

MAIRIE DE MESNIL-EN-OUCHÉ	CERTIFICAT D'URBANISME Réalisable DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE ARRETE N° URBA-2025030
--------------------------------------	---

Références Dossier :	CU 027 049 24 Z0228
Demande déposée le :	25/11/2024
Par :	Monsieur Canh TRAN TIEN
Demeurant :	6 Rue des Irlandais 75005 PARIS
Sur un terrain sis :	Chemin Neuf – La Barre en Ouche 27330 MESNIL-EN-OUCHÉ
Cadastré :	49 41 AB 260
Superficie :	3988 m²
Opération projetée :	Division parcellaire

Le Maire de MESNIL-EN-OUCHÉ,

Le présent certificat d'urbanisme indique en application de l'article L.410-1 du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à ce terrain et précisant s'il peut être utilisé pour la réalisation de l'opération susvisée.

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;
Vu l'arrêté du 15 décembre 2015 fixant le Référentiel National de Défense Extérieure contre l'incendie et abrogeant les dispositions antérieures et contradictoires,
Vu l'arrêté portant approbation du Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie du Département de l'Eure du 1er mars 2017,
Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 30/03/2021, modifié le 29/01/2024,
Vu l'avis Favorable du gestionnaire de réseau d'eau potable (VEOLIA) en date du 14/01/2025,
Vu l'avis Favorable du Service assainissement de l'Intercom Bernay Terres de Normandie en date du 13/12/2024,
Vu l'avis Favorable avec réserve du Syndicat Intercommunal de l'Electricité et du Gaz de l'Eure (SIEGE) en date du 06/01/2025,

CERTIFIE :

Article 1 : Règles d'urbanisme applicables au terrain

Le terrain objet de la présente demande est situé dans la zone Ub du Plan Local d'Urbanisme.

Le secteur Ub correspond aux espaces urbains situés à la périphérie des centres anciens de Beaumesnil, La Barre en Ouche, Landepereuse et Thevray. L'objectif du règlement écrit est de renforcer le caractère central de ce secteur et d'y favoriser la densification du tissu bâti tout en préservant les caractéristiques paysagères et architecturales qui le caractérisent.

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :
L.111-1 et suivants (sauf les articles L.111-3 à L.111-5) et R.111-2, R.111-4 et R.111-20 à R.111-27.

Article 2 : Droit de préemption

Le terrain objet de la demande se situe dans un périmètre où s'applique le droit de préemption urbain simple au bénéfice de la Commune.

Ce droit permet à la Commune se substituer à l'acquéreur de tout immeuble lors de sa vente ou de sa donation (à l'exception notamment des successions) lorsqu'il est nécessaire à la réalisation d'une opération d'intérêt général. La situation du terrain dans un périmètre d'exercice du droit de préemption au bénéfice de la Commune oblige le vendeur ou le notaire à notifier à la Commune son intention de vendre le bien par l'envoi d'une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) à la Commune indiquant le prix et les conditions de vente.

Article 3 : Servitudes et limites administratives au droit de propriété

a) Servitudes d'utilité publique

Le terrain est grevé des servitudes d'utilité publique suivantes :

➤ Servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publique

- AS1 Servitude résultant de l'instauration de périmètres de protection de l'alimentation en eaux potables (AEP)

Article 4 : Equipements publics

➤ EAU POTABLE

Le terrain objet de la demande est desservi par le réseau d'eau potable. Un branchement est à créer à la charge du propriétaire. Le compteur d'eau sera en limite de propriété sur le bord de la rue en dehors de la servitude de passage.

➤ ELECTRICITE

Le terrain n'est pas desservi par le réseau de distribution d'électricité. Une extension à la charge du pétitionnaire sera nécessaire et chiffrée selon les éléments définitifs fournis au Permis de Construire et les normes électriques en vigueur.

➤ ASSAINISSEMENT

- Eaux usées

Le terrain objet de la demande est directement desservi par le réseau public d'assainissement collectif situé Chemin Neuf.

Le pétitionnaire devra prévoir dans son projet un raccordement des eaux usées au réseau d'assainissement du chemin Neuf. Dans ce cadre, il devra se rapprocher du service de l'assainissement collectif pour connaître les modalités techniques et financières d'établissement du branchement sous le domaine public. Il s'agit en effet de la création d'un branchement individuel allant du collecteur principal à une boîte de branchement en limite de propriété sous domaine public chemin Neuf. L'attention du pétitionnaire est attirée sur le linéaire important (environ 160 mètres linéaires) en domaine privé pour desservir le projet. De plus, cela induira d'acter une servitude comme indiquée sur les annexes jointes.

Toutes les précautions nécessaires devront être prises afin de conserver une alimentation gravitaire vers le réseau public d'eaux usées. Dans le cas contraire, un poste de relevage, à la charge du pétitionnaire, devra être mis en place.

Le futur permis de construire devra faire état du projet de raccordement en domaine privé (fil d'eau des sorties d'eaux usées, tracé des réseaux projetés, topographie du terrain notamment), ainsi que la destination des eaux pluviales issues des surfaces imperméabilisées.

- Eaux pluviales / ruissellements

Le terrain objet de la demande n'est pas desservi par le réseau public d'eaux pluviales.

Le rejet d'eaux pluviales et/ou de ruissellement des zones imperméabilisées du projet est strictement interdit vers le réseau public d'eaux usées et elles devront être gérées à la parcelle. Le mode de gestion de ces eaux devra impérativement figurer sur le plan de masse du futur permis de construire.

Le pétitionnaire est invité à prendre connaissance du règlement du service de l'assainissement collectif qui est disponible sur le site de l'Intercom Bernay Terres de Normandie. https://bernaynormandie.fr/wp-content/uploads/2022/10/ibtn_reglement_service_assainissement_collectif_septembre2022.pdf

➤ VOIRIE

Le terrain objet de la demande est desservi par une voirie communale.

Une demande de permission de voirie devra être adressée au gestionnaire de la voirie pour toute création d'accès.

➤ INCENDIE

Le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie de l'Eure, approuvé par arrêté préfectoral en date du 1^{er} mars 2017 fixe les dispositions réglementaires.

Le terrain objet de la demande est desservi par la défense extérieure contre l'incendie.

La construction devra être implantée aux distances fixées par le Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie de l'Eure.

Article 5 : Taxe et redevance applicables aux constructions en date du présent certificat

➤ Taxe d'aménagement

	Taux applicable
Part Communale	1,2 %
Part Départementale	2,5 %

La Taxe Aménagement (TA) s'applique lors de la délivrance de toute autorisation de permis de construire ou d'aménager ou de non opposition à déclaration préalable de travaux.

La taxe est applicable à toutes les opérations d'aménagement, de construction, de reconstruction et d'agrandissement de bâtiments ou d'installations de toute nature, nécessitant une autorisation d'urbanisme. Elle s'applique également dans le cas d'un changement de destination des locaux précédemment affectés à des exploitations agricoles.

Le montant de la taxe est calculé selon la formule suivante :

surface taxable x valeur forfaitaire x taux fixé par la collectivité territoriale.

Pour vous aider à évaluer le montant de la taxe d'aménagement relatif à votre projet de construction, un simulateur est mis à disposition sur le site <https://www.service-public.fr>.

➤ Redevance d'Archéologie Préventive

Le taux applicable est de **0,4 %**.

La RAP est due pour les travaux soumis à une autorisation ou à une déclaration préalable en application du code de l'urbanisme.

Deux conditions sont nécessaires :

- *qu'il y ait une opération de construction, de reconstruction ou d'agrandissement, ainsi que les installations ou aménagements de toute nature soumise à régime d'autorisation ;*
- *qu'il y ait un impact sur le sous-sol (quelle que soit la profondeur du terrassement).*

La surface taxable qui sert de base au calcul de la RAP correspond à la somme des surfaces closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m calculée à partir du nu intérieur des façades et comprenant des fondations.

Le montant de la taxe est calculé selon la formule suivante :

surface taxable x valeur forfaitaire x 0.4%.

Pour vous aider à évaluer le montant de cette redevance, nous vous invitons à consulter le site <https://www.service-public.fr>.

Article 6 : Réponse sur la faisabilité de l'opération

Le terrain objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée.

Article 7 : Formalités préalables nécessaires à la réalisation du projet.

➤ Division foncière

- une demande de déclaration préalable (formulaire CERFA demande de Déclaration préalable lotissements et autres divisions foncières non soumis à permis d'aménager) devra être faite avant la réalisation des travaux.

➤ Construction

- une demande de permis de construire (formulaire CERFA demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes) devra être faite avant la réalisation des travaux.

Les formulaires cerfa correspondants sont actualisés régulièrement et sont à éditer depuis le site <https://www.service-public.fr>.

Article 8 : Durée de validité du présent certificat.

En application de l'article R.410-12 du Code de l'urbanisme, la durée de validité du présent certificat d'urbanisme court à compter du 25/01/2025 et les dispositions d'urbanisme applicables sont celles en vigueur à cette même date.

Fait à MESNIL-EN-OUCHÉ,
Le 18/02/2025

Le Maire,
Jean-Louis MADELON

PAR DÉLÉGATION, Christelle Jannier, 1^{er} adjoint.

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT**Délais et voies de recours :**

Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif de Rouen d'un recours contentieux dans les deux mois à compter de la notification dudit certificat. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).

Par ailleurs, si l'autorité compétente estime le certificat d'urbanisme entaché d'illégalité, elle peut le retirer dans les quatre mois suivants la signature du certificat d'urbanisme. Elle est tenue au préalable d'en informer le titulaire dudit certificat et de lui permettre de répondre à ses observations.

Durée de validité :

Si une demande d'autorisation d'urbanisme est déposée dans un délai de 18 mois à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme et respecte les dispositions d'urbanisme mentionnées par ledit certificat, celles-ci ne peuvent être remises en cause, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publiques. Il en est de même du régime des taxes des participations d'urbanisme. Passé le délai de validité, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat n'est assurée.

Prolongation de validité :

Le certificat d'urbanisme peut être prorogé, c'est-à-dire que sa durée de validité peut être prolongée, par période d'une année, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité et si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et le régime des taxes et participations applicables au terrain n'ont pas changé.

La demande de prorogation, formulée en double exemplaire par lettre accompagnée du certificat à proroger doit être :

- soit adressée au maire par pli recommandé avec demande d'avis de réception postale,
- soit déposée contre décharge à la Mairie.

Effets du certificat d'urbanisme :

Le certificat d'urbanisme n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou de l'opération projetée.