

Références Dossier :	CU 027 049 25 00234 ARRÊTÉ N°URBA-2025210
Demande déposée le :	03/11/2025
Par :	SCI LES LISSES
Demeurant :	22 Route du Verger – La Barre en Ouche 27330 MESNIL EN OUCHE
Représenté par :	Monsieur Didier CUDORGE
Sur un terrain sis :	15 Route de Beaumesnil - La Barre-en-Ouche 27330 MESNIL-EN-OUCHÉ
Cadastré :	49 41 ZA 38
Superficie :	8675 m ²
Opération projetée :	Changement de destination d'un ancien bâtiment en habitation

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 avec réserve du gestionnaire de réseau d'eau potable (VEOLIA) en date du 12/12/2025,

Vu l'avis Favorable avec réserve du Syndicat Intercommunal de l'Electricité et du Gaz de l'Eure (SIEGE) en date du 13/11/2025,

Vu l'avis Défavorable de l'Agence Routière Départementale en date du 04/12/2025,

Vu l'avis Défavorable du Service assainissement de l'Intercom Bernay Terres de Normandie en date du 24/11/2025

Vu l'avis Défavorable de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) en date du 18/12/2025,

CERTIFIE :**Article 1 : Règles d'urbanisme applicables au terrain**

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

La zone Agricole stricte, notée A, correspond aux secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Cette zone regroupe l'ensemble des exploitations agricoles du territoire ainsi que des secteurs d'habitat diffus.

Les informations contenues dans ce document font l'objet d'un traitement automatisé. Vous pouvez obtenir communication des informations nominatives vous concernant et, si nécessaire, les faire rectifier, en vous adressant au Service Foncier – Urbanisme.

URBA-2025210

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 n'est pas situé dans un périmètre où s'applique un droit de préemption.

Article 3 : Servitudes et limites administratives au droit de propriété

Le terrain n'est grevé d'aucune servitude d'utilité publique et limites administratives au droit de propriété.

Article 4 : Equipements publics

➤ EAU POTABLE

Le terrain objet de la demande est desservi par le réseau d'eau potable.

➤ ELECTRICITE

Le terrain est desservi par le réseau de distribution d'électricité.

➤ ASSAINISSEMENT

- Eaux usées

Sans objet

- Eaux pluviales / ruissellements

Sans objet

➤ VOIRIE

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

➤ 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.

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 **ne peut pas être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée** pour les motifs suivants :

- Le projet est de nature à compromettre l'activité agricole et le développement du corps de ferme limitrophe.
- Pour desservir la parcelle, le pétitionnaire projette d'utiliser les accès existants sur la RD 25, peu utilisés actuellement. Le projet implique un changement manifeste de la destination de la parcelle et de l'usage des accès.

L'article 32 du règlement Départemental de voirie indique que le nombre d'accès par unité foncière doit être limité au strict minimum et tout accès devenu inutile suite à l'évolution du parcellaire est à supprimer. Il prévoit également que le Département de l'Eure se réserve le droit de refuser un projet dont l'accès représenterait un risque pour la sécurité des usagers et des riverains et s'il paraît incompatible avec le contexte routier constaté.

A ce titre le projet revêt une dangerosité particulière pour la sécurité des usagers de la route vue que les accès existants se trouvent à proximité d'une courbe en intérieur avec des distances sécurité trop courtes (moins de 50 mètres). Cette configuration engendrera lors de l'insertion de véhicules sur la RD25 des problèmes de sécurité ainsi que des problèmes de visibilité lors de la sortie des accès.

De plus un changement de destination envisagé (réhabilitation d'un bâtiment en habitation) va engendrer des mouvements d'entrée et de sortie quotidiens supplémentaires par tous types d'usagers (piétons, vélos, véhicules légers...).

La circonstance que ces mouvements s'effectueront également de nuit en hiver ou dans des conditions météorologiques particulières (brouillard, fortes pluies...) accroît les risques en terme de sécurité pour les usagers de la route.

Article 7 : 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 03/01/2026 et les dispositions d'urbanisme applicables sont celles en vigueur à cette même date.

Fait à MESNIL-EN-OUCHÉ,
Le 30/12/2025.

Le Maire
Jean-Louis MADELON

PAR DÉLÉGATION
Christelle MONNIER
1er Adjoint au Maire



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.