

MAIRIE DE MESNIL-EN-OUCHÉ	CERTIFICAT D'URBANISME Réalisable DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE ARRÊTÉ N°URBA-2026082
--------------------------------------	--

Références Dossier :	CU 027 049 26 00039
Demande déposée le :	08/03/2026
Par :	Madame Dominique CALLET
Demeurant :	11 Avenue du Château - Résidence Pompadour 92190 MEUDON
Sur un terrain sis :	160 Route de Sainte Marguerite - Landepereuse 27410 MESNIL-EN-OUCHÉ
Cadastré :	49 362 A 497
Superficie :	12590 m ²
Opération projetée :	Extension de 30m ² en RDC et de 20m ² sous combles (loi Carrez) du bâtiment principal existant à usage d'habitation - longère - à sous-usage de logement. Aménagement des combles existantes - 30m ² loi Carrez - du bâtiment principal existant - longère.

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, modifié le 29/04/2025,
Vu l'avis Sans objet de Syndicat Intercommunal de l'Electricité et du Gaz de l'Eure (SIEGE) en date du 13/03/2026,
Vu l'avis Favorable du gestionnaire de réseau d'eau potable (SAEP du Lieuvin et du Pays d'Ouche (LPO)) en date du 13/04/2026,
Vu l'avis Favorable du Service assainissement de l'Intercom Bernay Terres de Normandie en date du 19/03/2026,
Vu la consultation auprès du Service ruissellement de l'Intercom Bernay Terres de Normandie en date du 16/03/2026,

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, zone urbaine
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-2026082

agglomérée dont l'objectif est de renforcer le caractère central du secteur et d'y favoriser la densification du tissu bâti tout en préservant les caractéristiques paysagères et architecturales du secteur.

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 n'est grevé d'aucune servitude d'utilité publique.

b) Protection de l'environnement :

Le terrain est situé en milieux faiblement prédisposés à la présence de zones humides.

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. L'habitation existante est déjà raccordée au réseau public d'électricité.

➤ ASSAINISSEMENT

Le projet ne devra pas se situer sur l'emprise de la filière d'assainissement non collectif et le pétitionnaire prendra toutes les précautions nécessaires afin de ne pas circuler ou entreposer de charges lourdes sur celle-ci.

- Eaux usées

Si des eaux usées sont créées, prévoir impérativement leur raccordement au système d'assainissement existant, soit gravitairement soit via un poste de relevage pour eaux brutes.

Suite à cette extension, il est probable que l'assainissement devienne sous-dimensionné, auquel cas, prévoir un entretien plus régulier de la filière en place.

Pour information, une production d'eaux usées plus importante peut générer une surcharge et entraîner un dysfonctionnement de la filière.

En cas de dysfonctionnement, prévoir de réhabiliter le système d'assainissement conformément à la réglementation.

- Eaux pluviales / ruissellements

Les eaux pluviales issues des surfaces imperméabilisées du projet devront être gérées à la parcelle et ne devront en aucun cas être rejetées sur le domaine public ni sur le chemin d'accès à la parcelle, ni être dirigées vers le système de traitement des eaux usées.

De même, le projet ne devra pas se situer sur l'épandage des eaux pluviales issues de l'habitation existante, auquel cas, prévoir leur déplacement.

➤ 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 n'est pas correctement 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 peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée.

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

➤ **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 08/05/2026 et les dispositions d'urbanisme applicables sont celles en vigueur à cette même date.

Observations et prescriptions particulières :

Les dispositions mentionnées dans le présent cadre qui ne sont relatives ni aux dispositions d'urbanisme, ni au régime des taxes et participations d'urbanisme, ni aux limitations administratives au droit de propriété ne peuvent se prévaloir du délai de dix-huit mois mentionné à l'article L410-1 du code de l'urbanisme.

- Le pétitionnaire est informé que la distance entre le projet et le point d'eau incendie le plus proche est à environ 300 mètres par voies carrossables.

Fait à MESNIL-EN-OUCHE,
Le 25 juin 2026.

Le Maire

Christelle MONNIER



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 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.