

Références Dossier :	CU 027 049 26 00071
Demande déposée le :	26/04/2026
Par :	Monsieur Patrice MULOT
Demeurant :	1 Chemin Neuf – La Barre en Ouche 27330 MESNIL EN OUCHE
Sur un terrain sis :	71 Rue Grande – La Barre en Ouche 27330 MESNIL-EN-OUCHÉ
Cadastré :	49 41 AB 151
Superficie :	2504 m²
Opération projetée :	Transformation de bureaux en habitations – Destruction partielle du hangar existant et création de places de parking + box

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 la consultation auprès du Service ruissellement de l'Intercom Bernay Terres de Normandie en date du 13/05/2026,

Vu l'avis Favorable du gestionnaire de réseau d'eau potable (VEOLIA) en date du 11/05/2026,

Vu l'avis Défavorable de l'Agence Routière Départementale en date du 09/06/2026,

Vu l'avis Favorable avec réserve du Syndicat Intercommunal de l'Electricité et du Gaz de l'Eure (SIEGE) en date du 11/05/2026,

Vu l'avis Favorable du Service assainissement de l'Intercom Bernay Terres de Normandie en date du 29/05/2026,

CERTIFIE :

Article 1 : Règles d'urbanisme applicables au terrain

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

Le secteur Ua correspond aux centres-bourgs des communes déléguées d'Ajou (le Bas d'Ajou), de Beaumesnil, de Landepereuse, de La Barre-en-Ouche et de Thevray. Le bâti ancien est régi par des formes strictes d'implantation, il est en général disposé à l'alignement de la voie en appui sur au moins une limite

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.

séparative latérale.

Le secteur Ua est destiné prioritairement à l'habitat, ainsi qu'aux activités, services et équipements compatibles avec celui-ci ; Il doit pouvoir continuer à évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

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.

➤ ELECTRICITE

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

➤ ASSAINISSEMENT

- Eaux usées

Le terrain objet de la demande est desservi par le réseau public d'assainissement.

- Eaux pluviales / ruissellements

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

➤ 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 le motif suivant :

- La parcelle cadastrée préfixe 041 section AB n°151 est située aux abords de la RD 833 (Route Départementale de 3ème catégorie)

A ce stade, le Département ne dispose pas des éléments minimaux nécessaires afin de pouvoir étudier de manière optimale la compatibilité de la desserte avec la Route Départementale n°833 et rendre un avis parfaitement éclairé. En effet, les informations suivantes sont manquantes :

- . Estimation du nombre de logements
- . Les modalités de desserte (positionnement de l'accès, caractéristiques techniques, manque de clarté sur les dessertes réellement souhaitées et sur l'utilisation de l'accès existant sur la RD, sens de circulation...)
- . Estimation du nombre et type de véhicules,
- . Estimation du flux en entrée et sortie quotidien des véhicules,

Il convient d'ores et déjà de préciser que dans l'hypothèse où une sortie serait envisagée sur la RD833, la proximité de la maison de la parcelle voisine et la présence d'un trottoir d'un mètre de large vont entraîner des contraintes en terme de visibilité et, par conséquent, engendrer des problématiques de sécurité.

De plus, l'accès demandé sur la RD va inévitablement générer, compte tenu de la nature du projet, des mouvements d'entrée et de sortie supplémentaires par tous types d'usagers (piétons, cycles, 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 termes de sécurité pour les usagers de la voirie.

Le pétitionnaire est donc invité à se rapprocher des services départementaux (Direction de la mobilité - Agence Territoriale OUEST 02 32 46 75 74 - uniteterritoriale-ouest@eure.fr) afin d'étudier conjointement la faisabilité du projet et d'étudier les prescriptions techniques à respecter pour garantir la compatibilité de l'accès avec le réseau routier.

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 26/06/2026 et les dispositions d'urbanisme applicables sont celles en vigueur à cette même date.

Fait à MESNIL-EN-OCHE,
Le 29 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 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.