MAIRIE DE MESNIL-EN-OUCHE	CERTIFICAT D'URBANISME Réalisable DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

ARRÊTÉ N°URBA-2026133

Références Dossier :	CU 027 049 26 00125
Demande déposée le :	17/06/2026
Par :	Madame Laura CARLIER
Demeurant :	8 Rue Jacques Henri Lartigue 92130 ISSY LES MOULINEAUX
Sur un terrain sis :	15 Rue de l'église - Ajou 27410 MESNIL-EN-OUCHE
Cadastré :	49 007 C 329
Superficie :	2160 m²
Opération projetée :	Création d'un domaine de bien-être

Le Maire de MESNIL-EN-OUCHE,

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 Favorable du Service assainissement de l'Intercom Bernay Terres de Normandie en date du 03/08/2026,
Vu l'avis sans objet du Service ruissellement de l'Intercom Bernay Terres de Normandie en date du 21/08/2026,
Vu l'avis Favorable du gestionnaire de réseau d'eau potable (STGS) en date du 07/07/2026,
Vu l'avis Favorable avec réserve du Syndicat Intercommunal de l'Electricité et du Gaz de l'Eure (SIEGE) en date du 07/07/2026,

CERTIFIE :

Article 1 : Règles d'urbanisme applicables au terrain

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

Le secteur Uc correspond aux centres-bourg de certaines communes historiques et aux hameaux urbains structurés qui présentent une moindre densité bâtie et une organisation moins compacte. L'objectif du

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.

règlement écrit est de permettre une densification mesurée de ces espaces tout en préservant le caractère champêtre de ce secteur et en encadrant strictement l'étalement urbain.

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 conservation du patrimoine :**

- AC1 Servitude de protection des monuments historiques classés ou inscrits (toute demande devra être soumise pour avis à l'Architecte des Bâtiments de France)

Article 4 : Equipements publics

- EAU POTABLE

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

- ELECTRICITE

Le terrain est desservi par le réseau de distribution d'électricité. Le raccordement pourra nécessiter une extension à la charge du demandeur, selon les éléments définitifs fournis au Permis de Construire et les normes électriques en vigueur.

L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que la réponse du gestionnaire de réseau public d'électricité est basée sur une puissance fournie de 12 KvA en monophasé ou de 36 KvA en triphasé.

- ASSAINISSEMENT

- *Eaux usées*

Le terrain objet de la demande n'est pas desservi par le réseau public d'assainissement. L'assainissement sera donc de type non collectif.

Le pétitionnaire devra fournir pour l'instruction du Permis de Construire une étude d'aptitude du sol à l'Assainissement Non Collectif (ANC) via un Bureau d'Etudes Techniques (BET) spécialisé.

Cette étude de sol devra comporter un plan et les côtes de la filière d'ANC en fonction de l'emplacement et des caractéristiques de l'habitation (ANC existant) et du projet de création du domaine de bien-être (chalet, dôme, salle de sport, espace bien-être...). L'assainissement actuel pourra être conservé totalement ou partiellement en fonction du projet et des prescriptions du bureau d'études.

A noter, si l'assainissement existant est conservé, totalement ou partiellement, le pétitionnaire prendra toutes les précautions nécessaires afin de ne pas circuler ou entreposer de charges lourdes sur celle-ci, ainsi, le "Dôme" ne devra pas se situer sur les tranchées d'infiltration en place.

Le BET devra confirmer au pétitionnaire qu'il possède une garantie décennale conformément à l'Article 1792 et suivant du Code Civil.

Le SPANC réalisera obligatoirement le contrôle de conception et d'implantation de l'ANC conformément à l'arrêté du 27 avril 2012. Il donnera un avis à partir :
- de l'étude d'aptitude du sol à l'ANC indiquée ci-dessus,
- du plan de masse à l'échelle sur lequel figure la filière d'assainissement non collectif préconisée par l'étude, ainsi que le mode de gestion des eaux pluviales

- *Eaux pluviales / ruissellements*

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

De manière générale, il convient de limiter l'artificialisation des sols. À ce titre, les eaux pluviales issues de toutes les surfaces imperméabilisées du projet devront être gérées intégralement à l'intérieur de la parcelle, et aucun rejet ne devra être effectué sur le domaine public ou sur les parcelles voisines. Les eaux pluviales doivent être parfaitement dissociées des eaux usées.

Bien que les études de bassin versant réalisées dans ce secteur ne recensent aucun incident ni axe de ruissellement, l'artificialisation des sols peut modifier le ruissellement des eaux pluviales.

Il est rappelé que l'article 640 du Code civil définit les modalités d'écoulement des eaux :
« Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés, à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué. Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement. Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fond inférieur. »

Les futurs dossiers de permis de construire devront intégrer la gestion des eaux pluviales dans ce sens, en tenant compte des contraintes topographiques et pédologiques de la parcelle. Une étude spécifique de gestion des eaux pluviales (comprenant une note de calcul) devra être réalisée par le pétitionnaire afin de dimensionner les ouvrages d'infiltration. Ce dimensionnement sera établi en fonction de la quantité d'eau reçue (sur la base d'une pluie d'occurrence décennale minimum) et de la perméabilité du sol. Enfin, le plan de masse devra intégrer clairement l'implantation et les caractéristiques de ces ouvrages.

➢ 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 1er mars 2017 fixe les dispositions réglementaires.

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

Les constructions devront être implantées 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** sous réserve que l'accès à la parcelle garantisse une sortie en sécurité sur le domaine public routier.

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 17/08/2026 et les dispositions d'urbanisme applicables sont celles en vigueur à cette même date.

Fait à MESNIL-EN-OUCHE,
Le 22 septembre 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.