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

ARRÊTÉ N°URBA-2026141

Références Dossier :	CU 027 049 26 00152
Demande déposée le :	06/08/2026
Par :	Madame Aurélie VERPAUX
Demeurant :	14 Chemin des Loges 27300 COURBEPINE
Sur un terrain sis :	Rue des Rouliers – Saint Aubin le Guichard 27410 MESNIL-EN-OUCHE
Cadastré :	49 515 B 433
Superficie :	1800 m²
Opération projetée :	Construction d'une maison d'habitation

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 avec réserve du Syndicat Intercommunal de l'Electricité et du Gaz de l'Eure (SIEGE) en date du 25/08/2026,
Vu l'avis Favorable avec réserve du gestionnaire de réseau d'eau potable (Compagnie fermière de services publics) en date du 24/08/2026,
Vu l'avis Favorable avec réserve du Service ruissellement de l'Intercom Bernay Terres de Normandie en date du 18/08/2026,
Vu l'avis Favorable du Service assainissement de l'Intercom Bernay Terres de Normandie en date du 14/08/2026,

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

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.

présentent une moindre densité bâtie et une organisation moins compacte.

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

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. Un branchement est à créer à la charge du propriétaire en limite du domaine public.

La parcelle est traversée par le réseau syndical, en conséquence, il est interdit de construire, d'établir un système assainissement individuel, de planter ou de modifier le profil du terrain à moins de trois mètres de part et d'autre de la conduite existante. Ce projet devra être soumis au SAEP de la Charentonne.

➢ ELECTRICITE

Le terrain est desservi par le réseau de distribution d'électricité. Un simple branchement à la charge du propriétaire devra être réalisé. Le coffret sera posé en limite du domaine public.

Une extension à la charge du demandeur pourra être nécessaire, 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 des filières d'ANC en fonction de l'emplacement et des caractèristiques de l'habitation. 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 et du plan de masse à l'échelle sur lequel figure la filière d'assainissement non collectif préconisé 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 au maximum 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.

Compte tenu de la présence d'un axe de ruissellement identifié sur le secteur, l'artificialisation des sols présente un risque d'aggravation des désordres. Le projet doit impérativement préserver cet axe d'écoulement naturel et ne doit en aucun cas créer d'effet barrage ni dévier les flux vers les parcelles riveraines.

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.

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** 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 de sa date de signature et les dispositions d'urbanisme applicables sont celles en vigueur à cette même date.

Fait à MESNIL-EN-OUCHE,
Le 06 octobre 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.