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

ARRÊTÉ N°URBA-2026159

Références Dossier :	**CU 027 049 26 00170**
Demande déposée le :	04/09/2026
Par :	Monsieur Yannick LANGLOIS
Demeurant :	6 chemin de la Boulangerie Les Jonquerets de Livet 27410 MESNIL EN OUCHE
Sur un terrain sis :	8 Chemin de la Boulangerie Les Jonquerets de Livet 27410 MESNIL-EN-OUCHE
Cadastré :	49 356 ZC 24
Superficie :	4350 m²
Opération projetée :	Reconstruction d'une maison détruite

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 gestionnaire de réseau d'eau potable (VEOLIA) en date du 25/09/2026,
Vu l'avis Favorable avec réserve du Syndicat Intercommunal de l'Electricité et du Gaz de l'Eure (SIEGE) en date du 24/09/2026,
Vu l'avis Favorable du Service assainissement de l'Intercom Bernay Terres de Normandie en date du 23/09/2026,
Vu l'avis Favorable avec réserve du Service ruissellement de l'Intercom Bernay Terres de Normandie en date du 24/09/2026,

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 articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :

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

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

a) Servitudes d'utilité publique

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

b) Risques :

La pointe Ouest de la parcelle est concernée par un périmètre de sécurité en lien avec un indice de cavité d'origine karstique, cette zone est donc inconstructible (ni construction, ni système de traitement des eaux usées, ni infiltration des eaux pluviales).

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 n'est pas 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 communale.

➢ 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.

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 :

- L'habitation existante a été partiellement détruite par un sinistre datant de 1999.
  Le délai légal maximal de 10 ans prévu pour sa reconstruction (article L.111-15 du Code de l'Urbanisme) étant dépassé, toute nouvelle demande de reconstruction sur la parcelle ZC 24 est désormais qualifiée de construction nouvelle. Or, le projet se situe en zone A (agricole) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Mesnil en Ouche, secteur où l'habitat est strictement interdit, sauf en cas de nécessité liée à une exploitation agricole.

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 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 03 novembre 2026.

Le Maire
Christelle MONNIER

COMMUNE DE MESNIL-EN-OUCHE (Eure)

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.