

# Département de l'Orne

Commune de

**VAL AU PERCHE**



Dossier n°	<b>CU 061 484 26 00005</b>
Date de dépôt	<b>20/01/2026</b>
Demandeur :	<b>M. LEVRON Raphaël</b>
Pour :	<b>Extension de maison de la façade ouest sur un seul niveau, au niveau du rez-de-chaussée.</b>
Adresse terrain :	<b>2 Les Vaux Mignons 61260 VAL AU PERCHE</b>

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

061-200053817-20260309-20230323\_005-AU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 23/03/2026

## **CERTIFICAT D'URBANISME** délivré au nom de la commune Opération réalisable

Le maire de VAL AU PERCHE

Vu la demande présentée le 20 janvier 2026 par M. LEVRON Raphaël demeurant 2 Les Vaux Mignons 61260 VAL AU PERCHE, en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme :

- indiquant en application de l'article L.410-1 b 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 un terrain :

- Cadastéré D0291
- Situé Les Vaux Mignons VAL AU PERCHE 61260;

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en l'extension de maison de la façade ouest sur un seul niveau, au niveau du rez-de-chaussée. La maison étant construite sur un garage, le niveau de l'extension sera surélevé par rapport au niveau du sol de cet emplacement.

La superficie devrait être d'environ 30 m<sup>2</sup>. Elle servira à construire une chambre pour deux personnes âgés avec les commodités et les accès aux personnes à mobilité réduite. ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;

Vu le plan local d'urbanisme de la commune déléguée du Theil approuvé le 6 février 2006

Vu l'arrêté préfectoral NOR 1303-15-0030 en date du 25 septembre 2015 portant création de la commune nouvelle de VAL au PERCHE constituée des anciennes communes de Gémages, La Rouge, Le Theil, L'Hermitière, Mâle et Saint- Agnan-sur-Erre ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours en date du 22/01/2026 ;

Considérant qu'aux termes de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ;

Considérant que les ressources en eau dédiées à la Défense Extérieure Contre l'Incendie

(DECI) du secteur sont actuellement inexistantes, qu'aucun aménagement n'est prévu pour y remédier, et que de ce fait le projet présente un risque de sécurité publique pour les biens et les personnes mais qu'il peut y être remédié ;

## CERTIFIE

### Article 1

**Le terrain objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée.**

### Article 2

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un plan local d'urbanisme susvisé.

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

- art. L.111-6 à 10, art. R111-2, R.111-4, R.111-26 et R.111-27.

Le terrain est situé en zone **UC - Le Theil-zone urbaine de faible densité**

(Les règlements afférents sont disponibles sur le site géoportail : <https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr>)

PLUi - Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal prescrit par délibération du 17/04/2018 et du débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et du Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme lors du Conseil Communautaire du 28/10/2021, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer sur toute demande d'autorisation d'occupation du sol qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreux l'exécution du futur plan (article L.153-11 du Code de l'Urbanisme).

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

Présence d'une haie à protéger au titre du paysage.

Le terrain est concerné par un aléa (moyen) de retrait gonflement des argiles.:  
Commune avec cavité non localisée selon l'étude de la DREAL.

Les données relatives aux risques naturels sont disponibles sur le site de la DREAL Normandie: <https://www.normandie.developpement-durable.gouv.fr/les-cartes-interactives-a4661.html>  
La cartographie concernant les données relatives aux retraits gonflement des argiles est disponible sur le site internet <http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/alea-retrait-gonflement-des-argiles/#/>. Le pétitionnaire est invité à prendre connaissance des recommandations pour bien construire sur sols argileux en consultant la plaquette « construire sur sols argileux dans l'Orne » disponible en mairie ou à l'adresse internet suivante : <http://www.orne.gouv.fr/le-phenomene-de-retrait-gonflement-a3355.htm>

### Article 3

Le terrain est soumis au Droit de préemption urbain au bénéfice de la commune. Délibération du conseil communautaire des Collines du Perche Normand du 15 novembre 2018.

### Article 4

L'état des équipements publics existants ou prévus est le suivant :

Équipement	Terrain Desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire de réseau	Date de desserte
Eau potable	oui			

Électricité	oui			
Assainissement	non*			
Voirie	oui			
Défense Incendie	non**			

\* La demande de permis de construire devra comporter l'attestation de conformité du projet d'installation d'assainissement non collectif (art R.431-16 d du code de l'urbanisme).

\*\*Il devra être tenu compte de l'avis du Service Départemental d'Incendie et de Secours dont photocopie ci-jointe.

Une réserve d'eau doit être envisagée à proximité du projet à la charge du demandeur. Il pourra s'agir d'une réserve d'eau artificielle devant présenter des caractéristiques (volume, accessibilité, équipement, pérennité) compatibles avec les besoins des moyens des services d'incendie et de secours.

Le demandeur devra se rapprocher du service départemental d'incendie et de secours pour être conseillé sur l'emplacement et le volume nécessaire au projet.

Cette réserve d'eau devra figurer sur le plan de masse de la demande de permis de construire.

## Article 5

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable :

TA Communale	Taux = 0 %
TA Départementale	Taux = 1 %
Redevance d'Archéologie Préventive	Taux = 0,40 %

## Article 6

Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable.

### **Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :**

-Participations pour équipements publics exceptionnels (articles L.332-6-1-2°c) et L.332-8 du code de l'urbanisme)

**Participations préalablement instaurées par délibération : néant**

## Article 7

Préalablement à la réalisation de votre projet, les formalités suivantes pourront être nécessaires :

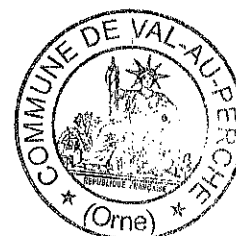
- Demande de permis de construire

Le projet devra respecter le plan local d'urbanisme dont le règlement est consultable en mairie et sur : [www.geoportail-urbanisme.gouv.fr](http://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr), les articles cités en article 2 du présent certificat sont consultables sur [www.legifrance.gouv.fr](http://www.legifrance.gouv.fr)

Fait à VAL AU PERCHE, le 09/03/2026

Le Maire,

Sébastien THIROUARD



## Transmis au contrôle de légalité\* le :

\* 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

I. **Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification.** A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la transmission de la décision attaquée. Le tribunal administratif peut être saisi directement au bureau du greffe de la juridiction, par voie postale ou par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)

II. Il peut également dans un délai d'un mois suivant la date de sa notification, saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision. L'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite.

III. Conformément à l'article L.600-12-2 du code de l'urbanisme, le délai des recours contentieux - mentionné ci dessus au I. contre une décision n'est pas prorogé par l'exercice d'un recours hiérarchique ou gracieux (III.)

**Durée de validité :** Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

**Effets du certificat d'urbanisme:** le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée. Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou la salubrité publique.