

Département de l'Orne

Commune de
VAL AU PERCHE



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

061-200053817-20260317-20260325_001-AU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 25/03/2026

Dossier N°	PC 061 484 25 00005
Date de dépôt :	17/12/2025
Demandeur :	CDC des COLLINES du PERCHE NORMAND
pour :	Démolition de l'école maternelle existante Construction d'un bâtiment comprenant la nouvelle école maternelle de 4 classes, un ALSH de 3 classes, une salle polyvalente et de motricité de 98 personnes, une demi-pension de 140 places, création d'un préau élémentaire et maternelle, création d'une cour paysagère et d'un parvis commun. Réhabilitation lourde de l'école élémentaire et rénovation de la cour
Adresse du terrain :	4B avenue des Loges Le Theil-sur-Huisne 61260 VAL AU PERCHE

ARRÊTÉ

accordant un permis de construire valant permis de démolir au nom de la commune de VAL AU PERCHE

Le maire de VAL AU PERCHE,

Vu la demande de permis de construire présentée le 17 décembre 2025 par CDC des COLLINES du PERCHE NORMAND, demeurant 3 rue de la Cidrerie Le Theil-sur-Huisne, à VAL-AU-PERCHE (61260) ;

Vu l'objet de la demande :

- pour la démolition de l'école maternelle existante, construction d'un bâtiment comprenant la nouvelle école maternelle de 4 classes, un ALSH de 3 classes, une salle polyvalente et de motricité de 98 personnes, une demi-pension de 140 places, création d'un préau élémentaire et maternelle, création d'une cour paysagère et d'un parvis commun, réhabilitation lourde de l'école élémentaire et rénovation de la cour
- sur un terrain situé 4B avenue des Loges Le Theil-sur-Huisne à VAL AU PERCHE
- concernant la (les) parcelle(s) AE0092
- situé en zone UB
- pour une surface de plancher créée de 1355 m²;
- Pour une emprise au sol créée de 1755 m² ;

Vu le code de l'urbanisme ;

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 les pièces complémentaires fournies en date du 06/01/2026 ;

Vu l'avis de la SAUR en date du 29/12/2025 ;

Vu l'avis réglementaire Envergo du 27/01/2026 ;

Vu l'avis d'ENEDIS en date du 09/01/2026 ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions de la sous commission d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite en date du 20/01/2026,

Vu l'avis favorable avec prescriptions de la sous commission départementale de sécurité pour les établissements recevant du public en date du 29/01/2026 ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions de l'Agence Régionale de Santé en date du 05/02/2026

;

Vu l'avis favorable avec prescriptions de la Direction Départementale de l'Emploi, du Travail, des Solidarités et de la Protection des Populations en date du 16/01/2026 ;

Vu l'avis favorable de l'Architecte des bâtiments de France en date du 20/02/2026 ;

Considérant qu'aux termes de l'article L.425-3 du code de l'urbanisme, lorsque le projet porte sur un établissement recevant du public, le permis de construire tient lieu de l'autorisation prévue par l'article L. 122-3 du code de la construction et de l'habitation dès lors que la décision a fait l'objet d'un accord de l'autorité administrative compétente qui peut imposer des prescriptions relatives à l'exploitation des bâtiments en application de l'article L. 143-2 du code de la construction et de l'habitation. Le permis de construire mentionne ces prescriptions ;

Considérant que le projet ne respecte pas la réglementation relative à l'accessibilité, ainsi qu'il ressort de l'avis de la sous-commission d'accessibilité joint à la présente décision, mais qu'il peut y être remédié ;

ARRÊTE

Article 1

Le permis de construire valant permis de démolir est ACCORDE sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées à l'article 2.

Article 2

Il devra être tenu compte des avis formulés par les sous-commissions départementales de sécurité et d'accessibilité des personnes handicapées joints au présent arrêté.

Il devra être tenu compte de l'avis de la Délégation territoriale de l'agence régionale de la santé dont photocopie ci-jointe.

Il devra être tenu compte de l'avis de la Direction Départementale de l'Emploi, du Travail, des Solidarités et de la Protection des Populations dont photocopie ci-jointe.

Le pétitionnaire devra prendre entièrement à sa charge les frais de branchement aux divers réseaux, en accord avec les services gestionnaires correspondants, et devra effectuer la déclaration d'intention de commencement des travaux.

Article 3

En application de l'article R.452-1 du code de l'urbanisme, vous ne pouvez pas entreprendre les travaux de démolition avant la fin d'un délai de 15 jours à compter de la plus tardives des deux dates suivantes :

- Soit la date à laquelle vous avez reçu notification du présent arrêté
- Soit la date de transmission de cet arrêté au préfet

Le présent arrêté ne vaut pas autorisation au titre de la loi sur l'eau. Le projet est susceptible d'être soumis à la loi sur l'eau au titre des rubriques 3.3.1.0 (zone humide) et 2.1.5.0. (rejet des eaux pluviales) de la nomenclature loi sur l'eau du code de l'environnement (article R.214-1). Si le projet doit faire l'objet du dépôt d'un dossier de déclaration Loi sur l'eau, les travaux ne pourront pas être commencés avant l'accord préfectoral conformément à l'article R.424-6 du code de l'urbanisme. En cas de doute, il convient de prendre contacte avec la DDT/Service Eau et Biodiversité, cité administrative, place Bonet 610007 Alençon.

Fait à VAL AU PERCHE, le 17/03/2026

Le Maire,

Sébastien THIROUARD



Observations : Concernant les constructions ayant fait l'objet d'un permis de construire antérieur au 1er juillet 1997 et préalablement à la démolition, un repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante doit être effectué par un contrôleur technique, au sens du Code de la construction et de l'Habitation, ou par un technicien de la construction ayant contracté une assurance professionnelle pour ce type de mission et ayant une attestation de compétence ; les résultats doivent être transmis à toute personne physique ou morale appelée à concevoir ou à réaliser les travaux .

Pour information, le terrain est concerné par :

Servitude AC1 : Protection des monuments historiques

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.

Plan local d'urbanisme intercommunal en cours d'élaboration, prescrit le 17/07/2018.

Le terrain est situé dans une zone de bruit.

Le terrain est prédisposé à la présence de marnières selon l'étude de la DREAL. Il est recommandé de réaliser des investigations complémentaires (études géotechniques) du sol afin de confirmer ou d'écarter la présence de marnière sur le terrain considéré

Le terrain est concerné par un aléa (moyen) de retrait gonflement des argiles.

Transmis au contrôle de légalité* le :

Date d'affichage en mairie : 23/12/2026

Votre projet est susceptible de générer le paiement de la taxe d'aménagement et de la redevance d'archéologie préventive. Elles seront exigibles à la date d'achèvement des opérations imposables (date à laquelle la construction est habitable ou utilisable) en application de l'article 1406 du code général des impôts. Le bénéficiaire devra déclarer les caractéristiques de son bien dans les 90 jours de son achèvement sur le service "gérer mes biens immobiliers" disponible sur l'espace sécurisé impots.gouv.fr

** 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

II. Par ailleurs, conformément à l'article L.412-2 du code des relations entre le public et l'administration, un recours administratif préalable peut être obligatoire. Notamment lorsque le projet - situé dans le périmètre d'un site patrimoniale remarquable ou dans les abords des monuments historiques - a été refusé ou comporte des prescriptions suite au refus d'accord ou des conditions exprimées par l'Architecte des Bâtiments de France, le Préfet de Région doit être saisi au préalable dans les conditions de l'article R.424-14 du code de l'urbanisme.

III. 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.

IV. 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 (II.) ou gracieux (III.)

Durée de validité du permis:

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Conformément aux articles R.424-21 et 424-22, l'autorisation peut être prorogée pour une année si les prescriptions d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Dans ce cas, la demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaires du permis / de la déclaration préalable peut commencer les travaux après avoir :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n°13407*06 est disponible à la mairie ou sur le sire internet <https://www.service-public.fr>) ;
- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible, à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux. Cet affichage mentionne également l'obligation, prévue à peine d'irrecevabilité par l'article R.600-1, de notifier tout recours administratif ou tout recours contentieux à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable.

Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaire du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.
- dans un délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : Elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire(s) de l'autorisation

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.