

Département de l'Orne

Commune de

VAL AU PERCHE



Dossier n°	CU 061 484 26 00018
Date de dépôt	02/03/2026
Demandeur :	M. RICARDEAU Mickael
Pour :	Construction d'une maison d'habitation
Adresse terrain :	22 chemin de chartrage 61260 VAL AU PERCHE

CERTIFICAT D'URBANISME

délivré au nom de la commune
Opération réalisable

Le maire de VAL AU PERCHE

Vu la demande présentée le 2 mars 2026 par M. RICARDEAU Mickael demeurant 48 fortou 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 AI0022
- Situé chemin de chartrage VAL AU PERCHE 61260;

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en la Construction d'une maison d'habitation ;

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 d'ENEDIS en date du 13/03/2026 ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours en date du 13/03/2026 ;

Considérant qu'en application de l'article R.410-12 du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme applicables sont celles en vigueur au 02/05/2026 ;

Considérant qu'aux termes de l'article 1AU-2 du règlement du plan local d'urbanisme, les occupations et utilisations suivantes sont soumises à conditions particulières : l'aménagement ou l'extension des constructions existantes, les lotissements ou ensemble de constructions à usage d'habitation, artisanat non classé, commerces, bureaux sous réserve que l'opération soit compatible avec les aménagements cohérents de la zone illustrée par

principe d'aménagement figurant au plan de la zone dans les orientations d'aménagement ainsi que dans le PADD et qu'elle ne porte pas atteinte à l'aménagement rationnel de la partie restante, les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, les chaufferies et installations diverses, les aires de stationnement, l'extension des bâtiments agricoles existants, les constructions à usage de commerces, de services et de bureaux ; que les orientations d'aménagement concernant le chemin de chartrage précisent que l'aménagement de la zone se fera sur la base d'un projet global ;

Considérant que le projet de construction d'une seule maison d'habitation sur une parcelle de 4661 m² située en zone 1AU, n'est pas compatible avec les aménagements cohérents de la zone illustrée par principe d'aménagement figurant au plan de la zone du chemin de chartrage dans les orientations d'aménagement dont la partie nord a déjà fait l'objet d'une urbanisation, compte tenu du nombre de maison qui pourrait être construite sur cette surface, et ne respecte par l'article 1AU du règlement du plan local d'urbanisme, mais qu'il peut y être remédié si la parcelle est divisée afin que l'implantation de la construction ne compromette pas l'aménagement du reste de la zone sur laquelle il pourra être envisagé d'autres constructions ;

CERTIFIE

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété qui étaient applicables au terrain le 02/05/2026, date du certificat d'urbanisme tacite dont bénéficie le demandeur, sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du certificat d'urbanisme tacite dont bénéficie le demandeur, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique. **Le terrain objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée.**

Article 2

Le terrain objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée sous réserve que le terrain soit divisé au moins en 2 afin de permettre l'implantation d'autres constructions et densifier ce secteur.

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 **1AU - Le Theil-Zone d'urbanisation future à court terme (dominante Habitat)**

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

PLUi - Plan local d'urbanisme intercommunal en cours d'élaboration, prescrit le 17/07/2018. 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 est grevé des servitudes d'utilité publique suivantes :

A5 - le terrain est concerné par une servitude liée à des canalisations publiques d'eau potable

Présence d'un emplacement réservé n°6 à l'ouest de la parcelle

Présence de haies à protéger ou vergers ou chemins ruraux à conserver au titre du paysage

Le terrain est situé en partie est dans une zone de remontée de nappe phréatique en période de très hautes eaux (de 1 à 2.5 m) selon l'étude de la DREAL.

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>. Le pétitionnaire est invité à prendre connaissance des recommandations pour bien construire sur sols argileux en consultant la plaquette « construire en terrain argileux » à l'adresse internet suivante : https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/documents/construire_en_terrain_argileux_reglementation_et_bonnes_pratiques.pdf

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		SAUR	
Électricité	oui		ENEDIS	
Assainissement	oui		VEOLIA	
Voirie	oui			
Défense Incendie	oui			

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 = 0,69 € par m²

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, les articles cités en article 2 du présent certificat sont consultables sur www.legifrance.gouv.fr

Article 8

La durée de validité du certificat d'urbanisme court à compter du 02/05/2026.

Fait à VAL-AU-PERCHE, le 26/06/2026

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

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.