

Département de l'Orne

Commune de VAL AU PERCHE



Dossier n°	CU 061 484 26 01023
Date de dépôt :	22/07/2026
Demandeur :	M. FAUDET Mathieu
Pour :	Construction d'une maison individuelle à usage d'habitation d'une surface de plancher maximale de 150m².
Adresse terrain :	Bois du Vau Martin - Mâle 61260 VAL AU PERCHE

CERTIFICAT D'URBANISME

délivré au nom de la commune
Opération non réalisable

Le maire de VAL AU PERCHE,

Vu la demande présentée le 22 juillet 2026 par M. FAUDET Mathieu demeurant 1 Chemin de la Menoisière 61130 APPENAI SOUS BELLÈME, 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 246L0025

- Situé Bois du Vau Martin 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 individuelle à usage d'habitation d'une surface de plancher maximale de 150m².

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 de Mâle approuvé le 25 juin 2013, révisé le 10/02/2022 et le 12/12/2024 ;

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 du Service Départemental d'Incendie et de Secours en date du 29/07/2026 ;

Vu l'avis d'ENEDIS en date du 04/08/2026 ;

Vu l'avis de la SAUR en date du 11/09/2026 ;

Considérant qu'aux termes de l'article N1 du règlement de la zone N (Naturelle) du Plan Local d'Urbanisme sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 ;

Considérant qu'aux termes de l'article N2 du règlement du Plan Local d'Urbanisme ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes : les équipements nécessaires au développement des énergies renouvelables à l'exception des centrales photovoltaïques implantées au sol, les aménagements déclarés d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique, constructions et installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, les constructions et extensions destinées à accueillir des animaux sous conditions, les constructions nécessaires à la gestion du milieu naturel sylvicole, les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ;

Considérant que le projet consistant en la construction d'une maison d'habitation d'une emprise au sol d'environ 150 m² situé en zone N (Naturelle) du Plan local d'urbanisme, n'est pas autorisé en application de l'article N1 et ne relève pas des exceptions listées à l'article N2 du règlement ;

CERTIFIE

Article 1

Le terrain objet de la demande ne peut pas 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. R.111-2, R.111-4, R.111-26 et R.111-27.

Le terrain est situé en zone **N. - Zone naturelle**

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

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 serait 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 :

Servitude I4 : Établissement de canalisations électriques

Servitude T7 : Servitudes établies à l'extérieur des zones de dégagement

Une partie du terrain est concernée par une marge de recul de 75m de part et d'autre de la route départementale 923 classée à grande circulation en application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme.

Le terrain est situé dans une zone de bruit.

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

Une prédisposition au glissement de terrain (pente modérée)

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,

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

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	oui			

Fait à VAL AU PERCHE, le 15/09/2026

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 "Télerecours 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.)



12 rue Philippe Lebon
61000 Alençon
Tél. : 02.33.81.35.00
Fax. : 02.33.81.35.79

N° : GGR/26/1058/SH
Affaire suivie par :
LT2 Sébastien HUBERT
Groupement gestion des risques
Service prévision
Tél. : 02 33 81 35 23

Alençon, le 25 juillet 2026

La Directrice départementale
du Service d'incendie et de secours,

à

Monsieur le maire
Mairie de Val au Perche
5 Place de la Mairie
Le Theil sur Huisne
61260 VAL AU PERCHE

Objet : certificat d'urbanisme ; « Bois du Vau Martin », Val au Perche
Vos références : CU 061 484 26 01023 ; votre dossier reçu le 24 juillet 2026

Par courrier, cité en référence, vous avez sollicité l'avis technique de mes services au sujet de la défense extérieure contre l'incendie (DECI) relative à la construction d'un bâtiment à usage d'habitation sis « Bois du Vau Martin », parcelle cadastrée OL 25 sur le territoire de la commune de Val au Perche.

Au vu des documents et des plans fournis, et au regard de l'arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation, il n'est pas possible de déterminer la classification du projet. Par défaut, l'avis détaillé ci-après ne vaudra que si le projet peut être classé en 1^{ère} famille, isolé, de moins de 250 m². Dans le cas contraire, cet avis sera réputé caduc.

Les règles générales qui régissent la défense extérieure contre l'incendie dans le département de l'Orne sont définies par le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) approuvé par arrêté préfectoral en date du 15 décembre 2016. Ce document, en libre-service, est téléchargeable à l'adresse https://www.sdis61.fr/sdis61-upload/download-files/B_RDDECI.pdf

Après étude de votre dossier, je suis en mesure de vous faire part, entre autres, des prescriptions suivantes :

1. La distance entre le point le plus éloigné du risque à défendre et le point d'eau incendie (PEI) le plus proche doit être au maximum de 400 mètres, par les voies de communication (les distances sont mesurées par les voies praticables par les moyens des services d'incendie et de secours).
2. Le PEI est en mesure de fournir un débit global adapté aux risques à défendre, sans être inférieur à 30 m³/h durant une heure. À défaut, ces besoins pourront être exprimés par la mise en place d'une réserve incendie, judicieusement positionnée et pérenne dans le temps et dans l'espace, d'un volume utile de 30 m³.
3. Afin de limiter l'exposition des services de secours, l'implantation du PEI doit être réalisée en dehors des zones de dangers des flux thermiques (3kW/m²) et de surpression (50 mbar) (cf. *fiches techniques 1 et 2 du RDDECI*).
4. Un aménagement au droit de l'installation doit permettre la mise en œuvre aisée d'un ou plusieurs engins de lutte contre l'incendie ainsi que la manipulation du matériel (cf. *fiche technique 3 du RDDECI*).

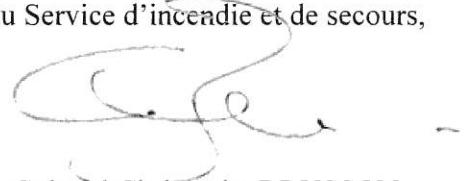
5. La chaussée doit respecter les caractéristiques des voies utilisables par les engins d'incendie et de secours.
 - a. Dans le cas de voies en impasse de plus de 100 mètres, il est préconisé la création d'une aire de retournement ayant vocation à faciliter la manœuvre des engins de secours (*cf. fiche technique 12 du RDDECI*).

A la vue des informations relatives à la DECI disponibles sur la base de données REMOcRA (<https://remocra.sdis61.fr/remocra/>), les ressources en eau du secteur sont actuellement **suffisantes**. En effet, le PEI n°61484_079 répond aux prescriptions édictées supra. Il est implanté RD 923 et son débit est de 31 m³/h à 1 bar de pression dynamique.

Sous réserve de la réalisation des prescriptions supra, mes services émettent un avis favorable à ce projet de construction.

Le service prévision reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Le Directeur départemental adjoint
du Service d'incendie et de secours,



Colonel Christophe BRUSSON

CHARLY TERTRE
SPANC

Communauté de communes des
Collines du Perche Normand
3 Rue de la Cidrerie, Le Theil/Huisne
61260 Val-au-perche
Tél. 02 37 49 63 51 - Mobile 06 20 33 67 25
spanc@perchenormand.fr
www.perchenormand.fr

**Collines du
PERCHE**
N O R M A N D
Communauté de Communes

De : VAL-AU-PERCHE- Urbanisme <urbanisme@valauperche.fr>

Envoyé : vendredi 24 juillet 2026 10:27

À : aline.cohez@sdis61.fr; ndie-urbanismebn@enedis.fr; saur-dex-urba@demat.sogelink.fr; GIBAULT Martin
<spanc@perchenormand.fr>

Objet : CUB 061 484 26 01023

Bonjour,

Je vous prie de trouver en PJ le CUB 061 484 26 01023, concernant un projet au : Bois de Veau Martin - Mâle - 61260 Val-au-Perche.

Pour avis.

Vous en souhaitant bonne réception.

Cordialement

Florence PETEREAU - Camille BLANC
Secrétaire

5, place de la Mairie - Le Theil-sur-Huisne
61260 VAL-AU-PERCHE
Standard : 02.37.49.59.80
Ligne directe : 02.37.49.59.89

SAUR Urbanisme - DEX NORMANDIE
CHEZ sOGELINK
TSA 70011
77700 MAGNY LE HONGRE
Tél. : 0100000000
Courriel : saur-dex-urba@demat.sogelink.fr

MAIRIE DE VAL-AU-PERCHE
Florence PETEREAU - Camille BLANC
5, place de la Mairie – Le Theil-sur-Huisne
61260 VAL AU PERCHE

N/Ref : **CU0614842601023**
Date de réception de la demande : **10/09/2026**
Date d'envoi de la réponse : **11/09/2026**
Adresse du projet : **BOIS DU VEAU MARTIN 61260**
VAL AU PERCHE
Parcelle(s) cadastrale(s) : **2460L0025**

Le 11/09/2026

Objet : **Certificat d'urbanisme - Eau potable - Assainissement**

Madame, Monsieur,

Veillez trouver ci-joint notre réponse au dossier « CU0614842601023 ».

Les réseaux/ouvrages que nous exploitons sont concernés au regard des informations fournies.

Eau potable

Le réseau d'eau potable : passe au droit du projet.

Avis pour le raccordement du projet au réseau d'eau potable : Favorable.

Assainissement

Avis pour le raccordement du projet au réseau d'assainissement : Défavorable.

Observations générales :

Le raccordement au réseau d'eau potable est favorable au frais du pétitionnaire. Le regard et le compteur seront dimensionnés par les services techniques et le service des eaux selon les besoins exprimés par le pétitionnaire. Le regard compteur devra être installé en limite du domaine public pour être accessible par le service des eaux.

Pas de réseau d'assainissement dans cette partie de la commune.

Pour une demande de devis, contacter nous par mail à l'adresse : service-travaux-normandie@saur.com

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, nos salutations distinguées.

MAURANNE Morice

 Sogelink[®]

ARE Normandie

MAIRIE

5, place de la Mairie

Le Theil-sur-Huisne

61260 LE THEIL

Téléphone : 0970832970

Télécopie :

Courriel : ndie-urbanismebn@enedis.fr

Interlocuteur : LECLAIRE LOUIS

Objet : Réponse pour un certificat d'urbanisme opérationnel.

BRETTEVILLE-SUR-ODON, le 04/08/2026

Madame, Monsieur,

Vous nous avez transmis la demande d'instruction du certificat d'urbanisme opérationnel CU0614842601023 concernant la parcelle référencée ci-dessous :

Adresse : BOIS DU VEAU MARTIN
61260 VAL-AU-PERCHE
Référence cadastrale : Section L , Parcelle n° 25
Nom du demandeur : FAUDET MATHIEU

Dans le cadre de l'instruction d'un certificat d'urbanisme opérationnel, Enedis indique « l'état des équipements publics existants ou prévus », selon l'article L410-1 alinéa b du Code de l'Urbanisme.

Pour répondre à votre demande, nous avons considéré que l'opération prévoit d'alimenter une installation qui relève d'un branchement pour particulier¹.

Compte-tenu de la distance entre le réseau existant et la parcelle, nous estimons que le raccordement au réseau public de distribution d'électricité peut être réalisé par un branchement, conformément au référentiel technique d'Enedis.

Cette réponse est donnée à titre indicatif et est susceptible d'être revue notamment lors de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme ou de la demande de raccordement à Enedis.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sincères salutations.

LOUIS LECLAIRE

Votre conseiller

¹ Puissance de raccordement égale à 12 kVA en monophasé ou à 36 kVA en triphasé

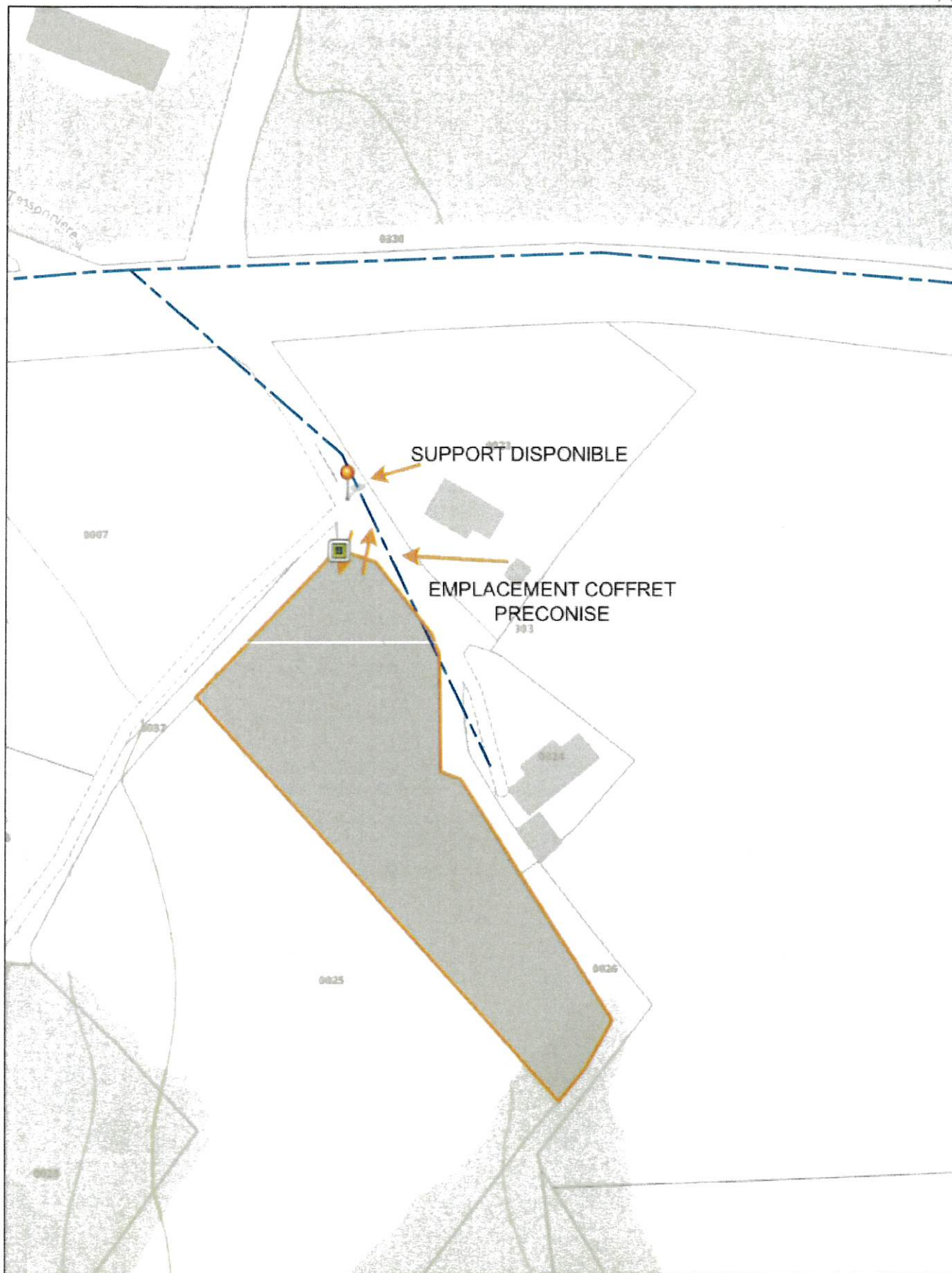




531648.5748655002 , 6798138.234057685

04/08/2026

13:18:37



Ce plan imprimé ne peut en aucun cas se substituer à une réponse de l'exploitant Enedis sollicitée dans le cadre de la procédure DT DICT.

Au titre de ce plan, Enedis ne communique que les informations relatives aux ouvrages, au sens des articles R. 554-1 et R. 554-2 du code de l'environnement exploités par elle dans l'emprise des travaux indiquée par le déclarant. Cette communication s'opère donc à l'exclusion de tout autre ouvrage pouvant figurer sur ce document (gaz, éclairage, autres distributeurs d'électricité...).

1- Les branchements construits avant le 1er juillet 2012 ne sont pas systématiquement représentés

2- A titre indicatif et sauf mention expresse, les ouvrages souterrains ont été construits à une profondeur moyenne de 0,50 m sous trottoir ou accotement et de 0,85 m sous chaussée.

Toutefois, des contraintes de construction et des opérations éventuelles de décaissement ou de remblaiement survenues depuis la pose de l'ouvrage, ont pu modifier la profondeur d'enfouissement d'un ouvrage construit selon ces règles.

3- Les ouvrages peuvent occuper une profondeur moindre au niveau de la remontée vers les affleurant (coffrets, poteaux...).

Tous droits réservés - reproduction interdite



©Enedis - 08/2026

©ESRI - FranceRaster® - 2026