

Département de l'Orne

Commune de



Dossier n°	CU 061 484 26 03004
Date de dépôt	03/08/2026
Demandeur :	Mme MERCIER Marie-Laure
Pour :	Projet de vente du terrain en vue d'une construction de maison d'une superficie de 100m ² environ.
Adresse terrain :	5 Chemin des Gennetières L'Hermitière 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 3 août 2026 par Mme MERCIER Marie-Laure demeurant 5 Chemin des Gennetières - L'Hermitière 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 204C0108

- Situé Chemin des Gennetières VAL AU PERCHE 61260;

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en la vente du terrain en vue d'une construction de maison d'une superficie de 100m² environ ;

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

Vu le règlement national d'urbanisme ;

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 défavorable du Préfet de l'Orne en date du 09/10/2026 ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours en date du 11/08/2026 ;

Vu l'avis d'ENEDIS en date du 11/08/2026 ;

Considérant qu'aux termes de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme en l'absence de plan local d'urbanisme, de tout document d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale, les constructions ne peuvent être autorisées que dans les parties urbanisées de la commune ;

Considérant que le terrain d'assiette du projet objet de la demande situé à environ 2500 m du bourg de la commune déléguée de L'Hermitière, dans un espace majoritairement naturel et agricole, où n'existent que quelques habitations à proximité, n'est pas compris dans les parties actuellement urbanisées de la commune ;

Considérant qu'aux termes de l'article L.111-4 du code de l'urbanisme, peuvent toutefois être autorisés en dehors des parties urbanisées de la commune :

1° L'adaptation, le changement de destination, la réfection, l'extension des constructions existantes ou la construction de bâtiments nouveaux à usage d'habitation à l'intérieur du périmètre regroupant les bâtiments d'une ancienne exploitation agricole, dans le respect des traditions architecturales locales ;

2° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées, à la réalisation d'aires d'accueil ou de terrains de passage des gens du voyage, à la mise en valeur des ressources naturelles et à la réalisation d'opérations d'intérêt national ;

2° bis Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées. Ces constructions et installations ne peuvent pas être autorisées dans les zones naturelles, ni porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;

3° Les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée des constructions et installations existantes ;

4° Les constructions ou installations, sur délibération motivée du conseil municipal, si celui-ci considère que l'intérêt de la commune, en particulier pour éviter une diminution de la population communale, le justifie, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publiques, qu'elles n'entraînent pas un surcroît important de dépenses publiques et que le projet n'est pas contraire aux objectifs visés à l'article L. 101-2 et aux dispositions des chapitres I et II du titre II du livre Ier ou aux directives territoriales d'aménagement précisant leurs modalités d'application ;

Considérant que le projet de construction de vente d'un terrain pour construction d'une habitation tel que présenté ne relève d'aucune des exceptions contenues dans l'article susvisé, et ne peut dès lors être autorisé sur un terrain situé en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune ;

Considérant qu'aux termes de l'article L.111-11 du code de l'urbanisme, lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés ;

Considérant que le terrain d'assiette du projet n'est pas desservi par les réseaux publics d'électricité, d'eau et d'assainissement, et que l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés ;

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 qu'aucun aménagement n'est prévu pour y remédier, et de ce fait, la défense incendie ne peut être assurée pour le projet et qu'il présente un risque pour la sécurité publique ;

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 03/10/2026 ;

CERTIFIE

Article 1

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 03/10/2026, 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 ne peut pas être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée (articles L.111-3, L.111-4, L.111-11 et R.111-2 du code de l'urbanisme).**

Article 2

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

Le terrain est situé dans une commune régie par le règlement national d'urbanisme.

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

- art L.111-3 à L.111-10, art. R.111-2 à R.111-30.

Le terrain est situé en zone Règlement National d'Urbanisme. ***Le terrain est situé sur une partie du territoire non couverte par un document d'urbanisme. Les autorisations d'urbanisme sont soumises à l'avis conforme du Préfet en application de l'article L.422-5 du code de l'urbanisme.***

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

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

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

Cavité NL - 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

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).

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	non			
Assainissement	non			
Voirie	oui			
Défense Incendie	non			

Article 5

La durée de validité du certificat d'urbanisme court à compter du 03/10/2026.

Fait à VAL-AU-PERCHE, le 13/10/2026

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 "Télérécourse 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.)