

Département de l'Orne

Commune de

DOMFRONT EN POIRAIE



Dossier n°	CU 061 145 26 00068
Date de dépôt	01/06/2026
Demandeur :	TOUZO ALAIN
Pour :	projet de construire une maison
Adresse terrain :	110 Rue de la Pichellerie 61700 DOMFRONT EN POIRAIE

CERTIFICAT D'URBANISME

délivré au nom de la commune
Opération réalisable

Le maire de DOMFRONT EN POIRAIE

Vu la demande présentée le 1 juin 2026 par TOUZO ALAIN demeurant 110 Rue de la Pichellerie 61700 DOMFRONT EN POIRAIE, 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 201ZW0044

- Situé Rue de la Pichellerie DOMFRONT EN POIRAIE 61700 ;

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en le projet de construire une maison ;

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

Vu l'arrêté préfectoral NOR :11111-15-00058 en date du 21 décembre 2015 portant création de la commune nouvelle de DOMFRONT EN POIRAIE, constituée des anciennes communes de Domfront, La Haute-Chapelle et Rouellé ;

Vu l'avis de VEOLIA eau en date du 23/07/2026 ;

Vu l'avis d'ENEDIS en date du 16/06/2026 ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours en date du 05/06/2026 ;

Vu l'avis favorable conforme avec prescriptions du préfet de l'Orne en date du 22/09/2026 ;

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 la parcelle 201 ZW 44 constitue un terrain d'une superficie de 8 750 m², à la déclivité marquée depuis la voie communale à l'est vers la haie bocagère constituant la limite séparative ouest, espace à vocation naturelle et agricole, ce hormis sur une partie d'environ 2 200 m² supportant une habitation et ses annexes ;

Considérant que le terrain comprend un espace situé entre les parcelles 201 ZW 90 et 201 ZW 44, d'environ 40 mètres de profondeur, que l'on peut qualifier de dent creuse dans l'urbanisation qui court le long de la voie communale reliant le bourg au lieu-dit La Pichellerie ;

CERTIFIE

Article 1

Le terrain objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée, sous réserve de l'implantation de toute construction dans la partie décrite dans le paragraphe ci-dessus.

Article 2

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 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.

PLU - Plan local d'urbanisme en cours d'élaboration, prescrit le 13/12/2016

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme prescrit par délibération du 13 décembre 2016 et du débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et du Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme lors du Conseil municipal du 19 décembre 2019, 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.

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 collectif	NON			
Voirie	OUI			
Défense Incendie	OUI			

Il devra être mis en place un dispositif d'assainissement non collectif qui sera propre à cette habitation pour collecter et traiter les effluents domestiques. ce dispositif devra répondre à la réglementation en vigueur. Une autorisation préalable du SPANC sera nécessaire. Un étude de dol et de filière devra obligatoirement être annexée au dossier.

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).

Avant le début des travaux de construction, une demande écrite devra être transmise à Domfront-Tinchebray Interco (1 place du Général Leclerc - BP 23 - 61800 Tinchebray-Bocage), afin d'obtenir l'autorisation de raccordement au réseau d'eaux usées.

La puissance de raccordement pour laquelle le dossier a été instruit par ENEDIS est de 12kVA en monophasé ou 36kVa en triphasé.

La permission de voirie devra être sollicitée avant le début des travaux.

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 4

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 = 2 %
TA Départementale	Taux = 1 %
Redevance d'Archéologie Préventive	Taux = 0,69 € par m²

Article 5

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 6

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

- Demande de permis de construire

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

Fait à DOMFRONT EN POIRAIE, le 29/09/26

Le Maire,
Bernard SOUL



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.)

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 de la validité.

Accusé de réception en préfecture
S061200599-20260929-CD0613-26
Date de télétransmission : 29/09/2026
Date de réception préfecture : 29/09/2026

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.