Département de l'Orne

Commune de

DOMFRONT EN POIRAIE

Dossier n°	**CU 061 145 26 00098**
Date de dépôt :	**10/08/2026**
Demandeur :	**PIAZZA&POLIN**
Pour :	**Construction d'une maison à usage d'habitation ;**
Adresse terrain :	**rue du Maréchal Foch 61700 DOMFRONT EN POIRAIE**

CERTIFICAT D'URBANISME

délivré au nom de la commune
Opération non réalisable

Le maire de DOMFRONT EN POIRAIE,

Vu la demande présentée le 10 août 2026 par PIAZZA&POLIN demeurant 24 rue Henri Véniard 61100 FLERS, 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 :
  - Cadastré AI0295
  - Situé rue du Maréchal Foch DOMFRONT EN POIRAIE 61700

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en la Construction d'une maison à usage 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 approuvé le 24/02/2006, modifié les 09/07/2009, 09/09/2011, 14/12/17 et 11/07/2019, et révisé le 12/03/2019 ;

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 favorable du Service Départemental d'Incendie et de Secours en date du 02/09/2026 ;

Vu l'avis de VEOLIA eau en date du 02/09/2026 ;

Vu l'avis d'ENEDIS en date du 29/09/2026 ;

Vu l'avis du SPANC Domfront-Tinchebray Interco en date du 05/10/2026 ;

Considérant qu'aux termes de l'article 1AU 1 du règlement du plan local d'urbanisme sont interdites, les occupations et utilisations du sol de toute nature, sauf application de l'article 1Au2 ci-après, et notamment les constructions isolées à usage d'habitation, de commerce et de bureau ;

Considérant qu'aux termes de l'article 1AU 2 du règlement du plan local d'urbanisme sont soumises à conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes : les lotissements ou ensembles de constructions y compris les éventuels équipements collectifs d'accompagnement ainsi que les activités et services nécessaires à la vie des quartiers ; les

Accusé de réception en préfecture
061-200059194-20261013-CU0611452600098-AR
Date de réception préfecture : 13/10/2026

ouvrages réalisés par une collectivité, un service publique ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général ; les opérations déclarées d'utilité publique ou d'intérêt général ainsi que les affouillements ou exhaussement du sol nécessaires à leur complète réalisation ; le changement de destination et l'extension des constructions existantes ;

Considérant que le projet de construction d'une maison à usage d'habitation situé en zone 1AU est une occupation des sols interdite par l'article 1AU 1 et ne relève pas des exceptions citées à l'article 1AU 2 du règlement du plan local d'urbanisme ne peut être autorisé ;

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. R111-2, R.111-4, R.111-26 et R.111-27.

Le terrain est situé en zone ***1AU - zone à urbaniser à vocation d'habitat et en zone UC - zone urbaine pavillonnaire***
(Les règlements afférents sont disponibles sur le site Géoportail : https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr)

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 est grevé des servitudes d'utilité publique suivantes :
AC2 - Servitude de protection des sites et monuments naturels (site classé ou site inscrit)

Le terrain est situé dans une bande exposée au bruit
Le terrain est situé dans une marge de recul de 75m de e l'axe de la RD 976, 962, 907, 908
Zone à risque d'exposition au plomb
Le terrain est concerné par une voie classée à grande circulation en application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme

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

DPU - Le terrain est soumis au Droit de préemption urbain (DPU) par délibération du Jeudi 30 Mars 2006 au bénéfice de la commune de Domfront en Poiraie.

Accusé de réception en préfecture
061-200059194-20261013-CU0611452600098-AR
Date de réception préfecture : 13/10/2026

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 collectif	NON			
Voirie	OUI			
Défense Incendie	OUI			

Fait à DOMFRONT EN POIRAIE, le 3 octobre 2026
Le Maire,
Bernard SOUL

COMMUNE DE DOMFRONT EN POIRAIE
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
(ORNE)

Transmis au contrôle de légalité* le :

* La présente décision et 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.)

Accusé de réception en préfecture
061-200059194-20261013-CU0611452600098-AR
Date de réception préfecture : 13/10/2026

Accusé de réception en préfecture
061-200059194-20261013-CU0611452600098-AR
Date de réception préfecture : 13/10/2026