

**Département de l'Orne**

**Commune de**

**DOMFRONT EN POIRAIE**



Dossier n°	<b>CU 061 145 23 D0015</b>
Date de dépôt :	<b>30/01/2023</b>
Demandeur :	<b>GEOMAT</b>
Pour :	<b>Création de 3 terrains à bâtir et détachement d'une construction à usage d'habitation.</b>
Adresse terrain :	<b>1105 La Cosnière 61700 DOMFRONT EN POIRAIE</b>

## **CERTIFICAT D'URBANISME**

délivré au nom de la commune

Opération non réalisable

Le Maire de DOMFRONT EN POIRAIE,

Vu la demande présentée le 30 janvier 2023 par GEOMAT demeurant 36 Rue du Maréchal FOCH 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 :

- Cadastré AC0040, AC0041, AC0043, AC0311, AC0312

- Situé La Cosnière DOMFRONT EN POIRAIE 61700

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en la création de 3 terrains à bâtir et détachement d'une construction à usage d'habitation :

- LOT A : 590 m<sup>2</sup> environ (sur le LOT A, une ancienne construction n'est plus présente sur place)

- LOT B : 900 m<sup>2</sup> environ

- LOT C : 830 m<sup>2</sup> environ

- Terrain déjà construit : 900 m<sup>2</sup> environ

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 le permis de démolir PD 061 145 22 D0001 en date du 01/03/2022,

Vu l'avis favorable de VEOLIA en date du 03/02/2023,

Vu l'avis défavorable d'ENEDIS en date du 21/03/2023,

Vu l'avis favorable du SDIS en date du 23/03/2023,

Conformément à 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, l'autorisation ne peut être accordée 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 en cause n'est pas desservi par le réseau de distribution d'électricité et le projet implique en conséquence une extension du réseau à la charge de la collectivité et que celle-ci n'est pas en mesure d'indiquer dans quels délais ces travaux pourraient être réalisés.

# 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 **UC: zone urbaine pavillonnaire**

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

PLU - Plan local d'urbanisme en cours d'élaboration, prescrit le 24/05/2016

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 concerné par la présence d'un patrimoine bâti repéré en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Les prescriptions émises dans le permis de démolir PD 061 145 22 D0001 devront être respectées. Pour rappel, doivent être conservées la majeure partie du bâtiment 1 ainsi que le petit bâtiment et le four à pain situé dans l'angle nord-est de la parcelle 43.

Plomb - Zone à risque d'exposition au plomb

Le terrain est situé dans une zone de remontée de nappe phréatique en période de très hautes eaux (2.5 à 5 m: risque pour les infrastructures profondes) selon l'étude de la DREAL.

Les données relatives aux risques naturels sont disponibles sur le site de la DREAL Normandie <http://www.donnees.normandie.developpement-durable.gouv.fr>

La cartographie concernant les données relatives aux retraits gonflement des argiles est disponible sur le site internet <http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/alea-retrait-gonflement-des-argiles/#/>. Le pétitionnaire est invité à prendre connaissance des recommandations pour bien construire sur sols argileux en consultant la plaquette « construire sur sols argileux dans l'Orne » disponible en mairie ou à l'adresse internet suivante : <http://www.orne.gouv.fr/le-phenomene-de-retrait-gonflement-a3355.htm>

## Article 3

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 Poiraise.

## 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	OUI			
Voirie	OUI			
Défense Incendie	OUI			

Fait à DOMFRONT EN POIRAIE, le 06 avril 2023



Transmis au contrôle de légalité\* le : 06 avril 2023

\* 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

Le (ou les) demandeur(s) 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. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'État. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application "Télérecours citoyen" accessible sur le site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)