

<b>Demande déposée le 18/01/2023 et complétée le 03/03/2023</b>	
Par :	<b>SARL FONCIER AMENAGEMENT</b>
Représentée par :	<b>Monsieur DROUIN Anthony</b>
Demeurant à :	<b>3 rue René Hatet 72000 LE MANS</b>
Sur un terrain sis à :	<b>Rue de la Poterie 72330 CÉRANS FOULLETOURTE</b>
Cadastré :	<b>51 AE 94p, 51 AE 96p</b>
Nature des Travaux :	<b>création d'un lotissement « Le Champ Poirier 1 »</b>

**N° PA 072 051 23 Z0001**

**Nb de lots : 22**

**Destination : habitation**

**Le Maire de la Commune de Cérans-Foulletourte,**

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 15/06/2010,

Vu la demande de permis d'aménager présentée le 18/01/2023 par la SARL FONCIER AMENAGEMENT, représentée par Monsieur DROUIN Anthony, en vue d'obtenir l'autorisation pour l'aménagement d'un lotissement « Le Champ Poirier 1 » sur un terrain situé « rue de la Poterie » sur la commune de Cérans-Foulletourte,

Vu l'avis favorable avec réserves d'ENEDIS en date du 01/02/2023,

Vu l'avis favorable de la Commune – service voirie en date du 16/02/2023,

Vu l'avis favorable avec réserves de la Communauté de Communes Val de Sarthe – service déchets ménagers en date du 20/02/2023,

Vu l'avis avec réserves de la Communauté de Communes Val de Sarthe – service eaux pluviales en date du 20/02/2023,

Vu l'avis favorable de VEOLIA – service eau en date du 10/03/2023,

Vu l'avis favorable de STGS – service assainissement en date du 13/03/2023,

Vu les pièces complémentaires reçues le 03/03/2023,

Vu l'avis du Maire,

**Considérant** que le projet nécessite une extension du réseau public d'électricité, de 55 mètres environ, en dehors du terrain d'assiette de l'opération,

**Considérant** l'article L 332-15 du code de l'urbanisme qui prévoit que, l'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager, ou de lotir exige, en tant que de besoin, du bénéficiaire de celle-ci la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés,

**Considérant** l'accord, en date du 02/03/2023, de la SARL FONCIER AMÉNAGEMENT représentée par Monsieur DROUIN Anthony, à prendre en charge la réalisation et le financement des travaux d'extension du réseau d'électricité,

**Considérant** que le projet présenté remplit les conditions imposées par le code de l'urbanisme, et que, dès lors, la réalisation peut en être autorisée,

**Considérant** que le projet est soumis à déclaration au titre de la loi sur l'eau,

## ARRETE

### ARTICLE 1

**EST AUTORISEE**, en application de l'article R. 441.1 du Code de l'Urbanisme, la création d'un lotissement à usage d'habitation, situé sur le territoire de la Commune de Cérans-Fouilletourte,

Ce terrain figure au cadastre sous les n° 94p et 96p de la section AE pour une superficie lotie globale approximative de **14348 m<sup>2</sup>**.

**Le permis d'aménager ne pourra être mis en œuvre avant la décision d'acceptation des travaux soumis à déclaration au titre de la Loi sur l'Eau.**

### ARTICLE 2

La division du terrain, tel que défini ci-avant, sera réalisée en **22 lots** au maximum conformément aux dispositions mentionnées sur les documents annexés au présent arrêté.

### ARTICLE 3

La surface de plancher autorisée dans l'ensemble du lotissement est de **4400 m<sup>2</sup>**. **La constructibilité globale sera répartie conformément au tableau joint à la demande.**

Le lotisseur est tenu de fournir aux attributaires des lots, au moment de la conclusion de l'acte de vente ou de location (Articles **R431.22 a** et **b** du code de l'urbanisme) **le certificat attestant l'achèvement des équipements desservant le lot.**

### ARTICLE 4

Avant tout commencement de réalisation, le lotisseur devra présenter une demande d'alignement pour les parties du terrain bordant le domaine public et un certificat de bornage pour les parties de terrain bordant le domaine privé.

Des permissions de voirie devront être obtenues préalablement à l'exécution des travaux intéressant le domaine public, notamment pour les raccordements aux différents réseaux.

### ARTICLE 5

Conformément aux dispositions de l'article L 332.15 du code de l'urbanisme, le lotisseur sera tenu de procéder à la réalisation des équipements conformément aux plans de voirie, réseaux divers et au programme des travaux.

Les plans du lotissement (parcellaire, espaces communs, etc.), de récolement (voiries, éclairage public, réseaux...) devront être géo référencés (Lambert 93) et compatibles avec le système de coordonnées du SIG de la collectivité (format Shape).

**Incendie** : La défense extérieure contre l'incendie sera assurée par un poteau incendie positionné dans le lotissement.

**Eau potable** : Le projet de lotissement pourra être alimenté en eau potable à partir du réseau existant dans l'emprise de rue de la Poterie.

**Réseaux eaux usées** : le raccordement au réseau existant est à la charge du pétitionnaire et sera réalisé en liaison avec le service gestionnaire correspondant.

**Eaux pluviales :** le raccordement au réseau existant est à la charge du pétitionnaire et sera réalisé en liaison avec le service gestionnaire correspondant conformément au « Cahier des charges à l'attention des aménageurs » de la Communauté de Communes Val de Sarthe (cf de la Communauté de Communes Val de Sarthe - service cycle de l'eau ci-joint).

**Réseau électrique :** La présente autorisation est délivrée sur la base d'une puissance de raccordement électrique de 130 KVA triphasé (cf. avis ENEDIS ci-joint).

**NB :** La parcelle est surplombée par une ligne électrique aérienne ou traversée par un câble électrique souterrain, les constructions érigées sur ce terrain devront respecter les distances réglementaires de sécurité décrites dans l'arrêté technique du 17 mai 2001. Si ces constructions ne pouvaient se trouver à distance réglementaire des ouvrages, alors ceux-ci devront être mis en conformité. Dès acceptation de l'autorisation d'urbanisme, le pétitionnaire devra demander une étude à ENEDIS pour déterminer les solutions techniques et financières à mettre en œuvre.

**Voirie :** L'accès est autorisé sur la rue de la Poterie (VC 102). Une permission de voirie devra être obtenue auprès de la commune pour la création de l'accès.

**Collecte des déchets :** La collecte des ordures ménagères du lotissement pourra se faire en porte à porte devant chaque lot, sous conditions : les retournements des véhicules de collecte devront se faire en toute sécurité sans manœuvre sur les placettes provisoires. Celles-ci seront de forme carrée ou rectangle d'au moins 20 mètres de coté et exemptes de stationnement (cf. avis de la Communauté de Communes Val de Sarthe - service environnement ci-joint).

**Télécommunication :** Des fourreaux devront être mis en place pour permettre la desserte à terme de l'opération par les réseaux de communications électroniques.

## ARTICLE 6

En application de l'article R 424.17 du code de l'urbanisme, modifié par le décret 2014-1661 du 29 décembre, le présent arrêté sera **caduc** si, à compter de la notification du présent arrêté au lotisseur, les travaux d'aménagement prescrits ne sont pas commencés dans un délai **trois ans**, il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant une période d'**un an** consécutive.

L'arrêté pourra être prorogé deux fois pour une durée d'**un an** si la demande en est faite au moins **deux mois** avant la date de caducité.

## ARTICLE 7

Le projet devra être conforme aux dispositions des décrets N° 2006-1657 et 2006-1658 du 21 décembre 2006 et de l'arrêté du 15 janvier 2007 relatifs aux prescriptions techniques concernant l'accessibilité aux personnes handicapées de la voirie publique ou privée, ouverte à la circulation publique et des espaces publics.

## ARTICLE 8

Le lotisseur s'engage à constituer une Association Syndicale des acquéreurs des lots à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs jusqu'à leur transfert éventuel dans le domaine d'une personne morale de droit public et à provoquer une réunion d'une assemblée de l'Association Syndicale dans les mois suivant l'attribution de la moitié des lots ou au plus tard dans l'année suivant l'attribution du premier lot, afin de substituer à l'organe d'administration provisoire de l'Association Syndicale un organe désigné par cette assemblée.

## ARTICLE 9

Conformément aux dispositions de l'article R 442.18 du Code de l'Urbanisme, des permis de construire sur les lots pourront être accordés:

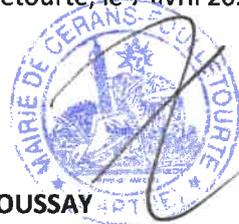
- a) Soit à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement, constaté conformément aux articles R 462.1 à R 462.10
- b) Soit à compter de la délivrance de l'autorisation de procéder à la vente ou à la location des lots avant exécution des travaux, à condition que les équipements desservant le lot soient achevés.

**Lors de la vente des lots, le lotisseur fournira aux attributaires de lots:**

- L'ensemble des pièces approuvées constituant le lotissement (pièces écrites et plans) ainsi qu'une copie du présent arrêté.
- Les certificats prévus à l'article R.431.22 a et b du code de l'urbanisme.

Cérans-Foulletourte, le 7 avril 2023

Le Maire,



Elisabeth MOUSSAY

Date d'affichage du dépôt : 18/01/2023

Transmis à la Préfecture le : 11/04/2023

Notifié au pétitionnaire le : 11/04/2023

*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.*

### **OBSERVATIONS :**

**Fibre optique :** Les constructions devront respecter les spécifications techniques pour le pré-équipement en fibre optique. Des notices et documents nécessaires sont disponibles sur le site : [www.lafibrearrivechezvous.fr/je-fais-construire](http://www.lafibrearrivechezvous.fr/je-fais-construire)

**Loi sur l'eau :** Le présent arrêté ne vaut pas autorisation au titre de la législation sur l'Eau. Un dossier d'autorisation au titre de la législation sur l'Eau est à adresser au service de la police de l'Eau de la DDT72. Ce dossier doit comporter les pièces indiquées à l'article R214-32 du code de l'environnement.

**Archéologie préventive :** Les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion des travaux doivent immédiatement être signalées au Maire de la Commune, lequel doit prévenir la Direction Régionale des affaires Culturelles des Pays de la Loire (service régional de l'archéologie).

---

### **INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT**

---

**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.

### **Durée de validité du permis :**

Conformément à l'article R 424-17 du code de l'urbanisme modifié par le décret n°2016-6 en date du 05/01/2016, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de 36 mois à compter de

sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

L'autorisation peut être prorogée 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 de l'autorisation pour laquelle vous demandez la prorogation, au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

**Le (ou les) bénéficiaire du permis peut commencer les travaux après avoir :**

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du gouvernement) ;
- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

**Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :**

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.
- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

**L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers :** elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

**Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :**

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.