

MAIRIE
de Guécélard

PERMIS D'AMENAGER
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Demande déposée le 30/11/2021	
Par :	SARL FONCIER AMENAGEMENT
Représentée par :	Monsieur DROUIN Anthony
Demeurant à :	3 rue René Hatet 72000 LE MANS
Sur un terrain sis à :	82 rue Nationale 72230 GUECELARD
Cadastré :	146 AN 236, 146 AN 42, 146 AN 46
Nature des Travaux :	Lotissement « Le Bourg »

N° PA 072 146 21 Z0002

Nb de lots : 11
Destination : Habitation

Le Maire de la Commune de Guécélard,

- Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants,
- Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 25/04/2007, modifié le 09/09/2014,
- Vu la demande de permis d'aménager présentée le 30/11/2021 par la SARL FONCIER AMENAGEMENT, représentée par Monsieur DROUIN Anthony, en vue d'obtenir l'autorisation d'aménager un lotissement « Le Bourg » sur un terrain situé « 82 rue Nationale » sur la commune de Guécélard,
- Vu l'avis favorable avec réserve de l'Agence Technique Départementale en date du 22/12/2021,
- Vu l'avis favorable avec réserve du Service Prévention SDIS 72 en date du 05/01/2022,
- Vu l'avis favorable avec réserve d'ENEDIS en date du 23/12/2021,
- Vu l'avis favorable avec réserve de VEOLIA ASSAINISSEMENT - SABLE en date du 24/12/2021,
- Vu l'avis favorable avec réserve de la CC VDS CYCLE DE L'EAU Service Eaux pluviales en date du 24/12/2021,
- Vu l'avis favorable avec réserve de SIDERM en date du 10/12/2021,
- Vu l'avis favorable avec réserve de la CC Val de Sarthe - Déchets Ménagers en date du 19/01/2022,

CONSIDERANT que le projet nécessite une extension du réseau public d'électricité, de 45 mètres environ, en dehors du terrain d'assiette de l'opération,

CONSIDERANT 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,

CONSIDERANT l'accord, en date du 07/02/2022, de la SARL FONCIER AMENAGEMENT, représentée par Monsieur DROUIN Anthony, à prendre en charge la réalisation et le financement des travaux d'extension du réseau d'électricité,

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

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'habitat, situé sur le territoire de la Commune de Guécélard.

Ce terrain figure au cadastre sous les n° 42, 46 et 236 de la section AN pour une superficie lotie globale approximative de **7005 m²**.

ARTICLE 2

La division du terrain, tel que défini ci-avant, sera réalisée en **10 lots libres et 1 ilot social** 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 **2270 m²**. 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).

Eau potable : Le projet de lotissement « Le Bourg » pourra être alimenté à partir du réseau existant dans l'emprise de la Route Nationale. Deux solutions sont envisageables selon si les voies sont rétrocédées ou non au domaine public à la fin de l'opération (cf. avis SIDERM ci-joint). Si la canalisation d'eau potable ou les branchements sont posés dans une tranchée commune à plusieurs réseaux, une distance minimum de 0,50m entre la génératrice de la conduite d'eau potable et la limite de propriété et/ou le fil de l'eau devra être respectée. Ils devront, par ailleurs être distants d'au moins 1 mètre des arbres de hautes tiges prévus. Les travaux de raccordement au réseau existant seront obligatoirement réalisés par le Syndicat sur la base d'un devis adressé au maître d'ouvrage.

Incendie : La défense extérieure contre l'incendie devra être assurée de telle sorte qu'aucun lot ne soit situé à plus de 200 mètres par les chemins praticables d'un poteau incendie (cf. avis SDIS ci-joint).

Réseaux eaux pluviales : la gestion des eaux de toitures et terrasses à la parcelle se fera en infiltration sur un système de type puisard. Aucun trop-plein n'est prévu vers un réseau commun public.

Réseaux eaux usées : La gestion des eaux usées sur la commune a été déléguée au délégataire VEOLIA qui doit donc être consulté directement. Néanmoins, tout lotissement ayant vocation à être rétrocédé au domaine public à une échéance plus ou moins longue, la CC Val de Sarthe – service Cycle de l'Eau indique que le CR8 est proscrit, le diamètre de branchements sera de diamètre 150.

Le respect des préconisations techniques du Cahier des Charges à l'attention des aménageurs de la Communauté de Communes du Val de Sarthe est impératif.

Voirie : Le projet accède en agglomération sur la RD 323 et en modifie les conditions de circulation. Il convient de prendre en compte le fait que les stationnements existants sur le trottoir le long de la RD 323, non matérialisés, pourraient gêner la visibilité en sortie de lotissement. Il sera nécessaire d'assurer de part et d'autre de l'accès du lotissement sur la RD 323 un dégagement de la visibilité pérenne.

Ce secteur est soumis aux nuisances sonores liées à la RD 323 où les nouvelles constructions devront satisfaire aux normes d'isolation phonique.

Collecte des déchets : Le retournement par manœuvre sera possible au bout de l'impasse à condition qu'aucun véhicule ne soit stationné sur cette aire le jour de la collecte. Les habitants de la maison du lot n°1 devront rapprocher leurs sacs (ou bacs) au plus près du virage.

Réseau électrique : La présente autorisation est délivrée sur la base d'une puissance de raccordement électrique de 96 KVA triphasé (cf. avis ENEDIS 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 de **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.



Guécélard, le 28 février 2022
Le Conseiller Municipal délégué,
Chargé de l'urbanisme,

Rémy FROGER

Arrêté n° 22/011

Date d'affichage du dépôt : 01/12/2021

Date d'affichage de l'arrêté : 28/02/2022

Transmis à la Préfecture le : 11/03/2022

Notifié au pétitionnaire le : 28/02/2022

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

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.

