

Demande déposée le 28/10/2021 et complétée le 15/12/2021	
Par :	FONCIER AMENAGEMENT
Représentée par :	Monsieur DROUIN Anthony
Demeurant à :	3, rue René Hatet 72000 LE MANS
Sur un terrain sis à :	Chemin de l'Etre 72210 Roëzé-sur-Sarthe
Cadastré :	253 G 144p
Nature des Travaux :	Lotissement de 23 lots et 1 îlot à usage de logements sociaux

N° PA 072 253 21 Z0003

Nb de lots : 23 + 1 ilot

Destination : habitation

Le Maire de la commune de Roëzé-sur-Sarthe,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants,
Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 30/01/2019,
Vu la demande de permis d'aménager présentée le 28/10/2021 et complétée le 15/12/2021 par FONCIER AMENAGEMENT, représentée par Monsieur DROUIN Anthony, en vue d'obtenir l'autorisation pour la création d'un lotissement « La Boutares de l'Etre I » sur un terrain situé « Chemin de l'Etre » sur la commune de Roëzé-sur-Sarthe,
Vu l'avis Favorable de la COMMUNE - VOIRIE en date du 03/11/2021,
Vu l'avis Favorable avec réserve de ENEDIS en date du 29/11/2021,
Vu l'avis Favorable de la CC VDS Cycle de l'Eau - service assainissement et eaux pluviales en date du 14/12/2021,
Vu l'avis Favorable de la CC Val de Sarthe - Déchets Ménagers en date du 19/01/2022,
Vu l'avis Favorable avec réserve du Service Prévention - SDIS 72 en date du 22/11/2021,
Vu l'avis Favorable avec réserve du SIDERM en date du 09/11/2021,
Vu l'avis favorable du Maire,

CONSIDERANT que l'article R 111-2 du code de l'urbanisme dispose que le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations,

CONSIDERANT la non-conformité du système d'assainissement au regard des prescriptions de la directive européenne n°91/271 et l'arrêté ministériel du 21 juillet 2015,

CONSIDERANT que le système d'assainissement concerné ne permet pas de garantir le traitement des eaux usées générées par le raccordement des 33 logements et que le projet est susceptible de créer un risque de pollution du milieu naturel,

CONSIDERANT que l'opération nécessite une extension du réseau public d'électricité pour un linéaire de 210 mètres en dehors du terrain d'assiette de l'opération,

CONSIDERANT la délibération n° 2022-08 en date du 02/02/2022 relative au renforcement du réseau électrique,

CONSIDERANT que l'opération de lotissement nécessite la réalisation d'un carrefour entre le Chemin de l'Etre, l'Allée des Noues Vertes et le futur lotissement qui implique l'acquisition de la parcelle cadastrée G 108, par délibération n° 2021-67 en date du 29/09/2021,

CONSIDERANT l'engagement de la commune en date du 03/11/2021 à réaliser les travaux nécessaires à l'accès au lotissement,

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,

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

ARRÊTE

ARTICLE 1

EST AUTORISÉE, 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 Roëzé-sur-Sarthe,

Ce terrain figure au cadastre sous le n° 144p de la section G pour une superficie lotie globale approximative de **16220 m²**.

Les rejets d'eaux usées des futures constructions dans le réseau de collecte ne pourront intervenir qu'à partir du moment où les travaux concernant la mise en conformité du réseau d'assainissement au niveau du poste de relèvement dit « PR CAMPING » sur la commune de la Suze-sur-Sarthe auront été réalisés.

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 **24 lots (23 lots libres et un ilot)** 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 **4650 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 : L'opération pourra être alimentée à partir des réseaux existants dans l'emprise du Chemin de l'Être et de la Rue des Polyanthas. Deux solutions seront envisageables suivant le régime des voies intérieures (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 usées – eaux pluviales : La conduite des branchements eaux usées sera de diamètre 150 mm. Les boîtes de branchement seront positionnées sur le domaine public en limite du domaine privé. Le raccordement du réseau du lotissement sur le réseau public Chemin de l'Être doit se faire avec un pan coupé.

Collecte des déchets : Favorable sous réserve que la voie dispose :

- *soit d'un débouché permettant de ne pas faire demi-tour ;*
- *soit d'une placette de retournement poids-lourds.*

Réseau électrique : La présente autorisation est délivrée sur la base d'une puissance de raccordement électrique de 12 KVA monophasé par lot (cf. avis ERDF 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.

Roëzé-sur-Sarthe, le 16 février 2022



Le Maire, Mme Catherine TAUREAU

Date d'affichage du dépôt : 28/10/2021
Transmis à la Préfecture le : 17/02/2022
Notifié au pétitionnaire 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.

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.