

Demande déposée le : 04/02/2023

CU 072 253 23 Z0006

Par : GEOMANS
Représenté par : Madame DUPRILOT Aurélie

Demeurant à : 37 rue Chanzy
72000 LE MANS

Sur un terrain sis à : La Touche
Cadastré : 253 AD 45

Affiché le 15/05/2023

Superficie : 6005 m²

CADRE 2 : TERRAIN DE LA DEMANDE

Superficie du terrain de la demande (1) : 6005 m²

(1) Sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur

CADRE 3 : OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME

(B) Possibilité de réaliser une opération déterminée (Art. L. 410-1 2^{ème} alinéa du code de l'urbanisme) :

Division de la parcelle AD n° 45 en 3 parcelles :

- Parcelle B : parcelle à bâtir à usage d'habitation ayant son propre accès sur la route
 - Parcelle C : parcelle d'agrément vendue avec la parcelle B
 - Parcelle A : parcelle conservée en état par le vendeur
- Puissance électrique de 12kVA pour la parcelle B

CADRE 4 : REPONSE A LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME

L'opération EST REALISABLE sous conditions (cf. CADRE 11).

CADRE 5 : ACCORDS NECESSAIRES

Néant

CADRE 6 : DROIT DE PREEMPTION ET BENEFICIAIRE DU DROIT

Le terrain situé en partie en zones UA et UB est soumis au Droit de préemption urbain simple (D.P.U.). Le bénéficiaire est la commune de Roëzé-sur-Sarthe.

CADRE 7 : NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

Néant

CADRE 8 : NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de la Vallée de la Sarthe approuvé le 05/05/2017,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L410-1, R410-1 et suivants,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 30/01/2019,

Zones : UA (40 %), UB (3%) et N (55%)

Caractéristiques des zones :

La zone **UA** comprend les secteurs urbanisés de centre bourg, où les équipements publics ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle est marquée par la qualité et la sensibilité architecturale du bâti ancien. Elle se caractérise par une organisation dense et structurée du bâti et des espaces publics. La zone UA présente une grande mixité de fonctions urbaines et est destinée à accueillir tous types de constructions (logements, activités, équipements) compatibles avec la proximité d'habitations.

La zone **UB** comprend les secteurs du bourg urbanisés récemment, où les équipements publics ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. La zone UB est essentiellement composée de quartiers d'habitation pavillonnaire réalisés par opérations d'ensemble. Elle se caractérise par un bâti moins dense que celui du centre bourg, et à l'architecture standardisée. La zone UB a vocation à évoluer par densification de son tissu urbain, et à accueillir tous types de constructions (logements, activités, équipements) compatibles avec la proximité d'habitations.

La zone **N** comprend les secteurs naturels à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages. Dans cette zone, les constructions, installations, occupations et utilisation du sol de toute nature sont interdites.

CADRE 9 : EQUIPEMENTS PUBLICS

Eau potable : Desservi

Assainissement : Desservi (réponse du 20/04/2023)

Electricité : Desservi

Voirie : Desservi (voie privée)

CADRE 10 : TAXE ET CONTRIBUTIONS

Les taxes et contributions ne peuvent être examinées qu'à l'examen de l'instruction de demande d'autorisation. Les renseignements ci-dessous n'ont qu'un caractère indicatif, valable à la date de délivrance du présent certificat.

Fiscalité applicable aux constructions en date de délivrance du présent certificat :

Taxe d'Aménagement Communale – Taux : 4,5 %

Taxe d'Aménagement du Département – Taux : 1,8%

Redevance d'archéologie préventive : 0,40%

Travaux et participations susceptibles d'être exigés à l'occasion de l'opération :

Néant

CADRE 11 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Considérant qu'en application de l'article R410.12 du code de l'urbanisme, le certificat d'urbanisme est devenu tacite au 04/04/2023 et considérant qu'en cas de non réponse dans le délai d'instruction, à savoir 2 mois, il convient de se prononcer sur le caractère réalisable ou non de l'opération. La durée de validité du certificat d'urbanisme court à compter du 04/04/2023.

Le présent certificat d'urbanisme est délivré **POSITIF** sous réserve du respect des prescriptions suivantes :

L'opération projetée devra s'effectuer dans la partie du terrain située en zonage UA du PLU en vigueur. Le plan de zonage du PLU est consultable en mairie.

- Les constructions à usage d'habitation doivent s'implanter sur au moins une limite séparative aboutissant à la

principale voie desservant la parcelle.

Les branchements aux réseaux existants sont à la charge du pétitionnaire et seront réalisés avec les services gestionnaires correspondants.

- Le terrain B issu de la parcelle AD 45, étant situé à proximité d'un réseau d'assainissement collectif, peut être raccordé au réseau public d'Eaux Usées. Les réseaux du projet devront être séparatifs. **Une canalisation de refoulement d'Eaux Usées passe sur la parcelle sans servitude de passage** (cf. avis Cycle de l'Eau ci-joint). **Il est rappelé que toute construction est interdite dans une bande de 4 mètres centrée sur l'axe de ladite canalisation.**
- Le terrain B issu de la parcelle AD 45, étant situé à proximité d'un réseau d'assainissement collectif, peut être raccordé au réseau public d'Eaux Pluviales. Les réseaux du projet devront être séparatifs. Toutefois, la gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle. Seul l'excès de ruissellement peut être dirigé vers le réseau collecteur, après mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de favoriser la limitation des débits (stockage, infiltration,...).

Le projet comprenant une division de la parcelle AD 45 en 3 parcelles, le pétitionnaire devra s'assurer de la déconnexion au réseau public du (des) branchement(s) de la parcelle.

- Le terrain B issu de la parcelle AD 45 peut être desservi par les réseaux publics d'électricité et d'Eau potable (cf. avis ENEDIS et SIDERM). **En cas de travaux d'extension du réseau d'électricité et d'eau potable en domaine public, conformément à l'article L. 332-15 du code de l'urbanisme et avec l'accord du demandeur, le présent certificat est délivré POSITIF à la condition que, le financement des travaux d'extension soit pris en charge par le pétitionnaire ou le demandeur du permis, sous réserve que l'extension ne dépasse pas 100 mètres et que le raccordement ou le renforcement nécessaire à la réalisation du projet ne soit pas utilisé pour desservir d'autres constructions futures ou existantes.**

Le terrain est desservi par une voirie privée qui accède sur la Route de la Suze (RD51). Les constructions peuvent être interdites ou les accès se voir imposer des aménagements spéciaux s'ils ne permettent pas de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité des usagers. **Ces voies doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie. La défense incendie doit être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.** Pour information, le poteau d'incendie n° 20 est implanté à moins de 200 mètres.

Le présent certificat d'urbanisme ne préjuge pas de l'obtention des servitudes de passage nécessaires à la desserte de l'opération.

La qualité architecturale sera analysée en étudiant les qualités d'intégration de la construction dans son environnement paysager et bâti, de l'harmonie des formes et des couleurs. **Il est recommandé de s'appuyer sur les conseils de professionnels préalablement au dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme (CAUE, Architecte des Bâtiments de France,...).** Des permanences du CAUE sont organisées au sein des locaux du service ADS. **Merci de contacter le service au 02 43 83 99 92 ou 93 pour prendre rendez-vous.**

La construction devra 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.

Le présent terrain est bordé par un chemin de randonnée à préserver. Tout aménagement réalisé sur un itinéraire de randonnée relevé au règlement graphique doit permettre de conserver la continuité de l'itinéraire de randonnée, ses qualités paysagères et la sécurité de ses usagers.

Le présent terrain n'est pas situé dans un plan de prévention des risques naturels et technologiques prévisibles.

Le terrain n'est pas situé dans une zone infestée par les termites.

Le terrain n'est pas situé dans une zone concernée par le saturnisme.

La commune est classée à risques faibles d'incendie de forêt (arrêté préfectoral du 24/06/2016).

La commune est située en zone de sismicité faible.

La commune est classée en zone 1 à potentiel radon (arrêté ministériel du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français).

La commune a institué la taxe communale forfaitaire sur les cessions à titre onéreux de terrains nus devenus constructibles (délibération du 30/01/2019).

La commune est concernée par la présence d'un risque de mouvement de terrain lié au retrait gonflement d'argiles. Il est fortement recommandé de réaliser les études géotechniques nécessaires pour s'assurer de la prise en compte de ce risque.

CADRE 12 : FORMALITES PREALABLES A L'OPERATION

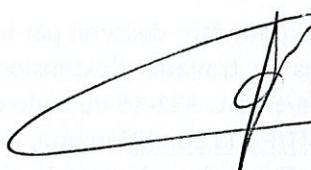
- Déclaration préalable - Lotissements et autres divisions foncières non soumis à permis d'aménager
- Demande de permis de construire pour maison individuelle

ATTENTION : Le non-respect de ces formalités ou l'utilisation des sols en méconnaissance des règles de l'urbanisme est passible d'une amende d'un minimum de 1 200 €.

La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonné.

La présente décision et le dossier sont transmis ce jour au représentant de l'Etat dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Roëzé-sur-Sarthe, le 09/05/2023



Le Maire, Mme Catherine TAUREAU

LIRE ATTENTIVEMENT LES INFORMATIONS SUIVANTES

DECISION

A défaut de notification d'un certificat d'urbanisme dans le délai fixé par les articles R. 410-9 et R. 410-10 du code de l'Urbanisme, le silence gardé par l'autorité compétente vaut délivrance d'un certificat d'urbanisme tacite. Celui-ci a exclusivement les effets prévus par le quatrième alinéa de l'article L. 410-1 du code de l'Urbanisme, y compris si la demande portait sur les éléments mentionnés au b de cet article.

DUREE DE VALIDITE

Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé 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 du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité. 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).

EFFETS DU CERTIFICAT D'URBANISME :

Le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée. Si la demande formulée en vue de réaliser l'opération projetée sur le terrain, notamment la demande de permis de construire, est déposée dans un délai de dix-huit mois à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à la date du certificat ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.