

**COMMUNE DE  
ROËZÉ-SUR-SARTHE**

**CERTIFICAT D'URBANISME OPERATIONNEL  
DELIVRE PAR LE MAIRE**

Demande déposée le : 26/06/2023

**CU 072 253 23 Z0033**

Par :	<b>GEOMANS</b>
Demeurant à :	<b>15 rue Camille Claudel 72210 LA SUZE SUR SARTHE</b>
Sur un terrain sis à :	<b>4 impasse du Pont de l'Orne</b>
Cadastré :	<b>253 AH 5</b>

*Affiché le 16/10/2023*

Superficie : 1973 m<sup>2</sup>

**CADRE 2 : TERRAIN DE LA DEMANDE**

Superficie du terrain de la demande (1) : 1973 m<sup>2</sup>

(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<sup>ème</sup> alinéa du code de l'urbanisme) :

- *Division de la parcelle AH n°5 en 2 parcelles :*
- *parcelle A : parcelle bâtie conservée par le propriétaire avec son accès existant*
- *parcelle B : parcelle à bâtir à usage d'habitation avec création d'accès de 4 à 5 m*

**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**

Droit de préemption urbain simple (D.P.U.) au bénéfice de la commune.

**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,

Zone : UB : Zone comprend les secteurs du bourg urbanisés récemment, où les équipements publics ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

**CADRE 9 : EQUIPEMENTS PUBLICS**

Eau potable : Desservi

Assainissement : Desservi (avis reçu le 05/10/2023)

Electricité : Desservi

Voirie : Desservi



## 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 26/08/2023 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 26/08/2023.**

**CONSIDERANT** le projet de division de la parcelle AH 5, située en zone UB du Plan Local d'Urbanisme en vigueur sur la commune de Roëzé-sur-Sarthe, en 2 parcelles dont la parcelle A bâtie conservée par le propriétaire avec son accès déjà existant et une parcelle à bâtir à usage d'habitation avec la création d'un accès de 4 à 5 m à l'ouest de la parcelle, Le présent certificat d'urbanisme est délivré **POSITIF** sous réserve du respect des prescriptions suivantes :

Le pétitionnaire est tenu de respecter les articles du règlement de la **zone UB** du document d'urbanisme en vigueur sur le territoire communal. Il peut être consulté en mairie.

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

- **Electricité** : L'opération sera réalisée avec une puissance de raccordement égale à 12 kVA en monophasé ou à 36 kVA en triphasé.

- **Eau potable** : La parcelle cadastrée AH 5 peut être alimentée en eau potable à partir du réseau existant dans l'emprise de la rue du Pont de l'Orne. Le regard de comptage sera implanté en terrain privé, le long de l'impasse du Pont de l'Orne, dans une bande 2 m x 2 m réservée à cet effet et située hors du chemin de roulement.

- **Eaux usées** : La parcelle AH 5 étant située à proximité d'un réseau d'assainissement collectif, elle peut être raccordée au réseau public d'Eaux Usées. Les réseaux du projet devront être séparatifs.

- **Eaux pluviales** : La parcelle AH 5 étant située à proximité d'un réseau d'assainissement collectif, elle peut être raccordée au réseau public d'Eaux Pluviales. Les réseaux du projet devront être séparatifs. Une gestion à la parcelle des Eaux Pluviales est demandée prioritairement.

Le pétitionnaire devra se rapprocher du service Cycle de l'Eau pour les modalités de raccordements aux réseaux (Eaux Usées, Eaux Pluviales).

Le présent terrain se situe dans un secteur soumis à des nuisances sonores liées à la proximité de la RD 23. Ce secteur est soumis aux dispositions de l'article R. 111-4-1 du code de la construction et de l'habitation, qui fixe des normes d'isolation phonique à respecter.

**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](http://www.lafibrearrivechezvous.fr/je-fais-construire)

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

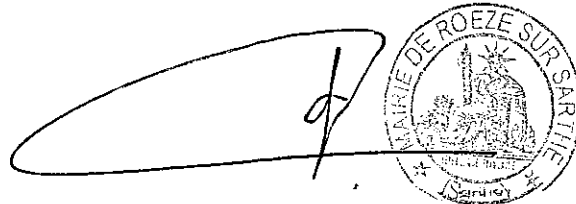
- Demande de permis de construire pour maison individuelle
- Déclaration préalable - Lotissements et autres divisions foncières non soumis à permis d'aménager

**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 10/10/2023

The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'Catherine TAUREAU'. To the right of the signature is a circular official seal. The seal contains the text 'MAIRIE DE ROEZE SUR SARTHE' around the perimeter and a central emblem depicting a landscape with a building and trees. Below the emblem, the words 'Roëzé-sur-Sarthe' and 'Sarthe' are visible.

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.