



Commune de Roëzé-sur-Sarthe

DOSSIER : N° PC 072 253 26 00006

Arrêté n° RU.26.067

Déposé le : **25/03/2026**

Dépôt affiché le : **25/03/2026**

Complété le : **05/05/2026**

Demandeur : **SCI ZEL2C représentée par M. et Mme**

CAHOREAU Ludovic et Christelle

Nature des travaux : **Construction d'une maison individuelle**

Sur un terrain sis à : **43 rue du Parc à Roëzé-sur-Sarthe
(72210)**

Références cadastrales : **253 AA 104, 253 AA 197**

ARRÊTÉ

Portant retrait d'un Permis de Construire et délivrance simultanée d'un nouveau Permis de Construire assorti de prescriptions au nom de la commune de Roëzé-sur-Sarthe

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 le PA 072 253 21 Z0003 accordé le 16/02/2022 pour l'aménagement du lotissement « La Boutares de l'Etre », prorogé en date du 13/02/2025, modifié en date du 14/02/2025 et en date du 03/02/2026 ;
- Vu la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT partielle) en date du 12/05/2026 ;
- Vu la demande de permis de construire présentée le 25/03/2026 par SCI ZEL2C, représentée par M. et Mme CAHOREAU Ludovic et Christelle ;
- Vu les pièces complémentaires reçues en date du 05/05/2026 ;
- Vu l'objet de la demande :
 - pour la construction d'une maison individuelle ;
 - sur un terrain situé 43 rue du Parc à Roëzé-sur-Sarthe (72210) ;
 - pour une surface de plancher créée de 86,9 m² ;
- Vu l'arrêté de permis de construire délivré en date du 28/05/2026 à la SCI ZEL2C représentée par M. et Mme CAHOREAU Ludovic et Christelle ;
- Vu le courrier de notification de la procédure contradictoire adressé au pétitionnaire en date du 10/08/2026 avisé le 13/08/2026, l'invitant à présenter ses observations dans un délai de 15 jours, conformément à l'article L. 121-1 du Code des Relations entre le Public et l'Administration (CRPA) ;
- Vu les observations émises par la SCI ZEL2C représentée par Monsieur et Madame CAHOREAU Ludovic et Christelle en date du 22 août 2026,
- Considérant que l'arrêté de permis de construire initial en date du 28/05/2026 est entaché d'illégalité en raison de l'absence de prescription relative aux raccordements à l'assainissement collectif ;
- Considérant qu'aux termes de l'article L. 424-5 du Code de l'urbanisme, une autorisation d'urbanisme illégale peut être retirée dans le délai de trois mois suivant la date de cette décision, sous réserve que le bénéficiaire ait été mis à même de présenter ses observations ;
- Considérant que le délai de trois mois n'est pas expiré à ce jour et que la procédure contradictoire a été régulièrement menée ;
- Considérant qu'il y a lieu de retirer l'acte illégal et de délivrer simultanément un nouveau permis de construire intégrant les prescriptions techniques relatives aux raccordements de l'assainissement collectif ;
- Considérant que l'arrêté du permis d'aménager précise que « *Les raccordements au réseau d'assainissement ne pourront être effectifs qu'une fois les travaux prévus sur le poste de refoulement dit « du camping » auront été réalisés* » ;
- Considérant l'article 3 du PLU de la commune relatif aux réseaux d'Electricité – Gaz – Téléphone – et Télécommunications ;
- Considérant l'article 2-2 c) de la section 2 de la zone 1Auh du PLU de la commune relatif aux clôtures ;

ARRÊTE

Article 1

L'arrêté de permis de construire initial délivré le 28/05/2026 à la SCI ZEL2C représentée par M. et Mme CAHOREAU Ludovic et Christelle, est **RETIRÉ**.

Article 2

La présente décision remplace celle du 28/05/2026.

Article 3

Le présent Permis de Construire est **ACCORDÉ** sous réserve du respect des conditions particulières mentionnées dans les articles suivants.

Article 4

Les raccordements au réseau d'assainissement ne pourront être effectifs qu'une fois que les travaux d'ouvrage prévus sur le poste de refoulement dit « du camping » auront été réalisés.

Article 5

Les coffrets relatifs aux réseaux d'Electricité – Gaz – Téléphone – et Télécommunications, seront intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

Article 6

La partie pleine des clôtures implantées sur rue ne devra pas excéder 1,40 m de hauteur.

Roëzé-sur-Sarthe, le 31 août 2026



NOTA BENE : La présente autorisation peut être le fait générateur de taxes et de participations d'urbanisme. Vous recevrez un avis d'imposition de la part des services de l'Etat ultérieurement. **Le redevable devra déclarer les éléments nécessaires à l'établissement de celles-ci dans les quatre-vingt-dix jours suivant l'achèvement des opérations imposables auprès du service des impôts du lieu de situation des biens.**

OBSERVATIONS :

A l'issue des travaux, une attestation constatant que les travaux réalisés respectent la réglementation environnementale 2020 devra être fournie au dépôt de la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux.

La mise en œuvre des travaux devra strictement se conformer au projet autorisé par le présent arrêté. Toute modification souhaitée, avant le début des travaux ou en cours de chantier, devra faire l'objet d'une demande modificative préalable.

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.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans le délai de 2 mois qui suit la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérécours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique, dans le délai d'1 mois, le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite). Le délai de recours contentieux contre une décision n'est pas prorogé par l'exercice d'un recours gracieux ou d'un recours hiérarchique.

Durée de validité de l'autorisation :

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans 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 de l'autorisation 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 de l'autorisation 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 de l'autorisation au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.

- dans le délai de trois mois après la date de l'autorisation, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire de l'autorisation 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.