

ARRETE de Permis d'Aménager

N° 23/116 du registre des arrêtés.

N° de la demande : PA 72095 23 Z0003	Date de dépôt : 14/02/2023 Date d'affichage en mairie de l'avis de dépôt : 16/02/2023
OBJET DE LA DEMANDE	Création d'un lotissement comportant 18 lots libres
ADRESSE	L'Arpent 72190 COULAINES
DEMANDEUR	FONCIER CONSEIL Monsieur Yann LE GOUVELLO 12 rue Jacques Petitjean 37000 TOURS

LE MAIRE DE LA VILLE DE COULAINES
agissant au nom de la commune

VU :

- la demande de Permis d'Aménager visée ci-dessus,
- le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.421-1 et suivants, L.451-1 et suivants et les articles R.421-1 et suivants, R.451-1 et suivants,
- le Plan Local d'Urbanisme communautaire de Le Mans Métropole approuvé le 30/01/2020, mis à jour le 25/02/2020, le 05/07/2021, modifié le 17/12/2020, le 29/09/2022, révision allégée le 30/06/2022 et le 15/12/2022 – Zones : **N / U MIXTE 1**,
- le terrain se situe dans un secteur faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation – Route de l'Arpent,
- l'avis du service Eau et Assainissement de Le Mans Métropole du 17/05/2023,
- l'avis du service Voirie – Circulation – Eclairage public du 23/05/2023,
- l'avis de Réseau Transport d'Electricité (RTE) du 20/04/2023,
- l'avis d'Electricité en Réseau (ENEDIS) du 21/04/2023,
- l'avis du Conseil Départemental de la Sarthe - Direction des Routes du 15/05/2023,
- l'accusé de réception de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) du 10/05/2023,
- la décision de l'autorité environnementale du 28/05/2020 soumettant le projet à évaluation environnementale après examen au cas par cas,
- les avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) en date du 08/06/2022 et du 22/05/2023,
- la participation du public par voie électronique qui s'est déroulée du 01/06/2023 au 30/06/2023,
- la synthèse des observations émises par le public dans le cadre de la participation par voie électronique en date du 10/07/2023,
- les motifs de la décision dans le cadre de la participation par voie électronique en date du 10/07/2023

CONSIDERANT les mesures proposées, en phase chantier et d'exploitation, d'évitement, de réduction, de compensation et de suivi des impacts du projet sur le site et son environnement,

CONSIDERANT que les prescriptions et les objectifs définis par le service de l'Eau et l'Assainissement de Le Mans Métropole sont bien respectés,

ARRETE

ARTICLE 1er -

- Le Permis d'Aménager est ACCORDE suivant les dispositions des articles ci-après.

ARTICLE 2 -

- La puissance de raccordement de l'opération sera de 115 kVA triphasé.

ARTICLE 3 -

- Les observations formulées par RTE et ENEDIS, dans leurs avis ci-annexés, devront être respectées.

ARTICLE 4 -

- Le nombre maximums de lots dont la réalisation est autorisée est de 18 lots.

ARTICLE 5 -

- La surface de plancher maximale dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 3 440 m². La répartition de cette surface entre les différents lots sera effectuée selon le tableau figurant en annexes du document PA10-1 « règlement écrit ».

ARTICLE 6 -

- Afin de garantir la gestion des eaux pluviales par lot, le règlement du lotissement imposera un visa de l'aménageur concernant la notice hydraulique à joindre au dépôt des permis de construire.

ARTICLE 7 -

- Afin de garantir les conditions d'accès au projet par la RD300, le maître d'ouvrage devra :

- maîtriser les terrains inclus dans le triangle de visibilité ou prendre toutes les dispositions auprès du propriétaire afin de garantir des conditions de visibilité satisfaisantes tout au long de l'année,
- déplacer le support béton situé à droite de l'accès afin de ne pas gêner la visibilité,
- prévoir que les triangles de visibilité soient en permanence dégagés de toute végétation,
- prévoir une solution compensatoire pour réguler le fossé départemental pouvant être l'exutoire des eaux pluviales,
- limiter le débit de fuite des eaux pluviales afin qu'il ne soit pas supérieur au débit actuel avec un seuil de 3l/s/ha.

ARTICLE 8 -

- Le permis d'aménager et, s'il y a lieu, le cahier des charges fixant les conditions de vente et de location des lots seront remis à l'acquéreur lors de la signature de la promesse ou de l'acte de vente ainsi qu'au preneur lors de la signature des engagements de location.

ARTICLE 9 -

- Les travaux ne pourront être entrepris qu'après l'expiration du délai de recours de l'autorisation au titre de la loi sur l'eau. Toutes évolutions significatives du dossier loi sur l'eau devront faire l'objet d'un dépôt d'un permis d'aménager modificatif.

ARTICLE 10 -

- Madame la Directrice Générale des Services de la VILLE DE COULAINES est en charge de l'exécution du présent arrêté.

COULAINES, le 13 JUL. 2023

Par délégation du Maire,
L'Adjoint à l'Urbanisme,



Christophe MASSÉ

NOTA : La présente décision est transmise au Préfet conformément à l'article L.424-7 du Code de l'Urbanisme. Elle est exécutoire à compter de sa réception.

DUREE DE VALIDITE DU PERMIS :

Conformément à l'article R.424-17 du Code de l'Urbanisme, le permis est périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au bénéficiaire. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours contre le permis le délai de validité est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable. L'autorisation peut-être prorogée, deux fois pour une durée d'un an, c'est-à-dire que sa durée de validité peut-être prolongée, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué. Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit-être : soit adressée au Maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal, soit déposée contre décharge à la Mairie.

LE BENEFICIAIRE DU PERMIS PEUT COMMENCER LES TRAVAUX APRES AVOIR :

- dès le début des travaux, la déclaration d'ouverture de chantier doit être transmise en Mairie, en 3 exemplaires,
- 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, sur le site internet urbanisme du Gouvernement ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux.

ATTENTION - LE PERMIS N'EST DEFINITIF 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 bénéficiaire du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours,
- dans les délais de deux mois précités, le bénéficiaire et tout tiers peuvent saisir le Maire d'un recours gracieux. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit être introduit dans un délai de deux mois suivant la réponse, devant le Tribunal Administratif. (Au terme d'un délai de deux mois le silence du Maire vaut rejet implicite),
- 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 bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

LE PERMIS EST DELIVRE SOUS RESERVE DU DROIT DES TIERS :

Il vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Il ne vérifie pas si 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 le permis respecte les règles d'urbanisme.

ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES :

Elle doit être souscrite par le pétitionnaire avant l'ouverture du chantier conformément à l'article L. 42-1 du Code des Assurances.

TAXES ET CONTRIBUTIONS :

Les taxes exigibles sur le territoire de la Commune sont la Taxe d'Aménagement intercommunale (T.A. = 3 %) et la Taxe d'Aménagement départementale (T.A. = 1.8 %), ainsi que la Redevance d'Archéologie Préventive (R.A.P. = 0.4 %).

DECLARATION ATTESTANT L'ACHEVEMENT ET LA CONFORMITE DE TRAVAUX :

Dès la fin des travaux, la déclaration attestant l'achèvement et la conformité de travaux doit être transmise en Mairie, en 3 exemplaires.