



ARRETE

de non opposition à une déclaration préalable

N° 178/2024 du registre des arrêtés.

N° de la demande : DP 72328 24 Z0054 @	Date de dépôt : 12/08/2024 Date d'affichage en mairie de l'avis de dépôt : 12/08/2024
OBJET DE LA DEMANDE	Division de parcelle
ADRESSE	503 route du Ponceau 72190 SARGE-LES-LE MANS
DEMANDEUR	Monsieur Serge PENCHE 503 route du Ponceau 72190 SARGE LES LE MANS

LE MAIRE DE LA COMMUNE DE SARGE-LES-LE MANS
agissant au nom de la commune

VU :

- la demande de Déclaration Préalable Lotissement visée ci-dessus,
- le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.421-1 et suivants, L.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, le 11/09/2024 modifié le 17/12/2020, le 29/09/2022, le 03/10/2024 révision allégée le 30/06/2022 et le 15/12/2022. - Zone : **N HAMEAU**
- l'avis ENEDIS en date du 05/09/2024,

- Le terrain est grevé de servitudes aéronautiques de balisage et de dégagement.
- Le terrain comporte une trame paysagère protégée, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme
- Le terrain est situé en zone de sismicité 2 (faible) du plan de prévention du risque sismique.

ARRETE

ARTICLE 1er -

- Il n'est pas fait opposition à la déclaration préalable.

ARTICLE 2-

-La puissance électrique sera de 12 kva en monophasé,

ARTICLE 3-

- Madame la Directrice Générale de la COMMUNE DE SARGE-LES-LE MANS est en charge de l'exécution du présent arrêté.

SARGE-LES-LE MANS, le
04 NOV. 2024

Le Maire

Pour le Maire,
L'Adjoint en Charge
de l'Urbanisme, du Développement Durable,
du Développement Economique et des Travaux
par délégation
Xavier CONTANT



Marcel MORTREAU

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 :

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.

Division de parcelle :

- Lors d'une division parcellaire le branchement AEP déjà présent sera octroyé à la parcelle où il est implanté, aucune servitude ne sera autorisée, le demandeur devra effectuer une demande de branchement pour un raccordement au droit de chaque parcelle.
La division parcellaire prendra en compte les dispositifs de gestion des eaux pluviales et d'assainissement non collectif déjà présents.

EAU POTABLE :

- Le pétitionnaire devra impérativement prendre contact avec le guichet unique de la Direction Eau et Assainissement de Le Mans Métropole au 02.43.47.39.00 (tapez 2 puis tapez 4), pour la mise au point de son projet dans le respect de la réglementation en vigueur.
- L'alimentation en eau sera réalisée par un branchement individuel sur la conduite publique existante la plus proche de l'opération. Ce dernier sera effectué par la Direction Eau et Assainissement, aux frais du pétitionnaire, jusqu'à la limite domaine public – domaine privé.
- En vertu du règlement sanitaire départemental, le pétitionnaire devra prendre toutes dispositions afin d'éviter tout retour d'eau et pollution vers le réseau public.
- Le compteur sera situé :
 - soit sous trottoir en limite du domaine public pour un branchement de diamètre égal à 25 mm,
 - soit dans un regard situé en domaine privé en limite de propriété, pour un branchement de diamètre supérieur à 25 mm. Dans ce cas, les prestations de la Direction Eau et Assainissement pourront s'entendre jusqu'au citerneau. Pour un diamètre supérieur à 40 mm, la réalisation du regard sera à la charge du client.
- Ultérieurement aux travaux, la Direction Eau et Assainissement sera responsable du branchement jusqu'au compteur

ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF :

- une étude de filière devra être jointe pour chaque dossier de permis de construire (Articles R.431-16 et R.441-6 du Code de l'Urbanisme),
- le dispositif d'assainissement non collectif de l'immeuble existant étant situé en partie sur la division parcellaire, celui-ci devra être revu dans son intégralité à l'aide d'une étude de filière.

GESTION DES EAUX USEES :

- La parcelle n'est pas desservie par un réseau d'assainissement collectif.
- Le pétitionnaire devra impérativement prendre contact avec le Service Public d'Assainissement Non Collectif de LE MANS METROPOLE, pour la mise au point de son projet dans le respect des termes du Règlement d'Assainissement Non Collectif, conformément à la Loi sur l'Eau du 12 juillet 2010 et des Arrêtés du 7 mars et 27 avril 2012.

- Il sera prévu une filière d'épuration indépendante par parcelle, qui devra tenir compte du contexte pédologique et géologique du milieu.

- La filière d'assainissement non collectif devra être située à au moins :

- **5 m** de l'habitation,
- **3 m** des limites de propriété et de toute plantation (arbre, haie, ...),
- **35 m** de tout puits ou captage pour l'alimentation en eau potable.

- La fosse septique existante obsolète devra être vidangée, désinfectée et comblée ; le réseau intérieur sera alors raccordé à la nouvelle filière épuratoire.

GESTION DES EAUX PLUVIALES :

- Toutes les eaux pluviales seront conservées sur la parcelle : le demandeur devra prévoir dans son projet l'infiltration de l'ensemble des eaux pluviales de l'opération pour la pluie de référence (54 mm/90 min).

- **Temps de vidange des ouvrages** : 24 heures maximum.

- Le demandeur fera en sorte de limiter l'imperméabilisation des emprises libres (voies d'accès et stationnements, cheminement) au moyen de revêtement poreux (structures alvéolaires superficielles pour cheminement et parking, pavés disjoints, pas japonais, béton poreux, cheminement en graviers ...).

Etude géotechnique :

- Une étude géotechnique sera réalisée par le demandeur, elle comprendra les essais d'infiltration de type :

- PORCHET (avec scarification des terrains),
- MATSUO avec scarification des terrains (correspondant au fond des futurs ouvrages d'infiltration).

Les essais seront positionnés uniformément sur la parcelle.

Pour le cas où le demandeur rencontrerait des argiles gonflantes, de nature à complexifier l'infiltration sur son opération, il devra produire les résultats d'études géotechniques ayant permis de les caractériser (ex limite d'Atterberg, oedomètre, classification des échantillons, test au bleu...).

Les conclusions seront à joindre au dossier de permis de construire.

- Les eaux pluviales de la voie d'accès seront récupérées avant la limite avec le domaine public.

ENGAGEMENTS DU DEMANDEUR ET PIECES A FOURNIR :

- Les études et les travaux d'assainissement eaux usées et eaux pluviales de l'opération seront réalisés conformément aux prescriptions de la direction (règlement d'assainissement, cahier des charges et les OAP).

- Le mémoire justificatif relatif à la gestion des eaux pluviales sera transmis à la direction pour instruction. Il comportera : une note de calculs, les plans détaillés, les dimensions et le type de matériaux utilisé pour la réalisation de l'ouvrage de gestion des eaux pluviales.

- Le demandeur devra s'engager à pérenniser les dispositifs de gestion des eaux pluviales et à les conserver en état de bon fonctionnement. Les eaux pluviales générées par tout aménagement supplémentaire devront être également gérées à la parcelle sur les mêmes bases.

Il sera de la responsabilité du maître d'ouvrage, de s'assurer qu'en cas de très forte pluie ou de défaillance des bassins, que les eaux pluviales du projet se dirigent vers une zone du projet prévue à cet effet afin de ne pas créer de dégâts sur les parcelles et habitations environnantes.

- Tout rejet supplémentaire en milieu naturel fera l'objet d'une demande d'accord au gestionnaire.

- Le demandeur devra, en cas de cession d'un lot, informer le futur acquéreur des réserves émises par la Direction Eau et Assainissement.

VOIRIE - CIRCULATION - ECLAIRAGE PUBLIC :

- Les accès à la voirie auront une largeur comprise entre 3.50 et 5.00m (en limite de domaine public).

- L'aménagement de l'accès avec busage du fossé sera réalisé aux frais du pétitionnaire, par le service voirie de Le Mans Métropole, à qui une demande devra être adressée au moins un mois à l'avance (Contact Tél.: 02 43 47 47 35).

- Un caniveau à grille devra être implanté en limite de voirie afin de recueillir les eaux de ruissellement.

- Les cotes de niveau actuelles en limite de parcelle devront être conservées.

- Tous les regards à caractère privé seront mis à la cote finie de la parcelle par le pétitionnaire et devront être implantés en domaine privé.

- Pour la tenue des espaces verts, une bordure P1 ou une clôture avec soubassement devra être posée en limite de voirie.

- Toutes dispositions devront être prises par les entreprises pour garantir la sécurité des usagers, éviter le dégagement des poussières et les salissures sur la voirie.

- Toutes les modifications ou détériorations de la voirie, de son mobilier urbain, des réseaux et de la signalisation seront à la charge du pétitionnaire.

- Pour tout dépôt ou échafaudage sur le domaine public, le pétitionnaire devra demander trois semaines avant le début des travaux, une autorisation auprès du service voirie (Contact secrétariat tél. : 02 43 47 43 87).

PROPRETE :

- Seuls les déchets assimilables aux ordures ménagères seront collectés par le service Propreté.

- Les déchets devront être présentés en conteneurs (750 Litres maximum) conformes à la norme NF 840.01 à 6.

- Le Service Propreté de Le Mans Métropole devra être contacté pour déterminer le nombre et la capacité des bacs.

- Un emplacement devra être réservé pour les contenants de collecte sélective.

- Les récipients devront être présentés sur le domaine public en bordure de la voie desservie par le service Propreté.

- Les conteneurs devront pouvoir être conduits sans gêne jusqu'au point de présentation à la collecte : en règle générale, tout obstacle pouvant entraîner la détérioration du conteneur ne sera pas admis, le plan incliné est le seul acceptable.

- Un stockage minimum de 7 jours pour les ordures ménagères et 15 jours pour les déchets issus du tri sélectif devra être prévu.

- Les jours de collecte seront transmis par le service Propreté.

- Les bacs devront être mis en place dès la réception des locaux ou des des premiers lots.

- Il devra être tenu compte du décret concernant la valorisation des emballages non ménagers (décret N°94 609 du 13 juillet 1994). Ceux-ci ne devront pas être mélangés aux autres déchets.

- Le nettoyage de la chaussée pendant la durée des travaux est à la charge des entreprises intervenant sur le chantier.

Observations particulières :

- La collecte des déchets ménagers s'effectuera en bacs roulants normalisés en bordure de la route du Ponceau desservie par le véhicule de collecte.

PROPRETE :

- Seuls les déchets assimilables aux ordures ménagères seront collectés par le service Propreté.

- Les déchets devront être présentés en conteneurs (750 Litres maximum) conformes à la norme NF 840.01 à 6.

- Le Service Propreté de Le Mans Métropole devra être contacté pour déterminer le nombre et la capacité des bacs.

- Un emplacement devra être réservé pour les contenants de collecte sélective.

- Les récipients devront être présentés sur le domaine public en bordure de la voie desservie par le service Propreté.

- Les conteneurs devront pouvoir être conduits sans gêne jusqu'au point de présentation à la collecte : en règle générale, tout obstacle pouvant entraîner la détérioration du conteneur ne sera pas admis, le plan incliné est le seul acceptable.

- Un stockage minimum de 7 jours pour les ordures ménagères et 15 jours pour les déchets issus du tri sélectif devra être prévu.

- Les jours de collecte seront transmis par le service Propreté.

- Les bacs devront être mis en place dès la réception des locaux ou des des premiers lots.

- Il devra être tenu compte du décret concernant la valorisation des emballages non ménagers (décret N°94 609 du 13 juillet 1994). Ceux-ci ne devront pas être mélangés aux autres déchets.

- Le nettoyage de la chaussée pendant la durée des travaux est à la charge des entreprises intervenant sur le chantier.

Observations particulières :

Recommandations à l'arrêté de non opposition à la déclaration n° **DP 72328 24 Z0054** page 5

- La collecte des déchets ménagers s'effectuera en bacs roulants normalisés en bordure de la route du Ponceau desservie par le véhicule de collecte.

