



ARRETE de PERMIS de CONSTRUIRE

N° 2025-100 du registre des arrêtés.

N° de la demande : PC 72328 25 00002 @	Date de dépôt : 15/01/2025 Date d'affichage en mairie de l'avis de dépôt : 16/01/2025
OBJET DE LA DEMANDE	Construction d'un bâtiment artisanal
ADRESSE	le champ beleau 72190 SARGE-LES-LE MANS
DEMANDEUR	JF 2A Monsieur Jean François YVON 2 Rue des Ormes 72190 Sargé-lès-le-Mans
Surface de Plancher créée :942,12 m²	

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

VU :

- la demande de Permis de Construire 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, 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: **1 AU ECO 3**
- Le terrain se situe dans un secteur faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation - ZAC de la Pointe II - Sargé-lès-Le Mans
- Le terrain est situé dans la Zone d'Aménagement Concertée de LA POINTE 2

- Les pièces complémentaires en date du 25/03/2025
- l'avis d'Electricité en Réseau (ENEDIS) du 27/01/2025,
- l'avis de CENOVIA du 06/03/2025,
- l'avis réputé favorable de la Sous-Commission Départementale de Sécurité de la Sarthe en date du 17/04/2025,

- Le terrain est grevé de servitudes aéronautiques de balisage et de dégagement.
- Le terrain se situe dans une zone où la hauteur maximale autorisée est de 20 mètres.
- Le terrain est situé en zone de sismicité 2 (faible) du plan de prévention du risque sismique.

ARRETE

ARTICLE 1er -

- Le Permis de Construire est ACCORDE suivant les dispositions des articles ci-après,

ARTICLE 2 -

-la puissance de raccordement électrique sera de 36 kva triphasé,

ARTICLE 3-

-l'installation ou la modification d'enseigne devra, au préalable, faire l'objet d'une demande en Mairie.

ARTICLE 4 -

- 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 19 MAI 2025

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 :

- 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.

VOIRIE - CIRCULATION - ECLAIRAGE PUBLIC :

- La numérotation du projet sera faite, comme suit : 23 rue des Châtaigniers 72190 Sargé-Lès-Le-Mans.
- L'accès de l'unité foncière à la voirie (en limite de domaine public) aura une largeur comprise entre 3.50 et 5.00m.
- Un caniveau à grille devra être implanté en limite de voirie afin de recueillir les eaux de ruissellement.
- Les cotes de niveau en limite de parcelle devront être sollicitées auprès du maître d'ouvrage et devront respecter le niveau fini de la future voie.
- 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.
- La rampe d'accès automobile devra comporter, avant son débouché sur la voirie, un palier de 4 mètres de long minimum avec une pente maximale de 5 % (NFP 91-120).
- Le projet devra respecter les dimensions des places de stationnement ainsi que la largeur des accès aux emplacements indiquées dans la norme NFP 91-120
- Le portail d'entrée sera implanté avec un recul de 5 mètres par rapport à la bordure de trottoir. Dans le cas d'une installation avec portail télécommandé, ce dernier pourrait être à l'alignement.
- Pour la tenue des enrobés et 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).

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 COLLECTIF :- La Direction Eau et Assainissement attire l'attention du demandeur, que toute modification de la gestion des eaux pluviales en cours de réalisation de travaux sans accord de la cellule autorisation confère une non-conformité du projet.

GESTION DES EAUX PLUVIALES :

- La Direction a pris connaissance du **mémoire justificatif relatif à la gestion des eaux pluviales**, ainsi que du volume des ouvrages de gestion des eaux pluviales de 310 M3 dont 86.6 M3 en infiltration et 135.5 M3 en régulation (1.87L/s) vers le réseau Eaux Pluviales, prévoyant l'infiltration des 20 premiers millimètres et la régulation des 34 millimètres restants de la pluie de référence (54mm/90min).

Objectif d'infiltration

- Pour les lots 1 à 6, 17 à 19 (BV2), le demandeur devra prévoir dans son projet la gestion de l'ensemble des eaux pluviales de l'opération de la pluie de référence (54mm/90min).

Les 20 premiers millimètres seront gérés en infiltration totale et le volume excédentaire généré par les 34 millimètres restants sera régulé (3l/s/ha) avec un rejet au réseau via un dispositif de régulation calé à une côte supérieure à celle du volume généré par la pluie de 20mm, conformément aux prescriptions du PAC de janvier 2022.

- Pour les lots 7, 11 à 16 (BV1) les eaux pluviales seront dirigées vers le bassin de rétention/infiltration de la ZAC conformément aux prescriptions du dossier loi sur l'eau.

-Temps de vidange des ouvrages : 48 heures maximum.

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

ENGAGEMENTS DU PETITIONNAIRE ET PIECES A FOURNIR :

- 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.

- 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, OAP, DLE et PAC).

- 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 ...).

- 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 prévu à cet effet afin de ne pas créer de dégâts sur les parcelles et habitations environnantes.

-Le demandeur devra respecter les éléments du permis ainsi que les recommandations et les prescriptions indiquées dans l'arrêté de permis lors de la réalisation des travaux. Ces derniers devront être exécutés conformément aux dispositions indiquées dans le règlement d'assainissement, le cahier des charges et les OAP de Le Mans Métropole. En l'absence de cela, la Direction Eau et Assainissement ne pourra pas émettre d'avis favorable à la DAACT.
En cas de modification du projet, un permis modificatif sera déposé **avant la fin des travaux** pour validation de la Direction.

- A l'achèvement des travaux ou à la demande du certificat de conformité, le demandeur adressera à la Direction de l'Eau et de l'Assainissement, un schéma ou plan de récolement des réseaux intérieurs et extérieurs aux bâtiments jusqu'en limite de propriété, avec les réseaux de décompression et les informations relatives à la gestion des eaux pluviales à la parcelle. (type d'ouvrage, caractéristiques, photos lors de la réalisation)

RESEAUX ET REGARDS :

- La voie est desservie par un réseau d'assainissement de type séparatif.

- Le réseau intérieur de la propriété sera prévu en système séparatif.

- Aucune canalisation et effluent de la propriété ne devra transiter vers le branchement des parcelles voisines

- Les installations et les rejets au réseau d'assainissement devront être conformes au Règlement d'Assainissement. Un regard de visite muni d'un tampon en fonte ductile de classe 250 sera construit en limite de propriété sur chaque branchement, et ce, dès la réalisation du réseau et des branchements par le promoteur, il(s) devra (ont) être accessible(s) à tout moment aux agents de la Direction Eau et Assainissement.

- Les tampons de classe 250 en fonte placés sur les regards de visite en limite de propriété seront, de forme circulaire pour le réseau d'eaux usées, carrée pour le réseau pluvial.
Leur mise en place est rendue obligatoire, dès lors que la construction présente un recul vis-à-vis du domaine public.

BRANCHEMENTS EAUX USEES et EAUX PLUVIALES :

- L'emplacement et la profondeur du (des) branchement(s) seront indiqués par le lotisseur

- Il sera prévu un branchement indépendant par activité ou par entrée principale.

DISPOSITIF INTERIEUR :

- Les colonnes de décompression du réseau « eaux usées » devront être installées conformément au **D.T.U Plomberie n° 60.1 de décembre 2012, n°60.11 d'août 2013 et à la norme NFP 41.201 de mai 1942.**

ANTIPOLLUTION /

- En cas de rejets autres que domestiques au réseau public d'assainissement, le pétitionnaire pourra se voir imposer la mise en place de systèmes de prétraitement adaptés à son activité. Par ailleurs, il devra obligatoirement solliciter auprès de la Direction Eau et Assainissement, un "Arrêté d'autorisation de rejet des eaux industrielles" qui pourra être assorti d'une convention de déversement (Article L1331-10 du Code de la Santé Publique).

AMENAGEMENT URBAIN, Pôle Maîtrise d'ouvrage :

Le projet se situe dans le périmètre de la ZAC de la Pointe 2.

La Direction de l'Aménagement Urbain émet un avis favorable sous réserve que le sous-bois situé en fond de parcelle, soit conservé en remplacement du merlon prévu initialement sur le plan de composition.

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.

- Aucun véhicule automobile ne devra stationner sur les voies d'accès aux lotissements et placettes de retournement au moment du passage de la benne (quelque soit l'heure). Le non-respect de cette clause entraînera une non-desserte des riverains.

- 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 du lot.

- 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 rue des Châtaigniers desservie par le véhicule de collecte.