



ARRETE de PERMIS de CONSTRUIRE

N° 2025-101 du registre des arrêtés.

N° de la demande : **PC 72328 24 Z0038** 

Date de dépôt : 20/12/2024
Date d'affichage en mairie de
l'avis de dépôt : 20/12/2024

OBJET DE LA DEMANDE

Construction de 9 maisons individuelles locatives, dont 4 en duplex et 5 de plain-pied, avec un garage et un abri de jardin par maison, Construction d'une aire de stationnement et d'un local poubelle non couvert

ADRESSE

RUE DES CAPUCINES
72190 SARGE-LES-LE MANS

DEMANDEUR

ECOVIVRE DOMO
Monsieur Vincent BUET
8 avenue René Laennec
72000 LE MANS

Surface de Plancher créée : 675 m²

Nombre de logements : 9

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: U Mixte 1
- les pièces complémentaires en date du 14/02/2025 et 13/03/2025,
- l'avis d'Electricité en Réseau (ENEDIS) en date du 30/04/2025,
- l'avis technique favorable de la Sous-Commission Départementale de Sécurité de la Sarthe en date du 06/04/2025,

- Le terrain se situe dans une zone où la hauteur maximale autorisée est de 7 mètres.
- Le terrain est grevé de servitudes aéronautiques de balisage et de dégagement.
- Le terrain se situe dans une zone où s'applique un coefficient nature de 0,3.
- Le terrain se situe en zone 3 du Règlement Local de Publicité communautaire.
- 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 électrique sera de 84 kVA triphasé.

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 19 MAI 2025

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



Le Maire

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 faible largeur de l'accès nécessite de mettre en place une signalisation pour indiquer la priorité aux véhicules venant du domaine public.
- La voirie ne sera jamais intégrée en domaine public. Un panneau « Résidence privée » devra être implanté à l'entrée, à la charge du pétitionnaire.
- La voie devra être dénommée par la commune de SARGE LES LE MANS.
- L'accès existant sera conservé et éventuellement élargi à une largeur totale maximale de 5.00 mètres (en limite de domaine public).
- L'aménagement de l'accès avec la modification du trottoir et des bordures 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.
- 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.
- Les cotes de niveau actuelles en limite de parcelle devront être conservées.
- 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
- 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.
- Le pétitionnaire doit demander au service voirie de Le Mans Métropole un état des lieux contradictoire du domaine public avant le début des travaux, (Contact Tél.: 02 43 47 47 35). Sans demande, la voirie (bordures, revêtement de chaussée et trottoirs) sera considérée en parfait état.
- 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).

SERVITUDE

- L'autorisations notarié de la mairie de Sargé pour le passage du réseau en servitude sur la parcelle AC 467 devra être transmises à la Direction, avant de confier les travaux aux entreprises.

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.

RECOMMANDATIONS sur l'arrêté de Permis de Construire n° PC 72328 24 Z0038 page 2

- L'alimentation générale de l'opération sera conçue et réalisée dans les conditions du cahier des charges de la Direction Eau et Assainissement de Le Mans Métropole.
- Un compteur chef sera installé en limite de domaine public/privé à la charge du demandeur.
- 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 mémoire technique et les plans de projet seront soumis à la Direction pour validation. Ces derniers devront respecter la charte graphique de Le Mans Métropole.
- Le lotisseur sera responsable de ses travaux jusqu'à la réception définitive du lotissement.
- Il sera prononcé un procès-verbal de conformité quand les conditions suivantes seront remplies :
 - respect du cahier des charges de la Direction Eau et Assainissement ;
 - respect des règles de l'art pour l'adduction d'eau potable ;
 - conformité et provenance des matériaux utilisés ;
 - résultats des épreuves hydrauliques et rédaction du rapport correspondant ;
 - nettoyage et désinfection des conduites et des appareillages ;
 - résultats des analyses physico-chimiques et bactériologiques et rédaction du rapport correspondant ;
 - conformité des poteaux/bouches d'incendie (vérification de l'installation et établissement d'une attestation) ;
 - remise des récolements dans le respect du cahier des charges et de la charte graphique de Le Mans Métropole.

Si l'ensemble de ces critères est validé par la Direction Eau et Assainissement de Le Mans Métropole, le réseau d'eau potable pourra être raccordé au réseau public.

Pour ce raccordement, un devis sera soumis pour accord au lotisseur après dépôt d'une demande de raccordement à la Direction Eau et Assainissement. Les travaux effectivement réalisés seront facturés selon le bordereau de redevances de Le Mans Métropole.

- Le lotisseur devra prévenir la Direction Eau et Assainissement de toutes les modifications de voirie qui ont lieu après les travaux d'adduction d'eau potable afin de procéder à la mise à niveau des bouches à clé. Dans le cas contraire, la remise en état de celles-ci lui sera facturée.

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 des travaux sans accord de la cellule autorisation confère une non-conformité du projet.

GESTION INTEGREE DES EAUX PLUVIALES :

La Direction Eau et Assainissement prend acte de l'engagement du demandeur à infiltrer pour partie et à stocker-réguler la pluie de 54mm conformément à son **mémoire justificatif relatif à la gestion des eaux pluviales, ainsi que** du volume des ouvrages de gestion des eaux pluviales (noue et chaussée réservoir de 10 et 52 M³)

Objectif d'infiltration :

- Le projet est normalement soumis à 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

RECOMMANDATIONS sur l'arrêté de Permis de Construire n° PC 72328 24 Z0038 page 3

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.

- Un ouvrage de dessablage muni d'une paroi siphonide jusqu'au toit de l'ouvrage sera positionné en amont de l'ouvrage de gestion des eaux pluviales ainsi qu'un regard de visite positionné en aval conformément au cahier des charges.
- 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 ...)
- Les eaux pluviales de la voie d'accès seront récupérées avant la limite avec le domaine public.

ENGAGEMENTS DU DEMANDEUR 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, OAP et cahier des charges).
- La Direction Eau et Assainissement prend acte de l'engagement du demandeur à pérenniser les dispositifs de gestion des eaux pluviales et à les conserver en état de bon fonctionnement (entretien noue et poste de relevage). Les eaux pluviales générées par tout aménagement supplémentaire devront être également gérées à la parcelle sur les mêmes bases.
- 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 pétitionnaire adressera à la Direction Eau et Assainissement, un plan des réseaux intérieurs et extérieurs des bâtiments jusqu'en limite de propriété.

RESEAUX et REGARDS :

- La voie est desservie par un réseau d'assainissement de type unitaire.
- Le réseau intérieur de la propriété sera prévu en système séparatif.
- Aucune canalisation et effluent de chaque logement ne devra transiter vers le branchement des logements voisins.
- 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.

RECOMMANDATIONS sur l'arrêté de Permis de Construire n° **PC 72328 24 Z0038** page 4

- 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.

BRANCHEMENT UNITAIRE (Eaux Usées et Eaux Pluviales) :

- Il sera prévu un branchement indépendant par parcelle ou par habitation.
- Dans le cas où la parcelle ne disposerait pas de branchement, un formulaire de demande devra parvenir à la Direction Eau et Assainissement au moins **2 mois** avant la date d'exécution et sera accompagnée des pièces indispensables à la réalisation des travaux.

DISPOSITIF ANTI-REFOULEMENT ET SOUS SOL.

- En fonction du niveau des collecteurs publics et des possibilités du réseau, la Direction Eau et Assainissement pourra imposer à tout moment au pétitionnaire, l'installation d'un système de relèvement des eaux.

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.**

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.
- Les habitats collectifs doivent disposer d'un local à ordures qui doit être conçu quant à sa dimension, sa disposition et son accès à partir de la voie publique, conformément à la circulaire N° 77.127 du 25 août 1977. Le local devra être équipé d'une bouche de lavage et d'une grille d'évacuation avec raccordement à l'égout.
- 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 premiers lots.

RECOMMANDATIONS sur l'arrêté de Permis de Construire n° **PC 72328 24 Z0038** page 5

- 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.
 - Les conteneurs seront présentés uniquement les jours de collecte ou niveau du point de présentation positionné en bordure de la rue des Capucines.
 - La gestion et l'entretien de ce point de présentation resteront à la charge du promoteur.
 - Les conteneurs seront rentrés après le passage du véhicule de collecte.
-