



ARRETE DE PERMIS D'AMENAGER MODIFICATIF

N° 2025-109 du registre des arrêtés.

| | |
|--|--|
| N° de la demande : PA 72328 22 Z0002 M01 | Date de dépôt : 17/02/2025 Date d'affichage en mairie de l'avis de dépôt : 17/02/2025 |
| OBJET DE LA DEMANDE | Travaux de viabilisation et d'aménagement paysager pour un lotissement d'habitations de 21 lots libres de constructeurs et deux ilots |
| OBJET du MODIFICATIF | Création d'un transformateur, modification des places de stationnement |
| ADRESSE | rue des Acacias Lotissement "Odyssée" 72190 SARGE-LES-LE MANS |
| DEMANDEUR | SOFIAL Monsieur LELIEVRE Xavier 1 rue Charles Fabry 72013 LE MANS |
| Surface de Plancher créée : 3690 m ² Nombre de lots : 23 | |

LE MAIRE DE LA COMMUNE DE SARGE-LES-LE MANS
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 et révision allégée le 30/06/2022. - Zone: **1 AU MIXTE**
- le terrain se situe dans un secteur faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation - Ouest Puits Lauriau - Sargé-lès-Le Mans,
- l'arrêté de Permis d'aménager délivré le 19/10/2022,
- l'avis ENEDIS en date du 27/03/2025,
- 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 7 mètres.
- Le terrain est situé en zone de sismicité 2 (faible) du plan de prévention du risque sismique.

ARRETE

ARTICLE 1er -

- le permis d'aménager modificatif est ACCORDE suivant les dispositions des articles ci-après.

ARTICLE 2 -

- toutes les prescriptions de l'arrêté susvisé sont maintenues et applicables.

ARTICLE 3-

- la puissance de raccordement sera de 147kva en triphasé,

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 26 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 :

- Pour le raccordement du lotissement sur le domaine public, le pétitionnaire contactera le service V.C.E.P, Contact : Nicolas RAGOT Tél.: 02 43 47 47 31
- Les cotes de niveau actuelles en limite de parcelle devront être conservées.
- La structure de la chaussée devra répondre aux critères suivants :
Arase (PST) au minimum AR1 – module EV2 >20 Mpa..
Couche de forme : 30cm de GNT au minimum, objectif PF2 - module EV2 >50 Mpa,
Couche de fondation : au minimum 8cm de GB 0/14
Couche de liaison (la rupture de cette dernière doit être faite avant l'application de la couche de roulement)
Couche de roulement : au minimum 6cm de BB 0/10
- Le projet devra respecter les dimensions des places de stationnement ainsi que la largeur des accès aux emplacements indiquées dans la norme NFP 91-100.
- Pour la tenue des espaces verts, une bordure P1 ou une clôture avec soubassement devra être posée en limite de 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.
- 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.
- 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.
- Une étude de la rétrocession éventuelle à L.M.M ne peut être effectuée qu'après réception des travaux par L.M.M et remise du dossier technique comprenant :
 - voirie:
 - contrôle des matériaux de remblaiement des tranchées et conformité au guide technique SETRA « Remblayage des tranchées »,
 - essai de portance.
 - contrôle des épaisseurs de structure et des densités,
 - contrôle des fournitures (notamment provenance des matériaux),
 - plan de récolement, notamment le détail du drain et de la structure drainante.
 - éclairage public:
 - plan de récolement en version informatique (type .dgn ou .dwg) en coordonnées CC48 avec réseaux et luminaires géo référencés et ses annexes (fiche signalétique...), conformément à la charte de la collectivité en vigueur.
 - plan de câblage de l'armoire conformément aux prescriptions de la collectivité
 - rapport du bureau de contrôle de l'installation sous tension et sans réserves.
 - date de la mise en service qui déclenche la garantie de bon fonctionnement
 - n° PDL associé à l'armoire et indiqué sur le contrat du fournisseur d'énergie
 - DOE complet du matériel installé.

Pour chaque lot :

- L'accès de chaque unité foncière à la voirie aura une largeur maximale de 5.00m.
- 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).
- Pour la tenue des espaces verts, une bordure P1 ou une clôture avec soubassement devra être posée en limite de voirie.
- 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.
- Toutes les modifications ou détériorations de la voirie, de son mobilier urbain, des réseaux et de la signalisation seront à la charge du pétitionnaire.

ECLAIRAGE PUBLIC :

- Le Mans Métropole s'étant engagé dans une démarche de développement durable, les espaces extérieurs seront éclairés à l'aide de luminaires sans pollution lumineuse et équipés de réflecteurs adaptés pour n'éclairer que les zones utiles du domaine public (exemple hors façades des logements). L'éclairage doit être conforme à la norme EN13201 (dans la plupart des cas 10-15 lux, uniformité minimum de 0.4) et doit être variable sur des plages horaires modifiables. Les lanternes de technologie LED seront à privilégier.
- Le projet d'éclairage niveau exécution (plans, études photométriques, documentation techniques...), accompagné du nom de l'entreprise titulaire du lot éclairage, devra être soumis pour avis au service Voirie-Circulation-Eclairage, un mois avant le début des travaux. Le réseau devra disposer de sa propre alimentation et le contrat de fourniture d'énergie d'électricité devra être souscrit par le pétitionnaire. Les candélabres seront équipés de plaques signalétiques conformes au plan de numérotation remis par Le Mans Métropole sur la base du plan de récolement validé.
- Les allées piétonnes de moins de 2,00 mètres de largeur hors obstacle et éloignées des voies de circulation ne peuvent pas être éclairées car l'entretien des candélabres n'est pas possible.
- Les candélabres devront être protégés de tous chocs..
- Toutes les créations, modifications et détériorations des réseaux aériens et/ou souterrains seront à la charge du pétitionnaire.

EAU POTABLE :

- Le pétitionnaire devra prendre contact avec le Service de l'Eau et de l'Assainissement de Le Mans Métropole, pour la mise au point de son projet dans le respect des termes du règlement du Service de l'Eau.
- L'alimentation générale de l'opération sera conçue et réalisée dans les conditions du cahier des charges du service Eau/Assainissement de Le Mans Métropole.
- 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 au service 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 du service Eau/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 le service Eau/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. Les travaux effectivement réalisés seront facturés selon le bordereau de redevances de Le Mans Métropole.

- Le lotisseur devra prévenir le service Eau/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 :

GESTION INTEGREE DES EAUX PLUVIALES :

- Objectif : infiltration de l'ensemble des eaux pluviales de l'opération pour la pluie 20mm/3h et régulation à 3l/s/ha de l'ensemble des eaux pluviales pour la pluie de référence (54mm/90mn).avec un rejet au réseau via un dispositif de régulation calé à une côte supérieure à celles des volumes générés par la pluie 20 mm/3h.

- Le Service a pris connaissance du volume total des ouvrages de gestion des eaux pluviales de 473 m3.

Pour les lots :

- Un ouvrage d'infiltration de 2m3 utiles sera réalisé sur les lots 1 à 3 et 7 à 23, l'ouvrage aura une surface d'échange de 25 m2 et sera équipé d'un regard de visite en sortie afin de positionner la surverse au point haut.

- Dans le cas où les eaux pluviales seraient infiltrées dans un massif drainant, un ouvrage de dessablage muni d'une paroi siphonide jusqu'au toit de l'ouvrage sera positionné en entrée de l'ouvrage.

- L'aménageur devra fournir aux futurs propriétaires des lots concernés, les détails techniques nécessaires à la réalisation de leur ouvrage.

ENGAGEMENTS DU PETITIONNAIRE ET PIECES A FOURNIR :

- Le pétitionnaire devra impérativement prendre contact avec le Service de l'Eau et de l'Assainissement de LE MANS METROPOLE, pour la mise au point de son projet dans le respect des termes du Règlement d'Assainissement.
- Les eaux pluviales de la voie d'accès seront récupérées avant la limite avec le domaine public.
- Les études et les travaux d'assainissement eaux pluviales de l'opération seront réalisés conformément aux prescriptions du service (règlement d'assainissement et cahier des charges).
- Le plan d'exécution de l'entreprise sera transmis au Service pour avis, avant le démarrage des travaux.
- L'opération fera l'objet d'une surveillance obligatoire par un agent du Service.

L'aménageur accompagnera le pétitionnaire au stade du dossier de Permis de Construire (visa sur la note de calcul, la solution technique et sur les matériaux).

- Le pétitionnaire adressera au Service, l'ensemble des éléments techniques du Dossier des Ouvrages Exécutés (DOE) dématérialisé, comprenant :
 - un plan de récolement en XYZ sera fourni au Service sous format informatique compatible avec le Système d'Information Géographique (SIG) (dgn ou dwg, CC48) et la charte graphique de Le Mans Métropole. Ce récolement indiquera toutes les informations sur les collecteurs, branchements, regards, bassins de rétention/infiltration et ouvrages spécifiques ainsi que le plan parcellaire de l'opération.
 - un passage caméra (rapport, vidéo, photos et fichiers TXT)
 - les tests étanchéité, pour l'ensemble des collecteurs et des branchements de l'opération,
 - Les fiches fournisseurs des équipements (rétention, régulation, collecteurs, équipements électromécaniques ,déshuileurs...)
 - Une note de calcul attestant le volume de rétention réalisé
 - Si Dossier Loi sur l'Eau, la dernière version du dossier, l'arrêté au titre du code de l'environnement, et la conformité au titre du code de l'environnement
 - Les plans de câblages des armoires électriques des postes de refoulement
 - Les résultats des essais de compactage
 - Le Dossier Interventions Ultérieures Ouvrages

En l'absence de communication du DOE auprès du service le branchement sera muré.

RESEAUX ET REGARDS:

- Les eaux usées de l'opération seront raccordées sur le réseau privé traversant la parcelle en servitude.
- Aucune canalisation et effluent de chaque 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 du Service de l'Eau et de l'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 EU et EP :

- Il sera prévu un branchement indépendant par parcelle ou par habitation.
- En fonction du niveau des collecteurs publics et des possibilités du réseau, le Service de l'Eau et de l'Assainissement pourra imposer à tout moment au pétitionnaire, l'installation d'un système de relèvement des eaux.
- Dans le cas où la parcelle ne disposerait pas de branchement, une demande, devra parvenir au Service de l'Eau et de l'Assainissement au moins deux mois avant la date souhaitée d'exécution et accompagnée des pièces indispensables à la réalisation des travaux. Le branchement sera facturé au pétitionnaire.

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.**
-