



ARRETE de PERMIS de CONSTRUIRE

N° 2025/203 du registre des arrêtés.

N° de la demande : PC 72328 25 00018

Date de dépôt : 27/06/2025
Date d'affichage en mairie de
l'avis de dépôt : 27/06/2025

OBJET DE LA DEMANDE

Changement de destination d'une dépendance en
logements.
Changement de destination d'une dépendance en
salle de réception.
Construction d'un bâtiment pour animaux.

ADRESSE

le potager
72190 SARGE-LES-LE MANS

DEMANDEUR

SCI SAINT MICHEL
1837 route DE SAINT MICHEL
72190 SARGE-LES-LE MANS

Surface de Plancher créée : 267 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: **A 1-N**
- les pièces complémentaires en date du 17/09/2025,
- l'avis ENEDIS en date du 04/08/2025
- L'avis favorable de la Commission Départementale de la nature, des paysages et des sites en date du 11/09/2025.
- le procès verbal de la Sous-Commission Départementale de Sécurité de la Sarthe en date du 07/08/2025
- le procès verbal de la Commission Intercommunale pour l'Accessibilité des personnes handicapées de la communauté urbaine Le Mans Métropole en date du 14/08/2025
- Le terrain est concerné par la présence d'une zone humide.
- Le terrain comporte un bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination, au titre de l'article L.151-11-2° du Code de l'urbanisme
- Le terrain comporte un élément de patrimoine remarquable protégé 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.

CONSIDERANT qu'en application de l'article L.425-3 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire relatif à un Etablissement Recevant du Public tient lieu de l'autorisation prévue par l'article L.122-3 du Code de la Construction et de l'Habitation.

A R R E T E

ARTICLE 1er -

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

ARTICLE 2 -

- Les prescriptions formulées par la Sous-Commission Départementale de Sécurité de la Sarthe et par la Commission Intercommunale pour l'Accessibilité des personnes handicapées de la communauté urbaine Le Mans Métropole, dans leurs procès verbaux ci-annexés, devront être respectées.

ARTICLE 3-

-La puissance de raccordement électrique sera de 48 kva en triphasé,

ARTICLE 4-

-Le bâtiment A devra être aménagé en un logement avec 4 chambres,

ARTICLE 5 -

- 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

Le Maire

04 NOV. 2025



Marcel MORTREAU

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

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 :

- L'accès existant sera conservé
- 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.
- 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.

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 locaux.
- 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 de Saint Michel.
- Les conteneurs devront être rentrés après le passage du véhicule de collecte.

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 :

GESTION DES EAUX USEES :

- La parcelle n'est pas desservie par un réseau d'assainissement collectif.
- Il sera prévu une filière d'épuration indépendante par parcelle, qui devra tenir compte du contexte pédologique et géologique du milieu.
- Toutes les eaux ménagères et vannes seront évacuées au système d'épuration sur la parcelle, par raccordement au réseau intérieur.
- Les eaux pluviales ne doivent en aucun cas être dirigées vers le dispositif d'épuration.

EAUX PLUVIALES :

- le mémoire justificatif relatif à la gestion des eaux pluviales est insuffisant,
- le demandeur devra démontrer qu'il peut atteindre l'objectif d'infiltration fixé.

GESTION INTEGREE DES EAUX PLUVIALES :

Objectif d'infiltration :

- 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 (45 mm/36 min).
- **Temps de vidange des ouvrages : 24 heures maximum.**
- Un ouvrage de dessablage muni d'une paroi siphonée jusqu'au toit de l'ouvrage sera positionné en amont de l'ouvrage de gestion des eaux pluviales 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, cahier des charges et les OAP).
 - 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.
 - **Le demandeur devra prévenir le Service Public d'Assainissement Non Collectif :**
 - afin que le service prenne toute disposition pour dépêcher en début de travaux, un agent de surveillance de l'assainissement non collectif
- A la fin du chantier avant recouvrement des ouvrages afin que le technicien du SPANC réalise le contrôle au vu du projet, de la réglementation et des règles techniques de mise en œuvre. La présence lors de cette visite du particulier et de l'installateur est indispensable.
- Tous les tampons et dispositifs de fermeture devront être apparents, affleurer le niveau du sol et être étanches.
 - Le positionnement de la fosse toutes eaux usées devra tenir compte des contraintes d'accès liées aux vidanges périodiques.
 - L'entretien (nettoyage et vidange) de la filière d'épuration devra être fait comme préconisé par l'étude initiale. Les agents de contrôle du Service Public d'Assainissement Non Collectif pourront à tout moment effectuer des prélèvements ou réclamer les factures correspondantes aux vidanges réalisées. Ces vidanges devront être effectuées par une entreprise spécialisée.
 - A l'achèvement des travaux ou à la demande du certificat de conformité final, le pétitionnaire adressera au Service Public d'Assainissement Non Collectif, un schéma ou un plan de récolement des réseaux

intérieurs et extérieurs aux bâtiments constituant la totalité du système d'épuration non collectif jusqu'en limite de propriété, ainsi que celui des réseaux de décompression.

- Dès la réalisation d'un réseau d'assainissement dans l'emprise de la voie, le pétitionnaire aura pour obligation de se raccorder (dans un délai de 2 ans sauf dérogation), et de se conformer aux termes du Règlement d'Assainissement de Le Mans Métropole.

DISPOSITIF INTERIEUR :

- Les colonnes de décompression du réseau eaux usées devront être installées conformément au DTU Plomberie n°60.1 de décembre 2012, n°60.11 d'août 2013 et à la norme NFP 41.201 de mai 1942.

PJ : avis technique favorable sur étude de filière d'assainissement non collectif

