



ARRETE DE PERMIS D'AMENAGER MODIFICATIF

N° *2026-051* du registre des arrêtés.

N° de la demande : PA 72328 24 Z0001 M01	Date de dépôt : 26/11/2025 Affaire suivie par: Sylvie CARRE
OBJET DE LA DEMANDE	Travaux de viabilisation et d'aménagement paysager pour un lotissement de 23 lots libres de constructeurs, 1 îlot et 2 macrolots
OBJET du MODIFICATIF	division définitive des macrolots, 28 lots d'habitat individuel et 1 îlot de 12 logements.
ADRESSE	331 rue des Acacias 72190 SARGE-LES-LE MANS
DEMANDEUR	SAS SOFIAL Monsieur Lelievre Xavier 1 rue Charles Fabry 72000 Le Mans
Surface de Plancher créée : 4260 m²	

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 de la COMMUNE DE SARGE-LES-LE MANS approuvé le 30/01/2020, mis à jour le 25/02/2020, le 05/07/2021, le 11/09/2024, le 09/10/2024, le 31/01/2025, modifié le 17/12/2020, le 29/09/2022, le 03/10/2024, le 09/10/2025, révision allégée le 30/06/2022, le 15/12/2022 et le 28/05/2025 - 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'avis tacite d'ENEDIS du 21/02/2026,
- L'avis du Service Départemental d'incendie et de secours en date du 16/01/2026,
- 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 est situé en zone de sismicité 2 (faible) du plan de prévention du risque sismique.
- l'arrêté de Permis d'Aménager délivré le 29/10/2024,

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 -

- Le permis d'aménager et, s'il y a lieu, le cahier des charges fixant les conditions de vente et de location des lots seront remis à l'acquéreur lors de la signature de la promesse ou de l'acte de vente ainsi qu'au preneur lors de la signature des engagements de location.

ARTICLE 4-

-Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 29 lots.

ARTICLE 5-

-La surface de plancher maximale sur l'ensemble du lotissement est de 4260m². La répartition de cette surface entre les différents lots sera effectuée selon le tableau des surfaces.

ARTICLE 6 -

- 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

24 FEV. 2026

Le Maire



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 DE L'AUTORISATION :

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 DE L'AUTORISATION 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 - L'AUTORISATION N'EST DEFINITIVE QU'EN L'ABSENCE DE RECOURS OU DE RETRAIT :

- Si vous entendez contester la présente décision, vous disposez D'UN MOIS pour saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'État, saisir d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme, conformément aux dispositions de l'article L. 600-12-2 du code de l'urbanisme. Le silence de l'administration pendant plus de deux mois vaut décision implicite de rejet. Vous pouvez également saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la notification de la présente décision. Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus. Les juridictions administratives peuvent être saisies de manière dématérialisée sur " www.telerecours.fr"

- 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.

L'AUTORISATION EST DELIVREE 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 et suivants 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 voirie sera traitée en zone de rencontre (sans surélévation des bordures)
- 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 doit être sur plateforme PF2 (50 MPa) et géotextile : 20cm de GNT 0/31,5 + 8cm de GB 0/14 + 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.
- L'aménageur devra transmettre à Le Mans Métropole, le dossier technique comprenant :
 - voirie:
 - contrôle des matériaux de remblaiement des tranchées et conformité au guide technique SETRA « Remblayage des tranchées »,
 - essai de portance (prouvant le PF 2),
 - 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 comprise entre 3.50 et 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.

- Devant chaque accès, 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 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.
- 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 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 doivent être de technologie LED et de température de couleur maximum 2700K.
- 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 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 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 ET PLUVIALES :

- Les ouvrages de gestion des eaux pluviales devront être végétalisés dès la phase chantier.
- Des drains seront mis en place en fond de bassin afin d'en permettre le ressuyage.
- Pour éviter un temps de vidange trop important, la régulation des bassins sera placée au-dessus du volume s'infiltrant en 24h.
- Selon la topographie du site, des redans devront être placés dans les noues afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

GESTION INTEGREE DES EAUX PLUVIALES :

- La Direction Eau et Assainissement a pris connaissance du mémoire justificatif relatif à la gestion des eaux pluviales ainsi que du volume de l'ouvrage de gestion des eaux pluviales de 567m³ (bassin Nord 196 m³, bassin Sud-Ouest 169 m³, bassin Sud-Est 115 m³ et noues d'un total de 57 m³) permettant de gérer les eaux des espaces communs et le surplus des lots individuels et collectifs.

Objectif d'infiltration :

- 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.

-Temps de vidange des ouvrages : 24 heures maximum.

Pour les espaces communs :

- Les eaux de voirie seront dirigés, via des noues ou des grilles avaloirs, vers les trois bassins de rétention prévus à cet effet.

Pour les lots individuels :

- Chaque lot devra prévoir l'infiltration de l'ensemble des eaux pluviales de l'opération pour la pluie de 20mm/3h avec une surverse au réseau en partie haute de l'ouvrage. Le volume se définit comme suit :

- Surface de lot inférieure ou égale à 400m², volume de 2m³ minimum
- Surface de lot comprise entre 401m² et 499m², volume de 3m³ minimum
- Surface de lot supérieur ou égale à 500m², volume de 4m³ minimum

Pour les lots collectifs :

- Chaque lot devra prévoir l'infiltration de l'ensemble des eaux pluviales de l'opération pour la pluie de 20mm/3h avec une surverse au réseau en partie haute de l'ouvrage. Le volume se définit comme suit :

- Ilot A et macrolot A, volume de 7m³ minimum
- Macrolot B, volume de 4m³ minimum

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 amont de l'ouvrage.

La solution d'infiltration par puits est inefficace dans les argiles. L'infiltration doit être réalisée en mode superficiel dans des noues ou tranchée d'infiltration.

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

- 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 plan d'exécution de l'entreprise sera transmis à la Direction pour avis, avant le démarrage des travaux.

- L'opération fera l'objet d'une surveillance obligatoire par un agent de la Direction Eau et Assainissement.

- Chaque lot devra réaliser un ouvrage de gestion des eaux pluviales sur la parcelle, l'aménageur devra fournir le détail d'au moins un type d'ouvrage pouvant être réalisé sur les lots. Différentes hypothèses de dimensionnement d'ouvrage en fonction des surfaces imperméabilisées seront présentées à travers un tableau qui sera intégré au règlement de lotissement et au cahier de cession des parcelles.

- Le demandeur devra décrire dans le règlement du lotissement les dispositions prises en matière de gestion intégrée des eaux pluviales sur le domaine commun et privatif en vue d'en assurer la pérennité et en expliquer l'objectif à la future Association Syndicale Libre et aux propriétaires.

- Le demandeur devra décrire dans les cahiers de cession des parcelles les solutions de gestion intégrée des eaux pluviales applicables à l'appui de notice et croquis, tout en expliquant l'objectif poursuivi.

- 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 à la Direction, l'ensemble des éléments techniques du Dossier des Ouvrages Exécutés (DOE) dématérialisé, comprenant :

- un plan de récolement en XYZ sera fourni à la Direction 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 de la Direction le branchement sera muré.

RESEAUX ET REGARDS :

- Il existe un réseau de type séparatif situé à environ 30 mètres de la parcelle AD131. Le raccordement se fera au frais du demandeur.
- 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 :

- 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.