



ARRETE de PERMIS de CONSTRUIRE

N° 2026-151 du registre des arrêtés.

N° de la demande : PC 72328 26 00007@

Date de dépôt : 05/06/2026
Date d'affichage en mairie de
l'avis de dépôt : 08/06/2026

OBJET DE LA DEMANDE

Construction de 12 logements intermédiaires avec
stationnement, local poubelles et local vélos

ADRESSE

11 Impasse de la Vallée Verte
72190 SARGE-LES-LE MANS

DEMANDEUR

PODELIHA
Madame Noyelle GONZAGUE
12 Boulevard Yvonne Poiriel
49000 Angers

Surface de Plancher créée : 1068 m²

Nombre de logements : 12

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, le 09/10/2024, le 31/01/2025, le 17/02/2026 modifié le 17/12/2020, le 29/09/2022, le 03/10/2024, le 09/10/2025, le 18/12/2025, le 28/05/2026 révision allégée le 30/06/2022, le 15/12/2022, le 28/05/2025, le 18/12/2025 - 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 22/07/2026.
- Les pièces complémentaires en date du 30/07/2026 et du 31/07/2026
- 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 dans une zone contaminée ou susceptible de l'être par les termites, conformément à l'arrêté préfectoral du 12 décembre 2025. Ce classement est applicable à compter du 1er septembre 2026.
- Le terrain est situé dans une zone concernée par le risque de retrait gonflement des argiles modéré.
- 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 -

-L'accès de l'unité foncière à la voirie aura une largeur comprise entre 3.50 et 5.00m

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 26 AOUT 2026

Le Maire



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.

RECOMMANDATIONS sur l'arrêté de Permis de Construire n° **PC 72328 26 00007** (page 1)

VOIRIE - CIRCULATION - ECLAIRAGE PUBLIC :

- La numérotation du projet sera faite, comme suit : 34 rue de la Vallée Verte 72190 Sargé-Les-Le Mans.
- Il ne sera attribué qu'un seul numéro pour l'opération. Le promoteur, s'il le souhaite, pourra compléter cette numérotation par l'adjonction d'une lettre à chaque habitation. Le promoteur assurera la fourniture et la pose de la signalétique nécessaire à la numérotation, à l'information et la circulation dans le projet.
- 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
- Pour la tenue 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.

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 de l'opération sera conçue et réalisée par la Direction Eau et Assainissement de Le Mans Métropole, aux frais du pétitionnaire.
- 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.
- Si l'immeuble est situé en bordure d'une rue où existe une canalisation d'eau de diamètre suffisant, l'alimentation sera réalisée par l'intermédiaire d'un ou plusieurs branchements.
- Si un redimensionnement de conduite est nécessaire pour alimenter cette opération nouvelle et l'environnement existant ; il sera réalisé aux frais du pétitionnaire.
- Les compteurs chefs (en principe, un par cage d'escalier) seront situés en regard, à l'extérieur des bâtiments. Si cette solution n'est pas techniquement réalisable, le compteur chef sera situé à l'intérieur de l'immeuble sur accord de la Direction Eau et Assainissement, et à proximité immédiate du domaine public.
- La défense incendie fera l'objet d'un branchement indépendant de l'alimentation sanitaire.

RECOMMANDATIONS sur l'arrêté de Permis de Construire n° PC 72328 26 00007 (page 2)

- Les prestations de la Direction Eau et Assainissement concernent tous les travaux jusqu'au comptage, y compris le clapet anti-pollution et les regards de comptage. Ultérieurement aux travaux, la Direction sera responsable du branchement jusqu'au compteur chef.
- Lorsque le compteur chef est d'un diamètre supérieur à 40 mm, le regard maçonné ou préfabriqué sera réalisé par le client selon les prescriptions de la Direction Eau et Assainissement, en intégrant un fourreau de diamètre 30 mm pour le câble de radio-relève. Ce regard devra être muni d'un tampon fonte aisément maniable par les agents,
- En aval du compteur chef, il sera prévu un compteur divisionnaire par logement et par activité (services généraux, aire de lavage, local vide-ordures, groupe de sanitaires, chaufferie). A chaque compteur divisionnaire sera associé un robinet d'arrêt et un clapet anti-pollution après compteur.
- Ces compteurs divisionnaires seront situés en gaines palières suffisamment dimensionnées ou tout autre local ayant obtenu l'accord de la Direction Eau et Assainissement en indiquant la destination de l'installation.
- Tous les compteurs sont propriété de la collectivité, posés par elle-même et loués aux utilisateurs.

ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET EAUX PLUVIALES :

- La réalisation du projet se fera conformément aux prescriptions et recommandations de la Direction et au règlement du lotissement Odyssée 2

GESTION DES EAUX PLUVIALES :

-
- La Direction a pris connaissance du dimensionnement de l'ouvrage de gestion des eaux pluviales, dont le volume est de **7 m³**, conformément au PA 72328 24 Z0001.

Objectif d'infiltration 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 macro lot A : volume de 7m³ minimum
 - macro lot B : volume de 4m³ minimum
- 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 et OAP).
- 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 ...)
- A l'achèvement des travaux ou à la demande du certificat de conformité, le demandeur adressera à la Direction Eau et 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

RECOMMANDATIONS sur l'arrêté de Permis de Construire n° **PC 72328 26 00007** (page 2)

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 Usées, Eaux Pluviales :

- L'emplacement et la profondeur du (des) branchement(s) seront indiqués par le lotisseur.
- Il sera prévu un branchement eaux usées indépendant par parcelle, par habitation 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.**

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.

RECOMMANDATIONS sur l'arrêté de Permis de Construire n° PC 72328 26 00007 (page 3)

- 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 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 rue de la Vallée Verte desservie par le véhicule de collecte.

HABITAT :

L'objet du présent permis de construire est la construction de 12 logements intermédiaires par le bailleur social PODELIHA, 11 impasse de la Vallée Verte à Sargé-lès-Le Mans (lotissement Odysée II).

Cette commune est classée comme « prioritaire SRU » dans la sectorisation Logement Locatif Social (LLS) du Programme Local de l'Habitat 2019-2025 (PLH3). Cela signifie que le développement du parc locatif social est particulièrement encouragé s'agissant d'une commune assujettie à l'obligation de disposer de 20% de logements sociaux au titre de l'article 55 de la loi SRU. Pour mémoire, la commune disposait de 8,77% de logements locatifs sociaux en 2017, année de référence retenue dans le PLH3.

Par ailleurs, ce foncier est inscrit dans le Contrat de Mixité Social (CMS) 2026-2028 validé en 2026 pour lequel un engagement a été pris de réaliser 12 logements.

Le projet comprendrait :

- 4 logements financés en Prêt Locatif Aidé d'intégration (PLAI),
- 5 logements financés en Prêt Locatif à Usage Social (PLUS),
- 3 logements financés par un Prêt Locatif Social (PLS).

Le projet de financement actuel satisfait à l'obligation réglementaire de réaliser un maximum de 30% de logements financés en PLS et est inscrit à la programmation des aides à la pierre 2026 en priorité 1 (validation au conseil communautaire du 25/06/2026).