Mairie de
SARGÉ-LÈS-LE MANS

ARRETE
de
Permis d'Aménager

N° 69-2022 du registre des arrêtés.

N° de la demande : **PA 72328 22 Z0001**	Date de dépôt : 08/06/2022 Date d'affichage en mairie de l'avis de dépôt :
OBJET DE LA DEMANDE	Travaux de viabilisation et d'aménagement pour un lotissement d'habitations de 11 lots
ADRESSE	rue des Acacias Le Puits Lauriau Lotissement "Canopée" 72190 SARGE-LES-LE MANS
DEMANDEUR	SOFIAL Monsieur LELIEVRE Xavier 1 rue Charles Fabry 72013 LE MANS
Surface de Plancher créée : 1948 m² Nombre de lots : 13	

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-N**
- Le terrain se situe dans un secteur faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation - Entrée de bourg Sud - Sargé-lès-Le Mans
- le lotissement "LE PUITS LAURIAU I" approuvé le 29/11/2007, modifié le 22/09/2008 et le 02/05/2011.
- Les pièces complémentaires en date du 02/08/2022 et du 24/10/2022,
- l'avis favorable de la Sous-Commission Départementale de Sécurité de la Sarthe en date du 04/07/2022,
- l'avis d'ENEDIS en date du 04/07/2022
- l'accord tacite de l'aviation civile en date du 12/09/2022

- Le terrain est situé en zone de sismicité 2 (faible) du plan de prévention du risque sismique.

A R R E T E

ARTICLE 1er -
- Le Permis d'Aménager est ACCORDE suivant les dispositions des articles ci-après,

ARTICLE 2 -
- La puissance de raccordement du projet sera de 98 kVA triphasé.

ARTICLE 3 -
- Les observations formulées par le Service Départementale d'Incendie et de Secours de la Sarthe et par Electricité en Réseau dans leurs avis ci-annexés, devront être respectées.

ARTICLE 4 -
- Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 13 lots.

ARTICLE 5 -
- La Surface de Plancher maximale sur l'ensemble du lotissement est de 1 948 m². La répartition de cette surface entre les différents lots sera effectuée selon le tableau des surfaces.

ARTICLE 6 -
- 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 7 -
- Le règlement du lotissement sera annexé à tous les actes de mutation ainsi que le présent arrêté d'autorisation avec le plan de composition du lotissement.
- Copie de ces documents devra être remise à chaque acquéreur au plus tard le jour de la signature du contrat.

ARTICLE 8 -
- Le permis de construire des bâtiments à édifier sur les lots peut être accordé :
a) Soit à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement, constaté conformément aux articles R.462-1 à R.462-10 du Code de l'urbanisme.
b) Soit à compter de la délivrance de l'autorisation de procéder à la vente ou à la location des lots avant exécution des travaux, à condition que les équipements desservant le lot soit achevé.

- En application de l'article R.442-18 du Code de l'urbanisme, le lotisseur fournit à l'acquéreur un certificat attestant, sous sa responsabilité, l'achèvement des équipements mentionnés au b) ci-dessus. Ce certificat est joint à la demande de permis de construire.

ARTICLE 9 -
- Le présent arrêté d'autorisation sera publié au Bureau des Hypothèques par le lotisseur ou son notaire. Dès que sa publication sera effectuée, les références devront être communiquées à la Mairie

ARTICLE 10 -
- 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 11-

- 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 17 NOV. 2022

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.

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 :

- La gestion des eaux pluviales et la réalisation du projet se feront conformément aux prescriptions et recommandations du Service.

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 478 m3.

Pour les espaces communs :
Le bassin d'infiltration sera équipé de drains positionnés à 30cm sous le fond du bassin.

Pour les lots :
- Les deux noues servants de sur-verses aux lots 5 à 11 seront réalisées par l'aménageur afin d'assurer une continuité hydraulique de l'opération.

- Un ouvrage d'infiltration de 2m3 utiles sera réalisé sur les lots 5 à 13, l'ouvrage aura une surface d'échange de 25 m2 minimums et sera équipé d'un regard de visite en sortie afin de positionner la sur-verse au point haut.

- Dans le cas où les eaux pluviales seraient infiltrées dans un massif drainant, un ouvrage de dessablage muni d'une paroi siphoïde 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.**

AMENAGEMENT URBAIN, Pôle Maîtrise d'oeuvre :

- Le futur statut réglementaire des voies n'est pas clair, certainement en zone de rencontre, malgré la présence ponctuelle de trottoirs.
Afin de gagner en lisibilité et en sécurité, l'ensemble des voies devra être aménagé clairement en espace partagé, sans trottoir. Les connexions avec les voies existantes devront être adaptées en conséquence (trottoirs traversants, changement de matériaux,...).

- Aucun arbre n'apparait sur les plans sur l'espace public, alors que des espaces le permettraient.

RESEAU DE TELECOMMUNICATION COMMUNAUTAIRE :

- Le pétitionnaire devra impérativement prendre contact avec le Département des Systèmes d'Information de Le Mans Métropole, pour la mise au point de son projet dans le respect des règles d'ingénierie de pose de réseaux de télécommunication.

- Ce réseau devra être dimensionné afin de distribuer le service universel (téléphone cuivre) et les réseaux numériques haut et très haut débit.

- Les chambres seront mutualisées et donc accessibles à l'ensemble des réseaux.

- Sauf stipulation dans les documents du marché, les matériaux employés doivent répondre, tant en ce qui concerne leurs caractéristiques que leurs modalités d'essais, de contrôle et de réception :

  - aux clauses techniques du CCTP applicables aux travaux de génie civil pour la réalisation des réseaux de télécommunication.
  - aux normes françaises AFNOR, aux CCTG et aux documents techniques unifiés.

- Un point de raccordement mutualisé devra être créé à la limite du domaine public afin de rendre accessible l'opération à l'ensemble des opérateurs.

- Les points de Branchement seront des chambres de type trottoir positionnées autant que possible, hors chaussée et hors emplacement de stationnement. En cas d'impossibilité, des chambres de type chaussée seront installées.

- Les points de démarcation seront construits en limite de propriété de chaque parcelle. Ils devront être accessibles à tout moment aux agents du DSI et aux différents opérateurs.

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.

- 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 voies ayant une pente supérieure à 10% ne pourront être collectées en porte à porte.

- Les voies à sens unique à stationnement interdit doivent avoir une largeur minimum de 3.50 mètres.

- Les voies utilisées par les véhicules de collecte doivent pouvoir supporter une charge de 13 tonnes par essieu. Dans le cas contraire, la Collectivité ne pourra être tenue responsable des dégâts éventuels occasionnés lors de la collecte.

- 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 celle 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 premiers lots.

- 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.