



LE MANS, le 27 mai 2021

**DIRECTION DU DEVELOPPEMENT URBAIN  
Service Urbanisme - Qualité Architecturale**

Service Instructeur LE MANS METROPOLE  
Dossier suivi par: Amélie GAGNEUX  
Tél. 02 43 47 38 93  
Email. amelie.gagneux@lemans.fr

**SCI PRECARRE  
Monsieur DROUIN Anthony  
51 A chemin de la Brosse  
49130 LES PONTS DE CE**

**Renseignements  
tous les jours le matin et  
sur rendez-vous l'après midi.**

N° Dossier: **CU 72181 21 Z0772**  
Demande reçue le: **23/02/2021** complétée le: **23/02/2021**  
Demandeur: **SCI PRECARRE Monsieur DROUIN Anthony**  
Adresse des travaux: **Avenue du Maréchal Lyautey  
et angle de la rue d'Isaac**  
**72000 LE MANS**

**RECOMMANDE AVEC A.R.**

**OBJET: Notification d'arrêté de Certificat d'Urbanisme Type B**

Monsieur,

J'ai l'honneur de vous adresser, sous ce pli, pour valoir notification, une ampliation de l'arrêté de Certificat d'Urbanisme Type B dont les références sont portées dans le cadre ci-dessus.

Cet arrêté a été transmis à la Préfecture de la Sarthe le : 27/05/2021

Je vous prie de croire, Monsieur, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

L'Adjoint au Maire,  
délégué



Christophe COUNIL

Pièces jointes: 1 arrêté de Certificat d'Urbanisme Type B



# CERTIFICAT D'URBANISME POSITIF VILLE DU MANS

DIRECTION DU DEVELOPPEMENT URBAIN  
Service Urbanisme - Qualité Architecturale

DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

N° de la demande : <b>CU 72181 21 Z0772</b>	Date de dépôt : 23/02/2021 Dossier suivi par : Amélie GAGNEUX
DEMANDEUR  SCI PRECARRE Monsieur DROUIN Anthony 51 A chemin de la Brosse 49130 LES PONTS DE CE	<b>ADRESSE DU TERRAIN</b> Avenue du Maréchal Lyautey et angle de la rue d'Isaac 72000 LE MANS
	<b>SUPERFICIE DU TERRAIN</b>  m <sup>2</sup> <i>(sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur)</i>

## OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME

- a) Simple information (art. L.410-1-a du code de l'urbanisme)  
 b) Possibilité de réaliser une opération déterminée (art. L.410-1-b du code de l'urbanisme)  
**Nature de l'opération : Construction d'une maison d'habitation de 125 m<sup>2</sup> environ, d'un garage et d'un parking devant le garage**

## DROIT DE PRÉEMPTION

- Le terrain est situé dans un secteur où s'exerce un Droit de Préemption Urbain simple au bénéfice de Le Mans Métropole, communauté urbaine. Si une mutation de propriété est envisagée, elle devra être précédée d'une Déclaration d'Intention d'Aliéner adressée au Maire et déposée en Mairie.
- le terrain n'est pas compris dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité.

## NATURE DES SERVITUDES

- le terrain n'est pas situé dans un périmètre d'un plan de prévention de risques naturels inondation,
- le terrain n'est pas situé dans un périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques,
- le terrain n'est pas situé dans une zone de carrière,
- le terrain n'est pas situé dans une zone termitée ou susceptible de l'être à court terme,
- le terrain est situé en zone de sismicité 2 (faible) du plan de prévention du risque sismique,
- Le terrain est grevé d'une servitude EL7 d'alignement
- Le terrain est grevé d'une servitude PT1 de protection contre les perturbations électromagnétiques des centres de réception
- 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 10 mètres.
- Le terrain se situe dans un site présumé de vestiges archéologiques.
- Le terrain se situe dans une zone où s'applique un coefficient nature de 0,4 dont 0,2 en pleine terre.
- Le terrain est situé dans un secteur affecté par le bruit défini par l'Arrêté Préfectoral du 18 mars 2016 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres.
- Le terrain est situé dans la zone concernée par les mouvements du sol dus à la sécheresse défini par l'Arrêté Préfectoral de catastrophe naturelle du 12 mars 1998.

## NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME

- les dispositions d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme : articles R111-2, R111-4, R111-26 et R111-27 du Code de l'Urbanisme. L'article R111-27 est applicable hors Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager et secteur sauvegardé.
- le Plan Local d'Urbanisme communautaire de Le Mans Métropole approuvé le 30/01/2020, mis à jour le 25/02/2020 et modification simplifiée le 17/12/2020. - Zone : **U MIXTE 1**.

En application de l'article R.410-12 du code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété sont applicables au terrain le 23/04/2021 date du certificat d'urbanisme tacite dont bénéficie le demandeur.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L.410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter du 23/04/2021 date du certificat tacite dont bénéficie le demandeur, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

## EQUIPEMENTS PUBLICS

- **Eau potable:** desservi (voir cadre observations)
- **Assainissement:** desservi (voir cadre observations)
- **Electricité:** desservi (voir cadre observations)
- **Voirie:** desservi (voir cadre observations)

## RÉGIME DES TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME

(Articles L.331-1 et suivants)

Les **TAXES** exigibles () sur le territoire de la Commune sont :

- Taxe d'Aménagement intercommunale = taux **3 %**
- Taxe d'Aménagement départementale = taux **1,80 %**
- Redevance d' Archéologie Préventive = taux **0,40 %**

**PARTICIPATIONS** exigibles () sans procédure de délibération préalable :

- Participation pour équipements publics exceptionnels (article L.332-8)
- Participation pour équipements propres (article L.332-15)

**PARTICIPATIONS** préalablement instaurées par délibération :

- Projet Urbain Partenarial (article L.332-11-3)
- Participation en programme d'aménagement d'ensemble (article L.332-9).
- Participation pour voirie et réseaux (article L.332-11-1)
- Participation en zone d'aménagement concerté (article L.311-4).
- Taxe sur la cession de terrains devenus constructibles (article 26 de la Loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement).

## REPONSE A LA DEMANDE

Le projet est réalisable sous réserve du respect du Plan Local d'Urbanisme communautaire de Le Mans Métropole et des prescriptions suivantes :

- Le terrain étant concerné par une servitude d'alignement, un pan coupé d'environ 10 m<sup>2</sup> sera acquis par Le Mans Métropole, comme indiqué sur le plan projet.

La durée de validité du certificat d'urbanisme court à compter du 23/04/2021.

## OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

**SDISS :**

- Voir avis ci-joint.

**ENEDIS :**

- La puissance de raccordement sera égale à 12 KVA en monophasé ou à 36 KVA en triphasé.

**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 en eau sera réalisée par un branchement individuel sur la conduite publique existante la plus proche de l'opération. Ce dernier sera effectué par le service Eau/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 du service Eau/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, le service Eau/Assainissement sera responsable du branchement jusqu'au compteur.

**ASSAINISSEMENT COLLECTIF :**

- l'habitation se raccordera sur le réseau séparatif présent avenue du Maréchal LYAUTEY,
- les surfaces imperméabilisées et le projet seront en adéquation avec l'objectif d'infiltration.
- Le demandeur devra prévoir dans son projet l'infiltration de l'ensemble des eaux pluviales de l'opération pour la pluie 20 mm/3 h, un trop plein disposé en partie haute de l'ouvrage de gestion des eaux pluviales permettra le rejet au réseau des volumes excédentaires.
- **Temps de vidange des ouvrages :** 24 heures maximum.

**Essais géotechniques recommandés** de type MATSUO et PORCHET pour dimensionner l'ouvrage. En l'absence de ces études, le maître d'ouvrage devra s'engager sur le bon fonctionnement de ces dispositifs.

- Les essais seront positionnés uniformément sur la parcelle.
- Les conclusions seront à joindre au dossier de permis de construire.
- 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.
- Avec la demande de permis de construire, le mémoire justificatif relatif à la gestion des eaux sera transmis au service pour instruction. Il comportera le principe de gestion des eaux usées et des eaux pluviales, des plans généraux des réseaux et des bassins versants, les plans et coupes des ouvrages spécifiques, le rapport d'études des sols, les notes de calculs détaillées, les rapports réglementaires et tous les autres éléments précisés dans le cahier des charges du service.
- La voie est desservie par un réseau d'assainissement de type séparatif.
- Aucune canalisation et effluent de la propriété ne devra transiter vers le branchement des parcelles voisines.
- Il sera prévu un branchement indépendant par parcelle ou par habitation.
- 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.

**VOIRIE - CIRCULATION :**

- Le terrain est concerné par une servitude d'alignement, il convient donc d'acquérir le terrain nécessaire à cet alignement environ 10 m<sup>2</sup>.

**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.
- 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 du lot.
- 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 d'Isaac.

**OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES**

Préalablement à l'édification de construction ou à la réalisation de l'opération projetée, les formalités ci-après devront être accomplies :

- demande de permis de construire maison individuelle.

LE MANS, le 27 MAI 2021

L'Adjoint au Maire,  
délégué



Christophe COUNIL

**NOTA :** Copie du certificat est adressée au propriétaire du terrain lorsque la demande n'émane ni de lui-même, ni de son mandataire.

**-DUREE DE VALIDITE** - Le présent certificat d'urbanisme est valable **18 mois**. Sa prorogation pour une année peut-être demandée 2 mois au moins avant l'expiration du délai de validité.  
**-DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS** - Le destinataire d'un certificat d'urbanisme, qui en conteste le contenu, peut saisir le Tribunal Administratif compétent d'un recours contentieux dans les **DEUX MOIS** à partir de la notification du certificat. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les **DEUX MOIS** suivant la réponse. L'absence de réponse au terme d'un délai de **DEUX MOIS** vaut rejet implicite. La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application **Télérecours citoyens** accessible à partir du site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).



Pole Urbanisme ENEDIS

LE MANS METROPQLE  
16, Avenue Francois Mitterrand  
72000 LE MANS

Téléphone : 02 51 36 47 57  
Télécopie :  
Courriel : pdl-urbanisme@enedis.fr  
Interlocuteur : ROBINEAU Sarah

Objet : **Réponse pour un certificat d'urbanisme opérationnel.**  
LA ROCHE-SUR-YON, le 17/03/2021

Madame, Monsieur,

Vous nous avez transmis la demande d'instruction du certificat d'urbanisme opérationnel CU07218121Z0772 concernant la parcelle référencée ci-dessous :

Adresse : ANGLE RUE D ISAAC - AVENUE MARECHAL LIAUTEY  
72000 LE MANS  
Référence cadastrale : Section BL , Parcelle n° 297  
Nom du demandeur : DROUIN ANTHONY

Dans le cadre de l'instruction d'un certificat d'urbanisme opérationnel, Enedis indique « l'état des équipements publics existants ou prévus », selon l'article L410-1 alinéa b du Code de l'Urbanisme.

Pour répondre à votre demande, nous avons considéré que l'opération serait réalisée avec une puissance de raccordement égale à 12 kVA en monophasé ou à 36 kVA en triphasé, ce qui est le cas général pour le raccordement des projets des particuliers.

Compte tenu de la situation géographique de la parcelle, le raccordement au réseau public de distribution d'électricité sera réalisé avec un simple branchement conforme à la norme NF C 14-100 et éventuellement une extension<sup>1</sup> de réseau ne donnant pas lieu à une contribution financière. Dans ces conditions, aucune contribution financière<sup>2</sup> n'est due par la CCU.

Le plan joint vous indique l'emplacement du branchement électrique.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sincères salutations.

**Sarah ROBINEAU**

**Votre conseiller**

<sup>1</sup> au sens du décret n° 2007-1280 du 28 août 2007 relatif à la consistance des ouvrages de branchement et d'extension des raccordements aux réseaux publics d'électricité.

<sup>2</sup> Cette contribution financière est définie à l'article L342-11 du code de l'énergie



Enedis

Au titre de ce plan, il est entendu qu'Enedis ne communique que les informations relatives aux ouvrages, au sens des articles R. 554-1 et R. 554-2 du code de l'environnement, exploités par elle dans l'empisio des travaux indiqués par le déclarant.

Cette communication s'opère donc à l'exclusion de tout autre ouvrage pouvant figurer sur ce document (gaz, éclairage, autres distributeurs d'électricité, ...).

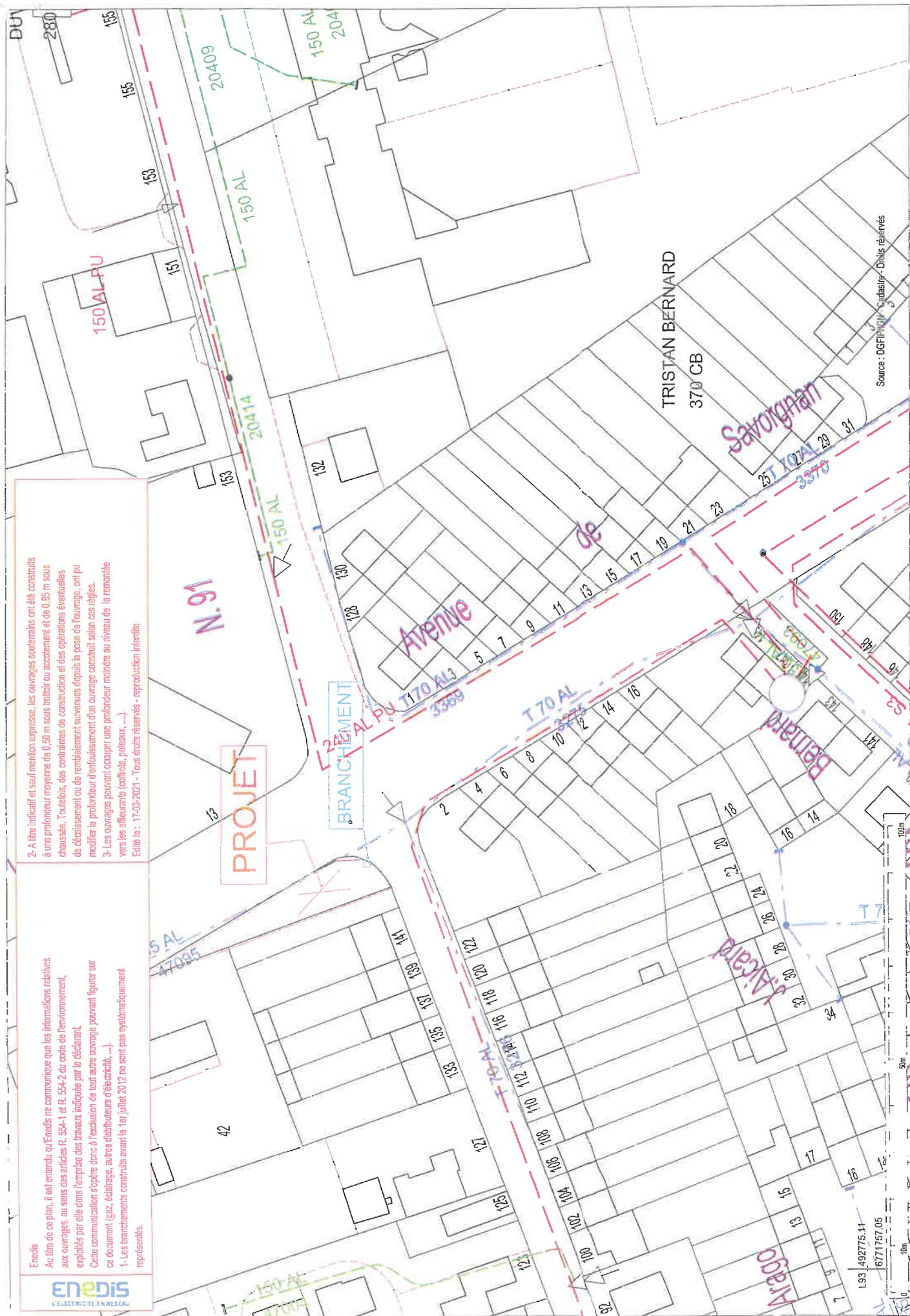
1- Les branchements construits avant le 1<sup>er</sup> juillet 2012 ne sont pas systématiquement représentés.

2- A titre indicatif et sauf mention expresse, les ouvrages souterrains ont été construits à une profondeur moyenne de 0,50 m sous trottoir ou accotement et de 0,85 m sous chaussée. Toutefois, des contraintes de construction et des opérations éventuelles de décaissement ou de remblaiement survenues depuis la pose de l'ouvrage, ont pu modifier la profondeur d'enfouissement d'un ouvrage construit selon ces règles.

3- Les ouvrages peuvent occuper une profondeur moindre au niveau de la remontée vers les affluents (coffres, poteaux, ...).

Édité le : 17-03-2021 - Tous droits réservés - reproduction interdite

**ENEDIS**  
L'ÉLECTRICITÉ EN RÉSEAU





Sous-direction des Moyens Opérationnels  
Groupement opérations  
Service Prévention

Affaire suivie par : Cne Florent REY

Tél : 02.43.54.66.86 ou 85

Mail : serv.prev@sdis72.fr

Réf : 2021-129 – FR/NC

Le directeur du service départemental  
d'incendie et de secours

à

LE MANS METROPOLE  
Direction du Développement Urbain  
Service Urbanisme - Foncier

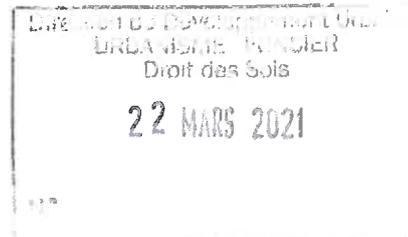
Coulaines, le 09 mars 2021

A l'attention de Mme Amélie GAGNEUX



**AVIS TECHNIQUE**

\*\*\*



**Dossier :** Libellé : Certificat d'urbanisme  
Adresse : Avenue du Maréchal Lyautey  
Commune : 72000 LE MANS  
N° dossier : CU 072 181 21 Z0772

**Demandeur :** SCI PRECARRE représentée par Monsieur Anthony DROUIN

**Objet :** Votre transmission en date du 24 février 2021.

Description de l'opération : Construction d'une maison d'habitation de 125 m<sup>2</sup>.

Vous avez bien voulu me communiquer pour examen et avis, le dossier ci-dessus référencé, reçu dans mes services le 26 février 2021.

**Documents examinés :**

- un jeu de plans ;
- une notice descriptive ;
- une notice descriptive de sécurité.

## Réglementation

- Code de la construction et de l'habitation (articles R 111.1 à R 111.19).
- Arrêté du 31 janvier 1986 modifié, relatif à la protection des bâtiments d'habitation contre l'incendie.
- Arrêté préfectoral n°2017-94 du 13 janvier 2017 fixant le règlement départemental de la défense extérieure contre l'incendie.

## Descriptif du projet

Le projet de la présente étude porte sur la construction d'une maison d'habitation de 125 m<sup>2</sup> environ, d'un garage et d'un parking.

Le responsable des travaux devra se conformer en tous points à la réglementation visée ci-dessus ainsi qu'aux documents examinés.

Toutefois, il y a lieu d'attirer son attention sur les points suivants :

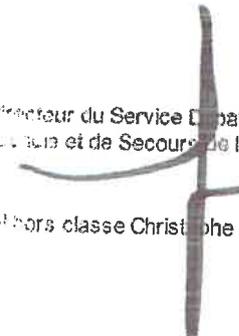
## Prescriptions

1. Implanter, à moins qu'il n'existe déjà, **1 poteau ou bouche d'incendie** de 100 mm situé à moins de 200 m du bâtiment à construire, par les chemins praticables.  
Il devra notamment :
  - être conforme aux normes NFS 61.211, 61.213 et 62.200,
  - assurer un débit minimum de 60 m<sup>3</sup>/h sous une pression dynamique de 1 bar minimum,
  - être implanté en bordure d'une chaussée carrossable ou tout au plus à 5 mètres de celle-ci.
2. Permettre l'**accès des engins de secours** en aménageant à partir de la voie publique, une voie carrossable desservant le bâtiment à construire et répondant aux caractéristiques minimales suivantes :
  - largeur de la chaussée : 3 m ;
  - hauteur disponible : 3,50 m ;
  - pente inférieure à 15 % ;
  - rayon de braquage intérieur : 9 m ;
  - surlargeur (S) = 12,2/R dans les virages de rayon inférieur à 50 m,
  - force portante calculée pour un véhicule de 160kN avec un maximum de 90kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,6m au minimum.
3. Doter le logement d'au moins un **détecteur de fumée normalisé**.  
Ce détecteur devra être conforme à la norme EN 14604.  
L'occupant veille à l'entretien et au bon fonctionnement de ce dispositif.  
L'occupant notifie cette installation à l'assureur avec lequel il a conclu un contrat garantissant les dommages d'incendie.

*(Article R.129-12 du code de la construction et de l'habitation).*

## Avis

Sous réserve du respect de la réglementation et des points ci-dessus, j'émet un **avis favorable** à la réalisation de ce projet.

Le Directeur du Service Départemental  
Incendie et de Secours de la Sarthe  
  
Coffret hors classe Christophe BURBAUD