

Demande déposée le 29/10/2025

N° PC 53 140 2500034

Par :	MEDUANE HABITAT
Demeurant à :	15 Quai André Pinçon 53000 LAVAL
Représenté par :	FOUBERT Laurent
Pour :	Construction de 14 logements sociaux.
Sur un terrain sis à :	impasse de l'aurore Lot C1 LA GRANDE MOTTE NORD 53950 LOUVERNÉ AH 0371 - Superficie du terrain 1834 m²

Surface de plancher : 980.78 m²

Nb de logements : 14

- Individuels : 0

- Collectifs : 14

Destination : Habitation

LE MAIRE

Vu la demande de permis de construire susvisée,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.424-1 et suivants, R.424-1 et suivants,

Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé en vigueur, et notamment le règlement de la zone UB-2,

Vu le lotissement dit "La Grande Motte Nord" n° 053 140 22K 3001 approuvé le 24/01/2023, modifié le 10/07/2024,

Vu l'autorisation de vente des lots et de différer les travaux de finition en date du 10/07/2024,

Vu l'avis conforme assorti d'observations du service départemental d'incendie et de secours en date du 04/12/2025,

ARRETE

ARTICLE 1 -

Le permis de construire est accordé.

ARTICLE 2 -

Les observations du rapport du service d'incendie et de secours ci-annexé seront respectées.

ARTICLE 3 -

Le traitement des clôtures respectera le règlement du lotissement.

Les plantations existantes seront conservées ou bien déplacées ou remplacées par des plantations équivalentes.

TAXE

En application du décret du 25/01/2012 relatif à la réforme sur la fiscalité de l'aménagement, le projet est soumis à la Taxe d'Aménagement dont l'assiette et le recouvrement seront mis en œuvre par les services de l'Etat.

ACHEVEMENT DE TRAVAUX

A l'achèvement des travaux de construction ou d'aménagement, une Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux à l'autorisation délivrée doit être adressée à la mairie.

LOUVERNE, le 15/12/2025

Le Maire, Sylvie VIELLE



Mise en ligne le 17/12/2025

Date d'affichage en mairie de l'avis de dépôt : 29/10/2025

La présente décision est transmise ce jour au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 2131-2 du Code général des collectivités territoriales.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

- CONDITIONS DANS LESQUELLES LA PRÉSENTE AUTORISATION DEVIENT EXÉCUTOIRE :

- Vous pouvez commencer les travaux autorisés dès la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, sauf dans le(s) cas particulier(s) suivant(s) :
- une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été notifiée au demandeur et transmise au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission au préfet a été effectuée.
 - Le permis tacite et la décision de non-opposition à une déclaration préalable sont exécutoires à compter de la date à laquelle ils sont acquis.
 - dans le cas d'une décision de non-opposition à déclaration préalable d'une coupe ou abattage d'arbres, vous ne pouvez commencer vos travaux qu'un mois après la date à laquelle l'autorisation vous a été notifiée ou a été tacitement acquise.
 - vous ne pouvez commencer vos travaux de démolition que quinze jours après la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée et a été transmise au Préfet. En cas de permis de démolir tacite, vous pouvez commencer vos travaux quinze jours après la date à laquelle il est acquis.
 - si votre projet est situé dans un site inscrit vous ne pouvez commencer les travaux qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.
 - si l'arrêté mentionne que votre projet fait l'objet d'une prescription d'archéologie préventive alors les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive.

Attention : l'autorisation n'est définitive 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 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.

- COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE :

Les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire, après avoir :

- d'une part : adressé au maire, en trois exemplaires, une déclarations d'ouverture de chantier établie conformément au modèle de déclaration Cerfa n° 13407, disponible à la mairie ou sur le site internet officiel de l'administration française : <http://www.service-public.fr>;
 - d'autre part : réalisé un affichage de l'autorisation sur le terrain pendant toute la durée du chantier. Ce panneau d'affichage doit être installé de telle sorte que les renseignements qu'il contient demeurent lisibles de la voie publique ou des espaces ouverts au public pendant toute la durée du chantier. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres. Il doit indiquer le nom, la raison sociale ou la dénomination sociale du bénéficiaire, le nom de l'architecte auteur du projet architectural, la date de délivrance, le numéro et la date d'affichage en mairie du permis, la nature du projet et la superficie du terrain ainsi que l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. Il indique également, en fonction de la nature du projet :
- a) Si le projet prévoit des constructions, la surface de plancher autorisée ainsi que la hauteur de la ou des constructions, exprimée en mètres par rapport au sol naturel ;
 - b) Si le projet porte sur un lotissement, le nombre maximum de lots prévus ;
 - c) Si le projet porte sur un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs, le nombre total d'emplacements et, s'il y a lieu, le nombre d'emplacements réservés à des habitations légères de loisirs ;
 - d) Si le projet prévoit des démolitions, la surface du ou des bâtiments à démolir.

L'affichage doit également mentionner : « *Droit de recours : Le délai de recours contentieux est de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain du présent panneau (art. R. 600-2 du code de l'urbanisme). Tout recours administratif ou tout recours contentieux doit, à peine d'irrecevabilité, être notifié à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable. Cette notification doit être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du recours (art. R. 600-1 du code de l'urbanisme).* »

Cet affichage n'est pas obligatoire pour les déclarations préalables portant sur une coupe ou un abattage d'arbres situés en dehors des secteurs urbanisés.

- DUREE DE VALIDITE :

Conformément à l'article R. 424-17 du code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la notification de l'arrêté, ou de la date à laquelle un permis tacite ou une décision de non-opposition à une déclaration préalable sont intervenus. 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. Il en va de même, en cas de recours contre une décision prévue par une législation connexe donnant lieu à une réalisation différée des travaux dans l'attente de son obtention.

Lorsque le commencement des travaux est subordonné à une autorisation ou à une procédure prévue par une autre législation, le délai de trois ans susmentionné court à compter de la date à laquelle les travaux peuvent commencer en application de cette législation si cette date est postérieure à la notification de l'autorisation d'urbanisme ou à la date à laquelle la décision tacite est intervenue.

L'autorisation peut être prorogée, 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.

- DROITS DES TIERS :

La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment : *obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensolilement, de mitoyenneté ou de passage ; règles figurant au cahier des charges du lotissement ...*) qu'il appartient au bénéficiaire de l'autorisation de respecter.

- OBLIGATIONS DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES :

Cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L 241-1 et suivants du code des assurances.

- DÉLAIS ET VOIES DE RE COURS :

Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification.

Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme, dans le délai d'un mois à partir de sa notification (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).

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.

Le tribunal administratif de Nantes peut également être saisi par l'application Télerecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr.

Affaire suivie par : Lieutenant Didier SERTIN

Réf. : n° D-2025-002260 SDIS/PREVEN/DS/BL

Laval, le 4 décembre 2025

Le directeur départemental
du service d'incendie et de secours

à

Monsieur le président
de LAVAL AGGLOMERATION
Direction urbanisme
Service urbanisme réglementaire
1 place du Général Ferrié
53008 LAVAL CEDEX

Objet : Sécurité contre l'incendie - Demande de permis de construire - MEDUANE HABITAT - M. FOUBERT Laurent - Lot C1- Impasse de l'Aurore - Projet de construction de 14 logements sociaux.
Commune de : LOUVERNE.

Référ : Votre transmission par voie dématérialisée en date du 29 octobre 2025.
Dossier N° PC0531402500034.

Par transmission rappelée en référence, vous m'avez communiqué, pour avis, le dossier relatif à l'opération citée en objet.

J'ai l'honneur de vous faire connaître que l'étude de cette réalisation appelle de ma part les remarques suivantes.

I - DESCRIPTION

La présente demande de permis de construire consiste en la construction d'un collectif composé de 14 logements dans le lotissement de la Grande-Motte Nord à LOUVERNE. Le bâtiment en R+1 et rez-de-jardin se compose des logements suivants :

- 4 T2
- 7 T3
- 3 T4

La surface créée est de 980,78 m². Le bâtiment est conçu en maçonnerie avec une couverture en bac acier. La toiture accueille également des panneaux photovoltaïques d'une puissance de 36 kW, destinés principalement à la revente d'électricité au réseau.

II - REGLEMENTATION

- Code de l'urbanisme relatif notamment à l'accessibilité des engins de lutte contre l'incendie (article R 111-5).
- Arrêté du 31 janvier 1986 modifié relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation.
- Loi du 9 mars 2010 rendant obligatoire l'installation de détecteur autonome avertisseur de fumées (DAAF) dans tous les lieux d'habitation.
- Décret n° 2011-36 du 10 janvier 2011 relatif à l'installation de détecteur de fumées dans tous les lieux d'habitation.

.../...

- Code de la construction et de l'habitation modifié.
- Arrêté préfectoral n° 2014-681 du 17 novembre 2014 portant approbation du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) de la Mayenne.
- Arrêté préfectoral n° 2022-973 du 13 septembre 2022 portant application du règlement opérationnel du service départemental d'incendie et de secours de la Mayenne (articles 1 à 5).

III - CLASSEMENT

Compte tenu de leur conception, ces logements sont à classer dans les habitations collectives de la 2^{ème} famille.

IV - OBSERVATIONS

1 - Faire équiper chaque niveau des logements d'au moins un détecteur de fumées normalisé NF 292 EN 14-604.

2 - Permettre l'approche des engins de secours et de lutte contre l'incendie par une chaussée carrossable uniforme (voie engins) située à moins de 60 mètres de chaque habitation en utilisant les chemins praticables.

Les caractéristiques de la « voie engins » sont :

- largeur : 3 m, bandes réservées au stationnement exclues.
 - hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 m de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 m.
 - rayon intérieur minimum $R = 11$ m.
 - surlargeur $S = \frac{15}{R}$ dans les virages de rayon inférieur à 50 m.
- (S et R étant exprimés en mètres)
- pente inférieure à 15 %.
 - force portante calculée pour un véhicule de 130 kilo-newton dont 40 kilo-newton sur l'essieu avant et 90 kilo-newton sur l'essieu arrière, ceux-ci étant distants de 4,50 m.

3 - Veiller à ce que les voies d'accès aux logements respectent les dispositions du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI), notamment en ce qui concerne les aires de retournement et de manœuvre. La conception de ces aménagements devra être soumise pour avis au service « prévision des risques » du groupement de la prévention et de la réponse opérationnelle (tél. : 02.43.59.75.16).

4 - L'immeuble d'habitation étant classé en 2^{ème} famille, il conviendra d'assurer sa défense extérieure contre l'incendie à partir d'un poteau d'incendie de 100 mm normalisé NFS 61-213 assurant un débit de 60 m³/h sous une pression résiduelle de 1 bar.

Cet appareil devra être installé conformément à la norme NFS 62-200 pour ce qui concerne :

- ✓ la conception de l'installation,
- ✓ les conditions de pose,
- ✓ la réception de l'installation.

Il devra être situé entre 1 et 5 mètres du bord de la chaussée accessible aux véhicules des services d'incendie et de secours.

Il sera implanté à une distance maximale de 200 m de l'entrée principale de l'habitation la plus éloignée.

V - RECOMMANDATIONS POUR LA MISE EN PLACE DE PANNEAUX PHOTOVOLTAIQUES

1 - Concevoir l'ensemble de l'installation selon les préceptes des guides pratiques réalisés par l'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie (ADEME) avec le syndicat des Energies Renouvelables (SER) baptisés « Spécifications techniques relatives à la protection des personnes et des biens dans les installations photovoltaïques raccordées au réseau » et celui réalisé par l'Union Technique de l'Electricité (UTE) baptisé « C 15-712 installations photovoltaïques ».

2 - Minimiser le plus possible la longueur du câblage en courant continu entre les modules photovoltaïques et l'onduleur.

3 - Placer un sectionneur à sécurité positive à l'entrée des câbles dans le bâtiment, situé à l'extérieur de l'établissement, facilement repérable et accessible par les services de secours.

4 - Limiter la tension aux bornes de chaque sous champ photovoltaïque à une tension maximale de 110 volts courant continu.

5 - Positionner les onduleurs au plus près des membranes et/ou des modules photovoltaïques.

6 - Munir chaque onduleur d'un contrôleur d'isolement permettant de prévenir un défaut éventuel.

7 - Installer des câbles de type unipolaire de catégorie C2, non propagateur de flamme, et résistant au minimum à des températures de surface de 70° C. Identifier et signaler tous les 5 m avec mention « **danger, conducteurs actifs sous tension** ».

8 - Installer une coupure générale simultanée de l'ensemble des onduleurs des centrales actionnables depuis un endroit facile à atteindre par les services de secours, éventuellement complétée par d'autres coupures de type coup de poing judicieusement réparties.

9 - Identifier cette coupure par la mention « **Coupure réseau Photovoltaïque - Attention panneau encore sous tension** ».

10 - Mettre en place une alarme technique signalant tout défaut sur le réseau photovoltaïque (panneaux, membranes, onduleurs).

11 - Interdire l'accessibilité du public aux éléments constituant ce type d'installation, notamment aux éléments photovoltaïques (panneaux ou membranes).

12 - Signaler la présence de 2 sources de tension (photovoltaïque et réseau) sur le site (identification des canalisations courant continu sur tout leur parcours, ...) conformément au § 3.2.6 du guide.

VI - AVIS

Au regard des observations et recommandations énoncées ci-avant, j'émetts en ce qui me concerne un **AVIS CONFORME** au règlement des bâtiments d'habitation du 31 janvier 1986 modifié.

Par autorisation du directeur départemental
du service d'incendie et de secours,
Le chef du groupement de la prévention
& de la réponse opérationnelle,



 Signature
électronique

Lieutenant-Colonel Jean-Christophe COGNARD



Accusé de réception

Télétransmission Plat'AU

Télétransmission reçue par : Préfecture de la Mayenne

Nature de la transaction : télétransmission Plat'AU - décision expresse

Date d'émission de l'accusé de réception : 2025-12-17(GMT+1)

Nombre de pièces jointes : 15 - (17,11 Mo)

Nom émetteur : Louverne - commune

N° de SIREN : 215301409

Numéro de l'arrêté : Arrêté-PC531402500034I

Identifiant de l'arrêté : KVG-RM9-EDR

Version dossier : 13

Identifiant du dossier : L4E-WVQ-0RD

N° de la demande: PC0531402500034

Identifiant de la décision : KW0-2ME-G1W

Objet : PLA - (EXPRESSE) PC - impasse de l'aurore 53140 LOUVERNÉ [AH 0371], N° PC0531402500034, (Accord)

Nature de l'acte : Actes individuels

Matière : 2.2-Actes relatifs au droit d'occupation ou d'utilisation des sols

Identifiant @ctes : 053-215301409-20251217-251217092626860-AI

Liste des fichiers transmis avec succès

- KVG-RM9-EDR - Arrêté - PDF
- LEJ-W81-17E - Demande (Formulaire PC 13409) - PDF
- K13-27V-V94 - Demande (Document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans son environnement) - PDF
- KW0-397-7QP - Demande (Formulaire attestant la prise en compte de la réglementation thermique et, le cas échéant, la réalisation de l'étude de faisabilité relative aux approvisionnements en énergie) - PDF
- KRJ-34Z-ZNN - Demande (Notice décrivant le terrain et présentant le projet) - PDF
- L9G-E6X-XQ5 - Demande (Photographie permettant de situer le terrain dans l'environnement proche) - PDF
- OQE-3Z8-850 - Demande (Photographie permettant de situer le terrain dans le paysage lointain) - PDF
- OYQ-3G2-2EW - Demande (Plan de masse des constructions à édifier ou à modifier) - PDF
- L4E-WVQ-Q7V - Demande (Plan de situation du terrain) - PDF
- KDN-13D-DPX - Demande (Plan des façades et des toitures) - PDF
- LP9-563-389 - Demande (Plan en coupe du terrain et de la construction) - PDF
- KN7-3J0-0V0 - Demande (Tableau indiquant la surface de plancher des logements créés correspondant aux catégories de logements dont la construction sur le terrain est imposée par le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu) - PDF
- LGP-9YV-VQ4 - Demande (Autre à préciser) - PDF
- LM1-R9M-WP4 - Demande (Autre à préciser) - PDF
- O30-99V-NZ4 - Avis (Service départemental d'incendie et de secours) - PDF