2025-URBA-0359

Mairie des Ponts-de-Cé	**PERMIS DE CONSTRUIRE** *DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE*

Permis de construire déposé le 01/07/2025 et complété le 09/07/2025 — Dossier N° : **PC 49246 25 C0028**

Avis de dépôt de la demande affiché en mairie le 07/07/2025

par	SCI LAU ANGERS
demeurant à	13 Place de la République 49300 CHOLET
représenté par	Monsieur Olivier VINCENOT
pour	Construction d'un complexe de loisirs (karting, bowling, sports, séminaires, bar et restauration)
sur un terrain sis à	Rue Lino Ventura 49130 Les Ponts-de-Cé

Surface de plancher :	15744 m²
Nb bâtiments :	1
Nb de logements :	0
Destination :	Activité de service avec accueil d'une clientèle

Le Maire,

Vu la demande susvisée ;
Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants et R 421-1 et suivants, ainsi que l'article R*424-17 ;
Vu le titre II du livre 1er du code de l'environnement notamment les articles L.122-1-1, L.123-12, L.123-19, L.123-19-1 II, R.123-46-1 ;
Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.300-2 et R.421-1 ;
Vu le code de l'urbanisme, notamment les articles L.422-1, R.423-55, R.423-57 ;
Vu la demande d'examen au cas par cas réalisée par la SAS OREAS considérée comme complète le 4 août 2023 ;
Vu l'arrêté préfectoral de région en date du 21 août 2023, prescrivant l'évaluation environnementale du projet après son examen au cas par cas, en application de l'article R 122-3 du code de l'environnement ;
Vu l'avis n°PDL-4246 / AP. de l'autorité environnementale sur le projet d'implantation du bâtiment d'activité « L'Autre Usine » sur le territoire des Ponts-de-Cé du 5 septembre 2025,
Vu le mémoire en réponse de la SCI LAU ANGERS faisant suite à l'avis de l'autorité environnementale ;
Vu l'évaluation environnementale réalisée par le porteur de projet la SCI LAU ANGERS déposée avec le permis de construire n° PC 04924625C0028 ;
Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal d'Angers Loire Métropole dans sa version issue de l'arrêté préfectoral DCPPAT-BPEF-2025 n°210 du 14 février 2025, rendue exécutoire le 21 août 2025.
Vu le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles Inondation du Val d'Authion, approuvé le 7/03/2019 ;
Vu l'accord de l'aménageur de la zone d'aménagement concertée « Moulin de Marcille 2 », assorti de prescriptions ;
Vu l'autorisation AT04924625E0016 accordée le 23 octobre 2025 au titre du code de la construction et de l'habitation pour la création de l'Établissement Recevant du Public de loisirs ;
Vu l'avis de la direction Voirie communautaire – espace public- d'Angers Loire Métropole, assorti de prescriptions ;
Vu l'avis favorable d'ENEDIS ;
Vu l'avis favorable de la direction Eau Assainissement d'Angers Loire Métropole, assorti de prescriptions ;
Vu l'avis favorable de la direction « Déchets » d'Angers Loire Métropole, assorti de prescriptions ;
Vu l'avis favorable de la sous-commission départementale de sécurité publique, assorti de prescriptions ;
Vu l'avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles ;
Vu la consultation de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) de Pays de Loire ;
Vu les pièces complémentaires reçues en cours d'instruction le 09/07/2025 ;
Vu la participation du public par voie électronique s'étant déroulée du 13 octobre au 14 novembre 2025 ;
Vu les observations formulées pendant la durée de cette participation et les réponses apportées en annexes du présent arrêté ;

Considérant que le projet consiste à construire un complexe de loisirs sur un terrain situé rue Lino Ventura, ZAC « Moulin de Marcille 2 » à Les Ponts-de-Cé (49130) ;

Considérant que l'article R 111-2 du code de l'urbanisme dispose que le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ;

Considérant que le projet crée un Établissement Recevant du Public et qu'à ce titre il devra respecter les prescriptions contenues dans l'arrêté d'autorisation pris au titre de la sécurité et de l'accessibilité, référencé ci-dessus et ci-annexé ;

Considérant que l'article UY 11 impose que les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

Considérant que l'article UY 12 impose que les projets doivent être raccordés aux réseaux nécessaires à leur fonctionnement, et ce, en capacité suffisante pour les desservir et que toute extension, toute modification ou tout renforcement desdits réseaux sera assumé financièrement par leur bénéficiaire ;

Considérant en ce sens que l'ensemble des avis émis et ci-annexés devront être intégralement respectés ;

Considérant que l'article UY 13 impose des règles quantitatives et qualitatives en matière de stationnements vélos et véhicules motorisés ;

Considérant que le projet a fait l'objet d'une participation du public par voie électronique du 13 octobre au 14 novembre 2025 afin de présenter les caractéristiques de ce dernier au public, notamment au regard de l'évaluation environnementale dont il a fait l'objet et de permettre au public de présenter ses observations ;

Considérant qu'à l'issue de cette participation, trois observations ont été formulées portant sur les sujets et thématiques suivantes :

- Économique et concurrence : la réalisation d'une activité déjà existante sur le territoire ayant pour conséquence de fragiliser le tissu économique voire associatif de ce secteur d'activité ;
- Santé publique et sécurité : installation d'un débit de boisson en lien avec une activité sportive ;

Considérant que le Maître d'ouvrage a apporté des réponses circonstanciées à chacune des trois observations ;

Considérant que le projet, de par sa destination d'activité de loisirs, n'est pas constitutif de surface de vente au détail et qu'elle n'est donc pas soumise à l'obtention d'une autorisation d'exploitation commerciale, et que l'instruction du permis de construire ne peut donc pas prendre en compte et motiver une prescription ou un éventuel refus sur des considérations à valeur économique ou concurrentielle ;

Considérant que le projet se situe dans une zone à vocation d'activité commerciale de loisirs identifiés comme tel par le Plan Local d'Urbanisme et par la ZAC du Moulin de Marcille 2, située à une distance suffisante de zones d'habitation, d'édifices cultuels, éducatifs ou sportifs, que le projet correspond à une activité de loisirs et d'évènementiel, que le maître d'ouvrage a confirmé se conformer aux réglementations applicables en matière de débit de boisson ainsi qu'à la convention collective régissant son activité, que le projet a reçu un avis favorable de la sous-commission départementale de sécurité publique et qu'en conséquence sa situation et son fonctionnement ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité publique ;

Considérant en ce sens que la collectivité ne donnera donc pas de suites aux observations formulées ;

Considérant que les observations et l'ensemble des éléments de réponses qui y ont été apportées sont rapportés dans le document de synthèse annexé à la présente décision ;

ARRÊTE :

ARTICLE 1 : Le permis de construire est **ACCORDÉ** pour le projet décrit dans la demande susvisée sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées dans les articles ci-dessous.

ARTICLE 2 : Les prescriptions contenues dans l'arrêté d'autorisation au titre de la réglementation sur les Établissements Recevant du Public n° 04924625E0016 devront être intégralement respectées.

ARTICLE 3 : Les prescriptions émises par la Direction voirie communautaire d'Angers Loire Métropole dans l'avis susvisé et annexé à la présente décision devront être intégralement respectées.

ARTICLE 4 : Les avis émis par les services gestionnaires des réseaux, ci-annexés, devront être intégralement respectés :
-Prescriptions émises par la direction Eau/Assainissement d'Angers Loire Métropole dans l'avis susvisé et annexé à la présente décision.
-Prescriptions émises par la direction Déchets d'Angers Loire Métropole dans l'avis susvisé et annexé à la présente décision.
-Prescriptions émises par ENEDIS dans l'avis susvisé et annexé à la présente décision ;
-Prescriptions émises par l'aménageur « ALTER cités » dans l'avis susvisé.

Est ici précisé que le projet devra être raccordé aux réseaux nécessaires à son fonctionnement, et ce, en capacité suffisante, et que toutes extensions, toutes modifications ou tout renforcement desdits réseaux seront assumés financièrement par leur bénéficiaire

ARTICLE 5 : stationnement :
Des véhicules motorisés :
L'avis de la commission départementale de sécurité publique susvisé et annexé à la présente décision devra être respecté.
De plus, toute aire de stationnement aérienne devra respecter les dispositions générales en matière :
- de revêtements perméables : titre II, chap 5, III- véhicules motorisés, point 3.2,
- et de plantations : titre II, chap 5, III- véhicules motorisés, point 3.3.

Des Vélos :
Les emplacements devront correspondre aux besoins et seront couverts et munis de système d'attache sécurisé (Dispositions générales, titre II, chap 5, II).

ARTICLE 6 : Participation du public par voie électronique :
Les observations formulées pendant la participation du public par voie électronique ont reçu des réponses circonstanciées du maître d'ouvrage.

Elles sont rapportées dans la synthèse de la participation du public par voie électronique ci-annexée et feront l'objet d'une publication conforme aux dispositions du II de l'article L.123-19-1 et du II de l'article R.123-46-1) du code de l'environnement.

Ces observations ne sont pas prises en compte dans le cadre de l'instruction du permis de construire et comme justifié ci-dessus, ne peuvent pas donner lieu, ni motiver des prescriptions ou un refus d'autorisation de construire.

ARTICLE 7 : La réalisation du projet entraîne le versement des participations aux équipements des réseaux applicables dans la ZAC susvisée, et de la Taxe d'Aménagement (part départementale), ainsi que de la Redevance d'Archéologie Préventive (RAP). Le recouvrement sera fait ultérieurement par le comptable du trésor compétent.
Le pétitionnaire sera également soumis au paiement de la Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif à proportion de la surface de plancher créée.

ARTICLE 8 : La Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT) ne sera déposée qu'après complet achèvement de l'ensemble des travaux déclarés et des prescriptions décrites ci-dessus. Cette déclaration sera accompagnée des attestations et certificats nécessaires à la construction et aux aménagements, objet de la présente autorisation.

ARTICLE 9 : Ce terrain est localisé dans un secteur susceptible d'être soumis à des phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux. En cas de sécheresse ou de pluies consécutives à une période de sécheresse significative, ces phénomènes peuvent créer des désordres sur les constructions.
Par conséquent, il est recommandé pour ce projet de respecter certaines règles élémentaires garantissant une bonne adaptation des constructions à la nature du sol.
Pour en savoir plus : http://www.argiles.fr ou à la direction des services techniques de la mairie.

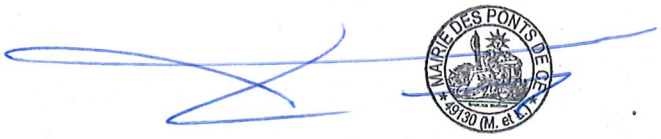
ARTICLE 10 : L'ensemble du territoire de la commune des Ponts de Cé est situé en zone de sismicité en aléa faible (cf. décret du 22 octobre 2010). Tout projet de construction doit donc respecter la réglementation parasismique.

Pour en savoir plus, renseignements sur le site de la préfecture : http://www.maine-et-loire.pref.gouv.fr/ ou au service urbanisme de la mairie.

ARTICLE 11 : L'arrêté préfectoral du 30/01/2025 liste les communes du département touchées par les termites, la commune des Ponts de Cé n'y est pas citée. Néanmoins, pour tout bâtiment neuf ou toute extension neuve construit, la protection contre l'action des termites doit être réalisée par la protection des structures bois (article R. 112-2 du code de la construction et de l'habitation), ainsi que par la mise en place d'une barrière de protection ou d'un dispositif de construction aisément contrôlable, entre le sol et le bâtiment (article R. 112-3 du code de la construction et de l'habitation).

Fait aux Ponts-de-Cé, le 2 décembre 2025,

Pour le Maire,
L'Adjoint délégué à l'Aménagement
et au Développement économique
Jean-Philippe VIGNER



La présente décision est, ce jour, affichée en mairie et transmise au Représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L. 2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de réception. A cet effet, il peut saisir le tribunal territorialement compétent d'un recours contentieux.

Durée de validité du permis de construire : Décret n° 2016-6 du 5 janvier 2016 relatif à la durée de validité des autorisations d'urbanisme et portant diverses dispositions relatives à l'application du droit des sols et à la fiscalité associée : le décret allonge la durée de validité des autorisations d'urbanisme. Il porte le délai de validité initial des autorisations d'urbanisme de deux ans à trois ans. De plus, ce délai pourra être prorogé d'un an, non plus une seule fois mais deux fois. Enfin, le délai de validité de l'ensemble des permis et des décisions de non-opposition à déclaration préalable portant sur des ouvrages de production d'énergie renouvelable pourra être prorogé plusieurs fois pour une année, jusqu'à l'achèvement d'un délai de dix ans à compter de la délivrance de l'autorisation d'urbanisme.

Le (ou les) bénéficiaire(s) du permis de construire peut commencer les travaux après avoir :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du gouvernement) ;
- 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.

Le panneau d'affichage comprend la mention suivante :

"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)."

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 (ou les) bénéficiaire(s) du permis / de la déclaration préalable 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 (ou les) bénéficiaire(s) du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : Elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que 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 l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire(s) de l'autorisation : Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévu par l'article L.242-1 du code des assurances.