

ARRETE de PERMIS de CONSTRUIRE

N° 2025/295 du registre des arrêtés.

N° de la demande : PC 72065 25 00008	Date de dépôt : 31/07/2025 Date d'affichage en mairie de l'avis de dépôt : 05/08/2025
OBJET DE LA DEMANDE	Construction de 47 logements (19 logements individuels et 28 logements collectifs)
ADRESSE	Chemin du Petit Coup de Pied 72650 LA CHAPELLE-SAINT-AUBIN
DEMANDEUR	SCCV BOIS DES CHENES YESWIMMO Monsieur Stéphane GALIBERT 28 rue de la Solitude 72000 LE MANS
Surface de Plancher créée : 3477 m ²	
Nombre de logements : 47	Nombre de bâtiments : 5



LE MAIRE DE LA COMMUNE DE LA CHAPELLE-SAINT-AUBIN
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, modifié le 17/12/2020, le 29/09/2022, le 03/10/2024, révision allégée le 30/06/2022 et le 15/12/2022 - Zones: **1 AU MIXTE-U EQUIPEMENT**,
 - le terrain se situe dans un secteur faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation - Sud du bourg - La Chapelle Saint-Aubin.
 - les pièces complémentaires en date du 11/09/2025 et du 29/09/2025,
 - l'avis d'Electricité en Réseau (ENEDIS) du 01/10/2025,
 - l'avis technique tacite du Service Départementale d'Incendie et de Secours du 25/10/2025.
-
- Le terrain est situé en Emplacement réservé pour l'aménagement d'un itinéraire cyclable sur la rue Véron de Forbonnais (VC 304).
 - Le terrain se situe dans une zone où la hauteur maximale autorisée est de 7 mètres.
- 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 en zone de sismicité 2 (faible) du plan de prévention du risque sismique.

ARRETE

ARTICLE 1er -

- Le Permis de Construire est ACCORDE pour le projet annexé au présent arrêté et suivant les dispositions des articles ci-après.

ARTICLE 2 -

- Le raccordement électrique au réseau public de distribution nécessite un branchement avec des travaux sur le réseau (extension).

ARTICLE 3 -

- Monsieur le directeur général des services de la COMMUNE DE LA CHAPELLE-SAINT-AUBIN est en charge de l'exécution du présent arrêté.

LA CHAPELLE-SAINT-AUBIN, le 29 octobre 2025

Pour le Maire,
L'Adjointe déléguée,



Dominique GARNIER

Transmis en Préfecture le 31 OCT. 2025

Notifié le 31 OCT. 2025

Publié sur le site internet de la collectivité le 31 OCT. 2025

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.

VOIRIE - CIRCULATION - ECLAIRAGE PUBLIC :

- L'avis des propriétaires de la parcelle AI 0083 (commune de La Chapelle Saint Aubin) devra être sollicité.
- La voie devra être dénommée par la commune de La Chapelle Saint Aubin.
- L'accès de l'unité foncière à la voirie (en limite de domaine public) aura une largeur comprise entre 3.50 et 5.00m.
- Un caniveau à grille devra être implanté en limite de voirie afin de recueillir les eaux de ruissellement.
- Les cotes de niveau actuelles en limite de parcelle devront être conservées.
- 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 enrobés et 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 générale de l'opération sera conçue et réalisée dans les conditions du cahier des charges de la Direction Eau et Assainissement de Le Mans Métropole.
- Un compteur chef sera installé en limite de domaine public/privé à la charge du demandeur.
- 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 à la Direction 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.

RECOMMANDATIONS sur l'arrêté de Permis de Construire n° **PC 72065 25 00008** (page 2)

- Il sera prononcé un procès-verbal de conformité quand les conditions suivantes seront remplies :

- respect du cahier des charges de la Direction Eau et 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 la Direction Eau et 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 après dépôt d'une demande de raccordement à la Direction Eau et Assainissement. Les travaux effectivement réalisés seront facturés selon le bordereau de redevances de Le Mans Métropole.

- Le lotisseur devra prévenir la Direction Eau et 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 :

GESTION INTEGREE DES EAUX PLUVIALES :

- La Direction a pris connaissance du **mémoire justificatif relatif à la gestion des eaux pluviales**, ainsi que du volume des bassins de gestion des eaux pluviales de **283m³** dont **130 m³** en infiltration.

Objectif d'infiltration :

- Le demandeur devra prévoir dans son projet la gestion de l'ensemble des eaux pluviales de l'opération de la pluie de référence (45mm/36min). Les 20 premiers millimètres seront gérés en infiltration totale et le volume excédentaire généré par les 25 millimètres restants sera régulé (3l/s/ha) avec un rejet au réseau via un dispositif de régulation calé à une cote supérieure à celle du volume généré par la pluie de 20mm.

-Temps de vidange des ouvrages : 24 heures maximum.

- 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 ...).

- 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, OAP et cahier des charges).
 - Le demandeur devra s'engager à pérenniser les dispositifs de gestion des eaux pluviales et à les conserver en état de bon fonctionnement. Les eaux pluviales générées par tout aménagement supplémentaire devront être également gérées à la parcelle sur les mêmes bases.
 - Il sera de la responsabilité du maître d'ouvrage, de s'assurer qu'en cas de très forte pluie ou de défaillance des ouvrages, que les eaux pluviales du projet se dirigent vers une zone du projet prévu à cet effet afin de ne pas créer de dégâts sur les parcelles et habitations environnantes.
 - Le plan d'exécution de l'entreprise sera transmis à la Direction pour avis, avant le démarrage des travaux.
 - Le demandeur adressera à la Direction, l'ensemble des éléments techniques du Dossier des Ouvrages Exécutés (DOE) dématérialisé, comprenant :
 - un plan de récolement en XYZ sera fourni à la Direction 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 de la Direction le branchement sera muré.

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.
- Toutes les eaux ménagères et vannes seront évacuées par raccordement au réseau intérieur.
- Aucune canalisation et effluent de chaque habitation ne devra transiter vers le branchement des habitations voisines.

Ainsi, ce programme répond à l'objectif du PLH3 de développer le parc locatif social sur la commune.

Il répond également au souhait de La Chapelle Saint Aubin d'avoir une offre locative à destination des seniors sur son territoire. En effet, 8 logements de Le Mans Métropole Habitat devraient être labellisés Habitat Senior Service. La partie privée sera principalement destinée aux personnes âgées de la commune qui souhaiteraient emménager dans ces logements plus adaptés.

Les typologies proposées correspondent au profil de ménages ciblés.

Le formulaire mentionne une « résidence pour personnes âgées » de 19 logements. Or les logements en résidences se caractérisent par la fourniture de services individualisés (de loisirs, de restauration, de soins ou autres), ce qui n'est pas le cas d'après nos connaissances. Une correction peut-elle être faite dans droit de cité ?

Le service Habitat Logement n'émet pas d'autres remarques sur cette demande.

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. En l'absence d'élaboration du projet en commun LMM se donne le droit de refuser la rétrocession au domaine public. En aucun cas le réseau génie civil ne pourra être mis à disposition d'un opérateur sans plan de récolement au format DGN ou DWG, en CC48 à LMM DSI.
- Ce réseau devra être dimensionné afin de distribuer les réseaux numériques haut et très haut débit. La pose de Ø28 n'est plus utilisée, seuls les Ø45 sont retenus, tant en artère principale qu' alimentation des parcelles.
- Les chambres seront mutualisées et donc accessibles à l'ensemble des réseaux après une demande préalable à LMM afin d'établir une convention le cas échéant. Plus aucune chambre ne doit être posée sur chaussée ou une bande de roulement. Cela pourra être un point bloquant pour la rétrocession.
- 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 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.

- 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 et Eaux Pluviales :

- Il sera prévu un branchement indépendant par parcelle ou par habitation.
- Dans le cas où la parcelle ne disposerait pas de branchement, un formulaire de demande devra parvenir à la Direction Eau et Assainissement au moins **2 mois** avant la date d'exécution et sera accompagnée des pièces indispensables à la réalisation des travaux.

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.**

HABITAT :

L'objet de la présente demande d'avis sur un dossier de Permis de Construire est la construction par la société Yeswimmo de 47 logements chemin du Petit Coup de Pied à la Chapelle Saint-Aubin. Ce programme comprend 19 logements individuels (14 T2 et 5 T3) et 28 logements collectifs (8 T2, 12 T3 et 8 T4).

Ce projet ne figure pas parmi les potentiels fonciers inscrits dans la feuille de route communale du Programme Local de l'Habitat 2019-2025 (PLH3).

Pour mémoire, la commune de La Chapelle-Saint-Aubin est classée comme « prioritaire » dans la sectorisation Logement Locatif Social (LLS) du PLH3. Cela signifie que le développement du parc locatif social est fortement encouragé en raison d'une offre aujourd'hui peu présente.

Le formulaire mentionne que sur les 47 logements, 32 seront des logements locatifs sociaux, ce qui représente 68% du programme.

D'après les connaissances du service, ces 32 logements seront financés par un Prêt Locatif Social :

Le Mans Métropole Habitat financera les 28 logements collectifs.

Foncière du Maine devrait financer 4 logements individuels en PLS et les 15 logements restants seraient des logements en location libre.