

ARRETE de PERMIS de CONSTRUIRE

N° 2026/24 du registre des arrêtés.

N° de la demande : PC 72065 25 00010	Date de dépôt : 16/10/2025 Date d'affichage en mairie de l'avis de dépôt : 23/10/2025
OBJET DE LA DEMANDE	Modification de façade d'un bâtiment existant Changement de destination partiel de la surface du bâtiment
ADRESSE	13 rue des Frères Lumière 72650 LA CHAPELLE-SAINT-AUBIN
DEMANDEUR	KUBIK'S Monsieur Jean-François CHIRON 13 rue des Frères Lumière 72650 LA CHAPELLE SAINT AUBIN

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, le 09/10/2024, le 31/01/2025, modifié le 17/12/2020, le 29/09/2022, le 03/10/2024, le 09/10/2025, révision allégée le 30/06/2022, le 15/12/2022 et le 28/05/2025 - Zone: **U ECO 1**
- le procès verbal de la Sous-Commission Départementale de Sécurité de la Sarthe en date du 08/01/2026,
- le procès verbal de la Commission Intercommunale pour l'Accessibilité des personnes handicapées de la communauté urbaine Le Mans Métropole en date du 02/12/2025.
- Le terrain se situe en zone 6 du Règlement Local de Publicité communautaire.
- Le terrain se situe dans une zone où la hauteur maximale autorisée est de 20 mètres.
- Le terrain est situé en zone de sismicité 2 (faible) du plan de prévention du risque sismique.

- Suite de l'arrêté de Permis de Construire n° **PC 72065 25 00010** (page 2)

- **CONSIDERANT** qu'en application de l'article L.425-3 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire relatif à un Etablissement Recevant du Public tient lieu de l'autorisation prévue par l'article L.122-3 du Code de la Construction et de l'Habitation.

- A R R E T E

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 -

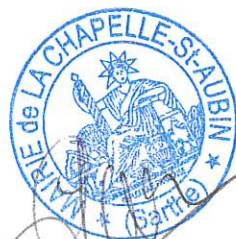
- Les prescriptions formulées par la Sous-Commission Départementale de Sécurité de la Sarthe et par la Commission Intercommunale pour l'Accessibilité des personnes handicapées de la communauté urbaine Le Mans Métropole, dans leurs procès verbaux ci-annexés, devront être respectées.

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 20 janvier 2026

**Pour le Maire,
L'Adjointe déléguée,**



Dominique GARNIER

Transmis en Préfecture le **27 JAN. 2026**

Notifié le **27 JAN. 2026**

Publié sur le site internet de la collectivité le **27 JAN. 2026**

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 DE L'AUTORISATION :

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 DE L'AUTORISATION PEUT COMMENCER LES TRAVAUX APRES AVOIR :

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 - L'AUTORISATION N'EST DEFINITIVE QU'EN L'ABSENCE DE RECOURS OU DE RETRAIT :

- Si vous entendez contester la présente décision, vous disposez D'UN MOIS pour saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'État, saisir d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme, conformément aux dispositions de l'article L. 600-12-2 du code de l'urbanisme. Le silence de l'administration pendant plus de deux mois vaut décision implicite de rejet. Vous pouvez également saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la notification de la présente décision. 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. Les juridictions administratives peuvent être saisies de manière dématérialisée sur "www.telerecours.fr"

- 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.

L'AUTORISATION EST DELIVREE 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 et suivants 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'accès existant sera conservé.
- 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.
- Le pétitionnaire doit demander au service voirie de Le Mans Métropole un état des lieux contradictoire du domaine public avant le début des travaux, (Contact Tél. : 02 43 47 47 35). Sans demande, la voirie (bordures, revêtement de chaussée et trottoirs) sera considérée en parfait état.
- Pour tout dépôt ou échafaudage sur le domaine public, le pétitionnaire devra demander trois semaines avant le début des travaux, une autorisation auprès du service voirie (Contact secrétariat tél. : 02 43 47 47 79).

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 en eau sera réalisée par un branchement individuel sur la conduite publique existante la plus proche de l'opération. Ce dernier sera effectué par la Direction Eau et 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 de la Direction Eau et 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, la Direction Eau et Assainissement sera responsable du branchement jusqu'au compteur.
- Le demandeur devra abandonner son branchement en servitude sur la parcelle AL85, et se raccorder au réseau AEP rue des Frères Lumière.

ASSAINISSEMENT COLLECTIF :

GESTION INTEGREE DES EAUX PLUVIALES :

- 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 DEMANDEUR 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, cahier des charges et les OAP).
- A l'achèvement des travaux ou à la demande du certificat de conformité, le pétitionnaire adressera à la Direction Eau et Assainissement, un plan des réseaux intérieurs et extérieurs des bâtiments jusqu'en limite de propriété.

RESEAUX ET REGARDS :

- La voie est desservie par un réseau d'assainissement de type unitaire.
- Le réseau intérieur de la propriété sera prévu en système séparatif.
- Aucune canalisation et effluent de chaque propriété ne devra transiter vers le branchement des parcelles voisines.
- Toutes les eaux ménagères et vannes seront évacuées par raccordement au réseau intérieur.
- 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.

- RECOMMANDATIONS sur l'arrêté de Permis de Construire n° **PC 72065 25 00010** (page 3)

- 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.

BRANCHEMENT UNITAIRE (Eaux Usées et Eaux Pluviales), Eau Potable :

- Il sera prévu un branchement indépendant par parcelle, par entrée principale ou par activité.

- En cas de branchement supplémentaire, celui-ci sera demandé deux mois avant la date souhaitée d'exécution à la Direction Eau et Assainissement.

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.**

ANTIPOLLUTION :

- L'avis de la Direction Eau et Assainissement sera sollicité avant le début des travaux pour les installations de débourbeurs/séparateurs à hydrocarbures. Ils seront placés :

- sur le réseau unitaire ou pluvial pour les aires de distribution de carburant et les parkings,
- sur le réseau unitaire ou vanne pour les aires de lavage et sols de garage.

A cette demande, le pétitionnaire joindra la note de calcul et la fiche technique des systèmes proposés. Ces ouvrages seront, s'ils se trouvent situés à un niveau inférieur à celui de la chaussée, protégés en aval par un dispositif anti-refoulement.

- En cas de rejets autres que domestiques au réseau public d'assainissement, le pétitionnaire pourra se voir imposer la mise en place de systèmes de prétraitement adaptés à son activité. Par ailleurs, il devra obligatoirement solliciter auprès de la Direction Eau et Assainissement, un "Arrêté d'autorisation de rejet des eaux industrielles" qui pourra être assorti d'une convention de déversement (Article L1331-10 du Code de la Santé Publique).