

CERTIFICAT D'URBANISME POSITIF COMMUNE DE LA CHAPELLE-SAINT- AUBIN

DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

N° de la demande : CU 72065 25 00010	Date de dépôt : 13/03/2025	
DEMANDEUR HRS AUTOMOBILES Monsieur Robin SAUVAGE 242 route de la Chapelle Saint Fray 72650 LA MILESSE	ADRESSE DU TERRAIN 9 rue du Moulin aux Moines 72650 LA CHAPELLE-SAINT-AUBIN	
	SUPERFICIE DU TERRAIN 2880 m ² <i>(sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur)</i>	CADASTRE AH0015

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 : Rénovation d'une façade et création d'un local commercial de vente de véhicules**

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 n'est pas soumis à une servitude d'alignement.
- Le terrain est grevé d'une servitude AS1 résultant de l'instauration des périmètres de protection des eaux potables et minérales.
- 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 se situe dans une zone où la hauteur maximale autorisée est de 20 mètres.
- Le terrain se situe en zone 6 du Règlement Local de Publicité communautaire.

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, 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 - Zone : **U ECO 2**.

EQUIPEMENTS PUBLICS

- **Eau potable:** Desservi
- **Assainissement:** Desservi
- **Electricité:** Desservi
- **Voirie:** Desservi

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

L'opération projetée est réalisable sous respect des règles du Plan Local d'Urbanisme communautaire de Le Mans Métropole.

La vente de véhicule sur cette parcelle est autorisée si la surface de plancher est supérieure à 300 m², conformément au chapitre « destination des constructions, usages, affectations des sols et activités » du Plan Local d'urbanisme communautaire.

OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

ENEDIS : voir avis du 11/04/2025

VOIRIE - CIRCULATION - ECLAIRAGE PUBLIC :

- Toutes les modifications ou détériorations de la voirie, de son mobilier urbain, des réseaux et de la signalisation seront à la charge du pétitionnaire.

- 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.

- 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 43 87).

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 raccordement sur la conduite privée existante.

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.

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 ...)

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 eaux pluviales de la voie d'accès seront récupérées avant la limite avec le domaine public.

- 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 séparatif.

- Le réseau intérieur de la propriété sera prévu en système séparatif.

- Aucune canalisation et effluent de la propriété ne devra transiter vers le branchement des parcelles voisines.

- 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 EAU POTABLE, Eaux Usées et Eaux Pluviales :

-Le projet sera raccordé sur les branchements existants sur la parcelle.

- 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.**

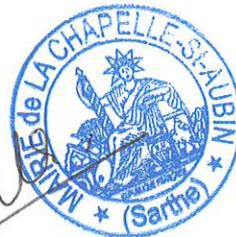
FORMALITES ADMINISTRATIVES

Préalablement à l'édification de construction ou à la réalisation de l'opération projetée, la formalité ci-après doit être accomplie :

- Demande de permis de construire

LA CHAPELLE-SAINT-AUBIN, le 10 JUN 2025

Le Maire
P/Le Maire,
L'adjointe déléguée
Dominique GARNIER
Joël LE BOLDU



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.