

ARRETE de PERMIS de CONSTRUIRE

N° 2026/40 du registre des arrêtés.

N° de la demande : PC 72065 25 00011	Date de dépôt : 24/10/2025 Date d'affichage en mairie de l'avis de dépôt : 27/10/2025
OBJET DE LA DEMANDE	Rénovation d'un bâtiment existant et construction de deux bâtiments aménagés en cellules d'activité à vocation artisanale
ADRESSE	29 rue Ettore Bugatti 72650 LA CHAPELLE-SAINT-AUBIN
DEMANDEUR	SCCV ETTORE Monsieur Didier ROBIN 8 bis rue d' Alger 72000 LE MANS
Surface de Plancher créée : 2635 m²	

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**,
 - les pièces complémentaires en date du 25/11/2025, 05/12/2025, 06/01/2026, 12/01/2026 et le 20/01/2026,
 - le procès-verbal de la Sous-Commission Départementale de Sécurité de la Sarthe en date du 04/12/2025,
 - le procès-verbal de la Commission Intercommunale pour l'Accessibilité des personnes handicapées de la communauté urbaine Le Mans Métropole en date du 17/12/2025,
 - l'avis du Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Sarthe en date du 19/01/2026,
 - l'avis de ENEDIS en date du 28/01/2026.
-
- 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 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.

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 1^{er} -

- 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 -

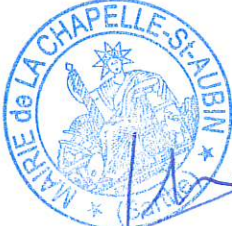
- La puissance de raccordement électrique sera de 724 kVA triphasé.

ARTICLE 4 -

- 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 02 février 2026

Le Maire

 Joël LE BOLU

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.

Transmis en Préfecture le 02 FEV. 2026

Notifié le 02 FEV. 2026

Publié sur le site internet de la collectivité le 02 FEV. 2026

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 :

- La numérotation existante sera conservée. Le demandeur, s'il le souhaite, pourra compléter cette numérotation par l'adjonction d'une lettre à chaque cellule.
- Les accès existants seront conservés.
- 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
- Le portail d'entrée sera implanté avec un recul de 5 mètres par rapport à la bordure de trottoir. Dans le cas d'une installation avec portail télécommandé, ce dernier pourrait être à l'alignement.
- 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 de l'opération sera conçue et réalisée par la Direction Eau et Assainissement de Le Mans Métropole, aux frais du pétitionnaire.
- 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.
- Si l'immeuble est situé en bordure d'une rue où existe une canalisation d'eau de diamètre suffisant, l'alimentation sera réalisée par l'intermédiaire d'un ou plusieurs branchements.
- Si un redimensionnement de conduite est nécessaire pour alimenter cette opération nouvelle et l'environnement existant ; il sera réalisé aux frais du pétitionnaire.
- Les compteurs chefs (en principe, un par cage d'escalier) seront situés en regard, à l'extérieur des bâtiments. Si cette solution n'est pas techniquement réalisable, le compteur chef sera situé à l'intérieur de l'immeuble sur accord de la Direction Eau et Assainissement, et à proximité immédiate du domaine public.
- La défense incendie fera l'objet d'un branchement indépendant de l'alimentation sanitaire.
- Les prestations de la Direction Eau et Assainissement concernent tous les travaux jusqu'au comptage, y compris le clapet anti-pollution et les regards de comptage. Ultérieurement aux travaux, la Direction sera responsable du branchement jusqu'au compteur chef.
- Lorsque le compteur chef est d'un diamètre supérieur à 40 mm, le regard maçonné ou préfabriqué sera réalisé par le client selon les prescriptions de la Direction Eau et Assainissement, en intégrant un fourreau de diamètre 30 mm pour le câble de radio-relève. Ce regard devra être muni d'un tampon fonte aisément maniable par les agents,
- En aval du compteur chef, il sera prévu un compteur divisionnaire par logement et par activité (services généraux, aire de lavage, local vide-ordures, groupe de sanitaires, chaufferie). A chaque compteur divisionnaire sera associé un robinet d'arrêt et un clapet anti-pollution après compteur.
- Ces compteurs divisionnaires seront situés en gaines palières suffisamment dimensionnées ou tout autre local ayant obtenu l'accord de la Direction Eau et Assainissement en indiquant la destination de l'installation.
- Tous les compteurs sont propriété de la collectivité, posés par elle-même et loués aux utilisateurs.

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 de l'ouvrage de gestion des eaux pluviales de **147 m³** et l'amélioration de l'existant (augmentation des espaces verts, création de parking drainant et diminution des surfaces imperméabilisées).

Objectif d'infiltration :

- Le demandeur devra prévoir dans son projet la gestion de l'ensemble des eaux pluviales des bâtiments créés sur la parcelle pour 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 côte supérieure à celle du volume généré par la pluie de 20mm.

-Temps de vidange des ouvrages : 24 heures maximum.

- 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.

- 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 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 plan d'exécution de l'entreprise sera transmis à la Direction pour avis, avant le démarrage des travaux.

- A l'achèvement des travaux ou à la demande du certificat de conformité, le demandeur adressera à la Direction Eau et Assainissement, un plan de récolement des réseaux intérieurs et extérieurs aux bâtiments jusqu'en limite de propriété, avec les réseaux de décompression et les informations relatives à la gestion des eaux pluviales à la parcelle. (type d'ouvrage, caractéristiques, photos lors de la réalisation).

- 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.

RESEAUX ET REGARDS :

- Il existe un réseau d'assainissement public de type séparatif sous domaine public rue Ettore Bugatti.

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

- Aucune canalisation et effluent de chaque bâtiment ne devra transiter vers le branchement des bâtiments voisins.

- 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, par activité ou par habitation.

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

- Conformément à l'article 15 du règlement d'assainissement, les branchements existants ne pourront être réutilisés qu'après la réalisation, aux frais du demandeur, d'un passage caméra et l'avis de la Direction de l'Eau et Assainissement.

Si les branchements s'avèrent en mauvais état, leurs reprises seraient aux frais du nouveau propriétaire.

- 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 déboueurs/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).

PROPRETE :

- Seuls les déchets assimilables aux ordures ménagères seront collectés par le service Propreté.
- Les déchets devront être présentés en conteneurs (750 Litres maximum) conformes à la norme NF 840.01 à 6.
- Le Service Propreté de Le Mans Métropole devra être contacté pour déterminer le nombre et la capacité des bacs.
- Un emplacement devra être réservé pour les contenants de collecte sélective.
- Les récipients devront être présentés sur le domaine public en bordure de la voie desservie par le service Propreté.
- Les conteneurs devront pouvoir être conduits sans gêne jusqu'au point de présentation à la collecte : en règle générale, tout obstacle pouvant entraîner la détérioration du conteneur ne sera pas admis, le plan incliné est le seul acceptable.
- Un stockage minimum de 7 jours pour les ordures ménagères et 15 jours pour les déchets issus du tri sélectif devra être prévu.
- Les jours de collecte seront transmis par le service Propreté.
- Les bacs devront être mis en place dès la réception des locaux.
- Il devra être tenu compte du décret concernant la valorisation des emballages non ménagers (décret N°94 609 du 13 juillet 1994). Ceux-ci ne devront pas être mélangés aux autres déchets.
- Le nettoyage de la chaussée pendant la durée des travaux est à la charge des entreprises intervenant sur le chantier.
- La collecte des déchets ménagers s'effectuera en bacs roulants normalisés en bordure de la rue Ettore Bugatti desservie par le véhicule de collecte.