

ARRETE de non opposition avec prescription à une déclaration préalable

N° 2024/262 du registre des arrêtés.

N° de la demande : DP 72065 24 Z0018	Date de dépôt : 17/06/2024 Date d'affichage en mairie de l'avis de dépôt : 19/06/2024
OBJET DE LA DEMANDE	Détachement d'un terrain à bâtir d'environ 3289m ² .
ADRESSE	24 avenue des Frères Renault 72650 LA CHAPELLE-SAINT-AUBIN
DEMANDEUR	CEETRUS FRANCE Monsieur Amaury DUBOIS 62 Avenue des Pyrénées 33140 Villenave-d'Ornon

LE MAIRE DE LA COMMUNE DE LA CHAPELLE-SAINT-AUBIN
agissant au nom de la commune

VU :

- la demande de Déclaration Préalable visée ci-dessus,
- le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.421-1 et suivants, L.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, modifié le 17/12/2020, le 29/09/2022, révision allégée le 30/06/2022 et le 15/12/2022. – Zone : **U ECO 2**
- l'avis de ENEDIS en date du 01/08/2024,
- l'avis de GRTgaz en date du 01/08/2024.

- Le terrain est grevé d'une servitude I4 relative à l'établissement des canalisations électriques.
- Le terrain est grevé d'une servitude I3 relative aux canalisations de transport de gaz naturel gérées par GRDF.
- 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 se situe le long d'un axe routier sur lequel la création de nouveaux accès directs est interdite hors agglomération.
- Le terrain se situe en zone 6 du Règlement Local de Publicité communautaire.

Suite de l'arrêté de non opposition avec prescription à la déclaration n° DP 72065 24 Z0018
(page 2)

- Le terrain se situe en zone 5 du Règlement Local de Publicité communautaire.
- Le terrain se situe dans le rayon d'interdiction de publicité autour des carrefours.
- Le terrain est situé en zone de sismicité 2 (faible) du plan de prévention du risque sismique.

ARRETE

ARTICLE 1er -

Il n'est pas fait opposition à la déclaration préalable pour le projet annexé au présent arrêté et suivant les dispositions des articles ci-après

ARTICLE 2 -

- La présente décision ne présage en rien des suites qui seront données aux demandes d'autorisation de construire sur les terrains.

ARTICLE 3 -

-Un seul accès sera autorisé sur la parcelle.

ARTICLE 4 -

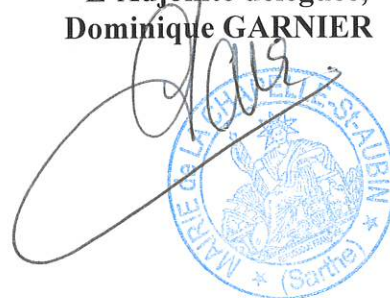
-La puissance de raccordement électrique sera de 12 kVA monophasé.

ARTICLE 5 -

- 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 14 août 2024

Pour le Maire,
L'Adjointe déléguée,
Dominique GARNIER



Transmis en Préfecture le 20 AOUT 2024

Notifié le 20 AOUT 2024

Affiché du 20 AOUT 2024 au 20 OCT. 2024

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 :

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.

Recommandations à l'arrêté de non opposition avec prescription à la déclaration
n° DP 72065 24 Z0018

VOIRIE - CIRCULATION - ECLAIRAGE PUBLIC :

- 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.
- 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.
- Les cotes de niveau actuelles en limite de parcelle devront être conservées.
- 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).
- 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.

Division de parcelle :

- Lors d'une division parcellaire les branchements (AEP, EU, EP) déjà présents seront octroyés à la parcelle où ils sont implantés, aucune servitude ne sera autorisée, le demandeur devra effectuer une demande de branchement pour un raccordement au droit de chaque parcelle.

EAU POTABLE :

- 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.

ASSAINISSEMENT COLLECTIF :

- 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 ...).

- 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 côte supérieure à celle du volume généré par la pluie de 20mm.

Le demandeur pourra faire appel à tout ou partie des techniques suivantes :

- régulation par stockage des eaux pluviales en toiture végétalisée,
- limitation de 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 ...),
- infiltration dans les espaces verts (surfaces engazonnées, haies, noues d'infiltration...) :
 - des ruissellements des voiries, accès et cheminement,
 - des descentes de gouttières,
- infiltration dans des structures perméables (lit ou tranchée) sous stationnement ou dans le sol.

-Temps de vidange des ouvrages : 24 heures maximum.

Etude géotechnique :

- Une étude géotechnique sera réalisée par le demandeur, elle comprendra les essais d'infiltration de type :

- Double anneau (fiché de 5cm dans le sol en place),
- Matsuo avec scarification des terrains (correspondant au fond des futurs ouvrages d'infiltration),
- Lefranc ou essai de pompage en piézomètre ou forage muni de crépines lorsque les horizons les plus superficiels sont défavorables et que l'existence d'une formation plus profonde et perméable est pressentie (jusqu'à 10 m de profondeur).

L'ensemble de ces essais sur un même point formeront le test de perméabilité attendu.

Les tests (Simple anneau et Matsuo) seront positionnés uniformément sur la parcelle et à raison de 3 tests par hectares.

Pour le cas où le demandeur rencontrerait des argiles gonflantes, de nature à complexifier l'infiltration sur son opération, il devra produire les résultats d'études géotechniques ayant permis de les caractériser (ex limite d'Atterberg, œdomètre, classification des échantillons, test au bleu...).

Recommandations à l'arrêté de non opposition avec prescription à la déclaration
n° DP 72065 24 Z0018 (page 3)

Hors opérations d'habitat individuel, ces études seront réalisées par un bureau d'études géotechnique.

Les conclusions seront à joindre au dossier de permis de construire.

- 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 études et les travaux d'assainissement eaux usées et eaux pluviales de l'opération seront réalisés conformément aux prescriptions de la Direction (règlement d'assainissement et cahier des charges).

- Le mémoire justificatif relatif à la gestion des eaux pluviales sera transmis à la Direction pour instruction. Il comportera : une note de calculs, les plans détaillés, les dimensions et le type de matériaux utilisés pour la réalisation de l'ouvrage de gestion des eaux pluviales.

- 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.

- 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 chaque 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.

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

- 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.

Recommandations à l'arrêté de non opposition avec prescription à la déclaration
n° DP 72065 24 Z0018 (page 4)

- 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.**

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.
- Aucun véhicule automobile ne devra stationner sur les voies d'accès aux lotissements et placettes de retournement au moment du passage de la benne (quel que soit l'heure). Le non-respect de cette clause entraînera une non-desserte des riverains.
- 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 du lot.
- 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.