

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

DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

N° de la demande : <b>CU 72065 24 Z0044</b>	Date de dépôt : 30/07/2024	
DEMANDEUR SELARL GAGNEBIEN GALLIEN Maître Lucie GALLIEN 2 rue de la Terroirie 72650 LA MILESSE	<b>ADRESSE DU TERRAIN</b> 32 rue de la Corne 72650 LA CHAPELLE-SAINT-AUBIN	
	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; padding: 5px; vertical-align: middle;"> <b>SUPERFICIE DU TERRAIN</b>             848 m<sup>2</sup>  <i>(sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur)</i> </td> <td style="width: 50%; padding: 5px; vertical-align: middle;"> <b>CADASTRE</b>             AP0117         </td> </tr> </table>	<b>SUPERFICIE DU TERRAIN</b>  848 m <sup>2</sup> <i>(sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur)</i>
<b>SUPERFICIE DU TERRAIN</b>  848 m <sup>2</sup> <i>(sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur)</i>	<b>CADASTRE</b>  AP0117	

## 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 : Construction d'une maison à usage d'habitation d'environ 150 m<sup>2</sup> habitable.**

## 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 se situe dans une zone où la hauteur maximale autorisée est de 7 mètres.
- Le terrain se situe en zone 4 du Règlement Local de Publicité communautaire.
- Le terrain se situe dans une zone où s'applique un coefficient nature de 0,3.
- Le terrain se situe en zone 3, secteur 3a, 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 MIXTE 1**.

En application de l'article R.410-12 du code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété sont applicables au terrain le 30/09/2024 date du certificat d'urbanisme tacite dont bénéficie le demandeur.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L.410-1 du Code de l'Urbanisme, si une demande permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter du 30/09/2024, date du certificat d'urbanisme tacite dont bénéficie le demandeur, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

## 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

Le projet est réalisable sous réserve du respect du Plan Local d'Urbanisme communautaire de Le Mans Métropole.

## OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

ENEDIS

- Voir avis en date du 19/09/2024.

VOIRIE - CIRCULATION - ECLAIRAGE PUBLIC :

- L'accès de l'unité foncière à la voirie aura une largeur comprise entre 3.50 et 5.00m (en limite de domaine public).
- 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.
- 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.

- 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).

- Pour la tenue des espaces verts, une bordure P1 ou une clôture avec soubassement devra être posée en limite de voirie.

#### 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.

#### ASSAINISSEMENT COLLECTIF :

- Le demandeur devra démontrer qu'il peut atteindre l'objectif d'infiltration fixé.

- Les surfaces imperméabilisées et le projet seront en adéquation avec l'objectif d'infiltration.

#### GESTION INTEGREE DES EAUX PLUVIALES :

##### Objectif d'infiltration :

##### Option 1 avec raccordement au réseau d'eau Pluviale :

- Le demandeur devra prévoir dans son projet l'infiltration de l'ensemble des eaux pluviales de l'opération pour la pluie de 20mm/3h avec une surverse au réseau en partie haute de l'ouvrage.

Ou

##### Option 2 sans raccordement au réseau d'eau Pluviale :

- Toutes les eaux pluviales seront conservées sur la parcelle, le demandeur devra prévoir dans son projet l'infiltration de l'ensemble des eaux pluviales de l'opération pour la pluie de référence (45mm/36mn). Cette option permet de réaliser une économie importante correspondant au coût du branchement eaux pluviales.

- 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 :
  - Porchet (avec scarification des terrains)
  - Matsuo avec scarification des terrains. (correspondant au fond des futurs ouvrages d'infiltration).

Les essais seront positionnés uniformément sur la parcelle.

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, oedomètre, classification des échantillons, test au bleu...).

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, cahier des charges et les OAP).

- 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 utilisé pour la réalisation de l'ouvrage de gestion des eaux pluviales.

Le demandeur dimensionnera son ouvrage en fonction de la perméabilité du sol.

- 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 la propriété ne devra transiter vers le branchement des parcelles voisines.

- 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.

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.

- Les récipients devront être présentés sur le domaine public en bordure de la voie desservie par le service Propreté.

- Les voies ayant une pente supérieure à 10% ne pourront être collectées en porte à porte.

- Les voies à sens unique à stationnement interdit doivent avoir une largeur minimum de 3.50 mètres.

- Les voies utilisées par les véhicules de collecte doivent pouvoir supporter une charge de 13 tonnes par essieu. Dans le cas contraire, la Collectivité ne pourra être tenue responsable des dégâts éventuels occasionnés lors de la collecte.
- Les aires de retournement devront avoir un rayon de courbure moyen de 10.50 mètres minimum. A défaut, une aire de manœuvre de 15 m X 23 m sera nécessaire.
- Aucun véhicule automobile ne devra stationner sur les voies d'accès aux lotissements et placettes de retournement au moment du passage de la benne (quelque 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 en bordure de la voie desservie par le véhicule de collecte.

#### FORMALITES ADMINISTRATIVES

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

- Permis de Construire Maison Individuelle

LA CHAPELLE-SAINT-AUBIN, le 15 OCT. 2024

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



**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](http://www.telerecours.fr).