

# 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 26 00010</b>	Date de dépôt : 10/02/2026	
DEMANDEUR Monsieur Didier TOUTAIN 164 avenue Rhin et Danube 72000 LE MANS	ADRESSE DU TERRAIN 29 rue de la Paille 72650 LA CHAPELLE-SAINT-AUBIN	
	SUPERFICIE DU TERRAIN  698 m <sup>2</sup> <i>(sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur)</i>	CADASTRE  AO0059

## 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 d'habitation**

## 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 s'applique un coefficient nature de 0,3.
- Le terrain se situe dans une zone où la hauteur maximale autorisée est de 7 mètres.
- 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, 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, le 18/12/2025, révision allégée le 30/06/2022, le 15/12/2022, le 28/05/2025 et le 18/12/2025 - Zone : **U MIXTE 1**.

## EQUIPEMENTS PUBLICS

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

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 10/04/2026, 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.

## 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 de la zone U Mixte 1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) communautaire de Le Mans Métropole.

Le projet devra notamment respecter le chapitre « implantation des constructions » du PLU communautaire qui impose que « *Au-delà d'une bande de 20 mètres prise à compter de l'alignement, les constructions en rez-de-chaussée peuvent s'implanter sur une limite à conditions de ne pas avoir de combles ou d'attique aménagés, d'avoir une hauteur maximum de 3,50 mètres à l'égout et 4,50 m au faitage et dans le cas d'une toiture terrasse qu'elle ne soit pas accessible.*

*En cas de retrait, celui-ci est alors de 2 mètres minimum ».*

## OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

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).
- 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 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 :

- Chaque habitation aura son propre branchement d'eau potable et assainissement.
- En cas de division parcellaire aucune servitude de branchement ne sera autorisée.
- 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 gravitaire 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/36min). Cette option permet de réaliser une économie importante correspondant au coût du branchement eaux pluviales.

**-Temps de vidange des ouvrages : 24 heures maximum.**

- 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 ...)

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.

- 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 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 devra en cas de cession d'un lot, informer le futur acquéreur des réserves émises par la Direction Eau et Assainissement.

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 habitation ne devra transiter vers le branchement des habitations 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 (UNITAIRE) Eaux Usées et Eaux Pluviales :

- 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.

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.**

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 (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 rue der Paille.

**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 AVR. 2026

Le Maire

P/Le Maire,  
L'adjointe déléguée,  
Dominique GARNIER Valérie DUMONT



**NOTA** : Copie du certificat est adressée au propriétaire du terrain lorsque la demande n'émane ni de lui-même, ni de son mandataire.