

Demande de Déclaration Préalable formulée et affichée le  
19/12/2022

Dossier N° :  
**DP 44026 22 Z2355**

Par : **SARL TERRE 44 chez GEOFIT EXPERT**

Demeurant à : **1 route de Gachet  
CS 90711 - 44300 NANTES**

Surface de plancher : : **m<sup>2</sup>**

Représenté par : **Monsieur FONTENEAU Yannick**

Nbre de bâtiments :

Pour : **Division en vue de construire**

Nbre de logements : **0**

Sur un terrain sis à : **CARQUEFOU - 52 Rue de la Vincendière  
CL23-CL22**

Destination :

Le Maire,

Vu la demande de déclaration préalable susvisée,  
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants,  
Vu le Plan Local d'Urbanisme Métropolitain, approuvé le 05.04.2019, par délibération du conseil métropolitain, mis à jour le 07.12.2020, modifié le 09.04.2021 par délibération du conseil métropolitain et mis en compatibilité par l'arrêté préfectoral du 25.06.2021, mis à jour le 04.02.2022, modifié le 30.06.2022 et mis à jour le 04.07.2022, mis en compatibilité le 07.10.2022 et mis à jour le 07.10.2022,  
Vu les zonages UMe et Ad du Plan Local d'Urbanisme Métropolitain,  
Vu l'article L. 111-5-3 du Code de l'Urbanisme,  
Vu la consultation des services extérieurs de Nantes Métropole, Pôle Erdre et Loire, en date du 19.12.2022,  
Vu l'avis ci-joint de la Direction Environment, Aménagement et Patrimoine, en date du 30.12.2022,  
Considérant que l'article L.111-5-3 du Code de l'Urbanisme fait du bornage une obligation avant toute vente d'un terrain à bâtir issu d'un lotissement,

### **- A R R E T E -**

**ARTICLE 1<sup>er</sup>** : La présente déclaration préalable fait l'objet d'une décision de non opposition, sous réserve du respect des conditions particulières ci-après :

- Avant toute vente de lot, le pétitionnaire procédera au bornage des terrains issus de la déclaration préalable susvisée.

Si une quelconque différence de bornage venait à intervenir par rapport à la présente déclaration, le pétitionnaire serait dans l'obligation de déposer une nouvelle demande de division (déclaration préalable).

**ARTICLE 2** : Les prescriptions formulées, dans les avis ci-annexés, par les services extérieurs, consultés dans le cadre de l'instruction de ce dossier, seront scrupuleusement respectées.

Si besoin, les plans et pièces complémentaires nécessaires au respect des observations formulées seront déposés en mairie avant le début des travaux et feront l'objet éventuellement d'un nouveau dépôt de déclaration préalable.

**ARTICLE 3** : L'avis des services extérieurs de Nantes Métropole – Pôle Erdre et Loire, consultés dans le cadre de l'instruction de ce dossier, fera l'objet d'un envoi ultérieur.

**Les prescriptions formulées dans cet avis devront être scrupuleusement respectées.**

**ARTICLE 4 : Le projet, objet de la présente demande d'autorisation, sera domicilié à**

- Lot A : **52 rue de la Vincendière**
- Lot B : **4 chemin des Raisins**
- Lot C : **6 chemin des Raisins**

**ARTICLE 5 :** Le présent arrêté sera notifié au pétitionnaire. Une ampliation sera transmise au Préfet.

Carquefou, le - 6 JAN. 2023



Pour le Maire et par délégation,

**Dominique Anée**

Adjoint à l'Urbanisme, à l'Informatique et à la Ville Numérique

**Certaines opérations de construction et d'aménagement peuvent donner lieu au paiement de taxes, participations ou redevances, qui seront dues par le(s) bénéficiaire(s) de l'autorisation d'urbanisme, parmi lesquelles :**

- **La Taxe d'Aménagement (TA). Cette taxe se décompose en deux parts :**
  - **une part communautaire au taux de 5%,**
  - **une part départementale au taux de 2,5%.**
- **Les contributions aux dépenses d'équipements publics mentionnées à l'article L. 332-6-1 du Code de l'urbanisme.**
- **La Redevance d'Archéologie Préventive (RAP).**

**Si c'est le cas pour votre projet, vous serez informé(s) du(des) montant(s) par les services de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer.**

**NOTA BENE :** En cas de changement ou de modification d'adressage, il conviendra de prendre personnellement attache auprès de la Direction de la Vie Quotidienne et Citoyenneté de la Mairie de Carquefou au 02 28 22 22 20 ou à l'adresse suivante : [population@mairie-carquefou.fr](mailto:population@mairie-carquefou.fr)

Il sera nécessaire de fournir un justificatif de domicile de moins de 3 mois, correspondant à la nouvelle dénomination ou numérotation.

Conditions dans lesquelles la présente autorisation devient exécutoire :

Vous pouvez commencer les travaux autorisés dès la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, sauf dans le(s) cas particulier(s) suivant(s) :

- une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de sa date de transmission au représentant de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. Sur votre demande, le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée
- vous ne pouvez commencer vos travaux qu'un mois après la date à laquelle l'autorisation vous a été notifiée si vos travaux font l'objet d'une coupe ou abattage d'arbre
- vous ne pouvez commencer vos travaux de démolition que quinze jours après la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, voire après la date de transmission au préfet si cette autorisation vous a été délivrée par une autorité décentralisée
- si votre projet est situé dans un site inscrit vous ne pouvez commencer les travaux qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie
- si l'arrêté mentionne que votre projet fait l'objet d'une prescription d'archéologie préventive alors les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

**INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT**

- **COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE** : les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire. L'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisé ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire. Cet affichage n'est pas obligatoire pour les déclarations préalables portant sur une coupe ou un abattage d'arbres situés en dehors des secteurs urbanisés.

- **DUREE DE VALIDITE** : L'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la notification de l'arrêté, ou de la date à laquelle un permis tacite ou une décision de non opposition à une déclaration préalable sont intervenus. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. L'autorisation peut être prorogée, deux fois, pour une période 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.

- **DROITS DES TIERS** : La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers ( notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

- **OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGESOUVRAGES** : cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L 241-1 et suivants du code des assurances.

- **DELAIS ET VOIES DE RECOURS** : Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. 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).*

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.

## BOULIC Aurelie

---

**De:** BOURGEOIS Christophe  
**Envoyé:** vendredi 30 décembre 2022 12:03  
**À:** BOULIC Aurelie; VIMONT Marie  
**Cc:** LANDEAU Valérie  
**Objet:** Consultation environnementale DP 44026 22 Z2355

Bonjour,

### **Consultation environnementale DP 44026 22 Z2355:**

Présence d'arbres sur et à proximité du projet.

Pas d'exhaussement, d'affouillement ni de stockage dans l'emprise des houppiers.

Tout élagage ou abattage devra faire l'objet d'une autorisation de la Direction de l'Environnement, du Patrimoine et de l'Aménagement ([cadredevie@mairie-carquefou.fr](mailto:cadredevie@mairie-carquefou.fr) – 02.2822.23.90).

Cordialement



CARQUEFOU



Christophe Bourgeois

Agent de proximité

Direction de l'Environnement, de

l'Aménagement et du Patrimoine

02 28 22 23 90

[cadredevie@mairie-carquefou.fr](mailto:cadredevie@mairie-carquefou.fr)

[www.carquefou.fr](http://www.carquefou.fr)



Pôle Erdre et Loire  
222 boulevard Jules Verne  
44300 Nantes  
Affaire suivie par Maxime RUAULT  
Tél. 02 28 20 22 65

Déclaration Préalable

Numéro : DP 44026 22 Z2355  
Adresse projet : 52 rue de la Vincendière  
Demandeur : SARL TERRE 44 chez GEOFIT EXPERT  
Adresse : 1 route de Gachet CS 90711  
44300 NANTES

Déposée le : 19/12/2022  
Commune : Carquefou

Reçu le : 21/12/2022

Projet : Division en vue de construire

AVIS TECHNIQUE DE NANTES METROPOLE

**VOIRIE**

Desserte

Le projet est desservi par une voie publique, la rue de la Vincendière et le chemin des Raisins.

Aménagement de l'accès

**Lot A (reliquat bâti)**

L'accès au projet est existant et non modifié. Il n'appelle pas de remarque particulière.

**Lots B et C**

**Conformément aux dispositions générales du règlement du PLUm, afin d'éviter la multiplication des accès, de préserver les conditions de sécurité et de confort, les accès aux lots B et C devront être accolés.**

L'aménagement de l'accès au projet sur le domaine public, **notamment le busage**, sera réalisé en enrobé et à la charge du pétitionnaire, conformément aux prescriptions techniques de Nantes Métropole.

## EAU POTABLE

Cette opération est desservie par un réseau public d'eau potable.

Le pétitionnaire devra se mettre en relation avec la Régie Métropolitaine située boulevard de Seattle - 44923 Nantes Cedex 9 (tel : 02.40.18.88.00), pour toute demande de branchement d'alimentation en eau potable.

## ASSAINISSEMENT

### Desserte

#### *Zonage*

Le projet est en secteur d'assainissement collectif.

### *Règlement*

Le raccordement aux réseaux d'assainissement se fera dans les conditions définies par le règlement d'assainissement collectif de Nantes Métropole (téléchargeable sur [www.nantesmetropole.fr](http://www.nantesmetropole.fr)).

A noter que les dispositions du zonage pluvial annulent et remplacent le règlement d'assainissement en vigueur à la date d'approbation du zonage pluvial, pour les dispositions et les règles qui seraient en contradiction, et notamment la règle du débit de rejet maximum autorisé.

### Raccordement eaux usées

#### *Desserte par les réseaux*

Les parcelles des lots B et C sont desservies par un réseau public d'eaux usées situé rue de la Vincendière.

### Raccordement eaux pluviales

#### *Généralités*

Les parcelles des lots B et C sont desservies par un réseau public d'eaux pluviales situé rue de la Vincendière.

**L'attention du pétitionnaire est attirée sur les éléments suivants :**

**« Avis favorable sous réserve du respect des prescriptions spéciales énoncées ci-après :**

En application des dispositions du zonage pluvial de Nantes Métropole (pièce n°5-2-9 du PLUm), les eaux pluviales doivent être gérées sur la parcelle à l'aide d'un ou plusieurs dispositifs de stockage (noue, jardin de pluie, tranchée, etc.). Le volume minimum d'eaux pluviales à stocker est fixé à 16 litres par mètre carré imperméabilisé.

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent est limité à 3 litres par seconde.

En conséquence, le pétitionnaire devra réaliser un ou plusieurs dispositifs de gestion des eaux pluviales adaptés à l'opération, à la topographie, à la nature du sol et du sous-sol, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. Le pôle de proximité de Nantes Métropole reste à votre disposition pour de plus amples renseignements. »

## ENEDIS

Enedis a instruit ce dossier sans disposer de la puissance de raccordement nécessitée par le projet.

Compte-tenu du type de projet, Enedis a basé sa réponse sur l'hypothèse d'une puissance de raccordement de 12 kVA monophasé.

La puissance électrique de raccordement nécessaire à la desserte en électricité du projet devra impérativement être indiquée le moment venu dans le dossier de demande de permis de construire.

Dans le respect de la législation existante à ce sujet, et notamment les conditions fixées par les articles L.332-8 et L.332-15 du code de l'urbanisme, le coût des travaux éventuellement nécessaires au renforcement ou à l'extension du réseau pourraient être mis à la charge du demandeur.

Si le pétitionnaire demande une puissance de raccordement différente de celle retenue par ENEDIS, une contribution financière pourrait être à la charge du demandeur.

La contribution pour le raccordement sera facturée au demandeur lorsque celui-ci fera la demande de branchement.

Nantes, le 04/01/2023  
Christine SAUVAGE  
Responsable Service DUE

