



**LA CHAPELLE
SUR ERDRE**

NON OPPOSITION A DECLARATION PREALABLE
DELIVREE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Demande formulée le 26/09/2024 Affichée le 26/09/2024	DP 44035 24 Z6274	
Surface Plancher : 0 m²	Demandeur :	TERRE 44 5bis Rue Maria Telkes 44119 TREILLIÈRES
Travaux : Division en vue de construire		
Adresse travaux : Rue de la Hillet		
Demande transmise au Préfet le : 18/10/2024		Dossier transmis au Préfet le : 23/10/2024

Le Maire,

Vu la demande susvisée,

Vu le Code de l'urbanisme,

Vu le Plan Local d'Urbanisme Métropolitain, approuvé le 5 avril 2019, notamment modifié par procédure simplifiée le 30 juin 2022, mis à jour le 7 octobre 2022, mis en compatibilité le 16 décembre 2022, modifié le 16 décembre 2022 et approuvé par modification simplifiée le 15 décembre 2023.

Vu l'arrêté du 15 juillet 2024 portant délégation de fonction et de signature des élus,

Considérant la délégation de fonction reçue par Monsieur Philippe Le Duault pour exercer les attributions en matière d'aménagement de la ville,

Vu l'avis de Nantes Métropole en date du 10 octobre 2024,

ARRETE

ARTICLE UNIQUE : il n'est pas fait opposition aux travaux tels que présentés dans la déclaration préalable susvisée.

Réglementation en vigueur :

- Zone UMe du Plan Local d'Urbanisme Métropolitain en vigueur.
- Les accès existants devront être utilisés afin de ne pas impacter la haie bocagère et ses chênes.

Prescriptions techniques :

Voirie

- Le projet est desservi par la rue de la Hillet, par 2 accès existants.

Assainissement

Eaux Usées

- Les lots projetés seront raccordés au réseau collectif eaux usées par deux branchements distincts à créer.

Gestion des Eaux Pluviales

- Conformément au PLUm, les eaux pluviales devront être retenues au maximum sur la parcelle, que ce soit par infiltration, rétention ou par un dispositif de récupération.
- Le lien suivant fournit une plaquette « mode d'emploi » avec un exemple de calcul de volume et d'infiltration : <https://metropole.nantes.fr/eaux-pluviales>.

Eau potable

- La parcelle est desservie en eau potable.

Consultation d'ENEDIS

- Compte-tenu de la distance entre le réseau existant et la parcelle, le raccordement au réseau public de distribution d'électricité ne peut être réalisé uniquement par un branchement, conformément au référentiel technique d'Enedis. Dans ces conditions, des travaux d'extension de réseau électrique sont nécessaires pour desservir la parcelle.
- L'article L342-21 du Code de l'énergie précise que le demandeur d'un raccordement aux réseaux publics de distribution d'électricité est le redevable de la contribution.
- Par ailleurs s'agissant d'une extension, lorsque celle-ci est rendue nécessaire par une opération ayant fait l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable, située en dehors d'une zone d'aménagement concerté et ne donnant pas lieu à la participation spécifique pour la réalisation d'équipements publics exceptionnels ou à la participation pour voirie et réseaux mentionnées à l'article L. 332-6-1 du code de l'urbanisme, la contribution est versée par le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition.

La Chapelle-sur-Erdre, le 18/10/24

Pour le Maire,

L'Adjoint délégué,

Signé électroniquement par : Philippe LE DUAULT

Date de signature : 21/10/2024

Qualité : Élu - Adjoint à l'Aménagement de la Ville

Philippe LE DUAULT



Prescriptions financières liées à l'autorisation d'urbanisme :

Certaines opérations de construction et d'aménagement peuvent donner lieu au paiement d'une Taxe d'Aménagement (TA), qui sera due par le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme.

La Taxe d'Aménagement se décompose en 2 parts :

- Communale de 5 % (exonération en Z.A.C),
- Départementale de 2,5 %.

Certaines opérations de construction et d'aménagement peuvent donner lieu à la Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (P.F.A.C) ou/et à la La Redevance d'Archéologie Préventive dont le taux est fixé à 0,40 %.

L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que, depuis le 1er mai 2011, la ville de la Chapelle-sur-Erdre est en zone sismique (sismicité modérée : zone 3).

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) :

- ⁽¹⁾une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. 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 ;
- 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'État dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

- **COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE** : les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire, sauf si vous vous trouvez dans le cas particulier suivant :
- Déclaration préalable de coupe et abattage d'arbres : vous ne pouvez commencer vos travaux qu'un mois après la date d'autorisation.
- Permis de démolir : vous ne pouvez commencer vos travaux de démolition qu'au moins quinze jours après la date

d'autorisation.

- Travaux en site inscrit : vous ne pouvez commencer les travaux que dans un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.

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.

- **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. 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, 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 DOMMAGES-OUVRAGES** : 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 L241-1 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'État, 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.

La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr.

DEMANDE DE DÉCLARATION PRÉALABLE déposée le : 17/09/2026 Avis de dépôt affiché en mairie le 17/09/2026 Par : SARL TERRE 44 SARL M. FONTENEAU Yannick Demeurant à : 5 rue Maria Telkes 44119 Treillières Sur un terrain sis : 760 Rue de la Hillet 44240 LA CHAPELLE-SUR-ERDRE Parcelle(s) : CE 0264	Dossier n° : DP0440352600274 Objet du projet : division foncière en deux lots
--	--

ARRÊTÉ

de non opposition à une déclaration préalable avec prescription(s) délivré par le Maire au nom de la Commune

Monsieur le Maire ;

Vu la demande de déclaration préalable susvisée ;

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants, R 421-1 et suivants ;

Vu le PLUm approuvé le 5 avril 2019, notamment modifié le 7 février 2025, modifié par procédure simplifiée le 6 février 2026, mis à jour le 18 mai 2026, mis en compatibilité le 16 décembre 2022 sur le territoire de la Chapelle-sur-Erdre ;

Vu le règlement de la zone UMe ;

Vu l'avis Favorable assorti d'une ou plusieurs prescriptions de Nantes Métropole en date du 01/10/2026 ;

ARRÊTE

ARTICLE 1 :

Il n'est pas fait opposition à la déclaration préalable sous réserve du respect des prescriptions suivantes :

- La haie composée d'arbres à l'entrée des lots sera impérativement conservée. Toutes les mesures seront prises en phase chantier pour la protéger.
- Au regard des caractéristiques actuelles de la zone et de son environnement immédiat, le projet devra privilégier une insertion architecturale, urbaine et paysagère particulièrement qualitative.
- L'enjeu est de ne pas limiter l'opération à une simple réponse aux possibilités constructives offertes par le règlement, mais de concevoir un projet en réelle continuité avec son contexte. La qualité des volumes bâtis, le traitement des façades, les transitions avec les constructions voisines, ainsi que la végétalisation des espaces extérieurs devront contribuer à une intégration harmonieuse de l'opération.
- L'objectif est ainsi de rechercher un équilibre entre densification, qualité architecturale, respect du contexte existant et valorisation paysagère, afin que la nouvelle opération s'inscrive durablement et positivement dans le secteur UMe.

ARTICLE 2 :

Les prescriptions mentionnées dans l'avis ci-annexé de Nantes Métropole du 01/10/2026 seront respectées.

La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L.424-7 du Code de l'Urbanisme : elle est exécutoire à compter de sa notification au demandeur et la transmission en préfecture.

Conformément à l'article R.424-12 du Code de l'Urbanisme nous vous informons que la présente décision ainsi que le dossier seront transmis au Préfet sous un délai de 8 jours.

La-Chapelle-Sur-Erdre,

Signé électroniquement par : Arnaud PORNIER
Date de signature : 19/10/2026
Qualité : Elu - Adjoint Aménagement du territoire,
Urbanisme et Mobilités



INFORMATION - À LIRE ATTENTIVEMENT

* **Délais et voie de recours :**

La présente décision est susceptible de faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Nantes dans un délai de 2 mois à compter de sa notification, conformément aux dispositions de l'article R. 421-1 du code de justice administrative. Outre l'envoi sur papier de la requête ou le dépôt sur place au Tribunal, il est possible de saisir le Tribunal Administratif de Nantes par le site www.telerecours.fr. Elle est également susceptible de faire l'objet d'un recours gracieux, à adresser à 16 Rue Olivier de Sesmaisons - 44240 La-Chapelle-Sur-Erdre dans un délai de 1 mois à compter de sa notification, conformément aux dispositions de l'article L. 600-12-2 du code de l'Urbanisme. Le silence gardé pendant plus de deux mois sur ce recours par l'autorité compétente vaut décision de rejet. L'exercice de ce recours gracieux ne proroge pas le délai de recours contentieux.

* **Participation financière à l'assainissement collectif (PFAC) :** les constructions, extensions ou aménagements de plus de 20 m² sont assujettis à la P.F.A.C. dès lors qu'ils créent une pièce et/ou un point d'eau.

* **Droit des tiers :** La présente autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers. Il a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Il n'a pas pour objet de vérifier que 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 l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

* **Durée de validité de l'autorisation :**

- Conformément à l'article R.424.17 du code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à 1 année. En cas de recours le délai de validité de la déclaration préalable est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

- Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22 l'autorisation peut être prorogée deux fois pour une durée d'un an si les prescriptions d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Dans ce cas la demande est établie en 2 exemplaires et adressée en AR ou déposée à la mairie 2 mois avant l'expiration du délai de validité.

* **Le (ou les) bénéficiaire(s) de l'autorisation peut(vent) commencer les travaux après 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 doit être conforme aux prescriptions des articles A.424-15 à A.424-19 du code de l'urbanisme. Il est disponible sur le site officiel de l'administration française : <http://www.service-public.fr> ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux.

- Attention l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait. En effet, dans un délai de 2 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 (ou les) bénéficiaire(s) de la déclaration préalable au plus tard 15 jours après le début du recours.

* **Obligation du (ou des) bénéficiaires de l'autorisation :**

Une assurance doit être souscrite par le pétitionnaire dès le début des travaux. A défaut, il encourt des sanctions pénales sauf s'il construit pour lui-même ou sa proche famille.

* **Traitement des données personnelles :**

Tout document émanant ou traité par la Mairie de La Chapelle sur Erdre fait l'objet d'un enregistrement sur support informatique à l'usage exclusif de la Mairie de La Chapelle sur Erdre et de ses partenaires pour l'accomplissement de ses missions. Conformément aux dispositions de la loi informatique et libertés du 6 janvier 1978, vous disposez d'un droit d'interrogation, d'accès, de rectification et d'opposition pour motifs légitimes relativement à l'ensemble des données vous concernant qui s'exercent par courrier postal accompagné d'une copie d'un titre d'identité.