



Mairie Val-d'Erdre-Auxence
Service Urbanisme
Place de la Mairie
Le Louroux-Béconnais
49370 Val-d'Erdre-Auxence

☎ : 0241774187

✉ : urbanisme@val-erdre-auxence.fr

A rappeler dans toute correspondance

DOSSIER N° PA0491832500001

Déposé le : 18/02/2025

Adresse : Avenue des Fresries - Le Champ de la Touche - Le
Louroux-Béconnais

Parcelle : 0B-0197, 0B-0199, 0B-0201, 0B-0200, 0B-0202, 0B-
0449

Nature des Travaux : **Création d'un lotissement "Le
Landreau" à usage d'habitations en deux tranches**
:

- Première tranche comprenant la viabilisation de 26 lots et d'un
îlot destiné à accueillir des logements sociaux (14
logements)

- Deuxième tranche comprenant 27 lots à usage d'habitations
Surface de plancher créée : 0 m²

DESTINATAIRE

FONCIER AMENAGEMENT
GOURDON Eric
51 Chemin de la Brosse
49130 LES PONTS-DE-CE

OBJET : DOSSIER INCOMPLET

(Envoi en Recommandé avec Accusé de Réception,
ou envoi sur le Portail Usager Urbanisme pour un dossier dématérialisé-SVE)

Vous avez déposé le 18/02/2025 à la Mairie de VAL-D'ERDRE-AUXENCE une demande de Permis d'aménager (PA).

Lors de ce dépôt, le récépissé de votre dossier indiquait qu'en cas de silence de l'Administration à la fin du délai d'instruction de droit commun (soit 3 mois), vous bénéficierez d'un Permis d'aménager (PA) tacite.

Après examen des pièces jointes à votre demande, **il s'avère que la(les) pièce(s) suivante(s) est(sont) manquante(s) ou insuffisante(s) (non conforme(s) au code de l'urbanisme) :**

- Sur les **documents PA2 et PA8**, il faudrait **corriger le nom du syndicat de gestion des déchets, qui est « 3RD'ANJOU »** et non « syndicat des 3RF » ; au **point II.5/** du projet architectural PA2 et au **point XI/** du programme des travaux PA8,
- Sur les **plans graphiques PA4-PA9-PA10**, il faudrait **préciser dans la légende de ces plans que l'accès au lot et le parking du midi sont identiques**,
- Sur les différents **plans graphiques PA4-PA8-PA9-PA10**, il faudrait **préciser et expliquer la bande « RF »**, en vert, entre les lots 15 et 16. Cela correspond-t'il à « Réserve Foncière » ?
- Sur le **document graphique faisant apparaître les hypothèses d'implantation des bâtiments (PA 9)**, il faudrait :



- Sur le **projet de règlement écrit du lotissement (PA 10)**, il faudrait :

- **Préciser**, dès l'introduction, si le projet est concerné par cette situation, qu'un visa de l'architecte ou du paysagiste concepteur du lotissement sera obligatoire pour tous les projets de construction,
- **Préciser**, à l'article 4.1.2, les **RAL des teintes sombres interdites** pour les enduits et les bardages, en vous appuyant sur le nuancier du Maine-et-Loire, afin que cela soit plus concret lorsque des dossiers de permis de construire seront à instruire,
- **Corriger et modifier le N° du point** relatif aux « Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement », qui est en fait le « 5.3 »,
- **Rappeler**, à l'article 6, l'obligation de créer 2 places de stationnement non-closes, comme cela est déjà mentionné dans le document PA2, au paragraphe « stationnement » : « Il sera assuré à l'intérieur des parcelles via l'obligation pour les acquéreurs des lots de créer 2 places de stationnement non closes à l'intérieur du lot. »,
- **Corriger**, dans le tableau de surface de plancher, à la section 4, la ligne relative à l'îlot, puisqu'il est prévu un seul îlot A (et non « îlots A et B »),
- **Avoir une réflexion**, à l'article 5, sur l'ajout d'une obligation d'un espace jardin, en façade avant des habitations, à côté de l'aire de stationnement, afin de renforcer la végétalisation des sols et lutter contre les surfaces imperméabilisées,

- Dans la **légende du règlement graphique PA10b**, il faudrait peut-être préciser et faire apparaître en plus, « les haies/arbres/écran végétal à conserver ou à créer », de même que les zones humides, puisqu'une partie de zone humide impacte notamment l'îlot A,

- Le **projet est-il concerné par une évaluation environnementale** ? Si oui, le dossier doit comporter l'étude d'impact si le projet est soumis à EE ou la décision de dispense d'étude d'impact,

- Il conviendrait de fournir un récépissé du dépôt d'un dossier sur la Loi sur l'Eau.

- Enfin, vis-à-vis du **PLU de Val-d'Erdre-Auxence** et notamment de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui s'applique à la zone (Zone 1 AU : secteur nord de l'agglomération / Le Louroux-Béconnais - 3,9 Ha - Vocation : habitat et activités/équipements compatibles), le projet de lotissement est de manière générale compatible. Cependant, il conviendrait de **revoir un point en particulier**. L'OAP du PLU indique qu'un équipement de retournement est à créer sur la partie Est du lotissement. Or, dans le projet présenté, cet équipement n'est pas pris en compte. Il y a bien des palettes de retournement provisoires qui sont prévues ; mais ces dernières seront supprimées lors des travaux d'aménagement de la tranche 2. Ainsi, il conviendrait de **revoir le projet vis-à-vis de ce point et de justifier la prise en compte ou non de cet élément de l'OAP** applicable à la zone du lotissement.

Ces pièces manquantes et/ou insuffisantes devront être déposées à la Mairie, ou envoyées par courrier recommandé avec accusé de réception, ou envoyées sous forme électronique (si le dépôt initial du dossier était dématérialisé), **dans un délai de trois mois**.

A défaut de production de l'ensemble des pièces et informations manquantes dans ce délai, la demande sera rejetée tacitement.

Le délai d'instruction commencera à courir à compter de la date de réception en Mairie de la totalité des informations et pièces manquantes, sauf à faire l'objet d'une majoration ou prolongation exceptionnelle de délai d'instruction conformément aux articles R.423-24 à R.423-37 du Code de l'Urbanisme, ce dont vous seriez naturellement informé par courrier avant la fin du délai d'instruction.

A Val d'Erdre-Auxence, le 07/03/2025,
Le Maire,
Michel BOURCIER,

Pour le Maire empêché,
Le Maire délégué par délégation,
Jean-Pierre BRU,



Date de notification au demandeur : 10 MARS 2025

INFORMATION

- GEOPORTAIL DE L'URBANISME :

Sur le site internet www.geoportail-urbanisme.gouv.fr vous pouvez :

- Localiser votre terrain ;
- Faire apparaître et interroger le zonage et les prescriptions d'urbanisme qui s'y appliquent ;
- Consulter directement en ligne tout ou partie des documents d'urbanisme (données géographiques et règlements de la commune ou de l'intercommunalité) ;
- Connaître les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du terrain ;
- Télécharger les données géographiques (zonages) et littérales (règlement au format .pdf) ;
- Afficher en superposition des couches d'information (sélection des prescriptions du règlement d'urbanisme, fond cadastral, photo aérienne, etc.) ;
- Créer et diffuser votre propre carte grâce aux outils de dessin (prescriptions à représenter, outils de dessin).