

Dossier n° : PA 044 038 24 D3002

Demande de permis d'aménager

Déposée le 23/12/2024, complétée le 15/04/2025 et pièces substitutives déposées le 13/05/2025

Par : AFUL

Demeurant : 21 rue de la Gare

44320 ST PERE EN RETZ

Représentée par : Madame LELIEVRE Marie Andree

**Commune de
CHAUVE**

Pour un terrain situé : Rue de la Chantrie

Références cadastrales : 38 AB 1366, 38 AB 282, 38 AB 283 et 38 AB 284

Surface de plancher maximale envisagée : 2 800 m²

Surface de plancher démolie : sans objet

Nombre maximal de lots prévus : 12

Nom envisagé pour le lotissement : « Les Hauts du Parc »

Nature du projet : Lotissement "Les Hauts du Parc"**PERMIS D'AMENAGER
accordé au nom de la commune****Le maire de Chauvé,**

Vu la demande de permis d'aménager susvisée,

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.424-1 et suivants, R.423-53, R.424-1 et suivants, L.442-1 et suivants, R.442-1 et suivants,

Vu le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) approuvé le 12 mars 2014, ayant fait l'objet de révisions allégées approuvées les 22 septembre 2016 et 5 novembre 2019, de modifications approuvées les 22 septembre 2016, 25 janvier 2017 et 26 octobre 2017 et de modifications simplifiées approuvées le 10 septembre 2019,

Vu l'avis favorable avec prescription du Conseil Départemental de Loire-Atlantique en date du 7 janvier 2025,

Vu le courrier du Service Départemental d'Incendie et de Secours de Loire-Atlantique (SDIS) - Groupement Ouest – Service Opérations en date du 7 février 2025,

Vu l'avis technique avec observations du Pôle Cycle de l'Eau de la Communauté d'Agglomération Pornic Agglo Pays de Retz relatives aux réseaux d'eaux usées, aux réseaux d'eaux pluviales, à la gestion des milieux aquatiques et de la prévention des inondations et à la défense extérieure contre l'incendie du lotissement en date du 29 juin 2025,

Vu l'avis technique avec observations du service Direction Prévention et Gestion des Déchets de la Communauté d'Agglomération Pornic Agglo Pays de Retz relatif à la collecte des ordures ménagères en date du 3 février 2025,

Vu le courrier d'ENEDIS en date du 15 janvier 2025,

Vu le courrier d'Atlantic'Eau (service urbanisme) en date du 8 juillet 2025,

ARRETE**Article 1 :** le permis d'aménager est **ACCORDE** pour les aménagements décrits dans la demande susvisée.**Article 2 :** la surface de plancher maximale constructible sur l'ensemble du lotissement est de 2 800 m². Elle est répartie par lot, conformément au règlement du lotissement (pièce PA10).**Article 3 :** la division en lots et l'édification des constructions devront se conformer aux règles définies par le présent permis d'aménager. Le nombre maximum de lots est de 12.

Les règles d'urbanisme applicables sont celles du Plan Local d'Urbanisme en vigueur sur le territoire de Chauvé à la date du présent arrêté, en zone Ub et complétées par celles contenues dans le plan de composition (PA4) et le règlement (PA10) du lotissement. L'opération se situe dans l'orientation d'aménagement et de programmation n°3 « Requalification urbaine de la rue d'Arthon-en-Retz à la rue de

Chantrie » au Plan Local d'Urbanisme.

Publié le 20.05.2025

Collectivité : Chauvé

https://www.intramuros.org/chauve/documents_administratifs/35161

Le lotisseur remettra aux acquéreurs des lots une copie de l'ensemble des dispositions d'urbanisme applicables sur l'opération, ainsi qu'une copie de l'orientation d'aménagement et de programmation. Pour rappel, tout projet doit être compatible avec les dispositions de cette orientation d'aménagement et de programmation.

Article 4 : le lotisseur devra avant la réalisation des travaux d'accès depuis la RD 5, solliciter une permission de voirie auprès du service Aménagement de la délégation du Pays-de-Retz (10-12 rue du Docteur Guilmin – CS 91739 – 44215 PORNIC ou au 02.40.78.59.30).

Article 5 : informations relatives aux réseaux

1/ Défense incendie :

Le Point d'Eau Naturel ou Artificiel (PENA) n°44038-0916 d'une capacité supérieure à 120 m³ et le poteau 44038-0075 sont situés à moins de 200 m de l'extrémité du terrain et permettent d'assurer la défense contre l'incendie du lotissement.

Il conviendra d'assurer un cheminement pérenne d'une largeur de 1,40 m minimum depuis le PENA n°44038-0916 au risque le plus éloigné à défendre et de garantir l'accessibilité du PENA aux moyens de secours par l'usage de cadenas à triangle pompier (11 mm).

2/ Alimentation en eau potable :

Le terrain d'assiette du lotissement est desservi par le réseau d'eau potable.

3/ Eaux usées :

Une demande de branchement sera à adresser au pôle Cycle de l'Eau de la Communauté d'Agglomération Pornic Agglo Pays de Retz pour les deux raccordements depuis la rue de la Chantrie et la rue d'Arthon, ainsi que pour les deux branchements des lots n°5 et n°6.

Le lotisseur est invité à prendre connaissance des prescriptions techniques du service Cycle de l'Eau de la Communauté d'Agglomération Pornic Agglo Pays de Retz relatives aux réseaux d'eaux usées émises dans son avis du 29 juin 2025.

4/ Eaux pluviales :

Le dimensionnement des ouvrages selon les différentes superficies renseignées dans la notice hydraulique n'est pas conforme. Le volume à stocker selon la méthode des pluies et pour une pluie d'occurrence 30 ans est ainsi de 158 m³ pour un débit de fuite de 1,8 l/s. Il est également fait mention dans la notice hydraulique la présence d'eau dès 90 cm de profondeur. Il est donc nécessaire de protéger les ouvrages de rétention/régulation des eaux pluviales par des géomembranes adaptées ou toutes autres solutions techniques appropriées afin de garantir leur étanchéité et d'éviter des accumulations d'eau dans les chaussées réservoirs qui réduiraient leur volume utile et compromettraient leur efficacité.

Le lotisseur est par ailleurs invité à prendre connaissance des prescriptions techniques du service Cycle de l'Eau de la Communauté d'Agglomération Pornic Agglo Pays de Retz relatives aux interactions entre les chaussées à structure réservoir et le réseau de collecte.

4/ Distribution d'électricité :

ENEDIS a indiqué dans son courrier du 15 janvier 2025 sur une hypothèse d'une puissance de raccordement globale du projet de 94 kVA triphasé qu'un branchement avec des travaux sur le réseau (extension) était nécessaire sur domaine public. L'étude et le chiffrage de cette extension seront réalisés lors de la demande de raccordement du projet.

Article 6 : en matière de collecte des ordures ménagères et des emballages valorisables, les acquéreurs des lots devront être informés que les bacs individuels devront être présentés pour les lots n°5 et n°6 en porte à porte le long de la rue de la Chantrie, pour les lots n°9 à n°11 et Ilot A en porte à porte le long de la voie interne principale créée reliant la rue de la Chantrie à la rue d'Arthon-en-Retz et pour les lots n°1 à n°4, n°7 et n°8 les conteneurs devront être présentés sur l'aire de présentation le long de la voie interne principale créée. Ils devront y être présentés la veille au soir des jours de collecte et remisés le plus tôt possible après la collecte sur chaque lot.

Le lotisseur est invité à prendre connaissance des observations du service Direction Prévention et Gestion des Déchets émises dans son avis du 3 février 2025.

Article 7 : le lotisseur informera les acquéreurs des lots n°1, 2, 6 et n°11 de la présence d'une zone non-aedificandi stricte (sauf clôture) afin de préserver obligatoirement les arbres présents sur leur lot, conformément au plan de composition (PA4) et le règlement du lotissement (PA10).



Article 8 : une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux sera adressée par pli recommandé ou déposée contre décharge à la mairie.

Article 9 : des permis de construire pourront être accordés sur les lots : soit à compter de l'achèvement des travaux du lotissement, soit à compter de la délivrance de l'autorisation de procéder à la vente ou à la location des lots avant exécution des travaux, à condition que les équipements desservant le lot soient achevés.

En cas de permis de construire ne concernant pas une maison individuelle, celui-ci pourra être accordé dès la délivrance du présent permis d'aménager, sous réserve que le permis de construire ne soit mis en œuvre que lorsque les équipements desservant le lot seront achevés.

Article 10 : toute publicité postérieure à l'intervention du permis d'aménager devra faire connaître la date de la présente décision et mentionner que le dossier peut être consulté en mairie.

Article 11 : le présent permis d'aménager devra être remis aux acquéreurs de lot lors de la signature de la promesse ou de l'acte de vente ainsi qu'aux preneurs lors de la signature des engagements de location. Il doit leur avoir été communiqué préalablement.

Article 12 : en cas de découverte de vestiges ou d'objets archéologiques, la déclaration immédiate devra être faite au Maire de la Commune, lequel devra prévenir la Direction Régionale des Affaires Culturelles des Pays de la Loire.

Article 13 : les acquéreurs de lots devront être informés par le lotisseur qu'ils sont redevables de la taxe d'aménagement et de la taxe d'archéologie préventive aux taux et suivant les modalités de versement en vigueur, lors de la délivrance de l'autorisation de construire.

*Avis de dépôt publié par voie électronique ou
affiché en mairie le : 24/12/2024*

A titre d'information :

Taxes d'urbanisme :

Les bénéficiaires des autorisations d'urbanisme doivent effectuer une déclaration auprès des services fiscaux, dans les 90 jours suivant l'achèvement des travaux, sur le site www.impots.gouv.fr via le service « Biens immobiliers ».

Les éléments nécessaires au calcul des taxes d'urbanisme (taxe d'aménagement et taxe d'archéologie préventive dans certains cas) sont à déclarer sur ce site.

A titre de simple information (taux 2025) :

La part communale de la taxe d'aménagement est de 4,5 %.

La part départementale de la taxe d'aménagement est de 2,5 %.

Raccordement au réseau électrique : Le projet peut nécessiter des travaux sur le réseau électrique existant pour permettre son raccordement électrique. Afin d'évaluer la nature du futur raccordement électrique et créer le dossier de demande de raccordement, il convient de se rendre sur le portail ENEDIS : <https://connect-racco.enedis.fr>.

Défense Extérieure Contre l'Incendie :

Le règlement départemental de la défense extérieure contre l'incendie, arrêté par la Préfète de la Loire-Atlantique le 29 juin 2017, prévoit des dispositions à respecter en matière de distance entre les constructions, de résistance aux feux des constructions selon le volume d'eau et les points d'eau disponibles pour la défense incendie. Ce règlement est consultable sur le site www.sdis44.fr



INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

Durée de validité du permis : Le permis est donc périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au bénéficiaire ou de la date à laquelle la décision tacite est intervenue. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

En cas de recours contre le permis, le délai de validité est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable. Il en va de même, en cas de recours contre une décision prévue par une législation connexe donnant lieu à une réalisation différée des travaux dans l'attente de son obtention.

Le bénéficiaire du permis peut commencer les travaux après avoir :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site Internet urbanisme du Gouvernement) ;
- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A.424-15 à A.424-19, est disponible à la mairie, sur le site Internet urbanisme du Gouvernement ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux.

Attention : Le permis n'est définitif qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai de deux 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 bénéficiaire du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours ;
- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

Le permis est délivré sous réserve du droit des tiers : Il vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Il ne vérifie pas si 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 le permis respecte les règles d'urbanisme.

Délais et voies de recours des personnes concernées par une décision : Le bénéficiaire d'une décision qui désire la contester peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les deux mois à partir de la notification de la décision attaquée (date de la première présentation du courrier). Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse.

Prorogation : Le permis peut être prorogé pour une année à deux reprises, sur demande de son bénéficiaire, si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres auxquelles est soumis le projet n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard.

