Commune de CHAUVE

Dossier n° : DP 044 038 26 02099

Déclaration préalable
Déposée le 13/10/2026
Et pièces substitutives déposées le 21/10/2026 et le 26/10/2026
Par : Monsieur DOUALAN Jean-Jacques
Demeurant : 5 rue des Boutons d'Or
44320 CHAUVE

Pour un terrain situé : 5 rue des Boutons d'Or
Référence(s) cadastrale(s) : 38 AB 809
Surface de plancher créée : 27 m²
Surface de plancher supprimée : 0 m²
Emprise au sol créée : 35 m²
Emprise au sol supprimée : 15 m²

Nature du projet : création de deux extensions d'une habitation existante

DECISION DE NON-OPPOSITION A UNE DECLARATION PREALABLE délivrée au nom de la commune

Le maire de Chauvé,

Vu la déclaration préalable susvisée,
Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.424-1 et suivants, R.424-1 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, de modifications simplifiées approuvées le 10 septembre 2019 et révisé le 3 mars 2026,
Vu l'avis technique de la Direction Cycle de l'Eau de la Communauté d'agglomération de Pornic agglo Pays de Retz au titre de la gestion des eaux pluviales en date du 27 octobre 2026,

ARRETE

Article unique : la déclaration préalable susvisée fait l'objet d'une décision de non-opposition.

Signé électroniquement le 04/11/2026

L'adjoint à l'urbanisme
Romain LEBLANC

Avis de dépôt publié par voie électronique ou affiché en mairie le :

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.
Sur le site *www.impots.gouv.fr*, un simulateur permet de déterminer, à titre indicatif, le montant de taxes qui seront dues à l'achèvement des travaux.
A titre de simple information (taux 2026) :
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 : il est conseillé de suivre les étapes décrites sur la fiche « Comment se raccorder au réseau électrique ? » téléchargeable sur *www.te44.fr/missions/infrastructures-reseaux/urbanisme-et-raccordements/*. Pour créer le dossier de demande de raccordement, il convient de se rendre sur le portail ENEDIS : https://www.enedis.fr

Mise en ligne le 06/11/2026 09:22 (Europe/Paris)
Collectivité : Chauvé
https://www.intramuros.org/chauve/documents_administratifs/86290

Eaux pluviales urbaines : Le zonage d'assainissement des eaux pluviales urbaines a été approuvé par le Conseil Communautaire de la Communauté d'agglomération Pornic agglo Pays de Retz le 26 juin 2025. Il est annexé au Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.). Dans les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) du P.L.U, tout projet doit respecter le règlement de ce zonage des eaux pluviales. Il est disponible sur demande auprès du service eaux pluviales urbaines (numéro de téléphone : 02.51.74.07.16) et sur le site *www.pornicagglo.fr*.

Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif :
Si le projet concerne notamment une extension d'une construction raccordée au réseau public de collecte des eaux usées ou une construction neuve raccordable à ce réseau, une Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif sera exigée au titre de l'article L.1331-7 du Code de la santé publique par la Communauté d'agglomération Pornic agglo Pays de Retz. Elle sera exigée environ deux ans après la délivrance de l'autorisation d'urbanisme. Les tarifs peuvent être obtenus par téléphone auprès du service assainissement de la Communauté d'agglomération au 02.51.74.07.16 et sur le site *www.pornicagglo.fr*.

Zone de sismicité : La commune est classée en zone de sismicité modérée par le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 consultable sur le site *www.legifrance.gouv.fr*.

Termites : La commune est susceptible d'être contaminée à court terme par un ou des foyers de termites (carte définie par l'arrêté préfectoral du 13 novembre 2018 et consultable sur le site *www.loire-atlantique.gouv.fr*).

Radon : La commune est classée dans une zone à potentiel radon (zone 3 - arrêté ministériel du 27 juin 2018).

Retrait-gonflement des sols argileux : La commune est classée dans une zone d'exposition au retrait-gonflement des sols argileux (carte mise à jour par l'arrêté du 9 janvier 2026 et consultable sur le site *www.georisques.gouv.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 de la décision de non-opposition à une déclaration préalable comportant des travaux : La décision de non-opposition à une déclaration préalable comportant des travaux est périmée 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 la décision de non-opposition à une déclaration préalable, le délai de validité est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Durée de validité de la décision de non-opposition à une déclaration préalable portant sur un changement de destination, sur une division de terrain, l'installation d'une caravane ou la mise à disposition des campeurs de terrains : La décision de non-opposition à une déclaration préalable devient caduque si les opérations n'ont pas eu lieu dans le délai de trois ans à compter de la notification mentionnée à l'article R.424-10 du Code de l'urbanisme ou de la date à laquelle la décision tacite est intervenue. Il en est de même lorsque la déclaration ne comporte pas de travaux et porte sur l'installation d'une caravane en application du « *d* » de l'article R.421-23 ou sur la mise à dispositions des campeurs de terrains ne nécessitant pas de permis d'aménager en application de l'article R.421-19.

Affichage sur le terrain : Le bénéficiaire d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable peut 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, 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 : La décision de non-opposition à une déclaration n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :
- dans le délai d'un mois (si recours gracieux) ou de deux mois (si recours contentieux) 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 de la décision de non-opposition à une déclaration préalable au plus tard quinze jours après le dépôt du recours ;
- dans le délai de trois mois suivant la date de décision, l'autorité compétente peut la retirer, si elle l'estime illégale. Elle est tenue d'en informer préalablement le bénéficiaire de la décision de non-opposition à une déclaration préalable et de lui permettre de répondre à ses observations.

La décision de non-opposition à une déclaration est délivrée sous réserve du droit des tiers : Elle vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle 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 la décision de non–opposition à une déclaration 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 dans le délai d'un mois à partir de la notification de la décision attaquée 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.

Prorogation : La décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être prorogée 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.

Mise en ligne le 06/11/2026 09:22 (Europe/Paris)
Collectivité : Chauvé
https://www.intramuros.org/chauve/documents_administratifs/86290