

Dossier n° : PC 044 164 25 01010

**Commune de
SAINT-HILAIRE-DE-CHALEONS**

Demande de permis de construire

Déposée le 06/05/2025, complétée le 27/06/2025 et avec pièces substitutives le 10/10/2025

Par : GAEC LES CHARMES

Demeurant : les Grands Jones

44680 SAINT HILAIRE DE CHALEONS

Représenté(e) par : Madame BOULLERY Nathalie

Sur un terrain situé : les Graves

Référence(s) cadastrale(s) : 164 B 1038, 164 B 1039, 164 B 1040, 164 B 1041, 164 B 560, 164 B 561, 164 B 563

Surface de plancher créée : 0 m²

Surface de plancher supprimée : 0 m²

Emprise au sol créée : 1 225 m²

Emprise au sol supprimée : 0 m²

Nombre de bâtiment(s) créé(s) : 1

Nombre de logement(s) créé(s) : 0

Nature du projet : construction d'un bâtiment agricole (stockage de matériel et de fourrage et stabulation de bovins) avec panneaux photovoltaïques en toiture sur un terrain bâti de 26 654 m²

**PERMIS DE CONSTRUIRE
accordé au nom de la commune**

Le maire de Saint-Hilaire-de-Chaléons,

Vu la demande de permis de construire susvisée,

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.424-1 et suivants, R.111-2, R.423-5, R.424-1 et suivants,

Vu le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) approuvé le 5 octobre 2004, rectifié le 18 janvier 2005, modifié les 1er août 2006, 18 novembre 2008, 12 janvier 2010, 12 avril 2011 et 8 septembre 2020, ayant fait l'objet de modifications simplifiées approuvées les 16 mars 2010, 10 septembre 2018 et 16 juin 2025, ayant fait l'objet de révisions simplifiées approuvées le 12 janvier 2010 et révisé le 12 février 2024,

Vu le courrier du Préfet de la Loire-Atlantique en date du 30 juillet 2025 et l'avis favorable avec réserve de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (C.D.P.E.N.A.F.),

Vu l'avis technique du service Cycle de l'Eau de la Communauté d'Agglomération Pornic Agglo Pays de Retz relative à la défense incendie en date du 28 mai 2025,

Vu l'avis technique du bureau de prévention industrielle du Groupement prévention du Service Départemental d'Incendie et Secours de Loire-Atlantique en date du 12 juin 2025,

Vu l'avis favorable avec réserve du Conseil Départemental en date du 17 juin 2025,

Vu l'avis avec de la Société d'Aménagement Urbain et Rural (SAUR) au titre de la desserte en eau potable en date du 29 septembre 2025,

ARRETE

Article 1 : le permis de construire est **ACCORDE** pour les travaux décrits dans la demande susvisée.

Article 2 - prescriptions :

Afin de protéger les animaux, le matériel et le fourrage destinés à être protégés des intempéries par le bâtiment, ce dernier sera fermé par du bardage sur deux voire trois côtés (cf. avis C.D.P.E.N.A.F.).

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



A titre d'information :

Rappel des dispositions du Code de l'urbanisme : l'article L.425-14 du Code de l'urbanisme dispose que « lorsque le projet est soumis à autorisation environnementale, en application du chapitre unique du titre VIII du livre Ier du même code, ou à déclaration, en application de la section 1 du chapitre IV du titre Ier du livre II dudit code, le permis ou la décision de non-opposition à déclaration préalable ne peut pas être mis en œuvre :

1° Avant la délivrance de l'autorisation environnementale mentionnée à l'article L.181-1 du même code ;

2° Avant la décision d'acceptation, pour les installations, ouvrages, travaux et activités soumis à déclaration en application du II de l'article L.214-3 du même code ».

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 2025) : la part communale de la taxe d'aménagement est de 4 % et 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://connect-racco.enedis.fr>.

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 disponible sur demande auprès du service eaux pluviales urbaines (numéro de téléphone : 02.51.74.07.16).

Accessibilité aux personnes handicapées : Les dispositions relatives aux obligations en matière d'accessibilité des bâtiments et de leurs abords sont définies au Code de la construction et de l'habitation (articles L.116-1 et suivants, R.116-1 et suivants). Ces dispositions ne sont pas obligatoires pour les propriétaires construisant ou améliorant un logement pour leur propre usage.

Zone de sismicité : La commune est classée en zone de sismicité modérée par le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010.

Termites : La commune est contaminée par un ou des foyers de termites (arrêté préfectoral du 13 novembre 2018).

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 définie par le décret n° 2019-495 du 22 mai 2019).

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.

