

Dossier n° : PA 044 164 25 03003

Demande de permis d'aménager

Déposée le 03/09/2025, complétée le 03/10/2025

Par : Monsieur BATARD Jean-François

Demeurant : 13 les Moricets

44680 SAINT HILAIRE DE CHALEONS

Et par : Madame BOUHIER Nancy

Demeurant : 6 rue de la Frazelière

44580 VILLENEUVE EN RETZ

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

Sur un terrain situé : 13 les Moricets

Référence(s) cadastrale(s) : 164 C 1824, 164 C 1825, 164 C 985

Surface de plancher maximale envisagée : 1700 m²

Surface de plancher démolie : non renseignée

Nombre maximal de lots prévus : 8 lots

Nom envisagé pour le lotissement : " Impasse des Champs Fleuris"

Nature du projet : Lotissement de 8 lots maximum**PERMIS D'AMENAGER
accordé au nom de la commune****Le maire de Saint-Hilaire-de-Chaléons,**

Vu la demande de permis d'aménager susvisée,

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.424-1 et suivants, R.111-2, 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 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 l'avis avec observations du service Cycle de l'Eau de la Communauté d'Agglomération Pornic Agglo Pays de Retz au titre de la défense extérieure contre l'incendie en date du 19 septembre 2025,

Vu l'avis technique du service Cycle de l'Eau de la Communauté d'Agglomération Pornic Agglo Pays de Retz relatif au raccordement aux réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales du lotissement en date du 19 septembre 2025,

Vu l'avis favorable de la Direction Prévention et Gestion des Déchets de la Communauté d'Agglomération Pornic Agglo Pays de Retz en date du 10 octobre 2025,

Vu l'avis favorable du Conseil Départemental en date du 11 septembre 2025,

ARRETE**Article 1 :** le permis d'aménager est ACCORDE pour les aménagements décrits dans la demande susvisée.**Article 2 :** le lotisseur devra, avant la réalisation des travaux d'accès, 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 Cédex, téléphone 02.40.78.59.30)**Article 3 :** les acquéreurs des lots seront informés par le lotisseur que la voie et les réseaux créés dans le cadre de l'aménagement du lotissement serviront également à desservir les bâtiments existants au Sud-Ouest.**Article 4 :** au titre de la défense incendie et pour des raisons de sécurité publique, les constructions édifiées sur les limites de lot auront un mur coupe-feu 1 heure et/ou seront édifiées en retrait de 4 m au moins des

limites de lot. Ces dispositions s'appliqueront en sus du plan de composition et des règles d'urbanisme figurant au règlement du lotissement.

Article 5 : le sol intérieur fini du rez-de-chaussée des nouvelles constructions, implantées avec un recul compris entre 0 et 20 m de l'alignement, sera à 0,20 mètre minimum au-dessus du fil d'eau de la voirie conformément aux dispositions de l'article 3.1.2 de la Section 2 du Chapitre 1 de la zone UB du règlement du Plan Local d'Urbanisme.

Article 6 - afin de préserver la haie identifiée à protéger au règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme au Nord du lot 4, et conformément à l'article 3.2.2 du Chapitre 3 du règlement du Plan Local d'Urbanisme, l'éventuelle clôture mise en place sur cette limite devra prendre la forme d'un grillage.

Article 7 : la surface de plancher maximale constructible sur l'ensemble du lotissement est de 1700 m². Elle est répartie par lot, conformément au tableau joint au règlement du lotissement (pièce PA 10).

Article 8 : 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 8.
Les règles d'urbanisme applicables sont celles du Plan Local d'Urbanisme, secteur Ub, complétées par celles contenues dans le plan de composition du lotissement et le règlement du lotissement. Le lotisseur remettra aux acquéreurs des lots une copie de l'ensemble des dispositions d'urbanisme applicables sur l'opération.

Article 9 - informations relatives aux réseaux :

1/ Défense incendie :

Le poteau incendie n°44164-0050 est implanté à moins de 400 m du lot le plus éloigné à défendre : la valeur de débit mesurée sous 1 bar lors de la dernière campagne de 2025 permet d'assurer la défense incendie uniquement pour des habitations individuelles séparées de plus de 4 m ou pour deux habitations jumelées séparées par un mur coupe-feu.

2/ Alimentation en eau potable :

Le réseau d'eau potable est situé sur la route départementale 61. Le lotisseur est invité à se rapprocher d'Atlantic'Eau concernant les modalités de desserte du lotissement.

3/ Eaux usées et eaux pluviales

Le terrain d'assiette du lotissement est desservi par le réseau d'assainissement collectif et le réseau d'eaux pluviales

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 et d'eaux pluviales émises dans son avis du 19 septembre 2025.

4/ Distribution d'électricité :

Un branchement est nécessaire sur domaine public. L'étude et le chiffrage de cette extension seront réalisés lors de la demande de raccordement du projet.

Article 10 : 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, sur l'aire de présentation des containers prévue, le long de la route départementale 61. 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 se rapprocher de la Direction Prévention et Gestion des déchets la Communauté d'Agglomération Pornic Agglo Pays de Retz au 02.51.74.07.16 pour toute question relative à la collecte des déchets.

Article 11 : une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux sera adressée par pli recommandé ou déposée contre décharge à la mairie.

Article 12 : 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 13 : 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 14 : le présent permis d'aménager devra être remis aux acquéreurs de lots 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 15 : 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 16 : 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 :

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 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 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.

