

Dossier n° : PA 044 182 22 D3002

**Demande de permis d'aménager**

Déposée le 03/02/2022, complétée le 15/03/2022

Par : IFI AMENAGEMENT

Représenté(e) par : Monsieur CABUS Claude

Demeurant : 27 bis route du Mortier Vannerie

44120 VERTOU

**Commune de  
SAINT-MICHEL-CHEF-CHEF**

Sur un terrain situé : chemin des Bahuchets

Référence(s) cadastrale(s) : 182 ZD 261

Surface de plancher maximale envisagée : 1000 m<sup>2</sup>

Surface de plancher démolie : sans objet

Nombre maximal de lots prévus : 5 lots

Nom envisagé pour le lotissement : "le Clos des Bahuchets"

**Nature du projet :** Lotissement de 5 lots maximum

**PERMIS D'AMENAGER  
accordé au nom de la commune**

**Le maire de Saint-Michel-Chef-Chef,**

Vu la demande de permis d'aménager susvisée,

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.121-1 et suivants, L.424-1 et suivants, R.424-1 et suivants, L.442-1 et suivants et R.442-1 et suivants,

Vu le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) approuvé les 16 décembre 2010 et 2 février 2015, modifié les 25 octobre 2012 et 31 octobre 2013, ayant fait l'objet de modifications simplifiées approuvées les 29 septembre 2014, 4 avril 2016 et 12 décembre 2016 et révisé le 12 novembre 2018,

Vu l'avis avec réserves relatives à la défense incendie du Service Départemental d'Incendie et de Secours de Loire-Atlantique (SDIS) - Groupement Ouest - Service Opérations en date 30 juin 2022,

Vu l'avis avec observations de la Communauté d'Agglomération Pornic Agglo Pays de Retz - Pôle Eau relatives au raccordement aux réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales du lotissement en date du 6 juillet 2022,

Vu l'avis favorable de la Communauté d'Agglomération Pornic Agglo Pays de Retz - Pôle Eau relatif à la défense incendie du lotissement en date du 6 juillet 2022,

Vu l'avis favorable de la Communauté d'Agglomération Pornic Agglo Pays de Retz - Service Environnement relatif à la collecte des ordures ménagères en date du 3 mars 2022,

Vu la note du Syndicat Départemental d'Energie de Loire-Atlantique (SYDELA) relative à la construction d'un réseau électrique en date du 13 juillet 2022,

Vu le courrier du Conservateur régional de l'archéologie en date du 28 mars 2022 informant que le projet fait l'objet de mesures d'archéologie préventive prescrites par l'arrêté n°2022-241 du 28 mars 2022,

**ARRETE**

**Article 1 :** le permis d'aménager est **ACCORDE** pour les aménagements décrits dans la demande susvisée.

**Article 2 :** un diagnostic d'archéologie préventive a été prescrit sur le terrain (ZD 261) le 28 mars 2022. L'exécution des prescriptions archéologiques sera un préalable à la réalisation des travaux du lotissement, conformément à l'article R.523-17 du Code du patrimoine.

**Article 3 :** la surface de plancher maximale constructible sur l'ensemble du lotissement est de 1000 m<sup>2</sup>. Elle est répartie par lot, conformément au tableau joint au règlement du lotissement.

**Article 4 :** 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 5. Un seul logement par lot sera autorisé. Les règles d'urbanisme applicables sont celles du Plan Local d'Urbanisme en vigueur à la date du présent arrêté, secteur Ub, complétées par celles contenues dans le plan de composition du lotissement et du règlement du lotissement.

**Article 5 :** l'attention des acquéreurs des lots est attirée sur le fait que selon les dispositions de l'article Ub 12 du règlement du Plan Local d'Urbanisme, les futures constructions à usage d'habitation devront prévoir 1 place de stationnement minimum par tranche de 75 m<sup>2</sup> de surface plancher, chaque tranche entamée comptant pour une place.

**Article 6 :** informations relatives aux réseaux

1/ Alimentation en eau potable :

Le terrain est desservi par le réseau public d'eau potable.

2/ 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 devra prendre en compte les observations techniques émises par le service Pôle Eau de la Communauté d'Agglomération Pornic Agglo Pays de Retz dans son avis du 6 juillet 2022.

3/ Défense incendie :

Suivant la réglementation, la quantité d'eau de référence préconisée pour la défense contre l'incendie est de 120 m<sup>3</sup> utilisable en 2 heures ou instantanément disponible.

Le poteau incendie n°0090 situé sur le chemin des Bahuchets, à moins de 200 m de l'extrémité de l'opération de lotissement, sera utilisé pour assurer la défense extérieure contre l'incendie des futurs bâtiments.

4/ Distribution d'électricité :

Le SYDELA a indiqué dans son courrier du 13 juillet 2022 que sa réponse était basée sur l'hypothèse d'une puissance de raccordement du lotissement égale à 60 kVA et qu'une extension de 10 m du réseau électrique était nécessaire sur le domaine public.

**Article 7 :** participation relative à l'extension du réseau électrique : l'extension du réseau électrique (10 m sous domaine public) sera à la charge du lotisseur, conformément à l'estimation du SYDELA en date du 13 juillet 2022, pour un montant total de 2893,30 € HT.

**Article 8 :** en matière de collecte des ordures ménagères, les acquéreurs des lots devront être informés que les bacs individuels devront être présentés dans la zone de dégagement située à l'entrée du lotissement. Les acquéreurs de lots seront informés que les bacs individuels devront être remis après la collecte et ne devront pas entraver la libre circulation des piétons et des véhicules.

**Article 9 :** une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux sera adressée par pli recommandé ou déposée contre décharge à la mairie.

**Article 10 :** 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 11 :** 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 12 :** 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 13** : les acquéreurs de lots devront être informés par le lotisseur qu'ils sont redevables de la taxe d'aménagement et de la redevance d'archéologie préventive aux taux et suivant les modalités de versement en vigueur, lors de la délivrance de l'autorisation de construire.

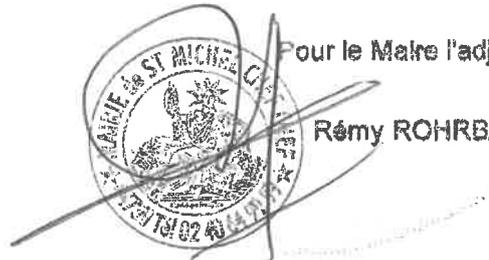
Le 15 JUIL. 2022

*Avis de dépôt publié par voie électronique ou affiché en mairie le : 15/02/2022*

*Arrêté transmis au Préfet au titre du contrôle de légalité le : 22 JUIL. 2022*

*Arrêté publié par voie électronique ou affiché en mairie le : 18 JUIL. 2022*

Pour le Maire l'adjoint délégué  
Rémy ROHRBACH



#### A titre d'information :

##### Taxes :

##### - taxe d'aménagement :

Les opérations d'aménagement et les opérations de construction, de reconstruction et d'agrandissement des bâtiments, installations ou aménagements de toute nature soumises à un régime d'autorisation en vertu du Code de l'urbanisme donnent lieu au paiement d'une taxe d'aménagement (sauf en cas d'exonérations prévues aux articles L.331-7 à L.331-9 du Code de l'urbanisme). Les redevables de la taxe sont les personnes bénéficiaires des autorisations d'urbanisme. La taxe d'aménagement est liquidée selon la valeur et les taux en vigueur à la date de délivrance de l'autorisation d'urbanisme ou de la naissance de l'autorisation tacite. En cas d'autorisation déposée pendant la validité d'un certificat d'urbanisme, le taux le plus favorable est appliqué.

La taxe d'aménagement est établie et liquidée par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer sise 10 boulevard Gaston Serpette 44000 NANTES. Les services de l'Etat communiquent aux bénéficiaires des autorisations d'urbanisme le montant de la taxe d'aménagement dans un délai de 6 mois après la délivrance de l'autorisation d'urbanisme.

A titre de simple information (taux 2022) :

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

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

##### - redevance d'archéologie préventive :

Certains travaux restent dans le champ de la redevance d'archéologie préventive dont la liquidation incombe au Préfet.

Risque de submersion marine et d'érosion côtière : La commune est concernée par le plan de prévention de risques naturels prévisibles littoraux de la Côte de Jade approuvé le 12 février 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 Internet du SDIS de la Loire-Atlantique : 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.

---