

**COMMUNE
SAINT HILAIRE DE RIEZ**

**DEMANDE DE DECLARATION PREALABLE
DELIVREE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION		Référence dossier :
Déposée le 23/07/2025		N° DP 085 226 25 00285
Par :	LOTIPROMO	
Représenté par :	Monsieur PAJOT Philippe	Surface de plancher créée : 0 m²
Demeurant :	2 IMPASSE DE LA FOUGERAIE 85300 CHALLANS	
Sur un terrain sis :	10, 12 bis rue du Bon Puits 85270 SAINT HILAIRE DE RIEZ	Objet de la demande : Division en vue de construire (2 lots)
Cadastré :	226 BY 222, 226 BY 224, 226 BY 225	Date d'affichage du dépôt : 23/07/2025
Superficie terrain :	2359 m²	

Le Maire :

Vu la demande de déclaration préalable susvisée,
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants,
Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 17/01/2014, révisé en dernier lieu le 20/12/2019 et modifié en dernier lieu le 13/04/2023,
Vu le règlement de la zone 1AUo et de la zone UBa du PLU susvisé,

Vu l'avis de Vendée Eau en date du 28/07/2025,
Vu l'avis du SYDEV en date du 24/07/2025,
Vu l'avis du Service Assainissement du Pays de Saint Gilles Agglomération en date du 29/07/2025,

Vu la délégation de signature des actes d'urbanisme, en date du 26/07/2024, que Mme le Maire a établi au bénéfice de Mr Jean-Yves LEBOURDAIS premier adjoint en charge de l'Aménagement, de l'Urbanisme, et du Logement,

ARRETE

Article Unique

Il n'est pas fait opposition à la déclaration préalable.

Le 11 AOUT 2025

Pour le Maire, l'adjoint délégué,
Jean-Yves LEBOURDAIS



La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

INFORMATIONS DIVERSES :

Vous devrez effectuer dans les 90 jours suivant l'achèvement de la construction une déclaration sur l'espace sécurisé du site de la DGFIP.

Par arrêté préfectoral n° 08-175 en date du 19 juin 2008, l'ensemble des communes du département de la Vendée ont été déclarées contaminées par les termites ou susceptible de l'être à court terme, toutes les dispositions doivent être prises par les constructeurs pour protéger les bâtiments contre les termites.

La totalité du Département est classée en zone de sismicité modérée suite au décret n° 2010-1255 du 22/10/2010 ; des règles parasismiques s'imposent lors de la construction de nouveaux bâtiments conformément aux dispositions de l'arrêté du 22/10/2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal ».

Le terrain, objet de la demande, est situé dans une zone exposée au risque de retrait gonflement des argiles. Pour toute précision sur l'état du risque, vous êtes invités à consulter le site de la préfecture : <https://www.georisques.gouv.fr/mes-risques/connaitre-les-risques-pres-de-chez-moi>

En cas d'exposition moyenne ou forte, le code de la construction et de l'habitation impose la réalisation d'études géotechniques à la vente d'un terrain constructible et au moment de la construction de la maison. Pour plus de détails : <https://www.vendee.gouv.fr/le-risque-naturel-du-retrait-gonflement-des-a3519.html>

Par arrêté préfectoral n° 16-DDTM85-81 du 30 mars 2016, a été approuvé le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles Littoraux (PPRL) Pays de Monts (communes de Notre-Dame-de-Monts, Saint-Jean-de-Monts, Saint-Hilaire-de-Riez, Saint-Gilles-Croix-de-Vie, Le Fenouiller et Brétignolles-sur-Mer).

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. La juridiction compétente peut être saisie par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr. 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 contentieux qui doit être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Durée de validité de la déclaration préalable :

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité du permis/de la déclaration préalable est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Conformément aux articles R.424-21 et R.421-22, l'autorisation peut être prorogée deux fois pour une durée d'un an si les prescriptions d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Dans ce cas la demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire de la 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 : l'autorisation n'est définitive 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 (ou les) 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 (ou les) bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que 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 l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévu par l'article L.242-1 du code des assurances.



Instruction d'une demande d'autorisation d'urbanisme

Information sur la desserte en électricité du projet de construction ou d'aménagement

A La Roche-Sur-Yon, le 24 juillet 2025

REFERENCES DU DOSSIER	
DP 085 226 25 00285	<u>Demandeur</u>
<u>Commune :</u> SAINT-HILAIRE-DE-RIEZ	LOTIPROMO 2 IMPASSE DE LA FOUGERAIE 85300 CHALLANS
<u>Interlocuteur :</u> Anne-Sophie BOCQUIER ☎ 02 51 45 93 28 - urbanisme@sydev-vendee.fr	Adresse des travaux : 12 Rue du Bon Puits Parcelle(s) :BY222;BY225;BY224
PARTIE RENSEIGNEE PAR LE SYDEV	
<u>Le projet est desservi</u> Une extension du réseau électrique peut être nécessaire selon l'analyse de la charge électrique de la part du gestionnaire de réseau. <u>Observations:</u> Que les travaux soient réalisés sous la maîtrise d'ouvrage d'ENEDIS ou du SYDEV, le demandeur est invité à réaliser sa demande de raccordement sur le portail d'ENEDIS en premier lieu : www.enedis.fr 	

Instruction d'une demande d'autorisation d'urbanisme

Informations sur la desserte en eau potable du projet de construction ou d'aménagement

Références du dossier	
DP 085 226 25 00285 déposé le : 23/07/2025 SAINT-HILAIRE-DE-RIEZ LOTIPROMO Déclaration Préalable 12 Rue du Bon Puits Parcelle(s) BY222;BY225;BY224	<u>Consulté par :</u> Communauté de Communes du Pays de Saint Gilles Croix de Vie Service ADS - Zone d'activités le Soleil Levant 85800 GIVRAND
Date de réception : 2025-07-23	Secteur : Vallée du Jaunay N° d'ordre 116731
Partie renseignée par Vendée Eau	
☒ Un réseau d'eau potable existe sous la voie publique : Rue du Bon Puits, au droit de la propriété considérée ou de la voie d'accès privée. En conséquence, le projet ne nécessite pas d'extension sous voie publique. ☐ Il n'existe pas de réseau d'eau potable sous la voie publique au droit de la propriété considérée. Le réseau le plus proche se trouve : . En conséquence, le projet nécessite une extension sous voie publique. Aussi, une extension du réseau d'eau potable doit être réalisée : , sur une longueur de mètres. Le coût de cette extension (hors branchement(s)) est évalué à : € HT (plan ci-joint). ☐ Il n'existe pas de réseau d'eau potable sous la voie privée au droit de la propriété considérée. Le réseau le plus proche se trouve : . En conséquence, le projet nécessite une extension sous voie privée. Aussi, une extension du réseau d'eau potable doit être réalisée : , sur une longueur de mètres. Le coût de cette extension (hors branchement(s)) est évalué à : € HT (plan ci-joint). ----- Compte tenu de la situation de la propriété et du projet, il est indiqué pour information que : ☐ 1 – chaque logement doit disposer de son propre branchement particulier raccordé directement sur un réseau public d'eau potable. Pour cela un réseau public doit être installé dans les voies de desserte internes privées. ☐ 2 – chaque logement dans un immeuble collectif doit disposer d'un compteur divisionnaire appartenant au Service des Eaux, établi sur l'installation intérieure de plomberie. ☐ 3 – le regard de compteur doit être implanté sur la partie privative de la construction qu'il dessert, à proximité du logement considéré. Pour cela un réseau public doit être réalisé dans la voie d'accès privée.	

Observations:

- Chaque logement devra disposer de son propre branchement particulier établi sur le réseau public d'eau potable.

S'agissant d'un simple branchement, SAUR est votre interlocuteur. Son service clientèle se tient à votre disposition au 02.51.37.01.09 (du Lundi au Vendredi de 08H00 à 19H00) pour établir un devis correspondant à votre demande.

A La Roche sur Yon, le 28 juillet 2025



Michel BOSSARD

Vice-président de Vendée Eau

Délégué à la gestion des travaux



Pays de Saint Gilles Croix de Vie Agglomération
ZAE du Soleil Levant – CS 63669 - Givrand
85 806 SAINT-GILLES-CROIX-DE-VIE
Tél : 02.51.55.55.55
E mail : assainissement@payssaintgilles.fr

INSTRUCTION D'UNE DEMANDE D'AUTORISATION D'URBANISME : réponse à la consultation du service chargé de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme, au nom de l'autorité compétente pour statuer (R423-50 du code de l'urbanisme).

Les demandes d'urbanisme acceptées feront l'objet d'un courrier d'information sur l'assainissement.

Commune de SAINT HILAIRE DE RIEZ

Avis sollicité sur demande d'urbanisme : DP 085 226 25 00285

Nom du demandeur : LOTIPROMO

Nature du projet : Création de deux terrains à bâtir destinés à recevoir des constructions à usage d'habitation. Les terrains seront directement accessibles par la rue du Bon Puits.

Référence cadastrale : BY 222, BY 224, BY 225

Adresse du terrain : 12 Rue du Bon Puits

85270 SAINT HILAIRE DE RIEZ

DOSSIER SUIVI PAR :

Jean-Yves VRIGNAUD

EAUX USEES - AVIS FAVORABLE
PERIMETRE D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF

☒ LE PROJET EST DESSERVI PAR UN RESEAU D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF AU DROIT DU TERRAIN

☒ Le projet nécessite la réalisation de 2 nouveaux branchements d'assainissements individuels (travaux à la charge du demandeur).

Chaque branchement sera équipé d'un regard dit « tabouret » placé en limite de propriété sur le domaine public surmonté d'un tampon fonte estampillé EU. Le rejet dans ce cas se fera gravitairement ou par relèvement en fonction de la topographie du terrain et de la profondeur du réseau d'eaux usées.

Chaque unité foncière devra avoir son propre branchement d'eaux usées afin que chaque parcelle soit desservie sans servitude.

Je vous serais reconnaissant de bien vouloir nous informer du raccordement au réseau public par mail assainissement@payssaintgilles.fr ou par téléphone 02 51 26 21 81. Afin qu'un contrôle de la séparation et de la réalisation des réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales soit réalisé.

☒	En cas de division de l'unité foncière, chaque nouvelle unité foncière créée devra disposer de son propre branchement au réseau public d'eaux usées si elle dispose d'accès direct et à ce dernier.
☒	Il est précisé qu'un immeuble situé directement ou indirectement en contrebas d'une voie publique desservie par le réseau d'eaux usées est considéré comme raccordable. Dans ce cas, le dispositif de relevage des eaux usées nécessaire au raccordement est à la charge du propriétaire de l'immeuble.
☒	Les conditions d'établissement des branchements et la liste des entreprises agréées par la collectivité est jointe au courrier d'information sur l'assainissement.

EAUX PLUVIALES - AVIS FAVORABLE

☒ LE PROJET SE SITUE DANS UN ZONAGE OU DES MESURES DOIVENT ETRE PRISES POUR MAITRISER LE RUISSELLEMENT.

☒ Pour les opérations d'aménagement > 1200 m², le pétitionnaire fournira une étude pédologique, voire hydrogéologique, qui définira les contraintes et modalités d'infiltration des eaux. Il donnera les caractéristiques des dispositifs d'infiltration et justifiera que son dimensionnement respecte le règlement d'assainissement pluvial.

☒ Les eaux pluviales du projet pourront être raccordées au réseau d'eaux pluviales public par l'intermédiaire d'un bec de gargouille (travaux à la charge du demandeur) sous réserve de l'autorisation préalable du gestionnaire de voirie.

☒	Commentaire(s) : Compte tenu de la capacité d'infiltration limitée de la parcelle, le rejet par l'intermédiaire d'un bec de gargouille ou vers un caniveau déjà existant et situé à proximité permettra d'évacuer le trop plein du dispositif d'infiltration sous réserve de l'autorisation préalable du gestionnaire de voirie.
-------------------------------------	--

Le 29 juillet 2025

PLAN EU

