

Dossier n° : DP 044 164 26 02035

Déclaration préalable

Déposée le 24/04/2026, complétée le 19/05/2026

Par : LAFF

Demeurant : 42 rue de la Noe Nozou

44860 SAINT AIGNAN GRANDLIEU

Représenté(e) par : Monsieur FRASLIN Pierre

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

Sur un terrain situé : 10 rue Bonne Fontaine

Référence(s) cadastrale(s) : 164 C 1890

Surface de plancher créée : sans objet

Surface de plancher supprimée : sans objet

Emprise au sol créée : sans objet

Emprise au sol supprimée : sans objet

Nature du projet : lotissement de deux lots destinés à accueillir
5 logements sociaux sur le lot 1 et 3 constructions sur le lot 2

**OPPOSITION A UNE DECLARATION PREALABLE
délivrée au nom de la commune**

Le maire de Saint-Hilaire-de-Chaléons,

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 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 favorable avec réserve du Conseil Départemental en date du 12 mai 2026,

CONSIDERANT

- que le terrain concerné par la déclaration préalable pour lotissement (deux lots prévus) susvisée se situe en zone Ua du Plan Local d'Urbanisme et dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle n° 2 « chemin des Loges » (totalité de l'îlot A) du Plan Local d'Urbanisme,

- que l'article L.152-1 du Code de l'urbanisme dispose que « *l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation* »,

- que cette OAP sectorielle définit des orientations avec lesquelles les projets d'aménagement doivent être compatibles, comprenant notamment :

- . la vocation principale du secteur destinée à l'habitat ;
- . un principe de division du secteur en trois grands îlots (A, B et C) permettant un aménagement progressif dans le cadre de schémas d'aménagement d'ensemble par îlot ;
- . un principe de continuité routière pour assurer la desserte interne du secteur via une liaison viaire d'un îlot à l'autre, ainsi qu'une liaison douce à assurer à travers le secteur, à partir de la rue de la Bonne Fontaine,

- que le projet présenté dans la déclaration préalable susvisée consiste en l'aménagement d'un lotissement de deux lots destinés à la réalisation de :

- . lot 1 : 5 logements sociaux, dont 3 avec accès direct sur la rue de la Bonne Fontaine ;
- . lot 2 : 3 terrains situés « en deuxième rideau » du lot 1 et desservis par un accès commun sur la rue de la Bonne Fontaine,

- que le point 2.2.1 du chapitre 1 du Titre III de ce même règlement dispose que dans les secteurs soumis à des OAP, les aménagements, les constructions et les installations projetés au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation spécifique au secteur,



- que le dossier de la déclaration préalable susvisée pour lotissement ne précise pas que les futurs terrains du lot 2 sont destinés à accueillir des logements, ce qui ne permet pas de vérifier le respect de la destination « habitat » des constructions prévues dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle n° 2 « chemin des Loges » du Plan Local d'Urbanisme,
- que le dossier de la déclaration préalable susvisée pour lotissement ne comporte pas d'information sur la continuité de la desserte du secteur en direction des îlots B et C, ce qui ne permet pas de vérifier la compatibilité du projet avec le principe de liaison inter-quartier de l'OAP sectorielle du « chemin des Loges »,
- qu'en l'espèce, au regard des éléments susmentionnés, le projet de lotissement de deux lots présenté dans le dossier de la déclaration préalable susvisée n'est pas compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle n° 2 « chemin des Loges » du Plan Local d'Urbanisme,
- que d'autre part, le point b. du paragraphe 3.2.1 du chapitre 1 du titre III du règlement du Plan Local d'Urbanisme dispose qu'en zone urbaine (U), secteur Ua, le nu des façades des constructions principales doit être établi à l'alignement des voies ou de places publiques assurant l'accès à la construction,
- que le dossier de la déclaration préalable susvisée pour lotissement présente des implantations de constructions en retrait d'alignement des voies les desservant, méconnaissant la prescription du règlement du Plan Local d'Urbanisme en matière d'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques en secteur Ua des zones urbaines (U),
- qu'il convient de s'opposer à ce projet de lotissement pour l'ensemble de ces motifs,

ARRETE

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

Signé électroniquement le 17/06/2026



Le Maire
Françoise Rousseau

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

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

Délais et voies de recours : 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 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.

A titre d'information, le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux est le tribunal administratif de Nantes, 6 allée de l'Île Gloriette, BP 24111, 44041 NANTES Cedex.

