

Dossier n° : DP 044 164 26 02037

**Déclaration préalable**

Déposée le 30/04/2026, complétée le 18/05/2026

Par : Monsieur LANDAIS Steve

Demeurant : 15 rue de la Basse Forêt

44860 PONT ST MARTIN

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

Sur un terrain situé : 3 Les Barbussières

Référence(s) cadastrale(s) : 164 C 1471, 164 C 1472, 164 C 450

Surface de plancher créée : 0 m<sup>2</sup>

Surface de plancher supprimée : 0 m<sup>2</sup>

Emprise au sol créée : 0 m<sup>2</sup>

Emprise au sol supprimée : 0 m<sup>2</sup>

**Nature du projet** : lotissement de deux lots

**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.152-1, 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 technique de la Société d'Aménagement Urbain et Rural (SAUR) au titre de la gestion des eaux usées en date du 30 avril 2026,

Vu l'avis technique de la Société d'Aménagement Urbain et Rural (SAUR) au titre de la gestion de la desserte en eau potable en date du 30 avril 2026,

Vu l'avis technique de la Direction du Cycle de l'Eau de la Communauté d'Agglomération Pornic aggro Pays de Retz au titre de la gestion des eaux pluviales en date du 5 mai 2026,

Vu l'avis favorable du Conseil Départemental en date du 8 juin 2026,

**CONSIDERANT**

- que le terrain concerné par la déclaration préalable pour lotissement (deux lots prévus) susvisée se situe en zone Ub du Plan Local d'Urbanisme et dans l'îlot B de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle n° 1 « rue du Clos Paulet » 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 le secteur concerné par cette OAP a vocation à accueillir de nouvelles habitations avec un objectif de 10 logements minimum, dont au moins 2 logements sociaux, et peut être aménagé sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'ensemble. En cas d'un aménagement sous la forme de plusieurs opérations d'ensemble, celles-ci ne doivent pas compromettre la réalisation d'une liaison douce traversant l'îlot, depuis la rue du Clos Paulet jusqu'à la rue Eloi Guitteny,

- que le projet présenté dans la déclaration préalable susvisée concerne la division des parcelles cadastrées 164 C 450, 164 C 1471 et 164 C 1472 en deux terrains à bâtir situés en partie dans l'îlot B de l'OAP sectorielle n°1 « rue du Clos Paulet »,

- que le point 2.2.1 du chapitre 1 du Titre III du règlement du Plan Local d'Urbanisme 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'OAP spécifique au secteur,



- que d'une part, le dossier de la déclaration préalable pour lotissement susvisée ne précise pas que les futurs terrains sont destinés à accueillir des logements, ce qui ne permet pas de vérifier le respect de la destination « habitat » des constructions prévues dans l'îlot B de l'OAP sectorielle n° 1 « rue du Clos Paulet » du Plan Local d'Urbanisme,
- que d'autre part, au regard des pièces du dossier de déclaration préalable pour lotissement susvisée, il est projeté une desserte du lot n° 1 par la rue Eloi Guitteny au nord, et une desserte du lot n° 2 par la rue du Clos Paulet via une servitude de passage existante, sans liaison entre ces deux dessertes,
- que cet aménagement compromet donc la réalisation de la liaison douce traversant l'îlot B de l'OAP sectorielle n° 1 « rue du Clos Paulet »,
- que par ailleurs, le projet décrit dans la déclaration préalable pour lotissement susvisée prévoit la création de deux terrains à bâtir situés pour partie dans le périmètre du l'îlot B de l'OAP sectorielle n° 1 « rue du Clos Paulet » sans respecter de plan d'aménagement d'ensemble,
- que les pièces du dossier de déclaration préalable pour lotissement susvisée ne permettent pas de vérifier la compatibilité du projet avec le principe de 10 logements minimum, dont au moins 2 logements sociaux, prévus pour l'îlot B de l'OAP sectorielle « rue du Clos Paulet »,
- 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.**

