

Dossier n° : DP 044 164 26 02053

Commune de SAINT-HILAIRE-DE-CHALEONS

Déclaration préalable

Déposée le 06/07/2026,

Par : LAFF

Demeurant : 42 route de la Noé Nozou

44860 SAINT AIGNAN GRANDLIEU

Représenté(e) par : Monsieur FRASLIN Pierre

Par : 2MNI

Demeurant : 75 rue des Déportés

44230 SAINT SEBASTIEN SUR LOIRE

Représenté(e) par : Monsieur BEAUMARD Maxence

Sur un terrain situé : 10 rue Bonne Fontaine

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

Surface de plancher créée : 0 m²Surface de plancher supprimée : 0 m²Emprise au sol créée : 0 m²Emprise au sol supprimée : 0 m²

Nature du projet : lotissement de deux lots destinés à accueillir
5 logements sociaux sur le lot 1 et 3 constructions sur le lot 2 et desservi
par un espace de circulation commun

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 21 juillet 2026 au titre du schéma
directeur départemental des mobilités,

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,

Publié le : 03/08/2026 09:02 (Europe/Paris)

Par : JP

https://www.saint-hilaire-de-chaleons.fr/documents_administratifs/74100



- 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,
- 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 de plus l'article R.421-19 du Code de l'urbanisme dispose que doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager notamment les lotissements qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots destinés à être bâtis et propres au lotissement,
- que le projet présenté dans la déclaration préalable susvisée consiste en l'aménagement d'un lotissement de deux lots desservis par un espace de circulation commun (grevant le lot 2), destiné à la desserte automobile et au passage des réseaux des deux lots,
- que le projet présenté ne respecte donc pas les dispositions de l'article R.421-19 du Code de l'urbanisme et doit donc faire l'objet d'un permis d'aménager en application de ce même article,
- 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 ce même point du règlement du Plan Local d'Urbanisme dispose également qu'un recul peut être admis notamment
 - dans le cadre d'une opération d'ensemble définissant ses propres règles, à condition que les règles d'implantation soient clairement définies dans le cadre de l'opération elle-même,
 - (...)
 - lorsqu'il s'agit d'une construction principale implantée à plus de 35 mètres de la voie ou de l'emprise publique et qu'il existe déjà, sur ce terrain ou sur un terrain jouxtant cette voie ou cette emprise publique, une construction à l'alignement ou proche de l'alignement,
- que le dossier de la déclaration préalable susvisée pour lotissement présente des possibilités d'implantation de constructions en retrait de l'alignement de la rue Bonne Fontaine méconnaissant pour partie 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.

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



Publié le 03/08/2026 09:02 (Europe/Paris)

Par : JP

https://www.saint-hilaire-de-chaleons.fr/documents_administratifs/74100

Ce document est une copie de la notification au demandeur et est transmis au représentant de l'Etat dans le département.

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.

