

Mairie
SAINT-HILAIRE-LE-CHÂTEL

DECLARATION PREALABLE
DELIVREE PAR LE MAIRE

Déclaration préalable déposée le : 27/06/2025 Avis de dépôt affiché en Mairie le : 27/06/2025		N° DP 061 404 25 00004
Par :	Monsieur Laurent DOGUET	Surfaces de plancher autorisées
Demeurant :	14 Route de la Minotière - 61400 SAINT-HILAIRE-LE-CHÂTEL	Surfaces créées : /
Nature des travaux :	Création piscine enterrée en béton armé (profondeur 1m35. / dimension 3*6m) avec margelle (travertin / couleur neutre / 30 cm) et bâche à barres (couleur neutre / liner couleur neutre) .	Surface totale : /
Adresse du terrain : Référence(s) cadastrale(s) :	14 Route de la Minotière - 61400 SAINT-HILAIRE-LE-CHÂTEL ZT0081	Destination : HABITATION (annexe)

LE MAIRE

Vu la demande de déclaration préalable susvisée et les plans annexés,
Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.421-4 et suivants et R.421-1 et suivants,
Vu le PLU intercommunal de la CDC du Pays de Mortagne-au-Perche approuvé le 15 décembre 2016 (modifié le 03.09.2020),
Vu le règlement afférent à la zone UC,
Vu la taxe d'aménagement qui s'applique aux demandes d'autorisations déposées depuis le 1er mars 2012 (2 %).

Considérant que le projet répond ou ne répond pas aux dispositions du PLUi et notamment à celles des articles 2, 6, 7 et 11 respectivement relatifs aux occupations autorisées (annexe admise), à l'implantation (alignement ou retrait 1 m depuis la voie publique / limite séparative ou retrait 2 m) et à l'aspect extérieur des projets (cohérence architecturale / préconisations architecturales locales / adaptation du projet au relief du terrain).

ARRÊTE

Article 1 - Avis sur la demande d'urbanisme


Il n'est pas fait opposition à la déclaration préalable pour le projet décrit dans la demande susvisée (y compris les plans).


Conformément à l'article L.421-7 du Code de l'urbanisme, la déclaration préalable ne peut être accordée que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords.

Article 2 - Taxes et participations d'urbanisme

Le projet est soumis au versement de la taxe d'aménagement et de la redevance d'archéologie préventive dont les montants seront transmis, le cas échéant, ultérieurement.

A SAINT-HILAIRE-LE-CHÂTEL, **le 23 juillet 2025**


Le Maire



Philippe BLUTEL

Date de transmission en Préfecture : le 23 juillet 2025

Date d'affichage de la décision en Mairie : le 23 juillet 2025

Conformément aux dispositions des articles L.2131-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales, la présente décision est exécutoire à partir du moment où cette dernière est affichée en Mairie et dans le département.

Accusé de réception en préfecture
0612361404202507325072301
Date de télétransmission : 23/07/2025
Date de réception préfecture : 23/07/2025

Conditions dans lesquelles la présente autorisation devient exécutoire

Vous pouvez commencer les travaux autorisés dès la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, sauf dans le(s) cas particulier(s) suivant(s) :

- une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du Code général des collectivités territoriales ; le Maire doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée ;
- si votre projet concerne une coupe ou abattage d'arbres, vous ne pouvez commencer vos travaux qu'un mois après la date à laquelle l'autorisation vous a été notifiée.

LIRE ATTENTIVEMENT LES INFORMATIONS SUIVANTES

Délais et voies de recours

Si vous entendez contester la présente décision, vous pouvez saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux dans les **deux mois** à partir de sa notification ; le tribunal administratif peut être saisi via l'application "Telerecours citoyens" accessible depuis le site internet www.telerecours.fr. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (*l'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite*).

Durée de validité et prolongation

Conformément aux articles R.424-17 et 19 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 la notification de l'arrêté, ou de la date à laquelle une décision de non-opposition 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.

L'autorisation peut être prorogée deux fois si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard (*art. R.424-21 du Code de l'urbanisme*). Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit être :

- soit adressée au Maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal
- soit déposée contre décharge à la Mairie.

Commencement des travaux et affichage

Le bénéficiaire du permis 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 devra être conforme aux prescriptions des articles A.424-15 à A.424-19 du Code de l'urbanisme. L'affichage devra également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire. Cet affichage n'est pas obligatoire pour une coupe ou abattage d'arbres situés en dehors des secteurs urbanisés.

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'informer le bénéficiaire du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours,
- dans le délai de trois mois après la date de non opposition à la déclaration préalable, 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.

Droit des tiers

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.

Obligation de souscrire une assurance dommages-ouvrages

Cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L.241-1 et suivants du Code des assurances.

Renseignements complémentaires

Mairie ou Pays du Perche ornais (Maison des Territoires - Zone de la Grippe - 61400

Année de rédaction en préfecture : 02.33.85.80.80
081216104042-20250723-250723-01-AP
Date de télétransmission : 23/07/2025
Date de réception préfecture : 23/07/2025

NOTIFICATION D'UN ARRÊTE D'AUTORISATION DE TRAVAUX

J'ai le plaisir de vous adresser l'arrêté vous autorisant à réaliser les travaux pour lesquels vous avez déposé un dossier.

La commune veille à l'insertion des constructions dans le paysage. Celle-ci est d'autant plus réussie lorsque le choix des couleurs, des enduits et des teintes des toitures s'inscrit en harmonie avec l'existant.

Cependant, j'attire votre attention sur le fait que vous devez réaliser vos travaux tels que vous les avez décrits dans votre demande et le cas échéant, en intégrant les prescriptions de l'arrêté.

Si au cours de votre chantier, vous souhaitez effectuer des modifications sur l'aspect de votre projet, merci de prendre contact avec le service urbanisme du Pays du Perche Ornais qui Gère pour le compte de la commune les dossiers d'urbanisme et qui vous indiquera la démarche et les éventuelles procédures à engager.

Attention, aucune modification de projet ne peut être réalisée sans que vous y soyez autorisé.

Votre arrêté peut indiquer que votre projet est soumis à la **Taxe d'Aménagement (TA)**. Celle-ci correspond à la somme des surfaces closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieur à 1,80 mètre calculée au nu intérieur des façades ; en sont exclues notamment les surfaces non closes et les trémies d'escalier.

Pour plus de précision sur le calcul de cette taxe et sur les modalités de recouvrement, je vous invite à prendre contact avec le service application du droit des sols de la Direction Départementale des Territoires situé à Alençon (02.33.32.52.99 - ddt-sacr@orne.gouv.fr).

Votre projet peut aussi être soumis à la **Redevance d'Archéologie Préventive (RAP)**. Elle est applicable aux travaux de constructions touchant le sous-sol et soumis à autorisation ou à déclaration préalable afin de financer les fouilles archéologiques (*taux fixe de 0,4 % dont le versement et le calcul dépendent de la nature du projet*).

Par ailleurs, je tiens à vous informer que l'affichage de votre autorisation est impératif.
Les modalités d'affichage sont précisées au verso du présent courrier.

Enfin, vous trouverez joints à cette transmission les documents à faire parvenir en mairie éventuellement au début et dans tous les cas à l'achèvement de vos travaux :

- ❖ Déclaration d'Ouverture de Chantier au **démarrage des travaux** (*soumis à permis de construire*) car votre autorisation a une durée de validité limitée,
- ❖ Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux à **l'exécution de l'ensemble des travaux** (*constructions et aménagements extérieurs*). La transmission de ce document vous permettra ensuite d'obtenir l'attestation de non contestation de la conformité des travaux.

AFFICHAGE DES AUTORISATIONS D'URBANISME

Permis de construire / Déclaration préalable / Permis d'aménager

Articles A.424-15 à 424-19 du Code de l'urbanisme

Vous avez l'obligation de réaliser l'affichage de la décision sur le terrain concerné par le projet dès réception de votre autorisation en utilisant un panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à 80 centimètres et qui devra indiquer les éléments ci-dessous.

Le panneau doit notamment comprendre les informations suivantes :

- Le nom, la raison sociale ou la dénomination sociale du bénéficiaire,
- La date de délivrance, le numéro de l'autorisation ainsi que l'autorité qui l'a délivrée
- La nature du projet, la date d'affichage en Mairie (*facultatif*) et le cas échéant le nom de l'architecte
- La superficie du terrain, la superficie de plancher autorisée ainsi que la hauteur de la construction (*en mètre par rapport au sol naturel*), éventuellement le nombre de lots ou emplacements prévus
- L'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté.

Le panneau d'affichage comprend également la mention suivante :

" **Droit de recours :**

" Le délai de recours contentieux est de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain du présent panneau (*article R.600-2 du code de l'urbanisme*).

" Tout recours administratif ou tout recours contentieux doit, à peine d'irrecevabilité, être notifié à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable. Cette notification doit être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du recours (*article R. 600-1 du code de l'urbanisme*). "

Ces informations devront rester lisibles de la voie publique pendant toute la durée du chantier.

L'inobservation de ces dispositions est susceptible d'entraîner des sanctions ou le report du délai de recours.

Le Maire,

Philippe BLUTEL



Pays du Perche Ornaïs

8 rue du Tribunal - 61400 MORTAGNE-AU-PERCHE

☎ 02.33.85.80.80 - 📠 02.33.85.12.31

urba.payspercheornais@orange.fr



Accusé de réception en préfecture
061-216104-0
Date de télétransmission : 23/07/2025
Date de réception en Mairie : 25/07/2025

☎ 02.33.85.80.80

communesthillechatel@wanadoo.fr