Mairie
SAINT-HILAIRE-LE-CHÂTEL

DECLARATION PREALABLE DELIVREE PAR LE MAIRE

Déclaration préalable déposée le : 20/02/2026 **Avis de dépôt affiché en Mairie le :** 20/02/2026		**N° DP 061 404 26 00002**
Par :	Madame Lucie LEGENDRE	**Surfaces de plancher autorisées**
Demeurant :	1 la Bulardière - 61400 SAINT-HILAIRE-LE-CHÂTEL	**Surfaces créées :** 71 m²
		Surface totale : 195 m²
Nature des travaux :	Aménagement du garage en pièce à vivre *(remplacement des portes par des baies vitrées)* Remplacement de l'ensemble des menuiseries *(14 fenêtres et une porte d'entrée / PVC teinte gris Ral 7035)*	**Destination :** **HABITATION** *(modification aspect extérieur)*
Adresse du terrain :	21 route de la Minotière - 61400 SAINT-HILAIRE-LE-CHÂTEL	
Référence(s) cadastrale(s) :	ZY0023, ZY0055	

LE MAIRE

Vu la demande de déclaration préalable susvisée et les plans annexés,
Vu les échanges / informations communiquées par le demandeur *(12.03.2026 - dessin porte & fenêtres / photographies)*,
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 16.10.2025)*,
Vu le règlement afférent à la zone UH.

Considérant que le projet répond partiellement aux dispositions du PLUi et notamment à celles de l'article UH 11 relatif à l'aspect extérieur des projets *(cohérence architecturale / préconisations architecturales locales / harmonie des façades / menuiseries visibles depuis l'espace public aspect bois ou type bois - PVC interdit / coffres de volets roulants visibles depuis l'espace public interdits pour la bâti datant d'avant 1950)*.

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)*, sous réserve du respect de la prescription mentionnée à l'article 2.

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 - Prescription

Les menuiseries visibles depuis l'espace public seront en bois ou en aluminium, cela concerne, a minima, les fenêtres en façade arrière ; il serait souhaitable que les fenêtres aient des petits bois reprenant le découpage des menuiseries actuelles, à savoir 2 meneaux horizontaux par vitrage créant 3 carreaux plus hauts que larges.

Article 3 - Observation

En cas d'occupation du domaine public, une permission de voirie devra être déposée en Mairie avant le début des travaux.

A SAINT-HILAIRE-LE-CHÂTEL, *le 19 mars 2026*

Le Maire

Philippe BLUTEL

Date de transmission en Préfecture : *le 19 mars 2026*

Date d'affichage de la décision en Mairie : *le 19 mars 2026*

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 transmise au représentant de l'Etat dans le département.

Accusé de réception en préfecture
061-216104042-20260319-260319-01-AI
Date de télétransmission : 19/03/2026
Date de réception préfecture : 19/03/2026

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. Depuis la loi de simplification du Droit de l'urbanisme et du logement du 26 novembre 2025, cette démarche ne prolonge plus le délai pour introduire un recours contentieux qui doit nécessairement être déposé dans les deux mois suivant la réponse *(L'absence de réponse au recours gracieux au terme d'un délai de **deux mois** vaut rejet implicite).*

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 Mortagne-au-Perche - 02.33.85.80.80)*

Accusé de réception en préfecture
061-261900016-20260319-DP061404260002-AR
Date de télétransmission : 19/03/2026
Date de réception préfecture : 19/03/2026