



DÉCLARATION PRÉALABLE

DÉLIVRÉE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DP 044 159 25 00004

Arrêté n° 2025-048

Demande de déclaration préalable déposée le 27/01/2025 et complète le 28/04/2025	
Par :	Monsieur VERGNOL MONFORT Lucas
Demeurant ⁽¹⁾ :	3 rue Beauregard 44690 ST FIACRE SUR MAINE
Sur un terrain, situé ⁽²⁾ :	3 Rue beauregard 44690 SAINT-FIACRE-SUR-MAINE
et cadastré ⁽²⁾ :	159 B 1614, pour une superficie de 149 m ²
Nature du projet :	Aménagement d'une pièce de vie pour une surface de plancher créée de 13 m ²

Le Maire de la commune de SAINT-FIACRE-SUR-MAINE,

Vu la demande de déclaration préalable décrite ci-dessus ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment les articles L.421-1 et suivants et R.421-1 et suivants ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 18/11/2013 et modifié le 16/10/2023 ;

Vu le règlement de la zone UA du plan local d'urbanisme, dans laquelle est situé le terrain objet de la demande de déclaration préalable ;

Considérant la nature du projet objet de la demande de déclaration préalable :

- Aménagement d'une pièce de vie

ARRÊTE

Article unique

Il n'est pas fait opposition à la présente déclaration préalable.

À Saint-Fiacre-sur-Maine
Le 02/05/2025
Danièle GADAIS
Maire de Saint Fiacre sur Maine



INFORMATIONS :

Certaines opérations de construction et d'aménagement peuvent donner lieu au paiement d'une Taxe d'Aménagement (TA), et d'une Redevance d'Archéologie Préventive (RAP) qui sont dues par le bénéficiaire d'une autorisation d'urbanisme. La TA se décompose en deux parts : une part communale au taux de 5 % (taux pouvant varier suivant les secteurs de la commune) et une part départementale au taux de 2,5%. Le taux de la RAP est de 0,4%. Certains types de constructions peuvent par ailleurs faire l'objet d'exonérations et d'abattements.

Si vous êtes concernés, vous serez informés prochainement du montant de la TA et de la RAP dont vous serez redevables pour votre projet.

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du Code général des collectivités territoriales.

Conformément à l'article R. 423-6 du Code de l'Urbanisme, l'avis de dépôt du présent dossier a fait l'objet d'un affichage en mairie de SAINT-FIACRE-SUR-MAINE le 21/02/2025.

(1) : pour le demandeur principal

(2) : sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

Commencement des travaux : Le bénéficiaire de la déclaration préalable peut commencer les travaux après avoir affiché sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau réglementaire (dimensions supérieures à 80 cm) et visible depuis la voie publique décrivant le projet (notamment votre nom, la date de délivrance de l'autorisation d'urbanisme ainsi que son numéro, la nature du projet, la superficie du terrain... conformément aux articles A.424-15 à A.424-19 du Code de l'urbanisme) et mentionnant les droits de recours.

La décision de non-opposition à une déclaration préalable n'est définitive 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'en informer le bénéficiaire de la décision au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.
- Dans le délai de trois mois après la date de la notification de la décision de non-opposition, l'autorité compétente peut la retirer si elle l'estime illégale. Elle est tenue d'en informer le bénéficiaire de la décision et de lui permettre de répondre à ses observations.

La décision de non-opposition est délivrée sous réserve du droit des tiers.

La décision vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme, mais 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 faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si la décision de non-opposition à la déclaration préalable respecte les règles d'urbanisme.

Délais et voies de recours : le titulaire d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable qui en conteste la légalité peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux dans les deux mois à compter de la notification de la décision. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit être introduit dans les deux mois suivants la réponse (l'absence de réponse ou le terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).

Durée de validité : la décision de non-opposition à une déclaration préalable est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au bénéficiaire, ou si passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à un an (articles R.424-17 et R.424-18 du code de l'urbanisme). En cas de recours, le délai de validité de la décision est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable. Il en va de même en cas de recours contre une décision prévue par une législation connexe donnant lieu à une réalisation différée des travaux dans l'attente de son obtention.