

Mairie
SAINT-HILAIRE-LE-CHÂTEL

DECLARATION PREALABLE
DELIVREE PAR LE MAIRE

Déclaration préalable déposée le : 13/10/2025 Complétée le : 14/01/2026 Avis de dépôt affiché en Mairie le : 13/10/2025		N° DP 061 404 25 00009
Par :	SCI LES 5 CARTIER	Surfaces de plancher autorisées
Demeurant :	14 rue Stanislas Ratel 61400 SAINT-HILAIRE-LE-CHATEL	Surfaces créées : /
Représenté par :	Monsieur Bastien CARTIER	Surface totale : 80 m ²
Nature des travaux :	Transformation d'une annexe à l'habitation en bâtiment de stockage lié à l'artisanat (<i>sans modification de l'aspect extérieur</i>) Création d'un accès sur la route départementale (<i>suppression de la clôture actuelle / modification du terrain pour accès en pente douce au portail / recul de 8 m depuis la RD / clôture composée d'un grillage de 1m50 gris ou vert / portail battant, 4 m de large x 1m60 de haut / Aluminium Ral 7012 / partie basse pleine, barraudage vertical en partie haute</i>) Création d'un parking pour 6 camionnettes (<i>parcelle ZA 87 / 345 m² / graviers</i>)	Destination : HABITATION / ARTISANAT (<i>changement de destination / clôture</i>)
Adresse du terrain :	14 rue Stanislas Ratel 61400 SAINT-HILAIRE-LE-CHÂTEL	
Référence(s) cadastrale(s) :	ZA0086, ZA0087, ZA0109	

LE MAIRE

Vu la demande de déclaration préalable susvisée et les plans annexés,
 Vu les échanges / informations communiquées par le demandeur (14.01.2026 - *précisions portail clôture, surfaces, mouvements de terrain - coupe*),
 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 les avis des organismes et structures consultés dans le cadre du dépôt de la demande (*ARS - 10.02.2026 / Conseil Départemental de l'Orne - 20.10.2025 / SDIS - 22.10.2025*),
 Vu le règlement et les dispositions de l'arrêté de protection du captage "Contrebas du Bourg" (*périmètre rapproché*),
 Vu la taxe d'aménagement qui s'applique aux demandes d'autorisations déposées depuis le 1^{er} mars 2012 (2%).

Considérant que le projet répond partiellement aux dispositions du PLUi et notamment à celles des articles 2 et 11 respectivement relatifs aux occupations autorisées (*changement de destination vers artisanat admis sous réserve de limiter les nuisances*) et à l'aspect extérieur des projets (*cohérence architecturale / préconisations architecturales locales / clôtures d'une hauteur maximale de 2 m, composées d'une haie vive accompagnée d'un grillage admises*).

ARRÊTE

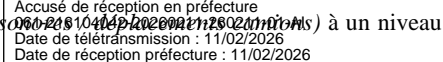
Article 1 - Avis sur la demande d'urbanisme

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 des prescriptions mentionnées 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 - Prescriptions

Conformément aux dispositions du PLUi, le projet devra respecter les points suivants :

- toutes les dispositions nécessaires devront être prises pour limiter les nuisances (*notamment* ) compatible avec le voisinage,

- le projet étant situé dans le périmètre de protection d'un captage il devra respecter les prescriptions définies dans l'article 14.1.1.1 de l'arrêté préfectoral du 21 décembre 2010 et l'avis de l'ARS joint au présent arrêté (notamment : la gestion des eaux pluviales sera soumise à autorisation auprès des services chargés de la police sanitaire et de la police de l'eau / le pétitionnaire devra veiller à ce que les produits liquides susceptibles d'être présents soient systématiquement placés dans des bacs de rétention appropriés. Il conviendra également de mettre en place une aire aménagée de manière à pouvoir recueillir et confiner tout déversement accidentel au niveau du stationnement des véhicules. Enfin, il est nécessaire de maintenir les éléments paysagers entourant la parcelle concernée - haies et arbres - ainsi que, lorsque cela est réalisable, ceux situés à l'intérieur des parcelles / Il conviendra également d'adopter des mesures de précaution en phase travaux destinées à empêcher les risques de pollution des eaux et en cas d'accident pouvant impacter la qualité de l'eau des captages, de prendre contact sans délai avec la collectivité en charge de la distribution de l'eau potable),

- les eaux pluviales collectées sur la parcelle seront renvoyées vers le réseau d'eaux pluviales présent dans la rue ; une demande devra être réalisée auprès de la Mairie avant raccordement (en raison de la présence du captage : le rejet d'eaux pluviales dans un puisard, un puits filtrant, un ancien puits ou tout autre structure permettant l'infiltration ou l'engouffrement des fluides dans le sous-sol est interdit),

- le grillage prévu devra obligatoirement être doublé d'une haie vive composée d'essences locales mentionnées à l'annexe 3 du PLUi,

- conformément au retour du département, l'attention du demandeur est attirée sur le fait que la co visibilité en entrée-sortie de l'accès correspond au minimum absolu requis par les règles usuelles de la conception routière :

- à ce titre le permissionnaire et/ou les futurs propriétaires devront maintenir ces conditions dans un entretien régulier des masques potentiels (plantations...) en limite de parcelle,
- le permissionnaire et/ou les futurs propriétaires devront organiser la circulation dans la parcelle de façon à permettre la sortie de l'accès dans le sens de la marche (pas de débouché en marche arrière sur la route départementale),
- parallèlement et considérant le présent porté à connaissance : des éventuelles modifications ultérieures des règles de circulation sur la section de RD au droit de l'accès (vitesse, propriétés ...) ne sauront être justifiées par la seule présence de l'accès / une éventuelle occupation ultérieure du domaine public de cette RD, par des aménagements qui modifieraient les conditions d'évitement (diminution de la largeur roulable ou de la récupération ...) devra prendre en compte l'existence de l'accès dans la conception des dits aménagements.

Article 3 - Observations

Les éventuels raccordements nécessaires à la desserte du projet seront à la charge exclusive du pétitionnaire (la demande ne faisant pas état d'un projet nécessitant un nouveau raccordement ou une puissance électrique supérieure à 12 kVA monophasé ou 36 kVA triphasé) - cas évolution de l'existant sans nécessité d'un branchement ou d'une extension spécifique. Le pétitionnaire (ou le responsable de projet) devra, le cas échéant, effectuer une déclaration de projet de travaux (DT) auprès du teleservice de recensement des réseaux : www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr ; cette étape permettra d'évaluer la présence d'un réseau public de distribution dont le déplacement serait à la charge du demandeur ou qui pourrait empêcher/modifier l'implantation du projet.

La présente demande ne dispense pas le demandeur d'obtenir auprès du gestionnaire de la voie une autorisation de voirie ou de travaux concernant l'aménagement projeté en bordure de cette dernière (accès / clôture / bornage - Cerfa 14023*01).

L'unité foncière est située dans une zone de sismicité faible avec un niveau d'aléa moyen pour le retrait-gonflement des argiles impliquant une prise en compte adaptée de règles ou recommandations dans le cadre de la réalisation du projet (www.georisques.fr / recommandations et réglementation).

Article 4 - Taxes et participations d'urbanisme

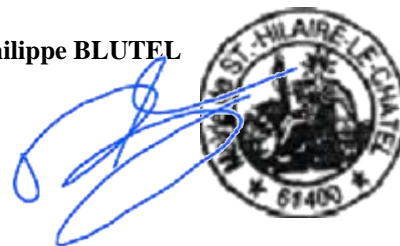
Le projet est soumis au versement de la taxe d'aménagement et de la redevance d'archéologie préventive dont les montants seront transmis, le cas échéant, ultérieurement.

Pour les secteurs raccordés à l'assainissement collectif, la participation pour le financement de l'assainissement collectif (PFAC) sera également questionnée par la collectivité compétente.

A SAINT-HILAIRE-LE-CHÂTEL, **le 11 février 2026**

Le Maire

Philippe BLUTEL



Date de transmission en Préfecture : le 11 février 2026

Date d'affichage de la décision en Mairie : le 11 février 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
061-216104042-20260211-260211-01-A1
Date de télétransmission : 11/02/2026
Date de réception préfecture : 11/02/2026

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. 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
061-216104042-20260211-260211-01-AI
Date de télétransmission : 11/02/2026
Date de réception préfecture : 11/02/2026