



Accord
Permis De Construire
DELIVRE PAR LE MAIRE
AU NOM DE LA COMMUNE

PC 045 235 25 00008		Déposé le 30/07/2025 Complet le 30/07/2025	
Par :	SAS McDonald's France Représentée par Monsieur LECUYER Clément		
Demeurant :	1, rue Gustave Eiffel 78280 GUYANCOURT		
Pour :	Construction d'un restaurant Mc Donald's	Surface de plancher créée : Nb de logement(s) créé(s) : Destination(s) :	411,45 m ² 0 Commerce et activités de service
Sur un terrain sis :	7 rue des Sablons 45140 ORMES		

Le Maire,

Vu la demande de Permis de construire susvisée,
Vu l'affichage en mairie de l'avis de dépôt de la demande en date du 31/07/2025,
Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 421-1, R. 421-1, R. 421-13, R. 421-14 et R. 421-16,
Vu le Plan Local d'Urbanisme Métropolitain approuvé les 07/04/2022 et 10/07/2025 par délibérations du Conseil métropolitain, modifié par délibérations les 22/06/2023, 16/11/2023, 20/06/2024, 10/07/2025 et mis à jour par arrêté les 10/07/2022, 19/01/2023, 10/10/2023, 11/03/2024, 18/11/2024 et le 01/10/2025,
Vu le code de la construction et de l'habitation et notamment les articles L.122-3, L.161-1, R.122-7 à R.122-21, R.143-1 à R.143-47, R.162-8 à R.162-13 et R.164-1 à R.164-5,
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L425-3 et R425-15, relatif aux établissements recevant du public,
Vu la demande d'Autorisation de Travaux pour les Etablissements Recevant du Public référencée AT 045 235 25 00002, au titre du Code de la Construction et de l'Habitation,
Vu la délibération du Conseil métropolitain d'Orléans Métropole du 16 novembre 2023 approuvant le règlement des services publics d'assainissement collectif et de gestion des eaux pluviales urbaines,
Vu la délibération du Conseil métropolitain fixant les modalités d'application de la taxe d'aménagement intercommunale en date du 20/06/2024,
Vu la déclaration préalable n° DP 045 235 25 00043 délivrée à MCBG Fleury le 28/07/2025,
Vu l'avis favorable assorti de prescriptions d'Orléans Métropole - Direction du Cycle de l'Eau en date du 06/11/2025,
Vu l'avis assorti de prescriptions d'Orléans Métropole - Direction de la Gestion des Déchets en date du 12/08/2025,
Vu l'avis d'ENEDIS en date du 11/08/2025,
Vu l'avis favorable avec réserves d'Orléans Métropole - Pôle Territorial Nord-Ouest, en date du 05/09/2025,
Vu l'avis favorable de la sous-commission Départementale d'Accessibilité en date du 10/09/2025,

ARRÊTE

Article 1 : Le Permis de construire assorti de l'autorisation de travaux n° 045 235 25 00002 est ACCORDE pour le projet décrit dans la demande susvisée concernant la construction d'un restaurant sous l'enseigne McDonald's et de ses annexes, sous réserve du respect des prescriptions mentionnées à l'article 2.

Article 2 : Les prescriptions suivantes seront respectées.

Prescriptions générales.

- Toute découverte fortuite de vestiges pouvant intéresser l'archéologie devra être déclarée sans délai à la commune (article L. 531-14 du Code du Patrimoine).
- En application de l'article DC-3.4 du PLUm, les enseignes devront être parfaitement intégrées et respecter les obligations du code de l'environnement et du Règlement Local de Publicité Métropolitain et ne constituer aucune gêne pour la circulation ».

Conformément aux exigences de l'article DC-3.7.5 du PLUm, l'espace dédié au stationnement de cycles doit être facilement accessible depuis les voies et emprises publiques. Il doit en outre être sécurisé, couvert et éclairé ».

Prescriptions relatives à la sécurité / défense incendie

- La construction de ce logement sera réalisée conformément aux dispositions des articles R.111-1 à R.111-19 du code de la construction et de l'habitation modifié et à l'arrêté ministériel du 31 janvier 1986 modifié relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation (J.O. du 5 mars 1986).

- Les voies permettant l'accès et la mise en œuvre des véhicules de sauvetage et de lutte contre l'incendie devront répondre aux caractéristiques fixées au titre I, chapitre II, article 4 de l'arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation (voies engins).

Toutefois, une voie d'accès à ces bâtiments d'habitation pourra satisfaire aux conditions d'accessibilité si sa largeur est au moins égale à 1,80 m et, si la distance maximale pour relier la voie engins par celle-ci soit au maximum de 100 mètres.

- La chaufferie devra répondre en tous points à l'arrêté ministériel du 23 juin 1978 relatif aux installations fixes destinées au chauffage et à l'alimentation en eau chaude sanitaire des bâtiments d'habitation, de bureaux ou locaux recevant du public (J.O. du 21 juillet 1978).

- Les installations de gaz ou d'hydrocarbures liquéfiés devront répondre en tous points aux dispositions de l'arrêté ministériel du 2 août 1977 relatif aux règles techniques et de sécurité applicables aux installations de gaz combustible et d'hydrocarbures liquéfiés situées à l'intérieur des bâtiments d'habitation ou de leurs dépendances (J.O. du 24 août 1977).

Prescriptions paysagères

- 30 % de la superficie du terrain doit être réalisée sous forme d'espaces verts de pleine terre plantés à raison d'un arbre pour 150 m² de cette superficie, par tranche échue.

- Les plantations prévues au plan masse du dossier ci-annexé, au titre du volet paysager, seront effectivement réalisées, tant sur les espaces libres de construction que sur les aires de parking.

Prescriptions environnementales

- Les réservoirs de biodiversité des milieux aquatiques identifiés dans l'atlas « Trame verte et bleue » seront préservés ou compensés, selon les prescriptions et recommandations définies dans l'orientation d'aménagement et de programmation « Trame verte et bleue ».

- Les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation « Trame verte et bleue » du Plan Local d'Urbanisme métropolitain seront respectées.

Prescriptions relatives aux réseaux et aux équipements

Assainissement

Les réserves émises par le Directeur du Cycle de l'Eau et des Réseaux d'Energie d'Orléans Métropole dans l'avis ci-joint, devront être respectées.

Electricité

- Dans son retour d'avis ENEDIS indique que sur la base des hypothèses retenues pour leur analyse, le raccordement du projet au réseau public de distribution nécessite un branchement avec des travaux sur le réseau (extension).

- Toute extension du réseau public d'électricité sera à la charge du demandeur. En effet la Loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables de par son article 29 a supprimé le deuxième alinéa du 1° de l'article L. 342-11 du code de l'énergie. De fait les Collectivités en Charge de l'Urbanisme (CCU) ne supportent plus les coûts d'extension hors du terrain d'assiette de l'opération, ce qui a également été rappelée par la délibération N°2023-300 de la commission de régulation de l'énergie (CRE) en date du 23 septembre 2023.

- ENEDIS informe que le terrain objet de la demande est surplombée par une ligne électrique aérienne ou traversée par un câble électrique souterrain, les constructions érigées sur ce terrain devront donc respecter les distances réglementaires de sécurité décrites dans l'arrêté technique du 17 mai 2001. Si ces constructions ne pouvaient se trouver à distance réglementaire des ouvrages, alors ceux-ci devront être mis en conformité. Dès l'acceptation de l'autorisation d'urbanisme, le pétitionnaire devra demander une étude à Enedis pour déterminer les solutions techniques et financières à mettre en œuvre

Gestion des déchets

Les prescriptions émises par Orléans Métropole - Direction de la Gestion des Déchets devront être impérativement respectées.

Espace public / Voirie

Les réserves émises par le Pôle territorial d'Orléans Métropole dans l'avis ci-joint, devront être respectées.

Communication

Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique. L'installation doit permettre le raccordement, immédiat ou ultérieur, en souterrain aux réseaux de télécommunication.

Informations

Aléa retrait-gonflement des argiles

- Le Loiret s'inscrit parmi les 10 départements français les plus exposés à l'aléa retrait-gonflement des sols argileux. La commune n'échappe pas à ce risque et le projet est situé en zone d'aléa fort. Des techniques particulières de construction (profondeurs minimales de fondations, chaînages verticaux et horizontaux, etc.) et d'aménagement de l'environnement immédiat (distance minimale entre construction et arbres, mises en place de joints souples sur canalisations, etc.) existent pour prendre en compte ce phénomène et le prévenir. Il est donc important d'avoir une bonne connaissance de l'aléa et de la nature du sol sur lequel les travaux vont être réalisés. Vous trouverez sur le site <http://www.georisques.gouv.fr> du Ministère de la Transition Écologique et Solidaire, toutes les informations nécessaires (situation de la commune, nature du phénomène, manifestation des dégâts, mesures préventives, etc.).
- En application de l'article R. 462-4 du code de l'urbanisme, il est rappelé que dans les zones d'aléa moyen à fort, la déclaration d'achèvement des travaux doit être accompagnée des attestations du respect des règles liées au risque de retrait-gonflement des sols argileux.

Bruit des infrastructures de transports terrestres

Le projet est impacté par le bruit d'une infrastructure de transport terrestre de catégorie 2. La construction devra satisfaire aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 2 mars 2017 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres.

Plomb

Le département du Loiret a été classé par arrêté préfectoral du 18/09/2001 zone à risque d'exposition au plomb.

Hygiène et habitat

- Lieu recevant du public : L'ensemble des locaux devra être ventilé conformément aux dispositions prévues par le titre III du Règlement Sanitaire Départemental (Arrêté Préfectoral du 31/12/80).
 - Bruit : Les établissements recevant du public et accueillant des activités impliquant la diffusion de sons amplifiés à des niveaux sonores élevés devront respecter les dispositions des articles R 1336-1 à 3 du code de la santé publique et des articles R 571-25 à 28 du code de l'environnement.
- Les activités de l'établissement ne devront pas être à l'origine de nuisances sonores conformément aux articles R 1336-4 à 13 du code de la santé publique, à l'arrêté préfectoral et à l'arrêté municipal de lutte contre le bruit.

Modalités techniques préalables

- Préalablement à la mise en œuvre du chantier, les modalités techniques et financières de raccordement aux voies et réseaux (eau, assainissement, électricité, gaz, téléphone, câble et le service d'éclairage public de la Ville) seront obligatoirement établies en une seule fois en présence de représentants des différents services concernés d'Orléans Métropole et concessionnaires.
- La demande correspondante sera effectuée en temps opportun auprès de la Direction de l'Espace Public et de la Qualité de la Ville, chargée de coordonner les différentes interventions sur le domaine public.

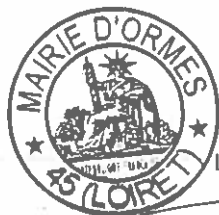
Tenue de chantier

- Pendant toute la durée du chantier, le pétitionnaire devra veiller à ce que les véhicules ou engins utilisés sur place par les entreprises et débouchant sur le domaine public n'apportent aucune nuisance et gêne aux riverains immédiats et que toutes dispositions soient prises pour ne pas souiller les voies publiques.
- S'il y a lieu, toute occupation temporaire du domaine public (échafaudage, palissade, stationnement d'une benne, etc.) devra faire l'objet d'une demande spécifique auprès de la Direction de l'Espace Public et de la Qualité de la Ville préalablement à l'exécution des travaux (contact : desp-odp@ville-orleans.fr).
- Dès la fin des travaux, une remise en état du domaine public aux abords du chantier sera éventuellement à prévoir. Cette réfection sera effectuée par les services d'Orléans Métropole aux frais du pétitionnaire.
- Toute dégradation du domaine public pendant les travaux fera l'objet d'une remise en état effectuée par les services d'Orléans Métropole, aux frais du pétitionnaire. A cet effet, le demandeur prendra contact avec la Direction de l'Espace Public et de la Qualité de la Ville afin d'établir un état des lieux avant le début des travaux au 02 38 79 21 10 ou pole-orleans@orleans-metropole.fr.
- Cet état des lieux permettra de dresser le constat de l'état de la voirie, des trottoirs, des mobiliers urbains en place et sera la référence en cas de dégradation lors de la phase chantier.

Taxes

La présente autorisation d'urbanisme entraîne le paiement :

- d'une taxe d'aménagement intercommunale,
 - d'une taxe d'aménagement départementale,
 - d'une redevance d'archéologie préventive,
- dont les montants vous seront communiqués ultérieurement.



Ormes, le 19/12/2025
Pour le Maire,
Alain TOUCHARD
Et par délégation
L'Adjoint à l'Urbanisme
Robert JEULIN

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.

INFORMATIONS - À LIRE ATTENTIVEMENT

Délais et voies de recours : la décision peut faire l'objet d'un recours contentieux dans un délai de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain d'un panneau décrivant le projet et visible de la voie publique (article R. 600-2 du Code de l'Urbanisme). L'auteur du recours est tenu, à peine d'irrecevabilité, de notifier copie de celui-ci à l'auteur de la décision et au titulaire de l'autorisation (article R. 600-1 du Code de l'Urbanisme). Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux dans un délai d'un mois 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. Le silence gardé pendant plus de deux mois sur ce recours par l'autorité compétente vaut décision de rejet. Le délai de recours contentieux contre une décision mentionnée au premier alinéa n'est pas prorogé par l'exercice d'un recours gracieux ou d'un recours hiérarchique (article L. 600-12-2 du Code de l'Urbanisme).

Modalités de saisine du tribunal administratif :

- par courrier adressé au **28 rue de la Bretonnerie 45057 Orléans cedex 1 ;**
- par l'application informatique Télérecours accessible par le site internet www.telerecours.fr.

La décision est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme.

Elle 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 la déclaration préalable respecte les règles d'urbanisme.

Il est rappelé que toute modification non déclarée de votre projet en cours de chantier pourrait entraîner une opposition à la conformité des travaux et si votre projet concerne un établissement recevant du public à la mise en exploitation de votre établissement.

Commencement des travaux : 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 ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée ;
- pour un permis de démolir, les travaux de démolition ne peuvent commencer que quinze jours après la date à laquelle l'autorisation est acquise ;
- si l'arrêté mentionne que votre projet fait l'objet d'une prescription d'archéologie préventive alors les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive.

Affichage : les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire. L'affichage sur le terrain du permis de construire, d'aménager ou de démolir explicite ou tacite ou l'affichage de la déclaration préalable, prévu par l'article R. 424-15, est assuré par les soins du bénéficiaire du permis ou du déclarant sur un panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à 80 centimètres. Les indications à porter sur le panneau d'affichage sont codifiées par l'article A 424-16 et A 424-17 du code de l'urbanisme. L'affichage mentionne également l'obligation, prévue à peine d'irrecevabilité par l'article R. 600-1, de notifier tout recours administratif ou tout recours contentieux à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable.

Durée de Validité : 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 initial. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

L'autorisation peut être prorogée, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué.

Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, 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.

Chantier : Il est rappelé que la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT) est à retourner en Mairie (disponible sur le site internet www.service-public.fr).

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.