



Non-opposition
DÉCLARATION PRÉALABLE
DELIVREE PAR LE MAIRE
AU NOM DE LA COMMUNE

DP 045 235 26 00032		Déposé le 28/04/2026 Complet le 28/04/2026	
Par :	AOG HABITAT Monsieur GABILLON Olivier		
Demeurant :	40, rue des Folles Prises 45140 ORMES		
Pour :	Détachement d'un terrain à bâtir	Surface de plancher créée :	0
		Nb de logement(s) créé(s) :	/
		Destination(s) :	/
Sur un terrain sis :	31, rue de Corroy 45140 ORMES		

Le Maire,

Vu la demande de déclaration préalable susvisée,
Vu l'affichage en mairie de l'avis de dépôt de la demande en date du ,
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L. 421-4, R. 421-9 et suivants, R. 421-17 et R. 421-23 et suivants,
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 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,

ARRÊTE

Article 1 : Il n'est pas fait opposition à la déclaration préalable susvisée, concernant le détachement d'un terrain à bâtir d'une superficie de 584 m², sous réserve du respect des prescriptions mentionnées à l'article 2.

Article 2 : Les prescriptions suivantes seront respectées :

Prescriptions générales

Tout projet de construction d'une maison d'habitation sur ce lot nécessitera le dépôt d'un permis de construire. Les droits à construire, au regard notamment des règles de desserte (accès et réseaux) et de sécurité incendie ne seront étudiés qu'au stade du permis de construire.

Prescriptions relatives à la défense incendie

- La construction de la future habitation 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 applicable 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 relatives aux réseaux et aux équipements

Assainissement

- La construction devra être raccordée aux réseaux publics d'assainissement existants conformément au règlement d'assainissement d'Orléans Métropole.
- Le maître d'ouvrage devra prendre contact avec la Direction du Cycle de l'Eau et des Réseaux d'Energie (02.38.78.49.49) pour définir les modalités techniques et financières dès réception de l'arrêté du permis de construire.
- L'équipement sanitaire devra être conforme aux dispositions prévues par le Règlement de la Direction de l'Assainissement d'Orléans Métropole.
- Les canalisations eaux usées et eaux pluviales seront réalisées en type séparatif à l'intérieur de la propriété.
- Le ou les branchements en domaine public devra(ont) être équipé(s) d'un dispositif permettant d'isoler le réseau privé de tout reflux d'odeurs et d'effluents provenant du réseau public (tel qu'un clapet anti-retour) situé en propriété privée le plus près possible du domaine public.
- Les eaux usées domestiques seront raccordées sur le réseau public existant. Le branchement sur le domaine public aux frais du demandeur. En fonction de la pente du réseau, une pompe de refoulement, installée à la charge du demandeur, pourra s'avérer nécessaire.
- Les eaux pluviales de toiture et de ruissellement seront recueillies sur le fond du demandeur et dirigées vers un système de rétention à la parcelle.

Le volume de stockage à prévoir sera déterminé sur la base d'une pluie de référence 30 ans selon la formule suivante :
 Volume (litres) = 48.3 (litres) x Surface imperméabilisées (m²).

Les surfaces imperméabilisées correspondent aux surfaces étanches, non perméables, empêchant l'infiltration naturelle de l'eau de pluie dans le sol.

La mise en œuvre de dispositifs de faibles profondeurs (inférieur à 70 cm) devra être privilégiée pour permettre d'optimiser la filtration par les sols. Il est de plus conseillé de concevoir des dispositifs avec un temps de vidange n'excédant pas 72h. Le demandeur devra s'assurer de la faisabilité de son projet. Il devra notamment vérifier que son terrain n'est pas implanté dans le périmètre de protection rapproché d'un captage d'eau souterraine, dont la déclaration d'utilité publique interdirait l'infiltration à la parcelle des eaux pluviales. De plus la perméabilité du terrain pourra être contrôlée par la réalisation d'une étude de sol (travaux réalisés par le maître d'ouvrage de la construction).

Eau potable

Toute construction, installation nouvelle ou extension entraînant la création d'un logement supplémentaire, qui requiert une alimentation en eau potable, devra être raccordée distinctement et indépendamment au réseau public de distribution d'eau potable, par des canalisations souterraines.

Electricité

La puissance maximale de raccordement sera limitée à 12 kVA en triphasé/monophasé.

Espace public / Voirie

- Le décret n°2011-1241 du 5 octobre 2011 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution stipule :

- la Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT) est une mesure obligatoire à prendre par les entreprises ou les particuliers, préalablement à l'exécution de travaux effectués à proximité d'ouvrages de transport ou de distribution de gaz, d'assainissement, de télécommunications.
- la liste des exploitants d'ouvrages ainsi que le formulaire à remplir sont disponibles sur le guichet unique des réseaux : <https://www.reseaux-et-canalisation.ineris.fr>

- Tout travaux sur l'espace public se doit de respecter le Règlement de Voirie Métropolitain,
- Toute dégradation du domaine public fera l'objet d'une remise en l'état par les services d'Orléans Métropole, au frais du pétitionnaire,
- Les modifications à apporter aux ouvrages constituant le domaine public et rendues nécessaires par le projet, sont intégralement à la charge du (des) demandeur(s). Il s'agit notamment et de façon non exhaustive de la création de passages charretiers, de la réfection des trottoirs lorsque les constructions sont édifiées en rive de ces derniers et des déplacements de candélabres d'éclairage public.

Le même principe est adopté pour les réseaux d'assainissement, de gaz naturel, de distribution d'énergie électrique, de télécommunications et d'adduction d'eau potable lorsque le projet impose une quelconque modification des émergences ou autres ouvrages indispensables à l'exploitation.

Les travaux seront réalisés par les concessionnaires concernés, par Orléans Métropole (assainissement ou espace public - service de défense extérieure contre l'incendie, service public de l'eau).

Concernant Orléans Métropole, les travaux seront effectués par une entreprise qui aura été missionnée par la Métropole, et sur la base d'un devis qui aura été préalablement accepté par le(s) demandeur(s). Les prestations seront définies par les Services techniques du Pole Territorial Nord-Ouest

Prescription Technique Gestion de l'Espace public - GESp

Les côtes finales des seuils du domaine privé devront respecter les côtes actuelles du domaine public.

La parcelle devra respecter l'altimétrie du domaine public.

Les dépôts de matériaux, leur stockage, charge et décharge, doivent se faire sur le domaine privé.

Obligation de maintenir le domaine public en bon état de propreté, devant et aux abords du chantier sur toute la durée des travaux.

Les gravats, déchets du chantier devront être évacués par l'entreprise.

Les outils de maçonnerie ne devront pas être nettoyés sur le domaine public.

Les travaux ne doivent pas renvoyer sur la chaussée les piétons et ne pas dévier de la chaussée les cyclistes, afin d'éviter tout accident.

Par conséquent, la continuité du cheminement piéton et cycles doit être maintenue.

Une signalétique adaptée devra être mise en place si nécessaire.

Il est impératif que la circulation soit maintenue durant toute la durée des travaux.

Les travaux de viabilisation et donc de raccordement réalisés par les différents concessionnaires (GRDF, ENEDIS, télécom, assainissement et eau) devront obligatoirement faire l'objet d'une coordination pour limiter au maximum l'impact sur la voirie.

Une demande d'arrêt de stationnement peut être faite en contactant la mairie de votre commune pour les places devant le domicile.

Du mobilier urbain pouvant se trouver à proximité des travaux, il est nécessaire que le projet ne porte pas atteinte à ces aménagements.

La zone de portail sera finalisée avec un seuil béton qui ne débordent pas sur le domaine public (coffrage obligatoire).

Conformément au règlement de voirie métropolitain, si la voirie vient à être requalifiée constituant ainsi une voirie neuve de moins de 5 ans, des prescriptions particulières seront précisées par la permission de voirie et /ou l'accord technique préalable dont les règles sont les suivantes :

- Reprise de la chaussée de joint à joint ou sur une longueur définie par Orléans Métropole.
- Reprise du trottoir sur pleine largeur et sur la longueur définie par Orléans Métropole.

Prescription Travaux Gestion de l'Espace public - GESp

Constat avant Travaux obligatoire avec le chargé de conservation du Pole nord-ouest.

Faire une demande de création de numéro de voirie.

Les boîtes aux lettres devront être placées en bordure de propriété et accessible du domaine public, aucune saillie ne sera autorisée pour ne pas gêner la circulation piétonne et notamment celle des personnes à mobilité réduite.

Aucune porte ne peut s'ouvrir vers l'extérieur de manière à faire saillie sur le domaine public.

Les fenêtres et volet du rez-de-chaussée, ainsi que les portes de devantures qui s'ouvrent en dehors doivent se rabattre sur le mur de façade et y être fixés.

Un système de nettoyage des roues des engins de chantier devra être mis en place si nécessaire afin d'empêcher les dépôts de boue, de terre sur la voirie publique.

Télécom :

Sur tous les projets immobiliers neufs, l'article L. 332-15 du code de l'urbanisme prévoit que toute autorisation de construire (PC/PA) doit imposer au pétitionnaire la réalisation à ses frais des travaux de viabilité entraînés par la construction de son immeuble; cela comprend les réseaux de télécommunication.

Cette obligation de faire ne porte pas uniquement sur les réseaux privés implantés dans la parcelle, mais aussi sur le raccordement qui va de la limite de propriété jusqu'au réseau public.

Il appartient au pétitionnaire de réaliser et financer son fourreau individuel privé, qui va de sa maison jusqu'au fourreau public, y compris sur la petite distance entre sa limite de propriété et le réseau public.

A ce titre, il est impératif de contacter les concessionnaires télécom pour :

- Déclarer les travaux de raccordement au réseau télécom par le biais d'une permission de voirie
- Conformément au règlement de voirie, prendre rendez-vous de façon à réaliser un constat contradictoire de début de chantier où sera faite une estimation du coût des travaux de reprise des tranchées. Les travaux engagés devront être conformes aux règles de l'art. Des essais de compactage sont susceptibles d'être demandés au pétitionnaire.
- Prendre un nouveau rendez-vous à la fin des travaux pour réaliser le constat contradictoire de fin de chantier avec réalisation d'un devis définitif de reprise des tranchées. Ce devis devra être validé par le pétitionnaire qui en aura la charge financière.
- A l'issue du chantier, le pétitionnaire devra s'acquitter d'une redevance annuelle d'occupation du domaine public

En cas de dommage sur le réseau télécom, les frais de remise en état seront à la charge du pétitionnaire

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.

Régime des taxes et participations

- Taxe d'aménagement intercommunal – taux unique de 5 %
- Taxe d'aménagement départemental – taux unique de 2,5 %
- Redevance d'archéologie préventive – taux unique de 0,4 %



Ormes, le 26/05/2026

Pour le Maire,

Alain TOUCHARD

Et par délégation

Xavier GODART

1er Adjoint au Maire

Urbanisme – Travaux

Développement Durable

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.