



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

DP 045 235 26 00048		Déposé le 09/06/2026 Complet le 08/07/2026	
Par :	SABLONS PATRIMOINE Monsieur HARVAUX BERLA Anatole		
Demeurant :	64, rue de la Burelle 45800 ST JEAN DE BRAYE		
Pour :	Démolition partielle et suppression d'éléments techniques extérieurs, division d'un bâtiment industriel en 4 lots, modification des façades et remplacement de la toiture, création d'un nouvel accès et édification d'une clôture	Surface de plancher créée : Nb de logement(s) créé(s) : Destination(s) :	0 m ² 0 Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire
Sur un terrain sis :	4 rue des Sablons 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 12/06/2026,
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 le Plan de Prévention des Risques Technologiques approuvé par arrêté préfectoral en date du 30/09/2013,
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 municipal en date du 26 novembre 2025 décidant de soumettre à déclaration préalable la réalisation des clôtures sur l'ensemble du territoire de la Commune,
Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 26 novembre 2025 soumettant la démolition des constructions existantes à permis de démolir,

Vu l'avis réputé favorable de la DDT - Service Urbanisme, Aménagement et Développement des Territoire,
Vu l'avis favorable assorti de prescriptions d'Orléans Métropole - Direction du Cycle de l'Eau en date du 07/07/2026,
Vu l'avis d'ENEDIS en date du 30/06/2026,
Vu l'avis favorable assorti de prescriptions d'Orléans Métropole - Pôle Territorial Nord-Ouest en date du 03/07/2026,
Vu l'avis réputé favorable d'Orléans Métropole - Développement économique,
Vu l'avis d'Orléans Métropole - Direction de la Gestion des Déchets en date du 15/06/2026,

ARRÊTE

Article 1 : Le permis de démolir est accordé pour la démolition partielle ainsi que la suppression d'éléments techniques extérieurs, décrite dans la demande susvisée, sous réserve des prescriptions particulières ci-après :

- Le terrain sera nivelé et remis en état après les travaux de démolition.
- Conformément à l'article R. 1334-19 du Code de la Santé Publique et en application de l'arrêté du 2 janvier 2002, un repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante doit être effectué avant la démolition
- Les travaux de démolition ne peuvent commencer que quinze jours après la notification de l'autorisation conformément à l'article R. 452-1 du code de l'urbanisme.

Article 2 : Il n'est pas fait opposition à la déclaration préalable susvisée, concernant la division d'un bâtiment industriel en 4 lots, la modification des façades et le remplacement de la toiture, la création d'un nouvel accès et l'édification d'une clôture, sous réserve du respect des prescriptions mentionnées à l'article 2.

Article 3 : Les prescriptions suivantes seront respectées :

Prescriptions relatives à la sécurité

Défense incendie

- 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.

- Les chaufferies devront 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).

Risque technologique

Le projet devra respecter le règlement du Plan de Prévention des Risques Technologiques.

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,

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.

Eau potable

Les cellules devront être raccordée distinctement et indépendamment au réseau public de distribution d'eau potable, par des canalisations souterraines.

Electricité

- Compte tenu du type de projet, ENEDIS a basé sa réponse sur l'hypothèse d'une modification de puissance, avec une puissance de raccordement finale du projet égale à 144 kVA triphasé nécessitant un branchement avec des travaux sur le réseau (extension).

- Toute extension du réseau public d'électricité sera à la charge du demandeur. En effet, en application de l'article L. 332-17 du code de l'urbanisme, la contribution aux coûts de raccordement au réseau public d'électricité prévue à l'article L. 342-12 du code de l'énergie est versée par le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition dans les conditions prévues à l'article L. 342-21 du même code.

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.

Informations

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.

Etablissement Recevant du Public

- La présente demande ne vaut pas autorisation au titre de la sécurité et de l'accessibilité.
- Conformément aux dispositions de l'article L. 122-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, les travaux qui conduisent à la création, l'aménagement ou la modification d'un établissement recevant du public ne peuvent être exécutés qu'après autorisation délivrée par l'autorité administrative qui vérifie leur conformité aux règles prévues aux articles L. 161-1, L. 141-1 et L. 143-2 du même code.
- Le pétitionnaire devra, si nécessaire, déposer en mairie du lieu de la construction, les demandes d'autorisations relevant des règles de sécurité et d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

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@orleans-metropole.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.



Ormes, le 03/08/2026
 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.

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.