

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

DP 045 235 25 00075		Déposé le 08/12/2025 Complet le 08/12/2025	
Par :	Monsieur MENAULT Bernard		
Demeurant :	9 , rue de la Borde 45140 ORMES		
Pour :	Création d'un terrain à bâtir	Surface de plancher créée : Nb de logement(s) créé(s) : Destination(s) :	/
Sur un terrain sis :	9 Rue de la Borde à 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 08/12/2025,
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 l'élément du patrimoine bâti n°312 identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme,
Vu la délibération du Conseil métropolitain fixant les modalités d'application de la taxe d'aménagement intercommunale en date du 20/06/2024,
Vu le certificat d'urbanisme n° CU 045 232 25 00054 délivré à Monsieur MENAULT Bernard le 04/11/2025,

Vu l'avis Favorable de ENEDIS en date du 19/12/2025,
Vu l'avis Favorable avec réserve de la Direction du Cycle de l'Eau d'Orléans Métropole en date du 24/12/2025,

Considérant que le terrain objet de la demande supporte une construction identifiée au cahier communal d'Ormes (pièce n°5.1.13 du Plan Local d'Urbanisme Métropolitain) comme un élément bâti remarquable n°312 : bâti de type Longères, fermes et bâtis de ferme,

Considérant qu'à ce titre le cahier communal d'Ormes dispose que les travaux d'aménagement et les constructions réalisés sur les parcelles contigües à ces éléments de patrimoine bâti doivent être élaborés de façons à ne pas porter atteinte à ce patrimoine,

Considérant au surplus que les constructions avoisinantes du futur lot à bâtir, implantées majoritairement à l'alignement, constitue un front bâti et qu'à ce titre, il sera fait application de l'article DC-2.1.2 du règlement du Plan Local d'Urbanisme (pièce 5.1.0) qui dispose que afin que l'implantation et la volumétrie des constructions tiennent compte du contexte urbain et des particularités du site, une implantation différente de celle exigée au règlement de zone, peut être admise ou imposée. Aussi, la future construction du lot à bâtir, objet de la demande, sera implantée à l'alignement.

ARRÊTE

Article 1 : Il n'est pas fait opposition à la déclaration préalable susvisée, concernant la création d'un terrain à bâtir d'une surface de 260 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.

.Le futur terrain à bâtir, objet de la demande, étant contigu à l'élément bâti remarquable n°312 (élément de bâti ponctuel, catégorie longères, fermes et bâtis de ferme), les travaux d'aménagement et les constructions réalisés sur les parcelles contigües à ces éléments de patrimoine bâti devront être élaborés de façons à ne pas porter atteinte à ce patrimoine, conformément au cahier communal d'Ormes (Pièce n°5.1.13 du Plan Local d'Urbanisme Métropolitain).

Les constructions, travaux, aménagements, installations et plantations compris dans le champ de vision d'un élément bâti pourront être interdits ou n'être autorisés que sous le respect de prescriptions particulières si leur aspect, leur architecture, leur implantation ou leur dimension est de nature à altérer, masquer ou à porter atteinte la mise en valeur de l'élément bâti protégé.

.Le futur terrain à bâtir, objet de la demande, étant dans un tissu urbain composé de constructions implantées à l'alignement, la future construction devra s'implanter à l'alignement afin de prendre en compte l'implantation, la volumétrie et la morphologie urbaine environnante, conformément à l'article DC-2.1.2 du Plan Local d'Urbanisme Métropolitain (pièce n°5.1.0).

. Conformément à l'article UR4-2.2.2 du règlement du Plan Local d'Urbanisme Métropolitain concernant les implantations par rapport aux limites séparatives en zone UR4-O, la future construction devra s'implanter soit sur une seule des limites séparatives latérales (et/ou autres emprises publiques), soit observer un retrait par rapport aux autres limites séparatives (et/ou autres emprises publiques) au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à édifier avec un minimum de 6 mètres ($L=H/2$ mini 6 m).

. La future construction devra respecter une emprise de pleine terre de 40 %.

Prescriptions relatives à la sécurité

Défense incendie

.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 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 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

.Les réserves émises par ENEDIS dans l'avis ci-joint, devront être respectées.

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.

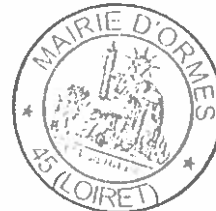
Clôture

.Tout projet de clôture devra faire l'objet d'une déclaration préalable.

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 05/01/26
Pour le Maire,
Alain TOUCHARD
Et par délégation
L'Adjoint à l'Urbanisme -
Robert IEULIN



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.