



**Refus**  
**PERMIS DE CONSTRUIRE**  
**DELIVRE PAR LE MAIRE**  
**AU NOM DE LA COMMUNE**

<b>PC 045 308 23 00031</b>		Déposé le 29/11/2023 Arrêté n° 2024/0019
Par : Monsieur BATHICH Ahmad		
Demeurant : 9 RUE DENIS PAPIN 45400 FLEURY LES AUBRAIS		
Pour : Construction d'une maison individuelle		
Sur un terrain sis : ZAC DU CHAMP PRIEUR - lot 89 à SEMOY		

**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 15/12/2023,

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 le 07/04/2022 par délibération du Conseil métropolitain, exécutoire à compter du 04/05/2022, mis à jour par arrêté du 10/07/2022, 19/01/2023 et 10/10/2023 et modifié le 22/06/2023 et le 16/11/2023,

Vu le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Champ Prieur approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 6 mai 2019,

Vu le dossier de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Champ Prieur approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 8 octobre 2019, modifié 25 septembre 2020, le 26 mars 2021, le 30 septembre 2022, le 12 avril 2023 et le 12 septembre 2023,

Vu le traité de concession à Nexity approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 30 juin 2017 et ses avenants successifs,

Vu l'avis favorable d'ENEDIS en date du 18/12/2023,

Vu l'avis favorable d'Orléans Métropole - Direction du Cycle de l'Eau et des Réseaux d'Énergie en date du 20/12/2023,

**Considérant** que la présente demande a pour objet la construction d'une maison individuelle sur un terrain sis ZAC du CHAMP PRIEUR - lot 89 à SEMOY,

**Considérant** que le terrain objet de la demande est situé à l'angle d'une voie principale (rue Simone Veil) et à l'angle d'une voie secondaire (rue Gisèle Halimi) de la ZAC du Champ Prieur,

**Considérant** que le cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CPAUE) de la ZAC du Champ Prieur dispose que : « Habitat individuel sur voie secondaire ouverte à la circulation publique – [...] Implantation des constructions par rapport à la voie ou l'emprise publique – Les constructions sont implantées, en tout point du bâtiment : > soit avec un retrait de 3 m minimum vis-à-vis des voies secondaires ouvertes à la circulation publique en tout point du bâtiment avec  $l > h/2 > 3$ . [...] »,

Considérant que les plans joints à la présente demande d'autorisation de construire font apparaître que l'habitation projetée aura une hauteur maximale de 6,50 mètres à l'acrotère et une implantation en retrait de 3 mètres par rapport à la voie secondaire,

Considérant que le projet de construction de par son implantation par rapport à la voie secondaire, ne respecte pas le cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales de la ZAC du Champ Prieur,

Considérant que le terrain (lot 89) objet de la demande a été identifié comme « lot innovant », et que la construction projetée doit respecter les prescriptions applicables aux habitats innovants telles qu'elles sont définies dans le cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales de la ZAC du Champ Prieur,

Considérant que les documents fournis dans la présente demande d'autorisation de construire ne permettent pas de se prononcer sur la compatibilité du projet par rapport aux dispositions et prescriptions à prendre en compte pour une construction innovante,

## ARRÊTE

**Article unique** : Le PERMIS DE CONSTRUIRE est **REFUSE** pour le projet décrit dans la demande susvisée.

Le **26 JAN. 2024**  
Par délégation du maire,  
Laurent Baude



Hervé Letourneau,  
Adjoint à l'urbanisme et à  
l'Aménagement 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.

Publication numérique le 08/02/2024

## 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 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).

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](http://www.telerecours.fr).

