



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

DP 045 308 24 00004		Déposé le 22/01/2024 Complet le 22/01/2024 Arrêté n° 2024-043	
Par :	Monsieur POISSON DANY Madame POISSON ELISABETH Monsieur POISSON JEAN LUC Monsieur POISSON CHRISTOPHE		
Demeurant :	31, RUE DU COIN ROND 45000 ORLEANS 433 RUE DES BARROIS 45400 SEMOY 14 RUE DU BIGNON 45000 ORLEANS 5 RUE 57 THAO DIEN HO, CHIMINH CITY 700000 VIETNAM		
Pour :	Division en 4 lots	Surface de plancher créée :	0
		Nb de logement(s) créé(s) :	0
Sur un terrain sis :	453 RUE DES BARROIS à SEMOY		

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 02/02/2024,
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 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 l'avis Favorable avec réserve d'Orléans Métropole - Direction du Cycle de l'Eau et des Réseaux d'Énergie en date du 16/02/2024,

Vu l'avis Favorable d'ENEDIS en date du 12/02/2024,

Vu l'avis Défavorable avec Prescriptions d'Orléans Métropole - Pôle Territorial Nord-Est en date du 02/02/2024.

Considérant que les lots A et B sont situés dans un secteur de logements locatifs sociaux imposant un minimum de 30 de mixité social,

Considérant que l'article R111-2 du code de l'urbanisme dispose que : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations »,

Considérant qu'Orléans Métropole- Pôle Territorial Nord-Est a émis un avis défavorable au motif que la voie de desserte (rue des Barrois) au droit des parcelles a été requalifiée en novembre 2021 et que par conséquent, aucune opération de viabilisation, de modification ou de création d'accès charretiers ne sera autorisée avant le mois de novembre 2026,

Considérant que les motivations de l'avis défavorable d'Orléans Métropole – Pôle territorial Nord Est ne concernent pas des motifs de sécurité publique,

Considérant que le projet ne peut être refusé au vu de cet avis défavorable,

ARRÊTE

Article 1 : Il n'est pas fait opposition à la déclaration préalable susvisée, concernant la division de 4 lots, sous réserve du respect des prescriptions mentionnées à l'article 2.

Article 2 : Les prescriptions suivantes seront respectées.

.Le demandeur devra respecter les prescriptions émises par les services consultés dans leurs avis annexés au présent arrêté, notamment celle du pôle territorial Nord-Est stipulant que : **aucune opération de viabilisation, de modification ou de création d'accès charretiers ne sera autorisée avant le mois de novembre 2026.**

Prescriptions générales

.Tout projet de construction d'une maison d'habitation sur ces lots nécessitera le dépôt d'un permis de construire. Les droits à construire ne seront étudiés qu'au stade du permis de construire.

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 mairie de Semoy.

.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.

Régime des taxes et participations

- Taxe d'aménagement intercommunal – taux unique de 4,50%
- Taxe d'aménagement départemental – taux unique de 2,5 %
- Redevance d'archéologie préventive – taux unique de 0,4 %.

Le 21 FEV. 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.

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.

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. 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.

