



**Accord**  
**Permis De Construire**  
**VALANT AUTORISATION**  
**D'AMENAGEMENT**  
**AU TITRE D'UN E.R.P**  
**DELIVRE PAR LE MAIRE**  
**AU NOM DE LA COMMUNE**

<b>PC 045 308 23 00021 et AT 045 308 23 00003</b>		Déposé le 04/08/2023 Complet le 28/09/2023 Arrêté n° 2024-2024-0046	
Par : Représenté par :	SASU CAPWEST GROUPE Monsieur MOULET Arnaud		
Demeurant :	30 RUE DE L'EUROPE 44240 LA CHAPELLE SUR ERDRE		
Pour :	CONSTRUCTION D'UNE RESIDENCE HOTELIERE ET D'UN BATIMENT DE RESTAURATION / EDIFICATIONS DE CLOTURES	Surface de plancher créée : Nb de logement(s) créé(s) : Destination(s) :	4727, 37 m <sup>2</sup> 0 Commerce et activités de service
Sur un terrain sis :	ROUTE DE SAINT-JEAN DE BRAYE à SEMOY		

**Le Maire,**

Vu la demande de Permis de construire susvisée,  
Vu l'autorisation de travaux n° 045 308 23 00003 déposée le 04/08/2023 et liée au présent permis de construire au titre d'un Établissement Recevant du Public (ERP),  
Vu l'affichage en mairie de l'avis de dépôt de la demande en date du 08/08/2023,  
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 code de la Construction et de l'Habitation et notamment les articles L.122-3, L.161-1, R.122-7 à R.122-21, R.143-1 à R.143-47, R.162-8 à R.162-13 et R.164-1 à R.164-5,  
Vu le décret n°95-260 du 8 mars 1995 modifié relatif à la Commission Consultative Départementale de Sécurité et d'Accessibilité,  
Vu le décret n°2006-555 du 17 mai 2006 relatif à l'accessibilité des établissements recevant du public, des installations ouvertes au public et des bâtiments d'habitation et modifiant le code de la construction et de l'habitation,  
Vu le décret n°2007-1327 du 11 septembre 2007 relatif à la sécurité et à l'accessibilité des établissements recevant du public et des immeubles de grande hauteur, modifiant le code de la construction et de l'habitation et portant diverses dispositions relatives au code de l'urbanisme,  
Vu l'arrêté du 25 juin 1980 modifié portant approbation des dispositions générales du règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, complété par l'arrêté du 22 juin 1990 pour les ERP de la 5<sup>ème</sup> catégorie,  
Vu le décret n° 2021-872 du 30 juin 2021 recodifiant la partie réglementaire du livre 1er du code de la construction et de l'habitation et fixant les conditions de mise en œuvre des solutions d'effet équivalent,  
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 la zone d'aménagement concerté des Châtelliers, créée le 23/04/1991,  
Vu la consultation effectuée en date du 12/10/2023 auprès de TRAPIL, gestionnaire de la servitude liée à la canalisation d'hydrocarbures et restée sans réponse à ce jour, réputée favorable,  
Vu l'avis d'ENEDIS,  
Vu l'avis d'Orléans Métropole - Direction du Cycle de l'Eau et des Réseaux d'Energie,  
Vu la consultation effectuée en date du 12/10/2023 auprès d'Orléans Métropole - Direction de la Gestion des Déchets restée sans réponse à ce jour, réputée favorable,  
Vu l'avis d'Orléans Métropole - Pôle Territorial Nord-Est,  
Vu l'avis favorable de la Direction Départementale des Territoires - Sous-Commission Départementale d'Accessibilité en date du 22/01/2024,  
Vu l'avis favorable du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Loiret – Commission de Sécurité de l'arrondissement d'Orléans en date du 22 janvier 2024,

## ARRÊTE

**Article 1** : Le **Permis de construire valant autorisation d'aménagement au titre des ERP** est **ACCORDE** pour le projet décrit dans la demande susvisée concernant la construction d'une résidence hôtelière et un bâtiment de restauration et l'édification de clôtures sous réserve du respect des prescriptions mentionnées à l'article 2.

**Article 2** : Les prescriptions suivantes seront respectées.

### Prescriptions générales

.Le demandeur devra respecter les prescriptions émises par les services consultés dans leurs avis annexés au présent arrêté.

.Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune, les longrines ou muret de soubassement devront être percés d'ouverture de minimum 10cm sur 6 cm ou de 10 cm de diamètre à raison d'une ouverture tous les 20 m avec minimum une ouverture par côté. En l'absence de longrines ou de muret de soubassements, un vide de 6cm devra être respecté.

### Sécurité

.Les prescriptions émises par la Commission de Sécurité de l'Arrondissement d'Orléans devront être impérativement respectées, pour l'établissement classé en Xème catégorie.

### Accessibilité

.Les prescriptions émises par la Sous-commission Départementale d'Accessibilité devront être impérativement respectées.  
. Le maître d'ouvrage devra fournir à l'autorité qui a délivré le présent permis de construire une attestation constatant que les travaux réalisés respectent les règles d'accessibilité applicables en vertu du Code de la Construction et de l'Habitation. Cette attestation est établie par un contrôleur technique et devra être fournie avec la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT).

### Assainissement

.Les réserves émises par le Directeur du Cycle de l'Eau et des Réseaux d'Energie d'Orléans Métropole, devront être respectées.

### Electricité

.Conformément aux réserves ci-jointes d'ENEDIS la puissance maximale de raccordement sera limitée à 384 kVA pour l'hôtel et 150 kVA pour le restaurant en triphasé/monophasé.

### Espace public / Voirie

.Les réserves émises par le Pôle territorial d'Orléans Métropole, devront être respectées.

### 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.

### Règlementation thermique

Une attestation pour la prise en compte de la réglementation thermique devra être établie à l'achèvement des travaux conformément aux articles R.462-4-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Cette attestation est à générer par l'outil en ligne du site internet [www.rt-batiment.fr](http://www.rt-batiment.fr) et devra être fournie avec la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT).

### Bruit des infrastructures de transports terrestres

.Le projet est impacté par le bruit d'une infrastructure de transport terrestre pour partie en catégorie 1 et pour partie en 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.

### 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 pour partie en zone d'aléa moyen et pour partie en zone d'aléa fort. Il est important de le prendre en compte car des règles constructives préventives existent (profondeur minimales de fondations, chaînages verticaux et horizontaux, etc.) et des mesures sur l'environnement immédiat des futures constructions peuvent être prises (distance minimale entre construction et arbres, mises en place de joints souples sur canalisations, etc.). 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/dossiers/alea-retrait-gonflement-des-argiles/> 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.).

### 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.

### Taxes

.Le présent permis de construire entraîne le paiement :

- d'une taxe d'aménagement intercommunale – taux : 4,5%,
- d'une taxe d'aménagement départementale – taux : 2,5 %,
- d'une redevance d'archéologie préventive – taux : 0,4 %,

dont les montants vous seront communiqués ultérieurement.

Le **27 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](http://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](http://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.