

PA 045 286 21 B0002		Déposé le 04/08/2021 Complet le 31/05/2022	
Par :	SAS PELICAN Représenté par M. BARBOSA Arthur		
Demeurant :	188, route de Sandillon 45650 Saint Jean le Blanc		
Pour :	Création de 4 terrains à bâtir, tous desservis via une voie nouvelle	Surface de plancher créée :	0
		Nb de lots :	4
		Destination(s) :	/
Sur un terrain sis :	191 Rue de la Cornaillere à SAINT-JEAN-LE-BLANC		

Le Maire,

Vu la demande de Permis d'aménager susvisée,
 Vu l'affichage en mairie de l'avis de dépôt de la demande en date du 11/08/2021,
 Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 421-2, R. 421-19 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 et 19/01/2023.
 Vu le Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Val d'Orléans – Agglomération Orléanaise approuvé par arrêté préfectoral en date du 20/01/2015,
 Vu la délibération du Conseil métropolitain fixant les modalités d'application de la taxe d'aménagement intercommunale en date du 09/11/2021,
 Vu la délibération du Conseil de Communauté de l'Agglomération Orléans Val de Loire du 16 juin 2016 définissant les modalités de raccordement aux réseaux d'assainissement,
 Vu l'avis Favorable avec réserve de la direction de la gestion des déchets d'Orléans Métropole en date du 20/08/2021,
 Vu l'avis d'ENEDIS en date du 21/10/2021,
 Vu l'avis Favorable avec réserve de Pôle Territorial Sud-Est en date du 10/08/2021,
 Vu l'avis Favorable avec réserve du Service Départemental d'Incendie et de Secours en date du 18/11/2021,
 Vu l'avis Favorable avec réserve de la Direction du Cycle de l'Eau et des Réseaux d'Energie d'Orléans Métropole en date du 06/09/2021,
 Vu l'avis tacite de la Mission Régionale d'Autorité environnementale en date du 16/08/2022,
 Vu la synthèse des observations et propositions du public recueillies dans le cadre de la participation du public par voie électronique,

ARRÊTE

Article 1 : Le **PERMIS D'AMÉNAGER** est **ACCORDE** pour le projet décrit dans la demande susvisée concernant la création de 4 terrains à bâtir, tous desservis via une voie nouvelle **sous réserve du respect des prescriptions** mentionnées à l'article 2.

Article 2 : En application de l'article L. 424-4 du code de l'urbanisme et de l'article L. 122-1-1 du code l'environnement, la SAS PELICAN devra mettre en œuvre les mesures d'évitement, de réduction et de compensations des effets négatifs notables du projet sur l'environnement et la santé humaine, ainsi que les modalités de leur suivi, précisées dans le dossier d'étude d'impact et mentionnées de manière synthétique dans l'annexe 1 au présent arrêté.

Article 3 : Les prescriptions suivantes seront respectées.

Prescriptions générales

Réalisation des travaux différée dans l'attente de formalités prévues par une autre législation

.Le projet nécessitant la réalisation d'un dossier « Loi sur l'Eau », conformément à l'article L. 425-14 du code de l'urbanisme, celui-ci ne pourra pas être mis en œuvre avant la décision d'acceptation, pour les installations, ouvrages, travaux et activités soumis à déclaration en application du II de l'article L. 214-3 du même code.

Délai de validité du Permis de Construire

.Conformément à l'article R. 424-20 du Code de l'Urbanisme, le délai de trois ans mentionné à l'article R. 424-17 court à compter de la date d'obtention de la décision d'acceptation susvisée, si cette date est postérieure à la notification visée à l'article R. 424-10.

Prescriptions relatives au risque inondation

.Les constructions implantées sur les lots devront impérativement :

- créer une zone de stockage au-dessus des plus hautes eaux connues ;
- placer les équipements sensibles au-dessus des plus hautes eaux connues ;
- utiliser sous les plus hautes eaux connues des matériaux de construction insensibles à l'eau ;
- élaborer un plan de continuité d'activité ;
- prendre en compte les recommandations en annexe 2 (non exhaustives) destinées à limiter les conséquences d'une inondation, réduire le coût de remise en état et faciliter le retour à la normale.

Prescriptions relatives au lotissement

.Tout projet de construction sur ces lots nécessitera le dépôt d'un permis de construire.

Composition lotissement

.Le présent lotissement est composé de 4 lots destinés à recevoir des établissements industriels ou commerciaux, des entreprises artisanales, des entrepôts et des bureaux.

Attribution surface de plancher

.La surface de plancher sur l'ensemble du lotissement est de 9730 m².

.La répartition de surface de plancher et d'emprise par lot est réalisée conformément à la notice jointe au dossier.

Association syndicale

.Une association syndicale devra être constituée entre les acquéreurs des lots en vue de la gestion et de l'entretien des voies, espaces libres et ouvrages d'intérêt collectif qui ne seraient pas classés dans le domaine communal. Copie de l'acte d'association doit être transmise au Préfet dans un délai de 1 mois à partir de la constitution, pour être inséré au recueil des actes administratifs de la Préfecture.

.Un extrait de l'acte d'association doit être publié, dans le même délai de 1 mois, dans un journal d'annonces légales de l'arrondissement ou à défaut du département. Un exemplaire de ce journal est adressé au Préfet qui en donne récépissé.

Vente de lots

.La vente ou la location des lots compris dans le lotissement ne pourra être autorisée avant l'achèvement des travaux constatés conformément aux articles R. 462-1 à R. 462-10 du Code de l'Urbanisme ou dans les cas énumérés à l'article R. 442-13 (autorisation de différer les travaux de finition, justification d'une garantie totale d'achèvement des travaux).

Publication hypothèques

.Le bénéficiaire de la présente autorisation ou son notaire fera publier le présent arrêté au bureau des hypothèques.

Prescriptions archéologiques

.Toute découverte fortuite de vestiges pouvant intéresser l'archéologie devra être déclarée sans délai à la commune.

Prescriptions relatives à la sécurité

.La protection contre l'incendie devra être assurée conformément aux prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Loiret.

Prescriptions relatives aux équipements et aux réseaux**Travaux de viabilité**

.Le lotisseur devra, avant toute cession de lot et à ses frais, effectuer tous les travaux d'aménagement nécessaires à la viabilité du lotissement pour que les parcelles soient réputées constructibles à la vente.

Assainissement

.Les prescriptions émises par la Direction Cycle de l'Eau et des Réseaux d'Energie d'Orléans Métropole, annexées au présent arrêté, devront être respectées.

Eau potable

.Les prescriptions émises par le pôle territorial d'Orléans Métropole, annexées au présent arrêté, devront être respectées.

Voirie

.Les prescriptions émises par le pôle territorial d'Orléans Métropole, annexées au présent arrêté, devront être respectées.

.La future voie sera privée et ne relèvera pas de la compétence métropolitaine.

.Dès que les constructions seront suffisamment avancées, le pétitionnaire devra déposer par écrit, ou faute de suggestions, solliciter auprès du gestionnaire voirie, la dénomination de la voie.

.Les lots à bâtir devront faire l'objet d'une demande de numérotation auprès du pôle territorial d'Orléans Métropole.

Electricité

.Conformément à l'avis d'ENEDIS l'éventuelle contribution pour des travaux d'extension nécessaire à la réalisation du projet sera à la charge du demandeur.

Déchets

.Les prescriptions émises par la direction des déchets d'Orléans Métropole, annexées au présent arrêté, devront être respectées.

InformationsBruit des infrastructures de transports terrestres

.Le projet est impacté par le bruit d'une infrastructure de transport terrestre de catégorie 4. 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 en zone d'aléa moyen. 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.).

Taxes

.Le régime des taxes applicables au terrain est le suivant.

- d'une taxe d'aménagement intercommunale (taux de 5 %) ;
- d'une taxe d'aménagement départementale (taux de 2,5 %) ;
- d'une redevance d'archéologie préventive (taux de 0,4 %).

Saint-Jean-le-Blanc, le **17 AVR. 2023**
 Pour le Maire et par délégation,
 5ème adjoint délégué à l'urbanisme,
 à la communication et au développement numérique

Alexandre LANSON

 

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.

ANNEXE 1

Introduction

En application des dispositions de l'article L. 424-4 du code de l'urbanisme, cette annexe comporte les informations prévues à l'article L. 122-1-1 du code de l'environnement portant sur les mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter les incidences négatives notables, réduire celles qui ne peuvent être évitées et compenser celles qui ne peuvent être ni évitées ni réduites. Elle précise également les modalités du suivi des incidences du projet sur l'environnement et la santé humaine.

Mesures en phase de travaux

- . Réalisation d'un cahier des charges transmis aux entreprises pour mettre en place des mesures préventives telles que :
 - Création d'ouvrages provisoires de gestion des eaux.
 - Création d'aires de stationnement et d'entretien des engins de chantier.
 - Evacuation au fur à mesure et en décharge agréée des déchets.
 - Interdiction de brûler les déchets.
 - Nettoyage du chantier et des voies empruntées par les engins.
 - Aucun stockage d'hydrocarbure.
 - Arrosage régulier du chantier en période de sèche pour éviter le soulèvement de poussière.
 - Mise à disposition de kits anti-pollution en cas de déversement accidentel.
 - Réalisation des travaux en journée.

Mesures en fonctionnement usuel

- . Création de deux bassins de rétention à ciel ouvert pour la collecte des eaux pluviales.
- . Création d'un poste de relèvement pour le bassin de la partie résidentielle.
- . Installation de vannes d'isolement en aval des deux bassins afin d'éviter la contamination des eaux.
- . Végétalisations des berges des bassins et de la noue pour dépolluer les eaux de ruissellement de la chaussée par décantation des matières en suspension.
- . Aménagement d'une voie mixte favorisant les mobilités douces et l'accès au réseau TAO pour réduire les pollutions engendrées par le trafic automobile.

Moyens de surveillance et d'évaluation

- . Entretien et débroussaillage des plantations pour maintenir les capacités d'écoulement sans porter atteinte grave à la richesse écologique.
- . Entretien périodique des bassins : annuel ou ponctuel
- . Définition d'un protocole d'intervention en cas de pollution accidentelle.
- . Entretien assuré par le maître d'ouvrage dans l'attente d'une rétrocession.

ANNEXE 2

Le fait d'habiter ou d'être propriétaire en zone inondable de la Loire, implique certaines obligations ou interdictions imposées par le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI).

Vivre en zone inondable, c'est connaître le risque en s'informant auprès de votre mairie et de la direction départementale des territoires mais c'est aussi s'en protéger au mieux en appliquant des règles générales de construction et d'aménagement pour réduire la vulnérabilité des bâtiments vis-à-vis d'une inondation.

Les recommandations ci-dessous, destinées à limiter les conséquences d'une inondation, ne sont pas exhaustives. Ces mesures ont pour objectif de réduire le coût de remise en état et de faciliter le retour à la normale dans votre logement ou votre activité, après l'inondation.

- les équipements sensibles seront installés au-dessus de la cote d'eau de référence (cf. arrêté de permis de construire),

- le tableau de distribution électrique sera placé au-dessus de la cote d'eau de référence, un coupe-circuit à haute sensibilité sera installé pour isoler la partie basse de la construction et les réseaux desservant les parties inondables des parties non inondables seront séparés. Les réseaux électriques de courants forts et faibles seront conçus de façon descendante de manière à faciliter l'évacuation de l'eau dans les gaines,



- les cloisons, l'isolation thermique et les planchers des parties de bâtiments situées en dessous de la cote d'eau de référence seront réalisées à l'aide de matériaux insensibles à l'eau et des dispositions devront être prises pour faciliter l'évacuation de l'eau et le séchage de ces matériaux,

- les dispositifs d'assainissement devront être conçus et implantés de façon à en minimiser l'impact négatif en cas de crue. Des clapets anti-retour seront installés afin de limiter la pénétration de l'eau dans le bâtiment et les réseaux d'évacuation seront fixés de manière à résister aux pressions.



- les lucarnes seront privilégiées aux "Vélux" dans le niveau habitable. En effet, il est plus facile pour les personnes de sortir par les lucarnes que de s'extirper par un "Vélux" en cas de crue.

Enfin, il est indispensable de vous organiser et de vous préparer à une crise inondation. Vous trouverez pour cela des conseils sur le site de la préfecture à l'adresse suivante :

<http://www.loiret.gouv.fr/Media/Files/guide-urgence/%28language%29fre-FR>

afin de prendre dès maintenant des mesures simples de préparation, pour vous-même et votre famille, dans le but de faire face à la situation et attendre les équipes de secours dans de bonnes conditions.

Un référentiel de travaux de prévention des risques d'inondation dans l'habitat existant est disponible sur le lien suivant : https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/sites/default/files/2019-05/dgaln_referentiel_inondation_definitions_et_domaine_d_application-.pdf