

REPUBLIQUE FRANCAISE  
Département du LOIRET  
Commune de VILLEMANDEUR

**CERTIFICAT D'URBANISME**  
**OPERATIONNEL REALISABLE**  
**DÉLIVRÉ PAR**  
**LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

Dossier déposé le : 16/09/2025

Par : Monsieur Emre SARI

Demeurant à : 39 Rue du Bouy  
45120 VILLEMANDEUR

Sur un terrain sis à : 23 Rue Sainte Colombe  
45700 VILLEMANDEUR

Pour : Construction d'une habitation

Cadastré : BD69 610,00m<sup>2</sup>

**Référence dossier**

**CU 045338 25 00102**

**LE MAIRE,**

Vu le Code de l'urbanisme,

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et Plan de Déplacement Urbain (PLUiHD) de la Communauté d'Agglomération Montargoise et des Rives du Loing (AME) en vigueur depuis le 27 juillet 2020,

Vu le certificat d'urbanisme n°CU045338 25 00084 en date du 10 septembre 2025,

Vu la demande susvisée,

**CERTIFIE**

**Article 1 : OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT**

Construction d'une habitation.

**Article 2 : OBJET DE LA REPONSE**

Sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur, l'opération objet de la présente demande est **REALISABLE**.

A titre d'information, le projet est situé dans le périmètre du PPRI et plus particulièrement en zone urbanisée hors centre urbain (ZUh) d'aléa faible (Fa), modéré (Mo) et fort (F).

La zone ZUh-F est interdite aux constructions nouvelles telles que définies au PPRI, elle n'offre donc pas de droit à emprise au sol.

Pour bénéficier de l'ensemble des droits à emprise au sol de la parcelle (106,7m<sup>2</sup>), le projet doit être implanté intégralement dans la zone Zuh-Fa. Dans le cas contraire, seuls les droits à emprise au sol générés par la zone ZUh-Mo seront autorisés soit 63,7 m<sup>2</sup>.

**Article 3 : ACCORD NECESSAIRE POUR LE PROJET PRESENTE**

L'accord des services de l'Etat cités ci-dessous seront nécessaires dans le cas du dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme :

- Néant.

**Article 4 : DROIT DE PREEMPTION AFFECTE AU TERRAIN**

- Délibération du Conseil de la Communauté d'Agglomération n°24-193 du 21 mai 2024.

Le terrain est situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption urbain aux nouvelles zones U et AU.

Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption.  
Elle comportera l'indication du prix et les conditions de la vente projetée.

Sanction : Nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

#### **Article 5 : SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE**

Le terrain est situé dans le périmètre du plan de prévention du risque inondation de l'agglomération montargoise et du Loing Aval approuvé en date du 5 décembre 2023.

#### **Article 6 : AUTRES**

Le terrain ne donne pas lieu à des prescriptions archéologiques, toute découverte fortuite de vestiges pouvant intéresser l'archéologie devra être déclarée sans délai au maire de la commune conformément à l'article L.531-14 du Code du Patrimoine.

Le demandeur est invité à prendre toutes les mesures nécessaires pour prévenir les risques naturels, notamment le retrait gonflement des argiles et la présence de cavités.

#### **Article 7 : DISPOSITIONS D'URBANISME**

Votre terrain est soumis au(x) zonage(s) suivant(s) : Zone UB2

Le règlement de zone est consultable sur le Géoportail de l'urbanisme : <https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr>.

La communauté d'Agglomération Montargoise et Rives du Loing a délibéré le 24 septembre 2024 pour instaurer la procédure de déclaration préalable pour les clôtures.

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et Plan de Déplacement Urbain - PLUiHD de la Communauté d'Agglomération Montargoise et des Rives du Loing en vigueur depuis le 27 juillet 2020.

#### **Article 8 : SURSIS A STATUER**

Néant.

#### **Article 9 : EQUIPEMENTS PUBLICS**

Assainissement non desservi :

Ce secteur ne fait pas partie du zonage d'assainissement collectif et ne disposera donc pas de collecteur public eaux usées. Les constructions devront être équipées d'un système d'assainissement autonome. Des études de sol devront être réalisées pour définir la filière d'assainissement à installer. Chaque propriétaire remplira le volet "assainissement non collectif" du dossier de demande de permis de construire et le déposera auprès de l'AME avant son permis de construire. Ce volet sera validé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif de l'AME. Une étude de sol sera fournie dans chaque dossier d'assainissement non collectif.

Electricité : Desservi.

Le réseau public d'électricité est susceptible d'accueillir le raccordement du projet. La demande a été instruite pour une puissance de raccordement de 12 kVa en monophasé ou 36 kVA en triphasé. Le raccordement au réseau public de distribution d'électricité sera réalisé avec un simple branchement conforme à la norme NF C 14-100.

Eaux pluviales non desservi :

Les eaux pluviales de voirie et toitures seront conservées sur le terrain et traitées par tout moyen approprié (réserve d'eau, épandage, infiltration...). Le pétitionnaire devra s'assurer de la perméabilité de son terrain afin de dimensionner correctement le système d'infiltration. Le rejet vers le domaine

public est interdit.

Eau Potable : Desservie.

Voirie : Desservie.

#### **Article 10 : Régime des taxes et participations d'urbanismes applicables au terrain**

- TAXES (articles L332-6 et suivants du code de l'urbanisme)

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable :

TA Communale	Taux = 4%
TA Départementale	Taux = 2,50 %
Redevance d'Archéologie Préventive	Taux = 0,40 %

- PARTICIPATIONS (articles L332-6 et suivants du code de l'urbanisme)

Les participations mentionnées ci-dessous sont susceptibles d'être exigées à l'occasion d'un permis ou d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas, elles seront précisées dans l'arrêté de la décision, ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable.

#### ***Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :***

- Participations pour équipements publics exceptionnels (articles L. 332-6-1-2° c) et L. 332-8 du code de l'urbanisme)

#### ***Participations préalablement instaurées par délibération :***

- Néant.

#### **Article 11 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS**

Le présent certificat ne vaut pas autorisation de construire. Préalablement à la réalisation de votre projet, les formalités administratives suivantes pourront être nécessaires :

- Dépôt d'un permis d'aménager.
- Dépôt d'une déclaration préalable.
- Dépôt d'un permis de construire.

Fait à VILLEMANDEUR Le  
Le Maire,  
Denise SERRANO

*Le présent certificat est transmis au représentant de l'Etat dans les conditions définies aux articles L 2131-1 et L 2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales (Art R 410-19 du Code de l'Urbanisme).*

#### **DELAIS ET VOIES DE RECOURS**

Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la notification du certificat.

**Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet <http://www.telerecours.fr> ou à l'adresse postale 28 rue de la Bretonnerie, 45057 Orléans.**

Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou saisir d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme lorsque le certificat est délivré par le Préfet.

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).

**DUREE DE VALIDITE**

Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

#### **EFFETS DU CERTIFICAT D'URBANISME**

Le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.

Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

#### **RECOURS OBLIGATOIRE A UN ARCHITECTE**

**1-L'établissement du projet architectural par un architecte est obligatoire pour toutes constructions. (Art L 431-1 et suivants et R 431-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).**

Toutefois, ne sont pas tenues de recourir à un architecte, les personnes physiques ou exploitations agricoles qui déclarent vouloir édifier ou modifier, pour elles-mêmes :

- Une construction à usage autre agricole dont la surface de plancher n'excède pas 150 m<sup>2</sup> ;
- Une construction à usage agricole, dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol, au sens de l'article R 420-1, n'excèdent pas 800 m<sup>2</sup> ;
- Des serres de production dont le pied-droit a une hauteur inférieure à 4 mètres et dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol, au sens de l'article R 420-1, n'excèdent pas 2000 m<sup>2</sup>.

Le demandeur d'un permis de construire est tenu de recourir à un architecte pour les projets de travaux sur construction existante conduisant soit la surface de plancher, soit l'emprise au sol de l'ensemble à dépasser l'un des plafonds fixés par le présent article.

Le recours à l'architecte n'est pas non plus obligatoire pour les travaux soumis au permis de construire qui portent exclusivement sur l'aménagement et l'équipement des espaces intérieurs des constructions et des vitrines commerciales ou qui sont limités à des reprises n'entraînant pas de modifications visibles de l'extérieur (article L 431-3).

**2-La demande de permis d'aménager concernant un lotissement** ne peut être instruite que si la personne qui désire entreprendre des travaux soumis à une autorisation a fait appel aux compétences nécessaires en matière d'architecture, d'urbanisme et de paysage pour établir le projet architectural, paysager et environnemental dont, pour les lotissements de surface de terrain à aménager supérieure à 2500m<sup>2</sup> (articles L441-4 et R441-4-2 du code de l'urbanisme)

#### **DIVISION DE TERRAIN**

Sauf si la division constitue un lotissement (article L 442-1 du Code de l'Urbanisme), tout propriétaire a la possibilité de diviser son terrain comme il l'entend, mais les nouveaux lots de propriété issus de la division, qu'ils soient ou non bâtis, ne sont pas nécessairement constructibles, compte tenu de leurs dimensions, de leurs formes et des règles d'urbanisme qui s'y appliquent. Les cessions effectuées sans autorisation de lotir, alors que cette autorisation était nécessaire, sont entachées de nullité (Art L 480-15 du Code de l'Urbanisme)

#### **RENSEIGNEMENTS**

**Pour toute demande de renseignement s'adresser à la Mairie de VILLEMANDEUR**

Le Maire de la Commune de VILLEMANDEUR,

Certifie que le certificat d'urbanisme n° CU 45338 2500102 du  
a été :

- notifié au demandeur le
- et transmis en Sous-préfecture le