



ARRETE N° 2026_0386

ARRETE D'URBANISME DP2600044

REPUBLIQUE FRANCAISE
Département du LOIRET
Commune de VILLEMANDEUR

OPPOSITION
A UNE DECLARATION PREALABLE
DÉLIVRÉE PAR
LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

| | |
|---|---|
| Dossier déposé le : 12/05/2026 Par : SOPHIE JALADY Demeurant à : 24 RUE DES GLYCINES 45700 VILLEMANDEUR Sur un terrain sis à : 24 RUE DES GLYCINES 45700 VILLEMANDEUR Pour : Modification de la clôture (ajout d'un portail), transformation d'un garage en pièce de vie (modification de façades), construction de 2 carports Cadastré : BI49 | <u>Référence dossier</u> <u>DP 045338 26 00044</u> |
|---|---|

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 la demande susvisée,

Considérant que le projet porte sur la construction de deux carports, la modification d'une clôture (ajout d'un portail), ainsi que sur la transformation d'un garage en pièce de vie (modification de façade),

Considérant que l'article R.421-1 du code de l'urbanisme dispose que toutes les constructions ayant une superficie supérieure à 20 m², doivent faire l'objet d'un permis de construire,

Considérant que le projet de construction des deux carports représente une superficie de 17,28m² et 27.43m² soit une superficie totale de 44m²,

Considérant que ce projet aurait dû faire l'objet d'un permis de construire,

Considérant que l'article II.1.3 de la zone UB2 du PLUIHD dispose, qu'une construction doit être implantée en observant un retrait de 3 mètres minimum de la limite séparative ou sur une/plusieurs limites séparatives,

Considérant que les constructions annexes de moins de 20m² peuvent être implantées en limites séparatives ou en retrait de 0.50 mètre minimum,

Considérant que le plan de masse ne fait pas mention de l'échelle et des côtes d'implantation des carports, vis-à-vis des limites séparatives, et de l'alignement avec le domaine public,

Considérant que le projet ne respecte pas l'article II.1.3 du PLUIHD,

Considérant que l'article II.1.2 de la zone UB2 du PLUIHD dispose que la hauteur d'une construction ne doit pas dépasser 7 mètres en façades,

Considérant que le projet est situé en zone urbanisée hors centre urbain d'aléa faible (ZUH Fa) du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) Loing Aval de la Vallée du Loing et que l'article 4 du PPRI impose les cotations NGF,

Considérant que le plan de masse ne fait pas mention des cotations NGF et n'indique pas la hauteur du projet,

Considérant que le projet ne respecte pas l'article II.1.2 du PLUIHD et de l'article 4 du PPRI,

Considérant que l'article R431-35 définit les informations et pièces nécessaires pour qu'une demande de déclaration préalable de construction soit considérée comme complète,

Considérant que le CERFA fourni ne fait pas mention de l'emprise au sol avant travaux (surface de l'habitation) dans le cadre 4.3 et de la surface de plancher créée (surface du garage transformé en pièce de vie) dans le cadre 4.4,

Considérant que le plan de masse fourni ne fait pas mention de l'ensemble des côtes du projet, de la hauteur, de l'implantation précise et des distances par rapports aux limites séparatives,

Considérant que les pièces suivantes manquent au dossier : le plan des façades, une représentation de l'aspect extérieur, une insertion de projet, une photo de l'environnement proche et lointain ainsi que la notice décrivant les matériaux utilisés,

Considérant que le dossier déposé n'est pas complet,


Considérant que pour tous ces motifs, il y a lieu de refuser la déclaration préalable,

ARRETE

Article 1 :

La déclaration préalable, objet de la demande susvisée, fait l'objet d'une décision d'**OPPOSITION**.

Fait à VILLEMANDEUR, le 05 juin 2026
Le Maire,
Fanny GANNAT



L'avis de dépôt de la demande a été affiché en mairie le 13 mai 2026

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.

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet <http://www.telerecours.fr>

Le demandeur peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat. Cette démarche ne prolonge pas le délai de recours contentieux. Le recours gracieux ou hiérarchique doit être introduit dans un délai d'un mois. L'absence de réponse au bout de deux mois vaut rejet implicite.

En cas d'opposition fondée sur un refus d'accord de l'architecte des Bâtiments de France lorsque le projet est situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou dans les abords des monuments historiques : le demandeur peut saisir le préfet de région, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, d'un recours contre cette décision dans le délai de deux mois à compter de la notification de l'opposition ou du refus. Le délai à l'issue duquel le préfet de région est réputé avoir confirmé la décision de l'autorité compétente en cas de recours du demandeur est de deux mois. Si le préfet de région infirme le refus de l'accord de l'architecte des Bâtiments de France, l'autorité compétente en matière d'autorisations d'urbanisme statue à nouveau dans le délai d'un mois suivant la réception de la décision du préfet de région.

Le Maire de la Commune de VILLEMANDEUR,

Certifie que l'arrêté N° DP 45338 2600044 du 05 juin 2026 a été rendu exécutoire, car il a été :

- notifié au demandeur le 09 JUIN 2026
- affiché en mairie le 09 JUIN 2026
- et transmis en Sous-préfecture le 09 JUIN 2026

