



ARRETE N° 2026_0397

ARRETE D'URBANISME PC2600003

REPUBLIQUE FRANCAISE
Département du LOIRET
Commune de VILLEMANDEUR

**ARRETE FAVORABLE PORTANT SUR UN
PERMIS DE CONSTRUIRE
DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA
COMMUNE**

| | |
|--|--|
| Dossier déposé le : 05/02/2026 Complété le : 20/05/2026 Par : Ilhan BASARAN Demeurant à : 66 Rue de la Fonderie 45120 Châtelette-sur-Loing Sur un terrain sis : Impasse de rêve 45700 VILLEMANDEUR Pour : Maison individuelle et garage en annexe Cadastré : BD69 | Référence dossier PC 045338 26 00003 |
| | Surface de plancher existante : / Surface de plancher créée : 134,00 m ² |

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 l'avis d'ENEDIS en date du 10 mars 2026,
Dont avis ci-annexé(s)

Vu la demande susvisée,

ARRETE

Article 1 :

Le présent permis de construire fait l'objet d'une décision FAVORABLE, sous réserve des prescriptions mentionnées à l'article 2.

Article 2 :

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

La commune ayant déjà été déclarée sinistrée au titre des conséquences des sécheresses successives sur les constructions, le pétitionnaire est invité à prendre des précautions, pour prévenir ce risque naturel et mettre en œuvre des fondations adaptées (profondeur et ferrailage suffisants).

La construction sera implantée en limite séparative sans débord de toiture sur le terrain voisin et les eaux de ruissellement seront recueillies sur la propriété du demandeur et dirigées vers les installations existantes prévues à cet effet.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts est interdit.

Les matériaux dans le choix, l'aspect et la teinte ne devront pas porter atteinte à l'environnement.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions

Pour toute construction principale, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de tri sélectif.

Le projet nécessite la mise en place d'un assainissement non collectif conforme au rapport de contrôle de conception joint à l'avis du service infrastructure - assainissement établi par l'Agglomération Montargoise.

La déclaration d'intention de commencer les travaux devra obligatoirement être adressée à Suez-Eau France (service public d'assainissement non collectif (SPANC). En cas de difficultés, vous pouvez contacter le service infrastructure de l'AME au 02.38.95.02.02.

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être infiltrées prioritairement sur le terrain.

L'instruction de la demande a été réalisée pour une opération nécessitant une puissance de raccordement de 12kVA en monophasé. Le réseau public de distribution d'électricité est susceptible d'accueillir le raccordement du projet. Le raccordement au réseau public de distribution d'électricité sera réalisé avec un simple branchement conforme à la norme NF C 14-100.

Vous devez respecter les prescriptions des articles 5.3.1.2 et 5.4.1.2 du Plan de Prévention des Risque d'Inondation (PPRI) du Loing aval :

- Créer un plancher sur vide sanitaire au rez-de-chaussée à + 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel et un niveau habitable à l'étage au-dessus des PHEC accessible de l'intérieur et de l'extérieur ;
- Placer les équipements sensibles au-dessus des PHEC ;
- Utiliser sous les PHEC des matériaux de construction insensibles à l'eau ;
- Prévoir des clapets anti-retour sur les réseaux d'assainissement.

Il est rappelé que l'article 3.5 du PPRI autorise « la réalisation de talutage en périphérie des bâtiments strictement nécessaire à leur accessibilité et à leur usage » sous réserve du respect des prescriptions suivantes :

- Ne pas nuire à l'écoulement des eaux ;
- Évacuer les excédents de déblais en dehors de la zone inondable ;
- Respecter les réglementations relatives aux travaux soumis à autorisation ou déclaration au titre de la Loi sur l'Eau.

Enfin, le projet prévoyant à terme l'installation de clôtures, l'article 3.15 et ses préconisations devront s'appliquer, en particulier :

- Ne pas nuire à l'écoulement des eaux.
- Possibilité de réaliser des murets d'une hauteur maximum de 60 centimètres uniquement en zone urbanisée (ZUc, ZUh), les murets devront être équipés de barbacanes pour favoriser l'écoulement de l'eau.
- Portails et portillons pleins acceptés

La réalisation d'une clôture ainsi que la construction d'un bâtiment de plus de 5m² est soumis à autorisation préalable. (déclaration préalable ou permis de construire suivant les projets)

Article 3 :

La présente autorisation est soumise au paiement d'une taxe d'aménagement et d'une redevance d'archéologie préventive. Elles seront exigibles à la date d'achèvement des opérations imposables (date à laquelle la construction est habitable ou utilisable) en application de l'article 1406 du code général des impôts.

Le bénéficiaire devra déclarer les caractéristiques de son bien dans les 90 jours de son achèvement sur le service « gérer mes biens immobiliers » disponible sur l'espace sécurisé www.impots.gouv.fr.

Le recouvrement de la taxe fait l'objet de l'émission de deux titres de perception correspondant à deux fractions égales à la moitié de la somme totale à acquitter, ou de l'émission d'un titre unique lorsque le montant n'excède pas 1.500€. Le titre unique ou le premier titre est émis à compter de 90 jours après la date d'exigibilité de la taxe. Le second titre est émis 6 mois après la date d'émission du premier titre en application de l'article 1679 octies du code général des impôts.



L'avis de dépôt de la demande a été affiché en mairie le 06 février 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> ou à l'adresse postale 28 rue de la Bretonnerie, 45057 Orléans.

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.

Durée de validité :

Conformément à l'article R. 424-17 du code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

En cas de recours, le délai de validité est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable. Il en va de même, en cas de recours contre une décision prévue par une législation connexe donnant lieu à une réalisation différée des travaux dans l'attente de son obtention.

Conformément aux articles R. 424-21 et R 424-22, l'autorisation peut être prorogée deux fois pour une durée d'un an si les prescriptions d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Dans ce cas, la demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

Le bénéficiaire de l'autorisation peut commencer les travaux après avoir :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration Cerfa n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du Gouvernement) ;

- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du Gouvernement ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux.

Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (les) bénéficiaire(s) du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours ;

- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour seul objet de vérifier 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 le permis respecte les règles d'urbanisme.

En application de la réglementation en vigueur, et notamment l'article L. 242-1 du code des assurances, une assurance de dommages devra être souscrite.

Le Maire de la Commune de VILLEMANDEUR,

Certifie que l'arrêté N° PC 45338 2600003 du 11 juin 2026 a été rendu exécutoire, car il a été :

- notifié au demandeur le 12 JUN 2026
- affiché en mairie le 12 JUN 2026
- et transmis en Sous-préfecture le 12 JUN 2026

