République Française
Département LOIRET
Canton de MONTARGIS
VILLE DE VILLEMANDEUR

ARRETE N° 2026_0900

ARRETE D'URBANISME PC2600021

REPUBLIQUE FRANCAISE
Département du LOIRET
Commune de VILLEMANDEUR

ARRETE ACCORDANT UN PERMIS DE CONSTRUIRE DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Dossier déposé le : 18/08/2026
Complété le : 30/09/2026, le 15/10/2026 et le 17/10/2026

Par : Monsieur Fabrice DUBOC

Demeurant à : 10 rue du Vieux Bourg - 45700 Villemandeur

Sur un terrain sis : 10 rue du Vieux Bourg - 45700 VILLEMANDEUR

Pour : Le projet consiste en une extension de la maison, composée de deux parties distinctes. La première partie sera un cellier destinée au stockage de la nourriture et au mobilier de jardin, tandis que la seconde partie sera un garage pour la voiture et le tracteur tondeuse.

Cadastré : AV70, AV216

Référence dossier

PC 045338 26 00021

Surface de plancher existante : 76,19 m²

Surface de plancher créée : 17,20 m²

Le Maire,

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L421-1, L421-6, R421-1, R421-14 à R421-16,

Vu le Plan de prévention du Risque d'Inondation (PPRI) de la vallée du Loing aval approuvé par arrêté préfectoral le 5 décembre 2023,

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 favorable avec prescriptions de le Direction Départementale du Territoire - Service Loire Risques et Transports (DDT-SLRT) en date du 12 octobre 2026,
Vu l'avis simple de l'architecte des Bâtiments de France en date du 14 septembre 2026,
Vu l'avis Favorable assorti d'une ou plusieurs prescriptions du service infrastructure de l'AME - pôle assainissement en date du 17 septembre 2026,
Dont avis ci-annexé(s)

Vu la demande susvisée,

Considérant que le terrain est situé en Zone Urbanisée hors centre urbain d'aléa Fort, Modéré et Faible (Zuh - F / Mo / Fa) du PPRI de la vallée du Loing aval approuvé par arrêté préfectoral le 5 décembre 2023,

Considérant que l'unité foncière se compose des parcelles AV70 et AV216, que le bâti existant ainsi que le projet d'extension sont implantés en Zuh-Mo du PPRI,

Considérant qu'un niveau habitable existe,

ARRETE

Article 1 :

Le permis de construire est **ACCORDE**, 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 ferraillage suffisants).

Conformément à l'avis émis par le service DDT-SLRT ci-annexé, l'article 5.3.2.2 du PPRI devra être respecté à savoir :
-pour les bâtiments à usage d'habitation, mettre un niveau habitable à l'étage au-dessus des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC) accessible de l'intérieur et de l'extérieur, sauf si un tel étage est déjà existant,
-placer les équipements sensibles au-dessus des PHEC,
-utiliser sous les PHEC des matériaux de construction insensibles à l'eau,
-prévoir des clapets anti-retours sur les réseaux d'assainissement,
-pour les habitations et leurs annexes existantes à la date d'approbation du PPRI, les extensions sont admises dans la limite la plus favorable entre :

- Le plafond de 15% de la surface totale des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation dont on déduit l'emprise au sol existante
- Ou 25 m² d'emprise au sol.

Sous réserve de conserver l'unité foncière composée des parcelles AV70 et AV216 et conformément au calcul détaillé dans l'avis de la DDT-SLRT, l'emprise au sol disponible est estimée à 607,91 m² déduction faite de l'emprise au sol existante avant projet.

Les éventuelles nouvelles évacuations eaux usées seront raccordées aux canalisations existantes.
Les eaux pluviales de toiture et voirie seront raccordées à l'exutoire existant.

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

Toute découverte fortuite de vestiges pouvant intéresser l'archéologie devra être déclarée sans délai au Maire de la commune et à la Direction Régionale des Affaires culturelles, conformément à l'article L 531-14 du code du patrimoine.

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.

Fait à VILLEMANDEUR, le 06 novembre 2026
Le Maire,
Fanny GANNAT



L'avis de dépôt de la demande a été affiché en mairie le 19 août 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 2600021 du 06 NOV. 2026 a été rendu exécutoire, car il a été :

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