



Refus
PERMIS DE CONSTRUIRE
DELIVRE PAR LE MAIRE
AU NOM DE LA COMMUNE

PC 045 235 25 00015		Déposé le 02/09/2025 Complet le 10/10/2025
Par :	Monsieur POITOU Bertrand Madame POITOU Céline	
Demeurant :	36, route d'Orléans 45310 COINCES	
Pour :	Construction d'une maison individuelle	Surface de plancher créée : 215,61 m² Nb de logement(s) créé(s) : 1 Destination(s) : habitation
Sur un terrain sis :	Allée du Marchais du Coq 45140 ORMES	

Le Maire,

Vu la demande de Permis de construire susvisée,
Vu l'affichage en mairie de l'avis de dépôt de la demande en date du 02/09/2025,
Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 421-1, R. 421-1, R. 421-13, R. 421-14 et R. 421-16,
Vu le Plan Local d'Urbanisme Métropolitain approuvé les 07/04/2022 et 10/07/2025 par délibérations du Conseil métropolitain, modifié par délibérations les 22/06/2023, 16/11/2023, 20/06/2024, 10/07/2025 et mis à jour par arrêté les 10/07/2022, 19/01/2023, 10/10/2023, 11/03/2024, 18/11/2024 et le 01/10/2025,
Vu la délibération du Conseil métropolitain d'Orléans Métropole du 16 novembre 2023 approuvant le règlement des services publics d'assainissement collectif et de gestion des eaux pluviales urbaines,
Vu l'avis d'ENEDIS en date du 15/09/2025,
Vu l'avis réputé favorable d'Orléans Métropole - Direction du Cycle de l'Eau,
Vu l'avis favorable assorti de réserves d'Orléans Métropole - Pôle Territorial Nord-Ouest, en date du 29/09/2025,

Considérant que la présente demande porte sur la construction d'une maison individuelle et de son garage sur un terrain sis allée du Marchais du Coq à ORMES et situé en zone UR4-O du Plan Local d'Urbanisme métropolitain (PLUm),

Considérant en premier lieu, que le plan de zonage du PLUm définit des outils graphiques de protection environnementale ainsi que les dispositions réglementaires afférentes,

Considérant que sur l'unité foncière objet de la demande, une frange agricole ou paysagère est identifiée,

Considérant qu'à l'intérieur de la prescription graphique précitée, toutes les affectations et utilisations des sols sont interdites à l'exception de celles soumises à des conditions particulières limitativement définies à l'article DC-1.1.2 du PLUm,

Considérant que la construction projetée empiètent de 4,98 m (au maximum) sur la frange agricole ou paysagère précitée et qu'à ce titre le projet contrevient à l'article DC-1.1.2 du PLUm qui admet seulement en zone U : les travaux et changements de destination des constructions existantes ; les extensions et annexes de type cabanons de jardin, remises, garages, etc., dans la limite de 25 m² d'emprise au sol et 3,5 m de haut à compter de l'approbation du PLUM du 07/04/2022 ; les piscines, dont la margelle imperméable n'excède pas 1 m de large ainsi que les installations qui leur sont indispensables : locaux techniques, dispositifs de mise en sécurité, etc. ; les aménagements légers et les installations liés à un usage domestique : aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage, potagers, etc,

Considérant en second lieu que la construction projetée est implantée au-delà de la bande d'implantation de 25 mètres à compter de l'alignement et sur la limite séparative Nord-Ouest,

Considérant que l'article UR4-2.2.2 du PLUm dispose que au-delà d'une bande d'implantation de 25 mètres à compter de l'alignement, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives (et/ou autres emprises publiques).

Ce retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à édifier avec un minimum de 6 mètres ($L = H/2$ mini 6 m) »,

Considérant ainsi qu'en présentant une construction implantée en limite séparative, le projet contrevient à l'article précité,

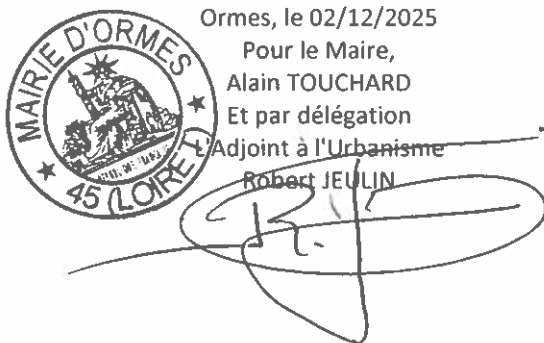
Considérant en dernier lieu que le projet en présentant des toitures à 3 et 4 pans contrevient au cahier communal d'Ormes (pièces n° 5.1.13 du PLUm) qui dispose dans son paragraphe intitulé « les toitures » que « En zones UF1, UR3, UR4, UE et 1AU : Pour les constructions nouvelles ayant une toiture, cette dernière devra être à doubles pentes, comprises entre 35° et 45°, sauf pour les constructions de faible emprise de moins de 25 m² (serres, vérandas, extensions, annexes), les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics » ;

Considérant ainsi, pour l'ensemble des motifs précités que le projet ne peut être réalisé.

ARRÊTE

Article unique : Le PERMIS DE CONSTRUIRE est **REFUSE** pour le projet décrit dans la demande susvisée.

Ormes, le 02/12/2025
 Pour le Maire,
 Alain TOUCHARD
 Et par délégation
 L'Adjoint à l'Urbanisme
 Robert JEULIN



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 dans un délai d'un mois 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. Le silence gardé pendant plus de deux mois sur ce recours par l'autorité compétente vaut décision de rejet. Le délai de recours contentieux contre une décision mentionnée au premier alinéa n'est pas prorogé par l'exercice d'un recours gracieux ou d'un recours hiérarchique (article L. 600-12-2 du Code de l'Urbanisme).

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.