



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

PC 045 235 26 00006		Déposé le 01/04/2026 Complet le 01/04/2026
Par : Monsieur GONZALEZ OSCAR		
Demeurant : 1128 , RUE DES VALLEES 45770 SARAN		
Pour : La construction d'une maison individuelle		Surface de plancher créée : 145,51 m² Nb de logement(s) créé(s) : 1 Destination(s) : Logement
Sur un terrain sis : RUE DE CORROY à 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 02/04/2026,
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 déclaration préalable de division n° 045 235 24 00071 délivrée le 25/11/2024,
Vu le certificat d'urbanisme opérationnel n°045 235 24 00052 délivré le 18/10/2024,

Vu l'avis réputé Favorable du Service Départemental d'Incendie et de Secours en date du 12/05/2026,
Vu l'avis d'ENEDIS en date du 14/04/2026,
Vu l'avis Favorable avec réserve de la Direction du Cycle de l'Eau d'Orléans Métropole en date du 06/05/2026,
Vu l'avis Favorable du Pôle Territorial Nord-Ouest d'Orléans Métropole en date du 11/05/2026,

Considérant que la présente demande a pour objet la construction d'une maison individuelle, sur un terrain sis 48 rue de Corroy à ORMES, situé en zone UR4-O du Plan Local d'Urbanisme métropolitain (PLUm) ;

Considérant tout d'abord que la construction projetée est située au-delà de la bande d'implantation de 25m à compter de la rue de Corroy et que son pignon droit d'une hauteur au faîtage de 6.21m est implanté sur la limite séparative sud-ouest ;

Considérant que sont déjà implantés sur cette même limite séparative, une annexe de plain-pied ainsi qu'une clôture constituée de 4 plaques de béton sur les parcelles ZL 249 et 265, parcelles voisines du projet ; et que ces deux constructions mesurent respectivement moins de 6m de hauteur,

Considérant toutefois que l'article UR4-2.2.2.2 du PLUm dispose « *qu'au-delà d'une bande d'implantation de 25m, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives (et/ou autres emprises publiques). Ce retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à édifier avec un minimum de 6 mètres ($L=H/2$ mini 6m) ; que sont également admises les implantations en limite séparative des constructions édifiées à l'intérieur du profil d'une construction ou d'un mur voisin édifiés sur la même limite séparative* » ;

Considérant qu'en présentant une implantation du pignon, d'une hauteur de 6.21 m au faîtage, sur la limite séparative sud-ouest sur laquelle sont déjà édifiées des constructions voisines d'une hauteur moins importante, le projet ne s'inscrit pas à l'intérieur du profil de ces constructions voisines, par conséquent, le projet contrevient aux dispositions précitées du PLUm ;

Considérant enfin que la façade sud-ouest du projet présente également une aile secondaire implantée sur la limite séparative sud-ouest, avec une hauteur au faîtage de 4.58 m ;

Considérant que le faîtage est implanté en retrait de 2.10 m de la limite séparative sud-ouest ;

Considérant toutefois que l'article UR4-2.2.2.2 du PLUm dispose « qu'au-delà d'une bande d'implantation de 25m, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives (et/ou autres emprises publiques). Ce retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à édifier avec un minimum de 6 mètres ($L=H/2$ mini 6m) ;

Considérant qu'en présentant une hauteur de 4.58 m au faîtage, pour un retrait de la limite séparative sud-ouest de 2.10 m, soit un retrait inférieur au 6 m réglementaire, le projet contrevient aux dispositions précitées du PLUm ;

Considérant pour l'ensemble de ces motifs, qu'il y a lieu de s'opposer au projet.

ARRÊTE

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



Ormes, le 27/05/2026
Pour le Maire,
Alain TOUCHARD
Et par délégation
Xavier GODART
1er Adjoint au Maire
Urbanisme – Travaux
Développement Durable

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.