COMMUNE de LA CHAPELLE SAINT URSIN

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

Demande déposée le 07/07/2026 et complétée le 18/08/2026	
Par :	**AKDAMAR Oguzhan et AKDAMAR Mélissa**
Demeurant à :	**14 bis rue Camille Desmoulins** **18000 BOURGES**
Sur un terrain sis à :	**Lotissement les Hauts de La Chapelle III** **18570 LA CHAPELLE SAINT URSIN**
Nature des Travaux :	**Construction d'une maison individuelle**

N° PC 018 050 26 00020

Surface de plancher créée : 149 m²

Le Maire de la Commune de LA CHAPELLE SAINT URSIN

Vu la demande de permis de construire susvisée,
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants,
Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé le 08/04/2022,
Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal modifié le 05/10/2023, le 12/09/2024, le 18/12/2025 et le 28/01/2026,

Vu l'arrêté du 18/02/2025 autorisant le lotissement les hauts de la Chapelle III,
Vu l'arrêté du 30/04/2026 autorisant la vente des lots par anticipation et le différé des travaux de finition,

Vu l'affichage en mairie de l'avis de dépôt du 07/07/2026,
Vu l'avis ENEDIS assorti de prescriptions du 20/07/2026,
Vu l'avis de la direction régionale des affaires culturelles Centre-Val de Loire du 23/07/2026,
Vu l'avis favorable assorti de prescriptions du gestionnaire BOURGES PLUS des réseaux assainissement, eaux usées, eaux pluviales et eau potable du 12/08/2026,

Considérant la demande du 26/03/2026 de l'aménageur du lotissement les hauts de la Chapelle III, la SARL AMORI CONSEIL, à vendre des lots par anticipation et à différer des travaux,

Considérant qu'à ce jour la défense incendie du lotissement les hauts de la Chapelle III, n'est pas opérante, du fait du sous dimensionnement d'un compteur de diamètre 40 sur une conduite de diamètre 90
Considérant que l'aménageur du lotissement les hauts de la Chapelle III devra se conformer au règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie,
Considérant que la défense incendie est à la charge de l'aménageur du lotissement les hauts de la Chapelle III qui est disposé à faire réaliser deux bornes incendie
Considérant que la défense incendie devra être réalisée d'ici le 31/12/2026,

ARRETE

Article Unique. Le permis de construire est **AUTORISE** pour le projet décrit dans la demande susvisée sous réserve du respect des prescriptions suivantes :

PRESCRIPTIONS RESULTANT DE L'AVIS DU GESTIONNAIRE DES RESEAUX EAUX USEES, EAUX PLUVIALES ET EAU POTABLE
Eaux usées. Présence d'un collecteur public d'eaux usées route de Bourges. Présence d'un réseau privé dans la voie du lotissement et d'un branchement privé pour la parcelle concernée. Raccordement des eaux vannes et ménagères à l'égout d'eaux usées en amont du siphon disconnecteur en regard positionné sur la

parcelle en limite de la voie du lotissement. Une PFAC sera demandée aux propriétaires de la construction à la date du raccordement effectif générant des eaux usées.

Eau potable. Présence d'un réseau d'eau potable publique route de Bourges. Présence d'un réseau privé dans la voie du lotissement et d'un branchement privé pour la parcelle concernée. Présence d'un regard de comptage sur la parcelle en limite de la voie du lotissement. La mise en place du compteur d'eau, ne pourra être réalisée qu'une fois la conformité des réseaux d'eaux usées et d'eaux potable du lotissement établie (conformément aux cahiers des charges de BOURGES PLUS).

Eaux pluviales. Les eaux pluviales devront impérativement être gérées à la parcelle via le puisard proposé. Celui-ci devra être correctement dimensionné.
Attention, les ouvrages de gestion des eaux pluviales des espaces communs du lotissement, restent à réaliser par l'aménageur.
Le pétitionnaire doit privilégier l'infiltration ou le Stockage dans l'unité foncière de l'assiette du projet.
Dans cette éventualité il sera exigé la mise en œuvre de dispositions techniques limitant le volume des eaux pluviales à rejeter hors du terrain et limitant ou écrêtant le débit de ces rejets d'eaux.
Le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.
Certains secteurs ayant une perméabilité de leurs sols limitée, il est fortement conseillé aux usagers de réaliser une étude spécifique sur le site du projet afin de vérifier les possibilités techniques d'infiltration ou de stockage des eaux de ruissellement.
En l'absence d'autres indications, le débit de fuite maximum admissible en sortie de l'unité foncière sera limité à 3l/s/ha de projet.
Afin de garantir la qualité du rejet au réseau public ou dans le milieu récepteur, le pétitionnaire devra s'assurer que le rejet de son projet respecte les concentrations seuils d'atteinte du bon état écologique tel que défini par la directive cadre sur l'eau et repris dans le SDAGE LOIRE BRETAGNE.
Le cahier des charges de BOURGES PLUS devra être respecté.
Le pétitionnaire devra se conformer aux prescriptions du PLUI en vigueur art 1AU-14.
Pour toute information contacter le service collecte des eaux usées et des eaux pluviales de BOURGES PLUS.

Couverture incendie. Hydrant au niveau du giratoire route de Bourges à environ 610 m de la parcelle. La défense incendie de cette opération reste à réaliser par l'aménageur.

PRESCRIPTIONS RESULTANT DE L'AVIS ENEDIS
L'opération est réalisable avec une puissance de raccordement égale à 12 kVA monophasé.
Le raccordement de ce projet au réseau public de distribution nécessite un branchement.
Cette réponse est donnée à titre indicatif et est susceptible d'être revue dans le cas :
• de la non obtention des servitudes de passage éventuellement nécessaires ;
• de la non obtention des autorisations administratives ou de prescriptions administratives ;
• d'une évolution du réseau électrique depuis la date de la demande en objet ;
• d'une évolution de la demande du pétitionnaire (puissance, situation...)

PRESCRIPTIONS DE LA DIRECTION RÉGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES CENTRE-VAL DE LOIRE
Toute découverte fortuite de vestiges pouvant intéresser l'archéologie devra être déclarée sans délai conformément à l'article L. 531-14 du Code du Patrimoine.

PRESCRIPTIONS DIVERSES
Le garage sera implanté en limite séparative SANS SAILLIE, NI RETRAIT.

PRESCRIPTIONS LIEES A LA FISCALITE
La taxe d'aménagement est exigible pour votre projet.
Dès l'achèvement de vos travaux (hors finitions), vous êtes tenus de déclarer les informations fiscales relatives à votre projet.
Pour effectuer vos démarches, connectez-vous sur le site internet "impots.gouv.fr", rubrique "gérer mes biens immobiliers".

ELEMENTS PORTES A LA CONNAISSANCE DU PETITIONNAIRE

Le territoire de la commune est classé en zone de sismicité faible.

Une partie du territoire de la commune est concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles (renseignement sur le site : http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/alea-retrait-gonflement-des-argiles/#/).

La déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) doit être déposée lorsque tous les travaux sont réalisés.

LA CHAPELLE SAINT URSIN, le 19.10.26

Le Maire,

MAIRIE de LA CHAPELLE-St-URSIN R.F. 18 (Cher)

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 - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

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 www.telerecours.fr.

Durée de validité du permis de construire :
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 de la déclaration préalable est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.
L'autorisation peut être prorogée par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée de l'autorisation pour laquelle vous demandez la prorogation, au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire de la déclaration préalable peut commencer les travaux après avoir :
- 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 (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que 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 l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :
Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.
La déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) doit être déposée lorsque tous les travaux sont réalisés.