



ARRETE N° 2025\_0533

ARRETE D'URBANISME - DP 045338 25 00077

REPUBLIQUE FRANCAISE  
Département du LOIRET  
Commune de  
VILLEMANDEUR

DECISION DE NON-OPPOSITION  
A UNE DECLARATION PREALABLE  
LOTISSEMENT ET AUTRES DIVISIONS  
DÉLIVRÉE PAR  
LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Dossier déposé 31/07/2025  
Complété le 31/07/2025  
Par : STEPHANE DEVERNOIS  
Demeurant à : 657 Rue de la Varenne  
45700 Pannes  
Sur un terrain sis à : 9 Rue Henri Chaintreau  
45700 VILLEMANDEUR  
Pour : Lot A : superficie de 1017m<sup>2</sup> destiné à la  
vente  
Reliquat bâti : superficie de 551m<sup>2</sup>  
Cadastré : BL240

Référence dossier

DP 045338 25 00077

Le Maire,

Vu le Code de l'Urbanisme,  
Vu le certificat d'urbanisme opérationnel référencé CU 0453382500022 délivré le 25 avril 2025,

Vu le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) en date du 20 décembre 2016,

Vu la délibération n° 24-271 du 24 septembre 2024 du conseil communautaire, soumettant à déclaration préalable l'édification de clôture sur l'ensemble des communes de l'AME,

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 la demande susvisée.

ARRETE

**Article 1** : Le lotissement, objet de la demande, est **AUTORISE**, sous réserve du respect des prescriptions suivantes :

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).

Dès lors qu'une autorisation d'urbanisme vous est accordée, vous devez informer les tiers de votre projet. Afin de procéder au bon affichage de votre autorisation d'urbanisme, je vous invite à respecter les mesures obligatoires répertoriées sur le site internet du gouvernement auquel vous pourrez accéder via le lien suivant : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1988>.

Par arrêté du 8 juin 2016, paru au journal officiel du 9 juin 2016, la commune a fait l'objet de l'état de catastrophe naturelle relatif aux dommages causés par les inondations et coulées de boues du 28 mai au 5 juin 2016.

Conformément aux articles R462-4 et suivants du Code de l'urbanisme, le demandeur devra joindre, lors du dépôt en mairie de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT), différentes attestations en lien avec le projet.

Suivant la situation de votre projet, les attestations pouvant vous être demandées seront notamment : attestation du respect des règles de construction parasismique, ainsi que des règles de construction liées au risque de retrait-gonflement des sols argileux ; attestation du respect des exigences de performance énergétique et environnementale, ou de la réglementation thermique ; attestation de prise en compte des règles relatives aux obligations acoustique et d'accessibilité.

Les attestations accompagnant la DAACT sont fournies sous l'entière responsabilité du déclarant.

**NB :** Le lotisseur ou l'acquéreur du lot sera informé que, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues dans un délai de cinq ans suivant la date de la non-opposition à cette déclaration (application article L. 442-14-1° du Code de l'Urbanisme).



L'avis de dépôt de la déclaration a été affiché en mairie le 31/07/2025

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>

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 prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Durée de validité :

Conformément à l'article R.424-18 du code de l'urbanisme, la décision est caduque si les opérations n'ont pas lieu dans le délai de 3 ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s).

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 (ou les) bénéficiaire du permis / de la déclaration préalable peut commencer les travaux après avoir :

- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de l'espace public 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.

- 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 (ou les) 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 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.

- 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° DP 45338 2500077 du 18/08/2025 a été :

- affiché en mairie le 19/08/2025
- notifié au demandeur le 19/08/2025
- et transmis en Sous-préfecture le 19/08/2025

