



République Française  
Département LOIRET  
Canton de MONTARGIS  
VILLE DE VILLEMANDEUR

ARRETE N° 2025\_0650

ARRETE D'URBANISME DP25A0076

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 29/07/2025  
Complété le 29/07/2025

Par : François SAUVAGE

Demeurant à : 26 Rue du Parc  
45700 Villemandeur

Sur un terrain sis à : 12 Avenue Henri Barbusse  
45700 VILLEMANDEUR

Pour :  
Lotissement par déclaration préalable pour le  
détachement d'un terrain à bâtir (Lot 1) de 666 m<sup>2</sup>.  
L'accès au Lot 1 se fera par une servitude à créer  
sur la parcelle AS n°301.

Cadastré : AS287

Référence dossier

DP 045338 25 00076

**Le Maire,**

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L442-3, R421-18,  
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,

Vu l'avis de SUEZ en date du 30 juillet 2025

Vu l'avis d'ENEDIS en date du 30 juillet 2025

Vu l'avis Favorable avec prescriptions de la DRAC en date du 12 août 2025

Vu l'avis du service infrastructure de l'AME - pôle assainissement en date du 27 août  
2025

Considérant qu'une servitude d'accès et de passage des réseaux devra être créée sur la  
parcelle riveraine référencée AS 301

**ARRETE**

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

**Article 2 :** le lotissement concerne :

\*Lot 1 d'une superficie de 666 m<sup>2</sup>

**Article 3 :** Les constructions devront respecter le règlement de la zone Ub2 du PLUiHD

Les constructions seront raccordées aux réseaux publics existants. Les raccordements  
seront réalisés en souterrain

Le terrain est desservi par le réseau public d'assainissement eaux usées en service rue  
Alphonse Daudet.

Les prescriptions ci-annexées du service assainissement de l'AME relatives aux eaux usées et aux eaux pluviales devront être respectées. En cas de difficultés, vous pouvez contacter le service infrastructure de l'AME au 02.38.95.02.02.

**Article 4 :** Les eaux pluviales de voirie privative et toitures seront conservées sur le terrain et traitées par tout moyen approprié, conformément aux principes de la gestion intégrée de l'eau (échelle d'eau, réserve d'eau, revêtement de sol perméable, puisard, etc. ...). Le pétitionnaire devra s'assurer de la perméabilité de sa parcelle afin de dimensionner correctement le système d'infiltration.

Les eaux pluviales du passage d'accès devront également être collectées et conservées sur le terrain.

Le raccordement au réseau d'eaux pluviales, sans autorisation, est interdit.

**Article 5 :** Les surfaces libres de constructions non affectées aux voiries et stationnements doivent être végétalisées sur au moins 20% de leur surface. Les aménagements seront conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

Pour toute construction principale, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de tri sélectif. Les emplacements destinés aux déchets doivent être masqués par des haies arbustives depuis la voie publique.

**Article 6 :** La commune ayant 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 oeuvre des fondations adaptées (profondeur et ferrailage suffisants)

**Article 7 :** 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.

**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 28 juillet 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 2500076 du 16 septembre 2025 a été :

- affiché en mairie le 17 septembre 2025
- notifié au demandeur le 17 septembre 2025
- et transmis en Sous-préfecture le 17 septembre 2025

