



REPUBLIQUE FRANCAISE – DEPARTEMENT DU LOIRET

CERTIFICAT D'URBANISME

N°CU 45333 25 T0009

Opération non réalisable

Délivré par le Maire au nom de la commune

CADRE 1 : IDENTIFICATION	
Demande déposée le :	17/02/2025
Demandeur du Certificat	Monsieur Arnaud FORMONT 26Bis Rue de Neuville 45760 VENNECY
Localisation du terrain	Rue du Chemin Blanc 45760 VENNECY

CADRE 2 : TERRAIN DE LA DEMANDE
Parcelle(s) : Z159, Z1118
Surface du terrain : 35 197,00m ²

CADRE 3 : OBJET DE LA DEMANDE
<i>Demande formulée en vue de connaître les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété, la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables, l'état des équipements publics existants ou prévus et savoir si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de cette opération. (art L.410.1 du Code de l'Urbanisme)</i>

CADRE 4 : NATURE ET CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLE AU TERRAIN
Le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 01/12/2008, révisé le 25/03/2013, 14/12/2020, modifié le 25/10/2010, le 29/04/2013, le 19/02/2015 et le 06/02/2018 et le 14/12/2020.
Zone A : Zone Agricole du Plan Local d'Urbanisme
<i>Ces dispositions figurent dans le règlement de la zone joint au certificat.</i>

CADRE 5 : SERVITUDES
Zone de dégagement extérieur de l'aérodrome d'Orléans-Bricy

CADRE 5 bis : AUTRES
Arrêté en date du 02/03/2017 portant sur le classement sonore des infrastructures terrestres (RD2152). Arrêté de catastrophe naturelle du 08/06/2016 (inondations et coulées de boue du 28/05/2016 au 04/06/2016). Arrêté de catastrophe naturelle du 21/05/2019 (mouvements de terrains différentiels consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols du 01/10/2018 au 31/12/2018).
Le terrain n'est pas situé dans un secteur d'information sur les sols prévu à l'article L.125-6 du Code de l'Environnement.

CADRE 6 : DROIT DE PREEMPTION
Avant toute mutation de terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une Déclaration d'Intention d'Aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de la vente projetée.
<u>Droit de préemption affecté au dossier</u> : Le terrain n'est soumis à aucun droit de préemption

CADRE 7 : REGIME DES TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Art L.332.6 et suivants et L.520.1 du Code de l'Urbanisme

TAXES

Les contributions ci-dessous seront prescrites, selon le cas par le permis de construire, le permis d'aménager, les prescriptions faites par l'autorité compétente à l'occasion d'une déclaration préalable (article L 332-28 du Code de l'Urbanisme).

Taxe d'aménagement part communale :5%

Taxe d'aménagement part départementale : 2.5%

Redevance d'archéologie préventive : 0.4%

PARTICIPATIONS

Participations exigibles sans procédure préalable :

participations pour équipements publics exceptionnels (art L.332-8)

Participations préalablement instaurées par délibération :

participation pour raccordement au réseau d'assainissement (art L.332-6-1-2)

CADRE 8 : EQUIPEMENTS PUBLICS MENTIONNES A L'ARTICLE L.421 DU CODE DE L'URBANISME

RESEAUX	DESSERTE	SERA DESSERVI	Vers le	Date non déterminée
Voie(s) publiques	Desservi			
Eau potable	Desservi			
Assainissement	Non desservi			
Electricité	Desservi			

CADRE 9 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS

Sont annexés au présent certificat :

- L'avis d'ENEDIS en date du 07/03/2025
- L'avis du Département du Loiret en date du 07/03/2025
- La Chambre d'Agriculture en date du 10/03/2025
- L'avis du SDIS en date du 08/04/2025

CADRE 10 : REPONSE A LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME**CONSIDERANT QUE :**

- L'opération projetée consiste à réaliser un hangar agricole avec des panneaux photovoltaïques en toiture.
- Le projet se situe en zone Agricole du Plan Local d'Urbanisme (PLU).
- La Chambre d'Agriculture a émis un avis défavorable en date du 10/03/2025 pour les raisons suivantes :
 - Le pétitionnaire possède une activité de maçonnerie générale et non une activité agricole ;
 - Aucune information n'est apportée au dossier concernant la nécessité du projet au regard de l'activité agricole qui n'existe pas à ce jour ;
 - Le dossier indique la création d'une « future société agricole » sans qu'il soit fait état de la production envisagée et de l'adéquation entre l'emprise au sol du projet et les besoins de l'exploitation.
- Selon l'article AI-1) du PLU, seules sont autorisées, « les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L525-1 du Code rural et de la pêche maritime. »
- Le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) du Loiret a émis un avis défavorable en date du 08/04/2025 pour les raisons suivantes :

- Le manque d'information concernant l'accessibilité à la parcelle ;
 - La défense extérieure contre l'incendie insuffisante.
- Selon l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.
 - L'opération projetée ne respecte pas le PLU et le Code de l'Urbanisme.
 - Dans ces conditions, l'opération projetée n'est pas réalisable.

Le projet de construction d'un hangar avec panneaux photovoltaïque en toiture **n'est pas réalisable.**

DURÉE DE VALIDITÉ

Conformément à l'article L 410-1 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans un délai de **dix-huit mois** à compter de la délivrance du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à la date du présent certificat ne peuvent être remises en cause à l'exception des dispositions ayant pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

ATTENTION

Passé ce délai, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat ne vous est assurée. Il appartient au demandeur de s'assurer, préalablement à l'acquisition d'une construction, qu'aucune décision de justice n'a ordonné la démolition de cette construction (Greffes des tribunaux de Grande Instance, Notaires, ...).

PROLONGATION DE VALIDITÉ

Conformément à l'article R 410-17 du Code de l'Urbanisme, le certificat d'urbanisme peut être prorogé par périodes d'une année sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas changé.

La demande de prorogation, formulée en double exemplaire, par lettre accompagnée du certificat à proroger, est déposée et transmise dans les conditions prévues à l'article R 410-3 du Code de l'Urbanisme.

Fait à VENNECY, le 9 avril 2025
P/Le Maire,
L'adjoint délégué, Dominique LOISEAU



Transmis en Préfecture le : **10 AVR 2025**

Le présent certificat est transmis au représentant de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales (Art R 410-19 du Code de l'Urbanisme).

RECOURS OBLIGATOIRE À UN ARCHITECTE

(Art L 431-1 et suivants et R 431-1 du Code de l'Urbanisme).

L'établissement du projet architectural par un architecte est obligatoire pour toutes constructions.

Toutefois, ne sont pas tenues de recourir à un architecte, les personnes physiques ou exploitations agricoles à responsabilité limitée à associé unique qui déclarent vouloir édifier ou modifier, pour elles-mêmes, une construction, à usage autre agricole dont la surface de plancher n'excède pas 150 m².

(Pour les constructions à usage agricole, ce plafond est porté à 800 m², et pour les serres de production dont le pied-droit a une hauteur à 4 mètres et dont la surface de plancher n'excède pas 2000 m²).

Le recours à l'architecte n'est pas non plus obligatoire pour les travaux soumis au permis de construire qui portent exclusivement sur l'aménagement et l'équipement des espaces intérieurs des constructions et des vitrines commerciales ou qui sont limités à des reprises n'entraînant pas de modifications visibles de l'extérieur (article L 431-3 al 2).

DIVISION DE TERRAIN

Sauf lorsque la division est exclue du régime des lotissements, les lotissements sont soumis à la délivrance d'un permis d'aménager (article L442-2 et R421-19 du code de l'urbanisme) ou d'une déclaration préalable (article L 442-3 du code de l'urbanisme).

DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS

Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les **DEUX MOIS** à partir de la notification du certificat. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou saisir d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme lorsque le certificat est délivré par le Préfet.

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