



CERTIFICAT D'URBANISME OPERATIONNEL
DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Envoyé en préfecture le 13/06/2025
Reçu en préfecture le 13/06/2025
Publié le
ID : 056-215600800-20250611-CU05608025K0034-AR

COMMUNE DE GUILLIERS

Dossier : CU 056080 25 K0034 Déposé le : 03/03/2025 Dépôt affiché en mairie le : <u>Nature des travaux</u> : création d'un lotissement de 3 lots <u>Adresse des travaux</u> : RUE SAINT LOUIS 56490 GUILLIERS Références cadastrales : AB380 Superficie du terrain : 4 058,00 m ²	<u>Demandeur</u> : MADAME MARIE-NOELLE BRUNEL 3 RUE SAINT LOUIS 56490 GUILLIERS
---	---

Le Maire de Guilliers,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 410-1, R. 410-1 et suivants ;
Le terrain est situé dans une commune dotée d'un plan local d'urbanisme.
Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :
- art. L.111-1-4, L.111-6 à L.111-8, L.111-10 et art. R.111-2 à R.111-4, R.111-20 à R.111-27
Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 13 janvier 2025 ;
Vu la demande présentée le 03/03/2025, par Madame Marie-Noelle BRUNEL, en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme en application de l'article L. 410-1 et R. 410-1 et suivants du code de l'urbanisme ;

CERTIFIE

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété qui étaient applicables au terrain le **03/05/2025**, date du certificat d'urbanisme tacite dont bénéficie le demandeur, sont mentionnées aux paragraphes suivants du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter du **03/05/2025**, 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 cette date (tels que mentionnés aux cadres suivants du présent certificat) ne peuvent être remise en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Le terrain objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée.

Toutefois, la faisabilité de cette opération appelle les observations suivantes :
Préalablement à la réalisation de votre projet, les formalités suivantes pourront être nécessaires :
- demande de permis d'aménager.

L'opération envisagée devra respecter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation site 3 : les gravelles route de Mauron annexée au Plan Local d'Urbanisme de la commune :
L'opération devra accueillir à minima 3 logements, les accès aux logements créés devront être mutualisés au moins par 2.

DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES

Le terrain est soumis aux dispositions d'urbanisme suivantes :

ZONAGE :

Le terrain est en partie situé en zone N qui correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Le terrain est en partie situé en zone UB qui correspond à un secteur déjà urbanisé à vocation résidentielle principale mais au sein duquel on recense quelques activités et équipements compatibles avec cette vocation principale.

SERVITUDE D'UTILITÉ PUBLIQUE :

T7 : Servitude aéronautique à l'extérieur des zones de dégagement des aérodromes.

CONTRAINTE D'URBANISME :

Le terrain est situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption urbain par délibération du 13 janvier 2025 au bénéfice de la commune.

Le terrain est concerné par une haie identifiée à protéger au titre du L 151-23 du Code de l'urbanisme.

Le terrain est situé dans un secteur soumis à OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation).

ÉQUIPEMENTS PUBLICS

L'état des équipements publics existants ou prévus est le suivant :

Équipements publics	Desservi	Observation
Voirie	Oui	
Eau Potable	Oui	
Électricité	Oui	
Assainissement collectif	Oui	

RÉGIME DES TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'une autorisation expresse ou tacite relative à un permis ou à une déclaration préalable :

- Taxe d'aménagement dont :
 - part communale : **0 %**
 - part départementale : **1,50 %**
- Redevance archéologie préventive : **0,40 %**

Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis de construire ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable :

- Participation exigible sans procédure de délibération préalable au code l'urbanisme.
- Participation préalablement instaurée par délibération :
 - Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC - délibération du 01/02/2024).
 - Participation pour Refacturation des Frais de Branchement au réseau d'assainissement collectif (RFB - délibération du 10/12/2020).

Fait à Guilliers

le 11 JUIN 2025



La présente décision est transmise au représentant de l'État 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 notification. A cet effet, il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il 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'État. 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 : Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé 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 dérogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

Effets du certificat d'urbanisme : le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.

Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous disposez d'une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.