



CERTIFICAT D'URBANISME OPERATIONNEL

DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

COMMUNE DE GUILLIERS

<p>Dossier : CU 056080 25 K0049</p> <p>Déposé le : 01/04/2025 Dépôt affiché en mairie le :</p> <p><u>Nature des travaux</u> : changement de destination : transformation de l'école en habitation</p> <p><u>Adresse des travaux</u> : 1 LES TERTRES 56490 GUILLIERS</p> <p>Références cadastrales : YL143 Superficie du terrain : 6 301,00 m²</p>	<p><u>Demandeur</u> :</p> <p>LAFORET IMMOBILIER REPRESENTEE PAR PLANTARD EMILIE</p> <p>8 PLACE LAMENNAIS 56800 PLOËRMEL</p>
---	---

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 01/04/2025, par LAFORET IMMOBILIER représentée par PLANTARD EMILIE, 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 **01/06/2025**, 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 **01/06/2025**, 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 :

- En l'absence de réseau collectif de collecte des eaux usées, le dispositif d'assainissement autonome retenu devra être conforme aux dispositions législatives et réglementaires. Il appartiendra au demandeur pour tout projet de se rapprocher du service communal chargé du contrôle technique relatif à l'assainissement non collectif.

Préalablement à la réalisation de votre projet, les formalités suivantes pourront être nécessaires :

- demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes

Les travaux de changement de destination sont soumis à l'avis conforme de la CDENAF (Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers)

DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES

Le terrain est soumis aux dispositions d'urbanisme suivantes :

ZONAGE :

Le terrain est situé en zone A qui correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

SERVITUDE D'UTILITÉ PUBLIQUE :

I4 : Servitude relative à l'établissement des canalisations de transport et de distribution électriques.

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

CONTRAINTE D'URBANISME :

Le terrain est concerné par un bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L 151-11 du Code de l'urbanisme.

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

Le terrain est concerné par un périmètre de protection du patrimoine archéologique.

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	Non	

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 visées à l'article L. 332-6 du 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 JUN 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.