



CERTIFICAT D'URBANISME OPERATIONNEL

DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

COMMUNE DE GUILLIERS

Dossier : CU 056080 26 K0031 Déposé le : 16/04/2026 Dépôt affiché en mairie le : <u>Nature des travaux</u> : changement de destination d'un bâtiment agricole en habitation <u>Adresse des travaux</u> : TREBLOU 56490 GUILLIERS	<u>Demandeur</u> : MICHEL THEURIER 6 TREBLOU 56490 GUILLIERS
Références cadastrales : ZH123, ZH279, ZH121, ZH280, ZH196, ZH120 Superficie du terrain : 3 116,00 m ²	

Le Maire de Guilliers,

Vu la demande d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application des articles L 410-1 b) du code de l'urbanisme, la nature de l'opération envisagée, la localisation approximative, la destination des bâtiments projetés, si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de cette opération ainsi que l'état des équipements publics existants ou prévus, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations applicables ;

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 ;

CERTIFIE

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 :

Considérant l'article L 152-6-9 du code de l'urbanisme qui dispose qu'en tenant compte de la nature et de la zone d'implantation du projet, l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme peut, à l'occasion de la délivrance d'une telle autorisation, autoriser le changement de destination d'un bâtiment à destination d'exploitation agricole et forestière en dérogeant aux règles relatives aux destinations fixées par le plan local d'urbanisme ou le document en tenant lieu.

Lorsqu'elle souhaite accorder la dérogation mentionnée au premier alinéa, l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme recueille l'avis conforme de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme ou de document en tenant lieu.

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières du plan local d'urbanisme, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les changements de destination ne peuvent être autorisés en application du présent article que lorsqu'il est démontré que lesdits bâtiments ont cessé d'être utilisés pour l'exercice d'une activité agricole ou forestière depuis plus de vingt ans et sont subordonnés :

1° En zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° En zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

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 accompagné de l'attestation qui démontre que lesdits bâtiments ont cessé d'être utilisés pour l'exercice d'une activité agricole ou forestière depuis plus de vingt ans.

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 :

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

CONTRAINTE D'URBANISME :

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

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	Etude de sol à prévoir

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 : **2 %**
- 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 26/02/2026).

- Participation pour Refacturation des Frais de Branchement au réseau d'assainissement collectif (RFB - délibération du 10/12/2020).

Fait à Guilliers

le 17 JUL 2026

14



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 le mois qui suit 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'Etat. Cette démarche ne proroge pas le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans le 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.

