

M. et Mme CHEVALIER-MIGNE
41 Riolo
56490 GUILLIERS
Tél:0615664905

Fait à Guilliers
Le 10/01/2023

Objet : Réhabilitation bâtiment ancien sur propriété / PLU 2024

Madame, Monsieur,

Par cette lettre, nous souhaitons nous présenter et vous présenter notre futur projet.

Nous avons emménagé en Avril 2022 au sein du lieu dit « Le Riolo » ou nous avons fait revivre une ancienne ferme. Pour cela, nous y avons réalisé de nombreux travaux d'amélioration et d'embellissement. Moi, Julien CHEVALIER, j'y ai créé mon entreprise de maréchalerie. Moi, Aurélie CHEVALIER-MIGNE, j'y ai créé mon entreprise « Achille & Xanthos » et j'ai débuté la transformation de notre terrain en parcelles afin d'y produire des plantes aromatiques et médicinales (vous trouverez en pièce jointe la synthèse du guichet unique liée à cette activité agricole). Cette année je débute un BPREA qui me permettra en Novembre 2024 d'obtenir le diplôme d'agricultrice (vous trouverez en pièce jointe le courrier d'admission au CFPPA de Combourg).

Tous deux nous souhaitons en parallèle de nos activités respectives proposer des stages que ce soit en forge pour monsieur ou en transformation de plantes pour madame. Afin de mieux accueillir le public nous souhaitons proposer un gîte de charme en lien avec chacune de nos professions.

Ce projet permettrait également aux commerçants de la commune de Guilliers de profiter du passage de nos hôtes, dont bien entendu nous ferons la promotion (hôtel, restaurant, boulangerie, boucherie, bar-tabac, etc.)

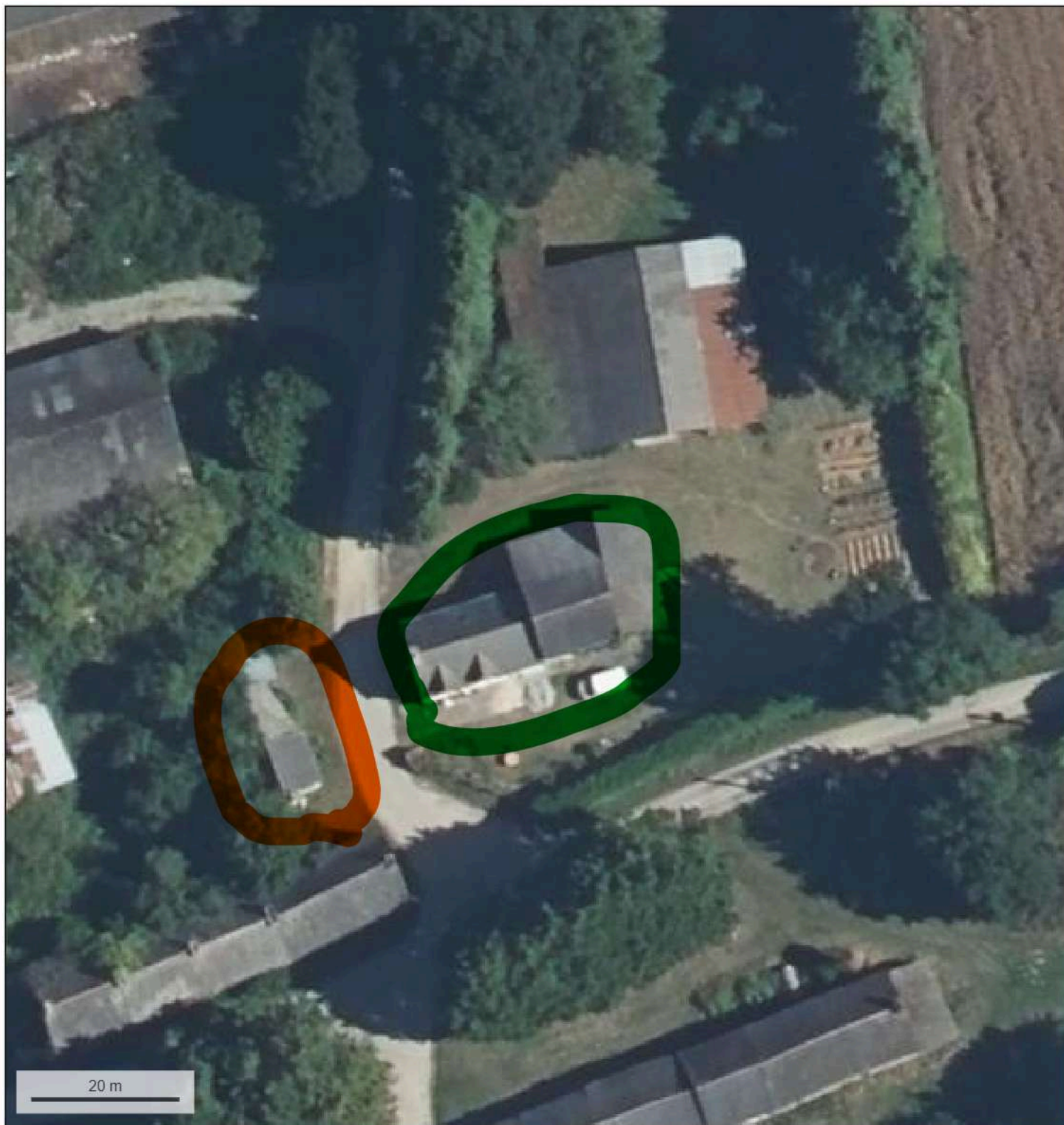
Lors de l'achat nous avons eu le privilège de bénéficier d'une dépendance en pierre que nous souhaitons rénover dans ce but.

Au vue du changement du Plan Local d'Urbanisme nous vous sollicitons afin d'obtenir un changement de destination de ce bien.

Nous vous remercions d'avance pour votre compréhension et restons dans l'attente de votre retour sur ce dossier dès que possible.

Monsieur et madame CHEVALIER-MIGNE

RIOLO







CERTIFICAT D'URBANISME OPERATIONNEL

DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

COMMUNE DE GUILLIERS

Dossier : CU 056080 24 K0003 Déposé le : 11/01/2024 Dépôt affiché en mairie le : <u>Nature des travaux</u> : Transformation du bâtiment agricole jouxtant l'habitation pour le réhabiliter en gîte <u>Adresse des travaux</u> : 41 RIOLO 56490 GUILLIERS Références cadastrales : YM114 Superficie du terrain : 110 m ²	<u>Demandeur</u> : MONSIEUR JULIEN CHEVALIER 41 RIOLO 56490 GUILLIERS
---	---

Le Maire de Guilliers,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 410-1, R. 410-1 et suivants ;
Vu le règlement national d'urbanisme ;
Vu la délibération du conseil municipal du 03/03/2015 prescrivant l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme ;
Vu la demande présentée le 11/01/2024, par Madame Julien CHEVALIER, 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 **11/03/2024**, 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 **11/03/2024**, 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 déclaration préalable pour lotissements et autres divisions foncières non soumis à permis d'aménager
- demande de permis de construire

DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES

Le terrain est soumis aux dispositions d'urbanisme suivantes :

ZONAGE :

Le terrain est situé en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune.

SERVITUDE D'UTILITÉ PUBLIQUE :

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

CONTRAINTE D'URBANISME :

L'attention du demandeur est appelée sur le fait que toute demande de permis de construire ou déclaration préalable devra, conformément à l'article L. 422-5 a du code de l'urbanisme recueillir l'avis conforme du Préfet.

En application de l'article L.153-11 du code de l'urbanisme, lors du dépôt d'une déclaration préalable ou d'une demande de permis, un sursis à statuer pourra être opposé en raison de la mise en révision du document d'urbanisme prescrite par délibération du conseil municipal en date du 03/03/2015.

En raison de la mise en révision du document d'urbanisme prescrite par délibération du conseil municipal en date du 03/03/2015 et en application des dispositions de l'article 6 de la loi n° 2023-630 du 20/07/2023, il pourra être opposé un sursis-à-statuier à toute demande d'autorisation d'urbanisme qui pourrait compromettre l'atteinte des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers fixés en application des dispositions de l'article 194 § IV de la loi n°2021-1104 du 22/08/2021.

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 : 1,10 %
- 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 10/12/2020).
 - Participation pour Refacturation des Frais de Branchement au réseau d'assainissement collectif (RFB - délibération du 10/12/2020).

Fait à Guilliers

le 27 MARS 2024



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.