

OPÉRATION NON RÉALISABLE

DOSSIER N° CU 035161 23 V0049		
Date de dépôt :	02/08/2023	DEMANDEUR
Objet de la demande :	Division parcellaire suivant plan joint : Terrain 1 : non concerné par la demande, conservé en l'état Terrain 2 : Objet de la demande Projet 1 : Rénovation de l'habitation existante (A sur le plan joint) et aménagement du grenier en pièces habitables. Transformation de 4 dépendances en Pierre (B, C, D, E sur le plan) en maison d'habitation. Création d'une piscine au centre des bâtiments Projet 2 : Projet de transformation de la totalité des bâtiments en hébergement touristique type gîte	
Adresse terrain :	Le Bois d'Y 35680 LOUVIGNE DE BAIS	Monsieur Yves SAUDRAIS 2 Allée du Point du Jour 35500 Saint-Aubin-des-Landes
Terrain cadastré :	ZB31	
Surface :	8 088,00 m²	

Le Maire de LOUVIGNE DE BAIS,

Vu la demande présentée le 02/08/2023, par Monsieur Yves SAUDRAIS - représentée par demeurant 2 Allée du Point du Jour 35500 Saint-Aubin-des-Landes, en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme opérationnel :

- indiquant, en application de l'article L.410-1 b) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain :
- cadastré : **ZB31**
- situé **Le Bois d'Y 35680 LOUVIGNE DE BAIS**

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en une division parcellaire, une rénovation d'habitation, des changements de destination de bâtiments agricoles et la construction d'une piscine ;

Vu le Code de l'urbanisme ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 10/12/2013, Modification simplifiée n°1 approuvée le 27/02/2018, Modification simplifiée n°2 approuvée le 29/06/2021 ;

Vu l'article L. 423- 3 du Code de l'urbanisme ;

Vu le décret n°2021-981 du 23 juillet 2021 portant diverses mesures relatives aux échanges électroniques en matière de formalité d'urbanisme ;

Vu l'arrêté ministériel du 27/07/2021 relatif aux modalités de mise en œuvre des téléprocédures et à la plateforme de partage et d'échange pour le traitement dématérialisé des demandes d'autorisations d'urbanisme ;

Vu le terrain d'assiette situé en zone A et NP du PLU ;

Vu l'article A2 qui dispose que les travaux de changement de destination sont autorisés dans le cadre de la diversification agricole ;

Considérant que le changement de destination projeté ne concerne pas la diversification agricole ;

Vu la consultation à ENEDIS ;

Vu l'avis Défavorable du SAUR CPO VANNES U en date du 08 août 2023 reçu le 08 août 2023 ; Vu l'avis Favorable du Service Eau Assainissement de Vitré Communauté en date du 08 août 2023 ; Vu l'avis Favorable avec prescriptions d'EAU DES PORTES DE BRETAGNE en date du 28 août 2023 ;

CERTIFIE

Article 1 : Le terrain objet de la demande **NE PEUT PAS ÊTRE UTILISÉ** pour la réalisation de l'opération envisagée.

Article 2 : Le terrain est situé dans une commune dotée d'un(e) *Plan Local d'Urbanisme* susvisé(e).
Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :
art. L.111-12, art. R.111-2, R.111-4, R. 115-1 et R.111-27.

Nom	Type	Commentaires
A	PLU	Zone A
NP	PLU	Zone NP

Bâti d'accompagnement au sein du secteur du patrimoine à préserver
Périmètre archéologique n° 8
Bassin

Le terrain n'est soumis à aucun droit de préemption

Le terrain se trouve en **zone de sismicité (zone II, pour l'Ille-et-Vilaine)**. Ainsi, toute construction devra respecter les règles constructives correspondantes aux projets concernés.

Le terrain est situé dans une **zone à potentiel radon**.

Article 3 : L'état des équipements publics existants ou prévus est le suivant :

A l'occasion d'une demande d'autorisation d'urbanisme, la commune pourra être en mesure d'imposer au pétitionnaire le financement des équipements propres (art L332-15 du code de l'urbanisme) pour les travaux sur les réseaux strictement nécessaires à l'opération.

Eau potable : desservie

Électricité : pas de réponse du gestionnaire réseau

Assainissement : non desservi

Voirie : La division du projet ne permet pas l'accès au projet n°2

Article 4 : Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable :

TA Communale	Taux = 2,00 %
TA Départementale	Taux = 1,85 %
Taxe d'Archéologie Préventive	Taux = 0,64 %

Article 5 : Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis 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.

- Participations exigibles sans procédure de délibération préalable

Participations pour équipements publics exceptionnels (article L.332-8 du code de l'urbanisme).

- Participations préalablement instaurées par délibération

2,00 %

Fait à LOUVIGNE DE BAIS, le 29/09/2023,

Le Maire,
Thierry PIGEON

Pour le Maire,
L'Adjoint délégué



Joseph FEULAND

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).

RAPPELS REGLEMENTAIRES

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa 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). La présente décision peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification, d'un recours contentieux par courrier adressé au Tribunal administratif de Rennes 3, Contour de la Motte, CS 44416, 35044 Rennes Cedex, ou par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr.