

**OPÉRATION NON RÉALISABLE**

DOSSIER N° CU 035161 24 V0016		
Date de dépôt :	11/03/2024	<b>DEMANDEUR</b>  Monsieur Thomas BAUDY 11 chemin de la Bodinière 35680 LOUVIGNE-DE-BAIS
Objet de la demande :	Détachement d'un lot pour construction d'une habitation	
Adresse terrain :	11 chemin de la Bodinière 35680 LOUVIGNE DE BAIS	
Terrain cadastré :	ZH45	
Surface :	2 622,00 m <sup>2</sup>	

**Le Maire de LOUVIGNE DE BAIS,**

Vu la demande présentée le 11/03/2024, par Monsieur Thomas BAUDY demeurant 11 chemin de la Bodinière 35680 LOUVIGNE-DE-BAIS, 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 : **ZH45**
- situé **11 chemin de la Bodinière 35680 LOUVIGNE DE BAIS**

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en un détachement d'un lot pour la construction d'une habitation ;

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 ; Modification simplifiée n°3 approuvée le 08/11/2022 ;

Vu l'avis d'Eau des Portes de Bretagne en date du 19 mars 2024 ;

Vu l'avis d'Enedis en date du 21 mars 2024 ;

Vu l'avis du service Eau et Assainissement de Vitré Communauté en date du 12 avril 2024 ;

Vu le terrain d'assiette situé en Zone Aa du PLU ;

Vu la vocation de la zone Aa qui regroupe l'habitat dispersé en milieu rural, sans vocation agricole ou avec une activité agricole sous certaines conditions, qui n'est pas destiné à accueillir de nouvelles habitations.

Considérant que le projet ne respecte pas la vocation de la zone ;

**CERTIFIÉ**

**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
Aa	PLU	Zone Aa

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.

Équipement	Terrain desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau	Conditions de desserte
Eau potable	OUI		Eau des Portes de Bretagne	Conduite existante à proximité.
Électricité	OUI		Enedis	L'opération prévoit d'alimenter une installation qui relève d'un branchement pour particulier. Compte-tenu de la distance entre le réseau existant et la parcelle, le raccordement au réseau public de distribution d'électricité peut être réalisé par un branchement, conformément au référentiel technique d'Enedis.
Assainissement	ANC		Service Eau et Assainissement de Vitré Communauté	Zonage d'assainissement non collectif, une étude de filière devra être remise au SPANC.
Voirie				

**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 27 AVR. 2024

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'Etat. 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](http://www.telerecours.fr).