

OPÉRATION NON RÉALISABLE

DOSSIER N° CU 035161 24 V0020		
Date de dépôt :	10/04/2024	DEMANDEUR Monsieur Pierre HASLE 52 rue Pierre Brossolette 93110 ROSNY-SOUS-BOIS
Objet de la demande :	Détachement de 4 lots à bâtir (maison existante conservée)	
Adresse terrain :	6 le Clos de Sévigné 35680 LOUVIGNÉ DE BAIS	
Terrain cadastré :	B116	
Surface :	4 060,00 m ²	

Le Maire de LOUVIGNÉ DE BAIS,

Vu la demande présentée le 10/04/2024, par Monsieur Pierre HASLE demeurant 52 rue Pierre Brossolette 93110 ROSNY-SOUS-BOIS, 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 : **B116**
- situé **6 le Clos de Sévigné 35680 LOUVIGNÉ DE BAIS**

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en le détachement de 4 lots à bâtir ;

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 avril 2024 ;

Vu l'avis d'Enedis en date du 24 avril 2024 ;

Vu l'avis du Service Eau Assainissement Vitré Communauté en date du 29 avril 2024 ;

Vu le terrain d'assiette situé en zone UE du PLU ;

Vu l'article UE 3 sur les conditions de dessertes des terrains par les voies publiques ou privées qui dispose que tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible, sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil) ;

Vu l'article UE 3 sur les conditions de dessertes des terrains par les voies publiques ou privées qui dispose que les caractéristiques des voies et des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de la (des) constructions(s) desservie(s) et permettre l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;

Considérant que l'objet de la demande ne respecte pas les dispositions susvisées ;

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 *Plan Local d'Urbanisme* susvisé.
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
NP	PLU	Zone NP
UE	PLU	Zone UE

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			Eau des Portes de Bretagne	Conduite existante à proximité mais de petit diamètre. Une étude hydraulique sera à envisager pour le dimensionnement de la conduite. Contacter le syndicat pour une étude approfondie du projet.
Électricité			Enedis	L'opération prévoit d'alimenter une installation qui ne relève pas 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 ne peut être réalisé uniquement par un branchement, conformément au référentiel technique d'Enedis. Dans ces conditions, des travaux d'extension de réseau électrique sont nécessaires pour desservir la parcelle. En application du cahier des charges de concession du réseau public de distribution d'électricité, des travaux d'extension sous la maîtrise d'ouvrage de l'autorité concédante sont nécessaires pour alimenter cette parcelle. La Loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables de par son article 29 a supprimé le deuxième alinéa du 1° de l'article L. 342-11 du code de l'énergie. De fait les Collectivités en Charge de l'Urbanisme (CCU) ne supportent plus les coûts d'extension hors du terrain d'assiette de l'opération, ce qui a également été rappelée par la délibération N°2023-300 de la commission de régulation de l'énergie (CRE) en date du 23 septembre 2023.
Assainissement			Service Eau et Assainissement Vitré Communauté	Raccordement aux réseaux EU-EP à la charge du pétitionnaire, suivant les prescriptions techniques de Vitré Communauté. Eaux usées : parcelle non raccordable gravitairement au réseau d'assainissement collectif. Possibilité de raccordement au réseau public rue Mme de Sévigné par refoulement privatif à la charge du pétitionnaire et via la mise en place de convention de servitude pour le passage de la canalisation sur les parcelles B920, B924, B925. Eaux pluviales : raccordement rue du Clos Sévigné selon faisabilité technique à étudier et sous réserve de mise en place d'une convention de servitude pour le passage de la canalisation sur les parcelles B924, B925.
Voirie			Commune	

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 30 MAI 2024

Pour le Maire,
Adjoint délégué

Joseph TEULAND

Le présent certificat est transmis au représentant de l'État 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.