

OPÉRATION NON RÉALISABLE

DOSSIER N° CU 035161 25 V0014	
Date de dépôt :	12/03/2025
Objet de la demande :	Parcelles constructibles
Adresse terrain :	32 rue des Saulniers 35680 LOUVIGNE DE BAIS
Terrain cadastré :	B1679, B970
Surface :	6 766,00 m²
DEMANDEUR	
Monsieur Bernard DAVENEL 32 rue des Saulniers 35680 LOUVIGNE-DE-BAIS	

Le Maire de LOUVIGNE DE BAIS,

Vu la demande présentée le 12/03/2025, par Monsieur Bernard DAVENEL demeurant 32 rue des Saulniers 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 : **B1679, B970**
- situé **32 rue des Saulniers 35680 LOUVIGNE DE BAIS**

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en la constructibilité des parcelles ;

Vu le Code de l'urbanisme ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 10/12/2013, modifié les 27/02/2018, 29/06/2021 et 08/11/2022, mis à jour le 04/11/2024 ;

Vu l'avis d'Eau des Portes de Bretagne en date du 01 avril 2025 ;

Vu l'avis d'Enedis en date du 01 avril 2025 ;

Vu le terrain d'assiette situé en zone A ;

Vu l'article A1 qui interdit toutes constructions ou installations sauf celles visées à l'article A2 ;

Vu l'article A2 qui autorise les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou considérées comme le prolongement de l'activité de l'exploitation agricole et les constructions, installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

Vu l'article A3 qui dispose que tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible ;

Vu l'article A4 qui dispose que le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite ;

Considérant que le projet se situe sur des parcelles en zone agricole, secteur à protéger en raison de la richesse des terres agricoles, et ne prévoit pas de constructions autorisées par l'article A2 ;

Considérant que le projet se situe sur des parcelles ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée ;

Considérant que les parcelles objet du projet, ne sont pas desservies par les réseaux publics ;

Considérant que le projet ne respecte pas les dispositions susvisées ;

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 *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
A	PLU	Zone A
UEa	PLU	Zone UEa

Périmètre archéologique

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	Gestionnaire du réseau	Conditions de desserte
Eau potable	NON	Eau des Portes de Bretagne	Parcelles enclavées. Conduite à plus de 100 mètres
Électricité	NON	Enedis	
Assainissement	NON	Service Eau et Assainissement Vitré Communauté	
Voirie	NON	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 = 0,40 %

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 %

Pour le Maire,
Par délégation,
L'adjoint délégué,
Joseph JEULAND



Fait à LOUVIGNÉ DE BAIS, le 29 AVR. 2025

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.