

OPÉRATION NON RÉALISABLE

DOSSIER N° CU 035161 25 V0106	
Date de dépôt :	22/12/2025
Objet de la demande :	Détachement d'un terrain à bâtir
Adresse terrain :	22 rue des saulniers 35680 LOUVIGNE DE BAIS
Terrain cadastré :	B1045
Surface :	1 000,00 m²
DEMANDEUR E.I. BLANCHET BUSINESS représentée par Monsieur BLANCHET Jacques Entreprise Individuelle 2 rue des Oliviers 35220 SAINT-DIDIER	

Le Maire de LOUVIGNE DE BAIS,

Vu la demande présentée le 22/12/2025, par E.I. BLANCHET BUSINESS représentée par Monsieur BLANCHET Jacques - demeurant 2 rue des Oliviers 35220 SAINT-DIDIER, 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 : **B1045**
- situé **22 rue des saulniers 35680 LOUVIGNE DE BAIS**

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en un détachement d'un terrain à bâtir.

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 ;

Considérant le bassin repéré sur le règlement graphique ;

Considérant le projet d'une voirie traversant ce bassin pour accéder au lot à détacher ;

Considérant que le projet ne prévoit pas de compensation du bassin ;

Vu l'avis réputé favorable du SYNDICAT DEPARTEMENTAL D'ENERGIE 35 ;

Vu l'avis favorable d'EAU DES PORTES DE BRETAGNE en date du 05 janvier 2026 ;

Vu l'avis favorable d'ENEDIS - AGENCE RACCORDEMENT BRETAGNE en date du 14 janvier 2026 ;

Vu l'avis favorable assorti de prescriptions du Service Eau Assainissement de Vitré Communauté en date du 27 janvier 2026 ;

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
UE	PLU	La zone UE est une zone urbanisée équipée ou en voie d'équipement constituant l'extension de l'agglomération. Sa vocation principale est d'accueillir des constructions à usage d'habitation. Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, au petit artisanat et aux services compatibles avec les secteurs d'habitat, sont autorisées.

Classement sonore de la voie ferrée Rennes/Paris (arrêté préfectoral du 14/08/2020).

Ligne ferroviaire LGV 408 000 (Rennes/Paris)

Début de segment (PK) : 155+819 - Fin de segment (PK) : 160+502

Largeur des secteurs affectés par le bruit : 250 mètres

(la largeur des secteurs affectés par le bruit est comptée de part et d'autre de l'infrastructure à partir du bord du rail extérieur de la voie la plus proche).

AC1 : Servitude de protection des sites et monuments historiques

Bassin

Droit de Prémption Urbain institué instauré par délibération du Conseil Municipal en date du 10/12/2013 sur les zones U et AU.

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.

Le demandeur d'un raccordement aux réseaux publics de distribution d'électricité est le redevable de la contribution (art L.332-17 du code de l'urbanisme)

Équipement	Terrain desservi	Gestionnaire du réseau	Conditions de desserte
Eau potable	OUI	Eau des Portes de Bretagne	<u>Desserte eau potable par le réseau principal</u> : conduite existante à proximité <u>Branchement</u> : Veuillez contacter les services de Véolia pour une demande de raccordement ou un déplacement de compteur si nécessaire
Électricité	OUI	ENEDIS	- Il a été considéré que l'opération prévoit d'alimenter une installation qui relève d'un branchement pour particulier (Puissance de raccordement égale à 12 kVA en monophasé ou à 36 kVA en triphasé) - Compte-tenu de la distance entre le réseau existant et la parcelle, il est estimé que le raccordement au réseau public de distribution d'électricité peut être réalisé par un branchement, conformément au référentiel technique d'Enedis. - Cette réponse est donnée à titre indicatif et est susceptible d'être revue notamment lors de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme ou de la demande de raccordement à Enedis.
Assainissement	OUI	Service Eau et assainissement de Vitré communauté	Présence d'ouvrages (réseau + regard) EU et EP sur la parcelle. Aucune construction ne devra être établie dans une bande de 1.5m de part et d'autre de celles-ci. L'accessibilité aux regards devra être maintenue. Servitude réseaux à établir. <u>Eaux usées</u> : Raccordement au réseau des eaux usées passant dans la parcelle suivant les prescriptions de Vitré Communauté. <u>Eaux pluviales</u> : Raccordement au réseau des eaux pluviales passant dans la parcelle suivant les prescriptions de Vitré Communauté. <u>Coût des canalisations et boîtes de branchement à la charge du pétitionnaire</u>
Voirie	OUI	Commune	Terrain desservi par la Rue des Saulniers

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 = 2,5 %
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 %

Fait à LOUVIGNE DE BAIS, le 06 FEV. 2026

Le Maire
Thierry PIGEON



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

Recours : Le délai d'instruction d'un recours gracieux (adressé à l'auteur de la décision) ou d'un recours hiérarchique (formé auprès du Préfet lorsque l'acte relève de sa compétence) à l'encontre de cette décision est d'un mois. Le silence gardé pendant plus de deux mois sur ce recours par l'autorité compétente vaut décision de rejet. Cette démarche ne prolonge pas le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la notification (l'absence de réponse au terme d'un délai 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.

Durée de validité et prolongation : Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois à compter de sa délivrance. 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 prorogation 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.