

Dossier du projet

La formalité à déposer et les règles de la zone, chiffre contre chiffre.

Diviser un terrain pour vendre un lot à bâtir

Parcelle E 1663 · Bazouges-la-Pérouse (35019) · zone A

Édité le 13 septembre 2026



Photographie aérienne IGN, la parcelle E 1663 en rouge.

Huit planches

2. Le terrain
3. Les règles chiffrées
4. Le plan coté
5. Le plan de masse
6. Récapitulatif et vérifications
7. Synthèse
8. Prochaines étapes

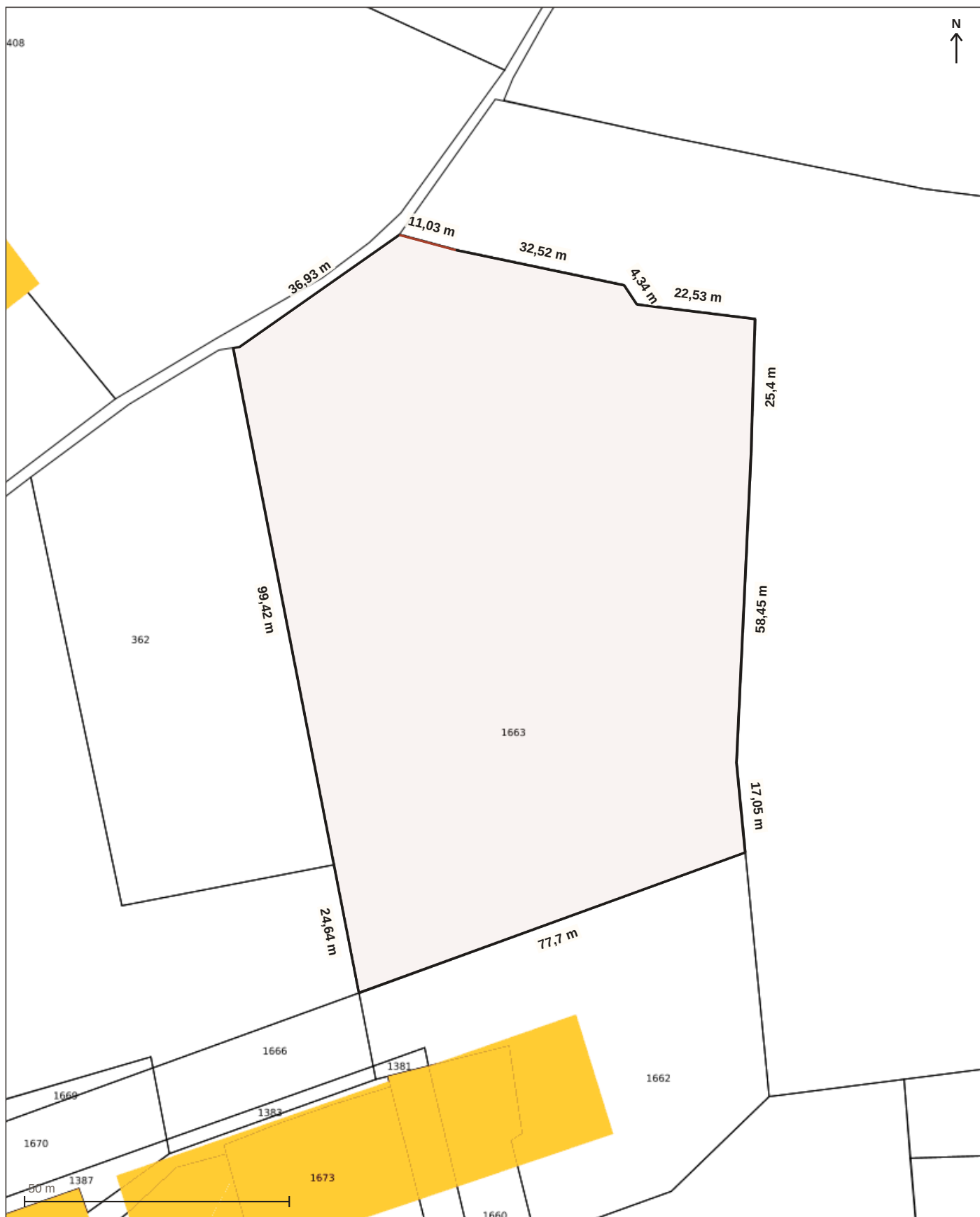
Ce dossier cite le règlement d'urbanisme et mesure sur le plan cadastral. Il ne vaut ni autorisation ni certificat d'urbanisme : la mairie seule répond, et le certificat d'urbanisme (Cerfa 13410, gratuit) est sa seule réponse opposable.

<https://edifiable.fr/projet?commune=35019&q=E+1663&travaux=diviser-le-terrain>

Le terrain

Ce que le cadastre et le plan d'urbanisme disent de la parcelle, avant tout projet.

Parcelle	E 1663 10 620 m² au cadastre
Commune	Bazouges-la-Pérouse (35019)
Zone du PLU	A Lue au contour de la parcelle.
Secteur protégé	Aucune servitude de protection
Bâti existant	Aucun bâtiment mesuré
Façade sur rue	11 m Mesurée sur le plan cadastral.
Sol constructible	10 566 m² À l'intérieur des reculs dessinés par les règles de la zone.
Dénivelé	6,7 m Entre les sommets de la parcelle.



Plan cadastral informatisé (DGFIP), échelle 1/1000, nord en haut. La parcelle en trait fort, le bâti en jaune. Les limites sont celles du cadastre, indicatives : ce plan n'est pas un bornage.

Les règles chiffrées

Les règles de la zone A, lues au contour de la parcelle, et le projet chiffre contre chiffre.

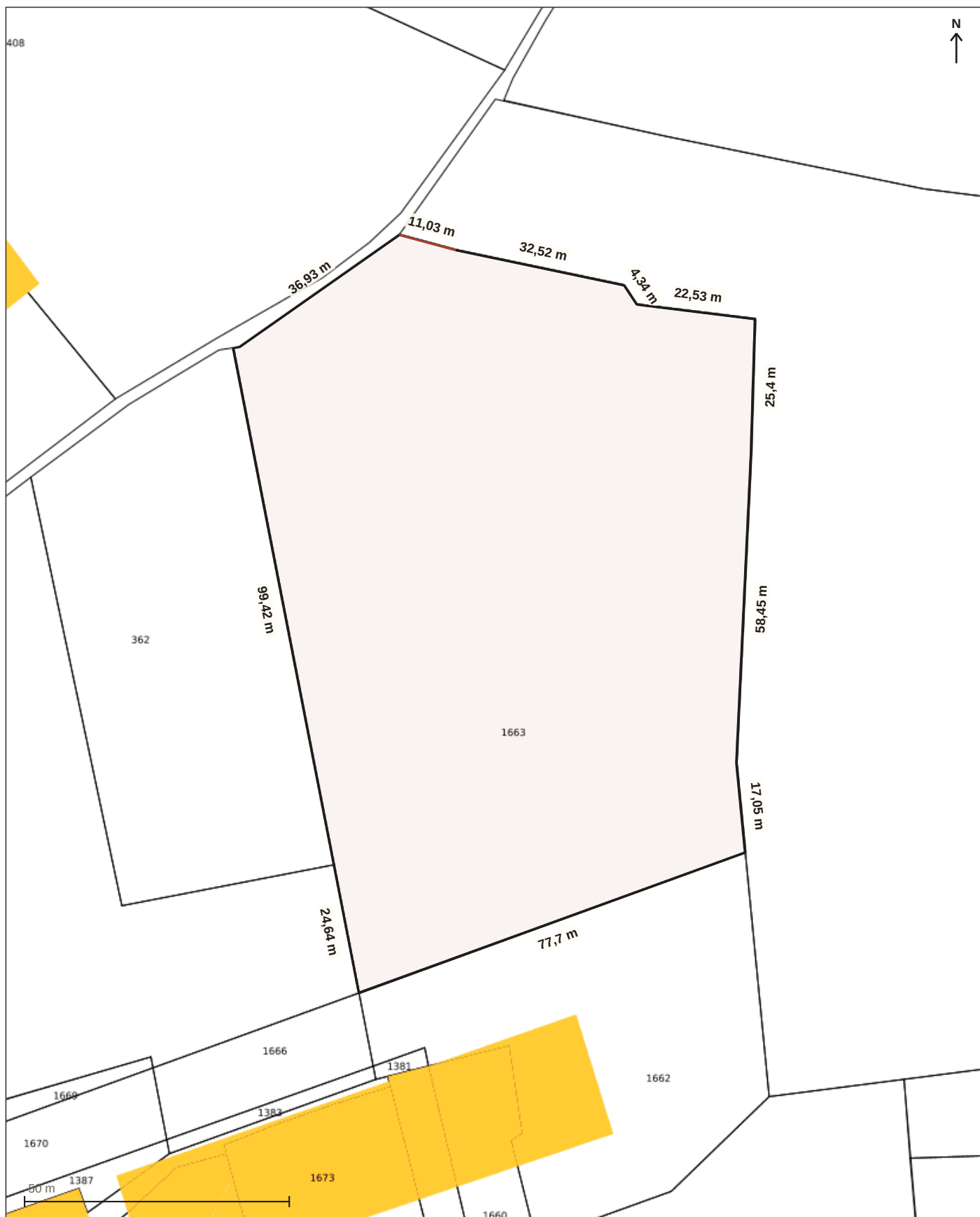
2 règles que ce site ne tranche pas.

Emprise au sol Article A 9	Pas de chiffre lu	À lire dans l'article Ce site n'a lu aucun chiffre dans cet article : la règle se lit dans son texte, lié ci-dessus. L'extrait ci-dessous en est une phrase, pas toute la règle « En secteur A1 : L'emprise au sol cumulée des constructions autorisées dans la zone ne peut excéder 20% de l'unité foncière. »
Espaces libres Article A 13	Pas de chiffre lu	À lire dans l'article Ce site n'a lu aucun chiffre dans cet article : la règle se lit dans son texte, lié ci-dessus

Le règlement dit un nombre, le projet en donne un autre : la planche nomme l'écart et cite la phrase. Elle ne dit pas si le projet est autorisé.

Le plan coté

Les limites de la parcelle et leur longueur, le bâti existant.



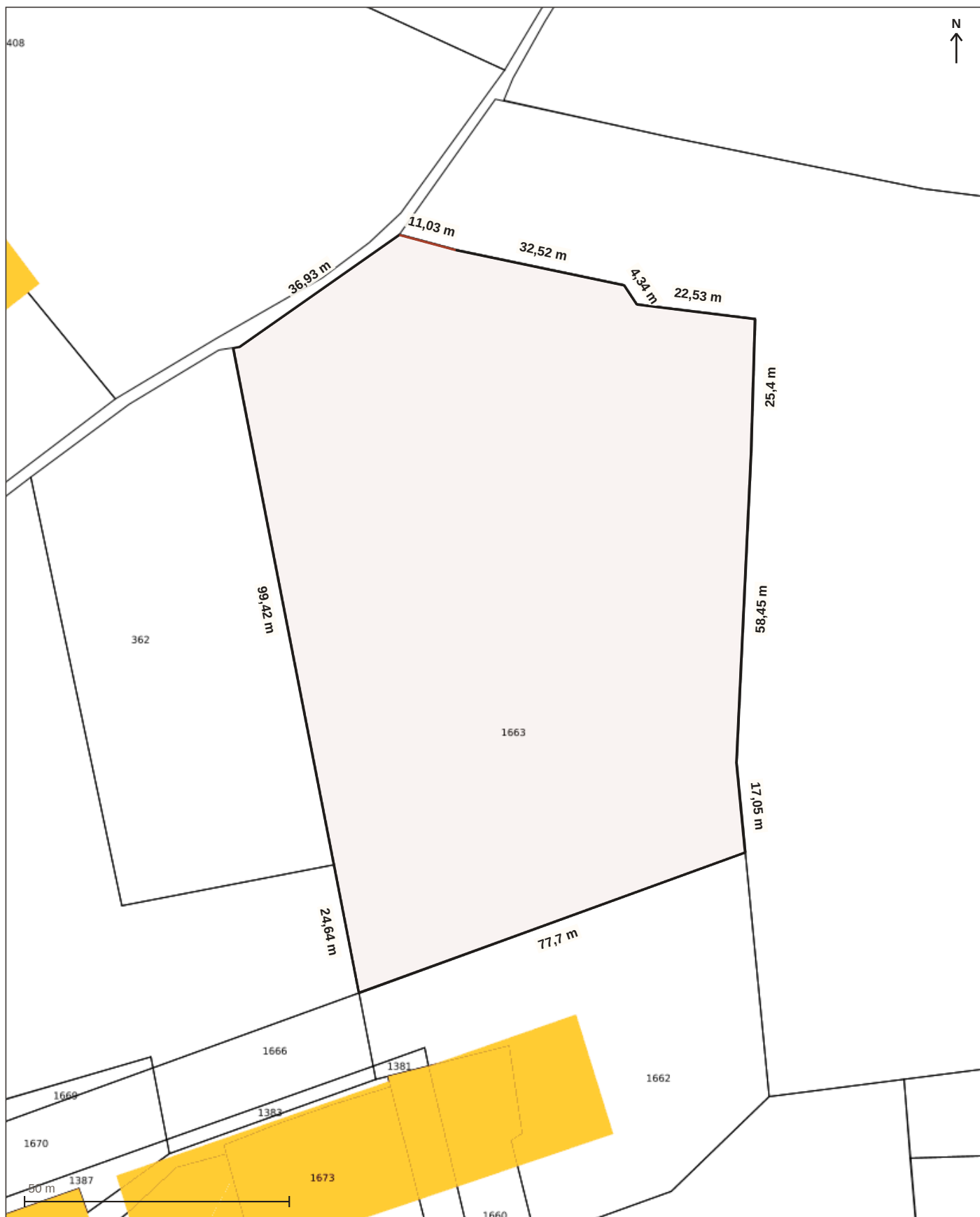
Échelle 1/1000, nord en haut. Longueurs mesurées sur le plan cadastral, au centimètre du dessin.

N°	CÔTÉ	LONGUEUR
1	Limite séparative	77,7 m

N°	CÔTÉ	LONGUEUR
2	Limite séparative	24,64 m
3	Limite séparative	99,42 m
4	Limite non qualifiée	36,93 m
5	Sur rue	11,03 m
6	Limite séparative	32,52 m
7	Limite séparative	4,34 m
8	Limite séparative	22,53 m
9	Limite séparative	25,4 m
10	Limite séparative	58,45 m
11	Limite séparative	17,05 m
Périmètre		410,01 m

Le plan de masse

Le projet posé sur la parcelle : ses blocs cotés à la rue et à la limite la plus proche.



Échelle 1/1000, nord en haut. Aucun bloc posé : le projet se pose sur le plan depuis la page projet, puis le dossier se refait.

Récapitulatif et vérifications

Chaque règle, son statut, et ce qui reste à vérifier avant de déposer.

RÈGLE	STATUT	LE GESTE ATTENDU, OU CE QUI MANQUE
Emprise au sol (Article A 9)	À lire dans l'article	Aucun chiffre lu : lire l'article cité.
Espaces libres (Article A 13)	À lire dans l'article	Aucun chiffre lu : lire l'article cité.

Les cas particuliers

Aucun cas particulier n'est écrit dans cette zone pour ce projet.

Vos réponses

Aucune réponse saisie : les règles se comparent à un projet sans chiffre.

Synthèse

La formalité, le bilan des règles, les freins.

La formalité

Répondez aux questions

Les règles chiffrées

2 règles que ce site ne tranche pas.

Les freins

- | | |
|------------------|---|
| Non | Aucune servitude de protection du patrimoine ne touche la parcelle. |
| Non | Aucun zonage de plan de prévention des risques approuvé au centre de la parcelle, sur les huit risques relevés. |
| Oui | 0 servitude et 2 prescriptions touchent la parcelle : elles sont listées plus bas. |
| Peut-être | Le document d'urbanisme est en cours de révision : la règle peut changer avant votre dossier. |
| Non | Aucun espace protégé au centre de la parcelle, sur onze couches de l'INPN. |
| Non | Hors de tout plan d'exposition au bruit d'aérodrome. |

Ce dossier cite le règlement et mesure sur le cadastre. Il ne dit pas si le projet est autorisé : la mairie seule répond. Le certificat d'urbanisme (Cerfa 13410) est gratuit, et c'est la seule réponse opposable ; il fige les règles pendant dix-huit mois.

Prochaines étapes

Ce que le code décide, le formulaire, les pièces, les délais, et ce qui reste à faire.

1. La formalité : répondez aux questions

Les questions du projet décident de la formalité : elles sont sur la page projet.

2. Le formulaire

Aucun formulaire à déposer pour cette formalité.

3. Les pièces à joindre

Aucune pièce : cette formalité ne se dépose pas.

4. Les délais

Aucun délai d'instruction : sans formalité, le projet ne se dépose pas. Les règles du PLU s'appliquent quand même.

5. Avant de déposer

- Vérifier sur place les distances aux limites : le cadastre est indicatif, un bornage fait foi.
- Demander un certificat d'urbanisme (Cerfa 13410, gratuit) : la seule réponse opposable de la mairie, qui fige les règles dix-huit mois.
- Passer au service urbanisme de la mairie avec ce dossier : il dit ce que ce site ne tranche pas.
- Reporter les hauteurs sur le plan de masse et le plan en coupe : cette feuille ne les mesure pas.