

DOSSIER N° CU 035 161 23 V0030	
Date de dépôt :	27/05/2023
Objet de la demande :	Construction d'une maison.
Adresse terrain :	54 rue Madame de Sévigné 35680 LOUVIGNÉ-DE-BAIS
Terrains cadastrés :	B938, B937, B1100
Surface :	1 051,00 m²
DEMANDEUR	
Monsieur Louis LOISEL 9 rue Paul Verlaine 35500 VITRÉ	

Le Maire de LOUVIGNÉ-DE-BAIS,

Vu le Code de l'urbanisme ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 10/12/2013, la modification simplifiée n°1 approuvée le 27/02/2018, la modification simplifiée n°2 approuvée le 29/06/2021 ;

Vu la loi n°2016-925 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine du 07/07/2016;

Vu la demande présentée le 27/05/2023, par Monsieur Louis LOISEL - demeurant 9 rue Paul Verlaine 35500 VITRÉ, 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 :
- cadastrés : **B938, B937, B1100**
- situé au **54 rue Madame de Sévigné 35680 LOUVIGNÉ-DE-BAIS**

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en la construction d'une maison sur un terrain de 500 m² ;

Vu l'avis favorable de Enedis en date du 05/06/2023 ;

Vu l'avis favorable du Syndicat Eau des Portes de Bretagne ne date du 05/06/2023 ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions du Service Eau Assainissement de Vitré Communauté en date du 12/06/2023 ;

CERTIFIE

Article 1 : Le terrain objet de la demande **PEUT ÊTRE UTILISÉ** pour la réalisation de l'opération envisagée.

Article 2 : Le terrain est situé dans une commune dotée du *Plan Local d'Urbanisme* susvisé.
Les articles suivants du Code de l'urbanisme sont notamment applicables : article L.111-12 ; articles 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.

Le terrain est soumis au **droit de préemption** instauré par la délibération municipale du 10/12/2013.

Le terrain se situe dans le périmètre de **servitude des abords de monuments historiques**. Le projet sera soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

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 :

À l'occasion d'une demande d'autorisation d'urbanisme, la commune pourra être en mesure d'imposer au pétitionnaire le financement des équipements propres (article L. 332-15 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	Desservi		Syndicat Eau des Portes de Bretagne	Desserte eau potable par le réseau principal : conduite existante à proximité. Branchement : Faire la demande auprès des Services de Véolia pour le raccordement en eau potable ou un déplacement de compteur si nécessaire.
Électricité	Desservi		Enedis	Le dossier a été instruit avec une puissance de raccordement égale à 12 kVA en monophasé ou à 36 kVA en triphasé. Compte tenu de la situation géographique de la parcelle, le raccordement au réseau public de distribution d'électricité sera réalisé avec un simple branchement conforme à la norme NF C 14-100 et éventuellement une extension de réseau ne donnant pas lieu à une contribution financière par la CCU.
Assainissement	Desservi		Service Eau Assainissement de Vitré Communauté	Le raccordement aux réseaux eaux usées et eaux pluviales est à la charge du pétitionnaire suyant les prescriptions techniques de Vitré Communauté (en gravitaire ou refoulement suivant faisabilité technique à étudier)
Voirie	Desservi		Commune de Louvigné-de-Bais	Terrain desservi par la rue Madame de Sévigné. Un accès supplémentaire à créer.

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 %

Article 6 : Préalablement à la réalisation de votre projet, les formalités suivantes seront nécessaires :

- 1) Dans un premier temps, dépôt d'une demande de permis d'aménager pour la division du terrain (cerfa n° 13409).
- 2) Dans un second temps, dépôt d'une demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes (cerfa n° 13406).

Le projet sera soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

Fait à LOUVIGNÉ-DE-BAIS, le 27/06/2023,

 Pour le Maire,
L'Adjoint délégué
Joseph JEULAND

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. À 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