

DOSSIER N° CU 035161 24 V0038		
Date de dépôt :	26/07/2024	DEMANDEUR
Objet de la demande :	Pojet de crèche sur la commune	Mairie de Louvigné de Bais représentée par Monsieur PIGEON Thierry Collectivité Territoriale 6 place de la Mairie 35680 LOUVIGNE-DE-BAIS
Adresse terrain :	3 A chemin des Diligences 35680 LOUVIGNE DE BAIS	
Terrain cadastré :	C308	
Surface :	6 915,00 m²	

Le Maire de LOUVIGNE DE BAIS,

Vu la demande présentée le 26/07/2024, par la Mairie de Louvigné de Bais représentée par Monsieur PIGEON Thierry 6 place de la Mairie 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 : **C308**
- situé **3 A chemin des Diligences 35680 LOUVIGNE DE BAIS**

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en la construction d'une crèche.

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 du SAUR en date du 29 juillet 2024 ;

Vu l'avis d'Eau des Portes de Bretagne en date du 07 août 2024 reçu le 07 août 2024 ;

Vu l'avis d'Enedis en date du 12 août 2024 ;

Vu l'avis du Service Eau Assainissement Vitré Communauté en date du 20 septembre 2024 ;

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 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
UL	PLU	Zone UL

AC1 : Servitude de protection des sites et monuments historiques

Le terrain n'est soumis à aucun droit de préemption

MOS - AGRICOLE (ENAF)

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 sur la voie communale au niveau de la parcelle C n°239. Si un branchement est à réaliser il pourra être posé sur les parcelles C n°238 ou 239 appartenant à la commune.
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. Nous avons donc transmis le dossier à l'autorité concédante. Nous vous rappelons que 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 Assainissement Vitré Communauté	Eaux usées : Raccordement sur le réseau des eaux usées à la charge du pétitionnaire suivant les prescriptions techniques de Vitré Communauté. Attention : le collecteur le plus proche se situe à une distance estimée du projet supérieure à 80m, la faisabilité du raccordement gravitaire sera à étudier, en cas de pente insuffisante un refoulement privatif devra être mis en place (cf. plan joint) Eaux pluviales : Raccordement sur la buse de diamètre 500 passant sur la parcelle. Aucune construction ne devra être établie dans une bande de 1.5m de part et d'autre de celle-ci, servitude de passage à intégrer à l'acte notarial Coût des canalisations et boîtes de branchement à la charge du pétitionnaire.
Voirie				

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 pourront être nécessaires :

- Un permis de construire
- 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).
- Le demandeur est invité à prendre contact avec l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) pour une mise au point du projet.

Fait à LOUVIGNE DE BAIS, le 08 OCT. 2024

 Pour le Maire,
l'Adjoint délégué
Joseph Feuland

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'Etat. 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.