

**CERTIFICAT D'URBANISME OPÉRATIONNEL**  
DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE DE LA COMMUNE  
DE LOUVIGNE DE BAIS**DOSSIER N° CU 035161 24 V0050**

|                       |                                                                                                                                                                        |                                                                               |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Date de dépôt :       | 21/10/2024                                                                                                                                                             | <b>DEMANDEUR</b>                                                              |
| Objet de la demande : | Création de 6 vélux sur toiture existante, surélévation de 90 cm le rez-de-chaussée existant. Création de 3 fenêtres (ouvertures) sur la partie arrière de la bâtisse. | Madame Hervea FONTAINE<br>32A rue Madame de Sévigné<br>35680 LOUVIGNE-DE-BAIS |
| Adresse terrain :     | 4 la Jupière<br>35680 LOUVIGNE DE BAIS                                                                                                                                 |                                                                               |
| Terrain cadastré :    | ZO51                                                                                                                                                                   |                                                                               |
| Surface :             | 1 689,00 m²                                                                                                                                                            |                                                                               |

**Le Maire de LOUVIGNE DE BAIS,**

Vu la demande présentée le 21/10/2024, par Madame Hervea FONTAINE demeurant 32A rue Madame de Sévigné 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 : **ZO51**
- situé **4 la Jupière 35680 LOUVIGNE DE BAIS**

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en la création de 6 vélux sur toiture existante, une surélévation de 90 cm le rez-de-chaussée existant et la création de 3 ouvertures.

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 du SAUR en date du 28 octobre 2024 ;

Vu l'avis d'Enedis en date du 31 octobre 2024 ;

Vu l'avis d'Eau des Portes de Bretagne en date du 13 novembre 2024 ;

Vu l'avis du Service Eau Assainissement Vitré Communauté en date du 15 novembre 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(e) *Plan Local d'Urbanisme* susvisé(e).  
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 |
|-----|------|--------------|
| Aa  | PLU  | Zone Aa      |

Haie à préserver (Art. L.123 1 5, 7° CU)

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               | Capacité suffisante | Gestionnaire du réseau                      | Conditions de desserte                                                                                                                                       |
|----------------|--------------------------------|---------------------|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Eau potable    | Conduite existante à proximité |                     | Eau des Portes de Bretagne                  | Contacter les services de Véolia pour une demande de raccordement ou un déplacement de compteur si nécessaire                                                |
| Électricité    |                                |                     | Enedis                                      | La parcelle est déjà alimentée, aucun raccordement n'est nécessaire.<br>Dans le cas contraire, indiquer le besoin d'un nouveau compteur au service d'Enedis. |
| Assainissement |                                |                     | Service Eau Assainissement Vitré Communauté | Sans objet                                                                                                                                                   |
| Voirie         |                                |                     | Commune                                     | Sans objet                                                                                                                                                   |

**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 %

**Article 6 :** Préalablement à la réalisation de votre projet, les formalités suivantes pourront être nécessaires :

- Une déclaration préalable si la surélévation est créatrice d'une surface de plancher inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup>
- Un permis de construire si la surélévation est créatrice d'une surface de plancher supérieure à 20m<sup>2</sup>



Fait à LOUVIGNÉ DE BAIS, le **17 DEC. 2024**

Pour le Maire,  
L'Adjoint délégué

*Joseph Leuland*

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](http://www.telerecours.fr).