

DOSSIER N° CU 035161 24 V0071	
Date de dépôt :	02/12/2024
Objet de la demande :	Création d'un logement supplémentaire dans le garage au fond du terrain impliquant la création d'une ou plusieurs fenêtres. Pas d'extension de prévue
Adresse terrain :	14 rue Saint Patern 35680 LOUVIGNE DE BAIS
Terrain cadastré :	A1535
Surface :	131,00 m ²
DEMANDEUR	
Monsieur Alexandre ORHAN 4 rue des Frères Amyot d'Inville 35680 LOUVIGNE-DE-BAIS	

Le Maire de LOUVIGNE DE BAIS,

Vu la demande présentée le 02/12/2024, par Monsieur Alexandre ORHAN demeurant 4 rue des Frères Amyot d'Inville 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 : **A1535**
- situé **14 rue Saint Patern 35680 LOUVIGNE DE BAIS**

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en Création d'un logement dans un garage existant ;

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 Service Eau Assainissement Vitré Communauté en date du 23 décembre 2024 ;

Vu l'avis d'Eau des Portes de Bretagne en date du 07 janvier 2025 ;

Vu l'avis d'Enedis en date du 11 janvier 2025 reçu le 13 janvier 2025 ;

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
UC	PLU	Zone UC
UE	PLU	Zone UE

AC1 : Servitude de protection des sites et monuments historiques

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	OUI	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	En tant que gestionnaire du réseau de distribution publique d'électricité sur la commune concernée par la consultation, Enedis n'a pas eu la possibilité de traiter la consultation dans les temps, il répond donc par un avis tacite automatique en attendant un avis plus complet.
Assainissement	OUI	OUI	Service Eau et Assainissement de Vitré Communauté	Eaux usées : Raccordement au réseau des eaux usées rue Saint Paterne ou rue de la Touche selon faisabilité technique à étudier (en cas de raccordement rue de la Touche, convention de servitude à établir par acte notarié avec le propriétaire de la parcelle A1382 – Commune de Louvigné de Bais), à la charge du pétitionnaire, suivant les prescriptions techniques de Vitré Communauté. Eaux pluviales : Raccordement au réseau des eaux pluviales rue Saint Paterne ou rue de la Touche selon faisabilité technique à étudier (en cas de raccordement rue de la Touche, convention de servitude à établir par acte notarié avec le propriétaire de la parcelle A1382 – Commune de Louvigné de Bais), à la charge du pétitionnaire, suivant les prescriptions techniques de Vitré Communauté. Coût des canalisations et boîtes de branchement à la charge du pétitionnaire.
Voirie	NON	-	Commune	-

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 :

- 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).
- Tout nouvel accès à créer doit mesurer au minimum 3,50 mètres de large s'il est destiné aux véhicules.
- Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de la construction desservie et permettre l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Une déclaration préalable

Fait à LOUVIGNE DE BAIS, le 27 JAN, 2025

Pour le Maire,
L'Adjoint délégué



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.