

DOSSIER N° CU 035161 25 V0009	
Date de dépôt :	07/02/2025
Objet de la demande :	Découpage de la parcelle 1112 en deux terrains à bâtir avec construction de maisons individuelles
Adresse terrain :	2 rue des Saulniers 35680 LOUVIGNE DE BAIS
Terrain cadastré :	B1112, B1110
Surface :	954,00 m ²
DEMANDEUR	
HANCOR Monsieur LETORT Régis 11 B rue de la Bouvrie 35680 LOUVIGNE-DE-BAIS	

Le Maire de LOUVIGNE DE BAIS,

Vu la demande présentée le 07/02/2025, par HANCOR représentée par Monsieur LETORT Régis demeurant 11 B rue de la Bouvrie 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 : **B1112, B1110**
- situé **2 rue des Saulniers 35680 LOUVIGNE DE BAIS**

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en le détachement de 2 terrains à bâtir ;

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 d'Eau des Portes de Bretagne en date du 13 février 2025 ;

Vu l'avis d'Enedis en date du 24 février 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(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
UC	PLU	Zone UC

Bâti d'accompagnement au sein du secteur du patrimoine à préserver

Classement sonore de la voie ferrée Rennes/Paris (arrêté préfectoral du 14/08/2020).

Ligne ferroviaire LGV 408 000 (Rennes/Paris)

Début de segment (PK) : 155+819 - Fin de segment (PK) : 160+502

Largeur des secteurs affectés par le bruit : 250 mètres

(la largeur des secteurs affectés par le bruit est comptée de part et d'autre de l'infrastructure à partir du bord du rail extérieur de la voie la plus proche).

AC1 : Servitude de protection des sites et monuments historiques.

Droit de Préemption Urbain institué instauré par délibération du Conseil Municipal en date du 10/12/2013 sur les zones U et AU.

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	Gestionnaire du réseau	Conditions de desserte
Eau potable	OUI	Eau des Portes de Bretagne	Conduite existante à proximité. Veuillez contacter les services de Véolia pour une demande de raccordement ou un déplacement de compteur si nécessaire
Électricité	OUI	Enedis	L'opération prévoit d'alimenter une installation qui relève 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 peut être réalisé par un branchement, conformément au référentiel technique d'Enedis.
Assainissement		Service Eau et Assainissement Vitré Communauté	
Voirie		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 :

- Un permis d'aménager
- Le projet sera soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

Pour le Maire,
Par délégation,
L'adjoint délégué
Joseph JEULAND



Fait à LOUVIGNÉ DE BAIS, le 29 AVR. 2025

En application de l'article R410-18 du code de l'urbanisme, la durée de validité du présent certificat d'urbanisme court à compter du 07 avril 2025.

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.