

OPÉRATION NON RÉALISABLE

DOSSIER N° CU 035161 25 V0045		
Date de dépôt :	10/06/2025	DEMANDEUR Monsieur Florian HENONIN 6 La Fortinais 35680 LOUVIGNE-DE-BAIS
Objet de la demande :	Le projet consiste à aménager et isoler l'annexe existante. Rénovation des façades avec création d'ouvertures.	
Adresse terrain :	6, La Fortinais 35680 LOUVIGNE DE BAIS	
Terrain cadastré :	ZI7	
Surface :	4 260,00 m²	

Le Maire de LOUVIGNE DE BAIS,

Vu la demande présentée le 10/06/2025, par Monsieur Florian HENONIN demeurant 6 La Fortinais 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 : **ZI7**
- situé **6, La Fortinais 35680 LOUVIGNE DE BAIS**

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en l'aménagement et rénovation d'une annexe.

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 23 juin 2025 ;

Vu l'avis d'Enedis en date du 27 juin 2025 reçu le 27 juin 2025 ;

Vu l'avis du Service Eau Assainissement de Vitré Communauté en date du 28 juillet 2025 ;

Vu le terrain d'assiette situé en zone Aa ;

Vu l'article 17 des dispositions générales du PLU de la commune de Louvigné-de-Bais qui définit une annexe comme un bâtiment non accolé à la construction d'habitation ;

Vu l'article 17 des dispositions générales du PLU de la commune de Louvigné-de-Bais qui définit une extension comme l'augmentation du volume d'une construction d'habitation existante soit par surélévation totale ou partielle, soit par augmentation de l'emprise au sol des constructions, soit par affouillement de sol ;

Vu l'article A9 sur l'emprise au sol des constructions qui dispose que les constructions neuves de bâtiments à usage d'habitation et leurs extensions ne pourront dépasser une emprise au sol de 150 m² et que les extensions ne pourront être réalisées que dans la limite d'une emprise au sol du bâtiment final après travaux de 150m² ;

Considérant que le projet prévoit une extension et non une annexe, portant l'emprise au sol du bâtiment final après travaux au-delà des 150m² autorisés ;

Considérant que le projet ne respecte pas les dispositions susvisées ;

CERTIFIE

Article 1 : Le terrain objet de la demande **NE PEUT PAS 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
A	PLU	Zone A
Aa	PLU	Zone Aa

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	Gestionnaire du réseau	Conditions de desserte
Eau potable	OUI	Eau des Portes de Bretagne	Conduite existante à proximité. Branchement : 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. Cette réponse est donnée à titre indicatif et est susceptible d'être revue notamment lors de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme ou de la demande de raccordement à Enedis.
Assainissement	OUI	Service Eau Assainissement Vitré Communauté	Zonage d'assainissement non collectif, étude de filière à remettre au SPANC
Voirie	OUI	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%

 Fait à LOUVIGNÉ DE BAIS, le

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

12 AOUT 2025

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.