

OPÉRATION NON RÉALISABLE

DOSSIER N° CU 035161 25 V0072		
Date de dépôt :	02/10/2025	DEMANDEUR Monsieur Florian HENONIN 6 la Fortinais 35680 LOUVIGNE-DE-BAIS
Objet de la demande :	Aménagement et isolation de l'annexe existante, avec création d'ouvertures + Extension	
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 02/10/2025, 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 d'une annexe existante en habitation et une extension.

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 tacite d'Enédis en date du 11/11/2025.

Vu l'avis tacite du SDE 35 en date du 10/11/2025.

Vu l'avis favorable du service Eau des Portes de Bretagne en date du 13/10/2025.

Vu l'avis favorable du service Eau et Assainissement de Vitré Communauté en date du 20/10/2025.

Considérant la définition de l'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 »

Considérant que l'aménagement de l'annexe et le projet d'extension participent à l'augmentation du volume de l'habitation existante par augmentation de son emprise au sol.

Considérant l'article A 9 relatif à l'emprise au sol des constructions qui dispose que « les extensions ne pourront être réalisées que dans la limite d'une emprise au sol du bâtiment final après travaux de 150m².

Considérant cet article A9 qui fixe une limite globale d'emprise au sol applicable au bâtiment dans son état final, incluant le bâti existant et l'extension projetée, et non une limite portant sur la seule emprise au sol de l'extension.

Considérant que le bâtiment existant (habitation) présente une emprise au sol d'environ 142 m² et que l'extension projetée créée environ 110 m² supplémentaire, portant l'emprise totale après travaux à environ 252 m² d'après les plans fournis.

Considérant que cette emprise au sol finale dépasse la limite réglementaire de 150 m².

Considérant que le projet ne respecte pas les dispositions précitées et ne peut être autorisé.

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(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
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	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau	Conditions de desserte
Eau potable	Desservi		Eau des Portes de Bretagne	Conduite existante à proximité
Électricité	Desservi		Enedis	
Assainissement			Eau et Assainissement Vitre Communauté	Eaux usées : Zonage d'assainissement non collectif, une étude de filière devra être remise au SPANC (information sur https://www.vitrecommunaute.org/assainissement-spanc) Eaux pluviales : Raccordement sur évacuation existante interne à la parcelle. Coût des travaux à la charge du pétitionnaire
Voirie	Desservi		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 %

Fait à LOUVIGNE DE BAIS, le 28 NOV. 2025



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

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.