

DOSSIER N° CU 035161 26 V0015	
Date de dépôt :	19/02/2026
Objet de la demande :	Aménagement et isolation de l'annexe existante avec création d'ouvertures
Adresse terrain :	6, La Fortinais 35680 LOUVIGNE DE BAIS
Terrain cadastré :	ZI7
Surface :	4 260,00 m ²
DEMANDEUR	
Monsieur Florian HENONIN 6 La Fortinais 35680 LOUVIGNE-DE-BAIS	

Le Maire de LOUVIGNE DE BAIS,

Vu la demande présentée le 19/02/2026, 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 isolation de l'annexe existante avec création d'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 favorable d'EAU DES PORTES DE BRETAGNE en date du 23 février 2026 ;

Vu l'avis réputé favorable d'ENEDIS - AGENCE RACCORDEMENT BRETAGNE demandé le 20 février 2026 ;

Vu l'avis réputé favorable du SYNDICAT DEPARTEMENTAL D'ENERGIE 35 demandé le 20 février 2026 ;

Vu l'avis favorable assorti de prescriptions du Service Eau Assainissement de Vitré Communauté en date du 23 mars 2026 ;

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
A	PLU	La zone A, agricole, recouvre les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison de la richesse des terres agricoles qu'elle soit de nature agronomique, biologique ou économique.
Aa	PLU	La zone A comprend le sous-secteur Aa qui regroupe l'habitat dispersé en milieu rural, sans vocation agricole ou avec une activité agricole sous certaines conditions, qui n'est pas destiné à accueillir de nouvelles habitations.

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).

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.

Le demandeur d'un raccordement aux réseaux publics de distribution d'électricité est le redevable de la contribution (art L.332-17 du code de l'urbanisme).

Équipement	Terrain desservi	Gestionnaire du réseau	Conditions de desserte
Eau potable	OUI	Eau des Portes de Bretagne	<u>Desserte eau potable par le réseau principal</u> : conduite existante à proximité <u>Branchement</u> : Veuillez contacter les services de Véolia pour une demande de raccordement ou un déplacement de compteur si nécessaire
Électricité	OUI	ENEDIS	La parcelle est déjà raccordée
Assainissement	OUI	Service Eau et assainissement de Vitré communauté	<u>Eaux usées</u> : Zonage d'assainissement non collectif, une étude de filière devra être remise au SPANC (information sur https://www.vitrecommunaute.org/assainissement-spanc) <u>Eaux pluviales</u> : Raccordement sur les évacuations existantes sur la parcelle <u>Coût des travaux à la charge du pétitionnaire</u>
Voirie	OUI	Commune	Terrain desservi par la route de la Fortinais

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 = 2,5 %
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 :

Selon la surface de plancher existante et la surface de plancher créée :

- Dépôt d'une demande de déclaration préalable Constructions et travaux non soumis à permis de construire (DPC).
- Ou dépôt de demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes (PCMI), avec selon les cas le visa d'un architecte.

La construction devra respecter l'ensemble des règles en vigueur applicables en zone Aa du Plan Local d'Urbanisme (PLU), et notamment l'article A9 qui prévoit que : « Les constructions neuves de bâtiments à usage d'habitation et leurs extensions ne pourront dépasser une emprise au sol de 150 m².

Les extensions des bâtiments à usage d'habitations ne devront pas excéder une emprise au sol correspondant à 90% de celle du bâtiment initial et ne seront autorisées qu'une fois à compter de la date d'approbation du présent règlement.

Ces extensions ne pourront être réalisées que dans la limite d'une emprise au sol du bâtiment final après travaux de 150m². »

Fait à LOUVIGNE DE BAIS, le 26 MAR. 2026



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

Recours : Le délai d'instruction d'un recours gracieux (adressé à l'auteur de la décision) ou d'un recours hiérarchique (formé auprès du Préfet lorsque l'acte relève de sa compétence) à l'encontre de cette décision est d'un mois. Le silence gardé pendant plus de deux mois sur ce recours par l'autorité compétente vaut décision de rejet. Cette démarche ne prolonge pas le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la notification (l'absence de réponse au terme d'un délai 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.

Durée de validité et prolongation : Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois à compter de sa délivrance. Il peut être prorogé par périodes d'une année, si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.