

OPÉRATION NON RÉALISABLE

DOSSIER N° CU 035161 26 V0037		
Date de dépôt :	04/06/2026	DEMANDEUR CORNIER IMMOBILIER représentée par Monsieur CORNIER Didier 11bis Rue de Paris 35220 Châteaubourg
Objet de la demande :	Projet de changement de destination	
Adresse terrain :	La Morinais 35680 LOUVIGNE DE BAIS	
Terrain cadastré :	D1077	
Surface :	488,00 m²	

Le Maire de LOUVIGNE DE BAIS,

Vu la demande présentée le 04/06/2026, par CORNIER IMMOBILIER représentée par Monsieur CORNIER Didier - demeurant 11bis Rue de Paris 35220 Châteaubourg, 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 : **D1077** et situé **La Morinais 35680 LOUVIGNE DE BAIS**
- et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en un projet de changement de destination

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 le terrain d'assiette situé en zone A du PLU ;

Vu l'article A1 qui dispose que toutes constructions ou installations sont interdites, sauf celles visées à l'article A2 ;

Vu l'article A2 qui dispose que sont soumises à des conditions particulières les constructions et installations sous réserve d'être nécessaires à l'exploitation agricole ou considérées comme le prolongement de l'activité de l'exploitation agricole, ainsi qu'aux services publics ou d'intérêt collectif ;

Considérant que le projet de changement de destination d'un bâtiment agricole en une habitation sans lien avec une activité d'exploitation agricole, objet de la demande, n'entre pas dans les destinations autorisées ;

Vu l'article R151-35 du Code de l'Urbanisme qui dispose que dans les zones A et N, les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole, ou la qualité paysagère du site; Considérant que le bâtiment, objet de la demande de changement de destination, n'est pas repéré au document graphique du PLU ;

Considérant que le projet ne respecte pas les dispositions susvisées ;

Vu l'avis favorable d'ENEDIS - AGENCE RACCORDEMENT BRETAGNE en date du 18/06/2026 ;

Vu l'avis favorable assorti de prescriptions du Service Eau Assainissement de Vitré Communauté en date du 22/06/2026 ;

Vu l'avis favorable d'EAU DES PORTES DE BRETAGNE en date du 23/06/2026 ;

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. R.111-2, R.111-4 et R.111-27.

Nom	Type	Commentaires
A	PLU	Zone A

Voie existante ou projetée avec marge de recul (25m).

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	1 - <u>Desserte eau potable par le réseau principal</u> : conduite existante à proximité 2 - <u>Branchement</u> : Veuillez contacter les services de Véolia pour une demande de raccordement ou un déplacement de compteur si nécessaire
Électricité	OUI	ENEDIS	- Il a été considéré que l'opération prévoit d'alimenter une installation qui relève d'un branchement pour particulier (Puissance de raccordement égale à 12 kVA en monophasé ou à 36 kVA en triphasé) - Compte-tenu de la distance entre le réseau existant et la parcelle, il est estimé que le raccordement au réseau public de distribution d'électricité peut être réalisé par un branchement avec des travaux sur le réseau (extension), 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 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 Coût des travaux à la charge du pétitionnaire
Voirie	OUI	Commune	Terrain desservi par la voie communale de la Morinais

Article 4 : Droit de préemption appliqué au dossier :

Le terrain n'est soumis à aucun droit de préemption

Article 5 : 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 :

Taxe d'Aménagement - Part Communale	Taux = 2,00 %
Taxe d'Aménagement – Part Départementale	Taux = 2,50 %
Taxe d'Archéologie Préventive	Taux = 0,40 %

Article 6 : 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).

Fait à LOUVIGNE DE BAIS, le 30 JUIN 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.