

DOSSIER N° CU 035161 26 V0049	
Date de dépôt :	08/07/2026
Objet de la demande :	Dans le cadre de la réhabilitation des immeubles objets de la demande: - transformation de la partie forge (environ 90 à 100 m²) au sol, - Bâtiment R+1 en logement - création de deux appartements (1 T3 et 1 T4) Dans le cadre du projet démolition partielle des appentis de liaison entre forge et habitation avec réfection de l'arrière cuisine du logement principal.
Adresse terrain :	1 rue Guy d'Espinay 35680 LOUVIGNE DE BAIS
Terrain cadastré :	B170, B757
Surface :	427,00 m²
DEMANDEUR Monsieur René CODVELLE 1 rue Guy d'Espinay 35680 LOUVIGNE-DE-BAIS	

Le Maire de LOUVIGNE DE BAIS,

Vu la demande présentée le 08/07/2026, par Monsieur René CODVELLE - demeurant 1 rue Guy d'Espinay 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 : **B170, B757** et situé **1 rue Guy d'Espinay 35680 LOUVIGNE DE BAIS**,
- et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en la réhabilitation des immeubles objets de la demande, transformation de la partie forge (environ 90 à 100 m²) au sol, bâtiment R+1 en logement, création de deux appartements (1 T3 et 1 T4), démolition partielle des appentis de liaison entre forge et habitation avec réfection de l'arrière cuisine du logement principal ;

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 20/07/2026 ;

Vu l'avis réputé favorable d'ENEDIS - AGENCE RACCORDEMENT BRETAGNE demandé le 16/07/2026 ;

Vu l'avis favorable du Service Eau Assainissement de Vitré Communauté en date du 24/07/2026 ;

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

Nom	Type	Commentaires
UC	PLU	Zone UC

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

AC1 : Servitude de protection des sites et monuments historiques

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> : Réseau AEP à prévoir. Merci de contacter le syndicat pour une demande de devis.
Électricité	OUI	ENEDIS	Terrain desservi pour une puissance de 12 kVA en monophasé ou à 36 kVA en triphasé
Assainissement	OUI	Service Eau et Assainissement de Vitré Communauté	<u>Eaux usées</u> : Raccordement sur évacuation existante et si nécessaire (1 branchement par bâtiment) raccordement sur réseau EU rue Guy d'Espinay suivant les prescriptions de Vitré Communauté. Placer une boîte de branchement en limite de propriété <u>Eaux pluviales</u> : raccordement sur évacuation existante Coût des travaux à la charge du pétitionnaire
Voirie	OUI	Commune	Terrain desservi par la rue Guy d'Espinay

Article 4 : Droit de préemption appliqué au dossier :

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

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).

Article 7 : Préalablement à la réalisation de votre projet, les formalités suivantes pourront être nécessaires :

Selon les projets :

- Dépôt d'une demande de permis de construire (cerfa n° 13409)
- Dépôt d'une demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes (cerfa n° 13406)
- Dépôt d'une demande de permis de construire (cerfa n° 13409) avec architecte
- Dépôt d'une demande de déclaration préalable constructions et travaux non soumis à permis de construire (cerfa n° 16702)
- Dépôt d'une demande de permis de démolir (cerfa n° 13405)
- Il est fortement conseillé de présenter un projet à l'Architecte des Bâtiments de France avant dépôt d'un dossier. Les autorisations d'urbanisme seront soumises à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Respect du bâti d'accompagnement au sein du secteur du patrimoine qui est à préserver.
- Les constructions devront respecter l'ensemble des règles en vigueur applicables en zone UC du Plan Local d'Urbanisme (PLU), notamment l'article UC6 concernant l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, l'article UC12 sur les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Fait à LOUVIGNE DE BAIS, le 03 SEP. 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.