

| DOSSIER N° CU 035161 26 V0047 |                                                      |                                                                                                                                                               |
|-------------------------------|------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Date de dépôt :               | 26/06/2026                                           | <b>DEMANDEUR</b>                                                                                                                                              |
| Objet de la demande :         | Réalisation d'un lotissement de 17 lots individuels. | <b>VIABILIS AMÉNAGEUR DU TERRITOIRE</b> représentée par Monsieur <b>DUMONT Erwan</b><br>Bâtiment O Rue de Terre Adélie<br>Parc Edonia<br>35760 SAINT-GREGOIRE |
| Adresse terrain :             | Rue de la Proulais<br>35680 LOUVIGNE DE BAIS         |                                                                                                                                                               |
| Terrain cadastré :            | A1478, A1460                                         |                                                                                                                                                               |
| Surface :                     | 6 052,00 m²                                          |                                                                                                                                                               |

**Le Maire de LOUVIGNE DE BAIS,**

Vu la demande présentée le 26/06/2026, par VIABILIS AMÉNAGEUR DU TERRITOIRE représentée par Monsieur DUMONT Erwan - demeurant Bâtiment O Rue de Terre Adélie 35760 SAINT-GREGOIRE, 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 : **A1478, A1460** et situé **Rue de la Proulais 35680 LOUVIGNE DE BAIS**,
- et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en la réalisation d'un lotissement de 17 lots individuels. ;

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 assorti de prescriptions d'ENEDIS - AGENCE RACCORDEMENT BRETAGNE en date du 13/07/2026 ;

Vu l'avis favorable assorti de prescriptions d'EAU DES PORTES DE BRETAGNE en date du 17/07/2026 ;

Vu l'avis favorable assorti de prescriptions du Service Eau Assainissement de Vitré Communauté en date du 16/09/2026 ;

### 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 |
|-----|------|--------------|
| UE  | PLU  | Zone UE      |

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).

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<br><br><u>Branchement</u> : Réseau AEP à prévoir. Merci de contacter le syndicat pour une demande de devis.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Électricité    | OUI              | ENEDIS                                            | - L'opération prévoit d'alimenter une installation qui ne relève pas d'un branchement pour particulier.<br>- Compte-tenu de la distance entre le réseau existant et la parcelle, le raccordement au réseau public de distribution d'électricité ne peut être réalisé uniquement par un branchement, conformément au référentiel technique d'Enedis. Dans ces conditions, des travaux d'extension de réseau électrique sont nécessaires pour desservir la parcelle.<br>- En application du cahier des charges de concession du réseau public de distribution d'électricité, des travaux d'extension sous la maîtrise d'ouvrage de l'autorité concédante sont nécessaires pour alimenter cette parcelle. |
| Assainissement | OUI              | Service Eau et Assainissement de Vitré Communauté | <u>Eaux usées</u> : Raccordement à l'antenne de réseau eaux usées en attente située à l'Ouest au niveau du lotissement communal « Les Manoirs 3 »<br><br><u>Eaux pluviales</u> : Raccordement à l'antenne de réseau eaux pluviales en attente située à l'Ouest au niveau du lotissement communal « Les Manoirs 3 »<br>+ Mise en œuvre d'une gestion des eaux pluviales interne à l'opération conformément aux prescriptions du dossier loi sur l'eau du lotissement communal « Les Manoirs 3 »                                                                                                                                                                                                         |
| Voirie         | OUI              | Commune                                           | Terrain desservi par la rue de la Proulais et le lotissement communal « Les Manoirs 3 »                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

**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 :

- Dépôt d'une demande de permis d'aménager (cerfa n° 13409).
- 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.
- Les accès donnant sur la rue de la Proulais seront à limiter pour préserver l'aménagement existant, notamment pour les lots ayant un accès immédiat à la rue de la Proulais.

**En application de l'article R410-18 du code de l'urbanisme, la durée de validité du présent certificat d'urbanisme court à compter du 26/08/2026.**

Fait à LOUVIGNE DE BAIS, le 18 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 Télerecours citoyens accessible à partir du site [www.telerecours.fr](http://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.

