LOUVIGNÉ DE BAIS

CERTIFICAT D'URBANISME OPÉRATIONNEL

DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE DE LA COMMUNE
DE LOUVIGNE DE BAIS

OPÉRATION NON RÉALISABLE

DOSSIER N° CU 035161 26 V0064		
Date de dépôt :	28/08/2026	**DEMANDEUR**
Objet de la demande :	Changement de destination de destination de 2 bâtiments agricoles en habitation (4 logements au total)	Monsieur Arnaud MONCELIER 5 la Chouannière 35680 LOUVIGNE-DE-BAIS
Adresse terrain :	5 la Chouannière 35680 LOUVIGNE DE BAIS	
Terrain cadastré :	ZC60	
Surface :	19 427,00 m²	

Le Maire de LOUVIGNE DE BAIS,

Vu la demande présentée le 28/08/2026, par Monsieur Arnaud MONCELIER - demeurant 5 la Chouannière 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 adminstratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain cadastré : **ZC60** et situé **5 la Chouannière 35680 LOUVIGNE DE BAIS**
- et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en un changement de destination de destination de 2 bâtiments agricoles en habitation (4 logements au total)

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 et Aa du PLU ;
Vu le préambule de la zone A qui précise que 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 ;
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 les travaux de changement de destination, dans le cadre de la diversification agricole, des bâtiments traditionnels existants à la date d'approbation du PLU, dont il reste l'essentiel des murs porteurs, lorsque leur intérêt architectural (bâtiment en terre et/ou en pierre) en justifie le maintien, sous réserve de :
- ne pas compromettre l'exploitation agricole
- d'être situés à plus de 100 mètres des bâtiments et installations d'une exploitation générant des périmètres sanitaires
- de ne plus avoir de vocation agricole depuis au moins 2 ans.
Vu l'article A2 qui dispose que de plus dans le sous-secteur Aa, des travaux liés aux changements de destination d'un bâtiment agricole ne peuvent avoir lieu que si celui-ci a une emprise au sol supérieure à 40m² ;
Considérant que le projet de changement de destination de deux bâtiments agricoles en habitation (quatre logements au total) d'un bâtiment agricole, objet de la demande, accueillera des nouvelles habitations et n'entre pas dans le cadre de la diversification agricole et qu'il n'est pas précisé si les bâtiments sont situés à plus de 100m de bâtiments et installations d'une exploitation générant des périmètres sanitaires ;

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 les bâtiments, objet de la demande de changement de destination, ne sont pas repérés au document graphique du PLU ;
Considérant que le projet ne respecte pas les dispositions susvisées ;

Vu l'avis favorable assorti de prescriptions d'EAU DES PORTES DE BRETAGNE en date du 03/09/2026 ;
Vu l'avis favorable assorti de prescriptions d'ENEDIS - AGENCE RACCCORDEMENT BRETAGNE en date du 04/09/2026 ;
Vu l'avis favorable assorti de prescriptions du Service Eau Assainissement de Vitré Communauté en date du 15/09/2026 ;

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
Aa	PLU	Zone Aa

Périmètre archéologique
Marge de recul (15 m)
Haie à préserver (Art. L.123 1 5, 7° CU)
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	Desserte eau potable par le réseau principal : conduite existante à proximité Branchement : Réseau AEP à prévoir. Merci de contacter le syndicat pour une demande de devis.
Électricité	OUI	ENEDIS	- Il a été considéré que l'opération prévoit d'alimenter une installation qui ne relève pas 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, 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. - 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	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 les évacuations existantes sur la parcelle Coût des études et travaux à la charge du pétitionnaire
Voirie	OUI	ARD	Terrain desservi par la D34

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 14 OCT. 2026

MAIRIE de LOUVIGNÉ-de-Bais (Ille-et-Vilaine)

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.