



Certificat d'urbanisme d'information (Type a)

Délivré par le maire au nom de la commune

DOSSIER N° CU 035253 25 00042

Dossier déposé le 16/05/2025

Par : SCP BOSSENEC-LE ROUX ET BIHR représentée
par BIHR NICOLAS

Adresse : 2 Rue de Rennes, 35140 Saint-Aubin-du-

Cormier

Terrain situé : 4 Rue Robert Surcouf, 35140 Saint-Aubin-du-Cormier, cadastré AI21

Zone du PLU : UB

Le Maire,

Vu la demande d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application des articles L. 410-1, R. 410-1 et suivants du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations applicables,

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L. 2131-1 et L. 2131-2 ;

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L. 524-1 et suivants relatifs au financement de l'archéologie préventive ;

Vu la Loi n°2010-1658 du 29/12/2010 de finances, rectificative pour 2010, instituant la taxe d'aménagement ;

Vu la délibération du Conseil Départemental d'Ille-et-Vilaine en date du 10/11/2011, fixant le taux de la part départementale de la taxe d'aménagement à 1,85% et exonérant certaines catégories de constructions

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 13/09/2021 instaurant le Droit de Prémption Urbain (DPU) sur l'ensemble des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) ;

Vu l'arrêté préfectoral n°35-2023-10-03-00002 en date du 3 octobre 2023 portant modification des statuts de Liffré-Cormier Communauté et opérant la prise de compétence plan local d'urbanisme et document en tenant lieu à partir du 03/10/2023 ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire de Liffré-Cormier Communauté en date du 17/10/2023 portant délégation du droit de préemption urbain aux communes sur leur territoire, à l'exception des zones à vocation économique identifiées au plan annexé à la délibération ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 06/11/2023 acceptant l'exercice du Droit de Prémption Urbain (DPU) sur les périmètres définis antérieurement par la commune (U, AU), hormis sur les zones à vocation économique délimitées par le plan annexé à la délibération ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 08/07/2021 et exécutoire le 22/07/2021, mis à jour le 12/03/2024 et le 24/09/2024 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 13/09/2021, fixant le taux de la part communale de la taxe d'aménagement à 5 % ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 09/12/2009 instaurant sur le territoire de la commune la Taxe Forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains nus devenus constructibles ;

ARRETE

Article 1

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles 2 à 5 du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette

date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Article 2 – Dispositions d'urbanisme

Le terrain est soumis au(x) zonage(s) suivant(s) :

Nom	Type	Commentaires
UB	PLU	Extension du centre ancien

Le règlement de la zone est joint au présent certificat.

Le terrain est soumis au(x) disposition(s) d'urbanisme suivante(s) :

-
-

Article 3 - Servitudes

Le terrain est grevé des servitudes suivantes :

Type de servitude	Servitude	Commentaires
SUP	AC1	AC1 : servitude de protection des monuments historiques
SUP	I4 canalisations électriques - ligne HTA souterraine	Servitude relative à l'établissement des canalisations électriques - ligne HTA souterraine

Le terrain est situé en zone 2 de sismicité faible (article D. 563-8-1 du code de l'environnement).

Article 4 – Droit de préemption

Droit de préemption affecté au dossier :

Périmètre d'application du DPU simple

Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de la vente projetée. SANCTION : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

Article 5 – Taxes et participations

Régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.
(Articles L. 332-6 et suivants du code de l'urbanisme)

Les contributions cochées ci-dessous seront prescrites, selon le cas par le permis de construire, le permis d'aménager, les prescriptions faites par l'autorité compétente à l'occasion d'une déclaration préalable (article L. 332-28 du code de l'urbanisme).

- Taxe d'aménagement
Part communale : **Taux = 5%**
Part départementale : **Taux = 1,85 %**

- Redevance d'archéologie préventive (lorsque des fouilles sont prescrites en application de l'article 2 de la loi 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive). **Taux = 0,40%**

Les contributions cochées ci-dessous pourront être prescrites (article L. 332-28 du code de l'urbanisme) : par le permis de construire, le permis d'aménager ou les prescriptions faites par l'autorité compétente à l'occasion d'une déclaration préalable.

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable.

- Participations pour équipements publics exceptionnels (article L. 332-8)
- Participations pour équipements propres (article L. 332-15 du code de l'urbanisme)

Participations préalablement instaurées par délibération.

- Participation pour le financement de l'assainissement collectif

Article 6 - Observations et prescriptions

Le présent certificat ne vaut pas autorisation de construire. Toute construction fera l'objet d'une demande de permis de construire.

Les raccordements aux réseaux publics ou privés (eau potable et électricité BT) sont à la charge du constructeur.

Fait à Saint-Aubin-du-Cormier

Le 19 mai 2025



(Signature)
Yves LE ROUX, adjoint au maire

Le présent certificat est transmis au représentant de l'État 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).

DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS

Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la notification du certificat. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme lorsque le certificat est délivré par le préfet.

Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme d'un délai de quatre mois vaut rejet implicite).