

DOSSIER N° PC 035 161 23 V0006		
Date de dépôt :	27/02/2023	DEMANDEURS Monsieur Quentin FÉVRIER Madame Maëlle THEZENAS 78 rue Louis Cardiet 35340 LIFFRÉ
Pour :	Construction d'une maison individuelle à usage d'habitation.	
Adresse terrain :	LOT 29 - Lotissement <i>Le Pont Bonnier</i> 35680 LOUVIGNÉ-DE-BAIS	
Terrain cadastré :	B2241	
Nombre de logements créés :	1	
Surface de plancher :	existante : 0 m ² créée : 104,26 m ² démolie : 0 m ²	

Le Maire de LOUVIGNÉ-DE-BAIS,

Vu le Code de l'Urbanisme ;

Vu la loi n°2016-925 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine du 07/07/2016 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 10/12/2013, la modification simplifiée n°1 approuvée le 27/02/2018, la modification simplifiée n°2 approuvée le 29/06/2021 ;

Vu l'arrêté municipal du 19/06/2019, modifié le 31/12/2020 autorisant le lotissement « *Le Pont Bonnier* » ;

Vu la demande de permis de construire présentée le 27/02/2023 par Monsieur Quentin FÉVRIER et Madame Maëlle THÉZENAS - demeurant 78 rue Louis Cardiet 35340 LIFFRÉ ;

Vu la servitude liée à l'assiette du terrain située dans les abords de monuments historiques – *Église Saint-Patern et Chapelle Saint-Job* ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions émis par l'Architecte des Bâtiments de France en date du 28/03/2023 ;

Vu l'article 11.1 – *Volumétrie des bâtiments principaux* – du règlement du lotissement *Le Pont Bonnier*, qui dispose que « *Les constructions devront présenter un corps principal de plan rectangulaire affirmé [...] et d'un ou plusieurs volumes secondaires [...]* » ;

Vu l'article 11.4 – *Les toitures* – du règlement qui dispose que « *Les toitures comporteront une souche de cheminée, positionnée en axe de faîtage.* » ;

Considérant que le projet prévoit la construction d'un corps principal uniquement ; que, en l'absence de construction d'un volume secondaire, le projet ne respecte pas l'article 11.1 susvisé ;

Considérant que le projet ne prévoit pas de souche de cheminée en toiture ; que le projet ne respecte pas l'article 11.4 précité ;

Considérant que le dossier déposé est incomplet aux motifs que le tableau des surfaces indique que la surface de plancher créée est à destination d'hébergement alors que le projet porte sur la destination logement ; le co-demandeur déclaré n'a pas signé le formulaire cerfa ; l'attestation de la prise en compte de la réglementation environnementale RE2020 n'est ni signée ni datée par les déclarants ; l'avis de l'architecte de l'opération exigé

par le préambule du règlement du lotissement *Le Pont Bonnier* n'est pas fourni ; l'altitude moyenne du terrain naturel dans l'emprise de la construction projetée n'est pas renseignée (l'article 10 du règlement du lotissement dispose que le point de référence pour le calcul des hauteurs est l'altitude moyenne du terrain naturel) ; le document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans son environnement n'a pas été fourni [PCMI6] ; les photographies permettant de situer le terrain dans l'environnement proche et l'environnement lointain n'ont pas été fournis [PCMI7 et PCMI8] ;

DÉCIDE

Article 1 : La demande de permis de construire est **REFUSÉE** pour les travaux décrits dans la demande présentée.

Date d'affichage en mairie de l'avis de dépôt :

Fait à LOUVIGNÉ-DE-BAIS, le 31/03/2023,

 Pour le Maire,
L'Adjoint délégué
Joseph FEULAND

RAPPELS RÉGLEMENTAIRES

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. À cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'État. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme 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.

Droits des tiers : La présente autorisation est délivrée sans préjudice du droit des tiers (obligations contractuelles, servitudes de droit privé...).

Validité : Conformément à l'article R. 424-17 du code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au bénéficiaire. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22, l'autorisation peut être prorogée pour une année si les prescriptions d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Dans ce cas la demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

Affichage, délais et voies de recours : Le (ou les) bénéficiaire du permis peut commencer les travaux après avoir :- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du gouvernement). Le bénéficiaire de l'autorisation peut commencer les travaux après avoir installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du Gouvernement ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux.

Attention : L'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le bénéficiaire de la déclaration au plus tard quinze jours après le dépôt du recours ;
- dans le délai de trois mois après la date de l'autorisation, l'autorité compétente peut la retirer, si elle l'estime illégale. Elle est tenue d'en informer préalablement le bénéficiaire de l'autorisation et de lui permettre de répondre à ses observations.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle ne vérifie pas si le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Dommages ouvrages : Au moment de l'ouverture du chantier, le bénéficiaire doit être en possession de la preuve qu'il a souscrit une assurance dommages-ouvrages. A défaut, il encourt des sanctions pénales, sauf s'il construit pour lui-même ou sa proche famille.