LOUVIGNÉ DE BAIS

REFUS D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE
AU NOM DE LA COMMUNE DE LOUVIGNE DE BAIS

DOSSIER N° PC 035161 23 V0025		
Date de dépôt :	23/10/2023	**DEMANDEUR**
Pour :	Réalisation de 5 logements type T4 avec garage.	Maisons Demeurance représentée par Monsieur BUET Pascal 1 rue du Clos Matignon 35400 SAINT-MALO
Auteur :	STALHBERGER Denis	
Adresse terrain :	LOT 10 les Manoirs 3, avenue des Vallons 35680 LOUVIGNE DE BAIS	
Terrain cadastré :	D1052	
Nombre de logements créés :	5	
Surface de plancher :	existante : 0 m² créée : 439,25 m² démolie : 0 m²	

Le Maire de LOUVIGNE DE BAIS,

Vu la demande de permis de construire présentée le 23/10/2023 par Maisons Demeurance représentée par Monsieur BUET Pascal - demeurant 1 rue du Clos Matignon 35400 SAINT-MALO ;
Vu le Code de l'Urbanisme,
Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 10/12/2013, Modification simplifiée n°1 approuvée le 27/02/2018, Modification simplifiée n°2 approuvée le 29/06/2021 ;
Vu la loi n°2016-925 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine du 07 juillet 2016 ;
Considérant le refus de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 07/12/2023. ;
Vu les pièces complémentaires déposées le 07/12/2023 ;
Considérant que le projet tel que présenté dans sa volumétrie et sa rupture avec la logique urbaine est de nature à porter atteinte au monument et à ses abords. Il sera recherché une séquence non systématique de volumes, un enrichissement de l'architecture et de la composition urbaine.

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 :
27/10/2023

Fait à LOUVIGNE DE BAIS, le 27 DEC. 2023

Pour le Maire,
L'Adjoint délégué

MAIRIE de LOUVIGNE-de-BAIS (Ille-et-Vilaine)

Joseph FOULAND

RAPPELS RÉGLEMENTAIRES

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A 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 illégal. 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.