

DOSSIER N° PC 035161 25 V0008		
Date de dépôt :	29/09/2025	DEMANDEUR Monsieur Naig PHILOUZE 1 résidence du Breil 35680 LOUVIGNE-DE-BAIS
Pour :	Construction d'une maison individuelle	
Auteur du projet :		
Adresse terrain :	LOT D Parcelle 18 - lotissement les Manoirs 3 35680 LOUVIGNE DE BAIS	
Terrain cadastré :	A1725	
Nombre de logements créés :	1	
Surface de plancher :	existante : m² créée : 67,98 m² démolie : m²	

Le Maire de LOUVIGNE DE BAIS,

Vu la demande de permis de construire présentée le 29/09/2025 par Monsieur Naig PHILOUZE - demeurant 1 résidence du Breil 35680 LOUVIGNE-DE-BAIS ;

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu l'arrêté municipal du 28/01/2022 approuvant le lotissement 'Les Manoirs', modifié le 02/10/2023 ; modifié le 19/12/2025.

Vu l'avis favorable avec prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 13/10/2025.

Vu les pièces complétées le 12/12/2025.

ARRÊTE

Article 1 : Le permis de construire est **ACCORDÉ** pour les travaux décrits dans la demande présentée, sous réserve des prescriptions suivantes :

La souche de cheminée sera rectangulaire affirmée.

Les enduits seront réalisés sans baguettes d'angle apparentes.

Le volume secondaire situé sur le devant peut être enduit d'une teinte sombre (de type PRB Finistère par exemple).

Le revêtement de sol des places de parking doit être drainant.

Un arbre fruitier sera planté.

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

29 SEP. 2025

Fait à LOUVIGNE DE BAIS, le **23 DEC. 2025**



Pour le Maire,
Par délégation,
L'adjoint délégué,
Joseph JEULAND

RAPPELS RÉGLEMENTAIRES

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.

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.

Affichage, délais et voies de recours : Le (ou les) bénéficiaire du permis peut commencer les travaux après avoir :

- adressé au maire, une déclaration d'ouverture de chantier ((le modèle de déclaration est disponible à la mairie ou sur le site officiel de l'administration française : <https://www.service-public.fr> ;
- 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, ou sur le site officiel de l'administration française : <https://www.service-public.fr> ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux ;
- affiché sur le terrain une copie du présent courrier pendant toute la durée du chantier.

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.

Domages 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.