LOUVIGNÉ DE BAIS

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

DOSSIER N° PC 035161 25 V0010		
Date de dépôt :	19/10/2025	**DEMANDEUR**
Pour :	Construction d'une maison individuelle de type plain-pied sans garage	Frédéric DELAVESNE Yohann FAUDEMER 3 Rue de Bel Air 35220 Châteaubourg
Auteur :		
Adresse terrain :	3 Impasse Philippe Delerm 35680 LOUVIGNE DE BAIS	
Terrain cadastré :	B2294	
Nombre de logements créés :	1	
Surface de plancher :	existante : m² créée : 87,70 m² démolie : m²	

Le Maire de LOUVIGNE DE BAIS,

Vu la demande de permis de construire présentée le 19/10/2025 par Frédéric DELAVESNE - Yohann FAUDEMER demeurant 3 Rue de Bel Air 35220 Châteaubourg ;
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 la loi du 31 décembre 1913 modifiée relative à la protection des monuments historiques ;

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

Vu l'avis défavorable de l'architecte des Bâtiments de France en date du 02 février 2026 au motif que les pièces fournies ne répondant pas à la demande de l'architecte des bâtiments de France émise le 6 novembre 2025 (la PCMI 5 n'est pas modifiée), ce dernier n'est donc pas en mesure d'exercer sa compétence et s'oppose en l'état du dossier à la délivrance de l'autorisation de travaux. Par suite, le projet proposé est susceptible de porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur du monument historique cité ci-avant ou des abords ;

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 :

24 OCT. 2025

Fait à LOUVIGNE DE BAIS, le 09 FEV. 2026

Le Maire
Thierry PIGEON

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

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.

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.