

DOSSIER N° PC 035161 26 V0008		
Date de dépôt :	11/03/2026	DEMANDEUR Monsieur Mathis GAUTIER Madame Camille CHESNEL 30 Rue du Champ Trinquant 35680 Bais
Pour :	Construction d'une maison d'habitation	
Auteur :		
Adresse terrain :	4 Impasse Saint Georges 35680 LOUVIGNE DE BAIS	
Terrain cadastré :	D1065	
Nombre de logements créés :	1	
Surface de plancher :	existante : m ² créée : 117,00 m ² démolie : m ²	

Le Maire de LOUVIGNE DE BAIS,

Vu la demande de permis de construire présentée le 11/03/2026 par Monsieur Mathis GAUTIER - Madame Camille CHESNEL demeurant 30 Rue du Champ Trinquant 35680 Bais ;

Vu l'objet de la demande ;

Vu le Code de l'Urbanisme ;

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 le terrain d'assiette situé en zone UE du PLU ;

Vu le lotissement "Le Clos St-Georges" ayant fait l'objet du permis d'aménager n° PA035 161 19 V0002 arrêté le 09/10/2019 ;

Vu l'article 11.2 du règlement du lotissement qui dispose que les constructions devront présenter un ou plusieurs volumes secondaires d'une largeur minimale de 1,50 m et 3,00 m maximale ;

Considérant que la construction de maison, objet de la demande, présente un carport en volume secondaire de 6,43 m de large ;

Considérant que la construction de maison, objet de la demande, présente un garage en volume secondaire de 3.81 m de large ;

Vu l'article 11.3 du règlement du lotissement qui dispose que les toitures comporteront une souche de cheminée, positionnée en axe de faîtage ;

Considérant que le projet ne prévoit pas souche de cheminée ;

Vu l'article 11.6 du règlement du lotissement qui dispose qu'hormis la porte de garage et les baies, les ouvertures seront plus hautes que larges et dans l'affirmation de la verticalité de la façade ;

Considérant que le projet prévoit deux ouvertures en façade Nord-Ouest plus larges que hautes ;

Vu l'article 11.6 du règlement du lotissement qui dispose que la porte principale d'entrée devra être en bois (peinte ou non) ;

Considérant que le projet prévoit une porte en aluminium RAL 7022 ;

Vu le règlement graphique du lotissement qui prévoit en limite Ouest une clôture de type B ;
Vu l'article 11.11 du règlement du lotissement qui dispose que concernant les limites Ouest des lots n°1, n°4 et n°5, en cas de suppression de la haie existante elle sera remplacée par la clôture de type B ;
Considérant que la clôture prévue en limite Ouest du lot n°4, soit le présent projet, est une clôture de type C ;

Vu l'article 13 du règlement du lotissement qui dispose les surfaces non construites doivent être plantées à raison d'un arbre fruitier de haute tige au moins par 350 m² de terrain ;
Considérant qu'aucun arbre fruitier à planter n'est prévu dans le projet ;

Considérant que le projet ne respecte pas les dispositions susvisées ;

Vu la loi n°2016-925 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine du 07/07/2016 ;
Vu l'avis favorable assorti de prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 20/03/2026 ;
Considérant que pour permettre une bonne intégration du projet dans le paysage constituant les abords du monument historique cité ci-avant et assurer leur conservation ou leur mise en valeur, le façage sera traité à faïtière de terre cuite rouge non vieillie à emboîtement, la couverture sera réalisée en ardoise naturelle ou similaire à bords épaufrés, posée au crochet teinté, les gouttières seront en zinc demi-rondes et pendantes, les égouts seront à chevrons apparents sans sous-toiture, les descentes d'eaux pluviales seront en zinc naturel ou quartz, les enduits seront réalisés sans baguette d'angle apparente, les volets roulants doivent être de la teinte des menuiseries, les enduits doivent être grattés finement, le parement pierre ne doit pas être posé en surimposition ;

Considérant le caractère incomplet du dossier au motif de la non précision du matériau des pieds de chute et dauphin pour les gouttières et descentes d'eau pluviale, de la fermeture des coffrets de branchement par un volet en bois ou dans un muret et si la terrasse est de plain-pied ou non ;

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 :

16 MAR. 2026

Fait à LOUVIGNE DE BAIS, le 01 AVR. 2026


Pour le Maire,
Par délégation,
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.