LOUVIGNÉ DE BAIS

DÉCISION D'OPPOSITION D'UNE DECLARATION PREALABLE

AU NOM DE LA COMMUNE DE LOUVIGNE DE BAIS

DOSSIER N° DP 035161 26 V0052		
Date de dépôt :	20/10/2026	**DEMANDEUR**
Pour :	Réhabilitation d'une ancienne forge en deux logements. Démolition partielle d'appentis et réfection d'une arrière cuisine.	Monsieur René CODVELLE 1 Rue Guy d'Espinay 35680 Louvigné-de-Bais
Adresse terrain :	1 Rue Guy d'Espinay 35680 LOUVIGNE DE BAIS	
Terrain cadastré :	B170	
Nombre de logements créés :	2	
Surface de plancher :	existante : 132,00 m² surface créée par changement de destination : 132 m² créée : m² démolie : m²	

Le Maire de LOUVIGNE DE BAIS,

Vu la demande de déclaration préalable présentée le 20/10/2026 par Monsieur René CODVELLE demeurant 1 Rue Guy d'Espinay 35680 Louvigné-de-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 UC du PLU ;

Vu l'article UC11 qui prévoit que pour les clôtures sur rue, seuls seront autorisés les murs en maçonnerie de pierre apparente d'une hauteur de 1,50 mètre et plus, ou les soubassements en maçonnerie de pierre apparente, d'une hauteur maximale d'un mètre, surmontés d'une grille et disposant éventuellement d'un accompagnement végétal. L'ensemble aura une hauteur maximale de deux mètres ;
Vu le projet qui prévoit une clôture sur rue composée d'un portail et d'un grillage ;
Considérant que la clôture sur rue du projet ne rentre pas dans les possibilités de clôtures de la zone UC ;

Vu l'article R*421-14 qui prévoit que sont soumis à permis de construire les travaux exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, dont les travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination entre les différentes destinations et sous-destinations définies aux articles R. 151-27 et R. 151-28 ;
Vu le projet qui prévoit un changement de destination de l'industrie vers de l'habitation avec des modifications des façades ;
Considérant que la demande relève donc d'un permis de construire et non d'une déclaration préalable ;

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 les articles L.621-30, L.621-31, L.621-32 du Code du patrimoine relatifs à la protection, la conservation et la mise en valeur du patrimoine culturel au titre des abords des monuments historiques ;
Vu l'avis défavorable de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 02/11/2026 ;
Considérant que le projet n'a pas reçu l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France au motif que le projet proposé, par la mise en place de menuiseries en aluminium, de volets au niveau des châssis de toiture, par l'usage de bac acier en façade, est de nature à porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur du monument historique cité ci-avant ou des abords ;

Vu le caractère incomplet du dossier au motif que le projet présente une démolition partielle puis une reconstruction mais sans indiquer la création de surface de plancher ni d'emprise au sol pour la reconstruction, que l'échelle sur le plan de masse ne correspond pas aux mesures sur le plan de masse, que le plan de coupe n'est pas fournie, que sur les plans des façades des erreurs sont présentes concernant les cotes qui augmentent alors que la pente est descendante, qu'il n'est pas précisé le matériau ni la teinte du nouveau faîtage, ni la pose des fenêtres de toit, ni le traitement des réseaux ;

DÉCIDE

Article 1

Il est fait **OPPOSITION** à la réalisation des travaux faisant l'objet de la déclaration susvisée.

Article 2

Dans le cas où les travaux seraient entrepris sans tenir compte de la présente opposition, l'infraction constatée pourrait être punie en application de l'article L 480-4 du code de l'urbanisme.

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

26 OCT. 2026

Fait à LOUVIGNE DE BAIS, le 10 NOV. 2026

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

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.