Sursis à statuer sur un permis de construire

Délivré par le maire au nom de la commune

DOSSIER N° PC 035253 26 00024
Dossier déposé complet le 23/07/2026

Date d'affichage de l'avis de dépôt : 14/08/2026

Par : Jules LEMARIÉ
Odile LEMARIÉ

Adresse : 6 rue du Stade - 35140 Saint-Aubin du Cormier

Terrain situé : 6 rue du Stade - 35140 Saint-Aubin-du-Cormier, cadastré AB275

Zone du PLU : UB

Pour : Construction d'une maison à usage d'habitation de plain pied avec un garage intégré.

SURFACE DE PLANCHER déclarée :

Existante : 0

Créée : 81 m²

Démolie : 0

Nombre de logements créés : 1

Nombre de logements démolis : 0

Le Maire,

Vu la demande de Permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes ;
Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.101-2, L.153-8, L.153-11, L.153-12, L.424-1, et R.424-9 ;
Vu le code du patrimoine et notamment ses articles L. 524-1 et suivants relatifs au financement de l'archéologie préventive ;
Vu la Loi n° 2010-1658 du 29/12/2010 de finances, rectificative pour 2010, instituant la taxe d'aménagement ;
Vu la délibération du Conseil Départemental d'Ille-et-Vilaine en date du 27/06/2025, fixant le taux de la part départementale de la taxe d'aménagement à 2.50 % et exonérant certaines catégories de constructions ;
Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Rennes approuvé le 29 mai 2015, modifié le 22 octobre 2019, le 4 octobre 2022 et le 14 octobre 2025, entré en révision le 15 novembre 2022 et arrêté le 14 octobre 2025 ;
Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 08/07/2021 et exécutoire le 22/07/2021, mis à jour le 12/03/2024, le 24/09/2024 et le 22/10/2024, modifié le 25/11/2025, exécutoire le 16/12/2025 ;
Vu la délibération du Conseil Communautaire de Liffré-Cormier Communauté n°2023-191 en date du 17 octobre 2023 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) et précisant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation ;
Vu la délibération du conseil municipal n° 2025_12_15_01 du 15 décembre 2025 prenant acte de la tenue du débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi-H ;
Vu la délibération du Conseil Communautaire de Liffré-Cormier Communauté n° 2026/008 en date du 20 janvier 2026 prenant acte de la tenue du même débat ;
Vu le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi-H ;
Vu la demande de permis de construire susvisée en vue de la construction d'une maison individuelle sur la parcelle AB 275 ;
Vu l'avis du Pôle Technique de Liffré-Cormier Communauté en date du 12 août 2026 annexé au présent arrêté ;
Vu l'avis de ENEDIS en date du 25 août 2026 annexé au présent arrêté ;
Vu l'avis favorable assorti de prescriptions de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine en date du 11 septembre 2026 annexé au présent arrêté ;

Considérant qu'aux termes de l'article L.424-1 du code de l'urbanisme, il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus à l'article L.153-11 ;

Considérant que l'article L.153-11 permet à l'autorité compétente de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à

rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan local d'urbanisme, dès lors que le débat sur les orientations générales du PADD a eu lieu ;

Considérant que le plan local d'urbanisme intercommunal intégrant le volet habitat est en cours d'élaboration en vertu de la délibération du 17 octobre 2023 susvisée et que le débat sur les orientations générales du PADD s'est tenu le 15 décembre 2025 au sein du conseil municipal et le 20 janvier 2026 au sein du conseil communautaire soit avant le dépôt de la présente demande ;

Considérant que la tenue de ces débats a permis de valider les orientations générales d'aménagement qui sont le fondement et la justification de toutes les règles qui figureront dans le futur PLUiH ;

Considérant que le PADD comporte plusieurs orientations faisant état d'une exigence de production de logements en renouvellement urbain, avec des impératifs de densité, dans un objectif de sobriété foncière :

- Orientation n°1 : « Développer la production de logements et assurer le parcours résidentiel des ménages pour soutenir l'évolution démographique » qui prévoit la production de 300 logements par an jusqu'en 2031 et, après cette date, de 150 à 250 logements jusqu'en 2041 sur le territoire de Liffré-Cormier Communauté.
- Orientation n°5 : « Aménager différemment » qui traite de la nécessité, afin de s'inscrire dans les objectifs de la loi Climat et Résilience, d'augmenter les densités et d'encourager l'intensification urbaine ;
- Orientation n°°7 : « S'appuyer sur une armature permettant de garantir la cohésion territoriale » où la commune de Saint-Aubin-du-Cormier est identifiée comme pôle structurant de bassin de vie. Il est précisé que les densités minimales des opérations et la part d'intensification sont déclinées en fonction de ces strates.

Considérant que dans le cadre de l'élaboration du futur PLUiH, plusieurs secteurs d'intensification urbaine ont été identifiés ;

Considérant que le PLUiH devra être compatible avec le SCoT du Pays de Rennes, en cours d'élaboration et arrêté en octobre 2025 ;

Considérant que le projet de SCoT arrêté en octobre 2025 définit comme prescription dans son document d'orientation et d'objectifs au thème 7 « Préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers » la densité minimale à l'opération par niveau de l'armature territoriale et qu'elle s'élève à 40 logements à l'hectare pour les pôles structurants de bassin de vie, strate dont fait partie la commune ;

Considérant qu'au PLU actuellement en vigueur sur la commune, une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle n°5 est prévue sur un terrain connexe à la parcelle AB 275 et que les travaux d'élaboration du PLUi-H, notamment suite à l'identification des secteurs d'intensification urbaine, prévoient d'étendre cette OAP sur les parcelles AB 274 et AB 275 afin de permettre une opération d'ensemble atteignant un minimum de 40 logements à l'hectare, conformément aux obligations de densification et d'intensification définies par le SCoT arrêté ;

Considérant que le projet, objet du présent permis de construire, vise à diviser une parcelle de 1399 m² pour y implanter 1 maison individuelle supplémentaire de 81m² de surface de plancher ;

Considérant que ce projet aboutirait ainsi à deux logements sur 1399 m² soit une densité d'environ 14 logements à l'hectare, largement inférieure à la densité minimale de 40 logements à l'hectare fixée par le Scot et retenue dans le projet de PLUiH ;

Considérant que dans ces conditions, la réalisation du projet objet du présent permis de construire compromettrait la réalisation d'une opération d'ensemble sur le secteur de l'OAP élargi ;

Considérant donc que le projet est de nature à compromettre l'exécution du futur PLUi-H, et que ce motif justifie qu'il soit sursis à statuer ;

ARRETE

Article 1

Il est **sursis à statuer** sur la demande de permis de construire n°PC 0352532600024 susvisé pour une durée de 24 mois à compter de la date de notification du présent arrêté.

Article 2

Le sursis cesse de produire ses effets à l'expiration du délai fixé à l'article 1 ou, si elle intervient avant, à la date d'approbation du PLUi-H.

Article 3

A l'issue de ce délai et conformément à l'article L.424-1 du code de l'urbanisme, le pétitionnaire pourra confirmer sa demande dans les deux mois qui suivent l'expiration du sursis à statuer. Une nouvelle décision devra intervenir dans un délai de deux mois suivant la confirmation de la demande et à défaut de réponse dans ce délai, l'autorisation sera considérée comme accordée dans les termes où elle avait été demandée.

Article 4

Conformément à l'article L.424-1, aucun nouveau sursis ne pourra être opposé à la même demande sur le même motif à l'expiration du présent sursis. Si des motifs différents justifiaient des sursis successifs, leur durée totale ne pourrait excéder trois ans.

Transmis en préfecture le : 21/10/2026

Fait à Saint-Aubin-du-Cormier
Le 20 octobre 2026
Le Maire,

Jérôme BEGASSE

La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

INFORMATIONS À LIRE ATTENTIVEMENT

DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS

Si vous entendez contester la présente décision, vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification ; 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

Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision, dans le mois suivant sa notification. L'introduction d'un recours gracieux ne prolonge toutefois pas le délai de recours contentieux.