

DESCRIPTION DE LA DEMANDE		Référence dossier:
Déposée le :	08/04/2024	N° CU 022 209 24 C0064
Par :	Madame LUNEBOURG Georgina	
Demeurant à :	33 Haute Bouexiere 35480 GUIPRY MESSAC (ANCIENNEMENT GUIPRY)	
Sur un terrain sis :	La Ville Goujon 22650 BEAUSSAIS-SUR-MER	
Cadastré :	209 B 595, 209 B 596	
Superficie :	1735 m ²	
Opération envisagée :	Rénovation d'une maison et d'une écurie présentes sur la parcelle 595 ; Transformation de ruines et d'un hangar situés sur la parcelle 596, en logement de fonction ; Aménagement d'une carrière hippique sur la parcelle 597.	

Le Maire au nom de la commune

Vu la demande présentée le 08/04/2024 par **Madame LUNEBOURG Georgina**, en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 a) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain:

- o cadastré 209 B 595, 209 B 596,
- o situé à La Ville Goujon - 22650 BEAUSSAIS-SUR-MER,

et précisant, en application de l'article L.410-1 b) si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en :

- la rénovation d'une maison et d'une écurie présentes sur la parcelle 595 ;
- la transformation de ruines et d'un hangar situés sur la parcelle 596, en logement de fonction ;
- l'aménagement d'une carrière hippique sur la parcelle 597.

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 10/11/2006, modifié le 02/12/2008, le 02/07/2013, le 04/11/2014, le 28/07/2015 et le 27/10/2015 ;

Vu l'avis du Bureau d'Etudes - Dinan Agglomération en date du 23/04/2024 ;

Vu l'avis du service Enedis en date du 10/05/2024 ;

Vu l'avis du service SUEZ en date du 17/05/2024 ;

Vu l'avis de la SAUR en date du 30/05/2024 ;

Considérant que l'article NH2 du règlement du PLU précise que seules sont autorisées :

2.1 - L'aménagement et l'extension des habitations existantes, y compris par changement de destination des constructions de caractère, en pierre ou en terre, représentatives du patrimoine bâti ancien, existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve cumulativement :

- de préserver le caractère architectural originel ;

- que l'essentiel des murs porteurs existe (c'est-à-dire dans une proportion équivalente à 3 sur 4 et que leur hauteur ne soit pas inférieure à 2,50 m) ;
- que les extensions se réalisent dans la limite de 50% maximum de leur emprise au sol initiale

2.2 - La construction d'annexes non contiguës aux habitations existantes à la date d'approbation du PLU, est admise, sous réserve :

- de s'implanter à une distance inférieure ou égale à 20 m de l'habitation concernée ;
- que l'aspect de ce local ne dénature pas le caractère des lieux ;
- que la SHON totale ou cumulée n'excède pas 60 m².

2.3 - La reconstruction sur le même terrain, lorsqu'il n'y a pas de changement d'usage, de constructions détruites par un sinistre, sous réserve de ne pas dépasser les emprises et volumes initiaux lorsque la construction initiale n'est pas admise au titre du présent règlement ou dans le respect du présent règlement dans le cas contraire, dès lors que les caractéristiques de la parcelle permettent un assainissement conforme au règles en vigueur.

2.4 - Les constructions, installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (bassin d'orage, assainissement, eau potable, électricité, gaz, télécommunications, ...) pour lesquels les articles 5 et 8 à 14 du présent règlement ne s'appliquent pas dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère ;

2.5 - Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;

2.6. Les chemins piétonniers et les objets de mobilier urbain destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;

2.7 - Les constructions et extensions liées et nécessaires à la modernisation des activités artisanales existantes à la date d'approbation du PLU, à l'exception des opérations visant à créer une installation classée pour la protection de l'environnement.

Considérant que le projet consiste à transformer des ruines et un hangar, situés sur la parcelle 596, en logement de fonction ;

Considérant que les vestiges d'une bâtisse en pierre dont il reste un seul pignon, déclarées à l'état de ruine et le hangar ouvert sur ses quatre côtés avec une charpente métallique et une couverture en tôle ondulée en partie détruite ne sont pas représentatives du patrimoine bâti ancien, en méconnaissance de l'article NH2.1 précité ;

Considérant que l'aménagement d'une carrière hippique sur la parcelle 597 ne fait pas parti de la liste des travaux autorisés à l'article NH2 susvisé ;

CERTIFIE

Article 1.

Le terrain objet de la demande ne peut pas être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée.

Article 2.

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal susvisé.

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :

- art. L111-6 et suivants, art. R111-2, R111-4, R111-26 et R111-27.
-

Le terrain est situé en :

- **NH : Zone comprenant les secteurs de bâtis isolés en milieu rural, agricole et naturel, admettant l'évolution des constructions existantes**

Le terrain est grevé des servitudes suivantes :

- T5 : Relations aériennes : servitude de dégagement aérodromes civils et militaires

Observations et prescriptions particulières :

- Les dispositions de l'article L 121-8 et suivants et R 121-4 et suivants du code de l'urbanisme, issus de la loi littoral s'appliquent à ce terrain.

Article 3.

La situation des équipements est la suivante :

Réseaux	Desserte
Eau potable	Le terrain est desservi.
Eaux usées	Le terrain n'est pas desservi.
Electricité	Le terrain est desservi.
Voirie	Le terrain est desservi.

BEAUSSAIS-SUR-MER, le 3/6/19
Le Maire,

Le MAIRE
Eugène CARO



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

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. L'auteur de la décision peut également être saisi d'un recours gracieux dans le même délai.

Le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr

