

DESCRIPTION DE LA DEMANDE		<i>Référence dossier:</i>
Déposée le :	17/02/2025	N° CU 022 209 25 00034
Par :	Madame LEDAGUENEL Karine	
Demeurant à :	2 Le Bourg 22650 BEAUSSAIS SUR MER (ANCIENNEMENT PLESSIX BALISSON)	
Sur un terrain sis :	43 Rue De La Poste 22650 BEAUSSAIS-SUR-MER	
Cadastré :	209 AB 51	
Superficie :	816 m²	
Opération envisagée :	Division de la parcelle pour la construction d'une maison.	

Le Maire au nom de la commune

Vu la demande présentée le 17/02/2025 par Madame Ledaguenel Karine, 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 AB 51,
- o situé à 43 Rue De La Poste - 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 division de la parcelle pour la construction d'une maison ;

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

Vu le plan local d'urbanisme 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 de la SAUR en date du 26/02/2025 ;

Vu l'avis du Bureau d'Etudes - Dinan Agglomération en date du 26/02/2025 ;

Vu l'avis du service Enedis - PLAT'AU en date du 10/03/2025 ;

Vu l'avis de l'Agence Technique Départementale en date du 13/03/2025 ;

Considérant que l'article R111-27 du code de l'urbanisme précise que le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;

Considérant que l'article 11 du règlement applicable à la zone UB du PLU indique que le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des bâtiments voisins ; les gabarits des constructions nouvelles devront respecter l'aspect général des gabarits existants ; les constructions présenteront une simplicité de forme et de volume ; elles seront composées d'un volume principal présent et lisible, de préférence nettement rectangulaire (dans le sens du faîtage s'il y a lieu) et éventuellement de volumes secondaires plus bas ; les toitures doivent s'harmoniser avec celles des bâtiments voisins, notamment en termes de lignes horizontales et de rythmes de percement ;

Considérant que le projet s'implante dans la continuité d'un linéaire de maisons sous toiture à double rampants, présentant majoritairement des pignons droits vers la rue de la poste et de belles façades au Sud ;

Considérant que le projet, situé en zone UB du PLU de Ploubalay, consiste en la construction d'une maison individuelle de plain pieds, composée de trois volumes couverts par des toitures monopentes et un toit plat ;

Considérant qu'il est prévu que le volume de forme cubique, couvert par le toit plat, s'implante à l'alignement de la rue de la poste ;

Considérant que l'architecture du projet proposé, de type « moderne », contrevient au respect des articles R111-27 et UB11 susvisés ;

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 :

- **UB : Zone urbaine à caractère pavillonnaire**

Le terrain est grevé des servitudes suivantes :

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

Observations et prescriptions particulières :

- Secteur de mixité sociale - 30% de logement sociaux

Article 3.

Périmètre de Droit de Prémption Urbain

Article 4.

La situation des équipements est la suivante :

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

BEAUSSAIS-SUR-MER, le 11 AVR. 2025
Le Maire,



Le MAIRE
Eugène CARO

Le Maire délégué
Mikaël BONENFANT

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

