

DESCRIPTION DE LA DEMANDE		Référence dossier:
Déposée le :	09/05/2025	N° CU 022 209 25 00106
Par :	Madame MOTTE Alice	
Demeurant à :	5 Rue Henri Bolelli 35800 DINARD	
Sur un terrain sis :	1 Maupitet 22650 BEAUSSAIS-SUR-MER	
Cadastré :	209 G 1432, 209 G 1434, 209 G 516, 209 G 518, 209 G 519, 209 G 521	
Superficie :	16070 m ²	
Opération envisagée :	division parcellaire avec transformation d'un bâtiment en nouvelle habitation	

Le Maire au nom de la commune

Vu la demande présentée le 09/05/2025 par Madame MOTTE Alice, 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 G 1432, 209 G 1434, 209 G 516, 209 G 518, 209 G 519, 209 G 521,
- o situé à 1 Maupitet - 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 parcellaire avec transformation d'un bâtiment en nouvelle habitation ;

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 la délibération n°CA-2024-059 du Conseil Communautaire de Dinan Agglomération en date du 27 mai 2024 prescrivant la révision générale du PLUiH de Dinan Agglomération;

Vu l'avis SAUR en date du 21/05/2025 ;

Vu l'avis du service Enedis - PLAT'AU en date du 23/05/2025 ;

Vu l'avis du Bureau d'Etudes - Dinan Agglomération en date du 03/06/2025 ;

Considérant que le projet, situé en zone NH du PLU de Ploubalay hors espace proche, consiste à diviser l'unité foncière en deux lots et à réaliser un changement de destination d'un bâtiment agricole en nouvelle habitation ;

Considérant que l'article NH2 du règlement du PLUI de Ploubalay autorise le 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, à condition que l'essentiel des murs porteurs existe (c'est-à-dire dans une proportion équivalente à 3 sur 4 et que la hauteur ne soit pas inférieure à 2 m 50) ;

Considérant que les éléments du dossier ne permettent pas de connaître la composition du bâtiment concerné par le changement de destination, d'en apprécier le caractère patrimonial et d'en déterminer l'état sanitaire, en méconnaissance de 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 :

- **A : Zone de protection de l'activité agricole**
- **N : Zone de protection des espaces naturels et des paysages**
- **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 :

- PT2 : Transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat
- T7 : Relations aériennes : servitudes à l'extérieur des zones de dégagement (ZD)

Observations et prescriptions particulières :

- Le service ENEDIS attire votre attention sur le point suivant :
Nous tenons également à vous préciser que cette parcelle est surplombée par une ligne électrique aérienne ou traversée par un câble électrique souterrain, les constructions érigées sur ce terrain devront donc respecter les distances réglementaires de sécurité décrites dans l'arrêté technique du 17 mai 2001. Si ces constructions ne pouvaient se trouver à distance réglementaire des ouvrages, alors ceux-ci devront être mis en conformité. Dès l'acceptation de l'autorisation d'urbanisme, le pétitionnaire devra demander une étude à Enedis pour déterminer les solutions techniques et financières à mettre en œuvre.

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 9 juillet 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

