

Envoyé en préfecture le 13/07/2022

Reçu en préfecture le 13/07/2022

Affiché le

ID : 022-200064699-20220711-CUB2220922C0070-AR

REPUBLIQUE FRANCAISE  
Commu SUR-MER



Ploual - Ploubalay - Trégon  
BEAUSSAIS SUR MER

**CERTIFICAT D'URBANISME OPERATIONNEL  
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

**DESCRIPTION DE LA DEMANDE**

Type de la demande : CUb

Demande déposée le 12/05/2022

Objet de la demande : Certificat opérationnel (Construction à usage d'habitation sur le terrain détaché)

Par : Madame GUESDON Françoise

Représentée par :

Demeurant à : 24 avenue des Cottages  
35400 SAINT MALO

Pour : Certificat opérationnel (Construction à usage d'habitation sur le terrain détaché).

Sur un terrain sis à : 2 Rue de Floubalay  
Ploubalay  
22650 BEAUSSAIS SUR MER

**Référence dossier**

**N° CU 22209 22 C0070**

**Parcelles : AB319  
AB173**

Le Maire de la commune de BEAUSSAIS-SUR-MER,

Vu la demande susvisée ;

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

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L 121-1, R 121-1 et suivants ;

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

Vu le Code du Patrimoine en ses dispositions relatives à la redevance d'archéologie préventive et notamment les articles L.524-1 et suivants ;

Vu le code de l'Urbanisme en ses dispositions relatives à la taxe d'aménagement et notamment ses articles L.331-1 et suivants et R.331-1 et suivants ;

Vu la délibération du Conseil Général en date du 28/11/2014 fixant la taxe d'aménagement ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 08/11/2017 fixant la taxe d'aménagement ;

Vu l'avis Favorable avec observation du service SAUR en date du 14/06/2022 ;

Vu l'avis du service ENEDIS Raccordement électricité en date du 01/07/2022, indiquant que des travaux d'extension sur domaine privé sont nécessaires pour alimenter cette parcelle ;

Vu l'avis tacite réputé favorable du service SUEZ Eau France SAS consulté en date du 06/06/2022 ;

**ARRETE**

**ARTICLE 1** - Le terrain, objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée.

**ARTICLE 2** - Les règles applicables au terrain sont les suivantes :

- NATURE ET CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Vu le Plan Local d'Urbanisme, concernant la Zone UB - N

Commentaires sur la disposition d'urbanisme :

- Le territoire communal est concerné par les dispositions des articles L.121-1, R.121-1 et suivants, relatifs à la loi littoral.
- Le territoire communal est situé en zone de sismicité de type 2

**DOSSIER N° CU 22209 22 C0070****- DROIT DE PREEMPTION, ET BENEFICIAIRE DU DROIT**

Le terrain est soumis au droit de préemption urbain (D.P.U.) : 04-DPU simple.  
au bénéfice de la Commune par délibération du conseil municipal en date du 25/10/2016.

*(Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une Déclaration d'Intention d'Aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption cité ci-dessus. Elle comportera l'indication du prix et des conditions de la vente projetée)*

**SANCTION** : Nullité de la vente en cas d'absence de déclaration

**ARTICLE 3 - La nature des servitudes applicables au terrain est la suivante :**

Servitude(s) d'utilité publique :

Type	Nom	Observations
T5	Zone maximale de dégagement_133-143	

Autre(s) servitude(s) :

Type	Nom	Observations
14	Voisinage d'infrastructure de transport terrestre	
17	Secteur de mixité sociale - 30% de logement sociaux	
99	Cours d'eau	

**ARTICLE 4 - La situation des équipements est la suivante :**

- Eau potable :

- nature	- gestionnaire	- Commentaires
- Desserte totale	- SAUR	-

**Dans le cadre d'un raccordement individuel eau :**

La construction sera subordonnée à un raccordement individuel. Ce raccordement sera financé avec l'accord du demandeur dans les conditions mentionnées à l'article L. 332-15 du code de l'urbanisme.

- Electricité :

- nature	- gestionnaire	- Commentaires
- Desserte partielle	- ENEDIS	- Distance entre le réseau existant sur la voie et la parcelle nécessite des travaux d'extension sur voie privée

**Dans le cadre d'un raccordement individuel électricité :**

Opération réalisable et calculée selon une puissance de raccordement égale à 12 kVA en monophasé ou à 36 kVA en triphasé.

La construction sera subordonnée à un raccordement individuel. Ce raccordement sera financé avec l'accord du demandeur dans les conditions mentionnées à l'article L. 332-15 du code de l'urbanisme.

- Assainissement :

- nature	- gestionnaire	- Commentaires
- Desserte totale	- SUEZ	

- Voirie :

- nature	- gestionnaire	- Commentaires
- Desserte totale	- COMMUNE	-

- Accès au terrain par une voie privée en indivision située au droit de la voie communale.

DOSSIER N° CU 22209 22 C0070

**ARTICLE 5 - Taxes et contributions :**

Les contributions suivantes pourront être exigées après la délivrance effective ou tacite d'un permis de construire, d'un permis d'aménager, et d'une décision de non opposition à une déclaration préalable

TA Communale	Taux = 4,00%
TA Départementale	Taux = 2.00%
Redevance d'Archéologie Préventive	Taux = 0,40%

**Participations exigibles sans procédure de délibération préalable.**

- Participations pour équipements publics exceptionnels (articles L. 332-8 et L.332-12 du code de l'urbanisme)
- Participation pour équipements propres (article L.332-15 et suivants)

**Participations exigibles préalablement instaurées par délibération**

- Participation pour l'assainissement collectif – PAC

**FORMALITES ADMINISTRATIVES**

Préalablement à la réalisation de votre projet, les formalités suivantes pourront être nécessaires :

- Déclaration préalable avant division
- Demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes

BEAUSSAIS-SUR-MER Le 11 JUIL. 2022...

Le Maire,



Le MAIRE

Eugène CARO

Christian BOURGET

Maire délégué

- Dossier et Arrêté transmis au préfet le : 13 JUIL. 2022

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 - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT**

**Effets du certificat d'urbanisme :** Le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas de valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.

Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. En effet si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou du nouveau régime de taxes ne pourront pas, sauf exceptions, vous être opposées

L'accord sur le caractère réalisable de l'opération porte exclusivement sur la localisation approximative du ou des bâtiments dans l'unité foncière, leur destination et sur les modalités de desserte par les équipements publics

**Droit des tiers :** La présente décision est notifiée **sans préjudice du droit des tiers** (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensevelissement, de mitoyenneté ou de passage ; règles figurant au cahier des charges du lotissement...), que le certificat d'urbanisme ne vérifie pas.

**Durée de validité :** Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par période d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation.