

REPUBLIQUE FRANCAISE
Commune de BEAUSSAIS-SUR-MER



Fleix-Balizon • Floubalay • Trégon
BEAUSSAIS SUR MER

PERMIS DE CONSTRUIRE
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE

Demande déposée le 06/10/2022

Complété le 03/11/2022

Par : LA VALEY SCI

Représentée par : Monsieur et Madame ELOY Regis Et Jeremie

Demeurant à : 23 boulevard de la Mer
35800 DINARD

Pour : Garage

Sur un terrain sis à : la Mainguais
22650 BEAUSSAIS-SUR-MER

Référence dossier

N° PC 22209 22 C0022

Cadastre : A311 A2122
A2284

Destinations : Habitation

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

Vu la demande susvisée,

Vu les pièces complémentaires reçues le 03/11/2022

Vu le code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 121-1 et suivant L 421-1 et suivants et R 111-27 et R 421-1 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 l'avis avec observations du service Incidence NATURA 2000 en date du 07/11/2022

Vu l'article NH2 du règlement du plan local d'urbanisme en ses dispositions relatives aux occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Vu l'article NH11 du règlement du plan local d'urbanisme en ses dispositions relatives à l'aspect extérieur

Vu l'article NH6 du règlement du plan local d'urbanisme en ses dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies

Considérant que le projet prévoit la construction d'un garage en extension d'une construction existante à rénover sur un terrain situé en zone NH au Plan Local d'Urbanisme.

Considérant qu'en application des dispositions de l'article L.121-8 susvisé, l'extension de l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les agglomérations et villages existants.

que ce principe de continuité issu de la loi littoral s'applique de plein droit dans le cadre de l'instruction des actes individuels quand bien même le plan local d'urbanisme en vigueur tend à se révéler plus permissif au constat du zonage adopté.

que l'opération de construction est projetée dans une zone d'habitat diffus, comportant seulement cinq habitations, ne présentant pas les caractéristiques d'un village ou d'une agglomération.

que cette zone d'habitat, présentant une très faible densité de construction est entourée d'une vaste zone naturelle au nord et à l'est et d'une vaste zone agricole au sud et ouest.

que de plus, les dispositions du Plan local d'Urbanisme susvisé, qualifient les zones NH comme des secteurs de bâtis isolés en milieu rural, agricole et naturel.

que dès lors, l'extension et la densification proposée de cette forme d'urbanisation, située en discontinuité des villages existants, est incompatible avec l'article L.121-8 du code de l'urbanisme.

Considérant que les dispositions de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme susvisé, prévoient que le permis de construire peut être refusé si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ou aux paysages urbains.

Considérant que les dispositions de l'article NH2 susvisé imposent que la construction d'annexes non contiguës aux habitations existantes à la date d'approbation du PLU, est admise, sous réserve que l'aspect de ce local ne dénature pas le caractère des lieux ;

que de plus, les dispositions de l'article NH11 susvisé imposent que les gabarits des constructions nouvelles devront respecter l'aspect général des gabarits existants.

qu'au vu des plans du dossier, le projet de garage d'une longueur d'environ 17,80m surmonté d'un toit plat est adossé à une construction en pierre à étage surmontée d'une toiture deux pentes en ardoises,

que de plus, l'ensemble des constructions avoisinantes présentent des volumes à étages surmontés d'une toiture à 2 pentes en ardoises

que dès lors, le projet présenté au vu de sa volumétrie rectangulaire de grande dimension d'une emprise au sol d'environ 95m² supplémentaire en extension de la construction existante d'environ 30m² d'emprise au sol ne respecte pas les dispositions de l'article NH2 et NH11 susvisés et ne saurait être autorisés.

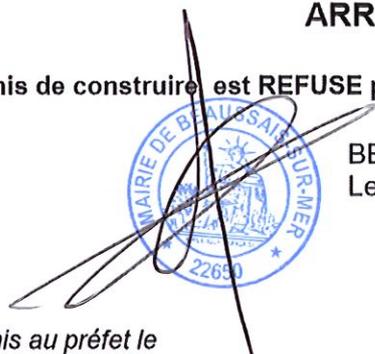
Considérant que les dispositions de l'article NH6 susvisé imposent que les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprise existante, sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation

qu'au vu du plan de masse du dossier, l'extension projetée est implantés hors de l'emprise de la construction existante en réduisant le recul à la voie d'accès d'environ 2,40m.

que dès lors, le projet ne respecte pas les dispositions de l'article NH6 susvisé et ne saurait être autorisé

ARRETE

Article Unique : Le Permis de construire est **REFUSE** pour le projet décrit dans la demande susvisée



BEAUSSAIS-SUR-MER, Le
Le Maire ,

22 DEC. 2022

Le MAIRE
Eugène CARO

(Dossier et Arrêté transmis au préfet le _____).

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

DELAIS 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. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).

Tout recours administratif ou contentieux doit, sous peine d'irrecevabilité, être notifié à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis ou de la décision prise sur déclaration préalable. Cette notification doit être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du recours (art. R 600-1 du code de l'urbanisme)