

DESCRIPTION DE LA DEMANDE		Référence dossier:
Déposée le :	12/06/2025	N° CU 022 209 25 00130
Par :	Monsieur Le Méner Emmanuel	
Demeurant à :	3 Rue De La Grande Haie 35250 CHEVAIGNE	
Sur un terrain sis :	La Rivière 22650 BEAUSSAIS-SUR-MER	
Cadastré :	209 B 334	
Superficie :	65 m²	
Opération envisagée :	remplacer le hangar métallique délabré en une maison d'habitation	

Le Maire au nom de la commune

Vu la demande présentée le 12/06/2025 par **Monsieur Le Méner Emmanuel**, 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 334,
- o situé à La Rivière - 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 à **remplacer le hangar métallique délabré en une maison d'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 Favorable d'Enedis - PLAT'AU en date du 23/06/2025;

Vu l'avis Favorable avec prescriptions du Bureau d'Etudes - Dinan Agglomération en date du 19/06/2025;

Considérant que le projet concerne un hangar délabré constitué de six poteaux métalliques, sans aucune façade close, et d'une toiture partielle en tôle ondulée, recouverte de divers branchages ;

Considérant qu'au vu de la photo fournie à l'appui de la demande et de l'objet des travaux, le projet doit être qualifié de construction nouvelle ;

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

Considérant 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.

Considérant que le projet est situé dans une zone d'habitat diffus, incluse au sein d'une zone naturelle au lieu-dit « la Ville es Retuns ».

Considérant que la construction nouvelle constitue une extension de l'urbanisation dans une zone qui ne présente pas les caractéristiques d'un village ou d'une agglomération en méconnaissance de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme susvisé.

Considérant l'article NH1 du PLU susvisé qui interdit les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article NH2 ;
Considérant l'article NH2 du PLU susvisé qui autorise, sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages et à l'activité agricole, que toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site, et que le risque d'inondation soit pris en compte :

- 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 réserves cumulativement :de préserver le caractère architectural originel, que l'essentiel des murs porteurs existe ;
- la construction d'annexes non contiguës aux habitations existantes à la date d'approbation du PLU, 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 l'emprise totale ou cumulée n'excède pas 60 m² ;
- 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 dans le cas contraire, dès lors que les caractéristiques de la parcelle permettent un assainissement conforme aux règles en vigueur ;
- les constructions, installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- les constructions et extensions liées et nécessaires à la modernisation des activités artisanales existantes à la date d'approbation du PLU ;

Considérant que le projet n'est pas lié à une habitation existante, ne constitue pas une annexe mais une construction principale ;

Considérant que le projet n'est pas lié à un sinistre, et conduirait à une démolition/reconstruction ;

Considérant que le projet n'est pas lié à une construction ou installation susvisée autorisée dans la zone ;

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

Article 3.

La situation des équipements est la suivante :

Réseaux	Desserte
Eau potable	Le terrain est desservi par une desserte publique
Eaux usées	Le terrain n'est pas desservi
Electricité	Le terrain est desservi par une desserte publique
Voirie	Le terrain est desservi par une desserte publique

BEAUSSAIS-SUR-MER, le 17 JUL. 2025
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

