

DESCRIPTION DE LA DEMANDE		Référence dossier:
Déposée le :	10/07/2025	N° CU 022 209 25 00166
Par :	Monsieur Bonizec Jacques	
Demeurant à :	3 Les Jardins De L'Echapt 22100 DINAN (ANCIENNEMENT LEHON)	
Sur un terrain sis :	2 La Ville Es Retuns 22650 BEAUSSAIS-SUR-MER	
Cadastré :	209 B 333	
Superficie :	4930 m ²	
Opération envisagée :	La construction d'une résidence principale	

Le Maire au nom de la commune

Vu la demande présentée le 10/07/2025 par **Monsieur Bonizec Jacques**, 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 333,
- o situé à 2 La Ville Es Retuns - 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 construction d'une résidence principale** ;

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 avec prescriptions d'Enedis - PLAT'AU en date du 16/04/2024;

Vu l'avis Favorable de la SAUR en date du 18/07/2025;

Vu l'avis Favorable avec prescriptions du Bureau d'Etudes - Dinan Agglomération en date du 21/07/2025;

Considérant que le terrain d'assiette du projet est situé en zone A (agricole) et NH (naturelle) ;

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 », et en zone agricole ;

Considérant que le projet de construction d'une résidence principale 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 n'autorise que :

- 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
- la construction d'annexes non contiguës aux habitations existantes sous réserves de s'implanter à une distance inférieure ou égale à 20 m de l'habitation, de l'aspect du local, que la surface de plancher 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
- les constructions, installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

Considérant que la construction d'une résidence principale méconnaît les dispositions susvisées ;

Considérant que les caractéristiques générales du règlement applicable à la zone A du PLU susvisé disposent que la zone agricole est une zone de protection en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, où ne sont autorisées exclusivement que les constructions et installations liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole ;

Considérant que la construction d'une résidence principale n'est pas nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif, ni à l'exploitation agricole, et donc méconnaît les dispositions susvisées ;

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**
- **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 14 AOUT 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

