

DESCRIPTION DE LA DEMANDE		Référence dossier:
Déposée le :	11/08/2025	N° CU 022 209 25 00188
Par :	Madame LUMEAU Juliette, Monsieur ROCOUR Martin	
Demeurant à :	2 La Ville Des Roches 22130 CREHEN	
Sur un terrain sis :	La Duché 22650 BEAUSSAIS-SUR-MER	
Cadastré :	209 A 2302	
Superficie :	46392 m ²	
Opération envisagée :	la création d'une exploitation viticole et l'installation d'un bâtiment agricole de moins de 50 m ² d'emprise au sol	

Le Maire au nom de la commune

Vu la demande présentée le 11/08/2025 par **Madame LUMEAU Juliette, Monsieur ROCOUR Martin**, 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 A 2302,
- o situé à La Duché - 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 création d'une exploitation viticole et l'installation d'un bâtiment agricole de moins de 50 m² d'emprise au sol** ;

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

Vu le code de l'environnement ;

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 de la SAUR en date du 22/08/2025;

Vu l'avis Favorable tacite d'Enedis - PLAT'AU en date du 22/09/2025;

Vu l'avis Favorable avec prescriptions du Parc Naturel Régional Vallée de la Rance Natura 2000 en date du 29/08/2025 ;

Vu l'avis Favorable avec prescriptions du Bureau d'Etudes de Dinan Agglomération en date du 12/09/2025;

CERTIFIE

Article 1.

Le terrain objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée.

Le projet devra respecter les règles d'urbanisme actuellement en vigueur.

Conformément à l'article R 431 16 du code de l'urbanisme, le dossier joint à la demande de permis d'aménager devra comprendre l'étude d'impact ou la décision de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas dispensant le projet d'évaluation environnementale ;

L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que le terrain est situé dans les espaces proches du rivage au sens de la "Loi Littoral".

En application des articles L.121-24 et R.121-5 du code de l'urbanisme, dans ces espaces, l'extension de l'urbanisation doit être limitée et faire l'objet d'un accord préalable du représentant de l'Etat dans le département après avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites.

Le raccordement aux réseaux sera à la charge du demandeur et s'effectuera en souterrain sur le domaine privé.

Le bénéficiaire de la présente autorisation devra se conformer aux prescriptions émises par :

- le bureau d'études de Dinan Agglomération
- la chargée de mission du Parc Naturel Régional Vallée de la Rance Natura 2000

dans leur avis dont copie ci-annexée.

Le secteur territorial concerné n'est pas desservi par un réseau public d'eaux usées. Dans ces conditions, le pétitionnaire devra réaliser un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur qui devra obligatoirement faire l'objet d'un accord de l'autorité sanitaire avant le dépôt du permis de construire.

Le projet ne devra pas impacter le chemin piéton existant ou à créer ;

Le bénéficiaire de la présente autorisation devra justifier de son statut de chef d'exploitation agricole à titre principal ;

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 :

- **Nr : Zone de protection stricte des espaces naturels remarquables**

Le terrain est grevé des servitudes suivantes :

- T7 : Relations aériennes : servitudes à l'extérieur des zones de dégagement (ZD)

Observations et prescriptions particulières :

- Chemins piétons à créer et/ou à conserver
- Emplacement réservé 02 - aménagement d'un chemin piétons dans le secteur des polders
- Limite proche du rivage

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

Article 4.

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable :

- **Taxe Aménagement Communale : 4%**
- **Taxe d'Aménagement Départementale (TA) : 2,50 %**
- **Redevance d'archéologie préventive (RAP) : 0,40 %**

Article 5.

Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis de construire ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable.

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

- Participations pour équipements publics exceptionnels (articles L. 332-6-1-2° c) et L. 332-8 du code de l'urbanisme)

Participations préalablement instaurées par délibération :

- Participation pour voiries et réseaux (articles L. 332-6-1-2° d), L. 332-11-1 et L. 332-11-2 du code de l'urbanisme)

Participation conventionnelle :

- Participation du constructeur en ZAC (article L. 311-4 du code de l'urbanisme)
- Projet urbain partenarial

Article 6.

Les demandes de permis et les déclarations préalables seront soumises aux avis ou accords des services de l'Etat en charge : de la protection de la nature et de l'environnement

Article 7.

L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que le document d'urbanisme est actuellement en cours de révision et que les dispositions d'urbanisme applicables pourraient être modifiées et un sursis à statuer pourra être opposé à toute demande d'autorisation d'occuper le sol en application de l'article L.153-11 du code de l'urbanisme dans les conditions et délais prévus à l'article L.424-1 du code de l'urbanisme.

Article 8.

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

- Demande de permis d'aménager

BEAUSSAIS-SUR-MER, le 11/10/2025
Le Maire,

Le MAIRE
Eugène CARO



Par délégation.
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(s) 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.

Durée de validité : Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes 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 au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

A défaut de notification d'une décision expresse portant prorogation du certificat d'urbanisme dans le délai de deux mois suivant la réception en mairie de la demande, le silence gardé par l'autorité compétente vaut prorogation du certificat d'urbanisme. La prorogation prend effet au terme de la validité de la décision initiale (Art. .R. 410-17-1)

Le délai de dix-huit mois prévu au quatrième alinéa de l'article L.410-1 court à compter de la date d'acquisition du certificat d'urbanisme tacitement obtenu en application des dispositions de l'article R. 410-12, nonobstant toute délivrance ultérieure d'un certificat d'urbanisme exprès.

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 valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.

Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. 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 un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

