

DESCRIPTION DE LA DEMANDE		Référence dossier:
Déposée le :	27/08/2025	N° CU 022 209 25 00198
Par :	Monsieur LEMAITRE Geoffrey	
Demeurant à :	2 La Baratais 22650 BEAUSSAIS SUR MER (ANCIENNEMENT PLOUBALAY)	
Sur un terrain sis :	2 La Baratais 22650 BEAUSSAIS-SUR-MER	
Cadastré :	209 C 1358, 209 C 685	
Superficie :	1631 m²	
Opération envisagée :	Restauration et agrandissement d'une ruine existante	

Le Maire au nom de la commune

Vu la demande présentée le 27/08/2025 par Monsieur LEMAITRE Geoffrey, 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 C 1358, 209 C 685,
- o situé à 2 La Baratais - 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 restauration et l'agrandissement d'une ruine existante ;

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

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) 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 de la SAUR en date du 03/09/2025 ;

Vu l'avis du Bureau d'Etudes - Dinan Agglomération en date du 16/09/2025 ;

Considérant que la zone Agricole (A) est une zone de protection en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ;

Considérant que la zone NH (sous-zone de la zone Naturelle N) comprend les secteurs de bâtis isolés en milieu rural, agricole et naturel et qu'elle peut admettre, sauf exceptions, des évolutions des constructions existantes sous conditions ;

Considérant qu'à la lecture des pièces du dossier, le demandeur déclare vouloir restaurer et agrandir une ruine située en zone A et NH du plan de zonage du PLU ;

Considérant que l'article 2 du règlement du PLU applicable à la zone A autorise la réhabilitation et le changement de destination des constructions de caractère, en pierre ou en terre, représentatives du patrimoine bâti ancien, sous réserve de préserver le caractère architectural originel, dès lors que l'essentiel des murs porteurs existe dans une proportion équivalente à 3 sur 4, et que leur hauteur ne soit pas inférieure à 2,50 m ;

Considérant que l'article 2 du règlement du PLU applicable à la zone NH autorise 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 réserve cumulativement de préserver le caractère architectural originel, que l'essentiel des murs porteurs existe (c'est-à-dire dans une proportion équivalente à 3 sur 4 et que leur hauteur ne soit pas inférieure à 2,50 m) et que les extensions se réalisent dans la limite de 50% maximum de leur emprise au sol initiale ;

Considérant que les articles A1 et NH1 du règlement du PLU n'autorisent pas la construction de nouveau logement pour des tiers ;

Considérant qu'aucuns éléments du dossier ne permettent d'évaluer l'existence d'une construction ou de murs à l'emplacement du projet et que la demande consiste en la construction d'une nouvelle habitation en zone A et NH, en méconnaissance des articles A1 et NH1 précités ;

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**
- **N : Zone de protection des espaces naturels et des paysages**
- **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

Observations et prescriptions particulières :

- Espace Boisé Classé
- Loi littoral

Article 3.

La situation des équipements est la suivante :

Réseaux	Desserte
Eau potable	Le terrain est desservi
Eaux usées	Le terrain n'est pas desservi.
Electricité	Le terrain est desservi
Voirie	Le terrain est desservi

BEAUSSAIS-SUR-MER, le 23/10/2025
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 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

