

DESCRIPTION DE LA DEMANDE		Référence dossier:
Déposée le :	08/10/2025	N° CU 022 209 25 00223
Par :	Monsieur MILLERAND Alexandre	
Demeurant à :	75 Boulevard Du Montparnasse 75006 PARIS 06	
Sur un terrain sis :	1 1 22650 BEAUSSAIS-SUR-MER	
Cadastré :	209 B 197	
Superficie :	2636 m²	
Opération envisagée :	Détachement de 3 lots à bâtir	

Le Maire au nom de la commune

Vu la demande présentée le 08/10/2025 par Monsieur MILLERAND Alexandre, 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 197,
- o situé à 1 1 - 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 un détachement de trois lots à bâtir ;

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 du service SAUR en date du 22/10/2025 ;

Vu l'avis du service Enedis - PLAT'AU en date du 27/10/2025 ;

Vu l'avis du Bureau d'Etudes - Dinan Agglomération en date du 28/10/2025 ;

Considérant que le projet consiste en l'aménagement d'un lotissement de trois maisons individuelles dans un secteur classé en zone UH du PLU de Ploubalay ;

Considérant que la commune de Beausais Sur Mer s'inscrit dans les communes littorales du territoire de Dinan Agglomération ;

Considérant les dispositions de l'article L121-8 du code de l'urbanisme, issues de la loi littoral qui imposent que "l'extension de l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les agglomérations et les 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 la parcelle du projet est entourée de voies et de constructions clairessemées ne répondant pas aux critères d'un village ou d'une agglomération définis par la loi littoral susvisée, ainsi le projet constitue une extension de l'urbanisation et contrevient aux dispositions de l'article L121-8 issu de la loi littoral ;

Considérant que le projet prévoit l'aménagement de trois lots à bâtir sur un terrain compris dans le périmètre de l'OAP 1.2 « Le village de la Ruais » ;

Considérant que l'OAP 1.2 « Le village de la Ruais » regroupe deux opérations, une située au Nord-Est de la voie du Pont Aulnays et l'autre située Sud-Ouest de cette même voie ;

Considérant que l'article L 152-1 du Code de l'Urbanisme précise que l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ;

Considérant que les objectifs généraux de l'OAP 1.2 « Le village de la Ruais » et son schéma des orientations d'aménagement prévoient des accès uniques aux nouvelles opérations avec une organisation des dessertes en cours intérieures ;

Considérant qu'à la lecture du plan joint au dossier, le projet prévoit l'aménagement de trois lots à bâtir avec des accès individuels sur l'opération prévue au Sud-Ouest de l'OAP n°1.2 « Le village de la Ruais » ;

Considérant que les objectifs généraux de l'OAP 1.2 « Le village de la Ruais » et son schéma des orientations d'aménagement prévoient la préservation des talus, des haies et boisements significatifs de qualité présents sur le site ;

Considérant qu'à la lecture du plan joint au dossier, les trois accès individuels impactent considérablement le talus bordant la parcelle ;

Considérant que dans ces conditions, le projet présenté n'est pas compatible avec les orientations de l'OAP n°1.2 précitée ;

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 :

- **UH : Zone urbaine ou village et hameaux pouvant admettre des constructions nouvelles**

Le terrain est grevé des servitudes suivantes :

- **T5 : Relations aériennes : servitude de dégagement aéroports civils et militaires**

Article 3.

Périmètre de Droit de Préemption Urbain

Article 4.

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 03/11/2025
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

