

<b>DESCRIPTION DE LA DEMANDE</b>		<i>Référence dossier:</i>
Déposée le :	<b>01/04/2026</b>	<b>N° CU 022 209 26 00073</b>
Par :	<b>Monsieur LEMAITRE GEOFFREY</b>	
Demeurant à :	<b>2 La Baratais 22650 BEAUSSAIS SUR MER (ANCIENNEMENT PLOUBALAY)</b>	
Sur un terrain sis :	<b>2 La Baratais 22650 BEAUSSAIS-SUR-MER</b>	
Cadastré :	<b>209 C 1358, 209 C 685</b>	
Superficie :	<b>1631 m<sup>2</sup></b>	
Opération envisagée :	<b>Restauration et agrandissement d'une ruine existante</b>	

**Le Maire au nom de la commune**

Vu la demande présentée le 01/04/2026 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 **Restauration et 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 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 d'Enedis - PLAT'AU en date du 21/04/2026;

Vu l'avis Favorable avec réserve de SAUR - PLAT'AU en date du 10/04/2026;

Vu l'avis Favorable avec prescriptions de Service Eau et Assainissement - Dinan Agglomération en date du 05/05/2026;

Considérant que la commune de Beaussais-sur-Mer fait partie des communes littorales du territoire ;

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 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 les articles A1 et NH1 du règlement du PLU n'autorisent pas la construction de nouveau bâtiment de stockage pour un paysagiste ;

Considérant qu'aucun élément du dossier ne permet d'évaluer l'existence d'une construction ou de murs à l'emplacement du projet et que la demande consiste en la construction d'un nouveau bâtiment de stockage pour un paysagiste en zone A et NH, en méconnaissance des articles A1 et NH1 précités ;

Considérant que le projet prévoit un changement de destination d'une ruine agricole en zone A au règlement graphique du PLU vers une activité de paysagiste.

Considérant que l'annexe 7g du règlement du PLU dresse une liste exhaustive des bâtiments situés en zone A pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Considérant que la ruine, objet de la demande, n'est pas listée dans cette annexe et ne peut donc faire l'objet d'un changement de destination.

## **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 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 27 MAI 2027  
Le Maire,

Par déléation,  
Yann Bertin, adjoint



*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 - 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 dans les DEUX MOIS à partir de la transmission de la décision attaquée. Le tribunal administratif peut être saisi directement en se déplaçant sur site, par voie postale ou par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)

Il peut également dans un délai d'un mois suivant la date de sa notification, saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision. L'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite.

Conformément à l'article L.600-12-2 du code de l'urbanisme, le délai des recours contentieux mentionné ci-dessus contre une décision n'est pas prorogé par l'exercice d'une recours hiérarchique ou gracieux.

Par ailleurs, conformément à l'article L.412-2 du code des relations entre le public et l'administration, un recours administratif préalable peut être obligatoire lorsque le projet situé en abords de monuments historiques a été refusé ou comporte des prescriptions qui sont la traduction d'un refus d'accord ou des conditions exprimées par l'architecte des bâtiments de France.

L02-29Y-XY

01/04/2026

CU 022 209 26 00073



Monieur LEMAITRE GEOFFREY 2 La Baralais - Beausais-sur-Mer

Menu Actions Recherche rapide...

Dépôt du dossier

Recevabilité du dossier

Examen technique

Consultation des services

Services

Commissions

Service \*

Enedis - PLATAU

Consultation

Instructeur

PLATAU

Avis

Date de retour

21/04/2026

Mode de réponse

Dématérialisé

Date de retour ACR

Non

Avis spontané

Non

Avis conforme

Date de prise en compte métier

21/04/2026

Avis

Rejet (autre motif)

Statut prise en compte métier

PEC-

Date d'avis

21/04/2026

Motif(s) de rejet

Bonjour, Nous avons bien reçu votre demande CU022092600073. Compte tenu des informations en notre possession, nous vous informons que la parcelle est déjà alimentée et qu'aucun raccordement n'est nécessaire. Dans le cas contraire, merci de nous renvoyer le dossier complet en indiquant le besoin d'un nouveau compteur. Nous restons à votre disposition pour toutes informations complémentaires et nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, nos sincères salutations. Votre conseiller Enedis Marie Le Loarer -

SAUR SERVICE URBANISME  
21 rue Anita Conti  
56000 VANNES  
Tél. : 0662603098  
Courriel : urbanisme.csp@saur.com

Dinan Agglomération (66 communes) - Service  
instructeur CT

N/Ref : **CU0222092600073**  
Date de réception de la demande : **10/04/2026**  
Date d'envoi de la réponse : **10/04/2026**  
Adresse du projet : **2 La Baratais 22650 Beaussais-sur-  
Mer**  
Parcelle(s) cadastrale(s) : **0000C0685**

Le 10/04/2026

Objet : **Certificat d'urbanisme - Eau potable**

Madame, Monsieur,

Veuillez trouver ci-joint notre réponse au dossier « CU0222092600073 ».

Les réseaux/ouvrages que nous exploitons sont concernés au regard des informations fournies.

#### Eau potable

Le réseau d'eau potable : passe au droit du projet.

Avis pour le raccordement du projet au réseau d'eau potable : Favorable.

#### Observations générales :

Le raccordement au réseau d'eau potable est favorable au frais du pétitionnaire. Le regard et le compteur seront dimensionnés par les services techniques et le service des eaux selon les besoins exprimés par le pétitionnaire. Le regard compteur devra être installé en limite du domaine public pour être accessible par le service des eaux.

**ATTENTION** : Présence d'une canalisation d'eau potable sur la parcelle, prendre contact avec SAUR ([reperage.csp@saur.com](mailto:reperage.csp@saur.com)) pour prévoir un repérage avant les travaux de l'accès du terrain et Avis favorable sous réserve de l'implantation du projet au minimum à plus de 3 m de la conduite.

Pour une demande de devis, contacter : SAUR TLE – 29 Rue Chateaubriand 22130 PLUDUNO –0229201000 -----

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, nos salutations distinguées.

BUISSET Ewann

 Sogelink

# Légende

## AEP & IRR

— Eau potable	Borne de puisage monétique	Potelet de protection cathodique	▶ Vanne de sectionnement / regard
⋯ Eau potable hors service	Borne fontaine	Prise de potentiel	⊞ Vanne de surverse
— Irrigation	▶ Bouche d'incendie en bout	Puisard	⊞ Vanne en attente de bout
⋯ Irrigation hors service	▶ Bouche d'incendie en tête	✓ Purgé	⊞ Vanne en attente de dérivation
○ Bâche	▶ Bouche de lavage en bout	▶ Réducteur de pression	⊞ Vanne fermée condamnée
Production avec traitement	▶ Bouche de lavage en tête	⊞ Régulateur de débit	⊞ Vanne normalement fermée
⊙ Puits	⊞ Compteur de production	• Régulateur de pression amont	⊞ Vanne réglée
Regard	⊞ Compteur de sectionnement	• Régulateur de pression amont/aval	⊞ Ventouse
⊞ Réservoir incendie	⊞ Compteur export	• Régulateur de pression aval	⊞ Vidange
⊞ Réservoir au sol	⊞ Compteur import	⊞ Vanne asservie	⊞ Borne 1 prise
⊞ Réservoir enterré	⊞ Débitmètre	⊞ Vanne de branchement	⊞ Borne 2 prises
⊞ Réservoir semi-enterré	⊞ Micro ventouse	⊞ Vanne de pl.	⊞ Borne 4 prises
⊞ Réservoir sur tour	⊞ Poste de soutirage	⊞ Vanne de sectionnement / b.a.c	
⊞ Station de pompage	▶ Poteau d'incendie en bout		
⊞ Station de surpression	▶ Poteau d'incendie en tête		

## EU & EP

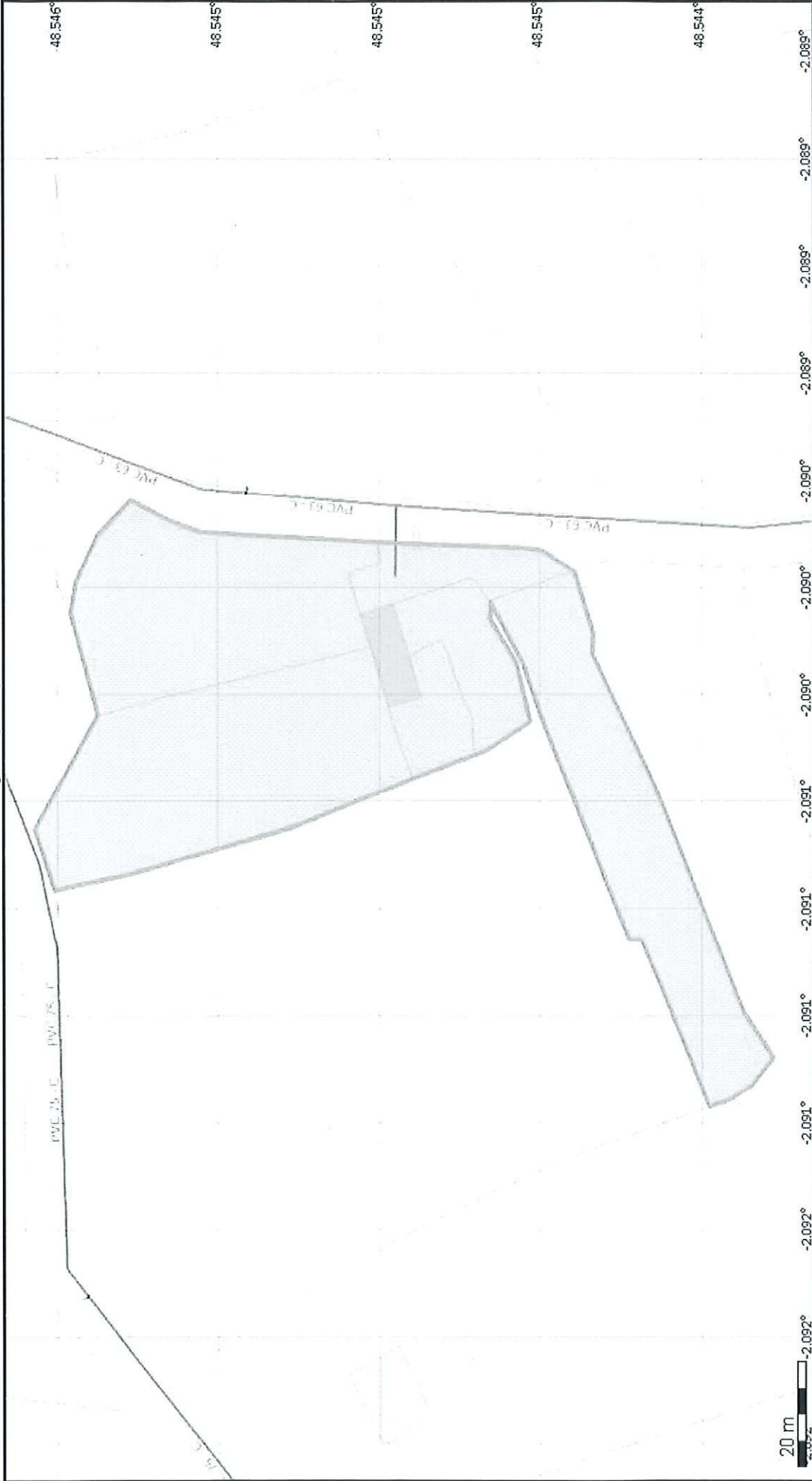
— Assainissement	Avaloir	Dégrilleur	— Tête de curage
⋯ Assainissement hors service	Avaloir à grille	Dessableur	Vacuumètre
— Fuzial	Bassin de rétention	Déversoir d'orage	⊞ Vanne
⋯ Fuzial hors service	Canal de mesure	Exutoire	⊞ Vanne à guilaine
⊞ Station d'épuration	□ Carré borgne	○ Rond borgne	⊞ Vanne à marchon
⊞ Lagune	□ Carré visitable	○ Rond visitable	⊞ Vanne murale
▶ Poste de relevage	□ Carré visitable à grille	○ Rond visitable à grille	⊞ Ventouse
	Chambre de détente	Tempori/avaloir	• Vidange
	▶ Chasse	⊞ Débitmètre	

# Explications de lecture

Eaux usées, écoulement gravitaire, Amiante ciment, diamètre 200, classe C.

Eaux potable, PEHD, diamètre 110, classe A.

Les coordonnées GPS fournies sont en Lambert 93.



20 m

Édité le 10/04/2026

Échelle 1:1000  
 Classe : Voir légende  
 Catégories d'ouvrage : NR  
 N° consultation :  
 Adresse : 2 La Baratais 22650 Beausais-sur-Mer  
 Référence chantier : CU0222092600073  
 Carroyage : WGS 84 - EPSG:4326

**Légende :**  
**Voir page annexe**



**MAIRIE DE BEAUSSAIS SUR MER**  
**5 BIS RUE ERNEST ROUXEL**  
**22650 BEAUSSAIS SUR MER**

Affaire suivie par : Mme HUET ou Mme BLAIN ☎ : 02 96 87 20 13 ou 02 96 87 62 09 Mail : <a href="mailto:n.hueta@dinan-agglomeration.fr">n.hueta@dinan-agglomeration.fr</a> Intervention n°: CU-25-00420	Dossier n° : CU 022 209 26 00073 Parcelle : 22209 C 1358, 22209 C 685 2 LIEU DIT LA BARATAIS, 22650 BEAUSSAIS SUR MER Demandeur : Monsieur LEMAITRE GEOFFREY-2 LIEU DIT LA BARATAIS, 22650 BEAUSSAIS SUR MER
--	---

**Objet** : CUB, Rénovation d'une ruine.**Documents à joindre en annexe de l'arrêté d'autorisation de droit des sols.****Assainissement :**

Opération desservie par le réseau d'assainissement collectif :

 Oui

⇒ Opération soumise à l'application d'une Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC)

*Vu l'Article L.1331-7 du Code de la Santé, les propriétaires [...] soumis à l'obligation de raccordement au réseau public de collecte des eaux usées en application de l'article L. 1331-1 peuvent être astreints par DINAN AGGLOMÉRATION, compétent en matière d'assainissement collectif [...] à verser une Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif, à partir de la date du constat par DINAN AGGLOMÉRATION de raccordement privé au réseau public.*

 Non

⇒ Demande d'assainissement individuel avec étude de sol à la parcelle à déposer en Mairie.

**Servitudes de réseaux :** Oui \* Non

\* Informations sur la présence de réseau et/ou la copie de l'acte de servitude

**Ordures ménagères :** Collecte des ordures ménagères : Oui NonPar délégation et pour le Président,  
La Directrice Environnement et Infrastructures  
Nolwenn PIERRE**DINAN**  
AGGLOMÉRATION