

Demande déposée le 15/12/2025

Date d'affichage de l'avis de dépôt :

N° PC 022 209 25 00051

Par :	Monsieur MARTIN Guillaume, Madame GURVAL Aude
Demeurant à :	3 La Vallee 22350 PLUMAUDAN
Sur un terrain sis à :	La Ville Goujon 22650 Beaussais-sur-Mer
Cadastré :	209 B 594, 209 B 595, 209 B 597, 209 B 942, 209 B 943
Nature des Travaux :	Rénovation d'une maison et aménagement de gîtes dans deux bâtiments annexes

Le Maire DE BEAUSSAIS-SUR-MER

Vu la demande de permis de construire présentée le 15/12/2025 par Monsieur MARTIN Guillaume et Madame GURVAL Aude demeurant 3 La Vallee, PLUMAUDAN (22350) ;

Vu l'objet de la demande :

- pour la rénovation d'une maison et aménagement de gîtes dans deux bâtiments annexes,
- sur un terrain situé La Ville Goujon, à BEAUSSAIS-SUR-MER (22650),

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 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 Favorable avec prescriptions de la SAUR en date du 09/01/2026 ;

Vu l'avis Favorable du service des Eaux du Pays de Saint Malo en date du 29/01/2026 ;

Considérant que le projet consiste à rénover trois bâtiments dénommés A, B et C situés en zone NH du document graphique du PLU de Ploubalay ;

Considérant que l'article 2 des dispositions générales du PLU de Ploubalay précise que la réhabilitation des constructions vétustes est possible sous réserve que le principe de réhabilitation soit autorisé dans la zone, que la construction soit considérée comme vétuste si son état de dégradation demeure insuffisant pour qu'elle soit considérée comme une ruine. Notamment, l'essentiel de ses murs porteurs doit avoir été conservé dans une proportion équivalente à 3 murs sur 4, d'une hauteur minimale significative, soit 2,50 m et que leur état de solidité soit suffisant pour ne pas s'écrouler en cours de travaux à peine de déchéance ;

Considérant que les éléments versés au dossier, notamment les photographies, indiquent que le bâtiment C possède un pignon Ouest entier, que le mur des façades Sud et Nord sont en partie écroulés (façade SUD: une longueur de 3 m 70 est complètement effondrée et sur la partie restante, la façade à une hauteur de 3 m 17 à la place de 4 m 65. Façade NORD: une longueur de 3 m 70 est complètement effondrée) et que le pignon Est est inexistant ;

Considérant qu'au vu de la description du bâtiment C et les critères définis dans l'article 2 précité, le bâtiment C est une ruine et ne peut pas s'inscrire dans les travaux de réhabilitation des constructions vétustes, en méconnaissance des dispositions générales susvisées ;

Considérant que l'article R431-16 du code de l'urbanisme précise que le document attestant de la conformité du projet d'installation d'assainissement non collectif au regard des prescriptions réglementaires, prévu au 1° du III de l'article L. 2224-8 du code général des collectivités territoriales, dans le cas où le projet est accompagné de la réalisation ou de la réhabilitation d'une telle installation doit être versé dans les pièces de la demande de permis de construire ;

Considérant que l'article NH 4 du règlement du PLU de Ploubalay précise qu'une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes ne pourra être autorisée que si le terrain est desservi par un dispositif de traitement et d'évacuation des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur ;

Considérant que le document attestant de la conformité du projet d'installation d'assainissement non collectif au regard des prescriptions réglementaires ne fait pas partie des pièces annexées à la présente demande, en méconnaissance des articles R431-16 et 4 précités ;

ARRETE

Article unique : Le présent Permis de Construire est REFUSE.

BEAUSSAIS-SUR-MER, le 6/02/26.
Le Maire,

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 - 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 « Télérécourse citoyens » accessible par le site internet 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.