

DESCRIPTION DE LA DEMANDE		Référence dossier:
Déposée le :	07/07/2026	N° CU 022 209 26 00166
Par :	Monsieur DE ROUVRAY Alain	
Demeurant à :	La Ravillais 22650 BEAUSSAIS-SUR-MER	
Sur un terrain sis :	La Ravillais 22650 BEAUSSAIS-SUR-MER	
Cadastré :	209 F 574	
Superficie :	3362 m ²	
Opération envisagée :	Réhabilitation et extension d'un ancien bâtiment en espace à usage privatif (accessoire à l'habitation)	

Le Maire au nom de la commune

Vu la demande présentée le 07/07/2026 par **Monsieur DE ROUVRAY Alain**, 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 F 574,
- o situé à La Ravillais - 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 réhabilitation et l'extension d'un ancien bâtiment en espace à usage privatif (accessoire à l'habitation)** ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.121-8, 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'article UH2 du Plan Local d'Urbanisme en ses dispositions relatives aux occupations et utilisations du sol soumises à conditions ;

Vu l'avis Favorable avec prescriptions de la SAUR en date du 16/07/2026;

Vu l'avis Favorable avec prescriptions du Service Eau et Assainissement - Dinan Agglomération en date du 20/07/2026;

Vu l'avis Favorable avec prescriptions de la société Enedis en date du 20/07/2026;

Considérant que le projet prévoit l'extension et la réhabilitation d'un ancien bâtiment à destination agricole (écurie), d'entrepôt (stockage) et partiellement d'habitation, en local espace de détente à usage privatif (bassin de nage, espace de détente, et locaux associés) accessoire à l'habitation principale, sur un terrain situé en zone 1AUHn du Plan Local d'Urbanisme susvisé.

Considérant que la zone 1AUHn reportée à la zone UHn du PLU, correspond à un Hameau Nouveau Intégré à l'Environnement.

Considérant que la loi ELAN du 28 novembre 2018 a supprimé la notion de Hameau Nouveau Intégré à l'Environnement comme alternative à l'extension de l'urbanisation en continuité avec les agglomérations et villages existants.

Considérant que, néanmoins, aucune évolution du document d'urbanisme n'a été engagée pour modifier les documents réglementaires du PLU précité et notamment le zonage UHn.

Considérant qu'en application des dispositions de l'article UH2 du PLU précité, "dans les secteurs UHn exclusivement : Ne sont admis que les opérations mesurées de grande qualité urbaine et architecturale, en vue de l'implantation de hameaux nouveaux intégrés aux sites, aux paysages et à l'environnement."

Considérant qu'en l'état des dispositions d'urbanisme applicables au terrain, aucun changement de destination ni extension de la construction ne saurait donc être valablement autorisé conformément à l'article UH2 précité.

Considérant qu'en application des dispositions de l'article L.121-8 du Code de l'Urbanisme, l'extension de l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les agglomérations et 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 règlement applicable.

Considérant qu'au regard des pièces jointes au dossier, l'évolution et l'extension proposées entraîneront la démolition de la partie Sud du bâtiment existant.

Considérant qu'ainsi, le nouveau volume envisagé représentera une emprise au sol importante, presque équivalente à la partie du bâti conservé.

Considérant que dans ces conditions, l'extension envisagée ne peut être qualifiée de mesurée et ne saurait être valablement accordée en application des dispositions de l'article L.121-8 précité.

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 :

- **1 AUHn**

Le terrain est grevé des servitudes suivantes :

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

Observations et prescriptions particulières :

- Néant

Article 3.

Périmètre de Droit de Prémption Urbain

Article 4.

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
Le Maire,

03 SEP. 2026

Philippe Orveillon,
Maire

Par délégalion,
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 « Télécours 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.

MAIRIE DE BEAUSSAIS SUR MER
5 bis RUE ERNEST ROUXEL
22650 BEAUSSAIS-SUR-MER**SERVICE EAU ET ASSAINISSEMENT :**
Mme HUET, Mme BLAIN ou M. SAMY
☎ : 02 96 87 20 13 ou 02 96 87 62 09
Mail : n.huet@dinan-agglomeration.fr
Intervention n°: CU-26-00347Dossier n° : CU 022 209 26 00166 - PDS 22209 50564
Parcelle : 22209 F 574
PLOUBALAY, LIEU DIT LA RAVILLAIS, 22650
BEAUSSAIS-SUR-MER
Demandeur : Monsieur DE ROUVRAY Alain-LA RAVILLAIS -
PLOUBALAY, 22650 BEAUSSAIS-SUR-MER**Objet :** CUB, réhabilitation et extension mesurée d'un bâtiment existant constituant une dépendance du Manoir de la Ravillais.**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 AGGLOMERATION, 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 AGGLOMERATION 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

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 : **CU0222092600166**
Date de réception de la demande : **15/07/2026**
Date d'envoi de la réponse : **16/07/2026**
Adresse du projet : **1-3 La Ravillais 22650 Beausais-
sur-Mer**
Parcelle(s) cadastrale(s) : **0000F0574**

Le 16/07/2026

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

Madame, Monsieur,

Veuillez trouver ci-joint notre réponse au dossier « CU0222092600166 ».

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 :

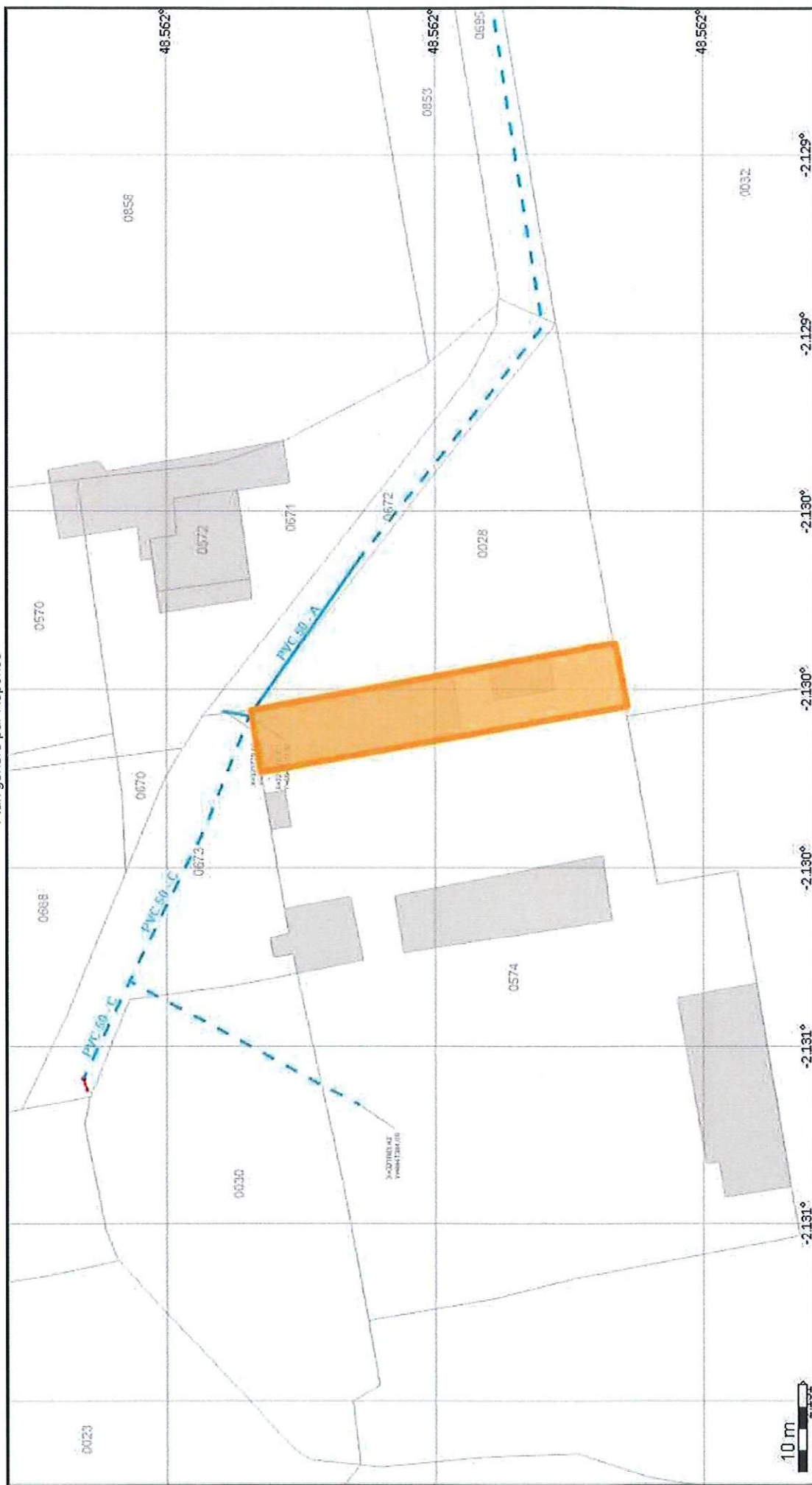
Le raccordement au réseau d'eau potable est favorable au frais du pétitionnaire. Le regard et le compteur seront dimensionnés par les services techniques et le service des eaux selon les besoins exprimés par le pétitionnaire. Le regard compteur devra être installé en limite du domaine public pour être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

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[®]



Échelle 1:600
 Classe : Voir légende
 Catégories d'ouvrage : NR
 N° consultation :
 Adresse : 1-3 La Ravillais 22650 Beausais-sur-Mer
 Référence chantier : CU022092600166
 Carroyage : WGS 84 - EPSG:4326

Édité le 16/07/2026

Légende :
Voir page annexe



