

DESCRIPTION DE LA DEMANDE		Référence dossier:
Déposée le :	26/05/2026	N° CU 022 209 26 00120
Par :	SARL EMERAUDE IMMOBILIER représentée par Monsieur PERRIN CHRISTOPHE	
Demeurant à :	3 Place Rioust Des Villes Audrain 22550 MATIGNON	
Sur un terrain sis :	Carpautan 22650 BEAUSSAIS-SUR-MER	
Cadastré :	209 D 429, 209 D 432, 209 D 433, 209 D 434, 209 D 435, 209 D 437, 209 D 438, 209 D 439, 209 D 440, 209 D 441, 209 D 442, 209 D 473, 209 D 738	
Superficie :	101850 m²	
Opération envisagée :	La réhabilitation de l'ensemble des bâtiments en pierre en biens immobiliers d'habitation	

Le Maire au nom de la commune

Vu la demande présentée le 26/05/2026 par **SARL EMERAUDE IMMOBILIER** représentée par **Monsieur PERRIN CHRISTOPHE**, 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 D 429, 209 D 432, 209 D 433, 209 D 434, 209 D 435, 209 D 437, 209 D 438, 209 D 439, 209 D 440, 209 D 441, 209 D 442, 209 D 473, 209 D 738,
- o situé à Carpautan - 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 de l'ensemble des bâtiments en pierre en biens immobiliers d'habitation** ;

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 réputé favorable d'Enedis - PLAT'AU en date du 08/06/2026;

Vu l'avis Favorable avec prescriptions du Service Eau et Assainissement - Dinan Agglomération en date du 11/06/2026;

Vu l'avis de la Chambre d'Agriculture en date du 06/07/2026;

Vu l'avis Favorable avec réserve de la SAUR - PLAT'AU en date du 01/06/2026;

Considérant que le projet prévoit le changement de destination de bâtiments en habitations sur un terrain situé en zone agricole au Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Considérant qu'à la lecture des documents joints au dossier, le demandeur est le propriétaire de l'exploitation agricole existante sur le site et celui-ci possède déjà un logement sur la parcelle du projet.

Considérant qu'en application de l'article A2 du règlement des zones agricoles du PLU, les changements de destination des bâtiments agricoles d'intérêt architectural ou patrimonial peuvent être autorisés, sans être liés et nécessaires à

l'activité agricole, dès lors qu'il n'y a plus, manifestement et définitivement de bâtiment agricole en activité localisé à moins de cent mètres du bâti concerné ;

Considérant qu'en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations

Considérant que les bâtiments faisant l'objet d'un changement de destination pour la création de nouveaux logements se situent à moins de 100 mètres des bâtiments d'une exploitation agricole en activité.

Considérant que la réalisation de nouvelles habitations de tiers à proximité d'une exploitation agricole existante porterait atteinte à la salubrité publique.

Considérant que dès lors que l'opération envisagée est irréalisable en application de l'article A2 du règlement des zones agricoles du PLU et de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

Considérant que le PLU comporte un relevé du bâti agricole en zone A pouvant faire l'objet d'un changement de destination ;

Considérant que le certificat d'urbanisme n'indique pas précisément quels bâtiments font l'objet de la demande ;

Considérant qu'en l'absence de cette précision, il n'est pas possible de répondre à la demande ;

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**

Le terrain est grevé des servitudes suivantes :

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

Observations et prescriptions particulières :

- Espace Boisé Classé

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

21 JUL. 2026
BEAUSSAIS-SUR-MER, le
Le Maire, Philippe ORVEILLON



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 « Télérécoeurs citoyens » accessible par le site internet www.telerecoeurs.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 ou Mme BLAIN

☎ : 02 96 87 20 13 ou 02 96 87 62 09

Mail : n.huet@dinan-agglomeration.fr

Intervention n°: CU-26-00263

Dossier n° : CU 022 209 26 00120 - PDS 22209 49685

Parcelle : 22209 D 438

1 CARPAUTAN, 22650 BEAUSSAIS-SUR-MER

Demandeur : EMERAUDE IMMOBILIER-3 PLACE RIOUST DES
VILLES AUDRAINS, 22550 MATIGNON**Objet :** CUB, Réhabilitation de l'ensemble des bâtiments en habitation.**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

Service Territoires

M. Sylvain ROYER
Service Urbanisme
DINAN AGGLOMERATION
8 boulevard Simone Veil
CS 56357
22106 DINAN cedex

Objet : Avis Chambre d'agriculture
CU 022 209 26 00120
Dossier suivi par :
Federica Perletta
02 96 79 22 18 / 06 31 18 07 17
federica.perletta@bretagne.chambagri.fr

Plérin, le 6 juillet 2026

Référence : FP/MC

Monsieur,

Par mail réceptionné le 24 juin 2026, vous m'avez saisi pour avis d'une demande de certificat d'urbanisme n° **022 209 26 00120** concernant le changement de destination d'un bâtiment au lieu-dit « Carpautan » sur la commune de BEAUSSAIS SUR MER.

Selon les informations en notre possession, cette demande est située à proximité immédiate d'une exploitation agricole toujours en activité, soumise au respect des distances sanitaires.

Elle relève donc de l'application de l'article L.111-3 du Code rural, qui interdit le changement de destination à proximité des exploitations agricoles.

Cet article, après avoir posé le principe de réciprocité, prévoit néanmoins la possibilité de déroger à cette interdiction par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés, sous réserve de l'accord explicite des parties.

Pour que la demande puisse aboutir, il faudra, lors du dépôt du permis, lui annexer cette servitude entre le pétitionnaire et l'exploitation agricole.

Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Didier LUCAS
Président

Adresse de correspondance :
Chambre d'agriculture
4 Avenue Chalutier sans pitié
BP 10540
22195 Plérin Cedex

02 96 79 22 22
bretagne.chambres-agriculture.fr



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 : **CU0222092600120**
Date de réception de la demande : **01/06/2026**
Date d'envoi de la réponse : **01/06/2026**
Adresse du projet : **Carpautan 22650 Beaussais-sur-Mer**
Parcelle(s) cadastrale(s) : **0000D0434**

Le 01/06/2026

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

Madame, Monsieur,

Veillez trouver ci-joint notre réponse au dossier « CU0222092600120 ».

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

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	 Pussard	 Vanne en attente de bout
 Irrigation hors service	 Bouche d'incendie en té	 Purge	 Vanne en attente de dérivation
 Bâche	 Bouche de lavage en bout	 Réducteur de pression	 Vanne fermée condamnée
 Production avec traitement	 Bouche de lavage en té	 Régulateur de débit	 Vanne normalement fermée
 Puits	 Compteur de production	 Régulateur de pression amont	 Vanne réglée
 Regard	 Compteur de sectorisation	 Régulateur de pression amont/aval	 Ventouse
 Réserve 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 té		

EU & EP

 Assainissement	 Avaloir	 Dégrilleur	 Tête de curage
 Assainissement hors service	 Avaloir à grille	 Dessableur	 Vacuomètre
 Pluvial	 Bassin de rétention	 Déversoir d'orage	 Vanne
 Pluvial hors service	 Canal de mesure	 Exutoire	 Vanne à guillemette
 Station d'épuration	 Carré borgne	 Rond borgne	 Vanne à manchon
 Lagune	 Carré visitable	 Rond visitable	 Vanne murale
 Poste de relevage	 Carré visitable à grille	 Rond visitable à grille	 Ventouse
	 Chambre de détente	 Tampon/avaloir	 Vidange
	 Chasse	 Débitmètre	

Explications de lecture

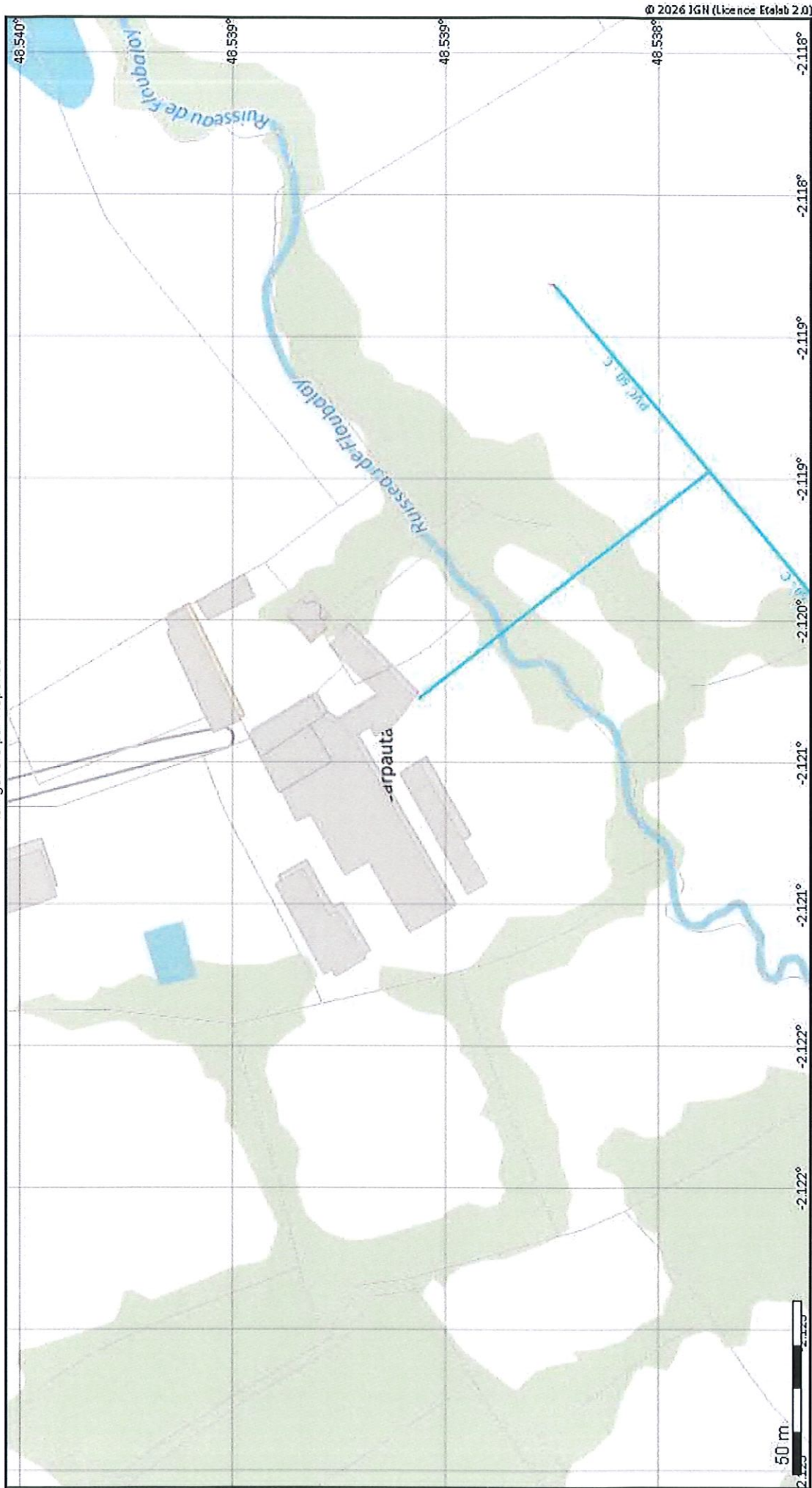


Eaux usées, écoulement gravitaire, Amiante ciment, diamètre 200, classe C.



Eaux potables, PEHD, diamètre 110, classe A.

Les coordonnées GPS fournies sont en Lambert 93.



Légende : Voir page annexe

Échelle 1:1500
Classe : Voir légende
Catégories d'ouvrage : NR
N° consultation :
Adresse : Carpautan 22650 Beausais-sur-Mer
Référence chantier : CU022092600120
Carroyage : WGS 84 - EPSG:4326

