

DESCRIPTION DE LA DEMANDE		Référence dossier:
Déposée le :	15/06/2026	N° CU 022 209 26 00143
Par :	Monsieur de Masfrand Patrick, Madame de Masfrand Béatrice	
Demeurant à :	4 La Métairie Neuve 22650 BEAUSSAIS-SUR-MER	
Sur un terrain sis :	4 La Métairie Neuve 22650 BEAUSSAIS-SUR-MER	
Cadastré :	209 A 2304, 209 A 2307, 209 A 2308, 209 A 322	
Superficie :	3619 m²	
Opération envisagée :	Le changement de destination des dépendances accolées à la maison et de l'ancien four à pain	

Le Maire au nom de la commune

Vu la demande présentée le 15/06/2026 par **Monsieur de Masfrand Patrick, Madame de Masfrand Béatrice**, 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 A 2304, 209 A 2307, 209 A 2308, 209 A 322,
- o situé à 4 La Métairie Neuve - 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 **au changement de destination des dépendances accolées à la maison et de l'ancien four à pain** ;

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 Favorable avec prescriptions du Service Eau et Assainissement - Dinan Agglomération en date du 10/07/2026;

Vu l'avis Favorable d'Enedis - PLAT'AU en date du 03/07/2026;

Vu l'avis Favorable avec réserve de la SAUR - PLAT'AU en date du 10/07/2026;

Vu l'article L-111-3 du Code Rural ;

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

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.

Considérant que l'article L-111-3 du Code Rural interdit le changement de destination de bâtiments à moins de 100 mètres d'une exploitation agricole en activité ;

Considérant l'article 2.8 du règlement de la zone agricole du PLU de Beausais sur Mer qui n'autorise les changements de destination que pour les bâtiments agricoles d'intérêt architectural ou patrimonial recensés sur les documents graphiques dès lors qu'il n'y a plus manifestement et définitivement de bâtiment agricole en activité localisé à moins de cents mètres du bâti concerné ;

Considérant que les bâtiments objets de la demande se situent à moins de 100 mètres des bâtiments d'une exploitation agricole en activité.

Considérant que les constructions et changements de destination à proximité d'une exploitation agricole existante porteraient atteinte à la salubrité publique.

Considérant l'article 2.8 du règlement de la zone agricole du PLU de Beaussais sur Mer qui n'autorise les changements de destination que pour les bâtis d'une emprise au sol au minimum égale à 50 m² et situés à plus de 100 mètres d'un bâtiment agricole en activité ;

Considérant de ce fait que le four à pain d'une emprise au sol inférieure et situé à environ 70 mètres de l'exploitation agricole ne respecte pas ce règlement ;

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 :

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

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 03 AOUT 2026
Le Maire, Philippe ORVEILLON
Par délégation,
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

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-26-00312

Dossier n° : CU 022 209 26 00143 - PDS 22209 50639
Parcelle : 22209 A 321, 22209 A 322, 22209 A 323
PLOUBALAY, LIEU DIT LA METAIRIE NEUVE - LA
MAINGUAIS, 22650 BEAUSSAIS-SUR-MER
Demandeur : Monsieur DE MASFRAND patrick-LA METAIRIE NEUVE
- LA MAINGUAIS - PLOUBALAY, 22650 BEAUSSAIS-SUR-MER

Objet : CUB, Extension d'une 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 L1331-7 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

☐ Non

Par délégation et pour le Président
Le Chef du Service Eau et Assainissement
Antoine DECONCHY



Accueil Raccordement - Pole Urbanisme

MAIRIE
Rue Ernest Rouxel - BP 1
22650 PLOUBALAY

Téléphone :
Télécopie :
Courriel : bretagne-cuau@enedis.fr
Interlocuteur : TEXIER Gabriel

Objet : **Réponse pour un certificat d'urbanisme opérationnel.**
SAINT-BRIEUC, le 03/07/2026

Madame, Monsieur,

Vous nous avez transmis la demande d'instruction du certificat d'urbanisme opérationnel CU0222092600143 concernant la parcelle référencée ci-dessous :

Adresse :	4, La Métairie Neuve 22650 BEAUSSAIS-SUR-MER
Référence cadastrale :	Section 0A , Parcelle n° 2304 Section 0A , Parcelle n° 2308 Section 0A , Parcelle n° 0322 Section 0A , Parcelle n° 2307
Nom du demandeur :	de Masfrand Patrick

Dans le cadre de l'instruction d'un certificat d'urbanisme opérationnel, Enedis indique « l'état des équipements publics existants ou prévus », selon l'article L410-1 alinéa b du Code de l'Urbanisme.

Pour répondre à votre demande, nous avons considéré que l'opération prévoit d'alimenter une installation qui relève d'un branchement pour particulier¹.

Compte-tenu de la distance entre le réseau existant et la parcelle, nous estimons que le raccordement au réseau public de distribution d'électricité peut être réalisé par un branchement, conformément au référentiel technique d'Enedis.

Cette réponse est donnée à titre indicatif et est susceptible d'être revue notamment lors de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme ou de la demande de raccordement à Enedis.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sincères salutations.

Gabriel TEXIER
Votre conseiller

¹ Puissance de raccordement égale à 12 kVA en monophasé ou à 36 kVA en triphasé



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 : **CU0222092600143**
Date de réception de la demande : **09/07/2026**
Date d'envoi de la réponse : **10/07/2026**
Adresse du projet : **4 La Métairie Neuve 22650**
Beaussais-sur-Mer
Parcelle(s) cadastrale(s) : **0000A2304**

Le 10/07/2026

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

Madame, Monsieur,

Veuillez trouver ci-joint notre réponse au dossier « CU0222092600143 ».

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

Eau potable

Le réseau d'eau potable : passe dans le 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) 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 -----

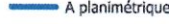
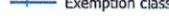
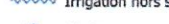
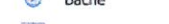
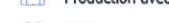
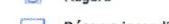
Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, nos salutations distinguées.

ENGEAMMES Barbara

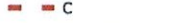
 Sogelink

Légende

AEP & IRR

 A planimétrique	 Réservoir au sol	 Compteur import	 Régulateur de pression aval
 B	 Réservoir enterré	 Débitmètre	 Vanne asservie
 C	 Réservoir semi-enterré	 Micro ventouse	 Vanne de branchement
 Exemption classe A	 Réservoir sur tour	 Poste de soutirage	 Vanne de pi
 Eau potable hors service	 Station de pompage	 Poteau d'incendie en bout	 Vanne de sectionnement / b.a.c
 A planimétrique	 Station de surpression	 Poteau d'incendie en té	 Vanne de sectionnement / regard
 B	 Borne de puisage monétique	 Potelet de protection cathodique	 Vanne de survitesse
 C	 Borne fontaine	 Prise de potentiel	 Vanne en attente de bout
 Exemption classe A	 Bouche d'incendie en bout	 Puisard	 Vanne en attente de dérivation
 Irrigation hors service	 Bouche d'incendie en té	 Purge	 Vanne fermée condamnée
 Bâche	 Bouche de lavage en bout	 Réducteur de pression	 Vanne normalement fermée
 Production avec traitement	 Bouche de lavage en té	 Régulateur de débit	 Vanne réglée
 Puits	 Compteur de production	 Régulateur de pression amont	 Ventouse
 Regard	 Compteur de sectorisation	 Régulateur de pression amont/aval	 Vidange
 Réserve incendie	 Compteur export		

EU & EP

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

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.



Échelle 1:900
Edité le 10/07/2026

0 9m 18m

Classe : Voir légende
Catégories d'ouvrage : NR
N° consultation :
Adresse : 4 La Métairie Neuve 22650 Beausais-sur-Mer
Référence chantier : CU022092600143
Carroyage : WGS 84 - EPSG:4326

Légende :
Voir page annexe



Service Territoires

Mme Lise LE MOELLE-COUDE
Service Urbanisme
DINAN AGGLOMERATION
8 boulevard Simone Veil
CS 56357
22106 DINAN cedex

Objet : Avis Chambre d'agriculture

CU 022 209 26 00143

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 1 juillet 2026, vous m'avez saisi pour avis d'une demande de certificat d'urbanisme n° **022 209 26 00143** concernant le changement de destination de plusieurs bâtiments au lieu-dit « La Métairie Neuve » 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.

Or, le dossier transmis ne fait pas état de la mise en place d'une telle servitude. Dans ce contexte, la demande ne peut pas aboutir.

Afin que cette demande puisse aboutir favorablement, le pétitionnaire devra compléter son dossier par un document attestant de la mise en place d'une servitude dérogeant à l'interdiction de changement de destination, conformément aux dispositions légales.

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

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

Didier LUCAS

Président

