

DESCRIPTION DE LA DEMANDE		Référence dossier:
Déposée le :	04/05/2026	N° CU 022 209 26 00105
Par :	Monsieur LENOIR Martial	
Demeurant à :	8 Rue Du 8 Mai 1945 45680 DORDIVES	
Sur un terrain sis :	8 Rue Du Cognet 22650 BEAUSSAIS-SUR-MER	
Cadastré :	209 AC 4	
Superficie :	1315 m ²	
Opération envisagée :	La construction d'une maison individuelle d'environ 100 m ² d'emprise au sol	

Le Maire au nom de la commune

Vu la demande présentée le 04/05/2026 par **Monsieur LENOIR Martial**, 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 AC 4,
- o situé à 8 Rue Du Cognet - 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 construction d'une maison individuelle d'environ 100 m² d'emprise au sol** ;

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'Opération d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Secteur du Cimetière » du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu l'avis Favorable avec prescriptions du Service Eau et Assainissement - Dinan Agglomération en date du 01/06/2026;

Vu l'avis Favorable d'Enedis - PLAT'AU en date du 18/05/2026;

Considérant que le projet consiste en la construction d'une maison d'habitation située en zone 1AUb (zone d'urbanisation future) du plan de zonage du PLU d'une commune littorale concerné par l'Opération d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Secteur du Cimetière » ;

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 zonage adopté ;

Considérant que l'assiette du projet se situe en espace proche du rivage, au Nord de la voie communale n°77, dans une parcelle bordée par des champs et par le cimetière, dans un secteur dépourvu de construction ;

Considérant que l'opération de construction d'une maison d'habitation constituerait une extension de l'urbanisation qui n'est pas autorisée au titre de la "loi Littoral", conformément à l'article L121-8 et suivants du code de l'urbanisme ;

Considérant que l'article L 152-1 du Code de l'Urbanisme précise que l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Considérant que les caractéristiques générales du règlement de la zone 1AU du PLU imposent que les constructions et les opérations admises respectent les orientations d'aménagement afférentes pour chaque zone concernée ainsi que les dispositions réglementaires ; qu'il convient d'éviter dans cette zone les constructions anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensemble permettant un développement rationnel, cohérent et harmonieux de l'urbanisation ;

Considérant que les caractéristiques générales du règlement de la zone 1AU du PLU prévoient également que l'urbanisation de tout ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant correspondant aux conditions particulières prévues par le règlement du PLU ;

Considérant que l'article 1AU2 du règlement de la zone 1AU du PLU dispose que toute opération d'aménagement doit respecter un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone suivant le règlement et les OAP spécifiques, et que chaque opération soit implantée dans la continuité de l'urbanisation existante ;

Considérant que l'OAP « Secteur du Cimetière » susvisée envisage une opération s'inspirant de l'organisation traditionnelle du hameau, reprenant les implantations et le gabarit du modèle de bâti traditionnel (longère) ; que cette opération pourra promouvoir la mixité urbaine en introduisant une diversité des programmes, notamment par une certaine densité et une diversité des formes urbaines à travers la production de logements groupés, semi-collectifs, collectif et éventuellement de lots libres ;

Considérant que le projet ne propose aucun plan d'aménagement d'ensemble et aucun programme des travaux d'équipement de la zone permettant de vérifier les obligations imposées par l'OAP susvisée ;

Considérant que l'article 9 - mixité sociale- des caractéristiques générales du règlement de la zone 1AU du PLU précise que dans l'ensemble des zones urbaines diversifiées et à urbaniser, les opérations à vocation de logements devront comporter des logements locatifs à vocation sociale, dans le respect des objectifs de mixité sociale et dans les proportions définies au règlement ;

Considérant que le projet ne permet pas de vérifier le respect des obligations en matière de logements sociaux.

Considérant dès lors que le projet de construction d'une maison individuelle n'est pas compatible avec la loi littorale et les orientations de l'OAP précitée ;

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 :

- **1AUB : Zone d'urbanisation future à court terme**

Le terrain est grevé des servitudes suivantes :

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

Observations et prescriptions particulières :

- Limite proche du rivage

- Secteur de mixité sociale - 10% de logement sociaux
- Secteur de mixité sociale - 30% de logement sociaux

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 est desservi par une desserte publique
Electricité	Le terrain est desservi par une desserte publique
Voirie	Le terrain est desservi par une desserte publique

BEAUSSAIS-SUR-MER, le 01 JUIL. 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 62 09 Mail : n.huet@dinan-agglomeration.fr	Dossier n° : CU 022 209 26 00105- n° : PDS 22209 81733 Parcelle : 22209 AC 4 - 8 RUE DU COGNET, 22650 BEAUSSAIS-SUR-MER Demandeur : Monsieur LENOIR Martial- 8 rue du 8 mai 1945, 45680 DORDIVES
---	--

Objet : CUb, Construction d'une maison individuelle.

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 ; et ce 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 publics :

☐ . Oui *

☒ . Non

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

Ordures ménagères :

Collecte des ordures ménagères :

☒ . Oui

☐ . Non

Par délégation et pour le Président,
La Directrice Environnement et Infrastructures
Nolwenn PIERRE



Accueil Raccordement - Pole Urbanisme

MAIRIE
Rue Ernest Rouxel - BP 1
22650 PLOUBALAY

Téléphone :

Télécopie :

Courriel : bretagne-cuau@enedis.fr

Interlocuteur : LAMBERT MATHILDE

Objet : **Réponse pour un certificat d'urbanisme opérationnel.**
SAINT-BRIEUC, le 18/05/2026

Madame, Monsieur,

Vous nous avez transmis la demande d'instruction du certificat d'urbanisme opérationnel **CU0222092600105** concernant la parcelle référencée ci-dessous :

Adresse :	8, rue du Cognet 22650 BEAUSSAIS-SUR-MER
Référence cadastrale :	Section AC , Parcelle n° 0004
Nom du demandeur :	LENOIR Martial

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.

MATHILDE LAMBERT

Votre conseiller

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