

DESCRIPTION DE LA DEMANDE		Référence dossier:
Déposée le :	29/06/2026	N° CU 022 209 26 00155
Par :	Monsieur AYOUL BAPTISTE	
Demeurant à :	4 Rue De La Côte D'Emeraude 22650 BEAUSSAIS-SUR-MER	
Sur un terrain sis :	28 Rue Des Saudrais 22650 BEAUSSAIS-SUR-MER	
Cadastré :	209 AC 158, 209 AC 159	
Superficie :	899 m²	
Opération envisagée :	Division parcellaire et construction maison individuelle	

Le Maire au nom de la commune

Vu la demande présentée le 29/06/2026 par **Monsieur AYOUL BAPTISTE**, 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 158, 209 AC 159,
- o situé à 28 Rue Des Saudrais - 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 division parcellaire et la construction d'une maison individuelle** ;

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 la demande de certificat d'urbanisme portant sur la division parcellaire et la construction d'une maison individuelle ;

Vu la loi n°92-3 dite « Loi sur l'eau » du 3 janvier 1992 et ses textes d'application pris en 1993 et 1994, révisés en 2006, transposant la Directive 91/271/CEE du 21 mai 1991 relative au traitement des eaux résiduaires urbaines dite « DERU »,

Vu le Code de l'urbanisme, notamment :

- L.101-2 posant des objectifs de développement durable parmi lesquels, la prévention des pollutions et des nuisances de toute nature ainsi que la protection des milieux naturels et la préservation de la qualité de l'eau,
- L.111-1 selon lequel, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics d'assainissement sont nécessaires pour assurer la desserte des projets,
- L.421-6 prescrivant la conformité du permis de construire aux « dispositions législatives et réglementaires relatives à [...] l'assainissement des constructions [...] »,
- R.111-2 selon lequel « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations »,
- L.421-1 et suivants,

Vu le décret n° 94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées,

Vu l'arrêté ministériel du 21 juillet 2015 relatif aux systèmes d'assainissement collectif et aux installations d'assainissement non collectifs,

Considérant que Dinan Agglomération, autorité gestionnaire des réseaux publics d'assainissement, a validé un programme de travaux d'étanchéité sur l'ensemble du réseau des eaux usées,

Considérant aussi qu'en conséquence l'autorité gestionnaire est en mesure de prévoir la réalisation de travaux permettant le respect de la réglementation en vigueur et notamment des dispositions légales précitées,

Considérant que les travaux suivants sont engagés ;

Bassin versants		Nature des travaux	Exécutés par	Délais de réalisation
Beaussais sur Mer STEP des Saudrais	Ploubalay	Etude diagnostic du réseau	Beaussais sur Mer	2021
		Etude hydraulique - Augmentation Capacité	Beaussais sur Mer	2022
		Diag permanent (ITV, Tests fumée ...) avec délégataire	Beaussais sur Mer + Dinan Agglomération	2022 - 2023
		Lancement diagnostic BV Est	Dinan Agglomération	2025
		Travaux réduction eaux parasites Chemisage, renouvellement,	Dinan Agglomération	2025 2026-2027
		Mission MOE - travaux d'augmentation capacité hydraulique de la STEP	Dinan Agglomération	2023-2024
		Réalisation des travaux et opérations préalables à la réception	Dinan Agglomération	2025

Considérant que les travaux ainsi listés ont permis un retour à la conformité du système de collecte et de traitement des eaux usées, auquel la Commune de Beaussais-Sur-Mer est rattachée, dans les conditions prévues par la réglementation à la date des derniers travaux mentionnés ci-dessus,

Considérant ainsi que le système de collecte et de traitement des eaux usées, auquel la Commune de Beaussais-Sur-Mer est rattachée, est conforme,

Considérant par ailleurs que ledit système de collecte et de traitement des eaux usées a une capacité suffisante pour assurer la desserte du projet objet de la présente demande,

Le service Eaux et Assainissement émet un avis favorable au projet.

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

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

CERTIFIE

Article 1.

Le terrain objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée.

Le projet devra respecter les règles d'urbanisme actuellement en vigueur.

Le raccordement aux réseaux sera à la charge du demandeur et s'effectuera en souterrain sur le domaine privé.

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 :

- **UB : Zone urbaine à caractère pavillonnaire**

Le terrain est grevé des servitudes suivantes :

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

Observations et prescriptions particulières :

- Secteur de mixité sociale - 30% de logement sociaux

Article 3.

Périmètre de Droit de Préemption 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

Article 5.

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable :

- **Taxe Aménagement Communale : 4%**
- **Taxe d'Aménagement Départementale (TA) : 2,00 %**
- **Redevance d'archéologie préventive (RAP) : 0,40 %**

Article 6.

Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis de construire ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable.

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

- Participations pour équipements publics exceptionnels (articles L. 332-6-1-2° c) et L. 332-8 du code de l'urbanisme)

Participations préalablement instaurées par délibération :

- Participation pour voiries et réseaux (articles L. 332-6-1-2° d), L. 332-11-1 et L. 332-11-2 du code de l'urbanisme)

Participation conventionnelle :

- Participation du constructeur en ZAC (article L. 311-4 du code de l'urbanisme)
- Projet urbain partenarial

Article 7.

L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que le document d'urbanisme est actuellement en cours de révision et que les dispositions d'urbanisme applicables pourraient être modifiées et un sursis à statuer pourra être opposé à toute demande d'autorisation d'occuper le sol en application de l'article L.153-11 du code de l'urbanisme dans les conditions et délais prévus à l'article L.424-1 du code de l'urbanisme.

Article 8.

Préalablement à la réalisation de votre projet, les formalités suivantes seront nécessaires :

- Déclaration préalable lotissements et autres divisions foncières
- Demande de permis de construire

BEAUSSAIS-SUR-MER, le 28 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

Le (ou les) demandeur(s) 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.

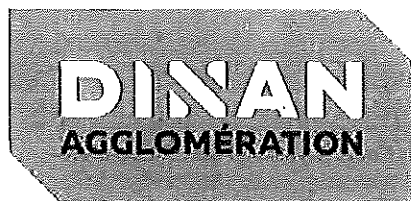
Durée de validité : Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

A défaut de notification d'une décision expresse portant prorogation du certificat d'urbanisme dans le délai de deux mois suivant la réception en mairie de la demande, le silence gardé par l'autorité compétente vaut prorogation du certificat d'urbanisme. La prorogation prend effet au terme de la validité de la décision initiale (Art. .R. 410-17-1)

Le délai de dix-huit mois prévu au quatrième alinéa de l'article L.410-1 court à compter de la date d'acquisition du certificat d'urbanisme tacitement obtenu en application des dispositions de l'article R. 410-12, nonobstant toute délivrance ultérieure d'un certificat d'urbanisme exprès.

Effets du certificat d'urbanisme : le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.

Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.



DINAN, le 17/07/2026

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 62 09
Mail : n.huet@dinan-agglomeration.fr

Dossier n° : CU 022 209 26 00155 - n° : PDS 22209 76011
Parcelle : 22209 AC 159 - 28 RUE DES SAUDRAIS, 22650 BEAUSSAIS-SUR-MER
Demandeur : Monsieur AYOUL BAPTISTE - 4 RUE DE LA COTE D'EMERAUDE, 22650 BEAUSSAIS-SUR-MER

Objet : CUb, Division en vue de construire (1 lot).

Documents à joindre en annexe de l'arrêté d'autorisation de droit des sols.

Assainissement :

Vu la loi n°92-3 dite « Loi sur l'eau » du 3 janvier 1992 et ses textes d'application pris en 1993 et 1994, révisés en 2006, transposant la Directive 91/271/CEE du 21 mai 1991 relative au traitement des eaux résiduaires urbaines dite « DERU »,

Vu le décret n° 94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées,

Vu l'arrêté ministériel du 21 juillet 2015 relatif aux systèmes d'assainissement collectif et aux installations d'assainissement non collectifs,

Considérant que Dinan Agglomération, autorité gestionnaire des réseaux publics d'assainissement, a validé un programme de travaux d'étanchéité sur l'ensemble du réseau des eaux usées,

Considérant aussi qu'en conséquence l'autorité gestionnaire est en mesure de prévoir la réalisation de travaux permettant le respect de la réglementation en vigueur et notamment des dispositions légales précitées,

Considérant que les travaux suivants sont engagés :

Bassin versants		Nature des travaux	Exécutés par	Délais de réalisation
Beaussais sur Mer STEP des Saudrais	Ploubalay	Etude diagnostic du réseau	Beaussais sur Mer	2021
		Etude hydraulique - Augmentation Capacité	Beaussais sur Mer	2022
		Diag permanent (ITV, Tests fumée ...) avec délégataire	Beaussais sur Mer + Dinan Agglomération	2022 - 2023
		Lancement diagnostic BV Est	Dinan Agglomération	2025
		Travaux réduction eaux parasites Chemisage, renouvellement,	Dinan Agglomération	2025 2026-2027
		Mission MOE - travaux d'augmentation capacité hydraulique de la STEP	Dinan Agglomération	2023-2024
		Réalisation des travaux et opérations préalables à la réception	Dinan Agglomération	2025

Considérant que l'autorisation d'urbanisme peut être accordée si l'autorité compétente est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public les travaux doivent être exécutés conformément à l'article L. 111-11 du Code de l'Urbanisme,

Considérant que les travaux ainsi listés ont permis un retour à la conformité du système de collecte et de traitement des eaux usées, auquel la Commune de Beausais-Sur-Mer est rattachée, dans les conditions prévues par la réglementation à la date des derniers travaux mentionnés ci-dessus,

Considérant ainsi que le système de collecte et de traitement des eaux usées, auquel la Commune de Beausais-Sur-Mer est rattachée, est conforme,

Considérant par ailleurs que ledit système de collecte et de traitement des eaux usées a une capacité suffisante pour assurer la desserte du projet objet de la présente demande,

Le service Eaux et Assainissement émet un avis favorable au projet.

Opération desservie par le réseau d'assainissement collectif :

☒ Oui, réalisable par le biais d'une servitude privée sur le futur chemin d'accès.

⇒ 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 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

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



Dossier n° : CU 022 209 26 00155

Parcelle : 22209 AC 159 - 28 RUE DES SAUDRAIS, 22650 BEAUSSAIS-SUR-MER

Demandeur : Monsieur AYOUL BAPTISTE 4 RUE DE LA COTE D'EMERAUDE, 22650 BEAUSSAIS-SUR-MER

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 : **CU0222092600155**
Date de réception de la demande : **09/07/2026**
Date d'envoi de la réponse : **10/07/2026**
Adresse du projet : **28 rue des Saudrais 22650**
Beausais-sur-Mer
Parcelle(s) cadastrale(s) : **000AC0158**

Le 10/07/2026

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

Madame, Monsieur,

Veuillez trouver ci-joint notre réponse au dossier « CU0222092600155 ».

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

Eau potable

Le réseau d'eau potable : passe à moins de 100m 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.

Favorable sous réserve de la création d'un accès via la parcelle 159 qui sera rattaché à la 158.

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	■ Dégriateur	● 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

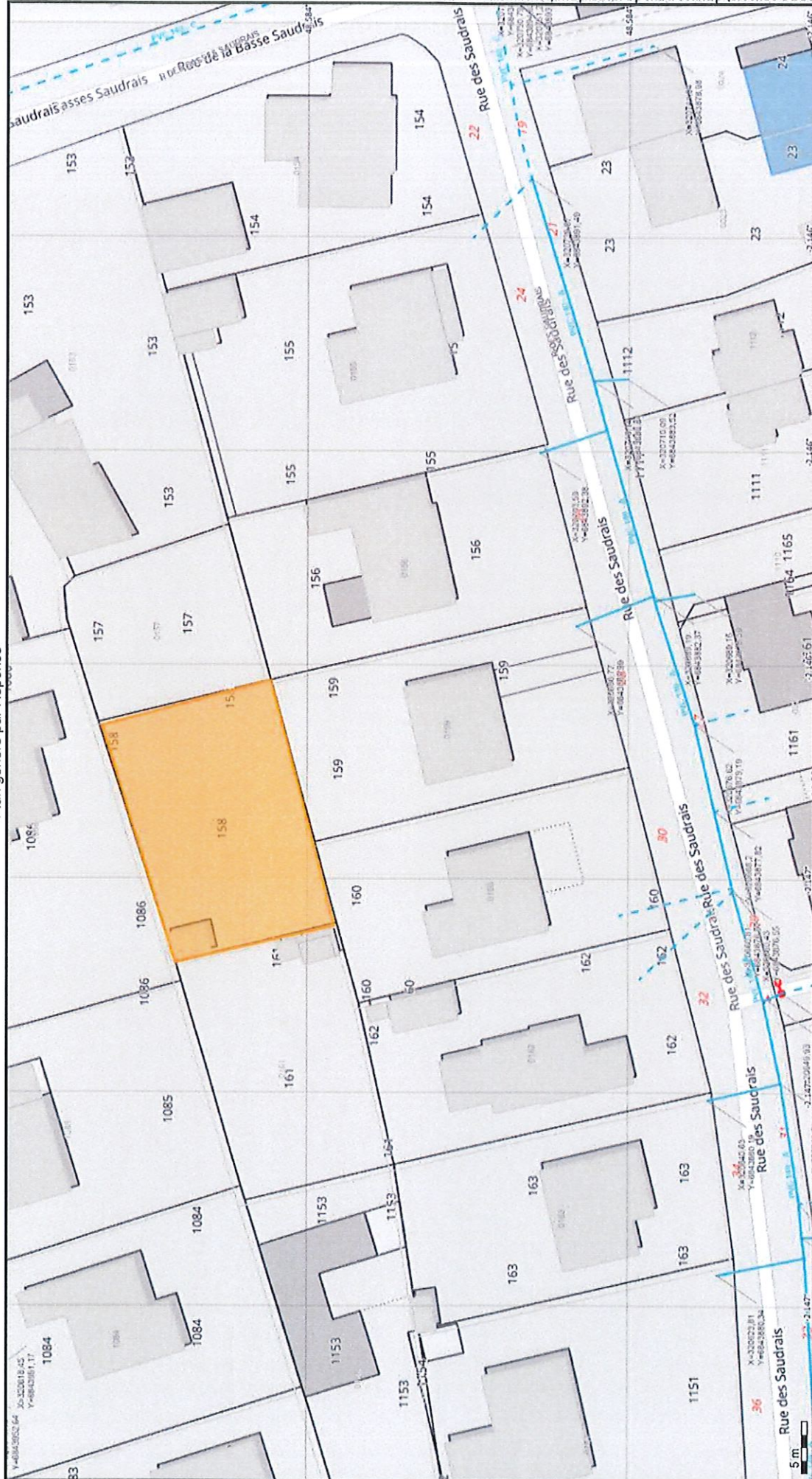


Eaux usées, écoulement gravitaire, Amiante ciment, diamètre 200, classe C.



Eaux potable, PEHD, diamètre 110, classe A.

Les coordonnées GPS fournies sont en Lambert 93.



Édité le 10/07/2026

Échelle 1:500

Classe : Voir légende
Catégories d'ouvrage : NR

N° consultation :

Adresse : 28 rue des Saudrais 22650 Beaussais-sur-Mer

Référence chantier : CU022092600155

Carroyage : WGS 84 - EPSG:4326

Légende :
Voir page annexe