

DESCRIPTION DE LA DEMANDE		Référence dossier:
Déposée le :	26/02/2026	N° CU 022 209 26 00045
Par :	Monsieur Glaunec-Ndjavé Nicolas	
Demeurant à :	10 Rue Du Colonel Pleven 22650 BEAUSSAIS SUR MER (ANCIENNEMENT PLOUBALAY)	
Sur un terrain sis :	Rue Du Cognet 22650 BEAUSSAIS-SUR-MER	
Cadastré :	209 AD 276, 209 AD 326	
Superficie :	3988 m ²	
Opération envisagée :		

Le Maire au nom de la commune

Vu la demande présentée le 26/02/2026 par **Monsieur Glaunec-Ndjavé Nicolas**, 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 AD 276, 209 AD 326,
- o situé à 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 ;

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 24/03/2026;

Vu l'avis Favorable avec réserve de la SAUR - PLAT'AU en date du 31/03/2026;

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.

En application de La contribution aux coûts de raccordement au réseau public d'électricité prévue à l'article L. 342-12 du code de l'énergie est versée par le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition dans les conditions prévues à l'article L. 342-21 du même code.

Conformément à l'article 13.2.5 de la zone UB du règlement du PLU, les espaces libres de toute construction ou de stationnement devront être aménagés en espaces verts. Ils représenteront 20 % au moins de la surface du terrain

d'assiette de la construction

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**
- **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 :

- Limite des espaces proches du rivage
- Secteur de mixité sociale - 10% 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) : 2,50 %**
- **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 :

- Demande de permis d'aménager

BEAUSSAIS-SUR-MER, le 09 AVR. 2026
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

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.

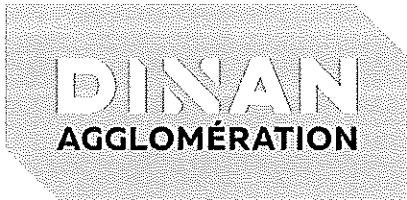
Durée de validité : Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation 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 18/03/2026

**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 00045- n° : PDS 22209 81888 Parcelle : 22209 AD 326, 22209 AD 276 - RUE DU COGNET, 22650 BEAUSSAIS-SUR-MER Demandeur : Monsieur GLAUNEC NDJAVE NICOLAS- 10 RUE DU COLONEL PLEVEN, 22650 BEAUSSAIS-SUR-MER
---	--

Objet : CUb, Division en vue de construire (9 lots).

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 AGGLOMÉRATION, 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 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 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



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 : **CU0222092600045**
Date de réception de la demande : **12/03/2026**
Date d'envoi de la réponse : **31/03/2026**
Adresse du projet : **rue du Cognet 22650 Beaussais-
sur-Mer**
Parcelle(s) cadastrale(s) : **000AD0326**

Le 31/03/2026

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

Madame, Monsieur,

Veillez trouver ci-joint notre réponse au dossier « CU0222092600045 ».

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

Eau potable

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. Néanmoins, une extension de réseau est à prévoir pour répondre aux besoins des 9 lots au frais du pétitionnaire.

Pour une demande de devis, contacter : SAUR TLE – 29 Rue Chateaubriand 22130 PLUDUNO –0229201000 -----

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

ROUMOVIC Noe

 Sogelink

Légende

AEP & IRR

Eau potable	Borne de passage routière	Potelet de protection réfléchissant	Vanne de sectionnement / regard
Eau potable hors service	Borne fontaine	Prise de potentiel	Vanne de surverse
Irrigation	Bouche d'incendie en bout	Piscard	Vanne en attente de baul
Irrigation hors service	Bouche d'incendie en tête	Purga	Vanne en attente de dérivation
Bâche	Bouche de lavage en bout	Réducteur de pression	Vanne fermée condamnée
Production avec traitement	Bouche de lavage en tête	Régulateur de débit	Vanne normalement fermée
Puits	Compteur de production	Régulateur de pression amont	Vanne réglée
Regard	Compteur de sectionnement	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 brachement	Borne 2 prises
Réservoir semi-enterré	Micro ventouse	Vanne de pt	Borne 4 prises
Réservoir sur toit	Poste de soutirage	Vanne de sectionnement / b.a.c	
Station de pompage	Poteau d'incendie en bout		
Station de surpression	Poteau d'incendie en tête		

EU & EP

Assainissement	Avaloir	Dégrilleur	Tête de regards
Assainissement hors service	Avaloir à grille	Dessableur	Néomètre
Fossé	Bassin de rétention	Déversoir d'orage	Vanne
Fossé hors service	Canal de mesure	Fautsité	Vanne à quai/aire
Station d'épuration	Carré berge	Rond berge	Vanne à manche
Végant	Carré visible	Rond visible	Vanne manée
Poste de relevage	Carré visible à grille	Rond visible à grille	Ventouse
	Ouvrière de débouche	Temporalisateur	Vidange
	Chaise	Débitmètre	

Explications de lecture

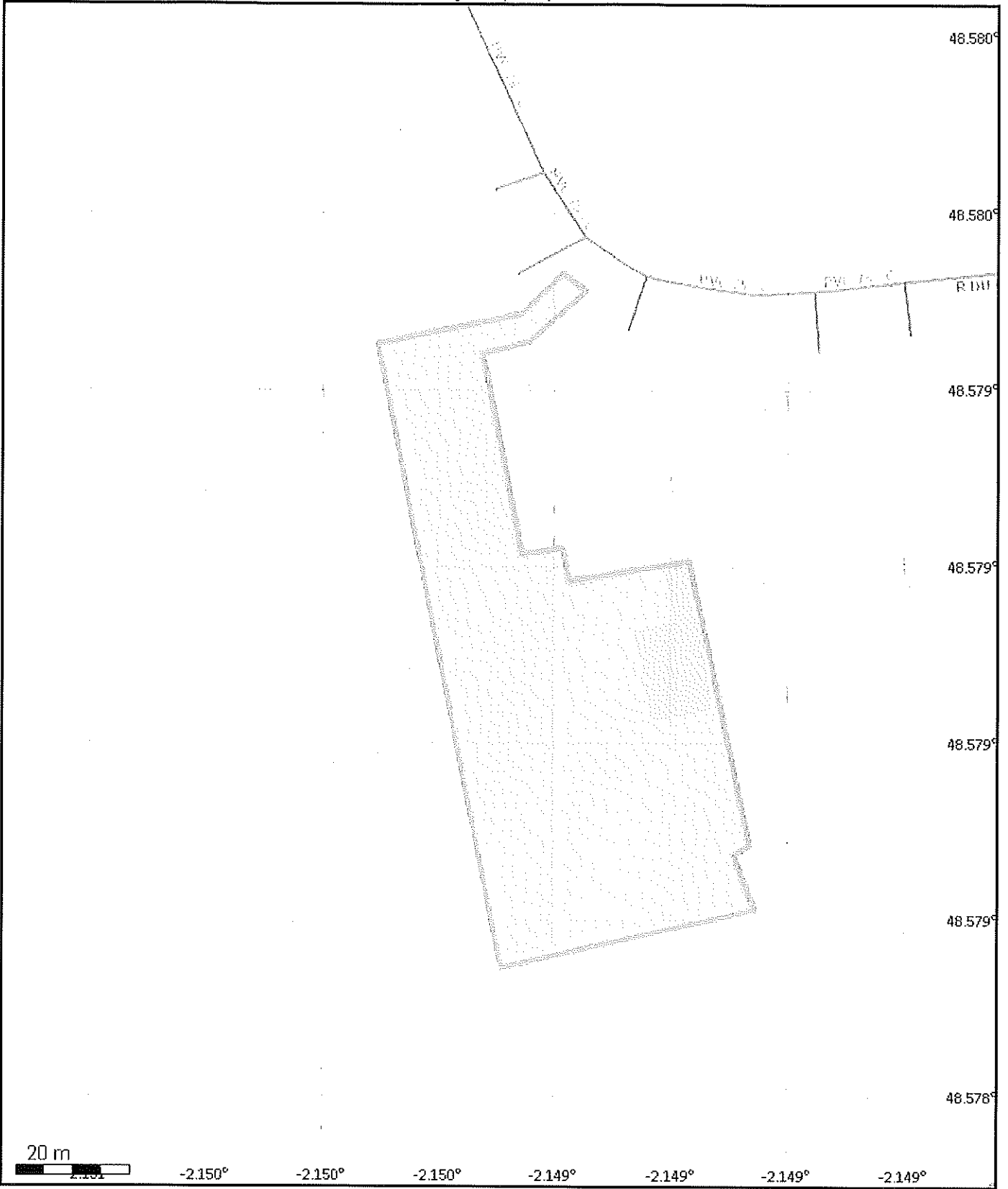
EU-Gray-AC-200-C

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

PEHD 110-A

Eaux potable, PEHD, diamètre 110, classe A.

Les coordonnées GPS fournies sont en Lambert 93.



BD Parcelles et BD Adresse © IGN. Reproduction interdite.



-2.150° -2.150° -2.150° -2.149° -2.149° -2.149° -2.149°



Légende :
Voir page annexe

Échelle 1:900
 Classe : Voir légende
 Catégories d'ouvrage : NR
 N° consultation :
 Adresse : rue du Cognet 22650 Beaussais-sur-Mer
 Référence chantier : CU022092600045
 Carroyage : WGS 84 - EPSG:4326

Édité le 13/03/2026

