

**COMMUNE DE
BEAUSSAIS-SUR-MER**

DECLARATION PREALABLE
DELIVREE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Demande déposée le 25/11/2025

N° DP 022 209 25 00151

Date d'affichage de l'avis de dépôt :

Par :	Commune de Beaussais-sur-Mer Représentée par M. CARO Eugène, Maire
Demeurant :	5 bis Rue Ernest Rouxel 22650 BEAUSSAIS SUR MER (ANCIENNEMENT PLOUBALAY)
Sur un terrain sis :	La Pree Neuve 22650 BEAUSSAIS-SUR-MER
Cadastré :	209 AL 138
Nature des Travaux :	Division parcellaire

Le Maire DE BEAUSSAIS-SUR-MER

Vu la déclaration préalable présentée le 25/11/2025 par la Commune de Beaussais-sur-Mer, représentée par M. CARO Eugène, Maire, demeurant 5 bis Rue Ernest Rouxel, BEAUSSAIS SUR MER (ANCIENNEMENT PLOUBALAY) (22650) ;

Vu l'objet de la déclaration :

- pour une division parcellaire,
- sur un terrain situé La Pree Neuve, à BEAUSSAIS-SUR-MER (22650),

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 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 déclaration préalable portant sur Division parcellaire ;

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,

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	Dinan Agglomération	2025 2025-2026
		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
	Lancieux	Renouvellement de réseau 360 m en amont du PR du Villeu	Lancieux	2021
		Réhabilitation par gainage 60 m	Lancieux	2021
		Réhabilitation par gainage 570 m - Rues du Centre, Henri Samson, des Bernillets et d'Armor	Lancieux	2022
		Réhabilitation de 22 regards	Lancieux	2022
		ITV sur 4 000 m	Lancieux	2023
		DCE – travaux pour chemisage de 1800 m de réseau sur les rues et Allées Frotrais, Chapitre, Poudouvre, Houdemann, Clos du Bourg, République, Ecoles, Pierre Dagorne et Battries	Lancieux	2023 - 2024
		Poursuite des actions et études - Schéma directeur, détecteur de surverses, contrôle branchements, ITV par Véolia et participation de 50% aux investissements sur STEP les Saudrais	Lancieux/Véolia	2023 - 2024

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-II 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 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 SAUR en date du 04/12/2025 ;

Vu l'avis Favorable avec prescriptions du Bureau d'Etudes - Dinan Agglomération en date du 10/12/2025 ;

Vu l'avis Favorable avec prescription de l'Agence Technique Départementale en date du 16/12/2025 ;

Vu l'avis Favorable du service Enedis - PLAT'AU en date du 18/12/2025 ;

ARRETE

Article 1 : La présente déclaration préalable fait l'objet d'une décision de non opposition sous réserve du respect des conditions particulières mentionnées à l'article 2.

Article 2 : Le bénéficiaire de la présente autorisation devra se conformer aux prescriptions émises par l'Agence Technique Départementale dans son avis dont copie ci-annexée.

Le bénéficiaire de la présente autorisation devra se conformer aux prescriptions émises par le bureau d'études de Dinan Agglomération dans son avis dont copie ci-annexée.

Conformément à l'article L 442-14, les règles d'urbanisme en vigueur seront maintenues pendant 5 ans à compter de la date de non opposition à la déclaration préalable.

BEAUSSAIS-SUR-MER, le 23/12/2025

Le Maire,

Le MAIRE
Eugène CARO



Par délégation.
Le Maire délégué
Mikaël BONENFANT

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.

Durée de validité de la déclaration préalable :

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité de la déclaration préalable est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

L'autorisation peut être prorogée deux fois par période 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 de façon défavorable à son égard. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée de l'autorisation pour laquelle vous demandez la prorogation, au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire de la déclaration préalable peut commencer les travaux après avoir :

- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.

SAUR CU
CHEZ SOGELINK
TSA 70011
69134 DARDILLY CEDEX
Tél. : 0297544702
Courriel : saur-cpo-vannes-urba@demat.sogelink.fr

DINAN AGGLOMERATION
Anne-Marie DONNATIN
8 Boulevard Simone Veil - CS 56357
22106 Dinan Cdx

N/Ref : **DP0222092500151**
Date de réception de la demande : **02/12/2025**
Date d'envoi de la réponse : **04/12/2025**
Adresse du projet : **LA PREE NEUVE 22650**
BEAUSSAIS SUR MER
Parcelle(s) cadastrale(s) : **000AL0138**

Le 04/12/2025

Objet : **Déclaration préalable - Eau potable**

Madame, Monsieur,

Veillez trouver ci-joint notre réponse au dossier « DP0222092500151 ».

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**

LEGENDE

EA

Tronçons classe C	Dégrieleur	Régulateur de pression
Tronçons classe B	Dessableur	Réserve incendie
Tronçons classe A	Disconnecteur	Réservoir au sol/Bâche
Accélérateur	Forage	Réservoir de chasse
Anode protect.cathodique	Isolation électrique	Réservoir (semi)enterré
Auto-contrôle	Micro ventouse	Réservoir sur tour
Barrage	Piézomètre	Shunt
Boîte à boues	Plaque d'extrémité	Siphon
Borne fontaine	Poste de soutirage	Soupape anti-bélier
Bouche d'incendie	Poteau d'incendie	Stabilisateur d'écoulement
Bouche de lavage	Potelet protect.cathodique	Station de pompage
Brise charge	Prise d'eau	Station de surpression
Canal de mesure	Prise de potentiel	Traitement sur réseau
Captage	Production avec traitement	Vanne asservie
Chasse automatique	Puisard	Vanne
Cheminée d'équilibre	Puits	Vanne de suritesse
Clapet	Purge	Vanne en attente
Compteur production/secto.	Réducteur de pression	Vanne fermée
Compteur export/import	Réduction	Vanne réglée
Ddass	Regard	Ventouse
Débitmètre	Régulateur de débit	Vidange

1 2 3 4 Borne 1/2/4 prises

EA Hors service

	Tronçons classe C
	Tronçons classe B
	Tronçons classe A

EU

Tronçons classe C	Chasse	Rond visitable à grille
Tronçons classe B	Clapet	Station d'épuration
Tronçons classe A	Débitmètre	Tampon/avaloir
Avaloir	Dégrieleur	Té de curage
Avaloir à grille	Dessableur	Traitement sur réseau
Bassin de rétention	Déversoir d'orage	Vacuomètre
Batardeau	Exutoire	Vanne
Brise charge	Lagune	Vanne à guillotine
Canal de mesure	Plaque pleine	Vanne à manchon
Carré borgne	Poste de relevage	Vanne murale
Carré visitable	Puisard	Ventouse
Carré visitable à grille	Rond borgne	Vidange
Chambre de détente	Rond visitable	

Eu Hors service

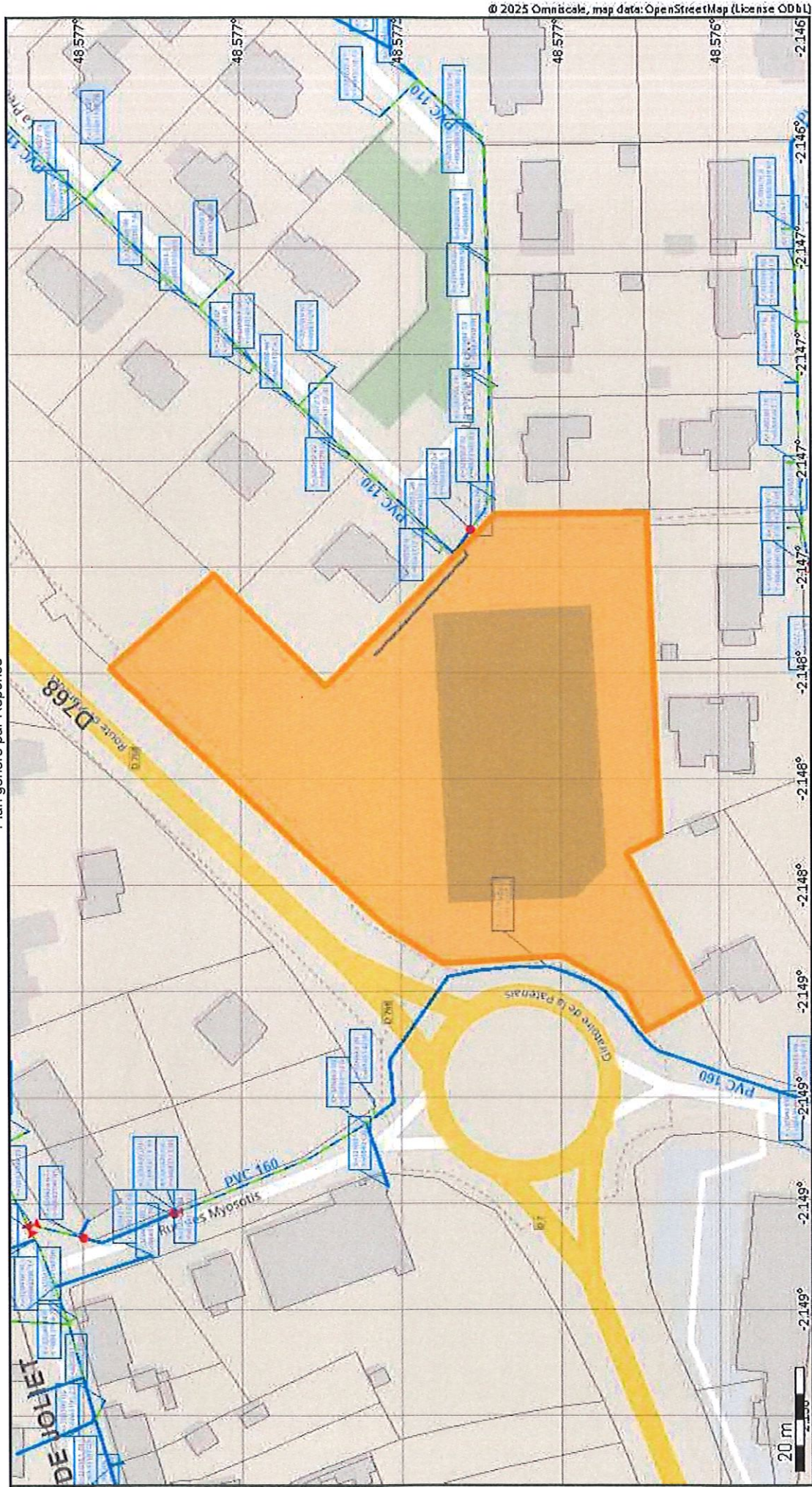
	Tronçons classe C
	Tronçons classe B
	Tronçons classe A

EP

	Tronçons classe C
	Tronçons classe B
	Tronçons classe A

EP Hors service

	Tronçons classe C
	Tronçons classe B
	Tronçons classe A



BD Parcelles et BD Adresses de IGN. Reproduction interdite.

Légende :

Voir page annexe

Échelle 1:1000

Classe : Voir légende

Catégories d'ouvrage : NR

N° consultation :

Adresse : LA PREE NEUVE 22650 BEAUSSAIS SUR MER

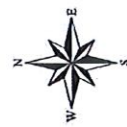
Référence chantier : DP0222092500151

Carroyage : WGS 84 - EPSG:4326



Saur

France



Édité le 04/12/2025

0 10m 20m

© 2025 Omniscia, msp data: OpenStreetMap (License ODbL)



DINAN, le 10/12/2025

**MAIRIE DE BEAUSSAIS SUR MER
5 BIS RUE ERNEST ROUXEL
22650 BEAUSSAIS SUR MER**

Affaire suivie par :
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-25-00526

Dossier n° : DP 022 209 25 00151
Parcelle : 22209 AL 138 - LIEU DIT LA PREE NEUVE, 22650 BEAUSSAIS SUR MER
Demandeur : MAIRIE DE BEAUSSAIS SUR MER- 5 BIS RUE ERNEST ROUXEL, 22650 BEAUSSAIS SUR MER

Objet : DP, Division en vue de construire 8 cellules commerciales, bureaux , logements saisonniers.

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 Chémisage	Dinan Agglomération	2025 2025-2026
		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
	Lancieux	Renouvellement de réseau 360 m en amont du PR du Villeu	Lancieux	2021

	Réhabilitation par gainage 60 m	Lancieux	2021
	Réhabilitation par gainage 570 m - Rues du Centre, Henri Samson, des Bernillets et d'Armor	Lancieux	2022
	Réhabilitation de 22 regards	Lancieux	2022
	ITV sur 4 000 m	Lancieux	2023
	DCE - travaux pour chemisage de 1800 m de réseau sur les rues et Allées Frottrais, Châpitre, Poudouvre, Houdemann, Clos du Bourg, République, Ecoles, Pierre Dagorne et Battries	Lancieux	2023 - 2024
	Poursuite des actions et études - Schéma directeur, détecteur de surverses, contrôle branchements, ITV par Véolia et participation de 50% aux investissements sur STEP les Saudrais	Lancieux/Véolia	2023 - 2024

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 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.

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 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

* SERVITUDE DE RESEAUX D EAUX USEES, CI JOINT PLANS

Ordures ménagères :

Collecte des ordures ménagères :

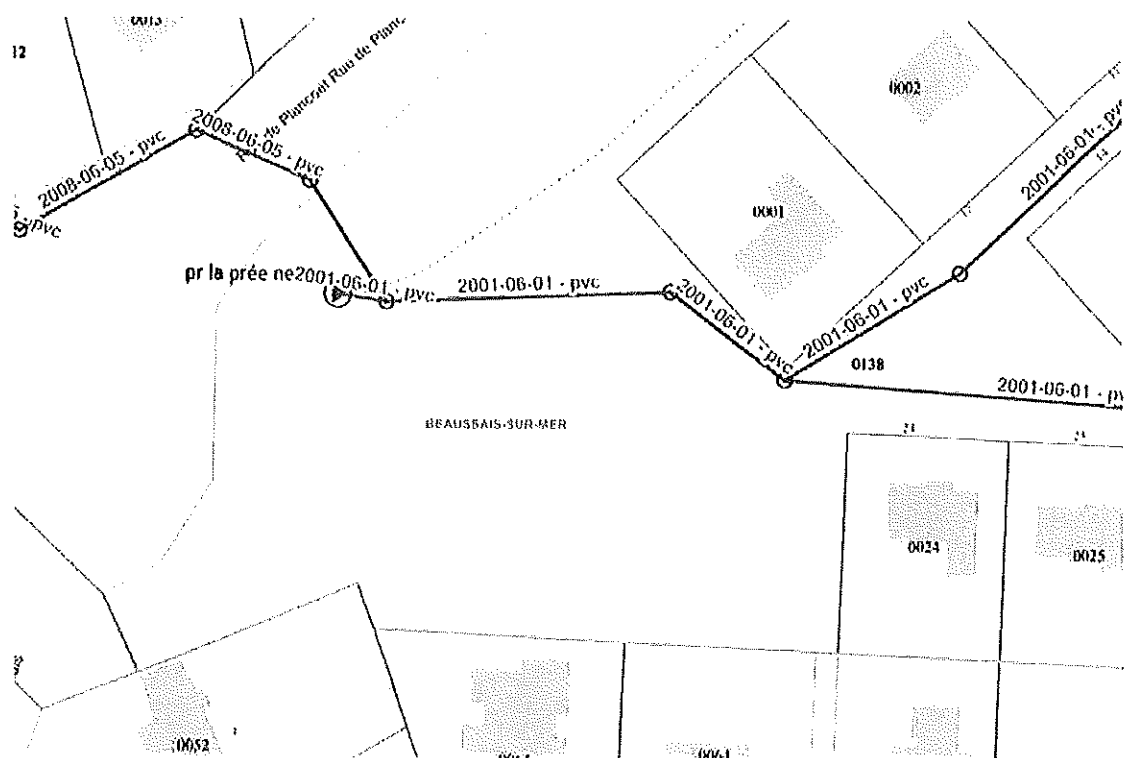
☒ Oui

☐ Non

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

8 boulevard Simone Veil - 22 100 DINAN - 02 96 87 13 14
contact@dinan-agglomeration.fr - www.dinan-agglomeration.fr





Dossier n° : DP 022 209 25 00151

Parcelle : 22209 AL 138 - LIEU DIT LA PREE NEUVE, 22650 BEAUSSAIS SUR MER

Demandeur : MAIRIE DE BEAUSSAIS SUR MER- 5 BIS RUE ERNEST ROUXEL, 22650 BEAUSSAIS SUR MER

DINAN, le 16 décembre 2025

DINAN AGGLOMERATION

Service Urbanisme

Madame Anne-Marie DONNATIN

8 boulevard Simone Veil

22106 Dinan Cedex

Références MDD/ DINAN - Agence Technique

Références 2025 / 5415

Dossier DP 022 209 25 00151

Demandeur : Mairie de Beausais-sur-Mer

objet **Avis du gestionnaire de la voirie sur acte
d'urbanisme**

RD n° 768 – BEAUSSAIS-SUR-MER

(Ploubalay)

Vous avez sollicité l'avis du gestionnaire de voirie départementale concernant le projet de division de la parcelle cadastrée AL n° 138, en bordure de la RD n° 768 - au lieu-dit "La Pré Neuve" à Ploubalay - commune de BEAUSSAIS-SUR-MER.

En application du règlement de la voirie départementale 2019 approuvé par délibération le 18 novembre 2019 et publié le 19 décembre 2019 au recueil des actes administratifs (mois de novembre 2019 – tome 1), les accès sur routes départementales sont réglementés.

L'accès à la parcelle sera situé sur la voie communale.

Le projet est situé en agglomération, dans une section où la vitesse maximale autorisée est de 30 km/h.

Un **avis favorable** est donné à ce projet.

Pour information :

Le règlement de voirie 2019 est accessible sur Internet à l'adresse :

<https://cotesdarmor.fr/vos-services/reglement-de-voirie-departementale>

Le Président,

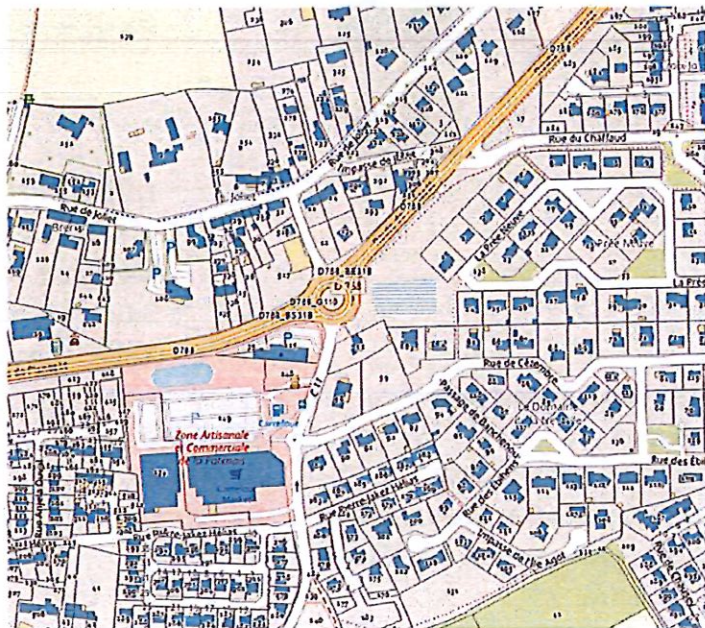
Pour le Président et par délégation

Le Chef de l'Agence Technique,

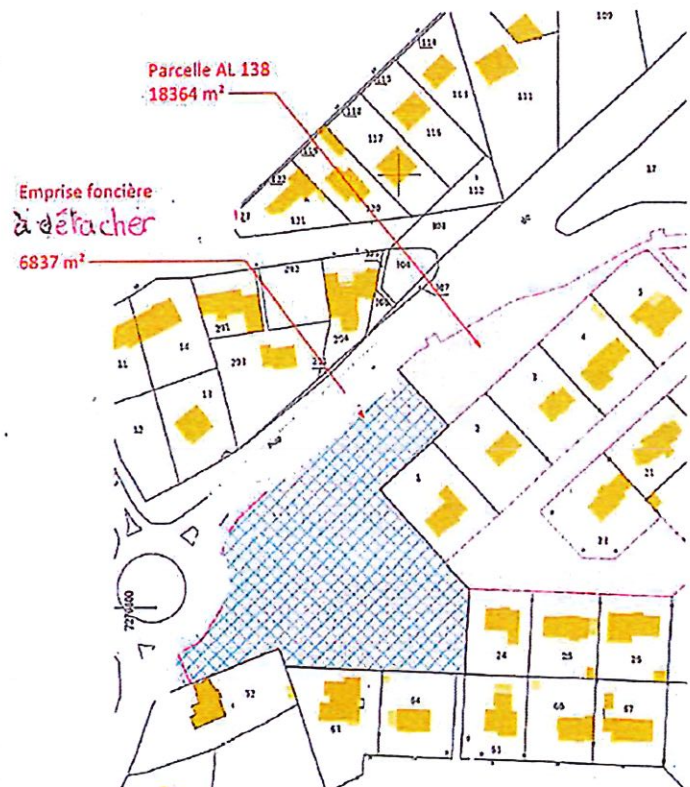
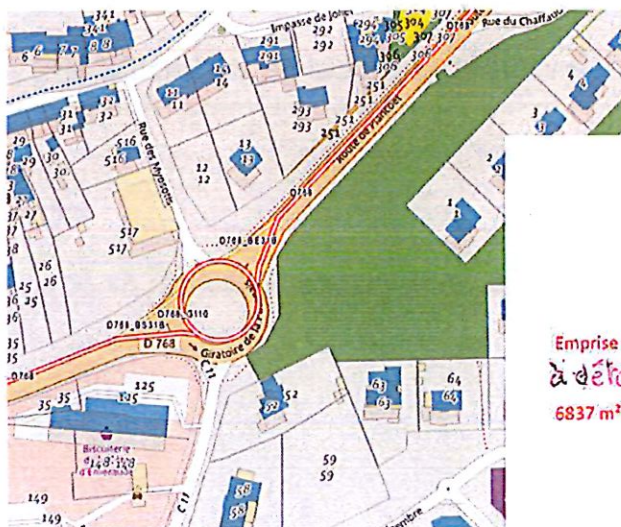


Yvan GROSBOIS

Plan de situation



Plans du projet



Accueil Raccordement - Pole Urbanisme

MAIRIE
Rue Ernest Rouxel - BP 1
22650 PLOUBALAY

Téléphone :

Télécopie :

Courriel :

bretagne-cuau@enedis.fr

Interlocuteur :

LAMBERT MATHILDE

Objet :

Réponse concernant l'instruction d'une autorisation d'urbanisme
SAINT-BRIEUC, le 18/12/2025

Madame, Monsieur,

Vous nous avez transmis la demande d'instruction de l'Autorisation d'Urbanisme DP0222092500151 concernant la parcelle référencée ci-dessous :

<u>Adresse :</u>	LA PREE NEUVE 22650 BEAUSSAIS-SUR-MER
<u>Référence cadastrale :</u>	Section AL , Parcelle n° 0138
<u>Nom du demandeur :</u>	Commune de Beausais-sur-Mer

Nous avons instruit cette demande sans disposer de la puissance de raccordement nécessitée par le projet. Compte tenu du type de projet, nous avons basé notre réponse sur l'hypothèse d'une modification de puissance, avec une puissance de raccordement finale du projet égale à 96 kVA triphasé.

Nous vous informons que, sur la base des hypothèses retenues pour notre analyse, le raccordement de ce projet au réseau public de distribution nécessite un branchement avec des travaux sur le réseau (extension).

Cette réponse est donnée à titre indicatif et est susceptible d'être revue dans le cas :

- de la non obtention des servitudes de passage éventuellement nécessaires ;
- de la non obtention des autorisations administratives ou de prescriptions administratives ;
- d'une évolution du réseau électrique depuis la date de la demande en objet ;
- d'une évolution de la demande du pétitionnaire (puissance, situation...).

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

MATHILDE LAMBERT

Votre conseiller

