

COMMUNE
de Beaussais-sur-Mer

REFUS DE PERMIS D'AMENAGER
PRONONCE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA
COMMUNE

Demande déposée le 16/11/2023 et complétée le 20/12/2023	
Date d'affichage de l'avis de dépôt : 17/11/2023	
Par :	SARL ATALYS
Représenté par :	Monsieur WANES Thibault
Demeurant à :	157 Rue De Châtillon 35200 RENNES
Sur un terrain sis à :	26 Rue De Dinan Ploubalay 22650 Beaussais-sur-Mer
Cadastré :	209 AK 62
Nature des Travaux :	Lotissement à destination "logement"

N° PA 022 209 23 C0002

Le Maire DE BEAUSSAIS-SUR-MER

Vu la demande de permis d'aménager présentée le 16/11/2023 par la SARL ATALYS, représentée par Monsieur WANES Thibault demeurant 157, Rue De Châtillon, RENNES (35200) ;

Vu l'objet de la demande :

- Pour la création d'un lotissement de 14 lots,
- sur un terrain situé 26 Rue De Dinan Ploubalay, Beaussais-sur-Mer (22650),

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.111-11, L.332-15, L.441-1 et suivants, R441-1 et suivants,

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) 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 le chapitre I de la zone IAU du règlement du Plan Local d'Urbanisme de la Commune en ses dispositions relatives aux caractéristiques générales de la zone ;

Vu les articles IAU3 et UB3 du règlement du Plan local d'Urbanisme de la Commune en ses dispositions relatives aux accès et voiries ;

Vu l'avis Favorable de la Direction Générale de l'Aviation Civile en date du 07/12/2023 ;

Vu l'avis Favorable de la Chambre d'Agriculture en date du 14/12/2023 ;

Vu l'avis Favorable avec Prescriptions du service SAUR en date du 18/12/2023 ;

Vu l'avis Favorable avec prescriptions du service SUEZ en date du 08/01/2024 ;

Vu l'avis Favorable avec prescriptions du Bureau d'Etudes - Dinan Agglomération en date du 14/02/2024 ;

Vu l'avis de la société ENEDIS en date du 05/02/2024 ;

Vu l'avis du Service Départemental d'Incendie et de Secours - Groupement Prévention en date du 12/02/2024 ;

Vu les pièces complémentaires en date du 20/12/2023 ;

Vu le rapport de conformité du système d'assainissement de BEAUSSAIS SUR MER en date du 03/02/2023 établi par la DDTM des Côtes d'Armor et notifié à Dinan Agglomération, autorité administrative de gestion de l'équipement, attestant sa non-conformité aux dispositions du Code de l'environnement et de l'arrêté préfectoral qui l'encadre,

Vu la délibération n°2021-114 du Conseil Communautaire de Dinan Agglomération en date du 29/11/2021 portant sur le renforcement du service Eau et Assainissement afin de répondre aux enjeux politiques, réglementaires et environnementaux sur le thème de l'assainissement sur le territoire de Dinan Agglomération

Considérant qu'il résulte du rapport de conformité précité une forte sensibilité du réseau public d'assainissement collectif, liée à une surcharge hydraulique engendrant des surverses dans le milieu naturel,

Considérant toutefois que l'autorité gestionnaire des réseaux publics d'assainissement a engagé des 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 de la DERU,

Considérant que les travaux suivants sont engagés :

Bassin versants		Nature des travaux	Exécutés par	Délais de réalisation
Beaussais sur Mer STEP des Saudray	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
		Mission MOE - travaux d'augmentation capacité hydraulique de la STEP	Dinan Agglomération	2023
	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 pour chemisage de 1800 m de réseau sur les rues et Allées Frotrais, Chapitre, Poudouvre, Houdemann, Clos du Bourg, République, Ecoles, Pierre Dagonne et Batries	Lancieux	2023
Poursuite des actions et études - Schéma directeur, détecteur de surverses, contrôle branchements, ITV par Véolia et participation de 50% aux investissements sur STEP laes Saudrais	Lancieux/Véolia	2023		

Considérant que le permis d'aménager peut être accordé 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,

Le service Eaux et Assainissement émet un avis favorable au projet d'aménagement de 14 lots à bâtir, sous la condition suivante : les futures constructions concernées par l'assiette du projet ne pourront se raccorder au réseau eaux usées qu'à compter du 01/01/2026. De ce fait, les permis de construire relatifs à ces futures constructions ne pourront être accordés en ce qui concerne l'assainissement qu'à compter de cette même date.

Considérant que le chapitre I du règlement applicable à la zone 1AU du PLU précise que l'urbanisation de toute 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 présent règlement ;

Considérant qu'en application des dispositions de l'article L.111-11 du code de l'urbanisme, s'opposer à la réalisation d'un projet faisant l'objet d'une Déclaration Préalable, d'un Permis de Construire ou d'un Permis d'Aménager si, lorsque les travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau potable, d'assainissement ou de distribution d'énergie électrique sont rendus nécessaires pour assurer la desserte du projet, elle n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité ou par quel concessionnaire de service public, lesdits travaux doivent être exécutés;

Considérant qu'en application des dispositions de l'article L.332-15 du code de l'urbanisme susvisé, l'autorisation peut également, avec l'accord du demandeur et dans les conditions définies par l'autorité organisatrice du service public de l'eau, prévoir un raccordement aux réseaux d'eau empruntant, tout ou partie, des voies ou emprises publiques, sous réserve que ce raccordement n'excède pas cent mètres et que les réseaux correspondants, dimensionnés pour correspondre exclusivement aux besoins du projet, ne soient pas destinés à desservir d'autres constructions existantes ou futures ;

Considérant que dans son avis en date du 18/12/2023, la société SAUR précise que le réseau d'eau potable se trouve à environ 120 mètres de la parcelle du projet ;

Considérant que la Commune ne prendra pas à sa charge les frais d'extension du réseau public d'eau potable jusqu'au terrain objet de la demande ;

Considérant que dans ces conditions, le terrain ne peut être considéré comme actuellement desservi en eau potable, l'opération envisagée ne saurait être valablement autorisée en application des articles précités du code de l'urbanisme et du règlement de la zone 1AU du PLU précités ;

Considérant que l'unité foncière de la présente demande de permis d'aménager est située en zone 1AUB du PLU de la Commune ;

Considérant qu'en application des dispositions de l'article 1AU3 du règlement du PLU, la règle applicable est celle de la zone U correspondante,

Considérant qu'en application des dispositions de l'article UB3 du règlement du PLU, le permis peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès,

Considérant que, de plus, ledit article UB3 précise que la desserte du terrain par une voie doit présenter des caractéristiques répondant à la destination, à l'importance du trafic généré par le projet, à la circulation et à l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,

Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'un lotissement de 9 lots individuels et 1 macrolot pour un total de 14 lots,

Considérant que la voie communale de desserte du terrain présente une voie carrossée d'environ 3 mètres de largeur sur une distance de plus de 100 mètres depuis l'intersection avec la rue de Dinan au Nord du projet,

Considérant que dans ces conditions, et en l'absence d'un aménagement de la voirie (revêtement, élargissement de la chaussée pour le croisement des véhicules ...), cette desserte actuelle ne répond pas à l'importance du projet et notamment du trafic généré par la création des logements,

Considérant que dès lors, le projet méconnaît les dispositions des articles 1AU3 et UB3 du PLU de la Commune.

ARRETE

Article unique : Le présent Permis d'Aménager est REFUSE.

BEAUSSAIS-SUR-MER, le 14 FEV. 2024
Le Maire,

LE MAIRE
Eugène CARO



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.

Envoyé en préfecture le 26/02/2024

Reçu en préfecture le 26/02/2024

Publié le

ID : 022-200064699-20240214-ARR_PA23209C02-AR

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. L'auteur de la décision peut également être saisi d'un recours gracieux dans le même délai. Le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr

14 FEB 2024



LE MAIRE
Eugène CARO

Le Maire
Eugène CARO