

Demande déposée le 08/10/2024	
Date d'affichage de l'avis de dépôt : 14/10/2024	
Par :	SCCV BEAUSSAIS COGNET
Représentée par :	Monsieur CHARLOT Nicolas
Demeurant à :	25 Rue De La Monnaie 35000 RENNES
Sur un terrain sis à :	Rue Du Cognet 22650 Beaussais-sur-Mer
Cadastré :	209 AC 1
Nature des Travaux :	Construction de 3 bâtiments de logements collectifs

N° PC 022 209 24 C0041

Le Maire DE BEAUSSAIS-SUR-MER

Vu la demande de permis de construire présentée le 08/10/2024 par la SCCV BEAUSSAIS COGNET représentée par Monsieur CHARLOT Nicolas demeurant 25 Rue De La Monnaie, RENNES (35000) ;

Vu l'objet de la demande :

- pour la construction de trois bâtiments de logements collectifs,
- sur un terrain situé Rue Du Cognet, à BEAUSSAIS-SUR-MER (22650),
- pour une surface plancher créée de 3498 m²,

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 demande de permis de construire portant sur la construction de 3 bâtiments de logements collectifs ;

Vu l'avis de la SAUR en date du 29/10/2024 ;

Vu l'avis Favorable du service Enedis - PLAT'AU en date du 04/11/2024 ;

Vu l'avis favorable du Service Départemental d'Incendie et de Secours - PLAT'AU en date du 26/11/2024 ;

Vu la Directive 91/271/CEE du 21 mai 1991 relative au traitement des eaux urbaines résiduaires (DERU) ;

Vu l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme posant des objectifs de développement durable parmi lesquels, la prévention des pollutions et des nuisances de tout nature ainsi que la protection des milieux naturels et la préservation de la qualité de l'eau ;

Vu l'article L. 111-11 du Code de l'Urbanisme lorsque, 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 du projet ;

Vu l'article L. 421-6 du Code de l'Urbanisme prescrivant la conformité du permis de construire aux « dispositions législatives et réglementaires relatives à [...] l'assainissement des constructions [...] » ;

Vu l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme aux termes duquel « 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. » ;

Vu les articles L.312-2 et suivants du Code des Relations entre le Public et l'Administration relatifs aux règles spécifiques aux instructions et circulaires ;

Vu l'instruction du Gouvernement NOR TREL2007176J du 18 décembre 2020 relative à la collecte et au traitement des eaux urbaines résiduaires, mise en ligne le 28 décembre 2020 sur le site www.legifrance.gouv.fr ;

Vu le rapport de conformité du système d'assainissement de BEAUSSAIS SUR MER Station d'épuration du Saudrais en date du 19/11/2024 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,

Considérant qu'il résulte du rapport de conformité précité que le réseau public d'assainissement collectif est non conforme aux normes de rejet,

Considérant en conséquence que le système d'assainissement existant ne permet pas une collecte et un traitement des eaux usées conformes aux réglementations et exigences en vigueur ;

Considérant aussi que le raccordement au réseau de l'opération serait de nature à entraîner des risques de pollution et de porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publiques ;

Considérant, par suite, que l'opération envisagée n'est pas réalisable et contrevient à l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme ;

Le service Eaux et Assainissement émet un avis défavorable à l'opération envisagée, pour le raccordement au système d'assainissement de BEAUSSAIS SUR MER Station d'épuration du Saudrais.

Vu l'avis Défavorable du Bureau d'Etudes - Dinan Agglomération en date du 16/12/2024 ;

Considérant que le projet se situe en zone 1 AUB du plan de zonage du PLU de Ploubalay et dans un secteur soumis à la loi Littoral ;

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

Considérant que la construction de trois bâtiment dans ce secteur non urbanisé, en constituant une extension de l'urbanisation, ne serait pas légalement autorisée au titre de la "loi Littoral" (article L121-8 et suivants du code de l'urbanisme) ;

Considérant que l'article 7 du règlement applicable à la zone 1AUB du PLU précise que lorsque les constructions nouvelles ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 m ;

Considérant que le projet prévoit l'implantation d'un abri à vélos à 2 mètres 90 de la limite séparative Nord de la parcelle, en méconnaissance de l'article 7 susvisé ;

Considérant que l'article 10 du règlement applicable à la zone 1AUB du PLUI limite la hauteur des constructions nouvelles, à 7 m au sommet de la façade et 12 m au sommet du volume enveloppe ;

Considérant qu'à la lecture des éléments du dossier :

-le bâtiment A mesure 12 mètres 57 au sommet du volume enveloppe et 7 mètres 50 au sommet de la façade, mesurées par rapport au niveau naturel du terrain,

-le bâtiment B mesure 12 mètres 55 au sommet du volume enveloppe et 7 mètres 32 au sommet de la façade, mesurées par rapport au niveau naturel du terrain,

-le bâtiment C mesure 12 mètres 60 au sommet du volume enveloppe et 7 mètres 53 au sommet de la façade, mesurées par rapport au niveau naturel du terrain,

en méconnaissance de l'article 10 précité ;

ARRETE

Article unique : Le présent Permis de Construire est REFUSE.

BEAUSSAIS-SUR-MER, le 24/12/24.
Le Maire,

Le MAIRE
Eugène CARO



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. 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

