

DESCRIPTION DE LA DEMANDE		<i>Référence dossier:</i>
Déposée le :	13/01/2025	N° CU 022 209 25 00012
Par : Représenté par :	TERRAEDIFI Monsieur GARANCHER Sébastien	
Demeurant à :	6 Rue De La Rigourdière 35510 CESSON SEVIGNE	
Sur un terrain sis :	Rue De Dinan 22650 BEAUSSAIS-SUR-MER	
Cadastré :	209 AK 67	
Superficie :	1530 m²	
Opération envisagée :	Aménagement de 4 lots au bout de la rue de Dinan dans la continuité de la zone 1AUB	

Le Maire au nom de la commune

Vu la demande présentée le 13/01/2025 par **TERRAEDIFI** représenté par **Monsieur GARANCHER Sébastien**, 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 AK 67,
- o situé à Rue De Dinan - 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 **Aménagement de 4 lots au bout de la rue de Dinan dans la continuité de la zone 1AUB** ;

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 l'avis Favorable de SAUR en date du 07/02/2025;

Vu l'avis Favorable avec prescriptions de Bureau d'Etudes - Dinan Agglomération en date du 18/02/2025;

Vu l'avis Favorable de Enedis - PLAT'AU en date du 12/02/2025;

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 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,

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, règlementaires 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 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 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
		Lancement diagnostic BV Est	Dinan Agglomération	2025
		Mission MOE - travaux d'augmentation capacité hydraulique de la STEP	Dinan Agglomération	2023 - 2024
	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 de droit des sols 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, 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.

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

Considérant qu'en application des dispositions de l'article L.121-8 du Code de l'Urbanisme, l'extension de l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les agglomérations et villages existants.

Considérant que ce principe de continuité issu de la loi littoral s'applique de plein droit dans le cadre de l'instruction des actes individuels quand bien même le Plan Local d'Urbanisme en vigueur tend à se révéler plus permissif au constat du règlement applicable.

Considérant que le projet prévoit, en zone 1 AUb ; la création de 4 lots à bâtir.

Considérant que dans ces conditions, le projet présenté ne saurait être valablement accordé en application des dispositions des articles L.121-8 précité.

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

Considérant que le chapitre I du règlement applicable à la zone IAU 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 1AUB 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 4 lots individuels,

Considérant que la route desservant le terrain est 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 n'est pas adaptée et 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 1AUB et UB3 du PLU de la Commune.

CERTIFIE

Article 1.

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

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**

Le terrain est grevé des servitudes suivantes :

- T5 : Relations aériennes : servitude de dégagement aérodromes civils et militaires

Observations et prescriptions particulières :

- Marge de recul
- Secteur de mixité sociale - 30% de logement sociaux

Article 3.

Périmètre de Droit de Prémption 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

BEAUSSAIS-SUR-MER, le 03/03/2025
Le Maire,

Le MAIRE
Eugène CARO

Le Maire délégué
Mikaël BONENFANT

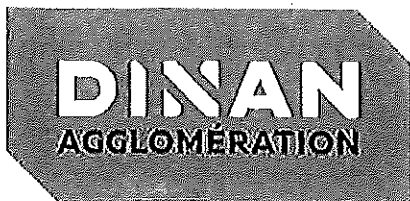


La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales

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



DINAN, le 12/02/2025

**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.hueta@dinan-agglomeration.fr
Intervention n°: CU-25-00073

Dossier n° : CU O22 209 25 00012
Parcelle : 22209 AK 67 - RUE DE DINAN, 22650 BEAUSSAIS SUR MER
Demandeur : TERRAEDIFI M. GARANCHER SEBASTIEN- 6 RUE DE RIGOURDIERE, 35510 CESSON SEVIGNE

Objet : CUB, Division en vue de construire (4 lots).

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

Assainissement :

Vu le rapport de conformité du système d'assainissement de BEAUSSAIS SUR MER 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,

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, règlementaires 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 surversés dans le milieu naturel,

Considérant toutefois que l'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 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 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
	Mission MOE - travaux d'augmentation capacité hydraulique de la STEP	Dinan Agglomération	2023 - 2024	
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, 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 de droit des sols 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.

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)

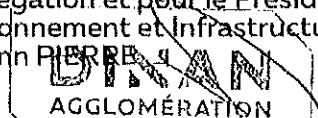
Vu l'Article L1331-7 du Code de la Santé, les propriétaires [...] soumis à l'obligation de raccordement au réseau public de collecte des eaux usées en application de l'article L. 1331-1 peuvent être astreints par DINAN AGGLOMERATION, compétent en matière d'assainissement collectif [...] à verser une 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

* Informations sur la présence de réseau public et/ou la copie de l'acte de servitude

Ordures ménagères :

Collecté des ordures ménagères : Oui Non

Par déléation et pour le Président,
La Directrice Environnement et Infrastructures
Nolwenn PIERRE


Dossier n° : CU 022 209 25 00012

Parcelle : 22209 AK 67 - RUE DE DINAN, 22650 BEAUSSAIS SUR MER

Demandeur : TERRAEDIFI M. GARANCHER SEBASTIEN- 6 RUE DE RIGOURDIERE, 35510 CESSON SEVIGNE

Accueil Raccordement - Pole Urbanisme

MAIRIE
Rue Ernest Rouxel - BP 1
22650 PLOUBALAY

Téléphone :
Télécopie :
Courriel : bretagne-cuau@enedis.fr
Interlocuteur : MAHE VALERIE

Objet : Réponse pour un certificat d'urbanisme opérationnel.

SAINT-BRIEUC, le 18/02/2025

Madame, Monsieur,

Vous nous avez transmis la demande d'instruction du certificat d'urbanisme opérationnel **CU0222092500012** concernant la parcelle référencée ci-dessous :

Adresse : rue de Dinan
22650 BEAUSSAIS-SUR-MER
Référence cadastrale : Section AK , Parcelle n° 0067
Nom du demandeur : TERRAEDIFI

Dans le cadre de cette instruction, Enedis indique « l'état des équipements publics existants ou prévus », selon l'article L410-1 b du Code de l'Urbanisme.

Pour répondre à votre demande, nous avons bien noté que l'opération prévoit d'alimenter une installation qui ne relève pas d'un branchement pour particulier¹.

Compte-tenu de la distance entre le réseau existant et la parcelle, nous estimons que le raccordement au réseau public de distribution d'électricité peut être réalisé par un branchement, conforme au référentiel technique d'Enedis.

Cette réponse est donnée à titre indicatif et est susceptible d'être revue notamment lors de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme ou de la demande de raccordement à Enedis. Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes sincères salutations.

VALERIE MAHE

Votre conseiller

¹ Puissance de raccordement égale à 12 kVA en monophasé ou à 36 kVA en triphasé

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

DINAN AGGLOMERATION
STEPHANE ECOLAN
8 BOULEVARD SIMONE VEIL
CS 56357
22106 DINAN CEDEX

N/Ref : **CU0222092500012**
Date de réception de la demande : **06/02/2025**
Date d'envoi de la réponse : **07/02/2025**
Adresse du projet : **RUE DE DINAN 22650 BEAUSSAIS
SUR MER**
Parcelle(s) cadastrale(s) : **000AK0067**

Le 07/02/2025

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

Madame, Monsieur,

Veillez trouver ci-joint notre réponse au dossier « CU0222092500012 ».

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

 Signature
certifiée Sogelink

LEGENDE

EA

Tronçons classe C	Dégrilleur	Régulateur de pression
Tronçons classe B	Dessableur	Réserve incendie
Tronçons classe A	Disjoncteur	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
		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	Dégrilleur	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

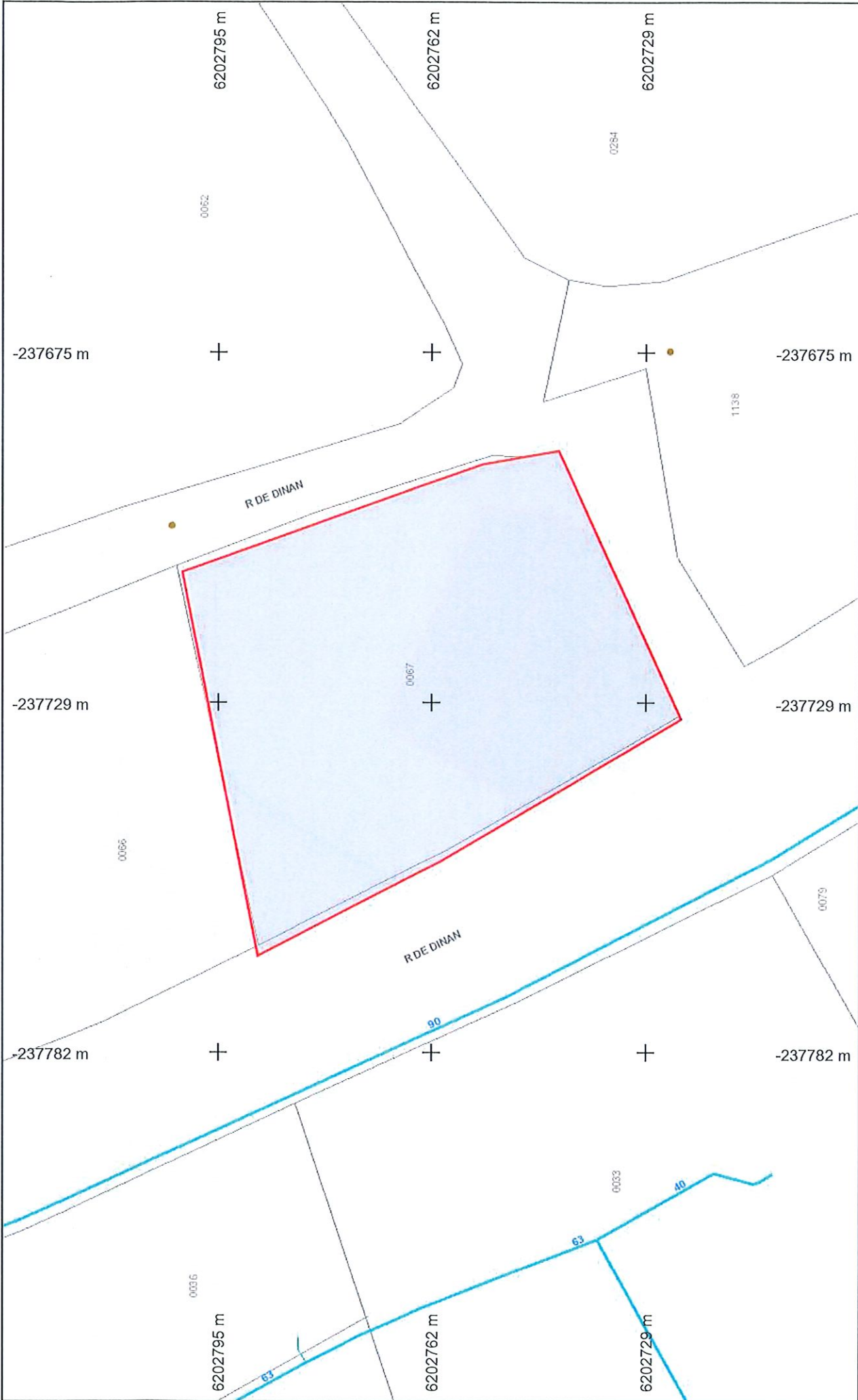
Tronçons classe C
Tronçons classe B
Tronçons classe A

EP

Tronçons classe C
Tronçons classe B
Tronçons classe A

EP Hors service

Tronçons classe C
Tronçons classe B
Tronçons classe A

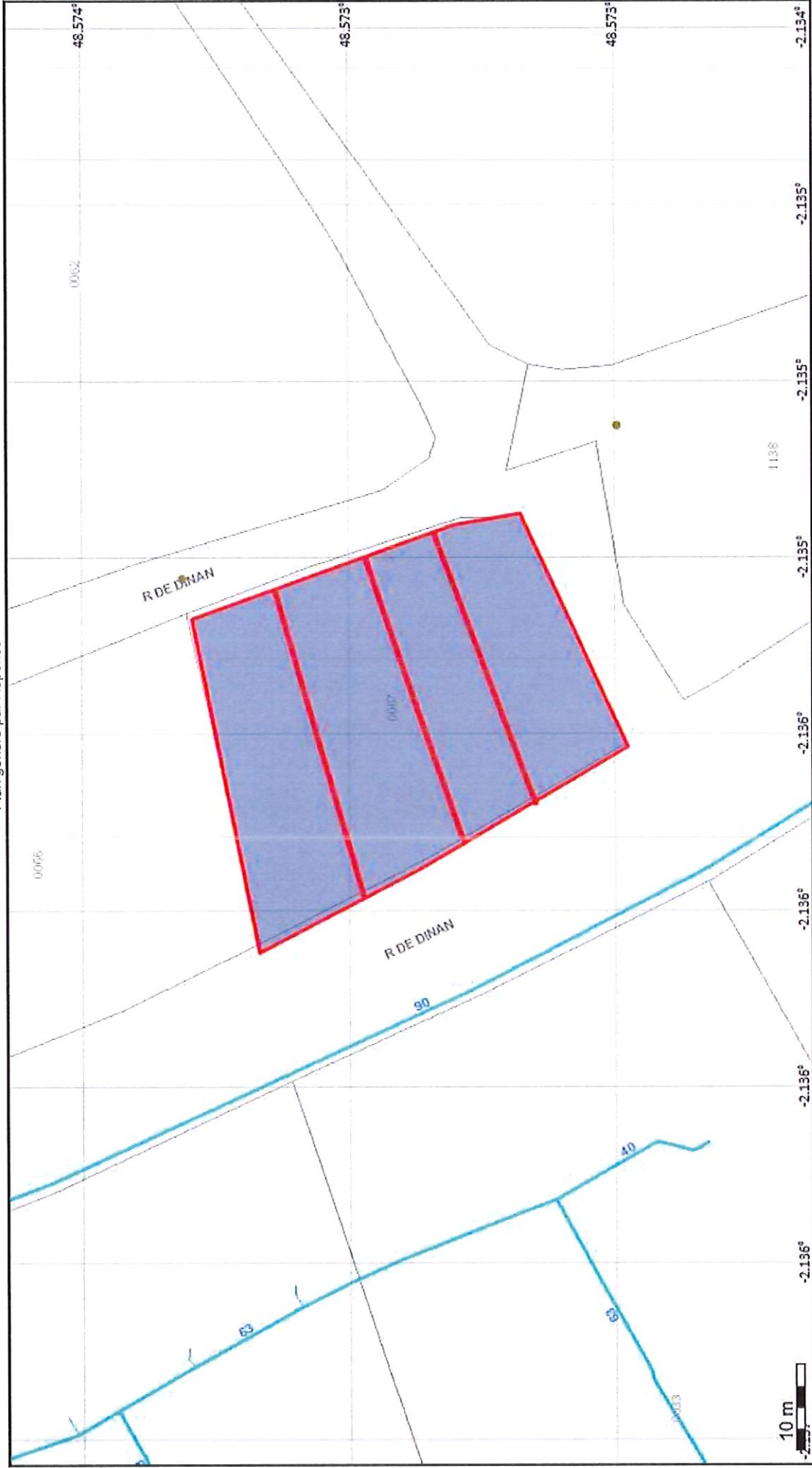


Échelle : 1:500 --- Plan généré le : 07/02/2025 - 08:58:14
Numéro de consultation : null
Adresse : RUE DE DINAN
22650 BEAUSSAIS SUR MER

Légende :
[Voir page annexe](#)

Format d'impression : A4 Paysage
Classe de précision 'C' si non renseignée sur réseau





10 m



-2.136°

-2.136°

-2.136°

-2.135°

-2.135°

-2.135°

-2.134°

0 6m 12m



Édité le 07/02/2025

Échelle 1:600

Classe : C

Catégories d'ouvrage : NR

N° consultation :

Adresse : RUE DE DINAN 22650 BEAUSSAIS SUR MER

Référence chantier : CU022092500012

Carroyage : WGS 84 - EPSG:4326

Légende :

Voir page annexe

