

**COMMUNE
DE BEAUSSAIS-SUR-MER****CERTIFICAT D'URBANISME NON REALISABLE**
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE		Référence dossier:
Déposée le :	22/04/2025	N° CU 022 209 25 00091
Par :	Monsieur LEMASSON Jean-Luc	
Demeurant à :	10 bis Rue Du Chatelet 22750 ST JACUT DE LA MER	
Sur un terrain sis :	Rue De La Ville Au Breton 22650 BEAUSSAIS-SUR-MER	
Cadastré :	209 AH 74	
Superficie :	4000 m ²	
Opération envisagée :	Construction de deux maisons	

Le Maire au nom de la commune

Vu la demande présentée le 22/04/2025 par Monsieur LEMASSON Jean-Luc, 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 AH 74,
- o situé à bis Rue De La Ville Au Breton - 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 la construction de deux maisons ;

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 le rapport de conformité du système d'assainissement de BEAUSSAIS SUR MER Le Saudrais en date du 07/02/2025 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 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
	Ploubalay	Etude diagnostic du réseau	Beaussais sur Mer	2021
		Etude hydraulique - Augmentation Capacité	Beaussais sur Mer	2022
Beaussais sur Mer STEP des Sautrais		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 Sautrais	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 ;

Le service Eaux et Assainissement **émet un avis favorable** au projet.

Vu l'avis du service SAUR en date du 30/04/2025 ;

Vu l'avis du service Enedis - PLAT'AU en date du 07/05/2025 ;

Vu l'avis du Bureau d'Etudes - Dinan Agglomération en date du 27/05/2025 ;

Considérant que le projet consiste à construire deux maisons sur un terrain de 4 000 m², situé en zone 1AUB1 et grêvé d'une Orientation d'Aménagement au PLU ;

Considérant que l'Orientation d'Aménagement général du secteur « le long de la RD 768 », prévoit sur la parcelle dudit projet, un secteur d'urbanisation plus dense (ex : d'habitat groupé, semi-collectif ou collectif) ;

Considérant que l'implantation de 2 maisons soit 2 logements sur une parcelle de 4 000m² contrevient à une urbanisation dense du secteur, en méconnaissance orientation d'Aménagement susvisée ;

Considérant que le règlement littéral de la zone 1AUB renvoie au règlement de la zone UB pour les articles 1 AUB5 à 1AUB14 du PLU susvisé ;

Considérant que l'article UB6 du règlement du PLU précise qu'à défaut d'implantation dominante ou d'indications graphiques, les constructions s'implanteront à l'alignement ou en retrait maximum de 8 m, calculés perpendiculairement à compter de l'alignement de la voie ;

Considérant que le projet prévoit un retrait de la première maison à plus de 30 mètres de l'alignement de la voie, en méconnaissance de l'article 6 susvisé ;

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 :

- 1AUB1 : Zone d'urbanisation future à court terme - la Patenais

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 - 30% 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.
Eaux usées	Le terrain est desservi.
Electricité	Le terrain est desservi.
Voirie	Le terrain est desservi.

BEAUSSAIS-SUR-MER, le
Le Maire,

16 JUIN 2025

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

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