

Demande déposée le 23/07/2025	
Date d'affichage de l'avis de dépôt :	
Par :	Monsieur LOCHET Théo
Demeurant à :	8 Rue Des Guérais 22650 BEAUSSAIS SUR MER (ANCIENNEMENT PLOUBALAY)
Sur un terrain sis à :	8 Rue Des Guérais 22650 Beaussais-sur-Mer
Cadastré :	209 AB 152
Nature des Travaux :	Construction d'une maison avec carport

N° PC 022 209 25 00036

Le Maire DE BEAUSSAIS-SUR-MER

Vu la demande de permis de construire présentée le 23/07/2025 par Monsieur LOCHET Théo demeurant 8 Rue Des Guérais, BEAUSSAIS SUR MER (ANCIENNEMENT PLOUBALAY) (22650) ;

Vu l'objet de la demande :

- pour la **Construction d'une maison avec carport**,
- sur un terrain situé 8 Rue Des Guérais, 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 l'avis favorable d'Enedis - PLAT'AU en date du 21/08/2025;

Vu l'avis favorable de la SAUR en date du 07/08/2025;

Vu l'avis favorable avec prescriptions du Bureau d'Etudes - Dinan Agglomération en date du 28/08/2025;

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
Beaussais sur Mer STEP des Saurais	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, Châpitre, Poudouvre, Houdemann, Clos du Bourg, République, Ecoles, Pierre Dagonne et Batries	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 Saurais	Lancieux/Véolia	2023 - 2024

Considérant que l'autorisation d'urbanisme 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.

Considérant qu'au vu des documents fournis à la demande, le projet consiste à détacher un lot en vue de construire une maison individuelle à l'arrière d'une maison existante.

Considérant que l'article R*421-3 a) du code de l'urbanisme précise que doivent être précédés d'une déclaration préalable les aménagements faisant l'objet de lotissements autres que ceux mentionnés au a de l'article R421-19.

Considérant qu'en application de l'article R 421-3 a), aucune autorisation de division foncière n'a été délivrée.

Considérant que dès lors, la présente demande ne saurait être valablement autorisée.

Considérant que le terrain d'assiette du projet est situé en zone UB au règlement graphique du PLU;

Considérant que l'article UB 7.1 précise que lorsque les constructions 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 s'implante à 2,85 m de la limite séparative sud et à 2,05 m de la limite séparative est en reconnaissance des dispositions de l'article susvisé

ARRETE

Article 1 : Le présent Permis de Construire est REFUSE.

BEAUSSAIS-SUR-MER, le 11/09/25
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

