



# MAIRIE DE SAINT HELEN

7 RUE DES ECOLIERS  
22100 SAINT HELEN

\*\*\*\*\*

## BORDEREAU D'ENVOI

Le 29 juillet 2022

DESTINATAIRE : DINAN-AGGLOMERATION  
SERVICE URBANISME/FONCIER

JE VOUS ENVOIE CE DOSSIER

Pour information	<input type="checkbox"/>	En retour	<input type="checkbox"/>
Pour suite à donner	<input checked="" type="checkbox"/>	Pour signature	<input type="checkbox"/>
Pour avis	<input type="checkbox"/>		

Courrier reçu  
01 AOUT 2022  
DINAN AGGLOMERATION

OBJET : DEMANDE DE MODIFICATION PLUi

Référence : CUB 022 299 22C0021

PIECES JOINTES :

- COURRIER DE MR ROUXEL

La superficie totale est erronée dans la réponse du CU.

Les bâtiments, objet de la demande, sont-ils inscrits à la prochaine modif de PLUi (2023)?

Qui répond à cette personne ? Par courrier ?

P/b LE SECRETAIRE DE MAIRIE  
YVONICK ROBIN



TELEPHONE : 02.96.83.21.55

TELECOPIE : 02.96.88.22.62

E-MAIL : mairie.st.helen@wanadoo.fr

M. Rouxel Christian  
5 Cité du Bourg  
22100 Trélivan

REÇU LE 20 JUL. 2022

Réf Dossier N° CV02229922C0021  
P.S. Courrier du 18 juin 2022  
Extrait Plan Cadastre

Mairie  
yme Le Maire  
7 Rue des Ecoliers  
22100 ST HÉLEN

Trélivan le 18 juillet 2022

Courrier reçu le :

01 AOUT 2022

DINAN AGGLOMERATION

Madame le Maire,

En réception de votre courrier du 18 juin dernier concernant ma demande de "Certificat d'Urbanisme" Non Réalisable, je souhaite vous faire Part d'Anomalies sur ce document.

En effet les Parcelles Cadastrees concernant la Réhabilitation de quatre Bâtiments sont la 299 ZC 142 pour 33011<sup>m</sup>² et la 299 ZC 306 pour 236111<sup>m</sup>² pour une superficie Totale de 269111<sup>m</sup>² et non de 47700m<sup>2</sup>.

La Parcelle a été géométrée en juillet 2021 et la Superficie restante, soit 4500911<sup>m</sup>², est restée en Terre Agricole, exploitée à ce jour par M. LORRE Pascal, le Pouet à St Hélien, Agriculteur.

La Parcelle 299 ZC 54 qu'exploitait M. LORRE n'existe plus et est remplacée pour lui par la ZC 307, pour une contenance de 4500911<sup>m</sup>².

Suite au Décès de ma Mère Denise Rouxel au mois de juin 2020 en maison de Retraite, j'ai décidé de vendre la Maison d'habitation ainsi que les Bâtiments Agricole afin d'honorer ma dette auprès du Conseil Général de l'Aide Sociale qui lui était accordée.

.../...

J'ai commencé par établir le géométrage, afin de délimiter les Bâtiments Existants, en juillet 2021, pour la vente éventuelle.

J'ai fait procéder aux diagnostics Immobiliers obligatoire en Décembre 2021 (DI Expertise - Dinan). Ainsi que le Diagnostic SPANC Vente Assainissement non collectif (Dinan Agglo) le 14 déc. 2021.

J'ai essayé d'avoir de l'aide, afin de bien remplir toutes les conditions pour la vente de ces bâtiments qui continuent à se dégrader, je n'ai eu que des réponses évasives au téléphone. J'ai demandé un nouveau RDV, en février et à Dinan Agglo, Tarceil "vous remplissez le Dossier avec le plus d'explications Photos, Plans ext... et ça suffira".

Que faut-il faire pour avoir au moins une fois quelqu'un qui connaisse son dossier et qui me donne la suite de mes démarches.

Je demande donc la Révision de cette Décision du fait du changement de Destination d'Anciens bâtiments Agricoles vers la sous-destination Logement dont Autorisés.

Vous m'indiquez que ces bâtiments ne sont pas identifiés aux Documents graphiques,

que manque-t-il pour qu'ils le soient?

Je sais que le futur Acquéreur aura pour Conditions de déposer toutes les demandes de Permis de Construire et Autorisations et mises aux normes afin de procéder à la Réhabilitation de la maison d'habitation ainsi que des bâtiments Agricoles.

.../...

A ce jour, je n'avance pas dans la  
Succession de ma mère.

Dans l'attente d'un prochain Rendez-vous,  
Recevez, Madame le Maire, mes salutations.

Rouxel Christian.

**COMMUNE  
DE SAINT-HELEN**
**CERTIFICAT D'URBANISME NON REALISABLE  
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

DESCRIPTION DE LA DEMANDE		Référence dossier:
Déposée le :	29/04/2022	N° CU 022 299 22 C0021
Par :	Monsieur ROUXEL Christian	
Demeurant à :	5 Cité Du Bourg 22100 TRELIVAN	
Sur un terrain sis :	Les Landes 22100 SAINT-HELEN	
Cadastré :	299 ZC 142, 299 ZC 306	
Superficie :	<del>47700 m²</del> 2691 m²	
Opération envisagée :	Réhabilitation de quatre bâtiments	

Courrier reçu le :  
01 AOUT 2022  
DINAN AGGLOMERATION

Le Maire au nom de la commune

Vu la demande présentée le 29/04/2022 par Monsieur ROUXEL Christian, 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 299 ZC 142, 299 ZC 54, 2C306
- o situé à Les Landes - 22100 SAINT-HELEN,

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 réhabilitation de quatre bâtiments ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) tenant lieu de Programme Local de l'Habitat, approuvé par délibération du conseil communautaire de Dinan Agglomération le 27/01/2020, modifié en simplifiée le 21 décembre 2020, modifié le 20 décembre 2021 ;

Vu l'avis du Bureau d'Etudes - Dinan Agglomération en date du 16/05/2022 ;

Vu l'avis d'Enedis en date du 02/06/2022 ;

Vu l'avis du Syndicat Départemental d'Energie en date du 07/06/2022 ;

Considérant que les articles 1 et 2 du règlement applicables aux zones agricoles du PLUi précisent que les changements de destination d'anciens bâtiments agricoles vers la sous-destination logement sont autorisés, sous réserve que le bâti soit identifié aux documents graphiques du règlement et d'un avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces, Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) ;

Considérant que le projet consiste au changement de destination de quatre bâtiments agricoles situés en zone agricole du PLUi et que, ces bâtiments ne sont pas identifiés aux documents graphiques du règlement ;

### 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 :

- **A : Zone agricole générale**
- **N : Zone naturelle générale**

Le terrain est grevé des servitudes suivantes :

- **T7 : Relations aériennes : servitudes à l'extérieur des zones de dégagement (ZD)**

Observations et prescriptions particulières :

- Haies et talus protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
- Zones humides protégées (art. L121-123)
- Nous tenons également à vous préciser que cette parcelle est surplombée par une ligne électrique aérienne ou traversée par un câble électrique souterrain, les constructions érigées sur ce terrain devront donc respecter les distances réglementaires de sécurité décrites dans l'arrêté technique du 17 mai 2001. Si ces constructions ne pouvaient se trouver à distance réglementaire des ouvrages, alors ceux-ci devront être mis en conformité. Dès l'acceptation de l'autorisation d'urbanisme, le pétitionnaire devra demander une étude à Enedis pour déterminer les solutions techniques et financières à mettre en œuvre.

### Article 3.

La situation des équipements est la suivante :

Réseaux	Desserte
Eau potable	Le terrain est desservi
Eaux usées	Le terrain n'est pas desservi
Electricité	Le terrain est desservi
Voirie	Le terrain est desservi

SAINT-HELEN, le 18.06.2022  
Mme Le Maire,  
Mme Christine PINARD



La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article 122-1 du code général des collectivités territoriales

#### INFORMATIONS À 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.

Le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)





DINAN, le 16/05/2022

**Mairie de SAINT-HELEN**  
**7, Rue des Ecoliers**  
**22100 SAINT-HELEN**

Affaire suivie par : Mme HUET ou Mme BLAIN ☎ : 02 96 87 20 13 ou 02 96 87 62 09 Mail : n.huet@dinan-agglomeration.fr	Dossier n° : CU 022 299 22 C0021 du 29/04/2022 Parcelle : ZC 142, 54 <b>306</b> 5083 LES LANDES Demandeur : ROUXEL Christian 5 CITE LE BOURG - 22100 TRELIVAN
---	---

**Objet :** CUB, Réhabilitation de la maison d'habitation.

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

**Eau potable :**

Opération desservie : ☒ Oui ☐ Non

**Assainissement :**

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 L.1331-7 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 AGGLOMÉRATION, compétent en matière d'assainissement collectif [...] à verser une Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif, à partir de la date du constat par DINAN AGGLOMÉRATION de raccordement privé au réseau public.*

☒ Non

⇒ Demande d'assainissement individuel avec étude de sol à la parcelle à déposer en Mairie.

**Servitudes de réseaux :**

☐ Oui \* ☒ Non

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

**Ordures ménagères :**

Collecte des ordures ménagères : ☒ Oui ☐ Non

**Servane Ollier**  
**Responsable de la Cellule**  
**Projets/Gestion de l'abonné**






Copie

Département :  
COTES D ARMOR

Commune :  
SAINT-HELEN

Section : ZC  
Feuille : 000 ZC 01

Échelle d'origine : 1/2000  
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 07/07/2022  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC48  
©2017 Ministère de l'Action et des  
Comptes publics

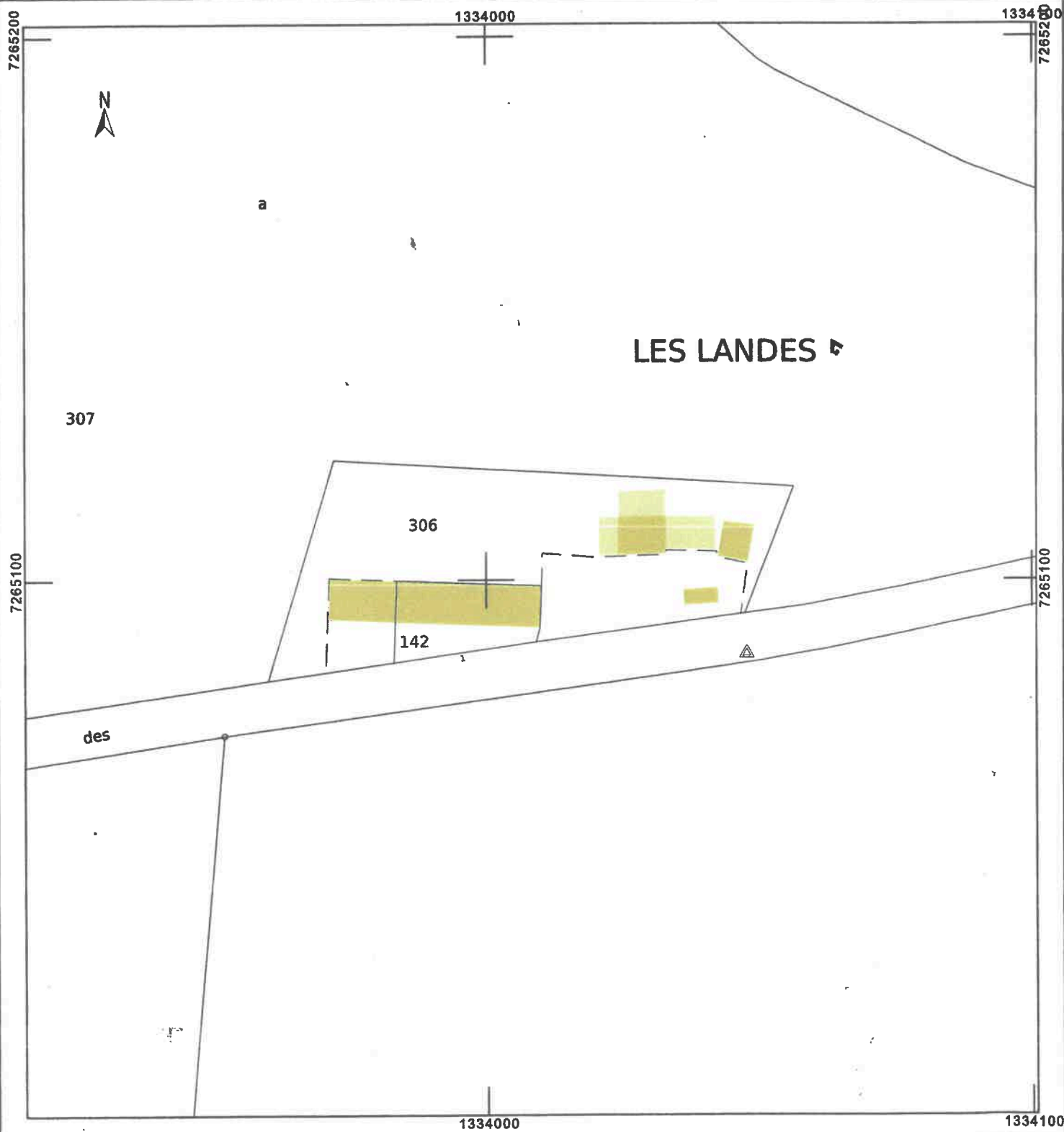
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des Impôts foncier suivant :  
Pôle Topographique de Gestion  
Cadastrale  
4, rue Abbé Gamier BP 2254 22022  
22022 SAINT BRIEUC  
tél. 021 96 01 42 42 -fax  
ptgc.cotes-darmor@dgif.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





Destinataire

RECOMMANDÉ AVEC AVIS DE RÉCEPTION

Numéro de l'envoi : 1A 149 631 38427



Identité (Nom et Prénom) ou raison sociale  
**Mme Le Hlaire**

Adresse  
**7 Rue des ÉCOLIERS**

Code postal  
**22100**

Commune  
**ST HELEN**

Présenté / Avisé le :

Distribué le :

Je soussigné déclare être

☐ Le destinataire☐ Le mandataire☐ CNI/Permis de conduire☐ Autre : .....

Signature

(Précisez Nom et Prénom  
si mandataire)

Signature Facteur\*

22100 QUEVERT DINAN PDC1

Date :

Prix :

CRBT :

19/07/22

6,38EUR

niveau de garantie (valeur au dos) :

R1 ☐R2 ☐R3 ☐

Je certifie par sa signature que l'identité du destinataire ou de son mandataire a été vérifiée précédemment.

Référence client

Expéditeur

~~M. ROUXEL Christian~~

Identité (Nom et Prénom) ou raison sociale

Expéditeur

N° 5

Cité du Bourg

Libellé de la voie

22100

TRÉLIVAN

Code postal

COMMUNE

Utiliser uniquement un STYLO A BILLE en appuyant fortement.

R1 Pensez également à la Lettre recommandée en ligne.

Consultez [www.laposte.fr/boutiqueducourrier](http://www.laposte.fr/boutiqueducourrier)

PREUVE DE DISTRIBUTION

La Poste S.A. au Capital de 3 600 000 000 € - RCS Paris 356 000 000  
Siège Social : 9, rue du Colonel Pierre Avia - 75015 Paris



