

DOSSIER : N° PC 014 406 22 P0022

Déposé le : 14/12/2022 et complété le 25/01/2023, le 23/02/2023,
le 07/03/2023

Avis de dépôt affiché en mairie le : 14/12/2022

Demandeur : SCI JMX représentée par Monsieur GERALDES Mickaël

Adresse demandeur : 5 RUE DES GEAIX

14630 EMIEVILLE

Nature des travaux : Construction d'un pavillon traditionnel

Sur un terrain sis à : 1 IMPASSE ALBERT VIEL – Lot n°1 Lotissement
« Le Hameau Banquet » à MOULINS EN BESSIN (14480)

Référence(s) cadastrale(s) : 406 B 380

ARRÊTÉ accordant un permis de construire au nom de la commune de MOULINS EN BESSIN

Le Maire de la Commune de MOULINS EN BESSIN

VU la demande de permis de construire présentée le 14/12/2022 par la SCI JMX représentée par Monsieur GERALDES Mickaël, demeurant 5 RUE DES GEAIX à EMIEVILLE (14630),

VU l'objet de la demande :

- pour la construction d'un pavillon traditionnel ;
- sur un terrain situé 1 IMPASSE ALBERT VIEL – Lot n°1 Lotissement « Le Hameau Banquet » à MOULINS EN BESSIN (14480) ;
- pour une surface de plancher créée de 104 m²;

VU les pièces complémentaires fournies en date des 25/01/2023, 23/02/2023 et 07/03/2023,

VU le Code de l'Urbanisme,

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 20/03/2017, modifié par délibération du conseil communautaire en date du 16/06/2022, zone AU,

VU l'arrêté du permis d'aménager PA 014 406 20 D0001 autorisant la création du lotissement "LE HAMEAU BANQUET" en date du 30/10/2020,

VU l'arrêté du permis d'aménager modificatif PA 014 406 20 D0001 M01 en date du 28/09/2021,

VU l'arrêté autorisant la vente des lots en date du 20/01/2022,

CONSIDERANT l'article 11.2 du règlement du lotissement susvisé qui dispose que : « Si l'acquéreur d'une parcelle souhaite délimiter sa parcelle en façade principale donnant sur la rue, les dispositifs admis sont : 1. Haie arbustive seule (hauteur max. 1,40m) plantée par l'acquéreur à 0,50 m environ de la limite de propriété (voir espèces ci-dessous). Cette haie sera soigneusement entretenue. Une bordure en matériau dur (béton, pierre, bois) viendra délimiter la propriété le long des voies et espaces communs ;

2. Clôture rigide d'une hauteur de 1,40 mètre maximum avec soubassement de 20 cm de hauteur maximum de couleur sombre, implantée en limite de propriété, impérativement doublée d'une haie arbustive (voir espèces ci-après) ;

(...) **Composition des haies :**

(...) Les haies devront avoir au minimum trois essences parmi les suivantes (75% minimum du mélange) :

Prunus spinosa (prunellier ou épine noire)

Carpinus betulus (charme)

Amelanchier canadensis (amélanchier)

Fagus sylvatica (hêtre)

Corylus avellana (noisetier)

Acer campestre (érable champêtre)

Ligustrum vulgare (troène)

Viburnum tinus (laurier-tin)

L'acquéreur pourra compléter avec d'autres végétaux de type arbustes fleuris à hauteur de 25% maximum du mélange.

(...) Les haies seront implantées à 0.50m environ de la limite privative. »,

CONSIDERANT que le projet prévoit une clôture en façade principale sur rue, composée d'un seul grillage rigide avec une plaque béton pour une hauteur totale de 1,20 mètre, ne respectant pas la règle susvisée,

ARRÊTE

Article 1 : Le présent Permis de Construire est **ACCORDE** sous réserve du respect des conditions particulières mentionnées aux articles suivants.

Article 2 : La clôture en façade principale donnant sur la rue sera obligatoirement doublée d'une haie.

Toutes les haies devront avoir au minimum trois essences parmi la liste ci-dessous, pour 75% du mélange :

- Prunus spinosa (prunellier ou épine noire)
- Carpinus betulus (charme)
- Amelanchier canadensis (amélanchier)
- Fagus sylvatica (hêtre)
- Corylus avellana (noisetier)
- Acer campestre (érable champêtre)
- Ligustrum vulgare (troène)
- Viburnum tinus (laurier-tin)

L'acquéreur pourra compléter avec d'autres végétaux de type arbustes fleuris à hauteur de 25% maximum du mélange.

Les haies seront implantées à 0.50m environ de la limite privative.

*Remis en main propre
le 18/04/2023*

MOULINS EN BESSIN, le 17/04/2023

L' Adjoint au Maire

Hervé GUIMBRETIERE



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. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site Internet www.telerecours.fr. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Durée de validité du permis :

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s) mentionnée à l'article R424-10 du code de l'urbanisme ou de la date à laquelle la décision tacite est intervenue. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont

interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22 du code de l'urbanisme, l'autorisation peut être prorogée deux fois pour une durée d'un an si les prescriptions d'urbanisme et servitudes administratives de tous ordres n'ont pas évolué. Dans ce cas, la demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire du permis peut commencer les travaux après avoir :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du gouvernement) ;
- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A.424-15 à A.424-19 du code de l'urbanisme, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.

- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.

Information sur les risques:

Le terrain est situé dans une zone de sismicité faible (zone 2) conformément aux dispositions de l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe à risque normal.

Ce terrain est situé dans une zone de risque de variation dimensionnelle des sols du fait de leur nature argileuse (aléa faible).

Les fondations sur semelle doivent être suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. À titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort. Une construction sur vide sanitaire ou avec sous-sol généralisé est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.

-Les fondations doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix ;

-La structure du bâtiment doit être suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux ;

-Deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, doivent être désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels ;

-Tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être le plus éloigné possible de la construction. On considère en particulier que l'influence d'un arbre s'étend jusqu'à une distance égale à au moins sa hauteur à maturité ;

-Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de trottoir périphérique ou de géomembrane enterrée, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation ;

-En cas de source de chaleur en sous-sol (chaudière notamment), les échanges thermiques à travers les parois doivent être limités par une isolation adaptée pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie. Il peut être préférable de positionner de cette source de chaleur le long des murs intérieurs ;

-Les canalisations enterrées d'eau doivent pouvoir subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose notamment des raccords non fragiles (systèmes d'assouplissement) au niveau des points durs.

Les enjeux **environnementaux et les risques de la commune** concernant votre terrain sont consultables sur le site internet de la DREAL :

<http://www.donnees.normandie.developpement-durable.gouv.fr/>

Informations sur les taxes et participations :

Votre projet est susceptible de générer le paiement de la **Taxe d'Aménagement (TA)** et de la **Participation Financière à l'Assainissement Collectif (PFAC)**.

Calcul de la TA : vous avez été informés qu'à l'issue des travaux, une déclaration devra être effectuée auprès des services fiscaux pour le calcul des impositions. La déclaration est à effectuer sur l'espace sécurisé depuis le site impots.gouv.fr

Calcul de la PFAC : celle-ci est communiquée par le gestionnaire du réseau eaux usées.