

REFUS DE PERMIS DE CONSTRUIRE
Prononcé par le Maire au nom de la commune

Le Maire de la commune de MOULINS EN BESSIN

VU la demande de permis de construire présentée le 06/12/2023 par Monsieur SURIAM Emmanuel et Madame SOREL Cassandra, 19 Rue des Peupliers - 14610 EPRON ;

VU l'objet de la demande :

- pour un projet de Construction d'une maison individuelle ;
- sur un terrain situé 10 Impasse Albert Viel ;
- pour une surface de plancher créée de 105.05 m² ;

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,

Vu l'avis Favorable avec réserves du SPANC ANC et OMR Seules Terre et Mer en date du 13/12/2023,

CONSIDERANT que le projet n'est pas conforme aux dispositions du règlement du Lotissement susvisé, et notamment les dispositions de l'article 11 qui règlementent l'aspect extérieur des constructions, en complément des règles du Plan Local d'Urbanisme en vigueur,

CONSIDERANT que le projet n'est pas conforme aux dispositions du règlement du Plan Local d'Urbanisme susvisé, et notamment les dispositions de l'article AU 11 – ASPÉCT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - Couvertures – Toitures qui imposent que « Les constructions principales devront être couverte d'une toiture à deux pentes sur au moins 70% de la surface de la construction principale, et présenter des pentes de toitures de 40° minimum à 50° maximum. »

CONSIDERANT que le projet consiste en la construction d'un pavillon comportant, sur son volume principal, une toiture à 4 pans, **et de ce fait, ne respecte pas la règle susvisée,**

ARRÊTE

Article unique : Le présent permis de construire est REFUSE. Vous ne pouvez pas réaliser vos travaux.

MOULINS EN BESSIN

le 14/12/2023

L'Adjoint au Maire

Hervé GUIMBRETIERE



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).

Pour information :

-Il existe une incohérence dans le dossier qui fait état, à la fois de la mise en place d'un assainissement autonome du traitement des eaux usées et d'un raccordement au réseau collectif du traitement des eaux usées.

-L'article AU 11 du PLU impose que « **Les ouvertures** doivent présenter des proportions verticales ou des menuiseries à proportions verticales, sauf dans le cas où la proportion des baies horizontales participe à la qualité architecturale du projet.

-Lors du dépôt d'un futur dossier, il conviendra de justifier que la gestion des eaux pluviales sera calculée pour une pluie d'occurrence 20 ans (article 4 du règlement du lotissement).

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.

Le 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/>