

REPUBLIQUE FRANÇAISE

COMMUNE de MOULINS EN  
BESSIN

DOSSIER : N° PA 014 406 24 D0001

Déposé le : 06/05/2024

Avis de dépôt affiché en mairie le : 15/05/2024

Demandeur : MAIRIE DE MOULINS EN BESSIN

Madame GAUMERD VERONIQUE

Adresse demandeur : 11 ROUTE DE CREULLY

14740 MOULINS EN BESSIN (anciennement  
MARTRAGNY)

Nature des travaux : Création d'un lot à bâtir

Sur un terrain sis à : RUE DU CHEMIN CREUX à  
MOULINS EN BESSIN (14480)

Référence(s) cadastrale(s) : 406 548 AB 102

## ARRÊTÉ accordant un permis d'aménager au nom de la commune de MOULINS EN BESSIN

**Le Maire de la Commune de MOULINS EN BESSIN**

VU la demande de permis d'aménager présentée le 06/05/2024 par MAIRIE DE MOULINS EN BESSIN représentée par Madame GAUMERD VERONIQUE, demeurant 11 ROUTE DE CREULLY 14740 MOULINS EN BESSIN (anciennement MARTRAGNY) ;

VU l'objet de la demande :

- pour la création d'un lot à bâtir ;
- sur un terrain situé RUE DU CHEMIN CREUX à MOULINS EN BESSIN (14480) ;
- pour une surface de plancher créée de 0m<sup>2</sup>;

VU le Code du Patrimoine et en particulier les articles L.621-30, L.621-32 et L.632-2,

VU le Code de l'Urbanisme,

Vu le Plan d'Occupation des Sols devenu caduc en date du 01/01/2016,

VU le certificat d'urbanisme opérationnel CU 014 406 24 B0008 tacite réalisable en date du 26/03/2024,

VU l'avis Favorable avec réserve du SPANC ANC et OMR Seules Terre et Mer en date du 23/05/2024,

VU l'Accord du préfet du Calvados en date du 23/05/2024 en application de l'article L.422-5 du Code de l'Urbanisme,

VU l'Accord de l'Architecte des Bâtiments de France - Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Calvados en date du 27/05/2024,

VU l'avis de ENEDIS – Gestionnaire du réseau électricité en date du 28/05/2024,

VU l'avis du SDEC Energie - autorité concédante du réseau public électricité, en date du 10/06/2024 pour une puissance de raccordement de 12 kVA monophasé,

VU l'avis Favorable de la SAUR - GRENTHEVILLE - Délégué de service public du réseau public eau potable en date du 13/06/2024,

### ARRÊTE

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

**Article 2 :** Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 1.

La surface de plancher maximale dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 250m<sup>2</sup>.

**Article 3 :** Le permis de construire des bâtiments sur le lot d'un lotissement autorisé par un permis d'aménager ne peut être accordé qu'à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement. La déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux devra être déposée avant le dépôt de celui-ci.

**Article 4 :** Conformément aux dispositions de l'article L.442-7 du code de l'urbanisme, le permis d'aménager et, s'il existe, le cahier des charges fixant les conditions de vente ou de location des lots, seront remis à l'acquéreur préalablement à la signature de la promesse ou de l'acte de vente ainsi qu'au preneur lors de la signature des engagements de location.

**Article 5 :** L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que la création, la modification ou la suppression d'un accès est soumise à l'obtention préalable d'une permission de voirie auprès de la Commune.

Fait à MOULINS EN BESSIN, le 4 Juillet 2024  
L'ADJOINT AU MAIRE,  
H. 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](http://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, 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 fort.

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/>

#### **NOTA BENE :**

- Les acquéreurs du lot devront être informés par le lotisseur qu'ils seront redevables :
  - de la Taxe d'Aménagement (TA),
  - de la Redevance d'Archéologie Préventive (RAP),aux taux et suivant les modalités de versement en vigueur, lors de la délivrance de l'autorisation.
- Selon les prescriptions de l'article L442-14 du code de l'urbanisme, dans les cinq ans suivant l'achèvement du lotissement constaté dans les conditions prévues par les articles R462-1 et suivants du même code, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à la date de délivrance du présent arrêté. Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L442-10,11 et 13 sont opposables.
- Les acquéreurs des lots seront informés qu'en vertu de l'article L442-9 du code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme spécifiques au présent lotissement disparaîtront automatiquement au bénéfice de celles du Plan Local d'Urbanisme en vigueur, au terme de dix années, à compter de la présente approbation.
- **Assainissement** : La parcelle 548 AB.102 est située sur un zonage d'assainissement non collectif. Par conséquent, avant tout commencement de travaux, le projet de construction sur cette parcelle devra faire l'objet d'une étude de filière d'assainissement non collectif. Cette étude a pour objectif de définir la filière d'assainissement, son dimensionnement, l'implantation, le profil en long, le plan existant, le plan avant-projet. Le SPANC doit émettre un avis sur cette étude. L'avis sur ce contrôle sera joint à la demande de permis de construire.
- **Déchets ménagers** : La rue du chemin creux ne peut pas être techniquement desservie par le service de collecte des ordures ménagères. Les conteneurs d'ordures ménagères et déchets issus du tri sélectif devront être déposés sur un point de collecte – rue de Creully. Une aire devra être réservée sur la parcelle pour l'installation d'un composteur individuel pour les biodéchets.

