

REPUBLIQUE FRANCAISE

COMMUNE de MOULINS EN BESSIN

DOSSIER : N° PC 014 406 25 00010 T01

Déposé le : 15/09/2025

Demandeur : SAS ACMARIE

Nature des travaux du permis : Régularisation d'un changement de destination, de la pose de menuiseries extérieures, de la construction d'une véranda ainsi que de la création d'un nouvel accès à la rue

Nature du transfert : Transfert partiel du permis de construire pour la création d'une voirie

Sur un terrain sis à : 1206 Rue de Creully à MOULINS EN BESSIN (14480)

Référence(s) cadastrale(s) : 406 B 180, 406 B 240, 406 B 241, 406 B 242, 406 B 244, 406 B 329

ARRÊTÉ

refusant un transfert de permis de construire délivré par le Maire au nom de la commune

Le Maire de la commune de MOULINS EN BESSIN,

VU le permis de construire n° PC 014 406 25 00010 accordé le 18/07/2025 à Monsieur DETRE Alain et Monsieur DETRE Fabrice, demeurant 5 Impasse des Charmes à LION SUR MER (14780),

- pour un projet de régularisation de travaux portant sur un changement de destination pour la création d'un logement, la pose de menuiseries extérieures, la construction d'une véranda ainsi que la création d'un nouvel accès à la rue ;
- sur un terrain situé 1206 Rue de Creully à MOULINS EN BESSIN (14480) ;
- pour une surface de plancher créée par changement de destination de 110 m² et la création d'une nouvelle surface de plancher de 15 m²;

VU la demande de transfert partiel de permis de construire en date du 15/09/2025 de la SAS ACMARIE, demeurant 186 rue bourg achard, pour la création d'une voirie,

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants,

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 UA,

VU le certificat d'urbanisme n°CU 014 406 25 00030, en date du 29/08/2025,

CONSIDERANT qu'en application de l'article L. 431-1 du Code de l'urbanisme :: « Conformément aux dispositions de l'article 3 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture, la demande de permis de construire ne peut être instruite que si la personne qui désire entreprendre des travaux soumis à une autorisation a fait appel à un architecte pour établir le projet architectural faisant l'objet de la demande de permis de construire. »,

CONSIDERANT que l'article R. 431-2 du code de l'urbanisme dispose que : « Pour l'application de l'article 4 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture, ne sont toutefois pas tenues de recourir à un architecte les personnes physiques, les exploitations agricoles ou les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime qui déclarent vouloir édifier ou modifier pour elles-mêmes :

- a) Une construction à usage autre qu'agricole dont la surface de plancher n'excède pas cent cinquante mètres carrés ;
- b) Une construction à usage agricole ou les constructions nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas huit cents mètres carrés ;
- c) Des serres de production dont le pied-droit a une hauteur inférieure à quatre mètres et dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas deux mille mètres carrés. »,

CONSIDERANT que le projet du permis de construire initial n'a pas été établi par un architecte ou un agréé en architecture;

CONSIDERANT que le transfert de ce permis de construire est demandé par une personne morale ne pouvant bénéficier de la dispense de recours à un architecte prévue par l'article R.431-2 du code de l'urbanisme,

CONSIDERANT que l'article R. 421-19 du Code de l'urbanisme dispose que : « Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager : Les lotissements qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots destinés à être bâtis et propres au lotissement. Les équipements pris en compte sont les équipements dont la réalisation est à la charge du lotisseur ; »

CONSIDERANT que la demande de transfert porte sur une voirie devant desservir plusieurs lots résultant d'un lotissement, alors qu'aucun permis d'aménager n'a été délivré pour la création de ce lotissement en méconnaissance de l'article R. 421-19 du Code de l'urbanisme précité,

CONSIDERANT qu'en l'absence d'autorisation d'aménager, la demande de transfert partiel ne peut être accordée pour une voirie d'un lotissement non autorisé,

ARRÊTE

Article unique : Le transfert du permis de construire n° PC 014 406 25 00010, accordé à Monsieur DETRE Alain et à Monsieur DETRE Fabrice le 18/07/2025, à la SAS ACMARIE pour le projet décrit dans le cadre de présentation **EST REFUSÉ.**

MOULINS EN BESSIN, le 03/10/2025

**L'Adjoint au Maire,
Hervé GUIMBRETIERE**

Pour information :

La faculté de transférer partiellement un permis n'est possible que si le permis de construire initial est divisible (CE du 29 mars 1993, n°111745). Pour qu'une opération de construction soit considérée comme divisible au regard du droit de l'urbanisme, il faut que chacune de ses composantes puisse donner lieu à un permis de construire distinct des autres parties du projet : "Lorsque l'autorisation initiale porte, comme en l'espèce, sur deux constructions distinctes, rien ne s'oppose à ce que ce transfert ait lieu, pour chacune d'entre elles, en faveur de bénéficiaires différents » (CE 24 juillet 1987, "Epoux X", n°61164).

En l'espèce, une voirie commune à plusieurs lots non bâtis issus d'un lotissement est une opération indivisible d'un permis d'aménager.

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

