

REFUS DE PERMIS DE CONSTRUIRE

Prononcé par le Maire au nom de la commune

VU la demande de permis de construire présentée le 02/02/2026 par la SCI ANPA représentée par Monsieur Arnaud AUBIN, 16 Chemin de Colombelles 14980 ROTS ;

VU l'objet de la demande :

- pour un projet de réhabilitation d'une grange agricole en 4 logements ;
- sur un terrain situé Impasse de la Piste B6 ;
- pour une surface de plancher créée de 196.68 m² ;

VU le Code de l'Urbanisme,

VU le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé par délibération du Conseil Communautaire de Seules Terre et Mer, en date du 11/12/2025, zone Ua,

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 29/06/2012, modifié par délibération en date du 23/03/2017, zone Ua,

VU le Certificat d'Urbanisme Opérationnel Réalisable n° CU 014 406 25 00038, en date du 11/12/2025,

VU l'avis Favorable de ENEDIS - Service Urbanisme, gestionnaire du réseau public d'électricité, en date du 11/03/2026,

VU l'avis Favorable simple du SDEC - Syndicat Mixte Départemental Energies Calvados, autorité concédante du réseau public d'électricité, en date du 03/03/2026,

VU l'avis Favorable avec réserve de STM (Voiries intercommunales - SPANC - OMR) en date du 02/02/2026,

VU l'avis Favorable de SAUR – GRENTHEVILLE, délégataire de service public du réseau public d'eau potable, en date du 18/02/2026,

VU l'avis Favorable du Conseil Départemental du Calvados ARD - DGA Aménagement et déplacements en date du 16/03/2026,

CONSIDERANT que conformément au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme, « Lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à la date du certificat ne peuvent être remis en cause **à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.** »

CONSIDERANT que le certificat d'urbanisme opérationnel CU 014 406 25 00038 déposé le 19/09/2025 par Monsieur AUBIN Arnaud a été tacite en date du 19/11/2025,

CONSIDERANT que la demande porte sur réhabilitation d'une grange en 4 logements impliquant une modification de la desserte du terrain et donc de nature à porter atteinte à la sécurité publique, par conséquent le certificat d'urbanisme est remis en cause,

CONSIDERANT que le projet, n'est pas conforme aux dispositions du règlement du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal susvisé, et notamment les dispositions de l'article 18 précisant les conditions de desserte par les voies publiques ou privées : « *Chaque terrain doit disposer d'un accès de 3 mètres de largeur minimum. S'il est destiné à la desserte de plus de quatre logements, il aura les caractéristiques applicables aux voies* »,

CONSIDERANT que le projet consistant en la création de 4 nouveaux logements, sa desserte devra répondre aux caractéristiques applicables aux voies,

CONSIDERANT que l'article 19 dispose que les voies auront les caractéristiques suivantes : « *Les voies à créer doivent présenter une largeur (emprise totale de la voie, tout mode) minimale de :*
- 4 mètres lorsque leur longueur est inférieure à 50 mètres et/ou si elles sont à sens unique.
- 6 mètres lorsque leur longueur est supérieure à 50 mètres. »,

CONSIDERANT que le projet consiste en la création de 4 nouveaux logements avec pour accès l'impasse de la piste B6, d'une longueur de plus de 60 m et d'une largeur de 6 m,

CONSIDERANT dès lors que le projet ne permet pas de satisfaire aux exigences des caractéristiques applicables aux voies,

CONSIDERANT que le projet, n'est pas conforme aux dispositions du règlement du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal susvisé, et notamment les dispositions de l'article 19 précisant les conditions de desserte par les voies publiques ou privées : « *Les voies à créer en impasse, dont l'entrée, unique, fait également office de sortie pour ses usagers, ne peuvent desservir plus de 10 logements.* »

CONSIDERANT que le projet consiste en la création de 4 nouveaux logements avec pour accès l'impasse de la piste B6, desservant déjà 7 logements, que le projet aurait pour effet de porter à 11 le nombre de logements desservis par cette même impasse,

CONSIDERANT dès lors que le projet ne permet pas de satisfaire aux exigences des caractéristiques applicables aux voies en impasse,

ARRÊTE

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

MOULINS EN BESSIN, le 25/03/2026

**Le 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.

Délais et voies de recours contre la présente lettre : Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision. A cet effet, il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. 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. Le délai d'introduction d'un tel recours administratif, qu'il s'agisse d'un recours gracieux ou d'un recours hiérarchique, à l'encontre d'une décision relative à une autorisation d'urbanisme est d'un mois à compter de la notification de ladite décision (article L. 600-12-2 alinéa 1er du code de l'urbanisme). Le silence gardé pendant plus de deux mois, à compter de la réception de ce recours administratif par l'autorité compétente, vaut décision de rejet de ladite autorité (article L. 600-12-2 alinéa 2nd du code de l'urbanisme).

Le délai de recours contentieux contre une décision n'est pas prorogé par l'exercice d'un recours gracieux ou d'un recours hiérarchique.

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 enjeux **environnementaux et les risques de la commune** concernant votre terrain sont consultables sur le site internet de la DREAL : <https://www.normandie.developpement-durable.gouv.fr/les-cartes-interactives-a4661.html>.