

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 24/06/2026 par SCI SCI ANPA représentée par Monsieur Arnaud Aubin, demeurant 16 Chemin de Colombelles à 14980 ROTS,

VU l'objet de la demande :

- pour la réhabilitation d'une grange agricole en 3 logements ;
- sur un terrain situé Impasse de la Piste B6 à MOULINS EN BESSIN (14480) ;
- pour une surface de plancher créée par changement de destination de 176.27 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 l'avis Favorable de Conseil Départemental du Calvados ARD - DGA Aménagement et déplacements en date du 16/07/2026,

Vu l'avis Favorable de SAUR - GRENTHEVILLE en date du 26/06/2026,

Vu l'avis Favorable avec réserve de STM Voiries intercommunales - Assainissement - Déchets ménagers en date du 29/07/2026,

Vu l'avis Information de SDEC - Syndicat Mixte Départemental Energies Calvados en date du 06/08/2026,

CONSIDERANT que le projet, en l'état, n'est pas conforme aux dispositions du règlement du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal susvisé, et notamment les dispositions de l'article UA 11 : Aspect extérieur des constructions qui règlemente « Les châssis de toit doivent être encadrés, sans débord sur le plan de la toiture et *présenter un rapport vertical (plus haut que large)*. Ils doivent avoir un rapport proportionné aux baies de la construction.

L'ajout de volets roulants extérieurs posés sur châssis de toit est autorisé, mais devra garantir une cohérence architecturale d'ensemble avec le bâti existant, notamment dans le cas de bâti ancien.

Les fenêtres de toit doivent :

Ne pas dépasser le format châssis à bâtière traditionnel,

Être intégré dans le plan de toiture dans les constructions anciennes,

Par exception, une ou deux fenêtres de toit de plus grand format peuvent être autorisées sous réserve d'être de bonne composition architecturale », mais qu'il peut y être remédié,

CONSIDERANT que le projet prévoit la pose de fenêtre de toit de dimension 100*100 et donc ne respecte pas la règle ci-dessus,

CONSIDERANT que le projet, en l'état, n'est pas conforme aux dispositions du règlement du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal susvisé, et notamment les dispositions de l'article **Article 19 : Voies qui règlemente** « Les constructions et les aménagements seront desservis par des voies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment

en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie ainsi que l'enlèvement des ordures ménagères », mais qu'il peut y être remédié,

CONSIDERANT d'une part, que le service de la communauté de communes de Seules Terre et Mer, Voiries intercommunales - Assainissement - Déchets ménagers en date du 29/07/2026 a émis des réserves et plus particulièrement « l'impasse de la piste B6 n'est pas desservie par le service public de collecte des déchets ménagers. Un point de collecte des ordures ménagères et déchets issus du tri sélectif devra être défini, rue de Sainte Croix. Le pétitionnaire devra déposer ses bacs les jours de collecte. Par ailleurs une aire devra être réservée sur la parcelle pour accueillir un composteur individuel pour la collecte séparée et le traitement des biodéchets »,

CONSIDERANT d'autre part, que l'Agence Routière Départementale a émis un avis favorable sous réserve que « l'accès à ce projet se fera rue de Sainte Croix (voirie communale), qui débouche sur la RD 158B en respectant les conditions de visibilité requises. Aucune sortie sur la RD 158B ne devra se faire par les parcelles H54 et H55. »

ARRÊTE

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

Article 2 : Les châssis de toit doivent être encastrés, sans débord sur le plan de la toiture et présenter un rapport vertical (plus haut que large). Ils doivent avoir un rapport proportionné aux baies de la construction. Ils ne doivent pas dépasser le format châssis à bâtière traditionnel et être intégré dans le plan de toiture dans les constructions anciennes.

Article 3 : L'impasse de la piste B6 n'est pas desservie par le service public de collecte des déchets ménagers. Un point de collecte des ordures ménagères et déchets issus du tri sélectif devra être défini, rue de Sainte Croix. Le pétitionnaire devra déposer ses bacs les jours de collecte. Par ailleurs une aire devra être réservée sur la parcelle pour accueillir un composteur individuel pour la collecte séparée et le traitement des biodéchets.

Article 4 : l'accès à ce projet se fera rue de Sainte Croix (voirie communale), qui débouche sur la RD 158B en respectant les conditions de visibilité requises. Aucune sortie sur la RD 158B ne devra se faire par les parcelles H54 et H55.

MOULINS EN BESSIN, le 23/09/2026

**Le MAIRE,
Hervé GUIMBRETIÈRE**

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.

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.

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>

Informations sur les taxes et participations :

Votre projet est susceptible de générer le paiement de la **Taxe d'Aménagement (TA)**, de la **Participation Financière à l'Assainissement Collectif (PFAC)** et, le cas échéant, **une part de financement du réseau électrique**.

Calcul de la TA : une déclaration devra être effectuée auprès des services fiscaux dans les 90 jours suivant l'achèvement des travaux (au sens de l'article 1406 du Code Général des Impôts) pour le calcul des impôts directs locaux et des taxes d'urbanisme, sur l'espace sécurisé du site www.impots.gouv.fr via le service "Gérer mes biens".

Calcul de la PFAC : renseignements auprès du gestionnaire du réseau des eaux usées compétent.

Calcul de l'extension de réseau électrique : la part des coûts des travaux d'extension du réseau électrique situés hors du terrain d'assiette de l'opération est due par le demandeur. Renseignements auprès du gestionnaire de réseau électrique.