

DOSSIER N° CU 014 406 26 00004

Déposé le : 02/03/2026

Demandeur : Monsieur Saint Jore Boris

Demeurant : 34 Route Hameau de Saint Leger 14740
MOULINS EN BESSIN

Sur un terrain sis à : 34 Route Hameau Saint-Léger à
MOULINS EN BESSIN (14480)

Référence(s) cadastrale(s) : 406 B 374

CERTIFICAT D'URBANISME OPERATIONNEL NON REALISABLE **Délivré par le Maire au nom de la commune de MOULINS EN BESSIN**

VU la demande présentée le 02/03/2026 par Monsieur Saint Jore Boris, en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 a) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain :

- cadastré 406 B 374
- situé 34 Route Hameau Saint-Léger à MOULINS EN BESSIN (14480),

et indiquant en outre, en application de l'article L.410-1 b) du code de l'urbanisme, si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en Transformation d'un bâtiment agricole en logements, ainsi que l'état des équipements publics existants ou prévus,

Vu le code de l'urbanisme,

VU le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé par délibération du Conseil Communautaire de Seullès Terre et Mer, en date du 11/12/2025, Zone UA ;

Vu l'avis Favorable de SAUR - GRENTHEVILLE en date du 18/03/2026,

Vu l'avis Favorable avec réserve de STM (Voiries intercommunales - SPANC - OMR) en date du 05/03/2026,

Vu l'avis Favorable de Conseil Départemental du Calvados ARD - DGA Aménagement et déplacements en date du 08/04/2026,

Vu l'avis Favorable de ENEDIS - Service Urbanisme en date du 31/03/2026,

Vu l'avis Information de SDEC - Syndicat Mixte Départemental Energies Calvados en date du 11/03/2026,

VU le courriel en date du 09/03/2026 envoyé par M. SAINT JORE Boris indiquant que la cession de la parcelle est enclavée,

CONSIDERANT qu'en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations,

CONSIDERANT que le terrain objet du projet n'est pas desservi par un réseau d'assainissement collectif et par conséquent, le projet doit prévoir l'installation d'un assainissement non collectif,

CONSIDERANT que M. SAINT JORE indique dans le courriel visé ci-dessus que le terrain cédé serait enclavé,

CONSIDERANT que le terrain objet du projet ne permet pas la mise en place d'une installation d'assainissement non collectif, et par conséquent, de par sa situation est de nature à porter atteinte à la salubrité, au sens de l'article R111-2 susvisé,

CERTIFIE

Article 1 : Le terrain objet de la demande ne peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée.

Article 2 : Le terrain est situé dans une commune dotée d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé par délibération du Conseil Communautaire de Seullès Terre et Mer, en date du 11/12/2025.

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :
Art. L.152-1, art. L.111-6 à L.111-11, art. R111-2, R.111-4 et R.111-21 à R.111-27.

Zone PLUi : UA, UC

Le terrain n'est grevé d'aucune servitude d'utilité publique.

Article 3 : La situation des équipements est la suivante :

Réseaux	Desserte	Desservi : Capacité	Observation
Eau potable	Le terrain est desservi par une desserte publique	Suffisant	Nous vous informons qu'il existe une canalisation AEP de diamètre 125mm, au droit du terrain. Cependant, le pétitionnaire devra faire une demande de devis travaux auprès du concessionnaire pour la réalisation du branchement AEP, et une permission de voirie devra être délivrée par la collectivité compétente pour la réalisation de ces travaux.
Eaux pluviales	Non précisé		
Eaux usées	Le terrain n'est pas desservi	Insuffisant	La parcelle B 374 se situe dans le zonage d'assainissement non collectif. Par conséquent, la parcelle B374 doit faire l'objet d'une étude de filière. Le SPANC doit émettre un avis sur cette étude. L'avis sur ce contrôle sera joint à la demande de permis de construire.
Electricité ^{*(1)}	Le terrain est desservi par une desserte publique	Suffisant	Compte-tenu de la distance entre le réseau existant et la parcelle, nous estimons que le raccordement au réseau public de distribution d'électricité peut être réalisé par un simple branchement, conformément au

			référentiel technique d'Enedis
Voirie Départementale :	Le terrain est desservi par une desserte publique	Suffisant	<p>Considérant l'article R.111-2 du code de l'urbanisme ;</p> <p>Considérant que le stationnement des véhicules se fera uniquement sur des places publiques du Hameau ;</p> <p>Considérant que l'accès demandé depuis le domaine public routier départemental (RD 613) sera uniquement piéton ;</p> <p>Considérant que les conditions de sécurité sont garanties ;</p> <p>Le Département émet un avis favorable au projet.</p>
Défense incendie	Le terrain est desservi par une desserte publique	Suffisant	/

* L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que la présente demande a été instruite pour une puissance de raccordement de 12kVA en monophasé ou 36kVA en triphasé.

Article 4 : Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable.

Fiscalité applicable aux constructions en date de délivrance du présent certificat :

- Taxe d'Aménagement (T.A.) : part communale (taux 5 %), part départementale (taux 2.50 %)
- Redevance Archéologie Préventive (RAP) : taux 0.40 %

Participations susceptibles d'être exigées à l'occasion de l'opération :

Sans procédure de délibération préalable :

- PEPE : Participations pour équipements publics exceptionnels,
- PVR (générale) : Participation pour voiries et réseaux,

Instaurées par délibération :

- PVR (spécifique) : Participation pour voiries et réseaux,
- PAE : Programme d'aménagement d'ensemble,
- PUP : Participation dans le cadre d'une convention de projet urbain partenarial.

Observations et prescriptions particulières

- 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

A titre d'information pour connaître les enjeux environnementaux et les risques de la commune concernant votre terrain qui sont consultables sur le site internet de la DREAL : <https://www.normandie.developpement-durable.gouv.fr/les-cartes-interactives-a4661.html>

MOULINS EN BESSIN, le 15/04/2025

L'Adjointe au Maire
Florence BUHOT



Observation : Dans le cadre d'une demande de permis de construire, le projet devra respecter l'article 16 du règlement écrit du PLUi qui prévoit que :

Article 16 : Obligations minimales pour les véhicules motorisés

Dispositions générales

Le stationnement de véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré hors des voies de desserte. Les normes de stationnement s'appliquent aux constructions neuves, à la création de logements, au changement de destination, à l'extension de locaux commerciaux/d'activités.

Les places de stationnement doivent être réalisées dans le respect des règlements et normes en vigueur.

Les aires de stationnement non couvertes doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat. Ces obligations ne s'appliquent pas au stationnement groupé reporté.

En cas d'impossibilité technique de se stationner sur la même parcelle, le stationnement peut être réalisé sur une unité foncière dans un périmètre d'environ 150 mètres autour de la construction.

Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher ou de surface de vente, le calcul se fait par tranche entière entamée. Par exemple, lorsqu'il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher, pour une construction de 70 m² de surface de plancher, le calcul par tranche entamée impose la réalisation de 2 places de stationnement.

Normes de stationnement des véhicules automobiles :

Les aires de stationnement comprenant plus de 4 places devront disposer d'au moins un emplacement répondant aux dimensions d'une place de stationnement pour personne à mobilité réduite.

Il faudra également prendre en compte l'avis de Collectea (Collecte des déchets ménagers et assimilés) en date du 05/03/2026 :

Collecte des déchets ménagers et assimilés :

La route départementale D 613 est desservie par le service public de collecte des déchets ménagers et assimilés. Toutefois une aire permettant le stockage d'un conteneur pour les ordures ménagères et un conteneur pour le tri devra être aménagée sur la parcelle en bordure de voirie. Par ailleurs une aire permettant d'accueillir un composteur autonome pour la gestion séparée des biodéchets devra être réservée sur la parcelle (obligation à partir du 1^{er} janvier 2024).

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(s) 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).

Durée de validité : Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

A défaut de notification d'une décision expresse portant prorogation du certificat d'urbanisme dans le délai de deux mois suivant la réception en mairie de la demande, le silence gardé par l'autorité compétente vaut prorogation du certificat d'urbanisme. La prorogation prend effet au terme de la validité de la décision initiale (Art. R. 410-17-1 du code de l'urbanisme)

Le délai de dix-huit mois prévu au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 court à compter de la date d'acquisition du certificat d'urbanisme tacitement obtenu en application des dispositions de l'article R. 410-12, nonobstant toute délivrance ultérieure d'un certificat d'urbanisme exprès.

Effets du certificat d'urbanisme : le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.

Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que ce certificat d'urbanisme opérationnel (CUB), en application de l'article L.410-1 du Code de l'Urbanisme, est un document d'information sur les règles d'urbanisme applicables au terrain. Ce n'est pas une autorisation d'urbanisme.

En conséquence, un certificat d'urbanisme opérationnel réalisable ne préjuge en aucun cas de la conformité du projet avec les règles d'urbanisme en vigueur, mais de sa faisabilité. Aussi, la notice descriptive et les éventuels plans fournis pour décrire le projet dans la demande de certificat ne sont ici pas étudiés pour définir leur conformité avec le règlement du document d'urbanisme s'appliquant sur la commune.