

DOSSIER : N° CU 014 406 26 00007

Déposé le : 17/03/2026

Demandeur : Monsieur MOUCHEL DANIEL

Demeurant : 26 RUE DE L'ORMELET 14740  
MOULINS EN BESSIN (anciennement MARTRAGNY)

Nature des travaux : détachement d'un terrain à bâtir  
en vue de construire une maison d'habitation

Sur un terrain sis à : 26 RUE DE L'ORMELET à  
MOULINS EN BESSIN (14480)

Référence(s) cadastrale(s) : 406 ZD 4

Numéro d'Etude : C4018 - Dossier MOUCHEL Daniel

## CERTIFICAT D'URBANISME OPERATIONNEL REALISABLE

Délivré par le Maire au nom de la commune de MOULINS EN BESSIN

VU la demande présentée le 17/03/2026 par Monsieur MOUCHEL DANIEL, 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 :

- o cadastré 406 ZD 4,
- o situé 26 RUE DE L'ORMELET à MOULINS EN BESSIN (14480),

et précisant, 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 portant sur le détachement d'un terrain à bâtir en vue de construire une maison d'habitation, ainsi que l'état des équipements publics ou prévus ;

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 A et UC, projet situé en zone UC,

VU la consultation de ENEDIS - Service Urbanisme en date du 24/03/2026,

VU l'avis du SDEC - Syndicat Mixte Départemental Energies Calvados en date du 03/04/2026,

VU l'avis de la SAUR - GRENTHEVILLE en date du 09/04/2026,

VU l'avis de STM (Voiries intercommunales - SPANC - OMR) en date du 06/05/2026,

**CONSIDERANT QU'**en application de l'article R.410-12 à défaut de notification d'un certificat d'urbanisme dans le délai fixé par les articles R.410-9 et R.410-10, le silence gardé par l'autorité compétente vaut délivrance d'un certificat d'urbanisme tacite, celui-ci a exclusivement les effets prévus par le quatrième alinéa de l'article L.410-1, y compris si la demande portait sur les éléments mentionnés au b) de cet article,

**CONSIDERANT QUE** la réponse intervient après le délai réglementaire fixé à deux mois à compter du dépôt en mairie de la demande de certificat d'urbanisme opérationnel,

**QU'IL EN RESULTE DES LORS QUE** la réponse ne vaut que pour les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain à la date du 17/05/2026 puisque le dépôt de la demande a été effectué le 17/03/2026,

### CERTIFIE :

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

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété qui étaient applicables au terrain le 17/05/2026, date du certificat d'urbanisme tacite dont bénéficie le demandeur, sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du certificat d'urbanisme tacite dont bénéficie le demandeur, 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 cette date 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.

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

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :

PLUi : 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 : A, UC, projet de détachement de 1 lot à bâtir situé en zone UC.

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

**Article 3 :**

Zone A : Le terrain peut être situé dans une zone soumise au Droit de Préemption au bénéfice de la SAFER. Le bénéficiaire est invité à prendre contact avec la SAFER.

Zone UC : Le terrain est situé dans une zone de Droit de préemption urbain simple (D.P.U.) conformément à la délibération n°2026\_075 du 30/04/2026 de Seules Terre et Mer en faveur de la commune.

Le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès de la commune d'implantation du terrain.

**Article 4 :**

La situation des équipements est la suivante :

Réseaux	Desserte	Desservi : Capacité
Eau potable	Non desservi.	Il existe une canalisation AEP de diamètre 50mm, à proximité de la parcelle ZD4. En fonction du projet, une extension de réseau ou un branchement long sera réalisé à la charge du pétitionnaire. 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. De plus, il existe une canalisation AEP de diamètre 40mm, dans l'emprise du projet, sur la parcelle cadastrée ZD4, et que cette canalisation devra être exploitable en permanence 7 jours sur 7 et 24 heures sur 24 par le gestionnaire du réseau AEP, et qu'aucun bâtiment ne devra entraver son exploitation.
Eaux pluviales	Non renseigné.	
Eaux usées	Non desservi.	Le terrain n'est pas desservi par un équipement d'assainissement collectif. Conformément aux dispositions du Code de la Santé Publique, il appartiendra au pétitionnaire de prévoir un dispositif l'assainissement non collectif. La réalisation de cet

		<p>équipement est subordonnée à l'obtention d'un accord de la part du service public d'assainissement non collectif de Seulles Terre et Mer avant la dépose du Permis de Construire.</p> <p>Une étude filière devra être produite en accompagnement de la demande d'autorisation au titre de l'assainissement non collectif.</p>
Electricité*	Non desservi.	Le réseau est présent à 74 mètres du droit de l'accès. Il est de capacité suffisante.
Voirie Intercommunale :	Desservi.	<p>L'accès à la ZD 4 rue de l'Ormelet devra présenter un recul minimum de portail d'accès riverain de 5 m de la limite du domaine public (à la charge du bénéficiaire). La présente demande devra se conformer à l'article 13 du règlement de voirie.</p> <p>Toute création d'accès sur rue relèvera d'une permission de voirie.</p> <p>L'implantation de tranchées pour raccordement sera à prévoir sous dépendances (accotements). Les réfections de tranchées devront se conformer aux annexes 1 et 2 du règlement voirie de la communauté de communes. Le règlement de voirie s'applique à l'ensemble du domaine public routier de la Communauté de communes Seulles Terre et Mer.</p>
Défense incendie	Desservi.	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 5 :** 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 exigés 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.

**Article 6 :**

Le certificat d'urbanisme opérationnel ne donne pas de droit à construire ou à démolir. Le projet devra faire l'objet d'une formalité administrative adaptée.

*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.

**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 et aléa moyen).

À 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 16/06/2026

L'Adjointe au Maire  
Florence BUHOT



*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](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 :** 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.