

**DOSSIER : N° CU 014 406 26 00014**

Déposé le : 27/04/2026

Demandeur : **Monsieur Gaubert Olivier Philippe  
Loïc**

Demeurant : **4 Rue Jean Sébastien Bach 14440**

**DOUVRES LA DELIVRANDE**

Sur un terrain sis à : **27 Rue de Verdun à MOULINS  
EN BESSIN (14480)**

Référence(s) cadastrale(s) : **406 212 AB 146, 406 212  
AB 164, 406 212 AB 43**

## **CERTIFICAT D'URBANISME OPERATIONNEL NON REALISABLE**

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

VU la demande présentée le 27/04/2026 par Monsieur Gaubert Olivier Philippe Loïc, 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 406 212 AB 146, 406 212 AB 164, 406 212 AB 43
- situé 27 Rue de Verdun 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 l'aménagement/réhabilitation en habitation Maison et grange, 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 Seulles Terre et Mer, en date du 11/12/2025, zone N et NJ,

CONSIDERANT qu'en application de l'article 19 du PLUi de SEULLES TERRE ET MER, 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,

CONSIDERANT que le Conseil Départemental du Calvados ARD – DGA Aménagements et déplacements a donné un avis Défavorable au motif que :

- Bien que le retrait du portail par rapport au bord de la chaussée soit conforme (5 m), les conditions de sécurité liées à l'accès ne sont pas satisfaisantes. La parcelle, située sur la RD93 hors agglomération, présente une visibilité insuffisante au regard de règles applicables. Les distances minimales requises, correspondant à 6 secondes (133m à 80 km/h et 84 m à 50 km/h), ne sont pas respectées. La visibilité réelle étant d'environ 45 m depuis un point à 3 m en retrait de la chaussée. En l'état, les conditions de sécurité sont insuffisantes, ce qui motive un avis défavorable,

### **CERTIFIE**

**Article 1 :** Le terrain objet de la demande ne peut pas 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 Seulles 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 : N et NJ

Le terrain est grevé des servitudes suivantes :  
- AC1 - Servitudes relatives aux monuments historiques

Le terrain est concerné par un linéaire d'intérêt patrimonial : façades/murs en pierre à protéger (L.151-19 du code de l'urbanisme).

**Article 3 :** Le terrain n'est pas situé dans une zone de droit de préemption urbain.  
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.

**Article 4 :** La situation des équipements est la suivante :

Réseaux	Desserte	Desservi : Capacité	Date
Eau potable	Le terrain est desservi par une desserte publique	Suffisant	
Eaux pluviales	Non renseigné		
Eaux usées	Le terrain n'est pas desservi	Assainissement non collectif	
Electricité	Le terrain est desservi par une desserte publique	Suffisant	
Voirie Départementale	Le terrain est desservi par une desserte publique	Insuffisant	
Défense incendie	Le terrain est desservi par une desserte publique	Suffisant	

**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.

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.

### **Information sur les risques:**

Le terrain est inventorié dans l'Atlas Régional de la DREAL relatif aux territoires prédisposés aux risques d'inondation par remontées de nappes (profondeur de 0 à 2,5 mètres) :

- profondeur de la nappe moins de 0.1m, nappe affleurante (légendé rose sur la carte de l'Atlas);

Le terrain est situé dans une zone humide (prédisposition forte) et est répertorié dans l'atlas régional des risques de la DREAL.

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.

Ce terrain est situé dans une zone de risque de variation dimensionnelle des sols du fait de leur nature argileuse : aléa fort.

Les enjeux **environnementaux et les risques de la commune** concernant votre terrain sont consultables sur le site internet de la DREAL : <http://www.donnees.normandie.developpement-durable.gouv.fr/>

*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.*