

Date de dépôt : 05/03/2025

Demandeur : SELARL 18cent16 NOTAIRES

Représenté par : Madame Martine BOMPAIN-CHATELARD

Pour : Division en vue de construire 2 parcelles

Adresse du terrain : rue d'Ingouville à Moul-Chicheboville
(14370)

2025-070

CERTIFICAT D'URBANISME
délivré au nom de la commune
Opération réalisable

Le maire DE MOULT-CHICHEBOVILLE,

Vu la demande présentée le 05/03/2025 par SELARL 18cent16 NOTAIRES, représenté par Madame Martine BOMPAIN-CHATELARD dont le siège social se situe 11 place de la République à ARGENCES (14370), en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme :

- Indiquant, en application de l'article L.410-1 b) 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 456 A 113, 456 A 115 & 456 A 270 ;
 - Situé rue d'Ingouville à Moul-Chicheboville (14370).

Et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en une division de l'unité foncière en 2 parcelles de terrain à bâtir dont chacune pourra se raccorder sur la Rue d'Ingouville ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;
Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune déléguée de Moul approuvé par délibération du conseil municipal le 1er avril 2011, modifié le 26 mai 2012 et le 13 mars 2015 ; Zone Uh ;
Vu l'avis favorable avec prescriptions de la SAUR en date du 14/04/2025 ;
Vu l'avis favorable d'ENEDIS prévoyant des travaux sur le réseau d'électricité (extension) en date du 17/04/2025 ;
Vu l'avis favorable du service assainissement de la Communauté de Communes Val Es Dunes en date du 23/04/2025 ;

CERTIFIE

Article 1

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

Article 2
Règles d'urbanisme

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un Plan Local d'Urbanisme susvisé.

Les articles suivants du Code de l'Urbanisme sont notamment applicables :

- art. L.111-6 à L.111-10, art. R.111-2, R.111-4, R.111-26 et R.111-27.

Zone :

- Zone Uh

Votre projet est susceptible de générer le paiement de la participation à l'assainissement collectif pour un montant unique de 1 500 € par logement selon délibération de la Communauté de Communes Val Es Dunes en date du 25 avril 2024.

La commune est concernée par un périmètre de droit de préemption urbain au bénéfice de la Communauté de Communes (délibération n° 2023/16 du 19 janvier 2023).

Le terrain est situé dans une commune soumise à un risque sismique faible de niveau 2 (Arrêté du 22 octobre 2010).

Le terrain est situé au sein d'une commune comprenant des cavités souterraines non localisées.

Le terrain est situé en grande partie en zone verte de la cartographie éditée par la DREAL répertoriant les remontées de nappes d'eau souterraines dans le Calvados. La profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux est de 1 à 2,5 m. Par conséquent, les sous-sols non étanches sont interdits. Le constructeur, dans la mise en œuvre des travaux, doit prendre les dispositions constructives et techniques adaptées aux remontées d'eau souterraine susceptibles d'engendrer un risque d'inondation, d'insalubrité, de dégradation du bâtiment.

Le terrain est situé sur une petite partie de la parcelle A 270 en zone jaune de la cartographie éditée par la DREAL répertoriant les remontées de nappes d'eau souterraines dans le Calvados. La profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux est de 0,5 à 1 m. Par conséquent, les sous-sols non étanches sont interdits. Le constructeur, dans la mise en œuvre des travaux, doit prendre les dispositions constructives et techniques adaptées aux remontées d'eau souterraine susceptibles d'engendrer un risque d'inondation, d'insalubrité, de dégradation du bâtiment.

Le terrain est situé en zone de retrait-gonflement des argiles : aléa faible.

La haie située au nord de la parcelle A 270 est identifiée sur le règlement graphique du Plan local d'Urbanisme comme un ensemble paysager remarquable : maillage de haies bocagères, arbres isolés, alignements d'arbres, espaces verts...

Les autres risques connus auquel ce terrain est susceptible d'être soumis sont consultables sur le site internet de la DREAL : <https://www.normandie.developpement-durable.gouv.fr/les-cartes-interactives-a4661.html>

Le terrain est grevé par les servitudes d'utilité publiques suivantes :

- Périmètre de protection de forage rapproché ;
- - Périmètre de protection de forage éloigné.

Article 3 **Sursis à statuer**

En vertu de l'article L.153-11 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article [L. 424-1](#) du Code de l'Urbanisme, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable.

Un sursis à statuer pourra donc être opposé à toute demande d'autorisation d'urbanisme en raison de deux débats sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUi qui se sont tenus par le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Val Es Dunes le 27 juin 2024 et le 27 février 2025 à la suite de l'intégration de la commune de Saint-Sylvain.

Article 4 Équipements

L'état des équipements publics existants ou prévus est le suivant :

Équipement	Terrain desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau	Date de desserte
Eau potable	Oui	Oui	SAUR	
Électricité	Oui	Non	ENEDIS	
Assainissement	Oui	Oui	Communauté de Communes Val ès Dunes	
Voirie	Non renseigné	Non renseigné		

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

Il existe une canalisation AEP de diamètre 110mm, au droit des deux terrains. Le lot B pourra être alimenté via la parcelle A115 si celle-ci lui est rattachée, et le lot A directement depuis la rue d'Ingouville, via la parcelle actuellement cadastrée A270. Toutefois le pétitionnaire devra faire une demande de devis travaux auprès du concessionnaire pour la réalisation des branchements AEP, et une permission de voirie devra être délivrée par la collectivité compétente pour la réalisation de ces travaux.

Article 5 Fiscalité

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 :

TA Communale	Taux = 5 %
TA Départementale	Taux = 2,10 %
Redevance d'Archéologie Préventive	Taux = 0,40 %

Article 6 Participations

Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis ou d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable.

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

- Participations pour équipements publics exceptionnels (articles L. 332-6-1-2° c) et L. 332-8 du code de l'urbanisme).

Participations préalablement instaurées par délibération :

- Participation à l'assainissement collectif selon délibération de la Communauté de Communes Val ès dunes en date du 25 avril 2024.

Article 7 Formalités

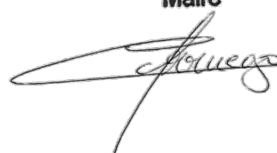
Préalablement à la réalisation de votre projet, les formalités suivantes pourront être nécessaires :

- Déclaration préalable en vue de construire ;
- Permis de construire pour maison individuelle.

Fait à Moulton-Chicheboville, le 24/04/2025

Coralie ARRUEGO

Maire



La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales

Coralie ARRUEGO

2025-04-24 14:53:17

Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. À cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. 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'État. 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.

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.