

Date de dépôt : 22 avril 2025

Demandeur : BACH Lucien

Pour : terrain destiné à la vente pour la construction d'une habitation sur l'emplacement C avec un accès par la rue du Bouvreuil

Adresse du terrain : RUE DU BOUVREUIL

CERTIFICAT D'URBANISME
délivré au nom de la commune de STUCKANGE

Le Maire de STUCKANGE,

Vu la demande présentée le 22 avril 2025 par BACH Lucien, demeurant 1 ROUTE DE REINANGE, à STUCKANGE (57970), 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 :

- o cadastré section 28 0266
- o sur un terrain situé RUE DU BOUVREUIL à STUCKANGE (57970)

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant à terrain destiné à la vente pour la construction d'une habitation sur l'emplacement C avec un accès par la rue du Bouvreuil

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;

Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 10 novembre 2016, modifié le 19 juin 2019 et le 30 janvier 2020

Vu la carte d'exposition au retrait gonflement des sols argileux du 26 août 2019, réalisée par le BRGM, actualisée par la Mission Risques Naturels ;

Vu les décrets n°1254 et 1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français et classant le terrain en secteur d'aléa très faible ;

Vu l'article L410-1 du code de l'urbanisme qui dispose que : « Le certificat d'urbanisme, en fonction de la demande présentée : a) Indique les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain ;

b) Indique en outre, lorsque la demande a précisé la nature de l'opération envisagée ainsi que la localisation approximative et la destination des bâtiments projetés, si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de cette opération ainsi que l'état des équipements publics existants ou prévus. [...] »

Vu l'article R410-13 du code de l'urbanisme qui dispose que : « Lorsque le certificat d'urbanisme exprès indique, dans le cas prévu au b de l'article L. 410-1, que le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération mentionnée dans la demande, cette décision porte exclusivement sur la localisation approximative du ou des bâtiments dans l'unité foncière, leur destination et leur sous-destination et sur les modalités de desserte par les équipements publics existants ou prévus. »

Vu l'avis favorable avec réserves d'ENEDIS en date du 19 mai 2025 ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions du DIMESTVO en date du 19 mai 2025 ;

Vu l'avis favorable avec réserves du SIDEAET en date du 19 mai 2025 ;

Considérant l'article R410-12 du code de l'urbanisme qui stipule que « A 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 » ;

Considérant qu'en application de l'article R410-12 du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme applicables sont celles en vigueur au **22 juin 2025**

CERTIFIE

Article 1

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 certificat d'urbanisme 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, 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.

Le terrain peut être utilisé pour l'opération projetée, précisée dans la demande, sous réserve de respecter :

- **Le règlement écrit et graphique du Plan Local d'Urbanisme de la commune ;**
- **L'avis des concessionnaires :**
 - **ENEDIS**
 - **DIMESTVO**
 - **SIDEAET**

Nota Bene : Lorsque le certificat d'urbanisme exprès indique, dans le cas prévu au b de l'article L. 410-1, que le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération mentionnée dans la demande, cette décision porte exclusivement sur la localisation approximative du ou des bâtiments dans l'unité foncière, leur destination et leur sous-destination et sur les modalités de desserte par les équipements publics existants ou prévus.

Article 2

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 :

- articles L.111-6 à L.111-21 et articles L.111-23 à L.111-25,
- article R.111-2, article R.111-4, articles R.111-20 à R.111-27 et articles R.111-31 à R.111-51

Zone(s) : UB

- servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques

Article 3

Conformément aux articles L153-11 et L424-1 du Code de l'Urbanisme, nous attirons l'attention du pétitionnaire sur le fait qu'une décision de surseoir à statuer peut-être susceptible d'être opposée en cas de demande de permis ou en cas d'opposition ou de prescriptions sur une déclaration préalable, sur la base du motif suivant :

- Révision du PLU de Stuckange, prise par délibération du 21 octobre 2021 et de la réalisation du débat des orientations générales du PADD par le Conseil Municipal en date du 25 janvier 2024.

Article 4

Par délibération en date du 03/02/2017, le terrain est soumis au Droit de Prémption Urbain renforcé (D.P.U.) au bénéfice de la Commune.

(Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une Déclaration d'Intention d'Aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption cité ci-dessus. Elle comportera l'indication du prix et des conditions de la vente projetée.)

SANCTION : Nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

Article 5

Le dépôt d'une déclaration préalable pour l'édification d'une clôture (autre que celle nécessaire à l'activité agricole ou forestière) est obligatoire sur l'ensemble du territoire de la Commune par suite d'une délibération du Conseil municipal (21 février 2022).

Le dépôt d'un permis de démolir pour la démolition de tout ou partie d'une construction est obligatoire sur la totalité du territoire de la Commune par suite d'une délibération du Conseil municipal (20 juillet 2022).

Article 6

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

| Équipement | Terrain desservi | Gestionnaire du réseau |
|------------------|---------------------------------|------------------------|
| Eau potable | Non desservi mais raccordable | SIDEAET |
| Électricité* | Desservi et capacité suffisante | ENEDIS |
| Assainissement** | Non desservi mais raccordable | DIMESTVO |
| Voirie | Desservi | Commune de Stuckange |

* Pour répondre à votre demande, Enedis a considéré que l'opération prévoit d'alimenter une installation qui relève d'un branchement pour particulier.

Compte-tenu de la distance entre le réseau existant et le parcelle, Enedis a jugé que le raccordement au réseau public de distribution d'électricité peut être réalisé par un branchement conformément au référentiel technique d'Enedis.

** Le montant de la PFAC est due au raccordement de la construction (montant révisable par décision du Conseil Syndical. Le montant peut donc être différent au moment de la constatation effective du raccordement voir annexe). Le pétitionnaire doit se rapprocher du DIMESTVO pour les modalités de raccordement afin que le pétitionnaire dispose : • D'un Regard d'eau Usées : Tampon hydraulique circulaire en fonte pour le différentiel des eaux pluviales. C'est le branchement qui doit être le plus profond des deux. Le tampon devra de préférence se situer sur le domaine public pour permettre d'y accéder en cas d'intervention (canalisation bouchée.)

Article 7

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 :

- Taxe d'aménagement

| | | | |
|----------------------|---|---------------------------|---|
| Taux communal en % : | 5 | Taux départemental en % : | 1 |
|----------------------|---|---------------------------|---|

- Redevance d'archéologie préventive

| | |
|-------------|------|
| Taux en % : | 0,40 |
|-------------|------|

Article 8

Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis de construire 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)

Article 9

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

- permis d'aménager,
- déclaration préalable de division,
- permis de construire.

Article 10

Le terrain est situé dans une zone de présomption de prescription archéologique établie par arrêté préfectoral n°2003-253 du 07 juillet 2003.

Par conséquent tous les dossiers de demande de permis de construire, de démolir et d'autorisation d'installations et de travaux divers d'une emprise au sol terrassée supérieure à 3000 m² (y compris parkings et voiries), ainsi que tous les travaux visés par l'article R.442-3-1 du code de l'urbanisme d'une emprise au sol terrassée supérieure à 3000 m², devront être transmis au Préfet de région dans les conditions définies par le décret n°2002-89 du 16 janvier 2002 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

Article 10

La durée de validité du certificat d'urbanisme court à compter du 22/06/2025

Nota : Conformément à l'article L531-14 du code du patrimoine, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (vestige, structure, objet, monnaie...) doit être signalée immédiatement au service régional de l'Archéologie, site de Metz (6, place de Chambre-57045 Metz – tel : 03.87.56.41.10. Les vestiges découverts ne doivent pas être détruits, dégradés ou détériorés. Tout contrevenant serait passible de peines portées à l'article 322-3-1 du code pénal.

Nota : Le pétitionnaire est informé que le terrain est situé en zone d'aléa fort vis-à-vis du risque naturel de retrait-gonflement des argiles. La carte d'exposition, l'arrêté ministériel du 22 juillet 2020 définissant le contenu des études géotechniques à réaliser ainsi qu'un guide relatif à la prévention des désordres dans l'habitat individuel peuvent être consultés sur le site <http://georisques.gouv.fr>

Fait à STUCKANGE, le

26/06/2025

Le Maire

Olivier SEGURA

Pour le Maire

L'Adjoint délégué

Hervé GENNEVOIS



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.

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. 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).

**(Les particuliers et les personnes morales de droit privé non chargées de la gestion d'un service public pourront également désormais déposer leur recours et s'adresser par la voie électronique au tribunal à partir d'une application internet dénommée « Télérecours citoyens » accessible par le site de téléprocédures <<http://www.telerecours.fr>>.)*

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.