



HEINING-LES-BOUZONVILLE
DIRECTION DE L'URBANISME

Sous-Préfecture de
FORBACH-BOULAY-MOSELLE

12 MAI 2026

ARRÊTÉ DE PERMIS DE CONSTRUIRE MAISON INDIVIDUELLE

Délivré par le maire au nom de la commune

COURRIER ARRIVÉ

Si vous souhaitez obtenir des informations sur votre dossier, adressez-vous :

CCB3F - Service d'Instruction Mutualisé - 3 bis rue de France 57320 BOUZONVILLE -
03-87-21-00-99

 P C 0 5 7 3 0 9 2 6 0 0 0 0 2	 1 1 0 0 0 0 0 3 1 0 5 5
Dossier : PC 057309 26 00002 Déposé le : 25/03/2026 Nature des travaux : CRÉATION D'UNE ANNEXE DE TYPE GARAGE Adresse des travaux : 59 RUE DES ROMAINS 57320 HEINING-LÈS-BOUZONVILLE Références cadastrales: 000A2252	Demandeur : PATRICK STAHL ARCHITECTE DPLG MONSIEUR ROBERT HAFERBURG 19 RUE DE MERTEN 57550 BERVILLER EN MOSELLE
Surface de plancher créée : 0 m²	

Le Maire d'Heining les Bouzonville,

Vu la demande de PERMIS DE CONSTRUIRE déposée le 25/03/2026 par PATRICK STAHL Architecte DPLG pour Monsieur HAFERBURG Robert, enregistrée sous le n° PC 057309 26 00002 en vue de la création d'une annexe de type garage présentant une emprise au sol de 50m² sur la parcelle cadastrée 000A2252, située 59 RUE DES ROMAINS 57320 Heining-lès-Bouzonville ;

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu le PLUi, Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, approuvé par délibération du conseil communautaire le 16/12/2025 ;

Vu le porter à connaissance du Préfet du 19 novembre 2020 relatif aux mouvement de terrain différentiel consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols ;

Vu la carte d'exposition au risque de retrait et gonflement des argiles du Département de la Moselle publiée par le BRGM et consultable sur le site georisques.gouv.fr, la zone d'implantation du projet étant située en zone à risque moyen des aléas retrait et gonflement des argiles ;

Vu l'avis favorable avec réserves du service Syndicat Intercommunal pour l'Assainissement du Pays Bouzonvillois en date du 24/04/2026, annexé au présent ;

Considérant qu'aux termes de l'article 9.3.1 des dispositions applicables à toutes les zones du PLUi la gestion des eaux pluviales doit être conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et au zonage des eaux pluviales s'il existe. Les eaux pluviales issues du terrain, de ses constructions et aménagements doivent être gérées sur la parcelle au plus près d'où elles tombent et par infiltration, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noues, toitures végétalisées, structures réservoirs, revêtements perméables ou stockage (cuve de récupération...). Seule la part résiduelle de celles-ci ne pouvant pas être gérée sur la parcelle sera rejetée au milieu naturel et en cas d'impossibilité au réseau destiné à collecter les eaux pluviales ;

Considérant que l'avis du Syndicat Intercommunal pour l'Assainissement du Pays Bouzonvillois énonce que la parcelle dispose de réseaux séparatifs situés rue des Romains ;

Considérant également qu'après instruction par leur service, il s'avère que la note de calcul concernant les eaux pluviales du projet n'est pas cohérente et n'indique pas si un test d'imperméabilité a été effectué ; de plus, le dimensionnement de l'ouvrage de stockage et d'infiltration ne correspond pas à l'ouvrage indiqué sur le plan de masse ; enfin, les volumes de rétention n'étant pas cohérents,

une confirmation de la note de dimensionnement semble donc nécessaire.

ARRÊTE

Article 1

Le **PERMIS DE CONSTRUIRE MAISON INDIVIDUELLE** est **ACCORDÉ** pour les travaux décrits dans la demande présentée, sous réserve du respect des prescriptions indiquées ci-après.

Article 2

Conformément à l'article 9.3.1 des dispositions applicables à toutes les zones du PLUi et à l'avis du Syndicat Intercommunal pour l'Assainissement du Pays Bouzonvillois, une confirmation de la note de calcul pour le traitement des eaux pluviales portant l'indication qu'un test d'imperméabilité a bien été effectué est nécessaire. Egalement, le dimensionnement de l'ouvrage de stockage devra être cohérent avec celui indiqué sur le plan de masse du projet. De plus, en l'absence de boîtes de branchement eaux usées et eaux pluviales, le demandeur devra s'assurer de la bonne séparation des écoulements existants.

Article 3

La toiture-terrasse du projet devra être intégralement végétalisée conformément aux plans fournis. Afin de garantir l'insertion paysagère du projet et de limiter l'imperméabilisation des sols, le pétitionnaire devra respecter les dispositions suivantes :

- Le complexe, prévu de sedum en godets pré cultivés, devra être adapté au climat local, de manière à présenter un aspect végétalisé tout au long de l'année. Un dispositif de drainage et une épaisseur de substrat suffisants devront être mis en œuvre pour assurer la survie des végétaux.
- Un entretien régulier et le remplacement des plants dépérissants devra être assuré afin que la toiture ne présente jamais un aspect de terre nue ou de complexe d'étanchéité brut.

NOTA BENE :

- L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que le terrain est situé en **zone d'aléa « moyen » vis-à-vis du risque naturel de retrait-gonflement des argiles**. La carte d'exposition ainsi qu'un guide relatif à la prévention des désordres dans l'habitat individuel peuvent être consultés sur le site <https://www.georisques.gouv.fr>. L'arrêté du 09 janvier 2026 actualise la cartographie nationale des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel causé par le retrait-gonflement des argiles en tenant compte des sinistres récents et du changement climatique. Dans les zones d'exposition moyenne et forte au RGA, la réglementation impose de réaliser avant de vendre un terrain constructible non bâti ou d'un bien bâti après le 01/01/2020, **une étude géotechnique de type G1**. Pour tout projet de construction neuve comme la construction d'une maison individuelle ou son extension de plus de 20m², **une étude géotechnique de conception de type G2** (phase avant projet et phase projet) est obligatoire avant travaux. Le maître d'ouvrage devra aussi obligatoirement, en application de l'article L. 122-38 du Code de la construction et de l'habitation, joindre à la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT) **une attestation certifiant que les conclusions de l'étude de sol ont été prises en compte lors de la réalisation des travaux**. Cette attestation, portant uniquement sur les maisons individuelles, peut être établie par un contrôleur technique, un bureau d'étude agréé ou tout constructeur au sens de l'article L. 1792-1 du code civil. Cette attestation pourra être générée par les professionnels via la plateforme : <https://attestations-construction.developpement-durable.gouv.fr/>

- La présente autorisation est susceptible de donner lieu au versement des taxes d'aménagement et de la redevance d'archéologie préventive.

Vous déclarez et payez la taxe d'aménagement à des dates différentes, selon que la surface de plancher de votre projet est inférieure à 5000 m² ou si elle est égale ou supérieure.

- Si la surface du projet est inférieure à 5000 m², vous déclarez aux services des impôts les éléments

nécessaires au calcul de la taxe d'aménagement dans un délai de 90 jours après l'achèvement de vos travaux au sens fiscal.

- Si la surface du projet est supérieure ou égale à 5000m², Vous déclarez aux services des impôts les éléments nécessaires au calcul de la taxe d'aménagement dans un délai de 7 mois après la délivrance de l'autorisation.

Pour toute information complémentaire, vous pouvez vous connecter sur les pages dédiées du site internet service-public.fr : <https://service-public.fr/particuliers/vosdroits/F23263> pour les particuliers et <https://entreprendre.service-public.fr/vosdroits/F23263> pour les entreprises.

Date d'affichage de l'avis de dépôt : 25 mars 2026 Sous-Préfecture de FORDICH-BOULAY-MISÈLE 12 MAI 2026 COURRIER ARRIVÉ	Fait à HEINING-LES-BOUZONVILLE, le <i>7 mai 2026</i>. Le Maire  Monsieur Michael PONCELET
---	---

La présente décision est transmise au représentant de l'État dans le département dans les conditions prévues aux article L 2131-1 et L2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.

RAPPELS RÉGLEMENTAIRES

Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de réception. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux (le tribunal peut être saisi par la voie de l'application informatique 'Télécours citoyens' accessible depuis le site internet www.telerecours.fr). Il peut également saisir d'un recours gracieux ou hiérarchique l'auteur de la décision. Cette démarche doit être introduite dans le délai d'un mois à compter de la notification de la décision expresse ou de la date de délivrance d'un accord/non opposition tacite.

Attention : le recours gracieux ou hiérarchique n'est plus suspensif et ne prolonge pas le délai pour l'introduction du recours contentieux. L'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite de la demande.

Durée de validité :

Conformément à l'article R. 424-17 du code de l'urbanisme, le permis est périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification mentionnée à l'article R. 424-10 ou de la date à laquelle la décision tacite est intervenue. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. Les dispositions du présent article sont applicables à la décision de non opposition à une déclaration préalable lorsque cette déclaration porte sur une opération comportant des travaux.

En cas de recours contre le permis, le délai de validité est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable. Il en va de même, en cas de recours contre une décision prévue par une législation connexe donnant lieu à une réalisation différée des travaux dans l'attente de son obtention.

Le permis de construire, d'aménager ou de démolir ou la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être prorogé deux fois pour une durée d'un an, sur demande de son bénéficiaire si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres auxquelles est soumis le projet n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard. La demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité (R424-21 du code de l'urbanisme).

Conformément aux dispositions du décret 2025-461 du 26 mai 2025 prorogeant la durée de validité des autorisations d'urbanisme, et par dérogation au principe général fixé par l'article R424-21 précité, définissant les règles habituellement en vigueur en matière de prorogation, les décisions délivrées entre le 1er janvier 2021 et le 28 mai 2024 sont prorogées automatiquement selon les dispositions suivantes :

- un an pour les autorisations délivrées entre le 1er janvier 2021 et le 27 mai 2022, ^(*)

- deux ans pour les autorisations délivrées entre le 28 mai 2022 et le 28 mai 2024, sans possibilité de prorogation supplémentaire. ^(**)

^(*) La durée de validité d'une autorisation d'exploitation commerciale associée à un permis de construire délivré durant l'une ou l'autre des périodes précitées est prorogée dans les mêmes conditions.

Le (ou les) bénéficiaire(s) de l'autorisation peut commencer les travaux après avoir :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site Internet <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R1976>. Cette démarche n'est pas nécessaire pour les projets soumis à déclaration préalable ;

- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet service-public.fr ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux.

Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

A compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers :

- dans le délai d'un mois en cas de recours gracieux ou hiérarchique,

- dans le délai de deux mois en cas de recours contentieux.

L'auteur du recours est tenu d'en informer le bénéficiaire de l'autorisation au plus tard quinze jours après le dépôt du recours auprès de l'autorité compétente ;

- dans le délai de trois mois après la date de l'autorisation, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégale. Elle est tenue d'en informer

préalablement le bénéficiaire et de lui permettre de répondre à ses observations.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers :

Elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a en aucun cas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droits privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire(s) de l'autorisation :

Le bénéficiaire a l'obligation de souscrire l'assurance de dommages prévue par l'article L. 242-1 du code des assurances.

Achèvement des travaux de construction ou d'aménagement :

A l'achèvement des travaux de construction ou d'aménagement, vous devez adresser en Mairie une déclaration attestant cet achèvement et la conformité des travaux au permis délivré ou à la déclaration préalable (art L 462.1 du Code de l'Urbanisme).

Lorsque les travaux ne sont pas conformes au permis délivré ou à la déclaration préalable, l'autorité compétente peut mettre en demeure le maître de l'ouvrage de déposer un dossier modificatif ou de mettre les travaux en conformité (art L 462-2 du Code de l'Urbanisme).

Cette mise en demeure est notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal. Elle peut être envoyée par courrier électronique dans les cas prévus à l'article R 423.48. Elle rappelle les sanctions encourues (art R 462.9 dernier alinéa).