



HEINING-LES-BOUZONVILLE
DIRECTION DE L'URBANISME

ARRÊTÉ DE PERMIS DE CONSTRUIRE MAISON INDIVIDUELLE

Délivré par le maire au nom de la commune

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 1	 1 1 0 0 0 0 0 3 0 4 3 2
Dossier : PC 057309 26 00001 Déposé le : 06/03/2026 Nature des travaux : CONSTRUCTION D'UNE MAISON INDIVIDUELLE, UN GARAGE ATTENANT ET UNE PISCINE Adresse des travaux : 16 RUE PRINCIPALE 57320 HEINING-LÈS-BOUZONVILLE Références cadastrales: 0000A0162 0000A1860 0000A1792 0000A1791 0000A0157 0000A0156 0000A0165 0000A1797 - 2249M²	Demandeur : SCHMAL DOMINIK 55 IM HAAG - 66679 LOSHEIM AM SEE ALLEMAGNE Demandeur(s) co-titulaire(s) : NADINE GUCKELMUS-SCHMAL Sous-Préfecture de FORCQUENAY-BOULAY-HEINELLE 22 AVR. 2026
Surface de plancher créée : 313 m²	

Le Maire d'Heining les Bouzonville,

COURRIER ARRIVÉ

Vu la demande de PERMIS DE CONSTRUIRE MAISON INDIVIDUELLE déposée le 06/03/2026 par Monsieur SCHMAL DOMINIK, enregistrée sous le n°PC 057309 26 00001 en vue de la réalisation d'une maison individuelle constituée d'un niveau en RDC sur vide sanitaire, et un d'étage partiel, présentant des toitures terrasses végétalisées, un garage attenant à l'habitation, création d'une piscine sur les parcelles cadastrées 0000A0162 0000A1860 0000A1792 0000A1791 0000A0157 0000A0156 0000A0165 0000A1797, situées 16 RUE PRINCIPALE 57320 Heining-lès-Bouzonville ;

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment article R.111-27 ;

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

Vu la carte communale approuvée le 12/07/2011 ;

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 fort des aléas retrait et gonflement des argiles ;

Vu l'avis Défavorable à titre informatif du service CAUE 57 : Conseil en Architecture Urbanisme et Paysages de la Moselle du 30/03/2026 ;

Vu l'avis Favorable avec réserves du service Syndicat Intercommunal d'Assainissement du Pays Bouzonvillois du 10/04/2026 ;

Vu l'avis Favorable avec réserves du service Syndicat Intercommunal des Eaux de Bouzonville du 25/03/2026 ;

Vu l'avis Favorable du service ENEDIS du 13/03/2026 ;

Vu le Certificat d'Urbanisme CU 057309 25 00008 en date du 05/09/2025, cristallisant les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété pendant une durée de dix-huit mois à compter de cette date ;

Considérant qu'en vertu de l'article L.410-1 du Code de l'urbanisme, le certificat d'urbanisme garantit

au demandeur que les dispositions d'urbanisme et les taxes applicables au terrain ne peuvent être remises en cause pendant une durée de 18 mois ;

Considérant qu'en conséquence, bien qu'un PLUi soit actuellement en vigueur, le présent projet peut être instruit sous le régime de la carte communale et du Règlement National d'Urbanisme, tel qu'ils existaient à la date du certificat d'urbanisme susvisé ;

Considérant qu'aux termes de l'article R. 111-27 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;

Considérant que le projet se situe le long de la rue principale de la commune, secteur composé de constructions individuelles de période de constructions différentes, en interface entre le noyau villageois ancien et une urbanisation pavillonnaire plus récente ;

Considérant que le projet, par ses dimensions importantes (emprise au sol de 424 m² et linéaire de façade sur rue de plus de 29.00m) et son architecture résolument contemporaine composée de différents volumes formant des décrochements et des reculs dont les toitures sont entièrement végétalisées, peut être de nature à créer une différenciation de volumétrie avec le bâti environnant ;

Considérant toutefois qu'au titre de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme, l'autorité compétente peut assortir une autorisation de prescriptions spéciales permettant d'en atténuer l'impact et d'en assurer une insertion plus harmonieuse dans le paysage urbain ;

Considérant que l'aspect imposant du linéaire de la façade sur rue peut être estompé par la mise en œuvre d'arbres à hautes tiges permettant de rompre cette longueur en fragmentant visuellement la vision du bâti depuis l'espace public ;

Considérant que le choix de teintes d'enduits et de finitions mates permet de réduire le contraste lumineux de la construction et d'harmoniser le projet avec les tons sables et ocres dominants dans la commune, évitant ainsi un effet de dissonance visuelle ;

Considérant que la végétalisation des toitures-terrasses constitue un élément essentiel de l'insertion paysagère du projet, à la condition qu'elle soit maintenue de façon pérenne et qu'aucune émergence technique ne vienne altérer la linéarité des volumes perçus depuis la voie publique ;

Considérant qu'au regard de l'ensemble de ces mesures, le projet améliorera son insertion et son harmonie au sein de l'espace urbain et paysager de la rue principale ;

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

Concernant la finition de façades, le projet prévoit un enduit teinte blanc crème et partiellement gris souris. L'usage d'un blanc pur (type RAL 9010, 9016 ou similaire), ainsi que toute teinte plus claire que le blanc crème retenu, est proscrit. Cette mesure vise à limiter l'impact visuel de la construction et à assurer une meilleure insertion au sein d'un environnement urbain composé majoritairement de façades aux tons beige sable à ocre.

D'une manière générale, l'aspect de l'enduit devra être mat ou gratté fin, à l'exclusion de toute finition lissée ou brillante de nature à générer des phénomènes de réflexion lumineuse.

Article 3

Concernant les aménagements paysagers, afin d'atténuer l'impact visuel du linéaire de façade de près de 30 mètres et de dynamiser la continuité bâtie par des intermédiaires végétalisés, le pétitionnaire devra procéder à la plantation de deux arbres de haute tige au sein de l'espace libre situé entre la façade sur rue de la maison et la voie publique. Ces arbres devront répondre aux conditions suivantes :

- Ils devront être plantés à une distance minimale de 2 mètres de la limite du domaine public afin d'éviter que le réseau racinaire n'endommage le revêtement de trottoir.
- Les sujets devront être choisis parmi des essences locales.
- Ces plantations devront être réalisées au plus tard lors de la première saison de plantation suivant l'achèvement du gros œuvre de la construction.
- Ces plantations devront être maintenues en bon état tout au long de la vie du bâtiment. En cas de dépérissement, ils devront être remplacés par des sujets équivalents.

Article 4

Concernant les toitures-terrasses végétalisées, 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.

L'installation en toiture d'éléments techniques (unités extérieures de climatisation, pompes à chaleur, extracteurs de ventilation, blocs techniques, etc.) , hors souches de cheminées éventuels, est interdite dès lors qu'ils sont visibles depuis l'espace public.

Ces équipements, s'ils s'avèrent nécessaires devront impérativement faire l'objet d'une déclaration et devront :

- Soit être intégrés au volume bâti ;
- Soit être entièrement dissimulés derrière les acrotères ;
- Soit faire l'objet d'un coffrage esthétique intégré.

Article 5

Concernant le raccordement du projet au réseau collectif d'eaux usées, conformément à l'avis du Syndicat d'Assainissement du Pays Bouzonvillois :

- la profondeur attendue pour la boîte de branchement sera de 1.70 ml par rapport au niveau du terrain naturel (sous réserve d'éventuel croisement d'obstacles).
- Un devis relatif à l'installation de cette boîte de branchement, à la demande et à la charge du bénéficiaire, sera établi par la Société des Eaux de l'Est, fermier du Syndicat (contact: 09 77 40 94 38).
- Compte tenu de l'altimétrie du projet ainsi que du fil d'eau estimé de la boîte de branchement, le raccordement en gravitaire n'est pas assuré. Il ne doit donc pas être exclu, à ce stade, le recours à une solution de relèvement partielle ou totale des eaux usées. Un système de relevage individuel, à la charge du propriétaire, sera peut-être à prévoir.
- Le niveau de la chaussée étant supérieur aux côtes du terrain naturel d'implantation du projet, le respect du règlement d'assainissement vis-à-vis de la protection contre les reflux est impératif.

Concernant la gestion des eaux pluviales, la note de calcul du traitement des eaux pluviales présente plusieurs incohérences. Cette note de calcul devra être confirmée auprès du syndicat. Les eaux pluviales de ce projet devront être traitées à la parcelle.

Article 6

Concernant le raccordement du projet au réseau électrique, ENEDIS a instruit la demande sans disposer de la puissance de raccordement nécessitée par le projet. Compte tenu du type de projet, l'hypothèse s'est portée sur une puissance de raccordement de 12 kVA monophasé. Sur cette base, le raccordement de ce projet au réseau public de distribution nécessite un branchement à la charge du pétitionnaire.

Article 7

Concernant le raccordement du projet au réseau collectif d'eau potable, conformément à l'avis du Syndicat Intercommunal des Eaux du Bouzonvillois, un regard compteur raccordé sur le réseau existant devra être installé au droit de la parcelle à la charge du pétitionnaire. Il y aura lieu de prendre rendez-vous avec la Société des Eaux de l'Est, fermier du Syndicat (contact: 09 77 40 94 38) afin d'étudier les modalités de raccordement et établir le devis correspondant.

NOTA BENE :

- Le projet est soumis à la Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (P.F.A.C) dont le montant est à ce jour de 1 800€ (mille huit cents euros) pour une habitation individuelle.
- Les travaux nécessaires au raccordement de la construction aux réseaux peuvent entraîner des interventions sur le domaine public. Ces derniers ne pourront être réalisés qu'après obtention de l'autorisation préalable du gestionnaire de la voirie concernée.
- L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait 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 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 en 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 1792-1 du code civil. Cette attestation pourra être générée par les professionnels via la plateforme : <https://attestations-construction.developpement-durable.gouv.fr/>

Date d'affichage de l'avis de dépôt : 6 mars 2026	Fait à HEINING-LES-BOUZONVILLE, le 20 avril 2026 . Le Maire
Scrup-Pri Inclosure de FOURCH-BOULAY-MOSELLE 22 AVR. 2026	 Monsieur Michael PONCELET 

COURRIER ARRIVÉ

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.

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 'Télérecours 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 où 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).