HEINING-LES-BOUZONVILLE
DIRECTION DE L'URBANISME

CERTIFICAT D'URBANISME OPÉRATIONNEL

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

C U 0 5 7 3 0 9 2 6 0 0 0 2 4	1 1 0 0 0 0 0 3 6 8 4 4
Dossier : **CU 057309 26 00024**	Demandeur :
Déposé le : 28/09/2026	**MADAME RICHARD MARIE**
Adresse des travaux : **RUE DES ROSES 57320 HEINING-LES-BOUZONVILLE**	**21 RUE PRINCIPALE**
Références cadastrales: **000A2388, 000A2390**	**57320 HEINING-LES-BOUZONVILLE**

Le Maire d'Heining les Bouzonville,

Vu la demande d'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 au terrain susmentionné, et précisant, en application de l'article L.410-1 b) si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en la possibilité de construire deux maisons individuelles ;

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

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 13 mai 2026 relatif aux mouvement de terrain différentiel consécutifs à la sècheresse et à la réhydratation des sols ;

Vu l'arrêté du 09 janvier 2026 définissant les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux et la carte d'exposition à ce risque, consultable sur le site georisques.gouv.fr et situant le terrain en zone d'aléa fort du retrait et gonflement des argiles ;

Vu l'avis Favorable avec réserves du service Enedis en date du 12/10/2026 ;

Vu l'avis Favorable avec réserves du Syndicat Intercommunal pour l'assainissement du Pays Bouzonvillois en date du 02/11/2026 ;

Vu l'avis favorable avec réserves du Syndicat Intercommunal des Eaux de Bouzonville (SIEB) en date du 09/10/2026 ;

Vu l'avis favorable du SDIS (Service Départemental d'Incendie et de Secours) de la Moselle en date du 02/11/2026 ;

Considérant que les documents fournit à la demande de certificat d'urbanisme opérationnel ne précise pas la zone d'implantation des constructions projetées ;

CERTIFIE

ARTICLE 1 : DÉCISION

Le terrain objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée sous réserves que :

- les constructions projetées s'implantent dans la zone UB - zone urbaine des parcelles. Elles ne pourront pas s'implanter au sein de la partie en zone A des parcelles.

- les constructions projetées devront respecter l'ensemble des règles de la zone UB du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations

administratives au droit de propriété applicables au droit du terrain 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 présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme, ainsi que les limites 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.

ARTICLE 2 : DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Le terrain est situé dans une commune dotée du document d'urbanisme susvisé.
Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :

art. L.111-6, L.111-7, L.111-8, L.111-9,et L.111-10 R.111-2 et R.111-4 et art. R.111-26, R.111-27

Zonage : UB - Zone urbaine correspondant aux zones d'extension récentes à dominante habitat et A - Zone agricole.

Servitudes d'Utilité Publique et Contraintes :

Le terrain est grevé d'une servitude d'utilité publique : **I4 - Servitude relative aux canalisations électriques situées en zone A** en fond de parcelle. En effet, la parcelle est surplombée par une ligne électrique aérienne ou traversée par un câble électrique souterrain, les constructions érigées sur ce terrain devront donc respecter les distances réglementaires de sécurité décrites dans l'arrêté technique du 17 mai 2001. Si ces constructions ne pouvaient se trouver à distance réglementaire des ouvrages, alors ceux-ci devront être mis en conformité. Dès l'acceptation de l'autorisation d'urbanisme, le pétitionnaire devra demander une étude à Enedis pour déterminer les solutions techniques et financières à mettre en œuvre.

Risque : la parcelle est située en zone à risque fort des aléas retrait et gonflement des argiles ;

Pour information, 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. Le(s) terrain(s) étant situés en zone à risque fort de retrait et gonflement des argiles, de ce fait, il est obligatoire de réaliser lors de la vente d'un terrain constructible non bâti ou d'un bien bâti après le 01/01/2020, une étude géotechnique de type G1 pour tout terrain situé en zone d'exposition à risque moyen ou fort. Pour tout projet de construction neuve comme par exemple la construction d'une maison individuelle ou son extension/annexe de plus de 20m², une étude géotechnique de conception de type G2 est obligatoire avant travaux.

Environnement : OAP Trame verte et bleu

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) à thématique trame verte et bleue (TVB), fixant des principes d'aménagement avec lesquels le projet devra être compatible - Sous trame des milieux prairiaux et forestiers.

Archéologie : SGAR n° 2003-253 du 07/07/2003 Arrt de Thionville-Est

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, démolir ou autorisation d'installations et de travaux divers d'une emprise au sol terrassée de plus de 3000m² (y compris parking 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 terrassé de plus de 3000m² 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 3 : DROIT DE PRÉEMPTION :

Par délibération en date du 19/12/2025, approuvant le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, le terrain (uniquement pour la partie située en zone UB) est soumis au Droit de Préemption Urbain au bénéfice de la commune. Ainsi, avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra obligatoirement déposer une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) auprès du bénéficiaire du droit de

préemption. Elle comportera le prix et les conditions de la vente projetée. Celle-ci pourra être déposée par voie dématérialisée via le portail https://ideau.atreal.fr/ ou en papier.

ARTICLE 4 : ÉQUIPEMENTS PUBLICS EXISTANTS OU PRÉVUS

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

Existant :

voierie : la parcelle est desservie par une voie publique.

eau : oui.

assainissement : oui.

électricité : oui.

Prévu :

Voierie : non

eau : non. Les frais liés au branchement d'eau potable seront à la charge du demandeur. Chaque construction devra être équipée de son propre branchement individuel. Un rendez-vous préalable sera nécessaire avec la Société des Eaux de l'Est.

assainissement : non. Un branchement d'assainissement devra être créé pour chacune des maisons projetées. Chacune des maisons devra être raccordée de façon individuelle sur son branchement. Les eaux pluviales issues de ce projet devront être traitées à la parcelle selon un procédé adapté à la perméabilité du sol et préalablement soumis à l'approbation du S.I.A.P.B. Dans le cadre d'un futur projet de construction, le permis de construire devra être communiqué au S.I.A.P.B afin de vérifier les conditions de raccordement au réseau d'assainissement existant. Le branchement devra être réalisé par la Société des Eaux de l'Est, fermier du Syndicat.

électricité : non. Le raccordement au réseau public devra être réalisé par un branchement conforme au référentiel technique ENEDIS

ARTICLE 5 : RÉGIME DES TAXES, REDEVANCES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME

ARTICLE 5.1: TAXES ET REDEVANCES

Les taxes et redevances 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 – part communale	2.00 %
Taxe d'Aménagement – part départementale	1.00 %
Redevance d'Archéologie Préventive	0.40 %

ARTICLE 5.2 : 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 déclaration préalable ou de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date tacite du permis ou de la non opposition à une déclaration préalable.

Conformément aux articles L. 332-6 et L. 332-17 du code de l'urbanisme, les bénéficiaires d'une autorisation d'urbanisme peuvent être tenus des obligations suivantes :

- La taxe d'aménagement, prévue à l'article 1635 quater A du code général des impôts ;
- La redevance d'archéologie préventive, prévue aux articles L. 524-2 à L. 524-13 du code du patrimoine ;
- La participation pour voirie et réseaux (PVR) si applicable
- La réalisation des équipements propres, dans les cas où l'opération de construction les rend nécessaires, conformément à l'article L. 332-15 du code de l'urbanisme ;
- La contribution aux coûts de raccordement au réseau public d'électricité, mentionnée à l'article L.

332-17 du code de l'urbanisme (renvoyant à l'article L. 342-12 du code de l'énergie), lorsque le projet implique un raccordement électrique.

Il appartient au demandeur de se rapprocher des services gestionnaires concernés (notamment Enedis) pour connaître les conditions de mise en œuvre et de calcul de certaines contributions, en particulier celle mentionnée à l'article L. 332-17.

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 : PFAC (Participation pour le financement de l'assainissement collectif) dont le montant est à ce jour :

- Pour une habitation individuelle à 1 800 ?.
- Pour une habitation collective à 1 800 € pour le premier logement et 600 € pour chaque logement supplémentaire.

ARTICLE 6 : FORMALITÉS ADMINISTRATIVES

La réalisation de l'opération mentionnée dans la demande peut être soumise à des formalités administratives préalables, en particulier : un permis de construire si l'emprise au sol dépasse les 20 m².

ARTICLE 7 : AVIS OU ACCORD DES SERVICES DE L'ÉTAT

Les demandes de permis et les déclarations préalables seront soumises aux avis ou accords préalables du Ministre ou de son délégué :

Fait à HEINING-LES-BOUZONVILLE, le 19 nov. 2026 .

Le Maire

MAIRIE DE HEINING-LES-BOUZONVILLE Moselle

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 sa notification. 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 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 période 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.