

MAIRIE DE VILLEY-LE-SEC	CERTIFICAT D'URBANISME OPERATIONNEL DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE Opération réalisable sous réserves
--------------------------------	---

N° CU 054 583 24 T 0012

Demande déposée le 29/03/2024	
Par :	Madame Julie HUDELEY
Demeurant à :	69 Avenue de Boufflers 54000 Nancy
Sur une emprise située :	32 rue de Maron 54840 VILLEY-LE-SEC
Cadastrée :	AD n° 4 et 5 ; AD n° 7 et 8 ; AD n° 80 et 81 ; AD n° 37
Superficie totale :	2 930 m²

**Lettre recommandée avec
accusé de réception**

Le Maire de Villey-le-Sec,

Vu la demande présentée le **29/03/2024**, par **Madame Julie HUDELEY**, en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 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 **AD n° 4 et 5 ; AD n° 7 et 8 ; AD n° 80 et 81 ; AD n° 37**, situé **32 rue de Maron**, et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en **la construction d'une maison d'habitation**,

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.410-1 et suivants, R.410-1 et suivants, A.410-1 et suivants, L.111-1 et suivants, et R.111-2 et suivants,

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat approuvé le 15/06/2023,

Vu les arrêtés préfectoraux 2013/DDT/TS/028, 2013/DDT/TS/029, 2013/DDT/TS/030 et 2013/DDT/TS/031 du 13 août 2013 relatifs aux zones de bruit,

Vu la carte d'exposition au retrait et gonflement des argiles réalisée par le BRGM en août 2019, et la situation du projet en zone d'aléa moyen,

Vu les décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 du 22/10/2010 portant sur la délimitation des zones de sismicité du territoire français et précisant que la commune est située en zone de sismicité très faible,

Vu l'avis ENEDIS en date du 08/04/2024,

Vu l'avis favorable avec réserves de la Communauté de Communes Terres Toulaises-Service Assainissement en date du 08/04/2024,

Vu l'avis favorable assorti des prescriptions de la Communauté de Communes Terres Toulaises-Service Eau potable en date du 08/04/2024,

Vu l'avis favorable avec réserves du Service Territorial de l'Aménagement Terres de Lorraine en date du 22/04/2024

Vu l'avis réputé favorable de la Direction Départementale des Territoires- Service Enjeux Nature et Biodiversité,

Considérant que la parcelle cadastrée AD n° 37 se situe en zone Nj du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi),

Considérant que l'article Nj 1 du PLUi n'autorise d'une part que "les abris de jardin" et d'autre part que "les installations légères à destination agricole à condition d'être démontables et de ne pas comporter de fondations",

Considérant que le projet prévoit la construction d'une maison individuelle sur la parcelle cadastrée AD n° 37

Il en résulte que le projet n'est pas conforme à l'article Nj 1 du PLUi,

Considérant que les parcelles cadastrées AD n° 80 et 81 se situent en zone Ns du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi),

Considérant que l'article Ns 1 du PLUi n'autorise que "les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition d'être nécessaires à l'entretien de la zone",

Considérant que le projet prévoit la construction d'une maison individuelle sur les parcelles cadastrées AD n° 80 et 81,

Il en résulte que le projet n'est pas conforme à l'article Ns 1 du PLUi,

Considérant que les parcelles cadastrées AD n° 7 et 8 se situent en zone UB du PLUi,

Considérant que l'article UB8-1 du PLUi précise que " pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagés,

Considérant que les parcelles cadastrées AD n° 7 et 8 ne sont pas directement desservies par un accès carrossable permettant de satisfaire aux règles de desserte selon le PLUi sus-visé

Il en résulte qu'aucune construction n'est envisageable sur les parcelles en l'état et que le projet n'est pas conforme au PLUi,

CERTIFIE

Article 1 – Objet de la demande

Le terrain objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée sous réserve d'une implantation sur les parcelles AD n° 4 et 5.

Nota : Cette décision porte exclusivement sur la localisation approximative du ou des bâtiments dans l'unité foncière, leur destination, et sur les modalités de desserte par les équipements publics existants ou prévus (art. R.410-13 du Code de l'urbanisme).

Article 2 – Dispositions d'urbanisme et servitudes d'utilité publique

Les terrains sont concernés par :

- Zones si dessous listées du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H), consultable sur le Géoportail de l'Urbanisme (<https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/>) ;

- parcelles cadastrées AD n° 80 et 81 en zone NS

- parcelle cadastrée AD n° 37 en zone NJ

- parcelles cadastrées AD n° 4 et 5 – AD n° 7 et 8 en zone UB

- Zone de nuisance acoustique : les arrêtés préfectoraux 2013/DDT/TS/028, 2013/DDT/TS/029, 2013/DDT/TS/030 et 2013/DDT/TS/031 du 13 août 2013 devront être respectés ;

- Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1 "Gîte à chiroptères à Gondreville" et " Plateau de Haye et Bois l'Evêque" ;

- Eléments du paysage protégés référencés VLS v 24 : éléments végétaux – Espaces boisés pour les parcelles cadastrées AD n° 80-81 et 37 ;

Les terrains sont grevés des servitudes d'utilité publique suivantes :

- (T7) Zone de dégagement aérien - rayon 24 km.

- (T5) Terrain concerné par une servitude aéronautique de dégagement..

Article 3 – Droit de préemption

Les terrains cadatrés AD n° 4-5 et AD n°7-8 sont situés à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption urbain simple, au bénéfice de la Commune (art. L.211-1 du Code de l'Urbanisme). – *Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire doit faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption Elle comporte l'indication du prix et les conditions de la vente projetée. En cas d'absence de déclaration, la nullité de la vente peut être prononcée (art. L.213-2 du Code de l'urbanisme).*

Les terrains cadastrés AD n° 80-81 et 37 ne sont pas situés à l'intérieur du périmètre d'un des droits de préemption définis par le Code de l'urbanisme.

Article 4 – Etat des équipements publics existants ou prévus

L'état des équipements publics existants ou prévus, concernant uniquement les parcelles cadastrées AD n° 4 et 5 est le suivant :

Equipement	Desserte du terrain	Gestionnaire
Electricité	Le terrain est desservi par le réseau public d'électricité.	Voir l'avis d'Enedis en annexe.
Assainissement	Le terrain n'est pas desservi par le réseau d'assainissement collectif.	Voir l'avis de la Communauté de Communes Terres Toulaises – Service assainissement en annexe.
Eau potable	Le terrain est desservi par le réseau public d'eau potable.	Voir l'avis de la Communauté de Communes Terres Toulaises – Service eau potable en annexe.
Voirie	Le terrain est desservi par une voie publique suffisante.	voir l'avis du Service Territorial de l'Aménagement Terres de Lorraine en annexe.
Défense extérieure contre l'incendie (DECI)	Le terrain se situe en secteur vert (DECI suffisante) de la carte de défense extérieure contre l'incendie.	Voir l'avis du Service Départemental d'Incendie et de Secours de Meurthe-et-Moselle en annexe.
Accessibilité des engins de secours	Il est accessible aux engins de secours.	Le terrain est accessible depuis la rue de Maron.

Article 5 – Taxes

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 (art. L.331-1 et suivants du Code de l'urbanisme, et L.524-2 et suivants du Code du patrimoine).

Taxe d'aménagement – part communale :	3,0 %
Taxe d'aménagement – part départementale :	2,5 %
Redevance d'archéologie préventive :	0,4 %

Article 6 – Participations

Les participations ci-dessous pourront être exigées à compter de l'obtention 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 ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non-opposition à déclaration préalable.

- Participations exigibles sans délibération préalable :

Participation pour équipements publics exceptionnels (art. L.332-8 du Code de l'urbanisme)

Participation pour équipements propres (art. L.332-15 du Code de l'urbanisme)

- Participation préalablement instaurée par délibération :

Participation pour le financement de l'assainissement collectif (PFAC) à hauteur de 11,20 € HT / m² de surface de plancher créée pour les habitations, y compris par changement de destination, et pour les vestiaires et sanitaires créés, y compris par changement de destination, des immeubles à usage commercial, industriel ou bâtiment public (art. L.1131-7 du Code de la santé publique), instaurée par la délibération de la Communauté de Communes Terres Toulaises n° 2020-06-30, en date du 17/12/2020.

Article 7 – Avis ou accords nécessaires des services de l'Etat

Le projet nécessitera l'avis ou l'accord :

Du Préfet de Région, en fonction de l'emprise au sol terrassée (art. R.425-31 C. urb.)

Article 8 – Opposabilité d'un sursis à statuer

Sans objet.

Article 9 – Observations

- Si une division parcellaire est envisagée, il conviendra de prévoir un espace suffisant pour l'accès des engins de secours, ou, à défaut, de constituer une servitude de passage et de tréfonds au profit du terrain situé en second rang.
- Le projet tel que présenté est soumis à permis de construire (art. R.421-1 du Code de l'urbanisme).
- Le projet pourrait être soumis à recours à architecte (art. R.431-1 et suivants du Code de l'urbanisme).

Villey-le-Sec, le

23/05/2024

Gilles GUYOT
Maire de Villey-le-Sec



Pièce(s) jointe(s) :

- Fiche d'information relative à l'exposition au retrait-gonflement des sols argileux

Copies : mairie, contrôle

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

Le (ou les) demandeur 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 de Nancy par voie postale à l'adresse : 5 Place de la Carrière, 54000 Nancy, ou via l'application informatique "Télérecours Citoyens" accessible par le site Internet 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.

A défaut de notification d'une décision expresse portant prorogation du certificat d'urbanisme dans le délai de deux mois suivant la réception en mairie de la demande, le silence gardé par l'autorité compétente vaut prorogation du certificat d'urbanisme. La prorogation prend effet au terme de la validité de la décision initiale (Art. R. 410-17-1)

Le délai de dix-huit mois prévu au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 court à compter de la date d'acquisition du certificat d'urbanisme tacitement obtenu en application des dispositions de l'article R. 410-12, nonobstant toute délivrance ultérieure d'un certificat d'urbanisme exprès.

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.

FICHE D'INFORMATION RELATIVE A L'EXPOSITION AU RETRAIT GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX



Les mouvements de sol induits par le retrait gonflement des argiles constituent un risque majeur en raison de l'ampleur des dégâts qu'ils provoquent, notamment parce qu'ils touchent la structure même des bâtiments. Du fait de la lenteur et de la faible amplitude des déformations du sol induit par le retrait et gonflement des argiles, ce phénomène est sans danger pour l'homme. Il se manifeste sous la forme de différents désordres pouvant ou non intervenir simultanément : fissuration des structures, distorsion des ouvertures, ruptures de canalisation, décollement des bâtiments annexes... Les travaux de réparation peuvent s'avérer très complexes et coûteux (travaux de reprise en sous œuvre par exemple).

Afin de se prémunir contre ce phénomène qui touche principalement les maisons individuelles et qui s'amplifie avec le changement climatique (longues périodes de sécheresse suivies de périodes de fortes pluies), il est recommandé d'appliquer des règles de construction simples décrites dans le guide réalisé par le ministère en charge de l'écologie en 2008 « *Le retrait-gonflement des argiles, Comment prévenir les désordres dans l'habitat individuel transposables à tout type de projet* » dont les principales préconisations sont reprises ci-dessous.

La situation de votre terrain au regard de ces zones d'exposition est indiquée dans l'autorisation d'urbanisme dont vous êtes titulaire ou disponible sur <http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/exposition-au-retrait-gonflement-des-argiles#/>

Si votre projet est situé dans une zone d'exposition faible et moyen :

Il est recommandé dans tous les cas, le respect des "règles de l'art" élémentaires en matière de construction. Cela est indispensable pour assurer une certaine résistance du bâti par rapport au phénomène, tout en garantissant une meilleure durabilité de la construction.

Pour les projets également concernés par des aléas mouvements de terrain nécessitant une prise en compte de ces aléas par la réalisation d'une étude géotechnique, il est recommandé de compléter celle-ci en tenant compte des mouvements de sol induits par le retrait gonflement des argiles.

Si votre projet est situé dans une zone d'exposition fort :

Pour déterminer les conditions précises de réalisation, d'utilisation et d'exploitation du projet au niveau de la parcelle, il est vivement recommandé de réaliser une étude géotechnique de conception sur l'ensemble de la parcelle, définissant les dispositions constructives environnementales nécessaires pour assurer la stabilité des bâtiments vis-à-vis du risque de retrait-gonflement des argiles. Cette étude devra porter une attention particulière aux conséquences néfastes que pourrait créer le nouveau projet sur les parcelles voisines (construction de bâtiment accolé, influence de rejets d'eau et plantation d'arbres trop proches des limites parcellaires par exemple).

Les travaux suivants peuvent en être exemptés : travaux n'affectant pas les fondations ou la structure du bâtiment, l'écoulement des eaux ou les échanges thermiques entre le sol et le sous-sol du bâtiment ; travaux relatifs à des extensions y compris des vérandas et des garages, sous réserve que la superficie du projet soit inférieure à 20 m² et que la nouvelle construction soit désolidarisée du bâtiment existant.

Pour information, l'article 68 de la loi ELAN met en place un dispositif permettant de s'assurer que les règles de l'art soient bien mises en œuvre pour les maisons individuelles construites dans les zones exposées au phénomène de retrait gonflement des argiles (niveau d'exposition moyen et fort). Ce dispositif qui s'appliquera à partir du 1^{er} octobre 2020 prévoit que des études géotechniques *ad hoc* seront à fournir en cas de vente d'un terrain non bâti destiné à la construction de maisons individuelles et de contrat ayant pour objet des travaux de construction ou de maîtrise d'œuvre d'un ou plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements.

Une plaquette d'information intitulée « Construire en terrain argileux : La réglementation et les bonnes pratiques » est disponible en ligne sur le site : <https://www.ecologie.gouv.fr/sols-argileux-secheresse-et-construction>

