

Commune de  
Metzervisse

Dossier n° PA 57 465 23N0001

Date de dépôt : 13 novembre 2023

Demandeur : Collectivité Territoriale Commune de  
Metzervisse Représenté par HEINE Pierre

Pour : réaliser un lotissement résidentiel de 8 parcelles

Adresse du terrain : rue des Ecoles  
57940 Metzervisse

## ARRÊTÉ

### **Accordant avec prescriptions un permis d'aménager Autorisant la vente par anticipation et le différé de travaux de finition délivré au nom de la commune de Metzervisse**

Le Maire de Metzervisse,

Vu la demande de permis d'aménager, enregistrée sous le numéro PA 57 465 23N0001, présentée le 13 novembre 2023 par Collectivité Territoriale Commune de Metzervisse Représenté par HEINE Pierre, représentée par HEINE Pierre demeurant 4 Rue de la Mairie à METZERVISSE (57940) ;

Vu l'objet de la demande :

- pour réaliser un lotissement résidentiel de 8 parcelles nommé « Lotissement les Ecoles II »
- sur un terrain situé rue des Ecoles à Metzervisse (57940)

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 06/06/2016, modifié le 26/01/2022 ;

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 et classant le terrain en zone d'aléa moyen ;

Vu l'avis favorable avec réserves du Syndicat Intercommunal des Eaux de l'Est Thionillois (SIDEET) en date du 22 novembre 2023 ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) en date du 23 novembre 2023 ;

Vu l'avis favorable avec réserves du service ordures ménagères de la communauté de communes de l'Arc Mosellan en date du 05 décembre 2023 ;

Vu l'avis favorable du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) en date du 11 décembre 2023 ;

Vu l'avis tacite réputé favorable de France Télécom en date du 14 décembre 2023 ;

Vu l'avis tacite réputé favorable du Réseau de Transport d'Electricité (RTE) en date du 14 décembre 2023 ;

Vu l'avis tacite réputé favorable de Gaz Réseau Distribution France (GRDF) en date du 14 décembre 2023 ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions du Syndicat Intercommunal d'assainissement (DIMESTVO) en date du 05 janvier 2024 ;

Vu l'avis favorable de l'Etablissement Public d'Aménagement et de gestion de l'Eau (EPAGE) de la communauté de communes de l'Arc Mosellan en date du 22 février 2024 ;

Vu l'avis défavorable du 19 décembre 2023, puis favorable de la Direction Départementale des Territoires Service de l'Eau en date du 07 mars 2024 ;

Vu l'avis favorable avec réserves d'ENEDIS en date du 03 avril 2024 se substituant à l'avis antérieur du 05 décembre 2023 ;

Vu la déclaration préalable de division n° DP 057 465 22 N0047 délivrée le 08 décembre 2022 ;

Vu les pièces complémentaires en date du 23 janvier 2024 ;

Vu les pièces modificatives en date du 1<sup>er</sup> février 2024 ;

Vu l'engagement de la Commune à réaliser l'achèvement de l'ensemble des travaux au plus tard à la date du 31 mai 2028 ;

**Considérant** que le projet, objet de la présente demande consiste, sur un terrain situé rue des Ecoles à Metzervisse (57940), à réaliser un lotissement résidentiel de 8 parcelles, sur un terrain d'une superficie de 5371 m<sup>2</sup> ;

**Considérant** l'article L425-11 du Code de l'Urbanisme qui dispose : « *Lorsque la réalisation d'opérations d'archéologie préventive a été prescrite, les travaux ne peuvent être entrepris avant l'achèvement de ces opérations.* »

**Considérant** l'article R.425-31 du Code de l'Urbanisme qui précise que « *Lorsque le projet entre dans le champ d'application de l'article R523-4 du code du patrimoine, le dossier joint à la demande de permis comprend les pièces exigées à l'article R523-9 de ce code. La décision ne peut intervenir avant que le préfet de région ait statué, dans les conditions prévues à l'article R523-18 de ce code sur les prescriptions d'archéologie préventive. Dans le cas où le préfet de région a imposé des prescriptions, les travaux de construction ou d'aménagement ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution de ces prescriptions* » ;

**Considérant** l'article R424-6 du Code de l'Urbanisme qui dispose : « *Lorsque la réalisation des travaux est différée dans l'attente de formalités prévues par une autre législation, la décision en fait expressément la réserve.* » ;

**Considérant** l'article L.425-14 du Code de l'urbanisme qui dispose : « *Sans préjudice du deuxième alinéa de l'article L. 181-30 du code de l'environnement, lorsque le projet est soumis à autorisation environnementale, en application du chapitre unique du titre VIII du livre Ier du même code, ou à déclaration, en application de la section 1 du chapitre IV du titre Ier du livre II dudit code, le permis ou la décision de non-opposition à déclaration préalable ne peut pas être mis en œuvre :*

1° *Avant la délivrance de l'autorisation environnementale mentionnée à l'article L. 181-1 du même code, sauf décision spéciale prévue à l'article L. 181-30 du même code ;*

2° *Avant la décision d'acceptation, pour les installations, ouvrages, travaux et activités soumis à déclaration en application du II de l'article L. 214-3 du même code* » ;

**Considérant** l'article R442-13 du Code de l'Urbanisme qui dispose : « *Le permis d'aménager ou un arrêté ultérieur pris par l'autorité compétente pour délivrer le permis autorise sur sa demande le lotisseur à procéder à la vente ou à la location des lots avant l'exécution de tout ou partie des travaux prescrits, dans l'une ou l'autre des hypothèses suivantes : a) Le demandeur sollicite l'autorisation de différer, en vue d'éviter la dégradation des voies pendant la construction des bâtiments, la réalisation du revêtement définitif de ces voies, l'aménagement des trottoirs, la pose de leurs bordures, la mise en place des équipements dépendant de ces trottoirs ainsi que les plantations prescrites ; [...]* » ;

**Considérant** l'article R442-18 du Code de l'Urbanisme qui dispose : « *Le permis de construire des bâtiments sur les lots d'un lotissement autorisé par un permis d'aménager peut être accordé : a) Soit à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement, constaté conformément aux articles R. 462-1 à R. 462-10 ; b) Soit à compter de la délivrance de l'autorisation de procéder à la vente ou à la location des lots avant exécution des travaux, à condition que les équipements desservant le lot soient achevés. Dans ce cas, le lotisseur fournit à l'acquéreur un certificat attestant, sous sa responsabilité, l'achèvement de ces équipements. Ce certificat est joint à la demande de permis ; c) Soit dès la délivrance du permis d'aménager, sous réserve que le permis de construire ne soit mis en œuvre que lorsque les équipements desservant le lot seront achevés ; cette possibilité n'est pas ouverte lorsque la construction est une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation.* » ;

## **ARRÊTE**

### **Article 1 :**

Le permis d'aménager est accordé sous réserve de respecter les prescriptions ci-après.

### **Article 2 :**

Le demandeur doit respecter les prescriptions jointes en annexe émises par :

- La DRAC
- ENEDIS
- Le SIDEET
- DIMESTVO
- La DDT Service de l'Eau

- Le service ordures ménagères de la communauté de communes de l'Arc Mosellan

### **Article 3 :**

Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 8 lots.

La surface de plancher maximale dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 2465 m<sup>2</sup>.

La répartition de cette surface de plancher devra être effectuée de la façon suivante : la constructibilité sera déterminée à la vente de chaque lot. Dans ce cas, le lotisseur devra fournir un certificat aux constructeurs.

### **Article 4 :**

Conformément aux dispositions des articles L 425-11 et R 425-31 du code de l'urbanisme, les travaux ne peuvent être entrepris avant l'achèvement des opérations d'archéologie préventive.

### **Article 5 :**

La Mairie de Metzervisse est autorisée à différer les travaux de finition et à procéder à la vente anticipée des lots.

### **Article 6 :**

La Mairie de Metzervisse est autorisée à différer les travaux de finition suivants :

- La pose des enrobés
- La pose des candélabres
- Le traçage des passages piétons
- La signalisation

### **Article 7 :**

Les travaux devront être achevés au plus tard le 31 mai 2028.

### **Article 8 :**

Conformément à l'article R442-18 du Code de l'Urbanisme, la vente ou la location des terrains compris dans le lotissement est en conséquence autorisée.

### **Article 9 :**

Conformément à l'article L.425-14 du Code de l'Urbanisme, la présente autorisation ne pourra être mise en œuvre avant la délivrance des autorisations environnementales ou la décision d'acceptation pour les installations ouvrages, travaux et activités soumis à déclaration.

### **Article 10 :**

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux devant l'auteur de l'acte ou d'un recours contentieux devant le juge administratif dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de l'exécution des mesures de publicité stipulées par le code de l'urbanisme lorsque la décision donne lieu à la vente par anticipation et/ou le différé des travaux.

Nota :

- L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que le terrain est situé en zone d'aléa moyen 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 <https://www.georisques.gouv.fr>. Le terrain étant situé en zone d'aléa moyen, il conviendra que le maître d'ouvrage en informe les constructeurs ou le maître d'œuvre. Il devra transmettre aux constructeurs ou au maître d'œuvre une étude géotechnique préalable conformément aux articles L132-6 et R132-5 du code de la construction et de l'habitation. Conformément à l'article L132-7 du code de la construction et de l'habitation, le constructeur doit suivre soit

les recommandations de l'étude de conception fournie par le maître d'ouvrage ou réalisée sur son accord, soit respecter des techniques particulières de construction définies par arrêté du 22 juillet 2020. Pour information, une étude géotechnique de conception de type G2 réalisée conformément aux exigences de la norme NF P 94-500 de novembre 2013 vaut présomption de conformité aux exigences du code de la construction et de l'habitation.

- La puissance de raccordement électrique globale pour laquelle ce dossier a été instruit est de 75 Kva triphasé. En cas de demande de modification de la puissance, l'extension éventuelle sera à la charge exclusive du demandeur, sans participation financière de la commune.

15 AVR. 2024

Le

Le Maire

Pierre HEINE



*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 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'Etat. 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 du permis d'aménager :**

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22, l'autorisation peut être prorogée 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. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, établie en deux exemplaires, accompagnée de l'autorisation pour laquelle vous demandez la prorogation, adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité. La prorogation est acquise au bénéficiaire du permis si aucune décision ne lui a été adressée dans le délai de deux mois suivant la date de l'avis de réception postal ou de la décharge de l'autorité compétente pour statuer sur la demande. La prorogation prend effet au terme de la validité de la décision initiale.

**Le (ou les) bénéficiaire du permis peut commencer les travaux après avoir**

- 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 urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

- 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 urbanisme du gouvernement).

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

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.

- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire du permis 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 pas 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 droit 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 de l'autorisation lorsque les travaux portent sur des constructions :**

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances