

REPUBLIQUE FRANCAISE

Commune de
BOUSSE

Dossier n° CU 57 102 2600001

Date de dépôt : 16/01/2026

Demandeur : SAS JYTEC

Représenté par : BOCQUILLON Emilie

Pour : **démolir et diviser en vue de construire des habitations**

Adresse du terrain : 7 rue de la Moselle
57310 BOUSSE

CERTIFICAT D'URBANISME
délivré au nom de la commune de BOUSSE

Le Maire de BOUSSE,

Vu la demande présentée le 16/01/2026 par SAS JYTEC représenté par BOCQUILLON Emilie demeurant 16 rue Pierre Semard à HAGONDANGE (57310), en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 b) 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 :

- o cadastré section 27 0061, 27 0062
- o sur un terrain situé 7 rue de la Moselle à BOUSSE

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant à démolir et diviser en vue de construire des habitations,

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

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 03/09/2008, modifié le 07/04/2011, le 09/08/2012, le 18/11/2015, le 10/12/2020, le 17/01/2022 et le 29/10/2025,

Vu le Plan de Prévention des Risques 'Inondations' (PPRI) approuvé le 24/11/2005,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 16/09/2021 soumettant les clôtures à autorisation en application de l'article R 421-12-d du code de l'urbanisme,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 16/09/2021 soumettant les démolitions à permis de démolir en application de l'article R 421-27 du code de l'urbanisme,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 16/09/2021 soumettant les ravalements à autorisation en application de l'article R 421-17-1 du code de l'urbanisme,

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 les décrets n°1254 et 1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français et classant le terrain en secteur d'aléa très faible,

Vu l'avis défavorable du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) en date du 07/02/2026,

Vu l'avis favorable avec réserve(s) de Véolia Assainissement en date du 16/02/2026,

Vu l'avis favorable avec réserve(s) de Véolia Eau en date du 16/02/2026,

Vu l'avis favorable avec réserve(s) d'Enedis en date du 03/02/2026,

Vu l'avis favorable avec réserve(s) de Conseil Départemental de la Moselle (CD57) en date du 19/02/2026,

Vu l'article L410-1 du Code de l'Urbanisme qui dispose que << Le certificat d'urbanisme, en fonction de la demande présentée : a) Indique les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain,

b) Indique en outre, lorsque la demande a précisé la nature de l'opération envisagée ainsi que la localisation approximative et la destination des bâtiments projetés, si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de cette opération ainsi que l'état des équipements publics existants ou prévus. [...] >>.

Vu l'article R410-13 du Code de l'Urbanisme qui dispose que << Lorsque le certificat d'urbanisme exprès indique, dans le cas prévu au b de l'article L410-1, que le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération mentionnée dans la demande, cette décision porte exclusivement sur la localisation approximative du ou des bâtiments dans l'unité foncière, leur destination et leur sous-destination et sur les modalités de desserte par les équipements publics existants ou prévus. >>.

Considérant l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme qui dispose que << Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. >>,

Considérant que la défense extérieure contre l'incendie (DECI) du projet est non conforme, et que dès lors le projet est de nature à porter atteinte à la sécurité publique,

Considérant l'article N1.2 du PLU de la commune qui dispose que sont interdit << Les lotissements à usage d'habitations >>,

Considérant que le projet prévoit de diviser un terrain en lots à bâtir alors que cela est interdit,

Considérant l'article 2.1 du PPRi Moselle qui dispose que << Sont interdits: tous remblais, constructions, clôtures pleines, installations et dépôts de quelque nature qu'ils soient ainsi que le stationnement de caravanes hors terrains aménagés autorisés, à l'exclusion des réseaux enterrés et des occupations et utilisations du sol visées à l'article 2.2. suivant.>>,

Considérant que le projet se situe en zone rouge du PPRi Moselle et qu'il ne fait pas partie des occupations et utilisations du sol admises sous condition listées à l'article 2.2, et que dès lors il est interdit,

CERTIFIE

Article 1

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain à la date du certificat d'urbanisme 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 certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations 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.

Le terrain ne peut être utilisé pour l'opération projetée, précisée dans la demande, pour les motifs évoqués ci-dessus.

Nota Bene : Lorsque le certificat d'urbanisme exprès indique, dans le cas prévu au b de l'article L. 410-1, que le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération mentionnée dans la demande, cette décision porte exclusivement sur la localisation approximative du ou des bâtiments dans l'unité foncière, leur destination et leur sous-destination et sur les modalités de desserte par les équipements publics existants ou prévus.

Article 2

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un Plan Local d'Urbanisme.

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :

- articles L.111-6 à L.111-21 et articles L.111-23 à L.111-25,
- article R.111-2, article R.111-4, articles R.111-20 à R.111-27 et articles R.111-31 à R.111-51

Zone(s) : Na

Le terrain est grévé des servitudes d'utilité publique suivantes :

- (EL2) Servitudes en zones submersibles, rivière de la Moselle

De plus le terrain se situe en zone Rouge du PPRi.

Article 3

Le dépôt d'une déclaration préalable pour la réalisation d'un ravalement de façades est obligatoire sur l'ensemble du territoire de la Commune par suite d'une délibération du Conseil municipal (16 septembre 2021).

Le dépôt d'une déclaration préalable pour l'édification d'une clôture est obligatoire sur l'ensemble du territoire de la Commune par suite d'une délibération du Conseil municipal (16 septembre 2021).

Le dépôt d'un permis de démolir pour la démolition de tout ou partie d'une construction est obligatoire sur la totalité du territoire de la Commune par suite d'une délibération du Conseil municipal (16 septembre 2021).

Article 4

Par délibération en date du 17/01/2023, le terrain est soumis au Droit de Prémption Urbain simple (D.P.U.) au bénéfice de la Commune.

(Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une Déclaration d'Intention d'Aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption cité ci-dessus. Elle comportera l'indication du prix et des conditions de la vente projetée.)

SANCTION : Nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

Article 5

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

Équipement	Terrain desservi	Gestionnaire du réseau
Eau potable*	Desservi et capacité suffisante	Véolia
Électricité**	Desservi et capacité suffisante	Enedis
Assainissement	Desservi et capacité suffisante	Véolia
Voirie***	Desservi et capacité suffisante	CD57

**Le branchement individuel en polyéthylène muni d'une vanne de type quart de tour et d'un regard compteur sera placé en limite de propriété côté privé et sera réalisé par VEOLIA – EAU à la charge du propriétaire. La demande de pose est à faire auprès du service client.*

***Il a été considéré que l'opération prévoit d'alimenter une installation qui relève d'un branchement pour particulier. Compte-tenu de la distance entre le réseau existant et la parcelle, il est estimé que le raccordement au réseau public de distribution d'électricité peut être réalisé par un branchement, conformément au référentiel technique d'Enedis.*

****Sous réserves de l'utilisation de l'accès existant.*

Article 6

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 :

Taxe d'aménagement	
-Taxe d'Aménagement Communale, taux : 3.50 %	-Taxe d'Aménagement Départementale, taux : 1,00 %

Redevance d'archéologie préventive
-Taxe Redevance d'archéologie préventive, taux : 0,71 %

Article 7

Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis de construire ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou

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

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)

Article 8

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, de démolir et d'autorisation d'installations et de travaux divers d'une emprise au sol terrassée supérieure à 3000 m² (y compris parkings 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 terrassée supérieure à 3000 m², 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.

Nota : Conformément à l'article L531-14 du code du patrimoine, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (vestige, structure, objet, monnaie...) doit être signalée immédiatement au service régional de l'Archéologie, site de Metz (6, place de Chambre-57045 Metz – tel : 03.87.56.41.10. Les vestiges découverts ne doivent pas être détruits, dégradés ou détériorés. Tout contrevenant serait passible de peines portées à l'article 322-3-1 du code pénal.

Nota : Le pétitionnaire est informé 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 <http://georisques.gouv.fr>.

Pour les terrains non bâtis constructibles : le maître d'ouvrage est susceptible de transmettre aux constructeurs ou au maître d'œuvre une étude géotechnique préalable conformément aux articles L132-5 et L132-6 du code de la construction et de l'habitation.

Conformément à l'article 2 du décret n° 2019-495 du 22 mai 2019, ces dispositions sont applicables aux actes de vente mentionnés aux articles L132-5 et L.132-6 du code de la construction et de l'habitation et aux contrats de construction.

Le 5 Mars 2016
Le Maire

Pierre KOWALCZYK



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(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. 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).

**(Les particuliers et les personnes morales de droit privé non chargées de la gestion d'un service public pourront également désormais déposer leur recours et s'adresser par la voie électronique au tribunal à partir d'une application internet dénommée << Télérecours citoyens >> accessible par le site de téléprocédures <<http://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.

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.