

**CERTIFICAT D'URBANISME  
INFORMATIF**  
**Délivré par le Maire au nom de la  
Commune de MALLELOY**

N° du dossier : CU 54 338 24N0052

Terrain – Adresse : 2 PLACE DE LA MAIRIE  
54670 MALLELOY

Références cadastrales : AB 0496, AB 0613

Nom et Prénom du demandeur : COMMUNE DE MALLELOY représenté(e) par Monsieur  
GODEFROY DENIS

Adresse : 2 PLACE DE LA MAIRIE  
54670 MALLELOY

<b>1. TERRAIN DE LA DEMANDE</b>	
Superficie du terrain de la demande <sup>(1)</sup>	<b>706 m<sup>2</sup></b>
<sup>(1)</sup> Sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur	

<b>2. OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME</b>	En date du : <b>25/11/2024</b>
Certificat d'urbanisme d'information générale (art L410-1-1er alinéa du Code de l'Urbanisme)	

<b>3. NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN</b>
<p>Le terrain est soumis aux dispositions des <b>règles générales d'urbanisme</b> (R.111-2, R.111-4, R.111-26, R.111-27 du code de l'urbanisme), ainsi qu'aux dispositions du <b>Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat et Déplacements du Bassin de Pompey</b> approuvé le 08 avril 2021 et modifié le 25 mai 2023, classant le terrain en zone : <b>UH2</b>.</p> <p><b>Le terrain est situé :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- En secteur d'aléa très faible relatif aux risques de sismicité,</li><li>- En zone d'aléa faible des risques de mouvement de terrain, (Remarque : l'obtention d'une autorisation de construire pourra être subordonnée à la réalisation d'une étude géotechnique en fonction du projet)</li><li>- En secteur d'exposition fort relatif au retrait-gonflement des argiles, d'après la carte d'exposition au retrait et gonflement des argiles réalisée par le BRGM en août 2019, (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. Afin de se prémunir contre ce phénomène qui touche principalement les maisons individuelles et qui s'amplifie avec le changement climatique, il est prescrit pour tout projet à l'exception des constructions légères de prendre en compte ces mouvements de sol induits par le retrait gonflement des argiles en fournissant par exemple une attestation signée d'un expert, confirmant la réalisation par lui-même d'une étude géotechnique visant à évaluer l'impact du projet sur la stabilité de l'unité foncière, des propriétés circonvoisines et définissant les moyens de conserver cette stabilité tant en phase de chantier qu'après travaux.Par constructions légères, on entend des structures non habitables, réalisées sur un seul niveau, de faible surface (20 m<sup>2</sup> maxi) , sans fondations et pour lesquelles les matériaux utilisés sont dans la majorité des cas du bois, du métal ou du PVC, sans remblais/déblais de plus de 2 m.),</li><li>- Dans une zone de présomption de prescription archéologique pour des constructions d'une surface de 3000m<sup>2</sup>.</li></ul> <p>L'unité foncière est située dans le disque de valorisation des axes de transport, indiqué au règlement du PLU-I du Bassin de Pompey : 500 mètres (Bus)</p>

L'unité foncière est concernée par une règle d'implantation et de construction : Ligne d'implantation des constructions L2 identifiée au PLUi du Bassin de Pompey.

L'unité foncière est concernée par l'emplacement réservé n° 2 : création d'une liaison Grande rue vers lotissement au profit de la commune indiqué au règlement du PLUi du Bassin de Pompey.

Le dépôt d'une déclaration préalable pour l'édification d'une clôture sur la commune de MALLELOY est obligatoire par suite d'une délibération du conseil municipal (17 juin 2013).

**Sursis à statuer :** Un sursis à statuer peut toutefois être opposé à tout projet de construction sur le ou les parcelles visées par le présent certificat d'urbanisme dans les cas prévus notamment par les articles L.102-13, L.313-2 et L.424-1 du Code de l'Urbanisme.

#### 4. NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

Néant

#### 5. DROIT DE PREEMPTION

Le terrain est soumis au Droit de Préemption Urbain simple (D.P.U.) au bénéfice de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey

(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.

Le terrain n'est pas soumis au droit de préemption commercial.

(Avant de vendre un fonds artisanal, un fonds de commerce ou de céder un bail commercial, situé dans le périmètre de sauvegarde des commerces de proximité, le cédant doit en faire la déclaration à la commune. Cette déclaration, accompagnée du bail commercial, doit mentionner les informations suivantes : Prix et conditions et de la cession envisagée, activité de l'acquéreur pressenti, nombre de salariés du cédant et nature de leur contrat de travail, chiffre d'affaires réalisé par le cédant. La déclaration préalable est obligatoire sous peine de l'annulation de la vente (prescrite au bout de 5 ans après la cession).

#### 6. TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME

*Le montant des taxes et contributions ne peut être déterminé qu'à l'examen de l'instruction de la demande d'autorisation. Elles seront assises et liquidées après la délivrance d'un permis de construire, d'une autorisation d'aménager un terrain destiné à l'accueil d'habitations légères de loisir ou un terrain de camping, et en cas de non-opposition à une déclaration de travaux.*

##### TAXES D'URBANISME

-Taxe d'Aménagement Communale,  
taux : 5 %  
-Taxe d'Aménagement Départementale,  
taux : 2,50 %  
-Taxe Redevance d'archéologie préventive,  
taux : 0,68 %

##### PARTICIPATION AU FINANCEMENT D'EQUIPEMENTS PUBLICS

*Ces contributions peuvent également être prescrites par une autorisation de lotir, un arrêté approuvant le plan de remembrement d'une association foncière urbaine, sous la forme d'une participation forfaitaire, dans les conditions prévues par l'article L.332-12 du code l'urbanisme.*

- Equipements publics exceptionnels  
  
-Réalisation et financement des équipements propres (articles L.332-6 et L.332-15 du code de l'urbanisme)

<b>7.</b>	<b>OBSERVATIONS ET REMARQUES PARTICULIERES</b>	
	<p>Le présent certificat est transmis au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article R.423-7 du code de l'urbanisme.</p> <p>Fait à : <i>Jallbois</i> , le <span style="color: blue; font-weight: bold;">29 NOV. 2024</span></p> <p>Transmis au Préfet le :</p>	<p style="text-align: right;">Le Maire <i>Denis GODEFROY</i></p> 
<b>8.</b>	<b>FORMALITES ADMINISTRATIVES</b>	
	<p>Préalablement à l'édification de construction ou à la réalisation de l'opération projetée, les formalités administratives ci-après devront être accomplies :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>A. Demande de permis de construire,</li> <li>B. Demande de permis d'aménager,</li> <li>C. Demande de permis de démolir,</li> <li>D. Déclaration préalable.</li> </ul> <p>ATTENTION : le non-respect de ces formalités ou l'utilisation du sol en méconnaissance des règles d'urbanisme est passible d'une amende d'un minimum de 1200 euros. Par ailleurs, la démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée.</p>	
<b>9.</b>	<b>RECOURS OBLIGATOIRE A UN ARCHITECTE (art. R.431-1, R.431-2 et L.431-3 du code de l'urbanisme)</b>	
	<p>Pour l'application de l'article 4 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture, ne sont toutefois pas tenues de recourir à un architecte les personnes physiques ou les exploitations agricoles qui déclarent vouloir édifier ou modifier pour elles-mêmes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Une construction à usage autre qu'agricole dont la surface de plancher n'excède pas cent cinquante mètres carrés ;</li> <li>b) Une construction à usage agricole dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas huit cents mètres carrés ;</li> <li>c) Des serres de production dont le pied-droit a une hauteur inférieure à quatre mètres et dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas deux mille mètres carrés.</li> </ul> <p>La demande précise que le demandeur et, le cas échéant, l'architecte, ont connaissance de l'existence de règles générales de construction prévues par le chapitre Ier du titre Ier du livre Ier du code de la construction et de l'habitation et notamment, lorsque la construction y est soumise, des règles d'accessibilité fixées en application de l'article L. 111-7 de ce code et de l'obligation de respecter ces règles.</p> <p>Les demandeurs d'un permis de construire sont tenus de recourir à un architecte pour les projets de travaux sur construction existante conduisant soit la surface de plancher, soit l'emprise au sol de l'ensemble à dépasser l'un des plafonds fixés par le présent article.</p>	
<b>10.</b>	<b>DIVISIONS DE TERRAINS</b>	
	<p>Sauf si la division constitue un lotissement (article L.442-1 du code de l'urbanisme), tout propriétaire a la possibilité de diviser son terrain comme il l'entend, mais les nouveaux lots de copropriété issus de la division, qu'ils soient ou non bâtis, ne sont pas nécessairement constructibles, compte tenu de leurs dimensions, de leurs formes et des règles d'urbanisme qui s'y appliquent. Les cessions effectuées sans autorisation de lotir, alors que cette autorisation était nécessaire sont entachées de nullité.</p>	
<b>11.</b>	<b>DELAIS ET VOIES DE RECOURS</b>	
	<p>Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif de Nancy d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la notification du certificat. Le Tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours Citoyens" accessible par le site Internet <a href="http://www.telerecours.fr">www.telerecours.fr</a></p> <p>Il peut également saisir le maire ou l'auteur de la décision d'un recours gracieux.</p> <p>Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme d'un délai de quatre mois vaut rejet implicite).</p>	

## 12. VALIDITE

### DUREE

Si une demande d'autorisation d'urbanisme est déposé dans le délai de **18 mois** à compter de la délivrance du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme mentionnées au cadre 3 ci-dessus, les limitations administratives au droit de propriété (à l'exception de celles qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique) mentionnées au cadre 4 ci-dessus, ainsi que le régime des taxes et participations d'urbanisme mentionnés au cadre 6 ci-dessus ne peuvent être remis en cause.

### PROLONGATION DE VALIDITE

Le certificat d'urbanisme peut être prolongé, c'est-à-dire que sa durée de validité peut être prolongée par période d'une année, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas évolué. La demande de prorogation, formulée en double exemplaire par lettre accompagnée du certificat à proroger, doit être adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal ou déposée contre décharge à la mairie.