

**CERTIFICAT D'URBANISME
OPERATIONNEL**
**Délivré par le Maire au nom de la
Commune de CORNY-SUR-MOSELLE**

N° du dossier : CU 57 153 2500056

Terrain – Adresse : 5 RUE DE LA FONTAINE DE FER
57680 CORNY SUR MOSELLE

Références cadastrales : 10 0290

Nom et Prénom du demandeur : IMS INVEST représenté(e) par POUSSIN SOPHIE

Adresse : 6 ZA DE LA LOUVIERE
54470 THIAUCOURT REGNIEVILLE

1. TERRAIN DE LA DEMANDE

Superficie du terrain de la demande ⁽¹⁾	3106 m ²
--	---------------------

⁽¹⁾ Sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur

**2. OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT
D'URBANISME**

En date du : 26/11/2025

Demande en vue de savoir si le terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération déterminée, indiquant la destination et la nature du ou des bâtiments projetés et leur localisation approximative (art. L.410-1 b).

3. NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Le terrain est soumis aux dispositions des **règles générales d'urbanisme**. En fonction des précisions apportées à votre projet dans un permis de construire, ce dernier pourrait être refusé sur les motifs fondés sur les dispositions interprétatives du Règlement National d'Urbanisme, que sont les articles R. 111-14 (lutte contre l'urbanisation dispersée), R. 111-27 (atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux, des sites et paysages naturels ou urbains) et R. 111-2 (atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique) du code de l'urbanisme.

Le terrain est également soumis aux dispositions du **Plan Local d'Urbanisme de Corny sur Moselle approuvé le 08/01/2016, modifié le 24/10/2019 et modification simplifiée le 21/09/2023**, classant le terrain en zone : **Uc**.

La prescription de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal a été décidée par délibération du conseil communautaire de la Communauté de Communes de Mad et Moselle le 28 mai 2019. Le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal a eu lieu le 15 décembre 2022. En application de l'article L 153-11 du Code de l'urbanisme, l'autorité compétente pourrait décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délais prévus à l'article L.424-1 du même code, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan. Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la communauté de communes Mad & Moselle a été arrêté lors du conseil communautaire du 06 mars 2025.

Le terrain est situé :

- En secteur d'aléa très faible relatif aux risques de sismicité,



- 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 m² 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.),

- Dans une zone de présomption de prescription archéologique pour des constructions d'une surface de 50m².

L'unité foncière est située à proximité d'une exploitation agricole.

Le dépôt d'une déclaration préalable pour l'édification d'une clôture sur la commune de CORNY-SUR-MOSELLE est obligatoire par suite d'une délibération du conseil municipal. (18/11/2024)

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 de CORNY-SUR-MOSELLE par suite d'une délibération du conseil municipal. (18/11/2024)

Le dépôt d'une déclaration préalable pour la réalisation de ravalement de façades sur la commune de CORNY-SUR-MOSELLE est obligatoire par suite d'une délibération du conseil municipal. (18/11/2024)

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 de Mad et Moselle.

(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	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.
<ul style="list-style-type: none">- Taxe d'Aménagement Communale, taux : 5 %- Taxe d'Aménagement Départementale, taux : 1,00 %- Taxe d'archéologie préventive, taux : 0,40 %- Redevance d'archéologie préventive, taux au mètre carré : 0,71€ /m²	<ul style="list-style-type: none">- Equipements publics exceptionnels- Réalisation et financement des équipements propres (articles L.332-6 et L.332-15 du code de l'urbanisme)

7. EQUIPEMENTS PUBLICS

Equipement	Terrain desservi	Gestionnaire du réseau	Date de retour d'avis
Eau potable	Desservi et capacité suffisante	Moselle Des Eaux	15/12/2025
Electricité	Desservi et capacité suffisante	RESEDA	10/12/2025
Assainissement	Capacité de desserte inconnue	Communauté de Communes Mad-et-Moselle	Consultation le 11/12/2025
Voirie	Desservi et capacité suffisante	Commune de Corny-Sur-Moselle	26/11/2025

8. POSSIBILITE DE REALISATION DE L'OPERATION

Le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée, à savoir le détachement parcellaire pour deux terrains à bâtir, en vue de construire sur chacun une maison individuelle, sous réserve du respect des dispositions d'urbanisme en vigueur sur la commune de Corny-sur-Moselle et des prescriptions émises par les gestionnaires des réseaux et services consultés, dont les avis sont annexés au présent certificat d'urbanisme opérationnel.

9. OBSERVATIONS ET REMARQUES PARTICULIERES

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.

Fait à : Corny-sur-Moselle, le 20/11/2026

Transmis au Préfet le :



Le Maire,

Denis Blouet



10. FORMALITES ADMINISTRATIVES

Préalablement à l'édification de construction ou à la réalisation de l'opération projetée, les formalités administratives ci-après devront être accomplies :

- A. Demande de permis de construire,
- B. Demande de permis d'aménager,
- C. Demande de permis de démolir,
- D. Déclaration préalable.

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.

11. RECOURS OBLIGATOIRE A UN ARCHITECTE (art. R.431-1, R.431-2 et L.431-3 du code de l'urbanisme)

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 :

- a) Une construction à usage autre qu'agricole dont la surface de plancher n'excède pas cent cinquante mètres carrés ;
 - 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 ;
 - 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.
- 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.
- 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.

12. DIVISIONS DE TERRAINS

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.

13. DELAIS ET VOIES DE RECOURS

Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif de Strasbourg 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 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'Etat dans un délai d'un mois à compter du début du délai de recours contentieux susmentionné. Le silence gardé pendant plus de deux mois sur ce recours par l'autorité compétente vaut décision de rejet. Le délai de recours contentieux contre une décision mentionnée au premier alinéa n'est pas prorogé par l'exercice d'un recours gracieux selon l'article L. 600-12-2 du code de l'urbanisme.

14. VALIDITE

DUREE

Si une demande d'autorisation d'urbanisme est déposée 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.

