

Demande déposée le : **04/08/2026**

N° CU 57 589 2600032

Par : **Monsieur Tom CARDIN et Madame FELIX Emma**

Demeurant à : **20 Rue des Alliés
57410 ROHRBACH-LES-BITCHE**

Sur un terrain sis à : **14 Rue de la Croix du Berger
57410 ROHRBACH-LES-BITCHE**

Références cadastrales : **08 0164**

TERRAIN DE LA DEMANDE

Superficie du terrain de la demande (1) : **1719 m²**

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

OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME

(B) Possibilité de réaliser une opération déterminée (art L410-1-2ème alinéa du Code de l'Urbanisme)

Construction d'une maison individuelle

REPONSE A LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME

(Voir les réserves et prescriptions mentionnées dans les cadres ci-après)

L'opération EST REALISABLE

ACCORDS NECESSAIRES

Néant

DROIT DE PREEMPTION URBAIN, ET BENEFICIAIRE DU DROIT

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

Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une Déclaration d'Intention d'Aliéner auprès de la mairie qui transmettra copie à la Communauté de Communes du Pays de Bitche en fonction des compétences exercées. La Déclaration d'Intention d'Aliéner comportera l'indication du prix et des conditions de la vente projetée.

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

NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

I4 : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques

PT1 : Servitudes de protection contre les perturbations électromagnétiques

NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Plan Local d'Urbanisme intercommunal Ouest approuvé par délibération du Conseil Communautaire le 19/12/2019, modifié par délibération du Conseil Communautaire le 08/09/2021,

Zone : **Uh2**

CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Ces dispositions sont consultables sur le site internet :

http://mc.moselle.gouv.fr/docs_urbanisme.html

EQUIPEMENTS PUBLICS

EAU POTABLE	: Desservi et capacité suffisante	(Avis favorable du Syndicat des Eaux de Rohrbach-Lès-Bitche en date du 07/08/2026 ci-joint),
ASSAINISSEMENT	: Desservi et capacité suffisante	(Avis du SDEA en date du 19/08/2026 ci-joint),
ELECTRICITE	: Desservi et capacité suffisante	(Avis d'ENEDIS en date du 07/08/2026 ci-joint),
VOIRIE	: Desservi et capacité suffisante	

TAXES ET CONTRIBUTIONS

(Les taxes et contributions ne peuvent être déterminées qu'à l'examen de l'instruction de demande d'autorisation. Les renseignements ci-dessous n'ont qu'un caractère indicatif, valable à la date de délivrance du présent certificat.)

Fiscalité applicable aux constructions en date de délivrance du présent certificat :

- Taxe d'Aménagement Communale, taux : 2 %
- Taxe d'Aménagement Départementale, taux : 1,00 %
- Redevance d'archéologie préventive, taux : 0,60 %

Travaux et participations susceptibles d'être exigés à l'occasion de l'opération :

- Equipements publics exceptionnels et/ou Equipements propres aux opérations

OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

En vertu de l'article R.111-1, les articles R.111-2, R.111-4, R.111-26 et R.111-27 du Règlement National d'Urbanisme, en raison de leur caractère d'ordre public, sont applicables.

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'aléa ainsi qu'un guide relatif à la prévention des désordres dans l'habitat individuel peuvent être consultés sur le site <http://www.georisques.gouv.fr>, dossiers thématiques, onglet aléa retrait-gonflement des argiles.

Le pétitionnaire est informé que le terrain est situé dans une zone de sismicité 2 (niveau faible). Conformément à l'arrêté du 22 octobre 2010, il n'est pas assujéti au respect des règles parasismiques. La cartographie du risque établie par le BRGM et entérinée par le décret du 22 octobre 2010, ainsi que les documents relatifs à la prévention des désordres dans les constructions sont consultables sur le site <http://www.planseisme.fr>

FORMALITES ADMINISTRATIVES PREALABLES A L'OPERATION**L'article R.421-1 du Code de l'Urbanisme précise les formalités applicables en cas de projet de construction.**

ATTENTION : Le non-respect de ces formalités ou l'utilisation du sol en méconnaissance des règles de l'urbanisme est passible d'une amende d'un minimum de 1.200 € en application de l'article L.480-4 du Code de l'Urbanisme.

La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée

ROHRBACH-LES-BITCHE, le 26 août 2026

Le Maire,
Vincent SEITLINGER



La présente décision et le dossier l'accompagnant sont transmis au représentant de l'Etat dans les conditions prévues aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du CGCT.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

DUREE DE VALIDITE : Lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans le délai de 18 MOIS à compter de la délivrance d'un 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 la date du certificat ne peuvent être remise en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique

PROLONGATION DE LA VALIDITE : Le certificat d'urbanisme peut être prorogé d'une année, sur demande présentée deux mois avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas évolué.

DELAIS ET VOIES DE RECOURS : Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit