REPUBLIQUE FRANCAISE

Commune de RODEMACK

Dossier n° PC 57 588 2500007

Date de dépôt : **13 juin 2025**

Demandeur : **GHYS julien et PERONI Laura**

Pour : **construire une maison individuelle**

Adresse du terrain : **Les Jardins du Castel III - Lot 17 57570 RODEMACK**

ARRÊTÉ
Accordant avec prescriptions un permis de construire délivré au nom de la commune de RODEMACK

Le Maire de RODEMACK,

Vu la demande de permis de construire, enregistrée sous le numéro PC 57 588 2500007, présentée le 13 juin 2025 par GHYS julien et PERONI Laura demeurant 20 A rue de Bitburg à ARLON (B6700) ;

Vu l'objet de la demande :

- pour construire une maison individuelle
- sur un terrain situé Les Jardins du Castel III - Lot 17 à RODEMACK (57570)
- pour une surface de plancher créée de 139.79 m²

Vu le code de l'urbanisme ;
Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 21/03/2005, révisé le 08/11/2012 et modifié les 29/07/2010, 08/11/2012, 28/10/2013, 14/12/2015, le 18/02/2021 et révisé le 20/03/2023 ;
Vu le porter à connaissance du 24 octobre 2024 relatif à la maitrise de l'urbanisation autour du centre nucléaire de production d'électricité de Cattenom ;
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 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 le Permis d'Aménager PA 057 288 22N0001 délivré le 04/08/2023, modifié le 27/06/2024 et portant création du lotissement « Les Jardins de Castel 3 » ;
Vu l'autorisation de différer les travaux de finition et de vente par anticipation en date du 25/09/2024 ;

Vu l'avis favorable avec réserves d'Enedis en date du 22/07/2025 ;
Vu l'avis favorable avec réserves du Syndicat des Eaux de Rodemack en date du 25/06/2025 ;

Considérant que le projet, objet de la présente demande consiste, sur un terrain situé Les Jardins du Castel III - Lot 17 à RODEMACK (57570), à construire une maison individuelle, sur un terrain d'une superficie de 529 m² ;

ARRÊTE

Article 1 :

Le permis de construire est accordé sous réserve de respecter les prescriptions ci-après.

Article 2 :

Le pétitionnaire devra respecter les prescriptions jointes à la présente émises par :

- ENEDIS
- SYNDICAT DES EAUX DE RODEMACK

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 12 Kva monophasé. 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.
- Conformément à la délibération du conseil communautaire de la Communauté de Communes de Cattenom et Environs en date du 4 décembre 2012, prise en application de l'article L.1331-7 du Code de la Santé Publique le demandeur est redevable de la Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC). Cette participation est perçue auprès du propriétaire, à compter du raccordement effectif au réseau d'assainissement des eaux usées. A cet effet, il lui appartient de transmettre, sous un mois à compter de la date de raccordement effectif, le formulaire de déclaration de raccordement au réseau ci-après annexé. A défaut de déclaration dans le délai d'un mois, et conformément à la délibération du 29 juin 2021, il est astreint au paiement d'une somme équivalente à la redevance qu'il aurait payée (fixée à la date du constat du raccordement) majorée de 100%. Le montant de cette participation est révisé chaque année sur la base de l'indice du coût de la construction au taux en vigueur à la date du raccordement. Pour information, à ce jour (actualisation au 01/01/2025), elle s'élève à : 3 308,82 € TTC pour une maison individuelle ;
- Toute demande d'autorisation ou déclaration dont les travaux génèrent de la taxe d'aménagement voire de la taxe d'archéologie préventive, doivent faire l'objet d'une déclaration par les redevables auprès des services fiscaux dans les 90 jours suivant l'achèvement de la construction (au sens de l'article 1406 du Code Général des Impôts), sur l'espace sécurisé du site www.impôts.gouv.fr via le service « Biens Immobiliers ».

Le 07.08.2025

Le Maire

Olivier KORMANN

MAIRIE DE RODEMACK 57 - Moselle

L'avis de dépôt de la présente demande de permis, prévu à l'article R 423-6 du code de l'urbanisme, a été affiché en mairie le : 13.06.2025.

République Française
Département de la Moselle

FORMULAIRE DE DECLARATION de RACCORDEMENT AU RESEAU pour le calcul de la Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (P.F.A.C.)

A envoyer dans le mois suivant le raccordement effectif du projet à :
Communauté de Communes de Cattenom et Environs
2 Avenue du général de Gaulle
57 570 CATTENOM

Numéro d'autorisation d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable…) :

Dossier n° PC 57 588 2500007 délivré le :

A - Informations relatives au demandeur :
(Tous les champs doivent être renseignés)

CIVILITE : M. ❒ / Mme ❒ NOM (ou raison sociale)……

PRÉNOMS…… Date de naissance*……

N° de SIRET**……

N° et Rue ……

Code Postal……..Ville……

N° de téléphone…… E-mail……
** Pour les personnes physiques (information utile pour l'Administration en présence d'homonymes)*
*** Pour les personnes morales de droit public ou de droit privé*

B - Adresse des travaux :

N° et Rue……

N° de lot (en cas de lotissement) ……

Section N° …… Parcelle n° : …… Lieu-dit : ……

Code Postal……Ville……

C – Destination des travaux:

J'atteste que mon projet de construction (ou d'extension) a été raccordé au réseau depuis le :

……..(jour – mois -année)

Fait à …… Le……

Signature du demandeur :

Conformément à la délibération du conseil communautaire du 4 décembre 2012, prise en application de l'article L.1331-7 du Code de la Santé Publique, une Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (P.F.A.C.) est perçue auprès du propriétaire, à compter du raccordement effectif au réseau d'assainissement des eaux usées. A défaut de déclaration dans le délai d'un mois, et conformément à la délibération du 29 juin 2021, *il est astreint au paiement d'une somme équivalente à la redevance qu'il aurait payée (fixée à la date du constat du raccordement) majorée de 100 %.*

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).
**(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 du permis de construire :
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 de la déclaration préalable 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.