

REPUBLIQUE FRANCAISE	dossier n° PA0575402500001
Commune de PHALSBOURG 	date de dépôt : 23/09/2025 demandeur : LINGENHELD AMENAGEMENT pour : Aménagement et création d'un lotissement adresse terrain : Rue du Docteur Matheus 57370 Phalsbourg

ARRÊTE
accordant un permis d'aménager
au nom de la commune de PHALSBOURG

Le Maire de PHALSBOURG,

Vu la demande de permis d'aménager présentée le 23/09/2025 par LINGENHELD AMENAGEMENT demeurant 9 rue saint-léon IX 57850 Dabo ;

Vu l'objet de la demande : **Aménagement et création d'un lotissement** sur un terrain situé Rue du Docteur Matheus 57370 Phalsbourg

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 29/07/2008, modifié et révisé le 11/02/2013, le 07/06/2022 ;

Vu la zone 1AU2 du PLU de Phalsbourg;

Vu l'avis favorable avec prescriptions de la DRAC – SRA en date du 17/10/2025 ;

Vu l'avis favorable du SCOT / PETR en date du 10/11/2025 ;

Vu l'avis favorable du service assainissement de la communauté de communes du pays de Phalsbourg en date du 21/11/2025 ;

Vu l'avis favorable de la régie de l'eau de la ville de Phalsbourg en date du 13/10/2025 ;

Vu l'avis de ENEDIS en date du 13/10/2025, précise que la puissance de raccordement pour laquelle ce dossier a été instruit est de 36 kva triphasé, et que le raccordement de ce projet au réseau public de distribution nécessite un branchement avec des travaux sur le réseau (extension) ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Moselle en date du 31/10/2025 ;

Vu le code de l'environnement et son article D 563-8-1 listant les communes concernées par la carte de sismicité nationale ;

ARRÊTE

Article 1

EST AUTORISE le lotissement section 27 parcelles 427 - 132 – 133 – 134 – 135 – 136 – 140 – 141 – 142 – 143 – 144 – 145 – 146 – 147 – 148 – 149 – 426 – 129 – 139 – 137 - 138 d'une superficie de 23 000m² maximum de surface de plancher et de 60 467m² de surface de terrain, pour 90 lots au maximum. Il porte le nom de « Lotissement Trois Maisons »

Article 2

Conformément à l'article R 442-11 du Code de l'Urbanisme, le lotisseur devra fournir aux attributaires de lots une attestation mentionnant l'indication de la surface de plancher constructible sur le lot, attestation qui devra être jointe à toute demande de permis de construire, en application de l'article R431-22 du Code de l'Urbanisme.

Article 3

Le périmètre de l'opération, les travaux et l'édification des constructions doivent être conformes aux pièces jointes en annexe au présent arrêté

Article 4

Les constructions devront respecter les dispositions d'urbanisme de la zone concertée du Plan Local d'Urbanisme. Outre ces dispositions, les constructions devront se conformer à toutes celles contenues dans les documents annexés au présent arrêté (et notamment le règlement propre du lotissement).

Article 5

Le demandeur doit respecter les prescriptions édictées par :
- le Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Moselle.
- DRAC – SRA

Article 6

La présente autorisation est caduque si les travaux d'aménagement ne sont pas commencés dans un délai de 3 ans à compter de la notification au Lotisseur, conformément à l'article R 424-17 du Code de l'Urbanisme.

Article 7

Le permis de construire ne peut être accordé que pour les projets de constructions conformes aux prescriptions du présent arrêté, à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du Lotissement ou de la délivrance de l'autorisation de procéder à la mutation des lots, à condition que les équipements desservant le lot soient réalisés, en application de l'article R 442-18 du Code de l'Urbanisme.



L'avis de dépôt de la demande de permis d'aménager susvisée a été affiché en mairie le 23/09/2025

Nota : Cet acte fait référence aux articles du code de l'urbanisme en cours jusqu'au 31 décembre 2015. Depuis le 1er janvier 2016, en application de l'Ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du code de l'urbanisme, ce dernier a été recodifié.

Vous trouverez sous ce lien la table de concordance :

<http://www.legifrance.gouv.fr/Droit-francais/Codification/Tables-de-concordance/Code-de-l-urbanisme>

INFORMATION

Le demandeur est informé que le terrain est situé dans une zone de sismicité 3 (de niveau modéré). Conformément à l'arrêté du 22 octobre 2010, le projet est assujetti au respect des règles parasismiques rendues obligatoires par la nouvelle législation (décrets 2010-1254 et 2010-1255 du 22 octobre 2010 et l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique). La cartographie du risque établie par le BRGM et entériné par le décret du 22 octobre 2010, ainsi que les documents relatifs la prévention des désordres dans les constructions sont consultables sur le site <http://www.planseisme.fr>

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).

Durée de validité du permis :

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme et en application du [décret n°2016-6 du 5 janvier 2016 - art. 3](#), l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de 3 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 du permis 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 pour une année si les prescriptions d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Dans ce cas la demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire du permis / de la déclaration préalable peut commencer les travaux après avoir :

- 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) ;
- 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).

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 :

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.

