



Liberté
Égalité
Fraternité

Commune de Saint-Mihiel

dossier n° CUb 055 463 24 H0080

date de dépôt : 21 novembre 2024

demandeur : FEDELI Reynald

pour : construction d'une maison à usage
d'habitation

adresse terrain : Chemin de la Garenne
à Saint-Mihiel (55300)



CERTIFICAT d'URBANISME N° 123/2024-UB
délivré au nom de la commune
Opération réalisable

Le Maire de Saint-Mihiel,

Vu la demande présentée le 21 novembre 2024 par Monsieur FEDELI Reynald demeurant 2 rue du Breuil, Kœur-la-Grande (55300), en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme :

• indiquant, en application de l'article L.410-1 b) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain :

- cadastré 0-AC-161
- situé Chemin de la Garenne
55300 Saint-Mihiel

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en construction d'une maison à usage d'habitation ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;

Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 07/06/2022 ;

Vu le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Meuse – secteur de Saint-Mihiel approuvé le 29 avril 2005 ;

Vu l'avis émis au titre de l'eau et de l'assainissement de VEOLIA - ZI Pompey Industrie en date du 28 novembre 2024 ;

Vu l'avis émis le 03 décembre 2024 par le responsable ENEDIS - Urbanisme sur la base d'une puissance de raccordement au réseau public d'électricité de 12 kVA EN monophasé ou à 36 Kva en triphasé ;

Considérant que le terrain est situé en zone non soumise à l'aléa inondation mais pouvant contribuer au risque au plan de prévention du Risque Inondation de Saint-Mihiel ;

Considérant que le projet, par sa situation, ne doit pas porter atteinte à la sécurité publique (article R.111-2 du code de l'urbanisme) ;

CERTIFIE

Article 1

Le terrain objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée.

Néanmoins, la présente décision porte sur la localisation approximative du bâtiment dans l'unité foncière conformément à l'article R. 410-13 du code de l'urbanisme. L'implantation précise du projet, ainsi que les éléments de volume et aspect notamment, seront traités dans le cadre d'une demande de permis de construire ou déclaration préalable et devra respecter le règlement du plan local d'urbanisme de Saint-Mihiel en vigueur.

Compte-tenu de la situation du terrain en zone inondable, la réalisation de parties enterrées devra également respecter la cote de la crue de référence augmentée de 30 centimètres de revanche.

De plus, conformément aux dispositions de l'article R 431-9 du code de l'urbanisme, le plan de masse joint à la demande d'autorisation d'urbanisme devra faire état des cotes qui seront rattachées au système altimétrique de référence du Plan de Prévention des Risques Inondation (cotes NGF).

Article 2

Le terrain est situé :

- dans une commune dotée d'un plan local d'urbanisme susvisé ;
- en zone UC, zone urbaine – zone d'extension du centre-ville ;
- dans un secteur archéologiquement sensible induisant la consultation du préfet de région pour les projets affectant le sous-sol sur une emprise de 3 000 m² ;
- dans une zone de circulation aérienne militaire – vols tactiques Etain

Le terrain est concerné par l'emplacement réservé n°3 destiné à l'élargissement du Chemin de la Garenne au Plan Local d'Urbanisme. Cet espace doit rester libre de toute construction.

Les articles du code de l'urbanisme sont notamment applicables.

Le terrain est grevé des servitudes d'utilité publique suivantes :

- AC1 relative au périmètre de protection des monuments historiques ;
- PM1 relative au plan de prévention des risques d'inondation susvisé ; le terrain se situe en zone non soumise à l'aléa inondation mais pouvant contribuer au risque.

Article 3

Le terrain est situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption urbain par délibération du 07 juin 2022 au bénéfice de la commune.

Article 4

Équipement	Terrain desservi	Gestionnaire du réseau
Eau potable	Oui *	VEOLIA
Électricité	Oui	Enedis
Assainissement	Oui *	VEOLIA
Voirie	Oui	Commune

(*) Afin de définir les conditions de raccordement, le demandeur devra se rapprocher de Véolia au :
09-69-32-35-54

Article 5

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable :

TA Communale	Taux = 1 % (secteur n° 1)
TA Départementale	Taux = 1,50 %
Redevance d'Archéologie Préventive	Taux = 0,40 %
Redevance bureau	

Article 6

Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable.

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

- Participations pour équipements publics exceptionnels (articles L. 332-6-1-2° c) et L. 332-8 du code de l'urbanisme)

Participations préalablement instaurées par délibération : Néant

Article 7

Les demandes de permis et les déclarations préalables seront soumises aux avis ou accords des services de l'État en charge des monuments historiques et des espaces protégés,

Article 8

Préalablement à la réalisation de votre projet, les formalités suivantes seront nécessaires :

- demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes ou déclaration préalable.

Fait à SAINT-MIHIEL, le 17/12/2024 Pour le Maire,
La conseillère déléguée
Martine KANNENGIESSER

Le Maire,



La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif territorialement compétent dans le délai de deux mois à compter de la date de sa notification. Ce recours peut être effectué au moyen de l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr.

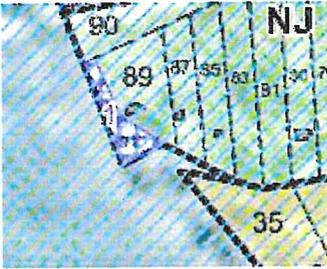
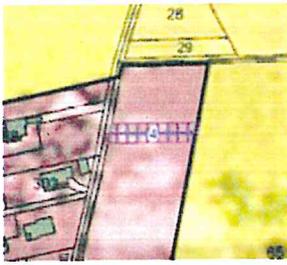
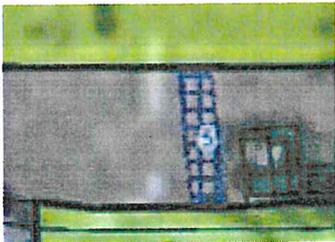
Durée de validité : Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

Effets du certificat d'urbanisme : le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.

Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.



LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

N°	DESTINATION	LOCALISATION	BENEFICIAIRE	SURFACE	ILLUSTRATIONS	ZONAGE PLU
1	Élargissement de voirie	Chemin rural de Lunevaux		275 m ²		Nj
2	Élargissement de voirie	Rue de la Prairie		338 m ²		UB1
3	Élargissement de voirie	Chemin de la Garenne		1041 m ²		UC
4	Création de voirie	Rue de la Petite Fin		657 m ²		UC
5	Création de voirie	Route de Woinville		630 m ²		UC