

MAIRIE DE VILLEY-LE-SEC	CERTIFICAT D'URBANISME Simple Information DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE
--------------------------------	--

N° CU 054 583 26 T0008

Demande déposée le 17/07/2026	
Par :	SAS PERSON BODART PETITPAS MAAS, représenté(e) par Madame Céline GUERBER
Demeurant à :	25 rue drouas 54200 TOUL
Sur une emprise située :	3 Rue du Fort 54840 VILLEY-LE-SEC
Cadastrée :	54583 AE 216
Superficie totale :	500 m²

Le Maire de Villey-le-Sec,

Vu la demande présentée le **17/07/2026**, par SAS PERSON BODART PETITPAS MAAS, représenté(e) par Madame Céline GUERBER, en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 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 **54583 AE 216**, situé **3 Rue du Fort**,

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.410-1 et suivants, R.410-1 et suivants, A.410-1 et suivants, L.111-1 et suivants, et R.111-2 et suivants,

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes Terres Toulaises approuvé le 15/06/2023, modifié le 12/12/2024

CERTIFIE

Article 1 – Dispositions d'urbanisme et servitudes d'utilité publique

Le terrain est concerné par :

- Zone **UA** du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H), consultable sur le Géoportail de l'Urbanisme (<https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/>) ;

Le terrain est grevé des servitudes d'utilité publique suivantes : T5 + T7 : dégagement aéronautique.

Article 2 – Droit de préemption

Le terrain est situé à l'intérieur du périmètre d'un des droits de préemption définis par le Code de l'urbanisme.

Article 3 – Taxes

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 (art. L.331-1 et suivants du Code de l'urbanisme, et L.524-2 et suivants du Code du patrimoine).

Taxe d'aménagement – part communale :	3,0 %
Taxe d'aménagement – part départementale :	2,5 %
Taxe d'archéologie préventive :	0,40 %

Article 4 – Participations

Les participations ci-dessous pourront être exigées à compter de l'obtention 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 ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non-opposition à déclaration préalable.

- Participations exigibles sans délibération préalable :

Participation pour équipements publics exceptionnels (art. L.332-8 du Code de l'urbanisme) ;

Participation pour équipements propres (art. L.332-15 du Code de l'urbanisme) ;

Contribution aux coûts de raccordement au réseau public d'électricité prévue à l'article L. 342-12 du code de l'énergie (art. L.332-17 du Code de l'urbanisme) ;

- Participation préalablement instaurée par délibération :

Participation pour le financement de l'assainissement collectif (PFAC) à hauteur de 11,20 € HT / m² de surface de plancher créée pour les habitations, y compris par changement de destination, et pour les vestiaires et sanitaires créés, y compris par changement de destination, des immeubles à usage commercial, industriel ou bâtiment public (art. L.1131-7 du Code de la santé publique), instaurée par la délibération de la Communauté de Communes Terres Toulouses n° 2020-06-30, en date du 17/12/2020.

Article 5 – Avis ou accords nécessaires des services de l'Etat

Tout projet de travaux nécessitera l'avis ou l'accord.

Fait à Villey-le-Sec

Le 21 juillet 2026

Christophe BAERWANGER

1^{er} Adjoint de la commune de Villey-le-Sec



Pièce(s) jointe(s) :

- Fiche d'information relative à l'exposition au retrait-gonflement des sols argileux

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

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 de Nancy par voie postale à l'adresse : 5 Place de la Carrière, 54000 Nancy, ou via 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.

A défaut de notification d'une décision expresse portant prorogation du certificat d'urbanisme dans le délai de deux mois suivant la réception en mairie de la demande, le silence gardé par l'autorité compétente vaut prorogation du certificat d'urbanisme. La prorogation prend effet au terme de la validité de la décision initiale (Art. R. 410-17-1)

Le délai de dix-huit mois prévu au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 court à compter de la date d'acquisition du certificat d'urbanisme tacitement obtenu en application des dispositions de l'article R. 410-12, nonobstant toute délivrance ultérieure d'un certificat d'urbanisme exprès.

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.

FICHE D'INFORMATIONS RELATIVE A L'EXPOSITION AU RETRAIT GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX DES MAISONS INDIVIDUELLES

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. Du fait de la lenteur et de la faible amplitude des déformations du sol induit par le retrait et gonflement des argiles, ce phénomène est sans danger pour l'homme. Il se manifeste sous la forme de différents désordres pouvant ou non intervenir simultanément : fissuration des structures, distorsion des ouvertures, ruptures de canalisation, décollement des bâtiments annexes... Les travaux de réparation peuvent s'avérer très complexes et coûteux (travaux de reprise en sous œuvre par exemple).

Afin de se prémunir contre ce phénomène qui touche principalement **les maisons individuelles** et qui s'amplifie avec le changement climatique (longues périodes de sécheresse suivies de périodes de fortes pluies), les constructions en terrain argileux de maison individuelle doivent être adaptées à ce phénomène. Les désordres liés au retrait-gonflement des argiles peuvent être évités grâce à une bonne conception de la maison. C'est l'objet de la réglementation mise en place par la loi ELAN (Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique), qui impose de mettre en œuvre des prescriptions constructives adaptées dans les zones d'**exposition moyenne ou forte**.

Dans le cadre du dépôt d'autorisation d'urbanisme aucun justificatif n'est demandé sur la prise en compte de ce risque, cependant des obligations existent vis-à-vis du Code de la construction et de l'habitation.

Depuis 2020, la réglementation en vigueur pour la construction de maisons individuelles situées dans une zone d'**exposition moyenne ou forte** au retrait-gonflement des argiles prévoit qu'en cas de :

- vente d'un terrain non bâti constructible : une étude géotechnique préalable de type G1 (phase étude de site et phase principes généraux de construction) doit être fournie par le vendeur afin que l'acquéreur soit informé de la nature du terrain ;
- projet de construction ou d'extension d'un bien : le constructeur de l'ouvrage (architecte, entreprise du bâtiment, constructeur de maison individuelle...) est tenu :
 - soit de suivre les recommandations d'une étude géotechnique de conception de type G2 (phase avant projet et phase projet : étude ayant pour objectif de fixer les prescriptions constructives adaptées à la nature du sol et au projet de construction) fournie par le maître d'ouvrage,
 - soit de respecter des techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.

A noter qu'une attestation relative au risque de retrait-gonflement des sols argileux sera à transmettre dans le cadre de l'achèvement et de conformité des travaux..

Toutes ces dispositions sont codifiées dans le Code de la construction et de l'habitation (CCH), notamment : L.132-4 à L. 132-9 et R. 132-3 à R. 132-8.

Les travaux suivants peuvent être exemptés de la réalisation des études géotechniques (article R.132-7 du Code de la construction et de l'habitation) :

- travaux n'affectant pas les fondations ou la structure du bâtiment, l'écoulement des eaux ou les échanges thermiques entre le sol et le sous-sol du bâtiment ;
- travaux relatifs à des extensions y compris des vérandas et des garages, sous réserve que la superficie du projet soit inférieure à 20 m² et que la nouvelle construction soit désolidarisée du bâtiment existant.

Une plaquette de communication « Construire en terrain argileux: la réglementation et les bonnes pratiques » est disponible à l'adresse suivante:

https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/documents/construire_en_terrain_argileux_reglementation_et_bonnes_pratiques-v_modif%20ccmi.pdf.

Un dossier expert sur le retrait-gonflement des argiles sur Géorisques est disponible à l'adresse suivante :

<https://www.georisques.gouv.fr/consulter-les-dossiers-thematiques/retrait-gonflement-des-argiles>

FICHE D'INFORMATIONS RELATIVE A L'EXPOSITION AU RETRAIT GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX POUR TOUS LES PROJETS SAUF MAISONS INDIVIDUELLES

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. Du fait de la lenteur et de la faible amplitude des déformations du sol induit par le retrait et gonflement des argiles, ce phénomène est sans danger pour l'homme. Il se manifeste sous la forme de différents désordres pouvant ou non intervenir simultanément : fissuration des structures, distorsion des ouvertures, ruptures de canalisation, décollement des bâtiments annexes... Les travaux de réparation peuvent s'avérer très complexes et coûteux (travaux de reprise en sous œuvre par exemple).

Afin de se prémunir contre ce phénomène qui touche principalement **les maisons individuelles** et qui s'amplifie avec le changement climatique (longues périodes de sécheresse suivies de périodes de fortes pluies), les constructions en terrain argileux de maison individuelle doivent être adaptées à ce phénomène. Les désordres liés au retrait-gonflement des argiles peuvent être évités grâce à une bonne conception de la maison. C'est l'objet de la réglementation mise en place par la loi ELAN (Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique), qui **impose de mettre en œuvre des prescriptions constructives adaptées dans les zones d'exposition moyenne ou forte pour les maisons individuelles**.

Pour tous autres projets aucune obligation n'existe vis-à-vis de la loi ELAN : cependant des recommandations peuvent être faites :

Projet situé dans une zone d'exposition faible :

Selon la connaissance réalisée par le BRGM à partir des données de sinistralité concernant ce risque et parue sur le site <http://www.georisques.gouv.fr>, en août 2019 puis actualisée en janvier 2026 pour une application au 1^{er} juillet 2026, l'unité foncière est située en **zone d'exposition faible**.

Ce risque n'entraîne ni interdiction, ni prescription.

Vis-à-vis de ce risque, il est recommandé de respecter les « règles de l'art » en matière de construction. Cela est indispensable pour assurer une certaine résistance du bâti par rapport au phénomène, tout en garantissant une meilleure durabilité de la construction ou de l'aménagement. (à adapter en fonction du projet).

Pour les projets également concernés par des aléas mouvements de terrain nécessitant une prise en compte de ces aléas par la réalisation d'une étude géotechnique, il est recommandé de compléter celle-ci en tenant compte des mouvements de sol induits par le retrait gonflement des argiles.

Projet situé dans une zone d'exposition moyenne et/ou forte :

Selon la connaissance réalisée par le BRGM à partir des données de sinistralité concernant ce risque et parue sur le site <http://www.georisques.gouv.fr>, en août 2019 puis actualisée en janvier 2026 pour une application au 1^{er} juillet 2026, l'unité foncière est située en **zone d'exposition moyenne et/ou forte**.

Ce risque n'entraîne ni interdiction, ni prescription.

Vis-à-vis de ce risque ; il est **vivement recommandé de réaliser une étude géotechnique de conception** sur l'ensemble du projet , définissant les dispositions constructives pour assurer la stabilité des bâtiments ou projet (à adapter en fonction du projet) vis-à-vis du risque de retrait-gonflement des argiles. Cette étude devra porter une attention particulière aux conséquences néfastes que pourrait créer le nouveau projet sur les parcelles voisines (construction de bâtiment accolé, influence de rejets d'eau et plantation d'arbres trop proches des limites parcellaires par exemple).

Pour les projets également concernés par des aléas mouvements de terrain nécessitant une prise en compte de ces aléas par la réalisation d'une étude géotechnique, il est recommandé de compléter celle-ci en tenant compte des mouvements de sol induits par le retrait gonflement des argiles.