

# Domaine 263 ares - Nombreuses possibilités OFF MARKET

## 1) Introduction et Description Générale

**Localisation:** Sierck les Bains, Moselle, Lorraine

**Surface Totale:** 2 hectares 63 ares 68 centiares.

**Composantes Principales:**

- Maison 350m<sup>2</sup>
- Maison 150m<sup>2</sup> (appelée ici Chalet)
- Terrain Agricole (136.23 ares)

**Potentiel Immobilier:** Possibilité de vente en bloc ou séparément, avec potentiel de développement résidentiel et agricole/viticole.

**Objectif du Dossier:** Présenter les différents scénarios de vente, mettre en avant le potentiel de chaque composante et fournir des informations clés pour les investisseurs et acheteurs potentiels.

**Section Cadastrale:** Section 14, Parcelles N° 21, 174, 22, 39, 38a, 38b, 34a, 34b, 31a, 31b, 30a, 30b, 32a, 32b, 32c, 33a, 33b, 33c, 33d.

Description	Numéro de Parcellle	Surface terrain (en ares)
Maison	21	41.28
Chalet	174, 22	86.17
Terrain Agricole	39, 38a, 38b, 34a, 34b, 31a, 31b, 30a, 30b, 32a, 32b, 32c, 33a, 33b, 33c, 33d	136.23

## 2) Description des Propriétés

### a) Maison

- **Surface terrain :** 41.3 ares
- **Surface Plancher:** 350 m<sup>2</sup> (Cave/garage + R + 2 + combles).
- **Caractéristiques:** Très lumineuse, vue imprenable sur la Moselle, dalle béton à tous les étages.
- **État Actuel:** Habitable en l'état, pas de réparations majeures nécessaires.
- **Potentiel:** Idéale pour une grande habitation familiale ou possibilité de division en plusieurs logements (CU accepté, joint en annexe).

### b) Chalet

- **Surface terrain:** 86.2 ares
- **Surface Plancher:** 150 m<sup>2</sup> de plain-pied + 50 m<sup>2</sup> de terrasse.
- **Caractéristiques:** Construction en béton, entrée séparative directe sur route, grande terrasse, vue sur la Moselle, grand jardin.

- **État Actuel:** Second œuvre à réaliser.
  - **Potentiel:** Fort potentiel pour création d'une habitation unique (CU accepté, joint en annexe).
- c) **Terrain Agricole**
- **État Actuel:** Terrain en friche, non exploité.
  - **Accès:** Facilement accessible par route et chemin desservant toutes les parcelles.
  - **Potentiel d'Exploitation:** Idéal pour exploitation viticole, situé à proximité de l'AOC pour vins tranquilles. Possibilité d'étudier une appellation pour vin effervescent.

### 3) Scénarios de Vente Proposés

#### a) Vente en Trois Parties

- **Maison : Prix de 450 000 €.**  
Cible: Occupants potentiels ou investisseurs pour division en appartements.
- **Chalet : Prix de 150 000 €.**  
Cible: Occupants ou transformateurs de biens immobiliers.
- **Terrain Agricole : Prix de 30 000 €.**  
Cible: Acheteurs locaux, propriétaires voisins pour agrandissement d'exploitation.

#### b) Vente de l'Ensemble

- **Prix Global: 550 000 € pour l'ensemble de la propriété.**  
Cible: Développeurs immobiliers, exploitants agricoles/viticoles avec transformation en chai et espace de vente directe, personnes cherchant une grande propriété avec potentiel de chambre d'hôte, auto-production légumière, ...

#### c) Vente Maison et Terrain

- **Maison et Terrain Agricole: Prix de 475 000 €.**  
Avantages: Similaires à la vente en trois parties, sans le chalet

### 4) Analyse de Marché et Potentiel de Valorisation

#### a) Marché Immobilier à Sierck-les-Bains

- **Prix Moyen au m<sup>2</sup> :**
  - **Appartements** : 2 029 € en moyenne (fourchette de 1 542 € à 2 590 €).
  - **Maisons** : 2 401 € en moyenne (fourchette de 1 824 € à 3 064 €)

#### b) Potentiel de Valorisation

##### i) Maison Divisée en Appartements

- **Composition :** Trois appartements de 60 m<sup>2</sup>, un de 50 m<sup>2</sup>, et un de 40 m<sup>2</sup> (surface Carrez).
- **Projection de Valeur:**
  - $(60 \times 3 + 50 + 40) \text{ m}^2 \times 2 400 \text{ €/m}^2 = 648 000 \text{ €}$

- **Remarque :** Cette estimation reflète la qualité et l'emplacement exceptionnels des appartements, offrant un cadre unique.

##### ii) Chalet Rénové

- **Surface :** 150 m<sup>2</sup>.
- **Projection de Valeur** (à 2 400 €/m<sup>2</sup>) :
  - $150 \text{ m}^2 \times 2 400 \text{ €/m}^2 = 360 000 \text{ €}$

- **Remarque** : La grande surface de la parcelle du chalet et son emplacement privilégié contribuent à une valorisation accrue.
- iii) Terrain Agricole
- **Proximité avec la Frontière Luxembourgeoise** : Emplacement stratégique, cadre unique à l'écart de la ville.
- **Potentiel d'Intégration dans l'AOC** : Possibilité de valorisation significative si intégré dans l'AOC ou développé pour la production de vin effervescent.

## 5) Annexes

- Extrait cadastre
- Plans de la maison
- Certificats d'Urbanisme Division Maison
- Certificats d'Urbanisme Rénovation Chalet

Département :  
MOSELLE

Commune :  
SIERCK-LES-BAINS

# DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

## PLAN DE SITUATION

Section : 14  
Feuille : 000 14 01

Échelle d'origine : 1/1000  
Échelle d'édition : 1/2000

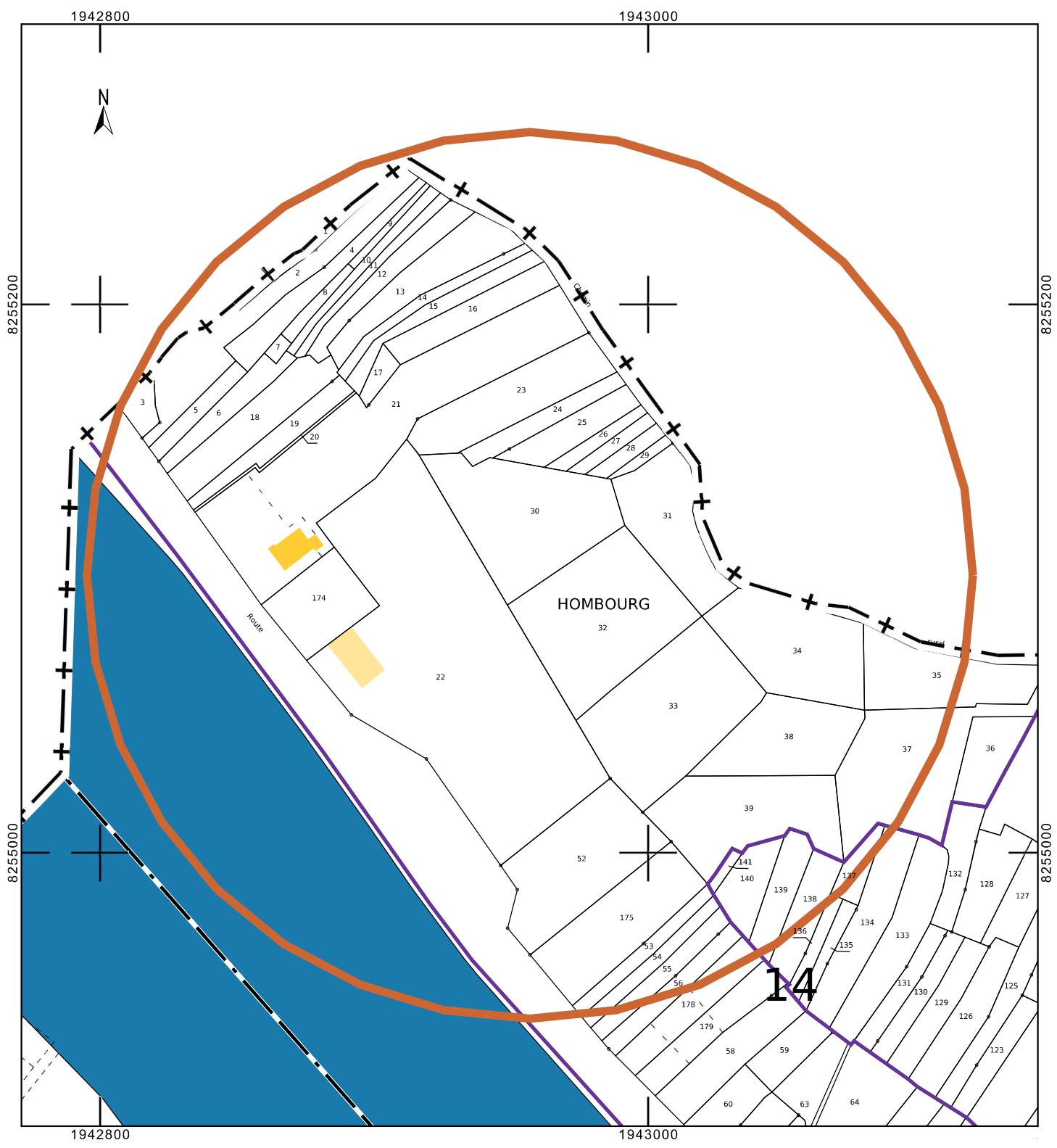
Date d'édition : 20/11/2023  
(fuseau horaire de Paris)

Cordonnées en projection : RGF93CC49  
©2022 Direction Générale des Finances  
Publiques

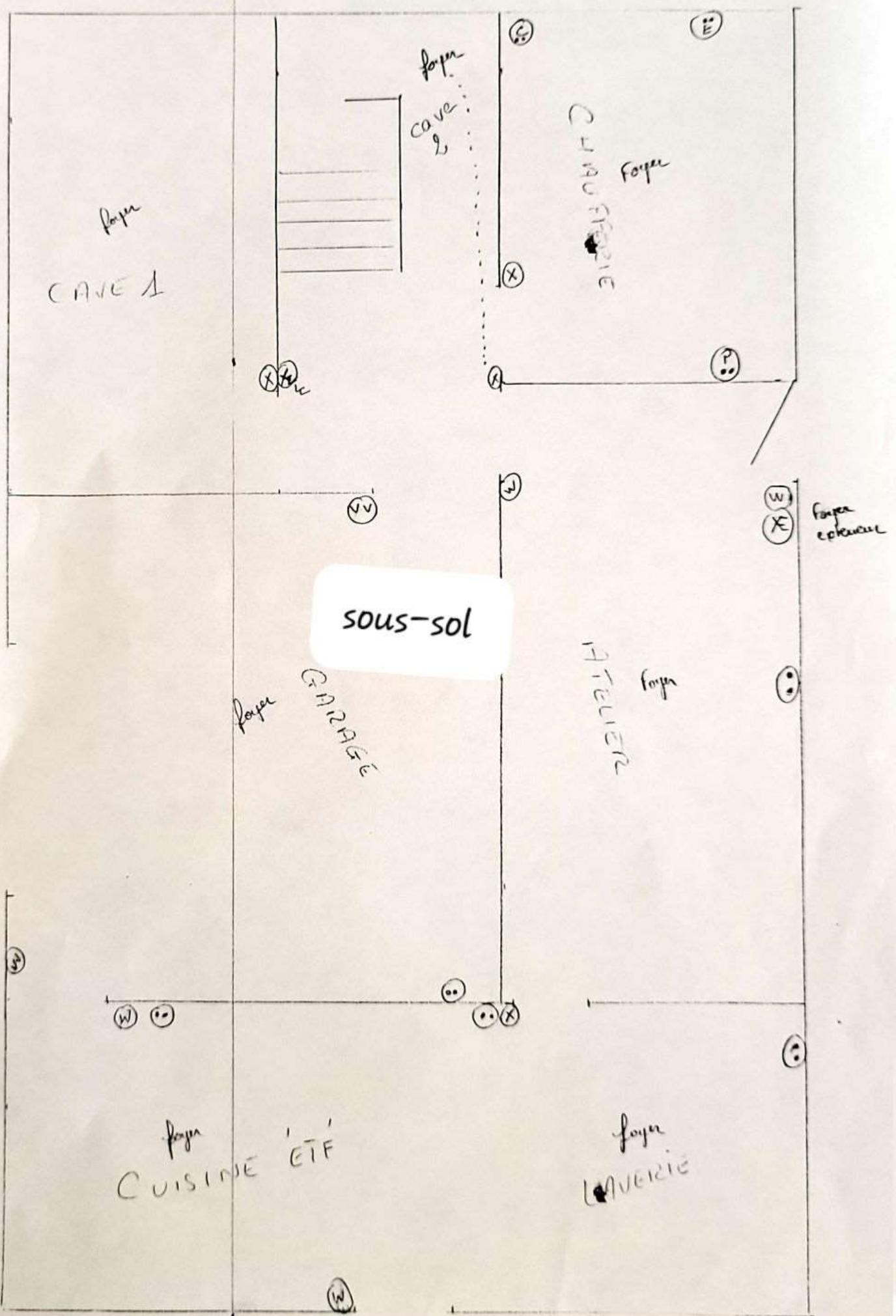
Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
Metz  
8 rue des Clercs 57035  
57035 METZ CEDEX 01  
tél. 03 87 55 81 45 -fax  
ptgc.moselle@dgfp.finances.gouv.fr

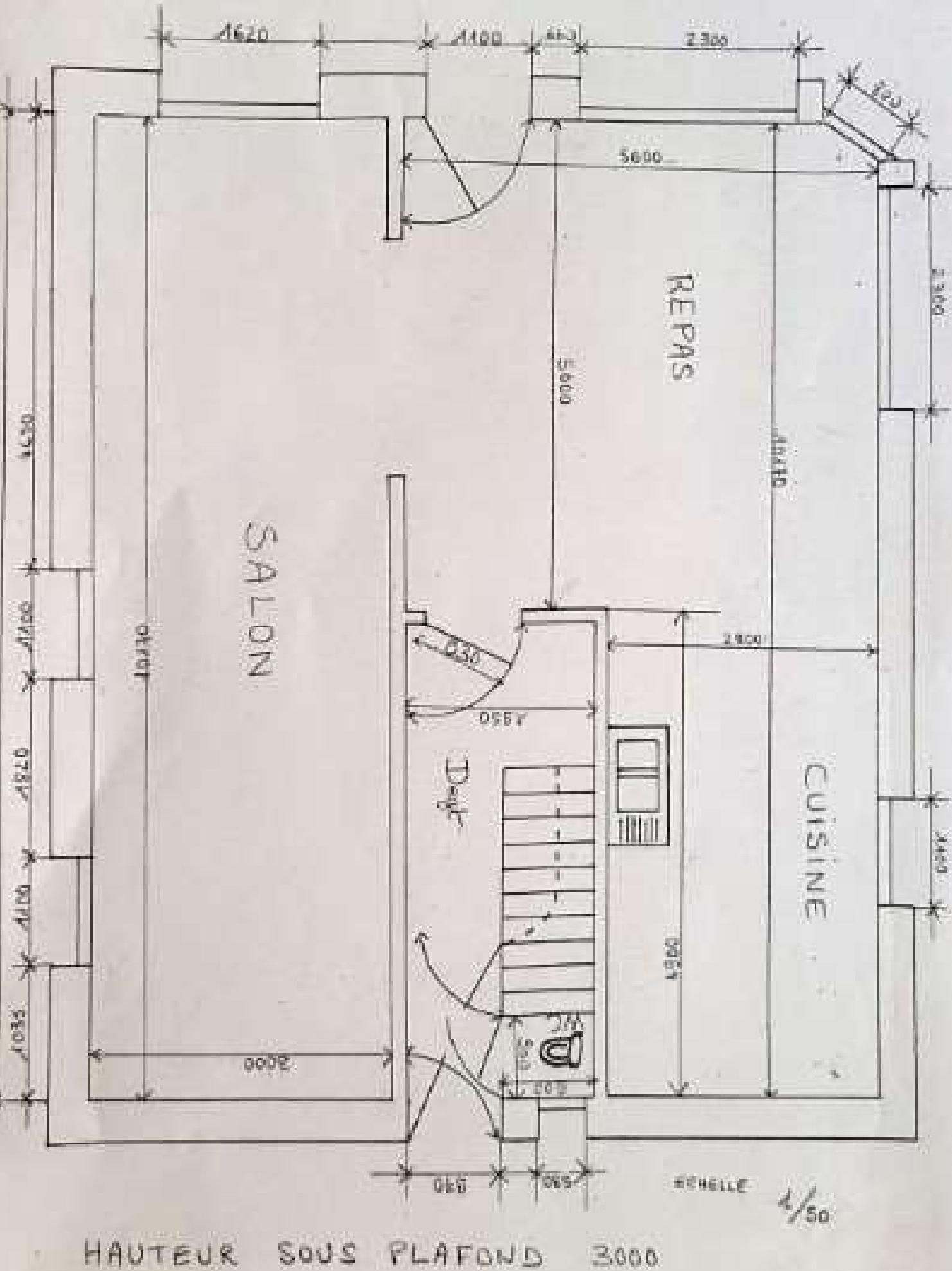
Cet extrait de plan vous est délivré par :

[cadastre.gouv.fr](http://cadastre.gouv.fr)



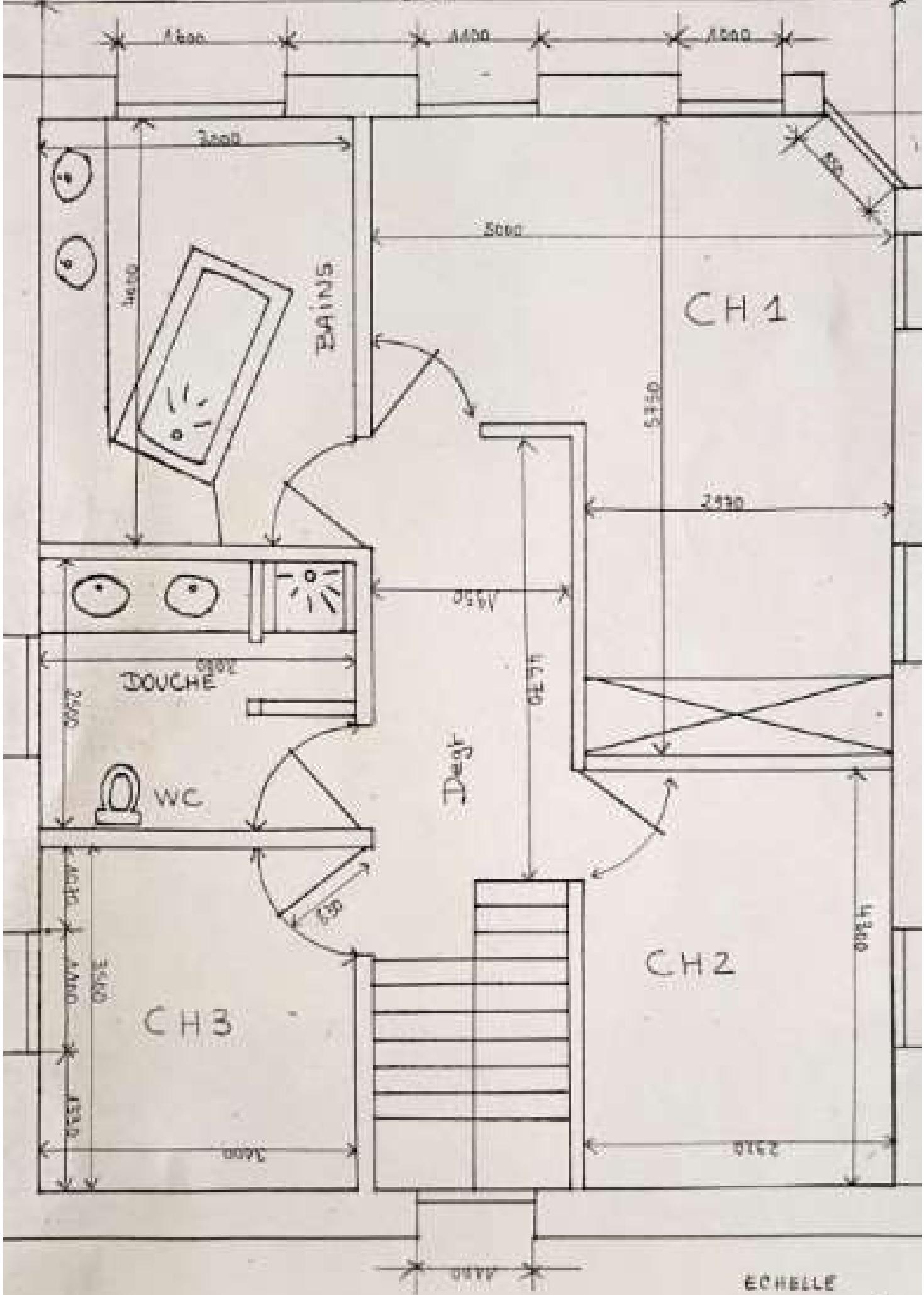
(c) "Amandine"  
(P) "Yvonne"



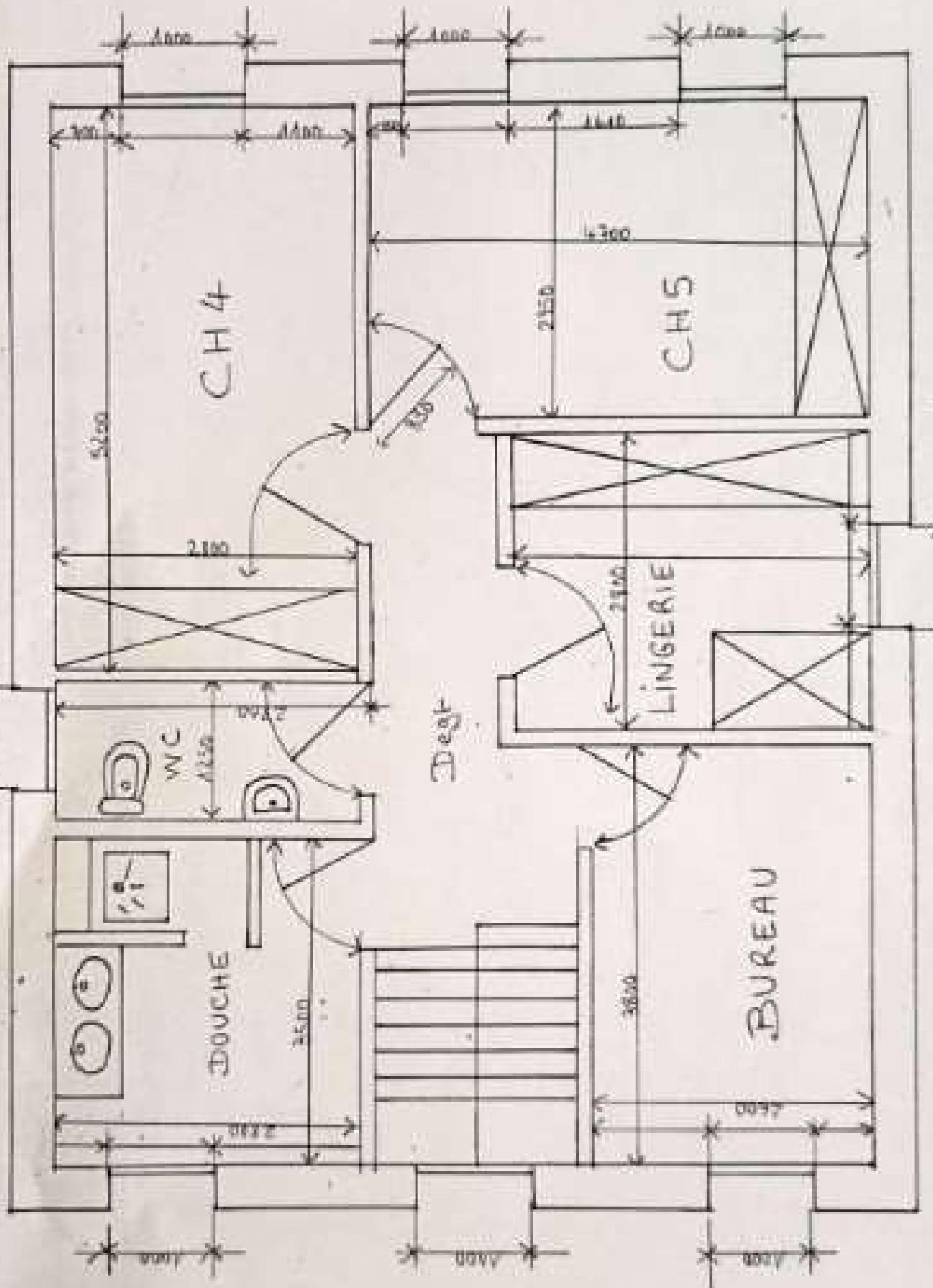


HAUTEUR SOUS PLAFOND 3000

815

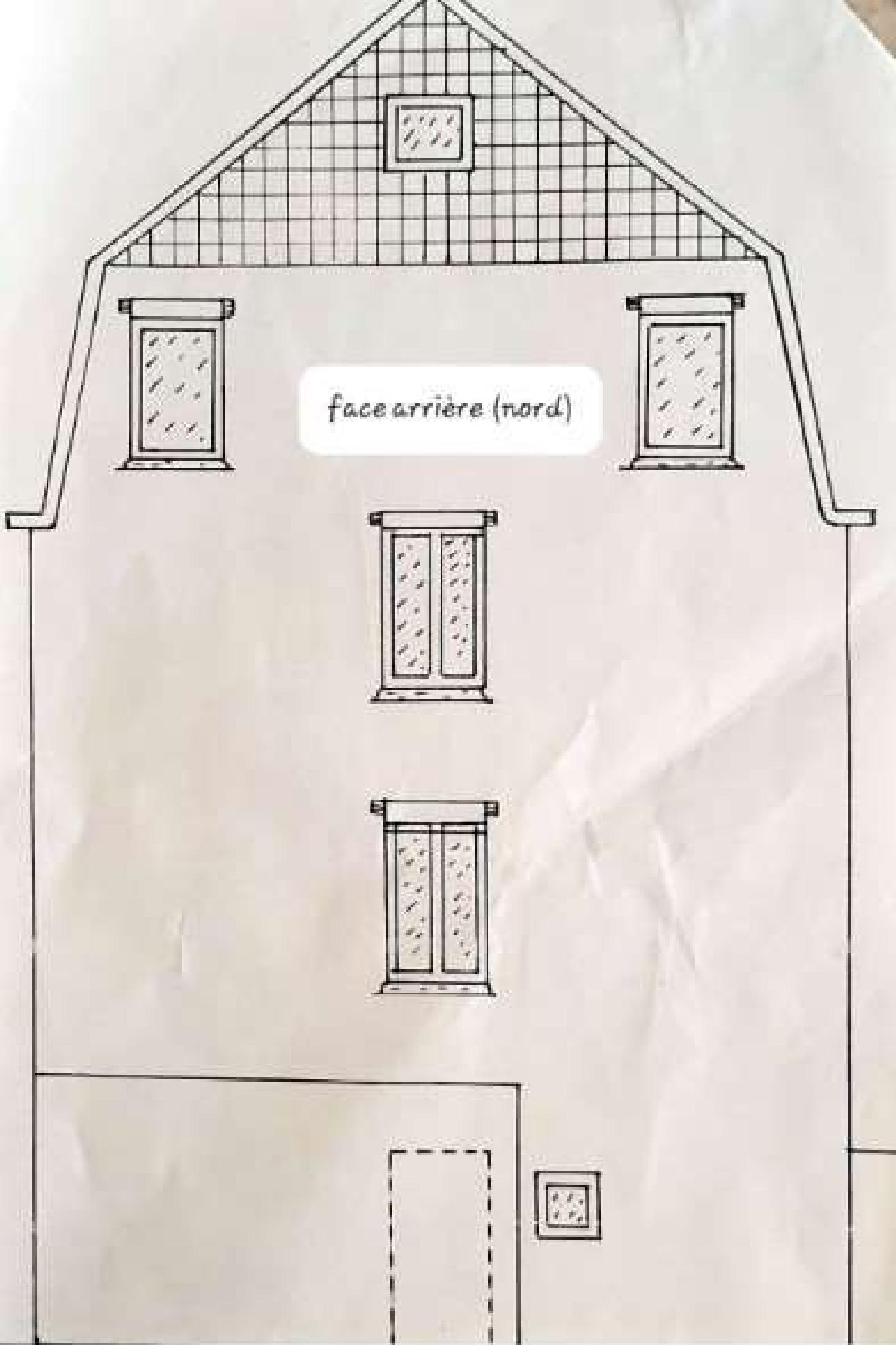


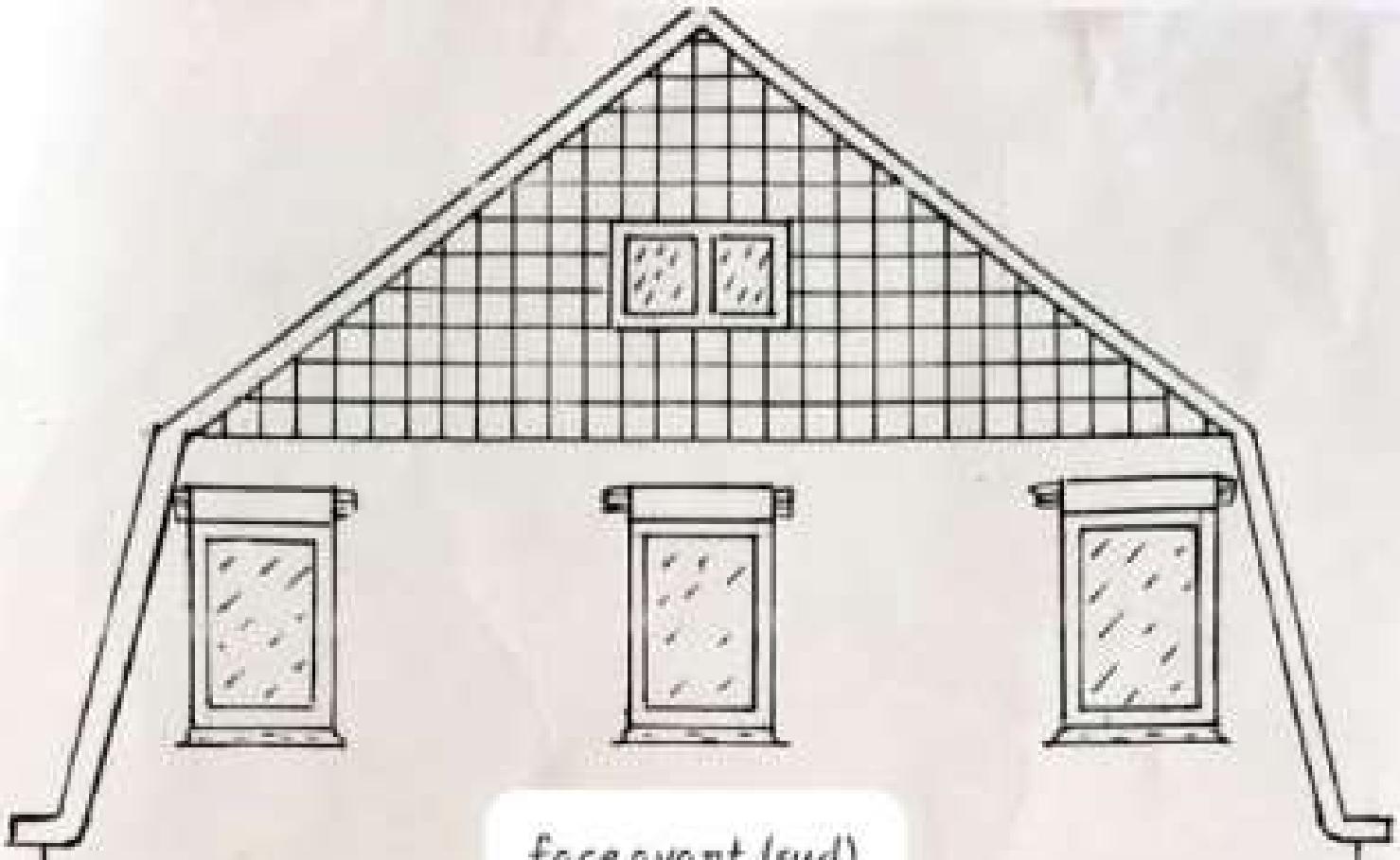
2<sup>e</sup> étage



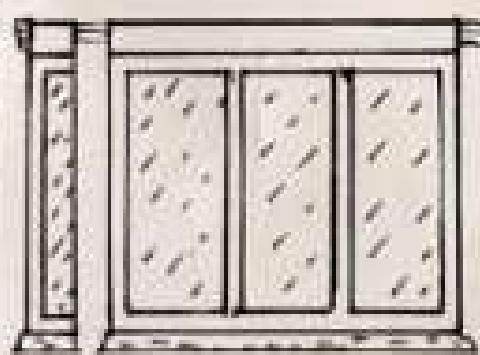
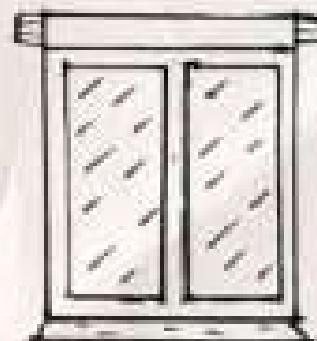
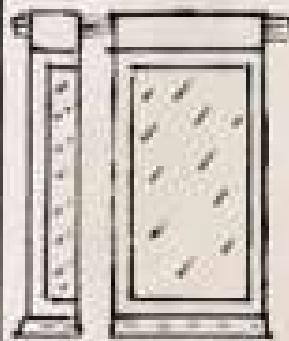
HAUTEUR SOUS PLAFOND 2.750

ÉCHELLE





face avant (sud)

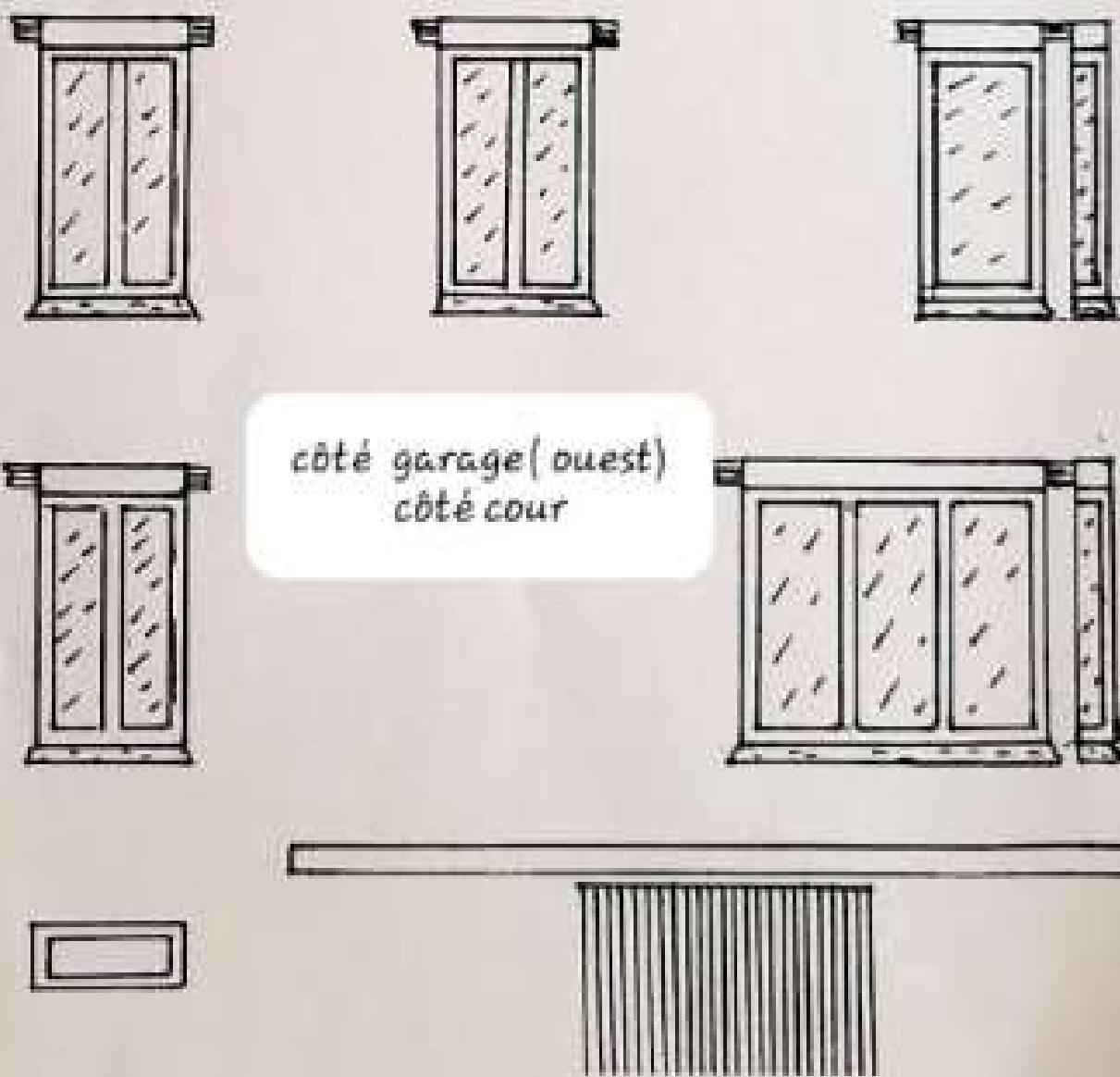




côté droit (est)  
côté bergerie



toit





**SIERCK-LES-BAINS**  
*DIRECTION DE L'URBANISME*  
**CERTIFICAT D'URBANISME OPÉRATIONNEL**

Délivré par le maire au nom de la commune

Si vous souhaitez obtenir des informations sur votre dossier, adressez-vous :

CCB3F - Service d'Instruction Mutualisé - 3 bis rue de France 57320 BOUZONVILLE - 03-87-21-00-99

<u>Dossier :</u> CU 057650 23 00024	<u>Demandeur :</u>
<u>Déposé le :</u> 16/08/2023	
<u>Adresse des travaux :</u> ROUTE TOURISTIQUE 57480 SIERCK-LES-BAINS	<b>SCI CLOS BELLEVUE SCI CLOS BELLEVUE REPRÉSENTÉ(E) PAR MADAME BROGGI</b>
<u>Références cadastrales:</u> 000140021 - M <sup>2</sup>	LILIANE SIERCK LES BAINS

Le Maire de Sierck les Bains,

Vu la demande d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 a) 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 au terrain susmentionné, et précisant, en application de l'article L.410-1 b) si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en : **division du bâtiment principal en plusieurs lots d'habitation** ;

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

Vu le PLU approuvé le 26/09/2018,

Vu l'avis Tacite du service Syndicat Communal d'Assainissement de Sierck les Bains du 06/10/2023,

Vu l'avis Favorable avec réserves du service VEOLIA-EAU du 07/09/2023,

Vu l'avis Favorable du service Enedis du 27/09/2023,

### **ARTICLE 1 : DÉCISION**

**Le terrain objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée, sous réserve de création de places de parking suffisantes, comme prévu par le Plan Local d'Urbanisme.**

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au droit du terrain sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L.410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme, ainsi que les limites administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

### **ARTICLE 2 : DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN**

Le terrain est situé dans une commune dotée du document d'urbanisme susvisé.

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :

art. L.111-6, L.111-7, L.111-8, L.111-9, et L.111-10 R.111-2 et R.111-4 et art. R.111-26, R.111-27

**Zonage : 1AUe, Av**

**Servitudes d'Utilité Publique et Contraintes : Zone rouge PPRi, Espace Naturel Sensible, aléa moyen retrait-gonflement des argiles.**

### **ARTICLE 3 : DROIT DE PRÉEMPTION**

Le terrain au soumis au droit de préemption urbain (DPU) au bénéfice de la commune.

### **ARTICLE 4 : ÉQUIPEMENTS PUBLICS EXISTANTS OU PRÉVUS**

L'état des équipements publics existants ou prévus est le suivant : inconnu.

### **ARTICLE 5 : RÉGIME DES TAXES, REDEVANCES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME**

#### **ARTICLE 5.1: TAXES ET REDEVANCES**

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

Taxe d'Aménagement – part communale	5.00 %
Taxe d'Aménagement – part départementale	1.00 %
Redevance d'Archéologie Préventive	0.40 %

#### **ARTICLE 5.2 : PARTICIPATIONS**

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 déclaration préalable ou de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date tacite du permis ou de la 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 :**

NEANT

### **ARTICLE 6 : FORMALITÉS ADMINISTRATIVES**

La réalisation de l'opération mentionnée dans la demande peut être soumise à des formalités administratives préalables, en particulier : permis de construire, d'aménager ou déclaration préalable de travaux.

Fait à SIERCK-LES-BAINS, le 10/10/2023

Le Maire

Helen HAMMOND



La présente décision est transmise au représentant de l'État dans le département dans les conditions prévues aux article L 2131-1 et L2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.



**SIERCK-LES-BAINS**  
*DIRECTION DE L'URBANISME*  
**CERTIFICAT D'URBANISME OPÉRATIONNEL**

Délivré par le maire au nom de la commune

Si vous souhaitez obtenir des informations sur votre dossier, adressez-vous :

CCB3F - Service d'Instruction Mutualisé - 3 bis rue de France 57320 BOUZONVILLE - 03-87-21-00-99

<p>Dossier : CU 057650 23 00025</p> <p>Déposé le : 16/08/2023</p> <p>Adresse des travaux : ROUTE TOURISTIQUE 57480 SIERCK-LES-BAINS</p> <p>Références cadastrales: 000140022 - 7780 M<sup>2</sup></p>	<p>Demandeur :</p> <p>SCI CLOS BELLEVUE SCI CLOS BELLEVUE REPRÉSENTÉ(E) PAR MADAME BROGGI LILIANE</p> <p>SIERCK LES BAINS</p>

Le Maire de Sierck les Bains,

Vu la demande d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 a) 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 au terrain susmentionné, et précisant, en application de l'article L.410-1 b) si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en : **Réfection de la toiture, réfection de la façade, rénovation intérieure pour usage résidence principale, pas de création de nouvel accès (accès existant), desserte réseau électrique et compteur existant ;**

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

Vu le PLU approuvé le 26/09/2018,

Vu l'avis Tacite du service Syndicat Communal d'Assainissement de Sierck les Bains du 06/10/2023,

Vu l'avis Favorable avec réserves du service VEOLIA-EAU du 07/09/2023,

Vu l'avis Favorable du service Enedis du 03/10/2023,

### **ARTICLE 1 : DÉCISION**

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

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au droit du terrain sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L.410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme, ainsi que les limites administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

### **ARTICLE 2 : DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN**

Le terrain est situé dans une commune dotée du document d'urbanisme susvisé.

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :

art. L.111-6, L.111-7, L.111-8, L.111-9, et L.111-10 R.111-2 et R.111-4 et art. R.111-26, R.111-27

**Zonage : 1AUe, Av**

**Servitudes d'Utilité Publique et Contraintes : Zone Rouge PPRI,**

### **ARTICLE 3 : DROIT DE PRÉEMPTION**

Le terrain est soumis au droit de préemption urbain (DPU) au bénéfice de la commune.

### **ARTICLE 4 : ÉQUIPEMENTS PUBLICS EXISTANTS OU PRÉVUS**

L'état des équipements publics existants ou prévus est le suivant : inconnu.

### **ARTICLE 5 : RÉGIME DES TAXES, REDEVANCES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME**

#### **ARTICLE 5.1: TAXES ET REDEVANCES**

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

Taxe d'Aménagement – part communale	5.00 %
Taxe d'Aménagement – part départementale	1.00 %
Redevance d'Archéologie Préventive	0.40 %

#### **ARTICLE 5.2 : PARTICIPATIONS**

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 déclaration préalable ou de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date tacite du permis ou de la 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 :**

NEANT

### **ARTICLE 6 : FORMALITÉS ADMINISTRATIVES**

La réalisation de l'opération mentionnée dans la demande peut être soumise à des formalités administratives préalables, en particulier : permis de construire, d'aménager ou déclaration préalable de travaux.

Fait à SIERCK-LES-BAINS, le 10.10.23

Le Maire

Helen HAMMOND



La présente décision est transmise au représentant de l'État dans le département dans les conditions prévues aux article L 2131-1 et L2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.