

**CERTIFICAT D'URBANISME**  
**DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

**Demande déposée le 24/05/2023**

**N° CU 57 631 23S0123**

Par : **Monsieur BOZYIGIT ADEM**

Demeurant à : **168 RUE DU MARECHAL FOCH  
57200 SARREGUEMINES**

Sur un terrain sis à : **155 RUE DU MARECHAL FOCH  
57200 SARREGUEMINES**

Références cadastrales : **52 0311, 52 0312**

**TERRAIN DE LA DEMANDE**

Superficie du terrain de la demande (1) : **792 m<sup>2</sup>**

**(1) (sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur)**

**OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME**

(B) Possibilité de réaliser une opération déterminée (art L410-1-2ème alinéa du Code de l'Urbanisme)

**TRANSFORMATION D'UN LOGEMENT EN LOCAL COMMERCIAL POUR EXERCER UNE ACTIVITE DE COIFFURE (ciseaux d'or  
Sarreguemines)**

**TRANSFORMATION D'UNE DEPENDANCE EN HABITATION PRINCIPALE**

**REPONSE A LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME**

**L'opération est réalisable sous réserve du respect du Plan Local d'Urbanisme**

*(Voir les réserves et prescriptions mentionnées dans les cadres ci-après)*

**ACCORDS NECESSAIRES**

**Néant**

**DROIT DE PREEMPTION, ET BENEFICIAIRE DU DROIT**

**Le terrain est soumis au Droit de Préemption Urbain simple (D.P.U.) au bénéfice de la Commune.**

**(Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une Déclaration d'Intention d'Aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption cité ci-dessus. Elle comportera l'indication du prix et des conditions de la vente projetée.)**

**SANCTION : Nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.**

**NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN**

**Le terrain est concerné par une servitude AS1 résultant de l'instauration d'un périmètre de protection éloignée des eaux potables et des eaux minérales.**

**Le terrain est concerné par une servitude T5 aéronautique liée à l'aérodrome de Sarreguemines-Neunkirch.**

**NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN**

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 25 février 2019, en cours de modification depuis le 16 novembre 2020, mis en révision le 28 mars 2022,

Zone : Ub, Ue

**CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN**

*(ces dispositions figurent dans le document joint au présent certificat)*

**EQUIPEMENTS PUBLICS**

EAU POTABLE : Vu l'avis favorable de VEOLIA EAU en date du 15 juin 2023

ASSAINISSEMENT : Vu l'avis favorable avec prescriptions de la Communauté d'Agglomération Sarreguemines Confluences en date du 22 juin 2023

ELECTRICITE : Vu l'avis avec observations de l'ENEDIS en date du 7 juillet 2023,

VOIRIE : Desservi

**TAXES ET CONTRIBUTIONS**

*(Les taxes et contributions ne peuvent être examinées qu'à l'examen de l'instruction de demande d'autorisation. Les renseignements ci-dessous n'ont qu'un caractère indicatif, valable à la date de délivrance du présent certificat.)*

**Fiscalité applicable aux constructions en date de délivrance du présent certificat :**

- Taxe d'Aménagement Communale, taux : 5 %
- Taxe d'Aménagement Départementale, taux : 1,00 %
- Taxe Redevance d'archéologie préventive, taux : 0,40 %

**Travaux et participations susceptibles d'être exigés à l'occasion de l'opération :**

- Participation pour l'assainissement collectif

**OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES**

Le terrain est situé dans un couloir de bruit des infrastructures de transport terrestres affectées par le bruit (catégorie 4 - 30 mètres - rue Foch).

Le certificat d'urbanisme n'a pas pour objet de se prononcer sur le respect, par le projet, des règles fixées aux articles 6 à 15 du PLU. Cependant, l'attention du pétitionnaire est appelée sur les points suivants :

Conformément à l'article U2 du Plan Local d'Urbanisme relatif à l'occupations et utilisations du sol admises sous conditions les constructions à usage d'artisanat, de commerce, de bureaux, de stationnement et de services, à condition :

- a) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs, ...)
- b) qu'elles présentent un aspect architectural en harmonie avec l'échelle et les matériaux des constructions environnantes
- d) que le maintien des accès aux logements des étages soient conservé pour les commerces en rez-de-chaussée

Le pétitionnaire sera tenu de prendre connaissance des avis des services consultés ci-joints.

Le terrain se situe dans une zone de sismicité très faible, toute construction devra respecter les règles constructibles correspondantes (règles eurocode 8).

Le pétitionnaire est informé que le terrain est situé dans une zone d'aléa de niveau moyen vis-à-vis de l'exposition au retrait-

gonflement des sols argileux. La cartographie de ce risque (carte d'exposition établie par le BRGM, actualisée par la Mission Risques Naturels) ainsi qu'un guide relatif à la prévention des désordres dans l'habitat individuel peuvent être consultés sur le site <http://www.moselle.equipement.gouv.fr>, onglet politique publique, rubrique Sécurité, défense et risques, puis rubrique Risques majeurs.

**FORMALITES ADMINISTRATIVES PREALABLES A L'OPERATION**

Demande de permis de construire Cerfa n° 13409\*12

Dépôt en ligne possible sur [www.geopermis.fr](http://www.geopermis.fr)

**ATTENTION** : Le non-respect de ces formalités ou l'utilisation du sol en méconnaissance des règles de l'urbanisme est passible d'une amende d'un minimum de 1.200 € en application de l'article L.480-4 du Code de l'Urbanisme.  
La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée.

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.421-2-4 du Code de l'Urbanisme

SARREGUEMINES, le 17.07.2023



Le Maire,

Pour le Maire  
L'Adjoint Délégué

Christian DIETSCH

**LIRE ATTENTIVEMENT LES INFORMATIONS DE LA PAGE SUIVANTE**

**Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de réception.** A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux.

**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.

**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.