

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

**Demande déposée le 05/04/2024**

**N° CU 57 631 24S0087**

Par :	DEWITTE Marie-Blanche
Demeurant à :	12 rue de la fontaine Hattonville 55210 Vigneulles lès Hattonchatel
Sur un terrain sis à :	Rothwiese 57200 Sarreguemines
Références cadastrales :	17 0125

**TERRAIN DE LA DEMANDE**

Superficie du terrain de la demande (1) : 1613 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)

**construction d'une maison individuelle**

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

**L'opération n'est pas réalisable**

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

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

Le terrain est soumis au Droit de Prémption 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 PT2 relative aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles.

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.



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

Code de l'Urbanisme,  
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 : 1AUa, N, Nj

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

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

**EQUIPEMENTS PUBLICS**

EAU POTABLE : Desservi  
ASSAINISSEMENT : Desservi  
ELECTRICITE : Non desservi  
VOIRIE : Desservi et capacité insuffisante

**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

**MOTIF DE LA REPONSE NEGATIVE**

Conformément à l'article 1AU3 du règlement du PLU, les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Considérant que la parcelle est desservie par un chemin rural enherbé qui ne répond pas aux dimensions, formes et caractéristiques techniques d'une voie adaptée à l'usage qui est envisagé, le projet n'est pas envisageable en l'état actuel du chemin.

Une réflexion d'ensemble sur la viabilisation des 3 parcelles contigües devrait éventuellement être envisagée.

**OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES**

Révision du PLU prescrite par délibération en date du 28 mars 2022.

L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que toute demande d'autorisation d'urbanisme ou déclaration préalable est susceptible de faire l'objet d'un sursis à statuer, en application des dispositions de l'article L424-1 du code de l'urbanisme.

**La partie avant du terrain se situe en zone 1AUa du Plan Local d'Urbanisme.**



La partie centrale de ce même terrain se situe en zone Nj du Plan Local d'Urbanisme.  
La partie arrière de ce terrain est située, quant à elle, en zone N du Plan Local d'Urbanisme.

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

Conformément à l'avis d'ENEDIS en date du 10 avril 2024, compte-tenu de la distance entre le réseau existant et la parcelle, le raccordement au réseau public de distribution d'électricité ne peut être réalisé uniquement par un branchement, conformément au référentiel technique d'Enedis. Dans ces conditions, des travaux d'extension de réseau électrique sont nécessaires pour desservir la parcelle.

De plus, la distance entre le poste de distribution public le plus proche et le point de raccordement au réseau est supérieure à 250 mètres, une étude spécifique est donc nécessaire pour déterminer si la création d'un poste de distribution public est nécessaires. Ce qui conduirait alors à une augmentation de la contribution à l'extension.

Cette réponse est donnée à titre indicatif et est susceptible d'être revue notamment lors de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme ou de la demande de raccordement à Enedis.

Nous vous rappelons que la Loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables de par son article 29 a supprimé le deuxième alinéa du 1° de l'article L. 342-11 du code de l'énergie. De fait les Collectivités en Charge de l'Urbanisme (CCU) ne supportent plus les coûts d'extension hors du terrain d'assiette de l'opération, ce qui a également été rappelée par la délibération N°2023-300 de la commission de régulation de l'énergie (CRE) en date du 23 septembre 2023.

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

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 29.05.2024

Pour 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.

