

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

Demande déposée le 26/04/2024

N° CU 57 631 24S0108

Par : **Geist Claude**

Demeurant à : **18 rue Edouard Manet
67170 Brumath**

Sur un terrain sis à : **rue des Camélias
57200 Sarreguemines**

Références cadastrales : **63123 0394, 63123 0392**

TERRAIN DE LA DEMANDE

Superficie du terrain de la demande (1) : **2909 m²**

(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)

projet de construction de 3 maisons individuelles voire de petits collectifs, répartis sur la totalité des parcelles 392 et 394, comprenant l'aménagement d'une voirie pour l'accès aux constructions en deuxième et troisième ligne.

REPONSE A LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME

L'opération est réalisable

(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 PT2 relative aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles.

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 : Uc

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

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

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.

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

- DDT - Police de l'eau
- Communauté d'Agglomération de Sarreguemines Confluences
- ENEDIS
- DRAC

Conformément à l'avis d'ENEDIS en date du 03 mai 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.

Le projet objet de la demande de certificat d'urbanisme est réalisable, sous réserve que le projet respecte les servitudes et les règles d'urbanisme mentionnées dans le présent certificat. L'attention du pétitionnaire est appelée sur les points suivants :

équivalente et situé dans un parc public. Dans ce cas la condition de voisinage immédiat (500 mètres du périmètre du projet) est requise.

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.

FORMALITES ADMINISTRATIVES PREALABLES A L'OPERATION

Permis de construire valant division (R431-24 du code de l'urbanisme)

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 30.05.2024



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.

ARTICLE U 3 - ACCES ET VOIRIE**I - Voirie**

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée commune) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. La plateforme des voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doit avoir une largeur minimale de :
 - a) 7,00 mètres pour les voies à trottoir(s) et chaussée dissociés
 - b) 4,50 mètres pour les voies de type voirie partagée.
3. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à éviter les impasses. Néanmoins, en cas d'impossibilité de liaison, des impasses peuvent être admises si elles sont conçues de façon à pouvoir être désenclavées par un prolongement au minimum d'un cheminement piéton ou de voie ultérieure ouverte ou non à la circulation automobile. De plus, les impasses doivent être pourvues :
 - soit d'une aire de retournement circulaire d'un rayon de 9 mètres en bout de voirie,
 - soit d'une aire de retournement en forme de « T » avec 11 mètres linéaires de part et d'autre de l'impasse en bout de voirie,
 - soit d'une aire stabilisée en début d'impasse pour y regrouper les bacs de collecte des déchets des occupants de l'impasse.
4. Toute voirie susceptible d'être empruntée par les véhicules du service de collecte des déchets doit avoir des caractéristiques techniques compatibles avec le passage répété de poids lourds de 26 tonnes, de 2,50 mètres de largeur et de 3,80 mètres de hauteur.
5. Les « voies vertes » (destinées aux piétons, cyclistes et autres modes de déplacement alternatifs) doivent avoir 1,25 mètre d'emprise minimale par sens de circulation pour une piste à double sens ou 1,50 mètre d'emprise minimale pour une piste à sens unique, toutefois, des dérogations à cette règle peuvent être accordées au cas par cas en fonction des contraintes techniques, topographiques ou urbanistiques.
6. Les nouveaux sentiers piétons doivent avoir au moins 2,00 mètres d'emprise. Les sentiers piétons existants doivent être maintenus ou déplacés si impossibilité à les maintenir.
7. A moins qu'elles ne soient aménagées en voiries partagées, les voies nouvelles comporteront au moins une surface rése

II-Accès

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - la défense contre l'incendie et la protection civile,
 - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

Une voie privée est une voirie de statut juridique non public mais ouverte malgré tout à la circulation publique automobile. Une telle voirie n'est donc pas considérée comme « voie » mais comme « accès » si elle fait l'objet d'une restriction de circulation ou d'un contrôle d'entrée de type barrière ou portail.

ARTICLE U 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le règlement graphique ou sur les orientations d'aménagement et de programmation du P.L.U., la façade sur rue des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions principales voisines les plus proches.
2. Les annexes à la construction principale de type piscines, abris de jardins, abris pour animaux ou kiosques ne peuvent s'implanter en avant de la façade des constructions principales voisines les plus proches.
3. Les dispositions des alinéas 1 et 2 ne s'appliquent pas dans le cas d'opérations d'ensemble qui devront faire l'objet d'une demande d'alignement particulier.
4. Aucune construction ou partie de construction ne peut se situer à plus de 40 mètres de l'emprise de la ou des voies de desserte, exception faite des constructions annexes non accolées à la construction principale.
5. Aucune construction principale ne peut être construite en deuxième ligne ou engendrer une situation de deuxième ligne lorsqu'il existe déjà une construction à usage d'habitation sur le terrain.

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol totale des constructions édifiées sur un même terrain ne peut excéder 40% de la surface du terrain si cette surface est supérieure ou égale à 450 m².

ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les opérations d'ensemble devront comporter au moins 10 % de la superficie du terrain traités en espaces verts d'accompagnement dont un tiers au moins en un espace commun de jeux.

Afin de privilégier un maillage rationnel des aires de jeux dans chaque quartier d'habitation, le constructeur aura la possibilité de se libérer de l'obligation d'aménager un espace commun de jeux :

- o soit en aménageant sur un autre terrain de dimension équivalente situé à moins de 500 mètres du périmètre de l'opération projetée, une aire de jeux. Le constructeur doit apporter la preuve qu'il dispose du terrain et qu'il l'aménagera à cet effet.
- o soit sur proposition de la Ville de Sarreguemines de participer à l'aménagement d'un espace commun de jeux de dimension