

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

Demande déposée le 27/10/2025

N° CU 57 631 2500292

Par : **KUHN Christian**

Demeurant à : **25 Domaine de l'Ile
67400 Illkirch-Grafenstaden**

Sur un terrain sis à : **6 Rue Douaumont
57200 Sarreguemines**

Références cadastrales : **08 0422, 08 0423, 08 0366**

TERRAIN DE LA DEMANDE

Superficie du terrain de la demande (1) : **1723 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)

**Nouvelle construction d'habitation à deux étages minimum à cheval sur les parcelles 422 et 366.
Nous sommes propriétaires des parcelles 422, 423 et 366 et d'une maison déjà existante sur la parcelle
422 (voir plan de situation CU1 et plan CU3).**

**L'emplacement de la construction projetée est indiqué dans la pièce jointe Projet200m2 (fichier jpeg) par un rectangle rouge.
Elle possédera un terrain comprenant la parcelle 423 et une partie des parcelles 422 et 366. Ce terrain
est délimité par des contours rouges dans la pièce jointe Partage-Terrain (Jpeg).**

REPONSE A LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME

L'opération est réalisable sous conditions

(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 résultant de l'instauration d'un périmètre de protection éloignée des eaux potables et des eaux minérales (AS1).

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 : **Ub**

CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

(ces dispositions figurent dans le document joint au présent certificat ou sont disponibles sur le site <https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr>)

EQUIPEMENTS PUBLICS

EAU POTABLE : **Desservi**
 ASSAINISSEMENT : **Desservi**
 ELECTRICITE : **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.

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 UB6 du Plan Local d'Urbanisme relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, 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.

Conformément à l'article UB7 du Plan Local d'Urbanisme relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, en façade sur rue les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

Toutefois, lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure ou égale à 15 mètres, l'implantation sur une seule des limites est autorisée.

En cas de retrait du bâtiment par rapport à la limite séparative, la distance comptée de tout point du bâtiment à construire par rapport à la limite séparative devra être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout (ou au sommet de l'acrotère), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Au-delà de la façade et jusqu'à une profondeur de 15 mètres les constructions peuvent jouxter les limites séparatives.

Au-delà de cette profondeur de 15 mètres, les constructions peuvent être implantées en limites séparatives si elles s'appuient sur une construction déjà implantée en limite de propriété sur le fond voisin, leurs dimensions ne pouvant excéder le gabarit du bâtiment existant ou prévu dans un schéma d'aménagement d'ensemble du secteur.

Pour les constructions dont la hauteur totale mesurée en faitage est inférieure ou égale à 6 mètres, l'implantation sur limite est également autorisée.

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

Demande de déclaration préalable pour division foncière (DPA) Cerfa n°13703*01

ET

Demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes (PCMI) Cerfa n° 13406*15

Dépôt en ligne possible sur 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 27.11.2025

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.