

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

Demande déposée le 11/05/2026

N° CU 57 631 2600137

Par : **FLEISCH ANTHONY**

Demeurant à : **20 RUE DE LA FONTAINE
57200 SARREGUEMINES**

Sur un terrain sis à : **20 RUE DE LA FONTAINE
57200 SARREGUEMINES**

Références cadastrales : **75 0094**

TERRAIN DE LA DEMANDE

Superficie du terrain de la demande (1) : 973 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 D'UN LIEU DE STOCKAGE

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 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 aéronautique liée à l'aérodrome de Sarreguemines-Neunkirch (T5).

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

MOTIF DE LA REPONSE NEGATIVE

Conformément à l'article U2 du Plan Local d'Urbanisme relatif aux occupations et utilisations des sols admises sous conditions, les constructions à usage d'artisanat, de commerce, de bureaux, de stationnement et de services, sont admises 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.

Le projet n'attestant pas du respect des règles ci-dessus, il convient de refuser la présente demande.

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.

Conformément à l'article U3 du Plan Local d'Urbanisme relatif aux accès et voirie, 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.

Les constructions remarquables et les ensembles urbains de constructions remarquables repérés sur le règlement graphique font l'objet de prescriptions spécifiques annexées au présent règlement sous forme d'un volet réglementaire patrimonial. Votre immeuble existant a été référencé comme immeuble du XIXème siècle allemand type C1b et des prescriptions architecturales ont été émises afin d'assurer la cohérence des éléments architecturaux et la meilleure conservation possible (voir copie ci-jointe).

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.

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 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 22.06.2026

Pour le Maire,

Pour le Maire
Le Conseiller Municipal

Thibaut ROZIER

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "D. ROZIER", written over the printed name.

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.