

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

Demande déposée le 26/08/2026

N° CU 57 631 2600248

Par : SEUTHE Anna-Maria Isabella et Franck

Demeurant à : 7 rue des Marguerites
57200 Sarreguemines

Sur un terrain sis à : 6 rue du Maréchal Foch
57200 SARREGUEMINES

Références cadastrales : 12 0416, 12 0426, 12 0540

TERRAIN DE LA DEMANDE

Superficie du terrain de la demande (1) : 1447 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)

- Changement partiel de destination d'un ensemble immobilier situé au 8 rue du Maréchal Foch. le projet consiste à conserver env 80 à 120 m2 en locaux commerciaux et à affecter le reste des surfaces à un cabinet médical d'ophtalmologie ou d'autres activités médicales, paramédicales ou libérales

- Aucun agrandissement du bâtiment ni modification importante de son volume n'est envisagé.

Les éventuels travaux d'aménagement intérieur, de mise aux normes ERP, accessibilités et de sécurité incendie feront l'objet de demande d'autorisations ultérieures si le projet est déclaré réalisable

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 relative aux canalisations électriques moyenne tension (I4).

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).

Le terrain est situé dans le périmètre délimité des abords d'un monument historique (PDA).

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.

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
- d) que le maintien des accès aux logements des étages soient conservé pour les commerces en rez-de-chaussée.

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 U12 du Plan Local d'Urbanisme relatif au stationnement, le stationnement de véhicules correspondant aux besoins et utilisation du sol doit être assuré en dehors du domaine public pour toute opération concernant :

- un changement de destination d'une construction existante, pour le surplus de stationnement requis.

Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : Une place de stationnement par tranche de 15m² de surface de plancher.

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

Le terrain est situé à moins de 100 mètres du réseau de chaleur existant, dans une Zone de Développement Prioritaire (ZDP).

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

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 fort 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

Si les travaux concernent **UNIQUEMENT** un changement de sous-destinations entre sous-destinations :
pas d'autorisation d'urbanisme

Si les travaux concernent un changement de destination sans modification d'aspect ou de structure porteuse :
Déclaration préalable cerfa 16702*03

Si les travaux concernent un changement de destination avec modification d'aspect ou de structure porteuse :
Permis de construire 13409*17

Dépôt en ligne possible sur www.geopermis.fr

Conformément à l'article R*421-17 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en application des articles R*421-14 à *R. 421-16 les travaux exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, et les changements de destination des constructions existantes suivants :

b) Les changements de destination d'un bâtiment existant entre les différentes destinations définies à l'article R. 151-27, pour l'application du présent alinéa, les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal et le contrôle des changements de destination ne porte pas sur les changements entre sous-destinations d'une même destination prévues à l'article R. 151-28.

Conformément à l'article R*421-14 du Code de l'Urbanisme sont soumis à permis de construire, exécutés sur des constructions existantes, les travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination entre les différentes destinations et sous-destinations définies aux articles R. 151-27 et R. 151-28.

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 22.09.2026

Le Maire,

Pour le Maire
L'Adjoint Délégué

Jean-Marc SCHWARTZ

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.