

RF Préfecture de Strasbourg (Bas Rhin)
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 12/04/2023 067-216704684-20230412-AM_CU_2023_001A

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

Demande déposée le 28/02/2023	
Par :	Notaires SCP MICHALOWICZ ET PETIT
Demeurant à :	6 rue Louis Pasteur 57200 SARREGUEMINES
Sur un terrain sis à :	rue de Zetting 67260 SILTZHEIM
Références cadastrales :	AE 0098

N° CU 67 468 23E0003

TERRAIN DE LA DEMANDE

Superficie du terrain de la demande (1) : 2991 m ²
(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 à usage d'habitation

REPONSE A LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME

L'opération est réalisable en zone UB (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 la servitude SUP1 correspondant à la zone d'effets létaux (PEL) du phénomène dangereux susceptibles de se produire sur les canalisations de transport de gaz naturel exploitées par la Société GRT gaz
Le terrain est concerné par la servitude SUP1 correspondant à la zone d'effets létaux (PEL) du phénomène dangereux susceptibles de se produire sur les canalisations de transport d'hydrocarbures exploitées par la Société TRAPIL

NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 26 juin 2007, modifié le 10 mars 2009 et mis en révision les 23 septembre 2015 et 15 juin 2016.

Zone(s) : UB, N

CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

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

EQUIPEMENTS PUBLICS

EAU POTABLE : Desservi
ASSAINISSEMENT : Non desservi Extension à prévoir
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 : 4 %
- Taxe d'Aménagement Départementale, taux : 1,25 %
- 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

L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que le document d'urbanisme est actuellement en cours de révision et que les dispositions d'urbanisme applicables pourraient être modifiées et un sursis à statuer pourra être opposé à toute demande d'autorisation d'occuper le sol.

Conformément à l'avis des services techniques de la Communauté d'Agglomération de Sarreguemines Confluences en date du 14 mars 2023, le terrain concerné par la demande se situe partiellement en zonage d'assainissement collectif. Il n'y a pas de réseau d'eaux usées au droit de la parcelle concernée. Une extension est à prévoir. L'attention du pétitionnaires est également attirée sur la présence d'une conduite d'eaux pluviales en limite de propriété. Tout aménagement et toute construction se feront de manière à respecter la distance de 2m de cette conduite.

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 :

Toute construction ou installation doit être édifiée en totalité dans une bande comprise entre 3 et 40 mètres comptés à partir de l'alignement de ces voies.

Dans le cas de parcelles touchées par la servitude du pipeline : toute construction ou installation doit être édifiée en totalité dans une bande comprise entre 3 et 80 mètres comptés à partir de l'alignement de ces voies. Au-delà de 40 mètres comptés à partir de l'alignement, (ou de 80 mètres, pour les constructions visées au 2ème alinéa) seules pourront être édifiées des constructions d'une emprise au sol maximale de 20 m² ou des piscines.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Des constructions ou parties de construction peuvent être implantées sur limites séparatives à condition que leur hauteur, au droit de la limite, n'excède pas 4,50 mètres et qu'aucune partie du bâtiment ne soit visible sous un angle de plus de 45° au-dessus de cette hauteur.

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 faible vis-à-vis du risque naturel de retrait-gonflement des argiles. La cartographie de ce risque (carte d'aléa de septembre 2008 établie par le BRGM - Bureau des Recherches Géologiques et Minières) ainsi qu'un guide relatif à la prévention des désordres dans l'habitat individuel sont consultables sur le site <http://www.moselle.equipement.gouv.fr>, onglet Domaines d'activité, rubrique Environnement puis rubrique Risques.

FORMALITES ADMINISTRATIVES PREALABLES A L'OPERATION

Demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes (PCMI) Cerfa n° 13406*11

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

SILTZHEIM, le 12 AVR. 2023

Le Maire,
Sébastien SCHIMMEL



INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

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.

RF Préfecture de Strasbourg (Bas Rhin)
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 12/04/2023 067-216704684-20230412-AM_CU_2023_004-AI