

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

Demande déposée le 29/04/2024

N° CU 67 468 24E0007

Par : **WENNER Mathieu**

Demeurant à : **15 rue de l'Eglise
67260 SILTZHEIM**

Sur un terrain sis à : **16 rue de Lorraine
67260 SILTZHEIM**

Références cadastrales : **AD 0120**

TERRAIN DE LA DEMANDE

Superficie du terrain de la demande (1) : **404 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)

L'opération projetée est la construction d'un ensemble de sept garages sur la parcelle concernée.

Les garages seront en parpaings recouverts d'un crépis de couleur semblable aux bâtiments à proximité immédiate (orange). Le toit sera en bac acier de couleur terre cuite/rouge.

Les dimensions seront d'environ 19,70m x 5,50m avec une hauteur de 2,60m au faîtage.

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

Néant

NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Code de l'Urbanisme,

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 26 juin 2007, modifié le 10 mars 2009 et révisé le 20 novembre 2023

Zone(s) : **Ub**

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 : 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

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 notamment appelée sur les points suivants :

Conformément à l'article U3 du règlement du PLU, relatif à la volumétrie et implantation des constructions, la façade sur rue de la construction principale devra être édifiée en recul de 5 mètres minimum de l'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer sauf pour les chemins piétonniers. La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, de la construction principale doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches. Si les garages constituent une annexe de la construction implantée sur la parcelle voisine, ils ne pourront s'implanter à l'avant de la façade sur rue de la construction principale (exception pour le carport qui est autorisé à l'avant de la façade sur rue de la construction, uniquement dans la bande formée entre la façade sur limite séparative de la construction principale et la limite séparative).

A moins que le bâtiment principal à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Pour les constructions annexes : A moins que la construction annexe ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 1 mètre.

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 10 mètres au faitage
- 6 mètres à l'acrotère.

Pour les constructions annexes isolées ou accolées à la construction principale, la hauteur ne doit pas excéder 3,00 mètres à l'égout de toiture ou 3,50 mètres au sommet de l'acrotère.

Conformément à l'article U8 relatif à la desserte par les réseaux, La gestion des eaux pluviales à la parcelle est imposée pour toutes les constructions ou extensions créant une nouvelle surface imperméabilisée supérieure à 25 m2. Si l'infiltration est impossible, une rétention à la parcelle est imposée avec un volume de stockage minimal de 2,5 m3 par 100 m2 imperméabilisés, sans pouvoir être inférieur à 2 m3. Le débit de fuite est de 2 l/s/ha sans pouvoir être inférieur à 3 l/s.

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

Le pétitionnaire est informé que le terrain est situé dans une zone d'aléa de niveau faible 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.

Le pétitionnaire est informé que le terrain est concerné par un aléa sismique de niveau faible (zone de sismicité 2). Le projet devra respecter les dispositions de l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismiques applicables aux bâtiments de la classe dite à risque normal.

FORMALITES ADMINISTRATIVES PREALABLES A L'OPERATION

Demande de permis de construire

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 31 mai 2024

Le Maire
Sébastien SCHMITT



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 deux mois au moins avant la fin du délai de validité, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation (article R410-17 du code de l'urbanisme)

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.

AGEDI
Dépôt Préfecture de Strasbourg (Bas Rhin)

Contrôle de légalité
Date de réception de l'AR: 31/05/2024
067-216704684-20240531-AM_CU_2024_007-AI