

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

Envoyé en préfecture le 11/08/2025

Reçu en préfecture le 11/08/2025

Publié le



ID : 067-216704684-20250811-AM_CU_2025_011-AI

Demande déposée le 23/06/2025

N° CU 67 468 2500009

Par : **WINTERSTEIN Christophe**

Demeurant à : **5 Rue Principale
57910 HAMBACH**

Sur un terrain sis à : **20 Rue de l'Église
67260 SILTZHEIM**

Références cadastrales : **AB 0084**

TERRAIN DE LA DEMANDE

Superficie du terrain de la demande **(1) : 608 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 (article L.410-1-2ème alinéa du Code de l'Urbanisme)

Le projet porte sur la réalisation de 3 appartements au 20 Rue de l'Église à Siltzheim. Plus la réalisation de plusieurs places de parking sur le terrain de la propriété à coté du parking du cimetière (voire photo).

REPONSE A LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME

L'opération est réalisable sous conditions (confirmer l'accès au terrain coté rue du cimetière avec la mairie).

(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.

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) : **Ua**

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 : 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 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 U6 du Plan Local d'Urbanisme relatif au stationnement, il convient de prévoir une place de stationnement minimum jusqu'à 50m² de surface de plancher et 2 places de stationnement minimum pour des logements de plus de 50m² de surface de plancher.

Conformément à l'article U7 du Plan Local d'Urbanisme relatif à la desserte, toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Sont exigés : 3,50 mètres d'emprise minimum pour l'accès des engins de lutte contre l'incendie.

Il conviendra de confirmer l'accès au terrain coté rue du cimetière avec la mairie.

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.

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 juin 2009 établie par le BRGM) peut être consultée sur le site <http://www.georisques.gouv.fr>.

FORMALITES ADMINISTRATIVES PREALABLES A L'OPERATION

Demande de déclaration préalable (DPC) Cerfa n° 16702*01**OU****Demande de Permis de construire comprenant ou non des démolitions (PC) Cerfa N° 13409*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.

Siltzheim, le 11 août 2025

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.