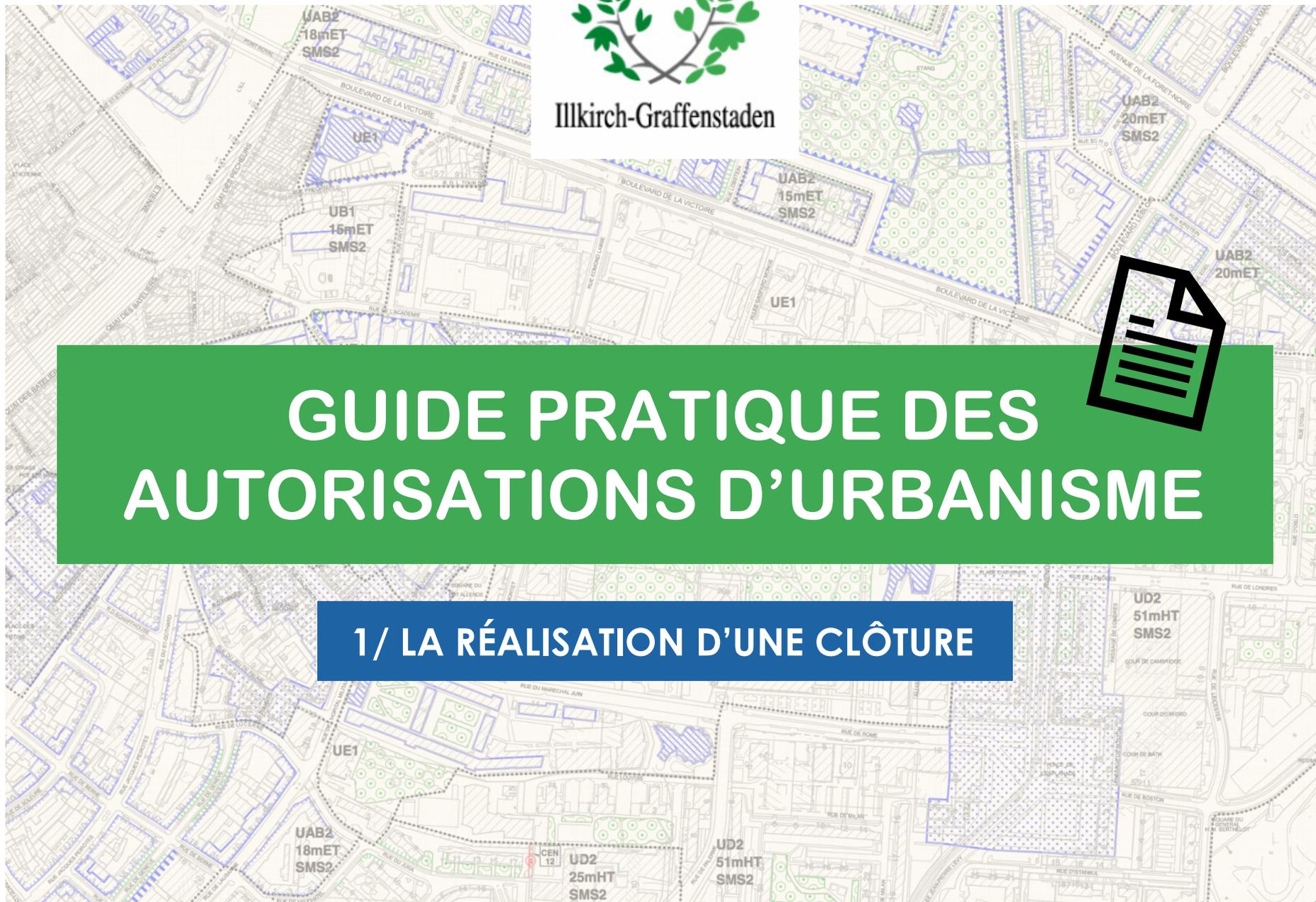




Illkirch-Graffenstaden



# GUIDE PRATIQUE DES AUTORISATIONS D'URBANISME

## 1/ LA RÉALISATION D'UNE CLÔTURE

Ce guide a été conçu par le service de l'urbanisme de la Ville d'Illkirch-Graffenstaden pour vous accompagner dans la constitution de votre dossier, vous guider dans la réalisation des plans et vous permettre de ne pas oublier de documents, ce qui retarderait le traitement de votre demande d'autorisation.

Chaque projet étant différent, le service de l'urbanisme reste à votre disposition pour répondre à d'éventuelles questions.

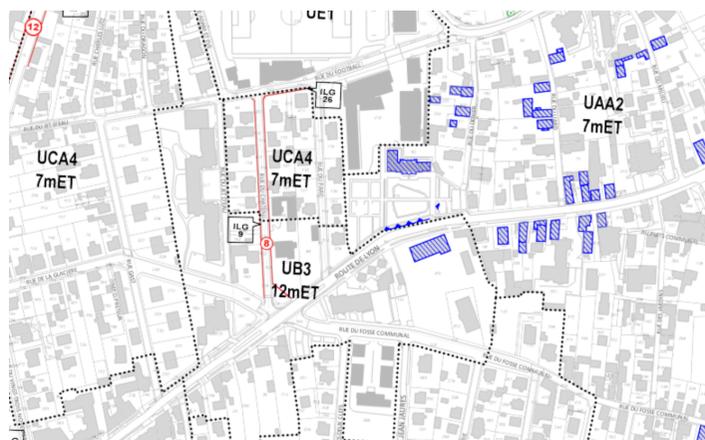
### Qu'est-ce que le PLU intercommunal ?

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de l'Eurométropole de Strasbourg est le document de planification de l'urbanisme au niveau intercommunal. Il doit permettre la mise en cohérence des politiques publiques territoriales et **s'applique sur l'ensemble des communes membres de l'Eurométropole, et donc notamment à Illkirch-Graffenstaden.**

### Et moi dans tout ça ?

Le règlement du PLUi **définit les règles d'urbanisme applicables sur votre terrain.** Ce document de référence sera **utilisé pour examiner votre demande** : il permet en effet de déterminer quels terrains sont constructibles ou non et dans quelles conditions.

Les règles du PLUi qui vous sont applicables en matière de construction **dépendent de la zone de la commune dans laquelle vous souhaitez réaliser le projet.**



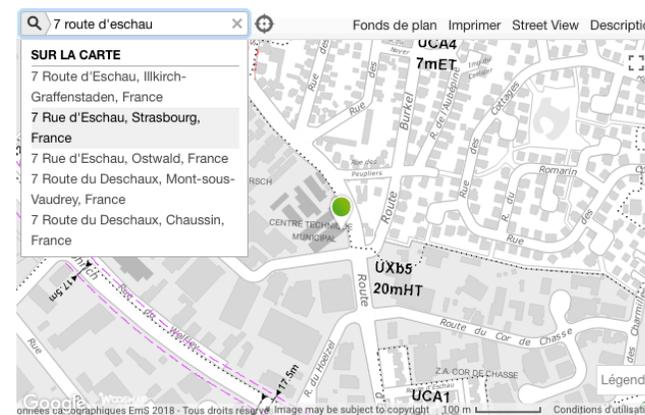
## Comment connaître la zone dans laquelle se situe mon projet ?

Pour connaître la zone du PLUi dans laquelle vous vous situez, rendez-vous sur le site de l'Eurométropole de Strasbourg en suivant ce lien : [www.cartotheque.strasbourg.eu/maps/15/](http://www.cartotheque.strasbourg.eu/maps/15/)

Saisissez votre adresse, vous connaîtrez alors la zone dans laquelle se trouve votre terrain.

**NB** : les mentions « ET » et « HT » signifient respectivement : « hauteur à l'égout principal de toiture » et « hauteur hors tout ».

Sachez toutefois qu'il ne revient pas au service urbanisme de vérifier le respect des **règles de droit privé**. Seule la conformité aux dispositions du PLUi sera vérifiée au moment de l'examen de votre dossier.



Enfin, avant toute chose, sachez qu'en vertu des règles d'urbanisme, un « **projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales** si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales »<sup>1</sup>.



Le Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg règlemente sur votre terrain et soumet à autorisation :

- les clôtures en limite du domaine public (rendez-vous à la page 3),
- les ravalements de façade et le remplacement des toitures (rendez-vous à la page 7),
- la création de portes, fenêtres et ouvertures, et l'installation de panneaux photovoltaïques (rendez-vous à la page 11),
- les constructions, extensions et élévations (rendez-vous à la page 13).

<sup>1</sup> Article 11 1.1 des dispositions applicables à toutes les zones du règlement écrit du PLUi (reprenant l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme).

# LES CLÔTURES EN LIMITE DU DOMAINE PUBLIC

## Que prévoit le PLUi ?

Pour connaître les règles que prévoit le PLUi pour chaque zone d'habitation en matière de clôtures, et vérifier que votre projet les respecte, **reportez-vous au règlement écrit du PLUi** :

### ZONE UCA

Hauteur maximale de la clôture : **1 mètre 60**

Les types de clôtures possibles :

- Clôture à claire-voie
- Clôture composée d'un mur bahut surmonté d'un dispositif de claire-voie
- Clôture composée d'une haie végétale

### ZONE UB

Hauteur maximale : **2 mètres** à compter du domaine public limitrophe au terrain

Les types de clôtures possibles :

- Clôture à claire-voie
- Clôture composée d'un mur bahut surmonté d'un dispositif de claire-voie
- Clôture composée d'une haie végétale

### ZONE UAA

Hauteur maximale : **2 mètres** (à l'exception des porches)

Anciennes exploitations agricoles :

- Il est obligatoire de reconstruire à l'identique les murs, murs-porches et portails
- Portails et clôtures doivent avoir une hauteur similaire

Quelle que soit la zone, **des dispositions peuvent être imposées pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux anciennes ou aux clôtures voisines.**

Quelques notions :

Claire-voie : type de clôture ou garde-corps formé de barreaux ou de grillage, espacés et laissant du jour entre eux.

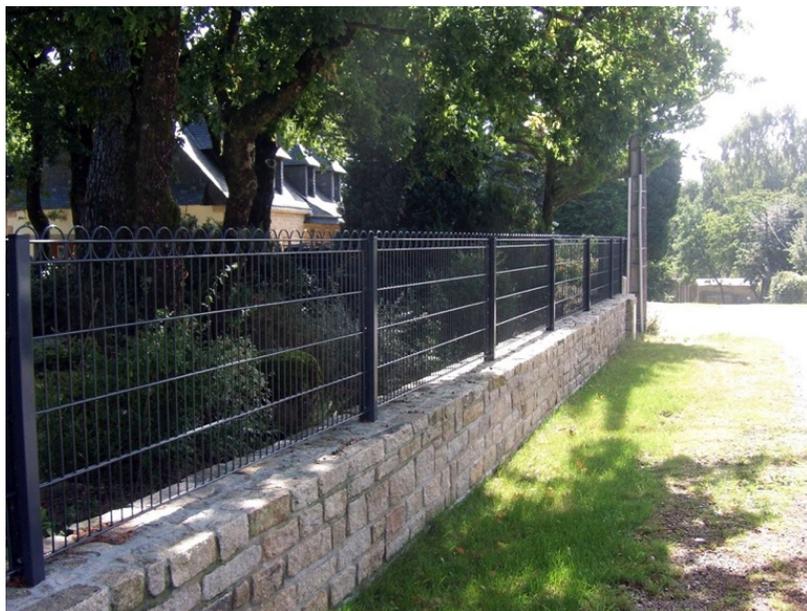
Mur-bahut : mur servant de base à une clôture.

Exemples de clôtures **REFUSÉES** en raison de leur caractère « plein » :



n c .

Exemples de clôtures de type claire-voie ACCEPTÉES :



## Bon à savoir !

---

Le PLUi réglemente uniquement les clôtures séparant votre terrain et le domaine public, non celles édifiées entre deux propriétés privées (ex : entre votre propriété et celle de votre voisin). Néanmoins, ces dernières sont soumises à certaines règles...

La clôture peut être édiflée le long de la ligne qui constitue la limite entre vos deux terrains. Dans ce cas, et même si la clôture est privative, votre voisin pourra ultérieurement demander à acquérir la mitoyenneté<sup>2</sup>. Pour éviter cette conséquence, **vous pouvez donc préférer construire la clôture en retrait, sur votre propre terrain.**

Quoi qu'il en soit, **la clôture ne doit pas être implantée à cheval sur la limite séparative sans l'accord de votre voisin.** En effet, le moindre empiètement sur sa propriété lui donne le droit de réclamer sa **démolition**<sup>3</sup>.



Sachez enfin que l'installation d'une clôture ne doit pas se faire au détriment de vos voisins. Elle peut constituer un **trouble anormal du voisinage** en raison de sa taille ou de son aspect, par exemple dans le cas d'un mur de clôture très haut privant votre voisin de vue<sup>4</sup> et d'ensoleillement<sup>5</sup>.

## À quelle autorisation d'urbanisme recourir ?

---

Une déclaration préalable est obligatoire.

→ Pour obtenir des informations relatives aux subventions, rendez-vous à la page 9

→ Pour savoir comment remplir votre formulaire de déclaration préalable, rendez-vous à la page 15

---

<sup>2</sup> Article 661 du code civil.

<sup>3</sup> Cass. Civ. 3<sup>e</sup>, arrêt du 20 mars 2002.

<sup>4</sup> Cass. Civ. 3<sup>e</sup>, arrêt du 17 janvier 1973.

<sup>5</sup> Cass. Civ. 3<sup>e</sup>, arrêt du 3 novembre 1977.

## Une subvention ?

La Ville d'Illkirch-Graffenstaden accorde une subvention pour l'entretien des bâtiments antérieurs à 1960. Elle concerne notamment les clôtures, les ravalements de façade et les tuiles.

### Les critères de la subvention :

<b>Nature des édifices</b>	- Tout <b>bâtiment à usage principal d'habitation</b> construit <b>avant 1960</b> - Appentis à pans de bois et dépendances à colombages <u>Sauf</u> : les dépendances sans colombages dissociées du bâti principal ayant la destination de garage	
<b>Nature des travaux</b>	<u>Sont subventionnés</u> : <b>les crépis, les pans de bois (colombages), la peinture extérieure, les couvertures en tuile de terre cuite ou ardoise</b> ainsi que les <b>éléments architecturaux neufs ou restaurés</b> (ouvrants en bois, éléments de pierre en taille, clôtures en bois et en fer forgé) <u>Ce qui n'est pas subventionné</u> : l'emploi de bois exotique	
<b>Taux de subvention</b>	- 3,10 €/m <sup>2</sup> pour le crépissage ou la refaction complète de l'enduit avec sa finition - OU 2,30 €/m <sup>2</sup> pour les peintures extérieures ou les crépis qui ne sont pas à base minérale - 3,10 €/m <sup>2</sup> pour les couvertures	<u>Éléments architecturaux</u> : - 38,50 €/fenêtre en bois - 38,50 €/paire de volets (battants ou roulants) neufs ou en bois - 10 €/paire de volets (battants ou roulants) restaurés en bois, comprenant le ponçage et la peinture ou lasure - 77,00 €/porte extérieure en bois - 50,00 €/portail en bois ou en fer forgé - 10,00 €/mètre linéaire pour les clôtures en bois et en ferronnerie (fer forgé) - 15 % du coût de refaction des éléments architecturaux en pierre de taille, de fer forgé (marquises, garde-corps, etc.) et de colombages

<b>Conditions</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Si les travaux sont soumis à une <b>autorisation d'urbanisme</b>, le projet doit avoir fait l'objet d'une déclaration préalable ou d'un permis de construire accordé par la ville</li> <li>- L'attribution de la subvention est conditionnée au suivi du conseil de l'architecte conseil du CAUE</li> <li>- Des <b>fiches explicatives</b> du calcul des surfaces ou des linéaires concernés par le projet doivent être fournies</li> <li>- Les travaux sont subventionnables une seule fois à l'exception des peintures extérieures et de la restauration des volets qui eux sont subventionnables une fois tous les 20 ans, sur présentation des factures acquittées</li> <li>- Le dossier de <b>demande de subvention</b> doit être déposé <b>AVANT les travaux</b> dans les conditions énumérées sur le formulaire</li> <li>- La production de pièces justificatives (factures acquittées, photos après travaux) devra intervenir dans les <b>2 ans à compter du dépôt du dossier</b> complet de demande de subvention</li> </ul>
<b>Plafonds de subvention</b>	<p>Soit : 20 % du montant des travaux par poste de dépenses subventionnables</p> <p>Soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 3 050,00€ pour les apprentis en bois et les bâtiments de moins de 20 logements</li> <li>- 155,00€ multipliés par le nombre de logements pour les bâtiments de plus de 20 logements</li> </ul> <p>dans la limite du budget annuel affecté à ce programme d'aide</p>

Si vous pensez être éligible à la subvention, prenez rendez-vous, auprès du service de l'urbanisme, avec l'architecte-conseil qui vous accompagnera dans vos démarches et remplira avec vous le formulaire de demande de subvention avant de nous le transmettre.



**Sur la facture acquittée que vous nous transmettez :**

- les prestations doivent être renseignées par poste, **en mètres ou mètres carrés linéaires**
- ne doivent figurer que les matériaux, la main d'œuvre ne doit en aucun cas être incluse !

**→ Pour savoir comment remplir votre formulaire de déclaration préalable, rendez-vous à la page 15**

# LA DÉCLARATION PRÉALABLE

## → À quoi sert-elle ?

La déclaration préalable est une **demande d'autorisation d'urbanisme** permettant à l'administration de **vérifier que votre projet de construction respecte bien les règles d'urbanisme en vigueur.**

Délais d'instruction :	Étapes de la procédure :	Nombres d'exemplaires :
<p><b>1 mois</b> en principe à compter de la date de dépôt</p> <p><b>1 mois supplémentaire</b> lorsque le projet est situé à l'intérieur d'un périmètre de monument historique (rayon de 500 mètres autour de la grille du Parc Klinglin)</p>	<p>1- Dépôt du dossier en Mairie</p> <p>2- Transmission du dossier au service instructeur (Eurométropole)</p> <p>3- Examen par la Commission des Permis communale</p> <p>4- Demande de compléments éventuels et consultation de services extérieurs, si nécessaire</p> <p><b>5- Décision d'acceptation ou de refus de la demande d'autorisation d'urbanisme (arrêté du Maire)</b></p> <p>6- Ouverture du chantier</p> <p>7- Achèvement et conformité des travaux (via dépôt de la DACT)</p>	<p><b>2 exemplaires</b></p> <p><b>+1 exemplaire supplémentaire</b> si votre projet est situé à l'intérieur d'un périmètre de monument historique (rayon de 500 mètres autour de la grille du Parc Klinglin)</p>

Envoi du dossier : déposez votre dossier en mairie ou envoyez-le à l'adresse suivante :

Mairie d'Illkirch-Graffenstaden  
Service Urbanisme  
181 route de Lyon  
67400 Illkirch-Graffenstaden



Composition de votre dossier :



# LE FORMULAIRE DE LA DÉCLARATION PRÉALABLE

## → Où trouver le formulaire ?

Si vous résidez dans une maison individuelle, il s'agit du **Cerfa N°13703\*06** téléchargeable sur le site internet de la Ville ou sur le site internet service-public.fr : [www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R2028](http://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R2028)

Si vous résidez dans une propriété ou copropriété comportant plus de deux logements ou si votre projet porte sur un local professionnel, il s'agit du **Cerfa N°13404\*06** téléchargeable sur le site internet de la Ville ou sur le site internet service-public.fr : [www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R11646](http://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R11646)

## → Quelles parties me concernent ?

S'il s'agit du Cerfa N°13703\*06, vous devez remplir les parties suivantes :

- Identité du déclarant
- Coordonnées du déclarant
- Le terrain
- Le projet : nature et surface de plancher
- Engagement du déclarant

S'il s'agit du Cerfa N°13404\*06, vous devez remplir les parties suivantes :

- Identité du déclarant
- Coordonnées du déclarant
- Le terrain (à l'exception de la partie concernant la situation juridique du terrain)
- La partie 4 si votre projet concerne un projet d'aménagement
- La partie 5 si votre demande comprend un projet de construction
- Participation pour voirie et réseaux si votre projet se situe sur un terrain soumis à la participation pour voirie et réseaux

## → Quelle partie ne me concerne pas ?

La partie 5 « Informations pour l'application d'une législation connexe » : cette partie sera complétée par nos services.

The image shows the Cerfa N°13703\*06 form. At the top left is the French Republic logo with the motto 'Liberté • Égalité • Fraternité' and 'MINISTÈRE CHARGÉ DE L'URBANISME'. The title is 'Déclaration préalable à la réalisation de constructions et travaux non soumis à permis de construire portant sur une maison individuelle et/ou ses annexes'. The Cerfa logo and number 'N° 13703\*06' are at the top right. Below the title is a box for 'Formulaire à utiliser si :'. It lists three conditions: 1. 'Vous réalisez des travaux sur une maison individuelle (extension, modification de l'aspect extérieur, ravalement de façade...)', 2. 'Vous construisez une annexe à votre habitation (piscine, abri de jardin, garage...)', and 3. 'Vous édifiez une clôture.' Below this is a note: 'Pour savoir précisément à quelle(s) formalité(s) est soumis votre projet, vous pouvez vous reporter à la notice explicative ou vous renseigner auprès de la mairie du lieu de votre projet.' To the right is a box for 'Cadre réservé à la mairie du lieu du projet'. It contains a 'D.P.' label, a grid for 'Dpt', 'Commune', 'Année', and 'N° de dossier', and the text 'La présente demande a été reçue à la mairie'. At the bottom right, there is a line for 'le ... Cachet de la mairie et signature du receveur' and a checkbox for 'Dossier transmis : à l'Architecte des Bâtiments de France' or 'au Directeur du Parc National'.

## • IDENTITÉ DU DÉCLARANT

Dans cet encadré, indiquez : nom, prénom, date et lieu de naissance.



**Un seul demandeur** doit figurer dans cet encadré. Si plusieurs personnes souhaitent déposer l'autorisation, une fiche complémentaire « autres demandeurs » doit être remplie.

**1 - Identité du déclarant**  
Le déclarant indiqué dans le cadre ci-dessous pourra réaliser les travaux ou les aménagements en l'absence d'opposition. Il sera redevable des taxes d'urbanisme le cas échéant. Dans le cas de déclarants multiples, chacun des déclarants, à partir du 2<sup>ème</sup>, doit remplir la fiche complémentaire « autres demandeurs ».  
Les décisions prises par l'administration seront notifiées au déclarant indiqué ci-dessous. Une copie sera adressée aux autres déclarants, qui seront co-responsables de la décision de non-opposition et solitairement responsables du paiement des taxes.

Vous êtes un particulier Madame  Monsieur

Nom : \_\_\_\_\_ Prénom : \_\_\_\_\_

Date et lieu de naissance  
Date : \_\_\_\_\_ Commune : \_\_\_\_\_  
Département : \_\_\_\_\_ Pays : \_\_\_\_\_

Vous êtes une personne morale  
Dénomination : \_\_\_\_\_ Raison sociale : \_\_\_\_\_  
N° SIRET : \_\_\_\_\_ Type de société (SA, SCI, ...): \_\_\_\_\_

Représentant de la personne morale : Madame  Monsieur  Personne morale

Nom : \_\_\_\_\_ Prénom : \_\_\_\_\_

## • COORDONNÉES DU DÉCLARANT

Indiquez :

- **Votre adresse complète** (numéro, voie, ville et code postal) ainsi que, si vous le souhaitez, l'adresse à laquelle certains courriers pourront vous être envoyés (si différent de l'adresse personnelle).
- Vos **coordonnées téléphoniques et e-mail**. Elles permettront de vous contacter plus facilement en cas de besoin.
- Si vous êtes une personne morale, n'oubliez pas d'indiquer votre **numéro SIRET**.

**2 - Coordonnées du déclarant**

Adresse : Numéro : \_\_\_\_\_ Voie : \_\_\_\_\_ Localité : \_\_\_\_\_

Lieu-dit : \_\_\_\_\_

Code postal : \_\_\_\_\_ BP : \_\_\_\_\_ Cedex : \_\_\_\_\_

Téléphone : \_\_\_\_\_ indiquez l'indicatif pour le pays étranger : \_\_\_\_\_

Si le déclarant habite à l'étranger : Pays : \_\_\_\_\_ Division territoriale : \_\_\_\_\_

Si vous souhaitez que les courriers de l'administration (autres que les décisions) soient adressés à une autre personne, veuillez préciser son nom et ses coordonnées : Madame  Monsieur  Personne morale

Nom : \_\_\_\_\_ Prénom : \_\_\_\_\_

OU raison sociale : \_\_\_\_\_

Adresse : Numéro : \_\_\_\_\_ Voie : \_\_\_\_\_ Localité : \_\_\_\_\_

Lieu-dit : \_\_\_\_\_

Code postal : \_\_\_\_\_ BP : \_\_\_\_\_ Cedex : \_\_\_\_\_

Si cette personne habite à l'étranger : Pays : \_\_\_\_\_ Division territoriale : \_\_\_\_\_

Téléphone : \_\_\_\_\_ indiquez l'indicatif pour le pays étranger : \_\_\_\_\_

J'accepte de recevoir par courrier électronique les documents transmis en cours d'instruction par l'administration à l'adresse suivante : \_\_\_\_\_  
J'ai pris bonne note que, dans un tel cas, la date de notification sera celle de la consultation du courrier électronique ou, au plus tard, celle de l'envoi de ce courrier électronique augmentée de huit jours.

## • LE TERRAIN

Indiquez :

- **Les références cadastrales** : vous pourrez les trouver sur le site internet [www.cadastre.gouv.fr](http://www.cadastre.gouv.fr) ou sur un titre de propriété en votre possession.
- **L'adresse complète du lieu des travaux**.
- **La surface en m<sup>2</sup>** des parcelles sur lesquelles vous réalisez les travaux.

**3 - Le terrain**

Les informations et plans (voir liste des pièces à joindre) que vous fournissez doivent permettre à l'administration de localiser précisément le (ou les) terrain(s) concerné(s) par votre projet.  
Le terrain est constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Adresse du (ou des) terrain(s)  
Numéro : \_\_\_\_\_ Voie : \_\_\_\_\_ Localité : \_\_\_\_\_

Lieu-dit : \_\_\_\_\_

Code postal : \_\_\_\_\_ BP : \_\_\_\_\_ Cedex : \_\_\_\_\_

Références cadastrales<sup>1</sup> : (si votre projet porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez renseigner la fiche complémentaire page 4)  
Préfixe : \_\_\_\_\_ Section : \_\_\_\_\_ Numéro : \_\_\_\_\_

Superficie de la parcelle cadastrale (en m<sup>2</sup>) : \_\_\_\_\_

Si ce terrain est situé dans un lotissement, cochez cette case

Cette donnée, qui est facultative, peut toutefois vous permettre de faire valoir des droits à construire ou de bénéficier d'impositions plus favorables.

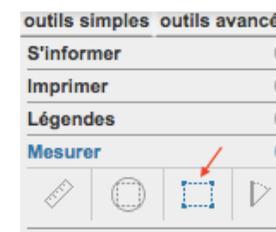
### → Comment utiliser le site [cadastre.gouv.fr](http://cadastre.gouv.fr) ?

- 1- Effectuez une recherche en indiquant l'adresse du lieu de votre projet
- 2- Le site vous propose alors plusieurs liens correspondant à votre recherche. Vous y trouverez les références de votre terrain, par exemple :

N° parcelle      Section  
Parcelle n° 499 - Feuille 000 64 01 - Commune : ILLKIRCH GRAFFENSTADEN  
(67400)

- 3- En suivant le lien puis en cliquant sur le bouton « mesurer » de l'onglet « outils avancés », vous pourrez mesurer la surface approximative de votre parcelle.

Utilisez l'outil « **mesurer une surface** » et tracez le contour de votre parcelle (double cliquez quand vous arrivez au point de départ).

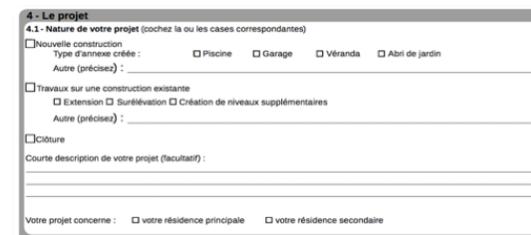


Si votre projet porte sur plusieurs parcelles cadastrales, renseignez la fiche complémentaire de la page 4.

## • LE PROJET

### → Nature de votre projet :

- Pour une clôture, cochez la case « Clôture » ;
- Pour un ravalement de façade, cochez la case « Travaux sur construction existante » puis précisez qu'il s'agit d'un ravalement de façade dans « Autre » ;
- Pour des ouvertures ou des panneaux photovoltaïques, cochez la case « Travaux sur construction existante » puis précisez qu'il s'agit de la création d'ouvertures ou de l'installation de panneaux photovoltaïques dans « Autre » ;
- Pour tout autre projet, cochez la case correspondant à la nature de votre projet.



**!** N'oubliez pas de compléter la partie « Courte description de votre projet » qui permettra de mieux comprendre votre projet et la logique dans laquelle il s'inscrit.

Indiquez-y entre autres :

- **ce que vous comptez réaliser / l'objet principal des travaux**
- les **matériaux** utilisés : type + teinte (RAL)
- les **dimensions principales**

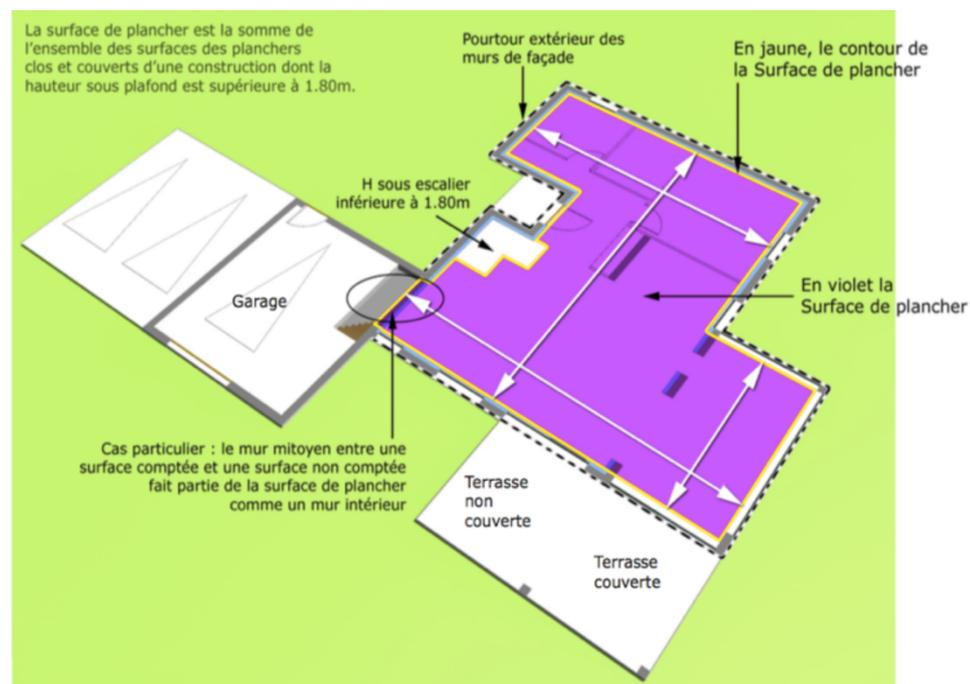
### → Surfaces de plancher :

- Inscrivez « 0 » lorsque votre projet ne crée pas de surface de plancher (clôture, ravalement de façade...);
- Inscrivez la surface de plancher existante, créée et supprimée lorsque votre projet crée de la surface de plancher, au **point 4.2 de la page 2** du formulaire.

**!** Créer une ouverture dans un niveau de votre maison qui n'en comporte pas peut créer de la surface de plancher. Il sera alors nécessaire de la calculer.

Pour calculer la surface de plancher :

- téléchargez la **fiche d'aide pour le calcul de la surface de plancher et de la surface taxable** sur le site : [www.formulaires.modernisation.gouv.fr](http://www.formulaires.modernisation.gouv.fr)
- reportez-vous à la section « **Les éléments à considérer pour le calcul de la surface de plancher** » à la **page 38**.



## • ENGAGEMENT DU DÉCLARANT

N'oubliez pas de dater et signer !



Si vous êtes locataire ou copropriétaire, le propriétaire ou les copropriétaires doivent en amont vous avoir donné l'autorisation de réaliser les travaux.

**6 - Engagement du déclarant**

J'atteste avoir qualité pour faire cette déclaration préalable. (Vous pouvez déposer une déclaration si vous êtes propriétaire ou co-indivisaire du terrain ou si vous avez l'autorisation ou un mandat du ou des propriétaires).  
Je soussigné(e), auteur de la déclaration préalable, certifie exacts les renseignements fournis.  
J'ai pris connaissance des règles générales de construction prévues par le code de la construction et de l'habitation.  
Je suis informé(e) que les renseignements figurant dans cette déclaration préalable serviront, en cas de création de surfaces nouvelles, au calcul des impositions prévues par le code de l'urbanisme.

A .....  
Le : .....  
Signature du (des) déclarant(s)

→ Pour les pièces complémentaires obligatoires, rendez-vous à la page 27

## LES PIÈCES COMPLÉMENTAIRES OBLIGATOIRES

→ Quelles pièces complémentaires dois-je fournir ?

Je dépose une autorisation pour :	Je dois fournir :
- une clôture en limite du domaine public	DP1, DP2, DP5, DP7 et DP8 + DENCI
- un ravalement de façade et/ou le remplacement de la toiture	DP1, DP7 et DP8 + DENCI
- la création de portes, fenêtres et ouvertures et/ou l'installation de panneaux photovoltaïques	DP1, DP4, DP5, DP7 et DP8 + DENCI
- une construction, extension et/ou élévation	<p><b>Pour une déclaration préalable :</b> DP1, DP2, DP3, DP4, DP5, DP6, DP7 et DP8 + DENCI</p> <p><b>Pour un permis de construire :</b> PCMI1, PCMI2, PCMI3, PCMI4, PCMI5, PCMI6, PCMI7 et PCMI8 + DENCI</p>



- 1/ Ces pièces doivent être délivrées en **autant d'exemplaires qu'il y a de dossiers à fournir**
- 2/ Le **numéro de chaque pièce** doit être reporté sur la pièce correspondante (ex : DP1...)
- 3/ Des **compléments** pourront vous être demandés **durant l'instruction** de votre dossier

# UN PLAN DE SITUATION DU TERRAIN

## DP1 ou PCMI1

**Quel intérêt ?** Le plan de situation permet de localiser précisément votre terrain sur le ban communal et de déterminer les règles d'urbanisme applicables à votre projet.

**Où me le procurer ?** Plusieurs possibilités :

- Privilégiez les sites de géolocalisation :
  - o **Géoportail** : [www.geoportail.gouv.fr/](http://www.geoportail.gouv.fr/)
  - o **Cadastre.gouv** : [www.cadastre.gouv.fr/](http://www.cadastre.gouv.fr/)  
Dans « Outils avancés » choisir « Extrait de plan » ou « Plan de situation » et ajuster l'échelle
- Utilisez en dernier recours une carte routière ou un plan

**Quelles informations doivent apparaître ?**

- **Votre terrain** : localisez-le par un repère, ou coloriez-le une fois le plan imprimé
- **Des points de repères** (nom des rues, places etc.)
- **L'échelle** : choisir de préférence du 1/2000e au 1/5000e

 Choisissez une échelle qui permette de localiser clairement votre terrain : elle ne doit être ni trop grande, ni trop petite.



# UN PLAN DE MASSE DES CONSTRUCTIONS

## DP2 ou PCMI2

**Quel intérêt ?** Le plan de masse **présente le projet dans sa totalité** (terrain, constructions à conserver, à modifier, à démolir, à édifier).

Il permet au service instructeur de vérifier la conformité de votre projet avec les règles du PLUi (accès, réseaux, implantation, emprise, hauteur, stationnement, espaces verts, etc.).

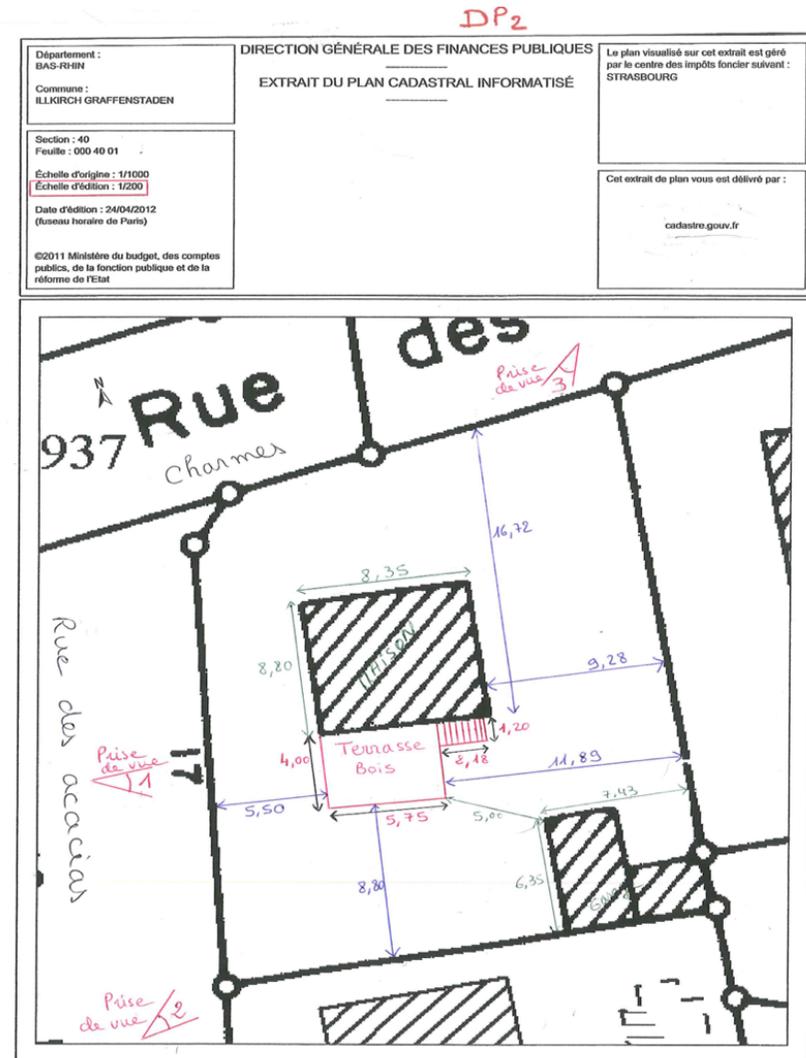
### Comment ?

- Rendez-vous sur les sites :
  - o **Géoportail** : [www.geoportail.gouv.fr/](http://www.geoportail.gouv.fr/)
  - o **Cadastre.gouv** : [www.cadastre.gouv.fr/](http://www.cadastre.gouv.fr/)
- Il est recommandé **d'établir 2 plans** avec échelle :
  - o **un plan de l'état actuel**
  - o **et un plan de l'état futur**

### Quelles informations doivent apparaître ?

- L'endroit à partir duquel les photos ont été prises
- Les **cotes** (longueur, largeur, hauteur...)
- Les **distances entre la construction et les limites du terrain**
- Tout autre élément nécessaire à la compréhension du projet

**NB** : si vous modifiez une clôture existante, pensez à indiquer sur le plan l'emplacement des modifications !



## UNE REPRÉSENTATION DE L'ASPECT EXTÉRIEUR DU PROJET DP5

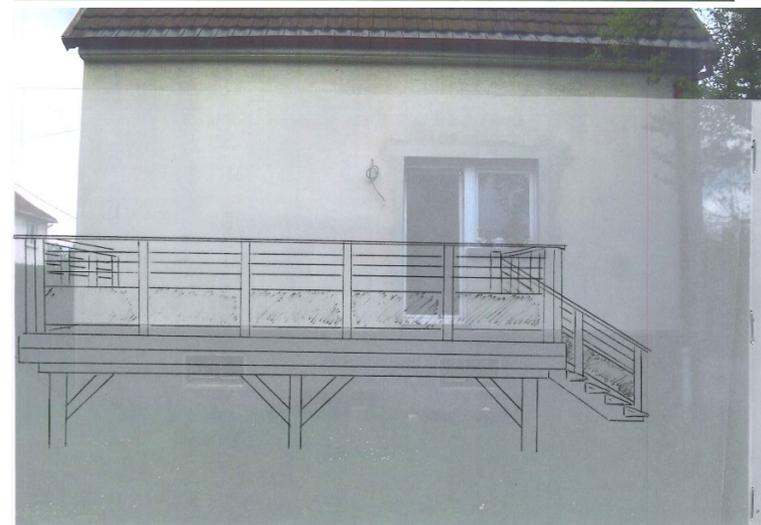
DP5

**Quand ?** À fournir si le plan des façades et des toitures (DP4) est insuffisant pour montrer les modifications envisagées.

**Quel intérêt ?** La DP5 permet d'apprécier l'aspect extérieur de la construction/modification.

**Comment ?** Vous pouvez notamment :

- Prendre une photo du lieu de la construction et intégrer votre projet sur la photo à l'aide d'un **papier calque**
- Réaliser un **croquis** à main levée
- Réaliser un **photomontage**
- Réaliser une **simulation informatique**



## UNE PHOTO DE PRÈS ET UNE PHOTO DE LOIN

DP7 et DP8 ou PCMI7 et PCMI8

**Quel intérêt ?** Cette pièce permet de connaître l'aspect du terrain d'implantation du projet et des terrains avoisinants.

**Comment ?** Prenez des photographies de votre terrain (et/ou de votre construction) tel qu'il est actuellement, dans son environnement proche et lointain.

**Astuces :**

- Pour une meilleure compréhension du projet, prenez plusieurs photos
- Vous pouvez faire des captures d'écran avec l'outil *Street View* proposé par Google Maps/Google Earth

**La photo montre :**

- Le lieu d'implantation de la construction à réaliser
- Les constructions existantes
- Les constructions voisines du projet
- La rue, les bâtiments, les arbres, les clôtures, etc.





---

## Et après ?

---

### Durée de validité de l'autorisation :

- Vous devez commencer les travaux dans les **3 ans** suivant l'obtention de l'autorisation
- Une fois les travaux débutés, le chantier ne doit pas être interrompu pendant plus d'un an

### Affichage de l'autorisation :

- Sur votre terrain, **de manière lisible depuis la rue**
- Dès réception de l'autorisation et **pendant toute la durée des travaux**
- Grâce à un panneau rectangulaire de dimensions supérieures à 80 cm
- Le panneau doit obligatoirement mentionner : votre **nom** / raison ou **dénomination sociale** / la **date de délivrance** du permis ou de l'autorisation et son **numéro** / la **nature du projet** / la **superficie du terrain** / l'**adresse de la mairie** / le **nom de l'architecte** le cas échéant / les **voies et délais de recours des tiers** / la **surface de plancher** et la **hauteur** des constructions



La Ville ne fournit en aucun cas les panneaux d'affichage.

### Recours :

- L'autorisation (arrêté) est un acte administratif. Elle est délivrée sous réserve du droit des tiers
- **Le recours est possible dans les 2 mois** suivant l'affichage de l'autorisation sur le terrain et des règles procédurales très strictes doivent être respectées par le requérant

### Début des travaux (**pour les permis de construire uniquement**)

Une **déclaration d'ouverture de chantier** doit être remplie et transmise à la Mairie en **3 exemplaires** (formulaire Cerfa N°13407\*02), téléchargeable sur le site internet service-public.fr : [www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1992](http://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1992)

### Achèvement et conformité :

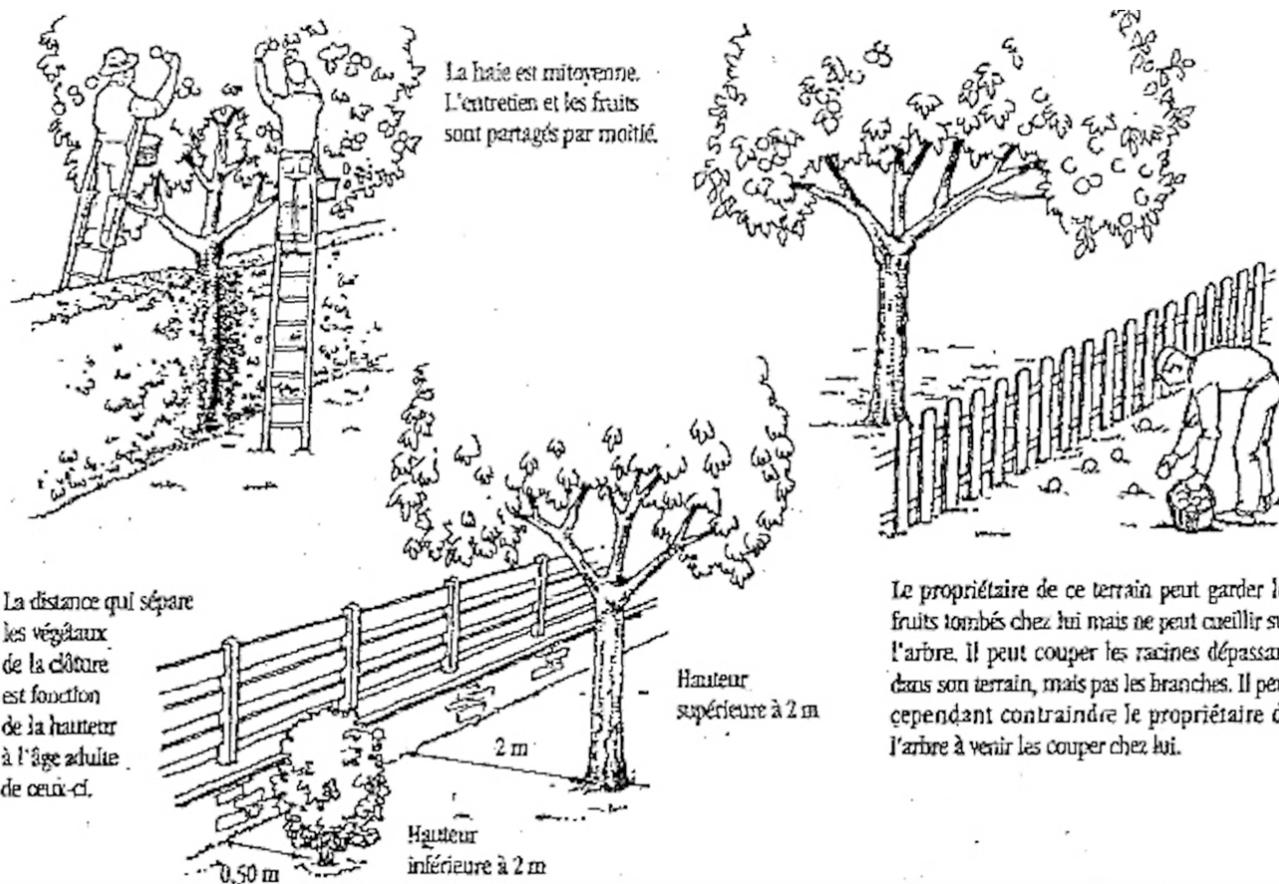
- Téléchargez et remplissez la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux (formulaire Cerfa N°13408) sur le site internet service-public.fr : [www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R1978](http://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R1978)
- Transmettez-la en mairie en **2 exemplaires** dès l'achèvement des travaux

# FAQ

- ***Ai-je le droit de transmettre les pièces annexes de mon dossier par mail ou sur une clef USB ?*** Non. En attendant le développement de la dématérialisation, vous devez transmettre l'ensemble des pièces en version papier avec votre dossier.
- ***Où puis-je trouver un terrain à bâtir ?*** Différentes méthodes peuvent être utilisées. Vous pouvez vous rendre sur des sites spécialisés en immobilier sur internet, consulter les annonces dans les journaux, vous renseigner auprès des agents immobiliers, constructeurs et promoteurs, vous renseigner auprès des notaires, etc.
- ***Comment puis-je connaître la valeur de mon bien immobilier ?*** Obtenir une estimation de votre bien immobilier peut se faire par différents moyens, et notamment via notaire, agence immobilière, expert en évaluation, estimation en ligne, etc.
- ***Comment déterminer les limites de ma propriété ?*** Contrairement à une idée répandue, le cadastre ne renseigne pas de manière certaine sur les limites d'une propriété. Pour connaître ces limites, reportez-vous au bornage de votre terrain. Si votre bien n'est pas borné, faites appel à un géomètre expert. Il conviendra alors de vous entendre, entre voisins, pour le partage des frais.
- ***Est-il possible de commencer les travaux avant d'avoir obtenu l'autorisation ?*** Non, vous devez impérativement attendre d'avoir obtenu l'autorisation. **Nous vous recommandons même de n'engager aucun frais (matériel, etc.) avant d'avoir obtenu une décision d'acceptation.** En effet, **déposer en mairie un dossier de déclaration préalable ou de permis de construire ne vaut pas acceptation et/ou autorisation** : il est nécessaire d'attendre la décision du maire.
- ***Est-il possible de prévoir plusieurs travaux sur une même déclaration préalable ou un même permis de construire ?*** Oui, lorsque vous souhaitez réaliser plusieurs travaux simultanément, vous pouvez en faire mention dans la même déclaration ou le même permis de construire, **à condition de transmettre les pièces nécessaires à chaque projet.**

• **Je souhaite planter un arbre à proximité de la parcelle de mon voisin, quelles sont les règles à respecter ?** Les règles en la matière sont définies à l'article 671 du code civil : « Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine [...], à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations. » En revanche, votre voisin peut en principe exiger que les arbres, arbrisseaux et arbustes ne respectant pas ces dispositions soient arrachés ou réduits (article 672 du code civil). Enfin, lorsque la haie est mitoyenne, son entretien et les fruits produits sont partagés par moitié.

Illustration :



• **Vers qui puis-je me tourner si j'ai besoin d'aide ou de conseils ?** Pour être accompagné dans le montage de votre projet de travaux, vous pouvez vous tourner vers :

- le **Service Urbanisme de la Ville d'Illkirch-Graffenstaden**, pour toutes les questions d'ordre technique (Tél. 03.88.66.80.80 ou par mail à l'adresse [urbanisme@illkirch.eu](mailto:urbanisme@illkirch.eu))
- l'architecte conseil du **Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement** (CAUE du Bas-Rhin, Tél. 03.88.15.02.30)
- l'Agence Départementale d'Information sur le Logement, si vous recherchez un logement ou avez un projet d'accession à la propriété (ADIL, Tél. 03.88.21.07.06)
- **SOLIHA** : vous pouvez bénéficier d'une aide de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) et de l'Eurométropole de Strasbourg pour certains travaux d'économie d'énergie, travaux liés à la perte d'autonomie, travaux pour améliorer la sécurité ou travaux pour réhabiliter un logement dégradé (SOLIHA, Tél. 03.90.41.40.90)
- Le **service régional de transition énergétique OKTAVE**, si vous souhaitez acquérir un bien à rénover et que vous vous posez des questions à ce sujet : simuler la valeur d'un bien avec travaux, estimer vos capacités financières, identifier et prioriser les travaux, comparer deux biens, etc. (OKTAVE, Tél. 06.15.80.56.77 ou par mail à l'adresse [cristina.oktave.ems@gmail.com](mailto:cristina.oktave.ems@gmail.com))

• **Comment puis-je valoriser ma maison traditionnelle alsacienne ?** Si vous souhaitez obtenir des renseignements sur la manière de valoriser votre maison alsacienne, vous pouvez contacter l'Association pour la Sauvegarde de la Maison Alsacienne qui pourra vous accompagner dans la définition de votre projet (ASMA, Tél. 07.86.20.53.88 ou par mail à l'adresse [contact@asma.fr](mailto:contact@asma.fr)).

• **Quand la taxe d'aménagement est-elle due ?** La taxe d'aménagement est applicable à toutes les opérations d'aménagement, de construction, de reconstruction et d'agrandissement de bâtiments ou d'installations, nécessitant une autorisation d'urbanisme. Elle est exigible à la date de la délivrance de l'autorisation de construire ou d'aménager.

• **Puis-je obtenir la communication d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable ?** Oui, ils sont communicables à toute personne qui en fait la demande dès lors qu'une décision (positive ou négative) est intervenue. Autrement dit, **la communication du dossier ne peut avoir lieu qu'une fois que l'administration a statué sur la demande, et non en cours d'instruction du dossier**. S'ouvre alors un délai de recours de deux mois (à compter de l'affichage de l'autorisation sur le terrain) pour les tiers ayant intérêt à agir.

- **À qui dois-je m'adresser pour des questions relatives à l'assainissement ?** Pour toute question relative à l'assainissement, contactez le Syndicat des Eaux et de l'Assainissement d'Alsace-Moselle (SDEA, Tél. 03.88.19.29.99).
- **Puis-je obtenir une subvention pour l'installation d'un velux, d'une fenêtre ou pour l'isolation de mon immeuble ?** Non, il n'existe à notre connaissance aucune subvention en la matière.
- **Où puis-je obtenir des informations relatives aux antennes relais ou aux ondes électromagnétiques ?** Sur le site internet de l'ANSES (Agence nationale de sécurité sanitaire de l'alimentation, de l'environnement et du travail) et sur celui de ANFR (Agence Nationale des Fréquences), vous pourrez trouver toutes les informations relatives à aux **effets sanitaires des technologies de communication sans fil et autres applications radiofréquences**. De plus, sur le site internet [www.cartoradio.fr/cartoradio/web/](http://www.cartoradio.fr/cartoradio/web/) (proposé par l'ANFR), vous pourrez connaître **l'emplacement précis des stations radioélectriques** de plus de 5 watts et des **mesures d'exposition réalisées** sur tout le territoire national, et notamment à Illkirch-Graffenstaden.
- **Suis-je en mesure d'obtenir une exonération de taxe foncière si j'effectue des travaux d'économie d'énergie ?** Oui, la Ville d'Illkirch-Graffenstaden accorde une **exonération de la part communale de la taxe foncière pendant 5 ans** aux propriétaires engageant des travaux d'économie d'énergie. Vous trouverez davantage d'informations sur le site internet de la Ville d'Illkirch-Graffenstaden : <http://www.illkirch.eu/votre-collectivite/finances-et-fiscalite/exoneration-de-taxe-fonciere/>.
- **Je souhaite exercer une activité professionnelle au sein de mon domicile. Que dois-je faire ?** Vous devez impérativement effectuer une demande de changement de destination de votre local à travers, en principe, le dépôt d'une déclaration préalable. Pour obtenir des informations à ce sujet, contactez le service de l'urbanisme de votre mairie.
- **Où puis-je me renseigner sur les risques naturels et technologiques, obtenir le formulaire « état des risques et pollution » (ERP) et la fiche communale d'état des risques relative à Illkirch-Graffenstaden ?** Ces informations sont fournies par les **services de l'État dans le département du Bas-Rhin**, et l'intégralité des informations dont vous avez besoin est disponible à l'adresse suivante : <http://www.bas-rhin.gouv.fr/Politiques-publiques/Securites-et-prevention/Protection-civile/IAL-Information-Acquereurs-Locataires>.