



Illkirch-Graffenstaden

GUIDE PRATIQUE DES AUTORISATIONS D'URBANISME

3/ LA CRÉATION DE PORTES, FENÊTRES ET OUVERTURES, ET L'INSTALLATION DE PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES

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.

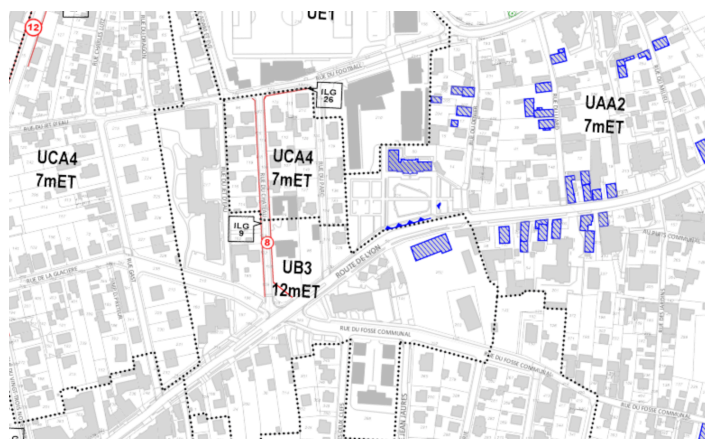
Qu'est-ce que le PLU intercommunal ?

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.**



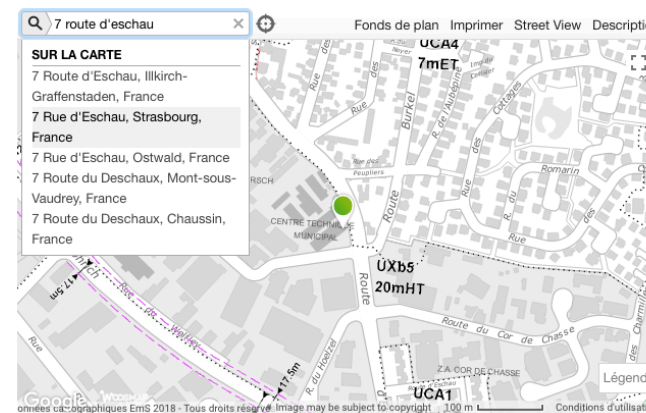
Comment connaître la zone dans laquelle se situe mon projet ?

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/

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 »**¹.



Le Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg réglemente 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).

¹ 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).

LA CRÉATION DE PORTES, FENÊTRES ET OUVERTURES, ET L'INSTALLATION DE PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES

Que prévoit le PLUi ?

Pour connaître les règles que prévoit le PLUi pour chaque zone d'habitation en matière d'ouvertures ou d'installation de panneaux photovoltaïques, et vérifier que votre projet les respecte, **reportez-vous au règlement écrit**. N'oubliez pas de vous référer également aux **dispositions applicables à toutes les zones** !

Bon à savoir ! Panneaux photovoltaïques

Si les installations produisant de l'énergie renouvelable ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur des constructions, elles doivent toutefois s'intégrer harmonieusement dans le paysage urbain limitrophe.

Bon à savoir ! Ouvertures

Dans le but de préserver l'intimité de chacun, le code civil impose des règles de distances minimales pour créer des ouvertures. **Ces règles ne s'appliquent pas si l'ouverture donne sur la voie publique.**

Il faut distinguer :

- **LA VUE** : il s'agit d'une ouverture qui permet de voir à l'extérieur et qui laisse passer la lumière et l'air : les fenêtres, les portes-fenêtres, les baies vitrées, les fenêtres de toit (permettant une vue sur le terrain voisin), les balcons, les terrasses, etc.
- **LE JOUR** : il s'agit d'une ouverture qui laisse passer uniquement la lumière (et non l'air). Elle ne s'ouvre pas et ne permet pas de voir : elle doit être à verre dormant et opaque, avec un treillis à maillage dont les mailles auront 10 centimètres d'ouverture minimum.
- **LA VUE DROITE** : elle permet de voir directement chez le voisin sans tourner la tête.
- **LA VUE OBLIQUE** : il faut tourner la tête pour voir chez le voisin.



Il est **interdit de pratiquer des ouvertures**, même à verre dormant, dans un **mur mitoyen**.

Les distances à respecter en matière de vues :

- la création d'une **vue oblique** requiert un **minimum de 0,60 mètre de distance** de la parcelle voisine
- il est autorisé de créer une **ouverture avec une vue droite à 1,90 mètre minimum**
- si ces distances ne sont pas respectées, seuls des jours pourront alors être aménagés à une **hauteur minimale de 2,60 mètres en rez-de-chaussée et de 1,90 mètre à l'étage**

Il peut être dérogé à ces règles avec l'accord du voisin, ce qui entraînera une servitude de vue.

Sachez enfin qu'il ne reviendra pas au service de l'urbanisme de vérifier le respect des règles de droit privé. Seule la conformité aux dispositions du PLUi sera contrôlée.

À quelle autorisation d'urbanisme recourir ?

Une déclaration préalable est obligatoire.

→ 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.**

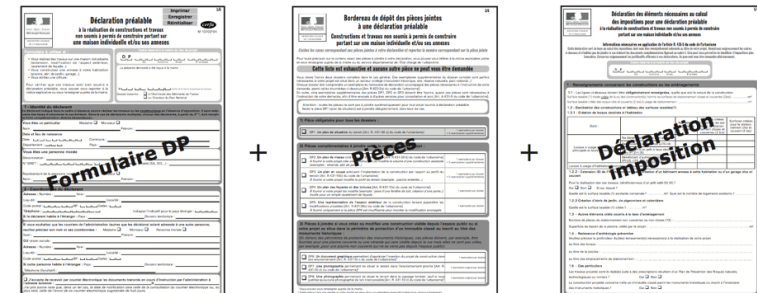
Délais d'instruction :	Étapes de la procédure :	Nombres d'exemplaires :
1 mois en principe à compter de la date de dépôt 1 mois supplémentaire lorsque le projet est situé à l'intérieur d'un périmètre de monument historique (rayon de 500 mètres autour de la grille du Parc Klinglin)	1- Dépôt du dossier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

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

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

→ 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.

Déclaration préalable
à la réalisation de constructions et travaux
non soumis à permis de construire portant sur
une maison individuelle et/ou ses annexes

Formulaire à utiliser si :

- Vous réalisez des travaux sur une maison individuelle (extension, modification de l'aspect extérieur, ravalement de façade...).
- Vous construisez une annexe à votre habitation (piscine, abri de jardin, garage...).
- Vous édifiez une clôture.

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.

Cadre réservé à la mairie du lieu du projet

D.P. Dpt Commune Année N° de dossier

La présente demande a été reçue à la mairie

le Cachet de la mairie et signature du receveur

Dossier transmis : ☐ à l'Architecte des Bâtiments de France
☐ 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 indique dans le cadre ci-dessous pour réaliser les travaux ou les adaptations en l'absence d'opposition, si sera red-
vable des taxes d'urbanisme le cas échéant, dans le cas de déclarants multiples, chacun des déclarants, à partir du 2^{ème}, 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 décla-
rants, qui seront co-responsables de la décision de non-opposition et solidairement 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 ☐
Nom : _____ Prénom : _____

• COORDONNÉES DU DÉCLARANT

Indiquez :

- **Votre adresse complète** (numéro, voie, ville et code postal) ainsi que, si vous le sou-
haitez, 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 : _____ BP : _____ Cedex : _____
Code postal : _____
Téléphone : _____ Indiquez l'indicateur 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 : _____ BP : _____ Cedex : _____
Code postal : _____
Si cette personne habite à l'étranger : Pays : _____ Division territoriale : _____
Téléphone : _____ Indiquez l'indicateur 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 ou sur un titre de propriété en
votre possession.
- **L'adresse complète du lieu des travaux.**
- **La surface en m²** 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 : _____ BP : _____ Cedex : _____
Code postal : _____
Références cadastrales¹ : (si votre projet porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez renseigner la fiche complémentaire
page 4)
Préfixe : ____ Section : ____ Numéro : ____
Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : _____

Si ce terrain est situé dans un lotissement, cochez cette case ☐
Celle-ci, qui est facultative, peut toutefois vous permettre de faire valoir des droits à construire ou de bénéficier d'impositions plus favorables.

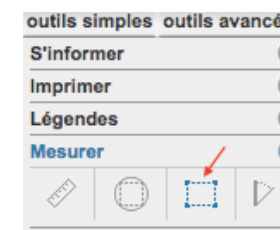
→ Comment utiliser le site cadastre.gouv.fr ?

- 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**

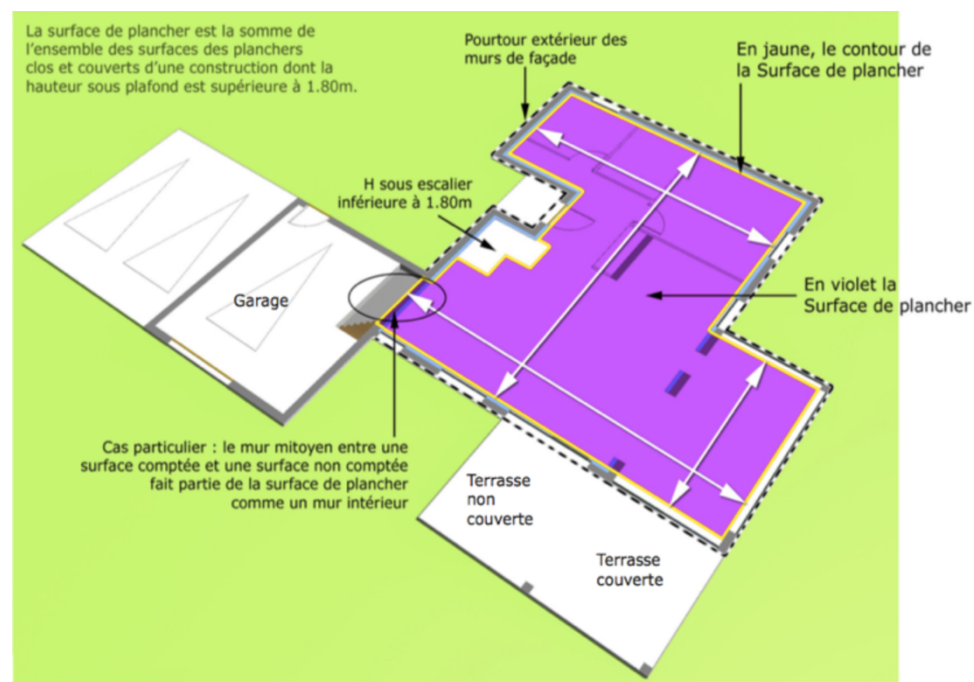
→ **Surfaces de plancher :**

- 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
- 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	Pour une déclaration préalable : DP1, DP2, DP3, DP4, DP5, DP6, DP7 et DP8 + DENCi Pour un permis de construire : PCMI1, PCMI2, PCMI3, PCMI4, PCMI5, PCMI6, PCMI7 et PCMI8 + DENCi



- 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/
 - o **Cadastre.gouv** : 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 DES FAÇADES ET DES TOITURES

DP4 ou PCMI5

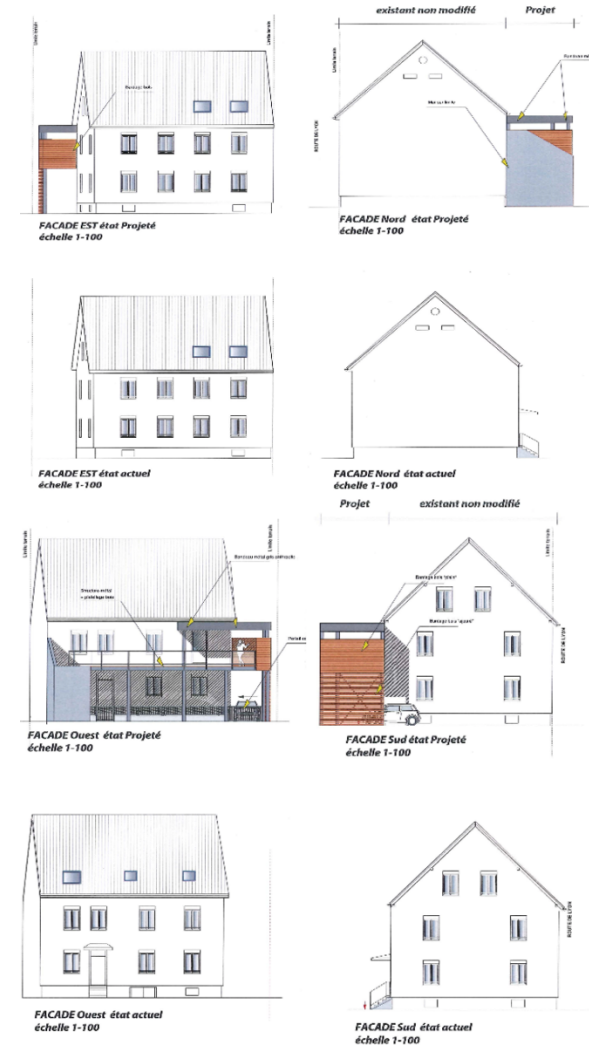
Quel intérêt ? Il permet de **représenter toutes les façades et toitures concernées par les travaux.**

Comment ? Faites 2 plans :

- un plan de l'état actuel
- et un plan de l'état futur

Quelles informations doivent apparaître ?

- L'échelle (comprise entre 1/50e et 1/500e)
- Toutes les cotes (longueur, largeur, hauteur...) de la construction et des ouvertures
- Toutes les façades nord, sud, est, ouest (un plan par façade y compris les toitures)
- Tout élément visible (poteaux, portes, fenêtres, cheminées...)
- **Le type et la couleur des matériaux**
- Tout autre élément nécessaire à la compréhension du projet



UNE REPRÉSENTATION DE L'ASPECT EXTÉRIEUR DU PROJET DP5

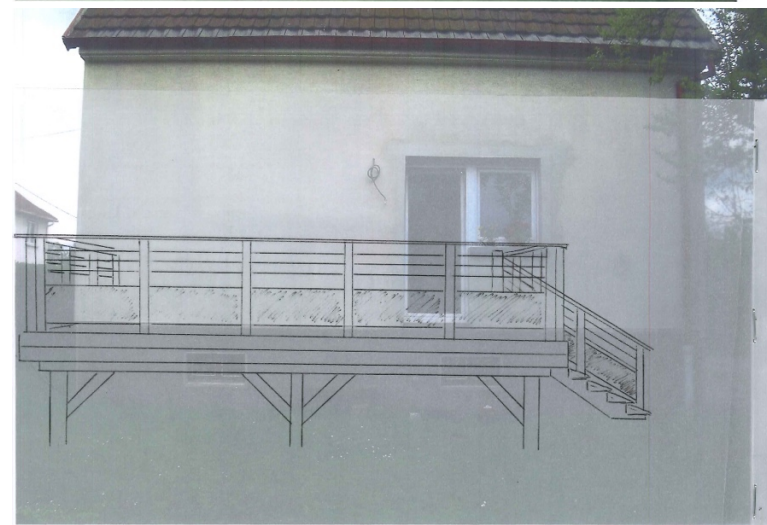
DP5

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.



LA DENCI

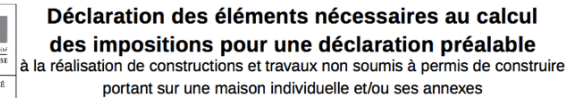
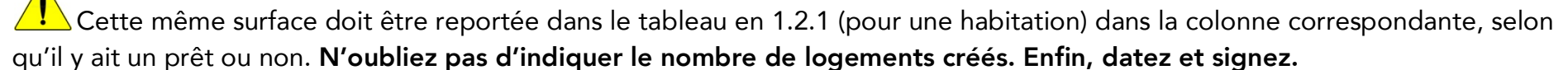
DÉCLARATION DES ÉLÉMENTS NÉCESSAIRES AU CALCUL DES IMPOSITIONS

Elle permet notamment l'établissement de la taxe d'aménagement et de la redevance d'archéologie préventive.

- Pages 7/8 du Cerfa N°13703*06 pour les déclarations préalables concernant les maisons individuelles ;
- Pages 11/12 du Cerfa N°13406*06 pour les permis de construire concernant les maisons individuelles.

→ Lorsque votre projet ne crée aucune surface supplémentaire, inscrivez « 0 » ou « néant » sur chaque ligne de la partie 1.1.
Datez et signez.

- une partie pour la surface des locaux **hors stationnement clos et couvert** ;
- une partie pour les **locaux clos et couverts** à usage de stationnement.



Cadre réservé à la mairie du lieu du projet

D	P								
		Dpt		Commune		Année		N° de dossier	

Dans le cas d'une annexe à l'habitation, d'une extension ou d'une surélévation, la **surface taxable existante conservée ainsi que le nombre de logements avant et après travaux doivent également être renseignés à la rubrique 1.2.2.**

Il s'agit de la surface taxable de **l'habitation existante** sur le terrain d'assiette du projet, avant les travaux projetés. Cette surface ne sera pas taxée, elle permet uniquement de déterminer **si l'annexe ou l'extension pourra bénéficier**, en tout ou en partie, de l'abattement de 50 % de la valeur forfaitaire appliquée sur les 100 premiers m² d'habitation.



Les garages et abris, même s'ils sont annexes, ne doivent pas être déclarés en tant que « locaux à usage d'habitation secondaire et leurs annexes ».

1 - Renseignements concernant les constructions ou les aménagements

1.1 - Les lignes ci-dessous doivent être obligatoirement renseignées, quelle que soit la nature de la construction
 Surface taxable (1) totale crée de la ou des construction(s), hormis les surfaces de stationnement closes et couvertes (2 bis) : 120 m²
 Surface taxable créée des locaux clos et couverts (2 bis) à usage de stationnement : 50 m²

1.2 - Destination des constructions et tableau des surfaces taxables (1)

1.2.1 - Création de locaux destinés à l'habitation

Dont :		Nombre de logements créés	Surfaces créées (1) hormis les surfaces de stationnement closes et couvertes (2 bis)	Surfaces créées pour le stationnement clos et couvert (2 bis)
Locaux à usage d'habitation principale et leurs annexes (2)	Ne bénéficiant pas de prêt aidé (3)	1	120	50
	Bénéficiant d'un PLAI ou LLTS (4)			
	Bénéficiant d'un prêt à taux zéro plus (PTZ+) (5)			
	Bénéficiant d'autres prêts aidés (PLUS, LES, PSLA, PLS, LLS) (6)			
Locaux à usage d'habitation secondaire et leurs annexes (2)				

1.2.2 - Extension (8) de l'habitation principale, création d'un bâtiment annexe à cette habitation ou d'un garage clos et couvert.
 Pour la réalisation des ces travaux, bénéficiez-vous d'un prêt aidé (5) (6) ?
 Oui ☐ Non ☐ Si oui, lequel ?
 Quelle est la surface taxable (1) existante conservée ?m². Quel est le nombre de logements existants ?
 Quel est le nombre de logements après travaux ?

1.3 - Autres éléments créés soumis à la taxe d'aménagement
 Nombre de places de stationnement non couvertes ou non closes (13) : 2
 Superficie du bassin de la piscine : A compléter si nécessairem²

À la rubrique 1.3 « Autres éléments créés soumis à la taxe d'aménagement », doivent figurer :

- le nombre de places de stationnement non closes (à l'air libre ou sous un auvent, carport, préau...) créées pour le projet et matérialisées sur le plan de masse ; si des places existent déjà, ne pas les comptabiliser ;
- la superficie du bassin de la piscine doit également être renseignée si celle-ci fait partie du projet.

N'oubliez pas d'indiquer votre nom, de dater et de signer.

À savoir : la DENCI comporte une notice d'information détaillée qui peut vous être utile, de même qu'une liste des documents à fournir, pouvant vous permettre de bénéficier d'impositions plus favorables.

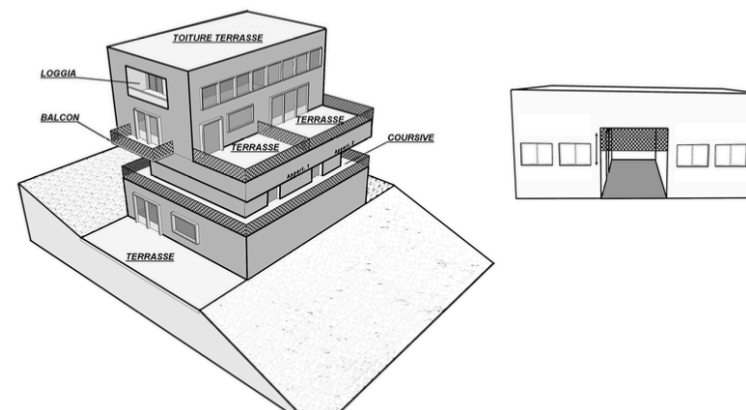
ÉLÉMENTS À CONSIDÉRER POUR LE CALCUL DE LA SURFACE DE PLANCHER

Les éléments constitutifs de la surface de plancher

Article R. 112-2 du code de l'urbanisme : la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades.

La notion de plancher :

- Surface de plancher quel que soit leur nature (béton, bois, etc.)
- À tous les niveaux, rez-de-chaussée et étages, niveaux intermédiaires
- Mezzanines
- Combles aménageables ou non
- Sous-sols aménageables ou non

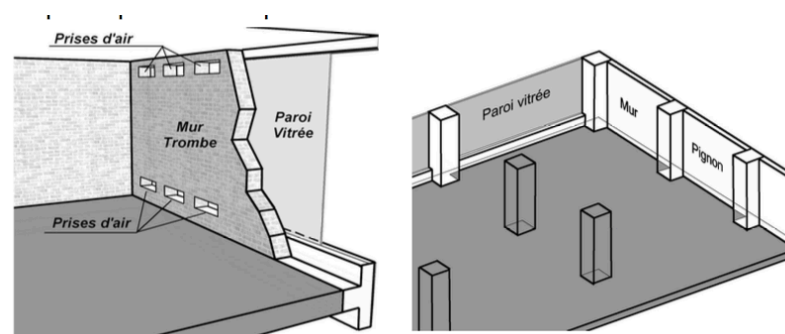


La notion de « clos et couverts » :

- Toute construction ou élément de construction
- Doté d'un système de fermeture installé à demeure
- Doté d'une grille ou d'un dispositif amovible

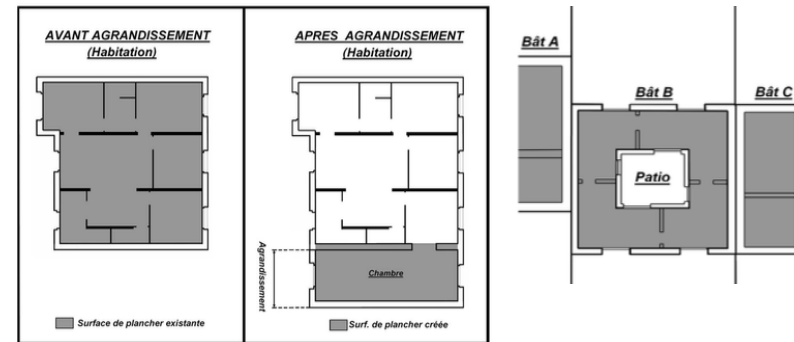
La notion de « nu intérieur » :

- La surface de plancher calculée au nu intérieur des murs extérieurs de la construction
- L'épaisseur des murs extérieurs n'est pas comptée
- Ce mode de calcul ne pénalise donc pas les isolations thermiques, quelle que soit leur épaisseur



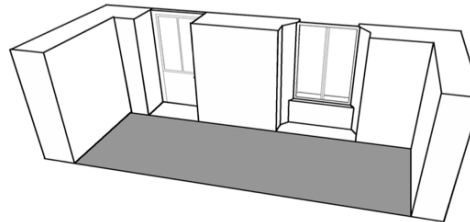
La notion de façade :

- Ensemble des murs et parois de pourtour
- Pignons inclus
- Tous les murs extérieurs d'une construction, qu'elle soit isolée, accolée, mitoyenne ou enterrée
- En cas d'extension d'une construction, l'épaisseur du mur extérieur inclus est comptée dans la surface de plancher

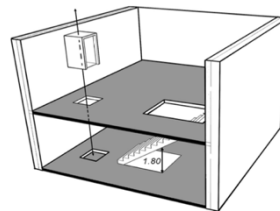


Les éléments à déduire

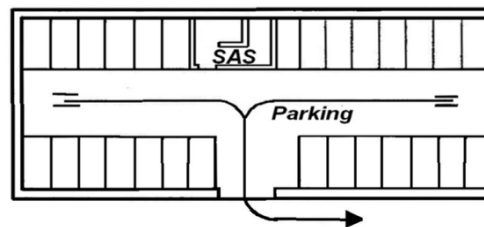
1/ Les surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur.



2/ Les vides et trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs.



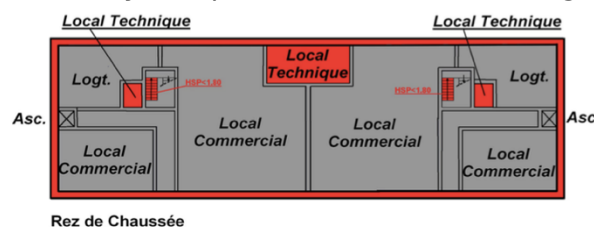
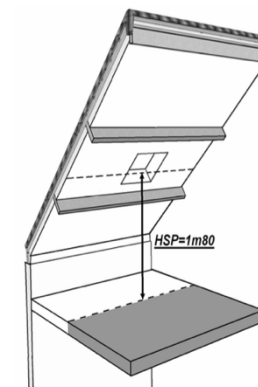
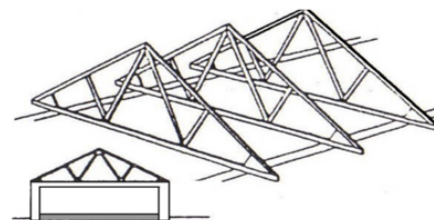
3/ Les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès ou les aires de manœuvre.



4/ Les surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80m.

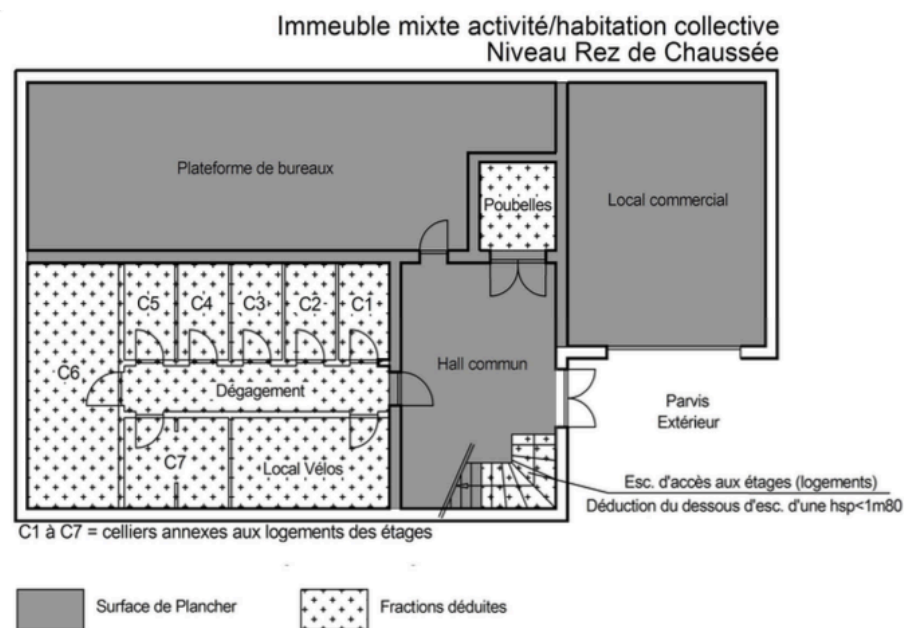
5/ Les surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial

6/ Les surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets.



7/ Les surfaces de plancher des caves et celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis par des parties communes.

8/ Une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation, telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.



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

Achèvement et conformité :

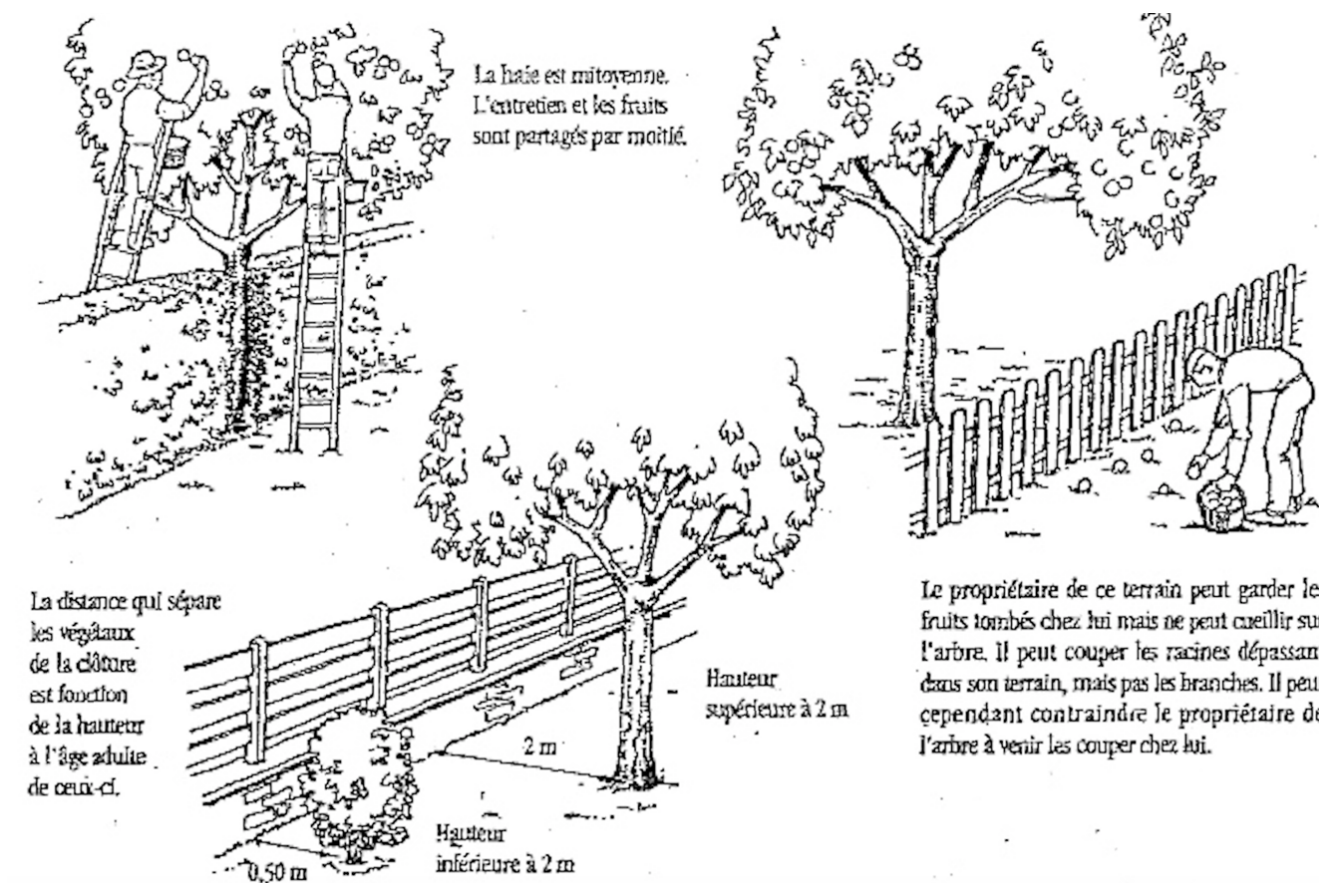
- Téléchargez et remplissez la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux (formulaire Cerfa N°13408) sur le site internet service-public.fr : www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R1978
- Transmettez-la en mairie en **2 exemplaires** dès l'achèvement des travaux

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)
- 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)

• ***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).

• ***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/ (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>.