



Illkirch-Graffenstaden

# GUIDE PRATIQUE DES AUTORISATIONS D'URBANISME

## 4/ LA RÉALISATION DE CONSTRUCTIONS, EXTENSIONS ET ÉLÉVATIONS

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.

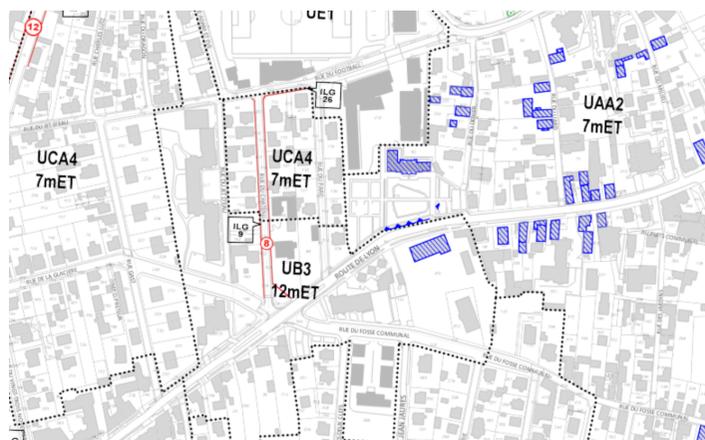
### Qu'est-ce que le PLU intercommunal ?

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.**



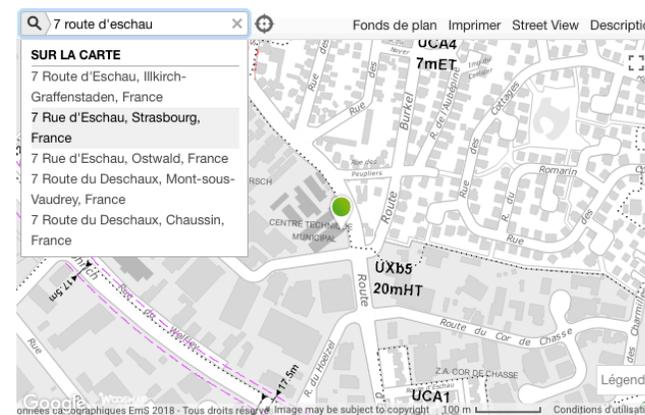
## Comment connaître la zone dans laquelle se situe mon projet ?

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 CONSTRUCTIONS, EXTENSIONS ET ÉLÉVATIONS

## Que prévoit le PLUi ?

Pour connaître les règles que prévoit le PLUi pour chaque zone d'habitation en matière de constructions, et vérifier que votre projet les respecte, **reportez-vous au règlement du PLUi**. Portez une attention particulière aux articles **6,7,9,13** de votre zone. Mais n'oubliez pas de vous référer également aux **dispositions applicables à toutes les zones** !

## À quelle autorisation d'urbanisme recourir ? Dois-je faire appel à un architecte ?

Avant de constituer votre dossier, il convient de **déterminer à quelle autorisation d'urbanisme vous devrez recourir** pour votre projet. Cela va dépendre des caractéristiques de votre future construction (DP = déclaration préalable / PC = permis de construire) :

→ Pour les **CONSTRUCTIONS NOUVELLES DETACHEES** des constructions existantes :

Création d'une surface de plancher <b>inférieure ou égale à 5m<sup>2</sup></b>	Si hauteur inférieure ou égale à 12m	Aucun
	Si hauteur supérieure à 12m	DP
Création d'une surface de plancher <b>supérieure ou égale à 5m<sup>2</sup> sans dépasser 20m<sup>2</sup></b>	Si hauteur inférieure ou égale à 12m	DP
	Si hauteur supérieure à 12m	PC sans architecte
Création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol <b>supérieure à 20m<sup>2</sup> mais inférieure ou égale à 150m<sup>2</sup></b>	/	PC sans architecte
Création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol <b>supérieure à 150m<sup>2</sup></b>	/	PC avec architecte
Surface de plancher ou emprise au sol <b>inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup> pour une construction située dans le périmètre d'un monument historique</b>	Si hauteur inférieure ou égale à 12m	DP
	Si hauteur supérieure à 12m	PC

→ Pour les **EXTENSIONS** sur une construction existante :

Extension sur une <u>construction existante inférieure ou égale à 150m<sup>2</sup></u> de surface de plancher		
Si la surface de plancher <u>existante + projet</u> est inférieure ou égale à 150m <sup>2</sup>	Extension supérieure à 5m <sup>2</sup> et inférieure ou égale à 20m <sup>2</sup>	DP
	Extension supérieure à 20m <sup>2</sup> et inférieure ou égale à 40m <sup>2</sup> .	DP
	Extension supérieure à 40m <sup>2</sup>	PC sans architecte
Si la surface de plancher <u>existante + projet</u> est supérieure à 150 m <sup>2</sup>	Extension supérieure à 5m <sup>2</sup> et inférieure ou égale à 20m <sup>2</sup>	DP
	Extension supérieure à 20m <sup>2</sup> et inférieure ou égale à 40m <sup>2</sup>	PC avec architecte
	Extension supérieure à 40m <sup>2</sup> de surface de plancher	PC avec architecte
Extension sur une <u>construction existante supérieure à 150 m<sup>2</sup></u> de surface de plancher		
Extension d'une surface de plancher <b>au-dessus de 5m<sup>2</sup> et inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup></b>		DP
Extension d'une surface de plancher <b>supérieure à 20m<sup>2</sup> et inférieure ou égale à 40m<sup>2</sup></b>		DP
Extension <b>supérieure à 40m<sup>2</sup></b> de surface de plancher		PC avec architecte

→ Pour savoir comment remplir votre formulaire de déclaration préalable, poursuivez la lecture  
 → Pour savoir comment remplir votre formulaire de permis de construire, rendez-vous à la page 21

# 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.**

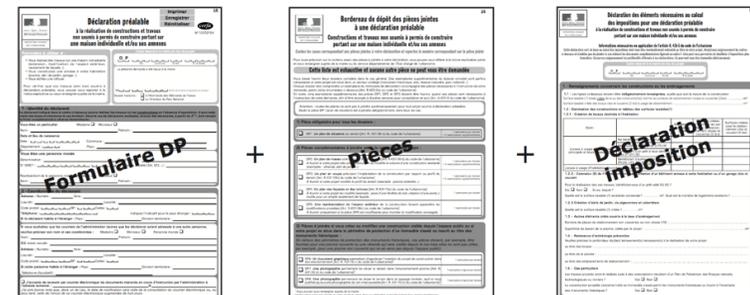
Délais d'instruction :	Étapes de la procédure :	Nombres d'exemplaires :
<p><b>1 mois</b> en principe à compter de la date de dépôt</p> <p><b>1 mois supplémentaire</b> lorsque le projet est situé à l'intérieur d'un périmètre de monument historique (rayon de 500 mètres autour de la grille du Parc Klinglin)</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1- Dépôt du dossier en Mairie</li> <li>2- Transmission du dossier au service instructeur (Eurométropole)</li> <li>3- Examen par la Commission des Permis communale</li> <li>4- Demande de compléments éventuels et consultation de services extérieurs, si nécessaire</li> <li>5- <b>Décision d'acceptation ou de refus de la demande d'autorisation d'urbanisme (arrêté du Maire)</b></li> <li>6- Ouverture du chantier</li> <li>7- Achèvement et conformité des travaux (via dépôt de la DACT)</li> </ol>	<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. It is titled "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 form includes the French Republic logo and the Ministry of Urbanism. It is divided into two main sections: "Formulaire à utiliser si :" and "Cadre réservé à la mairie du lieu du projet". The "Formulaire à utiliser si :" section lists conditions for use: "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...)", and "Vous édifiez une clôture." It also states that for more details, one should refer to the explanatory notice. The "Cadre réservé à la mairie du lieu du projet" section contains fields for "D.P." (Dpt, Commune, Année, N° de dossier), a statement "La présente demande a été reçue à la mairie", a date field "le ...", and a signature field "Cachet de la mairie et signature du receveur". It also indicates where the dossier should be sent: "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.

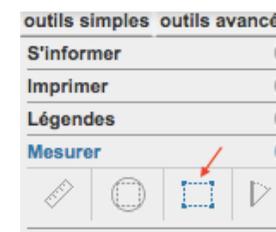
### → Comment utiliser le site [cadastre.gouv.fr](http://cadastre.gouv.fr) ?

- 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).

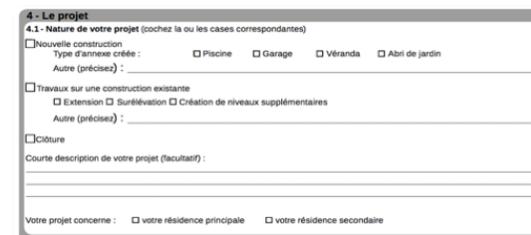


Si votre projet porte sur plusieurs parcelles cadastrales, renseignez la fiche complémentaire de la page 4.

## • 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

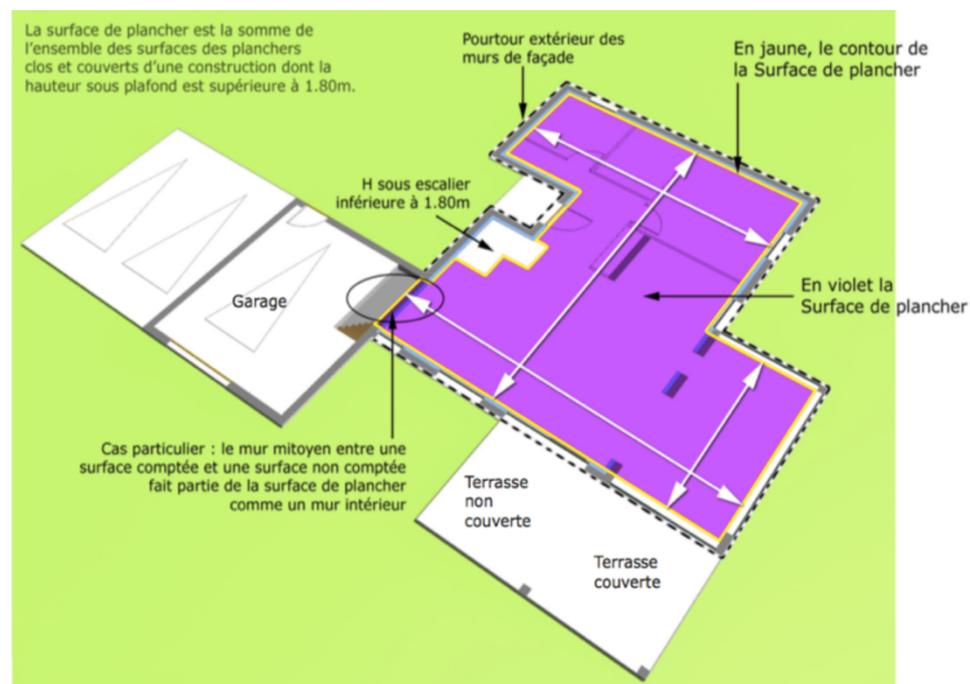
### → Surfaces de plancher :

- 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

# LE PERMIS DE CONSTRUIRE

## → À quoi sert-il ?

Le permis de construire 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.**

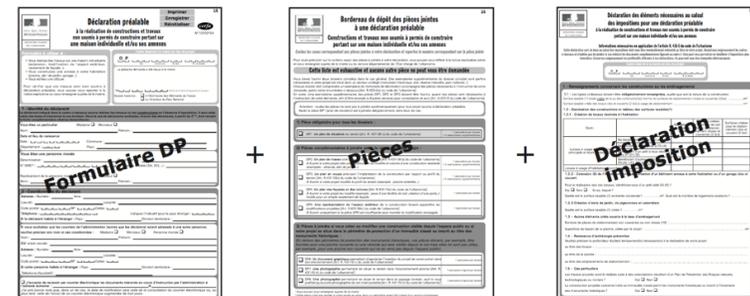
Délais d'instruction :	Étapes de la procédure :	Nombres d'exemplaires :
<p><b>2 mois</b> au minimum à compter de la date de dépôt</p> <p><b>1 à 2 mois supplémentaires</b> lorsque le projet est situé à l'intérieur d'un périmètre de monument historique (rayon de 500 mètres autour de la grille du Parc Klinglin)</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1- Dépôt du dossier en Mairie</li> <li>2- Transmission du dossier au service instructeur (Eurométropole)</li> <li>3- Examen par la Commission des Permis communale</li> <li>4- Demande de compléments éventuels et consultation de services extérieurs, si nécessaire</li> <li>5- <b>Décision d'acceptation ou de refus de la demande d'autorisation d'urbanisme (arrêté du Maire)</b></li> <li>6- Ouverture du chantier (via dépôt de la DOC)</li> <li>7- Achèvement et conformité des travaux (via dépôt de la DACT)</li> </ol>	<p><b>3 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 :



## Bon à savoir !

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, la **réglementation thermique 2012** (RT 2012) est applicable « à tous les bâtiments ou parties de bâtiments **neufs**, chauffés ou refroidis, afin de garantir le confort des habitants ».

Si votre projet crée une surface de plancher supérieure à 50m<sup>2</sup>, vous devrez obligatoirement joindre à votre demande une **attestation** indiquant que le projet respecte bien la réglementation thermique 2012.

Pour obtenir davantage d'informations, vous pouvez vous référer au guide édité par l'ADEME et intitulé « **Construire sa maison avec la RT 2012** », disponible gratuitement sur le site de l'ADEME : [www.ademe.fr](http://www.ademe.fr)



L'attestation est à faire remplir par un professionnel qualifié (architecte, diagnostiqueur agréé, bureau de contrôle, etc.).

## LE FORMULAIRE DU PERMIS DE CONSTRUIRE

### → Où trouver le formulaire ?

Si vous résidez dans une maison individuelle, il s'agit du **Cerfa N°13406\*06** téléchargeable sur le site internet de la Ville ou sur le site internet service-public.fr : [www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R11637](http://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R11637)

### → Quelles parties me concernent ?

- Identité du déclarant
- Coordonnées du déclarant
- Le terrain (excepté la partie concernant la situation juridique du terrain)
- Le projet : architecte / nature des travaux / informations complémentaires / destination des travaux
- Engagement du déclarant

The image shows a thumbnail of the Cerfa N°13406\*06 form. The title is 'Demande de Permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes comprenant ou non des démolitions'. It includes the Cerfa logo and the number 1/12. The form is divided into two main sections: 'Vous pouvez utiliser ce formulaire si :' and 'Cadre réservé à la mairie du lieu du projet'. The first section lists conditions for use, such as 'Vous construisez une seule maison individuelle ou ses annexes.' The second section contains fields for 'P C', 'Dpt', 'Commune', 'Année', and 'N° de dossier', along with a checkbox for 'La présente demande a été reçue à la mairie' and a signature line for the mayor or the Architecte des Bâtiments de France.

## → Quelles parties ne me concernent pas ?

- La partie 3.2 : « Situation juridique du terrain »
- La partie 4.5 : « Destination, sous-destination des constructions et tableau de surfaces » : la Ville d'Illkirch-Graffenstaden étant couverte par un PLUi
- La partie 7 : « Informations pour l'application d'une législation connexe » : cette partie sera complétée par nos services.

### • 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 constructions 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-sitaires 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 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 : \_\_\_\_      indiquez l'indicateur pour le pays étranger : \_\_\_\_\_

Téléphone : \_\_\_\_\_      Division territoriale : \_\_\_\_\_

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

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 : \_\_\_\_\_

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

Code postal : \_\_\_\_ BP : \_\_\_\_ Cedex : \_\_\_\_      Division territoriale : \_\_\_\_\_

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

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 : \_\_\_\_\_

2. Je 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 : \_\_\_\_\_  
Lieu-dit : \_\_\_\_\_ Localité : \_\_\_\_\_

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

Références cadastrales\* : (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) ?

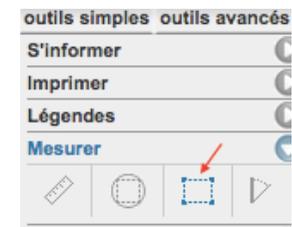
- 1- Effectuez une recherche en indiquant l'adresse du lieu de votre projet
- 2- Le site vous propose alors plusieurs liens correspondant à votre recherche. Vous y trouverez les références de votre terrain, par exemple :

N° parcelle      Section

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

- 3- Mesurez la surface approximative de la parcelle en cliquant sur le lien puis en allant dans « mesurer » de l'onglet « outils avancés ».

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

### → Architecte :

Reportez-vous à la rubrique « Dois-je recourir à un architecte ? » **aux pages 13 et 14 :**

- Si vous n'avez pas besoin de recourir à un architecte, cochez « Je déclare sur l'honneur que mon projet entre dans l'une des situations pour lesquelles le recours à l'architecte n'est pas obligatoire ».
- Si vous devez (ou souhaitez) recourir à un architecte, remplissez l'encadré correspondant sans oublier le **cachet et la signature de l'architecte**.

**4.1 - Caractéristiques du projet**

**4.1 - Architecte**  
Le recours à un architecte (ou un agréé en architecture) est obligatoire.  
Toutefois, vous pouvez vous en dispenser si vous êtes un particulier et que vous déclarez vouloir édifier ou modifier pour vous-même :  
- une construction qui ne dépasse pas 170 m<sup>2</sup> ;  
- l'extension d'une construction existante soumise à permis de construire si cette extension n'a pas pour effet de porter l'ensemble après travaux au-delà de 170 m<sup>2</sup>.

Si votre projet correspond à l'un de ces cas de dispense et que vous n'avez pas eu recours à un architecte, cochez la case ci-dessous :  
 Je déclare sur l'honneur que mon projet entre dans l'une des situations pour lesquelles le recours à l'architecte n'est pas obligatoire.

Si vous avez recours à un architecte, vous devez lui faire compléter les rubriques ci-dessous et lui faire apposer son cachet :  
Nom de l'architecte : \_\_\_\_\_ Prénom : \_\_\_\_\_  
Numéro : \_\_\_\_\_ Voie : \_\_\_\_\_  
Lieu-dit : \_\_\_\_\_ Localité : \_\_\_\_\_  
Code postal : \_\_\_\_\_ BP : \_\_\_\_\_ Cedex : \_\_\_\_\_  
N° d'inscription sur le tableau de l'ordre : \_\_\_\_\_

### → Nature des travaux envisagés :

Cochez la case correspondant à la nature de vos travaux.



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.

**4.2 - Nature des travaux envisagés**

Nouvelle construction  
 Travaux sur construction existante

Courte description de votre projet ou de vos travaux : \_\_\_\_\_

Si votre projet nécessite une puissance électrique supérieure à 12 kVA monophasé (ou 36 kVA triphasé), indiquez la puissance électrique nécessaire à votre projet : \_\_\_\_\_

Indiquez-y entre autres :

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

**4.3 - Informations complémentaires**

Type d'annexes : Piscine  Garage  Veranda  Abri de jardin  Autres annexes à l'habitation   
 Nombre de logements créés : \_\_\_\_\_ Nombre de pièces de la maison : \_\_\_\_\_ Nombre de niveaux de la maison : \_\_\_\_\_  
 Mode d'utilisation principale des logements : Résidence principale  Résidence secondaire  Vente  Location   
 Mode de financement du projet : Logement Locatif Social  Accession Sociale (hors prêt à taux zéro)  Prêt à taux zéro   
 Autres financements : \_\_\_\_\_  
 Avez-vous souscrit un contrat de construction de maison individuelle ? Oui  Non   
 Répartition du nombre de logements créés selon le nombre de pièces : 1 pièce  2 pièces  3 pièces  4 pièces  5 pièces  6 pièces et plus   
 Indiquez si vos travaux comprennent notamment : Extension  Surélévation  Création de niveaux supplémentaires

### → Informations complémentaires :

Cochez et complétez les informations complémentaires en accord avec votre projet.

### → Destination des constructions et tableau des surfaces :

La Ville d'Illkirch-Graffenstaden étant couverte par un PLUi, remplissez la partie 4.4 en fonction de votre projet.

**4.4 - Destination des constructions et tableau des surfaces (uniquement à remplir si votre projet de construction est situé dans une commune couverte par un plan local d'urbanisme ou un document en tenant lieu appliquant l'article R.123-9 du code de l'urbanisme dans sa rédaction antérieure au 1<sup>er</sup> janvier 2016)**

Destinations	surfaces de plancher <sup>1</sup> en m <sup>2</sup>				
	Surface existante avant travaux (A)	Surface créée <sup>2</sup> (B)	Surface créée par changement de destination <sup>3</sup> (C)	Surface supprimée <sup>4</sup> (D)	Surface supprimée par changement de destination <sup>5</sup> (E)
Habitation					Surface totale = (A) + (B) + (C) - (D) - (E)
Hébergement hôtelier					
Bureaux					
Commerce					
Artisanat <sup>6</sup>					
Industrie					
Exploitation agricole ou forestière					
Entrepôt					
Service public ou d'intérêt collectif					
<b>Surface totale (m<sup>2</sup>)</b>					

## • DÉMOLITIONS

Si votre projet nécessite ou comporte des démolitions (travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction), n'oubliez pas de compléter cette partie.

**5 - A remplir lorsque le projet nécessite des démolitions**  
Tous les travaux de démolition ne sont pas soumis à permis. Il vous appartient de vous renseigner auprès de la mairie afin de savoir si votre projet de démolition nécessite une autorisation. Vous pouvez également demander un permis de démolir distinct de la présente demande.

Date(s) approximative(s) à laquelle le ou les bâtiments dont la démolition est envisagée ont été construits :

Démolition totale  
 Démolition partielle

En cas de démolition partielle, veuillez décrire les travaux qui seront, le cas échéant, effectués sur les constructions restantes :

Nombre de logement démolis :

## • 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.

**7 - Engagement du (ou des) demandeurs**

J'atteste avoir qualité pour demander la présente autorisation.  
Je soussigné(e), auteur de la demande, certifie exacts les renseignements fournis.  
J'ai pris connaissance des règles générales de construction prévues par le chapitre premier du titre premier du livre premier du code de la construction et de l'habitation et notamment, lorsque la construction y est soumise, les règles d'accessibilité fixées en application de l'article L. 111-7 de ce code et de l'obligation de respecter ces règles.  
Je suis informé(e) que les renseignements figurant dans cette demande serviront au calcul des impositions prévues par le Code de l'urbanisme.

À : \_\_\_\_\_  
Le : \_\_\_\_\_

→ Pour les pièces complémentaires obligatoires, poursuivez la lecture

## 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.).

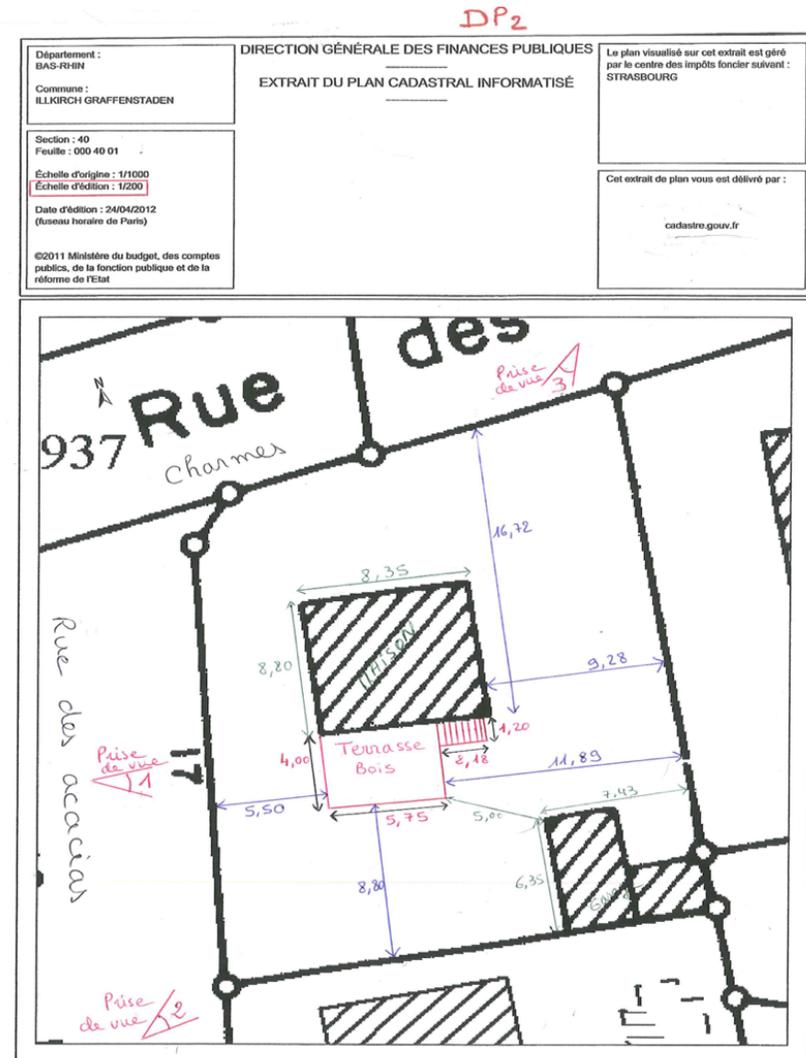
### Comment ?

- 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 !



# UN PLAN EN COUPE

## DP3 ou PCMI3

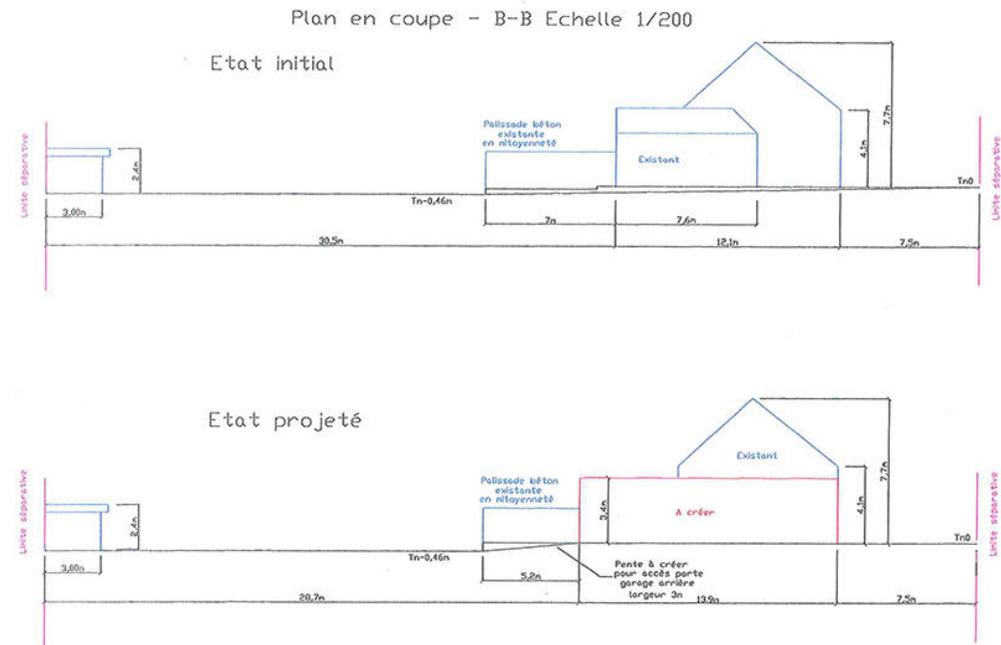
**Quel intérêt ?** Il symbolise la **vue en coupe du terrain** et il permet de comprendre l'adaptation de votre construction à la topographie du terrain (terrain plat ou en pente, remblais ou déblais à effectuer, etc.)

### Comment ?

- Il est recommandé **d'établir 2 plans** :
  - o un plan de **l'état actuel**
  - o et un plan de **l'état futur**
- Reportez la position de la coupe sur le plan de masse pour une meilleure compréhension.

### Quelles informations doivent apparaître ?

- L'échelle (comprise entre 1/50e et 1/500e)
- Toutes les cotes (longueur, largeur, hauteur...)
- Le profil du terrain avant travaux (= terrain naturel) et après travaux (= terrain fini)
- L'implantation de la construction par rapport au profil du terrain
- Le volume extérieur de la construction
- Les hauteurs de la construction par rapport au niveau du terrain naturel (à la gouttière et au sommet du toit)
- Les limites du terrain
- Tout autre élément nécessaire à la compréhension du projet



Dorénavant, tous les dossiers de DP pour piscines, extensions comprises entre 20 et 40 m<sup>2</sup>, les CU opérationnels et **TOUS les PC** (sans exception) devront comporter la pièce PC 3 ou DP 3, « coupe sur le terrain et la construction projetée, **avec l'indication du niveau NGF-IGN69 du terrain naturel et du niveau de référence PPRI, le niveau du rez-de-chaussée de la construction projetée (dessus dalle), et le niveau du sous-sol le cas échéant (dessus béton de sol).**

# UNE NOTICE DÉCRIVANT LE TERRAIN ET PRÉSENTANT LE PROJET PCMI4

Elle doit comprendre **2 parties** :

→ Une partie présentant **l'état initial du terrain et de ses abords** (constructions existantes, végétation, éléments de paysage...)

→ Le **projet** lui-même en répondant à **6 questions** :

- **Quel aménagement est prévu pour le terrain ?** Précisez ce qui sera modifié ou supprimé (végétation, murs...).
- **Comment sont prévus l'implantation, l'organisation, la composition et le volume des constructions nouvelles, notamment par rapport aux constructions ou paysages avoisinants ?**  
Expliquez les choix retenus pour l'implantation de la ou des constructions projetées.
- **Comment sont traités les constructions, clôtures, végétation ou aménagements situés en limite de terrain ?** Indiquez ce qui sera fait dans les parties du terrain les plus proches des terrains voisins et de la voie publique, plus visibles de l'extérieur.
- **Quelles sont les matériaux envisagés et les couleurs des constructions ?**
- **Comment sont traités les espaces libres, notamment les plantations ?** Décrivez ici comment sera aménagé le terrain, les essences qui seront plantées, etc.
- **Comment sont organisés et aménagés les accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement ?**

**Le terrain**  
Ce projet d'extension d'un bâtiment de bureau est entouré de terrains agricoles attenants au n° 2, rue de la Seigne, à 25370 Les Hôpitaux-Vieux. Il est situé sur les parcelles cadastrales n° 30 et n° 111, section 2D.  
Principalement plat sur sa majeure partie, le terrain qui se déploie sur un terrain plat supporte déjà un bâtiment existant regroupant les bureaux d'une collectivité territoriale à laquelle viendra s'ajouter une extension sur la façade Sud permettant la création de 6 nouveaux bureaux.  
Actuellement goudronnée, la parcelle ne sera pas modifiée pour l'implantation de l'extension. L'accès au terrain est actuellement recouvert d'enrobé qui sera conservé et l'ensemble de la surface non bâtie restera enrobé.

**Le projet**  
Situé dans la partie Sud de la parcelle, l'extension sera composée de 6 fenêtres en aluminium vert identique à l'existant permettant un éclairage naturel des nouveaux bureaux.  
L'aspect architectural de l'extension ainsi que son orientation sur le terrain sont définis en regard des constructions environnantes et de manière à respecter et à s'intégrer à cet environnement bâti ainsi qu'au paysage principalement agricole.  
La construction prévue reprendra ainsi les codes de l'architecture traditionnelle locale : le toit sera à un pan recouvert d'une couverture en tuiles plates mécaniques de couleur brun foncé/rouge comme l'existant. Les murs recevront en finition un enduit grain fin de couleur pierre et un bardage vertical naturel non traité afin de poursuivre la continuité du bâti existant. L'ensemble des matériaux utilisés seront donc les mêmes que ceux du bâtiment existant sur le terrain.

Ainsi réalisé, l'extension s'inscrita en continuité par rapport au bâtiment existant, son environnement et, par son aspect architectural, sa volumétrie, les matériaux et les couleurs choisis, il s'insèrera dans son paysage.

**Autres pièces à joindre selon la nature de votre projet :**

- Si votre maison est destinée à la location : les plans des aménagements intérieurs doivent être joints afin de démontrer que la réglementation relative à l'accessibilité et le règlement sanitaire départemental sont respectés ;
- Si vous ne pouvez pas vous raccorder à un réseau d'assainissement collectif : une attestation de conformité à la réglementation doit être fournie (cf. Service Public d'Assainissement Non Collectif, de votre secteur).

D'autres pièces sont à fournir selon la localisation de votre projet (ZAC, zone parasismique ou soumise à un plan de prévention des risques...). Pour plus d'informations, reportez-vous à la notice explicative pour les demandes de permis de construire.

# 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

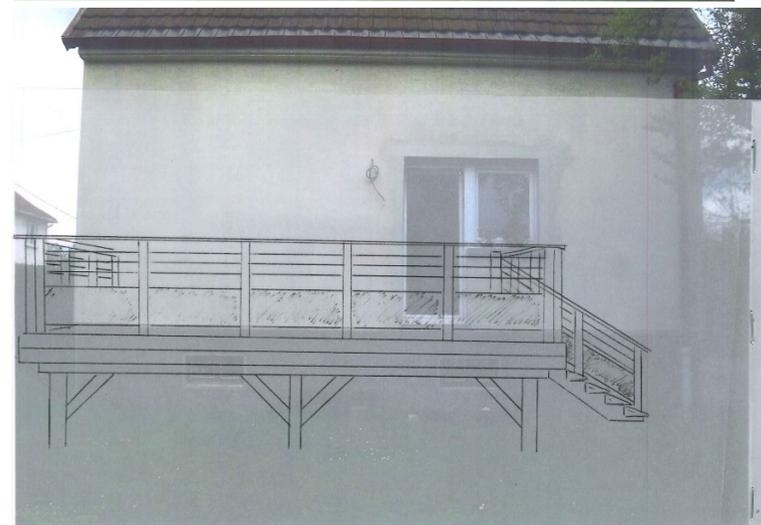
DP5

**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**



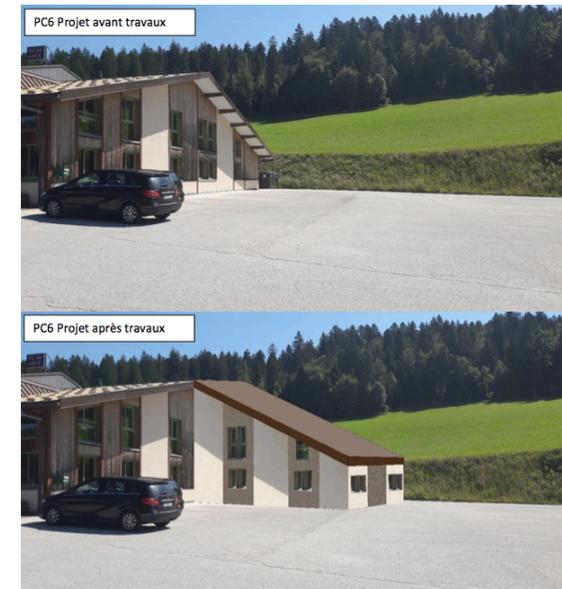
# UN DOCUMENT GRAPHIQUE D'INSERTION DU PROJET

## DP6 ou PCMI6

**Quel intérêt ?** Le document graphique doit montrer comment le projet se situe par rapport aux autres constructions et au paysage depuis le domaine public.

**Quelles informations doivent apparaître ?** Doivent figurer votre **projet**, la ou les **constructions existantes**, les **bâtiments voisins**, la **rue** et les **éléments de paysage**.

**Comment ?** Réalisez un **photomontage** à partir de photographies de la construction existante prises depuis l'espace public, en vue de montrer comment le projet s'insère dans son environnement : les modifications doivent être clairement identifiables.



## 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.





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 m<sup>2</sup> 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 **créée** de la ou des construction(s), hormis les surfaces de stationnement closes et couvertes (2 bis) : **120** m<sup>2</sup>  
 Surface taxable créée des locaux clos et couverts (2 bis) à usage de stationnement : **50** m<sup>2</sup>

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 ? .....m<sup>2</sup>. 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 nécessaire** .....m<sup>2</sup>

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.

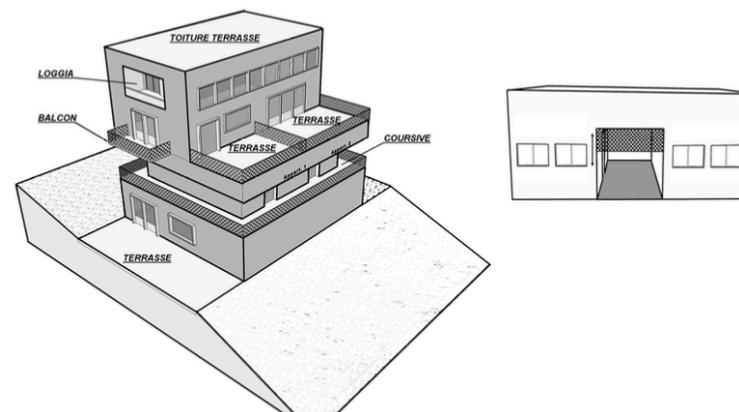
# ÉLÉMENTS À CONSIDÉRER POUR LE CALCUL DE LA SURFACE DE PLANCHER

## *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

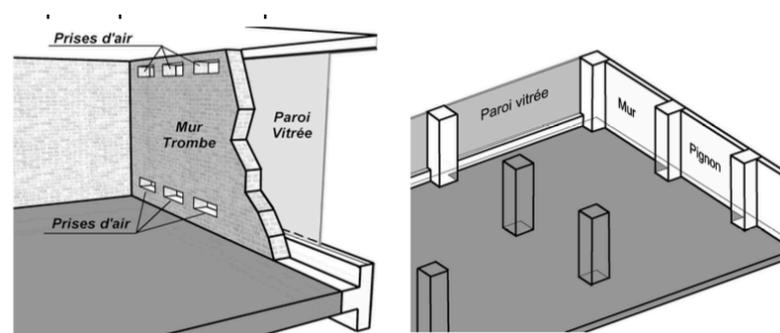


### La notion de « clos et couverts » :

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

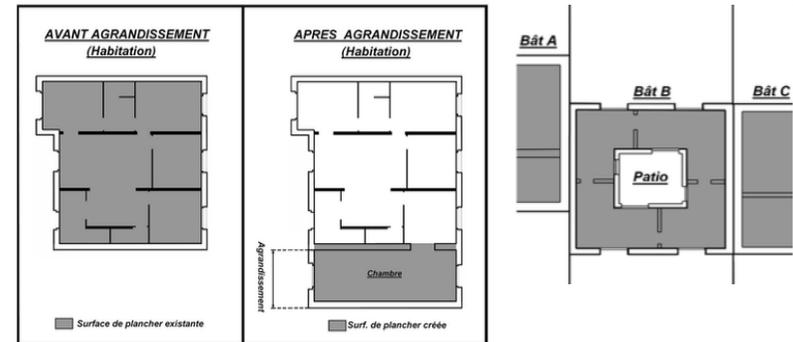
### La notion de « nu intérieur » :

- 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



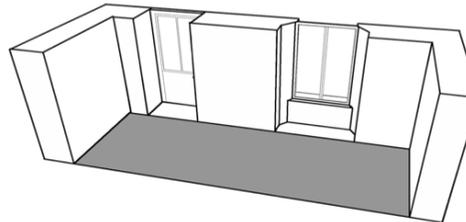
## La notion de façade :

- 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

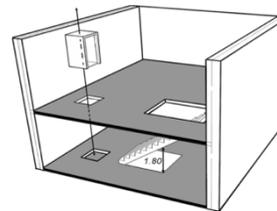


## Les éléments à déduire

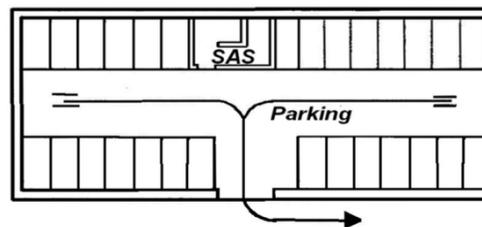
1/ Les surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur.



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



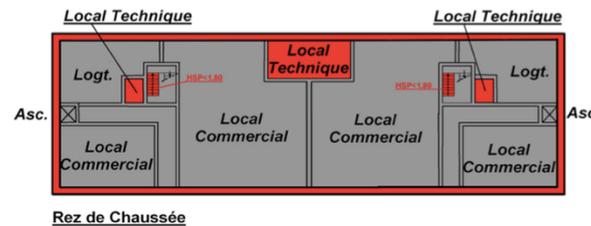
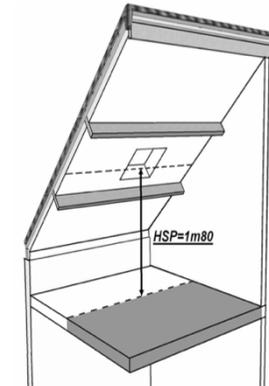
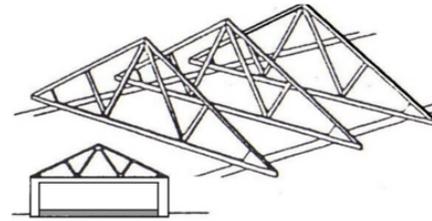
3/ Les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès ou les aires de manœuvre.



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

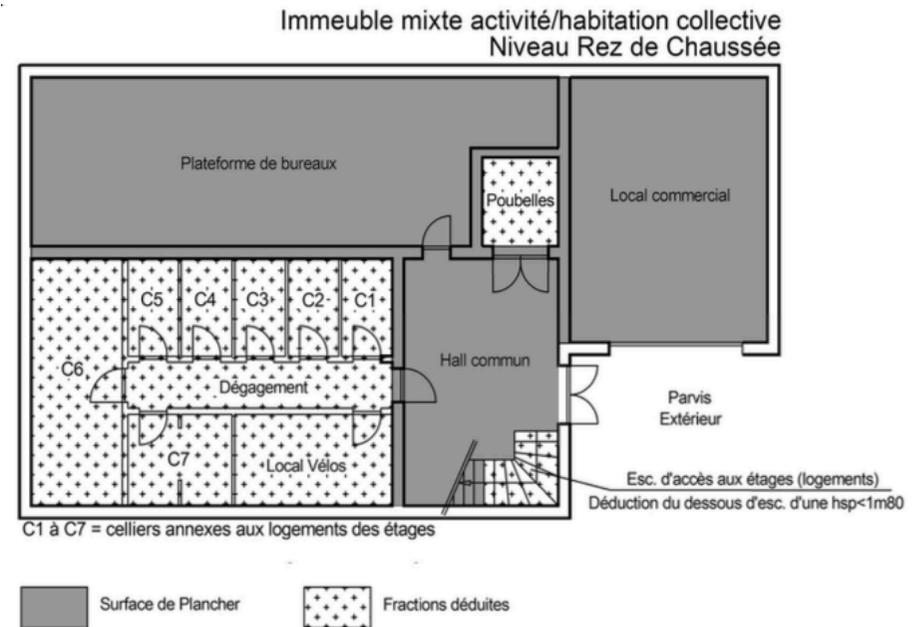
5/ Les surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial

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](http://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1992)

### Achèvement et conformité :

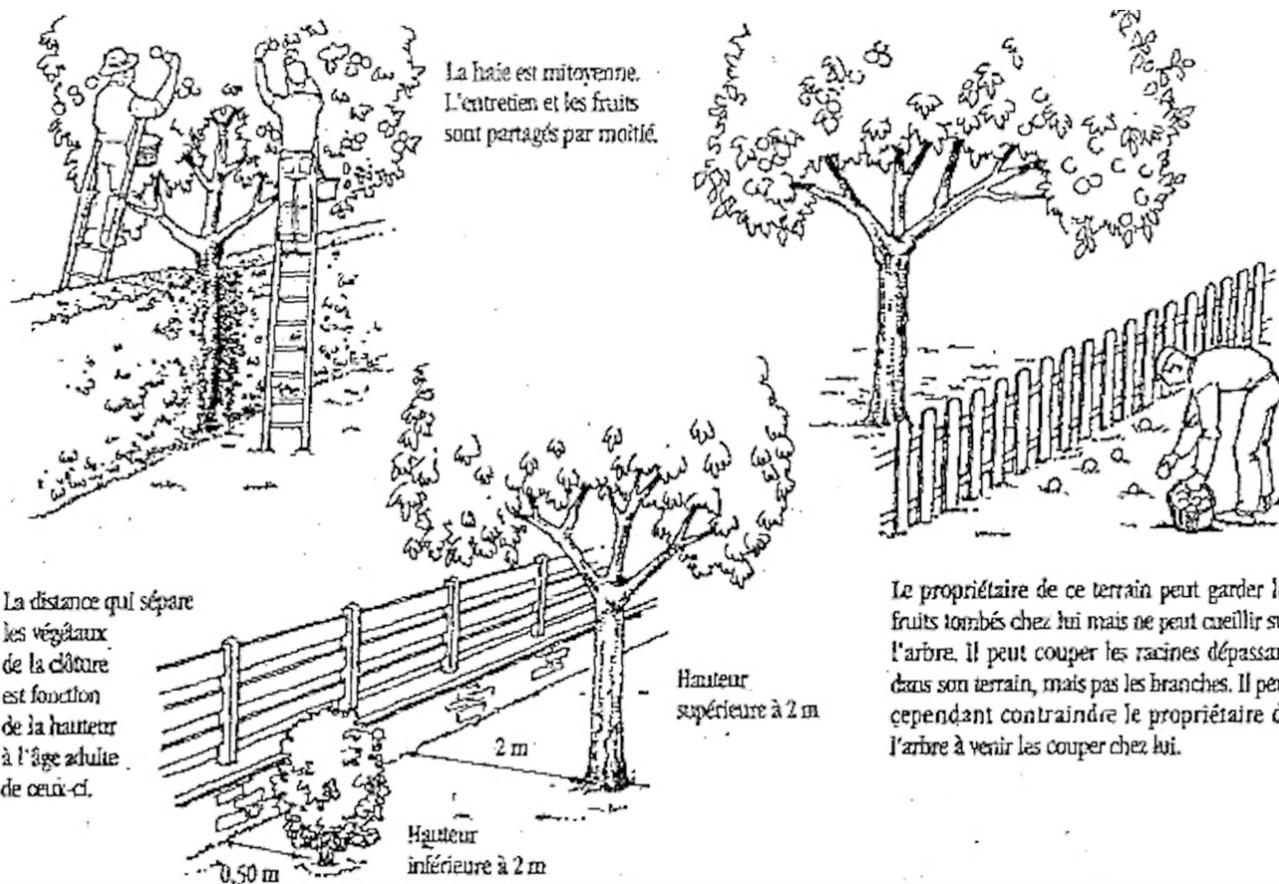
- Téléchargez et remplissez la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux (formulaire Cerfa N°13408) sur le site internet service-public.fr : [www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R1978](http://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R1978)
- Transmettez-la en mairie en **2 exemplaires**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