



Quelques rappels de règles d'urbanisme

Le service Urbanisme de la mairie traite en moyenne environ 60 dossiers d'urbanisme par année (permis de construire, déclarations préalables et autorisations de travaux confondus). Si la grande majorité des constructions ne pose pas de problème, nous constatons, hélas, de temps en temps, des infractions au code de l'urbanisme.

Dans un certain nombre de cas, l'origine est la méconnaissance des textes en vigueur par les propriétaires. Mais, dans d'autres cas, il s'agit de volonté délibérée de ne pas respecter la réglementation. Dans un cas comme dans l'autre, il est important de vous informer de celle-ci et des risques encourus par les contrevenants.

La délivrance d'une autorisation d'urbanisme permet à la commune de vérifier que les travaux sont conformes à la législation en matière d'urbanisme et notamment, au Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes Alsace Rhin-Brisach.

Globalement,

- tous travaux de **construction nouvelle**,
- ou **modifiant l'aspect extérieur d'une construction existante**, même si ce n'est pas visible depuis la rue,
- ou dont l'objet est de **changer la destination d'une construction**,
- ou de **créer de la surface de plancher ou de l'emprise au sol**,
- ou de **modifier le volume** d'un bâtiment,
- ou de **percer ou d'agrandir une ouverture...**

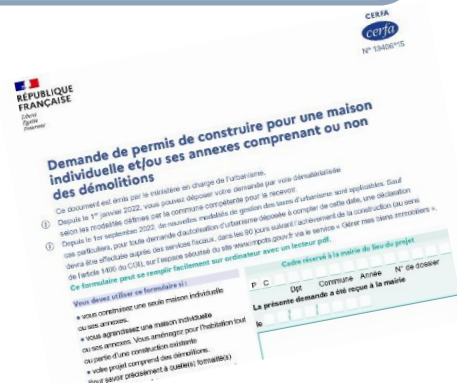


sont soumis à autorisation d'urbanisme.

Cette dernière est délivrée après instruction (**dont le délai est d'un mois à cinq mois maximum, en fonction de la nature et de l'objet de la demande**) suite à une demande de permis de construire ou de déclaration préalable. Il est néanmoins possible de construire **SANS autorisation d'urbanisme** si la construction représente **au maximum 5 m² de surface** de plancher et d'emprise au sol.

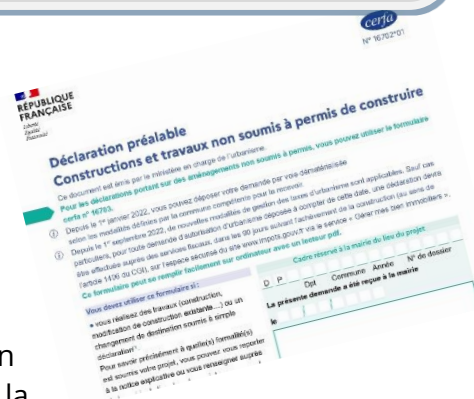
Ainsi, vous devrez déposer une demande de permis de construire pour, notamment :

- Toute **construction de maison individuelle**.
- Tous **travaux sur construction existante** d'agrandissement, d'extension, de surélévation, de création de pièces dans une grange..., avec création d'une surface de plancher ou d'une **emprise au sol supérieure à 40 m²**.
- **L'aménagement extérieur d'annexes ou abris** (abri de jardin, garage...) avec création d'une surface de plancher ou d'emprise au sol **supérieure à 20 m²**.



Vous devrez déposer un dossier de déclaration préalable pour, notamment :

- Tous **travaux sur construction existante** d'agrandissement, d'extension, de surélévation..., avec création d'une surface de plancher ou d'une **emprise au sol inférieure ou égale à 40 m²**.
- **L'aménagement extérieur d'annexes ou abris** (abri de jardin, garage...) avec création d'une surface de plancher ou d'une **emprise au sol inférieure ou égale à 20 m²**.
- La construction d'une **piscine non couverte** dont le bassin a une **superficie comprise entre 10 et 100 m²**. Si la superficie du bassin est inférieure ou égale à 10 m², aucune autorisation d'urbanisme ne sera nécessaire. Les piscines hors sol laissées à demeure, quels que soient les matériaux utilisés, suivent la même réglementation.



Le dépôt d'une déclaration préalable ne vaut pas autorisation immédiate de travaux. Il faut attendre l'autorisation en retour de la mairie

Dispositions concernant les clôtures :

Même si la construction ou le remplacement d'une clôture n'est pas soumis à autorisation préalable, il n'en reste pas moins que les dispositions du PLUi relatives aux clôtures doivent être respectées.

Ainsi, si dans le « vieux village » (zone UA du PLUi), la hauteur des clôtures est limitée à 2 m de haut, dans le reste de la commune (zone UB du PLUi), la hauteur des clôtures sur rue est limitée à **1.60 m** et la hauteur sur limite séparative à 2 m. Dans un lotissement, si les dispositions du règlement sont plus restrictives, celles-ci primeront alors sur le règlement du PLUi.

Il est important de respecter cette réglementation, faute de quoi vous serez en infraction avec le code de l'urbanisme. L'exécution de travaux **sans autorisation préalable, ou non conforme à l'autorisation** délivrée, constitue un **délit** (article L480-1 à L480-4 du code de l'urbanisme) et est passible de poursuites pénales. Dans ce cas, un procès-verbal sera dressé et transmis au procureur de la République.

Nous vous rappelons que le service Urbanisme de la mairie est à votre disposition pour toute information concernant vos projets d'urbanisme.

Vous pouvez déposer directement vos dossiers en ligne sur la plateforme GeoPermis <https://www.geopermis.fr/>.