



Chers Fortschwihroises et Fortschwihrois,

La commune de Fortschwihr est dotée depuis le 14 février 2014 d'un **Plan Local d'Urbanisme (PLU)**.

Ce document est à la fois **un projet stratégique d'aménagement** qui fixe un cap pour les années à venir, mais aussi **un document réglementaire** qui sert, au quotidien, à l'instruction **des autorisations du droit des sols** (permis de construire, déclaration préalable de travaux...).



Tous les propriétaires ne connaissant pas forcément les textes en vigueur, il nous a semblé opportun de faire un rappel sur **les principales règles d'urbanisme**.

Ainsi, nous vous rappelons que tous les travaux ayant pour objet de modifier l'aspect extérieur d'une construction, d'en changer la destination, de créer de la surface de plancher, de modifier le volume du bâtiment, de percer ou d'agrandir une ouverture sont soumis à l'obligation de déposer un dossier en mairie. **Selon la nature des travaux envisagés, il peut s'agir d'une simple déclaration préalable de travaux ou d'un permis de construire.**

Il est important de respecter cette réglementation, faute de quoi vous seriez en infraction avec le Code de l'Urbanisme.

LES AUTORISATIONS DE TRAVAUX

01 Je modifie l'extérieur

en édifiant ou modifiant un portail, une clôture ; en changeant la couleur des portes, du crépi...

-> DÉCLARATION PRÉALABLE

02 J'aménage mon garage en pièce habitable

-> JE VIENS ME RENSEIGNER EN MAIRIE

En zone urbaine :

- il fait moins de 40 m²
- il fait plus de 40 m²

-> DÉCLARATION PRÉALABLE

-> PERMIS DE CONSTRUIRE

Dans les autres zones :

- il fait moins de 20 m²
- il fait plus de 20 m²

-> DÉCLARATION PRÉALABLE

-> PERMIS DE CONSTRUIRE

03 Je crée ou modifie une ouverture

cela modifie l'aspect extérieur de ma maison

-> DÉCLARATION PRÉALABLE

04 J'installe des panneaux solaires

cela modifie l'aspect extérieur de ma maison

-> DÉCLARATION PRÉALABLE

05 Je rénove la toiture

cela modifie l'aspect extérieur de ma maison

-> DÉCLARATION PRÉALABLE

06 J'installe une fenêtre dans le toit

cela modifie l'aspect extérieur de ma maison

-> DÉCLARATION PRÉALABLE



07 J'installe un abri de jardin

- de moins de 5m²

-> AUCUNE FORMALITÉ*

- entre 5 m² et 20 m²

-> DÉCLARATION PRÉALABLE

* en respectant tout de même le règlement de la carte communale

08 Je construis une véranda

- de moins de 20 m²

-> DÉCLARATION PRÉALABLE

- de plus de 20 m²

-> PERMIS DE CONSTRUIRE

09 Je rénove ma façade

cela modifie l'aspect extérieur de ma maison

-> DÉCLARATION PRÉALABLE

10 J'installe une piscine enterrée ou hors-sol

- de moins de 10 m² ou qui ne reste en place que 3 mois maximum par an

-> AUCUNE FORMALITÉ

- de 10 à 100 m², sans couverture (ou avec une couverture de moins de 1,80 m de haut)

-> DÉCLARATION PRÉALABLE

- de plus de 100 m² ou dont la couverture dépasse 1,80 m de haut

-> PERMIS DE CONSTRUIRE



Bon à savoir

• La commune a 1 mois pour instruire une déclaration préalable, 2 mois si le projet se situe dans le périmètre des monuments historiques.

• Le délai d'instruction d'un permis de construire peut varier de 2 à 5 mois en fonction des consultations nécessaires au projet.

• Pour tout projet excédant 150 m² (création ou agrandissement), vous avez obligation de faire appel à un architecte.

Travaux dispensés d'autorisation d'urbanisme :

- aménagements intérieurs quand ils n'engagent pas de changement de destination des locaux existants, de création d'ouverture, ni de création de niveau supplémentaire,
- constructions dont les dimensions ne dépassent pas 1,50 m de hauteur et 2 m² au sol,
- petits travaux d'entretien ou de réparation ordinaire,
- petites éoliennes,
- châssis et serres de production dont la hauteur est inférieure à 1,80 m.

Travaux soumis à l'obligation de déposer une déclaration préalable de travaux :

- création de 2 à 20 m² de surface de plancher (extension, véranda, garage, préau, pergola, abri de jardin, Etc...),
- ravalement,
- modification de la façade,
- percement d'une ouverture ou agrandissement d'une ouverture existante,
- création, remplacement ou suppression de fenêtres de toit (Velux),
- changement de destination de locaux existants,
- construction ou modification de clôture,
- adjonction de parements,
- piscine non couverte (de 10 à 100 m²),
- construction des équipements liés à la climatisation ou aux énergies renouvelables (condenseurs de climatisation, pompes à chaleur, panneaux photovoltaïques, etc...), dès lors qu'ils présentent une modification de l'aspect du bâti,
- peinture des menuiseries dans un ton différent de celui d'origine,
- changement de portes, volets, fenêtres, dans le cas d'un changement de teinte, de technologie (tel que passage de volets classiques à des volets roulants) ou de matériau (par exemple du bois au PVC),
- réfection de toiture avec des matériaux, gouttières ou descentes différents de l'origine.

Travaux soumis à l'obligation de déposer un permis de construire :

- construction ou agrandissement d'une maison individuelle ou de ses annexes (de plus de 20 m²),
- changement de destination du bâti existant ayant pour effet de modifier soit les structures porteuses, soit sa façade (habitation en commerce, garage en habitation, une habitation en plusieurs logements...),
- construction de tout bâtiment, entrepôt, hangar à vocation Commerciale, industrielle, artisanale, agricole ou de bureaux.

Aspect réglementaire, actions et sanctions :

L'exécution de travaux sans autorisation préalable, ou non conforme à l'autorisation délivrée, constitue un délit (article L.480-1 à L.480-4 et L.160-1 du code de l'urbanisme) et est passible de poursuites pénales (article L.480-2 du code de l'urbanisme).

Dans ce cas un procès-verbal est dressé et transmis au procureur de la République.

Dans certains cas, l'administration peut ordonner l'interruption des travaux (L.480-2 du code de l'urbanisme). Parallèlement aux sanctions pénales, le tribunal correctionnel peut imposer des mesures de restitution (L.480-5 du code de l'urbanisme) comme la démolition ou la mise en conformité des lieux avec l'autorisation accordée ou dans leur état antérieur.

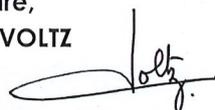
Après l'obtention d'un permis de construire, il est impératif de l'afficher sur votre terrain, correctement renseigné et visible depuis le domaine public.

Cet affichage sera maintenu durant toute la durée du chantier : il fait courir le délai de recours des tiers. Ce délai est de 2 mois à partir de la date d'affichage du panneau de permis de construire.

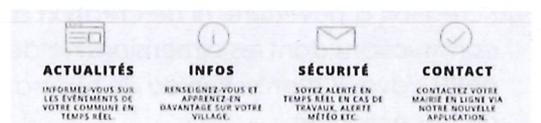
Si vous avez des questions, besoin d'aide, **Vanessa BIGEL** et **Michel CAUMETTE** sont à votre écoute et disposition :

- Par téléphone **03.89.47.41.89**
- Par mail : **mairie.fortschwyr@wanadoo.fr**
- via formulaire de contact sur l'application « **Infos Commune** »

Votre Maire,
Christian VOLTZ




EN QUELQUES **CLICS** 
INFORMEZ-VOUS
DES DERNIÈRES ACTUALITÉS
DE VOTRE COMMUNE.



INFOS COMMUNE