

MAIRIE D'ALTKIRCH

68134 CEDEX TEL. 03.89.40.00.04



Dossier suivi par KIBER Sébastien - Instructeur ADS

**DECISION DE NON-OPPOSITION A UNE
DECLARATION PREALABLE**

N° 23/2025

DELIVREE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Dossier déposé complet le 16 Décembre 2024

Affiché en mairie le 15 janvier 2025

N° DP 068004 24 E0089

Par :	FONDS DE DONATION MARIE PIRE représentée par LEHR CLAUDE
Demeurant :	52 AVENUE DU 8E REGIMENT DE HUSSARD 68130 ALTKIRCH
Objet :	DIVISION EN VUE DE CSONTRUIRE
Sur un terrain sis :	RUE DES CASERNES, ALTKIRCH
	Cadastré : section 12 n°331

MONSIEUR LE MAIRE D'ALTKIRCH

Vu la demande de déclaration préalable susvisée,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.421-1 et suivants, R. 421-1 et suivants,

Vu le PLU Intercommunal - secteur d'Altkirch - approuvé le 12 décembre 2019,

Considérant l'article 1.1. UE Usages et affectations des sols, constructions et nature d'activités interdites du PLU susvisé disposant que "sont interdits, les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants à l'exception de celles autorisées à l'article 1.2. UE",

Considérant que dans cet article, le PLU susvisé limite les destinations des usages et affectations des sols, constructions et nature d'activités autorisées aux destinations et sous-destinations suivantes, le cas échéant sous conditions : exploitation agricole, logement, artisanat et commerce de détails, restauration, commerce de gros, activités de service, hébergement hôtelier et touristique, équipement d'intérêt collectif et services publics, industrie, entrepôt et bureau.

ARRETE

ARTICLE 1^{er} : Il n'est pas fait opposition à la déclaration préalable déposée pour le projet décrit dans la demande susvisée sous réserve de la conformité de la destination ou sous-destination des futures constructions, usages et affectation des sols avec les usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés par le règlement d'urbanisme dans son article 1.1 UE, et sous réserve de la présence en capacité suffisante des réseaux d'eau, d'assainissement et d'électricité au droit du terrain. La création de tout nouvel accès sur la route départementale est subordonnée à l'accord de la Collectivité Européenne d'Alsace.

ALTKIRCH, le 13 janvier 2025
Le Maire, Nicolas JANDER,



Pour le Maire et par délégation : M. Fabien ITTY

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Information complémentaire :

La présente autorisation est soumise au paiement de la taxe d'aménagement et de la taxe d'archéologie préventive.

Le titulaire de l'autorisation déclare les éléments nécessaires à l'établissement des taxes dans les quatre-vingt-dix jours suivant l'achèvement des opérations imposables.*

La déclaration est effectuée sur son espace sécurisé du site www.impots.gouv.fr via le service « Gérer mes biens immobiliers ».

Pour les projets d'une superficie inférieure à 5000 m², le recouvrement de la taxe fait l'objet de l'émission de deux titres de perception correspondant à deux fractions égales à la moitié de la somme totale à acquitter, ou de l'émission d'un titre unique lorsque le montant n'excède pas 1500 euros. Le titre unique ou le premier titre est émis à compter de quatre-vingt-dix jours après la date d'exigibilité de la taxe (date d'achèvement des opérations imposables, soit la date à laquelle la construction est habitable ou utilisable) en application de l'article 1406 du code général des impôts. Le second titre est émis six mois après la date d'émission du premier titre (décret n° 2022-1188 du 26 août 2022 fixant les obligations des redevables de la taxe d'aménagement et de la taxe d'archéologie préventive).

*Sauf cas particuliers des évolutions dont le projet initial aurait été déposé en mairie avant le 1er septembre 2022 et des projets dont la superficie est supérieure à 5000 m² (cf. décret n° 2022-1188 du 26 août 2022 fixant les obligations des redevables de la taxe d'aménagement et de la taxe d'archéologie préventive).

Observations :

La non-conformité des travaux aux dispositions du présent arrêté de déclaration préalable entraînerait l'application de l'article L480-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et exposerait le constructeur aux sanctions pénales en vigueur.

Les prescriptions résultant de législations autres que celles relevant du Code de l'Urbanisme seront contrôlées par les services compétents et leur non-respect sera sanctionné selon les dispositions qui les régissent.

L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que la commune est concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles et qu'il lui appartient de prendre toutes dispositions constructives permettant de prévenir le risque. Pour plus d'informations, consulter le site www.georisques.gouv.fr et les articles L.132-4 à L.132-9 et R.132-3 à R.132-8 du Code de la Construction et de l'Habitat.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

-Contrôle des travaux : Les travaux pour lequel vous avez obtenu une autorisation d'urbanisme sont susceptibles d'être contrôlés afin d'en vérifier la conformité à l'autorisation délivrée, conformément aux articles L480-1 et suivants du code de l'urbanisme. Conformément à l'article L480-4 dudit code, le fait d'exécuter des travaux [...] en méconnaissance des prescriptions imposées par un permis de construire, de démolir ou d'aménager ou par la décision prise sur une déclaration préalable est puni d'une amende comprise entre 1 200 euros et un montant qui ne peut excéder, soit, dans le cas de construction d'une surface de plancher, une somme égale à 6 000 euros par mètre carré de surface construite, démolie ou rendue inutilisable au sens de l'article L. 430-2, soit, dans les autres cas, un montant de 300 000 euros. En cas de récidive, outre la peine d'amende ainsi définie un emprisonnement de six mois pourra être prononcé.

-Caractère exécutoire : L'autorisation acquiert caractère exécutoire à la date à laquelle elle vous a été notifiée sauf en cas de déclaration préalable comprenant une partie coupe et abattage d'arbre, les travaux ne peuvent commencer qu'un mois après la date à laquelle l'autorisation est acquise

-Vous pouvez commencer les travaux après avoir : installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier et minimum 2 mois, un panneau visible depuis la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A.424-15 à 424-19, est disponible en mairie, sur le site internet urbanisme du Gouvernement ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux.

-Attention l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours : dans un délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaire de l'autorisation au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.

-Durée de validité: Conformément à l'article R. 424-17 du Code de l'Urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de son octroi au bénéficiaire. Il en est de même si passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours, le délai de validité du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Conformément aux articles R424-21 et R.424-22 du Code de l'Urbanisme, l'autorisation peut être prorogée deux fois pour une durée d'un an, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité, si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et le régime des taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué. Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit être :

-soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,

-soit déposée contre décharge à la mairie.

-L'autorisation est acquise sans préjudice du droit des tiers : elle vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle ne vérifie pas si le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si le permis respecte les règles d'urbanisme. En cas de recours contre la décision, le délai de validité est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Obligation de souscrire une assurance dommage-ouvrages : Si la demande concerne la construction d'un bâtiment ou l'exécution de gros travaux, cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L241-1 et suivants du code des assurances.

ANNEXE A LA DECLARATION PREALABLE

AFFICHAGE

L'attention du pétitionnaire est appelée sur l'obligation qui lui incombe, conformément à l'article A 424-15 du code de l'urbanisme, d'assurer l'affichage de la présente déclaration préalable à l'aide d'un panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à 80 cm.

Conformément à l'article A 424-16 du code de l'urbanisme, ce panneau indique :

- le nom, la raison sociale ou la dénomination sociale du bénéficiaire,
- la date de délivrance de la déclaration préalable de travaux ainsi que son numéro la nature du projet et la superficie du terrain
- l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté.

Il indique également, en fonction de la nature du projet :

- a) Si le projet prévoit des constructions, la superficie du plancher ainsi que la hauteur de la ou des constructions, exprimée en mètres par rapport au sol naturel ;
- b) Si le projet porte sur un lotissement, le nombre maximum de lots prévus ;
- c) Si le projet porte sur un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs, le nombre total d'emplacements et, s'il y a lieu, le nombre d'emplacements réservés à des habitations légères de loisirs.
- d) Si le projet prévoit des démolitions, la surface du ou des bâtiments à démolir.

Le panneau d'affichage comprend également, conformément à l'article A 424-17 du code de l'urbanisme la mention suivante :

Droit de recours : Le délai de recours contentieux est de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain du présent panneau (art. R. 600-2 du code de l'urbanisme).
Tout recours administratif ou tout recours contentieux doit, à peine d'irrecevabilité, être notifié à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable. Cette notification doit être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du recours (art. R. 600-1 du code de l'urbanisme).

Conformément à l'article A 424-18 du code de l'urbanisme, ces différents renseignements devront demeurer lisibles depuis la voie publique ou des espaces ouverts au public pendant toute la durée du chantier, et en tout état de cause pendant 2 mois minimum.

Le défaut d'affichage sur le terrain ou un affichage tardif aurait pour conséquence, soit de ne pas faire courir, soit de retarder le délai durant lequel les tiers concernés sont fondés à formuler un recours auprès des juridictions compétentes.

Branchement eau potable

Le coût du branchement en eau potable est à la charge du pétitionnaire.

-Délais et voies de recours : Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS qui suivent la date de sa notification. Le tribunal administratif peut aussi être saisi par l'application information "Télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de celle-ci ou, si elle a été émise au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (*L'absence de réponse au terme d'un délai de **deux mois** vaut rejet implicite.*)