

REFUS D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF

DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE	référence dossier
Dossier déposé complet le 20 Juillet 2026	N° PC 068 376 25 J 0017 M01
Par : Markus DEMETER Demeurant à : 13 Rue de l'Arc-en-ciel 67000 Strasbourg Pour : Modifications des ouvertures en façades Transformation du garage en pièce d'habitation Construction d'une habitation supplémentaire Sur un terrain sis à : 9A rue du Millepertuis Cadastré : 44 0569	Logement(s) créé(s) : 2 Destinations : Habitation
DESCRIPTION DU DOSSIER D'ORIGINE	
N° Dossier : PC 068 376 25 J 0017 Déposé le : 08/07/2025 Décidé le : 07/08/2025	

Le Maire :

Vu la demande de PC 068 376 25 J0017 M01 susvisée,

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu le projet situé en zone UC du Plan Local d'Urbanisme,

Vu l'avis avec observations d'Enedis en date du 29/07/2026,

Vu l'avis avec observations de SUEZ - Réseau Eau Potable en date du 06/08/2026,

Vu l'avis assorti d'une ou plusieurs prescriptions du SIVOM de l'agglomération mulhousienne en date du 13/08/2026,

Vu l'avis avec observations de M2A - Gestion des déchets en date du 18/08/2026,

Vu l'avis défavorable avec observations du Service patrimoine communal de la Commune de Wittenheim en date du 17/09/2026,

Considérant l'article 3-UC-2 du Plan Local d'Urbanisme aux termes duquel : « *Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et de manière à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic* »,

Considérant que la création de l'accès nécessaire à la desserte du projet implique la suppression d'une encoche de stationnement existante comprenant trois places implantées le long de la voie publique,

Considérant que cette encoche constitue un aménagement participant à l'organisation des circulations et au ralentissement des véhicules par rétrécissement ponctuel de la chaussée,

Considérant que sa suppression modifierait les conditions de circulation existantes et serait susceptible de porter atteinte à la sécurité des usagers de la voie publique au droit du projet,

Considérant qu'en égard à la configuration du terrain et des aménagements existants de la voie, le dossier ne démontre pas que l'accès projeté peut être réalisé dans des conditions garantissant la sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant cet accès,

Considérant dès lors que l'accès projeté n'est pas adapté à l'opération au sens de l'article 3-UC-2 du Plan Local d'Urbanisme,

Considérant l'article 12-UC-3 du Plan Local d'Urbanisme relatif aux obligations de stationnement :

« Les normes applicables [en nombre de place de stationnement] selon les besoins des opérations sont les suivantes :

Surfaces destinées à l'habitation

- [...] »
- Lorsque la surface de plancher créée est supérieure à 200 m², par tranche entamée de 40 m², dès le 1^{er} m², le nombre minimal de places est 1 [...] »,

Considérant que la surface de plancher créée est supérieure à 200 m²,

Considérant que six places de stationnement doivent être réalisées pour répondre aux besoins de l'opération,

Considérant que l'implantation du candélabre public ne permet pas l'accès effectif et l'utilisation normale de l'emplacement de stationnement n°4,

Considérant que la présence du terre-plein et de l'arbre situés au droit de la parcelle ne permet pas l'accès effectif et l'utilisation normale des emplacements de stationnement n°5 et n°6,

Considérant qu'en outre, les contraintes affectant l'accès au terrain ne permettent pas la desserte normale des places de stationnement projetées,

Considérant qu'ainsi, trois des six emplacements de stationnement requis par le projet ne peuvent être regardés comme effectivement accessibles et utilisables,

Considérant que les emplacements ainsi projetés ne peuvent être regardés comme satisfaisant aux obligations de stationnement fixées par l'article 12-UC-3 du Plan Local d'Urbanisme,

Considérant qu'il résulte de ce qui précède que le projet ne respecte pas les dispositions des articles 3-UC-2 et 12-UC-3 du Plan Local d'Urbanisme,

ARRÊTE

Article 1 : L'autorisation faisant l'objet de la demande susvisée est **refusée**.

Fait à WITTENHEIM

Le 18 SEP. 2026

Par délégation du maire

Fabien RICHART

Adjoint au maire en charge de l'Urbanisme,
de l'Aménagement du territoire, des Affaires
foncières et des Grands projets



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

INFORMATIONS - À LIRE ATTENTIVEMENT

Conditions dans lesquelles la présente autorisation devient exécutoire :

Vous pouvez commencer les travaux autorisés dès la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, sauf dans le(s) cas particulier(s) suivant(s) :

- une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.

- si votre projet est situé dans un site inscrit vous ne pouvez commencer les travaux qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.

- si l'arrêté mentionne que votre projet fait l'objet d'une prescription d'archéologie préventive alors les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive.

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.

COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE : les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire.

L'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisé ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire.

DURÉE DE VALIDITÉ : L'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de deux ans à compter de la notification de l'arrêté. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

L'autorisation peut être prorogée, c'est-à-dire que sa durée de validité peut être prolongée, 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 les 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.

DROITS DES TIERS : La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'enseillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES : 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.

DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de STRASBOURG dans un délai de deux mois à compter de la présente notification.

Le Tribunal Administratif peut être également saisi par l'application informatique "Télérécours Citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr.

Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme dans un délai d'un mois à compter de la notification de la décision (pour le pétitionnaire) et du premier jour d'affichage régulier (pour les tiers). L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite.

Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.