

date de dépôt : 17/02/2025

date d'affichage de l'avis de dépôt de la demande en mairie :

..... 17/02/2025

demandeur : LUNEAU Alexandre

pour : Création d'une extension pour revoir l'entrée, créer un espace bureau et une chambre - L'espace au sous sol sera un espace cave pour du stockage.

adresse terrain : 12 Rue Jean Kempf - 68510 Waltenheim

**COMMUNE DE WALTENHEIM**

**ARRÊTÉ**  
**refusant un permis de construire**  
**au nom de la commune de WALTENHEIM**

**La Maire de WALTENHEIM,**

Vu la demande de permis de construire présentée le 17/02/2025 par LUNEAU Alexandre demeurant 12 Rue Jean Kempf - 68510 Waltenheim ;

Vu l'objet de la demande :

- pour la création d'une extension pour revoir l'entrée, créer un espace bureau et une chambre - L'espace au sous sol sera un espace cave pour du stockage ;
- sur un terrain situé 12 Rue Jean Kempf - 68510 Waltenheim ;
- pour une surface de plancher créée de 30,90 m<sup>2</sup> ;

Vu le Code de l'Urbanisme ;

Vu l'arrêté municipal n° 2022/01 du 27/04/2022 portant règlement des constructions ;

Considérant que l'article L431-1 du code de l'urbanisme dispose que "conformément aux dispositions de l'article 3 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture, la demande de permis de construire ne peut être instruite que si la personne qui désire entreprendre des travaux soumis à une autorisation a fait appel à un architecte pour établir le projet architectural faisant l'objet de la demande de permis de construire."

Considérant que l'article R 431-1 du code de l'urbanisme dispose que "le projet architectural prévu à l'article L 431-2 doit être établi par un architecte" ;

Considérant que l'article R 431-2 du code de l'urbanisme dispose que "pour l'application de l'article 4 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture, ne sont toutefois pas tenues de recourir à un architecte les personnes physiques ou les exploitations agricoles qui déclarent vouloir édifier ou modifier pour elles-mêmes :

a) Une construction à usage autre qu'agricole dont la surface de plancher n'excède pas cent cinquante m<sup>2</sup> (...)

Les demandeurs d'un permis de construire sont tenus de recourir à un architecte pour les projets de travaux sur construction existante conduisant (...) la surface de plancher de l'ensemble à dépasser l'un des plafonds fixés par le présent article. "

Considérant que l'espace cave au sous-sol, d'une hauteur sous plafond de 2,15 m, créée de la surface de plancher ;

Considérant que, au vu des dimensions de l'extension projetée, la surface de plancher créée déclarée dans le cerfa n'intègre pas la surface de plancher de la cave ;

Considérant que la surface de plancher totale après travaux déclarée dans le cerfa est de 149,9 m<sup>2</sup> ;

Considérant que le rajout de la surface de plancher créée dans la cave au sous-sol conduirait au dépassement du plafond de 150 m<sup>2</sup> fixé à l'article R 431-2 du code de l'urbanisme ;

Considérant par conséquent que le projet ne peut pas être dispensé de recours à l'architecte ;

Considérant que l'article 7 du règlement municipal des constructions dispose que « (...) sur les terrains situés à l'Est des RD 19 bis (rue du Moulin) et RD 19 bis II (rue de la Carrière), les hauteurs maximales au faitage et à la gouttière ou à l'acrotère sont ramenées respectivement à 9 et 5 mètres » ;

Considérant que le terrain est situé à l'Est de la rue du Moulin ;

Considérant que le projet a une hauteur de 5,70 m à l'acrotère ;

Considérant que le projet n'est pas conforme aux dispositions de l'article 7 précité du règlement municipal des constructions ;

Considérant que l'article 8.2 du règlement municipal des constructions dispose que « les constructions à usage d'habitation (...) devront soit comporter une toiture en pente (...), soit un toit plat végétalisé » ;

Considérant que le toit plat de l'extension n'est pas végétalisé ;

Considérant que le projet n'est pas conforme aux dispositions de l'article 8.2 précité du règlement municipal des constructions ;

## ARRÊTE

Article 1 :

Le permis de construire est refusé pour le projet décrit dans la demande susvisée.



Fait à WALTENHEIM, le 27/03/2025

La Maire

Valérie KUNTZ

Valérie KUNTZ

Madame la Maire

Mairie de Waltenheim

*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.*

**Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet, il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).**

**Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).**