



**ARRETE**  
**ACCORDANT UN PERMIS DE CONSTRUIRE**  
**Délivré par le Maire au nom de la commune**

|  |   |  |
|--|---|--|
| Demande déposée le 31 octobre 2025 et complétée le 28 janvier 2026 |   | N° PC 068 036 25 00011   |
| Par :  | Monsieur KAMIL AKKUS et Monsieur Guillaume VILLARES       | Surface de plancher créée par changement de destination : 146 m² |
| Demeurant :  | 49, rue de la 1ère armée française<br>68000 COLMAR        |  |
| Sur un terrain sis :   | 31 GRAND RUE<br>36 05 331                                 |  |
| Nature des Travaux :   | Transformation d'un local professionnel en deux logements |  |

**Le Maire de la COMMUNE de BIESHEIM, Haut-Rhin**

VU la demande de permis de construire présentée le 31 octobre 2025 et complétée le 28 janvier 2026 par Monsieur KAMIL AKKUS et Monsieur GUILLAUME VILLARES,

VU l'objet de la demande :

- pour la transformation d'un local professionnel en deux logements ;
- sur un terrain situé 31, GRAND RUE ;
- pour une surface de plancher créée par changement de destination de 146 m² ;

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

VU le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de Communes Alsace Rhin-Brisach approuvé le 26 mai 2021, modifié le 3 avril 2023, modifié et révisé le 16 octobre 2023 et modifié le 25 mars 2024, annulé par la Cour Administrative de Nancy en date du 11 décembre 2025,

VU l'article L.600-12 du Code de l'Urbanisme qui prévoit que l'annulation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu a pour effet de remettre en vigueur le plan local d'urbanisme ou le document en tenant lieu ou la carte communale immédiatement antérieur,

VU le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Biesheim approuvé le 29 août 2005, mis à jour le 7 septembre 2005 et le 17 septembre 2014,

VU le règlement y afférent,

VU l'article UA 12.1 du Plan Local d'Urbanisme susvisé qui dispose que : « Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies en annexe au présent règlement »,

VU les normes minimales de stationnement annexées au Plan Local d'Urbanisme susvisé qui imposent 1,5 places par logement,

CONSIDERANT QUE le projet consiste en la transformation d'un local professionnel en deux logements à usage d'habitation,

CONSIDERANT QUE ce projet consiste en la création de surface de plancher par changement de destination,

CONSIDERANT PAR CONSEQUENT QUE le projet doit prévoir trois places de stationnement,

CONSIDERANT QUE le pétitionnaire ne justifie pas de ce nombre de places de stationnement dans les pièces transmises à l'appui de sa demande,

VU l'article L151-6 du Code de l'Urbanisme qui dispose que : « *Des dérogations au règlement du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu peuvent être autorisées, dans les conditions et selon les modalités définies au présent article.*

*En tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut :*

*(...)*

*3° Déroger aux règles relatives à la densité et aux obligations en matière de création d'aires de stationnement et, dès lors que la commune ne fait pas l'objet d'un arrêté au titre de l'article L302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, aux règles adoptées en application de l'article L151-15 du présent code, pour autoriser la transformation à usage principal d'habitation d'un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation, dans la limite d'une majoration de 30 % du gabarit de l'immeuble existant ;*

*(...) »,*

VU la demande de dérogation du pétitionnaire jointe au dossier,

CONSIDERANT QUE le projet envisagé n'est pas conforme aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme susvisé relatives aux obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement,

CONSIDERANT QUE l'emprise de l'immeuble objet du présent projet occupe l'intégralité de l'unité foncière sur laquelle il est bâti,

CONSIDERANT QUE, compte tenu de cette configuration, la réalisation d'aires de stationnement est impossible,

CONSIDERANT QUE, s'agissant d'autoriser la transformation à usage principal d'habitation d'un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation, il peut être dérogé aux obligations en matière de création d'aires de stationnement,

CONSIDERANT QUE le projet consiste en la transformation d'un local professionnel qui ne disposait pas lui-même de stationnement privatif en deux logements à usage d'habitation dans un immeuble existant sans en modifier le gabarit,

CONSIDERANT QUE les conditions et les modalités de l'article L152-6 du Code de l'urbanisme susvisées sont remplies,

CONSIDERANT QUE cette dérogation peut être accordée,



VU l'avis favorable avec prescriptions du Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable de la Plaine du Rhin en date du 01/12/2025,  
VU l'avis favorable avec prescriptions de l'UEM Usine Electrique Municipale - Vialis en date du 26/11/2025,  
VU l'avis favorable de la Direction des Routes, des Infrastructures et des Mobilités - Service Routier de Colmar en date du 17/12/2025,  
VU la consultation de la Communauté de Communes Alsace Rhin Brisach en date du 25/11/2025 et restée sans réponse à ce jour,

**Arrête :**

- Article 1 :** Le présent Permis de Construire est **ACCORDE** sous réserve du respect des conditions particulières mentionnées aux articles suivants.
- Article 2 :** Les prescriptions ci-annexées émises par les services consultés seront à respecter impérativement.
- Article 3 :** La présente autorisation est délivrée avec une puissance électrique de 12 kVA monophasé maximum.
- Article 4 :** La délivrance du présent permis de construire entraîne le paiement de la Taxe d'Aménagement (TA) du fait de la création de surface taxable.  
Afin de permettre le calcul et la liquidation des taxes, une déclaration devra être effectuée par les redevables auprès des services fiscaux, dans les 90 jours suivant l'achèvement de la construction (au sens de l'article 1406 du Code Général des Impôts), sur l'espace sécurisé du site [www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr) via le service « Biens immobiliers ».
- Article 5 :** Le requérant se rapprochera du service commercial des concessionnaires des réseaux avant le début des travaux.
- Article 6 :** Le présent arrêté ne vaut pas autorisation de travaux pour la création d'un établissement recevant du public.
- Article 7 :** L'éventuelle occupation du Domaine Public pendant les travaux fera l'objet d'une demande distincte auprès de la Commune ou auprès de la Collectivité Européenne d'Alsace si cette intervention concerne le domaine public départemental (RD 12). Si elle s'avère nécessaire, la réfection de la voirie sera à la charge du pétitionnaire.
- Article 8 :** L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que le terrain est concerné par l'aléa retrait-gonflement des argiles – niveau faible. Toutes dispositions constructives, relevant du Code de la Construction et de l'Habitation et permettant de prévenir ce risque, devront être prises (pour plus d'informations, consulter [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)).
- Article 9 :** Il est précisé que la présente autorisation est délivrée sans préjudice de l'observation et de l'application d'autres législations ou réglementations ne relevant pas de l'urbanisme auxquelles le pétitionnaire devra se conformer.



BIESHEIM, le 29 janvier 2026

Le Maire  
Gérard HUG

*INFORMATION "RISQUE SISMIQUE" : la commune est classée en zone 3 pour le risque sismique correspondant à une sismicité modérée (cf. décrets 2010-1254 et 2010-1255 et de l'arrêté ministériel du 22 octobre 2010). Les maîtres d'œuvre et constructeurs doivent tenir compte sous leur propre responsabilité des règles de construction parasismique.*

*L'avis de dépôt de la présente demande a été affiché en Mairie le 31/10/2025.*

*La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales et devra faire l'objet de la publicité telle qu'elle est prévue à l'article L.424-7 du Code de l'Urbanisme.*

#### INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

**Cette décision peut faire l'objet d'un recours contentieux dans un délai de deux mois suivant sa notification, devant le Tribunal Administratif de Strasbourg.** Les particuliers et les personnes morales de droit privé non chargées de la gestion d'un service public sont informés qu'ils ont la possibilité de déposer leur recours par voie électronique, via l'application dénommée « Télérecours citoyens » (<https://www.telerecours.fr/>)

##### **Durée de validité du permis :**

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 sa notification au(x) bénéficiaire(s). 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.

L'autorisation peut être prorogée par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée de l'autorisation pour laquelle vous demandez la prorogation, au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

##### **Le (ou les) bénéficiaire(s) du permis peuvent commencer les travaux après avoir :**

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du gouvernement) ;
- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, doit être conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19. Il est disponible dans la plupart des magasins de matériaux.

##### **Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :**

- dans le 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) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.
- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire(s) du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

**L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers :** elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. 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 l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

##### **Les obligations du (ou des) bénéficiaire(s) de l'autorisation :**

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.

##### **Achèvement des travaux :**

A l'achèvement des travaux, une déclaration attestant cet achèvement et la conformité des travaux à l'autorisation délivrée est adressée en Mairie. Cette déclaration doit être accompagnée, le cas échéant, des attestations prévues par le Code de la Construction et de l'Habitation, et mentionnées aux articles R.462-3 à R.462-4-3 du Code de l'Urbanisme.