



REPUBLIQUE FRANCAISE

ARRETE
ACCORDANT UN PERMIS DE CONSTRUIRE

délivré par le Maire au nom de la commune

Demande déposée le 8 juin 2026 et complétée le 13 juillet 2026	
Par :	SCI NICATH
Représenté(e) par :	MADAME CATHERINE EGLER
Demeurant :	1, Rue Lucien Weil 68600 BIESHEIM
Sur un terrain sis :	15 et 15A Rue Lucien Weil 36 04 179, 36 04 356
Nature des Travaux :	REHABILITATION D'UN ANCIEN CORPS DE FERME DIVISÉ EN DEUX HABITATIONS

N° PC 068 036 26 00006

Le Maire de la COMMUNE de BIESHEIM, Haut-Rhin

VU la demande de permis de construire présentée le 8 juin 2026 et complétée le 13 juillet 2026 par la SCI NICATH,

VU l'objet de la demande :

- pour la réhabilitation d'un ancien corps de ferme divisé en deux habitations ;
- sur un terrain situé 15 et 15a, rue Lucien Weil ;

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 R111.2 du Code de l'Urbanisme qui stipule que Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

VU l'avis favorable avec prescriptions de l'UEM Usine Electrique Municipale - Vialis en date du 04/08/2026, CONSIDERANT QUE les prescriptions de l'UEM Usine Electrique Municipale - Vialis contribuent à la sécurité des usagers, celles-ci devront être respectées.

VU l'avis favorable avec prescriptions de la Communauté de Communes Alsace Rhin Brisach en date du 04/08/2026,

CONSIDERANT QUE les prescriptions de de la Communauté de Communes Alsace Rhin Brisach contribuent à la sécurité des usagers, celles-ci devront être respectées.

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 : L'éventuelle occupation du Domaine Public pendant les travaux fera l'objet d'une demande distincte auprès de la Commune. Si elle s'avère nécessaire, la réfection de la voirie sera à la charge du pétitionnaire.

Article 4 : 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).

Article 5 : 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.

Article 6 : L'installation doit respecter le Code de la Santé Publique (articles L.1336-1 et suivants) et le Code de l'Environnement (articles L.571 et suivants) en matière de prévention de la pollution sonore et des risques liés au bruit (bruit de voisinage, activité impliquant la diffusion de sons amplifiés à des niveaux sonores élevés, ...).

Votre projet comporte un volet démolition, en application de l'article R.452-1 du Code de l'Urbanisme, **vous ne pouvez pas entreprendre les travaux de démolition avant la fin d'un délai de 15 jours à compter de la plus tardive des deux dates suivantes :**

- Soit la date à laquelle vous avez reçu notification du présent arrêté,
- Soit la date de transmission de cet arrêté au préfet.

BIESHEIM, le 28 août 2026

Le Maire

Brigitte SCHULTZ





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 08/06/2026.

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 « Télérécours 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.

Réf. PC : 680362600006
Déposé le : 08/06/2026
Demandeur :
SCI NICATH ELGER Catherine
Nature des aménagements :
RENOVATION De deux habitations et
d'une grange
Adresse :
15 , Rue Lucien Weil
68600 BIESHEIM
Références cadastrales :
Section 4 Parcelle(s) n° 179,356

Volgelsheim, le 10 juillet 2026

SCI NICATH ELGER Catherine
1, Rue Lucien Weil
68600 BIESHEIM

Nos réf. : VN/MS 11 08 2463

Affaire suivie par Vincent NAMBOT/Maryline STEMMLER
assainissement@alsacerhinbrisach.fr

Objet : Demande de permis de construire référencée ci-dessus.
Avis de la Communauté de Communes Alsace Rhin-Brisach.

Cet avis porte uniquement sur le volet technique assainissement et eaux pluviales, sans préjuger des autres éléments relevant de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme

Madame,

Après examen de votre demande de permis de construire, nous émettons un avis **favorable** au déversement des eaux usées domestiques générées par le projet dans le réseau public d'assainissement collectif, ceci sous réserve du respect des modalités du règlement d'assainissement en vigueur ci-joint, ainsi que des prescriptions suivantes :

Toutefois, j'attire votre attention sur le fait que ce courrier **ne vaut pas autorisation de construire.**

1° Branchement (partie publique du raccordement) :

Le raccordement de la construction projetée au collecteur public principal sous la chaussée publique se fera par l'intermédiaire de la canalisation publique de branchement existante ainsi que du regard de branchement existant sur votre parcelle (section 4, parcelle(s) n° 179,356) en limite du domaine public (rue de l'Europe).

2° Conception de la partie privée du raccordement (à la charge du pétitionnaire) :

La partie privée du raccordement doit prendre en compte les points importants suivants :

- **Déversements futurs autorisés :** l'ensemble des eaux usées domestiques ou assimilées, constituées des eaux grasses ménagères (évier, lavabo, bidet, douche, baignoire) et des eaux vannes (WC), doivent être déversées dans le réseau public d'assainissement. Tous les autres rejets sont strictement interdits. Les eaux pluviales issues des toitures ou d'autres surfaces imperméabilisées créées doivent être évacuées sur le terrain du projet (puits d'infiltration hors nappe phréatique) ou peuvent être réutilisées dans le respect de la réglementation en vigueur.

- **Mesures de prévention contre les risques d'inondation :** si le niveau du terrain naturel de votre parcelle est plus bas que le niveau de la route, la parcelle est susceptible de recevoir des eaux pluviales venant de la voirie publique lors d'orages exceptionnels, et ce, malgré les ouvrages publics mis en place. Par conséquent, nous préconisons de mettre en œuvre tous les moyens nécessaires pour prévenir ce risque (rehaussement des constructions, création d'une contre-pente sur trottoir à l'entrée des parcelles, etc) et de rendre attentif sur ce point chacune des parties du dossier (aménageurs, constructeurs, maître d'œuvre, propriétaires etc).

- Une seule canalisation privative d'évacuation doit être raccordée au fond du regard de branchement dans la cunette préfabriquée en attente. Tout carottage du regard de branchement et tout déversement d'eaux usées domestiques en chute est interdit.

- Le raccordement d'équipements sanitaires sous le niveau de la chaussée est interdit. Le cas échéant, ce type de raccordement est réalisé sous l'entière responsabilité du futur propriétaire face au risque potentiel de refoulement d'eaux usées suite à une mise en charge du réseau. Dans tous les cas, la fourniture, la mise en oeuvre et la maintenance d'un dispositif anti-retour (écoulement gravitaire possible) ou d'un dispositif de relevage des eaux usées (écoulement gravitaire impossible) est à la charge du futur propriétaire.

- Le regard de branchement doit rester dégagé et accessible en permanence aux agents de la Communauté de Communes pour permettre à tout moment l'inspection de l'état du réseau, le contrôle du rejet au réseau et une intervention rapide de curage en cas d'engorgement de la canalisation de branchement. En cas de bouchage, et à défaut d'accessibilité au regard et dans l'impossibilité d'ouvrir le tampon, aucune intervention d'entretien ne sera effectuée par la Communauté de Communes sur la canalisation publique de branchement. Par ailleurs, tous les ouvrages privatifs de traitement et d'évacuation des eaux pluviales doivent également rester dégagés et accessibles en permanence aux agents de la Communauté de Communes pour permettre à tout moment le contrôle du rejet au milieu naturel. Cette accessibilité permet en outre l'entretien des ouvrages par le particulier afin d'éviter tout colmatage et tout refoulement indésirable, la Communauté de Communes n'intervenant pas sur ces installations.

3° Contrôle de la partie privée du raccordement :

Le raccordement de la construction projetée jusqu'au regard de branchement existant doit être contrôlé, tranchées ouvertes, par un agent de la Communauté de Communes. Pour ce faire, le pétitionnaire doit avertir la Communauté de Communes du début des travaux de raccordement. Le déversement des eaux usées domestiques ne peut intervenir qu'une fois ce contrôle effectué et le raccordement déclaré conforme.

4° Participation pour le Financement de l'assainissement Collectif (P.F.A.C) :

Conformément à l'article L1331-7 du Code de la Santé Publique et aux délibérations du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Alsace Rhin-Brisach du 15/12/2025 et antérieures, la réalisation du projet déposé donne lieu au versement d'une Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (P.F.A.C) au tarif applicable à la date d'achèvement des travaux de raccordement, travaux devant être signalés à la Communauté de Communes par le demandeur.

A titre indicatif, le coût de cette participation pour l'année 2026 s'élève, pour le projet déposé, à la somme de **625 €** (1 appartement de 2 pièces+ 1 appartements de 3 pièces = ((525x2)+(525x3))= 2625 € - 2000 € de PFAC acquise)

Nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

La Responsable du Pôle Assainissement,



Laetitia FLAESCH FELICE

PJ : - Règlement d'assainissement
- Brochure "Manuel du parfait raccordé"

Mairie de BIESHEIM - Service instruction de vos communes



Agence de Neuf-Brisach

Instruction d'une demande d'urbanisme Consultation de Vialis

DEMANDE DE LA COMMUNE

Commune de : BIESHEIM

Nom du demandeur : SCI NICATH

Adresse ou localisation du projet : 15 rue Lucien Weil

Type de demande (AU, CUb, DP, ...) : PC

Référence de la demande : 068 036 26 00006

Joindre impérativement un exemplaire complet du dossier comprenant plan de localisation, plan de détail (masse) et puissance demandée

REPONSE DE VIALIS

Après étude du dossier voici les conclusions du service technique de l'Agence Vialis de Neuf-Brisach:

**Présence d'une ligne aérienne basse tension et de 2 raccordements aériens.
Le projet nécessite la modification des raccordements existants. Le devis sera adressé directement au futur demandeur.**

Avis favorable

