

COMMUNE de KAYSERSBERG VIGNOBLE

**ARRETE
DE REFUS DE PERMIS DE CONSTRUIRE**

Demande déposée le 2 août 2023		N° PC 068 162 23 R0014
Par :	Monsieur ERIC BARON	
Demeurant :	7, RUE DE L ASPIRANT GIRARD 68240 KAYSERSBERG VIGNOBLE	
Sur un terrain sis :	7, RUE DE L'ASPIRANT GIRARD - Sigolsheim Section 02 parcelle 94	
Nature des Travaux :	Rénovation énergétique d'une habitation existante avec aménagement de combles, reprise des ouvertures et création d'une lucarne	

Le Maire de la COMMUNE de KAYSERSBERG VIGNOBLE, Haut-Rhin

VU la demande de permis de construire présentée le 2 août 2023 par Monsieur BARON Eric,

VU l'objet de la demande :

- pour la rénovation énergétique d'une habitation existante avec aménagement de combles, reprise des ouvertures et création d'une lucarne ;
- sur un terrain situé 7, rue de l'Aspirant Girard - Sigolsheim ;

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

VU la décision du Conseil Communautaire du 22 janvier 2015 portant prescription de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment ses articles L.2113-1 et suivants,

VU le Règlement National d'Urbanisme codifié aux articles L 111-1 et suivants et R 111-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,

VU la création le 14 juillet 2015 par arrêté préfectoral de la commune nouvelle KAYSERSBERG VIGNOBLE regroupant les anciennes communes de Kaysersberg, Sigolsheim et Kientzheim,

VU le porter à connaissance « aléa inondation » des bassins versants de la Weiss et du Walbach sur le territoire des communes de Kaysersberg Vignoble et Ammerschwihr du 12 août 2020,

VU l'avis conforme défavorable du Préfet en date du 11/09/2023 rendu en application de l'article L.422-5 du code de l'urbanisme sur une commune dont le POS est rendu caduc en application de l'article L.174-1 et suivants du même code,

VU la loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la Liberté de la Création, à l'Architecture et au Patrimoine,

VU l'avis conforme défavorable de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Haut-Rhin en date du 05/10/2023,

CONSIDERANT QUE le projet, en l'état, est de nature à porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur du ou des monuments historiques ou des abords,

VU l'avis sans observation d'ENEDIS Accueil Raccordement Electricité en date du 21/08/2023,

VU l'avis sans observation du SDEA en date du 31/08/2023,

VU l'article R.111-17 du code de l'urbanisme qui stipule que : « *A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.* »,

VU les plans de masse, en coupe et des façades joints au dossier de permis de construire,

CONSIDERANT QUE les plans de masse indiquent que l'égout côté Nord qui se trouve à une hauteur de 7,79 mètres se situe à 2,77 mètres de la limite séparative,

CONSIDERANT QUE la façade Nord existante ne respecte pas les dispositions de l'article précité,

CONSIDERANT QUE le projet d'isoler cette façade par l'extérieur a pour conséquence d'aggraver la non-conformité existante,

VU l'article L.152-5 du code de l'urbanisme qui stipule que : « *L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :*

1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;

2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;

3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

[...] »

VU l'article R.152-6 du code de l'urbanisme qui stipule que : « *La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire, en application des 1° et 3° de l'article L. 152-5, est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du plan local d'urbanisme en vigueur.*

L'emprise au sol de la construction résultant d'un dépassement par rapport aux règles d'implantation des constructions effectué dans les conditions du précédent alinéa pourra être supérieure à l'emprise au sol autorisée par le règlement du plan local d'urbanisme. »,

CONSIDERANT QUE le projet se situe sur Sigolsheim qui est, à ce jour, couverte par le règlement national d'urbanisme et ne dispose pas de Plan Local d'Urbanisme,

CONSIDERANT QUE le régime dérogatoire précité s'applique aux règles d'implantation des constructions autorisées par les plans locaux d'urbanisme en vigueur,

CONSIDERANT QUE par exemple, le point de la façade à 7,60 mètres de hauteur devrait se situer au moins à 3,80 mètres de la limite séparative,

CONSIDERANT QUE cette distance minimale serait réduite à 3,50 mètres en appliquant la dérogation précitée,
CONSIDERANT QUE la façade Nord se situe à moins de 3 mètres de la limite séparative,
CONSIDERANT QUE même en appliquant la dérogation précitée la partie la plus haute du mur de façade Nord ne pourrait pas être isolée par l'extérieur,

Arrête :

Le présent Permis de Construire est **REFUSE**.

NB : L'attention du pétitionnaire est attirée sur la procédure à suivre pour l'isolation par l'extérieur d'une façade implantée sur limite séparative :

Le décret n° 2022-926 du 23 juin 2022 relatif au droit de surplomb pour l'isolation thermique par l'extérieur d'un bâtiment prévoit que, lorsque le propriétaire d'un bâtiment existant procède à l'isolation thermique par l'extérieur de ce bâtiment, il bénéficie d'un droit de surplomb sur le fonds voisin et, le cas échéant, d'un droit d'accès temporaire à ce fonds, sous réserve de l'opposition du propriétaire du fonds à surplomber. Il précise également les modalités de mise en œuvre de ces droits, notamment les documents qui doivent être notifiés au propriétaire du fonds à surplomber, les modalités de cette notification et la procédure d'opposition. J'attire votre attention sur le fait qu'en cas d'accord de votre déclaration préalable, vous ne pourrez réaliser les travaux qu'après signature de l'acte authentique qui formalise les modalités de mise en œuvre du droit de surplomb, et de la convention définissant les modalités de ce droit, en application du CCH (une observation en ce sens pourra être mentionnée dans la décision). De plus, l'isolant ne peut être posé qu'à 2 mètres au moins au-dessus du pied du mur, du pied de l'héberge ou du sol (sauf accord préalable entre les deux parties sur une hauteur inférieure).

KAYSERSBERG VIGNOBLE, le 10 octobre 2023

copie à :
Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine

Le Maire

Martine SCHWARTZ



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/>)



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DU HAUT RHIN

Direction Départementale des Territoires du Haut-Rhin

Service Connaissance Aménagement et Urbanisme
Bureau ADS & Fiscalité

Dossier suivi par : Cédric TRENDEL

☎ : 03 89 33 31 56

✉ : Cedric.trendel@haut-rhin.gouv.fr

Référence : PC 068 162 23 R 0014

V 7.3-11961 M. BARON Eric

A l'attention de

Monsieur le Maire

39, rue du Général de Gaulle

68240 KAYSERSBERG VIGNOBLE

Mulhouse, le 11 septembre 2023

AVIS CONFORME DU PREFET

**rendu en application de l'article L422-5 du code de l'urbanisme
sur une commune dont le POS est rendu caduc en application de l'article L.174-6 du même code.**

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L174-6, L.422-1 et L.422-5 ;

Vu l'arrêté préfectoral du 21 août 2023 portant délégation de signature à M. Arnaud REVEL, directeur départemental des territoires du Haut-Rhin ;

Vu l'arrêté N° 2023-01 du 21 août 2023 portant subdélégation de signature du directeur départemental des territoires du Haut-Rhin ;

Vu le plan local d'urbanisme annulé par le tribunal administratif le 05 janvier 2017 et le plan d'occupation des sols caduc au 05 janvier 2019 selon les dispositions de l'article 34 de la Loi ELAN codifiée à l'article L174-6 du code de l'urbanisme ;

Vu la demande d'avis conforme concernant l'autorisation N° PC 068 162 23 R 0014 déposée en mairie le 02/08/2023, reçue en DDT le 27/08/2023 et portant sur :

- rénovation énergétique d'une maison avec aménagement de combles

Vu les articles L 111-1 et suivants, R 111-1 et suivants du code de l'urbanisme ;

Considérant l'article R 111-17 du code de l'urbanisme qui dispose que à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ;

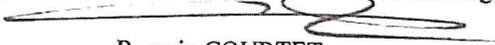
Considérant que le chien-assis en façade Est est surélevé à une hauteur de 10,10 m et sa distance par rapport à la limite parcellaire est de 3,10 m alors qu'elle devrait atteindre 5,05 m minimum ;

Considérant que la maison ne respecte pas la distance minimale indiquée dans l'article précité puisqu'elle est implantée actuellement à une distance de 2,77 m de la limite ;

Considérant que l'isolation prévue d'une épaisseur de 30 cm aggraverait la situation ;

Le préfet émet un avis conforme défavorable à la délivrance de l'autorisation sollicitée

Pour le préfet et par délégation, le directeur départemental des territoires
Par subdélégation, le chef du Service Connaissance Aménagement Urbanisme


Romain COURTET



MINISTÈRE DE LA CULTURE

Direction régionale des affaires culturelles du Grand-Est
Unité départementale de l'architecture et du patrimoine du Haut-Rhin

Dossier suivi par : Julie LAMOOT

Objet : demande de permis de construire

MAIRIE DE KAYSERSBERG
VIGNOBLE
SERVICE PERMIS DE CONSTRUIRE
39 RUE DU GENERAL DE GAULLE

A Colmar, le 05/10/2023

numéro : pc16223r0014

adresse du projet : 7 RUE DE L'ASPIRANT GIRARD 68240
KAYSERSBERG VIGNOBLE

nature du projet : Isolation thermique par l'extérieur

déposé en mairie le : 02/08/2023

reçu au service le : 07/08/2023

servitudes liées au projet : LCAP - abords de monuments historiques -
SIG - Eglise Saints-Pierre-et-Paul

demandeur :

M BARON ERIC

7 RUE DE L'ASPIRANT GIRARD
68240 KAYSERSBERG VIGNOBLE

L'immeuble concerné par ce projet est situé dans le périmètre délimité des abords ou dans le champ de visibilité du ou des monuments historiques désignés ci-dessus. Les articles L.621-30, L.621-32 et L.632-2 du code du patrimoine sont applicables.

Ce projet, en l'état, étant de nature à porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur de ce ou ces monuments historiques ou aux abords, l'architecte des Bâtiments de France ne donne pas son accord. Par ailleurs, ce projet peut appeler des recommandations ou des observations.

Motifs du refus (1), recommandations ou observations éventuelles (2) :

1) MOTIFS DU REFUS

La grande lucarne créée sur rue est disproportionnée par rapport à la toiture et présente un impact visuel considérable. En outre, le dispositif d'isolation thermique par l'extérieur (ITE) projeté, par ses caractéristiques et son aspect moderne, ne s'intègre pas au contexte bâti traditionnel local. Ainsi, le projet efface les modénatures et décors, atténue les débords de toit, inverse l'effet de socle, supprime les volets battants et enfonce les baies. Il est de nature à banaliser l'architecture de l'immeuble concerné par les travaux et, à ce titre, déqualifie les abords protégés.

Ce projet perturbe l'architecture de la Reconstruction et est en rupture avec les caractéristiques des immeubles reconstruits sous la Direction du Ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme sous la maîtrise d'œuvre de Charles -Gustave Stoskopf après la seconde guerre mondiale.

En conséquence, l'architecte des bâtiments de France ne donne pas son accord.

2) RECOMMANDATIONS

Afin de réaliser des travaux satisfaisants et préserver un environnement visuel qualitatif, il y a lieu de :

- créer deux lucarnes de taille similaire aux lucarnes créées sur les croupes Nord et Sud, réalisées en bâti bois apparent (de 16 cm de largeur maximum, sans habillage en tôle) et de teinte brun ou noyer foncé. Elles doivent être placées en retrait d'au moins 50-60 cm des arêtiers ou du faitage de la toiture.

- privilégier l'isolation intérieure des lucarnes
 - de recréer le cintrage des encadrements de fenêtre existant, et de marquer les encadrements avec une bande d'enduit de couleur différente
 - de conserver les volets battants (en conservation ou neuf)
 - de recréer des appuis de fenêtre d'une épaisseur de 5 cm minimum (type appui de fenêtre Stodéco)
 - d'assurer la mise en œuvre un enduit minéral, finition mate , de teinte pastel clair
- de conserver la pierre moulurée (d'imitation) du porche d'entrée , ne pas la couvrir par l'isolation par l'extérieur

L'architecte des Bâtiments de France



Grégory SCHOTT

Copie est adressée au demandeur afin de l'informer qu'il ne pourra pas se prévaloir d'un permis tacite à l'issue du délai d'instruction en application de l'article R.424-4 du code de l'urbanisme.

En cas de désaccord avec l'architecte des Bâtiments de France, l'autorité compétente peut saisir, dans un délai de sept jours à compter de la réception du présent acte, le préfet de région (direction régionale des affaires culturelles) par lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas de refus d'autorisation de travaux fondé sur le présent refus d'accord, le demandeur peut former un recours administratif auprès du préfet de région (direction régionale des affaires culturelles). Ce recours est obligatoire et préalable à l'introduction d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif compétent. Il doit être effectué par lettre recommandée avec avis de réception dans le délai de deux mois à compter de la notification de l'opposition ou du refus. Si le demandeur souhaite faire appel à un médiateur issu de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture dans le cadre de ce recours, il doit le préciser lors de sa saisine.

Enedis Accueil Raccordement ElectricitÃ©

MAIRIE DE KAYSERSBERG VIGNOBLE SERVICE URBANISME
39 RUE DU GENERAL DE GAULLE
68240 KAYSERSBERG VIGNOBLE

TÃ©lÃ©phone : 0970831970
TÃ©lÃ©copie :
Courriel : afc-au-cu@enedis.fr
Interlocuteur : FAIVRE-RAMPANT Thomas

Objet : **RÃ©ponse concernant l'instruction d'une autorisation d'urbanisme**

BESANCON CEDEX, le 21/08/2023

Madame, Monsieur,

Vous nous avez transmis la demande d'instruction de l'autorisation d'urbanisme PC06816223R0014 concernant la parcelle rÃ©fÃ©rencÃ©e ci-dessous :

Adresse : 7, RUE DE L'ASPIRANT GIRARD
SIGOLSHEIM
68240 KAYSERSBERG VIGNOBLE

RÃ©fÃ©rence cadastrale : Section 2 , Parcelle n° 94

Nom du demandeur : MR ERIC BARON

Compte tenu des informations reÃ§ues concernant ce projet et sans prÃ©cision particuliÃ¨re de votre part, nous avons considÃ©rÃ© que ce projet n'a pas d'impact sur l'alimentation Ã©lectrique. Par consÃ©quent, aucune intervention n'est nÃ©cessaire sur le rÃ©seau public de distribution d'Ã©lectricitÃ©.

Cette rÃ©ponse reste valable sur la base des hypothÃ¨ses prÃ©cÃ©dentes pendant la durÃ©e de validitÃ© de l'autorisation d'urbanisme.

Nous vous prions d'agrÃ©er, Madame, Monsieur, l'expression de nos sincÃ¨res salutations.

Thomas FAIVRE-RAMPANT

Votre conseiller

1/1

Enedis est une entreprise de service public, gestionnaire du rÃ©seau de distribution d'Ã©lectricitÃ©. Elle dÃ©veloppe, exploite, modernise le rÃ©seau Ã©lectrique et gÃ¨re les donnÃ©es associÃ©es. Elle rÃ©alise les raccordements des clients, le dÃ©pannage 24h/24, 7j/7, le relevÃ© des compteurs et toutes les interventions techniques. Enedis est indÃ©pendante des fournisseurs d'Ã©nergie qui sont chargÃ©s de la vente et de la gestion du contrat de fourniture d'Ã©lectricitÃ©.

Enedis Accueil Raccordement ElectricitÃ©
BP 1209 57 RUE BERSOT
25004 BESANCON CEDEX

enedis.fr

SA Ã directoire et Ã conseil de surveillance
Capital de 270 037 000 € - R.C.S. de Nanterre 444 608 442
Enedis - Tour Enedis - 34 place des Corolles
92079 Paris La DÃ©fense Cedex
Enedis est certifiÃ© ISO 14001 pour l'environnement
Enedis-DirRAC-DOC-AU6.4 V.3.0





Benfeld, le 31 août 2023

Madame le Maire
Mairie de KAYSERSBERG-VIGNOBLE
Pôle Finances et Territoire
Service Urbanisme et Projets
39 Rue du Général de Gaulle
68240 KAYSERSBERG – VIGNOBLE

A l'attention de Mme BERLOCHER

V/Réf. : dossier PC n° 068 162 23R0014

N/réf : KB/FS
Affaire suivie par M. Kévin BAPPERT
Centre de BENFELD
☎ 03.88.19.29.50
kevin.bappert@sdea.fr

Objet : Avis sur demande de permis de construire

Ville de KAYSERSBERG-VIGNOBLE
Secteur de Sigolsheim – 7, Rue de l'Aspirant Girard
Monsieur Eric BARON
Rénovation énergétique d'une habitation existante avec aménagement de
comble et reprise des ouvertures existantes

P.J. : - votre dossier en retour

Madame le Maire,

Comme suite à l'envoi de votre dossier pour avis sur demande de permis de construire, j'ai l'honneur de vous faire part ci-après de nos observations techniques concernant l'alimentation en eau potable et le raccordement au réseau d'assainissement collectif du projet cité en objet.

Le SDEA est maître d'ouvrage des installations publiques d'eau potable et d'assainissement pour la Ville de KAYSERSBERG-VIGNOBLE.

Au vu du projet, le SDEA n'a aucune remarque à formuler.

Veuillez agréer, Madame le Maire, l'assurance de ma considération distinguée et dévouée.

Le Technicien
Etudes et Travaux Réseaux

Kévin BAPPERT



Kaysersberg Vignoble

Echelle : 1/1000

04/08/2023



Réseau d'assainissement

	Basin de pollution EU		Regard de branchement
	Régulateur de débit		Regard labarelet
	Entrée fosse		Cuvette de rétention
	Bassin de stockage		Exutoire
	Station de traitement		Tête de déversoir
	Station de relèvement		Clapet
	Chambre à hommes		Vanneuse
	Regard avec rampe glisse		Siphon d'égout
	Station d'épuration		Buse de ventilation
	Fontaine		Base de filtration
	Câble outillage		Emergence Bassin EP
	Plan d'attache		Bassin EP
	Regard DD		Regard de visite
	OU en tôle		Regard enterré
	Regard de fosse		Regard dessableur
	Regard grille		Regard avec chute
	Regard borgne		Regard verrouille
	Regard de chasse		Bouche d'égout siphonnée
	Bouche d'égout non siphonnée		Bouche d'égout filtrante
	Bouche d'égout caniveau		Bouche d'égout caniveau
	Surverse		Surverse
	Réseau unitaire		Réseau pluvial
	Réseau séparatif		Réseau intercommunal
	Reboisement communal		Reboisement intercommunal
	Drainage		Décharge communale
	Décharge intercommunale		Pression descendante
	Regret station d'épuration		Réseau non retravaillé / privé
	Réseau hors compétence		Surverse

