

**COMMUNE de KAYSERSBERG
VIGNOBLE**

**ARRETE
DE REFUS DE PERMIS DE CONSTRUIRE**

Demande déposée le 27 mars 2025	
Par :	Monsieur Romain KAMMERER Madame Manon MUNIER
Demeurant :	5, rue Saint Jacques – lieu dit SIGOLSHEIM 68240 KAYSERSBERG VIGNOBLE
Sur un terrain sis :	Route des Vins – lieu dit SIGOLSHEIM PREFIXE 310, SECTION 03, PARCELLES 189 et 571
Nature des Travaux :	Construction d'une maison individuelle d'habitation et d'une piscine

N° PC 068 162 25 00006

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

VU la demande de permis de construire présentée le 27 mars 2025 par Monsieur Romain KAMMERER et Madame Manon MUNIER,

VU l'objet de la demande :

- pour la construction d'une maison individuelle d'habitation et d'une piscine ;
- sur un terrain situé, Route des Vins – lieu dit SIGOLSHEIM ;

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 de la Vallée de Kaysersberg approuvé le 28 février 2024,

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

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 règlement y afférent,

VU le Plan de Prévention des Risques d'Inondation du bassin versant de la Fecht approuvé par arrêté préfectoral n° 2008-0749 en date du 14/03/2008,

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 en date du 12/08/2020,

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

VU la consultation de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Haut-Rhin en date du 08/04/2025,

VU l'avis favorable du Syndicat des Eaux et de l'Assainissement Alsace-Moselle en date du 22/04/2025,

VU l'avis favorable d'ENEDIS Accueil Raccordement Electricité en date du 16/04/2025,

VU le dossier de déclaration préalable relatif à une division en vue de construire n° DP 068 162 23 R0099 pour la création d'un lot à bâtir, délivré le 09/10/2023,

CONSIDERANT QU'à cette date, la commune était couverte par le Règlement National d'Urbanisme (RNU),

CONSIDERANT QUE ladite Déclaration Préalable permet de cristalliser les droits à construire et ce pendant 5 ans,

VU le dossier de demande de permis de construire et les plans y annexés,

VU le découpage parcellaire composé d'un lot commun servant d'accès aux trois lots à bâtir, représentés sur le plan de situation et sur le plan de masse,

CONSIDERANT QUE le découpage parcellaire présenté dans le dossier de Permis de Construire ne correspond pas à celui de la Déclaration Préalable,

VU l'article R.421-19a) du Code de l'Urbanisme dispose que doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :

Les lotissements :

- qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots destinés à être bâtis et propres au lotissement. Les équipements pris en compte sont les équipements dont la réalisation est à la charge du lotisseur ;

- ou qui sont situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, dans les abords des monuments historiques, dans un site classé ou en instance de classement ;

VU le découpage parcellaire composé d'un lot commun servant d'accès aux trois lots à bâtir, représentés sur le plan de situation et sur le plan de masse,

CONSIDERANT QUE le découpage parcellaire présenté dans le dossier de Permis de Construire fait apparaître un lot commun de 30 m² sur le plan de situation,

CONSIDERANT QUE ce lot commun dessert trois lots,

CONSIDERANT QU'un dossier de permis d'aménager aurait dû être déposé,

VU le plan de masse joint au dossier de permis de construire,

VU l'accès commun représenté permettant un droit de passage pour les lots 1A, 3A et 3B,

CONSIDERANT QUE cet accès commun ne correspond plus en surface au lot commun représenté sur le plan de situation,

VU le plan de situation joint au dossier de permis de construire,

VU le projet représenté sur les parcelles cadastrées section 03, parcelles 189 en partie et 571 en partie.

CONSIDERANT QUE le plan de situation révèle que l'unité foncière empiète aussi sur la parcelle 186 sur toute sa longueur.

CONSIDERANT QUE les pièces suivantes sont manquantes ou insuffisantes :

- CERFA – déclaration de toutes les parcelles constituant le terrain d'assiette,

- PCMI2 – un plan de masse des constructions à édifier ou à modifier précisant la délimitation du lot commun et/ou de l'accès commun et les girations au niveau des places de stationnement sachant que l'accès mesure 4 mètres,
- PCMI3 – un plan en coupe du terrain et de la construction indiquant les cotes de hauteur (acrotère, égout et faitage),
- PCMI4 – une notice levant l'incohérence dans la description du garage (« un garage en toiture terrasse non accessible » et « le projet prévoit un local (cycles) et 2 places de stationnement non couverts ») et donnant des précisions concernant l'unique accès à la maison et au garage,
- PCMI14-1 – un formulaire attestant la prise en compte de la réglementation thermique,

Arrête :

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

copie à :

ENEDIS Accueil Raccordement Electricité – PLATAU (afc-au-cu@enedis.fr)

SDEA Alsace-Moselle (contact.urbanisme-benfeld@sdea.fr)

Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Haut-Rhin (udap.haut-rhin@culture.gouv.fr)

Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Haut-Rhin – PLATAU (udap.haut-rhin@culture.gouv.fr)

A et 3B,

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/>)

KAYSERSBERG VIGNOBLE, le 30/04/2025

Le Maire

Martine SCHWARTZ

