

**COMMUNE de KAYSERSBERG
VIGNOLE**

ARRETE DE REFUS DE PERMIS DE CONSTRUIRE

| | | |
|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Demande déposée le 17 juin 2025 | | N° PC 068 162 25 00016 |
| Par : | CREDIR | |
| Représenté(e) par : | Monsieur Jean-Denis BUDIN | |
| Demeurant : | 8, route d'Ammerschwahr – lieu-dit KAYSERSBERG 68240 KAYSERSBERG VIGNOLE | |
| Sur un terrain sis : | 122, Rue du Général de Gaulle PREFIXE 162, SECTION 03, PARCELLE 05 | |
| Nature des Travaux : | Il s'agit d'investir la maison existante dite « Zurini » pour créer pour le CREDIR, la maison de la Paix et de la Qualité de la Vie qui comprendra : - des espaces de séminaires avec des petites salles louées ponctuellement pour des stages, - des bureaux permanents du CREDIR, - un appartement pour recevoir ponctuellement des participants aux stages et formations. | |

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

VU la demande de permis de construire présentée le 17 juin 2025 par le CREDIR, représenté par Monsieur Jean-Denis BUDIN ;

VU l'objet de la demande :

- pour les travaux listés ci-dessus ;
- sur un terrain situé 122, Rue du Général de Gaulle ;

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 VIGNOLE regroupant les anciennes communes de Kaysersberg, Sigolsheim et Kientzheim,

VU le règlement y afférent,

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'arrêté du 22/06/1970 créant le site inscrit des quartiers anciens urbains,

VU l'avis défavorable de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Haut-Rhin en date du 25/08/2025,

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'autorisation de construire, d'aménager ou de modifier un Etablissement Recevant du Public n° AT 068 162 25 00009 refusée le 09/09/2025,

VU l'avis favorable avec prescriptions du Syndicat des Eaux et de l'Assainissement Alsace-Moselle en date du 30/07/2025,

VU l'avis favorable d'ENEDIS Accueil Raccordement Electricité en date du 24/06/2025,

Arrête :

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

KAYSERSBERG VIGNOBLE,

le 09/09/2025

Le Maire

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 - PLATAU
(udap.haut-rhin@culture.gouv.fr)


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/>)

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.

ANNEXE :

Maison Brief-Faller 88 rue du Général de Gaulle situé à 68162|Kaysersberg Vignoble.

Tour Obertorturm situé à 68162|Kaysersberg Vignoble.

Château situé à 68162|Kaysersberg Vignoble.



**MINISTÈRE
DE LA CULTURE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**DIRECTION REGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES
GRAND EST**

**Unité départementale de l'Architecture et du Patrimoine
du Haut-Rhin**

Dossier suivi par : KOSSI Roland
Objet : Plat'AU - PERMIS DE CONSTRUIRE

Numéro : PC 068162 25 00016 U6801
Adresse du projet : 122 Rue du Général de Gaulle 68240
KAYSERSBERG VIGNOBLE
Déposé en mairie le : 17/06/2025
Reçu au service le : 27/06/2025
Nature des travaux : 12178 Modifications de l'aspect extérieur et
changement de destination

Demandeur :
CREDIR CREDIR représenté(e) par
Monsieur BUDIN Jean-Denis
8 route d'Ammerschwih
68240 KAYSERSBERG VIGNOBLE
(anciennement KAYSERSBERG)

L'immeuble concerné par ce projet est situé en abords du ou des monuments historiques listé(s) en annexe. 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

Plusieurs éléments du projet sont de nature à altérer la cohérence et la composition des façades et toitures des bâtiments existants, et ainsi perturber l'harmonie architecturale de l'environnement bâti formant le centre historique de Kayserberg, principalement composé de construction traditionnelles.

Façade Nord (côté rue) :

- La grande baie créée ne respecte pas la composition initiale de la façade, qui dispose de deux fenêtres traditionnelles alignées sur celles de l'étage.
- Au premier niveau de combles, la création de deux types de lucarnes différents perturbe l'uniformité de la toiture et la lisibilité de son volume.
- La création de lucarnes au deuxième niveau de combles accentue ce phénomène, et n'est pas conforme à la composition des toitures traditionnelles.

Façade Sud (pignon côté cour) :

- La composition et les dimensions de la double-fenêtre créée au RdC accentuent la disparité déjà existante des baies qui composent cette façade, perturbant ainsi sa lisibilité.

Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Haut-Rhin - 17 place de la Cathédrale, 68000 Colmar - 03 89 20 26 00 -
udap.haut-rhin@culture.gouv.fr

Façade Ouest :

- Sur la toiture de l'aile du bâtiment principale, la grande dimension du châssis de désenfumage, ainsi que son aspect vitré, ne favorisent pas l'intégration de ce type d'équipement.
- En façade de l'annexe, le type de fenêtres proposé n'est pas adapté à une façade en bardage bois de type 'grange'.
- La nature, le dessin et la teinte du portail créé ne sont pas précisés.

Façade Est (côté ruelle) :

- La composition très contemporaine de l'ensemble vitré de l'accès PMR s'insère mal dans cet appentis de type traditionnelle.
- Le traitement du sol extérieur n'est pas précisé.
- La composition et l'emplacement de la lucarne meunière créée, ainsi que l'absence de délimitation et/ou de clôture en limite séparative, sont de nature à perturber la lisibilité de l'ensemble.

En outre, le traitement (teinte et finition) de l'ensemble des menuiseries en bois n'est pas précisé dans le dossier.

2/ RECOMMANDATIONS

Il conviendra de proposer un projet modificatif apportant les réponses et solutions adaptées aux points évoqués plus haut.

Le service de l'Unité départementale de l'Architecture et du patrimoine du haut-Rhin se tient à la disposition du porteur de projet et de l'architecte pour l'élaboration de ses solutions, et/ou la présentation du projet modifié à l'Architecte des Bâtiments de France, avant dépôt en mairie d'une nouvelle demande de permis.

Fait à Colmar



Signé électroniquement
par Grégory SCHOTT
Le 25/08/2025 à 15:48

**L'Architecte des Bâtiments de France
Monsieur 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.

Cet avis ne constitue pas une décision définitive sur le dossier. Cette décision sera prise par l'autorité compétente chargée de délivrer les autorisations de travaux. Par conséquent, le demandeur ne peut pas débiter les travaux à la réception de cet avis.

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 générale des Affaires culturelles Grand Est - Palais du Rhin - 2 place de la République - 67082 Strasbourg Cedex) 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
Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Haut-Rhin - 17 place de la Cathédrale, 68000 Colmar - 03 89 20 26 00 -
udap.haut-rhin@culture.gouv.fr



Kaysersberg-Vignoble, le 30 juillet 2025

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. STOLL

V/Réf. : dossier PC- n° 068 162 25 00016

N/réf : KB/XB
Affaire suivie par M. Kévin BAPPERT
Antenne de KAYSERSBERG-VIGNOBLE
☎ 03.88.19.29.50
kevin.bappert@sdea.fr

Objet : Avis sur demande de permis de construire

Ville de KAYSERSBERG-VIGNOBLE

Secteur de Kaysersberg – 122, rue du Général de Gaulle

CREDIR

Modification intérieure du bâtiment – création d'espace de séminaires pour des stages, bureaux et un appartement

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.

1 - Desserte en eau potable

Le bâtiment est raccordé au réseau d'eau potable par l'intermédiaire d'un branchement particulier depuis la conduite principale implantée dans la rue du Général de Gaulle. Le pétitionnaire devra prendre contact avec les services du SDEA afin de définir s'il y a lieu ou non de réhabiliter le branchement.

2 - Raccordement au réseau d'assainissement

Le bâtiment peut être raccordé au réseau public d'assainissement de DN 400 mm existant rue du Général de Gaulle. Les travaux de raccordement seront réalisés sous maîtrise d'ouvrage du SDEA, aux frais du pétitionnaire.

Le déversement d'eaux usées au réseau public d'assainissement est obligatoirement assorti :

- De la participation au financement de l'assainissement collectif, dès le raccordement au réseau public de collecte (1 400 € pour une habitation individuelle et 700 € pour chaque logement supplémentaire);
- D'un contrôle des installations privées d'assainissement, conformément au règlement d'assainissement en vigueur. Le constructeur devra ainsi retirer à la mairie ou télécharger sur le site du SDEA (www.sdea.fr) une demande de branchement et d'autorisation de déversement au réseau public d'assainissement, à compléter suivant la notice explicative jointe et la transmettre à la mairie.

Lorsque le terrain est susceptible d'être inondé par des remontées d'eaux souterraines, le constructeur prendra toutes les dispositions nécessaires afin d'empêcher l'introduction de ces eaux souterraines dans le réseau d'assainissement. En particulier, en plus de l'étanchéité totale des réseaux et des ouvrages associés, lorsqu'un sous-sol est projeté, il y a nécessité de prévoir des dispositions constructives particulières (cuvelage du sous-sol par exemple).

Gestion des eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales restera inchangée au vu de la configuration du bâtiment et des espaces disponibles pour une gestion à la parcelle.

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

Le Technicien
Etudes et Travaux Réseaux



Kévin BAPPERT



Kaysersberg Vignoble



Echelle : 1/500

29/07/2025

Reproduction soumise à l'autorisation préalable du SDEA * SCAN25 - IGN Paris - Reproduction Interdite - Licence n° 9278

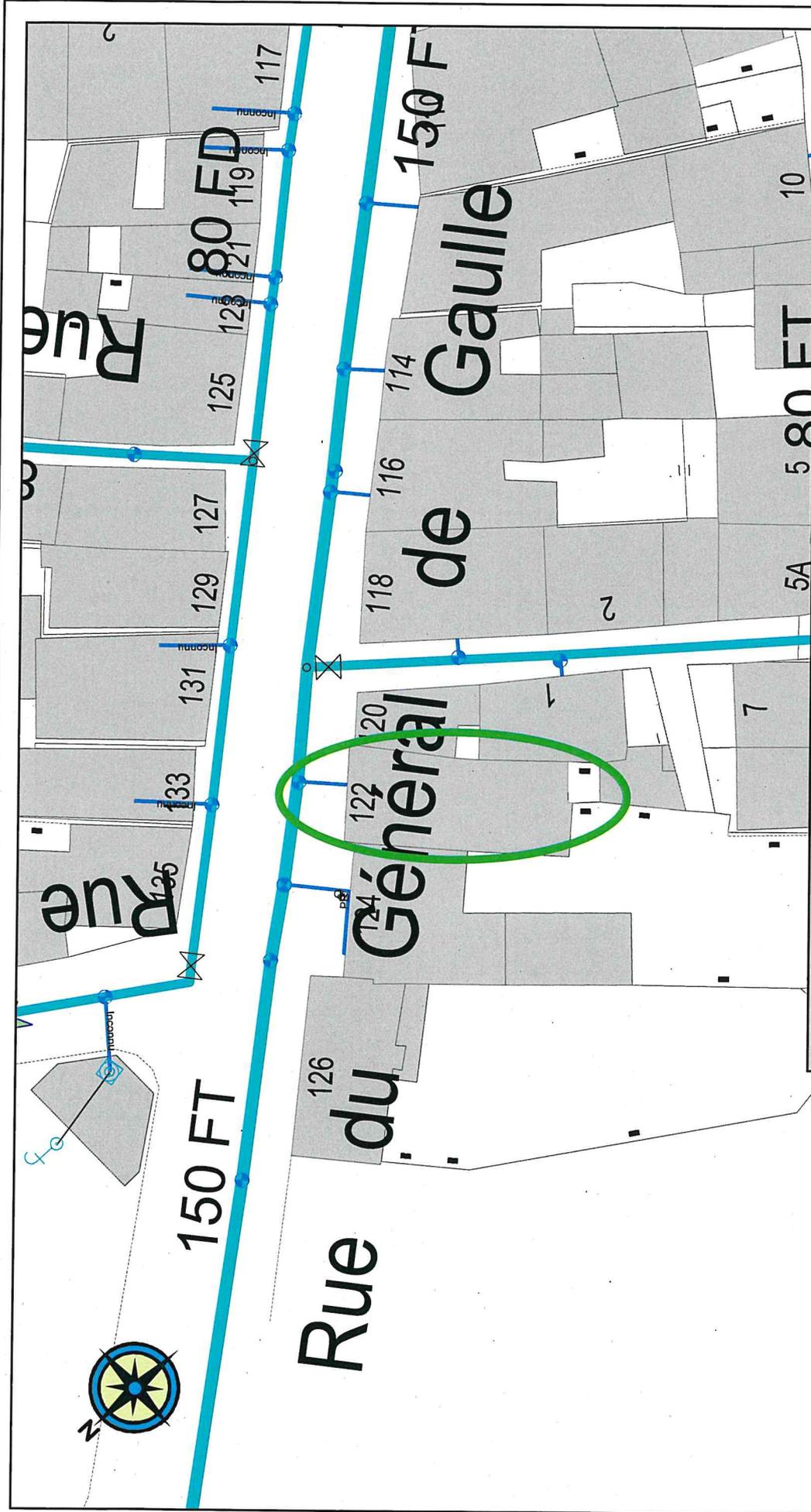
Réseau d'assainissement

- | | | | |
|--|------------------------------|--|-----------------------|
| | Réseaux DD | | Regard de branchement |
| | DO en tête | | Regard tabouret |
| | Regard de visite | | Cure de rétention |
| | Regard d'entrée | | Exutoire |
| | Regard descendant | | Tête de déversement |
| | Regard grêle | | Chapiteau |
| | Regard avec chute | | Vidange |
| | Regard borgne | | Vanne |
| | Regard verrouillé | | Siphon |
| | Regard de chasse | | Puits d'infiltration |
| | Bouche d'égal siphonnée | | Bassin d'infiltration |
| | Bouche d'égoût non siphonnée | | Emprise Bassin EP |
| | Bouche d'égoût filtrante | | Bassin EP |
| | Bouche d'égoût caniveau | | |
| | Surverse | | |

Légende :

- Réseau unitaire
- Réseau pluvial
- Réseau séparatif
- Réseau intercommunal
- Reliement communal
- Reliement intercommunal
- Drainage
- Décharge communale
- Décharge intercommunale
- Pression descendante
- Reglet station d'épuration
- Réseau non retracé / privé
- Réseau hors compétence





Echelle : 1/500

29/07/2025

Kaysersberg Vignoble




Réseau d'eau potable

| Légende : | |
|-----------|----------------------------------------|
| | Réseau d'eau (Eau) |
| | Réseau d'eau (Basse pression) |
| | Réseau d'eau (Moyenne pression) |
| | Réseau d'eau (Haute pression) |
| | Conduite de vidange |
| | Réseau non étroccodé |
| | Réseau hors compléance |
| | Poteau d'incendie (PI) |
| | Poteau Auxiliaire (PA) |
| | Hydrant (HI) |
| | Citerne incendie (Raccordée) |
| | Citerne incendie (Non raccordée) |
| | Puits d'incendie (Non raccordé) |
| | Vanne ouverte |
| | Vanne fermée |
| | Robinet prise |
| | Regard de branchement Léger |
| | Regard de branchement Béton |
| | Bouchon |
| | Plaque pleine |
| | Séparateur de tronçons |
| | Cône de réduction |
| | Ventouse |
| | Vidange, Purge ou Aération |
| | Hydrant d'Aération (HA) |
| | Réducteur ou Stabilisateur de pression |
| | Borne fontaine |
| | Regard de comptage |
| | Regard de régulation |
| | Station de pompage |
| | Station relais |
| | Station de traitement |
| | Source |
| | Puits |
| | Brise-charge |
| | Collecteur |
| | Réservoir |
| | Cable ouvrage |
| | Att. /Atachement |
| | Plan de ricollement |

Enedis Accueil Raccordement Electricité

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

Téléphone : 0970831970

Télécopie :

Courriel : afc-au-cu@enedis.fr

Interlocuteur : DESMARS-VALOT lana-externe

Objet : **Réponse concernant l'instruction d'une autorisation d'urbanisme**
BESANCON CEDEX, le 24/06/2025

Madame, Monsieur,

Vous nous avez transmis la demande d'instruction de l'Autorisation d'Urbanisme PC0681622500016 concernant la parcelle référencée ci-dessous :

Adresse : 122, Rue du Général de Gaulle
68240 KAYSERSBERG VIGNOBLE
Référence cadastrale : Section 03 , Parcelle n° 0005
Nom du demandeur : BUDIN Jean Denis

Nous vous informons que, sur la base des hypothèses retenues pour notre analyse, le raccordement de ce projet au réseau public de distribution nécessite un branchement.

Cette réponse est donnée à titre indicatif et est susceptible d'être revue dans le cas :

- de la non obtention des servitudes de passage éventuellement nécessaires ;
- de la non obtention des autorisations administratives ou de prescriptions administratives ;
- d'une évolution du réseau électrique depuis la date de la demande en objet ;
- d'une évolution de la demande du pétitionnaire (puissance, situation...).

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

Lana-externe DESMARS-VALOT

Votre conseiller

