

**COMMUNE de KAYSERSBERG
VIGNOLE**

ARRETE ACCORDANT UN PERMIS DE CONSTRUIRE

Demande déposée le 6 juin 2025 et complétée le 15 juillet 2025 et le 27 août 2025		N° PC 068 162 25 00013
Par :	Monsieur Adrien HATTERMANN Madame Anne-Cécile HATTERMANN	
Demeurant :	7, RUE DU HOHLANDSBOURG LIEU DIT KAYSERSBERG 68240 KAYSERSBERG VIGNOLE	
Sur un terrain sis :	58 ROUTE DES VINS – LIEU DIT SIGOLSHEIM PREFIXE 310, SECTION 03, PARCELLE 658	
Nature des Travaux :	Rénovation de l'habitation existante, Aménagement d'un local de dégustation / vente de vins au niveau RDC avec mise en place d'un ascenseur en façade Nord, Modification de façades et ravalement, Démolition partielle du sas en façade nord, Démolition du garage existant.	

Surface de plancher créée par changement de destination : 98 m²

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

VU la demande de permis de construire présentée le 6 juin 2025 et complétée le 15 juillet 2025 et le 27 août 2025 par Monsieur Adrien HATTERMANN et Madame Anne-Cécile HATTERMANN,

VU l'objet de la demande :

- pour les travaux listés ci-dessus ;
- sur un terrain situé 58, ROUTE DES VINS – LIEU DIT SIGOLSHEIM ;
- pour une surface de plancher créée par changement de destination de 98 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 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'avis favorable avec réserve de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Haut-Rhin en date du 09/10/2025,

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, **mais qu'il peut y être remédié**,

VU l'autorisation de construire, d'aménager ou de modifier un Etablissement Receptif du Public n° AT 068 162 25 00008 accordée le (à compléter),

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,

CONSIDERANT QUE le terrain d'assiette est situé en zone inondable par ruissellement en cas d'orage centennal de niveau faible et fort (non concerné pour le projet) du Porter à Connaissance « Aléa inondation » des bassins versants de la Weiss et du Walbach,

CONSIDERANT QUE le projet de rénovation de l'habitation existante est en zone inondable de niveau faible et peut être autorisé sans prescriptions particulières,

VU l'avis favorable avec prescriptions du Syndicat des Eaux et de l'Assainissement Alsace-Moselle en date du 26/06/2025,

VU l'avis favorable d'ENEDIS Accueil Raccordement Electricité en date du 20/06/2025 et l'avis tacite en date du 13/10/2025,

CONSIDERANT QUE l'avis d'ENEDIS mentionne que le raccordement du projet au réseau public de distribution nécessite un branchement avec des travaux sur le réseau (extension),

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 délivrance du présent permis de construire entraîne le paiement de la Taxe d'Aménagement (TA) du fait de la création de surface taxable et de la Taxe d'Archéologie Préventive puisque le sous-sol est impacté.

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 via le service « Biens immobiliers ».

Article 4 : Le requérant se rapprochera du service commercial des concessionnaires des réseaux avant le début des travaux.

Article 5 : 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 6 : L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que le terrain est concerné par l'aléa retrait-gonflement des argiles – risque 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 7 : 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 8 : 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, ...).

KAYSERSBERG VIGNOBLE,
le 12/11/2025

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)

Le Maire

Martine SCHWARTZ



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 06/06/2025.

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.

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 20/06/2025

Madame, Monsieur,

Vous nous avez transmis la demande d'instruction de l'Autorisation d'Urbanisme PC0681622500013 concernant la parcelle référencée ci-dessous :

Adresse : 58, RTE DES VINS
68240 KAYSERSBERG VIGNOBLE
Référence cadastrale : Section 03 , Parcelle n° 0658
Nom du demandeur : HATTERMANN Anne-cécile et Adrien

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 avec des travaux sur le réseau (extension).

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

Pour information :

Nous tenons également à vous préciser que cette parcelle est surplombée par une ligne électrique aérienne ou traversée par un câble électrique souterrain, les constructions érigées sur ce terrain devront donc respecter les distances réglementaires de sécurité décrites dans l'arrêté technique du 17 mai 2001. Si ces constructions ne pouvaient se trouver à distance réglementaire des ouvrages, alors ceux-ci devront être mis en conformité. Dès l'acceptation de l'autorisation d'urbanisme, le pétitionnaire devra demander une étude à Enedis pour déterminer les solutions techniques et financières à mettre en œuvre.



Kaysersberg-Vignoble, le 26 juin 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 00013

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 Kientzheim – 58 Route des Vins
Monsieur HATTERMANN Adrien
Rénovation d'une habitation existante et aménagement d'un local de
dégustation / vente de vins

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 concerné par le projet est raccordé au réseau d'eau potable par l'intermédiaire d'un branchement particulier depuis la conduite principale implantée dans la route des Vins. Le dispositif de comptage sera installé à l'intérieur d'un regard, implanté en début de propriété privée (dans le chemin d'accès), en limite avec le domaine public. Le futur constructeur devra se mettre en rapport avec nos services afin de définir le projet de raccordement au réseau d'eau potable.

L'étude du projet technique définitif du raccordement est subordonnée à l'établissement d'une demande de branchement d'eau potable de l'intéressé (formulaire à retirer à la mairie/au SDEA), à faire parvenir au SDEA.



2 - Raccordement au réseau d'assainissement

Le bâtiment concerné par le projet doit être raccordé au réseau public d'assainissement via le branchement existant en limite de propriété. Le bâtiment est actuellement équipé d'une fosse septique, or, ce dernier se situe en zonage d'assainissement collectif.

Le pétitionnaire à l'obligation de se raccorder dans les plus brefs délais. En effet, l'article L1331-1 du code de la santé publique impose un raccordement obligatoire sous 2 ans dès lors que le bâtiment est desservi par un réseau d'assainissement. Ce délai étant dépassé, le pétitionnaire a pour obligation de se raccorder dans les plus brefs délais.

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 privatives 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 :

Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle et **aucun rejet** n'est accepté dans les réseaux (cf article 31.2 du règlement de service du SDEA). **L'infiltration devient prioritaire** par rapport au tout tuyau et au rejet dans les réseaux ou cours d'eau.

A ce titre les eaux pluviales de la voirie et des parcelles privatives (toitures, terrasses, entrées de garage) seront infiltrées dans le sol :

- Il est recommandé de réaliser des essais de perméabilité du sol afin de connaître la capacité du sol à infiltrer les eaux de pluie. Ils permettront de dimensionner plus finement les équipements d'infiltration.
Des exemples de techniques alternatives au tout tuyau sont disponibles dans le guide pratique « Gestion des eaux pluviales ; Conseils et recommandations » accessible sur le site internet du SDEA ;
- Le fond de l'ouvrage d'infiltration sera situé au minimum à 50 cm au-dessus du toit de la nappe (cote des plus hautes eaux connue ou modélisée). C'est-à-dire qu'une épaisseur de sol minimale de 50 cm doit toujours être non saturée d'eau ;

Votre installation devra être conçue pour un niveau de pluie de votre choix, dont nous vous suggérons qu'il soit au moins celui de la pluie décennale.

Vous trouverez ci-après quelques niveaux très indicatifs, étant entendu qu'il reviendra à votre conseil de vous proposer la solution adaptée au niveau de risque choisi :

- Pluie décennale : environ 25 L/m² en 20 minutes, 55 L/m² en une journée
- Pluie cinquantennale : environ 30 L/m² en 20 minutes, 75 L/m² en une journée.

Malgré tout le propriétaire devra se rapprocher du service Contrôle des Installations Privatives d'Assainissement du SDEA pour contrôler les installations de gestion des eaux usées et pluviales mises en place. Le contrôle s'effectue à tranchée ouverte.

Si l'impossibilité d'infiltrer les eaux pluviales est démontrée, le rejet pourra être exceptionnellement dirigé vers le réseau public d'assainissement. Dans ce cas, le débit instantané maximal admissible autorisé au réseau est fixé à 5 litres par seconde et par hectare, l'excédent devant être stocké dans un bassin de rétention et le débit limité par un système adéquat (régulateur à effet vortex ou station de relèvement).

Il est fortement conseillé que les ouvrages de stockage envisagés soient accessibles à un entretien par les moyens habituels, et pourvus des dispositifs d'accès suffisants à cet entretien.

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

Le Technicien
Etudes et Travaux Réseaux



Kévin BAPPERT



**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 : DANGUY DES DESERTS Alice

Objet : Plat'AU - PERMIS DE CONSTRUIRE.

Numéro : PC 068162 25 00013 U6802

Adresse du projet : 58 RTE DES VINS 68240 KAYSERSBERG
VIGNOBLE

Déposé en mairie le : 06/06/2025

Reçu au service le : 12/09/2025

Nature des travaux: 06100 Démolition partielle, 16201
Rénovation

Demandeur :

Madame HATTERMANN Anne-cécile
7 RUE DU HOHLANDSBOURG
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, est de nature à porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur du ou des monuments historiques ou des abords. Il peut cependant y être remédié. **L'Architecte des Bâtiments de France donne par conséquent son accord assorti de prescriptions.** Par ailleurs, ce projet peut appeler des recommandations ou des observations.

Prescriptions motivées (1), recommandations ou observations éventuelles (2) :

1) PRESCRIPTIONS

Le projet est conformes aux préconisations indiquées dans l'avis du 6/08/2025 à l'exception des menuiseries, il convient donc de se conformer aux demandes ci-dessous afin de maintenir la cohérence du bâti aux abords des monuments historiques et aux portes du centre ancien de Kientzheim :

- teinte des menuiseries : celles ci doivent être en RAL 7022 et non 7016, le RAL 7016 étant une teinte froide qui ne convient pas à l'harmonie des teintes caractérisant le bâti traditionnel alsacien et celui de la reconstruction dans la continuité.
- la porte créée vers la terrasse au Sud génère une béance visible de loin qui dépare l'architecture. Il convient de créer un recoupement dans la porte-fenêtre correspondant à deux vantaux avec une allège pleine (20/30cm) et un petit bois comme pour les baies voisines.

Fait à Colmar



Signé électroniquement par
Alice DANGUY DES DESERTS
Le 09/10/2025 à 17:38

Architecte des Bâtiments de France
Alice DANGUY DES DESERTS

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 générale des Affaires culturelles Grand Est - Palais du Rhin - 2 place de la République - 67082 Strasbourg Cedex) par lettre recommandée avec accusé de réception.

ANNEXE :

Enceinte médiévale situé à 68162|Kaysersberg Vignoble.

Château de Lupfen-Schwendi situé à 68162|Kaysersberg Vignoble.

