

**COMMUNE de KAYSERSBERG
VIGNOBLE**

ARRETE ACCORDANT UN PERMIS DE CONSTRUIRE

Demande déposée le 18 juillet 2025, complétée le 1^{er} octobre 2025 et le 18 novembre 2025 et modifiée les 12 et 19 décembre 2025		N° PC 068 162 25 00019 Surface de plancher : 3115 m²
Par :	SASU KARBØNE	
Représenté(e) par :	Monsieur Florent KESSER	
Demeurant :	34, rue Paul Cézanne 68200 MULHOUSE	
Sur un terrain sis :	58, Route de Lapoutroie – lieu-dit KAYSERSBERG PREFIXE 162, SECTION 08, PARCELLES 158 et 216	
Nature des Travaux :	Démolition d'une maison, d'un garage et d'un appentis et construction de 2 immeubles de 46 logements en R+2+A.	

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

VU la demande de permis de construire présentée le 18 juillet 2025, complétée le 1^{er} octobre 2025 et le 18 novembre 2025 et modifiée les 12 et 19 décembre 2025 par la SASU KARBØNE, représentée par Monsieur Florent KESSER ;

VU l'objet de la demande :

- pour la démolition d'une maison, d'un garage et d'un appentis et le projet de construction de 2 immeubles de 46 logements en R+2+A ;
- sur un terrain situé 58, Route de Lapoutroie – lieu-dit KAYSERSBERG ;
- pour une surface de plancher créée de 3115 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 VIGNOBLE regroupant les anciennes communes de Kaysersberg, Sigolsheim et Kientzheim,

VU le règlement du plan de secteur n°1 Vignoble 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 la consultation de la Direction des Routes, des Infrastructures et des Mobilités - Service Routier de Sélestat en date du 05/08/2025,

VU les échanges par courriel en date du 08/12/2025 avec le Service Routier de Sélestat de la Direction des Routes, des Infrastructures et des Mobilités,

CONSIDERANT QUE le plan de masse modifié reçu en date du 19/12/2025 répond aux remarques émises par ce service,

CONSIDERANT QUE les travaux seront réalisés en tenant compte dudit plan de masse pour garantir la sécurité publique,

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 avec prescriptions du Service Territorial d'Incendie et de Secours - Groupement Prévention des Risques Incendie en date du 11/08/2025,

CONSIDERANT QUE ces prescriptions contribuent à assurer la sécurité publique,

VU l'avis favorable d'ENEDIS Accueil Raccordement Electricité en date du 07/08/2025,

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),

VU l'avis favorable Syndicat Mixte Montagne Vignoble & Ried en date du 04/09/2025,

VU l'avis favorable avec prescriptions du Syndicat des Eaux et de l'Assainissement Alsace-Moselle en date du 13/08/2025,

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 ».

Dans le cas de constructions supérieures à 5000 m² (seuil susceptible d'être modifié par la Loi de finances de 2026) : la déclaration doit intervenir avant le 7^{ème} mois qui suit celui de la date de délivrance de l'autorisation d'urbanisme en vue du paiement de deux acomptes de 50% puis de 35% du montant de la taxe.

Article 4 : 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 5 : 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 6 : 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.

Si 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.

KAYSERSBERG VIGNOBLE,
le 24/12/2025

copie à :

Communauté de Communes Vallée de Kaysersberg (urbanisme.habitat@cc-kaysersberg.fr)

Direction des Routes des Infrastructures et des Mobilités - Service Routier de Colmar (servicerroutier.colmar@alsace.eu)

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

SCOT Montagne Vignoble Ried (anne.urbain@cc-ribeauville.fr)

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

Service Territorial d'Incendie et de Secours - Groupement Prévention des Risques Incendie - PLATAU (prevention.nord@sdis68.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 18/07/2025.

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.

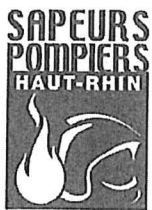
L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée 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.



**INCENDIE
SECOURS**

SOUS DIRECTION DE LA DOCTRINE ET DU POTENTIEL
OPERATIONNELS
GROUPEMENT PREVENTION DES RISQUES INCENDIE
Service Prévention Industrie Habitation (PLA-309)
Affaire suivie par Lieutenant-Colonel A BETTINGER
Tél. 03 89 30 19 07 / prevention.industrie.habitation@sdis68.fr

Le chef de corps
Directeur départemental

à

Monsieur le Président
Colmar Agglomération
Service instructeur des autorisations d'urbanisme
Hôtel de Ville
1 place de la Mairie
68021 COLMAR Cedex

Colmar, le **11 AOUT 2025**

Objet : Demande d'avis sur le dossier **PC 162 25 00019**

Réf : Votre envoi reçu le 06/08/2025, concernant l'établissement : **RESIDENCE KARBONE** (code : 162H5021), situé au 58 ROUTE DE LAPOUTROIE sur la commune de **KAYSERSBERG VIGNOBLE**

Après analyse du dossier, s'agissant de bâtiments d'habitation de 1^{ère} ou 2^{ème} famille, celui-ci ne fera pas l'objet d'une étude de la part de nos services.

Toutefois, nous vous rappelons que conformément à la Grille 2.7.8 du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie du Haut Rhin (RDDECI68), les besoins de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) doivent être réalisés par un poteau incendie normalisé assurant un **débit minimum de 60 m³/h pendant 2 heures**.

La distance de ce poteau doit être de **150 mètres** maximum jusqu'à l'entrée de la porte principale de l'habitation (tracé réel des voies).

En cas de création d'un point d'eau incendie (PEI), le projet devra être soumis au préalable au Service d'Incendie et de Secours du Haut-Rhin / Groupement Prévision-Opérations / Service Prévision-Planification / Bureau DECI (fiche n°20 du RDDECI68).

Pour le directeur départemental et par délégation,
Le chef du groupement prévention des
risques incendie

Lieutenant-colonel Alain BETTINGER

Enedis Accueil Raccordement Electricité®

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

Téléphone : 0970831970
Télécopie :
Courriel : afc-au-cu@enedis.fr
Interlocuteur : TOLASSY Sebastien

Objet : Réponse concernant l'instruction d'une autorisation d'urbanisme
BESANCON CEDEX, le 07/08/2025

Madame, Monsieur,

Vous nous avez transmis la demande d'instruction de l'Autorisation d'Urbanisme PC0681622500019 concernant la parcelle référencée ci-dessous :

Adresse : 58, Route de Lapoutroie
68240 KAYSERSBERG VIGNOLE
Référence cadastrale : Section 08 , Parcelle n° 0158
Section 08 , Parcelle n° 0216
Nom du demandeur : KARBØNE

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.

Sebastien TOLASSY

Votre conseiller

Service application du droit des sols
Colmar Agglomération
32 cours Sainte-Anne
68000 COLMAR

Ribeauvillé, le 4 septembre 2025

Références du dossier

Numéro de dossier : PC 068 162 25 00019

Adresse des travaux : Route de Lapoutroie, commune de Kayersberg-Vignoble

Objet : Avis sur le dossier de Permis de construire PC 068 162 25 00019

Affaire suivie par : Anne Urbain – 0389732721 – anne.urbain@paysderibeauville.fr

Madame,

Par courriel du 6 août dernier, vous m'avez adressé, pour avis, le dossier de permis de construire concernant la construction de 2 collectifs de 46 logements, situé route de Lapoutroie à Kayersberg-Vignoble.

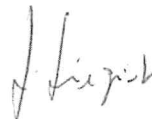
Par délibération du 16 septembre 2020, le comité syndical du syndicat mixte Montagne Vignoble et Ried a donné délégation au Bureau syndical pour formuler l'avis du syndicat sur les procédures des communes.

Les élus du Bureau ont examiné le dossier le 3 septembre 2025.

Au regard de la compatibilité avec le Schéma de cohérence territoriale en vigueur approuvé le 6 mars 2019, après analyse du dossier par les élus du Bureau, le permis de construire s'inscrit bien dans les orientations du SCoT. Celui-ci n'appelle pas de remarque particulière.

Je reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire et vous prie d'agréer, Madame, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président,



Gabriel SIEGRIST



Copie : - Mme le Maire de Kayersberg-Vignoble



Kaysersberg-Vignoble, le 13 août 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 00019

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 – 58, Route de Lapoutroie
SASU KARBONE
Création de 2 immeubles de 46 logements et démolition d'une maison, d'une grange et d'un appenti

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 projeté peut être raccordée au réseau d'eau potable par l'intermédiaire d'un branchement particulier depuis la conduite principale implantée dans la rue qui permet l'accès au 56A, Route de Lapoutroie. Le dispositif de comptage général sera installé à l'intérieur d'un regard en béton, implanté en début de propriété privée (dans les espaces verts), 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 projeté peut être raccordé au réseau public d'assainissement de DN 400 mm existant route de Lapoutroie. 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 de la future voirie devront être gérées à l'échelle de la parcelle de la voirie et ne pourront en aucun cas se rejeter dans le réseau d'assainissement de la Route de Lapoutroie. Les pentes de cette dernière devront être réalisées de manière à ce qu'il n'y ait aucun débordement vers les parcelles situés en aval des terrains concernés par le projet.

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).

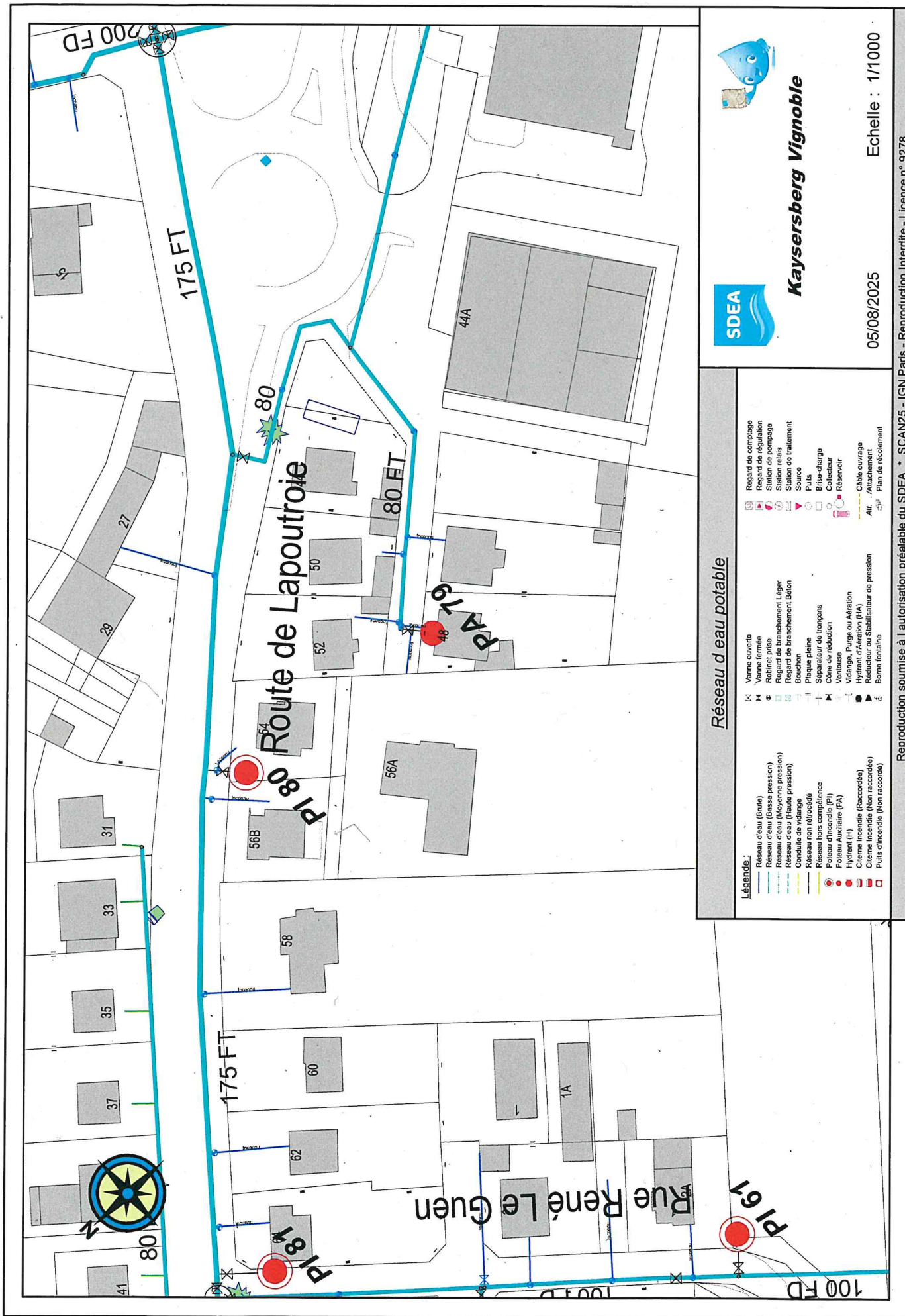
Il est fortement conseillé que les ouvrages de stockage envisagés soient accessibles à un entretien par les moyens habituels, et pourvus des dispositifs d'accès suffisants à cet entretien.

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

05/08/2025

