

**COMMUNE de KAYSERSBERG
VIGNOBLE**

**ARRETE
DE REFUS DE PERMIS DE CONSTRUIRE**

Demande déposée le 11 août 2025 et complétée le 12 novembre 2025		N° PC 068 162 25 00022
Par :	SARL C2H	
Représenté(e) par :	Madame Carole HELMLINGER	
Demeurant :	8, RUE DES IRIS 68770 AMMERSCHWIHR	
Sur un terrain sis :	5, Route du Vin – lieu dit KIENTZHEIM PREFIXE 164, SECTION 12, PARCELLE 125	
Nature des Travaux :	Travaux de rénovation et d'extension sur un ensemble de bâtiments, à savoir : <ul style="list-style-type: none">- la maison principale : les façades seront traitées avec une extension à créer pour intégrer une cage d'escalier desservant tous les niveaux,- l'annexe 1 : elle sera partiellement démolie dans le cadre du projet pour faciliter les manoeuvre des voitures. La toiture restante de l'annexe sera restaurée,- l'annexe 2 sera démolie,- l'annexe 3 sera conservée et réaménagée.	

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

VU la demande de permis de construire présentée le 11 août 2025 et complétée le 12 novembre 2025 par la SARL C2H, représentée par Madame Carole HELMLINGER ;

VU l'objet de la demande :

- pour les travaux listés ci-dessus ;
- sur un terrain situé 5, Route du Vin – lieu-dit KIENTZHEIM;

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 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 défavorable de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Haut-Rhin en date du 24/10/2025, reconfirmé le 25/11/2025,

VU l'avis favorable d'ENEDIS Accueil Raccordement Electricité en date du 08/09/2025,

VU l'avis favorable avec prescriptions du Syndicat des Eaux et de l'Assainissement Alsace-Moselle en date du 19/09/2025,

VU l'avis favorable avec prescriptions de la Direction des Routes, des Infrastructures et des Mobilités - Service Routier de Sélestat en date du 25/11/2025,

Arrête :

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

KAYSERSBERG VIGNOBLE, le 19/12/2025

copie à :

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

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/>)



**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 MAISON
INDIVIDUELLE

Numéro : PC 068162 25 00022 U6801

Adresse du projet : 5 Route du Vin 68240 KAYSERSBERG
VIGNOBLE

Déposé en mairie le : 11/08/2025

Reçu au service le : 03/09/2025

Nature des travaux: 01001 Projet de mise en peinture, 04061
Construction piscine, 05082 Démolition, 07111 Extension et/ou
surélévation maison individuelle, 12176 Modifications de clôture,
13188 Réfection / Remaniement de couverture

Demandeur :

SARL C2H SARL C2H représenté(e) par
Madame HELMLINGER Carole

8 RUE DES IRIS
68770 AMMERSCHWIHR

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) MOTIF DU REFUS

Le projet porte sur la transformation d'une maison de faubourg aux portes de Kientzheim, de ses annexes et de sa clôture.

Cette maison de la première moitié du XXe siècle à l'architecture soignée et généreuse est fortement perturbée par l'intervention proposée.

En effet, les éléments caractérisant l'architecture de cette époque (ordonnancement, décor discret, équilibre des proportions) sont affectés par les interventions suivantes :

- Démolition du perron et de l'auvent d'entrée,
- Démolition du bow-window surmonté de sa terrasse à l'arrière,
- Ajout d'une extension latérale sans lien avec le dessin de la maison ni avec le site,
- Suppression de l'effet de socle par le ravalement,
- Perturbation du rythme des ouvertures et implantation aléatoire de châssis de toits.

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

Par ailleurs, la cohérence des matériaux n'est pas respectée :

- Les menuiseries gris anthracite ne sont pas présentes dans le bâti traditionnel alsacien et nuisent à la lecture des façades du bâti commun,
- Le type de tuile pour l'annexe conservé n'est pas précisé,
- Les matériaux et couleur des façades des annexes ne sont pas indiqués.

Enfin, les ouvrages d'accompagnement de la construction principale, gage d'intégration dans le paysage, sont également impactés :

- La clôture et sa serrurerie au dessin subtil est démolie, laissant probablement la place à du parking extérieur,
- Les ouvrages en fond de parcelle, créant actuellement une harmonie dans la pente des toits sont remaniés et risquent ainsi de perdre la cohérence avec le volume principal.

L'ensemble de ces interventions risque de dénaturer et banaliser la maison et par là même les abords des monuments historiques de Kientzheim en formant un ensemble hétéroclite en rupture avec la grande qualité paysagère aux portes de la cité médiévale. Aussi l'architecte des bâtiments de France ne donne pas son accord sur le projet en l'état.

2) RECOMMANDATIONS

Sans remettre en cause le projet de rénovation de la maison, il convient d'étudier une solution mieux intégrée au paysage bâti environnant, notamment en tirant mieux parti de l'architecture en place. L'architecte des bâtiments de France se tient à la disposition du porteur de projet ou de l'architecte pour faire évoluer favorablement le projet.

Fait à Colmar



Signé électroniquement par
Alice DANGUY DES DESERTS
Le 24/10/2025 à 14:44

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.

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 administratif auprès du préfet de région (Direction régionale des affaires culturelles). Ce recours est obligatoire et préalable à

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

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 :

Château de Reichenstein situé à 68162|Kaysersberg Vignoble.

Enceinte médiévale situé à 68162|Kaysersberg Vignoble.

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 : TOLASSY Sebastien

Objet : **Réponse concernant l'instruction d'une autorisation d'urbanisme**
BESANCON CEDEX, le 08/09/2025

Madame, Monsieur,

Vous nous avez transmis la demande d'instruction de l'Autorisation d'Urbanisme PC0681622500022 concernant la parcelle référencée ci-dessous :

<u>Adresse :</u>	5, Route du Vin 68240 KAYSERSBERG VIGNOBLE
<u>Référence cadastrale :</u>	Section 12 , Parcelle n° 0125
<u>Nom du demandeur :</u>	SARL C2H

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.

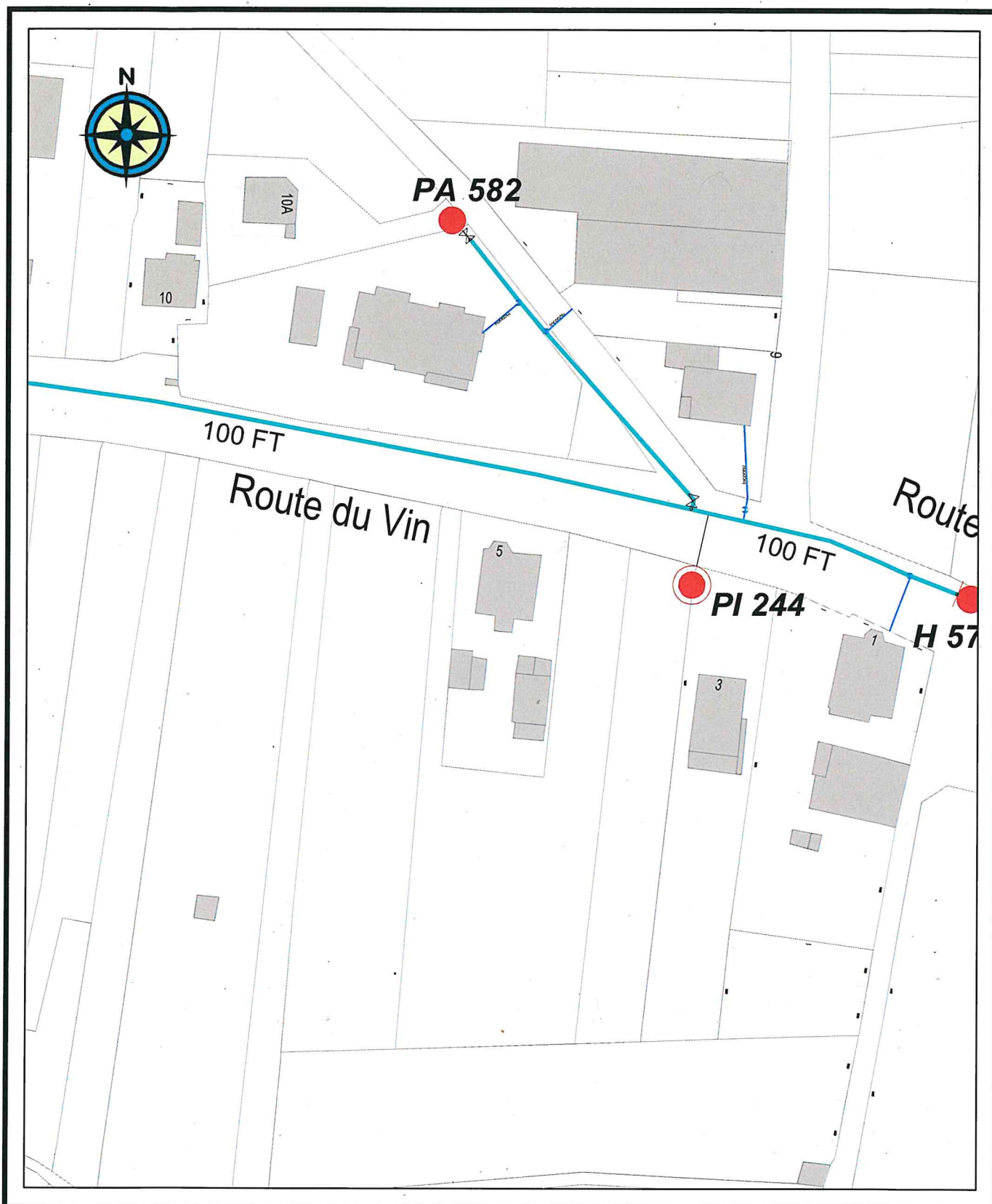
Cette réponse est donnée à titre indicatif et est susceptible d'être revue dans le cas :

- 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.

Sebastien TOLASSY

Votre conseiller



Réseau d'eau potable

Légende:

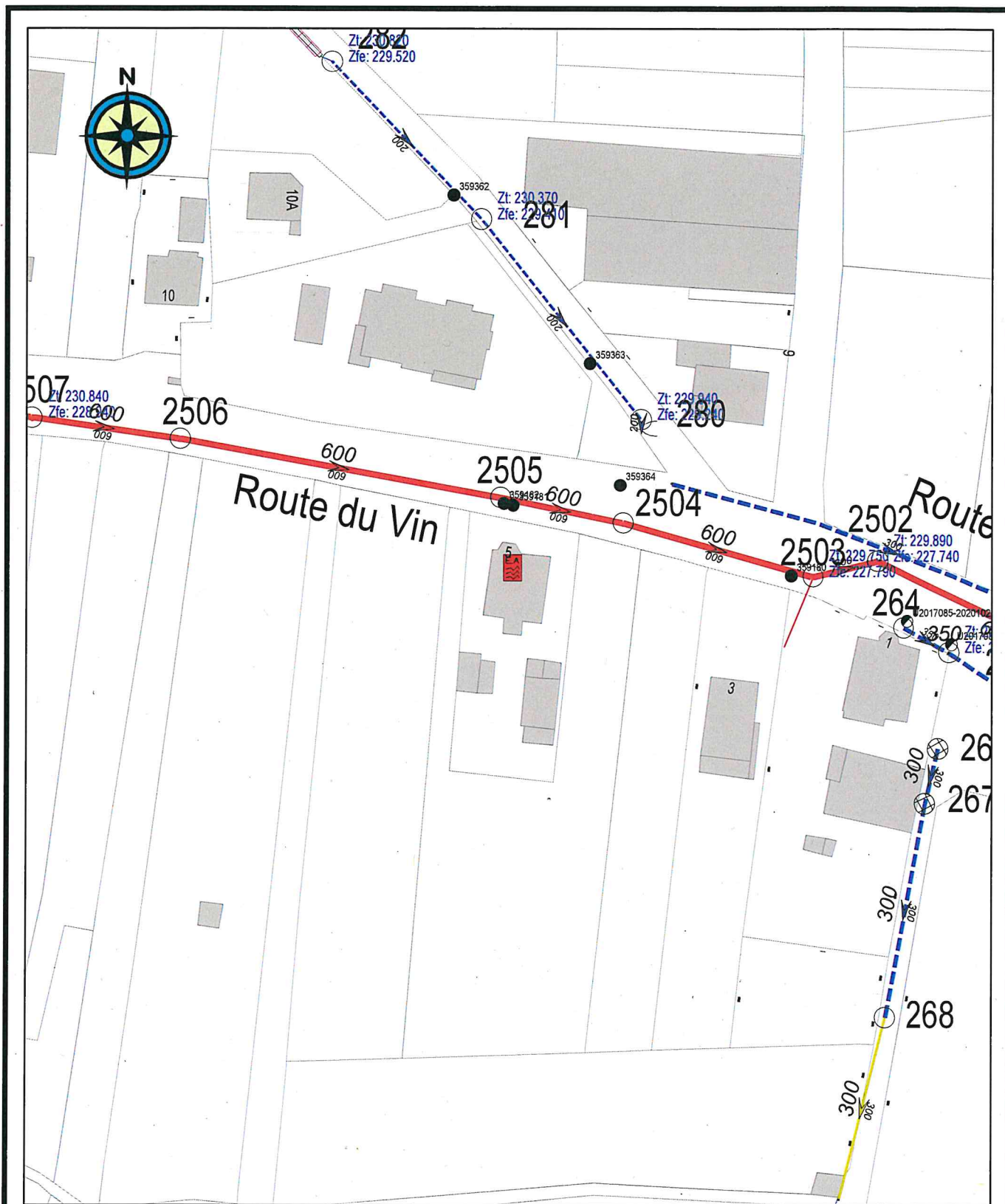
<ul style="list-style-type: none"> Réseau d'eau (Brute) Réseau d'eau (Basse pression) Réseau d'eau (Moyenne pression) Réseau d'eau (Haute pression) Conduite de vidange Réseau non raccordé Réseau hors compétence Poteau d'Incendie (PI) Poteau Auxiliaire (PA) Hydrant (H) Citerne Incendie (Raccordée) Citerne Incendie (Non raccordée) Puits d'incendie (Non raccordé) 	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> Regard de comptage Regard de régulation Station de pompage Station relais Station de traitement Source Puits Brise-charge Collecteur Réservoir Câble ouvrage Alt. / Attachement Plan de récolement
---	--	--



Kaysersberg Vignoble

09/09/2025

Echelle : 1/1000



Réseau d'assainissement

Légende

<ul style="list-style-type: none"> Réseau unitaire Réseau pluvial Réseau séparatif Réseau intercommunal Relevement communal Relevement intercommunal Drainage Décharge communale Décharge intercommunale Pression descendante Rejet station d'épuration Réseau non rétrocedé / privé Réseau hors compétence 	<ul style="list-style-type: none"> Regard D0 DC en tête Regard de visite Regard enterré Regard dessableur Regard grille Regard avec chute Regard borgne Regard verticillé Regard de chasse Bouche d'égout siphonnée Bouche d'égout non siphonnée Bouche d'égout filtrante Bouche d'égout caniveau Surverse 	<ul style="list-style-type: none"> Regard de branchement Regard labouret Cuve de rétention Eutoire Tête de déversement Clapet Ventouse Vidange Vanne Siphon Puits d'infiltration Bassin d'infiltration Emprise Bassin EP Bassin EP 	<ul style="list-style-type: none"> Bassin de pollution EU Régulateur de débit Entrée fossé Bassin dessableur Séparateur d'hydrocarbures Station de relevement Chambre à vannes Regard de mise en charge Regard avec vanne pilote Station d'épuration Fontaine Câble ouvrage Plan d'attache
--	---	--	---



Kaysersberg Vignoble

09/09/2025

Echelle : 1/1000



Kaysersberg-Vignoble, le 19 septembre 2025

Mairie de KAYSERSBERG-VIGNOBLE
Pôle Finances et Territoire
Service Urbanisme et Projets
39 RUE DU GAL DE GAULLE
68240 KAYSERSBERG – VIGNOBLE

V/Réf. : dossier PC n° 068 162 25 00022

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 – 5 Route du Vin
SARL C2H
Démolition partielle d'une annexe. Construction d'une cage d'escalier et
réaménagement d'une annexe

P.J. : - votre dossier en retour

Madame la 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

La maison d'habitation est raccordée au réseau d'eau potable par l'intermédiaire d'un branchement particulier depuis la conduite principale implantée dans la route du Vin. Le pétitionnaire devra se mettre en rapport avec nos services afin de définir s'il y a lieu ou non de renouveler le branchement d'eau potable.

2 - Raccordement au réseau d'assainissement

La maison d'habitation est raccordée au réseau public d'assainissement de DN 600 mm existant route du Vin.

Piscine :

L'alimentation en eau du projet (remplissage de la piscine, eau nécessaire pour le ciment, ...) se fera via le branchement d'eau potable dont la parcelle est déjà pourvue, dans les installations privatives du pétitionnaire. Le raccordement direct sur la partie publique du branchement de la parcelle est interdit. Si pour des raisons techniques, le remplissage de la piscine ne pouvait pas se faire par le branchement d'eau potable existant, mais devait se faire via un équipement de protection contre l'incendie, une demande devra être introduite en ce sens auprès du Maire et du gestionnaire du réseau public de distribution. En cas de vidange des installations, les eaux doivent être neutralisées au préalable (neutralisation des produits désinfectants (arrêt des installations durant 15 jours minimum)), et ne pas présenter de toxicité vis à vis du milieu récepteur ou créer de dysfonctionnement dans le cas d'une station d'épuration.

Ces eaux de vidange doivent être dirigées, par ordre de préférence :

- Sur le terrain du propriétaire, sans toutefois verser sur les parcelles voisines,
- Si cela n'est pas possible, vers un réseau de gestion des eaux pluviales ou un émissaire destiné à recevoir des eaux de pluie ;
- S'il n'existe pas d'autre émissaire, vers le réseau public d'assainissement.

Dans les deux derniers cas, le propriétaire demande l'autorisation au propriétaire du réseau concerné avant la réalisation de la vidange.

Il est précisé qu'un dispositif d'assainissement non collectif ne peut recevoir les eaux provenant de la vidange de la piscine.

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.

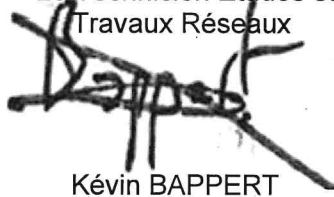
Malgré tout le propriétaire devra se rapprocher du service Contrôle des Installations Privatives d'Assainissement du SDEA pour contrôler les installations de gestion des eaux usées et pluviales mises en place. Le contrôle s'effectue à tranchée ouverte.

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.

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

Le Technicien Etudes et
Travaux Réseaux



Kévin BAPPERT

Sélestat, le 25 novembre 2025

**Direction des Routes, des Infrastructures
et des Mobilités**

Service Routier de Sélestat
Centre Routier Alsace Lapoutroie

Dossier suivi par : Florent BRANDNER
Tél. : 03 69 06 72 28
Mél. : florent.brandner@alsace.eu
Objet : **PC 068 162 25 R0022**

Service Instructeur des Autorisations
d'Urbanisme

A l'attention de Delphine EHRBURGER

Colmar Agglomération
Hôtel de Ville
1 place de la Mairie
68021 COLMAR Cedex

**AVIS DU GESTIONNAIRE DE LA VOIE
(Article R 423-53 du Code de l'Urbanisme)**

Suite à votre demande d'avis concernant les travaux de modification de la maison d'habitation, sis 5 route du Vin à Kayzersberg Vignoble, et aux pièces modificatives réceptionnées, je vous informe que la Collectivité européenne d'Alsace émet un **avis favorable** pour ce projet **sous réserve** de respecter les prescriptions suivantes :

- La visibilité devra être maintenue dégagée de manière permanente au droit de l'accès existant jusqu'à une distance minimale de 45m de part et d'autre, depuis un point d'observation situé à 2,00m du bord de chaussée (pas d'obstacles visuels permanents ou saisonniers dans ces triangles de visibilité - par exemple clôture, muret, végétation, véhicules, etc...) ;
- L'aménagement de l'accès évite toute manœuvre sur le domaine public lors de l'entrée ou de la sortie d'un véhicule (exemple : en cas de pose d'un portail, d'une barrière, un recul permettant l'arrêt du véhicule hors chaussée pendant l'ouverture est à prévoir). La clôture en limite nord étant reculée au niveau du mur de la maison, le nouvel espace libéré jusqu'au nouveau portail permettra de stocker un véhicule en dehors de la chaussée et du trottoir.
Néanmoins, cette libération d'espace, en limite de domaine public sans limite physique, ne devra pas faire d'appel à un autre usage, à ce titre aucun stationnement sur le trottoir le long de la propriété et au-delà ne sera autorisé au risque de perturber les cheminements doux (cycles et piétons).
- Toutes les dispositions devront être prises pour éviter les écoulements des eaux pluviales sur la route départementale. Aucun écoulement des eaux pluviales vers le réseau hydraulique du domaine public ne sera autorisé ;

Collectivité européenne d'Alsace

Hôtel du Département
Place du Quartier Blanc 67964 STRASBOURG Cedex 9
Hôtel du Département
100 Avenue d'Alsace 68000 COLMAR
03 69 49 39 29 | www.alsace.eu

La correspondance doit être adressée à M. le Président de la
Collectivité européenne d'Alsace à l'adresse suivante :

Service Routier de Sélestat
35 route d'Orschwiller 67600 SELESTAT

Enfin, il est à noter que tout aménagement sur le domaine public sera à la charge du pétitionnaire en coordination et en accord avec la commune de Kaysersberg Vignoble.

En outre, toute intervention sur le domaine public départemental, est soumise à une demande de permission de voirie à solliciter auprès du Centre Routier de Lapoutroie un mois avant le démarrage des travaux.

Le Président,
Pour le Président, par délégation
Le chef de service adjoint

BRANDNER
Florent

Signature numérique de
BRANDNER Florent
Date : 2025.11.25 19:13:44
+01'00'

Florent BRANDNER