

**COMMUNE de KAYSERSBERG
VIGNOLE**

**ARRETE
DE REFUS DE PERMIS DE CONSTRUIRE**

Demande déposée le 19 décembre 2025 et complétée le 21 janvier 2026		N° PC 068 162 25 00026
Par :	Pierres & Territoires de France Alsace	
Représenté(e) par :	Monsieur Nicolas JEANDEL	
Demeurant :	11, rue du Marais Vert 67000 STRASBOURG	
Sur un terrain sis :	62, Rue de la Flieh - KAYSERSBERG 162 07 186, 162 7 186	
Nature des Travaux :	Construction d'un immeuble d'habitation de 23 logements	

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

VU la demande de permis de construire présentée le 19 décembre 2025 et complétée le 21 janvier 2026 par Pierres & Territoires de France Alsace,

VU l'objet de la demande :

- pour la construction d'un immeuble d'habitation de 23 logements ;
- sur un terrain situé 62, rue de la Flieh – KAYSERSBERG ;

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 consultation du Syndicat des Eaux et de l'Assainissement Alsace-Moselle en date du 07/01/2026,

VU la consultation de la DDT - Service Eau, Environnement et Espaces Naturels - Site Natura 2000 en date du 08/01/2026,

VU l'avis favorable de RTE - Groupe Maintenance Réseaux Alsace en date du 07/01/2026,

VU l'avis favorable avec prescriptions du Service Territorial d'Incendie et de Secours - Groupement Prévention des Risques Incendie en date du 09/01/2026,

VU l'avis favorable d'ENEDIS Accueil Raccordement Electricité en date du 12/01/2026,

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'article l'article R111-27 du code de l'urbanisme qui précise que Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

VU l'avis simple de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Haut-Rhin en date du 04/03/2026,

CONSIDERANT QUE le projet prévoit la construction d'un immeuble d'habitation de 23 logements de type R+2+Combles sans sous-sol.

CONSIDERANT QUE l'avis de Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France est un avis simple,

CONSIDERANT QUE le quartier résidentiel dans lequel s'implante le projet est majoritairement composé de maisons en R+1 avec combles, tandis que le projet prévoit une construction en R+2 avec combles, sur une emprise plus large ; que le bâtiment apparaîtra ainsi sensiblement plus élevé que les constructions voisines ; qu'en outre, sa longueur, supérieure à celle des habitations attenantes, renforcera son impact visuel sur le paysage bâti.

CONSIDERANT QUE la volumétrie proposée s'écarte de l'architecture locale ; qu'en effet, l'avant-corps complexifie les façades et leur confère un aspect massif ; qu'il nuit à la lecture du pignon et ne permet pas une insertion harmonieuse dans l'enfilade des façades formant l'avant-plan du château de Kaysersberg ; que cet avant-corps, servant en outre de support à un balcon, accentue encore la confusion dans la lecture architecturale ;

D'autre part, les grandes lucarnes passantes ne font pas partie du vocabulaire architectural local et aplatissent la toiture.

CONSIDERANT QUE la toiture présente une teinte très foncée ; que la teinte gris-brun reliant les baies des niveaux R+1 et R+2 en pignon crée en outre une rupture d'échelle avec les façades environnantes.

CONSIDERANT QUE le projet contrevient par conséquent aux dispositions précitées et est de nature à porter atteinte à la qualité du cadre bâti ainsi qu'à la cohérence des perspectives urbaines.

Arrête :

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

KAYSERSBERG VIGNOBLE, le 31/03/2026

Amiré
M.

Le Maire

Henri STOLL



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/>)

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.



**A l'attention de l'instructeur ou
instructrice du droit des sols**

Avis télétransmis via AVISAU

V/Réf. : dossier PC n° 068 162 25 00026

N/Réf. : KB/XB
Affaire suivie par M. Kévin BAPPERT
☎ 03.88.19.29.50
kevin.bappert@sdea.fr

**Objet : Réponse à demande d'avis des services d'urbanisme référencée
PC n°068 162 25 00026**

P.J. : Plans en retour et préconisations applicables

Madame, Monsieur,

Suite à votre demande d'avis référencée ci-dessus, j'ai l'honneur de vous faire part de l'avis du SDEA, compétent pour la ou les compétence(s) suivante(s) et au regard de celles-ci :

Eau potable Assainissement Gestion des Eaux Pluviales Urbaines Grand Cycle de l'eau (risque inondation, coulées de boues et ruissellement)

Le présent avis comprend des éléments relatifs à la demande d'autorisation d'urbanisme, analysés au regard du code de l'urbanisme (1), ainsi que des éléments d'appréciation technique pouvant impacter la faisabilité du projet aux regards des codes civil, rural, de l'environnement, et de la santé publique (2), quand bien même l'autorisation lui serait accordée.

1. Pour ce qui concerne la demande d'autorisation d'urbanisme :

Le projet est réalisable au regard des compétences relevant du SDEA. L'attention du demandeur est toutefois attirée sur les procédures propres à la desserte de l'opération, jointes au présent, et sur le fait que les équipements propres de celle-ci restent à sa charge.

Outre les aspects mentionnés ci-dessus, notre avis est conditionné à la prise en compte de la/des prescription(s) suivante(s) :

Le projet n'est pas desservi à l'heure actuelle. Un accord de principe pour le financement des travaux nécessaires pour le projet a été néanmoins convenu. Il convient de le formaliser avant délivrance du permis, sinon notre avis est réputé défavorable ;

Le terrain est desservi dans le cadre d'une zone de projet urbain partenarial et il y a lieu d'établir une convention de PUP qui porte à la charge de l'aménageur les sommes correspondantes (_____ €) ;

- Nous attirons l'attention de l'élu compétent en matière de sécurité des biens et des personnes sur les aspects de gestion des inondations et ruissellements suivants :**
- Les installations ne prennent pas suffisamment en compte le risque lié au débordement d'un cours d'eau, fossé ou à l'étalement d'un excès de ruissellement ;
 - Les installations ne sont pas adaptées à leur inclusion dans un axe de ruissellement.
- Notre avis est défavorable en l'état du projet, pour la/les raison(s) suivante(s) :**
- Le terrain n'est pour l'heure pas desservi en eau potable*.
 - Le terrain n'est pour l'heure pas desservi en assainissement collectif, et nous n'avons pas donné d'avis favorable à l'examen préalable de conception d'un assainissement autonome pour cette opération*.
 - Le risque de coulée de boue inscrit au plan local d'urbanisme n'a pas été pris en compte de manière satisfaisante.
 - Les modalités de gestion des eaux pluviales inscrites au plan local d'urbanisme n'ont pas été pris en compte de manière satisfaisante.
 - Le projet ne respecte pas le règlement national d'urbanisme du fait d'une gestion non conforme au règlement de service de l'eau, de l'assainissement ou des eaux pluviales.

2. Pour ce qui concerne la faisabilité technique du projet :

- Nous n'avons pas de remarque complémentaire.**
- Nous informons le pétitionnaire qu'il y aura lieu de mettre en œuvre une autorisation spécifique de rejet de ses eaux usées**, faute de quoi l'activité ne pourra être mise en œuvre.
- Le projet ne pourra être réalisé en l'état et nous y sommes défavorables**, pour la/les raison(s) suivante(s)** :
- L'opération ne démontre pas une gestion conforme des installations d'assainissement ;
 - L'opération ne démontre pas une gestion des eaux pluviales compatible avec le règlement d'assainissement du SDEA et/ou le zonage pluvial applicable ;
 - Il n'est pas apporté de preuve de l'existence des servitudes nécessaires ;
 - Des canalisations du SDEA sont présentes sous les constructions prévues.

Nous restons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire, et vous prions, Madame, Monsieur, d'agréer l'assurance de notre considération distinguée.

Le Technicien Etudes et

Travaux Réseaux



* Cette position pourra être révisée sur la base d'un accord de financement. En l'état, le SDEA, faute d'intérêt et de prévision de financement, n'est pas en mesure d'indiquer quand et par qui la desserte pourrait être réalisée.

** L'attention du demandeur est attirée sur le fait que les modifications à réaliser pour assurer l'acceptabilité du projet pourront entraîner, pour leur mise en conformité, le dépôt d'une nouvelle demande d'autorisation d'urbanisme.



**INCENDIE
SECOURS**

SOUS DIRECTION DE LA DOCTRINE ET DU POTENTIEL
OPERATIONNELS
GROUPEMENT PREVENTION DES RISQUES INCENDIE
Service Prévention Industrie Habitation (PLA-8)
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

- 9 JAN. 2026

Objet : Demande d'avis sur le dossier **PC 162 25 00026**

Réf : Votre envoi reçu le 07/01/2026, concernant l'établissement : **RESIDENCE PIERRES ET TERRITOIRES DE FRANCE ALSACE** (code : 162H5023), situé au 62 RUE DE LE FLIEH sur la commune de **KAYSERSBERG VIGNOLE**

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 : BOETSCH Stephanie

Objet : **Réponse concernant l'instruction d'une autorisation d'urbanisme**
BESANCON CEDEX, le 12/01/2026

Madame, Monsieur,

Vous nous avez transmis la demande d'instruction de l'Autorisation d'Urbanisme PC0681622500026 concernant la parcelle référencée ci-dessous :

Adresse : 62, RUE DE LA FLIEH
68240 KAYSERSBERG VIGNOLE
Référence cadastrale : Section 07, Parcelle n° 0186
Section 07, Parcelle n° 0186
Nom du demandeur : PIERRE & TERRITOIRES DE FRANCE ALSACE - MR JEANDEL
Nicolas

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.

Stephanie BOETSCH

Votre conseiller



**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 00026 U6801

Adresse du projet : 62 Rue de la Flieh 68240 KAYSERSBERG
VIGNOBLE

Déposé en mairie le : 19/12/2025

Reçu au service le : 07/01/2026

Nature des travaux: 04056 Construction logement collectif

Demandeur :

Pierres & Territoires de France Alsace
Pierres & Territoires de France Alsace
représenté(e) par Monsieur JEANDEL
Nicolas

11 rue du Marais Vert
67000 STRASBOURG

Cet immeuble n'est pas situé en (co)visibilité avec un monument historique. Par conséquent, les articles L621-30, L621-32 et L632-2 du code du patrimoine ne sont pas applicables et ce projet n'est pas soumis à l'accord de l'architecte des Bâtiments de France.

Cependant, ce projet appelle des recommandations ou des observations au titre du respect de l'intérêt public attaché au patrimoine, à l'architecture, au paysage naturel ou urbain, à la qualité des constructions et à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant :

- AVIS DEFAVORABLE -

Le projet proposé n'est pas en cohérence avec l'environnement bâti homogène formant la séquence d'entrée de Kaysersberg. Le présent avis s'appuie sur l'analyse suivante :

GABARIT :

Le quartier résidentiel dans lequel se situe le projet est essentiellement composé de maisons en R+1+comble or le projet prévoit une construction en R+2+comble, sur une largeur plus importante. **Le bâtiment sera donc beaucoup plus haut que les voisins.**

Par ailleurs, la **longueur importante** du bâtiment par rapport aux maisons attenantes **accentuera son impact sur le paysage bâti.**

VOLUMÉTRIE :

La volumétrie proposée est étrangère à l'architecture locale, en effet **l'avant corps complexifie les façades et**

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

leur donne un **aspect massif**. Il **empêche la lecture du pignon** et ne permet pas une insertion harmonieuse dans l'**enfilade des façades formant l'avant plan du château de Kaysersberg**. Cet avant-corps est en plus support de balcon, ce qui achève de brouiller la lecture de l'architecture.

D'autre part, les **grandes lucarnes passantes ne font pas partie du vocabulaire architectural local et aplatissent la toiture**.

COULEURS :

La **toiture** paraît très **foncée**. Par ailleurs, la teinte gris/brun reliant les baies du R+1 et R+2 en pignon créent une **rupture d'échelle** par rapport aux façades voisines.

Pour toutes ces raisons, le projet est en **décalage** avec l'architecture homogène de ce quartier résidentiel particulièrement important dans l'environnement immédiat du château, il risque de **porter atteinte à la qualité du cadre bâti** et à la **cohérence des perspectives urbaines**. L'architecte des bâtiments de France émet donc un avis défavorable.

Fait à Colmar



Signé électroniquement par
Alice DANGUY DES DESERTS
Le 04/03/2026 à 10:06



Architecte des Bâtiments de France
Alice DANGUY DES DESERTS

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.

ANNEXE :

Tour Obertorturm situé à 68162|Kaysersberg Vignoble.

