COMMUNE de KAYSERSBERG
VIGNOBLE

ARRETE
DE REFUS DE PERMIS DE CONSTRUIRE

Demande déposée le 4 août 2026, complétée le 25 août 2026 et modifiée le 21 octobre 2026	
Par :	**Madame AGATHE RISSER**
Demeurant :	**5, Place de l'Abbé Ignace Simonis** **68770 AMMERSCHWIHR**
Sur un terrain sis :	**14, Rue du Collège – lieu dit KAYSERSBERG** **Lot n°6** **PREFIXE 162, SECTION 03, PARCELLE 184 ET 190**
Nature des Travaux :	**Construction d'une maison individuelle**

N° PC 068 162 26 00017

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

VU la demande de permis de construire présentée le 4 août 2026 et complétée le 25 août 2026 et modifiée le 21 octobre 2026 par Madame RISSER AGATHE,

VU l'objet de la demande :

- pour la construction d'une maison individuelle ;
- sur un terrain situé 14, Rue du Collège – lieu dit KAYSERSBERG – lot n°6 ;

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 le Permis d'Aménager n° PA 068 162 18 A0002 délivré le 25 juin 2019 à la SAS LOONIS HABITAT représentée par Monsieur Roland MUNIER, et les plans y annexés,

VU l'article L.442-14 du Code de l'urbanisme qui dispose que le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues dans un délai de cinq ans suivant :

1° La date de la non-opposition à cette déclaration, lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable ;

2° **L'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager.**

VU la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux du Permis d'Aménager en date du 30 mai 2021,

CONSIDERANT QUE c'est désormais le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) qui s'applique,

VU l'avis favorable d'ENEDIS Accueil Raccordement Electricité en date du 17/08/2026,

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'arrêté du 22 juin 1970 créant le site inscrit Quartiers anciens urbains,

VU l'avis défavorable de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Haut-Rhin en date du 21/11/2026,

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'article UB.2.2.2 du PLUi intulé « toitures » dispose que sauf en cas de réhabilitation d'une toiture dans ses caractéristiques d'origine, sont autorisées :

- Les toitures à deux pans dont la pente ne peut être inférieure à 40°.
- Les toitures terrasses à condition d'être végétalisées.

VU le règlement du plan de secteur n°1 Vignoble y afférent,

VU le dossier de demande de permis de construire et les plans y annexés,

CONSIDERANT QUE l'angle de pente indiqué sur le plan de coupe et dans la notice descriptive est de 30°, ce qui est non conforme au règlement en vigueur,

Arrête :

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

KAYSERSBERG VIGNOBLE, le 24/11/2026

Le Maire

Henri STOLL

MAIRIE DE KAYSERSBERG VIGNOBLE * HAUT-RHIN *

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)

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/)

Enedis Accueil Raccordement ElectricitÃ©

Téléphone : 0970831970
Télécopie :
Courriel : afc-au-cu@enedis.fr
Interlocuteur : CAILLE LANA

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

Objet : **Réponse concernant l'instruction d'une autorisation d'urbanisme**

BESANCON CEDEX, le 17/08/2026

Madame, Monsieur,

Vous nous avez transmis la demande d'instruction de l'Autorisation d'Urbanisme PC0681622600017 concernant la parcelle référencée ci-dessous :

Adresse :	14, Rue du Collège 68240 KAYSERSBERG VIGNOBLE
Référence cadastrale :	Section 03 , Parcelle n° 0184 Section 03 , Parcelle n° 0190
Nom du demandeur :	RISSER AGATHE

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 CAILLE
Votre conseiller

Enedis Accueil Raccordement ElectricitÃ©
BP 1209 57 RUE BERSOT
25004 BESANCON CEDEX

enedis.fr

SA à directoire et à conseil de surveillance
Capital de 270 037 000 € - R.C.S. de Nanterre 444 608 442
Enedis – 4 Place de la Pyramide
TSA 25001
92030 PARIS LA DEFENSE cedex
Erreur ! Nom de propriété de document inconnu.

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 26 00017 U6801
Adresse du projet :14 Rue du Collège 68240 KAYSERSBERG VIGNOBLE
Déposé en mairie le : 04/08/2026
Reçu au service le : 17/11/2026
Nature des travaux: 04032 Construction d'une maison avec garage ou parking

Demandeur :
Madame RISSER AGATHE
5 Pla
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) MOTIFS DE L'OPPOSITION

Le projet ayant peu évolué depuis le 7/05/2026, l'avis reste sensiblement le même, à savoir :

Le projet prévoit la construction d'une maison individuelle au sein d'un lotissement récent situé le long d'une des entrées de Kaysersberg, dans un contexte fortement patrimonial.

L'implantation de la maison ne correspond pas à la logique du lotissement qui prévoit des maisons jumelées, adossées le long de leur faitage. Cette organisation vise à libérer de l'espace autour des constructions et à se rapprocher du gabarit des maisons plus anciennes.

La construction proposée dans ce dossier crée une irrégularité qui interrompt la continuité bâtie et laisse le mur aveugle du voisin beaucoup trop visible dans le champs de vision de la tour des anciennes fortifications.

Par ailleurs la pente des toitures à 30° de la maison est trop faible et ne saura pas s'intégrer dans le paysage bâti local où les pentes de toitures sont au minimum à 45°. Par ailleurs, le règlement d'urbanisme impose une pente minimale de 40°.

Pour ces raisons, le projet porte atteinte à la cohérence bâti et à la qualité des abords des monuments

historiques cités en annexe. Aussi l'architecte des bâtiments de France ne donne pas son accord.

2) RECOMMANDATIONS

La maisons doit respecter l'implantation majoritaire dans la rue du Collège. Un léger décalage peut être accepté par rapport à la maison voisine.

Les toitures auront une pente de toiture minimale de 40°.

Fait à Colmar

Signé électroniquement par
Alice DANGUY DES DESERTS
Le 21/11/2026 à 20:43

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 débuter 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 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 situé à 68162|Kaysersberg Vignoble.

Tour place Henri Jaeglé situé à 68162|Kaysersberg Vignoble.