COMMUNE de KAYSERSBERG
VIGNOBLE

ARRETE
DE NON OPPOSITION A DECLARATION PREALABLE

Demande déposée le 11 juin 2026 et complétée les 20 et 23 juillet 2026	
Par :	**SCI STEKALA**
Représenté(e) par :	**Madame Corinne FLOCH**
Demeurant :	**22, Rue Stanislas** **68000 COLMAR**
Sur un terrain sis :	**1, Rue des Bains – lieu-dit KAYSERSBERG** **PREFIXE 162, SECTION 04, PARCELLE 66**
Nature des Travaux :	**Création d'un salon de thé suite à changement de destination du sous-sol de l'habitation en commerce**

N° DP 068 162 26 00051

Surface de plancher créée par changement de destination : 41,75 m²

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

VU la déclaration préalable présentée le 11 juin 2026 et complétée les 20 et 23 juillet 2026 par la SCI STEKALA, représentée par Madame Corinne FLOCH ;

VU l'objet de la demande :

- pour la changement de destination du sous-sol : habitation en commerce (salon de thé) ;
- sur un terrain situé 1, Rue des Bains – lieu-dit KAYSERSBERG ;
- pour une surface de plancher créée par changement de destination de 41,75 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 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'arrêté du 22/06/1970 créant le site inscrit des quartiers anciens urbains,

VU l'avis favorable de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Haut-Rhin en date du 26/07/2026,

VU l'avis sans observation du Syndicat des Eaux et de l'Assainissement Alsace-Moselle en date du 24/08/2026,

VU l'autorisation de construire, d'aménager ou de modifier un Etablissement Recevant du Public n° AT 068 162 26 00017 déposée le 11 juin 2026 et complétée les 20 et 23 juillet 2026, liée à cette déclaration,

VU l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme qui prévoit qu'un 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 les plans joints au dossier concernant le changement de destination en vue de créer un salon de thé,

VU le Règlement Sanitaire Départemental (RSD) et le compte-rendu de travail du 17 juillet 2013 valant protocole d'interprétation de l'article 67 du RSD,

CONSIDERANT QUE les restaurants et débits de boisson proposant une consommation assise doivent mettre à disposition du public des sanitaires et par conséquents des cabinets d'aisance adaptés pour les personnes handicapées, notamment celles circulant en fauteuil roulant. De plus, l'article 67 du RSD précise que les cabinets et urinoirs ne doivent jamais communiquer directement avec les salles de restaurants. Il est donc nécessaire de créer un sas entre la salle de restaurant et le sanitaire, qui doit être conforme à la réglementation accessibilité,

CONSIDERANT QUE les plans font état de sanitaires mais dans des zones non-accessibles au public et que la dérogation octroyée par le Préfet en matière d'accessibilité dans le cadre de l'autorisation de travaux susvisée relève qu'une dérogation concernant des sanitaires est sans objet dans la mesure où aucun sanitaire pour le public n'est aménagé et que cette obligation relève du RSD,

CONSIDERANT QUE le projet, en l'état, n'est pas conforme aux dispositions précitées mais qu'il peut y être remédié,

Arrête :

Article 1 : La présente Déclaration Préalable fait l'objet d'une décision de NON OPPOSITION sous réserve du respect des conditions particulières mentionnées aux articles suivants.

Article 2 : **l'établissement proposant une consommation assise, il convient de prévoir des sanitaires à destination du public conformément aux dispositions du RSD. Si ces derniers ne peuvent être accessibles aux personnes à mobilité réduite, une nouvelle demande de dérogation devra être formulée. Dans tous les cas, une nouvelle demande d'autorisation de travaux devra être sollicitée pour valider l'aménagement de ces sanitaires.**

Article 3 : L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait qu'en cas de location en meublé de tourisme de l'appartement sous les combles, le seuil de 15 couchages serait dépassé et que l'immeuble serait alors considéré comme un établissement recevant du public avec locaux à sommeil. Dans ce cas, une demande d'autorisation de construire, modifier et aménager un établissement recevant du public pour la mise aux normes en matière de sécurité incendie et d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite serait alors à obtenir au préalable.

Article 4 : L'apposition d'enseigne devra faire l'objet d'une demande distincte avant mise en fabrication.

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.

KAYSERSBERG VIGNOBLE,
le 18 septembre 2026

Le Maire

Henri STOLL

MAIRIE DE KAYSERSBERG VIGNOBLE * HAUT-RHIN *

copie à :
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)

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 ***12/06/2026.***

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 de la déclaration préalable :
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 de la déclaration préalable 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) de la déclaration préalable peuvent commencer les travaux après avoir :
- 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) bénéficiaire(s) du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.

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.

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 - DECLARATION PREALABLE DE CONSTRUCTION

Numéro : DP 068162 26 00051 U6801
Adresse du projet :1 Rue des Bains (Kaysersberg) 68240 KAYSERSBERG VIGNOBLE
Déposé en mairie le : 11/06/2026
Reçu au service le : 03/07/2026
Nature des travaux: 12180 Changement de destination

Demandeur :
SCi STEKALA SCi STEKALA
représenté(e) par Madame FLOCH Corinne
22 Rue Stanislas
68000 COLMAR

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.

Après examen de ce projet, l'Architecte des Bâtiments de France donne son accord.

NOTA : pour être considéré comme habitables, les locaux doivent être éclairés naturellement et ventilés.

Fait à Colmar

Signé électroniquement par
Alice DANGUY DES DESERTS
Le 26/07/2026 à 12:39

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 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.

ANNEXE :

Chapelle de l'Oberhof situé à 68162|Kaysersberg Vignoble.

Maison Brief-Faller 88 rue du Général de Gaulle situé à 68162|Kaysersberg Vignoble.

Pignon 78 rue du Général de Gaulle situé à 68162|Kaysersberg Vignoble.

Maison des bains situé à 68162|Kaysersberg Vignoble.

Pont fortifié rue du Général de Gaulle situé à 68162|Kaysersberg Vignoble.

Delphine EHRBURGER

De: BALLAND Sandra <sandra.balland@sdea.fr>
Envoyé: lundi 24 août 2026 16:35
Objet: RE: Consultation pour avis sur dossier DP 068 162 26 00051 - SCi STEKALA - Rue des Bains (Kaysersberg) - KAYSERSBERG VIGNOBLE

Bonjour,

Pour répondre à votre demande, je vous adresse ci-dessous l'observation transmise par notre technicien, M. Kévin BAPPERT, au sujet de la DP citée en objet :

« Au vu du projet qui est un changement de destination d'habitation à commerce, nous n'avons aucune remarque à apporter à ce dossier «

Vous en souhaitant bonne réception,

Bien Cordialement,

L'eau, votre service public

Sandra Balland
Gestion Administrative et Financière
Tel : 03 90 57 50 96
Parc d'Activité des Nations
4 Rue d'Espagne 67230 BENFELD
www.sdea.fr

De : EHRBURGER Delphine - Guichet Unique CA Colmar <ca-colmar@geosphere.fr>
Envoyé : jeudi 13 août 2026 09:15
À : Contact URBANISME-BENFELD <contact.urbanisme-benfeld@sdea.fr>
Cc : delphine.ehrburger@agglo-colmar.fr
Objet : Consultation pour avis sur dossier DP 068 162 26 00051 - SCi STEKALA - Rue des Bains (Kaysersberg) - KAYSERSBERG VIGNOBLE

Bonjour,

Veuillez trouver ci-joint le courrier de demande d'avis pour le dossier cité en objet.

Vous pourrez télécharger le dossier avec le lien suivant : https://we.tl/t-kgFWbH5bPQD9bawh

Vous en souhaitant bonne réception,

Cordialement,