



**PRÉFET  
DU HAUT-RHIN**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction départementale  
des territoires du Haut-Rhin**

SERVICE CONNAISSANCE AMÉNAGEMENT URBANISME

BUREAU URBANISME ET PLANIFICATION TERRITORIALE

Affaire suivie par : M. Guillaume Urbain

Tél. : 03 89 24 84 55

guillaume.urbain@haut-rhin.gouv.fr

Colmar, le **30 MARS 2026**

La directrice départementale des  
territoires du Haut-Rhin

à

Monsieur le Chef de l'unité  
départementale de l'architecture et  
du patrimoine du Haut-Rhin  
17 place de la Cathédrale  
68000 COLMAR

**Objet : Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) du Site Patrimonial  
Remarquable (SPR) à NEUF-BRISACH**

Par transmission du 23 janvier 2026, la Communauté de Communes Alsace Rhin Brisach (CCARB) a notifié au préfet le projet Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) du Site Patrimonial Remarquable (SPR) à Neuf-Brisach, en application des articles L. 631-4 II alinéa 4, D. 631-8 du code du patrimoine et L. 132-7, L. 132-9 du code de l'urbanisme.

Pour rappel, le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Neuf-Brisach a été approuvé par délibération du Conseil Municipal (DCM) du 18 décembre 2012 et s'applique au territoire suite à l'annulation du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la CCARB par la cour administrative d'appel de Nancy le 11 décembre 2025.

Le dossier contient l'ensemble des pièces requises par l'article L. 631-4 I. du code du patrimoine, à savoir un rapport de présentation, un diagnostic, un règlement, la délimitation d'éléments permettant d'assurer leur conservation ou leur restauration, et un document graphique avec la légende du plan.

L'analyse du dossier appelle les remarques suivantes :



### 1) Sur la cohérence entre le PVAP et le PLU

Le PVAP a été élaboré à partir de l'année 2023, dans un contexte où le PLUi de la CCARB, approuvé en 2021, constituait le document d'urbanisme applicable sur le territoire.

Toutefois, ce PLUi a été annulé par décision juridictionnelle à la fin de l'année 2025, pour des motifs indépendants de toute considération relative à la préservation du patrimoine.

Dans ces conditions, le dossier de PVAP comporte de nombreuses références au PLUi dans ses différentes pièces. Il appartiendra à la collectivité de veiller à remplacer ces occurrences par « le document d'urbanisme actuellement en vigueur », afin d'assurer la cohérence juridique et la lisibilité du dossier.

Au-delà de ces mentions ponctuelles, le dossier comporte également un travail d'analyse plus approfondi de cohérence entre le PVAP et le PLUi, notamment dans le chapitre 4.1 du rapport de présentation intitulé « Compatibilité des objectifs et enjeux du PVAP avec les documents d'urbanisme de rang supérieur, dont le PLUi » (pages 24 à 28). Ce chapitre comporte notamment un tableau établissant des correspondances entre les orientations du PVAP et celles du PLUi.

Dans le contexte actuel, les options suivantes peuvent être envisagées par le porteur de projet :

- supprimer, dans ce chapitre, les parties du tableau renvoyant au PLUi ;
- adapter les développements afin de prendre en compte le document d'urbanisme actuellement en vigueur.

Il apparaît en tout état de cause opportun de mener ce travail de mise à jour dans l'ensemble des pièces du PVAP, afin de garantir la cohérence interne du dossier et son adéquation avec le cadre réglementaire applicable.

### 2) Sur l'existence de servitudes d'utilité publique (SUP) :

Les SUP actuellement applicables sur le périmètre du PVAP n'apparaissent pas entrer en contradiction avec les dispositions du projet.

Les servitudes identifiées sont les suivantes :

- AC1 : périmètre des abords des monuments historiques ;
- AC4 : site patrimonial remarquable ;
- PT3 : réseaux de télécommunications ;
- T7 : servitudes aéronautiques hors zones de dégagement.

### 3) Sur l'existence de risques naturels et technologiques

Le secteur concerné par le PVAP (ville intra muros), n'est pas identifié comme étant soumis à des risques naturels ou technologiques particuliers.

Il n'est pas concerné par :

- un plan de prévention des risques naturels (PPRN) ;
- un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ;
- l'atlas des zones inondables (AZI) du Haut-Rhin ;

- la présence d'un établissement ICPE ;
- un plan particulier d'intervention (PPI) lié à une ICPE classée Seveso.

#### 4) Sur les inventaires et protections environnementales

Le périmètre du PVAP ne comprend aucun site classé au titre du réseau Natura 2000, ni par des Zones à Dominante Humide sur la base de données CIGAL (2008).

En revanche les glacis, situés à proximité immédiate, font l'objet d'un inventaire ZNIEFF de type 1, mais en dehors du périmètre du PVAP.

#### 5) Sur la question des logements vacants

Les données récentes de l'INSEE (2022) indiquent un taux de vacance relativement important à Neuf-Brisach. Cette situation est bien identifiée dans le diagnostic du PVAP, notamment p. 46 et p. 117 du rapport de présentation, qui l'explique en partie par un parc de logements ancien et énergivore.

Le projet de PVAP, avec un règlement plus précis et plus complet que le guide de recommandations architecturales annexé au PLU de 2012, devrait améliorer la lisibilité des règles applicables et faciliter la prise en compte de l'avis de l'architecte des bâtiments de France (ABF) lors des projets de rénovation.

Cette clarification des prescriptions est de nature à favoriser les opérations de réhabilitation du bâti existant et, à terme, à contribuer à la réduction de la vacance, en cohérence avec les principes d'équilibre de l'urbanisme définis à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme.

#### 6) Sur les friches

La seule friche identifiée sur Cartofriche dans le secteur concerné est la caserne Suzonni. Toutefois, celle-ci étant classée monument historique, elle n'est pas soumise aux dispositions du PVAP.

Par ailleurs, un projet de réhabilitation est en cours et suivi par l'ABF.

Dans ces conditions, le projet de PVAP n'apparaît pas entrer en contradiction avec les opérations de renouvellement urbain portant sur des friches identifiées sur le territoire.

**Au vu des remarques précitées, j'émet un avis favorable au projet Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) du Site Patrimonial Remarquable (SPR) à NEUF-BRISACH.**

Pour la directrice départementale des  
territoires,

L'adjointe au chef du service connaissance,  
aménagement, urbanisme

  
Claire BERGER

