



**PRÉFET
DE LA RÉGION
GRAND EST**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

DIRECTION REGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES

Pôle / Service : UDAP68

Affaire suivie par Emmanuelle Diebolt

Tél : 03 89 20 26 00

Courriel : udap.haut-rhin@culture.gouv.fr

Réf : UDAP68 / GS / ED / 2026 -

Colmar, le 29 AVR. 2026

Le Préfet du Haut-Rhin

à

Monsieur le Président de la communauté de
communes Alsace Rhin Brisach
16 rue de Neuf-Brisach
BP 20045
68600 Volgelsheim

Envoi recommandé avec accusé de réception
n°

**Objet : Site patrimonial remarquable (SPR) de Neuf-Brisach / Communauté de communes Alsace Rhin
Brisach (CCARB)**

Avis sur le projet de plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP) du SPR

P.J. : avis de la Direction Départementale des Territoires du Haut-Rhin (DDT68), du 30 mars 2026

Autorité compétente en matière de document d'urbanisme, la communauté de communes Alsace Rhin Brisach (CCARB) a lancé, en 2019, une procédure visant à doter la commune de Neuf-Brisach d'un site patrimonial remarquable (SPR), dans l'objectif de préserver et mettre en valeur la commune inscrite au patrimoine mondial de l'UNESCO depuis 2008.

Instauré en 2023, le SPR a donné lieu à l'élaboration d'un outil réglementaire, dénommé PVAP (plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine), qui est, à ce jour, soumis pour avis à un certain nombre de personnes publiques, conformément aux codes du patrimoine (L631-4 II/ alinéa 4 et D631-8) et de l'urbanisme (articles L132-7 et L132-9).

A ce titre, la CCARB a sollicité le préfet, selon courrier du 23 janvier 2026, réceptionné en préfecture le 27 janvier 2026.

Le dossier a été transmis aux services de l'État directement intéressés par ce dossier, en l'occurrence la DDT68 et l'UDAP68, désignée service pilote.

Parmi les observations formulées par les services précités, il apparaît nécessaire de souligner les points ci-dessous, étant précisé qu'il conviendra également d'examiner avec soin l'avis de la DDT68 du 30 mars 2026, en annexe du présent courrier.

Préambule : la composition du dossier de PVAP

Le PVAP est constitué des éléments suivants (article L631-4 du code du patrimoine) :

- ◆ un diagnostic (comprenant un inventaire du patrimoine et des éléments paysagers sur le périmètre couvert par le plan).
- ◆ un rapport de présentation (fondé sur le diagnostic) qui comporte les objectifs du PVAP
- ◆ un règlement, constitué de trois cahiers : cadre d'application / règlement / annexes
- ◆ un plan graphique, qui constitue la légende du PVAP, en formats A0 et A3

A noter : le PVAP comporte également des fiches conseil à porter pédagogique pour faciliter l'application des prescriptions auprès des usagers.

Conditions d'élaboration du PVAP :

Il convient de préciser que suite au recrutement, en 2021, de l'équipe pluridisciplinaire en charge de l'étude, **l'élaboration du PVAP a associé, de façon régulière, la CCARB et la commune de Neuf-Brisach ainsi que l'architecte des bâtiments de France du Haut-Rhin (ABF68, service UDAP68)**, dans le cadre de visites de terrains et de réunions en comité technique (COTECH).

Par ailleurs, le PVAP a été validé, à chaque étape de la procédure, par les entités intervenant dans ce processus (Commission Locale du SPR, commune de Neuf-Brisach, CCARB, Commission Régionale du Patrimoine et de l'Architecture=CRPA).

En d'autres termes, le PVAP est le résultat d'une étroite concertation entre Etat et collectivités et il a été soumis, pour avis, à différentes instances qui l'ont toutes validé.

Procédure de SPR et spécificités d'ordre juridique :

A/ Servitude des abords de monuments historique : existence d'un PDA à Neuf-Brisach depuis 2024 :

On peut lire, page 13 du cahier n°1 du règlement (cadre d'application) :

« ...En cas de suppression ou d'abrogation du SPR, les périmètres de protection des abords des monuments historiques entrent à nouveau en vigueur »

Cette règle est inexacte, pour la raison suivante :

La démarche de SPR s'est doublée d'une étude sur la mise en place d'un périmètre délimité des abords (PDA) autour des monuments historiques de Neuf-Brisach (ce qui a pour intérêt de remplacer le périmètre de 500 mètres de ces monuments par un tracé, plus adapté, qui présente un intérêt patrimonial bâti et paysager et qui permet, ainsi, de recentrer l'action de l'ABF sur les secteurs patrimoniaux d'une commune).

Juridiquement, le PDA constitue une servitude d'utilité publique (SUP) et dans le cas présent, le PDA de Neuf-Brisach a été instauré par arrêté préfectoral du 15 janvier 2024.

Par conséquent, le PDA sera maintenu, quand bien même le SPR venait à disparaître.

Dans ces conditions, **il conviendra de rectifier l'affirmation erronée précitée** (en italique ci-dessus).

B/ Caractéristiques du PVAP :

Le PVAP a le caractère de SUP et, à ce titre, il devra être annexé au document d'urbanisme de la commune de Neuf-Brisach, en tant que complément au règlement du document d'urbanisme.

Cette règle suppose une compatibilité entre les prescriptions du PVAP et le document d'urbanisme, puisque les autorisations de travaux doivent être conformes à la fois aux règles du document d'urbanisme et à celles du PVAP.

Cette exigence pose la question de la cohérence entre le PVAP et le document d'urbanisme de Neuf-Brisach.

A priori, cette cohérence est garantie par les principes suivants, récapitulés dans le cahier n°1 du règlement (cadre d'application) :

- ◆ page 7 : si le règlement du PVAP est muet sur une disposition, c'est la règle du document d'urbanisme qui s'applique.
- ◆ page 9 : dans le cas de dispositions différentes entre la règle du document d'urbanisme et celle du PVAP, c'est la règle la plus contraignante qui s'applique.

Dans le cas présent, il est à noter que le PVAP a été élaboré à une période où le PLUi de la CCARB du 26 mai 2021 constituait le document d'urbanisme applicable à Neuf-Brisach.

Puis, le 11 décembre 2025, la Cour d'Appel de Nancy a annulé le PLUi, pour des motifs sans rapport avec la préservation du patrimoine.

Cette situation a conduit à la remise en vigueur du PLU de Neuf-Brisach, approuvé le 18 décembre 2012.

Il en résulte les conséquences suivantes :

- le dossier de PVAP comportant de nombreuses références au PLUi, **il conviendra de remplacer le terme PLUi par l'expression « document d'urbanisme actuellement en vigueur »**

- une réflexion est à mener par la CCARB, concernant « l'analyse de la compatibilité des objectifs et enjeux du PVAP avec les documents d'urbanisme de rang supérieur », mentionnée dans le rapport de présentation, pages 24 à 28 (supprimer les parties du tableau renvoyant au PLUi ou adapter les développements afin de prendre en compte le PLU de 2012)

- le PLU du 18 décembre 2012 comporte un guide de recommandations architecturales ainsi qu'un plan de détail et un règlement qui renvoie à ce plan de détail ; ces éléments seront à concilier avec les règles du PVAP, selon les principes mentionnés ci-dessus (et que l'on trouve pages 7 et 9 du cahier n°1 du règlement - cadre d'application).

Au vu des développements qui précèdent, j'émetts un avis favorable au projet de PVAP, sous réserve de garantir la cohérence du PVAP avec le PLU de Neuf-Brisach de 2012, ce qui doit se traduire par les actions suivantes :

- supprimer les références au PLUi dans les différents documents du PVAP,

- retravailler le rapport de présentation sur « l'analyse de la compatibilité des objectifs et enjeux du PVAP avec les documents d'urbanisme de rang supérieur » (en supprimant les parties du tableau renvoyant au PLUi ou en adaptant les développements afin de prendre en compte le PLU de Neuf-Brisach de 2012),

Le préfet
Pour le préfet et par délégation
Le secrétaire général



Augustin CELLARD