

SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE DE NEUF-BRISACH

REGLEMENT

Juin 2025



SITE PATRIMONIAL
REMARQUABLE
Neuf-Brisach

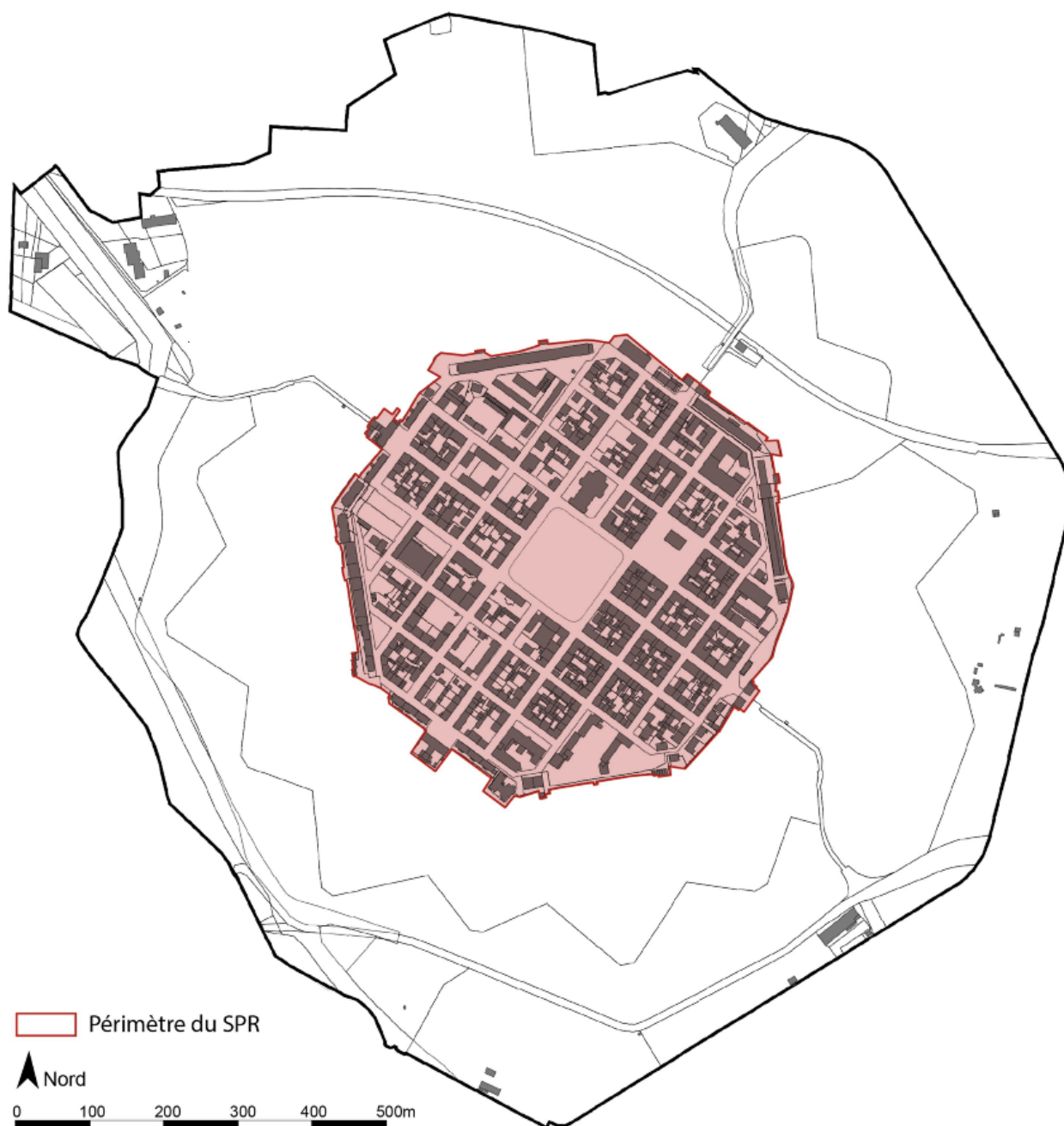
PREMIER CAHIER – CADRE D'APPLICATION DU SPR

1.	MODE D'EMPLOI	2
1.1.	Le périmètre d'application	2
1.2.	Composition du dossier réglementaire	4
1.3.	Les fiches-conseils	5
2.	CADRE LEGISLATIF.....	6
2.1.	Qu'est-ce qu'un PVAP ?	6
2.2.	Rappel législatif	6
2.3.	Le fonctionnement du règlement	7
2.4.	La légende du document graphique du règlement.....	8
3.	PORTEE JURIDIQUE DU PVAP	8
3.1.	Portée du règlement	9
3.2.	Régime d'autorisation en PVAP	9
3.3.	Particularités des autorisations de travaux sur Monument Historique	11
3.4.	Particularités du permis de démolir en PVAP.....	11
3.5.	Modification et révision du PVAP	12
4.	EFFETS DU PVAP	13
4.1.	Effets de la servitude des abords de Monuments Historiques	13
4.2.	Effets sur le patrimoine archéologique	13
4.3.	Effets sur la publicité et les enseignes.....	14

PREMIER CAHIER – CADRE D'APPLICATION DU SPR

1. MODE D'EMPLOI

1.1. Le périmètre d'application



Le Site patrimonial remarquable (SPR) de Neuf-Brisach, dans lequel s'applique le présent Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP), a été créé par arrêté ministériel du 03 novembre 2023 après avis favorable de la Commission nationale du patrimoine et de l'architecture réunie le 07 juillet 2022.

Le périmètre du SPR retenu, sur lequel s'applique le présent PVAP, se concentre sur la partie intérieure de l'enceinte de sûreté. Les limites du périmètre suivent le parcellaire des remparts et correspondent à la limite du site des « Remparts et leurs glacis, y compris la porte de Bâle avec son corps de garde et la casemate » classé Monument Historique les 1er octobre 1962 et 7 novembre 1962. Les limites du périmètre SPR correspondent également, aux limites de la zone UAa du PLUi, permettant ainsi, une parfaite cohérence entre le PLUi et sa servitude.

Le périmètre correspond à la ville-neuve de Vauban, qui renferme à la fois les témoins initiaux de la création de la place forte, mais aussi les formes reconstruites de la ville, qui ont maintenu la morphologie du plan d'origine.

Témoignage de la réflexion la plus aboutie de l'œuvre de Vauban, cette histoire militaire, administrative, politique et religieuse de la ville est présente au travers de l'urbanisme et des constructions.

Le périmètre intègre les portes, les espaces publics qui relèvent du plan hippodamique* de Vauban, le système des îlots et les perspectives générées par la composition urbaine, la place d'Armes, les édifices urbains, institutionnels, militaires ou religieux de la ville à l'origine, les puits, les compositions végétales et les édifices civils successifs qui témoignent de leurs différentes époques de construction et qui - à peu près tous - ont poursuivi le plan urbain de Vauban.

1.2. Composition du dossier règlementaire

Les articles L. 631-4 et D. 631-12 à D. 631-14 du code du patrimoine, prévoient que le PVAP doit être composé par :

- **1/ un rapport de présentation** des objectifs du plan, fondé sur un diagnostic. Il comprend un inventaire du patrimoine historique, urbain, architectural, archéologique, artistique et paysager, et une analyse de l'architecture par immeuble ou par groupe d'immeubles présentant des caractéristiques architecturales homogènes. Il traite des éléments de décoration, des modes constructifs et des matériaux ;
- **2/ un règlement écrit** comprenant des prescriptions relatives à la qualité architecturale des constructions neuves ou existantes. Il encadre leurs matériaux, leur implantation, leur volumétrie et leurs abords, ainsi que des règles relatives à la conservation ou la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces naturels ou urbains ;
- **3 /un règlement graphique** faisant apparaître la délimitation :
 - des immeubles,
 - des espaces publics,
 - des monuments et des sites,
 - des cours et jardins,

ainsi que l'identification

- des plantations et des mobiliers urbains,

à protéger et à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier.

Les prescriptions permettent d'assurer leur conservation ou leur restauration. Pour les nouvelles constructions, le règlement peut définir les conditions spéciales relatives à l'implantation, à la morphologie, aux dimensions des constructions et aux matériaux du clos et couvert.

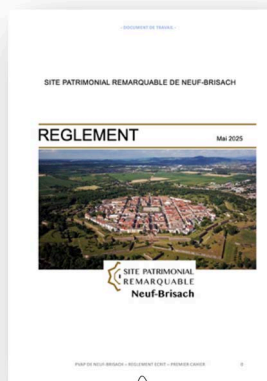
1/

2/

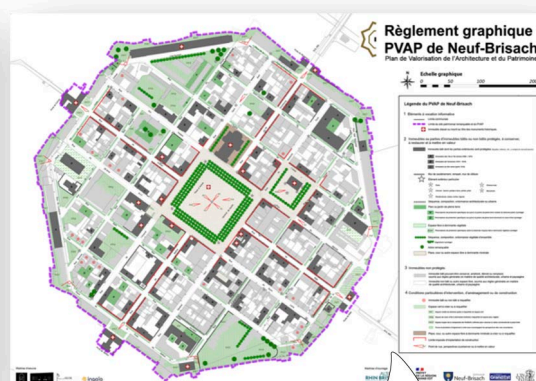
3/



Un document qui explicite les valeurs patrimoniales et qui justifie le périmètre du SPR



Le règlement écrit contient les prescriptions à prendre en compte pour l'établissement de projets respectueux du patrimoine



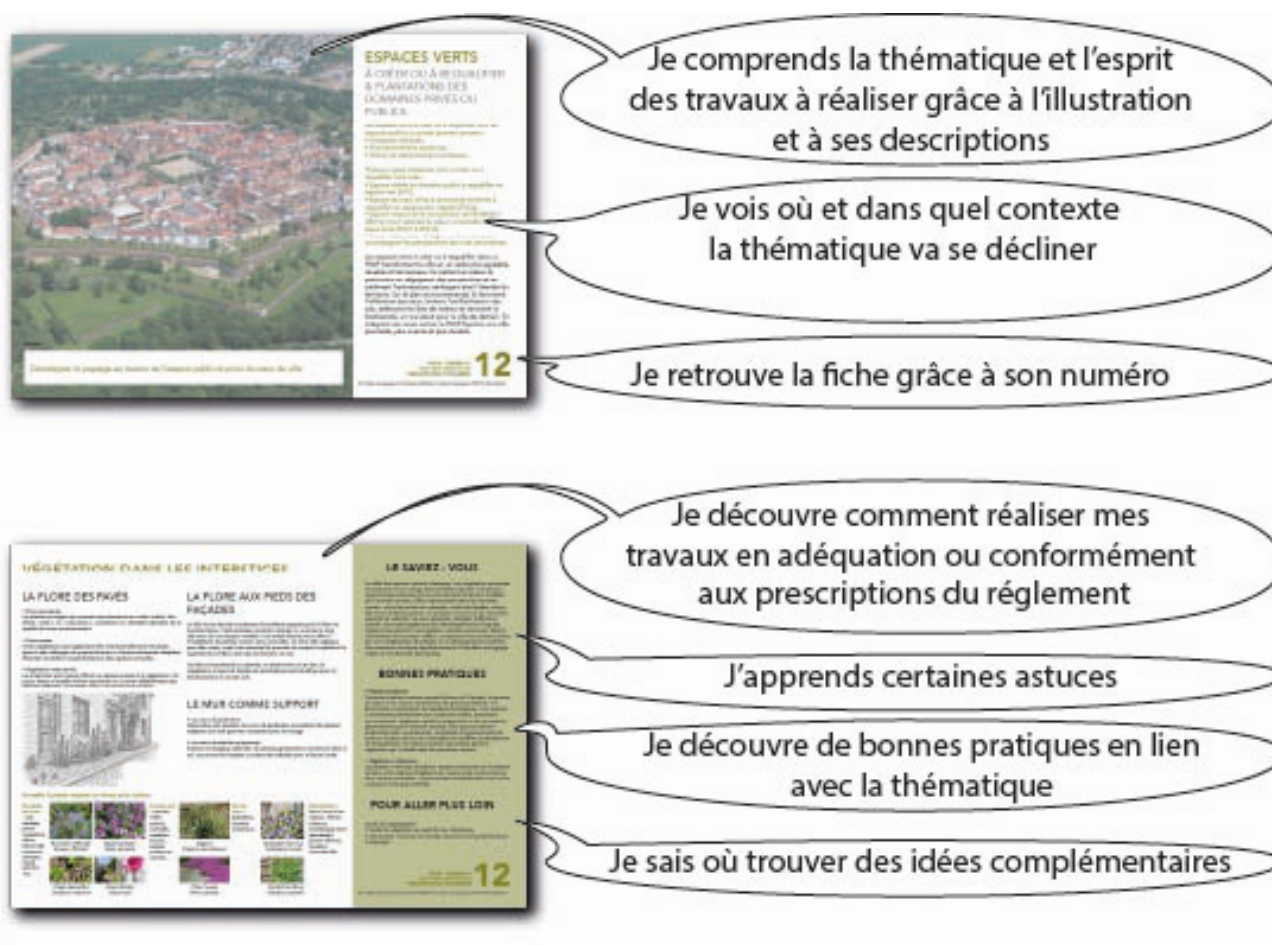
A l'intérieur du périmètre du SPR, le règlement graphique identifie les éléments protégés -ou non- définis dans le règlement écrit

1.3. Les fiches-conseils

Pour faciliter l'application du PVAP, comprendre l'intelligence, les logiques des constructions et des espaces de Neuf-Brisach et illustrer certains aspects pratiques, des fiches-conseils ont été réalisées :

1. Travaux à déclarer en Site patrimonial remarquable
2. Insertion dans un tissu urbain historique : construire du neuf ou réhabiliter l'existant
3. Ravalement de façade
4. Menuiseries
5. Devantures commerciales
6. Couvertures et ouvrages de toiture
7. Ornémentations (sculpture, modénature, second œuvre)
8. Intégration des éléments techniques
9. Amélioration du confort thermique
10. Clôtures et portails
11. Sols et perméabilité
12. Espaces verts à créer ou à requalifier & plantations des domaines privés ou public.

Ces fiches prolongent les prescriptions du règlement et vous aideront dans votre démarche de projet, dans le respect du patrimoine Néo-Brisacien. Elles s'organisent ainsi :



2. CADRE LEGISLATIF

2.1. Qu'est-ce qu'un PVAP ?

Le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) est une servitude d'urbanisme accompagnant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) à l'intérieur du périmètre du Site patrimonial remarquable.

Le PVAP a pour objectif de promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces non bâtis dans le respect du développement durable. Il est fondé sur un diagnostic prenant en compte les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, afin de garantir la qualité architecturale des édifices existants (et à venir) ainsi que la qualité d'aménagement des espaces.

A Neuf-Brisach, le Site patrimonial remarquable (SPR) correspond à l'outil de gestion pour la ville nouvelle de Vauban. Il est intégré au plan de gestion de la place forte de Neuf-Brisach. Ce plan de gestion, qui n'a pas de valeur réglementaire, détermine les enjeux territoriaux liés à l'inscription au patrimoine mondial pour préserver la Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE) face aux facteurs pouvant l'impacter. Il décline les objectifs et les actions à entreprendre pour y répondre. Il doit s'accompagner d'une servitude d'utilité publique prenant en compte les spécificités patrimoniales : le SPR, accompagné, dans le cas de Neuf-Brisach de son PVAP.

2.2. Rappel législatif

Le PVAP de Neuf-Brisach est établi en application de l'article n°75 Titre III de la Loi n°2016-925 du 7 juillet 2016, relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine, dite LCAP, prolongée par son décret d'application n° 2017-456 du 29 mars 2017.

Les prescriptions du PVAP s'appliquent dans le cadre général de la législation régissant la protection du patrimoine et des sites, notamment :

- le livre IV du Code de l'Urbanisme qui définit le régime applicable aux constructions, aménagements et démolitions ;
- le livre VI du Code du Patrimoine concernant les Monuments Historiques, sites et espaces protégés ;
- le livre V titre VIII du Code de l'Environnement concernant la protection du cadre de vie et précisément sur les publicités, enseignes et pré-enseignes (articles L 581-1 et suivants) ;

2.3. Le fonctionnement du règlement

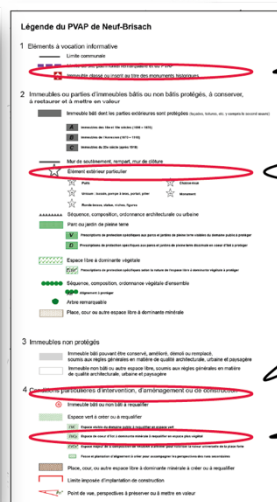
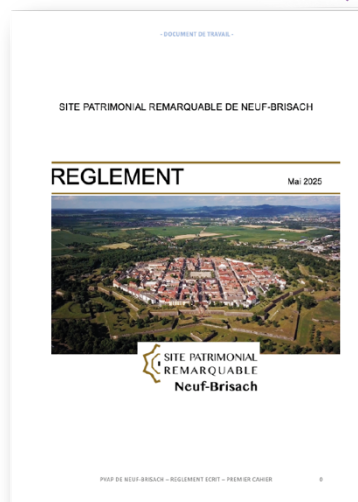
Le PVAP s'applique avec une complémentarité entre le règlement écrit (présent document) et le règlement graphique.

En premier lieu, il convient de se référer au règlement graphique (plan réglementaire) afin de connaître, grâce à la légende, le(s) élément(s) identifié(s) faisant l'objet d'une protection sur sa propriété ou l'endroit recherché.

Le présent règlement écrit précise textuellement, en complément des règles graphiques les règles générales et particulières obligatoires à appliquer. Celle-ci s'ajoutent à celles édictées par le PLUi.



J'identifie la parcelle de mon projet et je relève les éléments de la légende graphique qui s'y appliquent



Je consulte les prescriptions paysagères, urbaines et architecturales du règlement écrit pour chaque élément de légende concerné par ma parcelle. Si le règlement est muet sur une disposition, c'est la règle du PLU qui s'applique.

Les travaux entrepris doivent être conformes aux règles définies par le PLUi et par le PVAP.

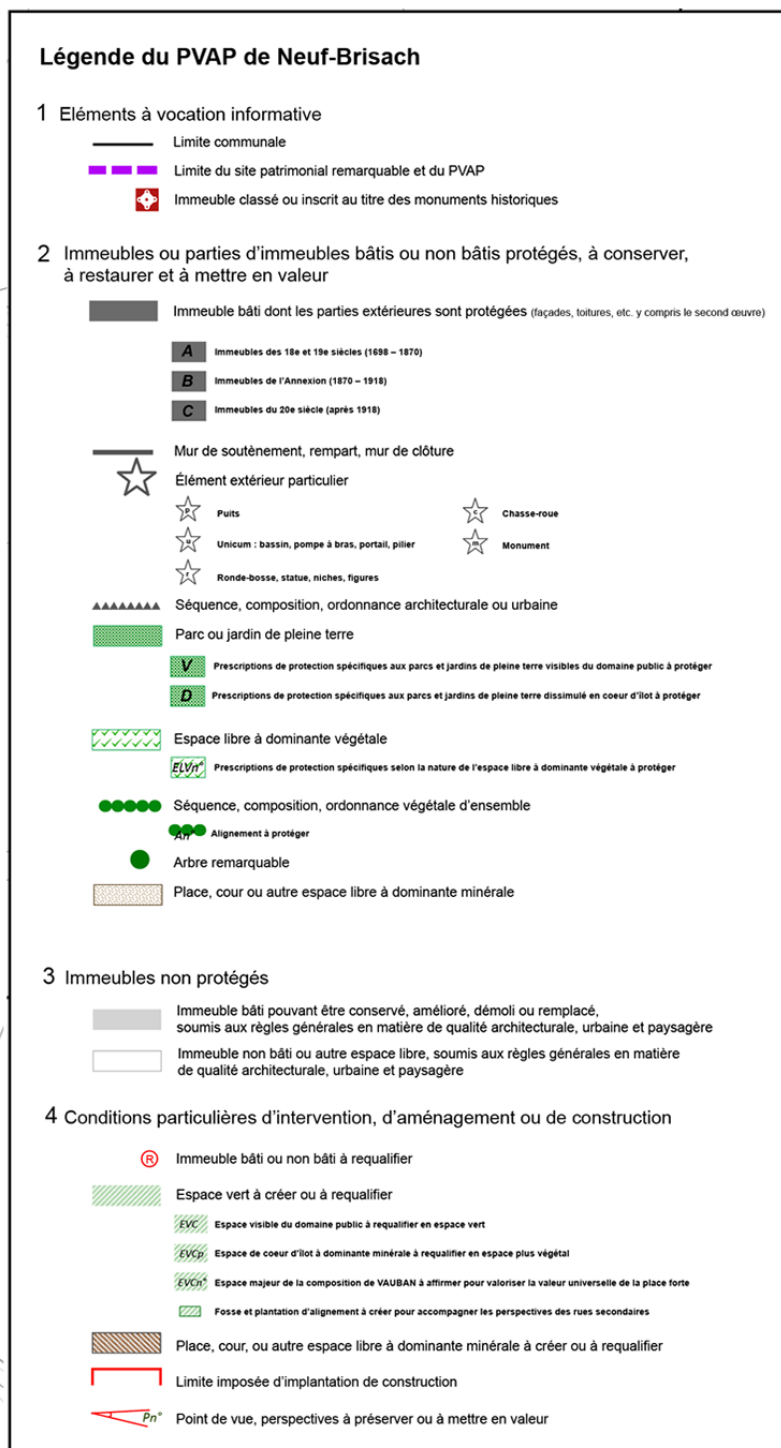
Je consulte aussi le PLUi de la CCARB qui s'applique à Neuf-Brisach.

2.4. La légende du document graphique du règlement

Prévue à l'article D. 631-14 du code du patrimoine, la légende des PVAP est fixée par arrêté ministériel du 10 octobre 2018. Elle s'applique à tous les PVAP.

Toutes les possibilités de protection offertes par la légende ne sont pas adaptées et donc utilisées dans le PVAP de Neuf-Brisach.

Le présent règlement s'appuie sur les éléments graphiques suivants :



3. PORTEE JURIDIQUE DU PVAP

3.1. Portée du règlement

Conformément au Code de l'Urbanisme, les prescriptions du PVAP - qui constituent une servitude d'utilité publique - sont à ce titre annexées aux dispositions du PLUi de la CCARB.

Elles doivent être compatibles avec les orientations du PADD.

Dans le cas de dispositions différentes entre la règle du PLUi et celle du PVAP, c'est la règle la plus contraignante qui s'applique.

Les prescriptions données dans le présent règlement se limitent parfois à des directives, c'est-à-dire des orientations définissant un cadre général à l'exercice du pouvoir d'appréciation de l'Architecte des Bâtiments de France et de l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme.

Les dispositions du PVAP complètent et précisent celles du PLUi, notamment en termes qualitatifs pour ce qui concerne :

- l'architecture des constructions neuves ,
- la qualité de restauration ou de modification des constructions existantes,
- la qualité des espaces urbains et paysagers à l'intérieur du SPR.

Les réglementations techniques nationales (incendie, accessibilité, etc.) priment sur les règles d'urbanisme et patrimoniales locales. Toutefois, selon la hiérarchie des normes, l'avis de l'Architecte des bâtiments de France est conforme, tandis que celui de la commission d'accessibilité est simple. Dans tous les cas, des aménagements ou dérogations peuvent être envisagés dans le respect du patrimoine, via une concertation entre les acteurs concernés (ABF, SDIS, services urbanisme...).

3.2. Régime d'autorisation en PVAP

Le classement au titre des Sites patrimoniaux remarquables délimite un périmètre dans lequel la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur des immeubles présentent un intérêt public. Réaliser des travaux dans le périmètre d'un Site patrimonial remarquable SPR nécessite le dépôt d'une autorisation préalable pour tous . Dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, sont soumis à une autorisation préalable les travaux susceptibles de modifier :

- l'état des parties extérieures des immeubles bâtis ;
- l'état des immeubles non bâtis (cour ou jardin par exemple) ;
- les éléments d'architecture et de décoration ;
- la nature des espaces publics.

Ces autorisations préalables sont soumises à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation de travaux, l'ABF s'assure du respect du patrimoine, de l'architecture, du paysage naturel ou urbain, de la qualité des constructions et de leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant ainsi que du respect des règles du plan de gestion applicable au Site patrimonial remarquable.

Toute demande d'autorisation de travaux doit être déposée en mairie de Neuf-Brisach. Les délais maximums d'instruction des dossiers de demande d'autorisation de travaux sont de :

- deux mois pour les déclarations préalables ;
- trois mois pour les permis de démolir et les permis de construire pour une maison individuelle ;
- quatre mois pour les autres permis de construire et les permis d'aménager.

Le délai à disposition de l'ABF pour donner son accord est d'un mois pour les déclarations préalables et deux mois pour tous les permis. En cas de silence de l'ABF, cet accord est réputé donné.

Les délais démarrent une fois le dossier complet déposé en mairie.

L'accord de l'ABF peut être assorti de prescriptions afin que le projet ne porte pas atteinte à la conservation ou à la mise en valeur du Site patrimonial remarquable. À défaut d'accord de l'ABF, la demande d'autorisation de travaux ne peut être accordée.

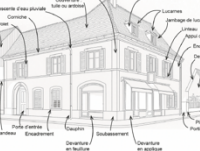
En PVAP, tout dossier de demande d'autorisation de travaux contient impérativement une notice présentant la description des matériaux qu'il est envisagé d'utiliser ainsi que les modalités d'exécution de ces travaux. Les murs de clôtures et les arbres existants sur la parcelle, ou à proximité, doivent être indiqués dans les pièces graphiques. Il peut aussi être demandé au pétitionnaire de fournir les photos et relevés des bâtiments mitoyens de la construction projetée ou à modifier.

Neuf-Brianch - Nuancier du PVAF - Fiche couleur -

Nom du propriétaire : _____

Adresse des travaux : _____

Éléments de la construction concernés par les travaux de ravalement (élique)



Coller la photo de la façade vue de loin	Coller la photo de la façade vue de près
--	--

Prix en compte de l'investissement

Matière	Quantité	Prix unitaire	Total
Ciment			
Sable			
Brique			
Carreau			
Plâtre			
Enduit			
Peinture			
Verre			
Ferraille			
Bois			
Autres			
Total			

Pour mon ravalement de façade,
j'utilise la fiche couleur qui me permet
de déclarer mes travaux
sans ambiguïté

Les prescriptions contenues dans le PVAP s'imposent aussi bien à l'ABF qu'à l'autorité compétente pour délivrer les autorisations. L'ABF conserve un pouvoir d'appréciation, mais celui-ci s'exerce désormais en référence aux prescriptions réglementaires du PVAP, aux résultats de l'inventaire du patrimoine et à l'analyse préalable figurant dans le rapport de présentation, qui lui permettent de justifier son accord. A noter qu'un recours contre le refus de l'ABF peut être exercé par les demandeurs ou l'autorité compétente chargée de délivrer l'autorisation de travaux.

Dans le cadre de l’instruction des demandes d’autorisation de travaux, la Commission locale du Site patrimonial remarquable (CLSPR) peut être consultée :

- sur les projets nécessitant une adaptation mineure* des dispositions du PVAP ;
- sur des recours contre l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France en application de l'article L.632-2.

3.3. Particularités des autorisations de travaux sur Monument Historique

La protection au titre des Monuments Historiques (MH) est une servitude d'utilité publique en tant que telle. Aussi, en raison de leur intérêt historique, artistique ou architectural, ils font l'objet de dispositions particulières pour leur conservation afin que toutes les interventions d'entretien, de réparation, de restauration ou de modification puissent être effectuées en maintenant l'intérêt culturel qui a justifié leur protection (articles L 621-1 et s. et L 621-25 et s. du Code du Patrimoine).

Les dispositions du PVAP ne s'appliquent donc pas sur les Monuments Historiques.

Cependant, dans un souci de lisibilité, l'indication de l'ensemble des Monuments Historiques compris de l'emprise du SPR figure sur le document graphique du PVAP, et sont identifiés par un logo rouge (marque déposée à l'INPI sous le numéro 4399557) conformément à l'arrêté du 10 octobre 2018 fixant le modèle de légende du document graphique du règlement du PVAP.

En application de l'article L. 632-3 du code du patrimoine, les Monuments Historiques disposent de leur propre législation en matière d'autorisation de travaux. Il est souhaitable qu'un dialogue entre les porteurs de projet et les services de l'État chargés du patrimoine soit mis en place le plus en amont possible, afin d'accompagner au mieux les projets et de définir des principes d'intervention respectueux du cadre réglementaire, architectural et technique.

3.4. Particularités du permis de démolir en PVAP

Le permis de démolir, en vertu de l'article R421-28 du Code de l'Urbanisme, s'étend à tous les types d'ouvrages contenus dans le périmètre du PVAP (bâtiments, aménagements d'espaces publics, porches, murs de clôture et de soutènement, etc.). Le pétitionnaire doit, en plus des pièces usuelles, fournir les photos ou relevés des bâtiments mitoyens de la construction à démolir. Au cours de l'instruction du permis de démolir, il peut être demandé au pétitionnaire une visite du bâtiment concerné.

Cette obligation s'impose aux collectivités publiques, établissements publics et aux concessionnaires des services publics de l'État, des régions, des départements et des communes, tout comme aux personnes privées.

D'une manière générale, le permis de démolir doit être accompagné des garanties quant au projet destiné à remplacer la construction et si le projet vient perturber la logique urbaine existante.

3.5. Modification et révision du PVAP

Le PVAP peut être modifié lorsqu'il n'est pas porté atteinte à l'économie générale de ses dispositions relatives à la protection du patrimoine bâti et des espaces.

La procédure de modification prévoit les étapes suivantes :

- Consultation de l'ABF ;
- Enquête publique ;
- Accord du préfet de région ;
- Délibération de l'organe délibérant de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme.

La révision d'un PVAP a lieu dans les mêmes conditions que l'élaboration.

Dans le cas où l'élaboration ou la révision d'un PVAP aurait pour conséquence la modification du périmètre du Site patrimonial remarquable, celle-ci devra être conduite selon la procédure décrite dans la fiche relative à la procédure de classement au titre des sites patrimoniaux remarquables.

L'article D. 631-13 du code du patrimoine permet au règlement de prévoir des adaptations mineures* de prescriptions à l'occasion d'une demande d'autorisation de travaux. La mise en œuvre de ce dispositif nécessite un accord de l'ABF spécialement motivé sur ce point.

4. EFFETS DU PVAP

4.1. Effets de la servitude des abords de Monuments Historiques

Conformément à la Loi LCAP, les servitudes d'utilité publique, instituées pour la protection du champ de visibilité des Monuments Historiques classés ou inscrits situés dans le SPR, sont suspendues uniquement dans son périmètre. En cas de suppression ou d'abrogation du SPR, les périmètres de protection des abords des Monuments Historiques entrent à nouveau en vigueur.

4.2. Effets sur le patrimoine archéologique

Le PVAP est sans effet sur la législation en matière d'archéologie.

Par ailleurs, Neuf-Brisach n'est pas située dans une Zone de présomption de prescription archéologique.

Les vestiges de nature archéologique ou historique mis au jour notamment en cours de travaux doivent toutefois être signalés immédiatement auprès de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Haut-Rhin. Un complément, voire une modification du projet, peuvent alors être demandés.

Pour rappel :

L'article L.531-14 du code du Patrimoine régit les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques. Il prévoit notamment que par suite de travaux ou d'un fait quelconque, la mise au jour d'objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire de la commune concernée qui doit la transmettre au service régional de l'archéologie. Il peut s'agir de ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépultures anciennes, d'inscriptions, de peintures et fresques. Le propriétaire de l'immeuble demeure responsable de la conservation provisoire des vestiges de caractère immobilier découverts sur son terrain. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité.

Les articles L.521-1, L.522-1 et suivants du code du Patrimoine prévoient que des prescriptions archéologiques préventives soient émises lorsque des projets publics ou privés affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique. La prescription de ces mesures d'archéologie préventive est organisée par la communication des demandes d'autorisation d'urbanisme ou de déclaration préalable, des déclarations de travaux d'affouillement et des projets de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) et d'aménagement soumis à étude d'impact, au Service Régional de l'Archéologie (SRA) - Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC).

Dans les périmètres des sites archéologiques qui se situent dans le SPR, les projets d'aménagement affectant le sous-sol pourront faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation. Les dossiers de demandes d'autorisation d'urbanisme (permis de construire, permis de démolir, permis d'aménager) et les dossiers de ZAC situés dans ces périmètres sont transmis à l'initiative de l'autorité compétente en matière d'urbanisme ou préalablement par le porteur de projet (pétitionnaire) pour consultation du SRA.

Lorsqu'une prescription est édictée par le service régional de l'archéologie, le projet, objet de la demande d'autorisation d'urbanisme ou d'aménagement, ne peut être mis en œuvre avant l'accomplissement de la prescription.

En application de la loi du 27 septembre 1941, relative aux fouilles archéologiques, nul ne peut effectuer des fouilles ou sondages à l'effet de recherche de monuments ou objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art ou l'archéologie, sans en avoir au préalable obtenu l'autorisation ; la demande doit être adressée au ministère chargé des affaires culturelles.

4.3. Effets sur la publicité et les enseignes

L'interdiction de la publicité et des pré-enseignes concerne l'ensemble du périmètre du SPR, en application de l'article L.581-8 du code de l'Environnement. Il ne peut être dérogé à cette interdiction que dans le cadre du règlement local de publicité (RLP) établi en application de l'article L. 581-14 du code de l'Environnement.

La CCARB n'étant pas doté d'un RLP, l'interdiction est applicable dans le périmètre du SPR de Neuf-Brisach.