



**PRÉFET
DE LA RÉGION
GRAND EST**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



**Direction régionale
des affaires culturelles**

Affaire suivie par :

Emmanuelle Diebolt

Pôle / Service : UDAP68

Tél : 03 89 20 26 00

Courriel : emmanuelle.diebolt@culture.gouv.fr

Réf : UDAP68 / GS / ED / 2025 - 32

Colmar, le **25 MARS 2025**

Objet : **GUNDOLSHEIM – 5 rue de Verdun**

Plan local d'urbanisme (PLU) : modification simplifiée n°2

P.J. : 2

Copie : Sous-préfecture de Thann-Guebwiller

Direction départementale des territoires du Haut-Rhin (DDT68)

Madame le Maire,

Par délibération du 17 février 2025, la commune de Gundolsheim s'est engagée dans une procédure de modification simplifiée n°2 de son plan local d'urbanisme, visant à rectifier une erreur matérielle.

Dans le cas présent, la modification a pour but de retirer à l'immeuble situé 5 rue de Verdun la protection patrimoniale dont il fait l'objet dans le cadre du PLU, sur la base de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

La commune justifie cette « dé-protection » en arguant d'une incohérence entre le plan de zonage et le rapport de présentation. Partant du constat que le n°5 rue de Verdun ne fait pas partie des bâtiments remarquables cartographiés dans le rapport de présentation (page 61), **la commune en déduit que c'est par erreur que le plan de zonage identifie ce bâtiment comme étant à préserver.**

Madame le Maire
Mairie de Gundolsheim
24, rue Principale
68250 Gundolsheim

L'UDAP68 ne partage pas cette interprétation car d'autres raisons peuvent expliquer le « décalage » constaté entre le plan de zonage et la carte figurant dans le rapport de présentation. A cet effet, vous trouverez en PJ l'avis de l'UDAP68 sur le sujet, démontrant que le plan de zonage n'est pas à remettre en cause. Il est entièrement conforme aux intentions des auteurs du plan local d'urbanisme, que l'on trouve consignées dans le PADD (cf page 12 : 2.5 – préserver le patrimoine bâti »)(*).

Le projet de modification simplifiée est une démarche de circonstance pour favoriser la démolition globale du 5 rue de Verdun. Ce projet n'est pas admissible car il contrevient aux objectifs du PADD.

On rappelle que la maison a été fragilisée à l'automne 2022, suite à des désordres sur la voirie causés par une mauvaise exécution de travaux de rénovation du réseau d'eau potable, pour laquelle une procédure judiciaire est en cours (recherche de responsabilité des différents intervenants sur le chantier).

La maison est constituée de deux parties : une partie historique datée vraisemblablement du 17ème siècle et une partie plus récente datée du 20ème siècle, appelée extension.

C'est l'extension qui a principalement subi des fissurations et un affaissement (angle Nord-Ouest), consécutifs aux infiltrations d'eau générées par le sinistre sur la voirie, ainsi que cela résulte du rapport d'expertise de l'architecte Philippe Stefani, missionné par le tribunal administratif, ordonnances du 6 février n°2207385 et du 6 juin 2023 n°2207385).

Dans le cadre de la demande de démolition (PD n°068 116 24 B0001, avis ABF du 26.08.2024 en PJ), j'ai formulé une opposition à la démolition totale de la maison tout en émettant des recommandations.

En effet, au titre des recommandations, j'ai précisé qu'une démolition partielle (celle de l'extension) pourrait être programmée en l'associant à une consolidation de la façade du 17ème siècle, après réalisation d'un diagnostic structurel et mise en sécurité de la façade précitée, dans l'attente de la réhabilitation du volume initial du 17ème siècle qui pourrait bénéficier, sous certaines conditions, d'une aide financière de la Fondation du Patrimoine et de la Collectivité Européenne d'Alsace (CEA) dans le cadre du plan patrimoine.

Au vu de l'absence manifeste de volonté du propriétaire d'engager des études et travaux pour restaurer ce bâtiment, je vous invite à prendre les mesures de mise en sécurité prévues aux articles L511-11 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

Je reste à votre disposition pour vous accompagner dans la préservation du patrimoine et du cadre de vie de votre commune.

Je vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

L'architecte des bâtiments de France



Grégory SCHOTT

(*) « Les maisons traditionnelles de l'habitat rural de plaine marquent profondément l'espace villageois et constituent un patrimoine vivant. Les éléments les plus remarquables et les plus représentatifs, notamment les fermes de vigneron, ont été repérés par le PLU initial dans l'optique de leur protection. Le présent document confirme cette volonté et interdit la démolition de ces constructions qui pourront néanmoins faire l'objet d'adaptation, de transformation et de réfection dans le respect de l'harmonie architecturale d'origine».



**PRÉFET
DE LA RÉGION
GRAND EST**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale
des affaires culturelles**

Affaire suivie par :
Emmanuelle Diebolt
Pôle / Service : UDAP68
Tél : 03 89 20 26 00
Courriel : emmanuelle.diebolt@culture.gouv.fr
Réf : UDAP68 / GS / ED / 2025 - 23

Le chef de l'Unité Départementale de
l'Architecture et du Patrimoine du Haut-Rhin

à

Direction Départementale des Territoires du Haut-
Rhin
Bureau Urbanisme, Planification Territoriale
Bâtiment K - cité administrative
Rue Fleischhauer
68026 Colmar Cedex

Colmar, le **13 MARS 2025**

Objet : **Commune de Gundolsheim**
Plan Local d'Urbanisme – modification simplifiée n°2

P.J. :

Copie : *maire de Gundolsheim*

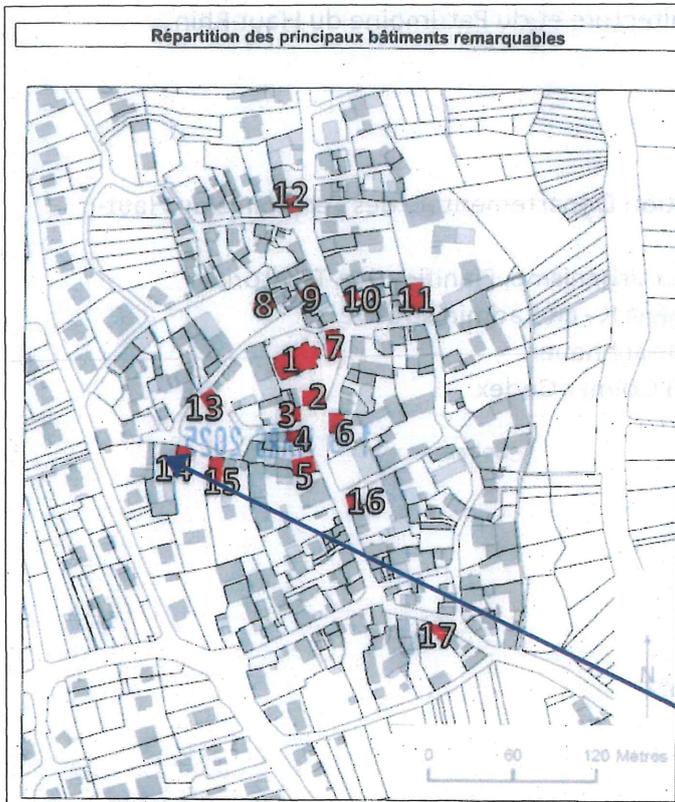
Par délibération du 17 février 2025, la commune de Gundolsheim s'est engagée dans une procédure de modification simplifiée n°2, qui est présentée comme ayant pour objet de rectifier une erreur matérielle.

De façon générale, le code de l'urbanisme offre la possibilité de préserver les immeubles d'intérêt patrimonial, dans le cadre du PLU, sur la base de l'article L151-19.

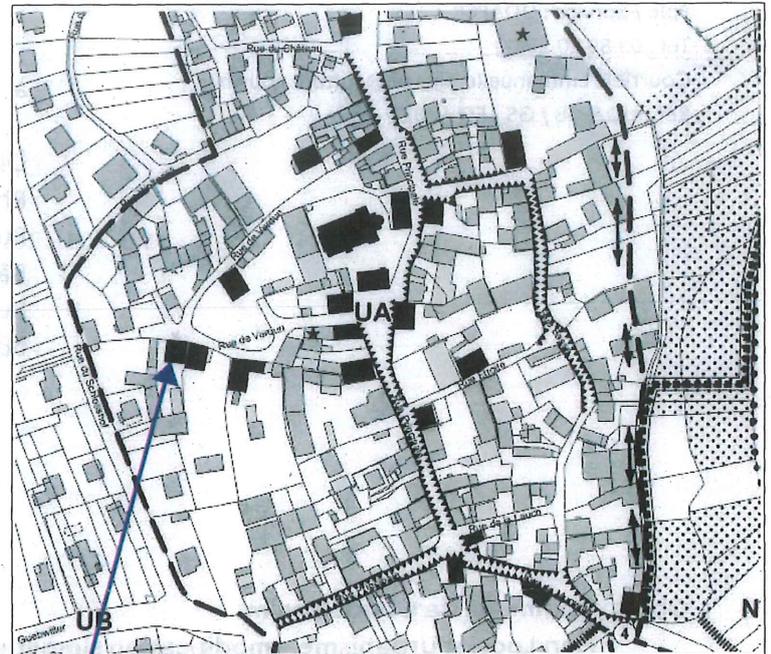
Dans le cas présent, la modification entreprise vise à retirer cette protection au n°5 rue de Verdun.

La commune justifie cette « dé-protection » en arguant d'une incohérence entre le plan de zonage et le rapport de présentation. Partant du constat que le n°5 rue de Verdun ne fait pas partie des bâtiments remarquables cartographiés dans le rapport de présentation (page 61), la commune en déduit que c'est par erreur que le plan de zonage identifie ce bâtiment comme étant à préserver.

La commune ajoute que les intentions des auteurs du plan local d'urbanisme telles qu'elles résultent des différents documents constitutifs du PLU et notamment du rapport de présentation, ne démontrent pas la volonté de protéger le n°5 rue de Verdun.



Extrait rapport de présentation



Extrait plan de zonage

5, rue de Verdun

L'UDAP68 ne partage pas l'analyse de la commune pour les raisons suivantes :

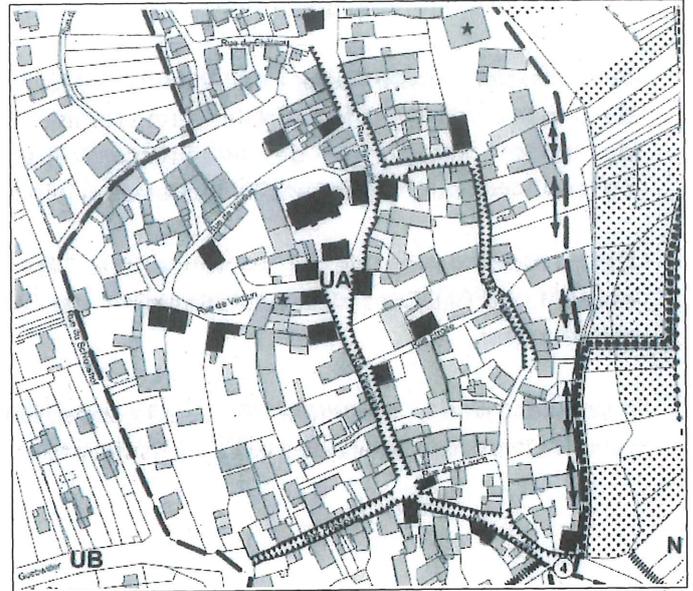
- ◆ On pourrait tout à fait inverser le raisonnement de la commune en indiquant que si le n°5 rue de Verdun ne fait pas partie des bâtiments cartographiés en rouge, c'est en raison d'une erreur de retranscription sur cette carte (oubli d'identifier le n°5 par un aplat rouge).
- ◆ Le rapport de présentation présente les immeubles cartographiés en rouge comme constituant « les principaux bâtiments remarquables » (cf le titre donné à la carte : « répartition des principaux bâtiments remarquables »).

L'utilisation de l'adjectif « principaux » laisse à penser que la liste des bâtiments cartographiés en rouge n'est pas complète et cette analyse est confortée par la comparaison entre la carte extraite du rapport de présentation et le plan de zonage.

En effet, sur la carte extraite du rapport de présentation, on peut constater que certains bâtiments ne sont pas répertoriés en rouge alors pourtant qu'ils sont identifiés en noir sur le plan de zonage (l'UDAP68 a repéré les bâtiments en question dans la carte ci-dessous, cf bâtiments de couleur verte).



Extrait rapport de présentation



Extrait plan de zonage

Cette situation confirme que la liste figurant dans le rapport de présentation **n'est pas exhaustive** puisque 7 bâtiments identifiés sur le plan de zonage ne sont pas cartographiés en rouge sur la carte extraite du rapport de présentation.

Compte tenu des éléments exposés ci-dessus, il apparaît incontestable que le plan de zonage n'est pas à remettre en cause.

C'est ce plan qui fait référence en matière de bâtiments à préserver. **Il est entièrement conforme aux intentions** des auteurs du plan local d'urbanisme, que l'on trouve **consignées dans le PADD** : « *Les maisons traditionnelles de l'habitat rural de plaine marquent profondément l'espace villageois et constituent un patrimoine vivant. Les éléments les plus remarquables et les représentatifs, notamment les fermes de vigneron, ont été repérés par le PLU initial dans l'optique de leur protection. Le présent document confirme cette volonté et interdit la démolition de ces constructions qui pourront néanmoins faire l'objet d'adaptation, de transformation et de réfection dans le respect de l'harmonie architecturale d'origine.* » (PADD, page 12 : 2.5 – préserver le patrimoine bâti »).

Dans le cas présent, le recours à la modification simplifiée pour correction d'une erreur matérielle est une démarche de pure circonstance visant à autoriser la démolition du 5 rue Verdun.

Cette maison a été fragilisée par des travaux de rénovation du réseau d'eau potable, réalisés rue de Verdun à l'automne 2022. Mal exécutés, ces travaux ont provoqué des désordres dans la voirie, conduisant la commune à lancer une procédure judiciaire pour déterminer les responsabilités respectives des différents intervenants sur le chantier (entreprise de travaux publics, sous-traitants, maîtres d'oeuvre etc.).

Concrètement, les désordres dans la voirie sont à l'origine d'infiltrations d'eau ayant entraîné l'affaissement de l'angle Nord-Ouest du 5 rue de Verdun.

Il s'avère que cette maison est constituée de deux parties: une partie historique datée vraisemblablement du 17ème siècle et une partie plus récente datée du 20ème siècle, appelée extension.

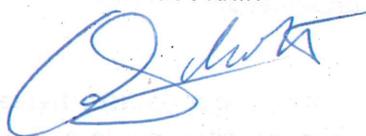
C'est l'extension qui a subi le sinistre décrit ci-dessus (fissurations, affaissement).

Selon l'expert missionné par la justice en 2023, seule l'extension nécessiterait une démolition, le restant de la maison pouvant faire l'objet d'une remise en état sur la base d'un diagnostic structurel (cf page 25 du rapport d'expertise de l'architecte Philippe Stefani, missionné par le tribunal administratif, ordonnances du 6 février n°2207385 et du 6 juin 2023 n°2207385).

Cette modification de circonstance pour favoriser la démolition de l'immeuble contrevient aux objectifs du PADD et n'est pas admissible. Le chef de l'UDAP émet un avis défavorable à ce projet de modification.

Il convient que la commune incite à la consolidation du bâtiment ou prenne les mesures de mise en sécurité prévues aux articles L511-11 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

Le Chef de l'Unité Départementale
de l'Architecture et du Patrimoine
du Haut-Rhin



Grégory SCHOTT



**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 : LALIERE Paul-Henri
Objet : Dossier papier AU - PERMIS DE DEMOLIR

Numéro : PD 068116 24 B0001 U6801

Adresse du projet : 5 Rue de Verdun 68250 GUNDOLSHEIM

Déposé en mairie le : 05/08/2024

Reçu au service le : 19/08/2024

Nature des travaux: 05082 Démolition

Demandeur :

Monsieur Schermesser François

1 Rue étroite

68250 Gundolsheim

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 :

Ce bâtiment ancien (17ème siècle?) est situé au coeur du village, à l'alignement de la rue de Verdun. Son implantation, sa morphologie et son système constructif en font un édifice à forte valeur patrimoniale dont la démolition serait une perte irréversible pour le village. Cela créerait un effet de 'dent creuse' sans rapport avec l'organisation de l'habitat traditionnel du site.

Sa disparition porterait atteinte de façon irréversible à la cohérence du bâti et à la qualité urbaine dans les abords protégés.

Pour ces raisons, l'architecte des bâtiments de France ne donne pas son accord.

2) OBSERVATIONS / RECOMMANDATIONS :

Compte tenu des documents fournis, il apparaît vraisemblable que la partie la plus endommagée du bâtiment est une extension plus tardive que le bâtiment principal, présentant moins d'intérêt patrimonial et surtout responsable des graves désordres relevés sur le bâtiment.

A ce titre, une démolition partielle de ces éléments pourrait être programmée, associée à une consolidation de la façade initiale pour retrouver le volume initial de la maison.

De plus, compte tenu des éléments disponibles sur ce dossier, il apparaît qu'un projet de réhabilitation pourrait, sous certaines conditions, être éligible au titre de la Fondation du Patrimoine, et ainsi percevoir une aide financière. Il conviendrait de prendre l'attache d'un architecte spécialisé dans le bâti ancien afin de concevoir un projet dans ce sens.

En tout état de cause, ce bâtiment doit faire l'objet d'une mise en sécurité d'urgence (étiements) puis d'une étude de restauration.

Il est rappelé que la démolition d'un immeuble ne constitue en aucun cas un projet d'aménagement de la parcelle, et que 'Le propriétaire d'un bâtiment est responsable du dommage causé par sa ruine, lorsqu'elle est arrivée par une suite du défaut d'entretien ou par le vice de sa construction' (Article 1244 du Code civil).

Fait à Colmar



Signé électroniquement
par Grégory SCHOTT
Le 26/08/2024 à 17:41

L'Architecte des Bâtiments de France
Monsieur Grégory SCHOTT

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 débiter 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 :

Tour-clocher situé à 68116|GUNDOLSHEIM.

