



COMMUNE DE SOULTZ-SOUS-FORÊTS
29 RUE DU DOCTEUR MICHEL DEUTSCH

APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT
« INVESTIR LES PATRIMOINES »

NOTICE DE

Présentation

Votre engagement dans la restauration de ce patrimoine bâti et la pertinence de votre projet détermineront la cession du bien par la commune de Sultz-Sous-Forêts

CONTEXTE

Un corps de ferme au cœur de Sultz-Sous-Forêts

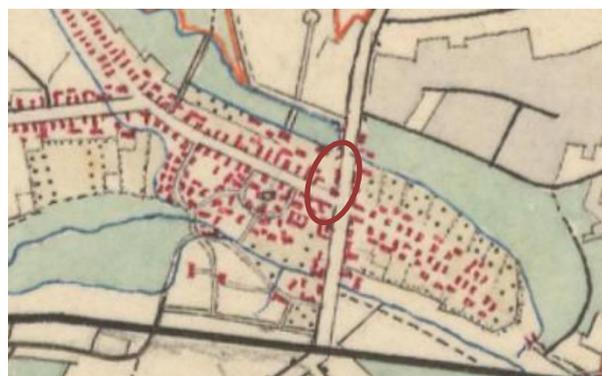


La commune de Sultz-sous-Forêts est propriétaire du bâtiment implanté au 29 rue du Docteur Michel Deutsch (portage par l'EPF – Établissement Public Foncier). L'ensemble date probablement du XVIIIème siècle. Il apparaît sur les cartes d'état-major du XIXème. Il a connu des remaniements à plusieurs périodes.

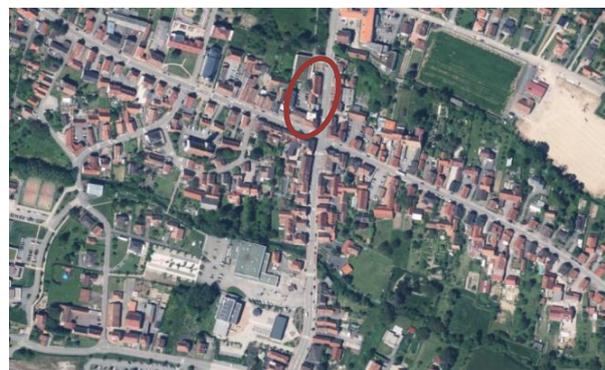
Il s'agit d'une maison bloc vacante depuis plusieurs années.

La commune est à la recherche d'un porteur de projet qui souhaiterait y développer une activité d'hébergement touristique. Ceci afin d'intégrer le bien dans le pôle d'attractivité touristique en projet à proximité immédiate de la mairie.

Pignon et jardin nord



Carte d'état-major (1820-1866)



Pignon et cour sud

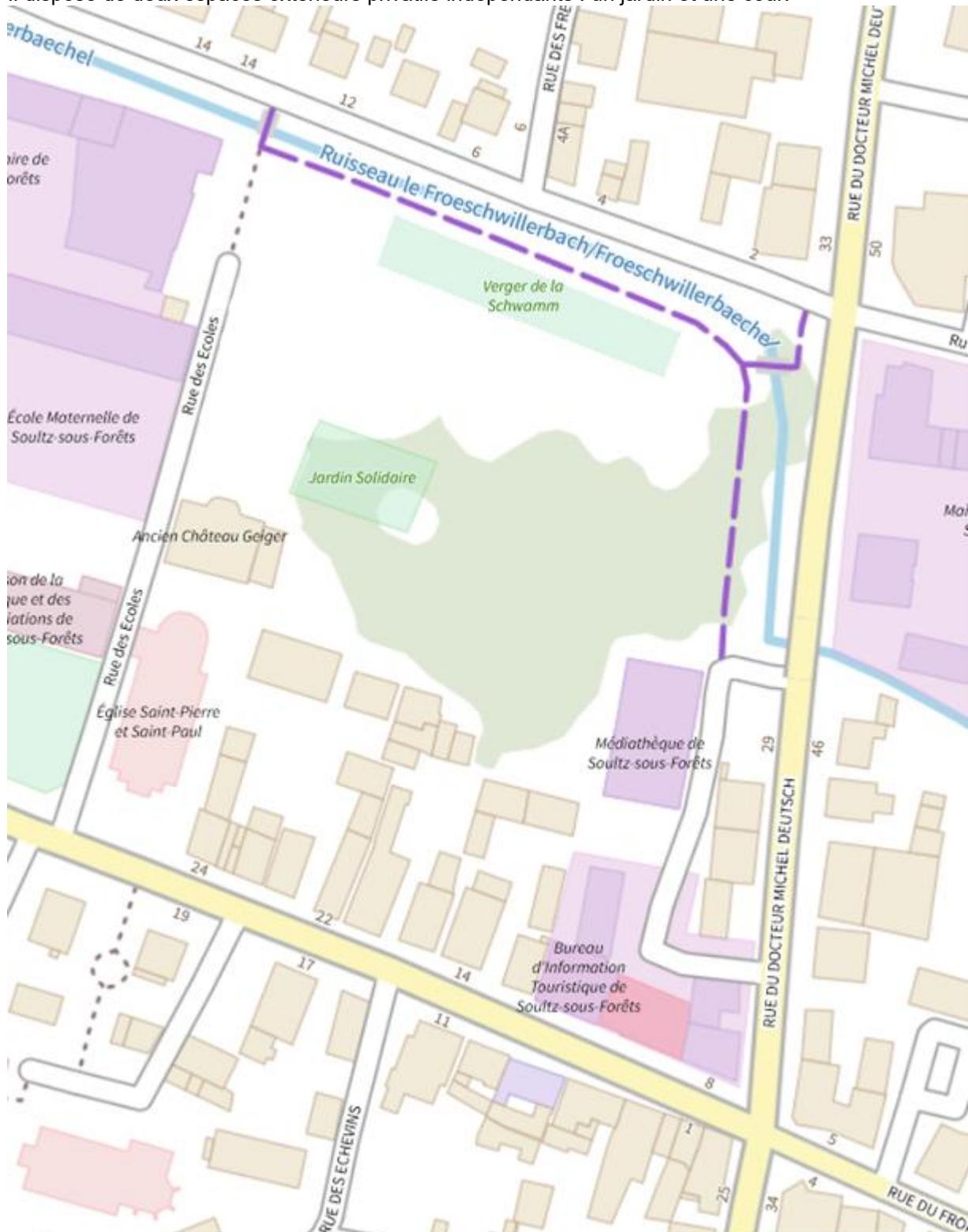


SITUATION - IMPLANTATION

Le bâtiment se situe à proximité immédiate de la mairie, de l'office de tourisme, de la médiathèque, du gîte d'étape communal, et d'un espace vert, verger et jardin solidaire, destiné à être équipé d'une halte à destination des randonneurs. Il est adossé à un vestige du mur d'enceinte.

Il est composé de 3 parties : la maison d'habitation, la grange dans le prolongement, une annexe en retrait par rapport à la rue.

Il dispose de deux espaces extérieurs privatifs indépendants : un jardin et une cour.



La parcelle concernée est couverte par le PLU de Sultz-Sous-Forêts : parcelle 295, située en zone UAb, extrait cadastral et règlement en annexe.

LE PROJET DE VALORISATION TOURISTIQUE DE LA COMMUNE :

Au sein de l'Office de tourisme intercommunautaire de l'Alsace Verte.

L'activité touristique de la Communauté de Communes de l'Outre-Forêt (CCOF) est largement en retrait par rapport aux trois autres composantes de l'Alsace Verte. Face à ce déséquilibre, la CCOF a décidé de fournir un effort important de développement touristique axé sur la randonnée pédestre et le cyclotourisme : le patrimoine culturel, le tourisme de mémoire, les richesses de la terre, les villages pittoresques, la poterie. Mais aussi, à proximité, : le chemin des cimes, le village de Hunspach, le musée du Pétrole, le fort de Schœnenbourg, les sites témoins des événements de 1870...

Pour ce faire, la CCOF s'appuie sur son réseau de circuits balisés : en particulier le chemin de Saint Jacques de Compostelle et le sentier de la ligne Maginot. Et sur le réseau cyclable en site propre, particulièrement dense, dont les axes nord-sud sont déjà en service, et dont les axes est-ouest vont être complétés à l'horizon 2025. L'accueil et l'information du touriste vont être renforcés par l'implantation d'écrans d'information interactifs sur 4 sites majeurs, et les circuits de randonnées sont équipés d'aires de services et de repos, dotées systématiquement de panneaux d'information.

Soultz-Sous-Forêts joue un rôle clé dans la mise en œuvre de cette stratégie.

Sa gare, pôle multimodal et pôle de services, devient une porte d'entrée incontournable de l'Alsace Verte en transports en commun. Elle vient d'ailleurs d'être retenue par la région Grand Est pour la mise à disposition d'un service vélos en libre-service.

Son positionnement géographique en fait un carrefour au cœur du réseau cyclable, et la localité est traversée de sentiers de randonnées emblématiques, à l'instar du chemin de Saint Jacques de Compostelle.

Enfin, et ce n'est pas le moins important, elle est ville départ du GR®531. La commune a d'ailleurs engagé un projet de revalorisation de ce statut, en cours de réalisation, soutenu par le FEDER dans le cadre du Plan paysage de la traversée du Massif des Vosges.

La question de l'hébergement

La faiblesse actuelle de l'activité touristique au niveau de la CCOF se reflète évidemment dans le nombre de nuitées, 11.000 en 2023. Ce chiffre est dramatiquement bas par rapport à ce qui est constaté dans les trois autres communautés de communes de l'Alsace Verte. Soultz-Sous-Forêts représente quelques 13% de l'ensemble, soit moins de 1.500 nuitées.

La ville a, depuis un certain temps, conscience de ce déficit. Elle a, dès 2013, créé un gîte intercommunal de 8 lits, en disposition dortoir, dédié notamment aux usagers du chemin de Saint Jacques de Compostelle. Ce gîte d'étape, à proximité immédiate de la mairie, va faire l'objet de travaux de rafraîchissement.

Aujourd'hui, au vu de l'évolution de la dynamique touristique voulue par la communauté de communes, et de la place de Soultz-Sous-Forêts dans cette volonté, il est impératif pour la ville de franchir une nouvelle étape. L'ambition de la commune est de favoriser la création d'une capacité d'hébergement touristique supplémentaire, inclus dans le noyau d'accueil touristique mis en place autour de la mairie et de l'aire de repos projetée par la ville au départ du GR®531.

Le bâtiment pressenti est ancien. Il est notamment répertorié dans un document datant du début du 19^e siècle. Il a été acquis par la commune en 2019, et il est actuellement porté par l'EPF.

ÉTAT EXISTANT

L'ensemble est vacant depuis plusieurs années.

Si les murs périphériques, la charpente et la couverture du bâtiment principal semblent en bon état, la dépendance, les planchers et cloisons intérieures vont demander une réhabilitation lourde.

Amélioration thermique : aucuns travaux réalisés en ce sens à ce jour.

En annexe : Organisation spatiale et état actuel état du bâti, réalisé par BALT architecture dans le cadre de l'AMI « Un archi pour mon gîte »

Éléments patrimoniaux à valoriser :

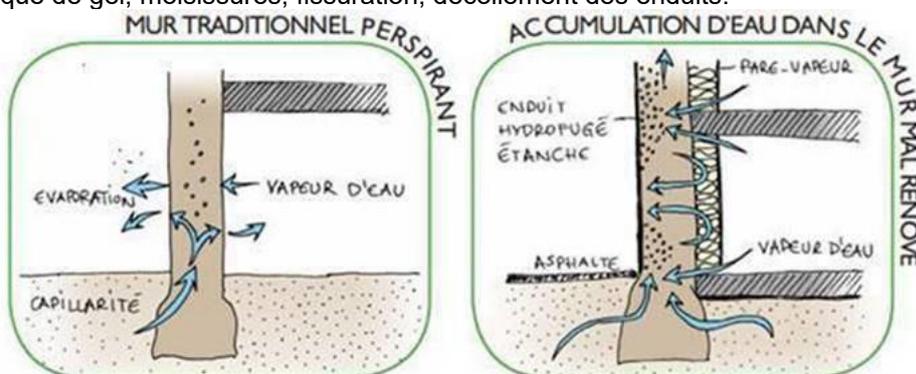
La présence du mur d'enceinte, la volumétrie du bâtiment, les éléments de décors du pan de bois, sont constitutifs de la qualité architecturale et patrimoniale du bâtiment.

La restauration et la mise en valeur de ces composants contribueront à la qualité architecturale du projet.

Éléments à prendre en compte dans toute réhabilitation de bâti ancien :

A prendre en compte tout particulièrement dans le cas de constructions en maçonnerie de pierre et pan de bois, réalisées sans drainage, ni barrière de capillarité. Ces matériaux sont effectivement extrêmement sensibles à la vapeur d'eau et aux remontées capillaires.

Dans une paroi, l'eau est présente sous 2 formes : liquide (pluie en surface des enduits, fuites structurelles et remontées par capillarité dans l'épaisseur) et vapeur (températures et humidités relatives de l'air intérieur et extérieur générant un différentiel de pression et les migrations de molécules d'eau à travers les matériaux). L'eau contenue ne peut être évacuée que par évaporation. Si son évaporation est entravée (enduits et revêtements imperméables), l'eau se concentre dans la paroi et progresse par capillarité. Les matériaux arrivent rapidement à saturation et se dégradent petit à petit : tassement, risque de gel, moisissures, fissuration, décollement des enduits.



Pour ces raisons :

- Il est essentiel de préserver le bâti de toute infiltration et accumulation d'eau liquide, aussi bien en pied de façade qu'en toiture : assurer un contrôle régulier de l'état de la couverture, réaliser un drainage périphérique si le terrain est favorable à l'accumulation d'eau et corriger tous les défauts d'évacuation des eaux pluviales et sanitaires, en intérieur et extérieur.

- Il est essentiel de permettre la migration de l'eau sous forme de vapeur toujours présente dans les structures et qui doit pouvoir s'évacuer en surface : dégager les pieds de murs de tous revêtements de sol étanches (enrobés, dalles béton...) ; privilégier, en façades et revêtements de murs intérieurs, les produits capillaires et perméables à la vapeur d'eau : enduits à la chaux, peintures minérales et huiles ou lasures microporeuses pour le bois ; utiliser des isolants fibreux, capillaires et perméables à la vapeur d'eau ; assurer une bonne ventilation intérieure des locaux (VMC mécanique, simple ou double flux, centralisée ou décentralisée).

ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

LE SOUHAIT DE LA COMMUNE

Le lieu est voué à devenir un espace d'hébergement touristique.

Plusieurs options d'organisation des espaces ont été envisagés dans le cadre d'un Appel à manifestation d'intérêt « un archi pour mon gîte » :

- Deux gîtes indépendants de part et d'autre du bâtiment avec chacun son espace privatif extérieur.
- Des chambres d'hôtes et un logement pour l'exploitant.

Compte-tenu de la configuration des lieux et des besoins du public, les chambres d'hôtes paraissent être la solution la plus adéquate.

Cependant, il est également possible d'envisager :

- Un gîte de groupe avec salle commune
- Plusieurs petits gîtes de type studios
- Et toute autre possibilité étayée par un projet touristique cohérent.

Le choix sera justifié par une étude de marché à réaliser par le porteur de projet pour une bonne adéquation de l'offre d'hébergement et de la demande existante.

**En annexe : à titre indicatif, des exemples d'organisation spatiale, réalisé par BALT Architecture, 2 rue du Mont-Blanc, 67700 Strasbourg, dans le cadre de l'Appel à Manifestation d'Intérêt « Un archi pour mon gîte », porté par le Parc naturel régional des Vosges du Nord.
Pour aller plus loin : atelier@balt-architecture.com**

LES ENJEUX

LES ENJEUX PRIORITAIRES à prendre en compte pour la réhabilitation du bâti sont les suivants :

Enjeux architecturaux et patrimoniaux :

D'une manière générale, le projet de transformation devra respecter le caractère architectural et patrimonial du bâtiment. Pour cela, les éléments permettant la lecture et la compréhension du bâtiment d'origine devront être conservés et valorisés :

- Implantation du bâti ancien : corps de bâtiments sur plan rectangulaire.
- Volumétrie du bâti ancien : nombre de niveaux, pentes de toit.
- Modénatures : éléments de décors en grès et bois, témoins des savoir-faire et caractéristiques de l'identité du patrimoine.
- Relation au voisinage : dans le traitement des espaces extérieurs, du rapport à la limite parcellaire, le choix des teintes de façades.

Il permettra d'assurer la pérennité des structures et parois par l'application de solutions qui prennent en compte la nature particulière du bâtiment et notamment le comportement hygrométrique des matériaux en place.

Enjeux environnementaux :

En accord avec l'enjeu précédent, le projet s'inscrit dans une démarche globale de réduction des consommations d'énergie primaire et finale, en privilégiant, dans la mesure du possible, les choix techniques à faible impact environnemental : amélioration thermique globale, matériaux biosourcés, circuits courts, réemploi.

- Il tendra vers une rentabilité en coût global de l'opération (équilibrer le coût des travaux et de l'entretien des dispositifs techniques, et le gain en consommation énergétique et en entretien).
- Il intégrera l'utilisation de matériaux biosourcés afin de répondre à la fois aux enjeux de préservation des structures indiquées plus haut et à la sobriété énergétique globale de l'opération.
- Il intégrera la mise en œuvre d'enduits à la chaux, peintures minérales, menuiseries bois, éléments de grès, etc, afin de répondre à la fois aux enjeux de préservation des structures indiquées plus haut et aux exigences de valorisation du patrimoine bâti.

LES ENJEUX PRIORITAIRES à prendre en compte pour l'aménagement de la parcelle :

La parcelle et les terrains environnants sont fortement végétalisés.

La végétation présente sur la parcelle sera préservée autant que les aménagements nécessaires au fonctionnement des équipements pourront le permettre.

Les cheminements et les stationnements seront traités de façon à permettre l'infiltration naturelle des eaux de pluie.

POUR GARANTIR LA PÉRENNITE DU BÂTI ET PROLONGER L'ÂME DES LIEUX, L'ÉCO-RENOVATION EST LA DÉMARCHE LA MIEUX ADAPTÉE

Eco-rénover : c'est connaître et respecter les caractéristiques du patrimoine bâti, caractéristiques techniques et esthétiques et historiques.

Eco-rénover : c'est trouver un équilibre entre conservation, déconstruction, surélévation et extension des tissus bâtis existants afin d'éviter de nouvelles consommations foncières.

Eco-rénover : c'est dépenser le moins d'énergie possible pendant les travaux en choisissant des techniques et des matériaux adaptés, et après les travaux en isolant suffisamment, pour chauffer le moins possible.

Eco-rénover : c'est utiliser des techniques et des matériaux adaptés aux bâtiments anciens, suffisamment perméables à la vapeur d'eau, le plus possible issus des ressources locales, le plus possible produits et transformés localement.

Eco-rénover : c'est créer des espaces adaptés à nos modes de vie, rénover, transformer ou agrandir, pour des espaces modernes, lumineux et sains.

QUELQUES RÉFÉRENCES

