



COMMUNE DE DOSENHEIM-SUR-ZINSEL

APPEL A MANIFESTATION D'INTERÊT « INVESTIR LES PATRIMOINES »

NOTICE DE

PRESENTATION

Votre engagement dans la restauration de ce patrimoine bâti et la pertinence de votre projet détermineront la cession du bien par la commune de Dossenheim-sur-Zinsel





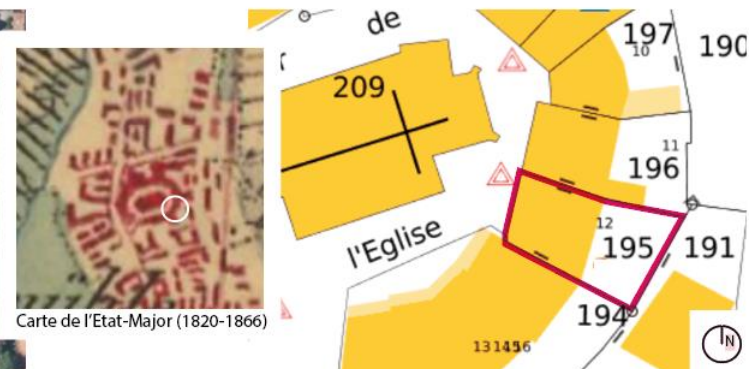
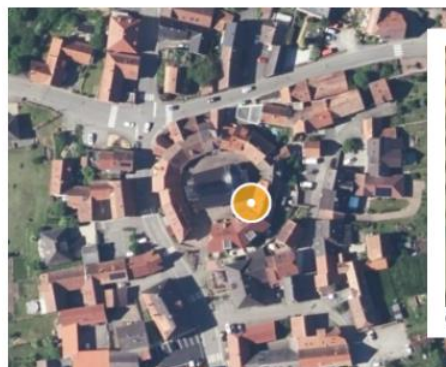
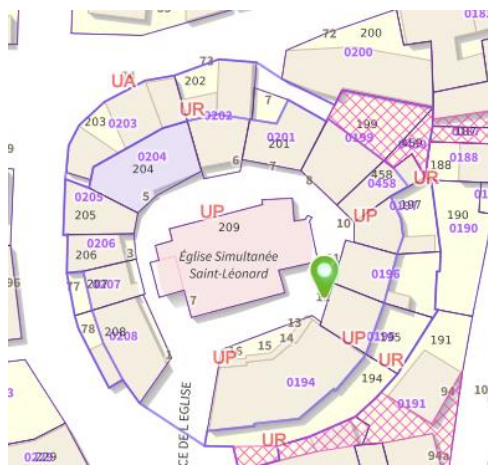
INVESTIR LES PATRIMOINES

Commune de DOSSENHEIM-SUR-ZINSEL

UNE SITUATION SINGULIERE – AU SEIN DU REFUGE FORTIFIE – 12, Cour de l'Eglise

Parcelle couverte par le PLUi de Hanau-La Petite Pierre

La parcelle se situe en zones, **UP** : refuge fortifié de Dossenheim-sur-Zinsel et **UR** : remparts. Des prescriptions particulières sur les caractéristiques architecturales des façades des constructions, notamment sur les menuiseries, sont précisées.



FACADE EST, sur cour privée arrière



ESPACE D'ENTREE, mur d'enceinte



FACADE OUEST, sur cour de l'Eglise

LE SITE - UN PATRIMOINE CONSTRUIT CONTRE LE REMPART DU REFUGE FORTIFIE

LE REFUGE FORTIFIE le plus ancien et le mieux conservé de ce type en Alsace

Le site se trouve au milieu de l'ancien village, aménagé sur un rocher, en bordure du plateau. Il domine la route de Saverne à Neuwiller. Le mur d'enceinte est entièrement en grès, tant pour le parement que pour le blocage, sans fondations, monté sur une couche d'argile très dure. Il est à peu près circulaire, épais de 150 cm avec petites maisons appuyées côté intérieur et maisons plus ou moins récentes accolées côté extérieur. **Ce refuge fortifié de la période médiévale (XIIIe siècle) était un moyen de défense contre les invasions militaires ennemies et un lieu de stockage nommées Gaden pour des céréales, du vin, des étoffes.**

DESCRIPTION HISTORIQUE DE LA MAISON

La maison, le n°11 et le n°12 Cour de l'église ne formaient qu'un seul édifice et est antérieure à 1651, date à laquelle la ville de Strasbourg vendit Dossenheim au comte Reinhold de Rosen. La porte de la cave haute comporte deux écus aux armes de Strasbourg. Cette maison est peut-être à identifier avec celle affectée au pasteur peu après l'introduction de la Réforme. **A l'époque médiévale, à l'emplacement du niveau inférieur de la maison se situaient certainement six compartiments ou Gaden destinés au refuge de six familles**, en temps de crise, refuge où elles entreposaient leurs denrées et leurs biens les plus précieux. Ce niveau a été remanié lorsque le bâtiment a été aménagé en lieu de résidence permanente.



Le lieu et son histoire : le refuge fortifié de Dossenheim-sur-Zinsel



LA MAISON - UNE ARCHITECTURE VERNACULAIRE MODESTE

LES SPECIFICITES

Maison sur une parcelle (R+1+COMBLES), orientée EST/OUEST, à mur-gouttereau vers la cour, située derrière le chevet de l'église. Elle est adossée au mur d'enceinte (côté est) de l'ancien Refuge Fortifié. La maison comprend un rez-de-chaussée, un étage et un espace sous les combles de la toiture. Le rez-de-chaussée comportait historiquement une cave haute avec une porte en plein cintre et une porte d'entrée. L'étage est en encorbellement sur toute la longueur du bâtiment.

DESCRIPTION TECHNIQUE ET ETAT SANITAIRE

- **Construction mixte** : les murs du RDC sont construits en maçonnerie de moellons de grès, recouvert d'un enduit minéral. L'étage, côté Cour de l'Eglise, est en pans-de-bois, partiellement apparent. Les planchers sont en bois avec un remplissage en torchis.
- **Structure** : **bon état**, des travaux comprenant le remplacement de la couverture, l'agrandissement des baies de la façade Est et le ravalement des façades ont été effectués en 2024. **Le clos-couvert est assuré et l'ensemble semble être dans un état satisfaisant.**
- **A vérifier** : l'état des pans de bois et la structure des planchers.
- **Second œuvre** : réseaux (eau, élec.) : installations à mettre aux normes, menuiseries à remplacer, plâtrerie partiellement réalisée, pas de finitions.
- **Performance thermique** : Absence d'isolation thermique.



LES ENJEUX DE SAUVEGARDE - INVESTIR LES PATRIMOINES

La commune de Dossenheim-sur-Zinsel s'engage dans une volonté forte de renforcer les valeurs d'usages des bâtis anciens et vacants. Plus spécifiquement dans le cadre de la valorisation d'un patrimoine bâti exceptionnel, datant du Moyen-Age, l'ensemble du Refuge fortifié.

La valorisation de ces patrimoines doit aujourd'hui relever un double défi :

- Les restaurer et les pérenniser en les rendant habitable selon nos modes de vie actuels tout en répondant aux enjeux de transitions.
- Les transmettre aux générations futures pour maintenir un cadre de vie d'exception et renforcer l'attractivité du territoire !

LES ENJEUX AU 12, COUR DE L'ÉGLISE

Urbains : implantation et volumétrie à conserver pour garder une cohérence du tissu urbain traditionnel.

Patrimoniaux :

- Valoriser des modénatures représentatives du mode constructif : encadrement en pierre de taille, pans de bois, menuiseries bois, volets bois, couverture en tuiles terre cuite ;
- Garder la lisibilité du mur de remparts côté jardin ; balcon interdit.
- Valoriser au RDC, l'espace de l'ancien « GADEN » en le maintenant ouvert et non cloisonné et en gardant les pierres apparentes.

LES POTENTIELS

- **Patrimoine bâti** de qualité et avec une valeur patrimoniale reconnue
- **Symbole de l'histoire** collective du village
- **Surface aménageable** satisfaisante
- **Situation** en centre village - réseaux existants



SCHEMAS SOMMAIRES DES ESPACES EXISTANTS

SURFACES APPROXIMATIVES

REZ-DE-CHAUSSEE : env. 39 m²

ETAGE : env. 48 m²

COMBLES : env. 33 m²

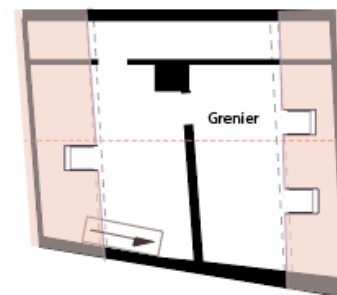
TOTAL : env. 120 m²

LE PROGRAMME

Le futur acquéreur, pourra s'y investir pour y aménager un logement privatif, une petite activité économique, des petits logements locatifs ou un hébergement touristique.

Mais au-delà de ce projet, cette réhabilitation se doit de représenter une vitrine de la sauvegarde du bâti ancien avec la mise en œuvre de bonnes pratiques d'éco-rénovation ;

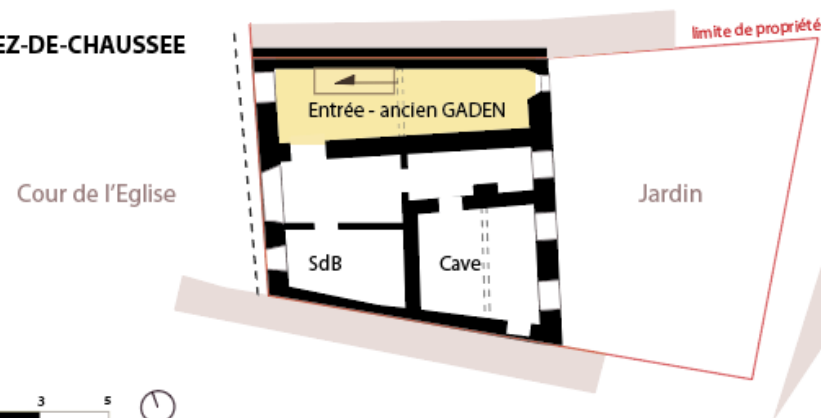
PLAN COMBLES



PLAN ETAGE



PLAN REZ-DE-CHAUSSEE



EXEMPLES DE PROJETS POSSIBLES - HYPOTHÈSES D'ORGANISATION DES ESPACES

Proposées à titre indicatif – schémas sans échelle – différentes hypothèses d'aménagement ont été étudiées pour identifier les potentiels du bâtiment – les questions techniques dont structurelles ne sont pas traitées et demandera une vérification de professionnels compétents

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Eco-rénovation du bâtiment

- Emploi de matériaux adaptés à la spécificité du comportement des murs par rapport à l'humidité,
- Non-minéralisation des aménagements extérieurs : **cf. projet aménagement des espaces publics et végétalisation de la cour de l'Eglise en cours avec les habitants de la commune,**
- Limiter les transformations structurelles,
- Valoriser les éléments patrimoniaux spécifiques : remparts, espace intérieur de l'ancien « GADEN »,

Pour garantir la pérennité du bâti et prolonger l'âme des lieux, l'éco-rénovation est la démarche la plus 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.

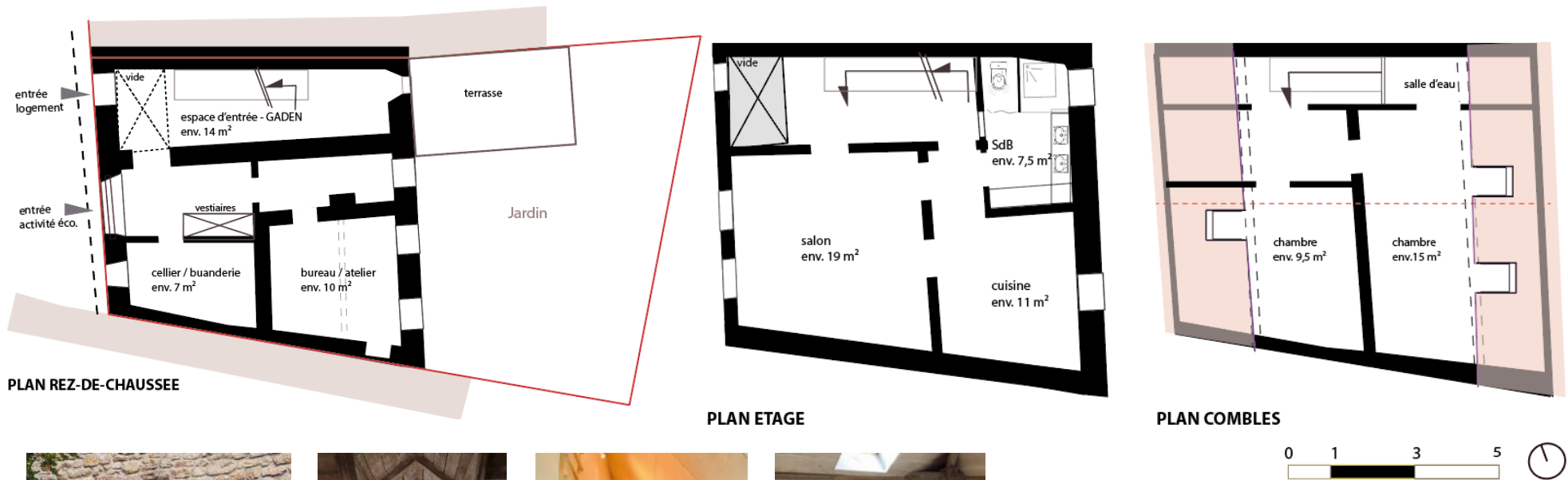
Eco-rénover : c'est utiliser des techniques et des matériaux adaptés aux bâtiments anciens, suffisamment perméables à la vapeur d'eau, le plus possible issus des ressources locales, le plus possible produits et transformés localement.

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

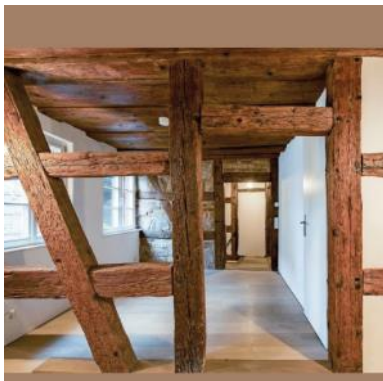
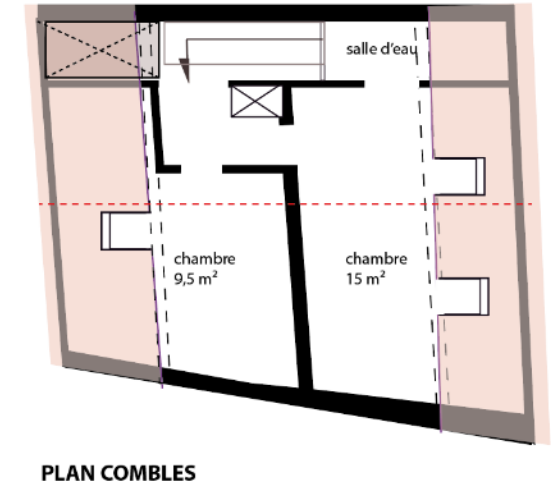
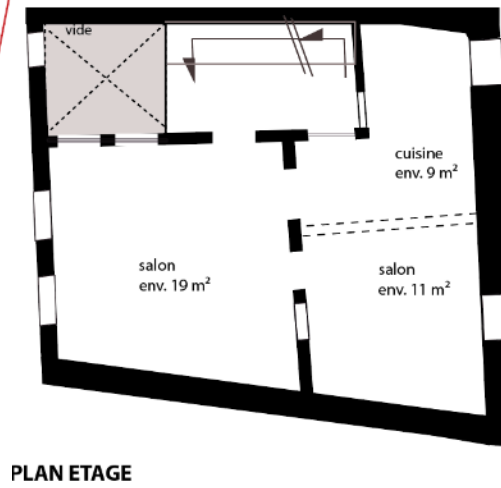
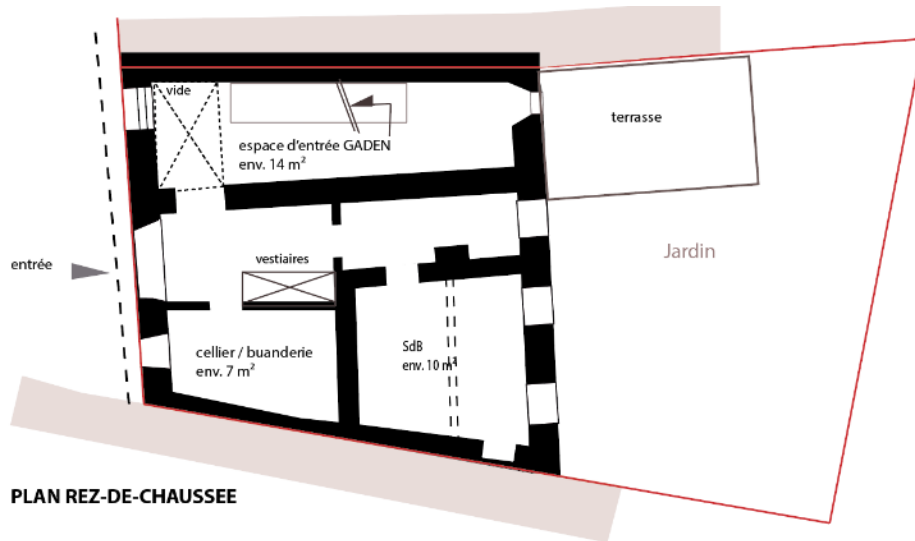
HYPOTHESE 1 - 1 logement T4 – T5

Cette proposition d'organisation des espaces devrait permettre la création d'un logement individuel ou d'un hébergement touristique type T4-T5. Plusieurs variantes sont proposées qui comprend notamment la possibilité au RDC d'avoir un espace d'activité économique, petit bureau ou atelier.

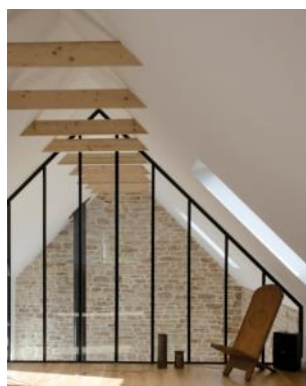
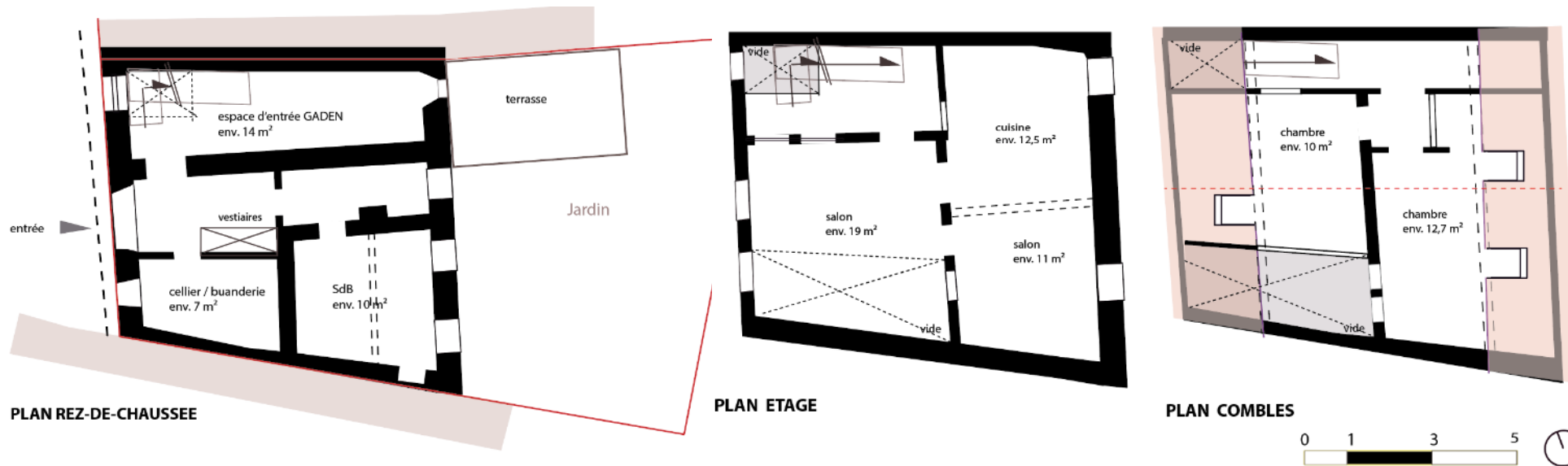
VARIANTE 1 – J'ai une petite activité économique



VARIANTE 2 – J'ai un grand espace de jour



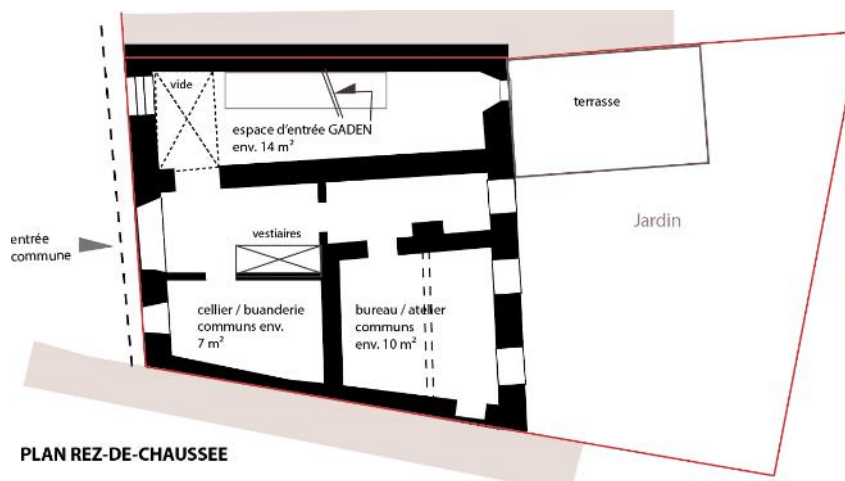
VARIANTE 3 – J’aime la lumière naturelle - espaces en double hauteur et vitrages dans les colombages



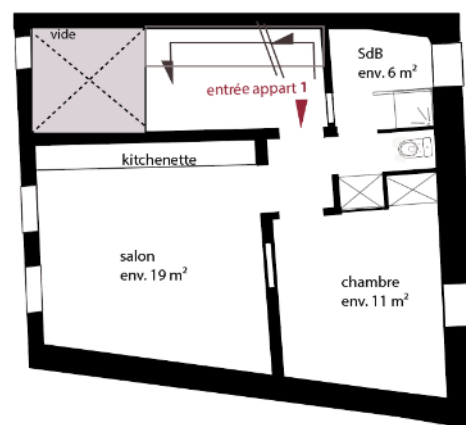
HYPOTHESE 2 - 2 logements T2

Cette proposition d'organisation des espaces devrait permettre la création de deux logements locatifs type T2. Le RDC est dédié aux espaces communs : espaces de services (cellier/ buanderie) – espace de travail.

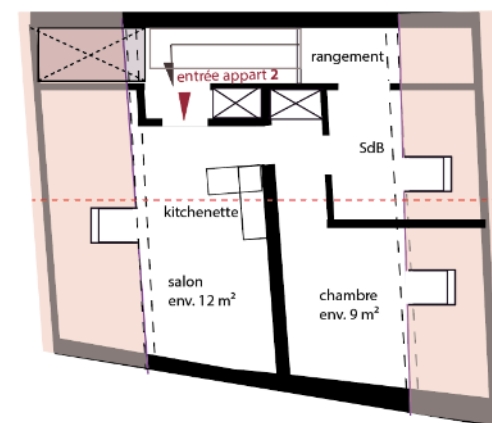
Appartement 1 : surface d'env. 41 m² et appartement 2 sous les combles : surface d'env. 30 m².



PLAN REZ-DE-CHAUSSEE



PLAN ETAGE



PLAN COMBLES

