

# Mise en œuvre du PLU intercommunal de l'Eurométropole de Strasbourg

---

Ingénierie territoriale / Le patrimoine de Holtzheim

Cahier de synthèse



Juin 2019

# Introduction

Ce cahier synthétise les travaux sur le patrimoine de Holtzheim conduits en 2018 par le service planification de l'Eurométropole de Strasbourg et élaborés par l'ADEUS, en collaboration avec la Commune.

Ces travaux d'identification, d'évaluation et de protection du patrimoine, tant bâti que végétal, ont comme finalité d'être intégrés au Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg, via la « Modification 2 » du document.

La campagne de reconnaissance du patrimoine a eu lieu au printemps 2018. Elle s'est appuyée sur les inventaires préexistants tels l'Inventaire Régional réalisé par le Ministère de la culture en 1974, le bâti protégé figurant déjà au plan de zonage et la liste dressée par la commune (datée du 09/01/2018). L'ADEUS a mené, parallèlement à l'analyse de ces documents, sa propre investigation par enquête de terrain.

Ces travaux ont donné lieu à une seule réunion en Commune : la réunion intermédiaire le 25/04/2018.

### Rues à enjeu patrimonial

Les rues les plus homogènes sur le plan patrimonial :

- rue de l'Angle
- rue de l'Église (partiellement)
- rue du Lieutenant Lespagnol
- rue de Wolfisheim (partiellement)



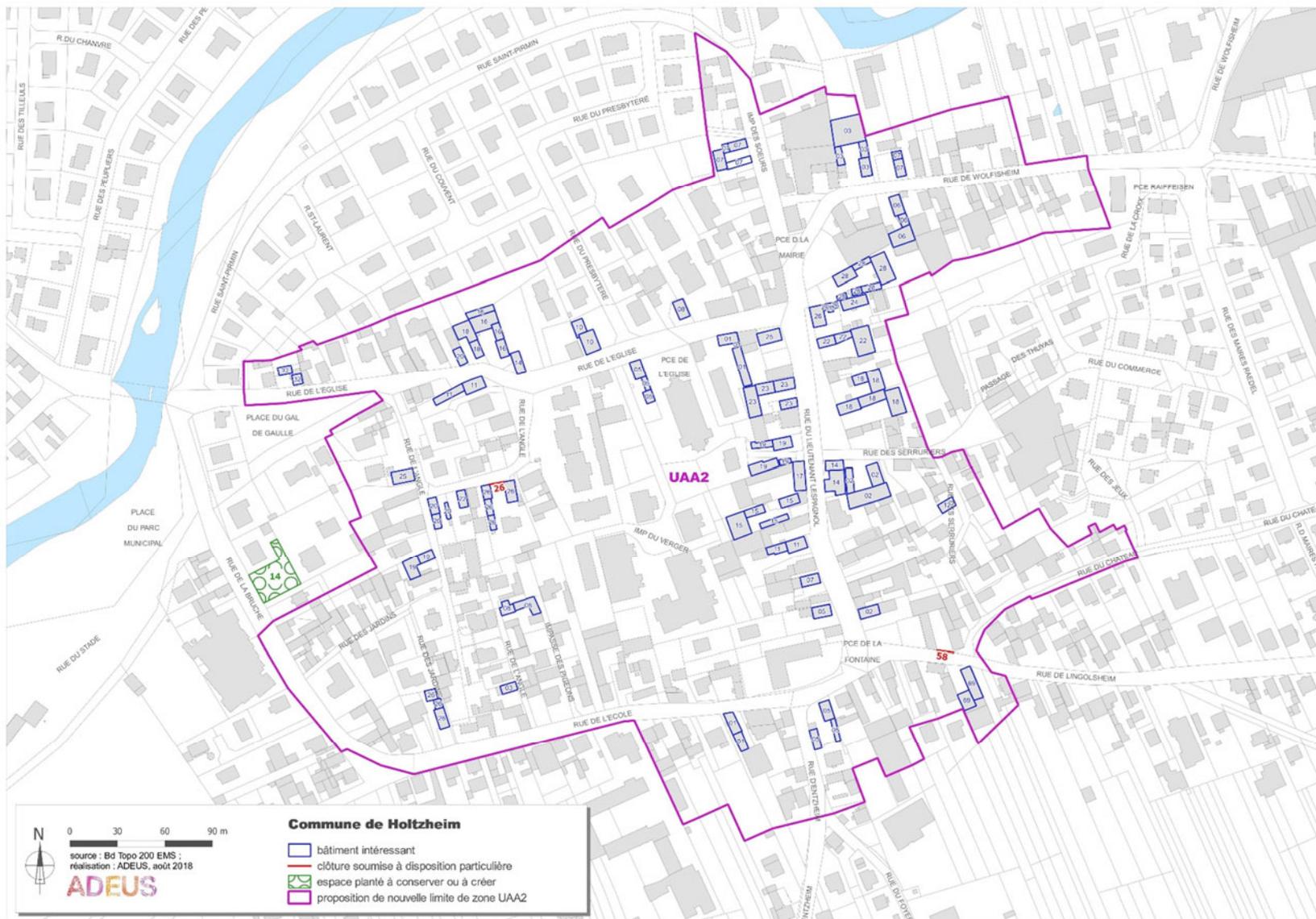
Rues à enjeu patrimonial

# Plan de repérage des éléments protégés

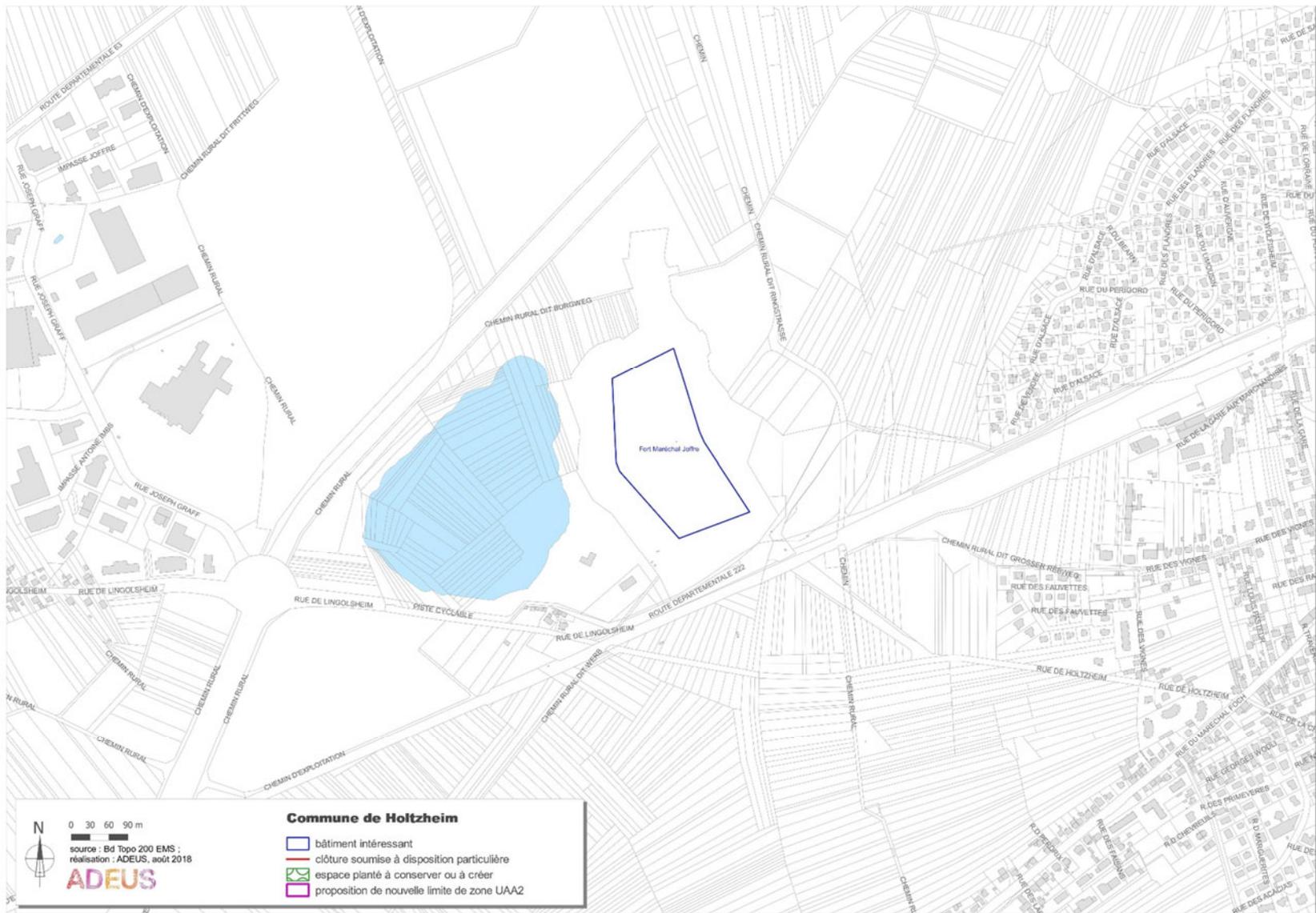
---



# Plan de repérage des éléments protégés



# Plan de repérage des éléments protégés



# Le bâti protégé au PLUi

---



## rue de l'Angle



3 RUE DE L'ANGLE



8 RUE DE L'ANGLE



19 RUE DE L'ANGLE



20 RUE DE L'ANGLE



22 RUE DE L'ANGLE



25 RUE DE L'ANGLE



26 RUE DE L'ANGLE

## rue de l'École



1 RUE DE L'ÉCOLE



26 RUE DE L'ÉCOLE



# Patrimoine de Holtzheim : bâtiments protégés au PLUi

## rue de l'Église



1 RUE DE L'ÉGLISE



5 RUE DE L'ÉGLISE



8 RUE DE L'ÉGLISE



10 RUE DE L'ÉGLISE



11 RUE DE L'ÉGLISE



14 RUE DE L'ÉGLISE



16 RUE DE L'ÉGLISE



18 RUE DE L'ÉGLISE



20 RUE DE L'ÉGLISE



32 RUE DE L'ÉGLISE

## rue d'Entzheim



5 RUE D'ENTZHEIM



# Patrimoine de Holtzheim : bâtiments protégés au PLUi

## rue du Lieutenant Lespagnol



2 RUE DU LT LESPAGNOL



5 RUE DU LT LESPAGNOL



7 RUE DU LT LESPAGNOL



11 RUE DU LT LESPAGNOL



14 RUE DU LT LESPAGNOL



15 RUE DU LT LESPAGNOL



17 RUE DU LT LESPAGNOL



18 RUE DU LT LESPAGNOL

# Patrimoine de Holtzheim : bâtiments protégés au PLUi

## rue du Lieutenant Lespagnol



19 RUE DU LT LESPAGNOL



22 RUE DU LT LESPAGNOL



23 RUE DU LT LESPAGNOL



24 RUE DU LT LESPAGNOL



25 RUE DU LT LESPAGNOL



26 RUE DU LT LESPAGNOL



28 RUE DU LT LESPAGNOL



# Patrimoine de Holtzheim : bâtiments protégés au PLUi

## rue de Lingolsheim



69 RUE DE LINGOLSHEIM

## rue des Serruriers



2 RUE DES SERRURIERS



12 RUE DES SERRURIERS

## impasse des Soeurs



7 IMPASSE DES SOEURS



rue de Wolfisheim



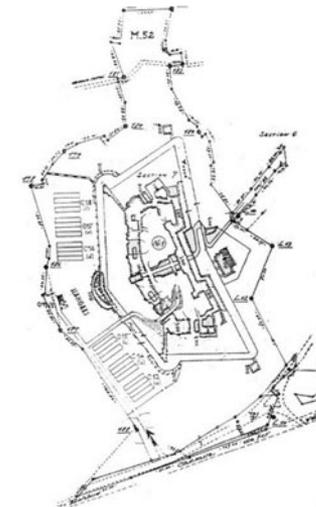
3 RUE DE WOLFISHEIM



6 RUE DE WOLFISHEIM



7 RUE DE WOLFISHEIM



# Les éléments complémentaires protégés au PLUi

---



# Patrimoine de Holtzheim : éléments complémentaires protégés au PLUi

## Portail, clôture



58 RUE DE LINGOLSHEIM



26 RUE DE L'ANGLE

## Végétation



14 RUE DE LA BRUCHE

# Tableau d'analyse, évaluation, arbitrage

---



# Tableau d'analyse, d'évaluation, d'arbitrage

Évaluation ADEUS	
	très grande valeur patrimoniale
	grande valeur patrimoniale
	valeur patrimoniale modeste
	sans valeur patrimoniale
	élément végétal remarquable
	clôture remarquable

Classement PLUI	
	bâtiment exceptionnel
	bâtiment intéressant
	clôture soumise à disposition particulière
	arbre ou groupe d'arbres à conserver ou à créer
	espace planté à conserver ou à créer
	sans objet

Adresse		Source					Argumentation					Arbitrage	
Rue	Numéro	Inventaire Régional (1974)	PLUI en vigueur approuvé le 16/12/2016	Proposition commune (09/01/2018)	Proposition ADEUS complémentaire	Intérêt / historique	Intérêt / paysage urbain	Intérêt / architecture	A subi des dégradations	Mauvais état	Commentaire	Évaluation ADEUS	Classement PLUI
de l'Angle	1	repéré									Garage privé récent		
	3	repéré	bâtiment intéressant			•			•		Bâti simple à pans de bois, petite croupe, coyaux, dégradations (balcon, entrée, portail, extension).		
	8	repéré	bâtiment intéressant			•		•			Corps de ferme peu visible, pans de bois, petite croupe, coyaux, auvent.		
	11										Erreur d'adresse (Inventaire régional) - correspond au 11 rue de l'Église.		
	19	repéré				•	•		•		Corps de ferme simple, pans de bois, volume bas, visible dans la rue, petite croupe, coyaux, dégradation de l'entrée.		
	20	repéré	bâtiment intéressant			•	•	•			Date de construction : 1831 - corps de ferme, très visible, pans de bois, petite croupe, coyaux, auvent, dépendances en pans de bois, balcon en bois dégradé.		
	21				X			•			Corps de ferme, logis tardif, chainage et encadrement grès, petite croupe, dépendances en briques.		
	22	repéré	bâtiment intéressant			•	•	•			Date de construction : 1828 - corps de ferme, pans de bois, coyaux, petite croupe, auvent.		
	25	sélectionné	bâtiment intéressant			•		•	•		Bâti à pans de bois, petite croupe, coyaux, balcon en bois, rénovation (balcon structure métal), extension plus récente. Végétation : arbres alignés.		
26	repéré	bâtiment intéressant		X	•	•	•			Corps de ferme, pans de bois, petite croupe, coyaux, grand portail grès.			
29	repéré									Adresse inexistante			
32	repéré									Adresse inexistante			
de la Bruche	8				X	•					Végétation : arbres à grand développement - conifères.		
	14		végétation intéressante			•					Végétation : arbres et bosquet.		
	31		bâtiment intéressant								Adresse inexistante		
de l'École	1		bâtiment intéressant			•					Bâti avec logis tardif, coyaux, murs et grand portail enduits, dépendances en pans de bois.		
	2		bâtiment intéressant			•		•	•		Corps de ferme tardif, très visible, rénovation importante, en friche.		
	10		bâtiment intéressant								Bâti simple, volume bas, façade enduite.		
	12										Adresse inexistante		
	18		bâtiment intéressant			•					Bâti simple, petit corps de ferme, volume bas, façade enduite, clôture standardisée.		
	26		bâtiment intéressant			•	•				Bâti visible, à pans de bois, coyaux, petites dépendances.		

# Tableau d'analyse, d'évaluation, d'arbitrage

Adresse		Source					Argumentation					Arbitrage		
Rue	Numéro	Inventaire Régional (1974)	PLUi en vigueur approuvé le 16/12/2016	Proposition commune (09/01/2018)	Proposition ADEUS complémentaire	Intérêt / historique	Intérêt / paysage urbain	Intérêt / architecture	A subi des dégradations	Mauvais état	Commentaire	Évaluation ADEUS	Classement PLUi	
de l'Église	1			bâtiment intéressant							Bâti avec logis tardif, dépendances à pans de bois, petite croupe, coyau, chaînage et encadrement bosselé.			
	2			bâtiment intéressant							Bâti tardif "pittoresque", très visible, commerce en RDC.			
	5		bâtiment intéressant				•	•			Bâti simple à pans de bois, coyau, dépendances.			
	6	repéré		bâtiment intéressant			•		•		Bâti tardif, dégradation par rénovation (portail démoli).			
	8	repéré		bâtiment intéressant			•		•		Bâti simple, sans dépendances, à pans de bois, petite croupe et coyau.			
	9	sélectionné									Adresse inexistante			
	10	sélectionné		bâtiment intéressant			•	•	•	•		Ancien presbytère, très visible, toit 4 pans, coyaux, linteaux cintrés, encadrement & chaînage grès, dépendances à pans de bois, dégradation par portes de garage standardisé.		
	11	sélectionné	bâtiment intéressant				•	•	•	•		Bâti très visible, logis en pans de bois, coyaux, allège croix de Saint-André, dépendances en briques, portail d'origine démoli.		
	14	repéré	bâtiment intéressant				•	•	•	•		Bâti à pans de bois, petite croupe, coyaux, auvent, balcon bois sur mur gouttereau, absence de dépendances.		
	16	repéré	bâtiment intéressant				•	•	•			Date de construction : 1823. Corps de ferme, pans de bois, petite croupe, coyaux, auvents, balcon bois, dépendances briques.		
	18	repéré		bâtiment intéressant			•	•				Corps de ferme modeste à pans de bois, petite croupe, coyaux, bois faible section, grange en bois.		
	20	repéré	bâtiment intéressant				•	•	•			Bâti simple à pans de bois, coyaux, extension basse plus récente.		
	22	repéré								•		Corps de ferme tardif, rénové, dégradé.		
23			bâtiment intéressant								Maison d'habitation tardive (XXe s.), volume bas, extensions, très visible.			
28											Pavillon récent			
32	repéré		bâtiment intéressant			•		•	•		Corps de ferme modeste, logis de plan carré, pans de bois, toiture 4 pans, coyaux, dégradé par rénovation (dépendances, auvents).			
d'Entzheim	1				x					•	Corps de ferme avec logis tardif, dépendances en pans de bois, petite croupe, niche sur mur pignon du logis, dégradation par garage sur rue.			
	5	repéré	bâtiment intéressant			•	•	•			Date de construction : 1802 - corps de ferme très visible, à pans de bois, petite croupe, coyau, auvent, extension plus récente sur façade / mur gouttereau, dépendances en pans de bois.			
des Jardins	3	repéré				•					Bâti très simple et modeste, volume bas, à pans de bois de faible section, peu entretenu.			
du Lt Lespagnol	2	repéré	bâtiment intéressant			•	•		•	•	Bâti très visible, à pans de bois, petite croupe et coyau sur logis, balcon en bois, état médiocre, démolition récente des dépendances.			
	3			bâtiment intéressant			•				Maison d'habitation tardive (XXe s.), très visible.			
	5	repéré	bâtiment intéressant			•		•			Date de construction : 1801 - bâti sans dépendances, à pans de bois, auvent, petite croupe, coyau, balcon en bois, allèges avec croix de Saint-André.			
	7	repéré	bâtiment intéressant			•			•		Bâti partiellement à pans de bois, petite croupe, coyau, auvent, rénovation pour extension et commerce en RDC.			
	9			bâtiment intéressant							Bâti tardif (XXe s.), volume cubique, commerce RDC.			
	11	repéré	bâtiment intéressant			•		•			Date de construction : 1804 - bâti à pans de bois, rénovation toiture (grandes lucarnes, absence de détails de toiture), balcon bois, dépendances réhabilitées.			
	14	repéré	bâtiment intéressant			•	•	•			Corps de ferme, pans de bois, petite croupe, coyau, auvent.			
15	repéré	bâtiment intéressant			•		•	•		Corps de ferme, pans de bois, petite croupe, coyau, auvent, dégradé par rénovation et extension sur rue récentes, dépendances réhabilitées.				



# Tableau d'analyse, d'évaluation, d'arbitrage

Adresse		Source					Argumentation					Arbitrage	
Rue	Numéro	Inventaire Régional (1974)	PLU en vigueur approuvé le 16/12/2016	Proposition commune (09/03/2018)	Proposition ADEUS complémentaire	Intérêt / historique	Intérêt / paysage urbain	Intérêt / architecture	A subi des dégradations	Mauvais état	Commentaire	Évaluation ADEUS	Classement PLU
du Lt Lespagnol	17	repéré	bâtiment intéressant	bâtiment intéressant				•			Tardif, modénature (chainage, soubassement, encadrement gard portail en grès), éléments de décoration de façade (allège, linteau, niche). Dépendances non visibles.		
	18			bâtiment intéressant			•		•		Corps de ferme scindé en 2 cours séparés par logis tardif, dépendances en pans de bois, petite croupe, coyaux, chainage en grès et niche sur mur pignon du logis.		
	19	repéré	bâtiment intéressant			•	•	•			Corps de ferme, pans de bois, petite croupe, coyau, balcon en bois, dépendances rénovées.		
	21			bâtiment intéressant							Bâti tardif, mur gouttereau à l'alignement, percement grande baie en RDC.		
	22			bâtiment intéressant			•				Corps de ferme, tardif, dépendances pans de bois, auvent, chainage.		
	23			bâtiment intéressant			•				Corps de ferme, tardif, petite croupe, niche sur mur pignon, extension récente.		
	24	repéré					•		•		Bâti à pans de bois, peu visible, petite croupe, coyau, auvent, absence de dépendances.		
	25	repéré	bâtiment intéressant				•	•	•		Date de construction : 1828 - bâti très visible, sans dépendances, à pans de bois, petite croupe, coyau, balcon bois.		
	26			bâtiment intéressant				•	•		Bâti très visible, partiellement à pans de bois ainsi que dépendances, grande croupe sur logis.		
28					X		•	•	•	Corps de ferme très visible, pans de bois, petite croupe, coyau, allège croix de Saint-André, pan de murs (dépendances) en briques ajourées, mauvais état.			
de Lingolsheim	58			bâtiment intéressant				•			Portail tardif : grès et briques, sculpté, motifs.		
	69	repéré	bâtiment intéressant			•	•	•			Corps de ferme avec logis en pans de bois, petite croupe, coyau, auvents en pignon et sur mur gouttereau, dépendances en briques.		
	71			bâtiment intéressant							Bâti tardif, mur gouttereau à l'alignement, façade enduite, absence de modénature de façade.		
route de Lingolsheim					X	•	•	•			Fort Maréchal Joffre. Date de construction : de 1872 à 1875. Ouvrage constitutif de la ceinture fortifiée allemande de Strasbourg, ouvrage en grès semi-enterré à fossé sec.		
des Serruriers	2	repéré	bâtiment intéressant			•	•	•			Corps de ferme, pans de bois, petite croupe, coyau, encadrements de baies des dépendances en brique.		
	12			bâtiment intéressant		•					Bâti modeste, volume bas, pans de bois de faible section, petite croupe, coyau.		
	27	repéré									Maisons jumelles récentes		
des Sœurs	7	sélectionné	bâtiment intéressant			•	•	•			Date de construction : 1816 - corps de ferme, pans de bois, petite croupe, coyau, auvent, balcon bois, clôture grès.		
	11	repéré	bâtiment intéressant			•			•		Corps de ferme dégradé par rénovation importante : balcon démolé, isolation par l'extérieur...		
de Wolfisheim	3			bâtiment intéressant			•				Corps de ferme, grand volume, tardif, petite croupe et coyau sur logis, dépendances partiellement à pans de bois, portail grès. Petite extension sur cour à toit plat.		
	4	repéré							•		Corps de ferme à pans de bois dégradé par rénovation importante : garages créés en RDC, balcon filant, grandes lucarnes, clôture en moellons grossiers.		
	6	repéré	bâtiment intéressant			•	•	•			Corps de ferme, pans de bois, petite croupe, coyau, auvents, balcon bois.		
	7	repéré	bâtiment intéressant			•		•			Date de construction : 1838 - bâti à pans de bois, petite croupe, auvent, balcon bois.		
	17	repéré									Pavillon récent		
	28	repéré									Immeuble collectif XXe siècle		



# Conclusion

Ces travaux ont permis de mettre en exergue les caractéristiques relatives au patrimoine de Holtzheim :

- un patrimoine bénéficiant d'une grande visibilité, car situé en majorité sur les axes passants de la commune
- des éléments bâtis à valeur patrimoniale précieux dans un contexte de tissu ancien fragilisé, ces dernières décennies, par des opérations immobilières peu intégrées et des dégradations ordinaires
- un patrimoine végétal peu abondant

# Annexes : le bâti non retenu pour protection au PLUi

---



## Patrimoine de Holtzheim : les éléments non retenus pour protection au PLUi



21 RUE DE L'ANGLE



2 RUE DE L'ÉCOLE



10 RUE DE L'ÉCOLE



18 RUE DE L'ÉCOLE



2 RUE DE L'ÉGLISE



6 RUE DE L'ÉGLISE



1 RUE D'ENTZHEIM



23 RUE DE L'ÉGLISE



22 RUE DE L'ÉGLISE



3 RUE DES JARDINS

## Patrimoine de Holtzheim : les éléments non retenus pour protection au PLUi



3 RUE DU LT LESPAGNOL



9 RUE DU LT LESPAGNOL



21 RUE DU LT LESPAGNOL



71 RUE DE LINGOLSHEIM



11 IMPASSE DES SOEURS



4 RUE DE WOLFISHEIM



VÉGÉTATION : 8 RUE DE LA BRUCHE



25 RUE DE L'ANGLE





L'Agence  
de Développement  
et d'Urbanisme  
de l'Agglomération  
Strasbourgeoise

## Équipe projet :

Fabienne COMMESSIE (cheffe de projet), Pierre REIBEL

PTP 2019 – **Projet n° 4.1.1.7**

Photos : F. COMMESSIE

Les notes et actualités de l'urbanisme sont consultables  
sur le site de l'ADEUS [www.adeus.org](http://www.adeus.org)