

LE PATRIMOINE : RETOUR D'EXPÉRIENCE DE PLU ET PERSPECTIVES

337

JUN 2023



AMÉNAGEMENT/PLANIFICATION



La rareté du foncier, déjà effective dans certains territoires, ainsi que le changement de modèle de développement attendu par la loi Climat et Résilience dont le « Zéro artificialisation nette des sols » (ZAN), obligent à mettre en perspective la question du patrimoine bâti. Les tissus urbains constitués seront davantage sollicités à l'avenir, ce qui laisse entrevoir, dans les secteurs en tension, un risque ou une opportunité pour les ensembles et bâtiments à valeur patrimoniale.

Quel type de bâti, qu'il soit isolé ou partie prenante d'un ensemble urbain, les collectivités souhaitent-elles conserver et pour quelles raisons ? Que ce soit au titre de ses qualités architecturale et constructive, de sa forme urbaine ou au nom de la mémoire collective locale, un questionnement sur la valeur accordée au bâti ancien semble être une phase préalable au renouvellement urbain et à la densification des tissus constitués.

L'ADEUS accompagne les territoires depuis plusieurs années dans les démarches de valorisation du patrimoine. Cette note apporte un éclairage sur ce sujet en prenant appui sur la démarche de préservation du patrimoine bâti engagée dans le cadre de la modification n°4 du PLUi de l'Eurométropole de Strasbourg où près d'une dizaine de communes de première et deuxième couronnes se sont saisies de cet outil pour préserver leur patrimoine et ainsi une part de leur identité.

Le patrimoine, une notion en constante évolution

L'émergence de la notion de patrimoine

L'émergence de la notion de patrimoine en France trouve ses origines à la fin du 18^e siècle à la suite de la Révolution, pendant laquelle la destruction systématique des monuments emblématiques était d'actualité.

Jusqu'à la fin du 19^e siècle, la protection des monuments historiques se limitait au « classement » des édifices, mais ne s'appuyait sur aucun texte législatif : même « classés », les édifices remarquables « appartenant à des propriétaires privés ou aux communes pouvaient être démolis ».

Il a fallu presque un siècle, jusqu'en 1887, année au cours de laquelle la première loi sur les monuments historiques a été finalement promulguée. Consolidée en décembre 1913, elle est toujours en vigueur et intégrée depuis 2004 au code du patrimoine.

Un vrai tournant dans la législation sur la protection du patrimoine en France s'est opéré dans les années soixante par la « loi Malraux », avec d'une part la création des secteurs sauvegardés, dont l'objectif est de protéger les ensembles urbains historiques, et d'autre part la défiscalisation de la restauration immobilière qui vise la rénovation de biens immobiliers anciens à caractère historique : deux mesures décisives pour faire évoluer la prise de conscience des bâtiments à valeur patrimoniale dans l'Hexagone.

Qu'est-ce que le patrimoine ? ...une définition

Les définitions du patrimoine abordent des aspects et des notions multiples. L'article 1 de la Charte de Venise, approuvée par le 2^e Congrès international des architectes et techniciens des monuments historiques, réuni à Venise en 1964, introduit plusieurs facettes :

« La notion de monument historique comprend la création architecturale isolée aussi bien que le site urbain ou rural qui porte témoignage d'une civilisation particulière, d'une évolution significative ou d'un événement historique. Elle s'étend non seulement aux grandes créations mais aussi aux œuvres modestes qui ont acquis avec le temps une signification culturelle. »

L'inventaire régional, une source de données scientifique

Parmi les décisions prises sous l'impulsion du ministre de la Culture Malraux, figure la création d'un inventaire général dont la vocation était de répertorier les richesses nationales, dont le patrimoine bâti vernaculaire. L'intérêt de cet inventaire réside dans son systématisme, réalisé par des experts selon des thésaurus nationaux. Aujourd'hui encore, cet inventaire fait référence, mettant particulièrement en exergue, dans les communes alsaciennes, le bâti d'origine rurale à pans de bois du 18^e et du début du 19^e siècles.

Le patrimoine, d'une approche régaliennne à une possible appropriation locale

Au cours des dernières décennies via les lois de décentralisation, la question de la préservation du patrimoine a perdu son caractère exclusivement régalien et descendant. Le cadre législatif donne aujourd'hui la possibilité aux élus de s'emparer de cette question et d'interagir sur cet aspect, notamment via le document d'urbanisme qui donne potentiellement un cadre ouvert de dialogue. D'autres outils non réglementaires peuvent aussi être pertinents pour compléter le dispositif : Charte de qualité architecturale (exemple : commune de Bellefosse), Cahier de recommandations annexé au PLUi (exemple : commune de Bischwiller), campagnes de communication et sensibilisation destinées au grand public (expositions, publications, portes ouvertes lors des journées du patrimoine, ...).

Le Plan local d'urbanisme, un outil au service du patrimoine

Une démarche transparente, portée dans les territoires

La démarche d'identification et arbitrage du patrimoine bâti se fait dans la transparence, en collaboration avec la commune. Alors que le caractère scientifique est assuré par le recours systématique à l'inventaire régional qui sert de référence d'appui, les apports complémentaires sont pris en compte, qu'ils soient portés par des associations ou des experts locaux. Ces différents apports, dont l'enquête terrain, constituent la base de dialogue qui permet d'aboutir à une proposition partagée. La prise en compte de l'avis des communes constitue un gage de portage local de la question patrimoniale. Ce dialogue prépare le débat public qui a lieu notamment lors de l'enquête publique, étape qui permet au grand public et aux propriétaires directement concernés d'en prendre connaissance avec l'option d'interagir sur le document.

Le patrimoine dans le projet de territoire de l'Eurométropole

Le projet de territoire de l'Eurométropole, traduit dans le PADD (Projet d'aménagement et de développement durable) prévoit la protection et la valorisation du patrimoine architectural et urbain. Le document souligne la valeur du patrimoine comme reflet des identités des communes et quartiers de l'ensemble de l'agglomération et préconise sa mise en valeur afin de contribuer au développement du dynamisme culturel, touristique et commercial de la métropole.

À terme, cette orientation générale du PADD a vocation à se décliner à l'échelle de chaque commune. À ce jour, une grande majorité des communes de l'Eurométropole est couverte par des mesures de préservation du patrimoine.

Les principaux niveaux de préservation du patrimoine bâti du PLUi de l'Eurométropole de Strasbourg

Le bâti et les ensembles d'intérêts :

→ **Les bâtiments exceptionnels**

Sont interdites la démolition des bâtiments ainsi repérés et toutes les transformations portant atteinte au caractère de ces constructions.

→ **Les bâtiments intéressants**

Le bâti ainsi repéré peut être l'objet d'évolutions dans la mesure où cela ne porte pas atteinte à ses caractéristiques patrimoniales. En cas de démolition, la nouvelle construction doit reprendre la morphologie de la construction antérieure.

→ **Les ensembles d'intérêt urbain et paysager**

Tout projet s'inscrivant dans un ensemble d'intérêt urbain et paysager doit se conformer à la morphologie dominante des constructions environnantes situées à l'intérieur dudit ensemble, notamment en matière de volumétrie, de hauteur, et d'implantation.

→ **Les ensembles de façades remarquables**

Tout projet doit se conformer à la morphologie dominante des façades constituant l'ensemble, notamment en matière de rythme, de hauteur et de modénature. Toute modification du bâtiment ne devra pas porter atteinte à ces caractéristiques.

Les éléments annexes au bâti :

→ **Les clôtures soumises à dispositions particulières**

Est interdite la démolition des clôtures repérées. Toute modification de la clôture ne devra pas porter atteinte à ses caractéristiques.

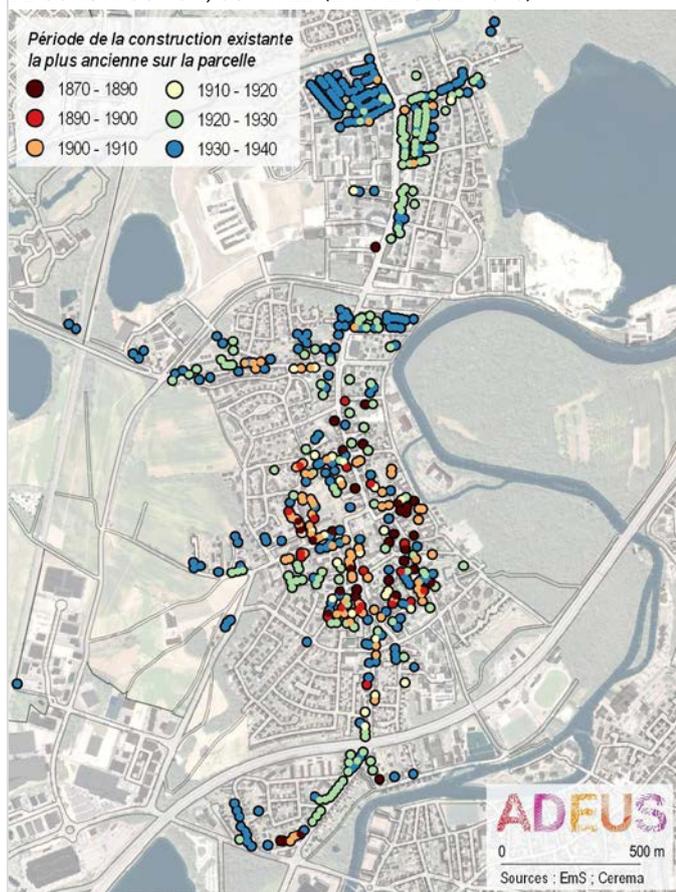
→ **Les jardins de devant à conserver ou à créer**

Jardin sur rue végétalisé à conserver en l'état ou à restaurer quand il n'existe plus ou a été dégradé.

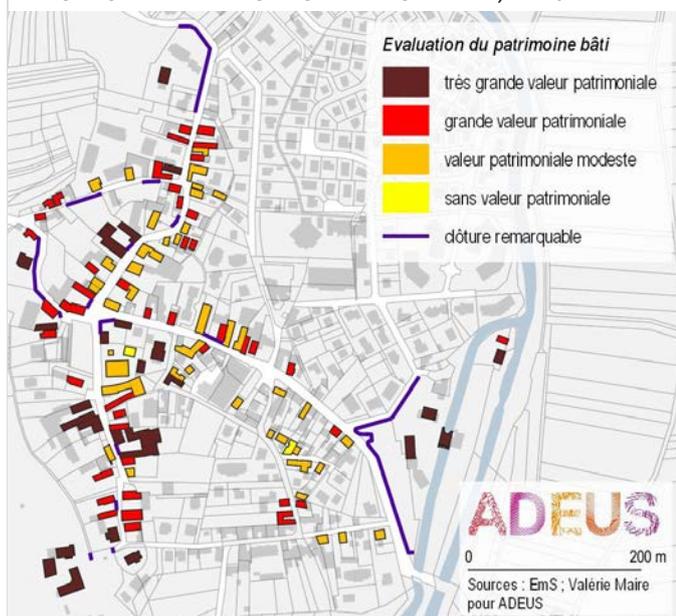
Nota : L'ADEUS capitalise les méthodes utilisées sur l'Eurométropole et les adapte aux PLU d'autres territoires bas-rhinois.

Qu'est-ce qui fait patrimoine ?

IDENTIFICATION DU BÂTI EN FONCTION DE SA PÉRIODE DE CONSTRUCTION, OSTWALD (ENTRE 1870 ET 1940)



ÉVALUATION DE LA VALEUR DU PATRIMOINE BÂTI, HANGENBIETEN



La qualité d'un bâtiment, qu'il soit isolé ou partie prenante d'un ensemble urbain, est appréciée en fonction de cinq critères :

• L'ancienneté du bâti et l'intérêt historique

En matière de patrimoine, l'ancienneté est une condition au caractère patrimonial du bâti considéré. Le recul temporel est nécessaire à l'appréciation de la valeur patrimoniale d'une typologie bâtie. Il est commun de considérer la 2^e guerre mondiale comme date de bascule vers la modernité¹.

Différentes sources permettent de cerner la date de construction d'un édifice (l'observation du style architectural, le mode constructif, la date de construction, les bases de données) et permettent de repérer les ensembles homogènes d'une même période.

• L'intérêt dans le paysage urbain

La participation d'un bâtiment à un ensemble homogène à caractère patrimonial (noyau ancien des communes d'origine rurale, séquence composée de façades remarquables juxtaposées, ensemble cohérent de villas bourgeoises, ensemble d'habitat ouvrier, ...) est un argument en faveur de sa préservation au sein du PLUi.

Des outils permettent de préserver la morphologie d'un tissu urbain à travers des règles de respect de l'implantation, de la volumétrie, de la hauteur, ... ainsi qu'un ensemble de façades homogènes.

Des bâtiments qualitatifs isolés peuvent s'avérer importants à préserver au regard de leur grande visibilité dans le paysage urbain, situés par exemple en fond de perspective, en angle de rues, en porte d'entrée du bourg.

Des éléments patrimoniaux annexes au bâti ont un impact sur la qualité de l'espace public et l'ambiance de la rue, et méritent à ce titre d'être préservés : les clôtures (portails en bois avec piles en grès, murs en grès, ...), les jardins de devant (présence végétale, clôture homogène avec le bâti).

1. Le dispositif d'aide financière aux propriétaires de bâti ancien, mis en place par la CeA, s'applique au bâti antérieur à 1948.

• L'intérêt architectural

L'architecture joue bien évidemment un rôle essentiel parmi les critères d'identification et d'évaluation du bâti à valeur patrimoniale. La qualité architecturale dépend de la forme du bâti et ses volumes, la particularité du système constructif, la qualité de la matérialité, l'attention portée aux détails, tout comme les éléments de décor.

La qualité constructive issue de matériaux et procédés locaux (pans de bois, grès, brique, ...) s'avèrent être des atouts reconsidérés aujourd'hui, à l'aune des économies de ressources et d'énergie.

Tous ces aspects sont pris en considération pour apprécier l'intérêt architectural d'un bâtiment.

• L'état patrimonial

Au fil du temps, les bâtiments anciens ont souvent été le théâtre de transformations pour répondre à de nouvelles fonctions et s'adapter aux besoins des occupants.

Ces mouvements sont à l'origine de détériorations constatées sur le terrain : les agrandissements (extensions, surélévations), les démolitions partielles (perte des dépendances des corps de ferme par exemple), la perte des détails de toiture (petite croupe, coyaux, ...) et de modénature (auvents, volets, marquises, ...), la disparition des clôtures originelles (éléments d'appui en grès, fer forgé, ...), des jardins avant au profit d'aires de stationnement. Plus récemment, l'isolation par l'extérieur cause des dommages au bâti ancien (perte de la modénature, aspect sanitaire, ...).

Les travaux de rénovation selon des techniques non adaptées au bâti ancien et l'emploi de matériaux standardisés causent par ailleurs des dommages sur le bâti ancien qui peut ainsi perdre son intérêt patrimonial.

• L'état sanitaire

Le bâtiment peut avoir subi des dégradations liées à un déficit d'entretien conduisant certains bâtiments à l'état de friche.



FRONT BÂTI HOMOGENÈME RYTHMÉ PAR LES PLEINS ET LES VIDES DES CORPS DE FERME, CHACUN PARTICIPANT À LA COHÉRENCE DE L'ENSEMBLE, LIPSHEIM



PORTAIL HAUT AVEC PORTE CHARRETIÈRE ET PORTILLON, ET ORNÉ DE DÉTAILS, QUI QUALIFIE DE LA RUE, MUNDOLSHEIM



MAISON BOURGEOISE RICHE DE NOMBREUX DÉTAILS ARCHITECTURAUX, ILLKIRCH



UN CORPS DE FERME, RICHE D'ARCHITECTURES HYBRIDES ET MATÉRIALITÉS VARIÉES, KOLBSHEIM



IMMEUBLE STRUCTURANT SUR LE PLAN URBAIN, LINGOLSHEIM



LE JARDIN AVANT PARTICIPE À L'AMBIANCE QUALITATIVE DE LA RUE, ILLKIRCH

Un patrimoine peu pris en compte : le bâti de la fin du 19^e et début du 20^e

Le patrimoine de la fin du 19^e, et début du 20^e : un patrimoine peu pris en compte hors de la ville centre

La modification 4 du PLUi a donné l'occasion de mener des investigations sur le patrimoine de la fin du 19^e siècle, début du 20^e.

Si le sujet de l'architecture de cette période est peu, voire, non étudié pour les communes de l'Eurométropole environnantes à Strasbourg, la bibliographie traitant de cette période charnière pour la Ville de Strasbourg est florissante, notamment pour les quartiers du Neudorf et de la Neustadt, urbanisés dans le cadre du développement de la ville à partir de l'annexion de l'Alsace-Lorraine par l'Allemagne. Pour cela, il nous semble donc pertinent d'émettre des parallèles entre les quartiers strasbourgeois issus des extensions urbaines entre 1871 et 1940 avec les communes périphériques de l'Eurométropole, elles aussi développées pendant ces périodes.

L'histoire mouvementée entre 1871 et 1940 de Strasbourg et ses environs a laissé des traces dans l'urbanisme, ainsi que dans l'architecture. Des influences de la période « wilhelmiennne », des mouvements comme le « Heimatstil¹ », et dans une moindre mesure « l'art nouveau » ou encore le style architectural moderne des maisons des années trente ont été identifiés lors du recensement de ce patrimoine.

Les caractéristiques du patrimoine de la fin du 19^e, début du 20^e siècle vues à travers différentes typologies

Les caractéristiques du patrimoine de cette période sont aussi diverses que les influences des styles architecturaux, mentionnées ci-dessus. Pour cadrer cette diversité, un état de lieux des différentes typologies des bâtiments récurrents de la période entre 1871 et 1940 permet de structurer le recensement dans trois communes de l'Eurométropole : Illkirch, Lingolsheim et Geispolsheim Gare, dans lesquelles on distingue à l'instar de Strasbourg deux périodes majeures.

La période allemande intégrant :

- des maisons modestes de type habitat ouvrier, caractérisées par des modénatures très simples, positionnées sur des parcelles de taille restreinte et disposant pour une grande partie des cas d'un jardin de devant. Une grande lucarne passante centrée sur la façade sur rue bénéficiant d'une symétrie stricte est une caractéristique répandue de ce type d'habitat (Figure 1) ;
- des maisons de type « bourgeoises » flanquées de divers avant-corps, tourelles et oriels² participant à une diversité volumétrique et entraînant souvent des toitures complexes. Surélevées d'un demi-niveau, les entrées sont souvent richement décorées. Un grand soin est apporté au choix des différentes matérialités : le bois et le grès des Vosges sont utilisés au niveau des chambranles ou des bandeaux intermédiaires ; les clôtures travaillées en règle générale en ferronnerie forment l'enceinte des parcelles (Figure 2).

La deuxième période entre 1918-40 intègre :

- des maisons modestes coiffées généralement d'une toiture à deux pans à fausse-croupe³ ou à demi-croupe⁴ et bénéficiant des modénatures sobres. Un rez-de-chaussée surélevé, un étage sous comble - pignon sur rue et jardin de devant structure l'organisation de cette typologie qui prend expression dans une volumétrie simple mais élancée. Contrairement aux maisons modestes de la période allemande, cette typologie présente pour la majorité une entrée latérale, souvent couverte d'un avant-corps ;
- des maisons type « villa » souvent positionnées mur gouttereau⁵ sur rue et fréquemment clôturées par un mur bahut surmonté d'une balustrade en ferronnerie ou en bois. La volumétrie de ce type se présente relativement modeste avec un rez-de-chaussée surélevé et un étage sous comble. La façade principale intègre parfois une grande lucarne « passante » et souvent un bow-window, servant parfois de support de balcon profitant à l'étage. (Figure 3).

2. **Oriel** : Fenêtre en encorbellement aménagée sur un ou plusieurs niveaux d'une façade.

3. **Fausse croupe** : Toit à deux pans aux extrémités coupées et inclinées, dans le sens du faitage, mais avec une croupe très réduite.

4. **Demi-croupe** : Voir fausse croupe, le pan de toiture est cependant plus important que la fausse croupe.

5. **Mur gouttereau** : Le mur portant une gouttière ou un chéneau terminant le versant de toiture et recevant les eaux par opposition au mur pignon.

1. « **Heimatstil** » : Dans le domaine de l'architecture, le mouvement a voulu revivifier l'architecture contemporaine en explorant les formes anciennes, les manières traditionnelles de construction et en encourageant l'artisanat. Les architectes les plus connus dans la région strasbourgeoise ont été Fritz Beblo, Edouard Schimpf ainsi que Gustave Oberthur et Johann Karl Ott.



La présence des immeubles d'habitat collectif est rare pendant ces deux périodes dans les trois communes traitées. Dans la période allemande, ces bâtiments sont caractérisés par une simplicité dans le détail et des modénatures modestes. Situés en mitoyenneté et façade sur rue, les murs de soutènement sont souvent marqués par des couleurs se distinguant du corps principal. Dans la période après 1918, l'habitat collectif recensé est plus richement ornémenté en présentant de nombreuses modénatures. Les ouvertures peuvent être découpées en anses de paniers et des oculi sont présents sur les frontons ou les murs empruntant leur vocabulaire à l'architecture classique.

Par ailleurs, l'héritage bâti de cette période ne s'arrête pas aux bâtiments résidentiels : des édifices publics, des bâtiments industriels ou des auberges ont été intégrés au même titre dans le recensement du patrimoine bâti sur les trois communes.

Les principales transformations qui portent préjudice à ce type de patrimoine

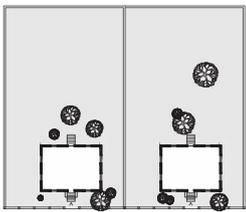
Dans un contexte de sobriété foncière, le patrimoine non protégé de la fin 19^e et du début du 20^e encourt divers risques : ceci concerne la surélévation des édifices, des extensions peu harmonieuses ou encore la suppression des jardins de devant, afin de gagner de la place pour du stationnement.

D'autres dégradations moins impactantes ont été observées. Parmi celles-ci, on constate des caissons de volets roulants dégradant les proportions des baies des édifices et simultanément la disparition des volets à battants ou encore l'installation de climatisations orientées sur la rue.

Par ailleurs le patrimoine de cette période présente un grand panel de modénatures, réalisé par des techniques artisanales aujourd'hui rares et coûteuses. Ce décor propre aux maisons de cette période se trouve souvent masqué par des isolations extérieures exécutées en cohérence avec la réglementation thermique en vigueur.

Ces transformations peuvent apparaître anodines ; pour autant elles mènent à une banalisation du paysage urbain dans les communes aux environs de Strasbourg.

FIGURE 1 : PÉRIODE ALLEMANDE : MAISON MODESTE



IMPLANTATION :

- Retrait compris entre 2 et 4 mètres par rapport à l'alignement,
- Avant jardin
- Mur bahut, souvent surmonté d'une balustrade en ferronnerie
- Orientation : mur gouttereau sur rue

GABARIT :

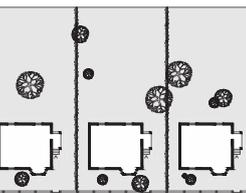
- Toiture à deux pans, avec ou sans fausse croupe
- Composé d'un rez-de-chaussée surélevé (environ 7 marches) et d'un étage sous comble
- Lucarne passante centrée sur la façade sur rue
- Porte d'entrée est centrée sur la façade sur rue
- Façade principale presque systématiquement symétrique

MODÉNATURES :



ADEUS

FIGURE 2 : PÉRIODE POST-1918 : MAISON DE TYPE « VILLA »



IMPLANTATION :

- Mur gouttereau sur rue
- Retrait de l'alignement compris entre 2 et 5 mètres
- Avant-jardin planté, fréquemment clôturé par un mur bahut surmonté d'une balustrade en ferronnerie ou en bois

GABARIT :

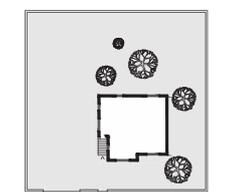
- Organisation : un rez-de-chaussée surélevé et un étage sous-comble.
- Grande lucarne "passante"
- Bow-window, pouvant être support de balcon
- Entrée sur le côté, couramment dans un avant-corps
- Toiture à deux pans avec ou sans fausse croupe, la lucarne complexifie la toiture

MODÉNATURES :



ADEUS

FIGURE 3 : PÉRIODE ALLEMANDE : MAISON DE TYPE « BOURGEOISE »



IMPLANTATION :

- Généreux retrait de l'alignement
- Entourée d'un jardin
- Clôtures diverses : mur bahut, grille en ferronnerie, mur travaillé

GABARIT :

- Volume complexe : divers avant-corps, tourelles et oriels
- Toitures complexes
- Composition : rez-de-chaussée surélevé, d'un étage et d'un étage sous comble ou rez-de-chaussée surélevé et un étage sous comble
- Entrée en retrait du nu de la façade principale, dans un avant-corps sur le côté du bâtiment

MODÉNATURES :



ADEUS

Conclusion et perspectives

Cette note met en lumière l'intégration du patrimoine dans les documents réglementaires du PLUi selon une approche sensible et un travail « dans la dentelle ». Elle souligne les qualités irremplaçables des tissus et du bâti à valeur patrimoniale et identitaire pour les communes.

Différents défis se dessinent pour le patrimoine bâti : l'adaptation au changement climatique et à la transition énergétique, ainsi que les préconisations de la loi Climat et Résilience relative à la sobriété foncière d'ici 2031 (ZAN), qui auront un impact non négligeable sur le bâti ancien dans nos territoires.

Une première conséquence est une densification accrue avec comme suite une disparition du patrimoine bâti, vecteur d'identité et d'attractivité des communes. Une deuxième conséquence est la transformation et souvent la dégradation du bâti amenant la perte de la valeur patrimoniale du bâtiment. Nombreux sont les exemples de surélévations et d'installation de matériel technique (panneaux photovoltaïques, pompes à chaleur) qui portent préjudice à l'aspect extérieur des édifices. L'isolation extérieure conforme aux réglementations thermiques en vigueur met en danger notamment les patrimoines anciens. Les dispositifs de rénovation et des diagnostics de performance énergétiques aux patrimoines anciens devront faire l'objet d'adaptation.

Ces risques pour le patrimoine bâti dans nos territoires concernent aussi bien celui d'origine rurale que celui du début du 19^e et de la fin du 20^e siècle. Pour faire face à ces défis, les aides et conseils de la part des collectivités et de l'État seront déterminantes.

À l'opposé, des opportunités émergent pour nos territoires qu'il s'agira de saisir. Par exemple, la filière de l'éco-rénovation pourrait bien être stimulée, favorisant l'emploi et l'usage de ressources non délocalisables.

Bien que le patrimoine bâti sollicite un regard d'expert et un savoir-faire spécifique, il ne s'agit pas de le figer mais au contraire de rendre son évolution possible, de l'adapter aux besoins de ses habitants ainsi qu'aux nouveaux enjeux pour qu'il ait la capacité de répondre aux modes de vie et aux défis en cours.

L'intégration des expressions architecturales contemporaines dans les bâtiments anciens, réalisées selon les règles de l'art, ne joue pas en défaveur du patrimoine bâti : elle le valorise et participe parallèlement à la revitalisation des centres anciens, sans les muséifier.

Pour aller plus loin :

Notes relatives aux plans locaux d'urbanisme dotés d'un volet patrimoine :

- [Charte paysagère et architecturale de Bellefosse - Rapport, février 2023](#)
- Mise en œuvre du PLU intercommunal de l'Eurométropole de Strasbourg, Ingénierie territoriale - Six cahiers de synthèse :
 1. [Le patrimoine de Blaesheim](#)
 2. [Le patrimoine de Entzheim](#)
 3. [Le patrimoine de Eschau](#)
 4. [Le patrimoine de Holtzheim](#)
 5. [Le patrimoine de Vendenheim](#)
 6. [Le patrimoine de la Wantzenau](#)
- [PLUi du Pays de Barr : Volet patrimoine Les notes de l'ADEUS n° 318, avril 2021](#)
- [PLUi de la vallée de Villé : Volet patrimoine – Les notes de l'ADEUS n° 305, septembre 2020](#)
- [PLUi du pays rhénan : Volet patrimoine Les notes de l'ADEUS n° 303, juillet 2020](#)
- [PLUi de l'Eurométropole de Strasbourg : Volet patrimoine - Les notes de l'ADEUS n° 132, septembre 2014](#)

