

Préserver les patrimoines bâtis de vos territoires



Un patrimoine bâti en tension dans un contexte de sobriété

La prise en compte des enjeux liés à l'adaptation au changement climatique, à la transformation énergétique et les préconisations de la loi Climat et Résilience relative à la division de la consommation foncière par deux d'ici 2031 (ZAN) risquent d'avoir un impact non négligeable sur le bâti ancien dans nos territoires. Une pression foncière accrue et, avec cela, le risque d'une disparition du patrimoine bâti, vecteur d'identité et d'attractivité des communes, pourrait bien en être une des conséquences majeures.

Certes, certains bâtiments bénéficient déjà d'une protection (Monuments

historiques, secteurs sauvegardés, A.V.A.P). Cependant, les protections patrimoniales en vigueur portées par l'État, notamment via les Architectes de bâtiments de France, ne couvrent que partiellement du bâti à valeur patrimoniale dans les noyaux historiques des communes.

Le patrimoine d'origine rurale - les maisons à colombage, les fermes vosgiennes et les petits immeubles des centres bourgs - connu sous différentes formes vernaculaires et reconnu comme patrimoine porteur d'identité de la région, n'est pour autant pas systématiquement protégé

et encourt des risques divers : un risque de démolition d'une part et donc de sa disparition des paysages alsaciens ; un risque de dégradations générées par des transformations amenant ainsi à la perte de valeur patrimoniale du bâtiment.

En plus du bâti d'origine rural comme la maison alsacienne, les édifices érigés au début du 20^{ème} siècle, très peu protégés en dehors des centres urbains, contribuent également aux ambiances urbaines spécifiques dans la région et nécessitent, si on souhaite les préserver, une protection patrimoniale.



MAISON ÉCLUSIÈRE, HANGENBIETEN



FORT MILITAIRE REICHESTETT



IMMEUBLE D'HABITATION, LINGOLSHEIM

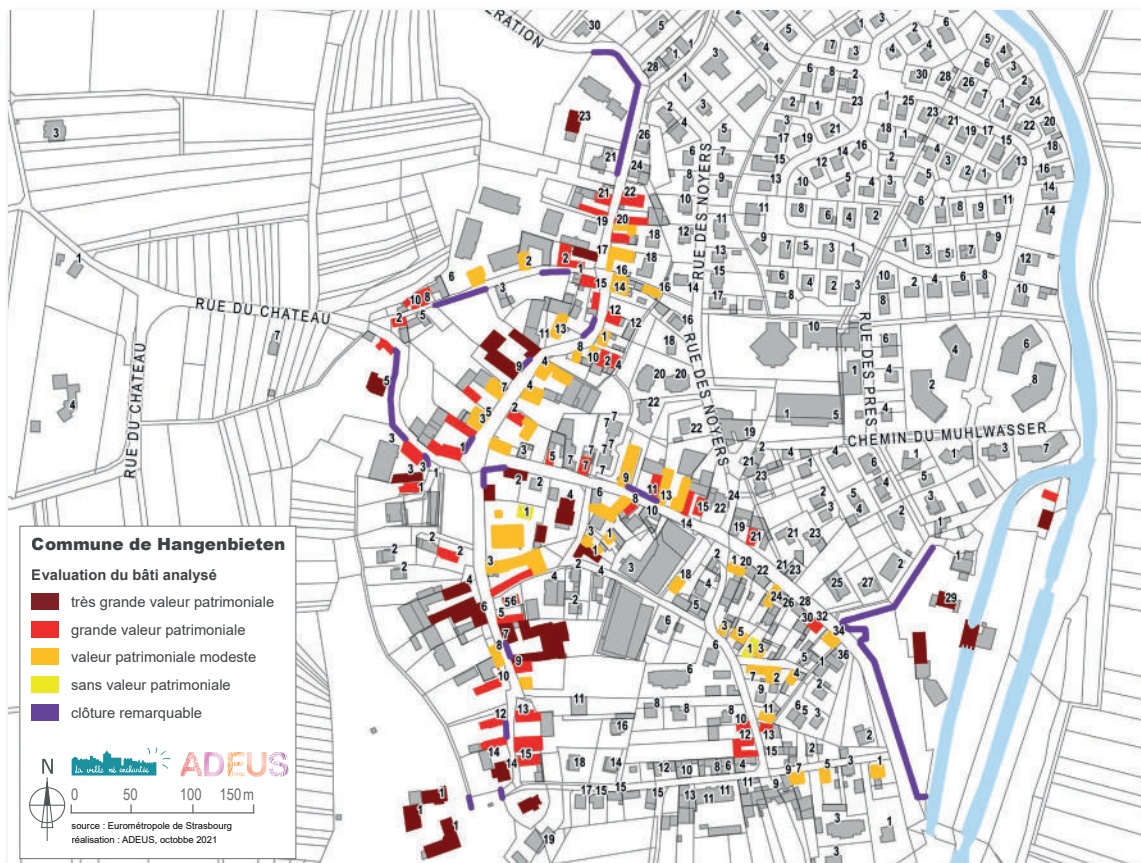


ÉQUIPEMENT PUBLIC, LIPSHEIM

Quelles démarches entreprendre pour protéger le patrimoine en mobilisant les PLU ?

Trois étapes seront nécessaires pour arriver à une protection de ces types de patrimoine.

- * Une première étape consiste à mieux connaître le bâti en question : cela se fait par un recensement du patrimoine bâti suivant une méthode bien précise et en s'appuyant sur des outils existants, comme des inventaires déjà réalisés ou encore des données géomatiques permettant d'identifier la date de construction du bâtiment en question.
- * Une deuxième étape est la mise en place des outils de préservation avec leurs différents degrés/niveaux de protection.
- * Une troisième étape consiste à présenter et à discuter les éléments recensés auprès de la commune et statuer sur les arbitrages nécessaires.



ÉVALUATION DE LA VALEUR DU PATRIMOINE BÂTI



MAISON À PANS DE BOIS, KOLBSHEIM



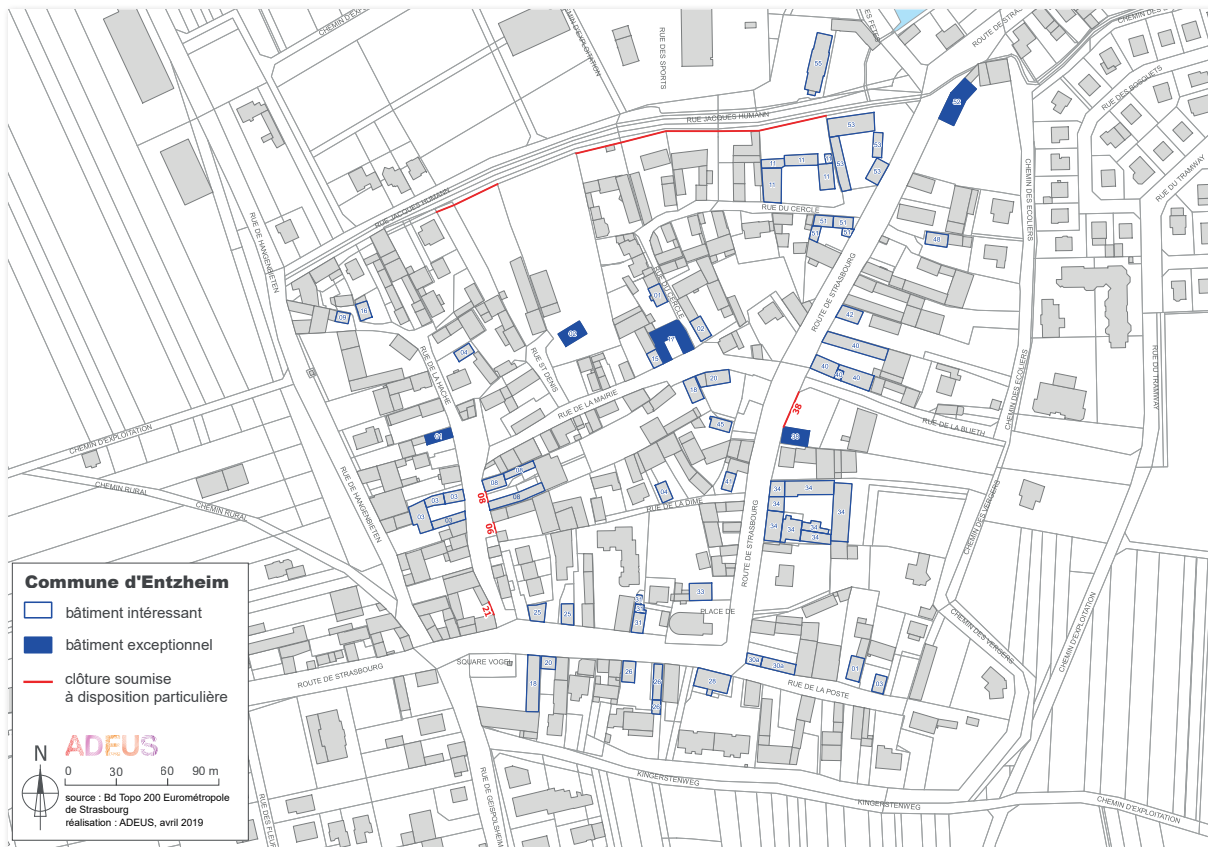
CLOTURE FER FORGÉ, BISCHWILLER



CHEMINÉE DE SITE INDUSTRIEL,
BISCHWILLER



FERME MONOBLOC, BELLEFOSSE



NIVEAU DE
PRÉSERVATION
DU PATRIMOINE BÂTI

❖ Quels sont les dispositifs du PLU qu'il est possible de mobiliser ?

Aujourd'hui la préservation du patrimoine reste une option qui n'est pas obligatoire dans le PLU. L'accompagnement dans le PLU se fait avec les interlocuteurs techniques des communes et un portage politique.

Deux outils sont à disposition :

* Le règlement graphique et écrit du PLU

La prise en compte des bâtiments recensés, par exemple dans le cadre du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg prévoit, quant aux protections, plusieurs options : les bâtiments exceptionnels ou intéressants, les ensembles d'intérêt urbain et paysager, les alignements de façades ou encore les clôtures et les jardins de devant qui sont autant d'éléments pouvant bénéficier de

différentes protections à des degrés divers. Ces options de protection seront intégrées dans le règlement graphique et écrit du Plan local d'urbanisme.

* Les orientations d'aménagement et de programmation à vocation patrimoniale (OAP)

L'option de l'OAP patrimonial peut comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elle a identifié et localisé. C'est un outil plus souple que le règlement, qui s'applique sur un périmètre précis et relève d'une typologie spécifique.



SÉCHOIR AGRICOLE, LIPSHEIM



USINE HYDROÉLECTRIQUE, ESCHAU



ENSEMBLE DE MAISONS OUVRIÈRES,
ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN



PORTAIL MONUMENTAL, MUNDOLSHEIM

L'approche de l'ADEUS : un recensement rigoureux et un dialogue avec les parties prenantes

Notre approche de recensement s'appuie sur une documentation précise, dont des inventaires officiels comprenant description et photographies des bâtiments à valeur patrimoniale, en complément d'un travail de terrain par commune.

Une base de notre démarche est bien le dialogue avec la commune sur les éléments recensés. Par ailleurs, lors de notre phase de recensement, nous nous appuyons en partie sur des inventaires initiés et réalisés par des associations de défense du patrimoine. Le temps de travail estimé d'un recensement pour un village alsacien classique s'élève à une vingtaine de jours, pour une commune urbaine le temps de recensement est plus élevé. Les temps des modifications du PLU ne sont pas intégrés dans les temps évalués.

Ces recensements ont été menés dans différentes territoires et communes du Bas-Rhin.

Et nos références de travaux réalisés :

- * [PLUi de l'Eurométropole de Strasbourg](#) : Blaesheim, Entzheim, Eschau, Geispolsheim gare, Hangenbieten (uniquement recensement), Holtzheim, Illkirch-Graffenstaden, Kolbsheim, Lampertheim, Lingsheim, Lipsheim, Mundolsheim, Osthoffen, Ostwald, Reichstett, Strasbourg, Vendenheim et La Wantzenau
- * [PLUi de la Vallée de Villé](#)
- * [PLUi de Bischwiller](#)
- * [PLUi du Pays de Barr](#)
- * [Charte paysagère et architecturale de Bellefosse](#)

Les ressources ADEUS pouvant être mobilisées pour ce type de travaux :

Architecte, paysagiste, documentaliste, chargé de planification, cartographe, graphiste



Agence
d'urbanisme
de Strasbourg
Rhin supérieur



CONTACTS :

Fabienne Commessie : f.commessie@adeus.org - 03 88 21 49 42

Janine Ruf : j.ruf@adeus.org - 03 88 21 49 11

Directeur de publication : **Pierre Laplane, Directeur général**

Photos : **ADEUS** (couverture : Kolbsheim)

© ADEUS - Juin 2023

9 rue Brûlée - CS 80047 - 67002 Strasbourg - Tél. 03 88 21 49 00

adeus@adeus.org - www.adeus.org