

Révision-extension du Plan de sauvegarde et de mise en valeur de Strasbourg

Le centre historique de Strasbourg constitue un élément essentiel de l'attractivité de l'agglomération tant par sa qualité patrimoniale exceptionnelle que par son dynamisme culturel et commercial. La mise en valeur et la préservation des patrimoines architectural, urbain et paysager permettront de construire un projet urbain original fortement ancré dans l'histoire et la géographie.

Le Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) est une reconnaissance des valeurs patrimoniales d'un ensemble urbain et constitue l'outil le plus complet pour la préservation de ses qualités. Aujourd'hui, le PSMV couvre la partie sud du centre historique de part et d'autre de l'Ill entre la Petite-France et le quartier de la cathédrale.

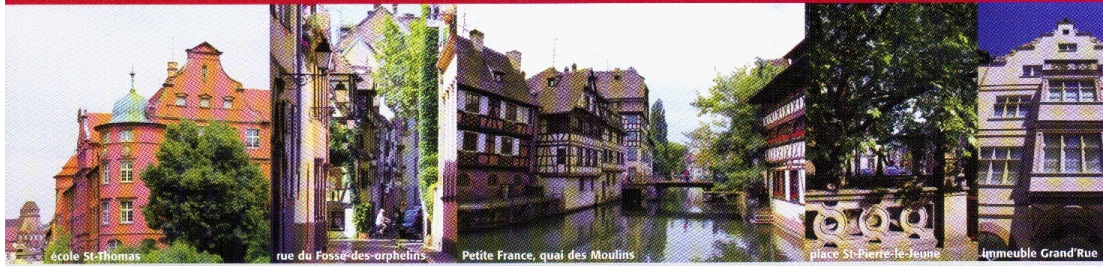
Depuis quelques années, la reconnaissance de la valeur patrimoniale du centre historique s'est élargie à la totalité de la Grande-Île avec son inscription, en 1988, au patrimoine mondial de l'humanité. L'extension urbaine, construite à partir de 1880, permet d'offrir au centre de Strasbourg un panorama exceptionnel de l'histoire de la ville européenne du Moyen-Âge à nos jours.

Avec le projet de révision et d'extension du PSMV, c'est l'extraordinaire qualité du centre de Strasbourg que la Communauté urbaine et l'État souhaitent valoriser, en prenant en compte les évolutions urbaines, dans le but de développer son attractivité et d'améliorer le cadre de vie de ses habitants.



La Grande-Île au premier plan, l'Ill et l'église St-Paul, © F. Zvardon

Le projet de révision-extension du Plan de sauvegarde et de mise en valeur de Strasbourg



Qu'est-ce qu'un secteur sauvegardé et son Plan de sauvegarde et de mise en valeur ?

En 1962, la loi Malraux a donné à l'État la possibilité de créer des secteurs sauvegardés sur des territoires présentant « un caractère historique, esthétique ou de nature à justifier la conservation, la restauration et la mise en valeur de tout ou partie d'un ensemble d'immeubles bâtis ou non » (article L 313-1 du code de l'Urbanisme).

Le Plan de sauvegarde et de mise en valeur est le document fixant les règles d'urbanisme particulières qui s'appliquent au secteur sauvegardé. Il constitue tout à la fois un instrument de connaissance du tissu urbain, une proposition d'évolution de la ville et un guide pour la restauration et la mise en valeur du patrimoine architectural et urbain.



Il est le seul document d'urbanisme permettant de protéger les intérieurs d'immeubles et de fixer des prescriptions quant aux interventions. Il s'inscrit en cohérence avec les orientations d'aménagement et d'urbanisme.

Comme le Plan local d'urbanisme (PLU), il comprend un rapport de présentation, un règlement, des documents graphiques et des annexes. Les documents graphiques du PSMV sont beaucoup plus détaillés que ceux du PLU et incluent un fichier patrimonial complet des immeubles du secteur.

Le secteur sauvegardé de Strasbourg

Créé en 1974 et complété par le PSMV approuvé en 1985, le secteur sauvegardé actuel de Strasbourg comprend le sud de la Grande-Île et la rive droite de l'Ill. D'une superficie de 73 hectares, il recouvre le tissu urbain le plus homogène et le plus cohérent de la ville ancienne du Moyen-Âge à la Renaissance.

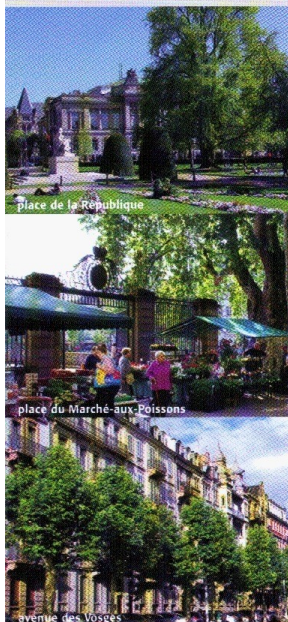
Les dates clés

Création du secteur sauvegardé par arrêté interministériel du 17 janvier 1974.
PSMV publié en 1981 et approuvé par décret en Conseil d'État le 1^{er} février 1985.
Révision demandée par le Conseil de CUS le 17 mai 1991, approuvée par arrêté préfectoral du 8 juin 2009.

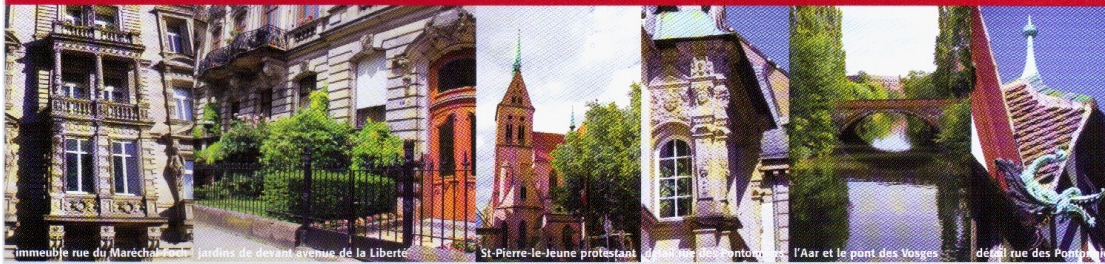
La compatibilité entre le PLU et le PSMV

Le PSMV doit être établi en compatibilité avec le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU. Le PADD constitue le projet urbain d'ensemble et de protection pour les 15 ans à venir. Il détermine les grandes orientations qui s'appliqueront aux futures opérations d'aménagement au travers de son règlement. Le PSMV et le PLU, bien que n'agissant pas sur les mêmes territoires, se doivent de partager la même vision du devenir du centre de l'agglomération.

Le PLU communautaire, prescrit le 27 mai 2011, est élaboré parallèlement à la révision-extension du PSMV de Strasbourg, permettant ainsi une bonne adéquation du projet dans ces deux documents d'urbanisme.



Le projet de révision-extension du Plan de sauvegarde et de mise en valeur de Strasbourg



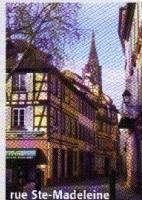
immeuble rue du Maréchal - jardins devant avenue de la Liberté - St-Pierre-le-Jeune protestant - fontaine Fontaine - l'Aar et le pont des Vosges - détail rue des Pontons

Un périmètre couvrant l'ensemble urbain patrimonial majeur, cœur de la métropole Strasbourg-Kehl

Le PSMV actuel a permis de protéger la ville du Moyen-Âge et de la Renaissance. Aujourd'hui, l'objectif est d'élargir le périmètre au territoire couvrant toutes les périodes de formations historiques qui ont structuré le centre de la ville : l'ensemble ainsi retenu inclut les parties anciennes de la Krutenau et de la Finkwiller, la totalité de la Grande-Île et le cœur de la Neustadt.

Des ajustements en partie sud

Dans le quartier de la Krutenau, le périmètre est ajusté en intégrant la totalité de la place Sainte-Madeleine, la place des Orphelins et le tissu bâti jusqu'aux rues de Zurich et des Orphelins. Dans ce secteur, toutes les strates du développement de la cité sont présentes, du mur d'enceinte du XIV^e siècle aux édifices publics construits avant la 1^{ère} guerre mondiale. Au Finkwiller, l'adaptation comprend la place et la rue Saint-Louis ainsi que la rue du Dragon.

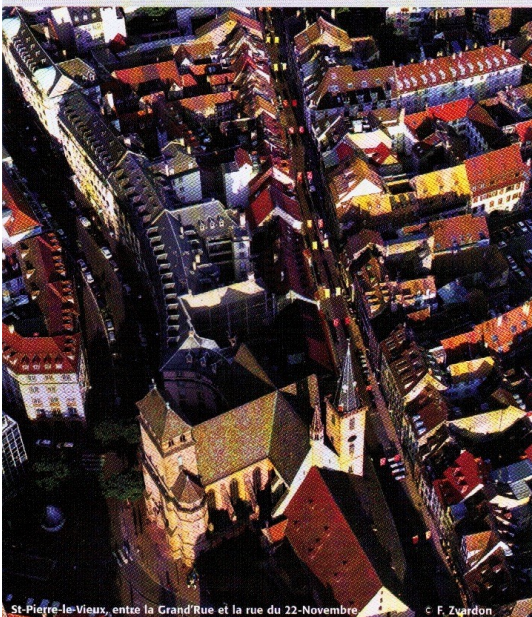


rue Ste-Madeleine

L'extension à l'ensemble de la Grande-Île

À l'occasion de la première révision du PSMV engagée en 1991, le patrimoine du XIX^e siècle a été progressivement pris en compte dans le secteur sauvegardé.

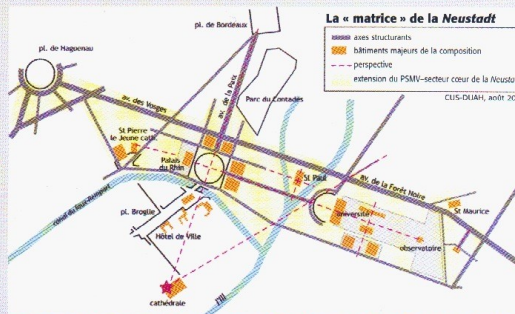
L'extension à l'ensemble de la Grande-Île élargit la reconnaissance patrimoniale aux tissus et à l'architecture des XVIII^e, XIX^e et XX^e siècles, notamment la Grande percée (rue du 22-Novembre).



St-Pierre-le-Vieux, entre la Grand'Rue et la rue du 22-Novembre © F. Zvardon

L'extension au cœur de la Neustadt

Le développement urbain de la fin du XIX^e et du début du XX^e siècle a été majeur pour Strasbourg. Par ailleurs, la Neustadt a conservé sa cohérence et une qualité patrimoniale qui fait d'elle, après les destructions de la seconde guerre mondiale, un ensemble wilhelmien quasi unique en Europe.



La « matrice » de la Neustadt

----- axes structurants
 ■■■■ bâtiments majeurs de la composition
 - - - - perspective
 - - - - extension du PSMV-secteur cœur de la Neustadt
 CLUS-DIAH, août 2017



la place de la République et le fossé du faux-rempart © F. Zvardon

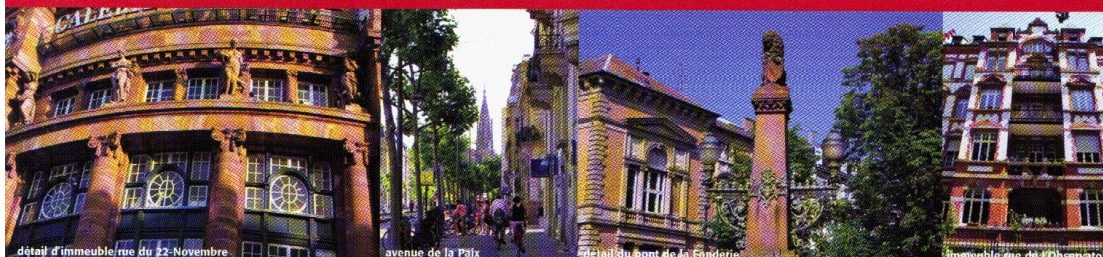
Le secteur monumental

Le plan d'extension d'origine de la Neustadt (conçu par Jean-Geoffroy Conrath en 1880) est basé sur l'axe monumental entre le palais du Rhin et le palais de l'Université. À l'ouest, la place de la République s'articule avec la place Broglie et la ville ancienne. À l'est de cet axe, le palais de l'Université est l'édifice emblématique d'un campus organisé autour des jardins de l'Université, botanique et de l'Observatoire.

Le secteur résidentiel

Le plan d'aménagement de l'extension urbaine a été composé avec un deuxième axe important, reliant la place de Haguenau à la place de Kehl (pont d'Anvers), qui joue un rôle structurant dans le système de déplacements. Les îlots dessinés le long de cet axe sont majoritairement affectés à l'habitation.

Le projet de révision-extension du Plan de sauvegarde et de mise en valeur de Strasbourg



détail d'immeuble rue du 22-Novembre

avenue de la Paix

détail du pont de la Fréderic

immeuble rue de l'Observatoire

Comment se déroule la procédure de révision-extension du PSMV ?

Cette procédure est menée conjointement par l'État et la Communauté urbaine de Strasbourg, compétente en matière d'urbanisme, à laquelle est associée la Ville de Strasbourg.

La Commission locale du secteur sauvegardé composée d'élus de la Ville et de la CUS, de représentants de l'État et de personnalités qualifiées (représentant d'association, experts) suit l'élaboration du projet de révision-extension du PSMV pendant toute la durée de la procédure.

L'élaboration du projet

En accord avec la Ville et la CUS, l'État désignera un architecte-urbaniste spécialisé dans les questions de patrimoine, devant s'adjoindre des compétences en matière d'histoire, de paysage, d'économie, d'environnement..., pour concevoir le nouveau PSMV. Il établira un diagnostic urbain et un diagnostic historique et architectural de chaque immeuble, espace public, ensemble urbain cohérent (les « fiches immeubles »).

A l'issue des diagnostics, il proposera un projet de PSMV définissant les règles et prescriptions qui s'appliqueront sur le territoire du secteur sauvegardé. Le projet comprendra un rapport de présentation, un règlement, des documents graphiques et des annexes.

La concertation avec les habitants

Elle se déroulera pendant la phase d'élaboration du projet et comprendra notamment une information régulière du public, une réunion publique, une exposition...

L'enquête publique

Lorsque le projet de PSMV aura reçu un avis favorable de la Commission locale du secteur sauvegardé, il sera présenté pour avis au Conseil municipal et au Conseil de CUS, puis à la Commission nationale des secteurs sauvegardés. Il sera ensuite soumis à une enquête publique pour recueillir les observations des habitants.

Le nouveau PSMV applicable après arrêté préfectoral

A l'issue de l'enquête publique, le projet de révision-extension du PSMV, éventuellement modifié pour tenir compte de ces observations, sera soumis au vote du Conseil municipal et du Conseil de CUS pour avis. Il sera ensuite rendu applicable par arrêté préfectoral.

Le calendrier de la révision-extension

15 avril 2011	Délibération du Conseil de Communauté pour engager la révision-extension du PSMV
30 juin 2011	Avis favorable de la Commission nationale des secteurs sauvegardés à la demande de révision-extension du PSMV
29 sept. 2011	Délibération du Conseil de Communauté sur le périmètre modifié suite à l'avis de la Commission nationale des secteurs sauvegardés, les modalités de concertation et la nomination des membres élus de la Commission locale du secteur sauvegardé
21 nov. 2011	Arrêté préfectoral portant révision et extension du PSMV
7 déc. 2011	Arrêté préfectoral modificatif portant révision et extension du PSMV
16 déc. 2011	Arrêté préfectoral instituant la Commission locale du secteur sauvegardé
mi-2012	Désignation du bureau d'études après appel d'offre Signature du protocole d'accord État - CUS
2012-2015	Conception du PSMV (élaboration conjointe par l'État et la Communauté urbaine)
2016-2017	Concertation et enquête publique Modification éventuelle du projet selon les observations de l'enquête publique
2017-2018	Approbation du PSMV

Quelles obligations et quels avantages ?

Quelles obligations pour les porteurs de projets et les particuliers ?

- La mise en révision-extension du PSMV (arrêté préfectoral du 16 novembre 2011) induit que tous les travaux intérieurs dans le périmètre d'étude de la révision-extension sont soumis à l'avis de l'architecte des Bâtiments de France (ABF) : déclaration préalable, permis de construire, de démolir et d'aménager.
- Si l'ABF émet des réserves, elles sont prises en compte pour la délivrance du permis et en cas d'avis défavorable, un sursis à statuer peut être pris par la Ville.

Quels avantages financiers ?

- Dans le périmètre du PSMV actuel (sud de la Grande-Île), des avantages financiers peuvent être accordés sous certaines conditions pour la réalisation de travaux portant sur la restauration ou la réhabilitation d'immeubles existants.
- Le PSMV ouvre droit au bénéfice de la « Loi Malraux » pour produire du logement locatif sous condition qu'il s'agisse d'une restauration complète de l'immeuble. Cet avantage sera étendu au nouveau périmètre dès l'approbation du PSMV en 2018.
- La Ville de Strasbourg subventionne les ravalements des immeubles situés dans le secteur sauvegardé actuel. Ces aides financières seront étendues au nouveau secteur sauvegardé au cours de l'année 2012.

Exposition conçue et réalisée par la Communauté urbaine de Strasbourg, Direction de l'Urbanisme, de l'aménagement et de l'habitat, février 2012

Comment s'informer et participer ?

Un dossier rassemblant les pièces essentielles est mis à disposition au service **Veille stratégique et documentation** de la Ville et de la CUS, du **lundi au vendredi, de 8h30 à 13h30**.
Un registre, destiné à recevoir les observations et suggestions du public, y est disponible tout au long de la procédure.
Le dossier est également accessible sur le site Internet de la CUS www.strasbourg.eu.

Où se renseigner ?

Service Prospective et planification territoriale - contact : Valérie Maire
Direction de l'Urbanisme, de l'aménagement et de l'habitat
1 parc de l'Etoile - 67076 STRASBOURG CEDEX

Service territorial de l'architecture et du patrimoine du Bas-Rhin
Direction régionale des affaires culturelles de l'Alsace
Palais du Rhin - 2 place de la République - 67082 STRASBOURG CEDEX