



Horbourg-Wihr
commune

PLAN LOCAL D'URBANISME

Document de travail

5/5. Synthèse des études préalables



Novembre 2021

Sommaire

1.	Population de la ville	3
2.	Types de développement	3
3.	Opérations récentes	4
4.	Risques pour l'avenir	4
5.	Activités	5
6.	Tendances de croissance	6
	Questions qui peuvent se poser dans le cadre de la révision du PLU	9

Synthèse des études préalables

I. Population de la ville

La croissance démographique de la commune a été particulièrement importante dans les années 1970, avec de forts apports migratoires liés à de nombreuses opérations immobilières.

Depuis une dizaine d'années, un afflux massif de population dans la commune reprend, avec de nouvelles opérations de construction.

Depuis le début des années 2010, la ville enregistre une centaine d'habitants supplémentaires par an en moyenne.

La variation de population annuelle moyenne a été de + 2,6% à Horbourg-Wihr entre 2013 et 2018, contre :

- + 0,2 % à Colmar ;
- + 0,3 % à Ingersheim et Turckheim ;
- + 0,1 % à Wintzenheim.

La population de Horbourg-Wihr est estimée à 6101 habitants en 2018¹, gagnant plus d'un millier d'habitants supplémentaires en moins de 20 ans.

Elle s'est encore renforcée depuis, et la tendance sera à la hausse dans l'avenir compte tenu du potentiel de logements :

- dans les bâtiments anciens ou sur leur emprise ;
- dans les dents creuses ou les fonds de parcelles ;
- dans les zones d'extension ouvertes par le PLU de 2012.

On note toutefois que la part des retraités dans la population adulte de la commune est assez élevée, même en 2017, avant l'ouverture de l'EHPAD de la rue de Mulhouse.

L'indice de vieillissement de la commune a fortement augmenté depuis 20 ans.

Les offres simultanées de quantités très importantes de logements neufs provoquent un afflux massif de population aux besoins spécifiques, notamment pour les enfants.

Or, il s'agit de besoins qui peuvent être ponctuels, la population d'enfants résidant dans les nouveaux lotissements ne se renouvellera en effet que très peu.

2. Types de développement

Le parc de logements de la ville se distingue déjà par sa grande mixité : sociale, fonctionnelle, des types d'habitats et de logements, ...

La croissance récente s'est majoritairement effectuée par l'aménagement de 3 secteurs d'extension délimités par le PLU de 2012 : au nord de la rue des Vosges à Wihr, au Kreutfeld entre Horbourg et Wihr, et surtout au Schlossfeld (Césars) qui était le plus secteur d'extension le plus vaste.

On remarque que le secteur d'extension de la rue du stade, près de la salle Kastler, était déjà urbanisé lors de l'approbation du PLU en 2012.

¹ INSEE

Les zones d'extension à vocation dominante d'habitat, prévues par le PLU de 2012, présentaient une surface totale de près de 34 hectares, soit plus du cinquième de la superficie de la ville existante à l'époque.

Ce potentiel constructible était très élevé, compte tenu :

- du niveau des équipements et services qui devaient forcément suivre une telle croissance ;
- des nuisances et dangers induits (circulations, stationnements, pollutions, ...) ;
- du potentiel de logements qu'il restait dans ou sur les propriétés de la ville existante à l'époque.

Ce dernier a d'ailleurs été entamé :

- par densification des logements dans des grandes propriétés (anciennes fermes)
- et démolition de bâtiments anciens pour les remplacer par des opérations très denses, notamment en bordure ou à proximité de la Grand Rue.

Il subsiste aujourd'hui, notamment le long de la Grand Rue, mais aussi dans des rues secondaires, de nombreuses propriétés, dont des fermes et maisons de maître emblématiques, susceptibles de faire l'objet d'opérations de renouvellement urbain très denses.

3. Opérations récentes

En sus de la croissance non maîtrisée de la population, de ses demandes et besoins, **les espaces verts intra-urbains disparaissent rapidement**, et avec eux leurs avantages écologiques.

La destruction d'espaces verts ou naturels n'est jamais compensée, ni même atténuée, d'autant moins que s'ajoute à la densification des logements, et des aires de stationnement privé, une tendance à l'imperméabilisation quasi-totale des parcelles.

Ce phénomène a des effets néfastes sur l'environnement en général, mais peut être encore plus grave dans une commune soumise à des risques de remontées de nappe, et d'inondations de différents types. A cet égard, la délimitation de zones d'extension en bordure de l'Ill s'est faite sans véritable prise en compte des caractéristiques des sites.

De plus, le PLU de 2012 n'impose aucun principe qui aurait permis l'aménagement cohérent et rationnel des sites d'extension, l'économie de l'espace disponible, surtout au Schlossfeld (Césars).

Au contraire, l'urbanisation de ce secteur se fait par juxtaposition de petites opérations indépendantes les unes et des autres, sans plan d'ensemble, ni vraiment d'espaces publics.

L'urbanisation rapide voire précipitée n'est de plus pas garante de recherche et soin architecturaux pour les bâtiments.

Heureusement pour certaines parties de la ville (Grand Rue notamment), une règle du PLU de 2012 a permis d'éviter une banalisation trop marquante du paysage : « Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants des sites et des paysages ».

4. Risques pour l'avenir

En 8 ans, de 2012 à 2020, plus de 10 hectares d'espaces verts, naturels ou agricoles ont été consommés pour aménager principalement des logements.

Il reste aujourd'hui 24 hectares de terrains urbanisables pour le logement dans :

- les zones urbanisées en 2012 (par densification, sans compter le potentiel fourni par des démolitions éventuelles),

- et les zones d'extension délimitées par le PLU de 2012.

Si on applique la densité minimale de logements imposée à Horbourg-Wihr par le SCoT Colmar-Rhin-Vosges (40 logements/ha), cette superficie représente près de 1000 logements supplémentaires potentiels, ou encore plus de 2000¹ habitants potentiels de plus, et donc aussi plusieurs milliers de véhicules en plus, en stationnement ou en circulation dans la commune.

Ces derniers s'ajouteraient à la croissance des véhicules en transit sur le territoire de Horbourg-Wihr, et en particulier dans la Grand Rue, d'autant plus touchée que le pont de Américains est fermé, alors qu'il constituait un argument à l'urbanisation du Schlossfeld.

Un développement de cette ampleur, de type grande banlieue, n'est clairement pas soutenable, ni même souhaitable pour la qualité de vie dans la commune.

On peut aussi considérer que certains des 230 logements vacants dans la ville en 2020 peuvent contribuer à renforcer la population : remplacement d'une personne âgée ou d'un couple d'âge mûr par une famille par exemple, ...

De plus, les logements vacants sont de types très divers, aptes donc à répondre à toutes sortes de demandes ou besoins.

5. Activités

Les activités économiques sont nombreuses et variées dans la commune, offrant emplois et commerces/services à tout le bassin de vie.

La ville reste toutefois à caractère plutôt résidentiel ; près de 90% des actifs résidant à Horbourg-Wihr travaillent ailleurs, dont plus de la moitié dans l'aire de Colmar Agglomération.

Malgré la présence d'un réseau de transports en commun assez performant et d'un réseau de bandes ou pistes cyclables développé, 84%² des actifs utilisent une voiture pour leurs déplacements domicile-travail.

Les activités économiques se sont développées dans la commune pendant les années 2010, surtout entre 2017 et 2020.

Il y a encore eu 47 créations d'entreprises³ à Horbourg-Wihr en 2020, notamment dans les domaines suivants :

- commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration,
- activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien, ...

Des entreprises, notamment commerces et services, se sont implantées dans le tissu urbain, et dans la zone d'activités à l'est de la ville.

Entre 2012 et 2020, 3,8 hectares de terres agricoles ont été consommées et aménagées dans les zones d'activités de la commune, et des entreprises se sont également installées ou étendues sur des parcelles déjà construites par le passé.

Dans les zones et secteurs du PLU de 2012 destinés aux activités économiques, il subsiste aujourd'hui près de 29 hectares de terrains urbanisables, auxquels pourraient s'ajouter

¹ En appliquant le nombre de personnes par ménage de 2017 dans la commune = 2,1

² En 2017

³ Activités marchandes hors agriculture (INSEE)

les 9,4 hectares constituant le secteur du château d'eau, en triangle entre la Grand Rue et la route de Neuf-Brisach.

On peut toutefois remarquer la vacance d'un certain nombre de locaux dans la zone d'activité, ce qui conforte l'idée que les sites dédiés aux activités sont suffisants, voire excédentaires, par rapport aux besoins, même futurs.

Les quartiers d'habitation s'étant considérablement rapprochés des sites d'activités, le type d'entreprises autorisées, du fait des nuisances ou dangers potentiellement induits, devraient être réétudié.

L'agriculture est une activité particulièrement dynamique dans la commune, bénéficiant de caractéristiques pédologiques très favorables.

Les territoires agricoles occupent plus de 70% du ban communal.

Les exploitations agricoles recensées dans la commune sont encore nombreuses et très diversifiées, même si le maïs, et plus généralement les céréales, dominent les cultures.

De nombreuses exploitations se tournent vers les pratiques en essor : agriculture biologique, circuits courts, distributeurs automatiques ou self-service, logements de tourisme, ...

Il est important de permettre la pérennisation des exploitations, voire leur développement, pour leur rôle économique, mais aussi d'entretien du paysage, et dans la sauvegarde d'espaces non bâtis écologiquement essentiels.

6. Tendances de croissance

On peut aussi évaluer le niveau de population de la commune si elle continue à suivre les tendances passées :

- tendance 1 : si la croissance future de la population se fait au rythme observé pendant les 5 années les plus récentes¹ de 2013 à 2018 ;
- tendance 2 : si la croissance future de la population se fait au rythme observé pendant les 10 années de 2008 à 2018 ;
- tendance 3 : si la croissance future de la population se fait au rythme observé depuis les années 70, période de début de la construction de lotissements importants.

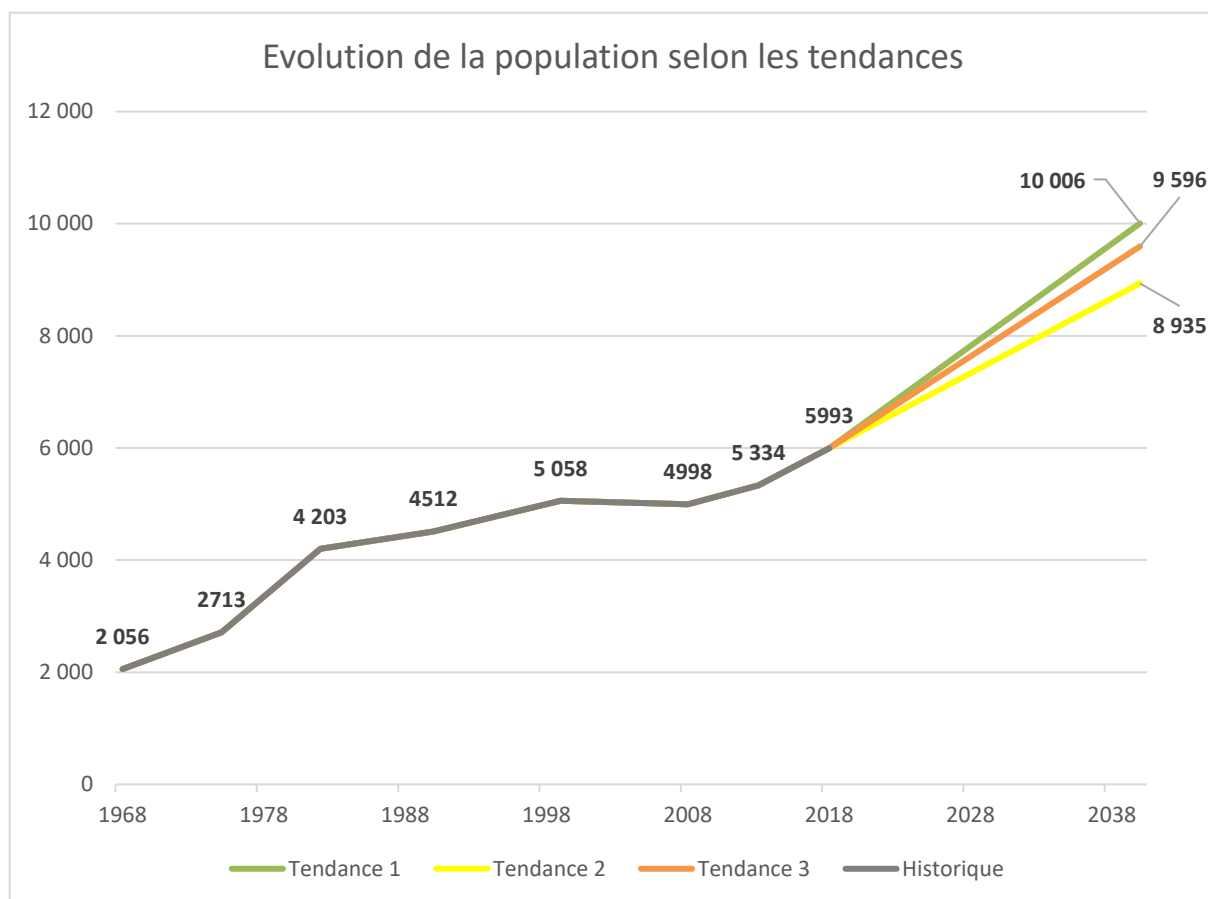
Estimations pour 2040

	DEPART	POPULATION		
	Nb hab en 2018	Taux de variation	Nb hab en 2040	Gains hab 2018 2040
Tendance 1 2013 2018	5 993	2,36%	10 006	4 013
Tendance 2 2008 2018	5 993	1,83%	8 935	2 942
Tendance 3 1968 2018	5 993	2,16%	9 596	3 603

Le nombre d'habitants utilisé correspond à la « population des ménages² » et non à la population totale.

¹ au sens des données de l'INSEE

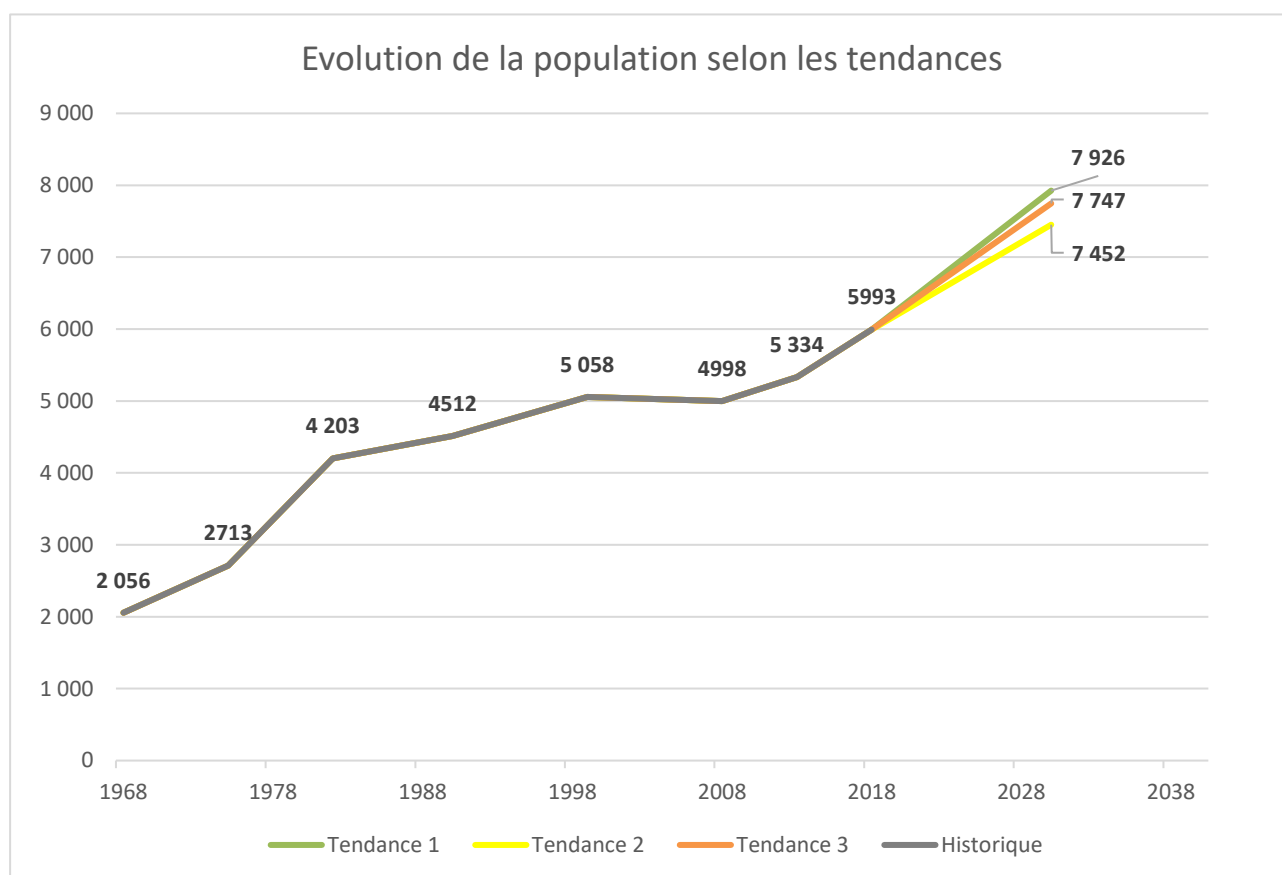
² Population hors ménages = personnes vivant dans des habitations mobiles, sans-abris, et personnes vivant en communauté (foyers de travailleurs, maisons de retraite, résidences universitaires, etc ...)



A l'horizon 2040, quel que soit le rythme de croissance qui se poursuivrait parmi les 3 tendances observées, la population de la ville atteindrait au moins 9000 habitants, soit au moins 3000 de plus qu'en 2018.

Estimations pour 2030

	DEPART	POPULATION		
	Nb hab en 2018	Taux de variation	Nb hab en 2030	Gains hab 2018 2030
Tendance 1 2013 2018	5 993	2,36%	7 926	1 933
Tendance 2 2008 2018	5 993	1,83%	7 452	1 459
Tendance 3 1968 2018	5 993	2,16%	7 747	1 754



Si le rythme de croissance de la population se poursuivait dans l'avenir comme de 2008 à 2018 (rythme le plus faible de ceux étudié), **la ville compterait environ 7 500 habitants dans moins de 10 ans**, avec 1 500 habitants supplémentaires de 2018 à 2030.

Il s'agirait d'une augmentation de population de près de 25% en 12 ans, difficilement supportable par les équipements au sens large, même si une partie d'entre eux était renouvelée.

Questions qui peuvent se poser dans le cadre de la révision du PLU

Patrimoine

- dans quelles mesures protéger le patrimoine ancien ?
- dans quelles mesures encadrer ses réaffectations ?
- jusqu'où aller dans les prescriptions pour les constructions futures, afin de ne pas banaliser le paysage urbain (hauteurs, volumes, toitures, aspect extérieur, ...) ?

Morphologie urbaine (zones urbanisées + futures extensions)

- comment encadrer les rénovations urbaines le long de la Grand Rue ou dans les propriétés anciennes, notamment en termes de densité (et donc de véhicules) ?
- définir des conditions d'accès sur la Grand Rue ?
- plus généralement, encadrer les accès, les largeurs des voies, impasses, en fonction des opérations qu'elles desservent ?
- assouplir les conditions d'implantation des constructions par rapport aux rues et limites séparatives (densification sur les parcelles) ?
- affermir les règles en matière de stationnement, notamment de stationnement public dans les opérations d'ensemble ?
- affermir les règles en matière d'espaces verts ou non imperméabilisés sur les parcelles, et dans les espaces communs des opérations d'ensemble ?
- dans quelles mesures renforcer le taux de logements sociaux ?

Extensions de la ville

- comment intégrer les obligations (SCoT, loi climat, ...) de réduction de l'artificialisation des sols, pour les logements mais aussi les activités ?
- privilégier le développement futur de la ville sur des sites présentant le moins d'enjeux environnementaux et paysagers ?
- privilégier le renforcement de l'enveloppe urbaine (grandes dents creuses) plutôt que l'extension périphérique ?
- dans quelles mesures définir des principes d'aménagement des secteurs d'extension (globalité du secteur, localisation des logements selon leur type, ...) ?
- quelle vocation pour le secteur se situant à l'est du château d'eau, entre la Grand Rue et la route de Neuf-Brisach ?

Equipements

- quel niveau de population pour l'avenir, à l'horizon 2035 ?
- comment définir la temporalité réelle des besoins (dus à un pic de population, durables, ...) ?
- comment adapter le développement futur de la ville à la capacité des équipements (scolaires, de loisirs, transports, mais aussi réseaux d'alimentation en eau potable et de traitement des eaux usées, ...) ?
- comment mettre à niveau et/ou localiser certains équipements sans aggraver les problèmes de circulation, d'engorgement et d'insécurité des voies, de dysfonctionnements urbains ?

Activités

- quels types d'entreprises pour les zones d'activités ?
- quelle superficie pour les zones exclusivement destinées aux activités économiques ?
- quels principes d'aménagement pour ces zones (desserte, stationnement, imperméabilisation, accès, ...) ?
- quels types d'activités admises au sein des espaces habités ?
- quels types de constructions admettre dans les espaces agricoles ? (à compléter dans le cadre de la concertation avec les exploitants)
- Est-il justifié de réduire le périmètre inconstructible autour d'éventuelles exploitations soumises au Règlement Départemental Sanitaire ? (à compléter dans le cadre de la concertation agricole)

