



Horbourg-Wihr
commune

PLAN LOCAL D'URBANISME

Document de travail

Etudes préalables :

2/5. Analyse des espaces bâtis



Octobre 2023

Sommaire

I.	Développement des espaces bâtis.....	3
1.1.	Evolution de la commune	3
1.2.	Centres anciens.....	5
1.2.1.	Morphologie.....	5
1.2.2.	Tendances.....	9
1.3.	Extensions	13
1.3.1.	Extensions spontanées	13
1.3.2.	Extensions maîtrisées	13
1.3.3.	Zones d'extension du PLU de 2012.....	16
1.4.	Espaces communs.....	18
2.	Morphologie actuelle.....	23
2.1.	Mixité des styles.....	23
2.2.	Tendances actuelles	25
2.3.	Impasses et accès.....	30
2.4.	Zones d'activités.....	30
3.	Quelques éléments saillants du patrimoine bâti	35
3.1.	Fermes.....	35
3.2.	Maisons de maître	42
3.3.	Autres usages.....	46
3.4.	Edifices religieux.....	50
3.5.	Edifices d'intérêt patrimonial	53
3.6.	Bâtiments repérés dans le PLU de 2012.....	55
3.7.	Tendances actuelles	57
	Synthèse de l'étude des espaces bâtis	60

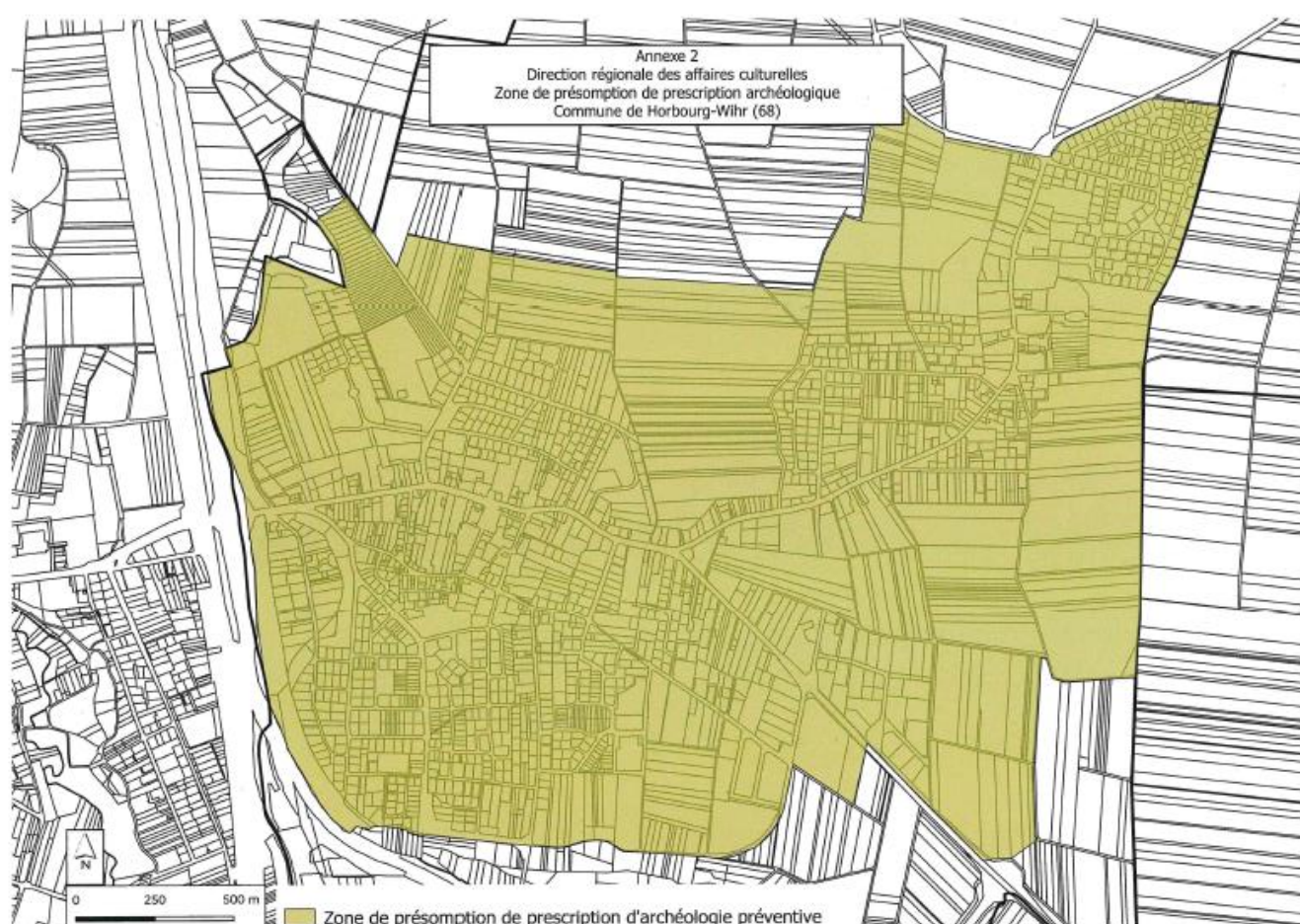
I. Développement des espaces bâtis

I.1. Evolution de la commune

A l'origine, Horbourg était un gué dans une zone marécageuse ; le village se situait en effet à la convergence de trois cours d'eau, l'Ill, la Thur et la Lauch, leurs tracés ayant varié au cours du temps.

C'est un site essentiellement gallo-romain, sur lequel est édifié un camp ; Horbourg était avant tout une agglomération d'artisans et de commerçants, installés sur une voie de passage obligé.

Une « zone de présomption de prescription d'archéologie préventive » a été définie par arrêté préfectoral, sur la commune de Horbourg-Wihr : zone où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation. Elle s'appuie sur le passé archéologique de la commune et sur le potentiel de l'urbanisation, et est représentée sur la carte qui suit :



Tous les dossiers de demande de permis de construire, de démolir et d'aménager sont donc présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à la réalisation de l'opération d'urbanisme ou d'aménagement faisant l'objet de la demande.

Les dossiers sont alors transmis aux services de la préfecture de la région Grand Est, via la DRAC¹, afin que puissent être prescrites des mesures d'archéologie préventive.

¹ Direction Régionale des Affaires Culturelles

Evolution de l'urbanisation



Carte allemande 1880 Conservation Archive Départementale du Haut-Rhin



Feuille 1/25 000 © IGN 1957



SCAN 25 © IGN 2006

0 500 1 000m



Sources : SCAN 25 © IGN, Feuille 1/25 000 1950 © IGN, Carte 1880

Vers l'an 1000, le village prend de l'ampleur et devient centre de la seigneurie.

Le dernier millénaire a apporté des éléments déterminants de l'évolution urbaine (château, fermes seigneuriales, dommages de guerre, ...).

A proximité des grands axes de circulation, Horbourg-Wihr¹ a profité de la croissance du pôle colmarien pour conforter sa propre croissance.

L'agglomération s'est d'abord développée autour de Horbourg et autour de Wihr-en-Plaine, de façon autonome sur chacune de ces entités.

L'urbanisation s'est faite de façon linéaire le long de la route départementale 111, et de façon concentrique autour des deux centres historiques.



1964



Les villages changent de physionomie à partir des années 1960, et la construction de lotissements contribue à éclater l'agglomération, qui se développe principalement au sud de Horbourg, dans une moindre mesure au nord, sur l'axe de jonction de Horbourg à Wihr, et au nord de Wihr.

La trame résultant de ce développement fait apparaître des centres relativement bien marqués dans le paysage urbain, caractérisés par la présence de nombreux corps de fermes ou maisons de maître, auxquels se sont greffés de nouveaux quartiers.

Les axes de circulation anciens, dans les villages, restent importants dans le paysage urbain et le fonctionnement de la ville.

Plus la commune et l'est colmarien se développent, plus le trafic de transit et de desserte locale dans la rue principale perturbe les relations au sein de l'agglomération, et établit une coupure au sein de l'environnement urbain.

La ville de Horbourg-Wihr comporte aujourd'hui plusieurs types d'ensembles urbains, qui se différencient par l'époque de leur édification, par leur localisation sur le ban communal, par leur morphologie.

I.2. Centres anciens

I.2.1. Morphologie

Dans les noyaux anciens de nombreux bâtiments présentent la structure et la volumétrie des maisons de l'habitat rural traditionnel.

¹ Les communes de Horbourg et Wihr-en-Plaine ont fusionné en 1973.

A Wihr, la présence de corps de ferme et d'un habitat traditionnel a conféré à cette partie de la ville une identité plus rurale, alors qu'Horbourg présente une physionomie plus urbaine, confortée par la présence d'équipements et services à caractère central.

Le bâti ancien se caractérise par sa volumétrie et son ordonnancement ayant donné lieu à un front souvent continu et régulier le long des voies, avec implantation des bâtiments principaux à l'alignement de la voie publique.



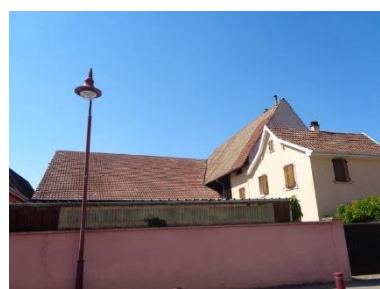
La continuité bâtie est parfois assurée par les porches et/ou les murs de clôture.

Les propriétés anciennes, notamment agricoles, présentent encore souvent les caractéristiques suivantes :

- une structure de type ferme-cour quelle que soit l'importance de l'exploitation : maison(s) implantée(s) en bordure de voie, grange(s) ou grange(s)-étable(s) disposée(s) en retour d'équerre par rapport à ou aux maison(s) d'habitation. Quand il ne s'agissait pas d'un autre bâtiment de logement(s), le bâtiment qui refermait la cour sur le 3^{ème} côté servait de remise pour charrettes, matériel agricole, de poulailler, porcherie ou étable secondaire, ... ;



- des volumes de bâtiments importants souvent, s'inscrivant dans le paysage urbain par leurs toitures imposantes, notamment celles des granges avec leurs larges débords. Les larges pans des toitures rurales constituent toujours un élément marquant du paysage communal ;





De nombreux bâtiments d'origine agricole se trouvent en bordure de la Grand Rue, qui constitue une vitrine et l'image de marque de la commune, ou des rues passagères menant vers les quartiers plus récents, constitutives du cadre de vie.

Leur présence dans le paysage confère donc à la ville ses particularités, liées à son histoire, et sa spécificité parmi les communes de la première couronne colmarienne.

- des murs de clôtures entourant les jardins, qu'on voit aussi d'ailleurs pour les propriétés comprenant des maisons de maître. Ces murs parfois relativement hauts sont encore très présents dans les parties anciennes de la ville, souvent intégrés dans les opérations de rénovation ;





- des porches comprenant une porte pour piétons et une porte cochère, ou plus généralement des piliers de portes/clôtures. Les porches font partie intégrante de l'ensemble immobilier constitué par une ancienne ferme.



Dans l'ensemble, on trouve une certaine diversité des styles de constructions dans les noyaux anciens de la ville, en fonction des conditions sociales d'autrefois.

Cette diversité est renforcée par l'utilisation progressive des dents creuses¹ au cours du temps.

Les bâtiments sont toutefois souvent à deux étages et comble.

Dans la plupart des cas, les toitures ont deux pans, parfois avec demi-croupe, et sont recouvertes de tuiles dans les tons bruns et rouges.

La pente des toitures varie généralement entre 45° et 50°.

1.2.2. Tendances

Le patrimoine ancien, qu'il serve à l'origine à l'habitat, l'activité ou qu'il soit un bâtiment annexe, est souvent rénové et réutilisé, et transformé en appartements, garages, gîtes, chambres d'hôtes, ...

Cela contribue à la fois :

- au renouvellement urbain et à sa mise en valeur,
- à la densification des espaces déjà bâtis et donc à une économie d'espace,
- à une offre de logements de qualité et originale.



¹ espaces non construits entourés de parcelles bâties



On peut remarquer :

- les opérations de réaffectations dans lesquelles les garages ou places de stationnement sont aménagés en rez-de-chaussée des anciennes granges.

Ce choix :

- laisse la possibilité d'utiliser la cour pour d'autres usages, notamment de loisirs,
 - permet de s'affranchir du handicap des ensembles anciens ne comportant pas d'espaces dédié au stationnement,
 - de minimiser l'impact de l'augmentation du nombre de véhicules résultant de la densification de l'habitat sur la propriété.
- le potentiel très important de densification que peut représenter la réaffectation des grands ensembles immobiliers comme les corps de ferme. La réutilisation des bâtiments et de l'espace de la ferme cour permet de créer des dizaines de logements bénéficiant d'un cadre de vie remarquable et atypique.





Pour conserver ainsi l'identité de la ville et créer des logements uniques qui en tirent parti, il est important que le patrimoine ancien en état satisfaisant soit conservé.

Sinon, il est nécessaire, pour le cadre de vie, d'apporter une attention particulière aux nouvelles constructions qui remplaceront celles présentant aujourd'hui un risque de délabrement (surtout des bâtiments annexes, des granges et abris, ...).

La tendance actuelle est à la démolition de maisons anciennes pas forcément dégradées, mais il est plus rentable de les remplacer, et d'utiliser leur terrain, pour des opérations de créations de logements collectifs très denses, que de les rénover.

Jusqu'à une période récente, les opérations de remplacement de bâtiments anciens par de nouveaux habitats permettaient :

- à l'offre de logements de s'adapter aux demandes actuelles,
- et une densification de la ville qui restait toutefois modérée, avec des besoins en stationnement raisonnables.

Aujourd'hui, les opérations de renouvellement urbain qui consistent à surbâtir des terrains de logements et de parkings, notamment en bordure ou à proximité de la Grand Rue, présentent une densité de logements qui ne permet plus la maîtrise de la croissance de la ville, et des nuisances, dangers et déséquilibres qu'elle peut engendrer.

Le cadre de vie est aussi menacé de déstructuration et de forte banalisation, en sus d'un développement de la voirie irrationnel, car résultant d'une juxtaposition d'opérations sans lien les unes avec les autres.

Exemple du potentiel de densification accessible après démolitions successives des bâtiments anciens bordant une rue (rue des écoles) :



On constate que certaines dispositions du PLU de 2012 sont probablement à l'origine d'un effort pour intégrer assez harmonieusement les nouvelles constructions dans leur environnement urbain.

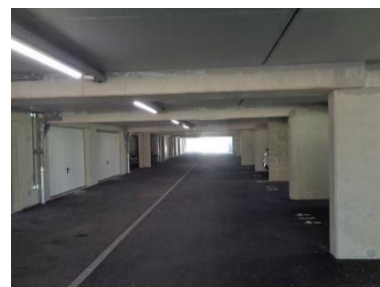
En effet, le règlement du PLU de 2012 impose notamment que :

- les constructions présentent un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages,
- et que les revêtements de façade, les teintes des ravalements extérieurs et l'aspect des toitures soient choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Les caractéristiques architecturales des opérations récentes et denses de logements collectifs, en bordure de la Grand Rue, permettent ainsi une insertion paysagère opportune.



On note que pour l'ensemble du « Clos de l'III » faisant face à la place du 1^{er} février, les choix en matière de stationnements, pour la plupart en rez-de-chaussée des bâtiments, permettent une économie d'espace conséquente, et la mise à disposition de places de parkings en quantité importante.



I.3. Extensions

I.3.1. Extensions spontanées

Tout au long de la deuxième moitié du 20^{ème} siècle, des extensions ont étoffé le noyau ancien par des développements linéaires le long des axes principaux :

- le long de la Grand Rue, vers Wihr ;
- route de Neuf-Brisach ;
- rue de l'III.

Les mécanismes socio-économiques et mentaux qui conditionnent alors la vente et l'achat de terrains constructibles, l'implantation des constructions et le caractère architectural, n'ont que peu de points communs avec ceux qui ont guidé l'organisation du paysage urbain traditionnel.

De ce fait, les extensions de la trame urbaine se sont d'abord caractérisées par une architecture présentant des volumes simples : la référence locale disparaît et les bâtiments s'inspirent d'une architecture plus universelle (toits à quatre pans, chalets-maisons).

Quand une demande foncière forte s'exerce en l'absence d'un plan d'ensemble cohérent, l'urbanisation spontanée produit parfois un gaspillage de l'espace (délaiés de parcelles, terrains enclavés, équipements de viabilité sous-utilisés).

Les constructions se sont aussi faites au gré des opportunités foncières, sur d'anciens chemins agricoles.



I.3.2. Extensions maîtrisées

A partir des années 1960, des opérations d'ensemble ont vu le jour, donnant lieu, surtout à Horbourg, à une diversité de l'habitat : petits collectifs bien intégrés à leur environnement, habitat individuel groupé, habitat pavillonnaire traditionnel.

Dans les lotissements les plus anciens, l'habitat est plutôt "aéré" (constructions implantées au centre de la parcelle) : on y trouve souvent des maisons-chalets ou des maisons de plain-pied, avec une toiture à 4 pans et de pentes variant autour de 30°.

Etant donné l'ancienneté des lotissements, tous sont agrémentés d'arbres ou d'arbustes de taille adulte, ce qui contribue à leur donner un aspect général paysagé.

Les clôtures sur rue, très diverses, sont souvent constituées par un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie ou d'une haie.

Quand les matériaux sont restés modernes, les constructeurs ont parfois adopté des teintes et des parures plus "traditionnelles" (toiture à 45° et demi-croupe, présence de volets ou autres éléments en bois, diversité de couleurs, ...).

Les rues et/ou quartiers sont bien différenciés en termes architecturaux, mais on constate une forte homogénéité par groupes d'habitation ou par opérations d'ensemble, et des caractéristiques communes, composant des rues au paysage harmonieux, paisible et équilibré.

L'individualisation (couleurs, aménagements extérieurs, clôtures, ...) au sein des ensembles uniformes préserve le paysage de la monotonie.



Les maisons accolées, en particulier, constituent un type d'habitat déjà ancien dans la commune, et maintenant très répandu dans la ville.

Il correspond à des modes de vie, moyens financiers, aspirations, actuels, et permet une grande économie de la consommation d'espace, tout en offrant autonomie et espace extérieur.



La taille des parcelles se réduit désormais, en raison d'une hausse des coûts du foncier, et aboutit à un tissu moins aéré et à un bâti plus dense.

I.3.3. Zones d'extension du PLU de 2012

En ce qui concerne plus particulièrement les 4 secteurs d'extension AUa du PLU de 2012, urbanisés depuis, on constate que la densité de logements augmente, du fait d'une réduction de la taille des parcelles, et d'une grande mixité des types d'habitats.

La part du logement en maison individuelle s'amenuise en effet par rapport à celle des logements en maisons accolées, logements collectifs, et habitat intermédiaire¹.

La mixité des opérations et la mixité sociale se renforcent donc dans la commune.

Le paysage de ces secteurs gagne en harmonie par rapport à des extensions spontanées au gré des disponibilités foncières, puisque les opérations y sont organisées de façon globale.

L'utilisation des terrains devrait également de ce fait y être plus rationnelle.

Dans le secteur AUa à l'ouest de la salle Kastler et des terrains de foot, dans celui qui se situe entre Horbourg et Wihr au Kreuzfeld, dans celui de Wihr en direction de l'étang de pêche, et dans une petite partie de l'important site du Schlossfeld bordant l'Ill : les caractéristiques communes des bâtiments confèrent une certaine harmonie aux rues, un paysage cohérent aux espaces bâtis.



¹ accès individualisés aux logements et espaces extérieurs privatifs pour chaque logement



La densification des logements engendre par contre une densification des véhicules en stationnement, d'autant plus que le nombre de véhicules par foyer a tendance à croître, ainsi que la taille des véhicules.

Dans ces lotissements, les places de stationnement sont calibrées conformément aux exigences du PLU de 2012, sauf pour les logements sociaux de plus en plus nombreux, qui peuvent échapper à la réglementation du PLU.

On constate toutefois que peu de places de stationnement publiques sont créées dans les secteurs d'extension AUa alors que les besoins augmentent, et que malgré les normes imposées par le PLU de 2012, de nombreux véhicules encombrant l'espace public, notamment les trottoirs.

Les places de stationnement publiques semblent particulièrement insuffisantes dans le secteur AUa du Schlossfeld, au bord de l'III, au sud de l'agglomération.

Le système de desserte du site paraît de plus très peu rationnel et à l'origine d'une forte surconsommation de terrains ; ce secteur AUa se remplit en effet par agrégats de diverses opérations d'ensemble très hétéroclites et parfois inadaptées par rapport aux conditions de desserte.

Le site du Schlossfeld est le plus étendu des secteurs AUa du PLU de 2012, il présente plus de 10 ha ; seuls 7 ha étaient toutefois urbanisables pour de l'habitat, du fait de la présence dans le secteur d'extension de la zone inondable de l'Ill par rupture de digue.

Le PLU de 2012 impose aux opérations réalisées dans tous les secteurs AUa de porter sur au moins 1 ha, alors que la superficie des secteurs AUa va de moins de 2 ha à plus de 10 ha.

Dans ce dernier cas (Schlossfeld), ce minimum de 1 ha conduit aujourd'hui à la juxtaposition de plusieurs petites opérations, sans vision d'ensemble de l'aménagement de ce vaste site.

Le site du Schlossfeld, ancien poumon vert agricole et naturel de la commune, aurait mérité un traitement particulier, et surtout des orientations d'aménagement et de programmation fixant de vrais principes de desserte et de stationnement public, de localisation d'espaces collectifs et végétalisés, d'organisation générale du secteur.

I.4. Espaces communs

De façon générale, on observe que les lotissements, groupes d'habitation et quartiers d'extension de la ville, créés avant les années 2010, disposent d'espaces collectifs végétalisés et arborés, d'aires de jeux, places de stationnement publiques, cheminements piétonniers.

Ces aménagements publics et fédérateurs sont ainsi disséminés et répartis dans la ville.







Parmi les secteurs AUa du PLU de 2012 urbanisés depuis :

- celui du Kreuzfeld dispose d'une aire de jeux et de cheminements piétonniers originaux et champêtres ;



- celui qui se rapproche de l'étang de pêche et celui du Schlossfeld offrent une aire de jeux.



Des parkings et places arborées ont aussi été aménagés dans les parties anciennes de la ville.



2. Morphologie actuelle

2.1. Mixité des styles

Les modes d'évolution/développement récents de la ville ont reposé sur des :

- rénovations/réaffectations ;
- démolitions/constructions sur le terrain libéré ;
- remplissages des dents creuses ;
- constructions en double voire triple profondeur ;
- étalements le long des voies ou chemins agricoles ;
- opérations de plus en plus mixtes ; ...

Ainsi, dans les noyaux villageois anciens de Horbourg-Wihr, les maisons traditionnelles sont dorénavant associées à des bâtiments plus récents aux caractéristiques morphologiques différentes (retrait par rapport aux emprises publiques, toiture parallèle à la voirie, présence de lucarnes, ...).

Ce mélange de styles reflétant des époques de construction différentes se retrouve plus généralement dans toute la commune.

Mais, dans l'ensemble, quelques critères communs (hauteur modérée, rapport emprise du bâtiment/emprise de la parcelle comparable, taux de végétalisation ou d'espaces libres, toitures à au moins deux pans, implantation sur la parcelle et recul identique par rapport à la rue, ...) permettent de conserver une certaine cohérence du paysage urbain.



On remarque en particulier que les immeubles d'habitat collectif, type d'habitat déjà ancien dans la commune également, sont relativement bien insérés dans leur environnement, quel que soit leur âge, leur style architectural, et même en centre ancien.

En effet, ils ne dépassent jamais 4 niveaux, et beaucoup présentent une toiture à plusieurs pans, parfois avec lucarnes ou fenêtres de toit qui permettent de créer un niveau sous combles en gardant une hauteur de bâtiment modérée.

Les toitures offrent des teintes proches de celles qu'on trouve sur les autres bâtiments de la commune.

De nombreux immeubles à toit « plat » ne comptent que 3 niveaux, ce qui réduit leur impact paysager et les nuisances potentielles (ombre, humidité, ...).





2.2. Tendances actuelles

On peut noter aussi qu'un certain nombre d'immeubles dans la commune comprend des garages en rez-de-chaussée (du fait qu'il n'est pas possible d'implanter des garages en sous-sol en raison des risques d'inondation par remontées de nappe).

La tendance actuelle est toutefois à la construction de garages indépendants de l'immeuble d'habitation, ce qui modifie la morphologie et le paysage urbains.

De plus, il est avéré que les garages fermés ne servent en réalité plus au stationnement des véhicules mais plutôt à du stockage, les logements étant de plus en plus petits.

Le système de carport¹ devient ainsi plus judicieux, réduisant l'artificialisation des sols et du paysage tout en offrant une protection satisfaisante aux véhicules.

Pour l'instant ce type de garage est peu observé dans la commune.

On peut noter que les immeubles récents d'un bailleur social, rue des Césars, apportent une solution à cette problématique, en excluant les garages fermés, mais en créant des abris collectifs fournissant une protection suffisante aux véhicules.

¹ abri couvert et ouvert sur les côtés



Actuellement au contraire, les garages fermés, de plus en plus larges pour s'adapter à la taille croissante des véhicules, deviennent prégnants et prennent la première place dans le paysage des rues, effaçant parfois le reste de la maison, et sont manifestement quand même insuffisants. Le garage devient l'élément marquant de la construction et du paysage urbain.





Le style architectural des maisons, cubique de couleurs blanche ou sombre, qui se généralise, modifie également de façon radicale la morphologie urbaine. Il présente des avantages (financiers, relative discrétion dans le paysage en raison de hauteurs modestes, de l'absence de pignons, etc ...), mais peut engendrer une juxtaposition de constructions abrupte, peu harmonieuse et peu lisible, lorsqu'elle s'est faite par agrégation d'opérations indépendantes.



Une autre tendance actuelle est à l'imperméabilisation quasi-totale des parcelles, particulièrement préjudiciable dans une commune soumise aux risques de remontée de nappe ; les masses d'eau ne disparaissent pas, elles se déplacent avec d'autant plus de pression.

Cette problématique est encore plus sensible dans le secteur d'extension AUa sur le site du Schlossfeld, en bordure de l'III.

Les nouvelles constructions ont été implantées en limite avec la zone inondable par rupture de digue (définie il y a déjà plus de 15 ans), et le site, soumis aussi au risque de remontées de nappe, était autrefois régulièrement inondé.

La réduction de la taille des parcelles, la densification des constructions, la tendance à implanter des maisons individuelles d'emprise importante sur des petits terrains, l'utilisation du sol pour de multiples annexes (garages, piscines, etc ...), renforcent déjà considérablement l'imperméabilisation des sols. La tendance à ne conserver qu'une surface végétalisée infime sur les parcelles, voire aucune, aggrave encore le phénomène.

Outre les conséquences écologiques que cela peut avoir, cette tendance marque une rupture nette avec les quartiers plus anciens de la ville, qui, pour la plupart, offrent une qualité de vie notable dans la première couronne de l'agglomération colmarienne.

En effet, les quartiers de la ville sont tous en contact direct ou proches des espaces naturels (l'III, sa foisonnante ripisylve et ses zones humides, ...) et agricoles (prés/prairies, haies, bosquets, champs ...). On note surtout, dans le paysage urbain, une forte présence des végétaux des particuliers, dont arbres, arbustes, haies, ...

Outre l'intérêt paysager (ces végétaux camouflent agréablement les constructions et estompent leur diversité éventuelle), ces espaces naturels intra-urbains contribuent à la richesse écologique de la commune, et ce d'autant plus qu'ils côtoient les milieux naturels proches.



Les panoramas vers les aménagements paysagers des particuliers qui enrichissent l'environnement et le paysage, et vers les milieux naturels qui constituent un cadre de vie de qualité, sont menacés par la tendance à clore les parcelles par des dispositifs totalement occultants. Ils privatisent et cloisonnent l'espace, altérant le caractère aéré des espaces bâtis. Pour l'instant en effet, dans l'ensemble la ville, les clôtures étaient plutôt constituées de murets bas surmontés d'un dispositif à claire-voie.

2.3. Impasses et accès

De façon générale, dans toute la commune, la densification du tissu bâti a permis d'optimiser les espaces vides, et des opérations ont pu être réalisées en fonction des opportunités foncières.

Celles-ci n'étaient pas forcément les plus logiques pour la cohérence des dessertes et du fonctionnement urbain.

Un des inconvénients d'une urbanisation au coup-par-coup, en fonction des disponibilités, consiste en un système des circulations peu organisé et très consommateur de terrains.

En effet, les vides urbains sont peu à peu rentabilisés, mais on compte aussi maintenant dans la ville de nombreuses impasses, et voies d'accès vers des constructions en double ou triple profondeur par rapport à la rue.

Le fonctionnement urbain est particulièrement marqué par ce type de voies publiques ou privées en impasses, et de très longs accès permettant de rejoindre une construction très en retrait par rapport à la rue.

Les impasses et voies d'accès privées constituent un système de desserte extrêmement consommateur d'espace, un espace qui pourrait être employé à d'autres usages.

Souvent, ces voies sont extrêmement longues, parfois de plusieurs dizaines de mètres, juste pour desservir une maison.

Certains accès, voisins et longs de plusieurs dizaines de mètres, paraissent redondants car ils mènent au même secteur.

Parfois, le système de desserte par impasses a créé une succession de voies parallèles, longues, et sensiblement de même direction.

Il est plus économe quand c'est possible de prévoir une voie de desserte pour davantage de constructions, et si possible reliant deux issues distinctes, ou alors bouclant tout le site constructible.

Par ailleurs, les impasses sont parfois à l'origine de la création d'ilots enclavés, difficilement gérables et accessibles pour des services de secours, de lutte contre les incendies par exemple.

D'autre part, la multiplication des constructions en double ou triple profondeur, ainsi que la multiplication des impasses, augmentent les dangers dans les rues sur lesquelles elles débouchent.

En effet, celles-ci supportent une multitude d'entrées et de sorties de véhicules, alors que souvent la visibilité est brouillée dans ce système de desserte.

2.4. Zones d'activités

Le site de la zone d'activité à l'entrée est de Horbourg-Wihr présente a priori les traits communs à de nombreuses zones de ce type : banalisation architecturale, problème général de traitement de l'espace, ...

L'hétérogénéité de la zone nuit au paysage par l'aspect hétéroclite induit.



Cette situation n'est pas de nature à véhiculer une image de marque positive pour Horbourg-Wihr et l'agglomération colmarienne dont il s'agit ici d'une des principales portes d'entrée.

En particulier, l'aménagement initial en bordure sud de la route de Neuf-Brisach, initié par l'implantation du Mac Donald, ne semble pas avoir reposé sur des principes rationnels :

- ni en matière d'insertion environnementale des constructions à cet endroit sensible, en vitrine de la ville et proche des milieux naturels de l'III,
- ni en matière de voirie et desserte, avec une forte consommation d'espace en carrefours, multiples contre-allées dont l'utilité n'est pas évidente, amorces de voirie dont on peut également douter de l'utilité future,
- ni en matière d'organisation ou de continuité des espaces bâtis, avec d'abord de vastes dents creuses délaissées alors que les opérations de construction se poursuivaient ailleurs,
- ni en ce qui concerne les espaces de stationnement qui, même s'ils sont censés être polyvalents, paraissent démesurés au niveau de certaines enseignes, alors que d'autres entreprises de la zone d'activités présentent un déficit de places de stationnement par rapport aux besoins.

L'extrémité sud des zones d'activités de Horbourg-Wihr présente donc peu de cohérence et est dominée par une consommation excessive de terrains pour la voirie et les espaces délaissés.



Au-delà de l'artère principale de la route de Neuf-Brisach, le paysage interne des zones d'activités, avec notamment des implantations plus récentes, est plus qualitatif et harmonieux.

Les bâtiments sont de taille modeste et d'aspect sobre, du moins en ce qui concerne leur hauteur, et dans ce cas, les toitures plates contribuent à leur intégration paysagère, contrairement aux toitures pentues et pignons.



On note l'importance de la végétalisation dans certains secteurs des zones d'activités, qui leur confère un caractère aéré, paisible, et presque résidentiel : pelouses, accotements et bordures végétalisés, nombreux alignements d'arbres, petits bosquets ou arbres isolés qui masquent les bâtiments, parkings enherbés, ...





L'aménagement, à la fin des années 2010, d'une placette commerciale à l'angle de la rue de Mulhouse et de la route de Neuf-Brisach a :

- ouvert le paysage et créé un espace convivial ;
- augmenté l'offre en commerces de proximité, bien visibles et aisément accessibles, dans la ville et pour l'est colmarien.

Vue en 2016 (source google maps) :



Vue en 2020 (source google maps) :



Le taux de végétalisation y est important (on remarque notamment les façades végétalisées), et les parkings présentent l'avantage d'être mutualisés et d'emprise raisonnable.



3. Quelques éléments saillants du patrimoine bâti

On peut citer certains ensembles patrimoniaux constitutifs de l'identité particulière de la ville, encore présents en septembre 2023.

3.1. Fermes

Des fermes, anciennes fermes, ou vestiges de fermes, notamment le long de la Grand'Rue

Dans la partie « Horbourg » de la commune :

➤ 27 Grand Rue

La maison d'habitation de la propriété a été construite en 1830, comme l'indique la date sur l'arc du passage d'entrée.

Celui-ci se présente en anse de panier, et la toiture comporte une demi-croupe du côté droit.

La grange était située en fond de cour.



➤ 29 Grand Rue

La maison de la propriété date du 19^{ième} siècle et sa coursière régnaute en encorbellement, sur cour, a été refaite en ferronnerie.



➤ 40 Grand Rue

La maison d'habitation date du 19^{ième} siècle, mais son pignon a été refait après-guerre. La propriété comprenait notamment un séchoir à tabac.



➤ 47 Grand Rue

La maison d'habitation a été construite en 1779, comme l'indique l'arc du passage d'entrée.

Il est également pourvu d'un oiseau sculpté, comme emblème de propriété.

La porte du passage d'entrée est en arc surbaissé.

Les dépendances ont été transformées en plusieurs logements.

La demeure, construite en pans de bois, mais sans recherche particulière de symétrie, présente la configuration des anciennes auberges, à même la rue, avec un vaste porche encastré dans le mur et donnant sur une cour intérieure, par laquelle les attelages pouvaient pénétrer.



➤ 4 rue des écoles

La maison d'habitation a été reconstruite en 1833 sur un soubassement ancien, et prolongée vers l'arrière.

Les fenêtres rectangulaires du rez-de-chaussée présentent des chambranles en grès taillé à appuis moulurés.



➤ 6 rue des écoles

Cette ancienne ferme seigneuriale se situe dans le périmètre occupé au 4^{ème} siècle par le castrum romain.

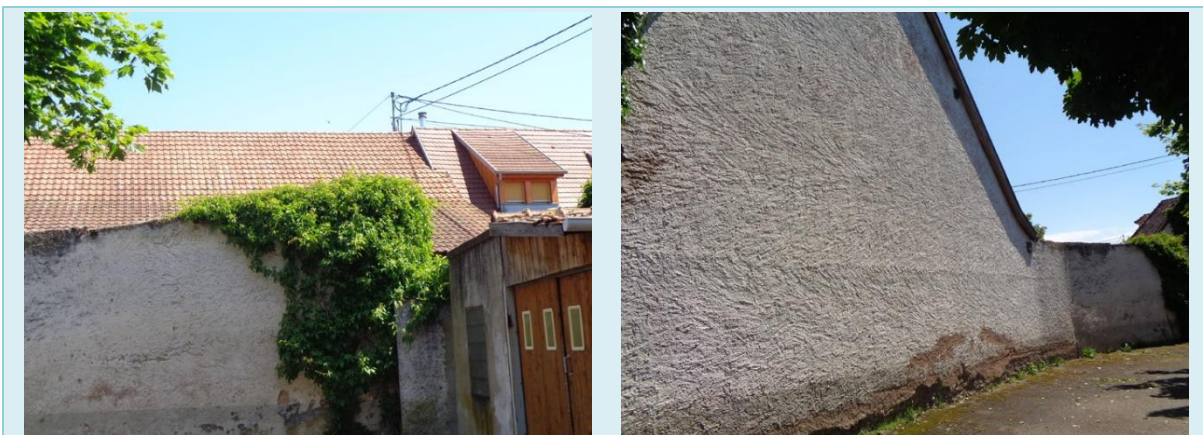
La maison fut construite en 1786.

Elle est en pan de bois totalement enduite et se repère par ses lucarnes.

Le hangar et la grange remontent aussi au 18^{ème} siècle.

Le hangar dispose d'un toit débordant soutenu par des aisseliers courbes reposant sur des poteaux. La propriété a fait l'objet de réhabilitations.





➤ 2 rue de la Cinquième Division Blindée

Cette ancienne ferme seigneuriale se situe également dans le périmètre occupé au 4^{ème} siècle par le castrum romain.

Le logis de la ferme a été reconstruit en 1787.

Le portail porte la date 1623, et se distingue aujourd'hui par son sommet crénelé garni de tuiles.

Les fermes seigneuriales se signalent en effet par la présence de porches imposants décrivant un arc en plein cintre et frappés d'un emblème.

Le petit édifice à côté du portail était réservé à la buanderie.



Dans la partie « Wihr-en-plaine » de la commune :

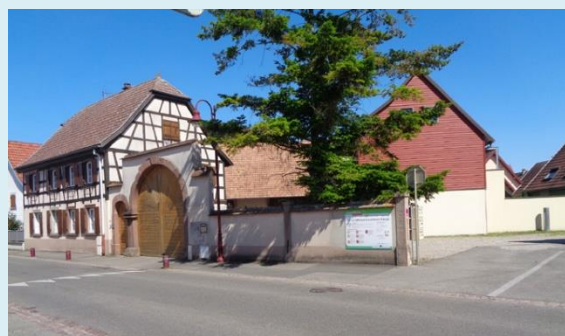
➤ 128 Grand Rue

La maison d'habitation remonte probablement au 2^{ème} quart du 19^{ème} siècle, comme l'indique la date partiellement illisible au-dessus de la porte charretière.

Les fenêtres du rez-de-chaussée ont été agrandies ; les fenêtres de l'étage sont en arc segmentaire. Deux piédroits du 18^{ème} siècle, sculptés, sont réemployés dans le mur d'enclos.

La ferme présente la structure habituelle du double porche jouxtant la maison d'habitation à colombage, qui a façade sur rue.

La grange a été réaménagée en plusieurs logements, et la propriété comprend aujourd'hui une chambre d'hôtes.



➤ 154 Grand Rue

La ferme est l'une des plus anciennes des fermes seigneuriales qui se trouvaient à Horbourg-Wihr. La propriété comprenait : enclos, grange, aire à battre couverte, séchoir à tabac, fenil, puits, buanderie, four à pain, logement, ...

Il semble que cette ferme se situe sur l'emplacement de la villa romaine en rapport avec le castrum d'Argentovaria, à laquelle a succédé une cour colongère.

Chaque étape de construction de la ferme fut signalée par une pierre datée marquée de l'emblème de propriété, trois points dans un triangle.

Il subsiste deux portails : l'un daté de 1599, et l'autre de 1600.

La maison fut élevée en 1769, remaniée en 1877.

Au 20^{ème} siècle, la toiture a été élargie.

Le logis était séparé de la rue par un potager, présentait une petite dépendance contenant la buanderie, le four à pain et une chambre de valet (accolé à l'angle droit).

La grange fut construite en 1700, le puits creusé en 1726.

Le grenier à grains et le séchoir à tabac dateraient de 1870 environ.





Source : Mérimée

➤ 162 Grand Rue

Cette très grande ferme comprenait : enclos, grange, étable, hangar agricole, puits, cellier, logement, ...

Les corps de bâtiments qui composent l'exploitation proviennent de différentes époques.

Le logis remonte probablement au 18^{ième} siècle, mais fut agrandi et remanié au 19^{ième} siècle, en particulier les fenêtres du rez-de-chaussée côté rue.

Le logis à plan en équerre se compose d'un rez-de-chaussée en maçonnerie et d'un étage en pan de bois enduit.

Du côté de la cour, le pignon est muni d'une loggia en encorbellement et une autre façade d'une coursière en encorbellement.

La grange a été élevée en 1680, le cellier en 1742, le hangar en 1760.

La grange se distingue par un pan de bois archaïque avec des assemblages à clavette.

La dépendance contenant l'étable et le logis secondaire fut construite en 1812.

Le logis secondaire dispose aussi d'un rez-de-chaussée en moellon, et d'un étage en pan de bois enduit.

La cour a conservé son revêtement de galets.

Une verrière de 1616, provenant de cette maison, a été déposée au musée Unterlinden de Colmar. Par ailleurs, trois dalles funéraires de 1571, 1680 et 1732, récupérées pendant la Révolution pour servir de margelle de fontaine, et redécouvertes en 1885 lors de la réfection du puits, ont également été données au musée Unterlinden.



➤ 169 Grand Rue

Le logis de la ferme aurait été reconstruit en 1862 ; pourtant le volume pourrait laisser penser à une maison plus ancienne.

La ferme a conservé son portail de 1848.

La maison se distingue par des fenêtres à chambranles décorés de staffs peints façon grès rose.

Le logis secondaire en pan de bois enduit dispose d'une coursière en encorbellement.



➤ 180 Grand Rue

La ferme comprenait : logements dont logis secondaire, hangar agricole, buanderie, cellier, ...

La maison a été reconstruite en 1811.

Elle dispose d'un rez-de-chaussée en maçonnerie et d'un étage en pan de bois enduit.

Le hangar du 18^{ième} siècle est remanié.



➤ 183 Grand Rue

Cette ancienne ferme dont les dépendances ont été reconstruites après-guerre a été restaurée et transformée en une dizaine de logements au début du 21^{ième} siècle.

Elle remonte à la première moitié du 18^{ième} siècle.

L'arc du portail indique 1710.



➤ 7 rue de l'église

Cette demeure est l'une des anciennes fermes seigneuriales de Wihr-en-Plaine.

L'ensemble était composé de : logement, enclos, grange, étable, puits, cellier, ...

Cette ancienne ferme possède encore son portail de 1615.

La maison remonte à 1773, et au 19^{ième} siècle fut bâti un logement secondaire en équerre.

Celui-ci comporte un rez-de-chaussée en maçonnerie et un étage en pan de bois enduit muni d'une coursière en encorbellement.

Le cellier est couvert d'une voûte en berceau.

La propriété comprend aujourd'hui une demi-douzaine de logements.



➤ 8 petite rue de l'église

La maison du 18^{ième} siècle présente des fenêtres en arc segmentaire et une sablière moulurée et échancrée au niveau des fenêtres.

Le cellier de plain-pied se trouve dans la partie postérieure de la maison.



➤ 13 rue des Vosges

La maison, qui remonte probablement à la limite des 16^{ième} et 17^{ième} siècles, a subi des remaniements aux 19^{ième} et 20^{ième} siècle.

Le motif de cercles radiés dans le pignon a été amputé d'un tiers lors du percement d'une fenêtre.



3.2. Maisons de maître

Des maisons de maître, notamment le long de la Grand Rue.

Dans la partie « Horbourg » de la commune :

➤ 2 Grand Rue

La maison date de la première moitié du 19^{ème} siècle.

Il s'agit d'une maison en équerre dont l'aile postérieure contenait au rez-de-chaussée des remises, et à l'étage en pan de bois les chambres des domestiques.

Une loggia fermée par une balustrade en ferronnerie prend place dans le pignon pour agrémenter l'étage de comble en surcroît.



➤ 19 Grand Rue

La maison aurait été construite vers 1880.

Une aile en équerre, en pan de bois, contenait les communs ; les étables occupaient le fond de cour.

Les chambranles de fenêtres à crossettes sont munis d'une agrafe sculptée de feuilles.

La maison est aussi identifiable grâce à ses lucarnes ovales.

Le perron à rampes opposées présente une terrasse galbée reposant sur une console.



➤ 20 Grand Rue

La maison aurait été construite au courant de la seconde moitié du 19^{ème} siècle, pour un magistrat.

Les communs n'existent plus, l'ancien parc a été urbanisé. Le perron, détruit par un obus lors de la dernière guerre, a été refait.



➤ 21 Grand Rue

La maison de maître a été construite au 18^{ième} siècle.
Elle présente un rez-de-chaussée en maçonnerie et étage à pan de bois enduit, en léger retrait.
Les fenêtres du rez-de-chaussée et les soupiraux sont en arc segmentaire.

Vers 1880, une conserverie fonctionnant à la vapeur fut installée sur les terrains à l'arrière.
Toutes sortes de fruits et de légumes, en particulier l'asperge, cultivés sur les terres limoneuses de Horbourg, y étaient mis en conserve.
Cette usine fonctionna jusqu'à la deuxième guerre mondiale.
Les locaux modernisés ont plus tard accueilli une fabrique d'abrasifs et de meules, et les locaux sont encore utilisés pour de l'activité.
Les communs ont été transformés en logements.



➤ 37 Grand Rue

La maison a été construite en 1782 pour un notaire.
Les murs auraient été élevés en réemployant des pierres de l'ancien château de Horbourg.

A l'origine, la propriété, qui comprenait aussi une ferme, s'étendait au nord et à l'ouest, et incluait les parcelles qui forment aujourd'hui la rue des sports.
Dès le début du 20^{ième} siècle des activités de service et/ou commerciales ont été installées au rez-de-chaussée.

La maison a subi des dégâts pendant la deuxième guerre mondiale.

La maison actuellement entièrement enduite, se prolonge à l'arrière par une aile en équerre qui contenait les communs, et présente un rez-de-chaussée en maçonnerie et des étages en pan de bois.



➤ 40 rue de l'III

La ferme est construite en 1786 par de gros propriétaires de Horbourg.

Le bâtiment initial était une grange aux dîmes, dont il subsiste les deux tiers.

La maison de maître, bâtie par la suite, ne présente pas la structure à colombages commune à toutes les maisons anciennes d'Alsace, mais est à l'origine faite du même grès que la grange et le porche de la ferme.

Sa façade s'étend en outre sur la rue, ce qui n'est pas non plus courant.

Ces dispositions révèlent l'extrême aisance des propriétaires : le grès est en effet un matériau coûteux et la position de la demeure, parallèle à la rue, ménage plus d'espace encore pour la cour et les bâtiments agricoles.

Le porche double porte la date de 1786, accompagnée du sablier, un des emblèmes héraldiques majeurs.

La propriété comprend aujourd'hui une maison proposée en location saisonnière.



Dans la partie « Wihr-en-plaine » de la commune :

➤ 179 Grand Rue

Le domaine occupe l'ancien lieu-dit du Château.

En effet, un château médiéval totalement disparu se situait à l'ouest du village, et quelques pierres taillées ont été retrouvées dans le sol de la propriété.

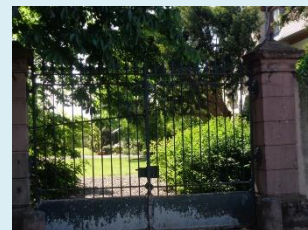
Celle-ci était entourée d'un fossé aujourd'hui remblayé.

La demeure fut construite à la fin du 18^{ème} siècle.

En 1838, la maison, qui s'était enfoncée dans le sol, fut réhaussée à l'aide de vérins puis entièrement rénovée.

La maison adopte un plan en U.

Elle comprend un corps central flanqué de deux ailes en très légère saillie sur la façade principale.



La maison est construite en moellon, seul l'étage de l'aile ouest est en pan de bois.

La grande propriété comprenait la maison de maître et les dépendances d'une ferme, chaque entité ayant son propre portail.

La demeure, située perpendiculairement à la rue, sépare les deux parties.

Sa façade principale donne sur le parc, tandis que sa façade postérieure s'ouvre sur la cour autour de laquelle étaient disposées la grange, l'étable surmontée du pigeonnier, et une troisième dépendance contenant des remises.

Il semblerait qu'une magnanerie (élevage de vers à soie) fonctionnait dans les lieux au 19^{ème} siècle.

Une menuiserie artisanale était récemment installée dans les dépendances, occupées aujourd'hui par une agence d'architecture.



➤ 4-6 petite rue de l'église

Ce très grand domaine, sur lequel se trouvait une maison de maître, fut offert en don à la commune à la fin du 19^{ème} siècle.

La maison de maître fut démolie pour y élever, en 1900, une nouvelle école.

Les communs du 18^{ème} siècle ont été conservés.

Ils comprenaient l'étable à chevaux au centre, surmontée du fenil et flanquée de part et d'autre de logements de domestiques.

Ils présentent une série de trois colonnes, prétendues romaines.

La façade postérieure contient deux meurtrières arbalétricières qui pourraient provenir du château médiéval détruit, situé à quelques centaines de mètres.

Le campanile a été rajouté aux fins de l'école.

L'école comprend un rez-de-chaussée, un étage carré et un étage de comble à surcroît.

La propriété est aujourd'hui occupée par la ludothèque.



3.3. Autres usages

Bâtiments pour d'autres usages ou autres éléments patrimoniaux

➤ Maison au 60 Grand Rue

La maison a été construite en 1906, comme l'indique la date dans un cartouche sculpté de la façade.

Une lucarne a été rajoutée dans la seconde moitié du 20^{ème} siècle.

La maison se distingue par une recherche décorative : logette, lucarne passante, croix de Saint-André, ...



➤ Hôtel du Cerf au 9 Grand Rue

L'hôtel du Cerf est la première et la plus ancienne auberge de Horbourg.

Sa tourelle carrée, de construction récente, est aujourd'hui caractéristique de l'entrée de la ville.

Son emblème rappelle l'époque où les ducs de Wurtemberg, dont le blason consiste en trois ramures de cerfs, tenaient cour dans le village et allaient chasser dans les forêts avoisinantes, abondantes en gibier.



➤ Auberge de juifs au 2 rue des écoles

L'auberge a été construite au courant du 18^{ème} siècle.

On la distingue entre autres par son perron.



➤ Auberge au 24 Grand Rue



L'auberge fut construite dans la première moitié du 19^{ème} siècle.

Horbourg compte huit restaurants à la fin du 19^{ème} siècle, et est un rendez-vous gastronomique reconnu dans la région.

La commune, aux terres fertiles et limoneuses, a en effet une importante production de primeurs, principalement les asperges, mais aussi les petits pois, les haricots, les choux fleurs, fait rare en Alsace.

Sur les terrains à l'arrière fut fondée au 20^{ème} siècle une usine de cire.

Aujourd'hui la maison est occupée par des bureaux, et repérable notamment pour son lanternon.

Entre 2013 et 2018, les bâtiments d'activités et bâtiments annexes de la propriété ont été démolis, ainsi que tous les bâtiments de la propriété voisine du 22 Grand Rue, pour la construction de la résidence « Bien-vivre » prévue pour une trentaine de logements, et de ses aires de stationnement.

Vue en 2009 (source google maps) :



Vue en 2023 (source google maps) :



➤ Grange aux dîmes au 2 rue du château

La grange aux dîmes remonte au 18^{ème} siècle.

Transformée en ferme, la propriété comprend un logis construit au 19^{ème} siècle.



➤ Ecole des marronniers aux 12-14 rue des écoles

L'école a été construite dans la seconde moitié du 19^{ème} siècle, sur l'emplacement d'une ancienne ferme seigneuriale, elle-même située dans l'enceinte de l'ancien castrum romain.

L'un des deux bâtiments semble avoir été bâti ultérieurement sur le modèle du premier.



➤ Porche en grès au 10 rue des écoles

Ce porche date de 1603 et donne accès à l'une des plus anciennes fermes seigneuriales.

Ce genre de biens consistait en un ensemble de biens loués à un fermier, en échange d'une rente annuelle.



➤ Pont des Américains sur l'III

Ce pont est constitué de deux travées télescopiques qui s'emboîtent et coulissent l'une dans l'autre, provenant des jetées flottantes qui composaient le port de débarquement artificiel d'Arromanches.

Près de 183 ponts du même type ont été construits après-guerre sur le réseau routier français.

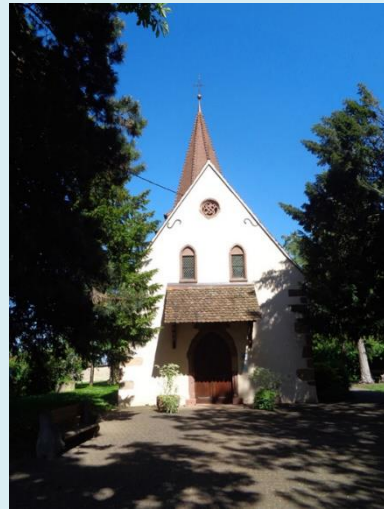
Le pont des Américains remplace le pont provisoire construit dès juillet 1940 par les Allemands sur l'emplacement de l'ancien pont de l'III, qu'ils avaient fait sauter quelques mois plus tôt, et qui datait lui-même de 1770.



3.4. Edifices religieux

Quelques édifices religieux

➤ Eglise mixte Saint-Michel de Wihr-en-plaine (rue de l'église)



D'origine romane par son clocher carré et trapu construit au-dessus du chœur, l'ancienne petite église de Wihr-en-Plaine présente un pignon ouest de style flamboyant.

En 1478, le seigneur fit reconstruire l'édifice en conservant peut-être certaines parties anciennes. Les voûtes et les murs du chœur furent recouverts de peintures monumentales en 1511. Les motifs de grotesques dans les ébrasements de fenêtres seraient ultérieurs.

La Réforme, introduite en 1534, exigea de masquer les peintures par une couche de plâtre. Lors d'une nouvelle restauration en 1888, les peintures monumentales furent découvertes et elles furent remises au jour. Les peintures murales de l'église furent classées Monument Historique en 1898.

Ce classement génère une Servitude d'utilité Publique (SUP), mais celle-ci étant constituée des peintures murales du chœur de l'église, et puisqu'il s'agit d'un objet mobilier, elle ne génère pas de périmètre de protection autour du monument.

On peut remarquer le foisonnement de la végétation, l'intimité et la quiétude qu'offre pour l'instant le parc qui entoure l'église.





➤ Synagogue (12 rue de la synagogue)



L'existence d'une synagogue à Horbourg traduit l'importance de la population juive de la région au 19^{ème} siècle.

Une première synagogue, qui pouvait contenir 25 personnes, fut construite à Horbourg en 1774, et agrandie en 1804.

En 1837, l'édifice actuel fut construit.

Il souffrit de dégradations pendant la dernière guerre, dont les marques étaient encore, jusqu'à une période très récente, visibles à l'extérieur.

➤ Cimetière juif, rue de l'III

La guerre de 1870 provoque l'exode des juifs, mais ils étaient encore 206 sur 1067 habitants en 1895.

La population juive est par contre décimée aux trois quarts pendant la seconde guerre mondiale.



➤ Presbytère catholique au 84 Grand Rue

En 1805, lorsque Horbourg redevient une paroisse mère, la commune n'a pas les moyens de reconstruire un presbytère.

Les curés, comme les pasteurs, sont contraints de loger dans différentes maisons abandonnées, pas toujours adaptées à leur charge.

Finalement, vers 1855, le curé, suivant l'exemple de son collègue protestant, organise une collecte, achète un terrain et construit lui-même son presbytère.



3.5. Edifices d'intérêt patrimonial

L'UDAP¹68 a réalisé un inventaire du patrimoine remarquable de la commune en distinguant les bâtiments présentant un intérêt patrimonial particulier.

Ces édifices (du moins ceux qui existent encore, et sans les églises et cimetières) sont repérés sur la carte qui figure page suivante, par un point vert.

L'UDAP68 attire particulièrement l'attention sur les corps de ferme présentant un intérêt patrimonial mais également urbain, compte tenu de la configuration spécifique présentée par l'ensemble (maison sur rue liée aux dépendances situées à l'arrière, type granges ...).

La probable démolition des granges ne manquera pas de perturber la trame urbaine.

Pour y remédier, l'UDAP68 déclare qu'il conviendra d'accompagner ces projets de restructuration en prévoyant, a minima, que les futures constructions respectent l'implantation des granges qui seront démolies.

Il est également conseillé à la commune de protéger les bâtiments et corps de fermes les plus emblématiques et les mieux préservés, afin qu'ils ne subissent pas le même sort que certains d'entre eux.

¹ Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Haut-Rhin

Edifices à intérêt patrimonial



3.6. Bâtiments repérés dans le PLU de 2012

Le PLU de 2012 définit deux catégories de bâtiments à « préserver » plus ou moins, selon un repérage en bleu ou jaune, mais le classement en jaune ne permet pas vraiment de conserver les bâtiments.

En effet, le règlement du PLU permet, pour les bâtiments classés en « bleu » : la réfection, transformation, les agrandissements des bâtiments à conserver dès lors qu'ils ne portent pas atteinte aux caractéristiques architecturales et patrimoniales.

Mais les bâtiments classés en « jaune » peuvent faire l'objet d'une démolition si leur reconstruction est bâtie soit :

- sur les fondations existantes,
- à l'alignement par rapport à la rue.

Le repérage des bâtiments en « bleu » sert donc à les maintenir dans leurs caractéristiques principales, alors que le classement en « jaune » est destiné à préserver la forme urbaine historique, notamment celle des corps de ferme.

Au total, près de 90 bâtiments ou ensembles de bâtiments sont repérés en « bleu » ou « jaune », la plupart en bordure de la Grand Rue.

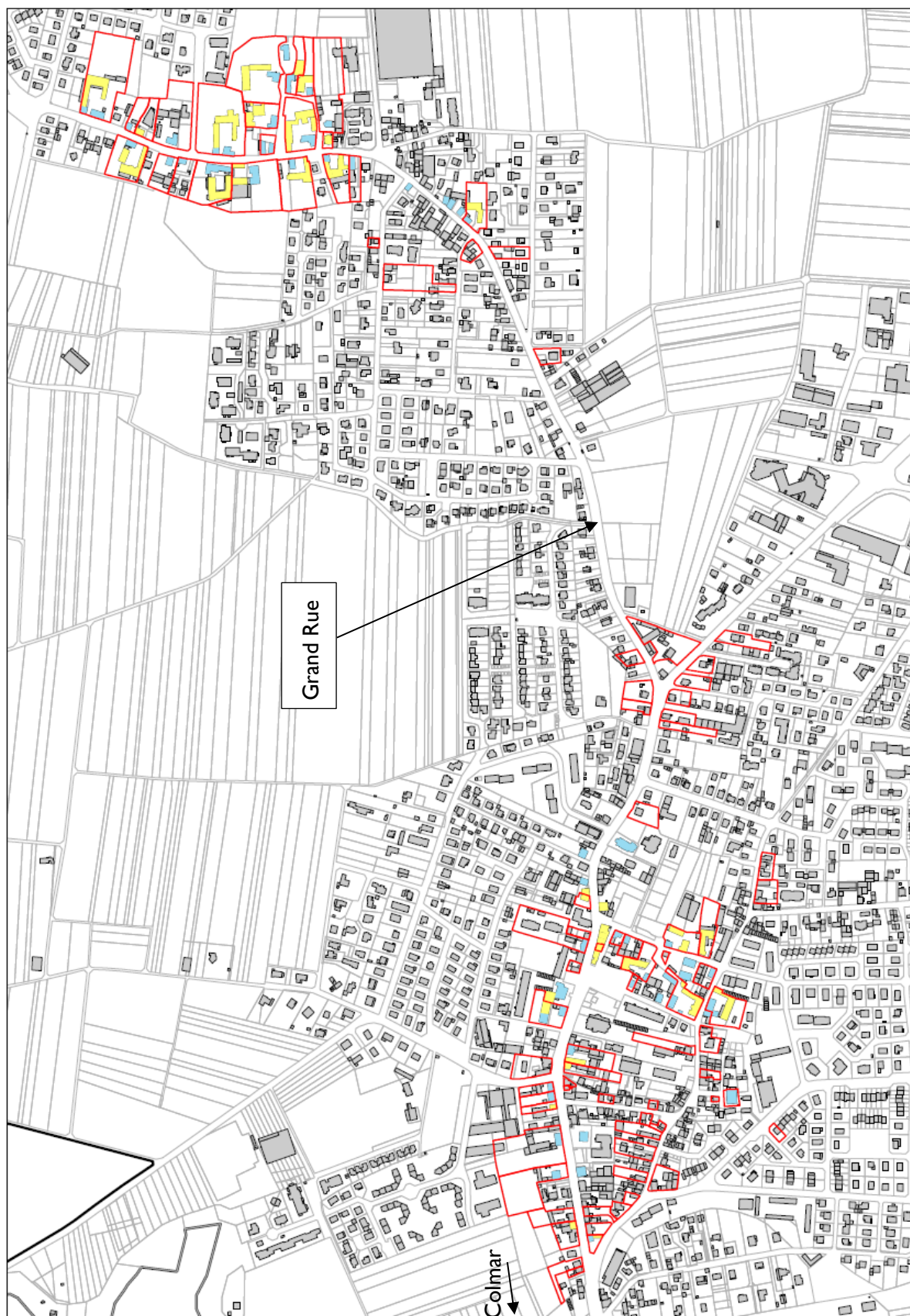
Ils sont repérés sur la carte figurant sur la page suivante.

En ce qui concerne par exemple les bâtiments cités dans les paragraphes 3.1. à 3.4. de ce document, pratiquement tous ont fait l'objet d'un repérage en couleur dans le PLU de 2012, et beaucoup d'un repérage en « bleu », et donc d'une mesure de conservation.

Celle-ci a permis de les préserver de la démolition, opération aujourd'hui préférée à la rénovation par certains promoteurs.

On peut citer le cas vu précédemment de la maison de maître du 24 Grand Rue, conservée alors qu'un nouveau programme immobilier s'est déployé sur ses terrains, et ceux de la maison voisine au 22, qui a elle été démolie.

Patrimoine repéré pas le PLU de 2012



3.7. Tendances actuelles

D'autres bâtiments anciens ont laissé place à de nombreux logements neufs, comme ça a été le cas pour la propriété du 45 Grand Rue.

Vue en 2014 (source google maps) :



Vue en 2021 :



Ces opérations permettent renouvellement urbain, densification et économie dans la consommation des espaces agricoles.

Les constructions sont de plus relativement bien intégrées dans leur environnement urbain, grâce à des règles imposées par le PLU de 2012.

Toutefois, on peut s'interroger sur la pertinence de créer un très important nombre de logements dont les accès se font par la Grand Rue, empruntée et engorgée par des dizaines de milliers de véhicules chaque jour.

Cette situation est encore aggravée par la fermeture du pont des Américains au sud de la ville.

Près d'une cinquantaine de logements neufs au 45 Grand Rue :



Une quarantaine de logements neufs au 22 Grand Rue :

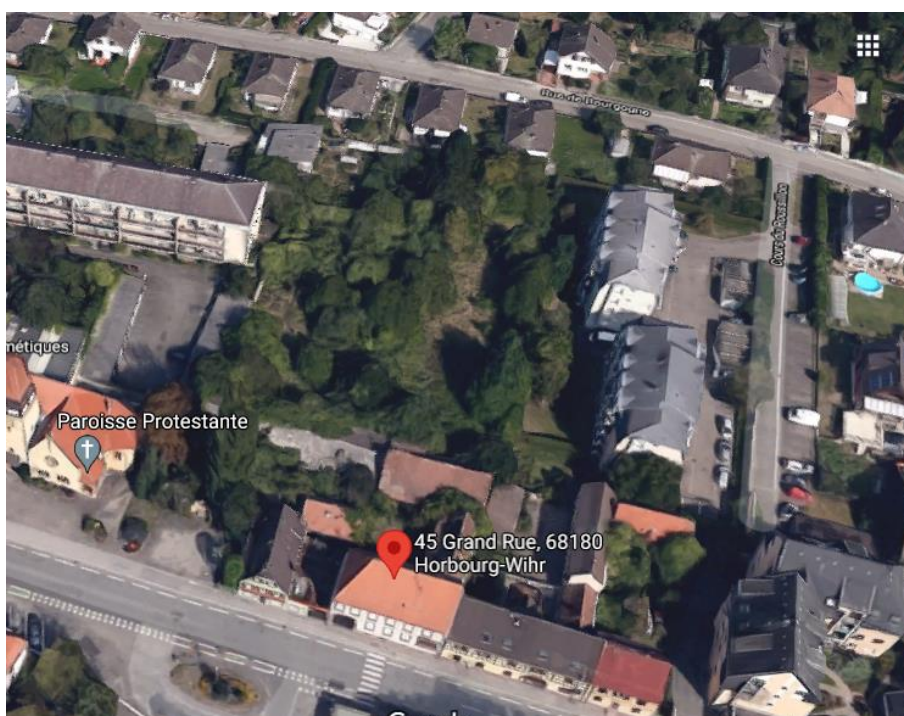


De plus, les vastes espaces verts interurbains, parfois densément arborés, sont entièrement supprimés par ce type d'opérations.

L'ancienne emprise arborée sur la propriété du n°24 Grand Rue (source : google maps) :



L'ancienne emprise arborée sur la propriété du n°45 Grand Rue (source : google maps) :



Les opérations de renouvellement urbain plus anciennes avaient déjà pour effet de minéraliser et imperméabiliser tout le terrain concerné, notamment pour les aires de stationnement. Le phénomène s'accroît avec la croissance des besoins en stationnement.

Reconstruction au 31 Grand Rue au début des années 2000 :



Synthèse de l'étude des espaces bâtis

Les vestiges, traces, bâtiments témoignant de l'histoire particulière de la commune sont encore prégnants dans le paysage urbain et le cadre de vie.

Les opérations de réutilisation du **patrimoine ancien** produisent des logements et de l'habitat hors du commun.

Le patrimoine ancien est menacé de **destruction** et le paysage urbain de **banalisation**.

La **mixité** des types d'habitats et de logements se renforcent encore dans la ville.

Les capacités et modes de **stationnement** et de **circulation** sont devenus un problème majeur pour le développement de la ville.

Les opérations d'ensemble présentent des caractéristiques homogènes et rationnelles par groupes, mais pas forcément au niveau du quartier.

Les opérations immobilières actuelles sont très **denses** et font disparaître d'importantes surfaces d'espaces agricoles et naturels sans en recréer de manière significative.

Les secteurs d'extension du PLU de 2012, et en particulier le plus vaste, auraient mérité la définition d'orientations d'aménagement efficaces.

