



Horbourg-Wihr
commune

PLAN LOCAL D'URBANISME

Document de travail

Etudes préalables :
**3/5. Potentiel de densification et
de mutation des espaces**



Octobre 2023

Sommaire

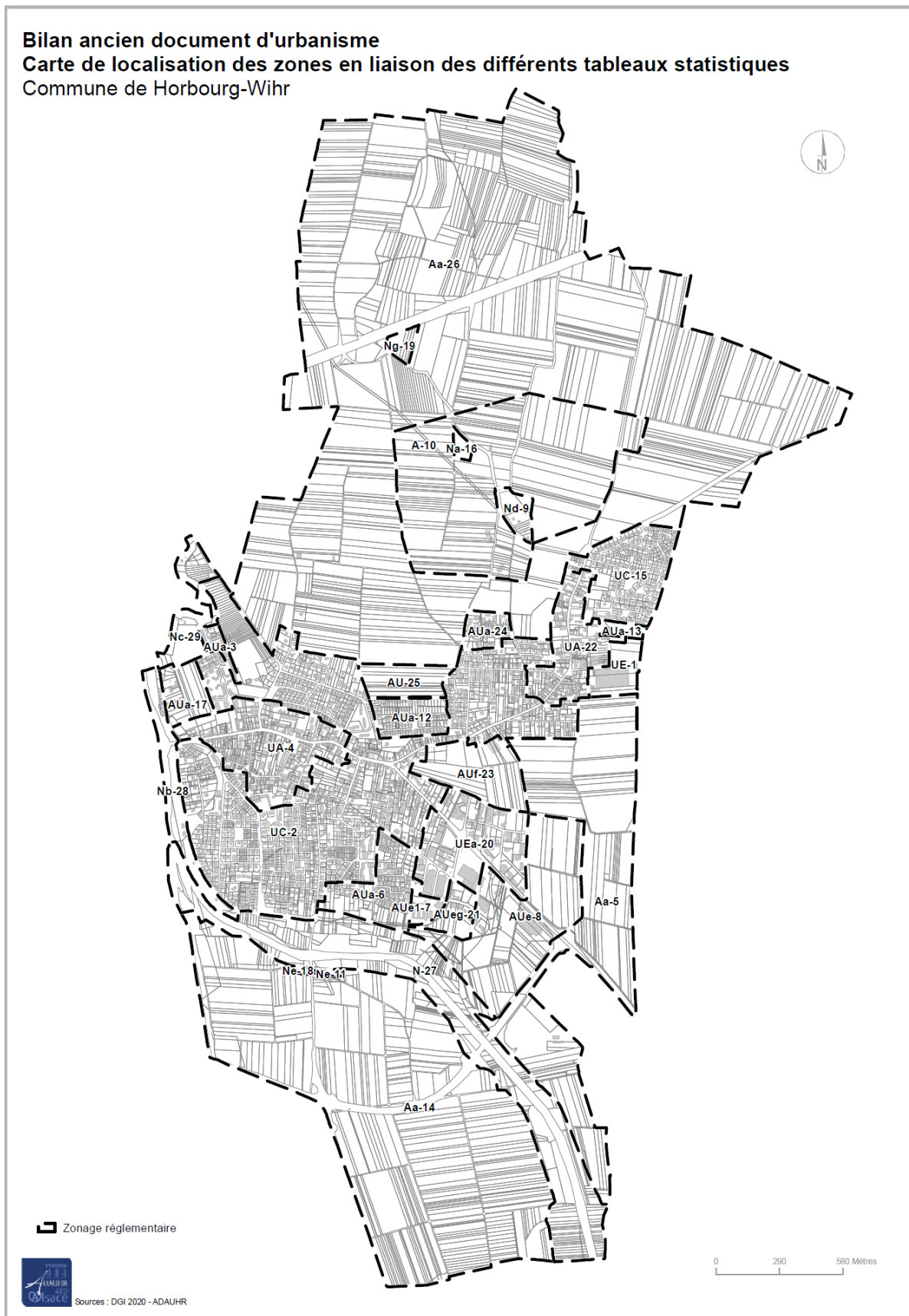
1.	Cartes de repérage des zones et secteurs du PLU de 2012	2
2.	Consommation d'espace entre 2012 et août 2021	8
3.	Parcelles non bâties en zones urbaines ou urbanisables du PLU de 2012	14
3.1.	Potentiel foncier	15
3.2.	Quelques sites densifiables.....	17
3.3.	Traitement environnemental	24
3.4.	Fondements pour l'urbanisation de sites d'extension	26
4.	Emprise du bâti dans les secteurs d'analyse du PLU de 2012	33
5.	Emprise des espaces publics et infrastructures	36
6.	Distance du bâti existant par rapport aux voiries et emprises publiques.....	40
7.	Distance du bâti existant par rapport aux limites séparatives.....	44
8.	Synthèse des distances d'implantation du bâti existant	48
9.	Hauteurs de construction dans les secteurs d'analyse.....	50
	Synthèse sur les potentiels de densification et mutation	52

I. Cartes de repérage des zones et secteurs du PLU de 2012

Bilan ancien document d'urbanisme

Carte de localisation des zones en liaison des différents tableaux statistiques

Commune de Horbourg-Wihr



Le PLU de 2012 sera remplacé par le PLU révisé, mais certaines cartes et analyses¹ du chapitre qui suit se basent encore sur son découpage car :

- il permet de repérer les zones ou secteurs étudiés, avant de choisir les options du PLU ;
- ses dispositions et son bilan peuvent influencer les choix faits dans le PLU révisé.

Le document de 2012 sert de carte de repérage pour l'approche urbaine de la commune de Horbourg-Wihr.

L'idée développée ici est d'étudier la morphologie de l'agglomération, ses potentialités et son évolution au travers d'un certain nombre d'indicateurs spatiaux, et se faisant, d'analyser également la répartition en zones proposée par le PLU de 2012.

Afin d'être au plus proche de la réalité de l'agglomération et de ses quartiers, la méthode d'approche vise à analyser les zonages du PLU, mais également chaque type de zone ; d'où une numérotation affectée à chaque secteur.

Il se peut, en effet, que la morphologie actuelle d'une zone urbaine (pour prendre cet exemple) recèle des différences d'implantation du bâti ou de densité par rapport aux autres zones urbaines classées au PLU.

Les résultats ainsi observés peuvent permettre le cas échéant une réflexion nouvelle sur les délimitations en zonage du PLU, soit afin de tenir compte plus justement de cette réalité, soit par choix politique de renforcer tel ou tel aspect réglementaire, afin d'infléchir la physionomie urbaine de tel ou tel quartier.

Ainsi, si la commune de Horbourg-Wihr, au travers de son plan de zonage de 2012, délimitait 19 zones ou secteurs, la méthode d'analyse détaille ce zonage en 29 secteurs identifiés, pour appréhender au mieux la morphologie urbaine existante et/ou la géographie du ban communal.

Le tableau qui suit indique les correspondances entre zones du PLU et secteurs d'analyse.

¹ Les analyses sont réalisées à partir des informations du cadastre de 2020

Bilan ancien document d'urbanisme - carte de localisation des zones en liaison des différents tableaux statistiques
Commune de Horbourg-Wihr



Zonage réglementaire



Sources : DGI 2020 - ADAUHR

Libellé des zones ou secteurs dans le PLU 2012	Intitulé dans l'analyse	Superficie (ha)
UA	UA-4	21,8
UA	UA-22	12,8
UC	UC-2	109,5
UC	UC-15	15,4
UE	UE-1	4,7
UEa	UEa-20	18,6
AU	AU-25	5,8
AUa	AUa-3	1,6
AUa	AUa-6	10,5
AUa	AUa-12	5,9
AUa	AUa-13	1,3
AUa	AUa-17	5,1
AUa	AUa-24	3,4
AUe	AUe-8	31,4
AUe1	AUe1-7	1,9
AUeg	AUeg-21	3,7
AUf	AUf-23	11,2
A	A-10	64,7
Aa	Aa-5	61,8
Aa	Aa-14	138,2
Aa	Aa-26	341,5
N	N-27	50,2
Na	Na-16	0,9
Nb	Nb-28	8,4
Nc	Nc-29	7,3
Nd	Nd-9	2,7
Ne	Ne-11	0,3
Ne	Ne-18	0,3
Ng	Ng-19	1,5
Total		942,3

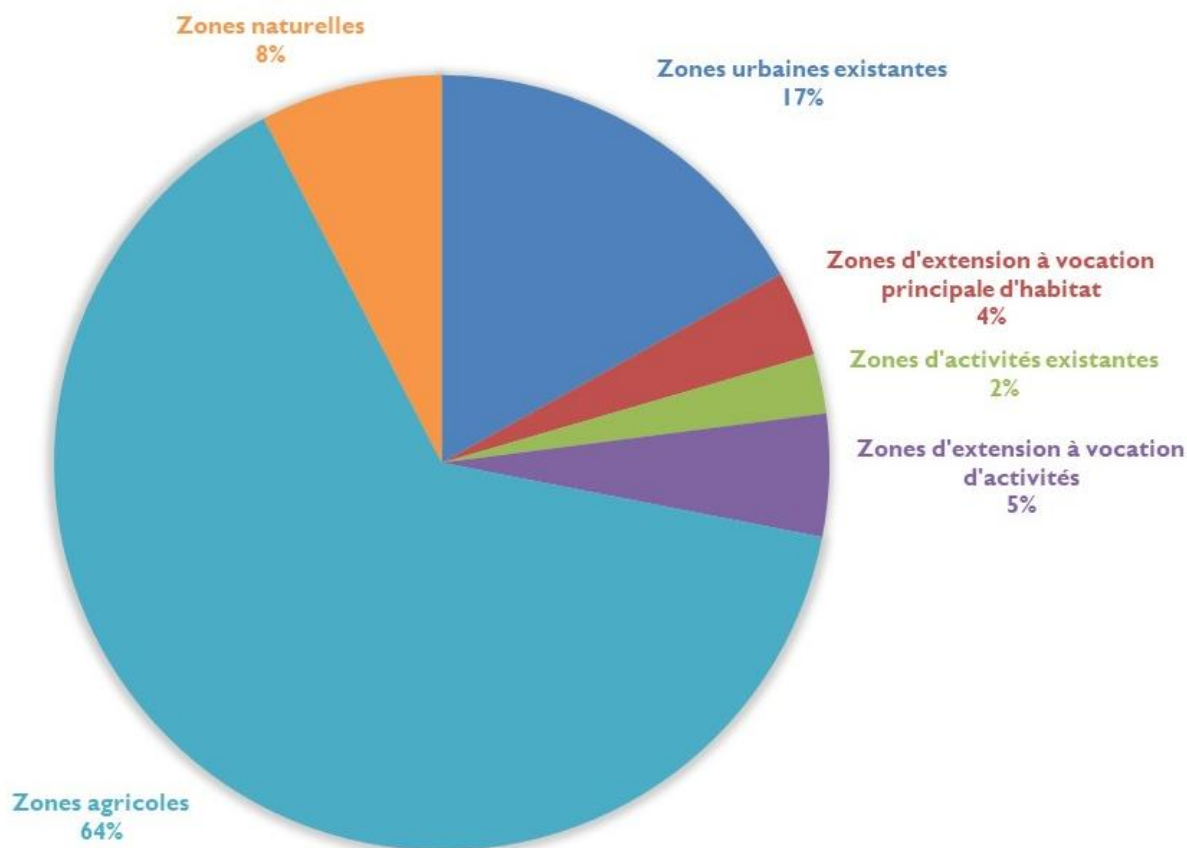
Le PLU de 2012 découpe le territoire en zones et secteurs, dont :

- la zone **UA**, correspondant au tissu le plus ancien de la ville ;
- la zone **UC** constituée des quartiers plus récents ;
- une zone **AU** « stricte » (sans indice), d'une superficie de 5,8 ha, réserve d'urbanisation future, qui peut être ouverte à l'urbanisation par une procédure de révision du PLU ;
- 6 secteurs **AUa**, zones d'extension de la ville, urbanisables immédiatement si les opérations répondent à des conditions définies dans le règlement du PLU ; Ces secteurs **AUa** présentent une superficie totale d'environ 28 ha, et seuls 2 d'entre eux n'ont pas encore, en 2020, servi aux extensions de la ville : AUa-13 et AUa-17 sur la carte qui précède. Les autres ont été pratiquement remplis ; il reste ponctuellement des terrains à bâtir.
- 6 zone ou secteurs à vocation principale d'activités : **UE** et **UEa** pour les sites d'activités existants en 2012, et **AUe**, **AUel**, **AUeg**, **AUf** pour le développement des activités économiques ;
- des zones et secteurs agricoles **A** et **Aa** ;
- des zones et secteurs d'espaces naturels : **N**, **Na** (étang de pêche), **Nb** (camping), **Nc** (jardins familiaux), **Nd** (station d'épuration et équipements de loisirs), **Ne** (déchetterie), et **Ng** (aire d'accueil des gens du voyage).

Les zones et secteurs du PLU de 2012 peuvent être regroupés dans des catégories représentant leur affectation principale ou exclusive :

Vocation dominante	Superficie (ha)
Zones urbaines existantes	159,5
Zones d'extension à vocation principale d'habitat	33,6
Zones d'activités existantes	23,3
Zones d'extension à vocation d'activités	48,2
Zones agricoles	606,2
Zones naturelles	71,6
Total	942,4

Parts des affectations principales dans la superficie communale en 2012

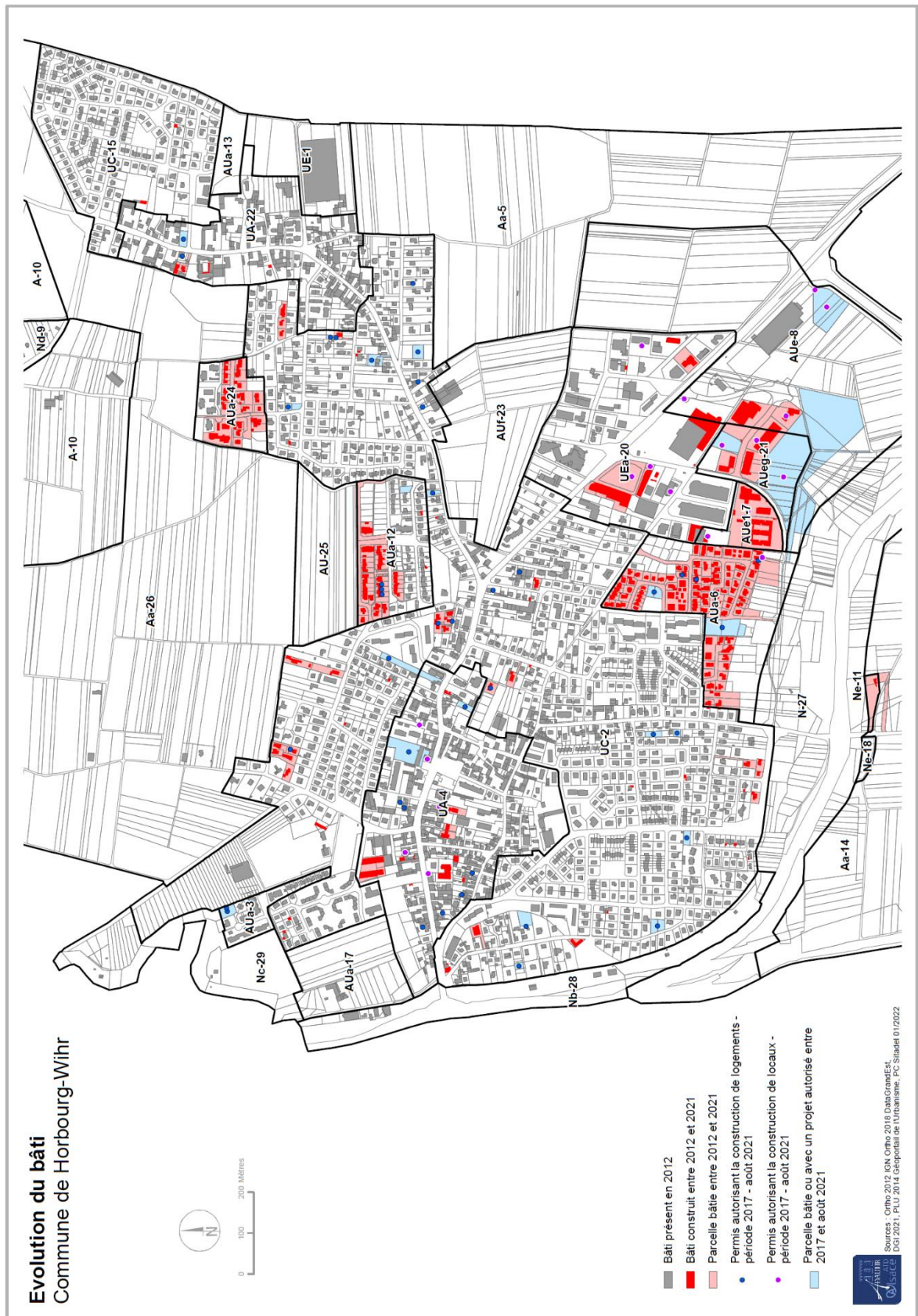


On peut noter que :

- une grande partie (près des deux tiers) du ban communal est couverte par les espaces agricoles,
- les zones d'extension à vocation principale d'habitat sont susceptibles de faire croître la ville de 21% en surface,
- à terme les zones d'activités de la commune devraient représenter 7% de la superficie du ban,
- les zones naturelles ont un poids plutôt faible dans le PLU de 2012, les espaces naturels étant relativement modestes en dehors de ceux liés aux cours d'eau, surtout à l'III. La commune de Horbourg-Wihr est limitrophe de la forêt du Neuland, mais celle-ci se trouve sur le ban de Colmar.

Il subsiste du potentiel constructible dans les deux secteurs AUa encore disponibles, et du potentiel de densification à l'intérieur de la ville (vastes dents creuses et patrimoine réutilisable).

2. Consommation d'espace entre 2012 et août 2021



Le retard constaté quant à l'inscription effective des constructions réalisées sur un fond de plan cadastral oscille entre 1,5 à 2 ans.

Les autres limites du repérage des constructions réalisées entre 2012 et 2021 sont entre autres : un bâtiment nouveau peut être implanté sur plusieurs parcelles d'assises (le cadastre ne donne pas forcément un parcellaire à jour des unités de propriétés effectives), il peut être « découpé » en plusieurs entités alors qu'il ne s'agit de fait que d'une seule et même construction, ...

Le nombre de bâtiments nouveaux est de ce fait indicatif.

Nouveaux bâtiments (= bâtiments en rouge sur la carte qui précède) :

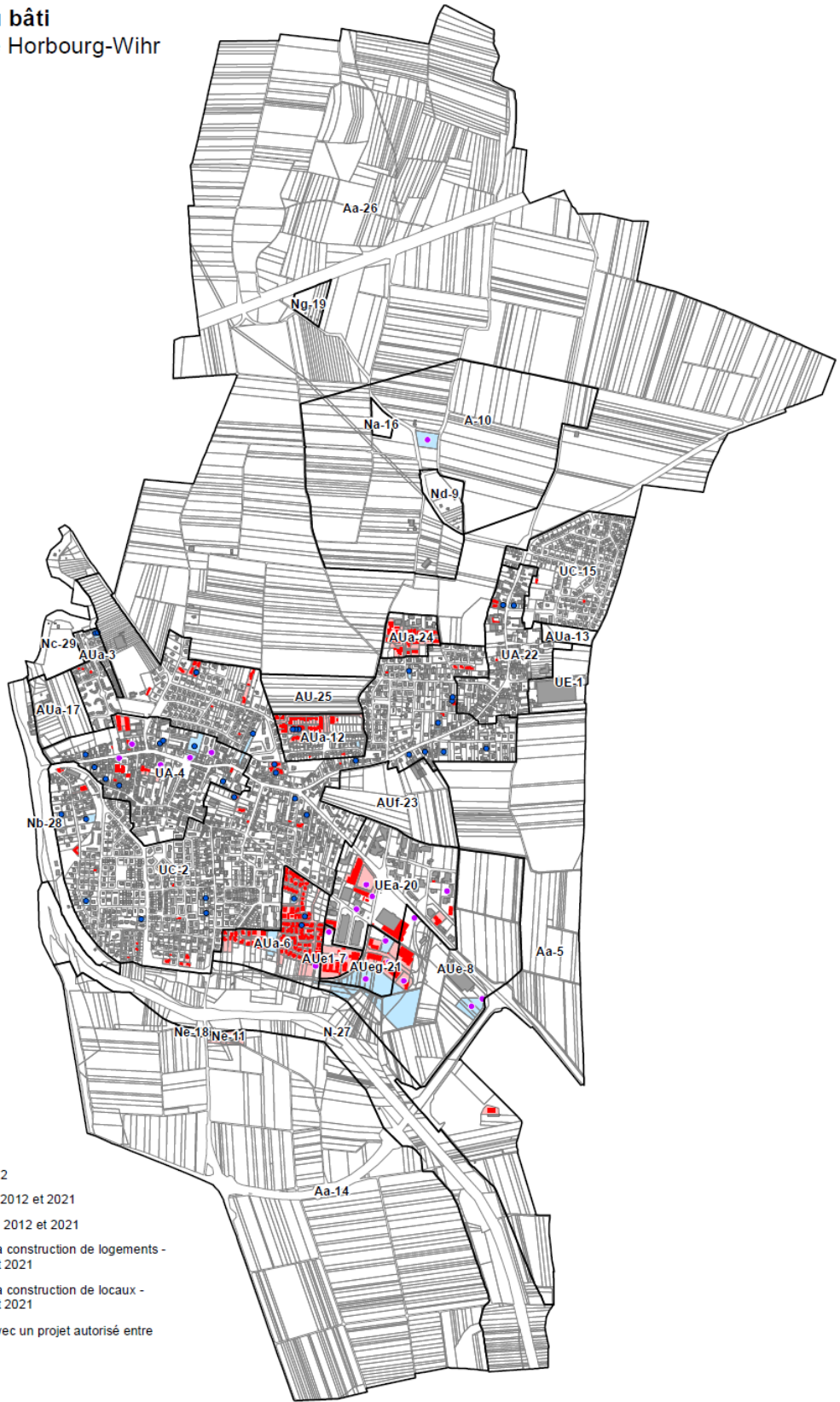
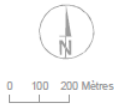
Intitulé dans l'analyse	Nb de bâtiments (indicatif)	Superficie bâtie cumulée au sol (m ²)	Taille moyenne du bâti au sol (m ²)	Superficie bâtie cumulée au sol (ha)	Superficie de la zone ou du secteur d'analyse (ha)	%
UA-22	9	423,30	47,03	0,04	12,85	0,3%
UA-4	15	3323,83	221,59	0,33	21,81	1,5%
UC-15	3	158,89	52,96	0,02	15,37	0,1%
UC-2	59	4821,04	81,71	0,48	109,46	0,4%
UEa-20	14	7401,78	528,70	0,74	18,63	4,0%
AUa-12	46	4299,84	93,47	0,43	5,88	7,3%
AUa-24	43	4044,25	94,05	0,40	3,35	12,1%
AUa-6	133	13980,28	105,11	1,40	10,45	13,4%
AUe-8	8	4533,08	566,63	0,45	31,42	1,4%
AUe1-7	12	3923,87	326,99	0,39	1,94	20,2%
AUeg-21	6	3248,26	541,38	0,32	3,74	8,7%
Aa-5	1	418,67	418,67	0,04	61,75	0,1%
Ne-11	2	90,23	45,12	0,01	0,31	2,9%
Total	351	50667	3123	5	217	100%

En ce qui concerne les nouveaux bâtiments qui devraient se trouver dans les emprises bleues de la carte, on ne peut se baser que sur les surfaces habitables¹ (différentes de l'emprise au sol des bâtiments) déclarées dans les permis de construire accordés entre 2017 et 2021 :

¹ = surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres

Evolution du bâti

Commune de Horbourg-Wihr



- Bâti présent en 2012
- Bâti construit entre 2012 et 2021
- Parcelle bâtie entre 2012 et 2021
- Permis autorisant la construction de logements - période 2017 - août 2021
- Permis autorisant la construction de locaux - période 2017 - août 2021
- Parcelle bâtie ou avec un projet autorisé entre 2017 et août 2021

Sources : Ortho 2012 IGN Ortho 2018 DataGrandEst, DGI 2021, PLU 2014 Oéoportail de l'Urbanisme, PC Sitadel 01/2022

Intitulé dans l'analyse	Nb de logements/locaux (indicatif)	Superficie bâtie créée (m ²)	Taille moyenne du logement/local (m ²)
UA-4	85	5276,00	62,07
UC-2	18	2304,00	128,00
AUa-3	2	375,00	187,50
AUa-6	52	3331,00	64,06
AUe-8	2	1232,00	616,00
AUeg-2l	2	8621,00	4310,50
A-10	1	194,00	194,00
Total	162	21333	5562

Du point de vue de la consommation d'espace totale, le tableau qui suit présente la somme des superficies des parcelles rouges et bleues de la carte de l'évolution du bâti :

Nouvelles parcelles bâties :

Intitulé dans l'analyse	Nb de parcelles (indicatif)	Superficies cumulées				Part en % des parcelles dans la zone
		Zone d'analyse (m ²)	Parcelles bâties (m ²)	Parcelles bâties (ha)	Zone d'analyse (ha)	
UA-22	6	128494,95	1671,74	0,17	12,85	1,3%
UA-4	8	218112,11	11101,97	1,11	21,81	5,1%
UC-2	72	1094644,04	26279,72	2,63	109,46	2,4%
UEa-20	13	186340,49	14773,01	1,48	18,63	7,9%
AUa-12	40	58799,27	20970,28	2,10	5,88	35,7%
AUa-24	24	33530,61	19878,94	1,99	3,35	59,3%
AUa-3	1	15903,93	999,59	0,10	1,59	6,3%
AUa-6	102	104522,72	67041,19	6,70	10,45	64,1%
AUe1-7	6	19393,36	15654,64	1,57	1,94	80,7%
AUe-8	29	314197,32	44274,82	4,43	31,42	14,1%
AUeg-2l	23	37363,40	31890,13	3,19	3,74	85,4%
A-10	1	647082,63	4934,94	0,49	64,71	0,8%
Aa-14	7	1381847,25	1737,90	0,17	138,18	0,1%
Aa-5	1	617547,20	2070,26	0,21	61,75	0,3%
Ne-1l	1	3140,57	3136,25	0,31	0,31	99,9%
Total		4860919,84	266415,37	26,64		

Les différences observables entre nombre de bâtiments supplémentaires et parcelles surbâties par zone d'analyse s'expliquent pour deux raisons essentielles : le fait que le cadastre découpe certaines constructions qui en fait forment une unité, et amplifie donc le nombre de bâtiments nouveaux, et bon nombre d'opérations, y compris en zone U, sont des opérations d'ensemble qui portent sur un même parcellaire (phénomène de densification ou d'optimisation foncière).

Entre 2012 et 2021, on constate que l'activité de construction dans la commune s'est en majorité portée sur les secteurs d'extension AUa du PLU de 2012, plus exactement sur 3 d'entre eux : AUa-24 (vers l'étang de pêche), AUa-12 (quartier des « musiciens » au Kreuzfeld) et surtout AUa-6 (Schlossfeld au sud de l'agglomération, en bordure de l'III).

D'une superficie de 10,45 ha, le secteur AUa-6 est certes le plus vaste des 3, mais il est grevé, dans toute sa bordure sud, par la zone inondable de l'III par rupture de digue (avec un risque fort).

Cette zone s'étend sur environ 3,4 ha, la surface réellement constructible en secteur AUa-6 n'était donc que de 7 ha.

En moins de 10 ans, près de 11 ha de terrains ont été consommés dans les secteurs d'extension AUa du PLU de 2012 ; en 2023, le remplissage de ces secteurs se poursuit.

Une grosse centaine de parcelles a été utilisée en secteurs AUa.

Au total dans les espaces urbains, on compte des centaines de constructions supplémentaires en 2021, par rapport à moins de 10 ans plus tôt.

Cela représente plusieurs dizaines de nouvelles constructions par an en moyenne, sachant que certaines constructions comprennent parfois plusieurs dizaines de logements ...

La dynamique constructive est donc très forte.

Les réhabilitations sont par contre peu nombreuses par rapport à la construction neuve, la solution de facilité pour les promoteurs consistant à démolir les bâtiments anciens pour disposer d'un terrain plus rentable si la surface rebâtie est plus importante.

Les zones déjà urbanisées en 2012, UA et UC, se sont également renforcées, par densification en utilisant les dents creuses, les terrains urbanisables en double profondeur par rapport aux voies, ou les emprises de bâtiments anciens démolis.

En zones déjà urbaines en 2012 (UA et UC), 4 ha de terrains supplémentaires ont été mobilisés pour la construction, dans les espaces vides relictuels.

Les zones UA et UC couvrent, dans le PLU de 2012, au total près de 160 ha.

La densification a été particulièrement forte dans les noyaux anciens de Horbourg et Wihr.

Bien sûr, on retrouve nombre des nouveaux bâtiments en zone UC-2, qui est la plus importante, avec près de 110 ha.

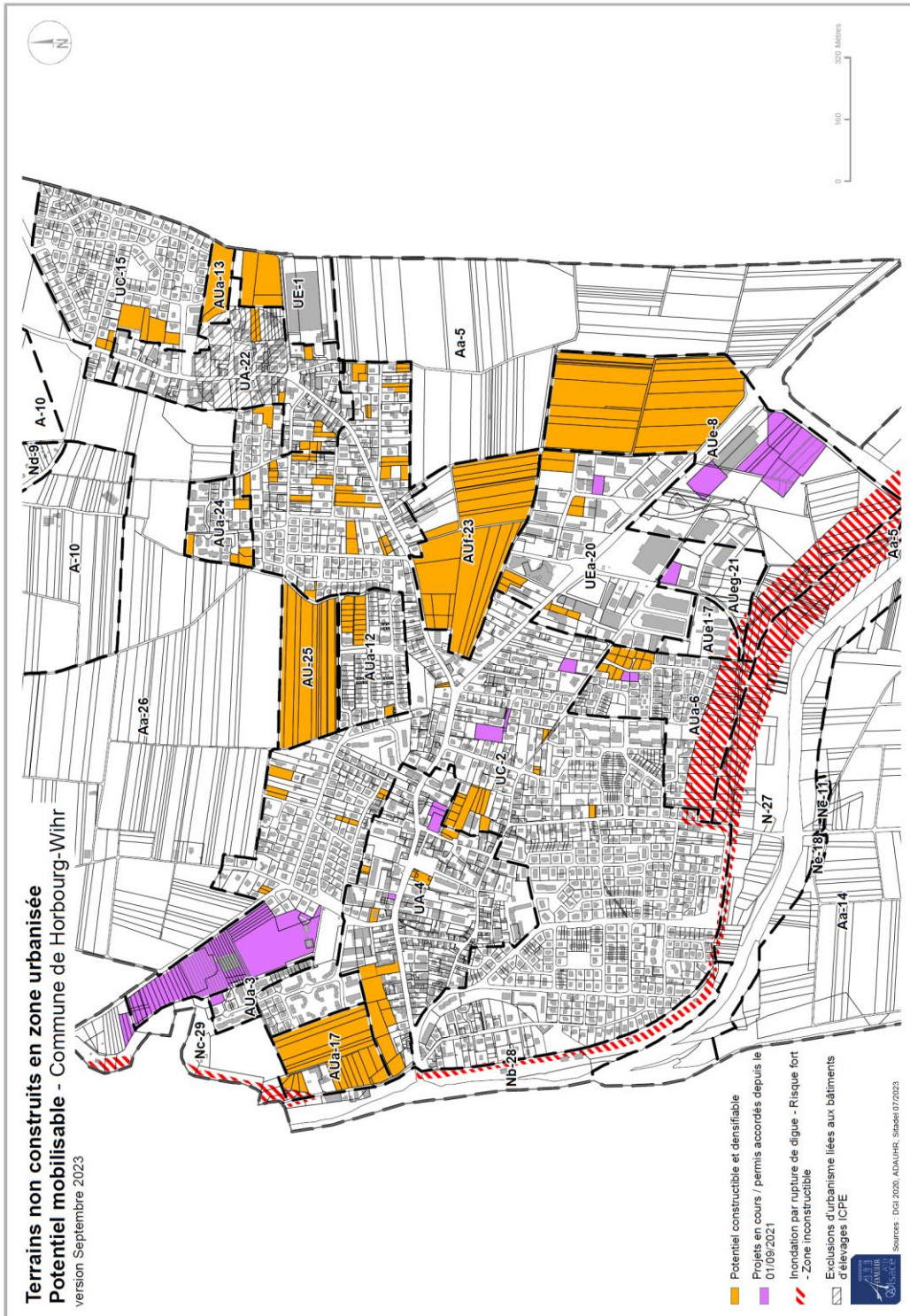
Quinze hectares supplémentaires de terrains environ ont été consommés dans les zones et secteurs à vocation principale d'habitat (zones urbaines et secteurs d'extension) en moins de 10 ans.

On remarque aussi la dynamique et le remplissage progressif des zones d'activités, existantes en 2012 ou prévues en extensions.

On peut noter qu'il y a eu peu de mouvements en zone agricole, et que ceux perçus en zone naturelle concernent l'emprise de la déchetterie.

Au total sur le ban de Horbourg-Wihr, en moins de 10 ans, plus de 26 ha de terrains non bâtis ont été mobilisés pour accueillir une ou plusieurs constructions, soit 3% de la superficie du territoire communal.

3. Parcelles non bâties en zones urbaines ou urbanisables du PLU de 2012



Le tissu urbain est constitué par l'agencement du bâti, mais également par des espaces non bâtis : ces vides urbains sont nombreux à Horbourg-Wihr, et peuvent constituer des surfaces importantes, dans le noyau des anciens des villages de Horbourg et Wihr d'une part (arrière-cour des corps de ferme) et, d'autre part, dans les secteurs d'habitat plus dispersé (délaissés de parcelles à l'arrière des maisons individuelles, situées en premier rideau d'anciennes parcelles agricoles en lanières, ...).

La carte qui précède présente les vides a priori du tissu urbain de la ville en septembre 2023.

La zone inondable par rupture de digue, en bordure de l'Ill, n'a pas été comptabilisée dans le potentiel des espaces disponible, car elle est inconstructible pour de l'habitat ou de l'activité.

Les permis de construire accordés entre septembre 2021 et août 2023 sont par contre pris en compte, afin de retirer du potentiel disponible les terrains faisant l'objet d'une opération en cours ou projetée.

3.1. Potentiel foncier

Les surfaces représentées en orange sur la carte qui précède constituent alors le potentiel raisonnablement constructible qu'il reste dans la ville en septembre 2023.

Elles sont décomposées dans le tableau suivant :

Zone ou secteur	Surface en ha
UA-22	0,61
UA-4	2,00
UC-15	1,04
UC-2	3,92
UE-1	1,42
UEa-20	1,02
AU-25	5,62
AUa-12	0,74
AUa-13	1,18
AUa-17	4,21
AUa-24	0,49
AUa-6	0,75
AUe-8	11,80
AUf-23	9,36
Total	44,15

Dans l'ensemble de la commune, toutes zones du PLU de 2012 confondues, **il subsiste plus de 44 hectares de terrains potentiellement urbanisables.**

Ainsi, 5% environ de la surface du ban communal peuvent encore être consommés pour l'urbanisation, d'après les possibilités offertes par le PLU de 2012.

Dans les zones urbaines à dominante d'habitat du PLU, UA et UC, il reste 7,6 ha de terrains qu'on peut raisonnablement considérer comme utilisables pour la construction.

Dans les secteurs d'extension définis par le PLU de 2012, les secteurs AUa, il reste plus de 7 hectares de terrains urbanisables.

On peut ajouter à ce potentiel les 5,62 ha de la zone AU « stricte » qui est classée comme une réserve foncière à plus long terme par le PLU.

Le potentiel de croissance de la ville, permis par le PLU de 2012, encore disponible en zones d'extension est donc de près de 13 ha.

Ce potentiel foncier représente plus de 500 logements supplémentaires éventuels (si on prend en compte la densité minimale de logements imposée aujourd'hui par le SCOT¹ Colmar-Rhin-Vosges), auxquels se rajouteront les logements créés par la densification des zones déjà urbanisées.

On peut d'ores et déjà considérer que les besoins en logements pour les 15 prochaines années à Horbourg-Wihr n'atteindront pas ce niveau ; l'ampleur de ce développement de la ville ne serait de toutes façons pas soutenable au regard des besoins en équipements induits, des conséquences en terme de nuisances et pollutions.

Dans les zones et secteurs du PLU de 2012 spécifiquement dédiés aux activités économiques, UE, UEa, AUe, AUeI, AUeg, **il subsiste, en septembre 2023, un peu plus de 14 hectares de terrains urbanisables.**

Ils sont essentiellement situés dans la réserve foncière de la communauté d'agglomération, au nord du carrefour giratoire se trouvant entre Horbourg-Wihr et Andolsheim.

On peut ajouter aux surfaces utilisables pour l'activité économique les 9,4 ha du secteur AUf, avec les activités particulières qu'il admet.

Dans ce domaine il est également possible d'affirmer qu'il n'y aura pas, dans l'avenir à moyen terme, de besoins dépassant ce potentiel.

Tous ces potentiels fonciers urbanisables peuvent encore aboutir à une très forte croissance de la ville, de l'habitat et des activités, qui n'est peut-être pas souhaitable si on pense à ses impacts environnementaux (artificialisation des sols, circulation automobile avec ses pollutions, dangers et engorgements, risques liés à l'accumulation d'activités, paysages et qualité de vie, etc ...).

¹ Schéma de Cohérence Territoriale

3.2. Quelques sites densifiables

Le potentiel de densification de la ville dans les dents creuses s'amenuise au fur et à mesure qu'elles sont urbanisées.

Il subsiste toutefois dans le tissu urbain quelques grandes surfaces susceptibles d'accueillir un nombre relativement conséquent de logements.

De plus, la tendance est à la démolition de bâtiments anciens pour construire des logements collectifs sur le site libéré ; ces phénomènes pouvant toucher n'importe quel bâtiment non protégé dans le PLU, ils peuvent encore être à l'origine d'une très forte croissance des logements dans la ville.

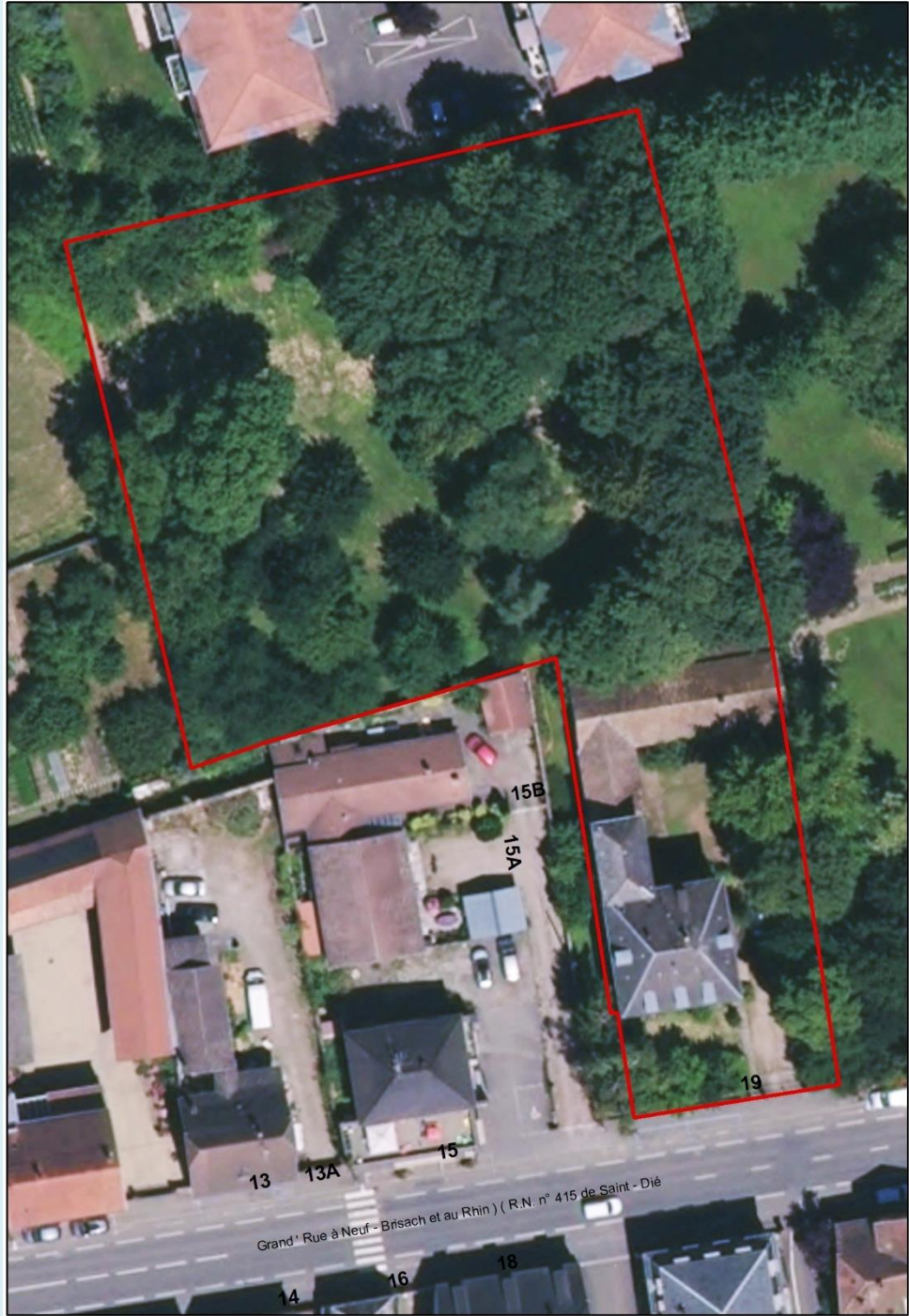
Enfin, les bâtiments anciens non démolis peuvent également être transformés en logements collectifs, notamment les grandes dépendances des anciennes fermes. Ce potentiel de densification n'est pas négligeable non plus.

Suivent quelques exemples de l'emprise éventuellement densifiable de certaines propriétés en automne 2023 :

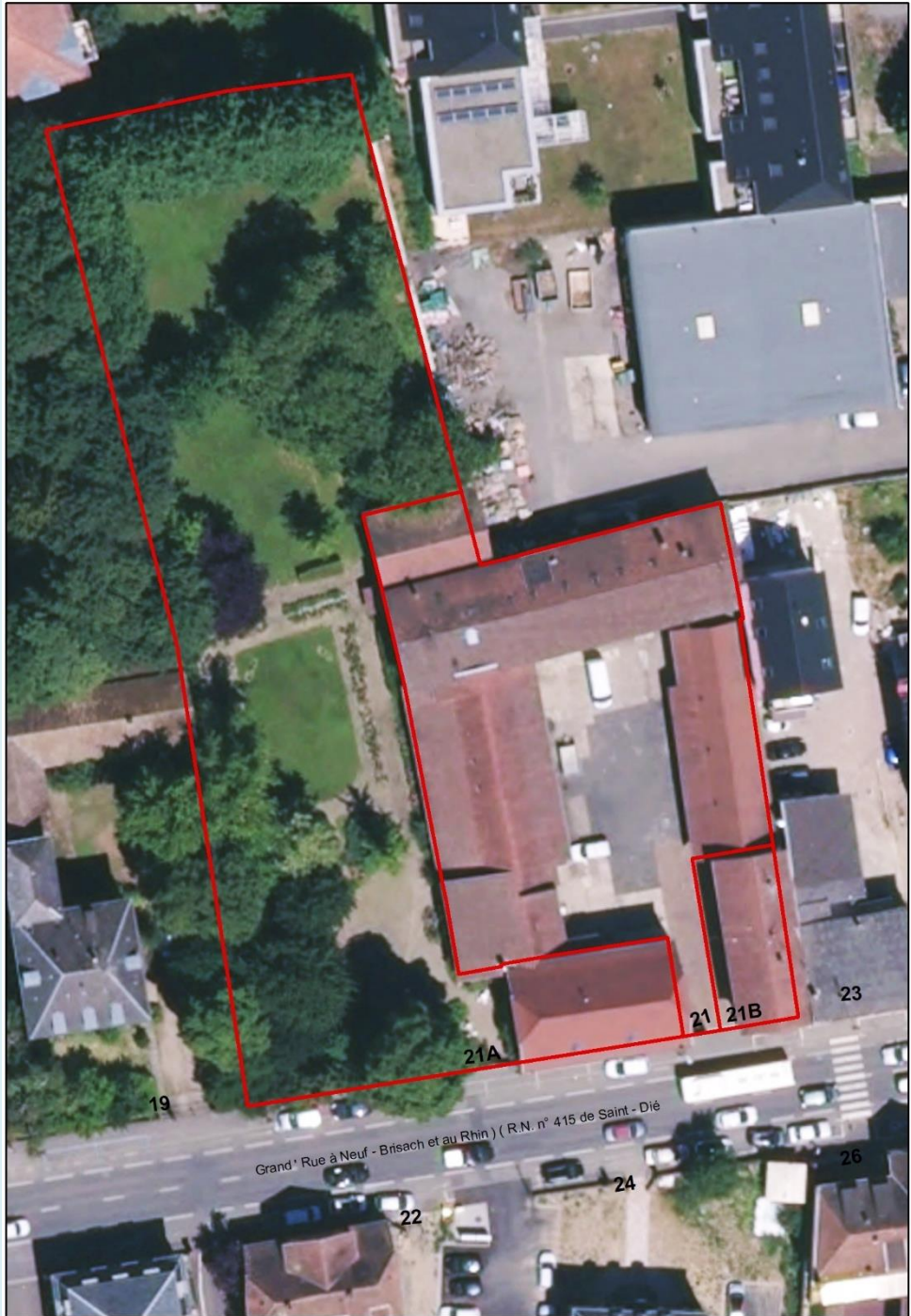
➤ 9 Grand Rue



➤ 19 Grand Rue



➤ 21 Grand Rue



➤ 40 rue de l'III



➤ 175 Grand Rue



➤ 179 Grand Rue



3.3. Traitement environnemental

Les opérations de densification qui ont été réalisées jusqu'à présent ont pour beaucoup fait disparaître les espaces verts intra-urbains, qui ont pourtant des fonctions écologiques et paysagères constitutives d'un cadre de vie de qualité.

Les terrains encore urbanisables au sein de la ville font bien sûr partie de sa richesse écologique : champs, pelouses, jardins, potagers, vergers, friches enherbées, fleuries, arbustives, haies ou bosquets, ...

Leur variété est un facteur renforçant la biodiversité et les services fournis par les milieux naturels.





La poursuite de la densification va entraîner la raréfaction des espaces végétalisés dans la ville, d'autant plus que la tendance actuelle est à l'imperméabilisation maximale des parcelles construites.

Il est donc important de prévoir une végétalisation minimale et obligatoire des terrains construits, avec éventuellement dans certains cas des incitations à la diversité.

3.4. Fondements pour l'urbanisation de sites d'extension

L'attention portée à la végétalisation et au traitement écologique, et environnemental plus généralement, doit être aussi importante dans les zones d'extension encore disponibles. En effet, elles présentent une surface conséquente et pour l'instant végétalisée.

L'urbanisation de ces sites ne peut plus être envisagée uniquement comme une bétonisation de milieux rendant des services écologiques, environnementaux, et participant fortement à la qualité du cadre de vie.

Cet aspect devrait être particulièrement pris en compte dans le secteur AUa-17, situé au nord de la Grand'Rue, à l'est de la rue de l'abattoir.

Ce site, de 4,5 ha vierges de construction, pour l'instant essentiellement agricoles, se trouve en effet en bordure de l'III, de milieux naturels remarquables et pour l'instant préservés, et comprend des arbres et formations boisées.

Il jouxte également la zone inondable par débordement de crue centennale, définie par le PPR¹ de l'III en 2006, il y a déjà presque 20 ans ...

Son aménagement nécessiterait une réflexion d'ensemble approfondie, contrairement à ce qui a guidé l'urbanisation du Schlossfeld, l'autre secteur d'extension au bord de l'III.



¹ Plan de Prévention des Risques d'Inondation



L'autre secteur d'extension encore disponible du PLU de 2012, le secteur AUa-13, d'une superficie de 1,3 ha, se situe au nord du cimetière de Wihr.

Ce site agricole comprend également des milieux naturels remarquables et préservés, avec la présence d'un verger de configuration et taille rares en milieu urbain.



Ce secteur AUA-13 est voisin du secteur d'activités UE-I comprenant actuellement l'entreprise industrielle « Profil du futur ».
La partie du secteur UE-I immédiatement limitrophe du secteur AUA-13 présente encore 1,6 ha de terrains urbanisables.

Il convient donc, et ce de façon générale, pour l'ensemble des zones d'activités de la commune, de porter une attention particulière aux activités admises dans ces zones, leurs potentiels nuisances ou risques.

Les zones d'activités étaient en effet initialement éloignées des habitations, mais celles-ci se sont rapprochées ou se rapprochent jusqu'à un contact direct.



Les terrains qui étaient encore disponibles en zone d'activités récemment étaient également des terres agricoles diversement valorisées mais présentant toutes des intérêts environnementaux.

Elles se trouvaient pour beaucoup en bordure de l'III, de ses zones inondables par débordement de crue et rupture de digue.

Les terres proches de ces zones inondables contribuaient évidemment aussi à l'épanchement des eaux, et connaissent des phénomènes de remontées de la nappe phréatique.

L'aménagement des zones d'activités se poursuit toujours ; il semble pourtant qu'un certain nombre de locaux déjà existants soient vacants.





On peut donc penser que les surfaces dévolues aux activités dans la commune sont suffisantes, voire excédentaires, par rapport aux besoins actuels et des prochaines années.

Parmi les sites à enjeux du PLU de 2012 on peut citer le secteur AUf, de 9,4 ha disponibles, situé à l'angle de la Grand Rue et de la route de Neuf-Brisach.

Le règlement du PLU de 2012 y admet : les constructions et installations nécessaires à la réalisation d'équipements, de services publics et d'intérêts collectifs, de bureaux, de structures d'hébergement hôtelier, touristique, de congrès, maisons de retraite ou d'habitat lié aux activités autorisées ainsi qu'à l'aménagement d'un parc.

Sa vocation est donc plutôt tournée vers les activités touristiques, services ou équipements publics.

Son aménagement peut permettre de relier et fédérer les anciennes entités de Horbourg et Wihr-en-Plaine, et peut être déterminant dans l'image de marque de la commune, puisque le site se trouve entre les deux axes principaux d'entrée de la ville et de la première couronne de Colmar depuis l'est.



Enfin, une réserve foncière de 5,62 ha est prévue par le PLU de 2012, nommée AU-25 sur les cartes de cette étude.

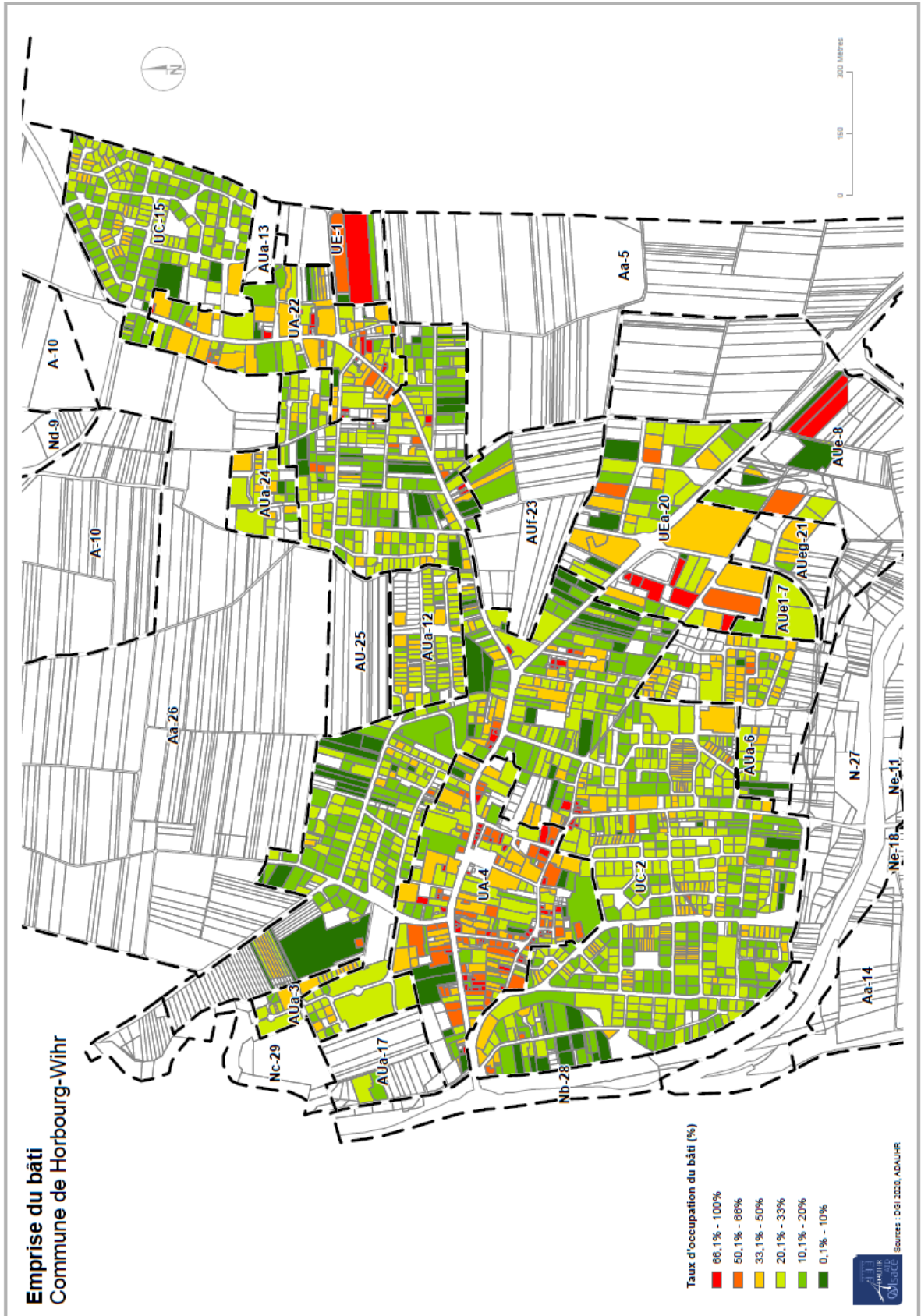
Il s'agit d'une zone agricole sans enjeu particulier, ni environnemental ni paysager, qui constitue maintenant une vaste dent creuse entre Horbourg et Wihr.

Son aménagement complèterait de façon logique l'enveloppe urbaine de la ville et justifierait la création de la rue Schubert qui, sinon, représenterait un choix d'urbanisation peu rationnel (la route et les réseaux existent et ont été financés ; ils ne seraient pas pleinement rentabilisés si un côté de la rue n'était pas utilisé pour la création de logements).

La zone, ou du moins une portion, pourrait constituer le prochain site d'extension évident de la commune, mais son classement dans le PLU de 2012 n'en faisait pas un secteur prioritaire.



4. Emprise du bâti dans les secteurs d'analyse du PLU de 2012



La carte précédente montre les parcelles bâties des zones urbanisées et zones d'extension, et établit une typologie en fonction de l'emprise de la (ou des) construction(s) sur la parcelle d'assise.

Six classes de densité du bâti ont été retenues dans cette approche, sachant que les deux classes les moins denses (0,1% à 20% de l'emprise parcellaire) sont également celles où l'on peut imaginer, dans le cadre du PLU révisé, des formes de densification possibles.

Les données relatives aux zones agricoles ou naturelles sont plus anecdotiques, ces espaces étant très peu le support de constructions, et quand c'est le cas, ces dernières sont bien souvent implantées sur des parcelles très importantes ce qui donne une densité faible.

Intitulé dans l'analyse	Superficie en ha			Emprise en %	
	du bâti	des parcelles bâties	du secteur d'assise	du bâti sur les parcelles bâties	des parcelles bâties dans le secteur ¹
UA-22	3,26	9,92	12,85	32,9%	77,2%
UA-4	5,77	16,25	21,81	35,5%	74,5%
UC-15	2,26	10,96	15,37	20,6%	71,3%
UC-2	16,71	80,26	109,46	20,8%	73,3%
UE-1	1,33	2,28	4,69	58,4%	48,6%
UEa-20	4,25	12,73	18,63	33,4%	68,3%
AUa-12	0,97	4,00	5,88	24,4%	68,0%
AUa-17	0,09	0,47	5,07	20,0%	9,3%
AUa-24	0,63	2,20	3,35	28,6%	65,6%
AUa-3	0,38	1,21	1,59	31,0%	76,2%
AUa-6	1,41	4,97	10,45	28,4%	47,5%
AUe-8	1,22	3,83	31,42	31,8%	12,2%
AUeI-7	0,44	1,86	1,94	23,5%	95,8%
AUeg-21	0,32	1,38	3,74	23,6%	36,8%
AUf-23	0,23	1,25	11,21	18,6%	11,2%
A-10	0,17	2,28	64,71	7,6%	3,5%
Aa-26	0,11	3,75	341,48	3,0%	1,1%
Aa-5	0,08	4,90	61,75	1,7%	7,9%
N-27	0,01	0,33	50,22	2,6%	0,7%
Na-16	0,02	0,87	0,87	2,4%	100,0%
Nb-28	0,23	3,88	8,38	5,9%	46,3%
Nc-29	0,02	1,30	7,26	1,8%	17,9%
Nd-9	0,03	0,81	2,73	4,2%	29,6%
Ne-11	0,01	0,27	0,31	3,3%	86,0%
Ng-19	0,02	1,53	1,53	1,3%	100,0%

¹ Les cartes sont réalisées à partir des données du cadastre de 2020 : toutes les opérations en cours ou en projet ne sont pas prises en compte et il peut y avoir des retards ou erreurs sur le cadastre.

Dans l'ensemble dans la zone UA, villages anciens de Horbourg et Wihr, les bâtiments occupent 34% de la surface des parcelles bâties, contre 20% dans la zone UC, composée des quartiers plus récents.

Ce résultat est logique, du fait des différences entre les fonctions, organisations, modes de vie qui prévalaient dans les périodes d'implantation des bâtiments : traditions et besoins agricoles pour les parties anciennes, motifs purement résidentiels pour le développement périphérique.

De plus, la zone UA est celle qui se densifie depuis le plus longtemps.

On constate toutefois que la densité des espaces bâti est un peu plus forte dans le village ancien de Horbourg qu'à Wihr, commune plus agricole.

On remarque que, dans les secteurs d'extensions AUa de la commune, délimités par le PLU de 2012, et majoritairement remplis depuis, la densité des bâtiments est plus forte que dans les quartiers d'extension plus anciens, les zones UC.

Cela s'explique également logiquement par l'augmentation des prix du foncier, la demande importante au regard de la disponibilité des terrains, l'émergence ou la confortation de nouveaux types d'habitat.

Cette tendance à la densification des logements se renforcera dans l'avenir, mue par les obligations des lois survenues dans les années 2010, en particulier la loi ALUR¹ de 2014.

De plus, le SCoT² « Colmar-Rhin-Vosges » impose aux communes de son périmètre d'action, notamment Horbourg-Wihr, une limite à l'urbanisation, et une densité moyenne de logements par hectare.

Le PLU révisé doit être compatible avec ces prescriptions.

Le secteur AUa le plus dense à ce jour, en termes de bâtiments, est celui qui se trouve au nord-ouest de la ville, à l'ouest de la salle Kastler.

Il se compose principalement de maisons accolées et immeubles collectifs.

¹ Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové

² Schéma de Cohérence Territoriale

5. Emprise des espaces publics et infrastructures



Le document cartographique relatif aux infrastructures a le double avantage de montrer comment sont desservis les différents secteurs géographiques du ban communal, notamment les quartiers de l'agglomération, et d'apporter un certain nombre d'informations sur l'emprise effective des espaces publics (voiries, places, etc...).

L'idée est de pouvoir mesurer la consommation d'espace des infrastructures, et notamment leur impact dans les zones et secteurs urbains et urbanisables du PLU.

Le travail spatial effectué comporte quelques erreurs ou approximations : seules les emprises publiques sont mesurées (les voies qui seraient dans le domaine privé échappent à ce calcul), etc ...

L'enjeu ici porte en particulier sur la poursuite de la maîtrise de la consommation d'espace des emprises publiques, notamment viaires, dans un contexte de raréfaction des terrains constructibles, ...

Intitulé dans l'analyse	Superficies des espaces publics (ha)	Superficie de la zone ou du secteur (ha)	Part des voies (%)
UA-22	1,57	12,85	12,2%
UA-4	3,29	21,81	15,1%
UC-15	3,44	15,37	22,4%
UC-2	18,58	109,46	17,0%
UE-1	0,27	4,69	5,8%
UEa-20	3,43	18,63	18,4%
AU-25	0,18	5,79	3,0%
AUa-12	1,45	5,88	24,6%
AUa-13	0,02	1,32	1,9%
AUa-17	0,25	5,07	4,9%
AUa-24	0,61	3,35	18,1%
AUa-3	0,18	1,59	11,0%
AUa-6	1,16	10,45	11,1%
AUe-8	1,94	31,42	6,2%
AUeg-21	0,33	3,74	8,8%
AUf-23	0,44	11,21	4,0%
A-10	2,38	64,71	3,7%
Aa-14	10,04	138,18	7,2%
Aa-26	20,09	341,48	5,9%
Aa-5	4,77	61,75	7%
N-27	13,06	50,22	3,4%
Nb-28	2,27	8,38	0,6%
Nc-29	0,22	7,26	3,0%
Nd-9	0,52	2,73	18,9%
Ne-18	0,06	0,30	19,8%

Dans l'ensemble, l'emprise des espaces publics ne semble pas énorme dans les quartiers périphériques UC, essentiellement constitués par les implantations successives de lotissements, par rapport à celle des quartiers les plus anciens du village, classés en UA : respectivement 17% contre 14%.

L'emprise des espaces publics de la zone UC comprend de nombreuses petites places, espaces de stationnement, verts ou de jeux, ...

On note, en zone UC, un certain nombre de voies de desserte ou accès en impasse. Ces systèmes de desserte sont très consommateurs de foncier, et parfois à l'origine de la création d'ilots enclavés, difficilement gérables, et pratiquement inaccessibles pour des services de secours.

L'emprise des espaces publics en UA est pour beaucoup constituée par la Grand Rue et la place de la mairie.

En ce qui concerne les secteurs d'extension définis par le PLU de 2012, et aménagés depuis lors, les secteurs AUa-3, AUa-6, AUa-12, AUa-24, les taux d'emprise des espaces publics oscillent entre 11 et près de 25%.

Près du quart de la surface du secteur AUa-12 (quartier « des musiciens » entre Horbourg et Wihr, au « Kreuzfeld ») est occupé par des espaces publics, essentiellement des voiries.

L'une d'entre elle prépare l'aménagement à plus long terme de la réserve foncière, la zone AU-25 se situant au nord.

Ce taux représente une consommation d'espace très importante, d'autant plus que les trottoirs servent principalement, dans la réalité, au stationnement des véhicules ; la majorité des maisons de ce quartier dispose pourtant d'au moins 2 places de stationnement.

On peut rappeler, à titre indicatif, que dans une opération d'aménagement organisée, la part des voiries est rarement inférieure à 12 % et qu'elle oscille plutôt autour de 15-16 %. Tomber en dessous de 10% nécessite une organisation viaire particulière et des choix d'aménagement qui restreignent les largeurs de plate-forme et/ou le nombre ou l'existence de trottoirs.

Le secteur AUa-6, au lieu-dit Schlossfeld, au sud de la ville, en bordure de l'Ill, présente une part d'emprises publiques plutôt faible, d'autant plus que la surface réellement utilisable dans ce secteur est inférieure à 10,45 ha (la zone inondable par rupture de digue - risque fort - grève toute la frange sud du secteur).

L'aménagement de ce quartier s'est en effet appuyé sur les voiries existantes en UC et offre peu de places de stationnement public et d'espaces publics, par rapport au nombre d'habitants que le site comptera.

Le taux d'emprise des voiries en secteur AUa-24 (appendice nord-ouest à Wihr, dans la direction de l'étang de pêche, délaissant une vaste dent creuse agricole) est quant à lui légèrement élevé, les voiries ayant toutes été créées pour ce nouveau quartier.

De plus, celles-ci ont été conçues de façon à laisser des accès vers les zones agricoles alentours, en cas d'extension de la ville sur ces espaces.



Ces anticipations d'extensions autour du secteur AUa-24 ont eu pour effets :

- de consommer beaucoup d'espace, alors que ces extensions sont très peu probables dans le contexte législatif actuel,
- d'orienter la circulation vers un chemin qui était agricole, qui est devenu une rue dont l'urbanisation est maintenant asymétrique, et donc non optimale,
- de créer une autre vaste dent creuse urbaine, qui ne sera pas comblée.

6. Distance du bâti existant par rapport aux voiries et emprises publiques



Ce chapitre tente de résumer les grands types d'implantation des constructions existantes par rapport aux voies et espaces publics.

L'analyse spatiale mesure dans un premier temps pour chaque construction la distance qui la sépare des emprises publiques (on utilise l'entité emprises publiques évoquée dans le chapitre précédent).

Puis les informations obtenues sont résumées en trois classes afin de simplifier les résultats et de faire ressortir graphiquement des « morpho-types » différenciés.

Dans la catégorie 0-1 mètre on peut partir du principe que l'on se situe dans des espaces urbains implantés à l'alignement des voies.

Au-delà de 3 mètres, on se situe dans des quartiers où on applique des règles d'implantation standards de quartiers résidentiels.

La catégorie intermédiaire ressort graphiquement dans des îlots où le document d'urbanisme en vigueur à l'époque de la construction a probablement servi ou tenté d'optimiser l'usage du sol en permettant des implantations bâties spécifiques.

Le tableau suivant identifie les constructions analysées et présente des comptages¹ de constructions par catégories d'implantations.

Intitulé dans l'analyse	Distance en mètres par rapport à la voie			Nb constructions
	entre 0-1 m	entre 1-3m	sup. à 3m	
UA-4	193	55	610	858
UA-22	101	25	277	403
UC-2	148	99	2214	2461
UC-15	6	7	345	358
UE-1	0	0	9	9
UEa-20	3	4	118	125
AUa-3	0	0	28	28
AUa-17	0	0	9	9
AUa-6	9	22	100	131
AUa-24	13	8	41	62
AUa-12	5	16	104	125
AUe-8	0	0	17	17
AUe1-7	1	2	11	14
AUeg-21	0	0	6	6
AUf-23	0	0	10	10
Aa-26	0	0	7	7
Aa-5	0	0	4	4
A-10	0	0	16	16

¹ Certaines inexacitudes peuvent apparaître ; cela résulte d'un léger décalage informatique des limites de zonages et/ou d'un problème de report cadastral.

Intitulé dans l'analyse	Distance en mètres par rapport à la voie			Nb constructions
	entre 0-1m	entre 1-3m	sup. à 3m	
Na-16	0	0	4	4
Nc-29	0	0	7	7
Nd-9	1	0	8	9
Nb-28	0	0	16	16
Ne-11	0	0	2	2
N-27	0	2	1	3
Ng-19	0	0	15	15
Total	480	240	3979	4699

Sur l'ensemble du ban communal, une très grande majorité des constructions est située à plus de 3 m de l'alignement de l'emprise publique.

Peu de constructions, par contre, se trouvent dans un intervalle de 1 à 3 mètres par rapport à l'emprise publique, en général la voie de desserte.

Si on ne considère que les espaces urbains (donc hors zones agricoles et naturelles), on compte, début 2020, un peu plus de 4600 constructions, dont 84% se situent à plus de 3 m de la voie de desserte.

Cette prédominance se retrouve également en zones d'activités, ce qui leur confère un caractère aéré.

La morphologie urbaine à Horbourg-Wihr présente donc un type prédominant ; les bâtiments se trouvent pour la plupart à plus de 3 mètres de la voie, ce qui favorise un front végétalisé, mais sous-entend une importante consommation d'espace sans usage particulier quand cet espace n'est pas utilisé pour le stationnement.

Seuls 10% des bâtiments sont implantés à l'alignement de la voie, dont une majorité en zone UA.

Au sein des espaces urbains, la zone la plus ancienne UA se distingue en effet assez logiquement des autres quartiers de la ville, qu'ils soient en zone UC ou secteurs d'extension AUa.

Pourtant les constructions dans les espaces les plus anciens de Horbourg et de Wihr, le long de la Grand Rue, sont implantées à l'alignement de la voie pour moins du quart d'entre elles.

Les bâtiments sont certes, pour beaucoup, d'origine agricole avec des implantations traditionnelles et fonctionnelles, mais on constate que même dans cette zone, l'implantation des bâtiments à plus de 3 m de la voie prime, à 70%.

Les constructions de la zone UC, premières extensions à partir des noyaux anciens, sont implantées pour 90% au-delà de 3 m de la voie de desserte, et pour 5% seulement à l'alignement des voies, surtout en périphérie immédiate de la zone UA.

En revanche, pour les extensions les plus récentes, les secteurs AUa, la proportion de constructions en recul de plus de 3 m par rapport à la voie se réduit, parallèlement à un renforcement de la diversité de l'habitat, la nécessaire densification des logements, l'augmentation des besoins en stationnement, la raréfaction des terrains disponibles, la baisse du pouvoir d'achat,

Ce chapitre tente de résumer les grands types d'implantations des constructions par rapport aux limites séparatives.

L'analyse spatiale effectuée mesure dans un premier temps, pour chaque construction, la distance qui la sépare de chaque limite parcellaire.

Puis les informations obtenues sont résumées en trois classes afin de simplifier les résultats et de faire ressortir graphiquement des « morpho-types » différenciés.

Dans la catégorie 0-1 mètre on peut partir du principe que l'on se situe dans des espaces urbains implantés sur limite séparative.

Au-delà de 3 mètres, on se situe dans des quartiers où on applique des règles d'implantation standards de quartiers résidentiels.

La catégorie intermédiaire ressort graphiquement dans des îlots où le document d'urbanisme en vigueur au moment de la construction a probablement servi ou tenté d'optimiser l'usage du sol en permettant des implantations bâties spécifiques le long des limites de parcelles.

On retrouvera ici des limites à l'exercice d'analyse déjà évoquées : la méconnaissance des unités de propriétés fausse le travail, ...

On peut toutefois espérer que les résultats obtenus, malgré les erreurs ou déficit d'informations, restent corrects et utilisables en termes de choix d'urbanisme à venir.

Le tableau qui suit identifie les constructions analysées et présente des comptages de constructions par catégories d'implantations.

Intitulé dans l'analyse	Distance en mètres par rapport à la limite			Nb constructions
	entre 0-1 m	entre 1-3m	sup. à 3m	
UA-4	683	51	124	858
UA-22	258	35	110	403
UC-2	1061	216	1184	2461
UC-15	122	22	214	358
UE-1	6	0	3	9
UEa-20	36	8	81	125
AUa-3	18	2	8	28
AUa-17	4	0	5	9
AUa-6	72	4	55	131
AUa-24	15	4	43	62
AUa-12	102	4	19	125
AUe-8	11	3	3	17
AUe1-7	2	3	9	14
AUeg-21	3	1	2	6
AUf-23	8	2	0	10
Aa-26	4	0	3	7
Aa-5	2	1	1	4
A-10	10	2	4	16

Intitulé dans l'analyse	Distance en mètres par rapport à la limite			Nb constructions
	entre 0-1 m	entre 1-3 m	sup. à 3 m	
Na-16	0	1	3	4
Nc-29	0	0	7	7
Nd-9	3	1	5	9
Nb-28	4	2	10	16
Ne-11	1	0	1	2
N-27	2	0	1	3
Ng-19	3	5	7	15
Total	2430	367	1902	4699

Dans la ville, la zone la plus ancienne UA se distingue par son taux de constructions implantées sur limite séparative : près des trois quarts des constructions, et ce taux est un peu plus élevé encore pour le centre ancien de l'entité « Horbourg ».

Le maximum de surface sur une parcelle était autrefois consacré aux bâtiments : habitations, granges, abris,

Compte tenu de l'importance des constructions implantées très en recul de la voie, dans la zone UC, on aurait pu imaginer que le recul prédominant par rapport à la limite séparative serait également de type « lotissement standard » de la seconde partie du 20^{ième} siècle.

Or ce n'est pas exactement le cas ; dans les quartiers classés en UC, seule la moitié des constructions est implantée en recul de plus de 3 m par rapport à une limite séparative.

Plus de 40% des constructions de cette zone sont installés sur une limite séparative ; la diversité déjà ancienne de l'habitat, avec notamment un grand nombre de maisons accolées, est à l'origine de cette caractéristique, avec l'augmentation du nombre de bâtiments annexes.

Le taux de bâtiments implantés à plus de 3 m des limites est toutefois plus important dans le cas particulier du lotissement « des pommiers » à Wihr que dans le reste de la zone UC, ce lotissement comprenant certes maisons en bande et maisons jumelées, mais en moindre proportion que le sud de l'entité « Horbourg ».

On constate aussi une augmentation du nombre de constructions implantées sur limite au sein des espaces bâtis existants, lorsque c'est permis par le document d'urbanisme qui s'applique au moment de la construction :

- dans les dents creuses de taille et configuration moins standards ;
- du fait de la réduction de la taille des parcelles en général ;
- du fait de l'adjonction des bâtiments annexes tels que les garages.

En ce qui concerne les secteurs d'extensions aménagés depuis l'approbation du PLU de 2012 (AUa-3, AUa-6, AUa-12, et AUa-24), le taux de constructions implantées sur limite

séparative est plus important, dans l'ensemble, qu'en UC, du fait notamment de l'urbanisation sous formes d'opérations d'ensemble, pour laquelle le règlement du PLU de 2012 est plus souple.

Ces formes permettent de renforcer la diversité des types d'habitat, avec des maisons accolées et des immeubles collectifs de grande emprise, de répondre à la demande de logements sur de plus petites parcelles, ou de logements plus petits, et à l'obligation de densifier les logements.

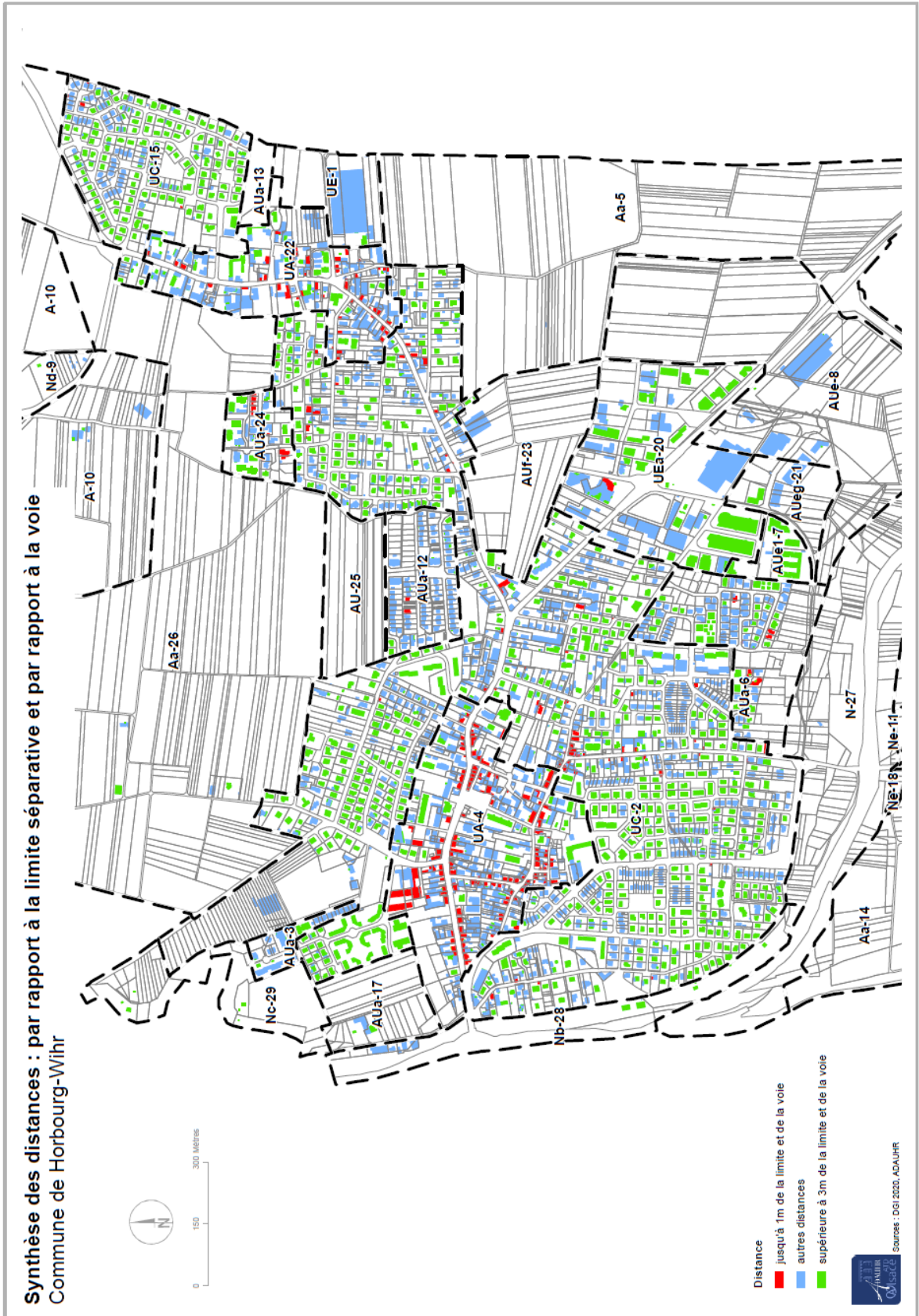
Le constat est toutefois à nuancer pour les différents secteurs AUa :

- dans le secteur AUa-12 (quartier des « musiciens », plus de 80% des constructions sont implantées sur une limite, sur la base du cadastre de 2020 ;
- mais dans le secteur AUa-24 à Wihr (vers l'étang de pêche), au contraire, la majorité des constructions se trouve en fort retrait par rapport aux limites séparatives.

Dans ce dernier secteur en effet, la proportion des logements collectifs dans des immeubles est forte, donc celle des maisons l'est moins.

On peut remarquer que le nombre de constructions implantées entre une limite séparative et 3 m de distance de la limite est négligeable ; elles ne correspondent pas à une forme d'habitat optimisant la surface des terrains, ...

8. Synthèse des distances d'implantation du bâti existant



L'idée de cette synthèse est de tenter de présenter l'agglomération bâtie de Horbourg-Wihr au travers d'une analyse croisée qui porte sur l'implantation des constructions par rapport aux voies et limites séparatives.

Là encore trois catégories cartographiques sont proposées afin de faciliter la lecture et de faire ressortir graphiquement les situations selon les quartiers et les zones du PLU de 2012.

Dans la catégorie 0-1 mètre des voies et limites (en rouge sur la carte) on retrouve les espaces urbains qui utilisent au maximum l'espace et les configurations parcellaires disponibles.

Les parcelles concernées se retrouvent de façon logique représentées dans la zone la plus ancienne UA, surtout dans l'ancien village de Horbourg.

A l'inverse, en vert sur la carte, apparaissent les bâtis standards de quartiers résidentiels. Et en bleu on retrouve tous les cas intermédiaires, qui tantôt sont situés sur une limite, ou un alignement de la voie.

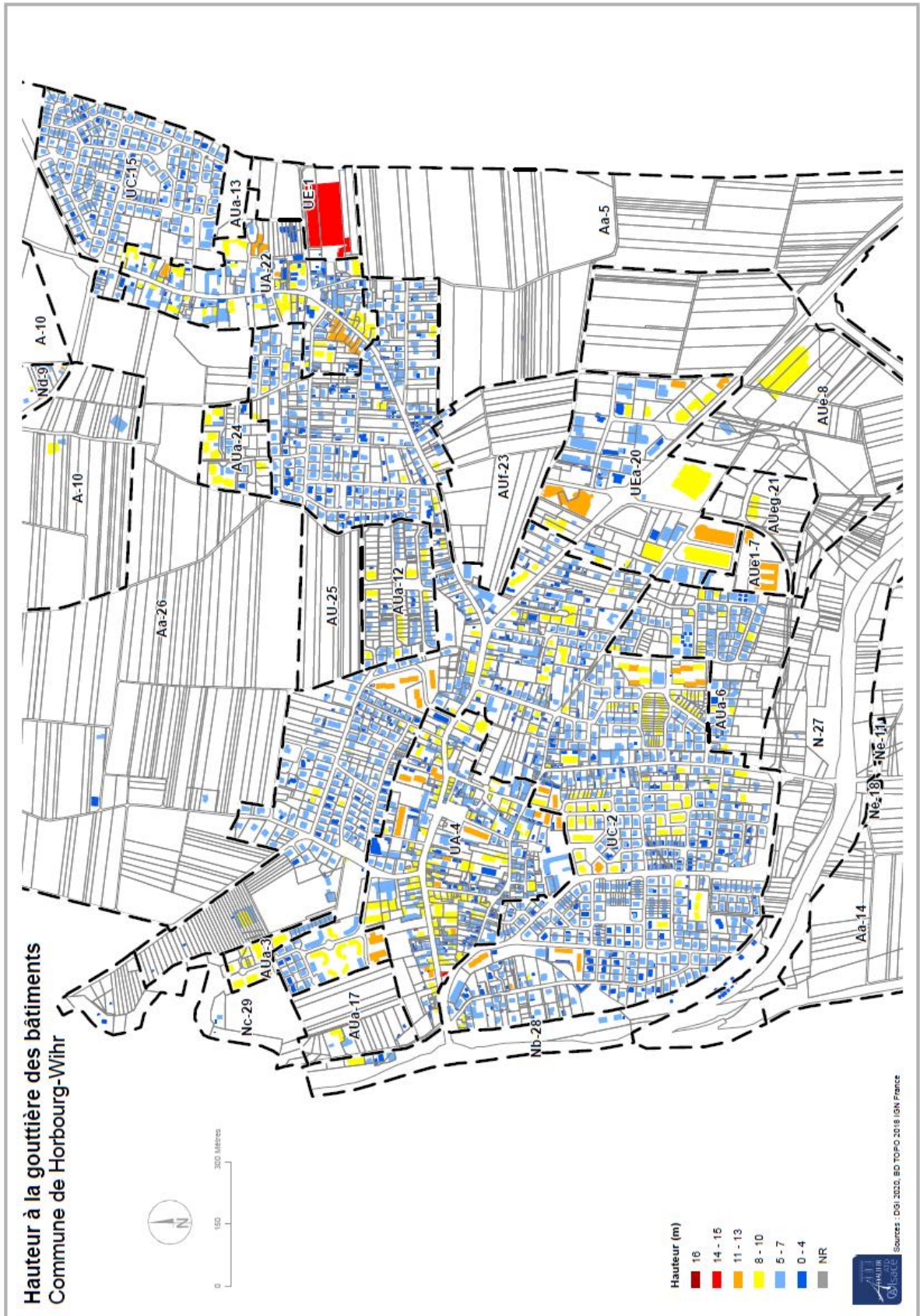
On constate à Horbourg-Wihr une grande mixité entre ces types d'implantation dans les quartiers périphériques aux noyaux anciens, et avec le renforcement de la densification dans les quartiers les plus récents.

Graphiquement, cette carte de synthèse produite sur la base de l'implantation des constructions permet de s'interroger sur la pertinence des zonages proposés par le PLU de 2012, et/ou sur leur nécessaire pérennisation dans le PLU révisé.

Trois questions semblent ouvertes sur la base de cette synthèse :

- la pertinence du maintien de toutes les différences entre zones ;
- l'extension ou non des limites de zone urbaine afin de favoriser la densification urbaine au travers des possibilités d'extension des constructions existantes et/ou du remplissage des quelques vides interstitiels repérés ;
- l'écriture des règles d'urbanisme, voire des OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) pour les sites d'urbanisation future, afin d'optimiser l'usage du foncier disponible.

9. Hauteurs de construction dans les secteurs d'analyse



Il s'agit dans ce chapitre du document de synthèse le plus complexe à élaborer car il a fait appel à plusieurs types de sources de données.

La première difficulté réside dans le croisement de ces sources d'informations.

Ainsi, certaines hauteurs de bâtiments ne peuvent être mentionnées (il s'agit notamment des bâtiments plus récents, ...).

De plus, dans le cas de constructions agglomérées ou comportant des hauteurs différentes, c'est la hauteur la plus importante à l'égout du toit qui est prise en considération.

Enfin, **aucune source d'information actuelle ne donne la hauteur totale des constructions.**

La carte précédente classe les bâtiments en 6 catégories, qui sont comparables à des hauteurs en niveaux.

Ainsi la première classe de 0 à 4 mètres correspond à une construction comprenant un sous-sol et un étage sous la gouttière ou l'acrotère (mais à Horbourg-Wihr les sous-sols sont rares).

Les suivantes rajoutent chaque fois un étage (on considère qu'un étage fait environ 3 mètres avec la dalle).

Au-delà de 16 mètres, on aura toutes les constructions de plus de 6 étages sous les combles.

On peut considérer que, dans les zones d'activités, par défaut, toutes les constructions comprennent un étage, parfois de grande hauteur.

Les données doivent donc être prises à titre informatif, et comme des ordres de grandeur, sans explorer les détails, ni tirer de conclusions définitives.

Au début de 2021, les bâtiments de l'entreprise « Profil du futur », à Wihr, semblent les plus hauts à la gouttière de la commune, mis à part le château d'eau.

Ils sont pour l'instant isolés des autres constructions du quartier, il n'y avait donc pas d'enjeux d'intégration des constructions au paysage urbain.

Dans l'ensemble de la ville, on constate que les bâtiments les plus élevés à la gouttière ou à l'acrotère (pour les toitures « plates ») sont :

- des immeubles collectifs à 3 ou 4 niveaux à l'acrotère ou à l'égout, avec parfois un sous-sol semi-enterré ou des garages en rez-de-chaussée. On remarque que, pour des bâtiments très récents, un attique surplombe la toiture terrasse ;
- des maisons accolées, en bande, ... ;
- quelques bâtiments d'origine agricole ;
- des bâtiments d'activités.

Du fait de la mixité des types d'habitat dans les lotissements dernièrement implantés, on y trouve des constructions à 1 ou 2 niveaux sous combles ou à l'acrotère, et des bâtiments de 3 niveaux au total.

On peut enfin noter que l'environnement du secteur AUf ne se caractérise pas spécialement par des constructions de haute taille, à part le château d'eau, alors que la hauteur permise dans ce secteur par le PLU de 2012 est de 20 mètres.

Synthèse sur les potentiels de densification et mutation

La croissance de la ville pendant la décennie 2010 s'est effectuée surtout par le remplissage de secteurs d'extension délimités sur d'anciens espaces agricoles et naturels.

Le site du Schlossfeld, en bordure de l'Ill, a participé de manière significative à ce développement.

Les zones d'activités économiques se sont également renforcées, avec notamment des commerces et services.

Que ce soit pour les logements ou les activités, **le potentiel offert par les dents creuses, les réutilisations de bâtiments ou locaux, et les surfaces prévues en extensions par le PLU de 2012, semble démesuré pour les besoins qui pourraient émerger à moyen terme.**

Il ne semble pas envisageable, et cela est confirmé par les prescriptions du SCoT qui s'applique sur la commune, de réserver des surfaces supplémentaires pour le développement de la commune, par l'intermédiaire de la révision du PLU.

Les opérations d'urbanisation qui sont encore possibles dans la ville et les secteurs d'extension devront intégrer les **préoccupations écologiques, et plus généralement environnementales**, actuelles, et s'adapter aux caractéristiques des sites.

Les emprises des voiries et des espaces publics devraient être définies de manière plus rationnelle et plus équilibrée.

De nouvelles règles d'implantation, par rapport aux voies ou limites séparatives notamment, pourraient être fixées dans certains secteurs de la ville, afin de favoriser la densification des parcelles, surtout si les reculs imposés ne se justifient pas.

Malgré les obligations en matière de densification des logements, il semble qu'il ne serait pas opportun de permettre la réalisation de bâtiments de plus grande hauteur que ce qui existe déjà, la taille modérée des bâtiments étant un critère d'intégration satisfaisante dans la ville.

L'importance des zones agricoles sur le ban communal mérite une attention particulière lors de la révision du PLU, qui s'appuiera entre autres sur des mesures de concertation avec les exploitants.

