



**Horbourg-Wihr**  
commune

# PLAN LOCAL D'URBANISME

*Document de travail*

## 2. **P**rojet d'**A**ménagement et de **D**éveloppement **D**urables – **PADD**



Octobre 2023



# Sommaire

<b>Préambule</b> .....	<b>3</b>
<b>I. Les constats et objectifs</b> .....	<b>5</b>
1.1. L'expansion de la ville .....	5
1.2. Les logements sociaux.....	6
1.3. La qualité de vie .....	6
1.4. Les équipements publics .....	7
1.4.1. La circulation.....	7
1.4.2. Les réseaux d'assainissement et d'alimentation en eau potable.....	9
1.4.3. La restructuration des équipements scolaires et périscolaires .....	10
1.4.4. Les projets.....	10
1.5. Les sensibilités environnementales.....	11
1.6. Les activités agricoles .....	13
1.7. Les zones d'activités économiques.....	14
<b>2. Les grandes orientations du PADD pour le PLU de Horbourg-Wihr</b> .....	<b>16</b>
2.1. Le développement de la ville.....	16
2.2. Le patrimoine.....	17
2.3. La gestion des véhicules .....	18
2.4. Les équipements .....	19
2.5. Les activités économiques .....	19
2.6. L'agriculture .....	20
2.7. Les fonctions écologiques des milieux naturels .....	22
2.8. Les orientations générales sur les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques .....	24
<b>3. Les objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain</b> .....	<b>25</b>
3.1. La situation à l'automne 2023.....	25
3.1.1. Les dents creuses ou parcelles densifiables.....	25
3.1.2. Les propriétés mutables.....	27
3.1.3. Les permis accordés.....	28
3.1.4. Les logements vacants .....	29
3.1.5. Le potentiel de densification à court terme.....	29
3.2. Les logements sociaux.....	30
3.3. L'objectif de Zéro Artificialisation Nette.....	31
3.3.1. La consommation d'espaces de 2012 à 2021 .....	32

3.3.2.	La consommation d'espaces de 2021 à 2031 .....	32
3.3.3.	Le potentiel irréductible .....	33
3.4.	Les conclusions .....	33
3.4.1.	Le frein à l'explosion démographique.....	33
3.4.2.	L'arrêt du développement de la ville par extensions urbaines .....	33
3.4.3.	Les conséquences .....	34
3.5.	L'accompagnement de la croissance démographique en cours.....	35
<b>4.</b>	<b>Illustrations graphiques .....</b>	<b>35</b>

## Préambule

Extrait de l'article L151-5 du code de l'urbanisme :

« **Le projet d'aménagement et de développement durables définit :**

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables **fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.**

**Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés.** Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27. »



## I. Les constats et objectifs

Le PADD (projet d'Aménagement et de Développement Durables) fait le lien entre les constats et enjeux identifiés dans les études préalables/diagnostics et les choix reflétés par le règlement du PLU. Les autorisations d'urbanisme telles que les permis de construire, devront être conformes à ce règlement pour être accordées.

Tous les documents du PLU devant présenter une cohérence, les orientations et objectifs définis dans le PADD devront trouver une traduction réglementaire, dans le règlement écrit du PLU, et/ou le règlement graphique (= plans de zonage).

Les diagnostics réalisés en ouverture de la procédure de révision du PLU de Horbourg-Wihr ont permis de faire les constats qui suivent.

### I.1. L'expansion de la ville

Le niveau de population atteint dans la ville au début des années 2020 était déjà trop important par rapport à la capacité de la plupart des équipements publics, et notamment par rapport à l'état du réseau d'assainissement.

On peut constater qu'entre 2019 et 2020, près de 700 personnes venues d'une autre commune ont emménagé à Horbourg-Wihr.

A titre de comparaison, ce chiffre était également presque atteint entre 2017 et 2018.

L'ampleur de l'attractivité de la commune semble donc extrêmement stable.

Mouvements des populations ayant emménagé à Horbourg-Wihr entre 2019 et 2020 :

ORIGINES (par rapport à l'année antérieure)	Effectifs	Pourcentage
Flux interne à Horbourg-Wihr	174	20%
Flux depuis CA Colmar Agglomération	333	38%
Flux depuis le reste du Haut-Rhin	185	21%
Flux depuis un autre département	158	18%
Flux depuis l'étranger	21	2%
Total des entrants et internes	871	100%

Source : INSEE, RP 2020 - Fichiers détails

La plupart des migrants à Horbourg-Wihr entre 2019 et 2020 arrivait d'une autre commune de Colmar Agglomération, leur niveau était équivalent pour les mouvements de 2017 à 2018.

Sur les 333 migrants depuis Colmar Agglomération, 282 sont venus de Colmar.

**Les colmariens formaient, en 2020, 40% de tous les arrivants dans la commune ; c'était aussi le cas en 2018.**

Les migrants du reste de CA venaient d'Ingersheim, Turckheim, Bischwihr, Muntzenheim, ...

Les arrivants depuis le reste du Haut-Rhin étaient originaires notamment de Bennwihr, Rouffach, Urschenheim, Cernay, Oberhergheim, Eguisheim, Pfstatt, Grussenheim, etc ...

Enfin, près de la moitié des arrivants d'un autre département venait du Bas-Rhin : Sélestat, Marckolsheim, Fegersheim, Erstein, Oberschaeffolsheim, ...

L'aire d'attractivité de Horbourg-Wihr semble donc toujours relativement étendue.

Une croissance démographique imminente et conséquente est encore inévitable, compte tenu du nombre d'opérations immobilières très récentes, en cours ou en projets, et permises par le PLU de 2012, et de leurs caractéristiques.

**Il n'est pas souhaitable, ni supportable pour les équipements, y compris de voirie, ni pour le cadre de vie, de poursuivre encore le développement de la ville au-delà de ses limites actuelles.**

## **I.2. Les logements sociaux**

De plus, la commune de Horbourg-Wihr se trouve dans une situation qui peut sembler paradoxale.

En effet, les lois récentes (notamment la loi ALUR de 2014 et la loi Climat et Résilience de 2021) lui impose de réduire sa consommation d'espace pour l'urbanisation.

En même temps, les implications de la loi SRU de 2000 lui imposent de rattraper un retard en matière de logements locatifs sociaux, sous peine de sanctions.

Or, a priori il semble qu'il y ait peu de potentiel pour atteindre la proportion imposée de logements sociaux dans les dents creuses du tissu bâti, et peu de potentiel pour ce type de logements par rénovation de bâtiments anciens.

Il subsiste certes encore d'anciennes granges de grande taille qui pourraient être réutilisées pour des logements, mais en matière de logements sociaux, cette possibilité présente beaucoup de problèmes techniques et financiers pour les promoteurs ; la création de logements sociaux dans des bâtiments anciens est donc improbable.

La création de logements sociaux à la place de bâtiments anciens est plus probable.

On peut noter aussi que certains terrains situés dans des zones récemment urbanisées font l'objet de rétention, et ne seront de ce fait pas forcément disponibles à court terme pour remplir les lotissements.

Certes, la loi 3DS de février 2022 assouplit les dispositions de la loi SRU, en supprimant la date butoir de 2025, et la commune de Horbourg-Wihr a signé en 2021, puis en 2023, un contrat de mixité sociale avec Colmar Agglomération et l'Etat, qui permet d'adapter les objectifs de rattrapage.

La commune est cependant toujours déficitaire en logements sociaux, et leur production doit être réalisée dans l'enveloppe urbaine actuelle, dents creuses ou réutilisation d'emprises bâties, pour limiter la consommation d'espace.

**Il n'est légalement pas possible de prévoir un secteur d'extension de la ville dans le PLU révisé, uniquement du fait qu'il faut encore produire des logements sociaux dans la commune.**

## **I.3. La qualité de vie**

Il découle des vastes possibilités laissées par le PLU de 2012 un risque de banalisation du paysage de la ville, alors qu'elle présente encore les traces de son histoire très particulière, et un risque de forte dégradation de la qualité de vie dans la commune.

Il existe de plus un potentiel de densification de plusieurs grandes propriétés anciennes, notamment le long de la Grand Rue (exemple : aménagement en cours de la propriété du 175 Grand Rue = 32 logements).



Cette voie supporte aujourd'hui un trafic considérable, dont une part élevée de circulations de transit, qui scinde la ville en plusieurs entités sans lien, et provoque des engorgements réguliers.

De façon générale les problèmes liés à l'augmentation du nombre de véhicules dans la ville s'aggravent :

- les opérations immobilières comprennent des groupes de garages indépendants des bâtiments d'habitation consommant beaucoup d'espace parfois inutilement (les garages fermés deviennent des lieux de stockage et les véhicules stationnent dans les rues),
- trop peu de places de stationnement sont prévues en dehors de l'espace public (voies et trottoirs),
- dans les lotissements récents, les gabarits des rues et des garages semblent de plus en plus restreints face à l'augmentation constante de la largeur des véhicules, ...

Les zones rendues constructibles par le PLU de 2012 ont été démesurément calibrées, sans prise en compte des besoins conséquents en matière d'équipements, ni de la préservation de l'environnement et du cadre de vie.

De plus, les habitations et zones d'activités se trouvent désormais en contact direct, avec le risque d'implantation d'entreprises nuisantes.

#### **I.4. Les équipements publics**

Le premier objectif de la municipalité est aujourd'hui de mettre les équipements, les infrastructures, et le système d'assainissement collectif, à niveau par rapport au nombre d'habitants de la ville, et de résorber les problèmes en matière de circulation automobile.

##### **I.4.1. La circulation**

La municipalité a fait réaliser en mai 2023 une étude sur la circulation à Horbourg-Wihr ou « diagnostic des déplacements », par le bureau d'études « IRIS Conseil ».

Les comptages ont été faits du 30 mars 2023 au 5 avril 2023.

Il en ressort comme prévu des constats alarmants.

##### Les charges de trafic

Les comptages font état notamment de :

- **près de 20 000 véhicules par jour ouvré en 2023 dans la Grand Rue à Horbourg, soit 1000 véhicules de plus par jour par rapport à 2015 ;**
- près de 7 000 véhicules par jour ouvré en 2023 dans la Grand Rue à Wihr, en hausse de 14% par rapport à 2015 ;
- plus de 2 000 véhicules par jour ouvré dans la rue du château. Cela représente une augmentation de 17% du trafic depuis 2015, sur cette voie desservant le dense lotissement du Schlossfeld et la zone d'activités au sud-est de la ville, mais dont ce n'était pas la vocation initiale ;
- près de 500 véhicules/jour ouvré rue de Bourgogne, dans un cadre résidentiel ;
- plus de 400 véhicules/jour ouvré dans la rue des Vosges à Wihr ;
- et plus de 800 véhicules/jour ouvré dans la rue de Normandie, charge de trafic anormalement élevée pour un environnement pavillonnaire.

Les trafics supérieurs dans la rue de Normandie peuvent être expliqués par les riverains du quartier du Kreuzfeld se dirigeant vers Colmar le matin, et rentrant à leur domicile le soir.

On note que :

- les samedis, les charges de trafic sont équivalentes (voire légèrement supérieures sur certains points de comptage) ;
- plus de la moitié des véhicules circulant vers Colmar en centre d'Horbourg-Wihr est en transit ;
- un tiers des véhicules circulant en retour de Colmar en centre d'Horbourg-Wihr est en transit.

### Les points d'attention particuliers

Au niveau de la place de la mairie le secteur est congestionné.

Les mouvements « tourne à gauche » sont problématiques sur la Grand Rue, depuis Colmar vers la rue de l'abattoir, et vers la rue de Riquewihr.

Dans la Grand Rue à Horbourg, les bandes cyclables sont utilisées comme « surlargeurs franchissables » par les voitures, poids lourds et transports en commun, afin de fluidifier le trafic.

Le réseau principal de voirie est emprunté par les flux en traverse d'Horbourg-Wihr, il est à l'origine de la fracture urbaine morcelant le territoire.

Le réseau secondaire est le 2<sup>ième</sup> échelon de maillage et accueille parfois un trafic inapproprié appelé « trafic de schunt », nuisant aux riverains.

Or, les largeurs de chaussées sont variables, et parfois inadaptées aux usages.

Exemples :

Rue de Riquewihr à 9 m de large, et rue de l'Ill avec rétrécissement de la chaussée à moins de 4,30 m.

### L'étranglement sur les carrefours

Quatre carrefours présentent des dysfonctionnements.

Chaque dysfonctionnement est causé par la charge de trafic trop élevée et discontinue en traverse de la ville.

Les bandes cyclables (franchissables) permettent donc de fluidifier le trafic, car elles sont utilisées comme voie d'évitement pour les véhicules en « tourne à gauche » gênant le flux filant.

De façon générale, l'insertion des véhicules est difficile sur la Grand Rue.

Et la situation projetée est encore plus alarmante selon les modélisations dynamiques de VIALIS.

Plus précisément, en 2023 :

- carrefour Grand Rue/rue du Rhin  
Conflit entre les véhicules venant de la rue du Rhin et s'insérant en direction de Colmar, bloqués par les remontées de file de la Grand Rue (en heures de pointe du soir).  
La situation est problématique : remontées de file importantes, carrefour évasé, nuisant à la fluidité, mauvaise lisibilité de l'aménagement (géométrie obsolète, avec multiplication d'îlots séparateurs) ;
- carrefour Grand Rue/rue de Riquewihr :  
Selon l'étude d'« IRIS Conseil », les temps d'attente y sont importants en heures de pointe, et le changement de configuration du carrefour semble nécessaire.

### Le stationnement

Pour le stationnement en journée, les trottoirs et les espaces enherbés sont utilisés.

Le stationnement en journée est notamment contraint sur la rue de Mulhouse ; le secteur de stationnement est saturé en journée, par les employés de la zone d'activités.

Le stationnement en soirée concerne surtout les secteurs pavillonnaires, il est majoritairement anarchique, à cheval sur les trottoirs (sur des emplacements non matérialisés).  
L'accessibilité PMR est remise en cause.

#### Les autres modes de circulation

Les aménagements cyclables présentent actuellement de nombreuses discontinuités ne permettant pas d'envisager des tracés sécurisés, en dehors des axes structurants.  
Ils ne permettent pas d'emprunter un itinéraire continu et sécurisé.  
Par conséquent, les cyclistes se rabattent vers des aménagements moins confortables : les bandes cyclables de la Grand Rue.

Actuellement, peu d'aménagements sont présents pour améliorer la fluidité des transports en commun, et les lignes actuelles ne desservent que partiellement Horbourg-Wihr.

Appelée également « coupure urbaine », la Grand Rue divise Horbourg-Wihr en 2 secteurs : partie nord et partie sud.

Comptant actuellement plus de 10 traversées piétonnes, l'identification de ces dernières est parfois mal perçue, et cause une insécurité.

Il est important de pouvoir stopper le flux incessant de véhicules, notamment aux heures de pointe.

**En conclusion, il est urgent de chercher et mettre en œuvre des solutions aux problèmes de circulation actuels et à court terme dans la ville, et il ne peut pas être envisagé d'ajouter encore une explosion du nombre de véhicules à l'étranglement constaté.**

#### 1.4.2. Les réseaux d'assainissement et d'alimentation en eau potable

Un programme de travaux est déjà établi pour répondre aux dysfonctionnements et aux carences du réseau d'assainissement.

Il s'échelonne toutefois sur une décennie ; la poursuite de l'urbanisation autour de la ville doit donc être impérativement différée, voire stoppée.

La commune d'Horbourg-Wihr a en effet été assainie dans les années 1970, en mode unitaire, avec pour exutoire l'ancienne station d'épuration de Wihr.

Cette dernière a été abandonnée puis démolie depuis, au profit d'un raccordement des effluents sur la station d'épuration de Colmar, via une station de refoulement.

La particularité principale de ce réseau existant est une pose à faible pente, du fait de la nappe et d'un exutoire superficiel, au niveau de la station de pompage, qui est relativement peu profond et sujet à des mises en charge très importantes par des remontées de nappe.

Par ailleurs, une part importante des branchements particuliers a été réalisée en conduite amiante ciment avec des méthodes de raccordement d'époque et les problèmes d'étanchéité qui en découlent. Ainsi, des taux d'eaux claires parasite de plus de 100% ont été mesurés sur ce réseau, avec une mise en charge de la station de pompage intercommunale.

Ce surplus d'eau durant près de 6 mois de l'année rend difficile le fonctionnement normal de la station de pompage et une partie des effluents est alors by-passée vers le milieu naturel par temps sec et haute nappe.

Un programme est en cours pour la :

- refonte complète de la station de pompage intercommunale de Horbourg-Wihr (solution uniquement palliative) ;
- mise en réseau séparatif de la partie Wihr.

En parallèle, des travaux sur le réseau d'assainissement, il est nécessaire d'effectuer des travaux de renouvellement sur le réseau d'eau potable.

La présence de conduites en fonte grise a été signalée.

Ces réseaux sont en général en mauvais état et les diamètres insuffisants pour respecter la défense incendie.

Un renouvellement est donc à prévoir.

En ce qui concerne Wihr, le renouvellement des réseaux d'eau potable serait à prévoir sur quasiment tous les axes perpendiculaires à la Grand Rue.

Il est également prévu de reprendre tous les branchements associés

En amont de ces travaux, des estimations sur le nombre de sites potentiellement constructibles et le nombre de logements induits ont été faites, pour qu'ils soient intégrés à l'étude.

Les projets en cours, le potentiel de densification (dans de grandes propriétés) et les dents creuses susceptibles d'être urbanisées rapidement, ont été pris en compte.

**Aucune éventuelle zone d'extension, à l'origine de centaines d'habitants supplémentaires, n'a été ajoutée à la prévision des travaux, le souci de la municipalité étant de résorber prioritairement les problèmes actuels.**

#### I.4.3. La restructuration des équipements scolaires et périscolaires

Le regroupement scolaire en voie de concrétisation comportera 14 classes et un accueil périscolaire.

Les capacités d'accueil ont été prévues en intégrant les projets ou programmes immobiliers en cours début 2021 ; certains ont été réalisés depuis, d'autres sont encore en cours de réalisation, pour la création de nombreux logements supplémentaires.

Une seule zone d'extension de la ville, délimitée par le PLU de 2012, a été prise en compte, mais avec un nombre de logements bien inférieur à celui qui serait réellement créé en appliquant la densité minimale imposée (au PLU révisé) par le SCoT Colmar-Rhin-Vosges<sup>1</sup>.

#### I.4.4. Les projets

Les aires de jeux de la commune sont en cours de rénovation ; un city stade a été aménagé au sud de la ville, à l'orée du nouveau lotissement des Césars.

Des études, réflexions ou travaux sont en cours pour :

- réouvrir une voie de passage vers le sud de la ville, au niveau de la déchetterie, au moins pour les cyclistes et les piétons. Une partie de la structure du pont des Américains pourrait éventuellement être conservée ;

---

<sup>1</sup> Schéma de Cohérence Territoriale

- réaménager le croisement entre la Grand Rue et la route de Neuf-Brisach (carrefour des quatre vents), afin d'améliorer les conditions de circulation. La mairie avait acquis la propriété située à ce croisement pour disposer d'un espace suffisant à cet effet.

On peut noter l'importance stratégique de l'espace formé à l'angle de la Grand Rue et de la route de Neuf-Brisach, à l'est du château d'eau.

Ce site, occupé principalement par des champs aujourd'hui, peut constituer un lien entre les entités éclatées de Horbourg et Wihr, un « centre » convivial de la ville, avec des aménagements fédérateurs et des constructions destinées à des intérêts collectifs.

Il pourrait s'agir de répondre aux besoins en équipements de la gendarmerie, des personnes âgées avec une structure d'accueil, des associations avec une maison dédiée, aux demandes des habitants en matière de poumons verts avec un parc et/ou des espaces verts, ...

## **I.5. Les sensibilités environnementales**

### **I.5.1. Le réseau hydrographique**

Les risques naturels menaçant le ban communal sont liés à l'hydrographie, aux inondations potentielles de l'III et aux remontées de nappe.

Le Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRI) de l'III et son règlement s'appliquent en plus des dispositions du PLU, mais certaines tendances d'aménagement, comme la part croissante d'imperméabilisation des parcelles, aggravent les risques.

Les cours d'eau du ban communal (notamment l'III, le canal) sont les principaux générateurs des espaces naturels sur le territoire communal : berges, ripisylves, abords (comme la zone inondable de l'III), ...

Des ruisseaux pérennes ou temporaires sillonnent le ban communal.

A certains endroits ils ne sont plus fonctionnels ou en contact avec la nappe phréatique, car remblayés ou bétonnés.

Les zones humides sur le territoire communal sont liées :

- à l'III et à sa nappe d'accompagnement, et aux cours d'eau temporaires ;
- au secteur riedien en partie nord : le sol présente une texture argileuse ou argilo-limoneuse où la nappe se trouve à faible profondeur.

Par ailleurs, sur le thème des cours d'eau, le SCoT Colmar-Rhin-Vosges, avec lequel le PLU de Horbourg-Wihr doit être compatible, prescrit que « les constructions et l'urbanisation nouvelle préserveront un recul minimal vis-à-vis du réseau hydrographique de 30 mètres en milieu naturel ou agricole, et d'au moins 10 mètres en milieu urbain lorsque les configurations urbaines et topographiques existantes le permettront ; ces espaces ont vocation à permettre l'accessibilité du public sous réserve de ne pas remettre en cause leur fonction écologique ».

On peut noter que les abords de l'III en milieu urbain sont, soit en zone inondable du PPRI, soit déjà construits.

### **I.5.2. Les eaux usées**

Les effluents collectés sur le territoire d'Horbourg-Wihr sont acheminés jusqu'à la station d'épuration de Colmar.

Le système d'assainissement n'est pas conforme, sur le volet « réseau de collecte », à la directive européenne relative au traitement des eaux résiduaires urbaines.

Un des éléments qui justifient la non-conformité concerne la commune de Horbourg-Wihr, au niveau du déversoir d'orage situé à l'ancienne station d'épuration de Wihr.

Un volume important d'eaux (sans traitement épuratoire) y est déversé directement dans le ruisseau phréatique (Landgraben), par temps de pluie mais également par temps sec, ce qui est proscrit.

Ceci s'explique notamment par la présence de la nappe à faible profondeur à certains endroits par lesquels passe le réseau.

Ce dernier n'étant pas totalement étanche et assez profond, il draine des eaux claires parasites.

Cela a plusieurs conséquences :

- l'acheminement d'eaux usées fortement diluées vers la station de Colmar, ce qui peut limiter les performances épuratoires ;
- et le déversement d'un volume d'eaux usées qui dépasse les capacités de collecte du déversoir d'orage, ceci dans le ruisseau phréatique, et donc vers la nappe.

La présence d'un réseau principalement unitaire participe à la non-conformité.

### I.5.3. Les fonctions écologiques

Un corridor écologique est repéré sur le territoire communal, par des documents supra-communaux, et considéré comme fonctionnel en l'état ; il doit de ce fait être a minima préservé.

Il est basé sur la ripisylve de la Vieille Thur avant sa confluence avec l'III.

Les éléments utilisables par la faune sont constitués par le lit mineur de l'III, la ripisylve de la rivière ainsi que les prairies, voire les zones de culture situées dans la plaine inondable de l'III.

Le SCoT, dans ce domaine, prescrit la préservation et le développement des micro-boisements et des haies, qui jouent un rôle d'éléments relais dans le fonctionnement écologique du territoire et constituent la trame verte complémentaire.

Des massifs boisés se sont par ailleurs reformés dans les zones agricoles.

Les formations boisées remplissent de multiples fonctions écologiques : ombre, humidité, brise-vent, absorption de l'eau et des polluants atmosphériques, épuration de l'eau, stabilité des sols et des berges, richesse des écosystèmes, ...

De façon générale, le volume des gaz à effet de serre produits (notamment le dioxyde de carbone) peut être en partie séquestré au sein de réservoirs.

Parmi eux on trouve les sols et la biomasse, en particulier le bois.

La capacité d'absorption des gaz à effet de serre par le sol et la biomasse végétale est largement inférieure sur Colmar Agglomération par rapport au niveau régional.

Les systèmes de cultures de type bocager captent davantage de dioxyde de carbone dans le sol que les systèmes de type grandes cultures.

## **I.6. Les activités agricoles**

L'espace agricole, largement majoritaire sur le ban, est morcelé par des constructions ou installations non liées à l'agriculture, ...

Les espaces agricoles couvrent près de 70% du territoire communal, les enjeux liés à leur devenir et leur protection sont donc très importants.

L'activité agricole est très dynamique à Horbourg-Wihr, anime le paysage et la vie quotidienne sur le ban communal.

Plusieurs jeunes exploitants débutent leur carrière et il existe des possibilités de reprise d'exploitation dans d'autres cas.

De nouveaux aménagements en zone agricole sont d'ores et déjà en cours ou autorisés : une exploitation au sud de l'étang de pêche, et la délocalisation d'une partie de l'exploitation avec élevage située au 154 Grand'Rue.

Cette installation se fait route de Holtzwihr, au nord du carrefour giratoire menant à Bischwihr.

Elle comprendra à terme : une étable, un laboratoire de transformation, un hangar de stockage, hangar à chevaux de trait, différents bâtiments (élevage ou traite, transformation, vente) et un logement à l'étage.

Le secteur de l'étang de pêche et de la station d'épuration, quant à lui, est déjà caractérisé par la diversité des usages des différents bâtiments présents.

Il n'est pas très éloigné de la ville, et facilement accessible par la rue de l'étang.

De plus, une demi-douzaine d'exploitants présente aujourd'hui des projets concrets à court ou moyen terme.

Sur les sites existants dans la ville il s'agit d'extension, d'ajout d'un gîte, ou de camping à la ferme.

Dans la zone agricole du territoire communal, les projets portent sur des hangars de stockage, des silos ou cribs, des bâtiments d'élevage pour poules pondeuses et poulets de chair, un pré-verger à hautes tiges, ...

La toiture de certains des futurs bâtiments sera couverte de panneaux photovoltaïques.

La concertation avec les exploitants, dans le cadre de la procédure de révision du PLU, a fait apparaître un certain nombre de difficultés et besoins.

Ils ont notamment de plus en plus de mal à circuler dans la ville, d'autant plus que les voiries créées se rétrécissent, et le gabarit des engins agricoles augmente.

Il est également parfois difficile pour l'héritier d'une exploitation de conserver les bâtiments historiques de la ferme.

Il est donc important de prévoir les possibilités de sorties d'exploitation, surtout que l'activité agricole est dynamique sur le territoire communal, qu'il y a des jeunes repreneurs, et des projets pour beaucoup d'exploitations de la commune.

Le but est aussi de permettre aux agriculteurs de laisser au maximum leurs outils à l'extérieur pour éviter de les transporter au sein de la ville.

D'autre part il n'y a pas d'enjeux environnementaux particuliers (hors PPRI) dans les espaces agricoles du ban communal.

Les enjeux importants dans ces espaces portent plutôt sur la qualité architecturale, l'intégration paysagère, et l'aspect soigné des sorties d'exploitation, qui seront règlementés par le PLU.

Enfin, les activités agricoles doivent être réellement préservées, c'est-à-dire qu'elles ne doivent pas être empêchées pour d'éventuelles nuisances qu'elles créeraient vis-à-vis d'autres usages (habitations, équipements publics, ...).

## I.7. Les zones d'activités économiques

Les zones d'activités définies par le PLU de 2012 sont en cours de remplissage.

Un secteur d'extension de 12 ha était par ailleurs prévu, par ce document, pour une zone d'activités gérée par la communauté d'agglomération, au nord du carrefour giratoire menant à Andolsheim.

Colmar Agglomération n'a pour l'instant pas la maîtrise foncière sur ce site, et il est encore entièrement exploité pour l'agriculture.



Malgré la localisation favorable de ce secteur proche des axes de communication, son maintien en réserve foncière n'est pas souhaité dans le cadre de la révision du PLU.

En effet, les objectifs de développement durable de la commune incitent à une économie de la consommation d'espaces agricoles.

Or, l'aménagement réel, pour les activités économiques, de ce vaste secteur d'extension ne serait pas certain, même si sa vocation était reconduite dans le PLU révisé.

Une réunion a été organisée à ce sujet entre la commune et la communauté d'agglomération, et celle-ci a concédé que si le maintien de la réserve foncière de 12 ha à son bénéfice induisait une forte consommation d'espace pour la commune, elle pouvait être abandonnée.

La communauté d'agglomération a laissé le devenir de cette réserve au choix et possibilités de la commune.



De plus, la vie dans la commune est marquée par les nuisances, pollutions et dangers liés à l'importance de la circulation des véhicules ; les récentes extensions économiques à l'est ont entraîné beaucoup de trafic supplémentaire.

Il n'est donc pas souhaitable de rajouter un pôle d'attractivité pour voitures et camions d'une dizaine d'hectares, à l'est de la ville.

Enfin, outre les dents creuses qui peuvent subsister dans les zones d'activités existantes, l'installation d'entreprises peut aussi se faire dans les locaux vacants ou par turn-over dans les bâtiments existants, ou encore au sein de la ville.

La vocation de la commune n'est pas de devenir un grand pôle d'activités à l'est de Colmar, juxtaposé à une ville dortoir, et sans liens avec elle.

**Le PLU révisé de Horbourg-Wihr ne comprendra donc pas de zone d'extension pour des activités économiques, au-delà des sites d'activités actuels.**

## 2. Les grandes orientations du PADD pour le PLU de Horbourg-Wihr

Les grandes orientations, dans les domaines clés pour l'avenir de la ville et du territoire communal, sont présentées dans le tableau qui suit, ainsi que les thèmes qu'elles concernent.

	Aménagement et urbanisme	Equipement	Paysage	Protection des espaces agricoles, naturels et forestiers	Préservation ou remise en bon état des continuités écologiques	Habitat	Transports et déplacements	Equipement commercial	Développement économique	Loisirs
<b>Orientations :</b>										
<b>2.1. Le développement de la ville</b>										
Freiner puis stabiliser l'évolution démographique	x					x	x			
Revoir le développement potentiel de la ville, par rapport au PLU de 2012.	x		x	x		x	x			
Privilégier le développement dans les sites dont l'aménagement est le plus rationnel : existence de voies, peu de sensibilités environnementales, probabilité de réelle disponibilité, ...	x	x	x	x	x	x	x			
Définir des OAP <sup>1</sup> pour des grands sites aménageables.	x	x	x	x	x	x	x			x
Imposer des principes pour tendre vers des quartiers « verts » ou vertueux.	x		x	x	x	x	x			x
Accompagner le développement futur par la réalisation/mise à niveau progressive de certains équipements (assainissement, transports alternatifs à la voiture, ...).	x	x		x			x			x
Tenir compte des obligations légales en matière de logements sociaux pour les opérations immobilières.	x					x	x			
Définir les outils (Secteurs de Mixité Sociale, emplacements réservés) les plus adaptés aux besoins en logements sociaux et aux différents sites.	x	x		x		x	x			
Appliquer la densité moyenne de logements exprimée par le SCOT Colmar-Rhin-Vosges pour l'estimation du potentiel de logements.	x		x			x	x			

<sup>1</sup> Orientations d'Aménagement et de Programmation

	Aménagement et urbanisme	Equipement	Paysage	Protection des espaces agricoles, naturels et forestiers	Préservation ou remise en bon état des continuités écologiques	Habitat	Transports et déplacements	Equipement commercial	Développement économique	Loisirs
<b>Orientations :</b>										
Encourager la densification dans la ville actuelle (rapprochement possible des bâtiments par rapport à la rue, par rapport aux limites séparatives, selon leur hauteur).	x		x	x	x	x	x			
Eviter les sites pollués ou susceptibles d'être pollués dans le choix des sites urbanisables.	x	x				x				
<b>2.2. Le patrimoine</b>										
Repérer les bâtiments anciens qui pourront être rénovés mais pas détruits, notamment le long de la Grand Rue : conserver leurs caractéristiques principales pour des raisons historiques et/ou esthétiques.	x		x			x				
Repérer les propriétés, notamment le long de la Grand Rue, qui risquent d'être immodérément densifiées, et encadrer leur densification. Exemples : - des corps de ferme pour lesquels des OAP définiront des principes de reconstruction sur le site de bâtiments éventuellement démolis ; - des maisons de maître : taux de végétalisation/non imperméabilisation, de la parcelle, arbres, ...	x		x	x	x	x				x
Distinguer les secteurs les plus anciens de la ville des quartiers plus récents, et leur affecter des règles de construction parfois différentes.	x		x			x	x			
Conserver des jardins urbains	x		x	x	x					
Le long de la Grand Rue : limiter les accès à un seul pour chaque propriété	x		x			x	x			
Restreindre le nombre de nouveaux logements supplémentaires desservis par un accès en bordure de la Grand Rue.	x		x			x	x			

	Aménagement et urbanisme	Equipement	Paysage	Protection des espaces agricoles, naturels et forestiers	Préservation ou remise en bon état des continuités écologiques	Habitat	Transports et déplacements	Equipement commercial	Développement économique	Loisirs
<b>Orientations :</b>										
Fixer des règles d'insertion pour les constructions nouvelles, afin de préserver le paysage urbain de la banalisation : gabarit des bâtiments (hauteur, emprise au sol, ...), taux de végétalisation/non imperméabilisation des parcelles, harmonie avec les constructions existantes voisines (notamment dans les types de toiture), couleurs éventuellement, densité maximale de nouveaux logements par accès même dans les dents creuses, clôtures harmonieusement insérées dans l'environnement, ...	x		x	x	x	x	x			
Veiller à la transition harmonieuse entre les formes urbaines et bâties existantes et futures.	x		x			x				x
Taux de végétalisation/non imperméabilisation spécifique, avec arbres, pour les opérations immobilières d'ensemble.	x		x	x	x	x				x
<b>2.3. La gestion des véhicules</b>										
Prescrire des normes de stationnement adaptées aux pratiques actuelles : une place au moins contiguë à la rue, nombre minimal de places par logement, ...	x	x	x			x	x			
Fixer des règles contraignantes pour le stationnement dans les opérations d'ensemble : stationnement privé et parkings collectifs, imposer les carports collectifs plutôt que les garages entièrement clos, et/ou des garages en rez-de-chaussée des immeubles collectifs, ...	x	x	x	x		x	x			
Imposer des normes de largeur en fonction du nombre de logements desservis pour les nouvelles voies, impasses, accès à des constructions implantées en double ou triple profondeur par rapport à la rue, ...	x	x	x			x	x			
Limiter les déplacements en voiture (encourager le covoiturage, les mobilités douces notamment pour les petits trajets, la mixité fonctionnelle logements/commerces, ...).	x	x					x	x	x	x

**Orientations :**

	Aménagement et urbanisme	Equipement	Paysage	Protection des espaces agricoles, naturels et forestiers	Préservation ou remise en bon état des continuités écologiques	Habitat	Transports et déplacements	Equipement commercial	Développement économique	Loisirs
<b>2.4. Les équipements</b>										
S'assurer de la bonne adéquation entre développement démographique et économique et capacités de fourniture en eau potable et d'assainissement.	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Mener à bien les travaux de rénovation du réseau collectif de traitement des eaux usées.	x	x		x		x				
Destiner les terrains situés à l'est du château d'eau à des équipements d'intérêt collectif.	x	x	x							x
Poursuivre les programmes relatifs aux aires de jeux, de restructuration des équipements scolaires et périscolaires, et au carrefour des 4 vents.	x	x	x				x			x
Prévoir la réalisation de pistes ou voies cyclables, avec notamment un itinéraire vers le nouveau groupe scolaire.	x	x		x			x			x
Permettre la circulation aisée des camions de collecte des ordures ménagères au sein des nouveaux secteurs résidentiels avec voies en impasse (aires de retournement).										
Echelonner les travaux d'aménagement qui mobilisent les services techniques de la mairie (entretien des voiries et espaces publics, ...), ces derniers contribuant à la qualité de vie dans la commune.	x	x	x	x		x				x
Restreindre les possibilités de développement de la déchetterie au site aménagé actuellement.	x	x	x	x						
<b>2.5. Les activités économiques</b>										
Pérenniser la mixité des fonctions au sein des quartiers habités, avec la possibilité de créer des entreprises dans la ville, à condition que leur fonctionnement soit compatible avec le caractère résidentiel.	x	x	x	x			x	x	x	

	Aménagement et urbanisme	Equipement	Paysage	Protection des espaces agricoles, naturels et forestiers	Préservation ou remise en bon état des continuités écologiques	Habitat	Transports et déplacements	Equipement commercial	Développement économique	Loisirs
<b>Orientations :</b>										
Revoir les types d'activités admises dans les zones d'activités désormais proches des quartiers d'habitation. Réaffirmer leur vocation artisanale, commerciale et tertiaire.	x		x	x				x	x	
De façon générale, prescrire des règles de construction et d'implantation (hauteur, emprise, reculs, ...) qui assurent un paysage de qualité dans les zones d'activités.	x	x	x				x	x	x	
En particulier imposer des contraintes significatives de végétalisation/non imperméabilisation des parcelles, y compris des parkings.	x	x	x	x	x		x		x	
Eviter le développement résidentiel à proximité des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement industrielles	x					x				
De façon générale, éviter la proximité entre des zones destinées à l'habitation et des zones à vocation économique.										
<b>2.6. L'agriculture</b>										
Délimiter les constructions à vocation non agricole existantes dans l'espace agricole, et encadrer leur évolution, y compris leur extension.	x		x	x	x	x	x			x
Identifier les sites répondant à des besoins ou projets agricoles exprimés, et permettre leur concrétisation :	x	x	x	x	x		x		x	

**Orientations :**

	Aménagement et urbanisme	Equipement	Paysage	Protection des espaces agricoles, naturels et forestiers	Préservation ou remise en bon état des continuités écologiques	Habitat	Transports et déplacements	Equipement commercial	Développement économique	Loisirs
<ul style="list-style-type: none"> <li>- délimiter un secteur bordant le nord et l'est de la ville, susceptible d'accueillir des hangars de stockage, silos, cribs, serres, abris, avec pour certains des panneaux photovoltaïques en toiture ... ;</li> <li>- autoriser également dans ce secteur les sorties d'exploitation plus importantes (élevage, logement si nécessaire, ...) seulement sur quelques sites repérés ;</li> <li>- faciliter les sorties d'exploitation déjà autorisées ou en projet ;</li> <li>- accorder à ces dernières la possibilité d'exercer l'activité annexe de vente à la ferme, qui renforce le développement des circuits courts ;</li> <li>- admettre dans ce secteur un logement de fonction si la nécessité de présence constante est avérée.</li> </ul>										
En dehors du secteur précité, interdire toute construction dans l'espace agricole, à part les équipements techniques de faible emprise, mais permettre le développement des exploitations existantes.	x		x	x	x	x	x		x	
Fixer des règles pour assurer l'insertion paysagère des bâtiments admis en zone agricole.	x		x	x						
Interdire l'évolution des bâtiments de l'espace agricole vers d'autres usages, notamment interdire les activités d'hébergement touristique permanentes.	x	x	x	x	x		x		x	x
Permettre la pérennisation des exploitations existantes au sein de la ville, mais interdire la création de nouvelles activités agricoles qui pourraient engendrer des nuisances à l'intérieur du tissu bâti.	x	x	x	x		x	x		x	

Orientations :	Aménagement et urbanisme	Equipement	Paysage	Protection des espaces agricoles, naturels et forestiers	Préservation ou remise en bon état des continuités écologiques	Habitat	Transports et déplacements	Equipement commercial	Développement économique	Loisirs
	Prévoir une barrière physique (alignements d'arbres) entre les nouveaux équipements scolaires et les espaces agricoles, empêchant la dérive de produits phytosanitaires.	x	x	x	x	x				x
Favoriser la création d'une transition végétale entre les secteurs de développement résidentiel et les secteurs agricoles de cultures annuelles.	x		x	x	x	x				x
Respecter les prescriptions du SCoT Colmar-Rhin-Vosges en matière de recul des constructions par rapport aux cours d'eau.	x		x	x	x					
<b>2.7. Les fonctions écologiques des milieux naturels</b>										
Redonner une vocation agricole aux zones d'extension urbaine délimitées par le PLU de 2012, et non bâties aujourd'hui, conformément aux lois actuelles, et pour préserver les espaces naturels et agricoles, et les ressources.	x	x	x	x	x	x		x	x	x
Préserver et favoriser le renforcement des continuités écologiques, notamment celles basées sur les cours d'eau et leur ripisylve (de l'III, du canal, et les deux fossés du nord de la ville, ancien méandre de l'III à l'Ouest du ban). Permettre toutefois les travaux de lutte contre les inondations et de gestion des cours d'eau. Définir des OAP « trames verte et bleue ».	x		x	x	x					x
Préserver et développer les principaux puits de carbone (boisements, zones humides), et éviter l'étalement urbain (favoriser la densification).	x	x	x	x	x	x				x
Protéger contre le remblaiement les parties de fossés qui subsistent, répertorier et rouvrir, dans la mesure du possible, les parties déjà remblayées.	x		x	x	x					



	Aménagement et urbanisme	Equipement	Paysage	Protection des espaces agricoles, naturels et forestiers	Préservation ou remise en bon état des continuités écologiques	Habitat	Transports et déplacements	Equipement commercial	Développement économique	Loisirs
<b>Orientations :</b>										
Protéger et développer les formations boisées, quelle que soit leur localisation sur le ban communal, champs ou ville : bosquets, haies ou alignements d'arbres, arbres isolés surtout les arbres considérés comme remarquables, ...	x		x	x	x					x
En sus des prescriptions du PPRI de l'III, interdire la réalisation de sous-sols dans toutes les zones constructibles de la commune.	x		x	x		x				
Limiter très fortement le volume d'eaux pluviales supplémentaires à traiter (faible imperméabilisation, gestion à la parcelle).	x	x		x		x				
Limiter l'urbanisation sur les zones humides ordinaires	x	x	x	x	x	x				x
Intégrer dans le PLU des mesures visant à atténuer le changement climatique (réduction des gaz à effets de serre actuels et futurs) et à s'y adapter.	x	x		x	x	x	x		x	x
Lutter contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain, en préservant, voire augmentant, la proportion des poumons verts et la végétation urbaine :  - limiter au maximum le taux d'imperméabilisation et imposer une part exigeante d'espaces végétalisés dans les secteurs résidentiels et économiques ;  - limiter la surface extérieure dédiée au stationnement, et imposer un ratio élevé d'arbre pour les parkings (ombre, ...).	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Restituer la zone inondable par rupture de digue à risque élevé, du Schlossfeld, à la zone naturelle.	x	x	x	x	x					x

2.8. Les orientations générales sur les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques

La création d'une centrale photovoltaïque villageoise est une volonté forte de la municipalité de Horbourg-Wihr.

Pour l'instant, un budget a été alloué à une prestation d'accompagnement « afin d'en définir les modalités juridiques, techniques, financières et opérationnelles », et une réunion d'information a attiré de nombreux intéressés.

En ce qui concerne plus particulièrement le PLU révisé, les panneaux photovoltaïques ou thermiques seront permis sur les toitures en toute zone, même en zone agricole.

L'emprise d'un hangar, par exemple, présente un potentiel qu'il serait irrationnel de négliger.

En matière de haut débit, Horbourg-Wihr bénéficie de la fibre, posée par Orange, et est bien accompagnée dans ce domaine par Vialis, le fournisseur d'énergie de la région de Colmar.

Le développement des communications numériques est encouragé dans la commune, et en ce qui concerne le PLU, il convient de faciliter les accès au très haut débit numérique et aux communications internet en autorisant la mise en place des infrastructures et ouvrages nécessaires à la satisfaction des besoins des entreprises et des habitants, pour une circulation des données la plus performante possible.

### 3. Les objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain

L'objectif chiffré principal est de maintenir le niveau de la population dans la ville le plus proche possible de la situation actuelle à court terme, et de ne pas dépasser le seuil de 7000 habitants dans le futur. On peut donc aussi dire que l'objectif est de maintenir le nombre d'habitants à environ 7000 au maximum, jusqu'à l'horizon d'au moins 2035.

Cela représente un maximum de 635 habitants supplémentaires par rapport à 2023, soit l'équivalent d'environ 300 logements<sup>1</sup> supplémentaires.

#### 3.1. La situation à l'automne 2023

##### 3.1.1. Les dents creuses ou parcelles densifiables

L'analyse des parcelles non construites ou densifiables dans la ville permet de pondérer un peu l'importance du potentiel des dents creuses.

Les terrains peu susceptibles d'être urbanisés pour du logement ont été identifiés.

Il s'agit de sites :

- soumis à des contraintes techniques fortes (découvertes archéologiques, ...)
- d'une taille réduite et/ou de configuration peu adaptées à la construction ;
- qui ne présentent pas un accès évident.

La carte qui suit délimite en bleu la zone actuellement urbanisée que l'on prend en considération pour recenser les dents creuses.

Cette délimitation ne préjuge en rien des choix qui seront faits en matière de zonage.

Par ailleurs, sur la carte suivante figurent en rose les sites pour lesquels un permis de construire ou d'aménager a été accordé entre septembre 2021 et août 2023.

Ces surfaces, 10,6 ha au total, dont 3,4 ha en zones d'activités, ont été soustraites du potentiel des dents creuses aujourd'hui disponibles.

En orange figurent donc les terrains résiduels potentiellement urbanisables dans la zone actuellement urbanisée.

Ils constituent plus de 11 hectares, dont 1 ha en zone d'activités.

**Il subsiste donc réellement, en septembre 2023, 10 ha de terrains urbanisables dans la zone à dominante d'habitat de la ville, et 1 ha dans les zones d'activités.**

La densité de logements, fixée par le SCoT Colmar-Rhin-Vosges dans la première couronne de Colmar, et notamment à Horbourg-Wihr, est d'au moins 40 logements/ha.

Pour limiter la consommation d'espace, les PLU doivent s'inscrire dans le respect de cette densité moyenne de logements à l'hectare.

Celle-ci s'applique à l'échelle du ban communal, à l'exclusion des très petits secteurs destinés à achever l'urbanisation d'îlots.

Les 10 ha d'espaces urbanisables en dents creuses pourraient donc entraîner la création de plus de 400 logements supplémentaires, en plus de ceux déjà administrativement engagés ou en construction.

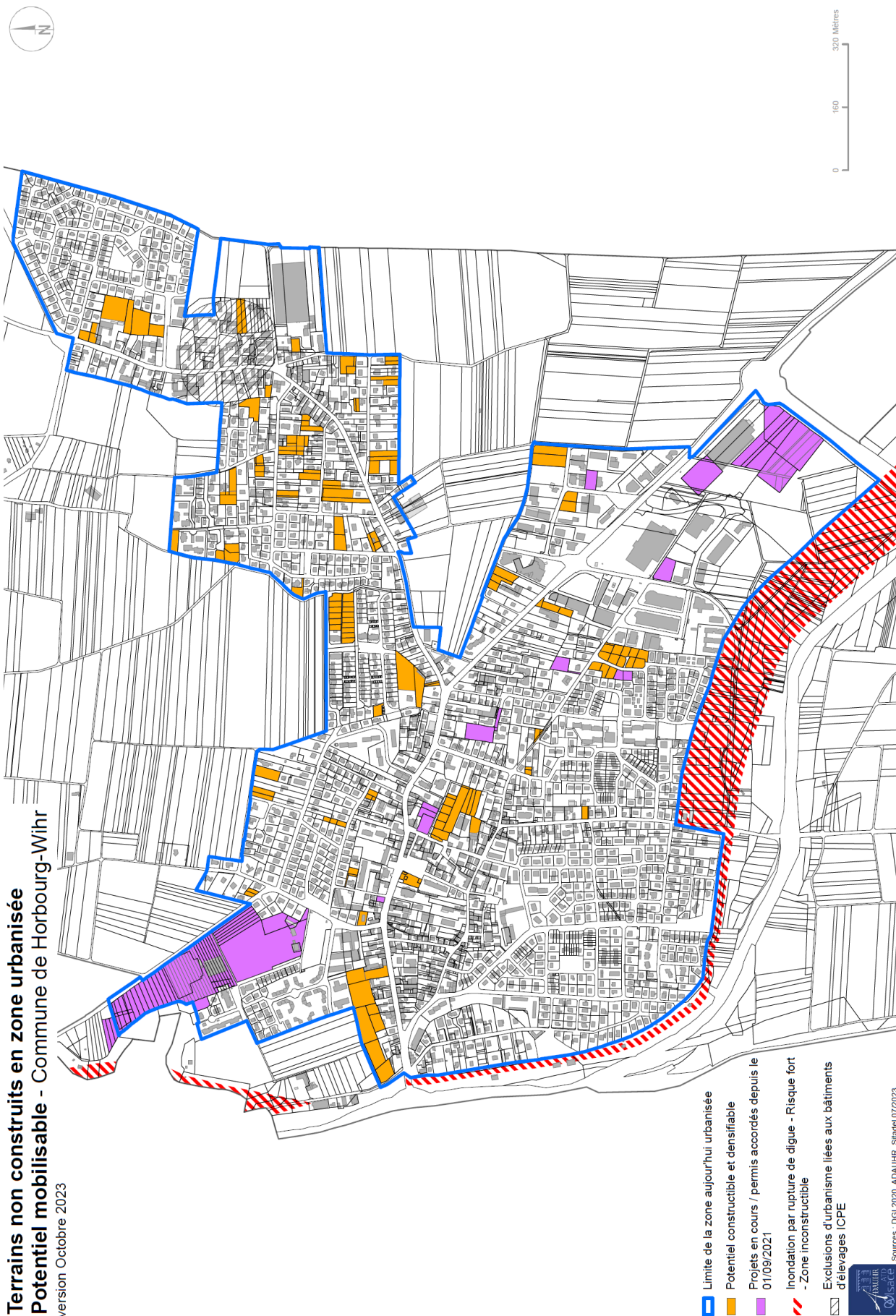
Cela pourrait représenter à terme plus de 800 habitants supplémentaires et plus de 700 véhicules de plus à circuler dans la ville.

Ce niveau de croissance n'est plus envisageable dans la commune.

**Il serait d'autant plus incohérent d'imaginer des zones d'extension de la ville, de taille significative, sur des espaces agricoles, au-delà de la zone urbanisée actuellement.**

<sup>1</sup> Avec 2,1 personnes/logement (INSEE 2020)

**Terrains non construits en zone urbanisée**  
**Potentiel mobilisable - Commune de Horbourg-Wihr**  
 version Octobre 2023

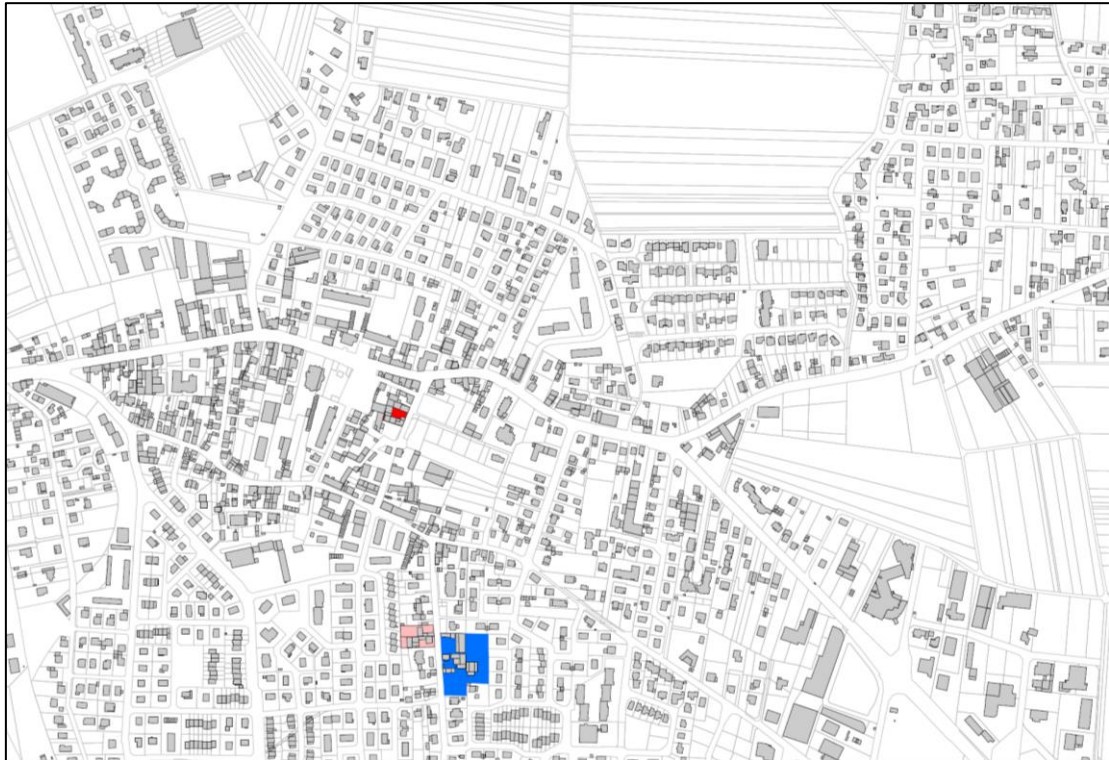


- Limite de la zone aujourd'hui urbanisée
- Potentiel constructible et densifiable
- Projets en cours / permis accordés depuis le 01/09/2021
- ▨ Inondation par rupture de digue - Risque fort
- ▨ Zone inconstructible
- ▨ Exclusions d'urbanisme liées aux bâtiments d'élevages ICPE

Sources : DGI 2020, ADAUHR, Sitadel 07/2023



En ce qui concerne la partie « Horbourg », le potentiel des propriétés mutables à court terme est repéré en couleurs sur la carte suivante :



Elles présentent un potentiel foncier total de plus de 76 ares, dans lesquels on peut prévoir des dizaines de nouveaux logements.

Pour la partie « Horbourg », il faut noter que la propriété située au 19 Grand Rue est déjà en cours de mutation :

- réhabilitation de la maison existante, avec la création de 4 logements locatifs sociaux et un bureau ;
- le terrain arrière présente un potentiel de 20 logements, qui sera utilisé quand un accès différent de celui de la Grand Rue sera trouvé.

On peut aussi remarquer la reconversion en cours de la propriété qui était exploitée par un transporteur routier, au 92A Grand Rue, qui créera 12 logements dont 4 logements sociaux.

Par ailleurs, le site de l'école Fuchs sera rendu disponible dans les 5 années qui viennent, après démolition, et présentera un potentiel d'environ 70 ares.

En plus des 200 logements potentiels à Wihr, les propriétés mutables de la partie « Horbourg » pourraient entraîner la création, à court terme, de près d'une centaine de logements.<sup>1</sup>

Il sera éventuellement ajouté à ce potentiel de mutation les bâtiments agricoles qui se libèreraient suite aux sorties d'exploitation autorisées.

### 3.1.3. Les permis accordés

De septembre 2021 à août 2023, 70 logements ont été autorisés par un permis dans la ville (parcelles roses de la carte des terrains non construits en septembre 2023, et qui concernent la création de logements).

<sup>1</sup> = 24 logements + 12 logements + (0,76 ha x 40 logements) + (0,7 ha x 40 logements)

Parmi eux, près de 70% sont des logements collectifs.

Si on soustrait les logements (44 au total) des propriétés mutables des 175 et 176 Grand Rue, déjà comptabilisés dans le §3.1.2., 26 autres logements sont en cours de réalisation.

Le nombre de personnes par ménage/logement est de 2,1 en 2020 pour Horbourg-Wihr.

Ce taux sera probablement plus élevé pour les logements des nouvelles opérations immobilières, surtout pour les logements sociaux.

Mais si on se base sur un taux de 2,1, les 26 logements en cours de réalisation sont susceptibles d'accueillir une cinquantaine d'habitants.

#### 3.1.4. Les logements vacants

Il n'est pas possible d'estimer le nombre de logements vacants qui sera utilisé pendant la période qui nous sépare de 2035, et encore moins de prévoir le flux de logements laissés vacants et/ou remplis d'ici là.

De plus, un contexte dans lequel il n'y a plus de zones d'extension de la ville entraînera davantage de pression sur les logements vacants, qui devraient ainsi être plus convoités.

Toutefois, en observant le marché immobilier à Horbourg-Wihr, en septembre 2023, on peut dire qu'il semble y avoir au minimum :

- une vingtaine d'appartements en vente, ainsi que ceux d'un programme pas encore terminé ;
- une quinzaine de maisons en vente, et quelques-unes en vente à l'état de projet ;
- une demi-douzaine d'appartements offerts à la location ;
- une quinzaine de locaux d'activités en vente ou à la location, y compris bureaux et locaux commerciaux.

Même si une partie des biens immobiliers précités sert au renouvellement de la population (une famille à la place d'une personne âgée, une famille à la place d'une autre, ...), ils sont assez diversifiés pour répondre à des besoins et demandes variés.

#### 3.1.5. Le potentiel de densification à court terme

Ainsi, si on agrège le potentiel de densification rapide dans les propriétés existantes, les logements constructibles dans les dents creuses, et les programmes en cours, il est évident que le potentiel d'habitants supplémentaires à plus ou moins court terme dans la ville est démesuré :

Type d'aménagement	Nombre approximatif de logements <sup>1</sup>	Nombre approximatif d'habitants dans ces logements
Dents creuses ou parcelles densifiables	440	924
Propriétés mutables (non comptabilisées dans les dents creuses) <sup>2</sup>	294	617
Programmes en cours (non comptabilisés dans les propriétés mutables) <sup>3</sup>	26	55
<b>Total</b>	<b>760</b>	<b>1596</b>

<sup>1</sup> sur la base de 40 logements/ha et 2,1 personnes par logement

<sup>2</sup> propriétés mutables comptabilisés dans les dents creuses = 9 rue du vignoble (0,23 ha) et 4 rue de la Krutenau (0,28 ha)

<sup>3</sup> programmes en cours comptabilisés dans les propriétés mutables = 175 et 176 Grand Rue

On peut noter qu'il n'y a plus de friches dans l'espace urbain de Horbourg-Wihr.

Avec 6365 habitants en 2023, il est évident que le seuil de 7000 habitants dans la ville peut être atteint et dépassé rapidement.

Une éventualité de 1600 habitants supplémentaires, et leurs véhicules, n'est pas envisageable.

Même si :

- toutes les dents creuses ne sont finalement pas utilisées,
- sur certaines parcelles la densité d'au moins 40 logements par ha n'est pas atteinte,
- une partie des nouveaux logements sert au desserrement de la population résidant déjà à Horbourg-Wihr,
- la dynamique démographique générale connaît une tendance à la baisse,

**il est impossible de justifier encore un étalement de la ville sur les actuels espaces agricoles.**

De plus, les mesures prises par le PLU révisé doivent de façon évidente encadrer la progression du nombre de logements neufs, en exigeant des critères de qualité permettant de conserver un équilibre entre urbanisation et protections environnementales (y compris en matière de santé) : accompagnement végétal, surfaces non imperméabilisées, normes de stationnement, types architecturaux, densité en bordure de la Grand Rue, ...

On peut remarquer que, même si, plus il y a de logements dans la ville et plus le nombre de logements sociaux à produire est important, seul un cinquième du nombre de logements potentiellement réalisables dans la commune (tableau précédent) suffirait à combler le déficit actuel de logements sociaux.

### **3.2. Les logements sociaux**

Même s'il manque encore des logements sociaux dans la commune, les démarches communales ont porté leurs fruits.

La commune essaie de combler le déficit de logements sociaux tout en restant dans l'emprise urbaine de la ville, et a mis en œuvre les outils dont elle dispose :

- modification du PLU pour élargir l'obligation de création de logements sociaux à davantage d'opérations, introduire des critères qualitatifs,
- subventions auprès des bailleurs sociaux,
- délégation du droit de préemption urbain au bénéfice d'un organisme HLM,
- veille foncière, ...

Cependant, plus le nombre de logements augmente, plus le nombre de logements locatifs sociaux à atteindre dans la ville est important (pour atteindre l'objectif des 20% de logements locatifs sociaux au sein des résidences principales).

L'échéance de 2025 n'est plus d'actualité<sup>1</sup>, mais des objectifs triennaux sont toujours fixés.

Les objectifs évoluent cependant en fonction des efforts communaux de production de logements sociaux.

Pour Horbourg-Wihr, l'objectif pour la période 2023-2025 ne sera que de 72 logements sociaux à produire, avec l'objectif de mixité de :

- 30% au moins de logements pour les ménages les plus modestes ;
- et 30% au plus de logements pour les ménages les moins modestes.

---

<sup>1</sup> loi 3DS de février 2022



Au 1<sup>er</sup> janvier 2023 il manquait encore 218 logements sociaux à Horbourg-Wihr, mais la dynamique se poursuit : logements sociaux en cours de réalisation aux 19, 92A, 175 Grand Rue, rue du 11 novembre 1918, etc ...

Rien que les exemples précités aboutiront à la création d'une cinquantaine de logements sociaux, par opération de renouvellement urbain et utilisation d'une dent creuse.

Il est donc possible d'envisager que le comblement du déficit de logements sociaux exigés par la loi SRU soit réalisable uniquement par ce type d'opérations, sans avoir recours à une extension de la ville sur les espaces agricoles, même si le potentiel des dents creuses de la ville semble limité par rapport au nombre de logements sociaux à créer.

Les propriétés mutables représentent un gros potentiel de création de logements, de qualité qui plus est.

Mais en ce qui concerne le patrimoine ancien, notamment les anciennes granges de grande taille puisqu'elles sont nombreuses, susceptibles d'être transformées en logements, les contraintes techniques et financières sont parfois trop importantes pour permettre aux promoteurs d'y créer des logements sociaux.

Il est donc important de pouvoir réutiliser l'emprise de bâtiments anciens afin d'y créer les logements sociaux exigés par la loi, dans des constructions nouvelles compatibles avec le voisinage résidentiel actuel.

Les règles de gabarit imposées pour ces constructions neuves limiteront de fait le nombre de logements réalisables.

La commune subit aussi de fortes contraintes comme le PPRI, les remontées de nappe, l'archéologie. Celle-ci a des impacts importants sur certains projets qui sont stoppés. L'espace nécessaire pour le stationnement peut aussi être un problème puisqu'il n'est pas possible de créer des garages souterrains.

La réglementation sur les objectifs de mixité sociale semble toutefois pouvoir être respectée par la commune.

L'échéance est plus lointaine ; il convient de poursuivre la mobilisation des outils et maintenir la dynamique de la commune dans ce domaine, éventuellement augmenter le taux de logements sociaux exigé dans certains secteurs de mixité sociale.

**Ainsi, l'exigence en termes de logements sociaux pourra être particulièrement forte dans le seul site d'« extension » justifiable de la ville actuelle.**

**Il s'agit du côté nord de la rue Schubert, qui représente environ 1 ha de parcelles agricoles en lanières parallèles à la rue, en 2023.**

**Il est situé au sein d'une zone urbaine, car il est desservi par la rue et les réseaux, mais il peut être considéré comme un secteur « à urbaniser » pour imposer un aménagement d'ensemble.**

**Son aménagement est justifié par la volonté d'amortissement de la rue et la possibilité de fixer un taux de logements sociaux plus important qu'ailleurs.**

Il pourra accueillir une quarantaine de logements, dont plusieurs dizaines de logements sociaux.

### **3.3. L'objectif de Zéro Artificialisation Nette**

L'objectif ZAN issu de la loi Climat et Résilience impose qu'entre 2021 et 2031, la consommation foncière représente 50% au plus de la consommation 2011-2021.

De plus, à partir de 2031, et à l'horizon 2050, on ne parlera plus de consommation foncière mais d'artificialisation.

Le ZAN imposera donc que l'artificialisation des sols soit compensée par de la renaturation.

### 3.3.1. La consommation d'espaces de 2012 à 2021

Au total 26,67 ha d'espaces vierges de constructions (jardins, pelouses, vergers, champs, prés, friches, ...) ont été consommés pour l'urbanisation de 2012 à août 2021, sur le ban de Horbourg-Wihr.

On peut synthétiser la consommation d'espaces de cette décennie par type d'utilisation :

Zones ou secteurs	Affectation principale	Ha
<b>UA + UC + AUa</b>	<b>A dominante d'habitat</b>	<b>14,79</b>
<b>UE + AUe</b>	<b>Réservée aux activités économiques</b>	<b>10,66</b>
<b>A</b>	<b>Agricole</b>	<b>0,87</b>
<b>N</b>	<b>Naturelle</b>	<b>0,34</b>

Ce niveau de consommation d'espace, en moins d'une décennie, a fait exploser :

- la démographie de la commune, sans lien avec les capacités des équipements publics,
- la circulation automobile dans la ville, sans compter le trafic de transit accru par le développement des zones d'activités.

L'objectif « Zéro Artificialisation Nette » issu de la loi Climat et Résilience impose donc, qu'entre 2021 et 2031, la consommation foncière soit d'au plus la moitié de la consommation 2011-août 2021.

Les outils techniques mesurant la consommation d'espace ne permettent que de mesurer la consommation d'espace de 2012 à août 2021 ; c'est donc cette mesure 2012-août 2021 qui sera utilisée.

### 3.3.2. La consommation d'espaces de 2021 à 2031

La consommation d'espace, entre septembre 2021 et 2031, sur le ban communal de Horbourg-Wihr ne pourra ainsi pas dépasser environ 13,33 ha.

**De septembre 2021 à septembre 2023, les permis accordés ont déjà concerné 10,6 ha de surfaces non bâties<sup>1</sup> (sauf l'emprise de la salle Kastler).**

On peut remarquer que le permis portant sur le sud de la salle Kastler ne concerne qu'une surface de locaux d'environ 50m<sup>2</sup> sur près de 3 ha de terrain, la consommation d'espaces étant donc a priori très réduite dans ce cas.

D'autre part, il subsiste, en septembre 2023, 11 ha de dents creuses ou parcelles densifiables dans la ville.

**La consommation d'espaces sur le ban de Horbourg-Wihr étant limitée à 13 ha environ de 2021 à 2031, il n'est donc doublement pas possible d'envisager encore des extensions de la ville de taille significative sur des espaces aujourd'hui agricoles.**

En effet, cela signifie qu'il ne subsiste que 2 ha de consommation d'espace possible de septembre 2023 à 2031 ; ils seront sans aucun doute utilisés d'ici là, rien que dans les 11 ha de dents creuses et de parcelles densifiables.

De plus, les règles du PLU révisé doivent encadrer les possibilités de construction avec notamment des taux de non imperméabilisation des terrains, afin que l'artificialisation des espaces soit modérée.

<sup>1</sup> surfaces roses de la carte du paragraphe 3.1.

### 3.3.3. Le potentiel irréductible

La délimitation des zones urbaines UA (noyaux anciens) et UC (quartiers plus récents), ainsi que des secteurs AUa (extensions) qui ont été urbanisés, même partiellement, depuis l'approbation du PLU de 2012, ne peut être remise en cause dans le PLU révisé, car il s'agit de sites maintenant aménagés et équipés.

Elle constituera la base de la zone urbaine ou urbanisée du PLU révisé, à vocation mixte mais à dominante d'habitat.

De la même façon, les zones UE et AUe aménagées depuis 2012 constitueront, dans le PLU révisé, les seules zones d'activités<sup>1</sup> du ban communal.

**Le potentiel irréductible de densification de ces zones à dominante d'habitat et zones d'activités sera la source de développement futur des logements, des activités et de la population, dans la commune, ainsi que :**

- la bordure nord de la rue Schubert pour optimiser l'existence de cette rue ;
- et les terrains situés à l'angle de la Grand Rue et de la route de Neuf-Brisach, à l'est du château d'eau, pour des équipements publics intercommunaux et/ou des aménagements d'agrément à dominante végétale.

## 3.4. Les conclusions

### 3.4.1. Le frein à l'explosion démographique

La population de Horbourg-Wihr est estimée à 6365 habitants en janvier 2023, soit près de 400 habitants supplémentaires par rapport à 6 ans auparavant, en 2017.

Plus globalement, par rapport à 2007, la ville a gagné 1360 habitants, soit une augmentation de 27% du niveau de la population, ou encore en moyenne près de 90 habitants supplémentaires par an, pendant une quinzaine d'années.

Sur la période 2015-2020, l'évolution dynamique positive du secteur nord-est de l'agglomération colmarienne a été tirée essentiellement par la croissance d'Horbourg-Wihr.

Cette croissance continue et incontrôlée n'est pas soutenable à l'échelle de la commune et doit être stoppée, ce qui va dans le sens des exigences de la loi Climat, et celles de la loi ALUR de 2016, qui introduisait dans les PLU l'exigence de justifier par des besoins avérés toute consommation d'espaces non urbains.

**Il est aujourd'hui prioritaire de permettre à la ville et aux équipements d'absorber au mieux l'essor récent et toujours en cours, avant d'envisager un quelconque développement supplémentaire.**

### 3.4.2. L'arrêt du développement de la ville par extensions urbaines

Le développement futur de la commune sera donc organisé en tenant compte des possibilités de densification dans le tissu urbain existant, et surtout de mutation des grandes propriétés, le principe de base étant de réduire considérablement l'artificialisation des espaces agricoles par rapport aux années 2010.

---

<sup>1</sup> hors zones agricoles

Le code de l'urbanisme spécifie que le PLU ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés.

Mis à part l'aménagement du nord de la rue Schubert, car la route et les réseaux existent et ont été financés, et ils ne seraient pas pleinement rentabilisés si un côté de la rue n'était pas utilisé pour la création de logements, **il n'existe aucune justification qui permette aujourd'hui de prévoir des zones d'extension sur des espaces agricoles, naturels ou forestiers, en périphérie de la ville actuelle,**

Une extension de la ville n'est ni justifiable par des besoins, du fait de l'explosion du nombre de logements encore en cours dans la ville, ni même envisageable compte tenu de la situation des équipements publics et du trafic routier dans la commune.

La capacité d'aménager et de construire dans les espaces urbanisés est encore importante, et on ne peut justifier d'aucun besoin de développement supplémentaire de la population pour utiliser les équipements publics, qui sont déjà saturés actuellement.

Ainsi, la seule zone constructible de la commune, pour l'habitat notamment, dans le PLU révisé, sera la zone déjà urbanisée en 2023, augmentée de la bordure nord de la rue Schubert et d'un secteur d'équipements d'intérêt public à l'est du château d'eau.

**Une poursuite de la croissance par créations de lotissements démesurées sur des espaces agricoles n'est en aucun cas envisageable, et même à proscrire du fait notamment :**

- **de la capacité limitée des équipements publics de la commune ;**
- **de la préservation souhaitée d'un cadre de vie acceptable pour la population actuelle ;**
- **du contexte législatif actuel, et des prescriptions de la loi « Climat et résilience » d'août 2021, qui imposent une diminution de l'artificialisation des sols ;**
- **des prescriptions de la loi ALUR de 2016, qui exige des justifications en cas de consommation d'espaces non urbains ;**
- **du trafic automobile déjà excessif dans la ville, notamment dans la Grand Rue, et du fort engorgement de la circulation à certains moments.**

### 3.4.3. Les conséquences

Les objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain sur le ban communal se traduisent donc dans le PLU par une quasi-absence de zones d'extension prévues sur des espaces agricoles ou naturels, que ce soit pour les quartiers à dominante d'habitat, ou pour les zones d'activités.

Ces dernières participent en effet à la hausse du trafic routier dans la commune, sans apporter forcément de bénéfices supplémentaires aux habitants de Horbourg-Wihr.

**Il n'y aura donc aucune consommation d'espaces agricoles extra-urbains, et aucun étalement urbain au-delà de la ville actuelle,** hormis le comblement logique des possibilités offertes par la rue Schubert.

Les potentiels fonciers, résidentiels et d'activités pour l'avenir se concentreront dans :

- les dents creuses résiduelles ou éventuelles friches ;
- les possibilités de densification des terrains et/ou des bâtiments ;
- le renouvellement dans les logements ou locaux existants.

Il n'est pas possible ni envisageable de bloquer une partie de ce potentiel, mais des règles plus strictes d'insertion dans l'environnement et dans la ville encadreront les futures opérations immobilières. La mutation du bâti en bordure de la Grand Rue, par exemple, doit être encadrée pour éviter la multiplication des risques induits par les flux automobiles supplémentaires sur la route.

On peut noter que l'absence de réel site d'extension de la ville bénéficiera doublement aux exploitations agricoles.

En effet, des Zones de Non Traitement sont systématiquement mises en place après la création d'une zone d'extension.

Ce ne sera donc pas le cas après l'approbation du PLU révisé de Horbourg-Wihr.

En dehors des zones urbaines, une part infime d'espaces agricoles sera utilisée à moyen terme pour permettre la réalisation de projets identifiés des exploitations agricoles, et assurer ainsi la pérennité des exploitations.

### **3.5. L'accompagnement de la croissance démographique en cours**

Aujourd'hui la ville d'Horbourg-Wihr explose avec les nouvelles habitations et le développement commercial, et tous les villages environnants croissent aussi.

Les récentes extensions économiques à l'est la ville ont amené beaucoup de trafic, en plus de la croissance des communes à l'est.

Compte tenu des équipements publics et du trafic il y a une incapacité à accompagner encore un accroissement de population supplémentaire.

Or, tous les villages à l'est de Horbourg-Wihr ont des perspectives de développement avec des habitants qui n'utilisent quasiment que la voiture.

La commune est desservie par la ligne structurante du réseau TRACE, mais elle est relativement peu utilisée puisque la voiture est toujours le mode de transport privilégié.

La ligne I qui dessert Horbourg-Wihr n'est peut-être pas assez fréquente et les temps de parcours peuvent être problématiques.

Le réseau de la TRACE fait l'objet d'un projet de renforcement pour septembre 2024.

La ligne I actuelle sera étirée jusqu'à l'arrêt « Essor de l'III », en zone d'activités, et verra sa fréquence renforcée à 10-15 minutes pendant la semaine, et de 7 h à 20 h.

Une ligne supplémentaire desservira la ville : une ligne de maillage desservira Wihr via Horbourg, le Grillenbreit, et la gare de Colmar, avec une fréquence de 30 minutes en semaine de 7 h à 20 h.

En parallèle au renforcement du réseau de bus, un travail sur la régularité/vitesse commerciale des bus sera fait pour augmenter l'attractivité du réseau, avec un système de priorité aux carrefours.

La démarche sera progressive, en observant comment les choses fonctionnent à chaque étape.

Il s'agit d'abord d'offrir une ligne de bus performante, puis de voir par la suite comment et où il serait possible de faire un parking-relais.

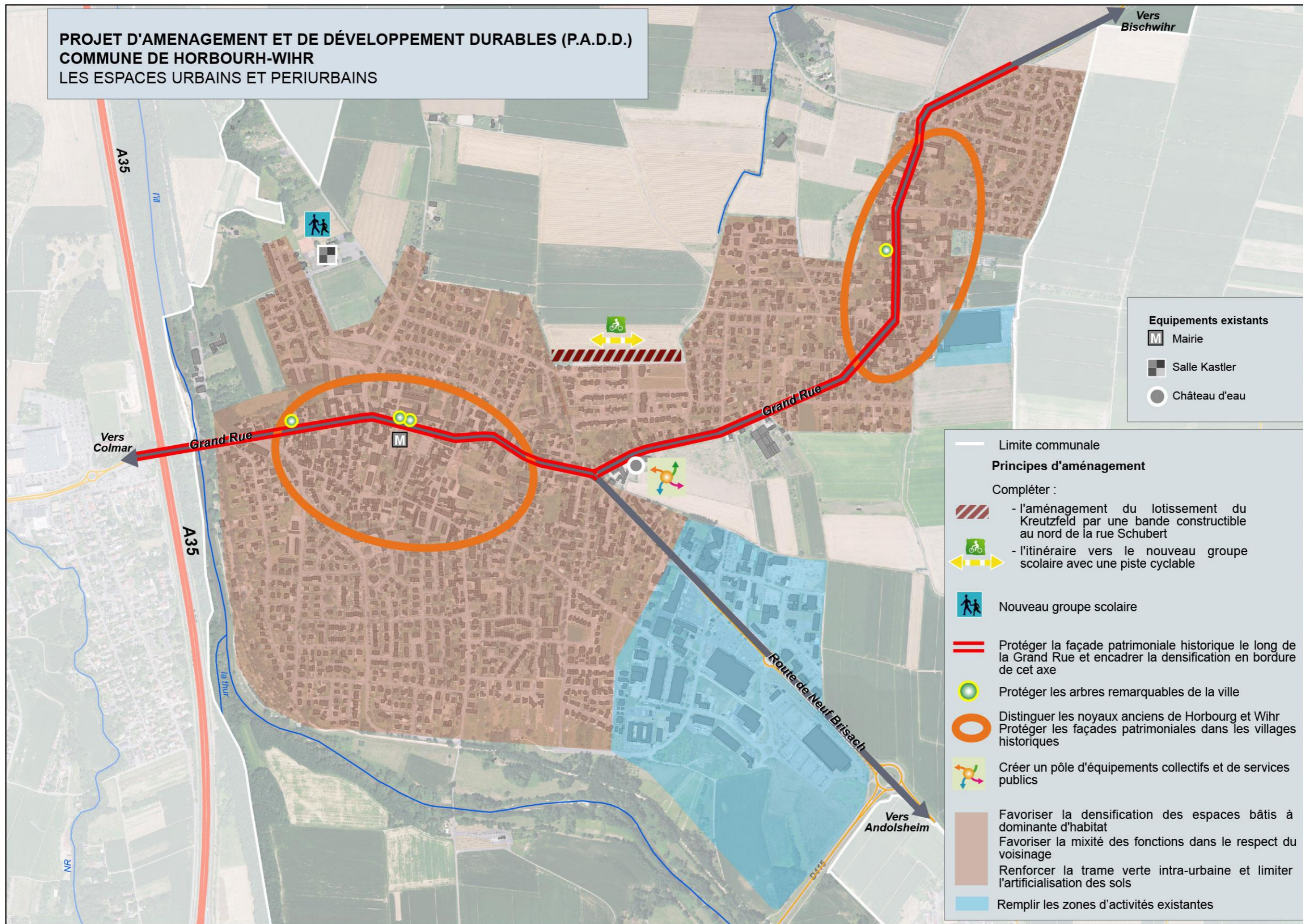
L'objectif du nouveau réseau est de créer un report modal de l'automobile vers les transports en commun au sein de l'agglomération, et notamment sur la première couronne.

Par ailleurs, dans le domaine des mobilités, la volonté de la municipalité est de sécuriser un maximum la piste cyclable qui permettra d'accéder au nouveau groupe scolaire, donc de la réaliser en site propre.

## **4. Illustrations graphiques**



**PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (P.A.D.D.)  
COMMUNE DE HORBOURH-WIHR  
LES ESPACES URBAINS ET PERIURBAINS**



**Equipements existants**

- Mairie
- Salle Kastler
- Château d'eau

— Limite communale

**Principes d'aménagement**

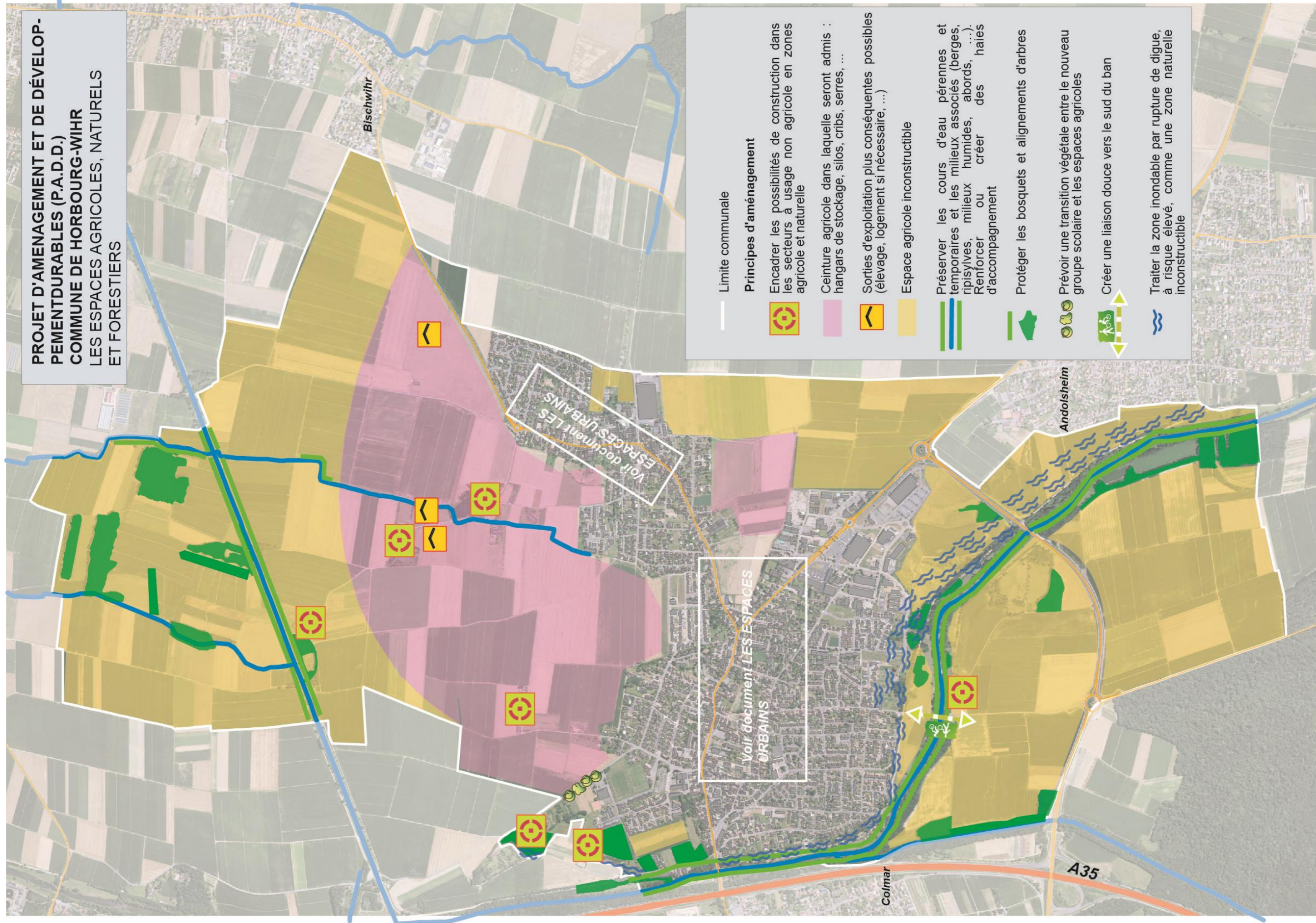
Compléter :

- l'aménagement du lotissement du Kreuzfeld par une bande constructible au nord de la rue Schubert
- l'itinéraire vers le nouveau groupe scolaire avec une piste cyclable
- Nouveau groupe scolaire
- Protéger la façade patrimoniale historique le long de la Grand Rue et encadrer la densification en bordure de cet axe
- Protéger les arbres remarquables de la ville
- Distinguer les noyaux anciens de Horbourg et Wihr  
Protéger les façades patrimoniales dans les villages historiques
- Créer un pôle d'équipements collectifs et de services publics
- Favoriser la densification des espaces bâtis à dominante d'habitat  
Favoriser la mixité des fonctions dans le respect du voisinage  
Renforcer la trame verte intra-urbaine et limiter l'artificialisation des sols
- Remplir les zones d'activités existantes





**PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (P.A.D.D.)  
COMMUNE DE HORBOURG-WIHR  
LES ESPACES AGRICOLES, NATURELS  
ET FORESTIERS**



— Limite communale

**Principes d'aménagement**

Encadrer les possibilités de construction dans les secteurs à usage non agricole en zones agricole et naturelle



Ceinture agricole dans laquelle seront admis : hangars de stockage, silos, cribs, serres, ...



Sorties d'exploitation plus conséquentes possibles (élevage, logement si nécessaire, ...)

Espace agricole inconstructible

Préserver les cours d'eau pérennes et temporaires et les milieux associés (berges, ripisylvies, milieux humides, abords, ...). Renforcer ou créer des haies d'accompagnement



Protéger les bosquets et alignements d'arbres



Prévoir une transition végétale entre le nouveau groupe scolaire et les espaces agricoles



Créer une liaison douce vers le sud du ban



Traiter la zone inondable par rupture de digue, à risque élevé, comme une zone naturelle inconstructible







