



Horbourg-Wihr
commune

PLAN LOCAL D'URBANISME

Document de travail

Orientations d'**A**ménagement et de
Programmation - **OAP**



Mai 2026

Sommaire

Préambule.....	1
1. La valorisation de l'environnement urbain et du patrimoine	3
1.1. Principes.....	3
1.2. Prescriptions	5
1.2.1. Travaux sur un bâtiment répertorié	5
1.2.2. Démolition d'un bâtiment répertorié	5
2. Principes d'aménagement de certains sites	6
2.1. Fonds de parcelles au niveau de l'ancien hôtel du cerf.....	6
2.2. Le secteur d'équipements publics AUp	9

Préambule

Extraits du code de l'urbanisme :

- Article L151-6

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

- Article L151-7

I.-Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, notamment par l'identification de zones propices à l'accueil de sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

- Article R151-6

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R151-10.

- Article R151-7

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R151-19.

Elles peuvent également identifier des zones préférentielles pour la renaturation et préciser les modalités de mise en œuvre des projets de désartificialisation et de renaturation dans ces secteurs. Ces zones ou secteurs peuvent être délimités dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R151-10.

Dans le prolongement du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), des sites à enjeux particuliers ont été identifiés, importants pour le fonctionnement, la physionomie et le cadre de vie futurs de la commune.

Ces sites font ainsi l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) destinées, en complément du règlement, à fixer des principes généraux d'organisation et de composition urbaine.

Les orientations visent, dans ces secteurs à vocation principale d'habitat, à garantir la prise en compte du développement durable dans les opérations d'aménagement, tout en assurant le maintien de la qualité de vie des habitants.

Les principes d'aménagement, fixés dans les OAP, ont valeur de prescriptions qui s'imposent de manière obligatoire dans un lien de compatibilité aux aménageurs.

Les éléments graphiques des OAP, par contre, ont une valeur indicative et doivent guider les porteurs de projet.

I. La valorisation de l'environnement urbain et du patrimoine

I.1. Principes

Les orientations qui suivent concernent les constructions identifiées comme patrimoine à préserver, en jaune sur le plan de zonage ou « règlement graphique » du présent PLU.

Il s'agit de bâtiments compris dans les noyaux urbains d'origine et :

- faisant partie d'une exploitation agricole ancienne ou en activité,
- autres témoins du passé des villages de Horbourg et de Wihr-en-Plaine,
- particulièrement symboliques dans le tissu urbain,
- indissociable d'un alignement de constructions harmonieux et caractéristique, ...

Les sites accueillant ces constructions constituent un ensemble de bâtiments à sauvegarder comme tel pour sa valeur esthétique, historique, paysagère.

Le but est de conserver le paysage urbain traditionnel et rural caractéristique des villages d'origine et de leurs premiers liens.

Les volumes, types d'implantation des bâtiments, formes des toitures, détails architecturaux sont des composantes essentielles de l'identité des noyaux anciens de la ville.

De plus, la plupart des bâtiments repérés en jaune se trouve en bordure de la Grand Rue, l'artère la plus passagère de la ville, ou d'une voie secondaire ancienne. Ils constituent donc une vitrine de la qualité urbaine de la ville.

L'objectif des Orientations d'Aménagement et de Programmation pour ces bâtiments est de permettre des opérations de réaménagement ou même de création de nouveaux bâtiments :

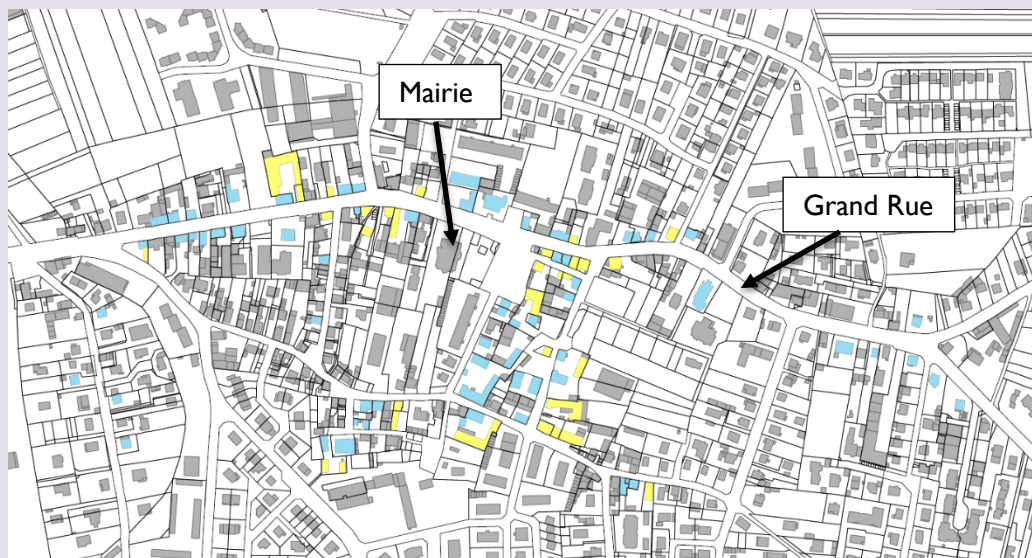
- adaptées à leur environnement,
- et respectueuses des éléments fondamentaux du cadre de vie.

L'aménagement, l'extension, la transformation ou le changement d'affectation des constructions inventoriées en jaune devront être réalisés sans porter atteinte à l'organisation et l'unité architecturale des ensembles urbains dont ils font partie, et en respectant leurs spécificités.

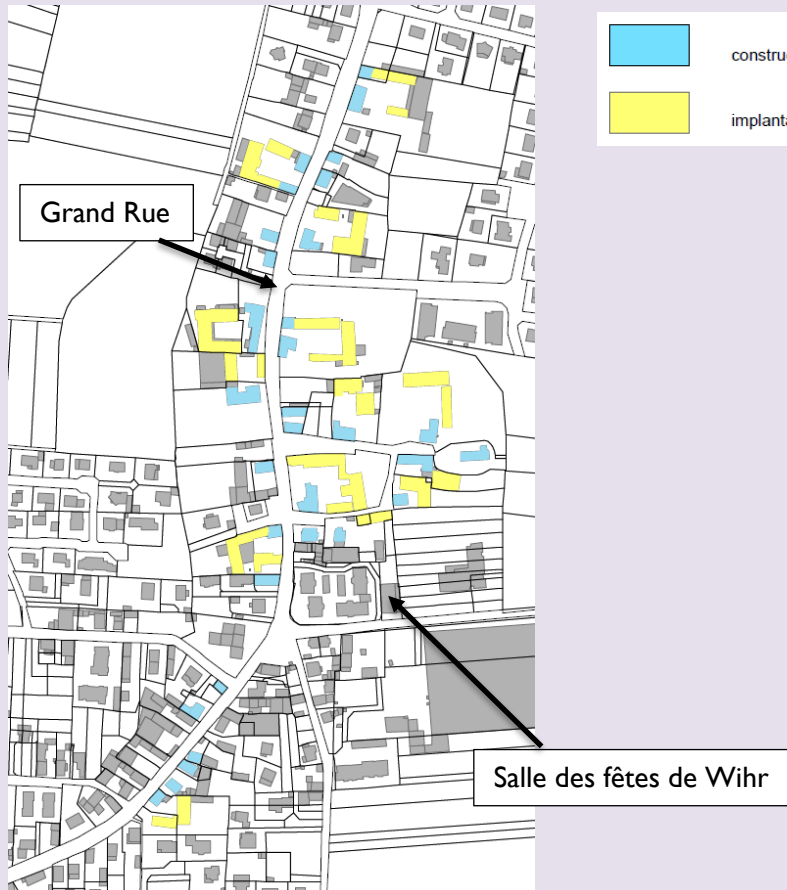
Ainsi, pour les constructions appartenant à des anciennes fermes-cours par exemple, devront notamment être conservés : la fermeture des fonds de cours, les gabarits et l'implantation caractéristiques des bâtiments les uns par rapport aux autres.

Extraits du plan de zonage :



Partie Horbourg



Partie Wihr



Légende

	construction à conserver
	implantation et gabarit à préserver (soumis à OAP)

De façon générale, les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement ne devront pas altérer après travaux le caractère local des sites et paysages urbains, notamment en ce qui concerne :

- le volume général,
- et la forme des toitures.

1.2. Prescriptions

Ainsi, toute création de logements ou de local d'activités ne pourra se faire sur les sites occupés par une construction identifiée en jaune, que par :

- **réutilisation de la construction jaune existante,**
- **ou construction d'un nouveau bâtiment dans l'emprise du bâtiment jaune démoli, et en reprenant les caractéristiques principales de ce dernier.**

1.2.1. Travaux¹ sur un bâtiment répertorié

De nouveaux logements ou locaux d'activités (par rapport à la date d'approbation du présent PLU) peuvent être créés par réaffectation ou rénovation des constructions identifiées en jaune sur le plan de zonage.

Mais, en cas de **travaux sur une construction identifiée en jaune sur le plan de zonage du présent PLU**, les caractéristiques principales de la construction devront être conservées : forme, volume et aspect de la toiture, forme, volume, hauteur totale et gabarit du bâtiment.

De plus, si la construction jaune comporte des éléments architecturaux spécifiques (exemple : pans de bois, colombages, ...), ils devront être conservés.

1.2.2. Démolition d'un bâtiment répertorié

Si une construction identifiée en jaune devait être démolie, **tout bâtiment reconstruit sur le même site** (= emprise en jaune sur le plan de zonage) devra :

- être implanté à l'intérieur de l'emprise au sol² du bâtiment démoli, et selon la même orientation (direction de la façade la plus longue, sens de faîtage) ;
- présenter au maximum le même gabarit, même volume, la même hauteur totale que le bâtiment démoli ;

¹ Si l'opération requiert une autorisation d'urbanisme

² Avec un décalage possible de quelques mètres pour des raisons techniques

- comporter une toiture du même aspect, et de la même forme que la toiture du bâtiment démoli ;
- reprendre le cas échéant les éléments architecturaux spécifiques (exemple : pans de bois, colombages, ...) du bâtiment démoli.

Dans tous les cas (réutilisation ou construction sur l'emplacement d'un bâtiment démoli), si une toiture doit comprendre des panneaux solaires ou photovoltaïques, la forme et l'aspect de la toiture pourront être adaptés aux impératifs techniques.

Les autorisations d'urbanisme devront être compatibles avec les orientations précitées.

Elles devront aussi être conformes avec les dispositions du règlement relatives aux zones UA et UB.

2. Principes d'aménagement de certains sites

2.1. Fonds de parcelles au niveau de l'ancien hôtel du cerf

Les fonds des parcelles comprenant des bâtiments situés au bord de la Grand Rue, côté nord en direction de Colmar, ne peuvent pas être aménagés si leur unique accès se trouve sur la très passagère Grand Rue.

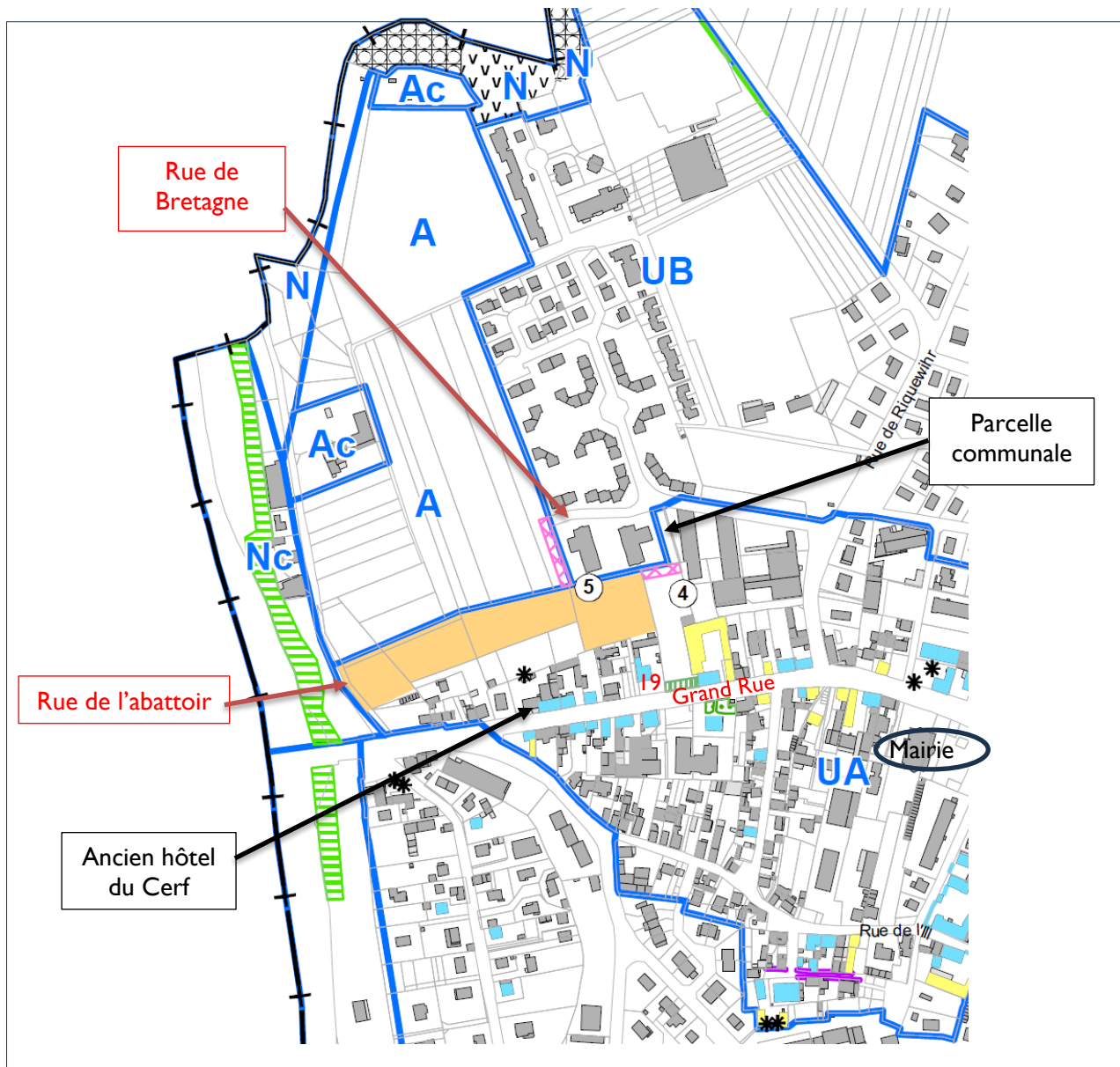
Or, la propriété située au 19 Grand Rue a été acquise par un bailleur social qui doit pouvoir utiliser le fond de parcelle pour assurer une opération immobilière de qualité, avec conservation et mutation de la maison de maître existante.

Deux emplacements réservés ont alors été prévus par la commune pour désenclaver ce site et le relier à d'autres voies d'accès.

L'emplacement réservé n°4 permet de rejoindre une parcelle communale donnant sur la rue de Bretagne par l'est, et l'emplacement réservé n°5 assure la liaison ouest entre le site et la rue de Bretagne.

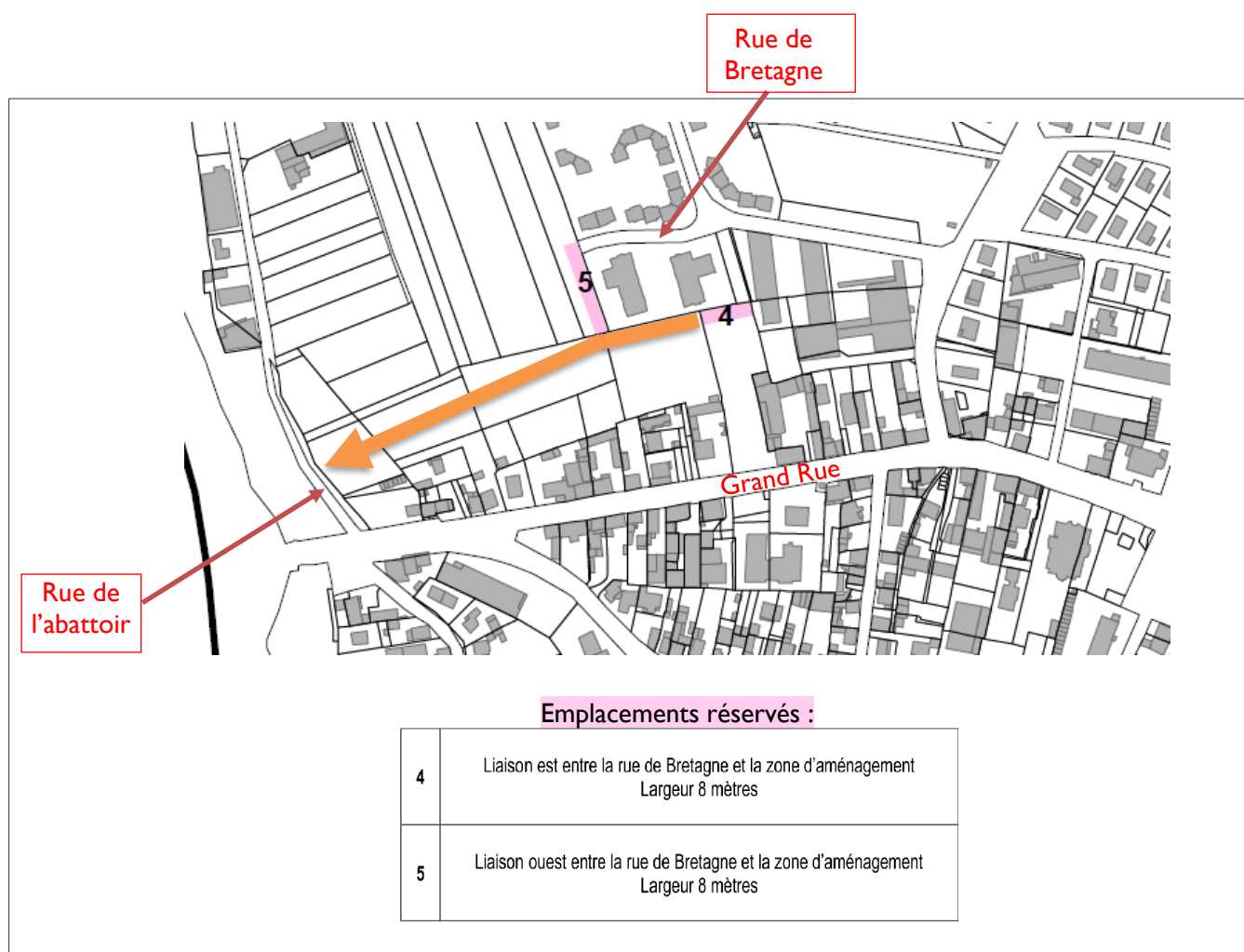
Il convient par ailleurs de planifier si besoin un autre accès, afin de ne pas surcharger la rue de Bretagne, et qui permettrait également de desservir des constructions qui seraient implantées à l'ouest du site.

Extrait du plan de zonage du présent PLU :



Ainsi, une rue de liaison devra relier la voie créée sur l'emplacement réservé n°4 et la rue de l'abattoir, en passant par la voie créée sur l'emplacement réservé n°5, pour offrir un maximum de possibilités de dispersion.
Cette rue devra comprendre une partie dédiée aux déplacements doux (vélos, piétons, ...).

Schéma du principe d'aménagement du secteur situé entre l'emplacement réservé n°4 et la rue de l'abattoir :



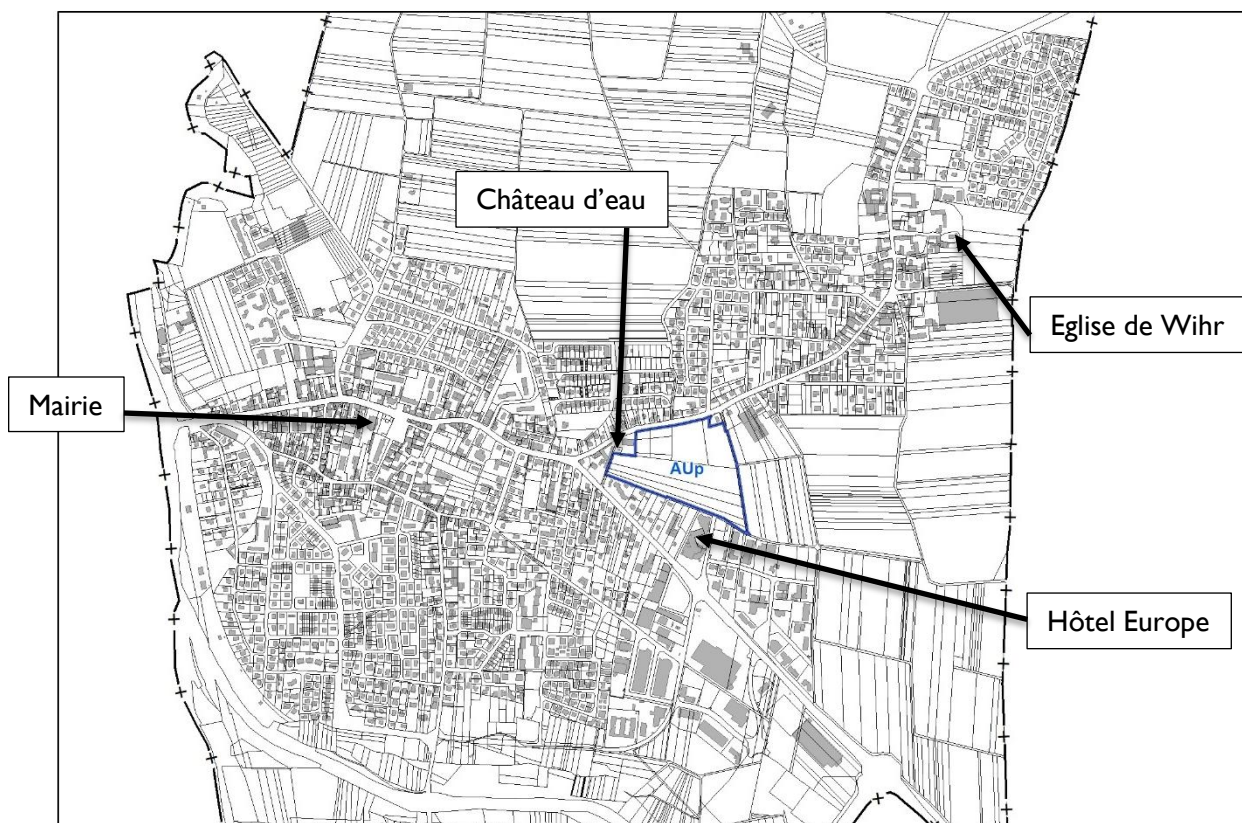
Une voie devra relier les emplacements réservés 4 et 5 et la rue de l'abattoir (sur le même principe que celui de l'exemple de la flèche orange), afin d'y créer une entrée/sortie supplémentaire vers le secteur des fonds de parcelles. Cette voie devra comporter une partie pour les piétons et les vélos.

2.2. Le secteur d'équipements publics AUp

Le secteur AUp est destiné à accueillir les futurs équipements publics et/ou d'intérêt général de la ville.

Il est idéalement situé à la jonction des deux entités « Horbourg » et « Wihr », à l'est du château d'eau qui est le point de repère paysager de la commune, et est desservi par la Grand Rue.

Localisation du secteur AUp :



La municipalité est engagée dans une démarche d'achat des terrains du secteur qui ne seraient pas encore propriété publique.

Tout équipement public nécessaire ou utile à la vie communale pourrait y trouver place, mais le projet fédérateur principal pour ce site est la création d'un parc ou jardin urbain :

- comme poumon vert/social le plus important de la ville pour les habitants,
- mais aussi pour tous les avantages environnementaux induits : ombre et rafraîchissement grâce à la végétation, contribution aux liaisons et continuités écologiques, à l'enrichissement de la biodiversité et du paysage, amélioration de la

qualité de l'air par absorption des polluants atmosphériques et production d'oxygène, pollinisation, etc ...

Occupation du sol en 2024 :



La réalisation de ce projet aura également comme effets de mettre les terrains en valeur, passant d'une vocation strictement agricole à des milieux naturels plus diversifiés et enrichissants pour l'intérêt général.

Ils pourront éventuellement accueillir même des arbres ou arbustes fruitiers, constituant des micro-vergers urbains.

Les aménagements végétalisés pourront s'accompagner d'installations légères telles que bancs, jeux, bacs à végétaux et jardinières, monuments pour le souvenir,

De plus, une liaison, douce pour cyclistes et piétons devra relier les deux entités scindées de la ville, de la Grand Rue à « Wihr » à la rue de Strasbourg vers « Horbourg ».

Les différentes portions du parc ou jardin de ville seront implantées en fonction des possibilités d'acquisition des terrains par la commune, mais le projet présente la particularité de pouvoir recouvrir une surface significative en matière de bienfaits écologiques.

Ainsi, même si le secteur AU_p s'étend sur 5,7 ha, une partie ne sera jamais artificialisée. L'occupation du sol y passera de champs à davantage de formations végétales différentes et pérennes.

L'article L101-2-1 du code l'urbanisme définit l'artificialisation des sols : « L'artificialisation est définie comme l'**altération durable** de tout ou partie des fonctions écologiques d'un

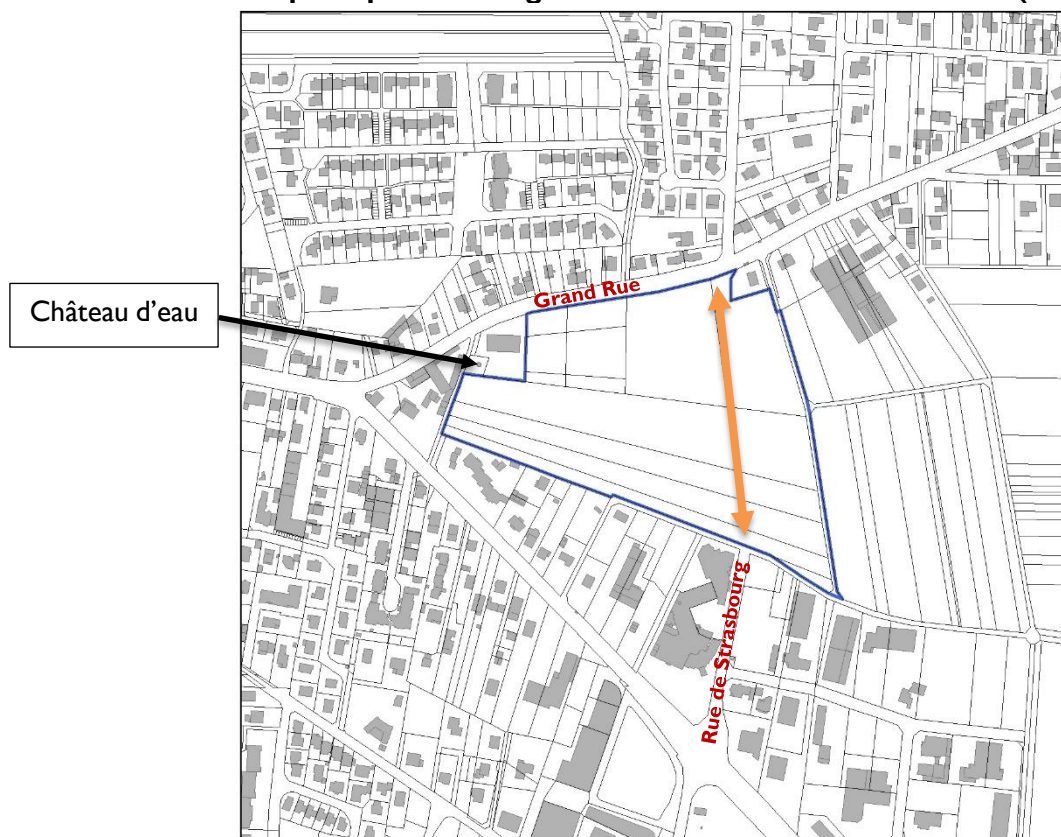
sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage ».

Une surface artificialisée est donc : « une surface dont les sols sont soit imperméabilisés en raison du bâti ou d'un revêtement, soit stabilisés et compactés, soit constitués de matériaux composites ».

Les prescriptions suivantes peuvent donc être définies pour l'ensemble du secteur AUp :

- au moins 35% (2 ha) de la superficie du secteur AUp doivent rester non artificialisés ;
- au sein du secteur, une liaison douce doit permettre de relier la Grand Rue à la rue de Strasbourg, sur le même principe que celui de l'exemple qui suit.

Schéma du principe d'aménagement du secteur du secteur AUb (en bleu) :



Quel que soit son tracé définitif, une voie de liaison douce devra relier la Grand Rue (nord du secteur AUp) à la rue de Strasbourg (sud du secteur AUp). Elle s'appuiera sur le tracé du réseau d'assainissement présent dans le secteur.

