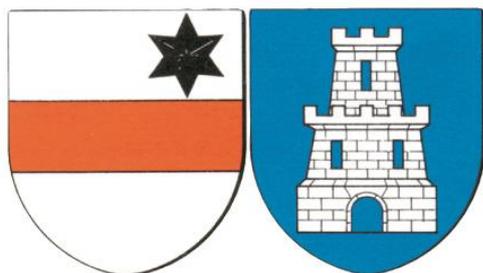


PLAN LOCAL d'URBANISME

Modification n°3

Enquête publique

Horbourg-Wihr



1. Note de présentation

Valant rapport de présentation de la modification du P.L.U., complémentaire au rapport de présentation du P.L.U. approuvé



Septembre 2024

SOMMAIRE

1. LE CONTEXTE	1
1.1. LES OBJETS DE LA MODIFICATION.....	1
1.2. LA PROCEDURE	1
1.3. LES ETAPES	2
1.3.1. <i>L'éventuelle évaluation environnementale</i>	2
1.3.2. <i>Autour de l'enquête publique</i>	2
2. LES MOTIFS DES CHANGEMENTS	2
2.1. LA CREATION D'UN SECOND TERRAIN MULTISPORTS	2
2.2. LA CORRECTION D'UNE FAUTE DE FRAPPE	7
2.3. LA MAITRISE DU DEVELOPPEMENT DE LA VILLE.....	7
2.3.1. <i>Les caractéristiques du site</i>	7
2.3.2. <i>Les risques identifiés</i>	10
2.3.3. <i>La croissance non soutenable</i>	14
3. LES DISPOSITIONS MODIFICATIVES	16
3.1. LES PLANS DE ZONAGE.....	16
3.2. LE REGLEMENT	16
4. LES INCIDENCES DES CHANGEMENTS	16
5. LES LIENS AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX	19
5.1. LE SCOT	19
5.2. AUTRES DOCUMENTS	21
6. LE CONTENU DU DOSSIER.....	21

1. Le contexte

1.1. Les objets de la modification

La commune de Horbourg-Wihr dispose d'un PLU (Plan Local d'Urbanisme) approuvé le 16 janvier 2012, toujours en vigueur en 2024.

Il a fait l'objet :

- d'une modification n°1 le 13 octobre 2014 ;
- d'une modification simplifiée n°1 le 19 décembre 2014 ;
- d'une modification n°2 le 27 mars 2021 ;
- et d'une modification simplifiée n°2 le 27 juin 2022.

Aujourd'hui, une modification n°3 du PLU est nécessaire pour permettre la réalisation d'un équipement public de loisirs, de type « city parc », dans la partie « Wihr » de la ville.

De plus, il est urgent de procéder à une prise en compte des risques dans la commune, et surtout du risque d'inondation qui pourrait toucher une zone urbanisable de plus de 5 hectares, prévue par le PLU de 2012, adjacente à l'Ill et à sa digue.

Il convient donc de modifier le classement de ce site dans le PLU, avant même l'approbation du PLU actuellement en révision.

L'urbanisation de cette zone pourrait de plus entraîner une nouvelle explosion démographique dans la ville, dont les équipements publics sont à peine en cours de mise à niveau.

Enfin, la modification représente l'opportunité de rectifier quelques erreurs matérielles (fautes de frappe) apparaissant dans le règlement du PLU.

1.2. La procédure

La modification n°3 du PLU entre dans le champ défini par l'article L.153-36 du code de l'urbanisme : « Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque la commune décide de modifier le règlement¹, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Cette modification est une modification de droit commun, concernée par l'article L.153-41 du code de l'urbanisme qui stipule que :

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

¹ Règlement écrit et/ou règlement graphique (plan de zonage)

- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »

En effet, les dispositions modificatives concernant le site situé en arrière-digue (qu'on peut aussi appeler zone de sur-aléa) y diminuent les possibilités de construire.

1.3. Les étapes

1.3.1. L'éventuelle évaluation environnementale

La MRAe (Mission Régionale d'Autorité Environnementale) doit être saisie à un stade précoce de la procédure de modification du PLU.

Elle juge si une « évaluation environnementale » du projet de document d'urbanisme est nécessaire, notamment pour estimer plus précisément ses incidences sur l'environnement.

Une demande d'examen au cas par cas a été faite à la MRAe le 25 juillet 2024, et l'autorité environnementale a rendu son avis conforme le 28 août 2024, concluant qu'il n'était pas nécessaire de réaliser une évaluation environnementale du projet de modification du PLU.

1.3.2. Autour de l'enquête publique

Avant l'ouverture de l'enquête publique, le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées (Etat, Région, Département, Autorité organisatrice des transports urbains, EPCI compétent en matière de PLH, Communauté d'Agglomération, CCI, Chambre des métiers, Chambre d'agriculture, syndicat mixte chargé du SCOT).

Les avis éventuellement reçus sont joints au dossier d'enquête publique.

La durée de l'enquête publique ne peut être inférieure à 30 jours pour les plans faisant l'objet d'une évaluation environnementale mais peut être réduite à 15 jours dans le cas contraire (si pas d'évaluation environnementale).

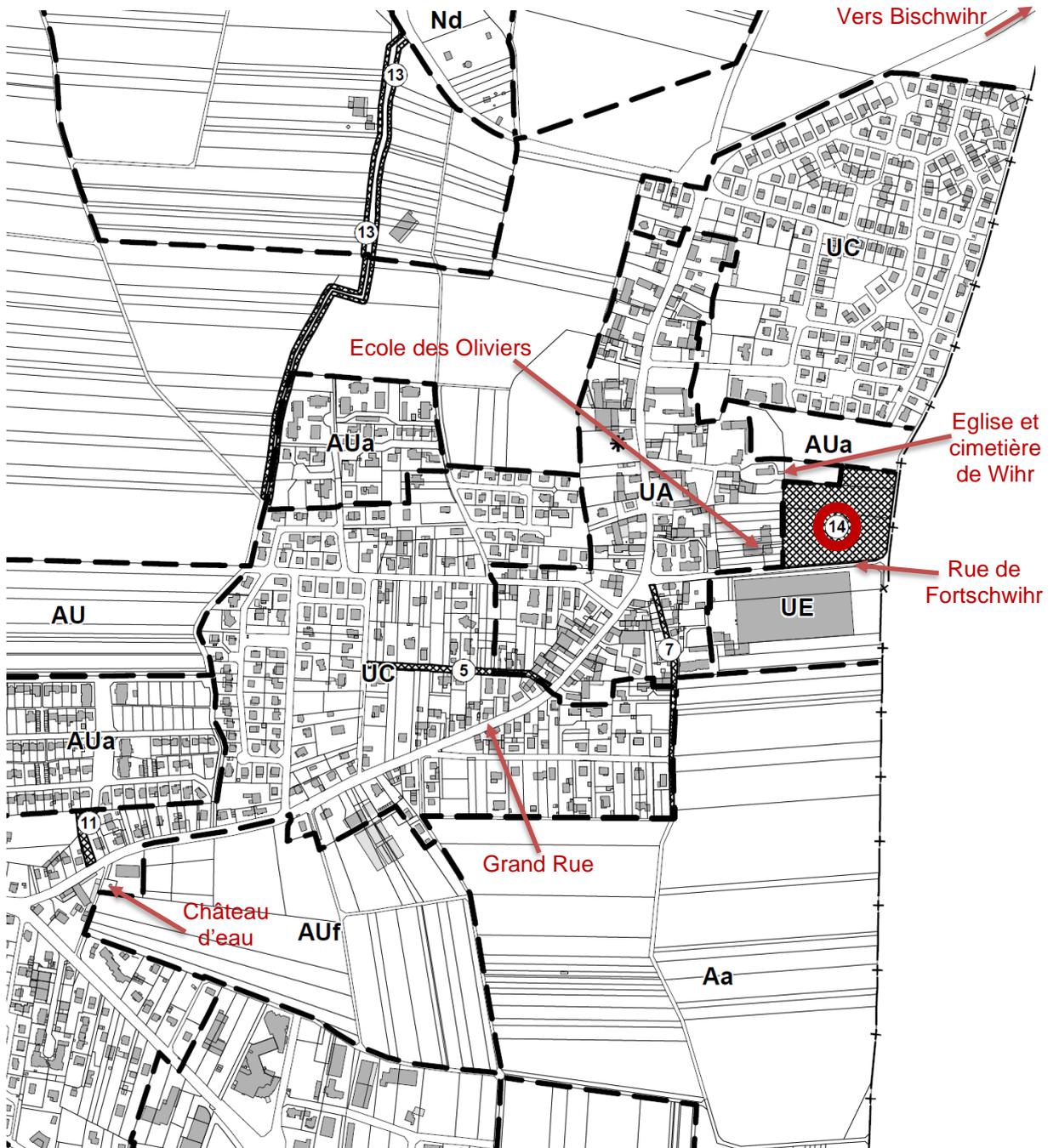
A l'issue de l'enquête publique, le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, est approuvé par délibération du conseil municipal.

2. Les motifs des changements

2.1. La création d'un second terrain multisports

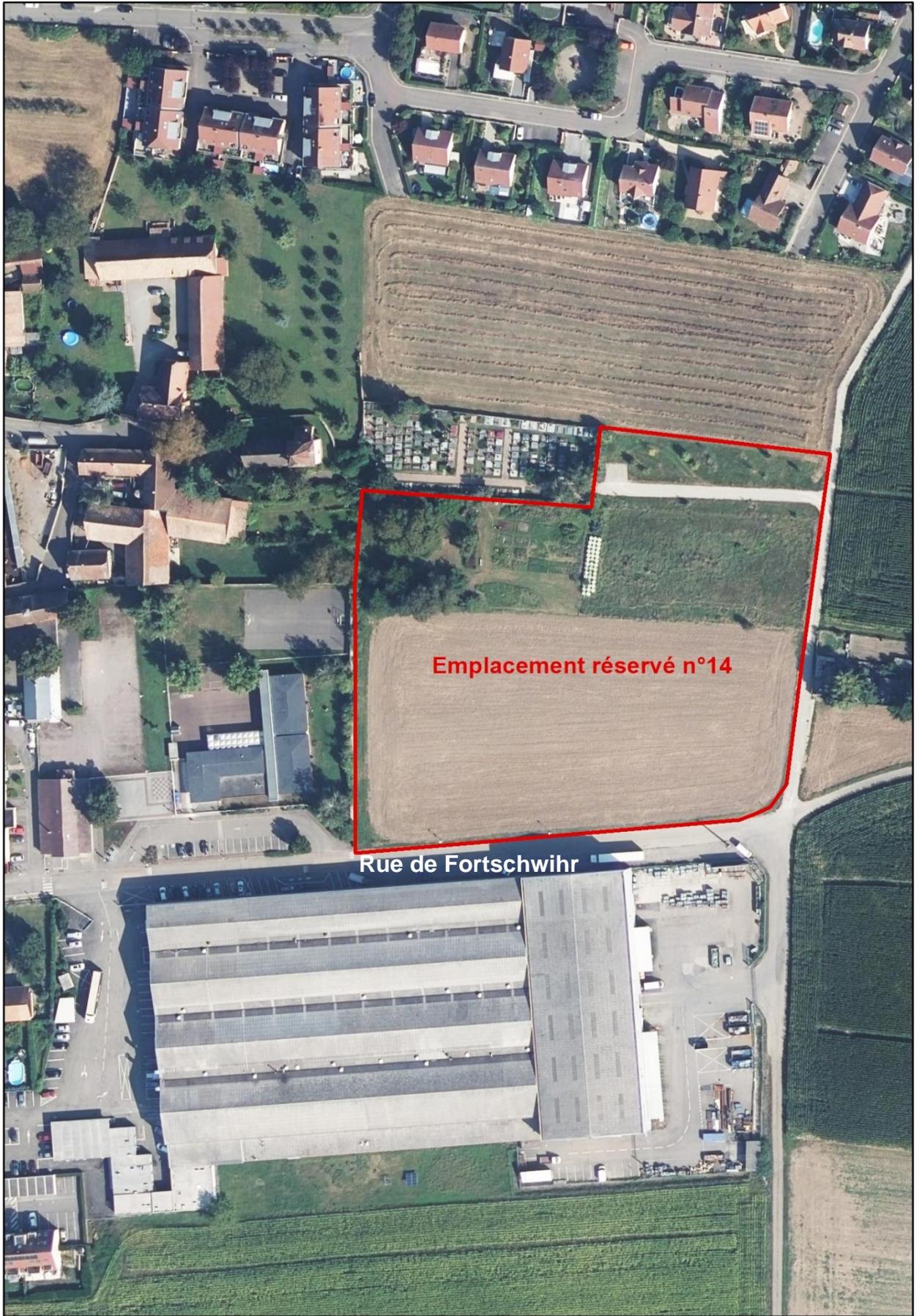
Le PLU approuvé en 2012 prévoit un emplacement réservé, le n°14, pour l'extension du groupe scolaire « les Oliviers » et du cimetière de Wihr.

Extrait du plan de zonage du PLU de 2012 :



Les terrains couverts par cet emplacement réservé se situent donc :

- rue de Fortschwihr, à côté de l'école des Oliviers,
- et dans le prolongement du cimetière existant, accessible par la rue de l'église.



L'école des Oliviers accueille, en 2024, des élèves du niveau primaire, mais toutes les classes de primaire des écoles de la commune seront bientôt regroupées dans le nouveau groupe scolaire de la ville, en construction.

L'école des Oliviers deviendra alors une école maternelle.

Avec la création du nouveau groupe scolaire de la ville, l'extension de l'école des Oliviers n'est plus nécessaire.

Par ailleurs, un programme de rénovation/renforcement des équipements de jeux et loisirs est en cours dans la ville.

On compte aujourd'hui 6 aires de jeux réparties dans la ville : place des Platanes et rue des Alisiers dans le lotissement des Pommiers, rue Gloxin entre le nouveau lotissement du Kreuzfeld et Wihr, rue de Riquewihr près de la poste et de la salle Kastler, rue des Dahlias au sud-ouest de la ville, rue du Mont-Blanc à proximité du pont des Américains.

Pour les plus âgés, un skate parc se situe à côté de la salle Kastler, et du nouveau groupe scolaire, à l'extrémité nord-ouest de la ville.

La commune dispose depuis 2021 d'un terrain multisports ou « city parc », plateau sur lequel plusieurs activités (dont football, basketball, ...) peuvent être pratiquées. Il se trouve au sud de la ville, au bout du nouveau lotissement du Schlossfeld ou des « Césars », à proximité du chemin de promenade qui borde l'III.

La municipalité présente une volonté forte de développer les zones de loisirs et la pratique d'une activité sportive de plein air, pour enrichir le cadre de vie des habitants et favoriser les liens sociaux.

L'offre en aire de jeux/loisirs peut ainsi être renforcée dans la partie ancienne de Wihr, la localisation de l'emplacement réservé n°14 s'avérant idéale pour ce type d'équipements : reculée par rapport aux axes de circulation automobile principaux et accessible pour beaucoup d'habitants par des chemins peu fréquentés, présentant peu de risques de nuisances pour des habitations, voisine des autres équipements de ce noyau ancien (salle des fêtes, parking, ludothèque, ...).

La présente modification du PLU a donc pour objet de changer la destination de l'emplacement réservé n°14, du moins dans le secteur qui ne servira pas à l'extension du cimetière de Wihr.

Ce changement permettra la création d'un second « city parc », pour la partie Wihr, donc nord-est, de la ville.

L'école des Oliviers et le site voisin prévu pour un nouveau city parc :



2.2. La correction d'une faute de frappe

Dans le règlement du PLU en vigueur, les articles 11 concernant l'aspect extérieur des constructions contiennent la mention : « les teintes criardes sont prescrites ».

On trouve cette erreur pour les zones UA (centres anciens), UC (autres quartiers à dominante d'habitation de la ville), AUa (zones d'extension de la ville) et AUf (secteur prévu pour des activités à l'est du château d'eau).

Il est évident que les teintes criardes ne sont pas prescrites mais « proscrites ».
La présente modification du PLU représente l'occasion de rectifier cette faute de frappe.

2.3. La maîtrise du développement de la ville

2.3.1. Les caractéristiques du site

Le PLU de 2012 prévoit une zone à urbaniser d'une superficie de 5,1 hectares, à l'ouest de la ville, en contrebas de la digue de l'III qui la borde.
Le long de ce secteur nommé AUa, la digue est un remblai au sommet duquel se trouve la rue de l'abattoir.



Autrefois, l'III présentait une annexe, dont la diffluence était localisée au niveau de la pointe nord-ouest du secteur AUa, et une zone marécageuse était présente de quelques dizaines à quelques centaines de mètres au nord et au nord-est du secteur.

Le secteur AUa repose sur des limons de débordement de l'Ill, d'une épaisseur allant de 0,4 à 1 mètre ; ils colmatent un ensemble de chenaux parallèles à l'Ill, creusés dans la nappe alluviale rhénane.

Dans le secteur AUa, les altitudes s'échelonnent entre 189,6 mètres NGF au point le plus haut (secteur remblayé au sud-ouest) et environ 185,9 m au point le plus bas (partie centrale de la parcelle cultivée le plus à l'est).
L'altitude baisse vers le nord-est dans la plaine d'Alsace.

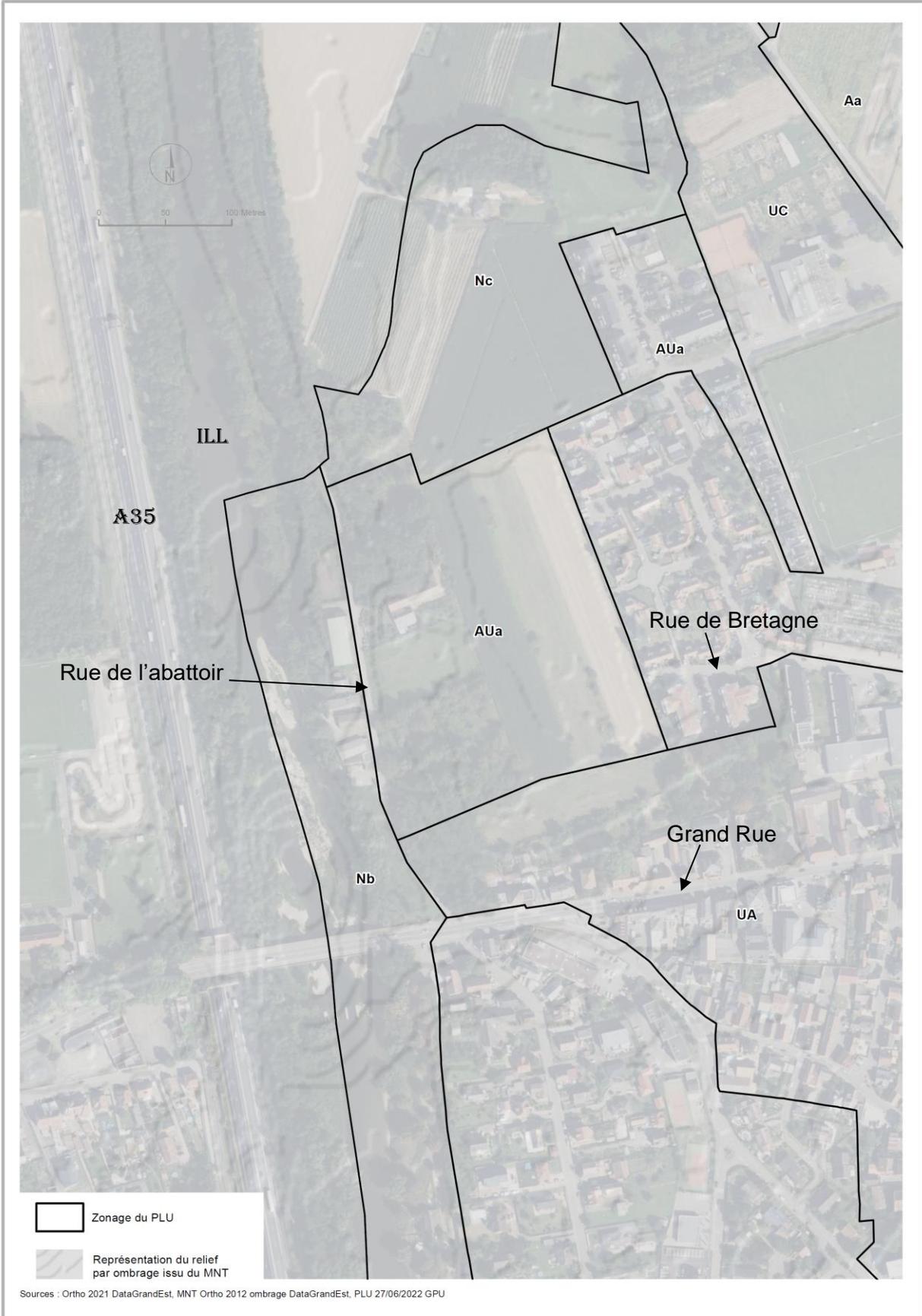
Le tiers ouest se situe à environ 187-187,5 m, la partie médiane vers 186,1-186,5 m, et le tiers est à 185,9-187 m.

La nappe phréatique se trouverait à une profondeur moyenne comprise entre un peu moins de 1 mètre et plus de 4 mètres.

Aujourd'hui on trouve sur le site : des cultures (maïs), des prairies, plantations de Robiniers, vergers, petits bois, bosquets, des fourrés.



Un des secteurs de plantations de Robiniers est observé au sud du secteur AUa, installé sur une ancienne décharge/zone de remblais.



2.3.2. Les risques identifiés

La fonction essentielle de la digue est de protéger les terrains situés derrière elle, en empêchant leur submersion par les eaux lors d'inondations ou de crues¹.

Les deux risques majeurs induits par une digue sont le phénomène de surverse et la rupture partielle ou totale de la digue.

Dans le premier cas, le niveau des eaux dépasse le sommet de la digue et les terrains situés derrière l'ouvrage sont inondés à leur tour.

Dans le second cas, la rupture peut engendrer une onde de submersion susceptible de provoquer des dégâts importants.

Les digues protègent en général des crues les moins fortes.

Mais elles risquent de rompre à partir d'un certain niveau d'eau pour des crues relativement importantes, avant que soit atteinte la crête de digue.

Phénomène peu prévisible, la rupture de digue présente un grave danger pour les populations et leurs biens.

La rupture de la digue a un effet potentiellement destructeur (forte énergie libérée brutalement, érosion du sol, destruction potentielle des bâtiments par pression dynamique sur les murs).

Derrière les digues notamment, il existe un risque réel pour les vies humaines.

En France comme ailleurs, les conséquences dramatiques des inondations ponctuent régulièrement l'actualité.

On peut citer quelques exemples liés à des défaillances de digues :

- dans le Gard, en septembre 2002, la rupture de la digue protégeant la commune d'Aramon du cours d'eau local (le Gardon) a causé la mort de 5 personnes ;
- à Cuxac-d'Aude, en novembre 1999, la "vague d'inondation" créée par la rupture brutale d'un remblai SNCF qui jouait le rôle de digue a provoqué la mort de 5 personnes ; etc

A Aramon, la rupture de la digue a causé la destruction de l'ensemble des infrastructures communales, ainsi que des bâtiments recevant du public ou d'habitation.

Les dégâts matériels sont également irrémédiables.

Plus récemment, on observe une intensification des risques :

- octobre 2023 : rupture de digue dans les Hautes-Alpes ;
- novembre 2023 : rupture partielle d'une digue dans la vallée de Masevaux ;
- novembre 2023 : rupture d'une digue dans le département des Vosges ;
- novembre 2023 : évacuation de population pour une alerte pour un risque de rupture d'une digue dans le Pas-de-Calais ;
- décembre 2023 : rupture de digue dans les Alpes de Haute Provence ;

¹ Inondation = submersion temporaire d'une zone habituellement hors d'eau

Crue = augmentation plus ou moins durable du débit de la rivière

- avril 2024 : rupture d'une digue en Normandie ;
- avril 2024 : évacuation de population pour risque de débordement d'une digue en Côte d'Or ;
- mai 2024 : évacuation de population pour une alerte concernant le risque de rupture d'une digue en Indre-et-Loire ;
- mai 2024 : évacuation de population pour risque de débordement d'une digue en Moselle ;
- etc ...

Rupture d'une digue en Saône et Loire



Surverse d'une digue dans les Landes



Source : presse

De plus, de façon générale, beaucoup de digues sont fragilisées par les intempéries.

Les aléas climatiques provoquent et provoqueront encore davantage de catastrophes naturelles, des épisodes plus intenses.

La PPRI (Plan de Prévention des Risques d'Inondation) de l'III¹ date de 2006, il y a pratiquement 20 ans, d'une époque où les changements climatiques en cours ne suscitaient aucune attention.

Le PPRI de 2006 a donc permis l'inscription du secteur AUa longé par la rue de l'abattoir, comme site à urbaniser.

Pourtant, une portion du secteur AUa, au nord-ouest, est déjà couverte par la zone rouge à risque fort de rupture de digue du PPRI.

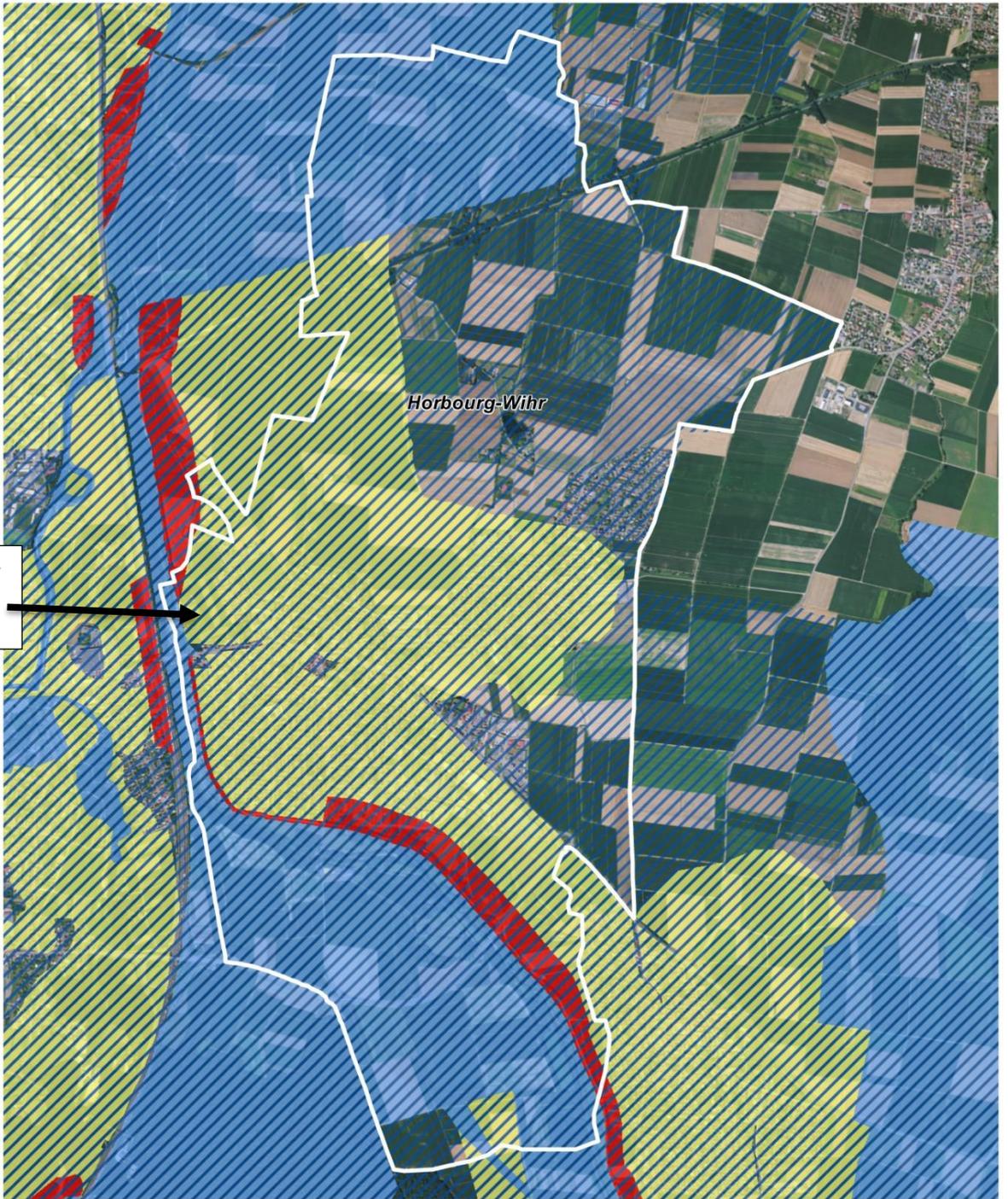
Extrait du plan de zonage du PLU de 2012 :



¹ La carte qui suit montre les délimitations du PPRI de 2006

Zones inondables

Commune de Horbourg-Wihr



Secteur
AUa

PPR Zones inondables



- Débordement de crue, Faible
- Débordement de crue, Fort
- Rupture de digue, Faible
- Rupture de digue, Fort
- Remontée de nappe

Sources : DREAL 2015, CD68, DDT 2017, Ortho 2018 GéoGrandEst

0 290 580 Mètres

Aujourd'hui, le PGRI (Plan de Gestion des Risques d'Inondation) des districts hydrographiques Rhin et Meuse, redéfinit les risques et les SCoT¹ (Schémas de Cohérence Territoriale) doivent être compatibles avec les objectifs du PGRI.

Le SCoT Colmar-Rhin-Vosges, qui couvre la commune de Horbourg-Wihr, devra donc intégrer les dispositions du PGRI dans sa révision en cours.

Le PLU de Horbourg-Wihr devra, en cascade, être aussi compatible avec ces dernières.

La modification n°3 du PLU représente donc l'opportunité d'anticiper ces obligations, car les élus sont tenus, dès qu'ils ont la connaissance d'un risque, d'appliquer un principe de précaution.

Le PGRI, pour la période 2022-2027, comprend un nouvel objectif pour les collectivités : « Intégrer le risque de défaillance des ouvrages construits ou aménagés jouant un rôle de prévention des inondations ».

En effet, les secteurs situés en arrière d'ouvrages contenant les crues sont toujours considérés comme soumis à un aléa « inondation », que ces ouvrages aient été, ou pas, conçus dans un objectif de protection contre les crues, et ce quel que soit leur statut.

Cet aléa prend notamment en compte les scénarios de défaillance de ces ouvrages. En effet, les ouvrages construits ou aménagés jouant un rôle de prévention des inondations ne suppriment pas complètement le risque d'inondation.

Le risque de sur-aléa en cas de ruptures brutales ou de surverse, avec des conséquences catastrophiques, demeure dans tous les cas.

La pérennité d'un ouvrage construit ou aménagé jouant un rôle de prévention des inondations n'est pas garantie dans le temps long dans des conditions identiques aux conditions actuelles, entre autres parce que l'aléa a changé dans le temps (l'aléa d'aujourd'hui n'étant pas forcément celui de demain du fait du changement climatique), et que les dépenses liées à l'ouvrage ne peuvent parfois plus être prises en charge.

Par ailleurs, il peut toujours se produire un aléa plus important que l'aléa pris en compte pour dimensionner ces ouvrages.

Les dispositions du PGRI sont alors les suivantes :

« Les documents d'urbanisme prennent notamment en compte le risque de défaillance ou de surverse des ouvrages construits ou aménagés en vue de prévenir les inondations.

Intégrant le fait qu'ils restent intrinsèquement inondables, les secteurs bénéficiant de l'effet des ouvrages construits ou aménagés en vue de prévenir les inondations sont affichés avec un aléa correspondant à des scénarios de défaillance, dès lors que le risque est connu.

Cela est notamment le cas des secteurs protégés par un ouvrage pouvant jouer un rôle de digues, que ce dernier soit classé en tant que système d'endiguement ou

¹ Documents d'urbanisme supra-communaux avec lesquels les PLU doivent être compatibles

que, sans être autorisé comme tel, il joue un rôle de protection à titre principal ou par destination.

Ce dernier cas de figure englobe notamment les infrastructures linéaires construites en remblai dans le lit majeur des cours d'eau et pouvant ainsi faire obstacle à l'écoulement des crues (canaux, routes, voies ferrées, etc.) ».

Pour les secteurs couverts par des PPRI approuvé avant 2019, le PGRI prescrit une prise en compte du risque de manière suffisante dans les documents d'urbanisme.

Le PLU de Horbourg-Wihr, en cours de révision, prend en compte le risque de manière satisfaisante en reclassant le site longé par la rue de l'abattoir en zone agricole, qui est sa vocation principale actuelle.

Toutefois, en attendant l'approbation du PLU révisé, il est important de tirer parti de la présente modification pour rendre dès à présent ce site non constructible pour des opérations immobilières.

La présente modification reclasse donc le site AUa desservi par la rue de l'abattoir en zone AU¹, non urbanisable avant que toutes les autres possibilités de développement de la commune aient été mobilisées.

On peut ajouter qu'aujourd'hui les risques liés à l'hydrologie peuvent être encore accrus par certaines tendances d'aménagement, comme la réduction de la taille des parcelles construites (emprise construite plus forte sur un même espace), et la part croissante d'imperméabilisation des parcelles, au détriment des espaces verts.

2.3.3. La croissance non soutenable

De plus, ce secteur AUa du PLU de 2012, côté rue de l'abattoir, est susceptible d'accueillir plus de 400 habitants supplémentaires² en très peu de temps, et plusieurs centaines de véhicules de plus circuleraient dans la ville et dans ses rues.

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

En effet, l'objectif prioritaire pour la ville 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.

La population de Horbourg-Wihr a connu dans les années 2010 une explosion démographique, induite par la forte croissance du nombre de logements dans la ville.

¹ Le secteur ne peut pas être reclassé en zone agricole par la présente modification, car cela modifierait les orientations du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) du PLU, ce qui n'est pas possible dans le cadre d'une procédure de modification de PLU

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

En 15 ans, la population de la ville a crû de près de 1400 habitants, soit une augmentation de 27%.

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, qui impose une forte réduction de l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols,
- et celles de la loi ALUR¹ 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 primordial 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 significatif, supplémentaire.

De plus, la capacité d'aménager et de construire dans les espaces déjà urbanisés de la ville est encore importante (dents creuses), et s'ajoutent à ce potentiel celui des grandes propriétés mutables, existantes et transformables.

D'importantes opérations immobilières sont aussi en cours ou ont bénéficié d'un permis d'aménager ou de construire, sur la base du PLU de 2012 toujours en vigueur.

Dans le cadre de la révision du PLU, une estimation du niveau de population supplémentaire susceptible d'être attirée par les programmes en cours, le potentiel des dents creuses et des propriétés mutables, a été réalisée.

Elle est synthétisée dans le tableau suivant :

Type d'aménagement	Nombre approximatif de logements	Nombre approximatif d'habitants dans ces logements
Dents creuses ou parcelles densifiables	440	924
Propriétés mutables (non comptabilisées dans les dents creuses)	298	625
Programmes en cours (non comptabilisés dans les propriétés mutables)	26	55
Total	764	1604

Le potentiel d'habitants supplémentaires, plus de 1600, à plus ou moins court terme dans la ville, est démesuré et non soutenable du point de vue des conditions de vie.

¹ Accès au Logement et un Urbanisme Rénové

Une poursuite de la croissance par créations de lotissements disproportionnés sur des espaces actuellement agricoles n'est donc 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 notamment 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 2014, 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.

Ces alertes renforcent la nécessité de procéder très rapidement au reclassement du secteur AUa de la rue de l'abattoir en zone non urbanisable dans les conditions actuelles.

3. Les dispositions modificatives

Les changements apportés au PLU par la modification n°3 concernent les plans de zonage et le règlement.

3.1. Les plans de zonage

Le tableau des emplacements réservés, figurant sur les 3 plans de zonage du PLU en vigueur, est modifié pour remplacer la dénomination de l'emplacement réservé n°14 pour la partie qui était consacrée à l'extension de l'école des Oliviers. Cette destination devient : création d'un équipement de jeux/loisirs.

Ces plans de zonage comporteront la modification portant sur la zone d'extension de la ville desservie par la rue de l'abattoir : reclassement du secteur AUa en zone AU.

3.2. Le règlement

Les articles UA11.2, UC11.2, AUa11.2 et AUf11.2 sont modifiés pour remplacer le terme « prescrites » par « proscrites ».

4. Les incidences des changements

Le changement d'équipement public concerné par une partie de l'emplacement réservé n°14 aura pour effets :

- de réduire l'artificialisation et l'imperméabilisation des sol sur le site ;
- de permettre une certaine réversibilité de l'utilisation des terrains ;
- d'accroître l'offre en divertissements de plein air pour les jeunes, la mettre à niveau par rapport à la forte croissance démographique dans la ville ;
- de maintenir un paysage ouvert vers la zone agricole, une interface entre la ville et les champs, ...

Le terrain de sports sera éventuellement accompagné d'espaces de stationnement, de confort, et d'autres équipements ludiques.

La taille de l'emplacement réservé n'est pas réduite au travers de la présente modification, afin de laisser à la commune des opportunités pour ajouter tel ou tel équipement public en lien avec le terrain multisports.

L'espace qui ne sera finalement pas utilisé pour le projet de site de loisirs sera reclassé en zone agricole dans le PLU en cours de révision.

Le changement de terme dans les articles 11 des zones habitées ou potentiellement habitées n'apportera qu'une clarification, les instructeurs des autorisations d'urbanisme n'ayant jamais appliqué la « prescription » des couleurs criardes.

Le secteur AUa de la rue de l'abattoir est provisoirement¹ reclassé en « zone à urbaniser » AU.

Une nouvelle modification du PLU s'imposerait pour l'ouvrir à l'urbanisation.

Or, conformément à l'article L.153-38 du code de l'urbanisme, lorsque le projet de modification d'un PLU porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent doit justifier l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Or, il subsiste, en 2024, plus de 8 ha de terrains (dents creuses) qu'on peut raisonnablement considérer comme utilisables, pour la construction, dans les zones urbaines UA et UC, à dominante d'habitat, du PLU actuellement en vigueur.

On peut ajouter à ce potentiel les surfaces encore constructibles des lotissements du Kreuzfeld et du Schlossfeld (Césars), et le potentiel de logements existants dans les propriétés mutables de la ville (exemple : anciennes propriétés agricoles de très grande taille, réutilisables pour la création de nombreux logements).

Toutes ces possibilités de développement par densification de la ville devront être exploitées avant qu'il soit possible d'ouvrir à l'urbanisation une nouvelle zone AU.

Le reclassement du secteur AUa en zone AU aura pour effet de sauvegarder environ 5 ha de surfaces non artificialisées, dont une partie très favorable à l'activité agricole. La possibilité d'épandage et d'infiltration des eaux, quelle que soit leur origine (pluies, inondations, débordement ou rupture de la digue, remontées de nappe, ...) sera préservée, et ce avant que l'eau atteigne les parties habitées du côté de l'allée du Languedoc et de la rue de Bretagne.

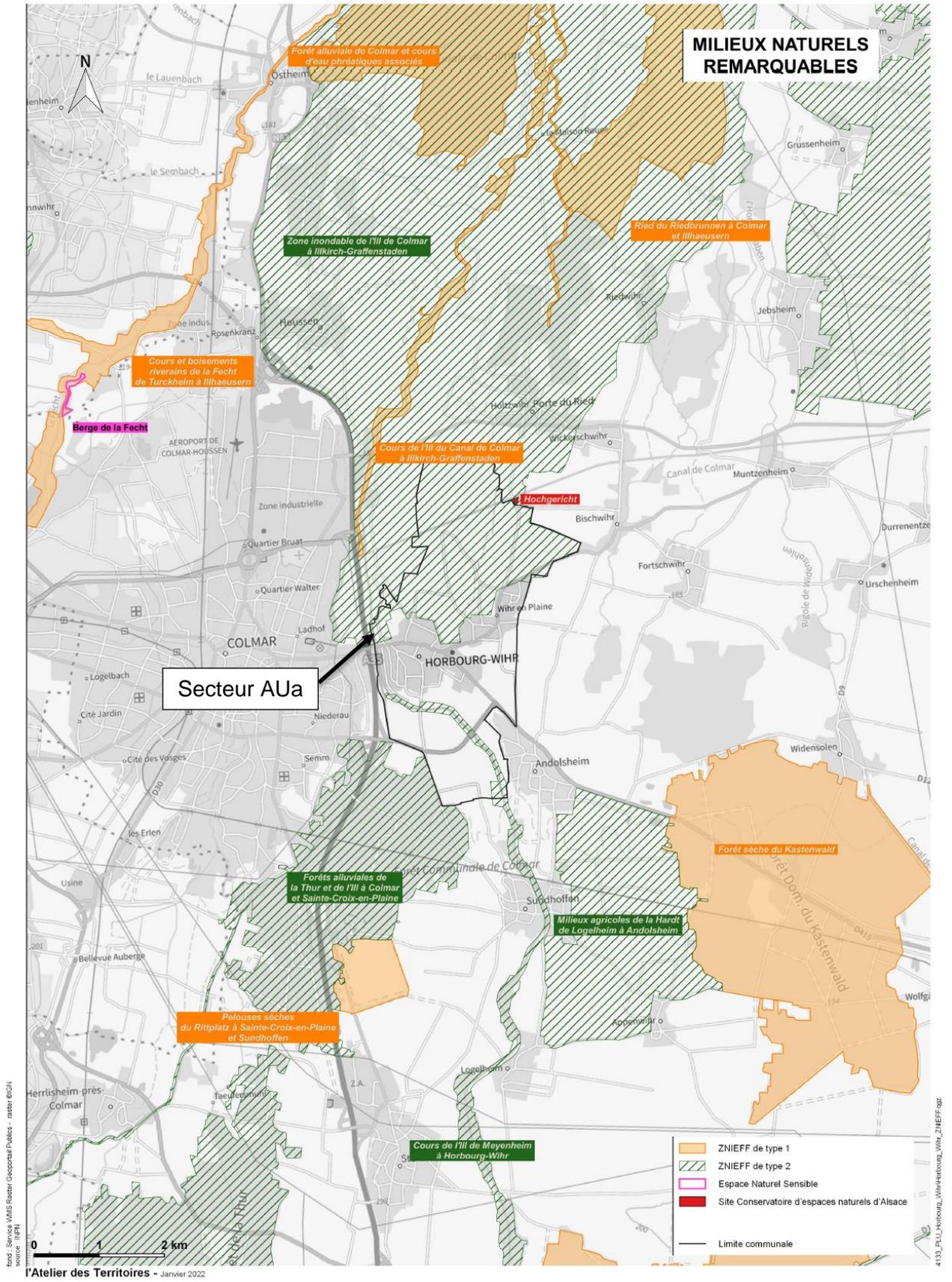
Ce potentiel d'absorption contribuera également à éviter de renforcer la puissance des inondations potentielles en aval de l'III.

De plus, une certaine biodiversité pourra être conservée sur le site, avec des formations arborées et arbustives, éventuellement même des vergers, et le secteur continuera à assurer ses nombreuses fonctions écologiques, au sein de la continuité d'intérêt régionale liée à l'III.

On peut noter en effet que le secteur AUa est inclus dans la ZNIEFF² « zone inondable de l'III de Colmar à Illkirch-Graffenstaden ».

¹ Jusqu'à l'approbation du PLU révisé

² Zone Naturelle à Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique



Cette ZNIEFF de type 2¹ comprend donc la plaine d'inondation de l'III entre Colmar et Illkirch-Graffenstaden.

Cette rivière est l'affluent majeur du Rhin en Alsace, alimenté par les rivières vosgiennes ainsi que certaines rivières phréatiques du Ried.

Les crues de ce cours d'eau fertilisent les milieux attenants.

Ces zones inondables abritent une richesse floristique et faunistique importante avec 171 espèces déterminantes dont l'Iris de Sibérie, le Choin noirâtre, la Loutre et le Castor.

Cette zone comprend la totalité des espèces remarquables du Ried.

Le réseau de zones humides fait la richesse des bords de l'III.

Quelques secteurs présentent encore une dynamique fluviale et un réseau de prairies qui contribuent à la diversité des milieux.

Par ailleurs, le reclassement du secteur aura aussi pour impact de ne pas exposer de nouvelles populations ou habitations aux risques identifiés sur le site.

Cette précaution est d'autant plus nécessaire que la population qui pourrait être accueillie dans le secteur AUa urbanisé s'élève à plusieurs centaines de personnes.

Elle permettra de préserver le cadre et la qualité de vie dans la ville de centaines de véhicules supplémentaires, et des pollutions, nuisances et risques induits.

La modification concernant le classement de secteur s'inscrit également dans la démarche de révision du PLU, en anticipant le respect des objectifs obligatoires fixés par les lois ALUR et « Climat » notamment.

5. Les liens avec les documents supra-communaux

5.1. Le SCoT

Le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) « Colmar Rhin Vosges », qui s'applique à Horbourg-Wihr, a été approuvé le 14 décembre 2016 et amendé le 19 décembre 2017.

Le SCoT définit les grandes orientations générales de l'organisation des espaces sur son aire, et les objectifs d'équilibre entre les différentes zones, avec lesquels les PLU des communes doivent être compatibles.

Il constitue également un document de planification urbaine plus précis quant à la maîtrise de la consommation d'espaces, et plus prescriptif en posant des règles de densification auxquelles le document d'urbanisme devra se conformer.

Horbourg-Wihr y est classée comme « ville couronne » de Colmar.

Le SCoT prescrit notamment une production de 175 logements par an dans les 4 villes couronnées², pour la période 2016-2036.

Cela représente en moyenne 44 logements par an et par commune.

¹ espaces qui intègrent des ensembles naturels, fonctionnels et paysagers, possédant une cohésion élevée et plus riches que les milieux alentours.

² Horbourg-Wihr, Wintzenheim, Ingersheim, Turckheim

A Horbourg-Wihr, 530 logements ont été commencés entre 2012 et 2021, soit en moyenne 53 par an.

Entre 2014 et 2020 plus précisément, 380 résidences principales supplémentaires ont été créées, soit en moyenne 63 résidences principales de plus par an.

Compte tenu des programmes immobiliers encore en cours ou en projet pour les court et moyen termes, on peut estimer que la production de logements à Horbourg-Wihr a été à la hauteur du rôle assigné par le SCoT, même en enlevant le potentiel du secteur AUa de la rue de l'abattoir.

D'autre part, la production de logements dans les autres communes couronnées a été et sera encore importante, notamment à Turckheim et Wintzenheim.

De plus, le SCoT en vigueur aujourd'hui n'est pas compatible avec les prescriptions la loi Climat, notamment celle relative à la réduction de l'artificialisation des sols. Il est donc en cours de révision et devra être approuvé d'ici 3 ans, sous peine qu'aucun permis ne soit plus délivré dans les zones d'extension des communes concernées.

Le PLU changé par la modification n°3 est donc compatible avec le SCoT en vigueur actuellement, dans la mesure où aucun des points concernés n'entrave la réalisation des objectifs du SCoT pour Horbourg-Wihr, et il devance les dispositions du futur nouveau SCoT pour le volet « loi Climat ».

Par ailleurs, le SCoT « Colmar Rhin Vosges » est « intégrateur », c'est-à-dire qu'il est lui-même compatible avec les orientations :

- du SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) du bassin Rhin-Meuse et du PGRI (Plan de Gestion des Risques d'Inondation) du district Rhin, approuvés en novembre 2015 ;
- du SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Ill-nappe-Rhin approuvé en juin 2015.

La modification n°3 rend le PLU plus compatible avec le PGRI actuellement en vigueur.

Le SCoT prend en compte :

- le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique) Alsace adopté en décembre 2014.
- le SIDC (Schéma Interdépartemental des Carrières) approuvée en octobre 2012.

La compatibilité du PLU modifié, ou la prise en compte des documents suscités, n'est donc pas à vérifier dans le cas des documents approuvés avant le SCoT.

Enfin, le SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Egalité des Territoires) du Grand Est n'est pas pris en compte dans le SCoT puisqu'il a été approuvé le 22 novembre 2019, et est actuellement en cours de modification.

Le SRADDET met en cohérence l'équilibre et équité des territoires, l'intermodalité et développement des transports, l'habitat et la gestion économe de l'espace, la

maîtrise de l'énergie et la lutte contre le changement climatique, la pollution de l'air et la préservation de la biodiversité, la prévention et la gestion des déchets.

La modification n°3 du PLU de Horbourg-Wihr prend en compte le SRADDET dans la mesure où elle agit positivement sur les thèmes de la lutte contre le changement climatique, la gestion économe de l'espace, la pollution de l'air, la préservation de la biodiversité, etc ...

5.2. Autres documents

Le PLU modifié doit d'autre part être compatible avec :

- le PDU (Plan de Déplacements Urbain) de Colmar Agglomération, approuvé en juin 2012.
Il pose les grands objectifs en matière de déplacements et transports urbains : favoriser les transports alternatifs, plus économes et moins polluants afin de préserver la qualité de vie du territoire.

Le PLU modifié est compatible avec le PDU, en cela qu'il réduit le nombre de déplacements éventuels en voiture particulière vers d'autres pôles d'emplois, et le sur-engorgement ingérable des routes sur le ban communal ;

- le PLH (Programme Local de l'Habitat) de Colmar Agglomération.
Le PLH 2020-2025 de Colmar Agglomération a été approuvé le 17 décembre 2020. Le PLU modifié est compatible avec les dispositions du PLH, puisqu'il contribuera au rééquilibrage du développement des logements dans l'agglomération, après explosion de la construction à Horbourg-Wihr ces dernières années. Par ailleurs la modification du PLU n'a pas d'incidence en matière de logements sociaux, et notamment sur les taux exigés.

Le PLU modifié doit enfin prendre en compte (obligation de compatibilité mais avec dérogation possible pour des motifs justifiés) :

- le PCAET (Plan Climat Air Energie Territorial) de Colmar Agglomération, approuvé en juin 2023.

Le PCAET est un document qui vise à réduire les émissions de gaz à effet de serre, les consommations énergétiques, et à promouvoir les énergies renouvelables, tout en renforçant l'attractivité du territoire.

Le PLU modifié ne contient aucune disposition qui irait à l'encontre de ces objectifs, au contraire.

- le SDRAF (Schéma Départemental d'Accès à la Ressource Forestière), qui est un outil de planification qui vise à faciliter l'exploitation forestière, et est élaboré chaque année. Le PLU modifié n'a aucun impact sur cette activité.

6. Le contenu du dossier

Le présent dossier de modification n°3 du PLU se compose de 5 documents :

1. Note de présentation
2. Règlement modifié
- 3a. Plan de zonage avec PPRI (Plan de Prévention des Risques d'Inondation)
- 3b. Plan de zonage avec SMS (Secteurs de Mixité Sociale)
- 3c. Plan de zonage sans PPRI ni SMS

