



Mulhouse, le 7 décembre 2022

Madame la Commissaire Enquêtrice  
Monique Hutter

Nos réf : 26 / 2.3.4 et 8.2.2.15

Objet : Enquête publique portant  
sur la modification N°3 du PLU de Colmar.  
Réponse d'Alsace Nature

Madame la Commissaire Enquêtrice,

Alsace Nature souhaite répondre à cette enquête en raison des enjeux d'artificialisation d'espaces naturels, de perte de fonctionnalité de zones humides et agricoles.

Contrairement à ce qu'affirme le PLU, les incidences de l'aménagement la Semm Nord, du Niklausbrunnweg et du Biberacker sur près de 20 hectares, ne sauraient être qualifiées de faibles, *a fortiori* de nuls (Rapport de présentation, pages 456-458 ).

Nous nous soucions, en effet de la mise à disposition de 13 secteurs à urbaniser. Ils sont définis par AU ou « Zones à urbaniser » et des indices, et classées en 1AU ou 2AU (urbanisées après desserte des réseaux ). Une légende sur la carte des 13 secteurs, visible dans les OAP, serait utile.

Leurs surfaces totales et respectives ne sont pas précisées dans les OAP (environ 110 ha ?). Il serait nécessaire d'indiquer les surfaces totales et celles des 13 secteurs urbanisables.

Ces OAP (Orientations d'aménagement et de programmation) sont les pièces essentielles du dossier de cette modification.

Nos préoccupations vont aux valeurs patrimoniales et naturelles, ainsi qu'aux services écosystémiques rendus par ces espaces.

Nous souhaitons que les décideurs élus de la Ville de Colmar partagent avec nous ces objectifs de maintien de ces valeurs, vitales pour les colmariens et d'autres haut-rhinois.

Nous comprenons leur responsabilité devant la croissance de la population de la Ville (maîtrisable ? prédictible ?) pour lui offrir de l'espace pour l'habitat dans un cadre de vie agréable.

Néanmoins, nous faisons remarquer qu'il y aurait actuellement encore un stock de 1700 logements vacants à Colmar. Pour moins artificialiser de nouvelles terres n'y aurait-il pas de nouvelles actions à entreprendre ?

### **Quelles sont les qualités naturelles de cet espace offert à l'urbanisation ?**

Composé de terres maraîchères de bonne qualité agronomique, jardins familiaux et d'un habitat dispersé il est pour partie anthropisé.

**alsace nature**

Secrétariat général  
8 rue Adèle Riton  
67000 Strasbourg  
Tél : 03.88.37.07.58  
Fax : 03.88.25.52.66  
siegeregion@alsacenature.org

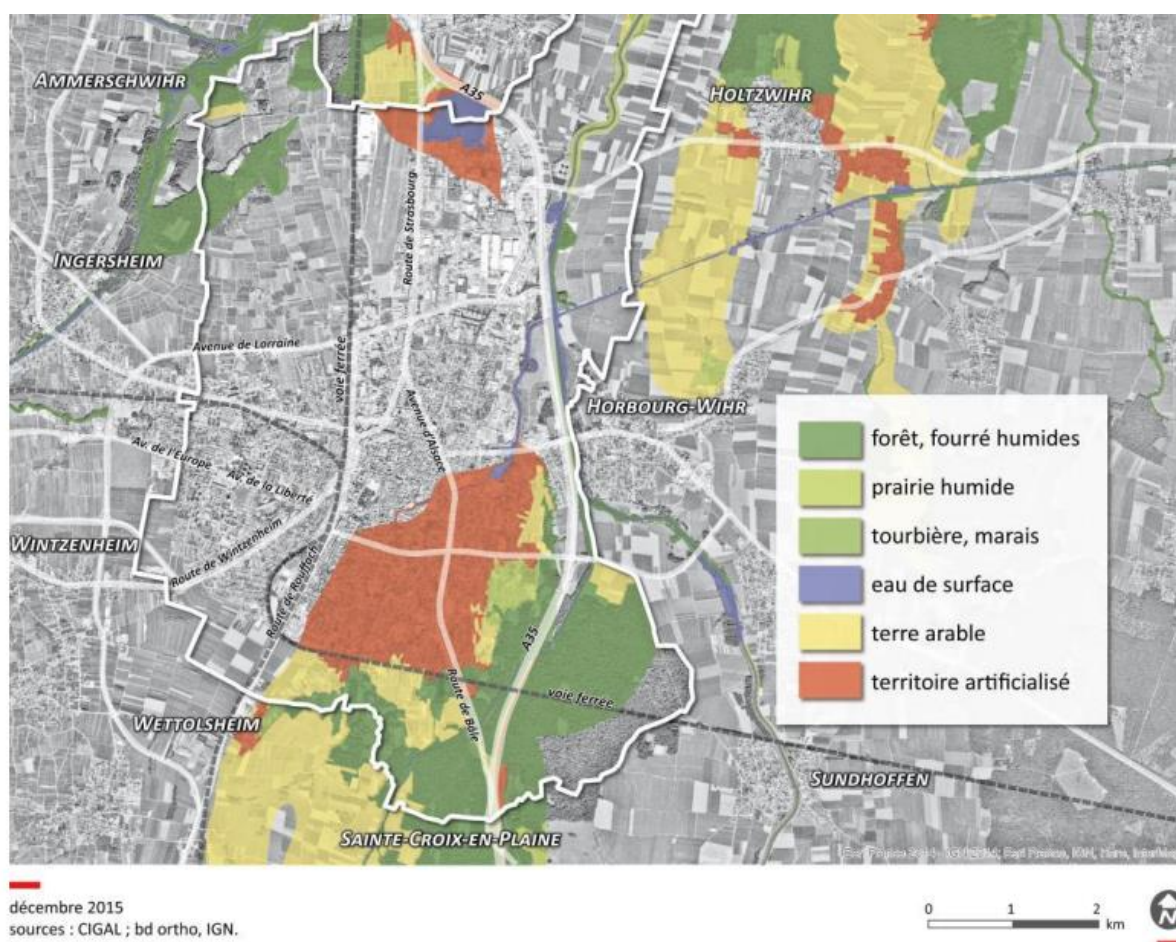
[www.alsacenature.org](http://www.alsacenature.org)

## S'agit-il de Zones Humides ? Pourquoi il faut faire une étude environnementale.

Il a été cartographié comme une Zone à dominante humide. « La carte a été réalisée sous maîtrise d'ouvrage de la Région Alsace dans le cadre du partenariat CIGAL et de la création de la BDOCS Alsace ; elle est disponible depuis 2010 sur le site de la DREAL . Cet inventaire s'appuie sur l'inventaire des « zones potentiellement humides » réalisé préalablement sous maîtrise d'ouvrage de la DREAL Alsace par l'ARAA à partir de l'exploitation de la base de données sols. Les ZDH ( Zones à Dominantes Humides) prennent en compte non seulement le critère pédologique mais également un critère végétation identifié par de la photo-interprétation des végétaux à partir de photographies aériennes. »(site de la DREAL, zones humides)

D'autre part, le zonage du PPRI (Plan de prévention du risque inondation) présente cette zone comme partiellement inondable par remontée de nappe ce qui renforce la probabilité de zone humide et soumet des habitants de ces espaces à l'aléa de l'inondation (cette cartographie existe dans le PLU N°1 ; elle pourrait être utilement reprise dans ces OAP).

Extrait de la carte d'alerte des zones humides (Rapport de présentation, page 208)



Zones à dominante humide du territoire de Colmar

Le PLU (approuvé en 2017) alertait également la Ville sur la présence probable de zones humides (page 11, Rapport de présentation) :

- « – présence de sols à dominantes humides : moitié Nord du ban communal (zone riedienne et forestière), ainsi qu'au Sud (partiellement urbanisée)
- zones humides avérées dans certains secteurs, principalement des fossés humides ou petites roselières »

Photo ci-dessous au Niklausbrunnweg, (PLU, rapport de présentation, page 212)



*Fossé humide drainant une prairie – Niklausbrunnweg (©OTE, août 2014)*

Et l'effet du PLU sur les zones humides est évoquée (p.12) avec une « **Incidence moyenne du PLU sur les zones humides** »...mais aucune mesure ERC sérieuse n'a été mise en place pour traiter ces impacts

Et il est d'usage lors de l'élaboration d'un PLU si une zone humide est suspectée dans un secteur envisagé à l'urbanisation, que la collectivité maître d'ouvrage établisse en préalable de son zonage final, une délimitation des zones humides.

Or, ceci n'a pas été fait par l'équipe municipale précédente et le grignotage de zones humides se fait depuis, au coup par coup, au gré des projets immobiliers dont seuls les plus importants sont encadrés par des études environnementales. Ce qui pose un problème d'estimation globale des zones humides perdues à l'échelle du PLU et une dilution de la responsabilité de ces pertes très probables. Car il suffit de parcourir ces quartiers pour déceler des végétations humides (Phragmites) qui révèlent une zone humide. Rappelons que les seuils de la Loi sur l'eau de 1.000 m<sup>2</sup> nécessitent un dossier de dérogation et qu'à partir de 10.000m<sup>2</sup>. Qui fait ou fera une estimation dans le temps du PLU de ces pertes et prendra les mesures afin que les services écologiques des zones humides perdues soient restitués ? Et nous n'avons connaissance d'aucun dossier Loi sur l'eau relatif à ces pertes de zones humides ces dernières années.

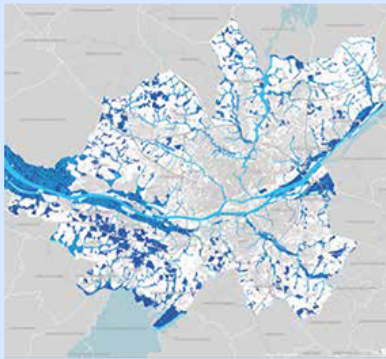
Dès lors, vu l'intérêt des promoteurs, l'absence de carte préalable des zones humides réelles, il apparaît comme très probable qu'il y eu pertes de zones humides dans ces secteurs AU et qu'aucune compensation n'a été mise en œuvre.

Vu les superficies des zones AU, croisant les zones humides probables (carte pré-zonage), la perte d'une superficie conséquente de ces zones humides, supérieure à 1 ha, est probable. Cette prise en compte n'est assumée ni par la collectivité, ni par les aménageurs ce qui pose un problème réglementaire de l'ensemble du PLU.

Colmar n'est pas la seule collectivité confrontée à ces problèmes mais certaines ont mis en œuvre les moyens pour se mettre en règle et trouver des solutions à l'intégration des zones humides au sein de l'urbain :



## Nantes Métropole recense ses zones humides



© Nantes Métropole

Plusieurs démarches d'inventaires des zones humides ont été menées à Nantes Métropole (Loire-Atlantique). Une première démarche conduite entre 2010 et 2013 a permis de recenser les zones humides sur l'ensemble du territoire. Des **inventaires complémentaires** ont été menés en 2015 dans le cadre de l'évaluation environnementale du plan local d'urbanisme métropolitain, sur **vingt-cinq sites susceptibles d'accueillir des projets de développement urbain**.

Les inventaires complémentaires répondent à la définition des zones humides telle que considérée dans l'arrêt du Conseil d'État du 22 février 2017. Les zones humides inventoriées comprennent à la fois des zones humides au sens réglementaire (zones humides boisées, prairies humides, etc.) mais également des milieux humides (étangs, mares, espaces humides

artificialisés tels que certains bassins de rétention, carrières en eau, etc.). D'autres travaux se poursuivent en collaboration avec le Cerema autour de leurs fonctions.

Tiré de <https://www.cerema.fr/fr/actualites/integrer-zones-humides-plui>

La MRAE (Mission régionale d'autorité environnementale), néanmoins, dans son avis ne demande pas d'étude environnementale ce qui est dommageable à l'opération car ceci aurait permis de traiter les points soulevés ici.

Nous estimons que la ville devrait s'autosaisir pour faire cette étude environnementale afin de préciser l'emprise des zones humides et les cartographier. Cette cartographie préalable, réalisée par d'autres collectivités en France est la seule manière de permettre une mise en œuvre de la séquence E-R-C pour conserver les valeurs en jeu.

Cette étude nous renseignerait aussi sur la faune, flore, prairies à valeur écologiques, vergers, haies, bosquets, fossés contenus dans ces espaces pour tenter de les préserver.

Car ces secteurs n'ont pas fait l'objet d'inventaires naturalistes dignes d'une ville comme Colmar. La biodiversité n'est pas suffisamment connue, le PLU n'a pas permis d'établir des enjeux clairs sur cette dimension.

### **Les fossés : éléments structurants à prendre en compte en globalité.**

Leur creusement par nos anciens avait une fonction de drainer les inondations (remontée de nappe) Le changement climatique peut nous réserver de mauvaises surprises.

Nous apprenons qu'une étude hydrologique a été demandée au Syndicat des Rivières de Haute Alsace (étude non encore rendue).

Nous regrettons que la cartographie des fossés à conserver ou à supprimer, sur l'ensemble de la zone urbaine, ne soit pas publiée dans les OAP.

Nous mettons en annexe la carte publiée par APRONA : réseau hydrographique d'Alsace

Nous saluons l'initiative de la ville d'interdire toute construction sur leur berge sur une largeur de 5 m de chaque côté.

De même qu'elle les considère comme une Trame Verte.

Il est probable que ces fossés aient une richesse en biodiversité (plantes hygrophiles, insectes, batraciens).

La réflexion d'urbanisme devrait inclure l'ensemble de ce réseau et profiter des dernières surfaces à urbaniser pour suivre 3 objectifs :

- Fonction hydrologique de drainage
- Zone de biodiversité

- Aménités paysagères, récréatives et de découverte de nature par la création de sentiers sur une des 2 berges

Trois secteurs sont intéressants : Bieberacker , Nicklausbrunnweg, Silberuntz Est

Le secteur Semm est malheureusement déjà en cours d'urbanisation où les fossés ont été malmenés avec des remblais jusqu'en haut de berge et pour partie busés (franchissements).

Nous demandons qu'ils soient, avec leurs berges, rendus publics.

La ville devrait trouver les moyens juridiques pour les acquérir.

Elle pourrait ainsi mieux en assurer leur fonctionnalité de drainage , par des mesures paysagistes

la libre circulation de promenade sur une des berges

et une préservation de la biodiversité plus favorable .

Ils doivent être considérés dans le plan d'urbanisme et réglementaire d'importance égale aux voies de circulation (« douces » ou motorisées ).

### **Biodiversité, espèces protégées :**

Le PLU mentionne des espèces végétales protégées potentielles (page 406) dont la majorité exploite les sols humides et les eaux libres :

« Espèces des cours d'eau et fossés : Véronique en chaîne, Stellaire des marais, Herbe de Saint-Roch, Ludwigie des marais, Leersie faux-riz, Elatine poivre d'eau et Butome en ombelle ».

Des espèces animales exploitent vraisemblablement ces secteurs AU comme des Oiseaux, des Reptiles et des Amphibiens.

Mais là encore, nous ne disposons d'aucun inventaire faune-flore solide qui aurait permis d'avoir une visibilité sur cette question et d'estimer les impacts de l'urbanisation.

Or les sites avec OAP, objets de l'enquête publique n'apportent pas d'éléments sur cette question ce qui aurait dû être fait vu le niveau d'information insuffisant donné par le PLU.

### **Le maintien de la vocation agricole du secteur des maraîchers :**

Les espaces à l'Est et au Sud de Colmar sont notoirement connus pour être favorables à l'exploitation maraîchère.

Là encore, des déficits du PLU sont à pointer car dorénavant, le maintien des terres agricoles est un enjeu essentiel à prendre en compte lors du zonage.

Pourquoi, dès lors supprimer ces terres maraîchères proches des colmariens, productrices de nourriture en circuit court ?

### **Densité de l'habitat prévu.**

Selon les secteurs il est prévu entre 45 et 60 logements /ha.

Les espaces libres, non construits s'établiront entre 20 et 35%

Des espaces d'un seul tenant autoriseront des espaces publics

Nous sommes favorables à une forte densité, afin d'éviter l'étalement urbain, de réserver et garder libres les zones classées en 2 AU.

On peut proposer qu'au-delà du niveau 2 un coefficient d'espace libre supplémentaire soit utilisé (par exemple coef de 20%) pour chaque niveau.

Nous demandons que les secteurs 2AU ne soient pas artificialisés (ou urbanisés ) tant que l'offre proposée par les secteurs 1AU reste suffisante .

Une stratégie d'ouverture de ces secteurs à l'urbanisation pourrait être décrite : quels sont les secteurs prioritaires , hiérarchisation ?

**Eaux pluviales :** leur infiltration locale prévue par les OAP, préserve le caractère de zone humide potentiel.

**Toits :** nous demandons qu'ils soient tous végétalisés ou couverts par des panneaux photovoltaïques

**Parkings de voiture :** à mettre sous les immeubles au niveau zéro ou dans les silos afin de garder le plus d'espace végétalisé.

### **En résumé :**

Les ouvertures à l'urbanisation déjà prévues par le PLU conduiront à des pertes qui ne sont pas évaluées précisément, ni traitées correctement :

- de zones humides qui assurent des services écologiques ;
- de sols agricoles précieux, aptes à la culture maraîchère de proximité ;
- de biodiversité dont très certainement des espèces protégées non prises en compte ;
- d'espaces verts aux portes de la ville.

Ces pertes se cumuleront avec les effets négatifs de l'urbanisation de ces secteurs insuffisamment pris en compte par le PLU en vigueur.

Il en découle une fragilité réglementaire du PLU qui ne paraît pas en règle vis-à-vis des pertes de zones humides.

Par conséquent, nous demandons de :

- Sursoir à l'aménagement des secteurs du Biberacker et du Nicklausbrunnweg, les éléments n'étant pas suffisants pour maintenir les valeurs environnementales existantes ;
- D'établir un niveau de connaissance (zones humides, hydrologie, biodiversité, valeur agronomique des sols) suffisants pour évaluer correctement les effets du projet et de sécuriser réglementairement le PLU, en particulier vis-à-vis des zones humides.
- De réaliser une étude environnementale permettant de réaliser une bonne intégration des valeurs environnementales en jeu afin de garantir le maintien des fonctions de ces espaces (rétention des eaux, production maraîchère, cadre de vie).

Intégrer les fossés comme éléments structurants et à valoriser pour leur triple fonctions : drainage (prise en compte dans le PLU), biodiversité et trame verte ,aménités récréatives

Pour cela acquérir les fossés et leurs berges par la Ville

Obligation de toits végétalisés ou avec des panneaux photovoltaïques

En raison de l'urgence de notre réponse , nous n'avons pas analysé l'introduction du Coefficient de Biotope par surface , qui à priori va dans le bon sens de plus de végétalisation .

### **Aller au-delà : vers une révision du PLU ?**

La ville a l'opportunité, par l'importance des surfaces à urbaniser, de mieux préciser une stratégie de l'urbanisation .

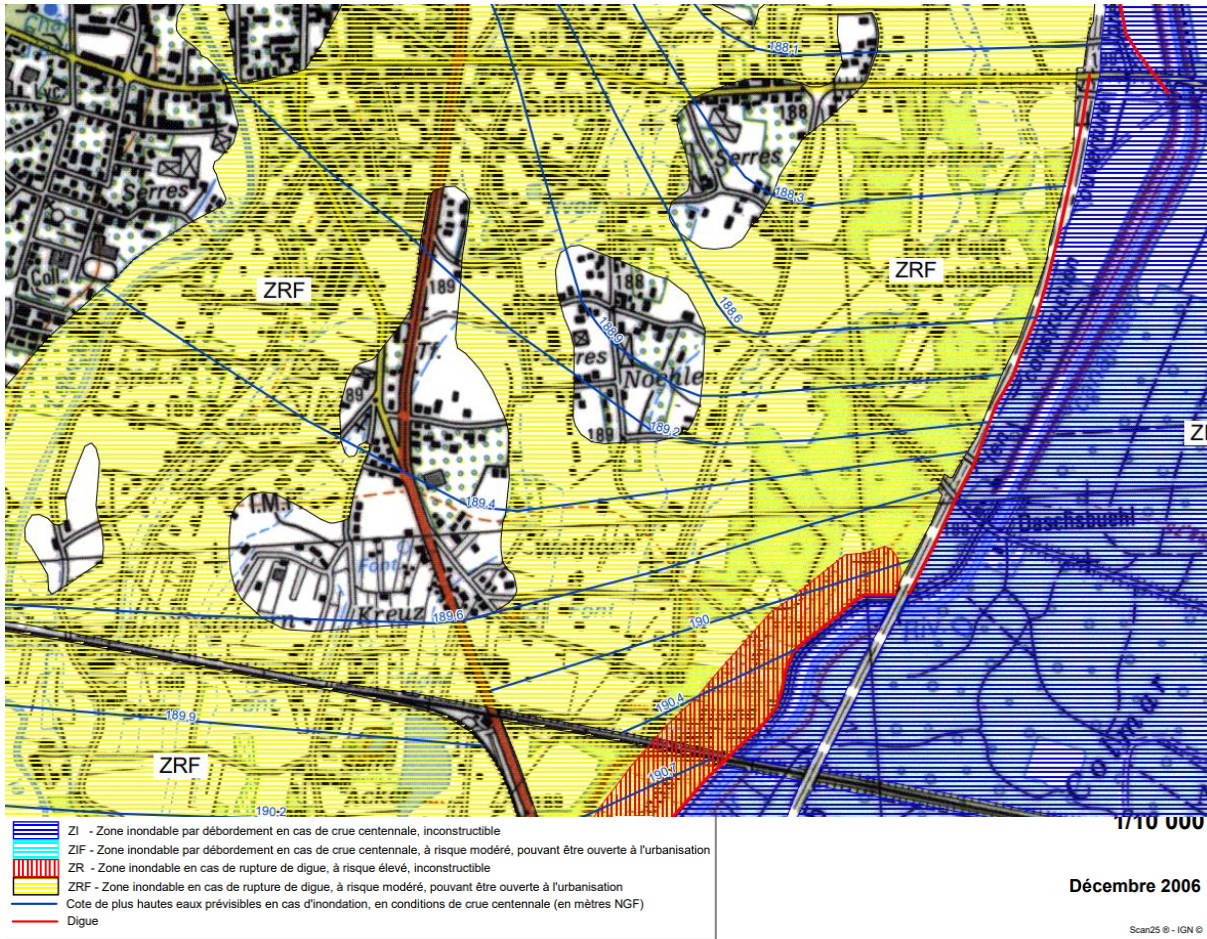
Elle pourrait s'inspirer de l'écoquartier Vauban dans la cité voisine de Fribourg en Allemagne : quels enseignements à retirer ?

Quelle place à l'automobile, localisation des silos ? Quelle place aux transports en communs, aux cheminements doux, voies piétonnes ou pistes cyclables ?

Espaces publics, parcs, jardins partagés ? Maisons individuelles ou immeubles ?

L'ouverture à l'urbanisation des 13 secteurs devait être progressive.

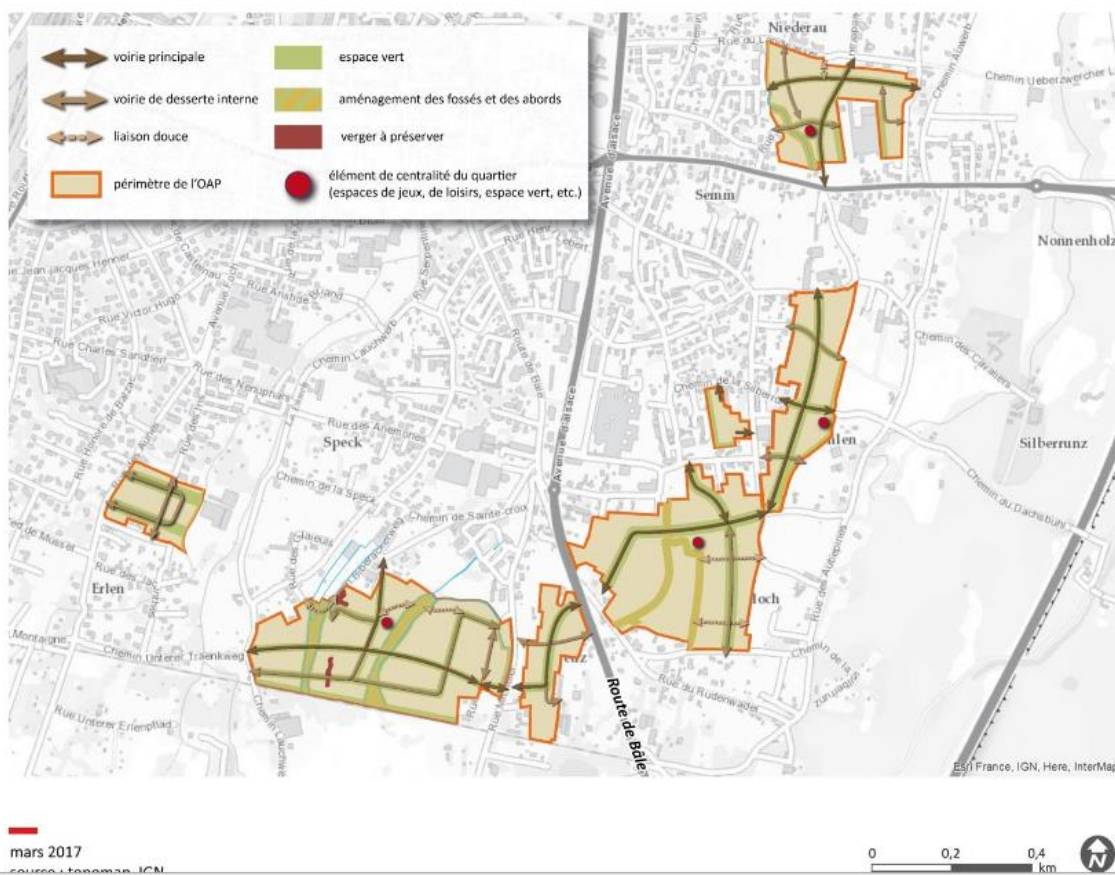
Une participation citoyenne pour l'élaboration de cette stratégie est demandée



Carte du PPRI , zone Sud de Colmar

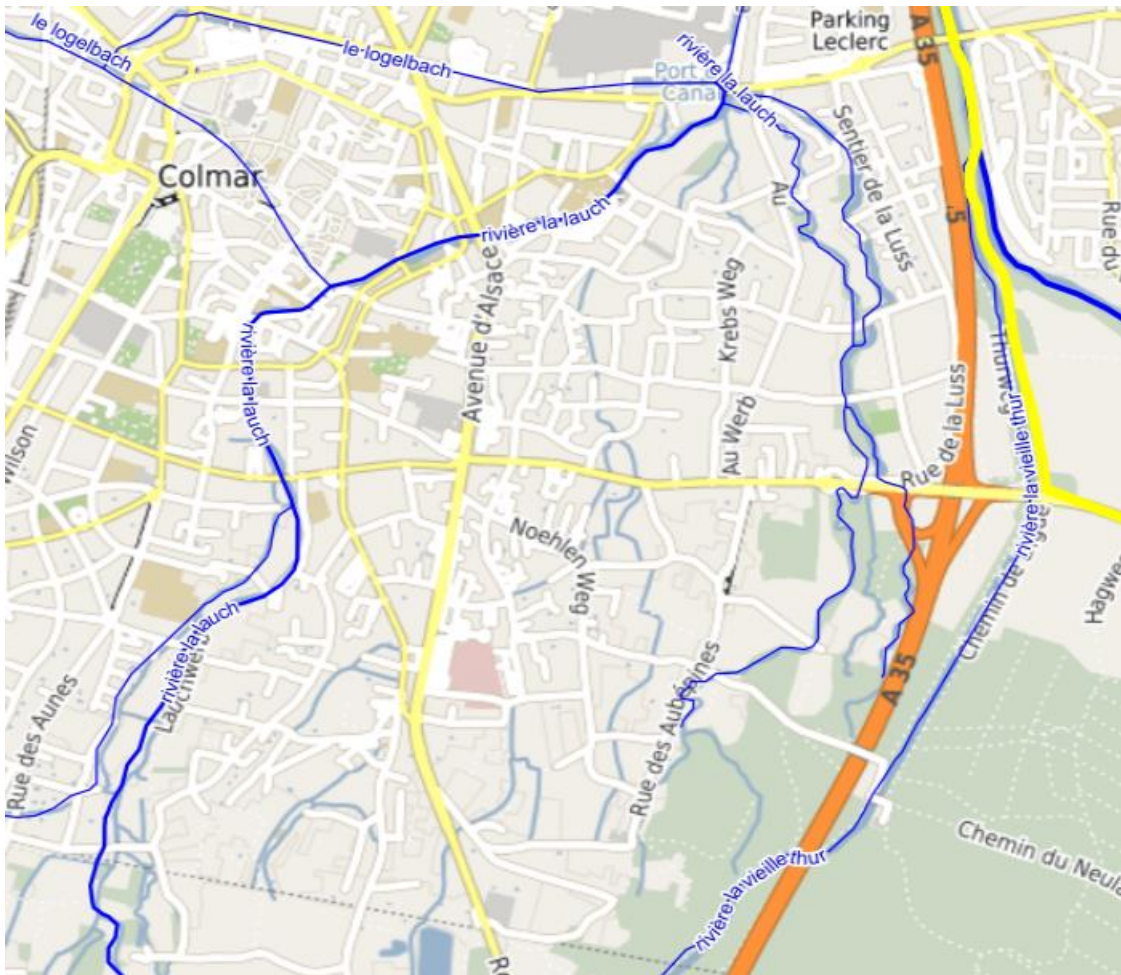


# Articulation des Orientations d'Aménagement et de Programmation des différents secteurs Sud et Est



Carte des secteurs SUD des zones AU dans les OAP de la modification du PLU 2022





Carte: en bleu clair :les fossés (site d'Aprona ) : éléments de trame verte ?

Variation niveau de la nappe (données Aprona) : au max à 1m de la surface sol

Site du Wolfloch (extrémité sud rue des aubépines ) 03782X0080 / 84B

### Valeurs remarquables

Présentation synthétique de l'aquifère (altitude du sol et altitude du substratum) et de la nappe (valeurs minimale, moyenne, maximale et dernière mesure disponible) au droit de la station.

#### Synthèse sur toute la période de mesure

Sol	-----	190,74 m
Maximum	-----	189,05 m (28/05/1983)
Moyenne	-----	187,98 m
Dernière valeur	-----	187,63 m (28/09/2022)
Minimum	-----	186,76 m (14/09/1976)
Substratum	-----	99,29 m

#### Synthèse des mesures des mois de septembre

Sol	-----	190,74 m
Maximum	-----	188,22 m (26/09/2006)
Moyenne	-----	187,76 m
Dernière valeur	-----	187,63 m (28/09/2022)
Minimum	-----	186,76 m (14/09/1976)
Substratum	-----	99,29 m

Nous vous prions d'agréer, Madame la Commissaire Enquêtrice, l'expression de nos salutations distinguées.

Le Vice-Président en charge  
de la Coordination du Haut-Rhin

Christian Uhrweiller