

ENQUETE PUBLIQUE

Du 7 novembre au 9 décembre 2022

Ville de COLMAR (68)

Modification N°3 du PLU de Colmar



Image extraite du Point Colmarien de décembre 2022

RAPPORT – CONCLUSIONS – AVIS MOTIVE

Etabli par M. Hutter - Commissaire-Enquêtrice

Décision du Tribunal Administratif du 27 septembre 2022
Arrêté N°1746 de la ville de Colmar du 17 octobre 2022

A - RAPPORT DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE	5
1. GENERALITES	5
1.1. OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE	5
1.2. CADRE JURIDIQUE ET REGLEMENTAIRE	5
1.3. DECISION DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE MRAE	5
1.4. COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE	6
2. NATURE ET CARACTERISTIQUES DU PROJET DE MODIFICATION N°3 DU PLU.....	7
2.1. SITUATION GEOGRAPHIQUE.....	7
2.2. HISTORIQUE DU PLU DE COLMAR	7
2.3. DESCRIPTION DU PROJET DE MODIFICATIONS N°3 DU PLU DE COLMAR.....	8
3. DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....	9
3.1. DATES ET SIEGE DE L'ENQUETE.....	9
3.2. MISE A DISPOSITION DU DOSSIER, DU REGISTRE ET DU RAPPORT D'ENQUETE	10
3.3. DEPOT DES OBSERVATIONS DU PUBLIC.....	10
3.4. PUBLICITE DE L'ENQUETE SUR LES JOURNAUX (Panneaux) ELECTRONIQUES.....	11
3.5. PUBLICITE DE L'ENQUETE SUR LES RESEAUX SOCIAUX	11
3.6. PUBLICITE DE L'ENQUETE PAR VOIE D'AFFICHAGE (CERTIFICAT PIECE JOINTE 2).....	12
3.7. PUBLICITE DE L'ENQUETE PAR VOIE DE PRESSES REGIONALES (PIECE JOINTE 4).....	13
3.8. PUBLICITE DE L'ENQUETE DANS LE POINT COLMARIEN.....	13
3.9. CONFERENCE DE PRESSE DU 7 NOVEMBRE 2022 (PIECE JOINTE 5) :	14
3.10. REUNION DE PREPARATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE ET VISITE DE TERRAIN 14/10/22.....	14
3.11. INITIATIVES DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE.....	16
3.12. CLOTURE DE L'ENQUETE ET MODALITES DE TRANSFERT DES DOSSIERS ET REGISTRES	17
3.13. PV DE SYNTHESE ET DEMANDE DE MEMOIRE EN REPOSE (ANNEXE 1)	17
3.14. MEMOIRE EN REPOSE DE LA VILLE (ANNEXE 2)	17
3.15. MODALITE DE REMISE DU RAPPORT ET DES CONCLUSIONS	17
4. BILAN QUANTITATIF DES CONTRIBUTIONS A CETTE ENQUETE PUBLIQUE.....	18
4.1. COMPTABILISATION DES CONTRIBUTIONS	18
4.2. NOMBRE D'OBSERVATIONS GROUPEES PAR THEMES.....	19
4.3. COMPTE-RENDU DES PERMANENCES	20
4.4. STATISTIQUES DE FREQUENTATION DE LA PAGE PLU DU SITE INTERNET DE COLMAR	21
5. SYNTHESE ET ANALYSE DES CONTRIBUTIONS.....	21
5.1. DECISION DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE MRAE	21
5.2. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES	21
5.3 ANALYSE DE LA TOTALITE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC, DETAILLEES PAR THEMES	22
5.3.1 THEME 1 – VOIRIES - CIRCULATION	23
5.3.2 THEME 2 – PLU.....	27
5.3.3 THEME 3 – TERRES MARAICHERES.....	30
5.3.4 THEME 4 – BETONNAGE EXCESSIF	32
5.3.5 THEME 5 – PISTES CYCLABLES – MODES DOUX – TRANSPORTS EN COMMUN	34
5.3.6 THEME 6 – SURFACE NATURELLES – VEGETALISER LES PROJETS.....	35
5.3.7 THEME 7 – STATIONNEMENT	37
5.3.8 THEME 8 – QUALITE ET CADRE DE VIE.....	38
5.3.9 THEME 9 – ADAPTATION DU BATI AUX CHANGEMENTS CLIMATIQUES.....	39
5.3.10 THEME 10 – OPERATIONS IMMOBILIERES DEJA REALISEES ET EN COURS	40
5.3.11 THEME 11 – DISPARITION DES ARBRES ET ESPACES NATURELS.....	42
5.3.12 THEME 12 – ESPACES DE CONVIVIALITE	43
5.3.13 THEME 13 – PROMOTEURS	44
5.3.14 THEME 14 – DEMOLITIONS	46

5.3.15 THEME 15 – HAUTEUR DES BATIMENTS	47
5.3.16 THEME 16 – DISTANCE DE REcul	49
5.3.17 THEME 17 – FOSSES.....	50
5.3.18 THEME 18 – GESTION DE EAUX DE PLUIE.....	51
5.3.19 THEME 19 – CONCERTATION AVEC LES HABITANTS	52
5.3.20 THEME 20 – ZONAGE PARCELLES – DROIT A CONSTRUIRE	53
5.3.21 THEME 21 – MEUBLES DE TOURISME	54
5.3.22 THEME 22 – LOCAL VELO SECURISE – ARCEAUX VELOS.....	55
5.3.23 THEME 23 – EMBLEMENS RESERVES.....	56
5.3.24 THEME 24 – DIVERS.....	56
5.4 OBSERVATIONS LIEES A L’ASSOCIATION DE SAUVEGARDE DU QUARTIER DES MARAICHERS.....	57
5.5 OBSERVATIONS SPECIFIQUES REQUERANT UNE ANALYSE INDIVIDUELLE	61
PAGE VIDE	102

B- CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE 104

1. HISTORIQUE ET OBJET DU PROJET DE MODIFICATIONS N°3 DU PLU	104
2. DEROULEMENT DE L’ENQUETE PUBLIQUE – QUALITE DU DOSSIER	104
3. AVIS ET CONCLUSIONS PARTIELLES SUR LE PROJET DE MODIFICATIONS N°3 DU PLU105	105
3.1 AMELIORER L’AMENAGEMENT DES NOUVEAUX QUARTIERS DANS LES ZONES A URBANISER SOUS OAP	105
3.2. ESPACES LIBRES, AIRES DE JEU, PLANTATIONS	107
3.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	112
3.4. FAVORISER L’ADAPTATION DU TISSU BATI AU CHANGEMENT CLIMATIQUE	115
3.5. STATIONNEMENT.....	116
3.6. VOIRIE, DESSERTE	118
3.7. ENCOURAGER LA PRATIQUE DU VELO	123
3.8. MIEUX GERER LE CYCLE DE L’EAU.....	126
3.9. SERRES ET TERRES MARAICHERES	128
3.10. AJUSTEMENTS TECHNIQUES DANS LE REGLEMENT	132
3.11. INTEGRATION A LA ZONE UE DE L’ENSEMBLE DU TERRAIN DE L’ECOLE SERPENTINE	133
3.12. REGULARISATION DE LA REINSCRIPTION DE L’ESPACE BOISE CLASSE SITUE LE LONG DE LA LAUCH	134
4. AVIS ET CONCLUSIONS PARTIELLES SUR D’AUTRES POINTS	135
4.1. PERFORMANCES ENERGETIQUES	135
4.2. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS	136
4.3. PROTECTION DES ARBRES.....	137
4.4. SENS DE CIRCULATION RUE DU BOIS FLEURI.....	138
4.5. ZONAGE PARCELLES – DROITS A CONSTRUIRE	139
5. BILAN A L’ISSUE DE L’ENQUETE PUBLIQUE	147
5.1 POINTS FIGURANT DANS LE MEMOIRE EN REPOSE HORS MODIFICATION DU PLU :.....	147
5.2 POINTS ACCEPTES DANS LE MEMOIRE EN REPOSE ET QUE LA COMMUNE VA MODIFIER	147
5.3 POINTS QUE LA COMMUNE VA ENCORE ETUDIER AVANT UN EVENTUEL AMENDEMENT	147
6. CONCLUSION ET AVIS MOTIVE DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE	148

Glossaire

MRAe : Mission Régionale d'Autorité Environnementale

OAP : Orientations d'aménagement et de programmation

CBS : Le coefficient de biotope par surface (CBS) est le rapport entre toutes les surfaces favorables à la nature (ou éco-aménageables) présentes sur les parcelles supports du projet et la surface totale des parcelles supports du projet

PCAET : Plan Climat-Air-Energie Territorial

ASQM : Association de Sauvegarde du Quartier des Maraichers

La zone UA correspond au centre urbain, ancien, en périphérie du Secteur Sauvegardé

La zone UB correspond aux secteurs d'habitat à forte dominante d'ensembles de logements collectifs, comportant également des activités économiques compatibles avec la vie d'un quartier d'habitation. La zone UB est divisée en trois secteurs :

- un secteur UBa, correspondant aux secteurs denses à l'ouest de la ville,
- un secteur UBb, identifiant des opérations de collectifs de hauteur* moins importante,
- un secteur UBc, identifiant des sites à reconverter, localisés à l'ouest de la ville. Ce secteur fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sur le site de la Rue de Logelbach.

La zone UC correspond aux secteurs d'habitat de typologies diversifiées (maisons individuelles, habitat collectif, ...), comportant également des activités économiques compatibles avec la vie d'un quartier d'habitation. La zone UC comporte

- un secteur UCa, visant à préserver ses caractéristiques architecturales et urbaines (quartier allemand),
- un secteur UCh, identifiant les cités ouvrières Rue du Ladhof/Kuhlmann et Route de Sélestat/Fleischhauer,
- un secteur UC1, comportant des dispositions spécifiques en matière d'assainissement.

La zone UC comporte un site localisé à l'ouest du Noehlen-Weg, faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

La zone UD correspond aux secteurs d'habitat moins denses, comportant également des activités économiques compatibles avec la vie d'un quartier d'habitation. La zone UD est divisée en trois secteurs :

- un secteur UDa, à dominante d'habitat individuel isolé, comprenant un sous-secteur UDa1 comportant des dispositions spécifiques en matière d'assainissement,
- un secteur UDb, à dominante d'habitat individuel accolé,
- un secteur UDh, à dominante d'habitat individuel accolé, identifiant le bâti ouvrier présentant un fort intérêt patrimonial.

La zone UE est principalement destinée à l'implantation de bâtiments publics ou d'intérêt collectif

La zone UL est principalement destinée à l'implantation de bâtiments publics ou d'intérêt collectif, à destination* sportive, de loisirs, dans le prolongement de la Base de Loisirs. Elle permet également l'accueil d'activités économiques

La zone UY correspond aux secteurs à forte dominante d'activités économiques.

La zone 1AU correspond à des secteurs à caractère naturel ou agricole destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La zone est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitat, ainsi que les constructions, les installations, les équipements collectifs et les activités qui sont compatibles avec le caractère principalement résidentiel ou mixte de la zone.

Elle est divisée en plusieurs secteurs :

- le secteur 1AUa, situé dans le secteur de la « Croix Blanche »,
- le secteur 1AUb, situé Rue du Tiefenbach (en limite avec Wintzenheim),
- le secteur 1AUc, correspondant aux secteurs localisés au sud et au sud-ouest, identifiant les secteurs « Rue des Aunes », « Biberacker Weg », « Rue Michelet », « Nicklausbrunn Weg », « Silberrunz Est » et « Semm Nord ». Le secteur 1AUc « Rue Michelet » comprend un sous-secteur 1AUc1 identifiant la partie Ouest du site ;
- le secteur 1AUd, situé à l'est de la Route de Rouffach,
- le secteur 1AUe, situé en bordure de la Rue Ampère
- le secteur 1AUr, identifiant les secteurs nécessitant un renforcement des réseaux.

L'ensemble des secteurs, à l'exception du secteur 1AUr, font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

La zone 1AUy correspond à des secteurs à caractère naturel ou agricole destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La zone est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'activités économiques. Elle est localisée au sud de la Ville, dans le prolongement du site du Biopôle, dont elle assure le prolongement.

La zone 2AU correspond à des secteurs à caractère naturel ou agricole et constitue une réserve foncière pour une urbanisation à long terme à vocation d'habitat principalement. La zone 2AU est non constructible en l'état et ne pourra être urbanisée qu'à l'issue d'une modification, d'une révision ou d'une mise en compatibilité du PLU.

La zone A correspond à des secteurs protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comprend :

- un secteur AM, identifiant les secteurs à forte dominante maraîchère ou horticole, divisé en deux sous-secteurs AMA et AMb,
- un secteur AV, identifiant le secteur viticole de la Mittelharth.

La zone N correspond à des secteurs protégés en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

A - RAPPORT DE LA COMMISSAIRE ENQUETRIX

1. Généralités

1.1. Objet de l'enquête publique

L'arrêté N°1746 du 17 octobre 2022 de Monsieur Eric Straumann, Maire de Colmar fixe l'ouverture et l'organisation d'une enquête publique relative au projet de modification N°3 du PLU de Colmar

L'objet de l'enquête est de porter à la connaissance du public, et de recueillir son avis, ainsi que celui de la commissaire enquêtrice, concernant le projet de modification N°3 du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Colmar qui a pour objectif principal d'améliorer l'aménagement des nouveaux quartiers et la qualité du cadre de vie.

1.2. Cadre juridique et réglementaire

Par décision du 27/09/2022 N° E22000104/67, le Tribunal Administratif de Strasbourg a désigné Monique Hutter en qualité de commissaire enquêtrice pour cette enquête publique.

Le cadre juridique et réglementaire de l'enquête est décrit dans l'arrêté N°1746 du 17 octobre 2022 de Monsieur Eric Straumann, Maire de Colmar

L'autorité organisatrice de cette enquête et maître d'œuvre du projet de modification N°3 du PLU de Colmar est la ville de Colmar, représentée par :

- Monsieur Eric STRAUMANN, Maire
- Madame Odile UHLRICH-MALLET, 1ère Adjointe au Maire en charge de l'urbanisme

Conformément à l'article 1 de l'arrêté, au terme de l'enquête, le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique (décision de l'Autorité Environnementale et avis des Personnes Publiques Associées), des observations du public et du rapport de la commissaire enquêtrice, devra être approuvé par délibération du Conseil Municipal de la ville de Colmar.

Dans un délai de deux mois à compter de l'affichage de cette délibération, les tiers concernés peuvent émettre un recours gracieux auprès de la mairie de Colmar. En cas de réponse négative (implicite ou explicite), un recours contentieux est possible.

1.3. Décision de l'Autorité Environnementale MRAe

Cette décision du 12 septembre 2022 de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale de ne pas soumettre à évaluation environnementale la modification N°3 du PLU de Colmar relève les points suivants :

Après analyse, la MRAe conclue positivement, sans émettre de recommandation, que le projet de modification N°3 du PLU de Colmar

- prend en compte :
 - le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) Grand Est approuvé le 24 janvier 2020 ;
 - le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Colmar Rhin-Vosges ;
 - le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Rhin-Meuse
- n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine
- n'est pas soumis à évaluation environnementale.

1.4. Composition du dossier d'enquête

Le dossier a été élaboré par le Service Etudes d'Urbanisme de la ville de Colmar accompagné de l'ADAUHR (Agence Départementale d'Aménagement et d'Urbanisme du Haut-Rhin)

Principalement représentés pour ce projet par :

Madame Laetitia Maus, Responsable du service études d'urbanisme de la ville de Colmar

Madame Christine Barth, Chargée d'études au service études d'urbanisme

Monsieur Jérôme Hohl, Chargé d'études au pôle urbanisme de l'ADAUHR

Le dossier comporte les documents suivants :

Documents du projet de modification N°3 du PLU de Colmar

1. Notice de présentation de l'enquête publique
2. Décision de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) du Grand Est
3. Avis de la chambre de commerce et d'industrie (CCI)
4. Avis de la collectivité européenne d'Alsace (CEA)
5. Note de présentation - projet
6. Orientations d'aménagement et de programmation - projet
7. Règlement - projet
8. Extrait du règlement graphique - projet
9. Plan de zonage Nord - projet
10. Plan de zonage Sud - projet
11. Plan de zonage 1/20000 - projet
12. Annexe - Délibération du cm du 24/06/2019 - point 44 : Meublés de tourisme - Instauration de l'autorisation préalable de changement d'usage et fixation des conditions des autorisations temporaires
13. Annexe - Délibération du cm du 24/06/2019 - point 45 : Mise en place de la procédure d'enregistrement des meublés de tourisme
14. Annexe - Délibération du cm du 31/01/2022 - point 8 : Procédure d'autorisation de changement d'usage des logements en meubles de tourisme - modification du règlement
15. Annexe - Règlement relatif aux autorisations de changement d'usage temporaire des locaux d'habitation à des fins de meublés de tourisme
16. Arrêté n°1746/2022 prescrivant l'enquête publique sur le projet de modification n° 3 du PLU de Colmar

Documents pour information :

17. Règlement du service de l'assainissement collectif - révision 2019
18. Plan de situation des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
19. Plan de zonage Nord de la modification n°2 du PLU
20. Plan de zonage Sud de la modification n°2 du PLU
21. Plan de zonage 1/20000 de la modification n°2 du PLU

Ainsi qu'un registre d'enquête papier sous la forme d'un fascicule préimprimé relié de 25 pages numérotées et paraphées par le commissaire enquêteur

La composition du dossier est conforme aux codes de l'environnement et de l'urbanisme et comprend l'avis de l'Autorité Environnementale.

Le dossier en version papier mis à la disposition du public en mairie de Colmar est identique à celui disponible sur le site internet : <https://www.colmar.fr/plu>

2. Nature et caractéristiques du projet de modification N°3 du PLU

2.1. Situation géographique

Colmar, préfecture du Haut-Rhin, est situé au centre de la Communauté Européenne d'Alsace.

La ville compte 68 620 habitants sur un ban communal de 66 km².

L'intercommunalité de Colmar agglomération compte 116 149 habitants et couvre en superficie de 244 km².

La majorité des quartiers restant à urbaniser sont situés au sud de Colmar dans des zones soumises à remontées de nappe phréatique rendant les caves et parkings souterrains impossibles

2.2. Historique du PLU de Colmar

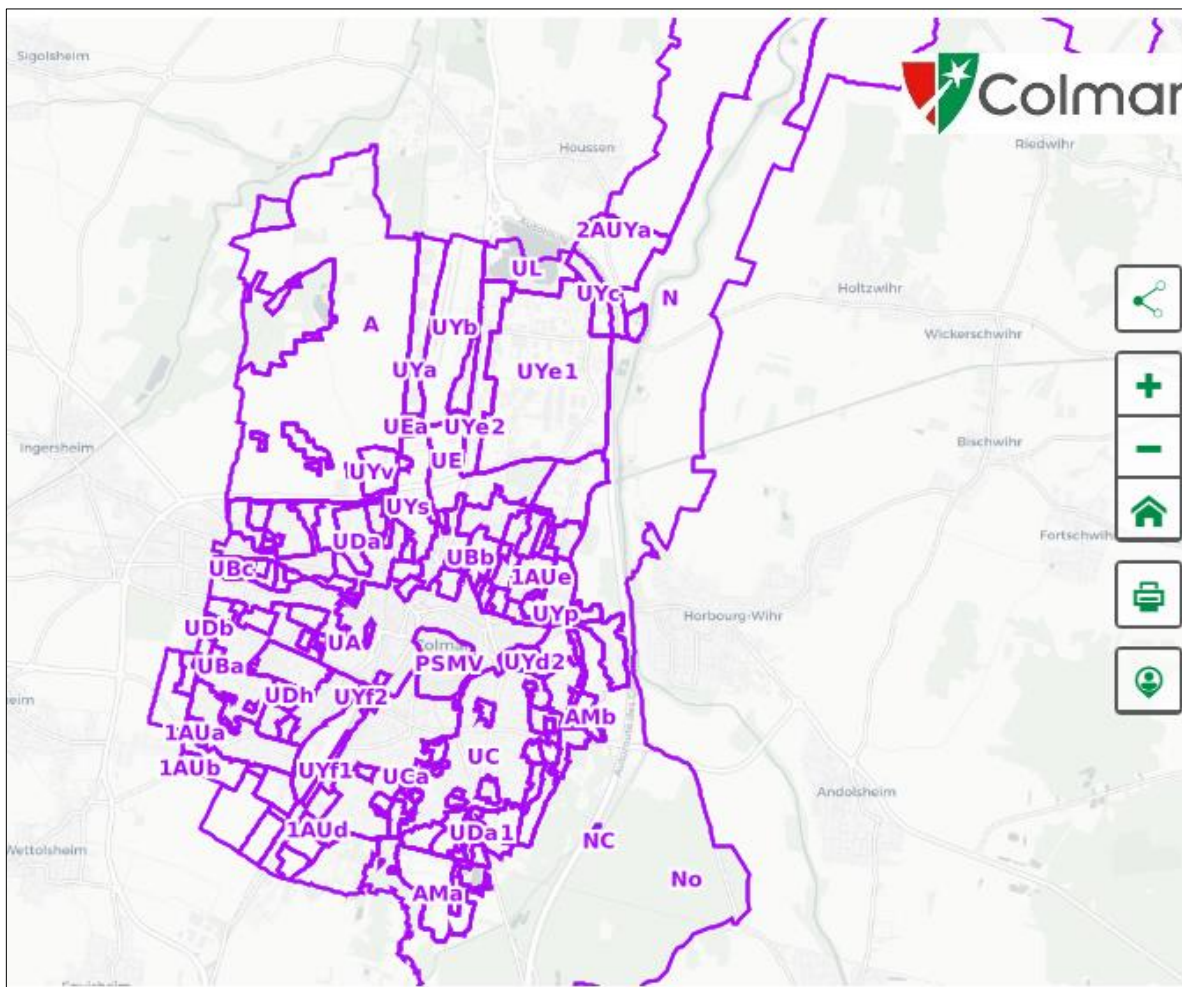
Le PLU de Colmar a été approuvé le 27 mars 2017, il a fait l'objet de deux modifications, le 24/09/2018 et le 31/01/2022. La modification N°2 concernait principalement le règlement de la zone UE et le reclassement en zone UE de deux secteurs pour permettre l'extension de la CEA et la construction d'un nouveau gymnase. Le rapport d'enquête publique du 13 décembre 2021, concernant la modification N°2, a fait l'objet de 29 observations du public et d'un avis favorable de la commissaire enquêtrice avec une recommandation concernant le « risque de remontées d'eaux par capillarité et inondations dans les zones identifiées comme telles dans le PPRI »

<https://colmar.titanet.pro/file/5789/rapport-conclusions-commissaire-enqueteur-modif-2-plu.pdf>

Il est à noter que le règlement du PLU ne concerne pas le centre ancien de Colmar qui est classé site patrimonial remarquable. C'est le règlement du PSMV (Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur), approuvé par la préfecture, qui régit le centre ancien.

Plan interactif du zonage du PLU actuellement en vigueur avant le projet de modification N°3

<https://www.colmar.fr/plu>



2.3. Description du projet de modifications N°3 du PLU de Colmar

Après quatre années de mise en pratique de son PLU, la ville de Colmar a dressé un bilan sur la base d'échanges entre les élus et la population, d'analyse des indicateurs socio-démographiques et d'analyse des morphologies urbaines réalisées, notamment celle des constructions les plus récentes sur les secteurs 1AU couverts par des OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation).

A l'issue de ce bilan, plusieurs modifications à visées environnementales sont projetées dans le cadre de la modification N°3 du règlement. Les autres modifications projetées sont des ajustements minimes du règlement, la réinscription d'un espace boisé classé et l'ajout aux annexes du PLU, de la réglementation des meublés de tourisme déjà entérinée par ailleurs.

Hormis l'affectation de l'école Serpentine au zonage UE, aucune modification n'est prévue concernant les zonages du règlement graphique, ni la densité de logements, ni les hauteurs des constructions autorisées.

2.3.1 Améliorer l'aménagement des nouveaux quartiers dans les 9 zones à urbaniser 1AU

Les propositions de modifications concernant le règlement du PLU et le contenu des OAP visent à :

- Favoriser un usage optimal du foncier, une mixité des formes urbaines et une meilleure insertion paysagère
- Garantir un système viaire bouclé avec le réseau existant et la poursuite harmonieuse de l'urbanisation en cas d'opération partielle
- La distance de recul minimale entre les projets de construction en 1AU et les zones urbaines limitrophes UA à UY ne pourra plus être inférieure à 3 mètres sur cette limite. Elle reste à 2 mètres ou sur limite séparative ou moitié de la hauteur à l'intérieur des zones 1AU (Article 7 1AU)
- Augmenter les surfaces minimales des opérations pour permettre la réalisation d'un espace vert récréatif d'un seul tenant et la mutualisation des parkings pour $\frac{3}{4}$ des stationnements dans des ouvrages dédiés ou dans l'emprise des constructions.
- Ajouter un coefficient de biotope par surface (CBS) permettant de garantir un niveau de végétalisation et de non-imperméabilisation pour les secteurs 1AUc, 1AUd et 1AUe

2.3.2 Mieux gérer le cycle de l'eau

- En zones 1AU et 2AU, toute opération devra prévoir des dispositifs de rétention des eaux de pluie, soit à la parcelle, soit à l'échelle de l'ensemble de l'opération.
- Dans toutes les zones, mieux intégrer et préserver la fonctionnalité des fossés et leurs berges dont les distances de recul seront mesurées à partir du point haut des berges et augmentées d'un mètre en 1AU.
- Afin de favoriser l'infiltration des eaux de pluie, dans toutes les zones, ajout de la mention : les eaux pluviales des toitures, les eaux pluviales des voiries et des parkings privés, doivent être gérées conformément au règlement du service de l'assainissement de Colmar Agglomération.

2.3.3 Végétaliser les projets pour mieux accompagner la densification

- En zones UC, remettre de la qualité du cadre de vie au cœur des projets en végétalisant davantage les façades et en laissant 35% de surface libre (au lieu de 30%), dont 30% de la surface de la parcelle en pleine terre
- Définition des volumes de terre minimum pour les plantations

2.3.4 Favoriser l'adaptation du tissu bâti au changement climatique

- Dans toutes les zones, pour les bâtiments existants, introduction d'une dérogation de 30 cm permettant l'isolation de la toiture, des murs par l'extérieur, la végétalisation des façades et des dispositifs de protection contre le rayonnement solaire
- Clarifications en matière d'espaces en pleine terre, de plantations en bacs et de façades végétalisées.

2.3.5 Encourager la pratique du vélo

- Augmentation des normes minimales de réalisation de stationnements vélos dans les nouvelles constructions,
- Réalisation de locaux vélos couverts, en rez de chaussée et aisément accessibles à proximité des entrées d'immeubles
- Réglementation des caractéristiques techniques des arceaux vélos

2.3.6 Ajustements techniques dans le règlement

Améliorer et faciliter la mise en œuvre du règlement écrit en réalisant des ajustements techniques et des corrections de coquilles dans le règlement notamment à la demande des services instructeurs.

2.3.7 Intégration à la zone UE de l'ensemble du terrain de l'école Serpentine

Modifier le règlement graphique pour intégrer l'école primaire Serpentine (actuellement en zone Uc), à la zone UE : Urbaine Equipements bâtiments publics ou d'intérêt collectif ainsi que le bâtiment adjacent (actuellement en zone UCa). Ce bâtiment appartient à la mairie de Colmar et comprend deux logements en location dont l'un pour le concierge de l'école.

2.3.8 Ajouter aux annexes du PLU le règlement municipal sur les meublés de tourisme

Cet ajout aux annexes du PLU concerne l'ensemble du ban communal. Il informe de la procédure d'autorisation préalable de changement d'usage pour les meublés de tourisme entérinée par la délibération du Conseil Municipal en date du 24 juin 2019, et la modification des conditions d'autorisation entérinée par la délibération du Conseil Municipal en date du 31 janvier 2022.

2.3.9 Réinscription de l'Espace Boisé Classé situé le long de la Lauch

La version initiale du PLU concernant l'Espace Boisé Classé situé le long de la Lauch entre l'avenue Clémenceau et le Boulevard Saint-Pierre avait fait l'objet d'une décision d'annulation partielle du tribunal administratif du 11 octobre 2018.

Cette modification du PLU régularise ainsi la réinscription de l'espace boisé classé n°7 tel qu'il était délimité dans le POS de 1992 et dans l'état de sa dernière application avant l'adoption du PLU.

3. Déroulement de l'enquête publique

3.1. Dates et siège de l'enquête

Les dates de l'enquête ont été fixées d'un commun accord entre Mme Maus et Mme Hutter.
La durée de l'enquête est de 33 jours consécutifs :

du lundi 7 novembre au vendredi 9 décembre 2022

Dans le respect des règles sanitaires, la commissaire enquêtrice s'est tenu à la disposition du public en mairie, 1 place de la mairie à Colmar les :

- **le lundi 7 novembre 9h00 à 12h00 - bureau 212** (2e étage avec ascenseur),
- **le vendredi 18 novembre de 16h00 à 19h00 - salle 032** (rez-de-chaussée),
- **le mercredi 30 novembre de 14h30 à 17h30 - salle 032** (rez-de-chaussée),
- **le vendredi 9 décembre de 16h00 à 19h00 - salle 032** (rez-de-chaussée).

3.2. Mise à disposition du dossier, du registre et du rapport d'enquête

Le 7 novembre 2022 à 8h30, j'ai paraphé le registre ainsi que la totalité des documents constitutifs du dossier.

Ils ont été mis à la disposition du public, durant toute la durée de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture, au service études d'urbanisme, à la mairie de Colmar, 1 place de la mairie 68021 Colmar

- En format papier
- Ainsi que sur un poste informatique accessible gratuitement au service études d'urbanisme.

Le rapport et les conclusions de la commissaire enquêtrice seront tenus à la disposition du public à la mairie de Colmar, à la Préfecture du Haut-Rhin et sur le site internet www.colmar.fr/plu, pendant un an après la date de clôture de l'enquête.

Facilement accessibles depuis la page d'accueil du site internet de la mairie de Colmar :

- J'ai observé avant le début de l'enquête, que l'avis de l'enquête a été mis en ligne dès le 24 octobre 2022.
- L'ensemble des documents du dossier a été accessible à partir du 7 novembre 2022.
- Le dépôt des observations sur le site internet a été possible du 7 novembre à 8h30 jusqu'au 9 décembre 2022 à 24h.



The screenshot shows the Colmar municipal website. At the top, there is a navigation menu with links: Découvrir / Sortir, Vivre / Étudier, Participer / S'exprimer, S'informer / Suivre, Entreprendre / S'installer, and Démarches en ligne. Below the menu is a banner image of a fountain with a downward arrow. The main heading reads "EN CE MOMENT DANS MA VILLE". Underneath, it says "ACTUALITÉS". A green button with a document icon and the text "ENQUETE PUBLIQUE" is visible. To the right, there is a section titled "ENQUÊTE PUBLIQUE : MODIFICATION N°3 DU PLU" with a short text paragraph and a link "+ lire la suite".

3.3. Dépôt des observations du public

Pendant le délai de l'enquête, chacun a pu transmettre ses observations et propositions :

- Soit en les consignant sur le registre d'enquête coté et paraphé par la commissaire enquêtrice et disponible au service études d'urbanisme avec le dossier d'enquête.
- Soit en les adressant par courrier à l'attention de Madame la commissaire enquêtrice, à la mairie de Colmar, 1 place de la mairie 68021 Colmar Cédex.
- Soit en les adressant par courrier électronique à l'adresse courriel dédiée : enquetepubliqueplu@colmar.fr
- Soit en déposant directement une observation par le formulaire de contact dédié à l'enquête publique sur le site internet de la mairie de Colmar <https://www.colmar.fr/plu>

Afin de permettre au public de consulter toutes les observations déposées, elles ont été consultables sur le site internet <https://www.colmar.fr/plu>

Le parallélisme entre les observations mises en ligne et les observations consultables sur support papier a été assuré par le service étude d'urbanisme de la ville de Colmar :

- Les observations parvenues par courriel ou sur <https://www.colmar.fr/plu> seraient imprimées au fur et à mesure et jointes au registre papier.
- Les observations du registre d'enquête, les courriers et courriels seraient également insérées au fur et à mesure en tant qu'observations sur <https://www.colmar.fr/plu>

Faire part de ses observations

Pendant la durée de l'enquête, chacun peut consigner ses éventuelles observations :

- sur le registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par la commissaire enquêteur, tenu à disposition du public en mairie de Colmar aux jours et heures habituels d'ouverture,
- par voie postale à Madame la commissaire enquêteur, à l'adresse suivante : Mairie de Colmar - 1 place de la Mairie - 68021 Colmar Cedex,
- sur l'adresse courriel dédiée : enquetepublique.modificationplu@colmar.fr
- via le formulaire en ligne ci-dessous

i Toutes les informations concernant les observations consignées (que ce soit au format papier ou numérique) seront accessibles à tous en consultant le registre des observations ci-dessous.

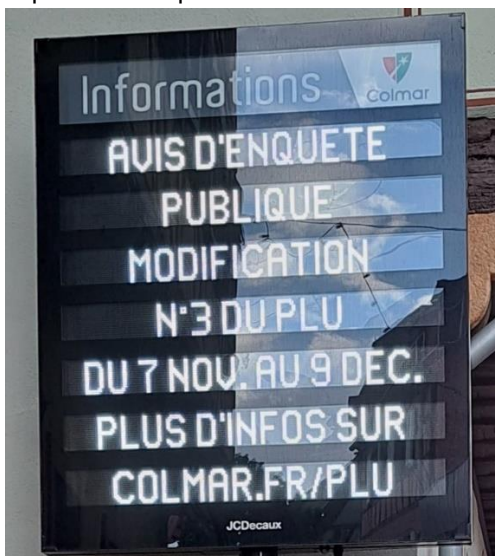
[J'ACCÈDE AU FORMULAIRE EN LIGNE](#)

Voir les observations faites

- [Sur le registre d'enquête et par courrier](#)
- [En ligne \(formulaire ou courriel\)](#)

3.4. Publicité de l'enquête sur les journaux (panneaux) électroniques

A partir du 21/10/2022, une information sur la tenue de l'enquête publique a été diffusée sur les 8 panneaux répartis dans la ville de Colmar



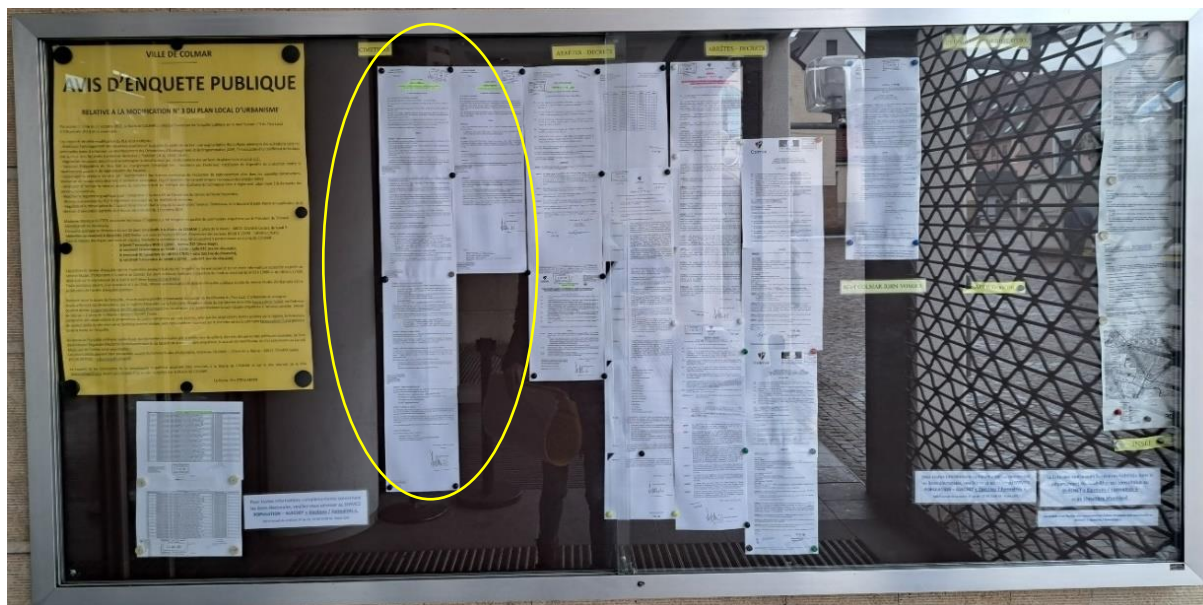
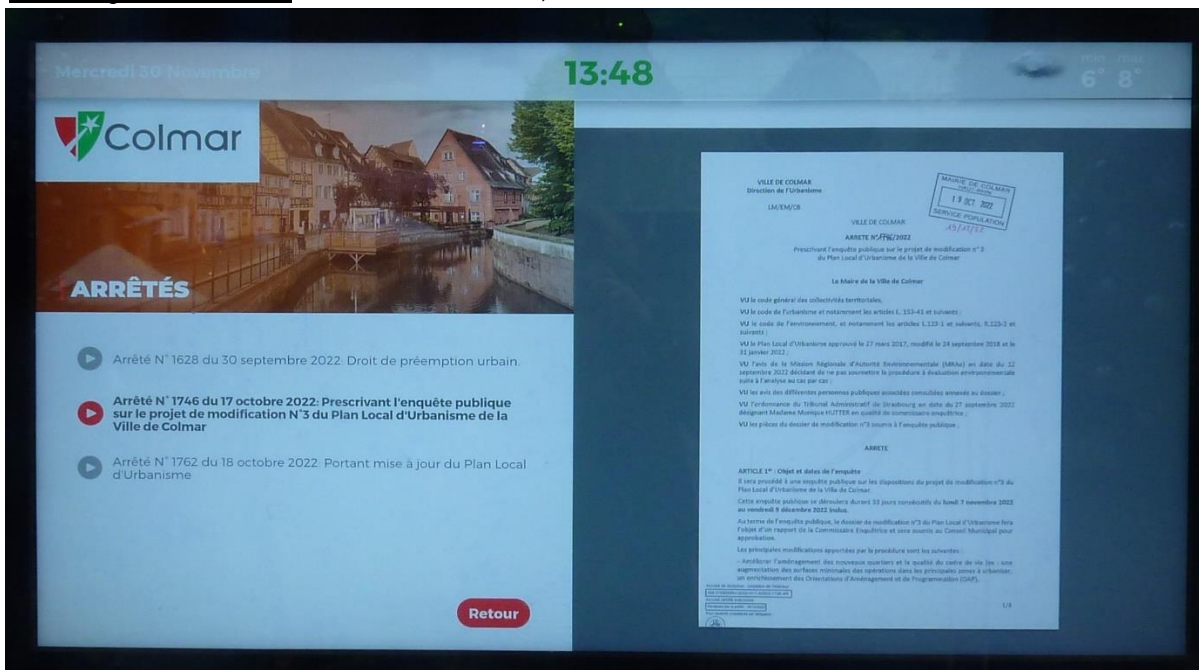
3.5. Publicité de l'enquête sur les réseaux sociaux

Messages sur les pages officielles Twitter et Facebook de la ville de Colmar >>>



3.6. Publicité de l'enquête par voie d'affichage (Certificat pièce jointe 2)

Lors de chacun de mes passages en mairie de Colmar, j'ai vérifié la présence de l'arrêté sur le tableau d'affichage du sas d'entrée de la mairie où il a été affiché le 21/10/2022 ainsi que sur l'écran numérique d'affichage administratif situé devant la mairie, accessible 24h/24.



L'avis de l'enquête publique format A2, couleur jaune a été affiché dans le sas d'entrée de la mairie.

Ainsi que pour 3 principales OAP restant à aménager :

- Biberacker
- Silberrunz
- Nicklausbrunn

Et au 42 Avenue Georges Clémenceau pour la modification de zonage concernant le groupe scolaire Serpentine

Les photos et les emplacements de ces 4 affichages figurent en (pièce jointe 3)

3.7. Publicité de l'enquête par voie de presses régionales (pièce jointe 4)

Annonce du premier avis (17 jours avant le début de l'enquête) :

- dans le quotidien « Dernières Nouvelles d'Alsace » du 21 octobre 2022
- dans le quotidien, « l'Alsace » du 21 octobre 2022

Annonce du second avis (4 jours après le début de l'enquête) :

- dans le quotidien "Dernières Nouvelles d'Alsace" du 11 novembre 2022.
- dans le quotidien, « l'Alsace » du 11 novembre 2022

Les dates de parutions, la publicité et le contenu des parutions légales ont été vérifiés par mes soins et sont conformes au code de l'environnement et de l'urbanisme.

3.8. Publicité de l'enquête dans le Point Colmarien

La tenue de l'enquête a fait l'objet d'une pleine page de la revue municipale bimensuelle le Point Colmarien de décembre 2022, distribuée vers le 5 décembre, malheureusement seulement 4 jours avant la fin de l'enquête. Il était en effet trop tard pour une diffusion dans la revue d'octobre et il n'y a pas de revue en novembre.



POUR UNE VILLE ENCORE PLUS VERTE

Avec la modification de son Plan local d'urbanisme (PLU), la Ville de Colmar veut renforcer la place du végétal dans les futurs projets immobiliers.

Plus de végétal, moins de minéral, et un meilleur cadre de vie. Voilà les objectifs de la Municipalité, au travers de la modification du Plan local d'urbanisme. Une enquête publique se déroule à ce sujet jusqu'au 9 décembre.

La modification du PLU permettra à la Ville de bénéficier de différents outils réglementaires. En particulier, les parkings des nouveaux lotissements devront être construits en silo, pour concentrer le stationnement, faire la part belle au végétal et créer des quartiers plus apaisés. Les fossés devront être mieux intégrés, pour garantir leur bonne fonctionnalité hydraulique et écologique. Dans les espaces publics aussi, la présence du végétal sera accentuée, et ce, dès la conception des projets.

En parallèle, la Ville développe la pratique du vélo : à titre d'exemple, les nouvelles constructions devront inclure des locaux vélos à proximité des entrées des immeubles. Enfin, le PLU permettra d'inciter les interventions visant à adapter le tissu bâti existant au changement climatique (facilitation de travaux d'isolation en extérieur, etc.).



Qu'est-ce qu'un PLU ?

Le Plan local d'urbanisme (PLU) est un document qui détermine les conditions d'utilisation et d'aménagement des sols.

VOTRE AVIS nous intéresse !

Depuis le 7 novembre, et jusqu'au 9 décembre, vous pouvez donner votre avis au sujet de la modification du PLU :

- sur le registre d'enquête publique situé à la mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture,
- par voie postale à Madame la commissaire enquêtrice, à l'adresse suivante :
Mairie de Colmar
1 place de la Mairie
68021 Colmar Cedex,
- sur l'adresse mail enquetepublique.modificationplu@colmar.fr
- via le formulaire en ligne sur colmar.fr

Une dernière permanence sera assurée à la Mairie de Colmar (salle 32 au rez-de-chaussée), le vendredi 9 décembre de 16h à 19h.

3.9. Conférence de presse du 7 novembre 2022 (pièce jointe 5) :

Le premier jour de l'enquête publique, lundi 7 novembre à 17h, la mairie de Colmar a souhaité tenir une conférence de presse concernant la modification N°3 du PLU de Colmar et cette enquête publique.

Elle s'est tenue en présence de :

Monsieur Eric Straumann, Maire de Colmar

Madame Odile Uhrich-Mallet, 1^{ère} Adjointe au Maire de Colmar et en charge de l'urbanisme,

Madame Laetitia Maus, Responsable du service études d'urbanisme de la ville de Colmar

Monsieur Pierre Rivet, Directeur Général des Services Techniques de la ville de Colmar

M. Straumann et Mme Uhrich-Mallet ont présenté le dossier aux journalistes des médias locaux :

- les Echos
- EBRA média (DNA et l'Alsace).

Les articles des Echos, des DNA et de l'Alsace, édités à l'issue de cette conférence de presse figurent en pièce jointe 5 avec pour titres :

Colmar veut verdier ses futurs quartiers

La municipalité haut-rhinoise modifie son plan local d'urbanisme en vue de rendre ses prochains projets immobiliers plus verts et de contenir l'étalement urbain.

La Ville souhaite des lotissements plus verts

Une enquête publique vient d'être ouverte avant modification du Plan local d'urbanisme de Colmar.

La Ville envisage de fixer de nouvelles règles avant la construction des futurs lotissements afin de « remettre la qualité de vie au cœur des projets ».

3.10. Réunion de préparation de l'enquête publique et visite de terrain 14/10/22

Préalablement à la réunion, Mme Maus m'a présenté les deux salles prévues pour les permanences ainsi que le service Etudes d'Urbanisme et les personnes avec qui je pourrais être amenée à travailler et qui ne seraient pas présentes à la réunion :

Madame Caroline Delattre - Géomaticienne

Madame Elodie Mercier - Chargée de gestion administrative et comptable

Pour toutes questions relevant de leur domaine, Mme Maus m'a remis les coordonnées de :

- Madame Gaëlle Thauvin, Responsable du bureau urbanisme et planification territoriale à la DDT de Colmar
- Monsieur Jérémie Steiger, Chef du service eau et assainissement de la ville de Colmar

La réunion de prise de contact et de présentation du dossier s'est tenue à la mairie de Colmar, le 14 octobre de 14h à 16h, en présence de :

Madame Odile Uhrich-Mallet, 1^{ère} Adjointe au Maire de Colmar et en charge de l'urbanisme,

Madame Laetitia Maus, Responsable du service études d'urbanisme de la ville de Colmar

Madame Christine Barth, Chargée d'études au service études d'urbanisme

Monsieur Jérôme Hohl, Chargé d'études au pôle urbanisme de l'ADAUHR (Agence Départementale d'Aménagement et d'Urbanisme du Haut-Rhin)

Mme Monique Hutter, Commissaire enquêtrice en charge de l'enquête publique

Mme Uhrich-Mallet m'a expliqué avec conviction les principaux enjeux de la modification N°3 du PLU de Colmar qui prennent en compte les retours d'expérience des constructions bâties au cours des dernières années et plus particulièrement au niveau des OAP. Le but recherché est d'apporter plus de précision au règlement des zones urbaines et à urbaniser afin de :

- Mieux protéger la nappe phréatique d'Alsace, la ressource en eau et prévenir les risques d'inondation en limitant l'imperméabilisation des sols, en limitant fortement les parkings en pied d'immeubles remplacés par des ouvrages dédiés (les parkings souterrains étant proscrits en zones inondables) et en conservant et rétablissant les fossés.
- Apporter plus de végétalisation pour désimperméabiliser, éviter les ilots de chaleur et favoriser les espaces verts pour les habitants et la biodiversité à l'image du quartier Vauban à Fribourg
- Favoriser et faciliter l'usage du vélo qui rejoint également la concertation en cours sur la piétonnisation du centre-ville.
- Ces mesures s'accompagneront par la suite d'une charte et de communication avec les habitants, les promoteurs, constructeurs et agents immobiliers

Appelée à une tâche urgente, Mme Edeline Courier, Directrice de l'urbanisme est passée rapidement, pour montrer son engagement dans ce projet de modification du PLU et la cohésion du projet porté par toute la municipalité.

Mme Uhrich-Mallet nous a quittés pour une autre réunion et Mme Maus a pris le relais avec autant de conviction pour décrire en détail la logique et le contenu de la note de présentation et les modifications projetées au règlement d'urbanisme.

Il est à noter que le règlement du PLU ne concerne pas le centre ancien de Colmar qui est classé site patrimonial remarquable. C'est le règlement du PSMV (Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur), approuvé par la préfecture, qui régit le centre ancien.

Nous avons ensuite échangé sur :

- La procédure de calcul du CBS qui fera l'objet d'une explication téléphonique de Mme Barth à Mme Hutter (ce qui fut fait le 21/10/2022)
- Les moyens d'information de la tenue de l'enquête, l'affichage des avis d'enquête, les journaux (panneaux) électroniques, la revue municipale : le point colmarien de décembre 2022.
- A la demande de Mme Hutter, ajout au dossier d'enquête en temps qu'information :
 - o d'un plan format A2 de la situation des OAP
 - o du règlement du service de l'assainissement de Colmar Agglomération
- Envoi du PPRI de Colmar à Mme Hutter avant le début de l'enquête

Puis, nous avons parcouru en voiture de 16h à 17h30, l'ensemble des OAP en nous arrêtant :

- Rue des Aunes
- Biberacker
- Silberrunz
- Niklausbrunn
- Semm Nord

Cette visite m'a permis de prendre connaissance de l'état d'avancement et de l'environnement des OAP et je remercie Mmes Maus et Barth pour le temps passé et les explications fournies.

3.11. Initiatives de la commissaire enquêtrice

A ma demande, les compléments suivants ont été ajoutés à l'arrêté et à l'avis d'enquête :

- Une description plus détaillée du projet de modification du PLU,
- La création d'une adresse courriel dédiée à l'enquête publique
- A l'issue de l'enquête, mise à disposition du rapport d'enquête sur le site internet de la mairie www.colmar.fr/plu

L'avis d'enquête sera affiché pour Serpentine et au niveau des principales OAP non finalisées qui seront concernées par la modification N°3 du PLU.

Une information sur la tenue de l'enquête sera diffusée au niveau les journaux (panneaux) électroniques. Ainsi que dans la revue bi-mensuelle : le point colmarien de décembre 2022 (il n'y a pas de revue en novembre)

Vérification des affichages, visites de terrain et photos avant ou après les permanences.

Dans un souci d'indépendance, j'ai estimé ne pas devoir être présente à la conférence de presse organisée par la ville de Colmar le premier jour de l'enquête.

Le 14/12/2022, entretien téléphonique avec M. Jérémie Steiger, Chef du service eau et assainissement de Colmar Agglomération au sujet de l'infiltration des eaux de pluie, des réservoirs enterrés et de la contribution par courriel O67 hors délai de M. Rieffel. M. Steiger m'a fourni toutes les explications nécessaires pour la suite de mon rapport.

Echange de courriels avec Mme Olivia Ghazarian, Directrice du syndicat des rivières de Haute-Alsace, pour connaître l'état d'avancement de l'étude hydrologique sur les fossés demandée par la ville de Colmar en 2021. La réponse du 12/12/2022 étant « Nous venons justement de réceptionner les premiers éléments de cette étude. Nous prévoyons d'organiser une réunion avec la ville de Colmar début janvier pour leur exposer les premières conclusions »

J'ai pris en compte 3 contributions qui ont été envoyées par courriel à l'adresse dédiée le samedi 10 et dimanche 11 décembre 2022 et m'en suis expliquée dans le PV de synthèse du 17/12/22 :

Motif de la prise en compte de ces 3 courriels hors délai de 1 et 2 jours.

Après la cloture de l'enquete le vendredi 9/12/22, 2 courriels O66 (Gaston Rieffel) et O67 (Frédéric Lincker) ont été envoyés le samedi 10/12/22 et 1 courriel O68 (Mme Aurel) le dimanche 11/12/22. J'ai souhaité les prendre en compte parce que :

- *Le deuxième O67 était un plan nécessaire à la compréhension de l'observation O65 que M. Lincker, à la lecture du Point Colmarien (distribué seulement 4 jours environ avant la fin de l'enquete), avait envoyée le vendredi pendant le délai de l'enquete.*
- *Le troisième : contribution de Mme Aurel O68 répond pleinement au sujet de l'enquête publique en apportant un témoignage familial qui n'avait pas encore été évoqué au cours de cette enquete.*
- *Le premier O66 ne concerne pas le sujet de l'enquête mais je ne pouvais pas le refuser en acceptant les deux autres.*

Un courriel de M. Nicolas Schaedele daté du 9/12/22 adressé à M. le Maire, mentionnant l'enquête publique a refait surface le 23 décembre après la remise du PV de synthèse du 17/12/2022. Il s'agit d'un complément utile à la contribution n° O5 (via courriel) de M. Schaedele du 01/12/2022. D'un commun accord avec Mme Maus, il a été intégré au mémoire en réponse et au fichier des observations en ligne en O66. Ce qui a décalé les numéros des 3 contributions hors délai suivantes : O66 – O67 – O68 du PV de synthèse qui sont devenus O67 – O68 – O69 dans ce rapport, dans le fichier des observations faites en ligne et le mémoire en réponse de la mairie. Il y a donc une contribution de plus dans le bilan quantitatif des contributions figurant dans ce rapport que dans le PV de synthèse.

Le 18/01/2023, j'ai téléphoné à Mme Gaëlle Thauvin, Responsable du bureau urbanisme et planification territoriale à la DDT de Colmar pour avoir confirmation des seuils de surfaces soumettant les projets à évaluation environnementale ou cas par cas ainsi que les seuils des dossiers loi sur l'eau. Je lui ai aussi demandé quelle procédure utiliser pour les espèces protégées signalées lors de l'EP (chouettes hulottes). Elle m'a donné les coordonnées du Chef du pôle espèces et expertise naturaliste, Service eau, biodiversité, paysages de la DREAL à Strasbourg ce qui m'a permis de traiter le sujet.

3.12. Clôture de l'enquête et modalités de transfert des dossiers et registres

Le vendredi 9 décembre 2021 à 19h, j'ai clôturé le registre papier de Colmar et l'ai emporté ; ainsi que l'ensemble des courriers originaux et la copie papier des contributions faites en ligne. Toutes les contributions sont restées accessibles sur le site internet <https://www.colmar.fr/plu>.

J'ai laissé le dossier d'enquête original paraphé au service études d'urbanisme de la mairie de Colmar.

Le 18/01/2023, j'ai envoyé par voie postale avec accusé de réception, la version papier de l'ensemble des contributions originales (registre, courriers, lettres type) ainsi que l'impression papier des 89 pages du fichier des observations effectuées en ligne.

3.13. PV de synthèse et demande de mémoire en réponse (Annexe 1)

Le 18 décembre 2022, après une réunion de deux heures avec Mmes Maus et Barth en visio-conférence le 15 décembre, j'ai envoyé par courriel en version pdf, au service études d'urbanisme, le PV de synthèse comprenant les observations et questions du public ainsi que mes questions. La version word du même PV a été transmise par we transfer afin que la mairie de Colmar puisse y insérer ses réponses.

3.14. Mémoire en réponse de la Ville (Annexe 2)

En raison du nombre de contributions et du temps nécessaire pour les analyser et y répondre, mais également des fêtes de fin d'année (la mairie étant fermée du 27 au 31 décembre 2022), Mme Maus m'a indiqué que le délai habituel de 15 jours ne pourrait pas être tenu. D'un commun accord, nous avons convenu que je rendrai mon rapport-avis-conclusions à cette enquête publique 8 jours après que la mairie m'ait remis son mémoire en réponse, vraisemblablement courant janvier 2023. J'en ai informé le tribunal administratif par courriel du 8 janvier 2022, copie Mme Maus.

Le mémoire en réponse de la mairie de Colmar m'est parvenu le 13/01/2023 en versions pdf et word et le 16/01/23 en version papier par voie postale.

3.15. Modalité de remise du rapport et des conclusions

Après échanges téléphoniques, j'ai envoyé mon rapport, conclusions et avis motivé accompagné des annexes et pièces jointes à Mme Maus en version pdf par we transfert le 22/12/2023.

Mme Maus m'a indiqué que la mairie de Colmar se chargera de l'impression papier du rapport et de sa diffusion aux instances concernées.

Le 23/01/2023, j'ai également envoyé en version dématérialisée sur la plateforme d'échange du TA, mon rapport, conclusions et avis motivé accompagnés des annexes et pièces jointes au Tribunal Administratif de Strasbourg.

4. Bilan quantitatif des contributions à cette enquête publique

4.1. Comptabilisation des contributions

Numération des contributions		Nombre de personnes	Doublons décomptés	Nombre de contributions	Nb contributions par type
Avis des personnes publiques associées : Chambre de commerce et de l'Industrie	PPA	1		1	1 dans le dossier EP
Observations consignées sur le registre	R1à9	9		9	9 dans le registre
Courriers déposés en mairie	C2à7	6		6	7 courriers
Pétition de 13 riverains de la Lauch, comptée dans les courriers	C1	13		1	
Lettres type 1 de l'ASQM et riverains sympatisants	L	48-1=47	1xO26	44-1=43	52 lettres type
Lettres type 2 concernant principalement le quartier des maraichers, issues de personnes ayant également signé une lettre type 1. Ces personnes ne sont pas comptées deux fois	L			9	
Courriels à l'adresse mail dédiée enquetepublique.modificationplu@colmar.fr	O	12		12	69 Obs faites en ligne
Courriel du 9/12/22, adressé à M.le Maire en complément de l'observation O5 du 1/12	O66	-		1	
Courriels hors délai le samedi 10 et dimanche 11 décembre mais pris en compte.	O67 O68 O69	3		3	
Formulaires en ligne sur https://www.colmar.fr/plu Les personnes ayant envoyé plusieurs contributions ne sont comptées qu'une fois	O	37		53	
Total		128		138	138

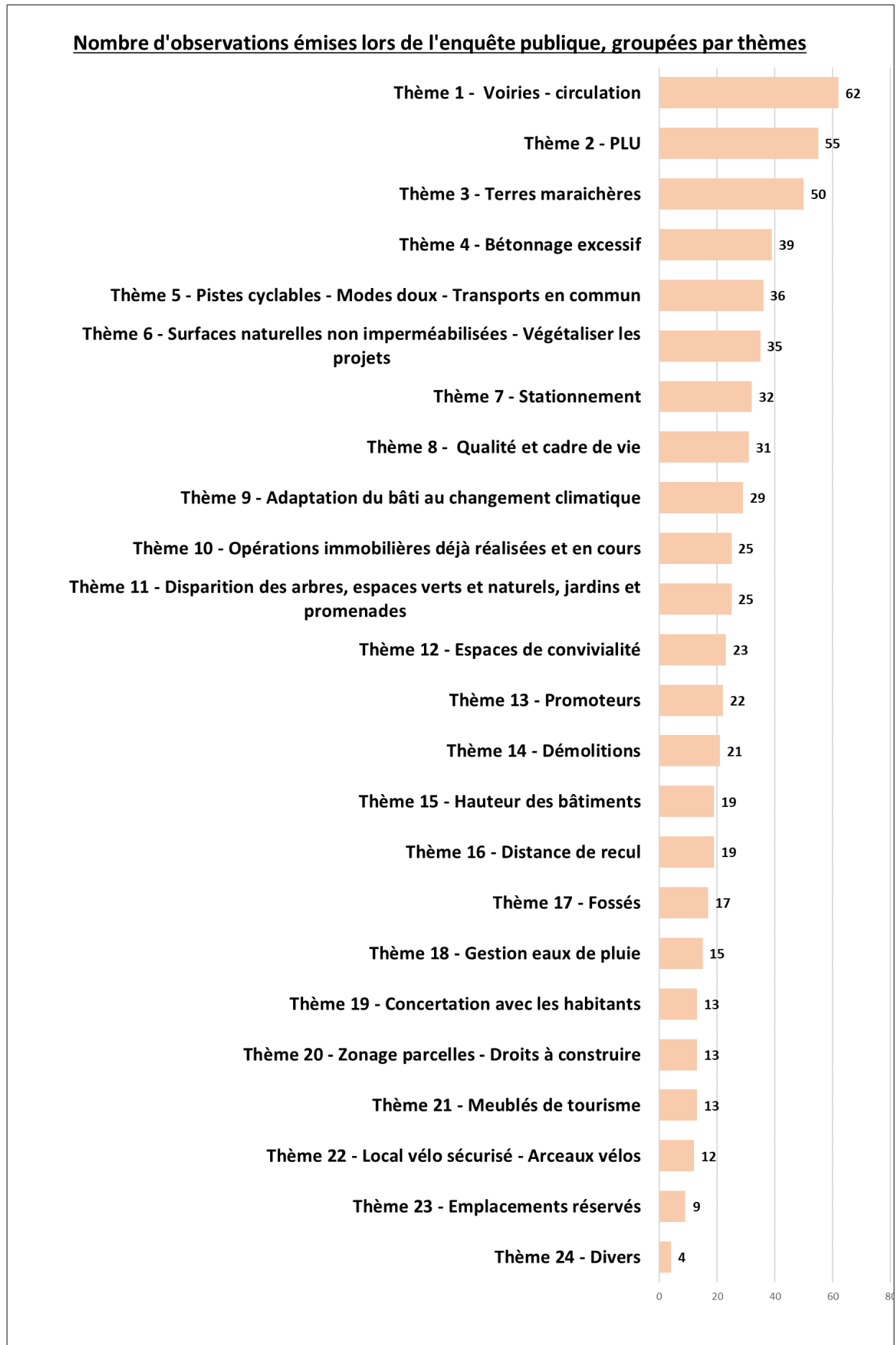
128 personnes se sont manifestées au cours de cette enquête publique en déposant 138 contributions

Dont l'Autorité Environnementale MRAe, 1 personne publique associée, 3 Associations et 4 architectes :

- La Mission Régionale d'Autorité environnementale dans le dossier de l'enquête.
- La Chambre de Commerce et de l'Industrie en temps que PPA dans le dossier de l'enquête.
- L'Association de Sauvegarde du Quartier des Maraichers Président : Raymond Koegele
Lettres papier L1 à L15 et O36 et riverains L16 à L42
- L'association de Préservation de l'environnement et du patrimoine Colmar Sud (en cours de création)
Président : Jean-Marie Haegy – Observation en ligne O20
- Alsace Nature : Christian Uhrweiller - Vice-Président en charge de la Coordination du Haut-Rhin –
Observation en ligne O40
- Quatre architectes - Observations en ligne : Tristan Chaudon O24 - Billy Martini O32 - Michael Burgaentzlen O49 - Nicolas Schaedele O5 et O66 (architecte paysagiste, la contribution O66 n'a toutefois pas été intégrée aux classements par thèmes parce qu'elle ne m'est parvenue que le 23/12/22)

De façon générale, les contributions n'indiquent pas si elles sont favorables ou défavorables à la modification N°3 du PLU de Colmar. Plusieurs contributeurs ont indiqué que la modification N°3 allait dans le bon sens. La majorité des contributeurs ont signalé leur contestation envers les réalisations des dernières années et souhaiteraient que les modifications du PLU aillent plus loin.

4.2. Nombre d'observations groupées par thèmes



4.3. Compte-rendu des permanences

Permanence du	Nombre de personnes venues aux permanences	Nombre de personnes ayant également consulté le service études d'urbanisme	Observations dans le Registre et Courriers déposés lors des permanences
07/11/22	2	2	0
18/11/22	18 dont 1 promoteur (Foncière du Rhin), 5 personnes de l'Association de Sauvegarde du Quartier des Maraichers, et 1 personne de l'Association de Sauvegarde de l'Environnement et du Patrimoine des Quartiers Sud de Colmar	8 dont 5 personnes de l'Association de Sauvegarde du Quartier des Maraichers	1 observation R1 dans le registre
30/11/22	8 personnes dont 2 personnes représentant les pétitionnaires de la continuité écologique de la Lauch	4	3 observations R2-R3-R4 dans le registre 1 pétition C1 de 13 signataires 1 Courrier C2
Hors permanence			3 observations manuscrites dans le registre R5 R6 R7 dépôt de nombreuses lettres type (voir comptage § 5.4) et de 2 Courriers C6 et C7
09/12/22	9 Personnes dont 1 représentant d'Alsace Nature	3	2 observations R8-R9 3 courriers déposés C3 C4 C5
Total	35 personnes sont venues aux permanences	15 personnes ont également consulté le service études d'urbanisme	9 observations manuscrites dans le registre 5 courriers déposés lors des permanences

Les 35 personnes qui sont venues aux permanences en toute civilité, souhaitent s'informer sur l'objet de l'enquête publique, les modifications projetées, les chances d'aboutissement de leurs requêtes, et me faire part de leurs préoccupations concernant leur droit à construire, les réalisations immobilières projetées et celles déjà réalisées dans leur quartier, certains emplacements réservés, le réseau viaire et la règlementation des meublés de tourisme.

A l'issue des permanences, ces personnes ont généralement transmis leurs observations via les différents moyens indiqués dans l'avis de cette enquête publique.

J'ai recommandé aux personnes ayant des questions spécifiques de s'informer également auprès du service études d'urbanisme au 2^{ème} étage et dont les coordonnées figurent dans l'avis d'enquête ; ce que 15 d'entre elles ont effectué.

Une dizaine de personnes ont téléphoné au service urbanisme ou consulté le dossier hors permanence, avant et pendant l'enquête.

Le résumé des observations orales figure dans le PV de synthèse en annexe 1.

La plupart des personnes qui sont venues aux permanences ont aussi effectué une contribution écrite qui sera analysée en tant que telle.

Toutefois, dans la synthèse par thèmes ou dans ma demande de mémoire en réponse, j'ai veillé à ajouter les observations orales qui n'auraient pas été reprises par une observation écrite du public.

4.4. Statistiques de fréquentation de la page PLU du site internet de Colmar

- à partir de la publication de l'avis d'enquête le 21 octobre jusqu'au 9 décembre 2022, la page PLU a été vue **947** fois
- sur la durée de l'enquête du 7 novembre au 9 décembre : la page a été vue **684** fois

Ces chiffres regroupent tous les accès effectués y compris ceux de la mairie et de ma part.

5. Synthèse et analyse des contributions

5.1. Décision de l'Autorité Environnementale MRAe

L'avis du 12 septembre 2022 de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale décide de ne pas soumettre à évaluation environnementale la modification N°3 du PLU de Colmar.

Son analyse du projet de modification du PLU ne mentionne pas de points négatifs et relève les points positifs suivants :

- Le projet permettra de renforcer la prise en compte de l'environnement et la mise en valeur du cadre de vie
- En introduisant ces nouveaux outils réglementaires, il permettra d'augmenter la part minimale d'espaces perméables et/ou d'espaces végétalisés dans les futures opérations urbaines ;
- Le calcul du CBS permet d'évaluer la qualité environnementale d'une parcelle, d'un îlot, d'un quartier, ou d'un plus vaste territoire. Il est introduit à Colmar dans les zones à urbaniser restantes destinées à l'habitat (1AUc, 1AUd et 1AUe) ;
- Il favorisera la pratique du vélo, et ce pour tous les usages (déplacements domicile/travail, déplacements quotidiens, sport et loisir, etc.) ;
- Il permettra l'actualisation et la clarification du règlement en ce qui concerne les meublés de tourisme.
- Il permettra la protection d'un espace boisé classé.

5.2. Avis des Personnes Publiques Associées

	PPA consultées	Date d'envoi	Date de réception avis	Réponse / avis des PPA
1	Préfecture du Haut Rhin	21/07/2022		Favorable par absence de réponse
2	Région Grand Est	21/07/2022		Favorable par absence de réponse
3	Communauté Européenne d'Alsace	21/07/2022	12/09/2022	Ce dossier n'appelle pas de remarque de la CEA
4	Chambre d'agriculture	21/07/2022		Favorable par absence de réponse
5	Chambre de Commerce et de l'Industrie	21/07/2022	26/09/2022	FAVORABLE SOUS RESERVE DE PRISE EN COMPTE DE PLUSIEURS OBSERVATIONS RESUMEES AU § 5.5
6	Chambre des Métiers d'Alsace	21/07/2022		Favorable par absence de réponse
7	SCOT	21/07/2022		Favorable par absence de réponse
8	Colmar Agglo(transports)	21/07/2022		Favorable par absence de réponse
9	Colmar Agglo			Favorable par absence de réponse
10	SNCF	21/07/2022		Favorable par absence de réponse

5.3 Analyse de la totalité des observations du public, détaillées par thèmes

J'ai repris le plus exactement possible les mots du public pour résumer les 138 observations

La colonne Nb Pers indique le nombre de personne ayant déposé la même observation à quelques mots près.

Dans ces synthèses par thèmes, afin de ne pas enfouir les autres contributions du public, j'ai compté les observations et suggestions des membres et sympathisants de l'ASQM pour 1 seule personne groupée dans la colonne « Nb de pers » et indiqué le nombre de personnes signataires des lettres de type 1 ou 2 dans la colonne bleue ASQM à droite. Ce comptage est détaillé dans le paragraphe 5.4. et ne change rien à la prise en compte de ces observations et suggestions. De la même façon, par soucis d'équité, j'ai compté pour 1 personne groupée la pétition des 13 riverains de la Lauch.

La contribution O66 de M Schaedele, architecte paysagiste n'a toutefois pas été intégrée aux classements par thèmes parce qu'elle ne m'est arrivée que le 23/12/22 après mon PV de synthèse du 17/12/22. Elle fait l'objet d'une réponse individuelle dans le chapitre suivant.

Les couleurs permettent de visualiser l'origine de certaines contributions dans les tableaux par thèmes :

- Association de Sauvegarde du Quartier des Maraichers Président : Raymond Koegele
Lettres papier L1 à L15 et O36 et riverains L16 à L42 (colonne de droite)
- Association de Préservation de l'environnement et du patrimoine Colmar Sud (en cours de création)
Président : Jean-Marie Haegy – 1 Observation O20 effectuée en ligne
- Alsace Nature : Christian Uhrweiller - Vice-Président en charge de la Coordination du Haut-Rhin –
Observation O40 effectuée en ligne
- Trois architectes - Observations en ligne : Tristan Chaudon O24 - Billy Martini O32 - Michael
Burgaentzlen O49

A la suite des observations du public, j'ai inséré mes questions du PV de synthèse / demande de mémoire en réponse, lorsqu'elles portaient sur le même sujet. **Mes analyses sont en italique gras.**

J'ai reporté, parfois partiellement [les réponses de la municipalité en bleu](#). Toutes les réponses de la municipalité figurent dans son mémoire en réponse du 13/01/2022 en annexe 2.

5.3.1 Thème 1 – Voiries - circulation

		Total obs	Nb pers	ASQM
1	Thème 1 - Voiries - circulation	62	-	-
1.1	Augmentation constructions=densification de la circulation sur des routes déjà saturées		6	47
1.2	Les 2 nouveaux grands axes de circulation envisagés par les modifications du PLU ne sont pas des plus judicieux, Relier plutôt la VC22 au Brunnele-Weg-VC20 et au Wolfloch-Weg (moins cher et permet de moins déboiser)		5	-
1.3	Niklausbrunnweg utilisé en transit avec excès de vitesse pour éviter les feux rue de Bâle et la rue de Semm		4	-
1.4	Niklausbrunnweg trafic et vitesse importante aux heures de pointe dans des rues étroites		4	-
1.5	Circulation infemale à Niklausbrunnweg heures de pointe et we		3	-
1.6	Risque aggravé en construisant 45 nrx lgts à Silberrunz-Est et 50 à 60 à Niklaus-Emergence2		3	-
1.7	Relier route de Bâle aux Aubépinés en reliant Noehlen Weg au Brunwle Weg		2	-
1.8	Biberackerweg :trouver une sortie de voie d'accès autres que celles existantes afin de ne pas surcharger le quartier		2	-
1.9	Circulation augmente rue des aubépinés-30km/h non respecté-jamais w de ctrl de vitesse		2	-
1.10	Pourquoi impasses autorisées à Niklausbrunnweg contrairement aux autres zones à urbaniser		2	-
1.11	Plusieurs accident à Niklausbrunnweg-rien n'est fait		2	-
1.12	Envisagez-vous de mettre des dos d'âne ? des radars ?		2	-
1.13	Demande de relier voie communale VC19 et route de Bâle à l'emplacement réservé n° 29		2	-
1.14	Scandaleux que la rue du bois fleuri soit "privatisée", par privilégiés ? Y rétablir double sens Pb détour SuperU		2	-
1.15	Circulation excessive Scherersbrunn-weg		1	-
1.16	Prévoir sens circulation à Niklaus (Emergence débouche sur une chemin)		1	-
1.17	Suite à PA emergence2, rue de Bâle élargir Wolflochweg uniquement vers le Nord-Est		1	-
1.18	Diminuer le nb de véhicules et poids lourds qui empruntent le quartier des maraichers		1	-
1.19	Si urbanisation mais avec un cadre logique de flux de véhicules en favorisant /sécurisant mobilités douces		1	-
1.20	Quels accès routiers sont prévus pour les habitats existants disséminés en zone 1AU et 2AU		1	-
1.21	Ne pas mailler systématiquement les rues pour conserver le calme des impasses		1	-
1.22	Prévoir un espace suffisant pour végétaliser les voies publiques		1	-
1.23	Rue des Iris sans trottoirs : sécuriser cheminement piétons, écoliers, senior lors du projet immo rue des Aulnes		1	-
1.24	La voie principale de l'OAP10 Silberrunz-Est débouche dans un cul de sac en zone Amb		1	-
1.25	Chemin du Dachsbühl-Montée et Pont A35, poutres et balustres pourries, rongées, renouée à tailler, risque accident		1	-
1.26	Aménager les voies de circulation pour permettre une meilleure circulation entre plusieurs véhicules		1	-
1.27	Etat délabré des stationnements et de la rue des vignes et rue Stauffen. Exinction des feux x= nuit noire sur ligne droite=danger		1	-
1.28	Demande voirie permettant d'absorber le flux de véhicules qu'implique de telles construction		1	-
1.29	Voitures prenant le chemin de la Silberrunz comme voie de décharge entre l'avenue d'alsace et la rue de la Semm aux heures de pointe (réflexion sur un sens de circulation plus approprié)		1	-
1.30	Chemin des Aubépinés et de la Silberrunz sont non sécurés et les camions béton etc ajoutent à la pagaille		1	-
1.31	Mise en place plan de circulation cohérent et adapté permettant de garantir le calme et le confort des habitants		1	-
1.32	Faire respecter limitations de vitesse (radar, contrôle..) pour assurer sécurité des enfants et habitants du quartier		1	-
1.33	Les 2 nouveaux grands axes de circulation envisagés par les modifications du PLU ne sont pas des plus judicieux		1	-
1.34	L'axe chemin de sainte-croix > chemin de la speck > rue des anémones > rue des nénuphars > rue Sandherr est déjà un itinéraire bis entre avd'alsace et route de Rouffach		1	-
1.35	Autre Variante :Chemin de sainte-croix>Scherersbrunnwer>unterer traenk weg. Avec un 30 km/h jamais respecté		1	-

Réponses de la commune :

- Préambule sur le rôle du PLU en matière de circulation :

Concernant les questions de voiries et de circulation, il est nécessaire de rappeler que le PLU ne peut agir que sur l'aménagement physique des futures voies à aménager. Il n'est pas compétent en matière de circulation. La gestion de la circulation dépend du code de la route et du code de la voirie routière et relève des pouvoirs de police du maire (arrêté municipaux). De même, le PLU n'a pas de prise directe sur les nuisances et la gestion des flux de circulation liés aux chantiers des projets immobiliers en cours. Ces éléments ne sont pas du ressort de la modification n°3 du PLU.

En revanche, la modification n°3 du PLU prévoit de faire évoluer le PLU actuellement en vigueur afin d'améliorer l'aménagement physique des futures voies à aménager, et ce notamment dans le but d'une meilleure couture avec les quartiers environnants et de favoriser le recours aux modes de déplacements doux (piétons et cycles).

Concernant le Wolfloch-Weg, pour l'heure, la Ville n'a pas prévu de travaux d'élargissement dans le cadre de l'aménagement de l'opération "Emergence 2". Le permis d'aménager a été accordé le 7 octobre 2022 conformément au PLU actuellement en vigueur. Les caractéristiques de ce projet ne relèvent pas de la présente procédure de modification.

A priori, la poursuite de l'urbanisation du secteur du Niklausbrunn Weg ne nécessitera pas de suppression de places de stationnement public existantes. Les places de stationnement évoquées relèvent d'un stationnement sauvage.

Concernant le secteur du Biberacker, il a fait l'objet d'un permis d'aménager refusé en 2019. Pour l'heure, aucun autre permis d'aménager n'a été redéposé sur ce secteur, constructible sous condition et classé en zone 1AUc. Dans tous les cas, les éventuels projets à venir devront garantir les accès aux constructions existantes.

- Sur les autres remarques :

Des remarques ont été formulées dans le cadre de l'enquête qui dépassent le champ d'application d'un PLU : état des voiries, aménagements sécuritaires, pose de radars, sens de circulation, etc.

Ces observations ne peuvent trouver de réponses au travers du présent mémoire. Elles seront transmises aux services compétents pour étude lorsque que les remarques relèvent des compétences de la Ville et de Colmar Agglomération.

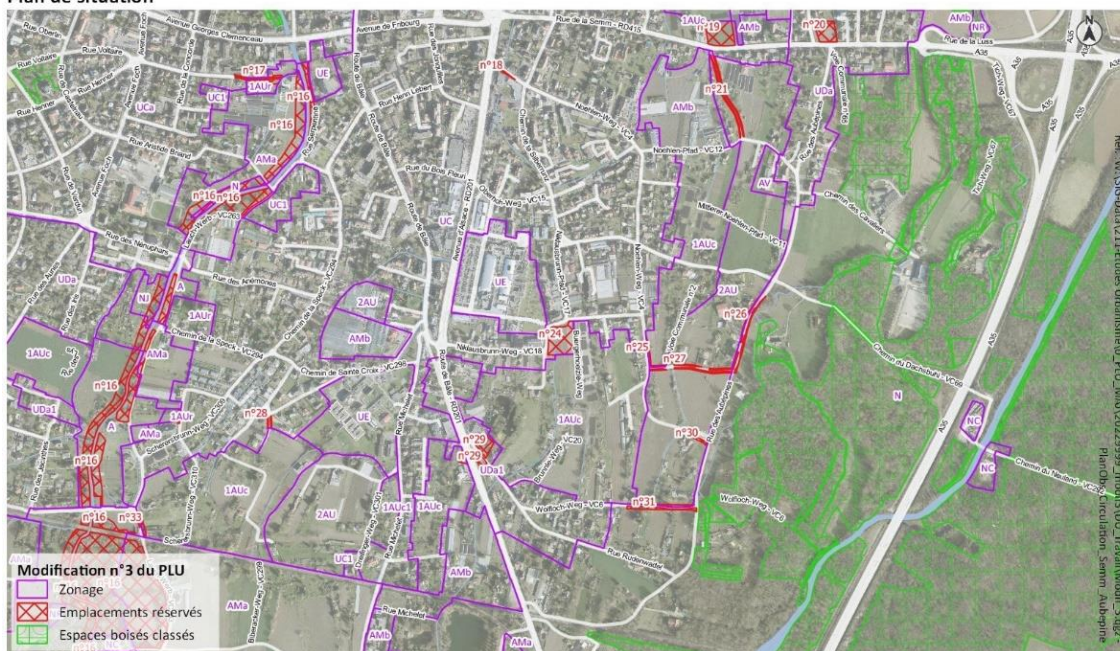
Plan de situation



Ville de Colmar, Service Etudes d'urbanisme - Edité le 14.12.2022 -
Source : Cadastre, Colmar Agglomération Ortho 2019

0 100 m

Plan de situation



Ville de Colmar, Service Etudes d'urbanisme - Edité le 14.12.2022 -
Source : Cadastre, Colmar Agglomération Ortho 2019

0 200 m

Analyse de la commissaire enquêtrice – Thème 1 – Voiries

Les observations concernant les vitesses, la sécurité et les sens de circulation seront transmises aux services concernés qui les analyseront dans le cadre des réflexions en cours et à venir sur le plan de circulation.

L'accroissement de trafic et un raccourci signalé par le public ont fait l'objet d'une étude le 18/07/2022 qui montre que seulement 2% soit 15 véhicules à l'heure de pointe du soir passent par Nicklausbrunn weg en venant de la rue de la Semm pour éviter l'avenue d'Alsace. Des crédits sont prévus en 2023 pour aménager le carrefour entre l'Avenue d'Alsace et la rue de la Semm.

Pour permettre au public de mieux visualiser les emplacements réservés pour les élargissements de voies prévus sur les 2 plans ci-dessus, j'ai repris la liste des emplacements réservés dans la version actuelle du PLU qu'il n'est pas prévu de modifier :

16	1061 ares	Protection de la continuité écologique de la Lauch	Ville de Colmar
17	6 ares	Elargissement des rue de la Paix et Léon Blum, création d'une place de retournement rue Léon Blum	Ville de Colmar
18	1 ares	Elargissement du chemin de la Silberrunz	Ville de Colmar
19	41 ares	Voie d'accès vers la zone 1AUc depuis la Rue de la Semm et création d'un équipement 'enfance' (petite enfance, enfance, scolaire)	Ville de Colmar
20	25 ares	Aménagement du carrefour Rue de la Semm / Au Werb / Rue des Aubépines et aménagement d'un espace public	Ville de Colmar
21	13 ares	Elargissement à 10 m du Nonnenholz-Weg	Ville de Colmar
22	240 ares	Création d'une voie reliant le carrefour de la Croix-Blanche à la Route de Rouffach	Ville de Colmar
23	3 ares	Création d'une liaison entre la Rue de Herrlisheim et la zone 1AUy	Ville de Colmar
24	47 ares	Création d'un équipement 'enfance' (petite enfance, enfance, scolaire) et d'un espace public au sud du Niklausbrunn-Weg	Ville de Colmar
25	3 ares	Elargissement à 10 m du Noehlen-Weg	Ville de Colmar
26	10 ares	Elargissement à 12 m de la Rue des Aubépines	Ville de Colmar
27	13 ares	Elargissement à 10 m du Kochloeffelplon Weg	Ville de Colmar
28	1 ares	Aménagement de la jonction Biberacker-Weg/Rue des Primevères et élargissement de la Rue des Primevères	Ville de Colmar
29	23 ares	Aménagement d'un carrefour sécurisé Route de Bâle	Ville de Colmar
30	3 ares	Liaison entre le Noehlen-Weg et la rue des Aubépines	Ville de Colmar
31	12 ares	Aménagement du Wolfloch-Weg jusqu'à la rue des Aubépines	Ville de Colmar
32	61 ares	Installation d'un poste source	Ville de Colmar
33	5 ares	Elargissement du chemin Lauchwerb	Ville de Colmar
34	4 ares	Création d'une liaison douce à partir de l'Avenue d'Alsace (supprimé - Modification n°2)	Ville de Colmar
35	2 ares	Elargissement de la Rue des Glaïeuls depuis le Scherersbrunn-Weg	Ville de Colmar

Concernant l'aménagement physique des futures voies des zones à aménager, la municipalité rappelle les dispositions prévues dans la modification N°3 sans envisager d'autres aménagements ou dispositions supplémentaires.

Les propositions du public de tracés alternatifs sont analysées plus finement dans le paragraphe suivant : 5.5 Observations spécifiques requérant une analyse individuelle. Et j'y reviendrai dans la partie B avis et conclusion partielles 3.5

5.3.2 Thème 2 – PLU

		Total obs	Nb pers	ASQM
2	Thème 2 - PLU	55	-	-
2.1	Une révision du règlement PLU, des zonages et des OAP est urgente et nécessaire		7	-
2.2	PLU actuel et futur impose pourtant de préserver le cadre de vie des résidents actuels		4	-
2.3	Nombreuses discordances entre PADD et PLU. Voir obs O30-31		4	-
2.4	Hausse des surface des lotissement (2ha au lieu de 1) permettra peut-être des projets plus cohérents		3	-
2.5	OAP Aulnes, densité de 45 logements/ha alors qu'un peu plus loin, après la voie ferrée, celle-ci passe à 60 !?! Pourquoi une telle différence ?		3	-
2.6	Pourquoi végétalisation, cadre de vie, adaptation des projets aux enjeux environnementaux sont réservés aux zones UC&1AUc		2	-
2.7	Investir sans tarder les espaces en friches, réhabiliter l'habitat ancien		2	-
2.8	PLU actuel obsolète au regard du climat, de la biodiversité et protection des sols, des circuits courts		2	-
2.9	L'emprise au sol des constructions, dans les zones N ou A destinées à être ouvertes à l'urbanisation, ne sont pas réglementée (articles 9-1AU, 1AUy) ;		2	-
2.10	Le PLU -seul document opposable- doit être à la hauteur face aux enjeux climatiques et environnementaux.		2	-
2.11	Avant toute modification du PLU est ce que Colmar s'est doté d'un PADD ? PADD devrait être consultable en ligne		1	-
2.12	Il faudrait chercher à simplifier le calcul du CBS		1	-
2.13	Conf code de l'urbanisme exiger un minima d'énergie renouvelable pour nouvelles constructions		1	-
2.14	Mettre des règles contraignantes pour enrayer le tirs plus de logements sur espace de +en+petit		1	-
2.15	Ne pas rendre constructibles les zones AU notamment Niklaussbrunn et Silberunz Est et W		1	47
2.16	Indiquer dans le PLU les élargissements de rue prévus		1	-
2.17	Interdire l'anarchie de constructions disparates		1	-
2.18	Imposer aux propriétaires et constructeurs des normes extrêmement rigoureuses pour protection de l'environnement et bien-être des citoyens		1	-
2.19	Privilégier le logement collectif pour limiter l'étalement urbain		1	-
2.20	Revenir sur les anomalies graves du développement de l'habitat que ce PLU promet.		1	-
2.21	Promouvoir enjeux qui sont de «service public» et non pas d'intérêt privé et /ou purement financier		1	-
2.22	Demande d'étendre en zone UC la permission de réduire de 1/3 le stationnement des nouvelles résidences seniors actuellement valable uniquement en zone UA voir Article 12		1	-
2.23	Cartographie des fossés à conserver ou à supprimer, sur l'ensemble de la zone urbaine, devrait être publiée dans les OAP		1	-
2.24	Fossés et berges à considérer d'importance égale aux voies de circulation (douces ou motorisées) dans PLU		1	-
2.25	CBS va augmenter cout construction maison individuelles avec risque d'habitat de mauvaise qualité		1	-
2.26	Avec CBS, seul l'habitat collectif à haute densité sera économiquement viable -fin des maisons individuelles		1	-
2.27	Hausse des surface des lotissement (2ha au lieu de 1) va augmenter la pression des promoteurs		1	-
2.28	Hausse des surface des lotissement (2ha au lieu de 1) pose le problème des reliquats		1	-
2.29	Ne pas changer les règles d'urbanisation en zone familles Meyer-Burgaentzen pour terrains aux petits enfants		1	-
2.30	Créer un secteur à urbaniser route de Rouffach à côté d'une voie ferrée la plus fréquentée ! Strasbourg - Bâle ?		1	-
2.31	Comment est relié le futur secteur urbanisé à la route de Rouffach ? : pont par-dessus la voie ferrée ? Souterrain ?		1	-
2.32	La philosophie des projets est intéressante pour assurer le bien vivre dans le quartier maraîcher où de récentes constructions collectives densifient de manière déraisonnable ce quartier		1	-
2.33	Vocabulaire utilisés dans les PLU ne sont pas toujours accessibles au commun des mortels		1	-
2.34	Félicitations pour le travail d'évolution proposé. La majorité des points d'évolution s'inscrivent réellement dans une vision de la ville plus vertueuse.		1	-

Réponse de la commune :

Pour commencer, la procédure de modification n°3 concerne un PLU approuvé avant l'entrée en vigueur de la loi Climat et Résilience et des concepts de lutte contre l'artificialisation et du Zéro Artificialisation Nette (ZAN). Ces éléments doivent être introduits dans le SRADDET, puis le SCoT, avant d'être repris au sein des PLU.

De plus, rappelons que certains thèmes abordés : enjeux climatiques, constructibilité des zones AU, densité, remise en cause des limites des zones, ne pourront trouver de réponse dans les prochains développements. Ils ne peuvent pas être modifiés de façon large sur l'ensemble des zones urbaines et/ou à urbaniser du PLU dans le cadre d'une procédure de modification.

En effet, cette dernière doit s'inscrire dans l'équilibre général défini dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU en vigueur. Or, modifier sur de vastes zones, les règles de

hauteur, de densité, de répartition des typologies de logements, impacterait nécessairement le nombre de logements réalisables et contreviendrait ainsi aux objectifs chiffrés inscrits dans le PADD du PLU en vigueur.

Une procédure de révision de PLU reste longue, au contraire d'une procédure de modification qui permet d'apporter des réponses rapides, mais mesurées à des problématiques actuelles.

À nouveau, le fait que les thèmes les plus abordés par les habitants recourent les points que le projet de modification entend améliorer souligne la pertinence de la procédure.

En parallèle, la Ville va lancer l'élaboration d'une charte de la construction qui permettra d'aborder les thèmes qui ne peuvent être réglementés par le PLU : qualité architecturale, insertion des bâtiments dans le tissu existant, interface entre le domaine public et le domaine privé, etc...

- Sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) :

Cette pièce, constitutive du PLU, est consultable en ligne sur le site internet de la Ville.

Une procédure de modification ne peut pas retoucher le PADD approuvé. Elle doit s'inscrire dans le projet de développement prévu dans le PADD approuvé. La modification ne peut pas remettre en cause le volet démographique du PLU.

Par ailleurs, lors de la procédure d'élaboration du PLU, le contrôle de légalité n'a soulevé aucune interrogation concernant le contenu du PADD.

Les observations relatives au PADD auraient dû être exprimées lors de l'enquête publique relative à l'élaboration du PLU et non de la présente modification.

Sur le PADD encore, rappelons qu'il ne fait pas partie des pièces opposables à la délivrance d'autorisations d'urbanisme. Dès lors, il ne peut être reproché aux services instructeurs d'analyser l'ensemble des projets urbains à l'aune de la totalité des orientations du PADD. Toutefois, les OAP, le règlement et le zonage concrétisent les orientations du PADD. Aussi lorsqu'un projet contrevient au PADD, il est refusé sur la base de ces pièces. Sur l'instruction des autorisations d'urbanisme, le contenu des permis de construire ou permis d'aménager est défini par le Code de l'Urbanisme. Il n'appartient pas au PLU de Colmar d'exiger des éléments ou précisions supplémentaires.

- Sur les besoins en logements :

La procédure de modification ne peut remettre en cause les grands équilibres établis par le PLU et notamment les prévisions démographiques.

Notons que le phénomène de desserrement des ménages induit un besoin supérieur en logement pour une même population (réduction de la taille des ménages, familles monoparentales, augmentation du nombre de personnes seules).

Ce diagnostic est confirmé par le bilan qui vient d'être dressé du SCOT Colmar Rhin Vosges qui, dans ces perspectives relatives à la production de logement à venir indique : "une diminution de la taille des ménages et un vieillissement de la population qui impactent les besoins en logements".

- Sur l'urbanisation sur des friches :

Dans le cadre des prochaines études de densification, la ville de Colmar procédera à un inventaire très précis des opportunités foncières à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, études qui nourriront les réflexions lors de la révision du PLU.

D'ores et déjà, des zones dites « mixtes » ont été prévues dans le PLU approuvé en 2017 afin de permettre le renouvellement urbain sur ses secteurs.

Toutefois de récents projets peuvent être cités : projet FLORIMONT, construction de la Structure d'Accompagnement à la Sortie (SAS) sur le site des anciens abattoirs, ...

- Sur la réglementation de l'emprise au sol dans les zones 1AU et 1AUY :

La constructibilité est limitée et encadrée par l'application notamment des articles 1, 2, 6, 7 et 13, sans qu'il n'y ait systématiquement besoin de réglementer l'emprise au sol.

- Sur la question des seuils et reliquats :

Rappelons la configuration de la majeure partie des zones 1AUc délimitées dans le PLU approuvé en 2017 (et déjà inscrites dans les documents d'urbanisme antérieures). Ces zones destinées à être aménagées dans le cadre d'opérations d'ensemble sont déjà bâties en partie, tout particulièrement par des constructions et logements liées aux activités maraîchères et agricoles passées, voire, dans certains cas, actuelles.

Ainsi, les zones 1AUc de Colmar présentent un important mitage et comprennent des habitations existantes, qui sont parfois démolies dans le cadre d'opérations d'aménagement, ou qui ne sont parfois pas intégrées aux opérations lorsqu'aucun accord n'a pu être trouvé entre l'aménageur et les propriétaires.

De cet important mitage, de la présence de nombreuses constructions existantes, du morcellement du foncier, et de la géométrie complexe des secteurs résulte la difficulté de délimiter des secteurs d'opérations pleinement cohérent.

Ce mitage justifie d'autant plus le besoin en cohérence recherché dans la présente procédure de modification.

La Ville souhaite ainsi rappeler les justifications décrites dans la note de présentation : La mise en œuvre d'un urbanisme de qualité, notamment sur le plan du cadre de vie, de la prise en compte des enjeux de végétalisation ou encore de l'insertion dans le tissu urbain existant, peut nécessiter des emprises larges. En effet, certaines solutions ambitieuses ou innovantes ne sont efficaces ou même réalisables qu'à partir d'un seuil minimal d'opération (parking silo, coulées vertes, espaces publics, etc.).

Ainsi, afin de répondre aux enjeux portés par la présente procédure de modification, les surfaces minimales d'opération sont augmentées dans les plus grands secteurs 1AUc et 1AUd encore disponibles.

De fait, les secteurs concernés représentent des surfaces importantes, allant jusqu'à 14 ha (soit 14 fois le seuil minimal d'opération avant modification du PLU).

Augmenter les surfaces minimales c'est aussi se prémunir d'opérations qui viendraient morceler ces secteurs, au risque de développer un caractère « insulaire » qui dénoterait dans l'environnement urbain.

Des opérations plus vastes permettraient un meilleur traitement des interfaces avec les zones agricoles, les zones déjà bâties et le reste des zones à urbaniser. Mieux travailler ces limites évitera l'effet « patchwork urbain » que peut produire la juxtaposition d'opérations.

Toutefois, consciente de l'importance de ce point, la Ville va à nouveau vérifier zone par zone que les modifications apportées correspondent bien aux objectifs poursuivis. Le cas échéant le projet de modification pourrait être revu.

- Sur le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) :

Les observations sont reprises dans différents thèmes et feront l'objet de réponses particulières formulées suites aux remarques des architectes.

- Sur l'élargissement des rues prévu :

Il convient de se référer au thème 1 dédié à la circulation tout en rappelant que les emplacements réservés, dont l'affectation prévue est un aménagement de voirie, sont indiqués sur les plans de zonage.

Analyse de la commissaire enquêteuse – Thème 2 – PLU

En réponse aux nombreuses interrogations du public, la municipalité décrit les différents plans et programmes en vigueur et ceux qui doivent être pris en compte pour les modifications et révisions du PLU.

Elle indique également que les permis de construire et d'aménager sont instruits sur la base de leur conformité au code de l'urbanisme et au règlement du PLU, des OAP et des plans de zonage (règlement graphique) ; ces 3 derniers documents sont opposables et découlent du PADD lui-même conforme au Scot et au SRADDET.

Je relève que « la Ville va lancer l'élaboration d'une charte de la construction qui permettra d'aborder les thèmes qui ne sont pas réglementés par le PLU : qualité architecturale, insertion des bâtiments dans le tissu existant, interface entre le domaine public et le domaine privé, etc... »

Concernant les seuils minimaux des opérations d'aménagement, la Ville va à nouveau vérifier zone par zone que les modifications apportées correspondent bien aux objectifs poursuivis. Le cas échéant le projet de modification pourrait être revu.

5.3.3 Thème 3 – Terres maraichères

	Total obs	Nb pers	ASQM
3 Thème 3 - Terres maraichères	50	-	
3.1 Conserver production locale de fruits et légumes car circuit court		4	-
3.2 Aménagement constructif important réalisé(ou programmé) essentiellement sur les terres maraichères		4	-
3.3 Pourquoi supprimer ces terres maraichères proches des colmariens, productrices de nourriture en circuit court		3	-
3.4 Décideurs doivent préserver les terres maraichères		3	-
3.5 Privilégier les exploitants agricoles de la cité pour qu'ils puissent fournir une alimentation saine et de proximité		3	-
3.6 Que fait notre Maire ? Que font nos élus ? Pour protéger ces si belles terres agricoles		3	-
3.7 Ces espaces ont été, à tort, classés U ou AU et sont progressivement accaparés par l'urbanisation destructrice de tout espace libre		2	-
3.8 Ne pas prendre des terres agricoles ou maraichères pour les transformer en routes, surtout inutiles(axe Wolfloch weg (proche route de Bâle) / Noehlenweg) et lorsque d'autres solutions moins onéreuses sont possibles		2	-
3.9 Sols agricoles précieux, aptes à la culture maraichère de proximité		2	-
3.10 Enjeux d'artificialisation d'espaces naturels, de perte de fonctionnalité de zones humides et agricoles.		1	-
3.11 Valeurs patrimoniales et naturelles, ainsi qu'aux services écosystémiques rendus par ces espaces.		1	-
3.12 Maintien de ces valeurs, vitales pour les colmariens et d'autres haut-rhinois.		1	-
3.13 Aucun dossier Loi sur l'eau relatif à ces pertes de zones humides ces dernières années		1	-
3.14 Alsace Nature regrette que la MRAd n'ait pas demandé d'étude environnementale pour cette modification N°3 du PLU		1	-
3.15 Faire une étude environnementale afin de préciser l'emprise des zones humides et les cartographier		1	-
3.16 Non à destruction de serres pour construire des immeubles		1	-
3.17 Que fait la ville, la CAC et la région pour maintenir et soutenir cette activité ancestrale et toujours nécessaire		1	-
3.18 Comment se fait-il que l'avis de la C.E.A. affirme que ce dossier n'appelle pas de remarque ? A l'heure du changement climatique et de la pollution ...		1	-
3.19 Protégez cette nature que vous voulez détruire pour mieux la reconstituer et encouragez ceux qui travaillent la terre		1	-
3.20 Quartier avec vrai passé agricole et rural de 25 ans		1	-
3.21 Demande création d'une serre à vocation pédagogique ou thérapeutique		1	-
3.22 Demande création coopérative locale de ventes des produits des maraichers au grand public		1	-
3.23 Les meilleures terres fertiles de Colmar sont couvertes de béton et goudron		1	-
3.24 Le quartier maraichers perd sa fonction initiale et son âme		1	-
3.25 Quelles initiatives de redynamisation de production maraichère ?		1	-
3.26 Descendants des maraichers assistent impuissants à la destruction de ce quartier nourricier		1	-
3.27 La Terre devient rare, en Alsace, il ya 55 % du territoire de bâti ! Au détriment du patrimoine, des paysage, des terres agricoles et de la Nature		1	-
3.28 Détruire les terres fertiles (quartier Maraicher) n'est plus d'actualité en 2023 !		1	-
3.29 Rien n'est fait pour renouveler et développer l'agriculture, l'agriculteur et les terres agricoles		1	-
3.30 Qu'aucune terre agricole ou pouvant être affectée de par sa qualité à la production agricole ne soit convertie en terrain constructible. Stop à l'urbanisation excessive !		1	-
3.31 La CCI apprécie l'autorisation des serres dans les zones UY, 1AUJ et 2AUJ, CCI		1	-
3.32 Maraicher qui vend son terrain en terrain constructible est une juste récompense de toutes les années de labeur passé dans les champs		1	-
3.33 Promoteurs créent irréversibilité énorme en aliénant définitivement des terres nourricières pour tout le vivant		1	-

Réponse de la commune :

En préambule, rappelons que certains thèmes abordés, la préservation des espaces agricoles, la remise en cause de la constructibilité de certains secteurs ne pourront trouver de réponse dans les prochains développements. Ils ne peuvent pas être modifiés de façon large sur l'ensemble des zones urbaines et/ou à urbaniser du PLU dans le cadre d'une procédure de modification.

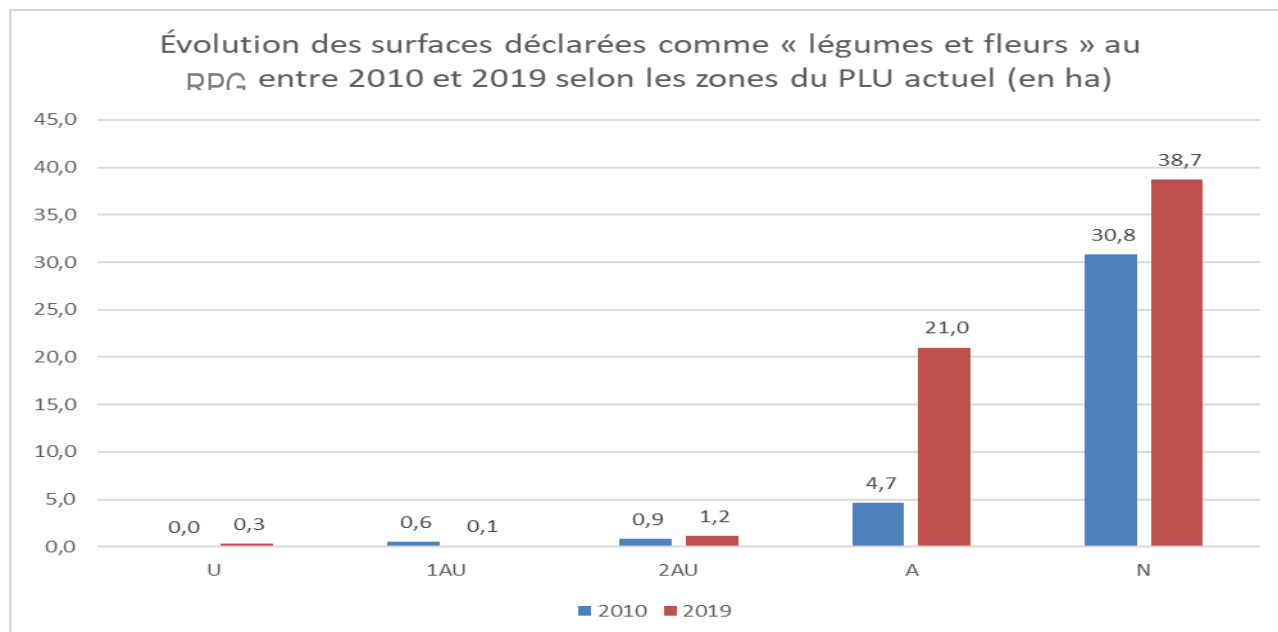
En effet, cette dernière doit s'inscrire dans l'équilibre général défini dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU en vigueur. Or, modifier sur de vastes zones, les règles de hauteur, de densité, de répartition des typologies de logements, impacterait nécessairement le nombre de logements réalisables et contreviendrait ainsi aux objectifs chiffrés inscrits dans le PADD du PLU en vigueur.

Des nombreuses remarques ont été formulées dans le cadre de l'enquête qui dépassent le champ d'application d'un PLU : le projet de serre pédagogique, le projet de coopérative de vente de produits maraichers évoqué....

- Sur la préservation des terres agricoles de qualité agronomique, de l'activité de maraîchage, la production locale en circuits courts :

En amont du lancement de la procédure de modification n°3 du PLU, la Ville a réalisé un bilan d'application du PLU. Dans le cadre de cette procédure un bilan de l'évolution des surfaces maraîchères sur l'ensemble du ban communal a été réalisé, notamment à partir des données du registre parcellaire graphique (RPG).

Voici une synthèse des principaux résultats :



Source : registre parcellaire graphique (RPG)

Déjà en 2010, les zones urbaines et à urbaniser du PLU n'accueillaient quasiment plus de maraîchage. En fait les parcelles agricoles restantes en zones 1AU et 2AU sont plutôt exploitées en céréaliculture (souvent du maïs non destiné à la consommation humaine).

Ainsi, on note peu d'évolution entre 2010 et 2019 dans les zones urbaines et à urbaniser définies par le PLU actuel :

- Une trentaine d'ares de maraîchage en plus en U,
- Une cinquantaine de moins en 1AU,
- Et une trentaine de plus en 2AU.

Les évolutions sont plus significatives en zones A et N :

- 16,4 ha de plus en zone agricole,
- 7,9 ha de plus en zone naturelle.

Au total, entre 2010 et 2019, ce sont 24,3 ha de maraîchage déclarés en plus sur l'ensemble du ban communal.

Il est toutefois important de rappeler qu'après un long travail de recensement et de rencontres avec les professionnels concernés, la ville de Colmar a sacralisé, dans le PLU approuvé en 2017, au travers d'une classification dédiée (AMa, AMb) les exploitations maraîchères au sein de l'enveloppe urbaine.

- Sur le respect des procédures dites environnementales :

Lors de son élaboration, le PLU a fait l'objet d'un état initial de l'environnement (EIE) et d'une évaluation environnementale (EE).

Dans le cadre de la présente procédure, un examen au cas par cas du dossier a été demandé auprès de l'autorité environnementale (MRAe). La MRAe a décidé de ne pas soumettre la procédure à une nouvelle évaluation (voir avis joint au dossier).

Analyse de la commissaire enquêtrice – Thème 3 – Terres maraîchères

La réponse de la municipalité à la forte expression du public contre l'utilisation de terres maraîchères pour l'urbanisation est détaillée et précise le contexte de la création des zones AMa et AMb dans le PLU initial. Elle rappelle également que les zones urbaines et à urbaniser ne peuvent pas faire l'objet de larges modifications dans le cadre d'une procédure de simple modification du PLU.

Elle relève l'existence d'une évaluation environnementale pour l'élaboration du PLU en 2017.

5.3.4 Thème 4 – Bétonnage excessif

		Total obs	Nb pers	ASQM
4	Thème 4 - Bétonnage excessif	39	-	-
4.1	Quel besoin d'autant de nouveaux logements sur une ville sans création d'emplois ni croissance démographique ?		6	47
4.2	Silberunz		5	47
4.3	Nécessité d'unité architecturale et harmonieuse en rapport avec l'identité du quartier maraichers		5	47
4.4	Niklausbrunnweg		3	47
4.5	Demande architecture en harmonie avec résidences déjà construites (stop au blockhaus)		2	-
4.6	Rue du Noehlenweg		2	-
4.7	20 rue Landwasser		1	-
4.8	20 Niklaussbrunnweg, 15m de haut pas de verdure, sentiment de sur bétonisation		1	-
4.9	Quartier Semm		1	-
4.10	Woelfele		1	-
4.11	Le Quadra 57 Chemin de la Speck, la municipalité a-t-elle vraiment respecté le chapitre 3, article 10, alinéa 3 : « Toutefois, si l'harmonie avec le paysage urbain environnant... la hauteur* maximale de la construction sera appréciée par rapport à la hauteur* des constructions existantes à proximité immédiate du terrain d'assiette du projet ». ?		1	-
4.12	Le Gold 27 chemin Scherersbrunnweg. Verrue de 15m. 1, puis 2 et maintenant nous en sommes au 3ième.		1	-
4.13	Une fois qu'on a autorisé 15m, difficile de s'opposer à une nouvelle construction similaire		1	-
4.14	Stop aux immeubles et maisons individuelles style ZUP ou 'zone dortoir' entassés et collés les uns aux autres		1	47
4.15	Donner la priorité au renouvellement de l'ancien		1	47
4.16	Que consomment les Colmariens quand les promoteurs auront tout bétonné ?		1	-
4.17	Habitante du quartier depuis 8 ans, que de changements désolants: quartier des blocs au lieu des maraichers		1	-
4.18	Stop aux nouvelles zones de constructions collectives à partir de 2023		1	-
4.19	Il y aurait actuellement encore un stock de 1700 logements vacants à Colmar.		1	-
4.20	La com.d'agglomération de Colmar compte une vingtaine de communes avec lotissements récents ou en cours et logements vacants et abandonnés		1	-
4.21	Construire plutôt sur friches industrielles ou rasées		1	-
4.22	Les anciens habitants doivent tout le temps être à l'affût des changements et constructions prévues dans leur quartier		1	-

Réponse de la commune

En préambule, rappelons que certains thèmes abordés : stopper les constructions, formes urbaines (maisons individuelles versus collectives) et la remise en cause de la constructibilité de certains secteurs ne pourront trouver de réponse dans les prochains développements. Ils ne peuvent pas être modifiés de façon large sur l'ensemble des zones urbaines et/ou à urbaniser du PLU dans le cadre d'une procédure de modification.

En effet, cette dernière doit s'inscrire dans l'équilibre général défini dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU en vigueur. Or, modifier sur de vastes zones, les règles de hauteur, de densité, de répartition des typologies de logements, impacterait nécessairement le nombre de logements réalisables et contreviendrait ainsi aux objectifs chiffrés inscrits dans le PADD du PLU en vigueur.

De nombreuses remarques ont été formulées dans le cadre de l'enquête qui dépassent le champ d'application d'un PLU : logements vacants, information des riverains sur les autorisations d'urbanisme délivrées.

De plus, cette modification n°3 n'a pas pour objet de revenir sur des autorisations d'urbanisme délivrées. Les tiers ayant un intérêt à agir peuvent déposer un recours dans un délai de 2 mois suite à la délivrance et à l'affichage sur le terrain.

- Sur la démographie :

Le phénomène de desserrement des ménages touche l'ensemble de la population française (familles monoparentales, personnes seules, décohabitation des jeunes, ...). A Colmar en 1968, un ménage était composé en moyenne de 3 personnes, alors qu'en 2018 il n'est composé plus que de 2 personnes. Il en résulte que plus de logements sont nécessaires à population égale.

De plus, les prix élevés des terrains et des logements ne permettent pas toujours à des jeunes ménages susceptibles d'avoir des enfants en bas âge de s'installer à Colmar. D'où la nécessité de promouvoir une offre immobilière diversifiée, avec notamment des appartements locatifs ou en accession, plus à même de répondre aux besoins de jeunes couples.

- Sur la vacance :

Sans que le PLU ne soit doté d'outils permettant de résorber la vacance, il est intéressant de noter que le récent bilan qui a été dressé du SCOT Colmar Rhin Vosges pour l'ensemble du territoire de Colmar Agglomération relève : "quelques poches ponctuelles de vacance, mais un territoire où le marché est plutôt tendu, la vacance n'est pas un gisement majeur de sobriété foncière".

- Sur l'insertion des constructions dans le tissu urbain :

La modification n°3 a pour objectif d'accompagner cette densification nécessaire pour une meilleure insertion des nouvelles constructions dans le tissu urbain. La Ville souhaite végétaliser davantage les projets, soigner les transitions et accroches à l'enveloppe urbaine et avec les espaces naturels et agricoles, lutter contre l'imperméabilisation des sols et les effets de chaleur urbaine.

Pour ce faire, de nouveaux outils sont introduits dans le PLU :

- En zone à urbaniser (1AUc, 1AUd),
 - Ajout d'orientations d'aménagement qualitatives (composition urbaine, desserte, insertion paysagère, environnement, stationnement).
 - Obligation de réaliser un espace vert d'agrément d'un seul tenant pour chaque opération.
 - Afin de libérer les espaces au pied des immeubles, obligation, à l'échelle des opérations d'ensemble, de réaliser les trois-quarts des places de stationnement dans des ouvrages dédiés, parking en silo, ou dans l'emprise des constructions principales.
 - Introduction d'un nouvel outil réglementaire imposant un coefficient de végétalisation des projets (Coefficient de Biotope par Surface). Outil qui prévoit un bonus dans le cadre de la conservation d'arbres présents sur le terrain du projet ou de plantations en supplément de celles imposées par le règlement.
 - Obligation de laisser près d'un tiers de la surface des terrains en pleine terre.
 - Une meilleure gestion des eaux pluviales et une préservation des fossés (voir thématiques 17 et 18).
- En zone UC :
 - Obligation de laisser près d'un tiers de la surface des terrains en pleine terre.
 - La part d'espaces libres est portée de 30% à 35%.
 - Incitation à la réalisation de façades végétalisées.
- Ajout de définitions au lexique concernant la taille (force) des arbres à planter et la constitution de fosses qui assureront leur croissance et épanouissement ; afin de garantir une meilleure qualité des arbres plantés et de clarifier les intentions de la Ville en matière d'espace en pleine terre.

En parallèle, la Ville va lancer l'élaboration d'une charte de la construction qui permettra d'aborder les thèmes qui ne peuvent être réglementés par le PLU : qualité architecturale, aménagement intérieur des logements, ...

Analyse de la commissaire enquêtrice – Thème 4 - Bétonnage excessif

En réponse au mécontentement du public qui s'est exprimé sur les réalisations des dernières années, la municipalité reprend les différents points du projet de modification N°3 qui devraient améliorer les nouveaux projets et rappelle le lancement d'une charte de la construction.

5.3.5 Thème 5 – Pistes cyclables – Modes doux – Transports en commun

		Total obs	Nb pers	ASQM
5	Thème 5 - Pistes cyclables - Modes doux - Transports en commun	36	-	
5.1	Créer des pistes cyclables et trottoirs sécurisés dédiés, surtout vers écoles, commerces, zones d'activité		7	47
5.2	Prévoir plan de circulation pour piétons et vélos afin de se promener en sécurité		4	47
5.3	Réseau cyclable sécurisé sans être au milieu des voitures et en danger à chaque carrefour		3	47
5.4	Tout doit être fait pour rendre les habitants moins dépendants de leur voiture		3	47
5.5	Attendons de la ville un plan transport en commun desservant les zones résidentielles et les environs de Colmar		3	47
5.6	Mis à part arceaux et garages vélos, ce projet ne montre pas comment la circulation à vélo et à pied sera encouragée		2	-
5.7	Colmar (hors centre-ville) de nombreuses voies ne sont pas dotées de trottoirs		2	-
5.8	Modif PLU alors que les résultats de l'audit sur les mobilités à Colmar n'ont pas été publiés ?		2	-
5.9	Sans pistes sécurisées autrement que par 30km/h sur routes partagées, les enfants n'iront pas à l'école en vélo		2	-
5.10	Prévoir les mobilités douces dans les cahiers des charges aux promoteurs		1	47
5.11	Prévoir de véritables trottoirs (accessibles déambulateurs)		1	-
5.12	CCI soutient les démarches propices aux mobilités douces		1	-
5.13	Noehlenweg/ Nikolausbrunnweg de +en+ empruntés par les voitures depuis l'urbanisation des secteurs Silberunz/Woelflé et Nikolausbrunnweg. Où sont les espaces piétons et cyclistes ?		1	-
5.14	La rue des primevères ou le chemin de la Speck (entre Scheresbrunnweg et Lauchwerb) n'ont pas de trottoir		1	-
5.15	Au-Werb et Krebs Weg pourraient être mises en sens unique avec un "vrai" aménagement pour cyclistes		1	-
5.16	Une zone 30 n'est pas un gage suffisant pour ne pas prévoir d'aménagement spécifique pour les cyclistes		1	-
5.17	La ville du futur, dans 20 ans, on y circule à vélo, en véhicule électrique, privilégions l'aménagement des petits axes		1	-

Réponse de la commune :

La présente procédure de modification ajoute des orientations dans les OAP des secteurs 1AUc pour créer des voies adaptées à leurs usages et prendre en compte tous les modes de déplacements. Le tout dans l'optique d'une mise en place d'un système de circulation fluide et sécurisé pour tous les usagers, avec une amélioration de l'organisation de la desserte et des accès des futures opérations, qui participeront à la qualité de vie au sein des futures opérations.

Rappelons également que la politique de déplacement est menée à l'échelle de Colmar Agglomération notamment par l'élaboration en cours du Plan de Mobilité. De même, le service de transports en commun de l'agglomération colmarienne s'inscrit dans une politique globale de transports urbains sur l'ensemble du bassin de vie de Colmar.

Colmar Agglomération définit ainsi la politique des transports urbains dans son périmètre de compétence.

Sur les questions de la création de pistes cyclables, il est nécessaire de rappeler que le PLU ne peut agir que sur l'aménagement physique des futures voies à aménager. Il n'est pas compétent en matière de circulation.

La Ville marque néanmoins sa volonté de développement des pistes cyclables, en 2022 on comptabilise près de 150km de voies cycles à Colmar. Les derniers travaux datant du mois d'octobre 2022 sont le réaménagement de la route d'Ingersheim entre la rue de la Papeterie et la rue Louis-Xavier Widerkehr, marquant un espace bien délimité pour les cycles, les piétons et les véhicules motorisés.

Colmar Agglomération a également plusieurs projets de tronçons cycles qui permettront de relier et prolonger les aménagements existants entre les communes de l'agglomération.

Pour ce thème encore des remarques ont été formulées dans le cadre de l'enquête qui dépassent le champ d'application d'un PLU : zone 30, sens de circulation, aménagement de trottoirs, ...

Analyse de la commissaire enquêtrice – Thème 5 - Pistes cyclables - Modes doux - Transports en commun

La municipalité ne répond pas vraiment aux questions de praticabilité et aux suggestions d'aménagement proposées par le public qui seront je pense transmises aux services concernés et intégrées à la charte de la construction.

Je note l'élaboration en cours du Plan de Mobilité.

5.3.6 Thème 6 – Surface naturelles – Végétaliser les projets

		Total obs	Nb pers	ASQM
6	Thème 6 - Surfaces naturelles non imperméabilisées - Végétaliser les projets	35	-	-
6.1	Surfaces vertes naturelles doivent atteindre 40% de la surface des projets immo. dont 50% d'un seul tenant		5	47
6.2	Une étude est indispensable pour définir essences, tailles et densité des arbres à planter		3	47
6.3	40% donnerait image de la vocation agricole du quartier et serait plus efficace face au réchauff. climatique		2	47
6.4	Exiger la cotation effective des surfaces en pleine terre sur les plans déposés pour PC et PA		2	-
6.5	Il est anormal que les zones destinées aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif soient exemptées du %d'espaces libres et en pleine terre. Idem pour UE, UL, UYf1		2	-
6.6	En zone UY, un arbre pour 1000 m2 est insuffisant		2	-
6.7	Le projet fait allusion à la mise en place de jardins partagés et de zones de maraichage dans la zone du Niklausbrunn Weg. A qui appartiendront ces zones ? Qui doit les aménager ? Quelle taille auront ces zones ?		2	-
6.8	Réchauffement climatique impose l'arrêt de l'artificialisation et le maintien de la végétation existante		1	47
6.9	Réchauffement climatique impose la création de nouveaux espaces avec des arbres d'essences différentes		1	47
6.10	Les 35% proposés pour surfaces vertes non imperméabilisées sont insuffisants		1	47
6.11	Il ya un mur végétalisé de plastique au 20 Niklaussbrunn weg		1	-
6.12	Pas un arbre pour ombrager le trajet vers école Serpentine avant la rue de Bâle		1	-
6.13	Des arbres à profusion permettraient de garder la fraîcheur et d'absorber la pluie		1	-
6.14	Façades végétalisées ne devrait pas figurer au PLU car contradiction avec la liberté créatrice d'un architecte		1	-
6.15	Avec 30% de pleine terre, les particuliers ne pourront plus aménager de terrasse dans leur jardin		1	-
6.16	Al'heure du tout béton comment oser proposer une reconsidération des surfaces d'espaces paysagers et des espaces de pleine terre ?		1	-
6.17	Nombreux projets de construction sont validés sans projet d'aménagement paysagers		1	-
6.18	Compenser ne sera jamais le remplacement à l'identique de l'arbre ou de la Nature initiale riche en biodiversité !		1	-
6.19	La ville du futur, dans 20 ans, on aménage des espaces verts, des parcs, des zones nature sans connexions		1	-
6.20	Plantations doivent être conformes aux arbres historiques du quartier et non des essences extravagantes		1	-
6.21	La densification des constructions ne permet pas aux arbres de se développer		1	-
6.22	Arborer et entretenir les quelques arbres existants		1	-
6.23	Un suivi est nécessaire pour les jeunes arbres replantés par la ville, qui meurent par manque de soins !		1	-
6.24	Souhaite construire un projet d'incorporer des arbres fruitiers en tant que "jardin forêt" comestible dans la ville de Colmar		1	-

Réponse de la commune :

- Préambule sur le thème 6 :

On soulignera d'abord les quelques contradictions apportées par les différentes observations déposées à ce sujet. Si la majeure partie des requérants demandent davantage de végétalisation, d'autres s'inquiètent de ne plus pouvoir aménager de terrasses ou craignent de se voir imposer des façades végétalisées. Ces contradictions illustrent la difficulté d'associer nature en ville et construction.

Justement, la modification n°3 fait évoluer le PLU en vigueur afin d'y introduire de nouveaux outils (en UC et 1AU notamment) à même d'assurer une plus grande végétalisation des projets et d'accompagner ainsi la densification urbaine par son verdissement, tout en adaptant davantage le tissu bâti aux enjeux du changement climatique.

Enfin, on rappellera que les éléments contenus dans la procédure doivent relever du champ d'application du PLU, qui n'a pas vocation à contenir de plan de végétalisation des espaces publics, ni de programme de gestion des éventuels jardins partagés/familiaux, ni un programme de suivi des arbres présents sur l'espace public.

- Les principaux outils introduits dans la modification n°3 du PLU :

Le projet de modification n°3 du PLU vise tout particulièrement à imposer une plus grande végétalisation des futures opérations urbaines dans le quartier maraîchers (zones 1AUc), notamment avec les outils suivants :

- Ajout d'orientations d'aménagement qualitatives (composition urbaine, desserte, insertion paysagère, environnement, stationnement).
- Obligation de réaliser un espace vert d'agrément d'un seul tenant pour chaque opération.
- Obligation, à l'échelle des opérations d'ensemble, de réaliser les trois-quarts des places de stationnement dans des ouvrages dédiés (parkings en silo) ou dans l'emprise des constructions principales.

- Introduction d'un nouvel outil réglementaire imposant un coefficient de végétalisation des projets (Coefficient de Biotope par Surface). Outil qui prévoit un bonus dans le cadre de la conservation d'un ou des arbres présents sur le terrain du projet ainsi que pour la plantation de nouveaux arbres en supplément de ceux imposés par le règlement.
- Obligation de laisser près d'un tiers de la surface des terrains en pleine terre (définition également introduite dans le lexique).

Dans la même logique, dans la zone UC, des outils sont également introduits pour plus végétalisation :

- Obligation de laisser près d'un tiers de la surface des terrains en pleine terre.
- Incitation à la réalisation de façades végétalisées.
- La part d'espaces libres est portée de 30% à 35%.

Ainsi, en zone UC, la part d'espaces libres est portée de 30% à 35% dans le cadre de la modification n°3, et de surcroît la notion d'espace en pleine terre est introduite. Le passage à 40% d'espaces libres paraît une marche trop haute à imposer dans le cadre d'une modification. Quoiqu'il en soit, une gestion économe de l'espace impose un équilibre à trouver entre espaces bâtis et espaces libres, avec des objectifs de densité à atteindre.

L'ensemble de ces outils a été élaboré en lien avec le service instructeur qui confirme que les éléments constitutifs des dossiers de permis de construire ou permis d'aménager suffiront à la vérification du respect des règles dans les dossiers déposés.

- Sur l'ajout d'une liste d'arbres :

Concernant les arbres, le choix a été fait de focaliser la modification sur la taille (force) des arbres à planter et sur la constitution de fosses qui assureront leur croissance et épanouissement.

On rappellera ici le rôle limité du PLU, qui ne permet de vérifier les projets qu'au moment du dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme. Une fois l'autorisation obtenue, les propriétaires peuvent planter d'autres arbres et végétaux qu'ils désirent sans avoir à demander la moindre autorisation. Ces plantations doivent néanmoins rester conformes au PLU et au code civil.

Néanmoins, l'idée d'établir une liste d'essences d'arbres ou de plantations locales à privilégier est intéressante. La Ville en prend bonne note et son intégration sera étudiée plus en détail et conduira à un éventuel amendement du projet de réglementation.

- Sur l'exemption du respect de certaines règles pour les bâtiments publics :

Lors de l'élaboration du PLU approuvé en 2017, la Ville a fait le choix d'exempter les constructions d'intérêt général de certaines règles. La présente procédure de modification n°3 ne fait pas évoluer ce choix. C'est bien le caractère d'intérêt général de ces constructions qui justifie ponctuellement de pouvoir s'exempter de règles de portée générale.

Ce choix n'a rien d'exceptionnel, et se retrouve classiquement dans de nombreux PLU.

- Plantation d'arbres en zones économiques UY :

Le règlement du PLU en vigueur impose, dans la zone UY :

Au moins 10 % de la superficie de l'unité foncière devront recevoir des plantations, dont un arbre de haute ou moyenne tige pour 1 000 m² de surface du terrain

La plantation d'un arbre de moyenne ou haute tige, à raison de 1 arbre pour 12 places de stationnement.

La Ville prend bonne note de la remarque concernant les obligations de plantations dans les zones UY et AUY. Celle-ci sera étudiée plus en détail et conduira un éventuel amendement du projet de réglementation.

Analyse de la commissaire enquêtrice – Thème 6 – Surfaces naturelles non imperméabilisées – Végétaliser les projets

La municipalité répond dans le détail aux observations du public en décrivant les dispositions du projet de modification du PLU. La remarque sur les contradictions s'explique facilement puisque les observations en jaune sont celles provenant des architectes qui sont différentes de celles des habitants.

Je retiens que l'ajout d'une liste d'arbres et les plantations en zones UY et AUY feront peut-être l'objet d'un amendement du projet de modification.

5.3.7 Thème 7 – Stationnement

		Total obs	Nb pers	ASQM
7	Thème 7 - Stationnement	32	-	-
7.1	Obligation d'une cave/cellier pour chaque appartement évitant d'utiliser les garages en rangements et avoir des voitures dans les rues		5	47
7.2	Si parking en silo prévoir caves&celliers en RdC pour rangements sinon skis, vélo pneus seront sur balcons		3	9
7.3	Végétaliser les garages et entièrement les parkings silo idem parking St Josse		4	47
7.4	Imposer 1 place de parking visiteurs pour 3 appartements		2	-
7.5	Nb insuffisant de parkings à Emergence 1		2	-
7.6	Voitures sur trottoirs car quota de parkings non respecté par les immeubles		1	-
7.7	Stationnement sauvage alors qu'il ya des parkings et des garages		1	-
7.8	Parking et caves souterrains impossibles quartier maraichers car nappe phréatique affleurante		1	-
7.9	A quoi vont ressembler les parkings ouvrags dit parkings silos à étage ?		1	-
7.10	Imposer plus de places de parking visiteurs		1	47
7.11	4 ans après, manque toujours 5 places de parking dans le projet terminé Le NEXUS		1	47
7.12	Le nb de places obligatoires pour personnes à mobilité réduite n'est pas respecté		1	47
7.13	Prévoir des stationnements dans les constructions futures pour éviter les stationnements sauvages		1	-
7.14	Mettre parkings voiture sous les immeubles au niveau zéro ou dans les silos afin de garder le plus d'espace végétalisé		1	-
7.15	Passer la hauteur du RDC des silos à 280cm, et 270cm dans les autres étages		1	-
7.16	L'intégration du silo ne réduit ni le besoin en réseau vinaire, ni la largeur de celui-ci.(accès secours)		1	-
7.17	L'entretien des silos et de leurs extérieurs de va être géré par les copropriétés en indivision complexe		1	-
7.18	Il est possible que le silo soit sous-utilisé et que les habitants, par facilité, stationnent au plus près de leur logement sur places publiques		1	-
7.19	Si silo à façades ouvertes, il sera interdit aux constructions voisines d'avoir une ouverture à moins de 8m du silo pour sécurité incendie		1	-
7.20	Au lieu de silos, augmenter stationnements dans domaine public et réduire de 50% stationnt au sein des construction		1	-
7.21	Chercher à remplacer silo par une augmentation du stationnement dans le domaine public est une nouvelle recherche de densification et de rentabilisation des constructions pour les promoteurs		1	-

Réponse de la commune :

Plusieurs remarques ont été formulées dans le cadre de l'enquête qui dépassent le champ d'application d'un PLU : stationnement sauvage, contrôle de la réalisation des places de stationnement imposées dans les constructions réalisées, respect du nombre de places pour les Personnes à Mobilité Réduite à réaliser. Ces observations ne peuvent trouver de réponses au travers du présent mémoire. Elles seront transmises aux services compétents lorsque les remarques relèvent des compétences de la Ville et de Colmar Agglomération.

- Sur les caves/celliers :

Les constructions en sous-sol étant interdites au regard du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), les aménageurs ne peuvent ainsi réaliser des caves dans une grande partie de la ville. En outre, le règlement du PLU ne peut imposer aux promoteurs de prescriptions sur l'aménagement intérieur des logements (qui relève du code de la construction et de l'habitation) et donc la réalisation de celliers.

- Sur la question du stationnement :

Le PLU impose actuellement déjà 1 place de stationnement pour les studios et logements de 2 pièces et 2 places de stationnement pour les logements de 3 pièces et plus.

L'augmentation des places de stationnement n'est pas en accord avec l'ambition de la Ville et l'esprit des lois récentes qui vise à réduire la part des déplacements en voiture.

- Sur la question du silo :

La Ville prend bonne note des contraintes et précisions techniques présentées par les architectes concernant le stationnement en silo. Celles-ci seront étudiés plus en détail et conduiront à un éventuel amendement du projet de réglementation.

Analyse de la commissaire enquêteur – Thème 7 – Stationnement

La réponse de la municipalité n'indique pas de modification autres que celles proposées dans le projet de modification. Les parkings silos feront peut-être l'objet d'un amendement après étude des demandes des architectes.

5.3.8 Thème 8 – Qualité et cadre de vie

		Total obs	Nb pers	ASQM
8	Thème 8 - Qualité et cadre de vie	31	-	-
8.1	Augmentation constructions=disparition zones vertes, dégradation qualité de vie et dévalorisation du quartier		4	47
8.2	Quels commerces sont prévus ?		3	-
8.3	Quels services collectifs sont prévus ?		2	47
8.4	Au regard de l'augmentation de population, Quelles crèches et petite enfance sont prévus ?		2	47
8.5	Des collecteurs de tri sélectif sont prévus ?		2	47
8.6	Quelles initiatives pour favoriser la construction de maisons individuelles ?		2	-
8.7	Le PLU doit insister sur la nécessité d'une unité architecturale, proscrire les cubes sans cachet		2	-
8.8	Quels réseaux de transport public ?		1	-
8.9	Des bancs sont prévus ?		1	-
8.10	Besoins en éclairage ?		1	47
8.11	Comment expliquer une telle décroissance d'élèves dans l'école serpentine alors que des immeubles se construisent tout autour de nous ?? Pas de famille qui s'installe...		1	-
8.12	Prévoir plus de collecteurs de tri qui sont toujours plein.		1	-
8.13	Appelle collectifs et associations de préservation ou de défense des quartiers de Colmar à se fédérer		1	-
8.14	Remettre de la qualité de vie au cœur des projets		1	47
8.15	Mixer les constructions collectives et individuelles de manière harmonieuse en évitant les immeubles trop haut dépourvus d'espaces verts		1	-
8.16	Laissez suffisamment de place pour en faire un bel éco quartier où les gens se sentent bien en respectant l'environnement.		1	-
8.17	Certes de nouvelles zones d'habitation sont nécessaires pour Colmar mais aménager en tenant compte des habitants, de leurs besoins vitaux d'espace vert...		1	-
8.18	Architectures agressives et imposantes sont à la mode maisons cubiques, résidences serrées les unes contre les autres, petites parcelles d'habitations avec très peu d'espaces verts caractérisent l'urbanisme d'aujourd'hui		1	-
8.19	Veiller à la cohérence architecturale		1	-
8.20	Quel est l'intérêt à la ville de Colmar pour ces projets urbains? Est-ce que ça répond à un besoin absolu des habitants?		1	-
8.21	Absence de lien social au sein des nouveaux quartiers		1	-

Réponse de la commune :

En préambule, rappelons que certains thèmes abordés : formes urbaines (maisons individuelles versus collectifs) et formes architecturales ne pourront trouver de réponse dans les prochains développements. Ils ne peuvent pas être modifiés de façon large sur l'ensemble des zones urbaines et/ou à urbaniser du PLU dans le cadre d'une procédure de modification.

En effet, cette dernière doit s'inscrire dans l'équilibre général défini dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU en vigueur. Or, modifier sur de vastes zones, les règles de hauteur, de densité, de répartition des typologies de logements, impacterait nécessairement le nombre de logements réalisables et contreviendrait ainsi aux objectifs chiffrés inscrits dans le PADD du PLU en vigueur.

Des nombreuses remarques ont été formulées dans le cadre de l'enquête qui dépassent le champ d'application d'un PLU : les équipements et commerces prévus, le mobilier urbain (bancs, éclairage public), les réseaux de transport public, la création de lien social au sein des quartiers.

Ces observations ne peuvent trouver de réponses au travers du présent mémoire. Elles seront transmises aux services compétents pour étude lorsque que les remarques relèvent des compétences de la Ville et de Colmar Agglomération.

- Sur les services et équipements publics :

La présente procédure de modification n'impacte pas les emplacements réservés du PLU, qui restent d'actualité et réservent des terrains pour des projets qui pourront être réalisés à plus long-terme. Il est impératif de les maintenir afin de ne pas hypothéquer les constructions de nouveaux services dans les nouveaux quartiers. Les emplacements réservés n'établissent néanmoins pas la programmation des équipements publics.

L'emplacement réservé n°24, par exemple, est inscrit au bénéfice de la Ville pour la création d'un équipement public à destination des enfants et d'un espace public.

- Pour des aménagements favorisant la qualité de vie :

La présente procédure de modification n°3 s'attache à améliorer l'aménagement des nouveaux quartiers, l'environnement paysager et à remettre la qualité du cadre de vie au cœur des projets :

Pour ce faire, de nouveaux outils sont introduits dans le PLU :

- En zone à urbaniser (1AUc, 1AUd),
 - o Ajout d'orientations d'aménagement qualitatives (composition urbaine, desserte, insertion paysagère, environnement, stationnement).
 - o Obligation de réaliser un espace vert d'agrément d'un seul tenant pour chaque opération.
 - o Obligation de laisser près d'un tiers de la surface des terrains en pleine terre.
 - o Afin de libérer les espaces au pied des immeubles, obligation, à l'échelle des opérations d'ensemble, de réaliser les trois-quarts des places de stationnement dans des ouvrages dédiés, parking en silo, ou dans l'emprise des constructions principales.
 - o Introduction d'un nouvel outil règlementaire imposant un coefficient de végétalisation et de désimperméabilisation des projets (Coefficient de Biotope par Surface).
- En zone UC :
 - o Obligation de laisser près d'un tiers de la surface des terrains en pleine terre.
 - o La part d'espaces libres est portée de 30% à 35%.
 - o Incitation à la réalisation de façades végétalisées.
- Dans l'ensemble de la ville :
 - o Ajout de définitions au lexique concernant la taille (force) des arbres à planter et la constitution de fosses qui assureront leur croissance et épanouissement ; afin de garantir une meilleure qualité des arbres plantés et de clarifier les intentions de la Ville en matière d'espace en pleine terre et de façade végétalisée.
 - o Ajout d'une dérogation pour les dispositifs support à la végétalisation des façades.

En parallèle, la Ville va lancer l'élaboration d'une charte de la construction qui permettra d'aborder les thèmes qui ne peuvent être réglementés par le PLU : qualité architecturale, aménagement intérieur des logements, ...

Analyse de la commissaire enquêtrice – Thème 8 - Qualité et cadre de vie

La municipalité indique que les observations du public trouveront réponse dans le projet de modification du PLU, complété par une charte de la construction. Les observations qui ne relèvent pas du PLU seront transmises aux services de la ville ou de l'agglomération si elles relèvent de sa compétence.

5.3.9 Thème 9 – Adaptation du bâti aux changements climatiques

		Total obs	Nb pers	ASQM
9	Thème 9 - Adaptation du bâti au changement climatique	29	-	-
9.1	Quelles puissances photovoltaïque, eau chaude sanitaire solaire sont prévues ?		6	-
9.2	Maximiser la végétalisation des toits et murs		4	-
9.3	Façade : teintes claires ou végétalisation (de végétaux naturels, pas en plastique)		4	47
9.4	Pompe à Chaleur individuelles et géothermie commune pour le chauffage des collectifs		3	-
9.5	PLU doit être plus directif		3	-
9.6	Le PLU doit clairement définir la quantité d'énergie (kWh) de vant être produite par énergie solaire sur chaque nouvelle construction en fct du nombre et taille des logements		2	-
9.7	Orienter les nouvelles constructions afin de favoriser les économies d'énergie		2	-
9.8	Développer nouvelles sources d'énergie comme le solaire, les pompes à chaleur		1	47
9.9	Demandons que les toits soient tous végétalisés ou couverts par des panneaux photovoltaïques		1	-
9.10	La CCI soutient les démarches propices à la résilience climatique des entreprises		1	-
9.11	Isolation extérieure attention aux maisons à colombage : bien conserver le \$sur les atteintes à la qualité architecturale		1	-
9.12	Avoir accès à une plate-forme Web montrant, pour chaque parcelle cadastrale, l'exposition au changement climatique		1	-

Réponse de la commune :

Les OAP avant modification comportaient des orientations sur les efforts environnementaux exigés. Retenons par exemple : "les modes d'implantation des constructions devront favoriser les apports solaires".

La modification n°3 du PLU renforce ces orientations grâce à toute une série de mesures visant à adapter le tissu bâti au changement climatique, notamment :

- Introduction de dérogations pour l'isolation par l'extérieur, pour la protection contre le rayonnement solaire et pour la mise en place de structures de végétalisation (façades végétalisées).
- Ajout de définitions au lexique afin de garantir une meilleure qualité des arbres plantés et de clarifier les intentions de la Ville en matière d'espace en pleine terre et de façade végétalisée.
- En zone 1AUc, introduction d'un nouvel outil réglementaire imposant un coefficient de végétalisation des projets (Coefficient de Biotope par Surface).
- En zone UC :
 - o Obligation de laisser près d'un tiers de la surface des terrains en pleine terre.
 - o Incitation à la réalisation de façades végétalisées.

Il est nécessaire de rappeler que les normes énergétiques ou thermiques relèvent du code de la construction et de l'habitation, indépendant du Code de l'Urbanisme. L'entrée en vigueur depuis le 1er janvier 2022 de la réglementation environnementale (RE) 2020 impose déjà des normes énergétiques et environnementales exigeantes.

- Sur la végétalisation des toitures :

Dans les zones 1AUc, la modification n°3, comme rappelé, introduit un nouvel outil, le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) qui prévoit des dispositions incitant à la végétalisation des toitures.

- Sur les façades végétalisées :

L'ajout d'une définition claire du concept de façade végétalisée au lexique du règlement paraît nécessaire pour éviter le recours aux fausses façades en plastique vert (comme cela a été rappelé par un riverain dans le cadre de la présente enquête).

Enfin, pour ce thème également, des remarques ont été formulées dans le cadre de l'enquête qui dépassent le champ d'application d'un PLU : systèmes de chauffage, obligation d'utiliser telle ou telle énergie.

Analyse de la commissaire enquêtrice – Thème 9 – Adaptation du bâti au changement climatique
La municipalité rappelle les mesures prévues dans le cadre de la modification du PLU et va ajouter une définition des façades végétalisées au lexique du PLU, mais ne répond pas à la demande de couleurs claires pour les façades. Les constructions devant être conformes à la réglementation environnementale (RE) 2020 entrée en vigueur le 1/1/2022, il n'est pas prévu de compléter le règlement du PLU ou les OAP sur les énergies renouvelables.

5.3.10 Thème 10 – Opérations immobilières déjà réalisées et en cours

		Totbl obs	Nb pers	ASQM
10	Thème 10 - Opérations immobilières déjà réalisées et en cours	25	-	-
10.1	Mairie doit effectuer un contrôle de conformité des réalisations immobilières		6	47
10.2	Mairie doit effectuer un contrôle de conformité des réalisations immobilières et suite légale le cas échéant		5	-
10.3	Aucun contrôle des réalisations par rapport aux permis de construire et d'aménager et leurs modifications n'est réalisé		2	47
10.4	Enormes immeubles défigurants sans espaces verts		2	-
10.5	Densification imposée aux anciens habitants au détriment de leur cadre de vie		2	-
10.6	Les règles des permis de construire et d'aménager et leurs modifications sont-elles respectées ?		1	-
10.7	Qui fait respecter les règles des permis de construire et d'aménager ?		1	-
10.8	La police du bâtiment doit avoir plus de moyens pour s'assurer que constructions sont conformes aux normes prédéfinies		2	-
10.9	Densification ne doit pas être que synonyme de désagréments		1	-
10.10	Rue Léon Blum à proximité d'une zone 1AUr nécessitant un renforcement des réseaux, il aurait fallu y penser avant de laisser construire des immeubles avec des murs jusque sur la rue		1	-
10.11	Rue Léon Blum , arrêter de construire dans ce secteur		1	-
10.12	L'émetteur de l'Obs49 participe activement à la destruction du quartier critiquée par de nombreuses obs de cette enquête		1	-

Réponse de la commune :

En préambule, rappelons que certains thèmes abordés : formes urbaines (maisons individuelles versus collectifs), formes architecturales, densification ne pourront trouver de réponse dans les prochains développements. Ils ne peuvent pas être modifiés de façon large sur l'ensemble des zones urbaines et/ou à urbaniser du PLU dans le cadre d'une procédure de modification.

En effet, cette dernière doit s'inscrire dans l'équilibre général défini dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU en vigueur. Or modifier, sur de vastes zones, les règles de hauteur, de densité, de répartition des typologies de logements, impacterait nécessairement le nombre de logements réalisables et contreviendrait ainsi aux objectifs chiffrés inscrits dans le PADD du PLU en vigueur.

- Sur le contrôle de la conformité des constructions :

Suite à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme, et une fois l'ensemble des travaux réalisés, le pétitionnaire doit obligatoirement déclarer l'achèvement des travaux à la mairie (formulaire dit DAACT). En effet, la loi prévoit que ce soit le maître d'ouvrage et non la ville qui soit responsable de la bonne conformité des constructions.

Après réception de la DAACT, la ville ne dispose que d'un délai de 3 mois (majoré à 5 mois dans certains cas) pour réaliser une éventuelle visite de recellement. Ces visites ont pour objet de vérifier la conformité des travaux réalisés avec l'autorisation d'urbanisme initialement délivrée.

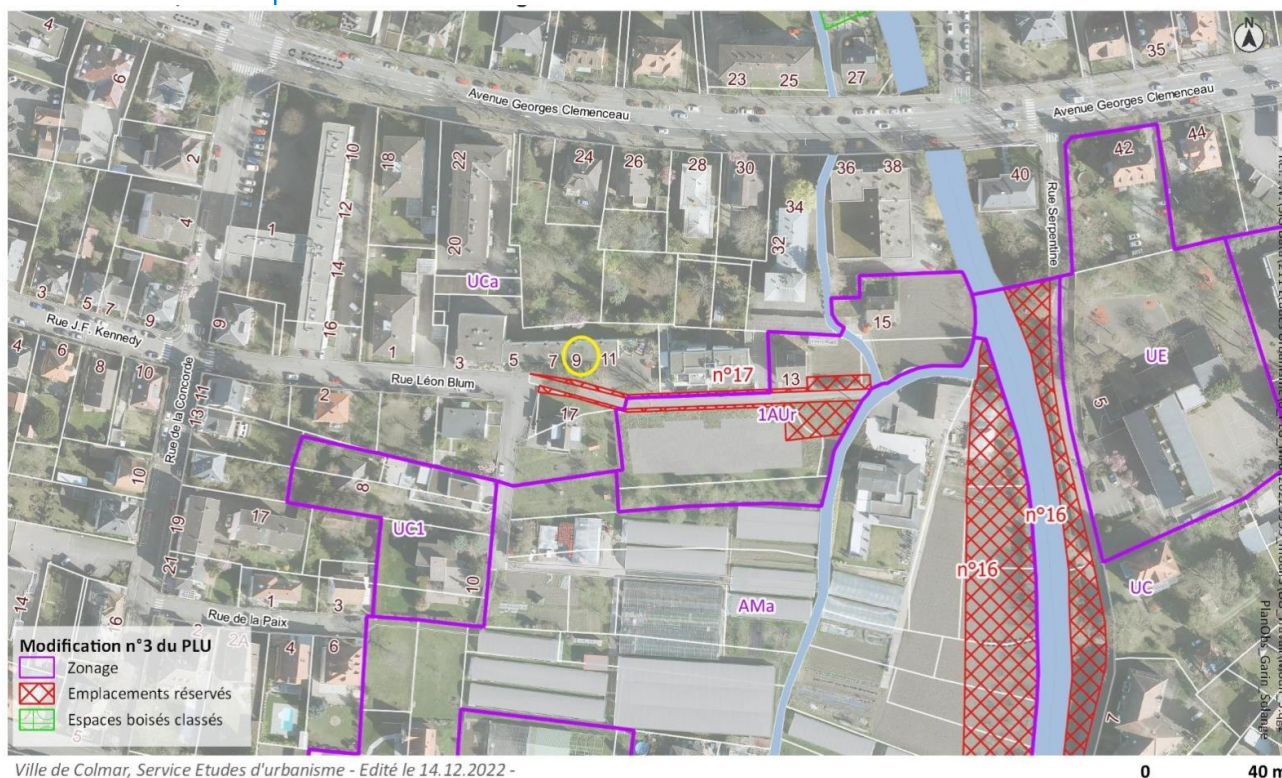
De plus, la ville dispose du délai pénal de 6 ans pour constater un non-respect de l'autorisation d'urbanisme et envoyer un procès-verbal d'infraction au procureur de la république.

- Sur la rue Léon Blum :

La procédure de modification n°3 n'impacte pas les conditions d'ouverture à l'urbanisation du secteur 1AUr, qui restent les suivantes :

« Dans le secteur 1AUr, les constructions ne peuvent être réalisées qu'au fur et à mesure de la réalisation des réseaux. »

Ainsi, la délivrance des éventuels permis de construire est conditionnée par la programmation des extensions des réseaux. Chaque permis fait l'objet d'une consultation de Colmar Agglomération au titre de la vérification des capacités du réseau d'assainissement et d'éventuels besoins de renforcement.



Analyse de la commissaire enquêtrice – Thème Opérations immobilières déjà réalisées et en cours

La municipalité décrit les procédures de vérification de la conformité des constructions après la déclaration de fin des travaux du constructeur. Le contrôle doit intervenir dans un délai de 3 mois, 5 dans certains cas). Il existe aussi la possibilité d'envoyer un PV d'infraction au procureur de la République, dans un délai pénal de 6 ans. Elle n'indique pas si la mairie effectue des contrôles par rapport aux permis initiaux et à leurs modifications et si des sanctions sont prises le cas échéant.

5.3.11 Thème 11 – Disparition des arbres et espaces naturels

		Total obs	Nb pers	ASQM
11	Thème 11 - Disparition des arbres, espaces verts et naturels, jardins et promenades	25	-	-
11.1	Gardons des arbres pour réguler la température en été		3	-
11.2	Inciter à entretenir les petits jardins bucoliques aussi pour la biodiversité		2	-
11.3	Espaces naturels protègent du changement climatique		2	-
11.4	Nouveaux immeubles avec arbustes faute de place pour des arbres et leurs racines		2	-
11.5	Niklausbrunnweg: ne pas abattre la rangée d'arbres et sapins qui sont un rempart pour tout le quartier contre les bruits de circulation de la route de Bâle et un écran contre toute la pollution apportée par l'autoroute derrière		2	-
11.6	Aménagement et préservation des espaces verts et des espaces sauvages		2	-
11.7	Préservez ce qu'il reste à garder du quartier " Biberacker Weg ". Promenade idylliques, arbres centenaires, roseaux le long des fossés, oiseaux, faisans, perdrix, hérissons, chevreuils, renards ...		2	-
11.8	Quartier maraichers choisi pour ses larges espaces verts qui disparaissent maintenant		2	-
11.9	La protection de la nature et de l'environnement est un intérêt collectif		1	-
11.10	Le quartier Niklausbrunn devient triste, que des constructions et peu de verdure		1	-
11.11	Les poumons de verdure deviennent trop précieux aux abords des grandes villes pour être laminés par un étalement urbain désordonné qu'aucun corsetage n'arrivera à freiner		1	-
11.12	Respirer sans avaler des kilomètres en voiture pour aller se promener		1	-
11.13	Il reste un petit îlot arboré NH163484485 donnant sur le Krebsweg. PC en cours d'instruction : y préserver ces arbres		1	-
11.14	Il ne restera plus de grands arbres qui ont mis plus de 50 ans à grandir et protègent du réchauffement climatique		1	-
11.15	Dans les sapins niche un couple de chouette hulotte qui hulule la nuit		1	-
11.16	Biberacker, n'a aucun raccordement d'assainissement actuellement : ne pas creuser, saigner cette nature pour construire un lotissement dans cet endroit de nature paisible prisé les Colmariens pour leur promenade		1	-

Réponse de la commune :

Le PLU prévoit déjà des obligations de plantations et de superficies d'espaces verts pour les nouvelles constructions dans les zones urbaines et à urbaniser. La modification n°3 du PLU vient apporter de nouveaux outils afin de renforcer la végétalisation et la désimperméabilisation des futures opérations.

Le projet de modification n°3 du PLU vise tout particulièrement à imposer une plus grande végétalisation des futures opérations urbaines dans le quartier maraichers (zones 1AUc), notamment avec les outils suivants :

- Ajout d'orientations d'aménagement qualitatives (composition urbaine, desserte, insertion paysagère, environnement, stationnement).
- Obligation de réaliser un espace vert d'agrément d'un seul tenant pour chaque opération.
- Afin de libérer les espaces au pied des immeubles, obligation, à l'échelle des opérations d'ensemble, de réaliser les trois-quarts des places de stationnement dans des ouvrages dédiés, parking en silo, ou dans l'emprise des constructions principales.
- Introduction d'un nouvel outil réglementaire imposant un coefficient de végétalisation des projets (Coefficient de Biotope par Surface). Outil qui prévoit un bonus dans le cadre de la conservation d'arbres présents sur le terrain du projet et de réalisation de plantations supplémentaires de celles imposées par le règlement.
- Obligation de laisser près d'un tiers de la surface des terrains en pleine terre.

Dans la zone UC, des outils sont également introduits pour plus végétalisation :

- Obligation de laisser près d'un tiers de la surface des terrains en pleine terre.
- La part d'espaces libres est portée de 30% à 35%
- Incitation à la réalisation de façades végétalisées.

Dans l'ensemble des zones du PLU, trois définitions sont ajoutées au lexique du règlement écrit : "arbre - fosse d'arbre", "arbre à haute tige" et "espace en pleine terre".

Le respect de ces éléments techniques apportés par cette définition garantira une végétalisation efficace des parcelles, avec des arbres à même de se développer et de participer au verdissement des projets.

Sur les espaces de rencontre, il convient de se référer au thème suivant (12).

Sur les coupes d'arbres, sans mesures de protection particulière, la collectivité ne peut s'opposer à l'abattage des arbres.

Sur la présence de faune et flore particulières, le PLU comporte un état initial de l'environnement dans son rapport de présentation. Lorsque les études relatives à la révision seront lancées, elles comporteront un volet environnemental poussé et répondant aux exigences de la loi en vigueur.

Analyse de la commissaire enquêtrice – Thème 11 – Disparition des arbres, espaces verts et naturels, jardins et promenades

La municipalité décrit les améliorations apportées par la modification N°3 du PLU en zones 1AUc et UC pour les plantations et espaces verts et qu'elle ne peut s'opposer à la coupe d'arbres qui ne sont pas protégés par une mesure particulière. J'ajoute un point positif applicable dans les zones 1AUc : Suite à ma demande N°8 du PV de synthèse :

La Ville répond favorablement et propose de doubler le bonus de CBS accordé pour chaque arbre existant préservé (+0,02).

Concernant la présence signalée de faune et flore particulières elle fait référence au rapport de présentation de l'état initial de l'environnement effectué pour l'élaboration du PLU de 2017, et celui qui sera effectuée pour la prochaine révision du PLU.

5.3.12 Thème 12 – Espaces de convivialité

		Total obs	Nb pers	ASQM
12	Thème 12 - Espaces de convivialité	23	-	-
12.1	Prévoir des espace de détente pour enfants et nos anciens		3	47
12.2	Y aurait-il la possibilité d'avoir un parc pour enfants avec des arbres ?		4	-
12.3	Créer 1 espace jeux pour 5 à 10 enfants de moins de 11 ans pour 10 logements		2	-
12.4	Les dispositions du § 4 articles 13 du titre II n'imposent aux constructeurs la réalisation d'aires de jeux qu'en fonction du nombre de logements du projet, que les promoteurs se gardent d'atteindre		2	-
12.5	Squares et jardins partagés ne sont pas cités au règlement et sont donc non imposables aux promoteurs.		2	-
12.6	Aires de jeux (articles 13) de certaines zones U et de la zone 1AU, ne sont imposée que sur les opérations portant sur au moins 20 logements et ne sont pas prescrite en zones UE, UL et UY (malgré les secteurs UYd et UYf1)		2	-
12.7	Niklausbrunn weg la population ici ne semble pas intéressée : les espaces jeux présents sont déserts		2	-
12.8	Aires de jeux dans constructions niklausbrunnweg non utilisées car clairement pas adaptée aux enfants de +de 3 ans.		1	-
12.9	Parc de jeux pour les enfants ne sont pas assez naturels		1	-
12.10	Prévoir l'obligation d'espaces naturels et de convivialité		1	-
12.11	Regrette l'absence de verdure, d'ombrage, de bancs pour les personnes âgées (Niklausbrunn weg)		1	-
12.12	Pas d'endroit pour s'arrêter même pour prendre un goûter (Niklausbrunn weg)		1	-
12.13	Imposer aux promoteurs la création d'espace de rencontre pour les habitants (aire de jeux, parc, etc ...)		1	-

Réponse de la commune :

Dans les zones urbaines destinées à l'habitat (UA, UB, UC, UDa, UDb) et dans les zones à urbaniser (1AU), le PLU impose la réalisation d'aires de jeux pour toutes constructions de 20 logements ou plus. Pour ces aires de jeux privées, le règlement du PLU n'a pas vocation à imposer de caractéristiques en termes de classes d'âges des jeux, de nombre de bancs et de plantations.

Dans les zones à urbaniser, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) prévoient des espaces de centralité (espaces de jeux, de loisirs, espaces verts, ...) qui doivent être aménagés à l'échelle des nouveaux quartiers.

Leur composition fait l'objet de négociation entre les aménageurs et la Ville, en vue de leur rétrocession dans le domaine public. Les attentes en termes d'ombrage, d'installation de bancs, de diversité des publics, de plus de naturalité seront transmises aux services concernés pour une prise en compte dans les échanges avec les aménageurs.

La réalisation de ce type d'aménagement intervient classiquement en fin de chantier après finalisation de l'ensemble des constructions, sur un temps long à l'échelle de ces opérations. En effet, les terrains dédiés à ces aménagements servent souvent de lieu de stockage de terre ou de base de vie pendant le temps des constructions.

De plus, le règlement des zones AU est renforcé par cette procédure de modification n°3, en précisant que les espaces libres à l'échelle d'une opération doivent représenter au moins 20% de chaque opération dont au moins la moitié d'un seul tenant.

- Sur la règle des aires de jeux en zones UE, UL et UY :

La modification n°3 du PLU prévoit justement l'ajout de l'obligation de réaliser une aire de jeux pour tout projet de construction de logements de 20 logements ou plus en zone UYd. Cette zone UYd permet en effet, des opérations de construction de logements pour une diversification entre habitat et activités. Le reste de la zone UY n'est pas concerné, les opérations de logement n'y étant pas autorisées, de même pour la zone UL (base nautique) et les zone UE destinées aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

Analyse de la commissaire enquêtrice – Thème 12 – Espaces de convivialité

La municipalité fait la distinction entre les aires de jeux privées prévues par le PLU dans les zones urbaines à partir de 20 logements, et les espaces qui sont prévus dans les zones à urbaniser qui seront rétrocédés au domaine public. Pour ces derniers, les demandes du public seront transmises aux services concernés.

5.3.13 Thème 13 – Promoteurs

		Total obs	Nb pers	ASQM
13	Thème 13 - Promoteurs	22	-	-
13.1	Secteur Biberacker-weg en danger-projet lotissement avec permis de construire en cours		3	-
13.2	La loi du profit et des promoteurs immobiliers prime sur l'intérêt des Colmariens		2	-
13.3	Avenir du quartier est uniquement entre les mains des promoteurs et non des propriétaires ayant des attaches historiques		3	47
13.4	Les promoteurs ou la mairie devaient informer les voisins des chantiers		1	-
13.5	Définir clairement l'attribution des parcelles isolées hors emprises promoteurs		1	-
13.6	Prévenir propriétaires mitoyens de l'évolution des règles et attributions limitrophes		1	-
13.7	40% de surface verte, tant pis si promoteurs ne parviennent pas aux rendements financiers qu'ils escomptent		1	-
13.8	Cahier des charges n'est pas assez complet pour les promoteurs		1	47
13.9	Créer une charte entre mairie et promoteurs		1	47
13.10	Prescrire de prévoir une cave ou cellier pour chaque appartement avec une prise électrique		1	9
13.11	Signifier aux promoteurs de ne laisser aucun terrain inaccessible qui le rend inconstructible		1	-
13.12	Laisser ces zones en l'état, écarter les promoteurs immobiliers avides		1	-
13.13	Les maraichers et propriétaires du quartier sont harcelés par les promoteurs qui veulent acheter leurs terrains		1	-
13.14	Lors des projets immo, promoteurs ou mairie devaient contacter les riverains concernés pour proposer que des travaux de branchements puissent être effectués pour leurs propriétés pendant les travaux, ex raccorder assainissement, voirie, etc,		1	-
13.15	Quatro et So via Promoteurs offrent des chocolats dans les boîtes aux lettres avec "Bienvenue dans une nouvelle vie quartier Sud Colmar" : c'est indigne et provocateur		1	-
13.16	Les plus pauvres continuent de s'appauvrir à Colmar, d'autres avec des sous-groupes vont s'attribuer 3 à 6 M€ par hectare de spéculation		1	-
13.17	Depuis quand les vendeurs de terres, promoteurs et autres "parties prenantes" de la nouvelle tranche dans le quartier Biberacker, Niklausbrunn, Semm... sont-ils au courant de la 3e modif. du PLU et arrivés à un compromis avec la commune ?		1	-

Réponse de la commune :

En préambule, la constructibilité des zones à urbaniser ne pourra trouver de réponse dans les prochains développements. Il ne peut pas être modifié de façon large dans le cadre d'une procédure de modification. En effet, cette dernière doit s'inscrire dans l'équilibre général défini dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU en vigueur. Or modifier, sur de vastes zones, les règles de hauteur, de densité, de répartition des typologies de logements, impacterait nécessairement le nombre de logements réalisables et contreviendrait ainsi aux objectifs chiffrés inscrits dans le PADD du PLU en vigueur.

- Sur le secteur du Biberacker Weg :

Le secteur du Biberacker, dans sa partie Ouest, est classé en zone à urbaniser (1AUc). La présente procédure a instauré une augmentation du seuil minimal de constructibilité à 2 hectares pour ce site.

Le secteur du Biberacker a fait l'objet d'un permis d'aménager refusé en 2019. Pour l'heure, aucun autre permis d'aménager n'a été redéposé sur ce secteur, constructible sous condition et classé en zone 1AUc.

De plus lors de l'instruction, les permis d'aménager (en fonction de la superficie) peuvent être soumis à évaluation environnementale, par le biais de la procédure de demande au « cas par cas » auprès de l'autorité environnementale. Il peut également être nécessaire d'élaborer un dossier au titre de la loi sur l'eau.

Des mesures de préservation, de réduction de l'impact ou de compensation peuvent alors être imposées à l'aménageur.

- Sur les relations avec les promoteurs et aménageurs :

La Ville va lancer l'élaboration d'une charte de la construction qui permettra d'aborder les thèmes qui ne peuvent être réglementés par le PLU : qualité architecturale, insertion, etc.

Dans tous les cas, la Ville ne peut être tenue responsable des démarches commerciales entreprises par les promoteurs et aménageurs.

Enfin, la Ville confirme qu'aucun acteur de la profession immobilière n'a été associé au travail d'élaboration du projet de modification n°3 du PLU. Aucune mesure de publicité particulière n'a été mise en œuvre à l'égard de la profession immobilière, qui a découvert l'ouverture de l'enquête et le dossier dans les mêmes conditions que l'ensemble du public.

- Imposer la réalisation de caves ou celliers :

Les constructions en sous-sol étant souvent interdites au regard du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), les aménageurs ne peuvent ainsi réaliser des caves dans une grande partie de la ville.

En outre, le règlement du PLU ne peut imposer aux promoteurs l'aménagement intérieur des logements et donc la réalisation de celliers.

- Sur les éventuels reliquats et terrains non intégrés dans les opérations :

Rappelons la configuration de la majeure partie des zones 1AUc délimitées dans le PLU approuvé en 2017 (et déjà inscrites dans les documents d'urbanisme antérieures). Ces zones destinées à être aménagées dans le cadre d'opérations d'ensemble sont déjà bâties en partie, tout particulièrement par des constructions et logements liées aux activités maraîchères et agricoles passées, voire, dans certains cas, actuelles.

Ainsi, les zones 1AUc de Colmar présentent un important mitage et comprennent des habitations existantes, qui sont parfois démolies dans le cadre d'opérations d'aménagement, ou qui ne sont parfois pas intégrées aux opérations lorsqu'aucun accord n'a pu être trouvé entre l'aménageur et les propriétaires.

De cet important mitage, de la présence de nombreuses constructions existantes, du morcellement du foncier, et de la géométrie complexe des secteurs résulte la difficulté de délimiter des secteurs d'opérations pleinement cohérent.

Néanmoins, le règlement du PLU prend des dispositions pour éviter la constitution d'éventuels délaissés. Pour rappel, depuis son approbation, le règlement du PLU contient la disposition suivante dans la zone 1AU :

"La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles."

De plus, la modification n°3 du PLU introduit une augmentation des seuils minimaux pour les opérations en zone AU afin de gagner en cohérence dans les aménagements de ces secteurs.

- Sur l'information des riverains :

Enfin, à l'image de la procédure actuelle, toute évolution de zonage et du règlement du PLU doit faire l'objet d'une enquête publique (voir à minima d'une mise à disposition pour les procédures mineures). Celle-ci fait l'objet d'une publicité dans l'objectif d'informer tous les colmariens et notamment les riverains des zones 1AU concernés par la modification via un affichage de l'avis d'enquête publique sur site.

Analyse de la commissaire enquêtrice – Thème 13 – Promoteurs

La municipalité répond en détails à la majorité des questions du public et écarte tout soupçon de conflit d'intérêt.

Je retiens que l'augmentation de la surface des opérations permettra, lors de l'instruction des permis d'aménager en fonction de leur superficie, de les soumettre à évaluation environnementale, par le biais de la procédure de demande au « cas par cas ». Il peut également être nécessaire d'élaborer un dossier au titre de la loi sur l'eau. Des mesures de préservation, de réduction de l'impact ou de compensation peuvent alors être imposées à l'aménageur.

Pour l'information des riverains en phase de chantier, la municipalité évoque l'enquête publique qui intervient pourtant très en amont et la Ville va lancer l'élaboration d'une charte de la construction qui permettra d'aborder les thèmes qui ne peuvent être réglementés par le PLU : qualité architecturale, insertion, etc.

5.3.14 Thème 14 – Démolitions

		Totbl obs	Nb pers	ASQM
14	Thème 14 - Démolitions	21	-	-
14.1	Démolitions trop systématiques de maisons en bon état pour les remplacer par les immeubles		4	-
14.2	Interdire la démolition de maisons actuelles « saines, habitables » afin de mettre à la place des immeubles		4	-
14.3	Pourquoi ne donne-t-on pas priorité au renouvellement et à la mise en conformité de l'ancien ?		3	47
14.4	Quel est le bilan carbone et financier de ces démolitions / reconstructions ?		2	-
14.5	On ne trouve plus de maison à acheter à Colmar puisqu'elles sont trop systématiquement démolies et remplacées par des immeubles		2	-
14.6	Belle maison démolie pour un énorme immeuble		1	-
14.7	Empêcher la destruction de maisons individuelles pour y implanter des immeubles		1	-
14.8	Certaines maisons anciennes mais rénovées s'intègrent parfaitement dans le quartier		1	-
14.9	Favoriser plutôt la rénovation du bâti existant		1	-
14.10	Mettre en place un contrôle sur l'attribution des permis de démolition		1	-
14.11	Si ces maisons ne sont pas classées par les ABF, les permis sont accordés d'office		1	-

Réponse de la commune :

- Instauration du permis de démolir :

Le Code de l'Urbanisme (article R 421-28) dispense d'autorisation les travaux de démolition sauf dans les sites et secteurs protégés pour des raisons patrimoniales et en cas de délibération de la commune. La ville de Colmar a voté le 28 mars 2017 pour instituer le permis de démolir dans toutes les zones urbaines et à urbaniser (1AU).

Chaque demande de permis de démolir fait ainsi l'objet d'une instruction. Le refus de l'obtention d'un permis de démolir doit être motivé.

Ainsi, Colmar a bien fait le choix d'aller au-delà de la loi générale en instaurant le permis de démolir sur l'ensemble du ban. Cette décision est indépendante du PLU.

- Bilan de la démolition par rapport au réemploi des constructions existantes :

En marge du PLU, l'article 224 de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 a pour objectif d'inciter à changer de destination un bâtiment plutôt que de le démolir ou d'en construire un neuf.

Pour se faire, la loi intègre dans le Code de la construction et de l'habitation l'obligation pour le maître d'ouvrage de réaliser une « étude sur le potentiel de changement de destination » d'un bâtiment avant d'entamer sur ce dernier des travaux de démolition ou de construction.

Cette disposition est rendue obligatoire à partir du 1er janvier 2023. Elle tend à renforcer la démarche de réversibilité des bâtiments existants portée par la loi ELAN qui, dans son article 64, a introduit la notion de « logements évolutifs ».

Analyse de la commissaire enquêteur – Thème 14 – Démolitions

La municipalité répond aux questions du public et les démolitions sont maintenant encadrées par la loi Climat et Résilience depuis le 1/1/2023 en plus de l'institution du permis à démolir dans toutes les zones du ban communal de Colmar depuis le 28/03/2017.

5.3.15 Thème 15 – Hauteur des bâtiments

		Total obs	Nb pers	ASQM
15	Thème 15 - Hauteur des bâtiments	19	-	-
15.1	Hauteur 9 m (et non 15m) devrait être un maximum comme dans d'autres quartier de Colmar		9	47
15.2	Hauteur maximale des constructions (UB, UC, UD, UYd, UYf1, 1AU), devraient être réécrits		2	-
15.3	10 mètres maximum et non plus des blocs de béton dépassant de plusieurs mètres les faitages existants		1	-
15.4	Nouveau mode de calcul à trouver pour pouvoir insérer acceptablement 1 immeuble entre 2 maisons		1	-
15.5	Des immeubles et maisons individuelles adaptés au quartier (hauteur notamment)		1	-
15.6	Limiter la hauteur des bâtiments collectifs afin d'être en harmonie avec les constructions existantes		1	-
15.7	ENUC et UD ajouter la cote de réfPPRI à la hauteur autorisée		1	-
15.8	EN zone UA la mention hauteur max 12m au brisbis de vrait être supprimée ou remaniée		1	-
15.9	Obs. 49 = Il faudrait de plus de souplesse pour des attiques plus varié visuellement		1	-
15.10	Motif. de l'obs 49 = définir un niveau en attique qui vise à s'affranchir de toute autre règle de hauteur		1	-

Réponse de la commune :

- Préambule sur le cadre juridique d'une procédure de modification de PLU :

Conformément à l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme, une procédure de modification ne peut pas avoir pour objet : "de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables".

Or, conformément au Code de l'Urbanisme, et notamment son article L.151-15, le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU de la ville de Colmar contient des objectifs chiffrés de modération de la consommation foncière. Ces objectifs comprennent notamment un projet démographique et résidentiel.

En aucun cas, une procédure de modification peut avoir pour objet la remise en cause de ces objectifs chiffrés inscrits au PADD.

- Sur la densification urbaine :

L'augmentation des densités urbaines est une priorité nationale sans cesse rappelée par le législateur depuis la loi Solidarité Renouvellement Urbain (SRU) de l'an 2000. Colmar ne peut pas se soustraire à cette politique nationale qui vise à préserver les emprises naturelles et agricoles.

Les densités urbaines du PLU de Colmar, et donc les orientations relatives à la répartition entre habitat collectif et individuel, ont été inscrites en compatibilité avec les objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale Colmar Rhin Vosges (SCoT). La procédure de modification ne peut y toucher au risque de modifier l'équilibre du PADD et d'être incompatible avec le SCoT et les objectifs nationaux précités.

Ainsi, la présente procédure de modification n'impacte pas les densités urbaines applicables aux différents secteurs à urbaniser couverts par des OAP.

Ces densités ont été définies lors de l'élaboration du PLU, en compatibilité avec les objectifs chiffrés prescrits par le SCoT. Quatre secteurs prévoient des densités d'environ 45 logts/ha, et six secteurs de 50 à 60 logts/ha.

Les densités plus faibles (45 logts/ha) ont été affectées ponctuellement après étude des typologies d'habitat existantes.

- Sur la hauteur maximale des constructions :

Une procédure de modification doit s'inscrire dans l'équilibre général défini dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU. Or, modifier les règles des hauteurs en zone 1AUc, UC, UD, impacterait nécessairement le nombre de logements réalisables et risquerait ainsi de contrevenir aux objectifs chiffrés inscrits dans le PADD du PLU approuvé.

Ainsi, à l'heure actuelle, la hauteur au faitage des constructions n'est limitée à 9 ou 10 m dans aucune zone U du PLU (hauteur correspondant à des constructions de type maison individuelle). Une telle limitation serait incompatible avec les objectifs de densité fixés par le PADD, en application du SCoT et des priorités nationales.

La hauteur maximale au faîtage est fixée à 19m en zone UA, à 22m en zone UBa, à 15m en zone UBb/c, à 15m en zone UC, à 12m en zone UDa. Ces hauteurs ont été définies dans le cadre de l'élaboration du PLU après analyse de la morphologie urbaine des différents quartiers de la ville.

- Cote PPRI et mode de calcul de la hauteur :

Le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) a valeur de servitude d'utilité publique et s'impose au PLU auquel il est annexé.

Il a été tenu compte des contraintes du PPRI lors de l'élaboration des règles de hauteur du PLU. Ainsi, la demande formulée en 15.7 du tableau nécessite de revoir les modalités de calcul de la hauteur en fonction des cotes du PPRI et dépasse les points constitutifs de la présente procédure de la modification n°3. En effet, une telle modification aurait une réelle incidence sur la constructibilité et les hauteurs des constructions. Il conviendrait d'en mesurer l'impact, c'est pourquoi cette remarque pourrait davantage trouver sa place dans le cadre d'une procédure de révision à venir.

- Mode de calcul de la hauteur :

Depuis l'approbation du PLU de Colmar, un lexique national de l'urbanisme a été publié par le ministère compétent. Aussi, dans le cadre d'une prochaine révision, ce nouveau lexique devra être intégré et l'ensemble des définitions réglementaires (y compris le mode de calcul de la hauteur) sera revu.

A titre informatif, voici le mode de calcul de la hauteur contenu dans ce lexique national de l'urbanisme :

“La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.”

Analyse de la commissaire enquêtrice - Thème 15 - Hauteur des bâtiments

La réponse de la municipalité indique qu'aucune modification de hauteur des bâtiments n'est prévue et ne pourra l'être dans le cadre de la modification N°3 du PLU. Toutes ces demandes de modification du public ne pourraient trouver une réponse que lors d'une révision du PLU.

5.3.16 Thème 16 – Distance de recul

		Total obs	Nb pers	ASQM
16	Thème 16 - Distance de recul	19	-	-
16.1	Augmenter distance séparative de chaque coté de la limite à 6m au lieu de 3		7	47
16.2	Prescrire une augmentation des distances entre les bâtiments		4	9
16.3	La recherche de densité doit trouver ses limites, ne pas devenir source de conflits de voisinages, respecter l'existant sans impacter les tiers et l'esthétique des secteurs		3	-
16.4	Proximité excessive (permise par PLU) entre les constructions chemin Silberrunzrue J.Woelflié, Niklausbrunnweg		2	47
16.5	Notamment en cas de présence d'ouvrants sur les constructions sur les terrains limitrophes		1	-
16.6	La CCI : En UY, 1AUJ et 2 AUJ, la CCI apprécie les éclaircissements qu'apportent les nouvelles règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques		1	-
16.7	Nouveau mode de calcul à trouver pour pouvoir insérer acceptablement 1 immeuble entre 2 maisons		1	-

Réponse de la commune :

- Rappel des règles en vigueur en zones UC et 1AUc :

En zone UC, la distance D par rapport aux limites séparatives doit être égale à la moitié de la hauteur H de la construction à ériger ($D=H/2$). De plus, dans tous les cas une distance de 3m est imposée comme un minimum pour les bâtiments ou parties de bâtiments. Cette règle vise notamment à garantir l'éclaircissement des pièces et à minimiser les vis-à-vis.

Seules les constructions ou parties de construction de moins de 3,5 m de hauteur peuvent être implantées sur les limites séparatives en zone UC.

En zone 1AUc, les constructions peuvent être adossées sur la limite ou doivent être érigées à une distance par rapport à la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction. Dans le cadre où une distance s'applique, celle-ci ne peut être inférieure à 2 m quelque soit la hauteur du bâtiment ou de la partie de bâtiment.

- Dérogation en cas de servitudes de cour commune :

Plusieurs observations déposées dans le cadre de l'enquête font part de constructions jugées trop proches les unes des autres.

Rappelons qu'en cas de constitution de servitude de cour commune, il peut être dérogé aux règles du PLU, sans que la Ville ne puisse s'y opposer.

Ainsi, dans bien des cas, augmenter les distances minimales de recul au travers du PLU n'aurait pas d'impact. En effet, les implantations qui peuvent interroger résultent la plupart du temps de constitutions de servitudes de cour commune et s'affranchissent donc de la réglementation du PLU.

Consciente de cette limite, la Ville a fait le choix d'introduire dans la cadre de la modification n°3 de nouveaux outils d'encadrement de la densité qui demeurent applicables même en cas de constitution de servitude de cour commune, à savoir : espace en pleine terre en zone UC et coefficient de biotope par surface en zone 1AUc.

Analyse de la commissaire enquêtrice – Thème 16 – Distances de recul

La municipalité explique les motifs rendant possibles les constructions que le public estime trop rapprochées. La mise en place des espaces en pleine terre en zone UC et le coefficient de biotope par surface en zone 1AUc visent à augmenter ces distances de recul. Je reviendrai sur ce point dans la partie B avis et conclusions partielles 3.3

5.3.17 Thème 17 – Fossés

		Total obs	Nb pers	ASQM
17	Thème 17 - Fossés	17	-	-
17.1	L'étude sur les fossés de Rivières de Haute Alsace n'est pas finalisée		3	-
17.2	C'est une bonne chose d'augmenter la distance de recul et de préserver les fossés		2	-
17.3	Préserver leur fonction hydrologique de drainage		2	-
17.4	Fossés ni busés, ni recouverts, mais mis en valeur en fonction de la proximité de la nappe phréatique		1	47
17.5	Suite à Emergence1, fossés et mise à niveau non respectés		1	-
17.6	Leur creusement par nos anciens avait fonction de drainer les inondations (remontée de nappe) Le changement climatique peut nous réserver de mauvaises surprises		1	-
17.7	Préserver ces zone de biodiversité qui sont sans doute des zones humides		1	-
17.8	Aménités paysagères, récréatives et découverte de nature par création de sentiers sur 1 des 2 berges		1	-
17.9	Semm 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).		1	-
17.10	Rendre publics les fossés avec leurs berges avec un sentier de promenade sur l'une des berges		1	-
17.11	Quid des constructions existantes à moins de 6m des fossés, voire limitrophes, vouées à destruction?		1	-
17.12	Conserver les fossés pour absorber les grosses pluies		1	-
17.13	Définir ligne haute des berges par rapport aux limites cadastrales des fossés ou aux données de Rivières Haute Als.		1	-

Réponse de la commune :

La procédure de modification n°3 comporte tout un volet d'outils pour mieux intégrer les fossés dans les futurs projets urbains, notamment en zone à urbaniser :

- Augmentation des reculs d'implantation des constructions par rapport aux fossés.
- Ajout d'orientations d'aménagement concernant la bonne gestion hydraulique et écologique des fossés et de leurs berges.
- Introduction dans le règlement écrit de dispositions concernant les reculs vis-à-vis des fossés en cas de rehaussement des berges.

Au-delà des règles du PLU, la préservation des fossés dans la phase des travaux d'aménagement relève du suivi des chantiers et du contrôle lors de la déclaration d'achèvement des travaux.

De plus, comme annoncé dans la Note de Présentation, une étude a été commandée à Rivières de Haute Alsace sur le fonctionnement global du réseau des fossés. Les résultats de cette étude sont attendus dans les prochains mois.

Une fois les cartographies du réseau validées, elles pourront être intégrées au dossier de PLU lors d'une autre procédure. La ligne haute de berges pourra ainsi être précisée.

Concernant les constructions existantes qui ne respecteraient pas les règles de recul, la logique reste la suivante : ces constructions peuvent faire l'objet d'évolutions tant que ces évolutions n'aggravent pas la non-conformité.

Analyse de la commissaire enquêtrice - Thème 17 – Fossés

La municipalité répond à toutes les questions du public sur les fossés sauf à la proposition de les rendre publics avec leurs berges.

5.3.18 Thème 18 – Gestion de eaux de pluie

		Total obs	Nb pers	ASQM
18	Thème 18 - Gestion eaux de pluie	15	-	-
18.1	Récupérateurs d'eaux pluviales recommandés, voire obligatoires		5	47
18.2	Terrains de viennent imperméables aux eaux de pluie avec tous les pb écologiques que cela pose		2	47
18.3	Suite à densification des constructions, énormes flaques d'eau quand il pleut		2	-
18.4	Quartier des maraîchers a de + en + de difficultés à absorber les pluies violentes de + en + fréquentes N'oublions pas qu'à l'origine c'était un terrain marécageux...		2	-
18.5	Terrains de viennent imperméables avec engorgement du réseau tout à l'égout		1	-
18.6	CCI: Ouvrages d'infiltration seront autorisés aussi bien à ciel ouvert que des bassins enterrés. ?		1	-
18.7	Infiltration locale prévue par les OAP, préserve le caractère de zone humide potentiel		1	-
18.8	En période de fortes crues les anciens se déplaçaient en barque, il est vital de conserver de la pleine terre drainante		1	-

Réponse de la commune :

Le PLU actuel renvoie au règlement d'assainissement des eaux pluviales de Colmar Agglomération qui prévoit d'ores et déjà la règle de l'infiltration à la parcelle pour tout nouveau projet de construction.

- Les outils du PLU :

La présente procédure de modification n°3 du PLU oriente par les outils inscrits dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation vers une gestion plus environnementale de l'infiltration des eaux pluviales, passant notamment par une réduction de l'imperméabilisation et le renforcement de la végétalisation des nouvelles opérations :

- Le coefficient de biotope par surface (CBS),
- Un renforcement de la règle d'infiltration à la parcelle, avec des dispositifs à ciel ouvert, tels que des noues et des bassins d'infiltration.

En zone UC, la part d'espaces libres est portée de 30% à 35% de l'unité foncière, dont 30% doivent être constitués de pleine terre. La définition de la pleine terre est ajoutée au lexique du règlement, ainsi que des règles concernant la taille (force) des arbres à planter et la constitution de fosses qui assureront leur croissance et leur participation au cycle de l'eau.

La modification comprend également tout un volet pour mieux intégrer les fossés, qui participent de fait au cycle des eaux de pluies (voir thème 17).

- Sur les dispositifs de gestion intégrée des eaux pluviales :

Le niveau de la nappe phréatique dans les quartiers maraîchers impose l'utilisation d'ouvrages de gestion surfacique telles que des noues et des bassins d'infiltration.

Ces techniques apportent également une plus grande végétalisation des quartiers et donnent plus de place aux espaces publics. Elles sont également les moins chères à mettre en œuvre et à entretenir.

Sur l'avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie, pour l'OAP Biopole Sud, le niveau de la nappe permet d'un point de vue technique de gérer dans ce secteur les eaux pluviales par des ouvrages enterrés type puits, tranchées drainantes, cagettes et autres.

La Ville prend bonne note de la remarque de la CCI. Celle-ci sera étudiée plus en détail et conduira à un éventuel amendement du projet de réglementation.

- Sur les dispositifs de récupération des eaux de pluie :

Une telle démarche dépasserait les points constitutifs de la présente procédure et ne peut pas être ajoutée après l'enquête publique.

De plus, elle peut venir interférer avec d'autres réglementations relatives aux normes de qualité de l'eau exigées dans les logements ou constituer dans certains cas une solution moins environnementale que l'infiltration de l'eau dans le sol.

Analyse de la commissaire enquêtrice – Thème 18 – Gestion des eaux de pluie

La municipalité répond aux observations du public et des dispositifs permettant la récupération des eaux de pluie seront peut-être ajoutés au règlement de cette modification du PLU pour l'OAP Bipole Sud, mais ne concerneront pas les autres zones urbaines pour l'instant.

5.3.19 Thème 19 – Concertation avec les habitants

		Total obs	Nb pers	ASQM
19	Thème 19 - Concertation avec les habitants	13	-	-
19.1	Services de la ville plus enclins au soutien et à l'encouragement des promoteurs qu'à la protection de la qualité de vie des administrés		2	-
19.2	Premier bilan, dont il est fait état en 1er alinéa p8 de la notice de présentation, n'est pas connu de la population		2	-
19.3	Echanges avec les élus sont particulièrement réduits et toujours « à sens unique ».		2	-
19.4	La présente modification n'a pas fait l'objet d'une concertation préalable		2	-
19.5	Pas d'échanges avec les habitants contrairement à la note de présentation		1	-
19.6	Une grande partie des administrés sont opposés à la réalisation et poursuite des opérations d'urbanisme		1	-
19.7	Administrés souvent mis au pied du mur ou devant le fait accompli		1	-
19.8	Respect et prise en compte des avis donnés. C'est la base de la démocratie.		1	-
19.9	Lors d'une réunion publique au cercle Saint Martin en 2022, M. le Maire a expliqué à une audience très dépitée que tout était déjà programmé par l'ancienne municipalité		1	-

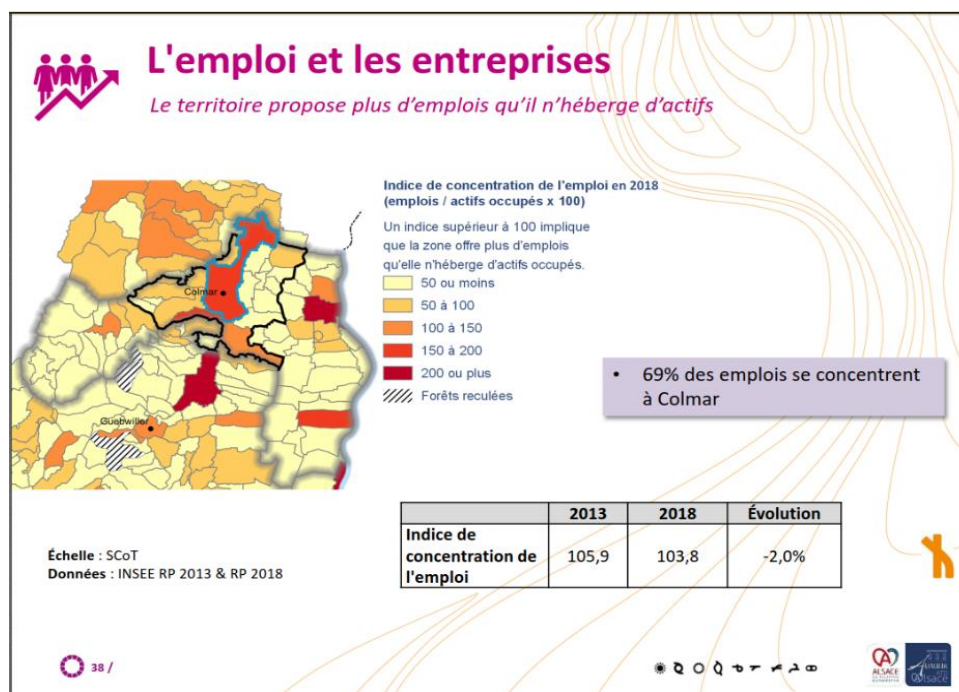
Réponse de la commune :

La Ville réaffirme que les modifications introduites dans la présente procédure résultent en partie d'échanges menés au quotidien entre les habitants, les élus et les services.

Des rencontres et échanges réguliers sont organisés notamment avec deux des associations qui se sont manifestées dans le cadre de l'enquête : l'Association de Sauvegarde des Quartiers Maraîchers et Alsace Nature.

Il convient également de rappeler la tenue d'une réunion publique pour le quartier des maraîchers le 17 février 2022 qui a permis à la population d'échanger directement avec M. le Maire sur l'ensemble des thématiques abordé tout au long de ce mémoire. Ce sont près de 250 personnes qui se sont déplacées ce soir-là.

Toutefois, ces contacts et échanges ne signifient pas pour autant la satisfaction de l'ensemble des demandes formulées. Evidemment, la conduite des études est nourrie par le sens de l'intérêt général traduit par exemple par la nécessité de produire des logements au sein de la ville de Colmar, ville Centre à l'échelle de l'armature urbaine afin d'éviter les déplacements pendulaires (liaison domicile-travail). Les chiffres issus du bilan du SCOT relèvent en effet, qu'en 2018 Colmar concentre 69% des emplois (soit 57 862) de ce bassin regroupant Colmar Agglomération et les communautés de communes de Pays Rhin – Brisach et de la Vallée de Munster. L'essentiel des créations d'emploi se situe également à Colmar.



Analyse de la commissaire enquêtrice - Thème 19 - Concertation avec les habitants

La municipalité indique la tenue d'une réunion publique le 17/02/2022 et que des échanges réguliers sont organisés et je remarque que l'ASQM et Alsace Nature n'ont pas émis d'observation sur ce thème de la concertation avec les habitants. Les 57 862 emplois concentrés à Colmar sont cités pour montrer l'intérêt général d'éviter les mouvements pendulaires en augmentant l'offre d'habitations à Colmar.

5.3.20 Thème 20 – Zonage parcelles – Droit à construire

		Total obs	Nb pers	ASQM
20	Thème 20 - Zonage parcelles - Droits à construire	13	-	-
20.1	Rien n'est prévu pour particuliers qui possèdent des terrains familiaux où ils souhaiteraient construire en individuel		4	47
20.2	Demande pourquoi un décroché de zonage exclut parcelles 34 et 33 de la zone AMB (zone Natala)		1	-
20.3	Demande que la parcelle 7ares à l'arrière du 48, Niklausbrunn weg, complètement viabilisée à ses frais soit affectée en zone UC et non plus en zone 1AUc		1	-
20.4	Demande que sa parcelle d'habitation op9 soit intégrée en 1ALr (renforcement réseaux)		1	-
20.5	Demande que 3 parcelles familiales PX227-228 et RA87, soient classées en terrain viabilisable pour sa résidence principale		1	-
20.6	Les Colmariens originaires du quartier maraîcher depuis des générations devraient pouvoir s'y installer		1	-
20.7	A 85 ans et a transmis 1 ha en indivision à ses 4 enfants (Brenneleweg) Esquisse du projet sera déposée en 2023		1	-
20.8	Demande suppression dans règlement actuel Zones 1AUc, de la clause stipulant qu'il faut avoir 10.000 m ² pour construire.		1	-
20.9	Terrain en dent creuse situé Oberer Erlenpfad dans le quartier des Erlen à Colmar pourrait-il devenir constructible?		1	-
20.10	Notre maison, au 3 rue de la Mittelharth, a été classée en zone agricole en 2017, souhaite modifier ce classement		1	-

Réponse de la commune :

- Augmentation des surfaces minimales d'opération en zone 1AUc et 1AUd :

Rappelons que la configuration de la majeure partie des zones 1AUc est délimitée dans le PLU approuvé en 2017 et déjà inscrite dans les documents d'urbanisme antérieurs. Ces zones destinées à être aménagées dans le cadre d'opérations d'ensemble sont déjà bâties en partie, tout particulièrement par des constructions et logements liées aux activités maraîchères et agricoles passées et dans certains cas, actuelles.

Ainsi, les zones 1AUc de Colmar présentent un important mitage et comprennent des habitations existantes, qui sont parfois démolies dans le cadre d'opérations d'aménagement, ou qui ne sont parfois pas intégrées aux opérations lorsqu'aucun accord n'a pu être trouvé entre l'aménageur et les propriétaires.

De cet important mitage, de la présence de nombreuses constructions existantes, du morcellement du foncier, et de la géométrie complexe des secteurs résulte la difficulté de délimiter des secteurs d'opérations pleinement cohérents.

Afin de répondre aux enjeux portés par la présente procédure de modification, les surfaces minimales d'opération sont augmentées dans les plus grands secteurs 1AUc et 1AUd encore disponibles.

De fait, les secteurs concernés représentent des surfaces importantes, allant jusqu'à 14 ha (soit 14 fois le seuil minimal d'opération avant modification du PLU).

En effet, la mise en œuvre d'un urbanisme de qualité, notamment sur le plan du cadre de vie, de la prise en compte des enjeux de végétalisation ou encore de l'insertion dans le tissu urbain existant, peut nécessiter des emprises larges.

De plus, certaines solutions ambitieuses ou innovantes ne sont efficaces ou même réalisables qu'à partir d'un seuil minimal d'opération (parking silo, coulées vertes, espaces publics, etc.).

Augmenter les surfaces minimales c'est aussi se prémunir d'opérations qui viendraient morceler ces secteurs, au risque de développer un caractère « insulaire » qui dénoterait dans l'environnement urbain.

Des opérations plus vastes permettraient également un meilleur traitement des interfaces avec les zones agricoles, les zones déjà bâties et le reste des zones à urbaniser. Mieux travailler ces limites évitera l'effet « patchwork urbain » que peut produire la juxtaposition d'opérations.

Toutefois, consciente de l'importance de ce point, la Ville va à nouveau vérifier que les modifications apportées correspondent bien aux objectifs poursuivis. Le cas échéant le projet de modification pourrait être revu.

- Sur les demandes particulières :

La logique suivie par la Ville dans le cadre de l'élaboration du projet de modification n°3 du PLU est rappelée dans le préambule du présent document. Le cas échéant des éléments de réponses circonstanciés sont développés dans les réponses aux observations plus particulières (plus loin dans le présent mémoire).

Analyse de la commissaire enquêtrice – Thème 20 – Zonage parcelles, droit à construire

La Ville va à nouveau vérifier que les modifications apportées concernant les surfaces minimales d'opération en zones 1AUc et 1AUd correspondent bien aux objectifs poursuivis. Le cas échéant le projet de modification pourrait être revu.

Les demandes individuelles et particulières sont traitées dans le chapitre suivant 5.5 et dans la partie B Avis et conclusions partielles 4.5

5.3.21 Thème 21 – Meublés de tourisme

		Total obs	Nb pers	ASQM
21	Thème 21 - Meublés de tourisme	13	-	-
21.1	Arrêter de transformer apparts. centre ville en logts. touristiques pour que habitants y retrouvent plaisir à vivre		6	47
21.2	L'immobilier du centre-ville doit servir prioritairement aux personnes qui veulent rapprocher leur lieu d'habitation de Colmar		3	47
21.3	Arrêtons de transformer le centre-ville en un parc d'attraction pour les touristes ! rendre le centre-ville à ses habitants		2	-
21.4	CCI espère que la nouvelle réglementation des meublés de tourisme aura un impact positif sur le secteur hôtelier		1	-
21.5	CCI Il n'est peut-être pas pertinent de réglementer les meublés de tourisme en zones UY et 1AUY.		1	-

Réponse de la commune :

La réglementation sur les meublés de tourisme ne relève pas directement du PLU. La modification n°3 a simplement pour objet d'annexer au PLU la réglementation municipale sur les meublés de tourisme visant à limiter leur développement.

En effet, la Ville a mis en place une procédure d'autorisation préalable de changement d'usage pour les meublés de tourisme par arrêté en date du 14 mai 2019. Cette procédure avait été principalement engagée à des fins d'observation, des refus pouvant cependant être opposés aux demandes lorsque le changement d'usage était susceptible de créer un déséquilibre en termes d'accès au logement ou en cas de manquement manifeste au règlement de changement d'usage.

Toutefois, la très forte progression des afflux touristiques ces dernières années a encore renforcé l'usage des logements en meublés de tourisme après la mise en place de cette obligation.

Ainsi, le nombre d'habitations, résidences principales ou secondaires, déclarées, comme étant mises en location comme meublés de tourisme a augmenté chaque année d'environ 30% jusqu'en 2020 pour dépasser le nombre de 1 200. Au centre-ville, notamment, presque 10% des logements sont officiellement affectés à de l'activité de meublé de tourisme.

Parallèlement, il a pu être relevé des questions relatives aux troubles de jouissance liés à l'activité de meublés de tourisme dans certains immeubles, rendant difficile l'occupation sereine des immeubles et causant parfois de nouveaux départs d'habitants. Accessoirement et indépendamment des questions d'accès au logement, des questions se sont posées sur la nécessité de respecter, pour certains immeubles, les règles relatives aux équipements recevant du public. L'ensemble de ces constats a montré que les mesures mises en place en 2019 étaient insuffisantes pour préserver l'accès au logement et à la mixité de l'habitat sur Colmar. Le règlement qui fixe les règles d'autorisation de changement d'usage et a donc été renforcé et des mesures de compensation sont désormais exigées dans de nombreux cas, à l'instar de ce qui est fait à Strasbourg, Paris, Lyon ou Annecy mais aussi Riquewihr et Kaisersberg. Il a été approuvé par décision du Conseil Municipal du 31 janvier 2022 et applicable aux demandes formulées à compter du 1^{er} février 2022.

L'ensemble du règlement sur les meublés de tourisme est également consultable sur le site internet de la mairie : <https://www.colmar.fr/meuble-de-tourisme>

Analyse de la commissaire enquêtrice – Thème 21 – Meublés de tourisme

La municipalité répond en détail en retraçant l'historique des réglementations et ses motivations que je reçois.

5.3.22 Thème 22 – Local vélo sécurisé – Arceaux vélos

		Total obs	Nb pers	ASQM
22	Thème 22 - Local vélo sécurisé - Arceaux vélos	12	-	-
22.1	Local vélo couvert, fermé à clé pour stockage sécurisé y compris des vélos électriques et grands vélos (de++de cargo)		5	47
22.2	Local vélo prévoir capacité de 1 vélo pour un T1, 2 vélos pour un T2 et 4 au-dessus.		2	-
22.3	Est-il pertinent d'imposer un seul type d'arceaux vélo ?		2	-
22.4	Disposition de la mairie d'imposer local vélo va dans le bon sens		1	47
22.5	CCI : Règlement stationnement 2 roues et spécialement pour résidences seniors n'est pas pertinent dans secteurs d'activités économiques UY et 1AUY		1	-
22.6	Il vaut mieux mettre les vélos de valeur dans des caves et celliers		1	-

Réponse de la commune :

La modification n°3 du PLU introduit plusieurs mesures pour encourager la pratique du vélo et sécuriser les mobilités douces.

La procédure répond directement aux enjeux de sécurisation des locaux vélo dans les nouvelles constructions, notamment aux travers des trois mesures suivantes :

- Augmentation des normes minimales de réalisation de stationnements cycles qui passe à 1 place ou 1 m² par pièce du logement ; au lieu de 1 place ou 1m² jusqu'à 3 pièces et 2 au-delà.
- Obligation d'implanter les locaux vélos à proximité des entrées des immeubles et au rez-de-chaussée.
- Règlementation des caractéristiques techniques des arceaux et des locaux vélos pour éviter les vols.

Au sujet des locaux vélos couverts, le PLU renvoie à la réglementation du code de la construction et de l'habitation qui s'impose. Le choix a été fait de renvoyer à la réglementation du code sans reprendre les termes techniques du décret. En effet, les normes constructives évoluant rapidement, il s'agit d'éviter d'avoir à modifier le PLU à chaque changement du contenu du code.

Concernant la taille des locaux vélos, des écarts (un mètre) sont ajoutés dans la modification entre deux arceaux afin d'assurer le stationnement de deux vélos dans des bonnes conditions de confort et d'effectivité des places.

Le fait d'imposer la fixation en "U inversé" répond à impératif de sécurisation et de lutte contre le vol. Toutefois, d'autres modèles de fixation ont été proposés dans le cadre de l'enquête. Ils seront étudiés par les services concernés, et conduiront à un éventuel amendement du projet de règlementation.

Les observations de la CCI sur les normes de stationnement vélo sont abordées dans le paragraphe spécifique aux avis des personnes publiques associées.

Analyse de la commissaire enquêtrice – Thème 22 – Local vélo sécurisé – Arceaux vélos

La municipalité ne propose pas d'ajouter le terme clos et sécurisé dans la modification du PLU. Je reviendrai sur ce point dans la partie B Avis et Conclusions 3.5

5.3.23 Thème 23 – Emplacements réservés

		Total obs	Nb pers	ASQM	Pétition
23	Thème 23 - Emplacements réservés	9	-	-	
23.1	La municipalité ayant fait savoir qu'aucun établissement scolaire ne serait créé, le maintien des emplacements 19&24 n'est plus justifié à ce titre		2	-	
23.2	Vue la non utilisation des parcelles demande suppression emplacement réservé N°24		1	-	
23.3	En cas de préemption demande une évaluation tarifaire correcte des terrains.		1	-	
23.4	13 Riverains de la Lauch souhaitent faire supprimer l'emplacement réservé N° 16 et gérer eux-mêmes la continuité écologique		1	-	13
23.5	1 Riverain de la Lauch souhaite réacquérir la parcelle N° 225 et et acquérir la parcelle 66 OT60, voire la parcelle 66OT59 pour les végétaliser et les arborer		1	-	
23.6	Supprimer emplacmt N° 16 sur la pointe extrême (environ 0,5are?) parcelle OP6 au nord du busage		1	-	
23.7	Une bande de 10 à 15m serait largement suffisant pour l'emplacement réservé N°16		1	-	
23.8	Conteste 5m de l'emplacement N°17 extrémité Nord-Est Rue Léon Blum sur parcelle OP67		1	-	

Réponse de la commune :

La présente procédure de modification n'impacte pas les emplacements réservés du PLU, qui restent d'actualité et réservent les terrains pour ces projets qui pourront être réalisés à plus long-terme. Il est au contraire impératif de les maintenir afin de ne pas hypothéquer les constructions de nouveaux services dans les nouveaux quartiers.

Les emplacements réservés n°19 et n°24 sont inscrits au bénéfice de la Ville pour la création d'équipements publics "enfance" et "petite enfance" et d'un espace public.

Le besoin de ce type d'équipements publics a été rappelé par plusieurs riverains dans le cadre de la présente enquête. La question de l'intérêt de leur maintien ne se pose pas.

En cas de préemption, une juste évaluation du prix sera opérée par France Domaine.

Les observations concernant l'emplacement réservé n°16 pour la protection de la continuité écologique de la Lauch fait l'objet d'une réponse individuelle en courriers C1 et C2.

L'observation concernant l'emplacement réservé n°17 pour l'élargissement de la rue de la Paix et de la rue Léon Blum et pour la création d'une aire de retournement fait l'objet d'une réponse individuelle Courrier C3.

Analyse de la commissaire enquêtrice – Thème 23 – Emplacements réservés

Les demandes du public sur les emplacements réservés sont traitées en partie A du rapport 5.5 Observations spécifiques

5.3.24 Thème 24 – Divers

		Total obs	Nb pers	ASQM
24	Thème 24 - Divers	4	-	-
24.1	Déjections canines, prévoir sachets et poubelles en nombre suffisant		1	-
24.2	Sachets de déjections canines retrouvés dans jardins et sur boîte aux lettres des anciens résidents		1	-
24.3	Canisites sont prévus ?		1	-
24.4	Problèmes de remonté des eaux usées place Billing, à Colmar		1	-

Réponse de la commune :

Ces points ne relèvent pas du Plan Local d'Urbanisme.

Analyse de la commissaire enquêtrice – Thème 24 – Divers

La municipalité a pris connaissance de ces observations du public

Le point 24.4 est traité à la fin du chapitre suivant en partie A du rapport 5.5 Observations spécifiques

5.4 Observations liées à l'Association de Sauvegarde du Quartier des maraîchers

"Lors de cette enquête publique, des membres et sympathisants de l'Association de Sauvegarde du Quartier des Maraîchers, comptant 141 adhérents, ont transmis leurs observations et suggestions sous forme de deux Lettres" type" 1 et 2 :

- 42 Lettres type 1 version papier de 2 pages déposées en Mairie

- 9 Lettres type 2 version papier de 1 page déposées en Mairie

- 1 Lettre type 1 par courriel O36 : Didier Ory

- 1 Lettre type 1 par formulaire en ligne O26 : Damien Buirette, qui est également signataire d'une lettre identique version papier. Je n'ai compté qu'une fois cette contribution L23 et considéré O26 comme un doublon.

Pour éviter au public de parcourir des pages de documents identiques, seuls les documents suivants ont été mis en ligne :

- Le courrier N°L1 de 5 pages de M. Raymond Koegele, Président de l'association ASQM

- La lettre type 1 N°L2 de 2 pages de Mme Schnee Françoise

- La lettre type 2 N°L4 de 1 page de Mme Lell Marie

- Le bordereau ASQM N° L16 de 31 riverains non membres de l'association

J'ai dressé un tableau regroupant l'ensemble des noms et le nombre de documents attestant les contributions des personnes listées. Ce tableau a été mis en ligne avec la contribution L1 du président de l'ASQM et figure dans les courriers, en pièce jointe du rapport. Les originaux papier seront conservés avec le rapport d'enquête."

Observations individuelles

Nom, Prénom : *Sahne Françoise*

1.- Améliorer l'aménagement des nouveaux quartiers et remettre la qualité de vie au cœur des projets

L'ASQM Colmar souhaiterait que la distance entre les bâtiments par rapport à la limite séparatif ne soit plus de 3 mètres, mais soit au minimum de 6 mètres de chaque coté de la limite.

Il suffit de voir les nouvelles constructions Chemin de la Silberuntz ou encore Chemin du Niklausbrunnweg qui démontrent une répartition catastrophique: les bâtiments sont entassés et collés les uns aux autres, que ce soient les grands immeubles ou les maisons individuelles.

Il est impératif que soient prescrites des distances plus importantes. De façon à rendre le quartier plus harmonieux, et que celui-ci ne prenne une allure de « nouvelle ZUP, ou de zone dortoir » l'association ASQM COLMAR demande qu'il soit pris en compte une limite de hauteur à 9 m, comme dans d'autres quartiers de Colmar, et non pas une hauteur autorisée à 15 m. Nous proposons que la mairie de Colmar insiste auprès des promoteurs, constructeurs sur la nécessité d'une unité architecturale et harmonieuse qui serait en rapport avec l'identité du quartier des maraîchers.

Nous déplorons que rien n'est prévu pour les particuliers qui possèdent des terrains familiaux sur lesquels ils souhaiteraient construire en individuel : cela signifie-t-il que l'avenir de notre quartier est uniquement entre les mains des promoteurs et non des propriétaires ayant des attaches historiques avec le quartier ?

Le cahier des charges n'est pas assez complet pour les promoteurs ; voici ce qui nous semble faire défaut , une charte signée conjointement entre la mairie et les promoteurs s'engageant à respecter :

- Les mobilités douces.
- Le développement de nouvelles sources d'énergie, comme le solaire (panneaux photovoltaïques).
- Une obligation de mettre une cave / cellier pour chaque appartement (En effet l'inexistence de caves et greniers dans les nouvelles constructions a comme conséquence, l'impossibilité pour les occupants de ranger leurs affaires dans le garage. Dans ce cas précis, les véhicules se retrouvent dans la rue, sur des places de parking public accentuant ainsi leur encombrement).
- La pose de récupérateurs d'eau de pluie par exemple.
- Au regard de l'augmentation de la population dans notre quartier, nous attirons l'attention de la mairie sur de nouveaux besoins d'aménagement à prendre en compte, comme des crèches ou et structures petite enfance, services, éclairage, collecteurs de tri, espace de détente pour enfants et nos anciens.
- Au vu de cette urbanisation excessive, l'association de sauvegarde du quartier des maraîchers de Colmar, demande à la mairie d'exiger plus de place de parking visiteurs, d'autant plus qu'une famille a au minimum 2 voitures, voire en plus une voiture de fonction.
- Une attention particulière, pour les fossés pour qu'ils ne soient ni busés, ni recouverts, mais plutôt être mis en valeur en fonction de la proximité de la nappe phréatique.

2.- Favoriser l'adaptation du tissu bâti au changement climatique

Nous souhaitons qu'il soit favorisé la mise en place de nouvelles énergies, comme le solaire, les pompes à chaleur. Privilégier les teintes claires sur les façades.

3.- Végétaliser les projets

Le réchauffement climatique impose l'arrêt de l'artificialisation et le maintien des espaces verts et de la végétalisation existante, la création de nouveaux espaces, avec des arbres d'essences différentes. La mairie propose de passer à un taux de 35% de surface dédiées à la verdure, L'ASQM Colmar considère que

35% n'est pas suffisant et qu'une augmentation à 40% dont la moitié au moins en seul tenant, apporterait une image de sa vocation rurale, agricole et serait plus efficace face au réchauffement climatique !

La végétalisation du bâtiment, qu'il s'agisse d'un toit, ou d'un mur devra impérativement être réalisée à partir de végétaux naturels et en aucun cas d'origine plastique.

D'autre part, nous estimons qu'une étude est indispensable au préalable pour définir les essences, les tailles ainsi que la densité des arbres à planter.

Concernant les silos à voitures, nous pourrions exiger des promoteurs, qu'ils soient végétalisés (comme c'est le cas au niveau du parking St Josse).

4.- Encourager la pratique du vélo.

Tout doit être fait pour rendre les habitants moins dépendants de leur voiture.

L'ASQM Colmar attend de la ville « un plan transport » permettant une desserte efficace des zones résidentielles de Colmar et des environs de Colmar par des transports en commun.

Nous demandons également un réseau cyclable sécurisé permettant de desservir correctement les zones résidentielles de Colmar (notamment notre quartier) afin de pouvoir se rendre vers les différents pôles d'activités ainsi que vers les établissements scolaires de la ville sans être au milieu des voitures et en danger à chaque carrefour.

La disposition proposée par la mairie de vouloir imposer un local à vélo dans les nouvelles résidences va dans le bon sens, mais notre association demande d'aller plus loin dans ce domaine. De plus en plus de cyclistes utiliseront des vélos électriques et ce mode de transport à vocation à se développer, investissement financier non négligeable (entre 1000 et 5000 euros), notre association demande en conséquence que les emplacements pour vélos soient obligatoirement des lieux couverts et sécurisés.

5.- Divers

Vous aurez compris que l'ASQM COLMAR défend l'identité du quartier des Maraîchers. Par conséquent l'Association n'est pas favorable au fait de rendre constructible les zones à urbaniser notamment des secteurs Niklausbrunn Weg, Silberrunz Est et Ouest.

Plus de constructions seront à l'origine d'une artificialisation et imperméabilisation démesurée des sols, d'une densification de la circulation alors que les routes sont déjà saturées, d'une dégradation de la qualité de vie des habitants avec disparition des zones de verdure, et par conséquent d'une dévalorisation du quartier.

Sur quel rationnel faut-il encore construire à Colmar alors que la population de Colmar n'augmente pas et qu'il n'y a pas nécessité de construire en l'absence de création de nouveaux pôles d'entreprises...

La priorité doit être donnée au renouvellement de l'ancien et cesser de faire fuir les habitants du centre-ville. Il est fondamental de rendre le centre ville à ses habitants.

L'immobilier existant doit cesser d'être converti en immobilier de tourisme et servir prioritairement à répondre à la demande des personnes qui veulent se rapprocher de leur lieu d'habitation de Colmar.

La confiance n'excluant pas le contrôle !

Nous souhaitons qu'il soit mis en place un contrôle sérieux par la mairie pour constater si les travaux effectués correspondent bien au contenu du permis de construction et aux différents contenus de permis de construire « modificatifs ». A ce jour, aucun contrôle des projets de construction n'est effectué, d'où les multiples dérives ; des places de stationnement non réalisées (pour exemple 4 ans après, il manque toujours 5 places de parking dans le projet terminé « Le NEXUS » et le nombre de places de stationnement à dimension pour personne à mobilité réduite obligatoire par la loi, n'est pas respecté.)

Date :

Signature :

2

**OBSERVATIONS ,CRITIQUES ET SUGGESTIONS
SUR LE PROJET DE MODIFICATION No 3 du P.L.U.DE LA VILLE DE COLMAR.**

Nom, prénom et adresse:

A titre préliminaire nous indiquerons que nos remarques concernent a titre principal le quartier maraîcher.

Nous entendons formuler les observations suivantes:

1.Rendre obligatoire caves ou celliers privatifs.

La suppression des caves et greniers dans les nouvelles constructions a comme conséquence l'impossibilité pour les occupants de ranger les denrées et objets d'utilisation non quotidienne (vin, réserves,skis,cannes à pêche,objets et ustensiles de sport ou de loisir,cartons et emballages,réserves,etc...)soit dans les appartements,soit sur les balcons ,soit dans les garages.

Dans le dernier cas les véhicules se retrouvent sur les parkings ou dans la rue,accentuant ainsi leur encombrement.

Il faut donc prescrire impérativement aux promoteurs de prévoir pour chaque appartement une cave ou un cellier privatif et sécurisé avec une prise électrique privative (possibilité d'avoir un congélateur).

Ceci est d'autant plus indispensable que la disparition des garages sous ou près des immeubles au profit des silos à voitures contraindra les habitants à stocker sur les balcons au grand détriment de l'aspect des bâtiments.

Pour ce qui est du quartier maraîcher ces locaux seront nécessairement en rez de chaussée,en raison de la nappe phréatique.

2. Garages à vélos abrités et sécurisés.

Les dispositions proposées vont dans le bon sens.

Mais il faut aller plus loin.

De plus en plus de cyclistes utilisent des vélos électriques et ce mode de transport a vocation à se développer.

Les vélos électriques ont une valeur entre 1000 et parfois jusqu'à 3000€.

Nous demandons en conséquence que les emplacements pour vélos soient obligatoirement couverts et sécurisés :locaux clos et fermés à clé .

3.Surfaces et espaces verts.

Le réchauffement climatique impose l'arrêt de l'artificialisation et le maintien des espaces verts et végétalisés.

Pour remplir cet objectif nous demandons que pour chaque bâtiment nouveau la surface minimum végétalisée soit fixée à 40% dont la moitié au moins d'un seul tenant.

4.Distances entre bâtiments et par rapport aux limite de propriété.

L'exemple donné par les nouvelle constructions à la Silberuntz est catastrophique:les bâtiments sont entassés et collés les uns aux autres,que ce soient les grands immeubles ou les maisons individuelles.

Il est impératif que soient prescrites des distances plus importantes .

Voici les observations que nous entendons formuler à propos du projet de modification No 3 du PLU de COLMAR.

Fait à Colmar le 7 décembre 2022.

Signature: 

Réponse de la commune :

La Ville a largement répondu aux observations de l'ASQM au travers du traitement des thématiques énumérées précédemment.

Analyse de la commissaire enquêtrice

Je rejoins la réponse de la municipalité et reviendrai sur certains points des contributions de l'ASQM dans la partie B Conclusions et avis motivé

5.5 Observations spécifiques requérant une analyse individuelle

Certaines contributions sont spécifiques et nécessitent une réponse individuelle, d'autres sont très détaillées techniquement ou émises par des associations, des professionnels ou des personnes publiques associées.

Pour ces contributions, une réponse globale par thèmes ne me semblait pas suffisante, parce que relatives à des parcelles précises, des points du règlement qu'elles souhaitent voir modifier, des risques d'accidents, des propositions de tracés de voirie, des espèces animales protégées ou parce qu'elles m'ont particulièrement interpellée. J'y ai supprimé les formules de politesse pour ne pas surcharger le rapport.

J'ai également résumé ou tronqué ici les contributions trop longues pour être insérées telles quelles dans le rapport. Le lecteur retrouvera le détail exact de ces contributions dans le PV de synthèse en annexe 1 et dans le mémoire en réponse de la municipalité en annexe 2.

Avis des Personnes Publiques Associées - Chambre de Commerce et de l'Industrie :

La CCI soutient les démarches propices aux mobilités douces et à la résilience climatique des entreprises, Dans les zones UY, 1AUy et 2 AUy, elle apprécie les éclaircissements qu'apportent les nouvelles règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et l'autorisation des serres.

Pour l'OAP Sud Biopôle, elle souhaite s'assurer que les ouvrages d'infiltration des eaux de ruissellements (sous forme de noues, de bassins d'infiltrations) seront autorisés aussi bien à ciel ouvert que des bassins enterrés.

La réglementation des obligations de stationnement de 2 roues et plus particulièrement spécifiques aux résidences seniors n'est pas pertinente dans les secteurs à dominante économique UY et 1AUy.

Elle espère que la nouvelle réglementation des meublés de tourisme aura un impact positif sur le secteur hôtelier et indique qu'il n'est peut-être pas pertinent de réglementer les meublés de tourisme en zones UY et 1AUy.

Réponse de la commune

- Sur les dispositifs de gestion intégrée des eaux pluviales :

Le niveau de la nappe phréatique dans les quartiers maraîchers impose l'utilisation d'ouvrages de gestion surfacique telles que des noues et des bassins d'infiltration.

Ces techniques apportent également une plus grande végétalisation des quartiers et donnent plus de place aux espaces publics. Elles sont également les moins chères à mettre en œuvre et à entretenir.

Sur l'avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie, pour l'OAP Biopôle Sud, le niveau de la nappe permet, d'un point de vue technique, de gérer dans ce secteur les eaux pluviales par des ouvrages enterrés type puits, tranchées drainantes, cagettes et autres.

Ainsi, la Ville prend bonne note de la remarque de la CCI. Celle-ci sera étudiée plus en détail avec les services concernés et conduira à un éventuel amendement du projet de réglementation.

- Sur le règlement :

Les secteurs UYd et UYf1, sont ouverts à l'habitat sans conditions, dans le reste des zones UY et 1AUy certains logements nécessaires aux personnels sont encadrés. D'où la nécessité de réglementer les normes de stationnement pour les cycles en zone UY et 1AUy.

S'agissant des normes de stationnement cycle pour les résidences seniors, la Ville prend bonne note de la remarque de la CCI. Celle-ci sera étudiée plus en détail et conduira à un éventuel amendement du projet de réglementation.

- Sur les meublés de tourisme :

La réglementation municipale des meublés touristiques s'applique sur l'ensemble du ban communal, d'où l'ajout de l'encart informatif dans toutes les zones du PLU.

Analyse de la commissaire enquêtrice

Je rejoins les réponses de la municipalité qui sont complètes et détaillées

Observations écrites dans le registre :

Observation R2 : Willy Heiss - 30/11/2022

Demande que la parcelle de sa propriété, située derrière le N°48 Niklausbrunn Weg, qui dispose d'un chemin d'accès et qui a été complètement viabilisée à ses frais avant 2017, pour une maison individuelle, soit affectée en zone UC et non plus en zone 1AUc

Analyse de la commissaire enquêteur

Cette demande me semble légitime et je la traiterai entièrement ainsi que la réponse de la commune dans la 2^{ème} partie : B - Avis et conclusions partielles 4.5

Observation R3 : Claudette Ferenczi - 30/11/2022

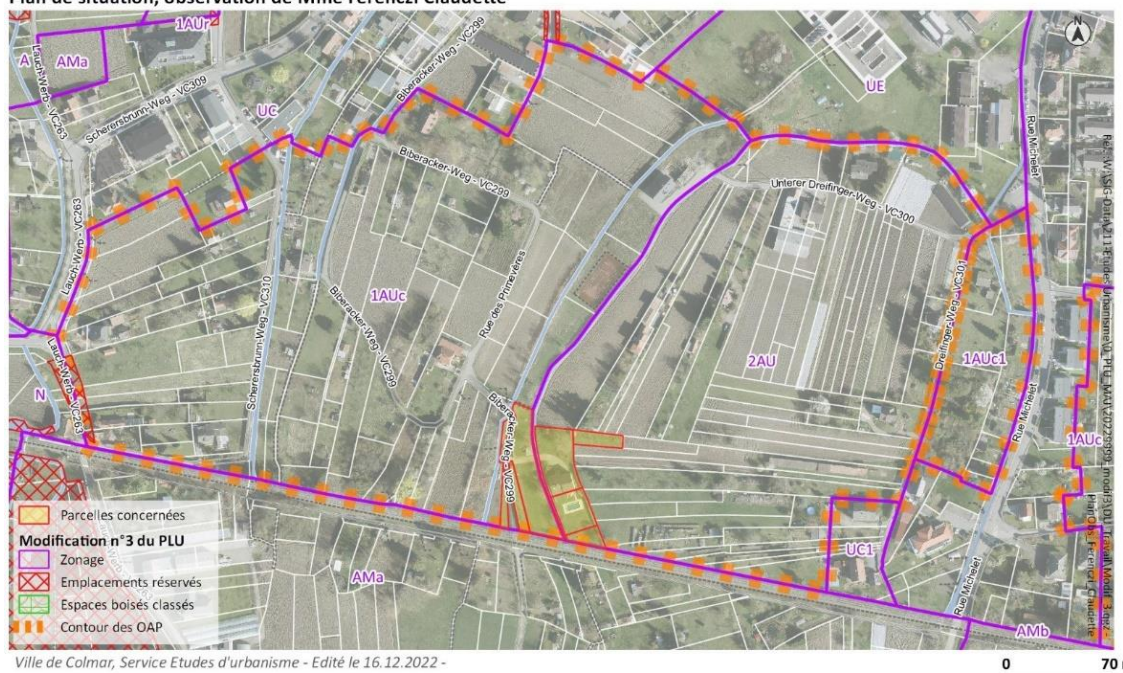
Souhaite savoir quel sera l'accès viaire à leur propriété, 65, rue des primevères, en cas d'urbanisation de la zone 1AUc et 2AU Biberacker

Réponse de la commune

Le secteur du Biberacker a fait l'objet d'un permis d'aménager refusé en 2019. Pour l'heure, aucun autre permis d'aménager n'a été redéposé sur ce secteur, constructible sous condition et classé en zone 1AUc.

Dans tous les cas, les éventuels projets à venir devront garantir l'accès aux constructions existantes.

Plan de situation, observation de Mme Ferenczi Claudette



Analyse de la commissaire enquêteur

Je pense que la réponse de la municipalité rassurera Mme Ferenczi.

Observation R9 : Anonyme – 09/12/2022

Il est inadmissible et scandaleux que la rue du bois fleuri soit « privatisée » !!...Y a-t-il des privilégiés dans cette rue ? Tout un quartier et clients du Super U sont pénalisés. Où vivons-nous ? Cette rue est quasiment déserte toute la journée et la route de Bâle est loin d'être saturée. MERCI DE RETABLIR UNE CIRCULATION A DOUBLE SENS de la rue du Bois Fleuri. (Pour éviter un grand détour par l'Avenue d'Alsace qui est toujours encombrée)

La montée du chemin du Dachsbuhl vers le pont de l'autoroute A35 est en piteux état. Les troncs et balustres sont pourris. Est-ce que les services « espaces verts » ne connaissent ni les ronces, ni la renouée du Japon ? qu'il serait urgent d'enlever sur cette montée. Car l'entretien laisse à désirer : si chevaux, voitures, vélos, piétons se croisent, on reste accroché aux ronces et on déchire ses habits et se blesse, ou on évite et on tombe, ou accident. Merci d'y remédier.

Réponse de la commune

Cette observation concerne la gestion de la circulation automobile. Elle trouve réponse dans la réponse au thème 1 "Voiries - circulation".

Analyse de la commissaire enquêteur

Ces observations seront transmises aux services concernés. Concernant le double sens de la rue du Bois fleuri, Mme Aurel Observation O 69 a signalé le même problème. J'y reviendrai dans la 2^{ème} partie : B - Avis et conclusions partielles 4.4

Courriers réceptionnés en mairie et lors des permanences

Observation C1 : Pétition de 13 personnes remise lors de la permanence du 30/11/2022

Le texte de cette pétition est identique à la même pétition datée du 22 aout 2016, mais avec quelques différences de signataires.

Ces riverains de la Lauch demandent une modification de la réglementation régissant la « protection de la continuité écologique de la Lauch » dans le cadre du PLU.

Ils montrent la volonté de tout faire pour figer et retrouver les contours de leurs propriétés, sont convaincus du bien-fondé de leur requête et souhaitent s'engager résolument dans l'entretien et l'embellissement de toutes ces parcelles pour garantir la continuité écologique de cette rivière.

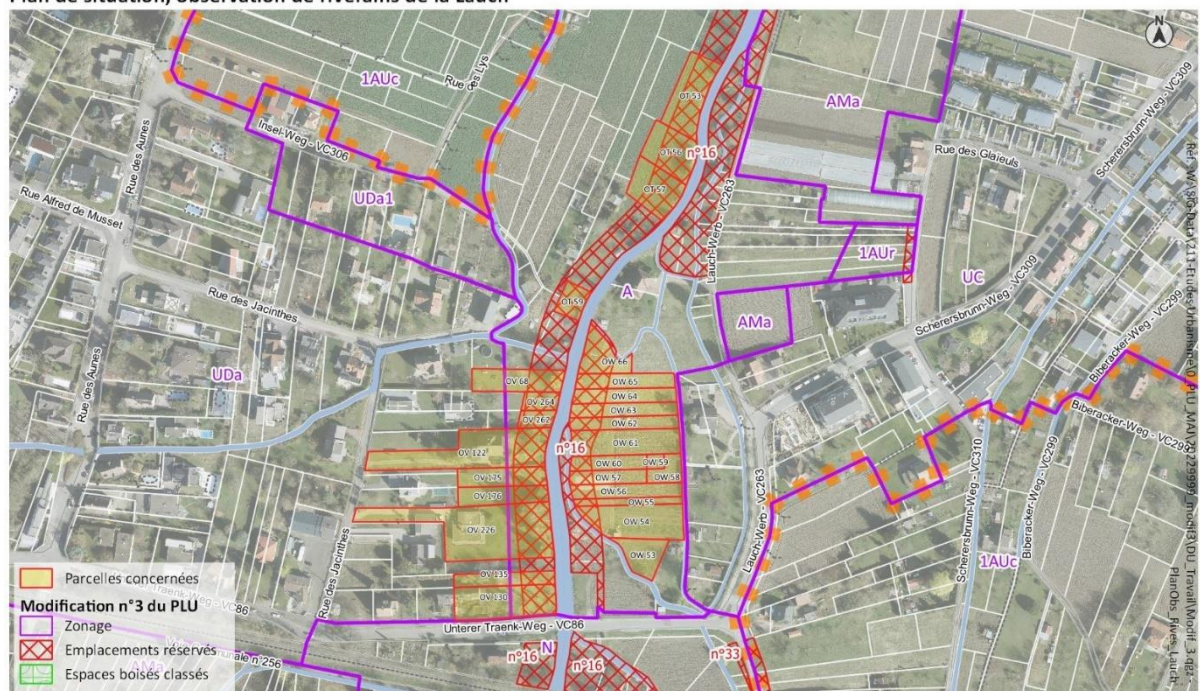
Ils proposent de faire évoluer le PLU en supprimant le droit de préemption pour les parcelles dont ils sont propriétaires afin de pouvoir jouir de leur bien en toute quiétude, de pouvoir l'arborer, l'aménager et l'entretenir de façon pérenne :

OV130,OV135,OV226,OV176,OV175,OV122,OV262,OV264,OV68,OT59,OT57,OT56,OT53,QW53à66 etc

Et proposent que les ex-propriétaires puissent racheter à la mairie de Colmar, les parcelles déjà acquises afin de retrouver leur bien de façon originelle. : OV255, OV252, OT60, OT58, etc.

Réponse de la commune :

Plan de situation, observation de riverains de la Lauch



Ville de Colmar, Service Etudes d'urbanisme - Edité le 14.12.2022 -
Source : Cadastre, Colmar Agglomération Ortho 2019

Le sujet évoqué par les signataires de la pétition ne concerne pas les points portés par la procédure de modification n°3. Concernant les terrains en question le long de la Lauch, la Ville confirme sa volonté de protéger la continuité écologique du cours d'eau et de conserver l'emplacement réservé n°16. La maîtrise du foncier par la ville garantit ainsi la préservation des abords de la Lauch en empêchant les vellétés d'aménagement (clôtures, abris...).

Plan de situation, observation de M. Fleith Jean-Claude



Observation C2 : Jean-Claude Fleith - Courrier remis lors de la permanence du 30/11/2022

A dû céder, à l'amiable, à la municipalité la parcelle OT N°225, sise Hinter Sant Peter, et sans avoir été prévenu pendant la rédaction du PLU. Souhaite réacquérir la parcelle N°225 et acquérir la parcelle 66 OT60, voire la parcelle 66OT59 pour les végétaliser et les arborer.

Réponse de la commune :

Se reporter à la réponse formulée dans le cadre du dépôt de la pétition (C1).

Analyse de la commissaire enquêtrice Obs C1 et C2

J'avais posé la question suivante dans ma demande de mémoire en réponse :

14. La demande de la pétition des riverains de la Lauch concernant la suppression de l'emplacement réservé de la continuité écologique N°16 pourrait-elle faire l'objet d'une réponse positive accompagnée de la mise en place d'Obligation Réelles Environnementales pour les propriétaires qui le souhaitent ?

Réponse de la commune :

A nouveau, une telle démarche dépasserait les points constitutifs de la présente procédure, et ne peut pas être ajoutée après l'enquête publique car elle serait susceptible de faire évoluer la décision prise par l'autorité environnementale de ne pas soumettre le dossier à évaluation environnementale.

Par ailleurs, une procédure de modification de PLU ne peut pas réduire un élément de protection environnementale. Or la substitution d'un emplacement réservé par la démarche proposée pourrait être interprétée comme une réduction de protection.

La Ville souhaite réaffirmer sa volonté de préserver les abords de la Lauch dans leur fonctionnalité écologique. La maîtrise foncière publique en est un garant.

Pour avoir visité les alentours de l'emplacement réservé et à la vue de diverses constructions le long de la Lauch, je rejoins la réponse de la municipalité sur le maintien de l'emplacement réservé N°16, et ne reviendrai plus sur ce sujet dans mon rapport et conclusions



Image google map

Observation C3 : Paul-André Keller Courrier remis lors de la permanence du 09/12/2022

Dépose plusieurs remarques et requêtes concernant le secteur 15 a, rue Léon Blum. Voir détails dans le PV de synthèse en annexe 1.

Réponse de la commune

- Sur le tracé du fossé et l'emplacement réservé n°16 :

Une étude est en cours auprès de Rivières de Haute Alsace afin d'établir une cartographie fine du réseau de fossé. En fonction des résultats, il pourrait être envisagé une procédure visant à clarifier la domanialité du secteur.

De façon générale, concernant les terrains en question le long de la Lauch, la Ville confirme sa volonté de protéger la continuité écologique du cours d'eau et de conserver l'emplacement réservé n°16. La maîtrise du foncier par la ville garantit ainsi la préservation des abords de la Lauch en empêchant les velléités d'aménagement (clôtures, abris...).

- Sur l'emplacement réservé n°17 :

L'emplacement réservé n°17 a été inscrit afin d'élargir les rues de la Paix et Léon Blum, et pour créer une aire de retournement. Nonobstant, l'aménagement réalisé dans le cadre du permis délivré pour la création d'un collectif au sud de la voie, la Ville se réserve le droit de conserver l'emplacement réservé tel que prévu initialement.

- Sur la demande de changement de zonage :

Monsieur demande le rattachement de terrains classés en secteurs AMa dans la zone 1AUr attenante. Cette demande dépasse le cadre légal d'une procédure de modification, qui ne peut pas intervenir sur des zones protégées en raison de leur caractère agricole (ce qui est le cas du secteur AMa).

Analyse de la commissaire enquêtrice

La commune répond clairement aux requêtes de M. Keller. Je suis d'accord avec ces réponses et ne reviendrai pas sur ce sujet dans la suite du rapport et des conclusions

Observation C4 : Kevin Munsch – Courrier remis lors de la permanence du 09/12/2022

Concerne les parcelles PX 0227, PX 0228 et RA 0087

- Vu l'ensemble du projet de PLU modificatif
- Vu L'OAP 10
- Vu le bâti existant
- Vu le raccordement possible aux réseaux (terrain limitrophe viabilisé)
- Vu le reliquat de terrain constructible
- Vu l'historique familial de la parcelle, et le projet qui respecte le cadre du quartier

Je demande le passage des 3 parcelles référencées en terrain viabilisable, ceci afin de pouvoir construire ma résidence principale sur un terrain familial : les Colmariens originaires du quartier maraîcher (4e et 5e génération) devraient pouvoir y demeurer.

Le PLU actuel ne le permet que dans des termes trop restrictifs.

Cette demande me semble légitime et je la traiterai entièrement ainsi que la réponse de la commune dans la 2^{ème} partie : B - Avis et conclusions partielles 4.5

Observation C5 : Geoffrey et Kevin Munsch - Courrier remis lors de la permanence du 09/12/2022

Nous souhaitons vous faire part de nos observations en tant que propriétaires des parcelles PX 0227, PX 0228 et RA 0087.

- Vu le projet de PLU modificatif
- Vu l'OAP [10 Silberrunz Est](#)
- Vu le focus sur les fossés et le verdissement
- Vu les échanges réguliers avec l'ASQM

L'évolution proposée va dans le bon sens : harmoniser le quartier, respecter le cycle hydrologique atypique du quartier, développer l'éco-mobilité, ou encore y verdifier la construction.

Mais il apparaît certains points qui attirent notre attention, et nous amènent à partager notre réflexion :

- Le CBS, bien que volontariste, va considérablement renchérir les coûts de construction pour des maisons individuelles. La complexification des dossiers de permis de construire risque d'accroître la mainmise des promoteurs sur le quartier : risque de s'en suivre une densification (maison accolée) et un habitat de mauvaise qualité (à l'économie), ...
Les seuls projets économiquement viables seront, encore une fois, de l'habitat collectif à haute densité. La fin programmée de l'habitat individuel typique du quartier.
- La hausse des surfaces pour les lotissements pose question : l'objectif est d'harmoniser la construction sur 2ha, au lieu de 1, tout en imposant plus d'équipements publics (et notamment les silos à voiture) et plus de verdure. C'est louable et compréhensible afin d'optimiser les coûts.
Mais réunir 2ha d'un seul tenant risque d'augmenter la pression foncière exercée par les promoteurs. Le nombre de reliquats ouverts à l'urbanisme augmentant de fait, il va certainement multiplier les projets sur 3 étages au milieu de maisons (exemple : Niklausbrunn Weg).
- Il n'est pas fait mention d'un abaissement de la hauteur maximale des constructions, ou d'un nouveau mode de calcul qui permettrait à du logement collectif de s'insérer entre 2 maisons existantes de manière acceptable.
- Il n'est pas fait mention des constructions déjà existantes et implantées à moins de 6m des fossés. Pire, certaines en sont limitrophe. Sont-elles aménageables ? voué à la destruction ?
- L'OAP 10, et surtout la voirie principale qui est envisagée, débouche directement sur une zone AMB au nord, à vocation maraîchère et horticole. Où sera ensuite orienté le flux de véhicule ?
Cette OAP débouchera sur un cul de sac.

Réponse de la commune

- Sur l'application du CBS :

L'introduction de l'outil CBS dans la présente procédure de modification est accompagnée de tous éléments explicatifs nécessaires à sa bonne application. Il s'agit d'un outil de plus en plus utilisé et auxquels architectes et services instructeurs sont rompus.

L'introduction du CBS ne modifie pas le contenu des dossiers de permis de construire. Ce contenu reste défini dans le Code de l'Urbanisme.

- Sur la hausse des surfaces minimales d'opération :

Il convient de se reporter à la réponse donnée dans le thème 20 à ce sujet.

- Sur la hauteur des constructions :

Il convient de se reporter à la réponse donnée dans le thème 15 à ce sujet.

- Constructions existantes et recul par rapport aux fossés :

Pour les constructions existantes qui ne respecteraient pas les reculs imposés par rapport aux fossés, il convient de se reporter à la réponse de la Ville sur le thème 17 "fossés".

- OAP et circulation :

Le cahier d'OAP modifié comporte en page 58 un schéma d'organisation viaire. Ce schéma était déjà présent dans le PLU approuvé en 2017 et n'a pas été modifié depuis.

L'OAP 10 "Silberrunz-Est", prévoit une voirie principale de desserte qui débouche au Nord sur le Noehlen Pfad.

Analyse de la commissaire enquêtrice C5

Je prend acte des réponses de la commune et rappelle que la hausse des surfaces minimales des opérations fera peut-être l'objet d'une modification dans le cadre de la modification N°3.

Observation C6 : Odile Ehrhart – Courrier déposé en mairie le 08/12/2022 .

C'est suite à un article des DNA paru le 11 novembre « La ville souhaite des lotissements plus verts » que les voisins de l'ilot concerné ont réagi : 2 immeubles sont en construction chemin de la Niederau, un autre se construira rue du Krebsweg.

Il reste un petit ilot arboré, NH 163/484/485, donnant sur la rue du Krebsweg, pour lequel un permis de construire déposé le 29/07/2022 est en cours d'instruction.

La végétalisation des nouveaux immeubles est en général composée d'arbustes faute de place (et au vu des racines des grands arbres)

Il ne restera donc plus de grands arbres qui ont mis 50 ans au moins à grandir, et qui participent à contenir le réchauffement climatique. Je me permets de vous joindre des photos de ces arbres et de leur situation.

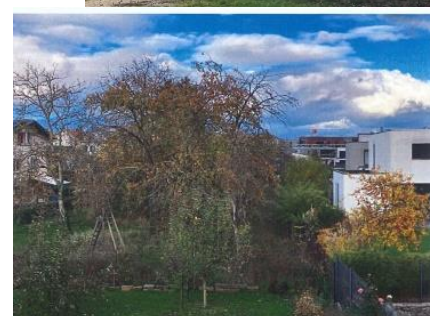
Cela ne nous semble pas cohérent non plus avec le désir de la municipalité.



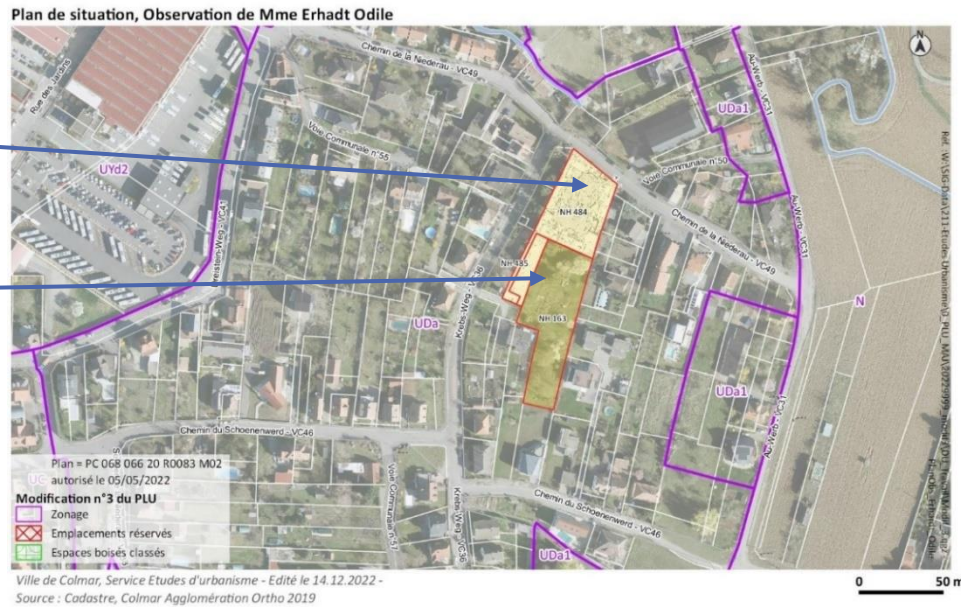
Vues du Krebsweg



Vue du Schoenenwerd



Réponse de la commune
Les terrains concernés sont Classés en zone constructible UDa.
Sur la parcelle NH 484, un permis de construire a été délivré en 2020 pour la construction d'un collectif de 14 logements ;
Sur les parcelles NH 484-163, un permis de construire pour un collectif est en cours d'instruction au jour de rédaction de ce mémoire en réponse.



Analyse de la commissaire enquêtrice

Les terrains signalés par Mme Ehrhart étant en UDa et le permis de construire ayant été délivré en 2020 pour un collectif de 14 logements, le règlement UDa sera appliqué à ce collectif, hauteur maxi 12m au faitage et distance par rapport aux limites séparatives sur limite, ou hauteur/2 ou 3m minimum. Le secteur UDa n'est pas soumis à un Coefficient de Biotope par Surface et au moins 30 % de la superficie de l'unité foncière devront rester libres, traités en espaces verts, plantés et arborés. Dans le cadre de la volonté de la ville de reverdir ses quartiers, la seule démarche serait que les services de la ville interviennent auprès des aménageurs des 2 permis de construire pour leur demander de bien vouloir conserver certains de ces arbres sinon les arbres indiqués par Mme Ehrhart seront probablement supprimés. J'émettrai une recommandation dans ce sens dans la partie avis et conclusions.

Observation C7 : J. Jacques Meyer – Courrier déposé en mairie le 08/12/2022

J'ai 85 ans et j'ai transmis en indivision à mes quatre enfants les parcelles suivantes (liste ci-jointe) afin qu'ils puissent un jour les valoriser et les transmettre à leurs enfants pour y construire leurs maisons d'habitations.

Mon gendre a acquis au courant des dernières décennies des terrains attenant à ces parcelles afin d'obtenir assez de surface pour faire un projet global d'un hectare, type lotissement.

Avec l'aide de mes deux petits-enfants Nicolas Burgaentzlen, promoteur immobilier et Michael Burgaentzlen architecte nous avons travaillé sur le projet, projet qui est déjà bien avancé d'ailleurs.

Nous comptons déposer une première esquisse courant 2023.

Par la présente, je vous demande de ne pas changer les règles d'urbanisme en cours de route sur cette zone, afin que ce concrétise un de mes souhaits ; des terrains à bâtir pour mes petits-enfants.

Cette demande ainsi que la réponse de la commune sont traitées entièrement dans la 2^{ème} partie : B - Avis et conclusions partielles 4.5

Observations faites en ligne (formulaire ou courriel)

Observation n°01 (via courriel) : Bertrand Caty – 18/11/2022

Demande que les modalités de calcul de la hauteur autorisée des bâtiments, en zones UC et UD, tiennent compte de l'incidence du Plan de Protection des Risques d'Inondation.

La hauteur autorisée de 3,50 m ne peut pas être pleinement exploitée. Le rez-de-chaussée pouvant être à la cote de référence du PPRI entre +50 et +80 cm du terrain naturel.

Il n'est plus forcément possible d'avoir la capacité de respecter un recul de H/2 minimum 6 m par rapport aux limites séparatives dans une bande au-delà de 16 m de la voie publique.

Il serait logique d'adapter la règle du calcul de la hauteur pour qu'elle corresponde aux réalités des terrains (plus étroits) et du contexte (PPRI). Considérant qu'il s'agit de constructions ou parties, limitées en hauteur (3,50m), l'impact serait mesuré mais plus juste pour les propriétaires.

Réponse de la commune

Le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) a valeur de servitude d'utilité publique et s'impose au PLU auquel il est annexé.

La demande formulée par M. CATY dépasse les points constitutifs de la présente procédure de la modification n°3. En effet, les modifications demandées auraient une réelle incidence sur la constructibilité et les hauteurs des constructions. Il convient d'en mesurer l'impact, c'est pourquoi cette remarque pourrait davantage trouver sa place dans le cadre d'une procédure de révision à venir. En effet, depuis l'approbation du PLU de Colmar, un lexique national de l'urbanisme a été publié par le ministère compétent. Aussi, dans le cadre d'une prochaine révision l'ensemble du lexique réglementaire (y compris le mode de calcul de la hauteur) sera revu.

Analyse de la commissaire enquêteur

La demande de M. Caty pourra être traitée ultérieurement dans le cadre d'une révision du PLU en conformité avec le nouveau lexique national de l'urbanisme

Observation n° 05 (via courriel) : Nicolas Schaedele – 01/12/2022

S'interroge sur le contour qui sépare la zone N de la zone AMb Secteur Nataala.

Pourquoi on constate un décroché pour parcelles 33 et 34 (ce décroché exclut les parcelles 34 et 33 de la zone AMB).



Courriel supplémentaire (O66 du 9/12/22) adressé à M. le Maire qui m'est parvenu le 23/12/22

Monsieur Le Maire,

Je me permets de vous adresser cette lettre dans le cadre de l'enquête publique du PLU.

POINT N° 1 Comme vous le savez, je possède une entreprise de paysage à activité agricole relevant donc de la MSA. Le siège social et les bureaux demeurent à Horbourg-Wihr mais le dépôt du matériel et départ de

chantier des équipes sont situés au Ueberzwer Lusspfad à Colmar et ce, depuis plus de 40 ans (partie en vert sur le plan ci-après): l'origine de l'entreprise et d'ailleurs de la famille étant de Colmar. Les bureaux sont à ce jour à HORBOURG-WIHR chez ma mère mais cela pourrait changer car j'aurais le projet de l'adjoindre au dépôt : ce qui serait un atout pour le développement et la pérennité de mon entreprise. Sur le schéma du nouveau PLU, la zone N présente un décroché délimitant ainsi toutes mes parcelles comme zone naturelle. Il serait cependant peut être logique d'exclure les parcelles 33 et 34 celles-ci afin de former une ligne droite. Cela me permettrait d'avoir une petite surface en AMb plus souple et de mener à bien mon projet. A ce jour, j'ai déposé une remarque dans ce sens auprès du juge enquêteur et ce par mail le 01/12/2022. Je vous remercie par avance de bien vouloir prendre en considération ma demande sachant combien vous êtes sensible à tout ce qui est développement et sauvegarde des petites structures.

POINT N ° 2 J'ai lu récemment un article (ALSACE - 20 mai 2022) qui évoquait la transformation de la zone du Nataia en sanctuaire naturel. Bien évidemment en tant qu'exploitant de cette zone, je m'inquiète pour l'avenir de mon activité et de mon site dans lequel j'ai récemment investi dans un projet de restructuration pour améliorer notamment l'esthétique. J'aimerais poursuivre cet investissement qui a pris malheureusement du retard suite à la situation sanitaire et économique de ces dernières années. Un permis avait d'ailleurs été déposé. En tant qu'ingénieur en architecture paysagère, je suis moi aussi très sensible aux différents enjeux de l'espace naturel. Je passe d'ailleurs chaque jour dans le quartier de la Niederau et de la Semm et je ne peux que constater une urbanisation croissante. Les différents fossés qui tramaient le paysage auparavant, permettaient d'une part la bonne pénétration des eaux de surfaces, mais assuraient surtout une formidable trame de vie et d'expression pour la biodiversité. Aujourd'hui tout a disparu, au profit de jardins où se côtoient le plus souvent ardoise de schiste, cailloux de toutes couleurs (interdit en Allemagne) et haies uniformes de thuyas, prunus etc. Les projets présentés étaient pourtant diversifiés avec des arbres et des zones vertes qu'on ne retrouve plus une fois les lotissements et les constructions réalisés. En tant que travailleur de la terre, moi et tous les collaborateurs de l'entreprise n'aimerions pas faire les frais des espoirs écologiques qui n'ont pas été pensés ou réalisés dans les quartiers voisins, où à ma connaissance, aucun ilot vert n'a été aménagé. En effet, nous désirons pouvoir continuer notre exploitation agricole sur ces terrains. La production locale et les entreprises de proximité sont aussi des clefs de la transition écologique. Si les dernières zones agricoles urbaines sont, soit transformés en quartier, soit en sanctuaire naturel, il ne restera plus de terre à cultiver ou à exploiter pour assurer ce fameux commerce d'ultra proximité tant vanté dans les journaux télévisés. Colmar a encore la chance d'avoir des maraîchers agriculteurs exploitant dans son agglomération et je pense qu'il est primordial de les conserver. »

Plan de situation, observation de M. Schaebele Nicolas



[Réponse de](#)

[la Commune](#)

Ces parcelles ne sont pas mises en culture (ni déclarées comme tel selon le registre parcellaire graphique de 2021). L'unité foncière sert d'espace de stockage et/ou circulation en lien avec la construction existante sur la parcelle 32, classée dans la même zone N.

Dans tous les cas, ce point s'écarte du sujet de la modification n°3 du PLU, qui ne peut pas porter sur les zones agricoles ou naturelles.

En outre, que ce soit dans de la zone N ou dans de la zone AMb, le règlement du PLU n'autorise pas la réalisation de construction pour un usage d'activité commerciale.

Les zones AMa et AMb ont été spécifiquement délimitées pour favoriser le maintien et l'installation des activités de maraîchage dans et aux abords de la ville.

De plus, sur le sujet de la préservation des terres agricoles et de l'urbanisation, des réponses ont été apportées dans les différents thèmes, notamment thèmes 2, 3, 4, 11, 17, 18.

Analyse de la commissaire enquêteur

La demande de modification de zonage de M. Schaebele ne sera pas traitée dans le cadre de cette modification du PLU. Les 2 parcelles n'étant pas cultivées, elle n'aboutira probablement pas non plus dans le cadre d'une révision. Le témoignage de M. Schaebele sur la transformation des quartiers est intéressant, il est le seul exploitant en activité à s'être exprimé au cours de cette enquête.

Je ne reviendrai pas sur sa demande dans le rapport et les conclusions

Observation Orale – 30/12/2022

Les projets de groupes scolaires et enfance sur les emplacements réservés N°19 et 24 sont-ils toujours d'actualité ?

Réponse de la Commune :

Il convient de se reporter aux réponses de la Ville dans la réponse au thème 23.

Plan de situation, observation concernant les Emplacements Réservés n°19 et n°24



Ville de Colmar, Service Etudes d'urbanisme - Edité le 16.12.2022 -
Source : Cadastre, Colmar Agglomération Ortho 2019

0 100 m

Observation n°10 (via formulaire) : Jacques Didier – 02/12/2022

Propriétaire du terrain DIDIER situé au Niklausbrunn Weg PM1et 2 et PO 187 189.

Vue la non utilisation de ces parcelles nous demandons l'annulation de la partie réservée N°24. En cas de préemption nous demandons une évaluation tarifaire correcte des terrains.

Nous observons que les fossés suite à la construction de l'Emergence1 et la mise à niveau n'a pas été respectée.

Définir clairement l'attribution des parcelles isolées hors emprises Promoteur, prévenir les propriétaires mitoyens de l'évolution des règles et attributions limitrophes ex: la voie privée de l' Emergence 1. Nous sommes propriétaires route de Bâle section 186 PN 10 - Vu les projets à l'entrée du Wolflochweg route de Bâle, vu le permis de construire N°PA068066 R0001 de l'Emergence 2 nous demandons que l'emprise de la voie Wolflochweg soit élargie du côté Nord Est (des travaux du Permis d'aménagement).

Plan de situation, observation de M. Didier Jacques, ER n°24



Ville de Colmar, Service Etudes d'urbanisme - Edité le 14.12.2022 -
Source : Cadastre, Colmar Agglomération Ortho 2019

- Concernant les emplacements réservés :

Il convient de se reporter aux réponses de la Ville dans la réponse au thème 23.

- Concernant les fossés :

Il convient de se reporter aux réponses de la Ville dans la réponse au thème 17.

- Concernant le Woflochweg et l'élargissement des voies :

Le permis d'aménager a été accordé le 7 octobre 2022, les caractéristiques du projet ne relèvent pas de la présente procédure de modification.

Pour l'heure, la Ville n'a pas prévu de travaux l'élargissement du Woflochweg dans le cadre de l'aménagement de l'opération Emergence 2. Il n'y a pas d'emplacement réservé ou de plan d'alignement au droit de la propriété de M et Mme DIDIER pour l'élargissement du Woflochweg.

Plan de situation, observation de M. Didier Jacques, Wofloch-Weg



Ville de Colmar, Service Etudes d'urbanisme - Edité le 13.12.2022 -
Source : Cadastre, Colmar Agglomération Ortho 2019

Observation n°27 (via formulaire) : Jacques Didier - 05/12/2022

1. Nous demandons qu'il soit signifié dans le nouveau PLU l'élargissement prévu des voies existantes :
- exemple : le Wolflochweg et donc qu'il s'applique au nouveau permis d'aménager N° PA068066 22 R001.
En l'occurrence, cet élargissement peut être prévu du côté impair du début route de Bâle jusqu'au Brunnleweg, vu qu'il n'y a pas de clôture existante (notre terrain est clôturé et la maison ne serait plus à distance réglementaire si cet élargissement nous rétrécit notre terrain.
2. Nous demandons que soit explicitement signifié aux lotisseurs qu'ils ne peuvent laisser quelque terrain que ce soit isolé de leurs différentes opérations. Ces terrains isolés seraient inconstructibles en fonction des zones délimitées.

Réponse de la Commune

- Concernant d'éventuels délaissés urbains dans le cadre de lotissements :

La modification n°3 du PLU introduit une augmentation des seuils minimaux pour les opérations en zone AU afin de gagner en cohérence dans les aménagements de ces secteurs.

Pour rappel, depuis son approbation, le règlement du PLU contient la disposition suivante dans la zone 1AU :

“La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.”

Analyse de la commissaire enquêtrice Observations 10 et 27

Le terrain de la maison d'habitation de M. et Mme Didier n'est pas concerné par un élargissement de la rue du Wolflochweg puisqu'il n'y a pas d'emplacement réservé ni d'alignement prévus dans le PLU à cet endroit.

L'emplacement réservé N°24 reste tel quel pour la création d'équipements publics petite enfance. En cas de préemption l'évaluation du prix sera opérée par France Domaine.

La municipalité a répondu dans l'analyse du thème 13 aux demandes :

- Définir clairement l'attribution des parcelles isolées hors emprises promoteurs
- Prévenir propriétaires mitoyens de l'évolutions des règles et attributions limitrophes
 - Sur les relations avec les promoteurs et aménageurs :

La Ville va lancer l'élaboration d'une charte de la construction qui permettra d'aborder les thèmes qui ne peuvent être réglementés par le PLU : qualité architecturale, insertion, etc.

Concernant le fossé et la mise à niveau suite à la construction d'Emergence 1, la réponse de la commune n'indique pas le résultat du contrôle lors de la déclaration d'achèvement des travaux ni si des mesures seront prises par la municipalité pour ce fossé.

Observation n°17 (via formulaire) : Patrick Meier - 03/12/2022

Selon le Code de l'Urbanisme un minima d'énergies renouvelables peut être exigé pour toute nouvelle construction. Je pense que cette modification du PLU devrait prendre ceci en compte !

Voir : La possibilité offerte au règlement de prescrire la production d'énergies renouvelables est expressément prévue à l'article L.151-21 du CU : « Le règlement [...] peut imposer une production minimale d'énergie renouvelable, le cas échéant, en fonction des caractéristiques du projet et de la consommation des sites concernés. Cette production peut être localisée dans le bâtiment, dans le même secteur ou à proximité de celui-ci ». Cet objectif peut sous-tendre bon nombre de prescriptions, qui peuvent être imposées dans tous les zonages du PLU et dans presque tous les articles du règlement écrit.

Le règlement peut favoriser à la fois l'installation d'énergies renouvelables, l'adaptation aux contraintes et opportunités climatiques et la valorisation des ressources énergétiques, de diverses manières, notamment :

- en prévoyant des autorisations de dépassement de la hauteur maximale des constructions pour l'installation d'équipements d'énergies renouvelables (L. 151-28 3° et complété par l'alinéa 2 du L. 151-29 et le 1er alinéa du L. 151-29-1 du CU),
- en dérogeant aux règles concernant l'aspect extérieur des bâtiments ou des toitures pour favoriser l'insertion des dispositifs de production d'énergies renouvelables (L. 152-5 du CU),
- en favorisant le développement urbain des secteurs disposant d'un bon potentiel de développement des énergies renouvelables : vent, solaire (notamment au regard des masques portés par les massifs boisés et bâtiments), géothermie ... (L. 300-1 du CU),

Réponse de la Commune :

Il convient de se reporter aux réponses de la Ville dans la réponse au thème 9.

Analyse de la commissaire enquêtrice

Les constructions devant être conformes à la réglementation environnementale (RE) 2020 entrée en vigueur le 1/1/2022, la municipalité n'a pas prévu de compléter le règlement du PLU ou les OAP sur les énergies renouvelables.

=====

J'ai regroupé ici les 10 observations suivantes concernant la voirie qu'il me paraît important de prendre en compte en raison des suggestions de tracés mais également des risques d'accidents indiqués.

Réponse de la commune :

La Ville rappelle à nouveau que le PLU n'a pas vocation à contenir un plan de circulation. C'est pourquoi les observations sur les vitesses ou les sens de circulation ne peuvent pas trouver de réponses dans le cadre de la procédure de modification n°3 du PLU.

Ces observations seront transmises aux services concernés, qui les analyseront dans le cadre des réflexions en cours et à venir sur le plan de circulation.

Depuis de nombreux mois, l'Association de Sauvegarde du Quartier des Maraîchers a fait remonter à la Ville de Colmar des problématiques de circulation parasite de type raccourci. Une étude de circulation a été diligentée pour mesurer l'ampleur de ce trafic et son impact.

Après étude, ce trafic est faible, pour autant, la Ville est dans une démarche de concertation avec les habitants du quartier pour proposer des solutions qui puissent satisfaire toutes les parties.

Des crédits sont en outre prévus en 2023 pour d'une part réaménager le carrefour entre l'Avenue d'Alsace et la rue de la Semm (une amélioration de l'écoulement du trafic sur ce carrefour incitera à abandonner les « raccourcis »), et d'autre part faire des aménagements ponctuels de sécurité sur le quartier.

Observation n°18 (via formulaire) : Jessica Adam et Loïc Léonhart - 03/12/2022

Le début de cette observation est pris en compte dans le regroupement par thèmes

.... Nous tenons à souligner une fois encore (car il a été rapporté plusieurs fois depuis des années et ce problème ne semble pas entendu voire ignoré) que Niklausbrunn weg est une voie quotidiennement utilisée par les automobilistes qui souhaitent éviter les feux de signalisation de la route de Bâle. Ce passage est régulier mais surtout les excès de vitesses sont incessants et dangereux. Plusieurs accidents ont eu lieu et rien n'est fait. En augmentant le passage d'automobiliste, en créant 45 nouveaux logements pour le secteur Silberrunz-Est et 50 à 60 logements pour le secteur Niklausbrunn weg, n'augmenterions-nous pas le risque de voir cette problématique augmenter ? Quelle réponse sera donnée à cette problématique ? En augmentant le nombre d'automobilistes, envisagez-vous de mettre des dos d'âne ? des radars ?

Réponse de la commune :

Cette observation concerne la gestion de la circulation automobile. Elle trouve réponse dans la réponse au thème 1 "Voiries - circulation".

Concernant le nombre de logements prévus, la procédure de modification doit s'inscrire dans l'équilibre chiffré du PADD approuvé et ne peut revenir sur les densités urbaines, qui sont d'ailleurs inscrites en compatibilité avec le SCoT.



Ville de Colmar, Service Etudes d'urbanisme - Edité le 14.12.2022 -
Source : Cadastre, Colmar Agglomération Ortho 2019

0 100 m

Observation n°21 (via formulaire) : M.et Mme Yves Scandella - 05/12/2022

SECTEUR NIKLAUSBRUNN-WEG - propriétaires d'un appartement Chemin Buergerhoelzle-Weg.
Plutôt que de créer une desserte route de Bâle/Wolflochweg au chemin Kochloeffleplon-Weg traversant la résidence « L'Émergence des Maraîchers », supprimant de ce fait plusieurs places de parking (déjà en nombre insuffisant dans cette résidence), ne serait-il pas envisageable :

- De relier la voie communale n° 19 et la route de Bâle à l'emplacement réservé n° 29 (page 327 du rapport de présentation),
- et, suite à l'élargissement du Kochloeffleplon-Weg (n°27 page 327 du rapport de présentation), de relier la voie communale n° 22 au Brunnie-Weg-VC20 (voies déjà existantes) et au Wolflochweg, ce qui permettrait également de relier la route de Bâle à la rue des Aubépines avec, en plus, l'avantage de moins déboiser ?

Réponse de la commune :

Cette observation concerne la gestion de la circulation automobile. Elle trouve réponse dans la réponse au thème 1 "Voiries - circulation".

Les emplacements réservés inscrits au plan de zonage pour des travaux de voirie restent d'actualité.

Observation n°23 (via formulaire) : Christophe Mestas - 05/12/2022

Il apparait qu'un flux de véhicules en transit (pour éviter les feux route de Bâle et rue de la Semm) de plus en plus important existe par le Niklausbrunn-Weg.

Ce flux (hors riverain) est problématique en soit mais se complique encore davantage avec la forte urbanisation et densification du nombre d'habitant et donc de véhicules du quartier.

La limitation à 30 n'est que très rarement respectée et en particulier par les véhicules traversant le quartier pour "gagner du temps".

Il m'apparait donc important qu'au regard des projets du PLU:

- tout soit fait pour éviter un maximum de construire des logements en trop grand nombre sur le même secteur et garder les surfaces non imperméabilisées
- que si urbanisation il doit y avoir, cela se fasse dans le cadre d'une logique de flux de véhicules en favorisant / sécurisant les mobilités dites douces
- toute solution permettant d'éviter ou détourner le transit doit être mise en œuvre (relier route de Bale aux Aubépines en reliant Noehlen Weg au Brunle Weg par ex)

- il est aussi important qu'un bouclage de ce type soit effectué surtout dans le cadre de la création des Emergences II qui vont ramener plusieurs centaines de véhicules jours (2 véhicules par logement matin et soir) plutôt qu'une "simple" sortie sur la rue du Niklausbrunn Weg.

Réponse de la commune

Cette observation concerne la gestion de la circulation automobile. Elle trouve réponse dans la réponse au thème 1 "Voiries - circulation".

Concernant le nombre de logements prévus, la procédure de modification doit s'inscrire dans l'équilibre chiffré du PADD approuvé et ne peut revenir sur les densités urbaines, qui sont d'ailleurs inscrites en compatibilité avec le SCoT.

Observation n°34 (via courriel) : Luce Hubeaux - 06/12/2022

Je vous livre nos réflexions concernant le secteur Nikausbrunnweg

Les 2 grands axes de circulation envisagés par les modifications du PLU ne sont pas justifiés

- l'axe Wolflochweg (proche route de Bâle) / Noehlenweg servirait au départ du moins à desservir le futur projet Émergence 2 (du promoteur Bartholdi) Ceci est absolument inutile car à l'autre extrémité du terrain concerné on trouve le Brunnle weg (photos ci joint) qui peut facilement être élargi, sans nuire à nombre de riverains, sur une distance courte, et qui débouche sur Wolflochweg : puis là où le promoteur pourra faire le rond-point prévu route de Bâle !

Ceci évitera beaucoup de dépenses inutiles mais aussi l'abattage d'une ligne d'arbres et de sapins qui sont un rempart pour tout le quartier contre les bruits de circulation de la route de Bâle. En effet les riverains subissent déjà la nuisance de l'autoroute à l'arrière ! Ces arbres sont aussi une respiration et un écran contre toute la pollution apportée par cette route.

Le Niklaussbrunnweg est utilisé à certaines heures par des automobilistes venant de quartiers ouest de Colmar qui souhaitent éviter la rue de la Semm encombrée ! Une nouvelle route plus loin, vers Wolflochweg ne les fera pas changer d'habitude

On peut signaler encore, déjà existantes, la rue Rudenwasen et même la rue des Aubépines particulièrement calmes et peu fréquentées

La politique nationale actuelle n'est pas de prendre des terres agricoles ou maraîchères pour les transformer en routes, surtout inutiles et surtout lorsque d'autres solutions moins onéreuses sont possibles ! Le quartier des maraîchers a de plus en plus de difficultés à absorber les pluies violentes de plus en plus fréquentes. N'oublions pas qu'à l'origine c'était un terrain marécageux...

(2 photos de Brunnle weg avec l'arrivée sur le projet Émergence 2 et une photo de la Rangée d'arbres à sauver)



Réponse de la commune

- Sur la circulation :

Cette observation concerne la gestion de la circulation automobile. Elle trouve réponse dans la réponse au thème 1 "Voiries - circulation".

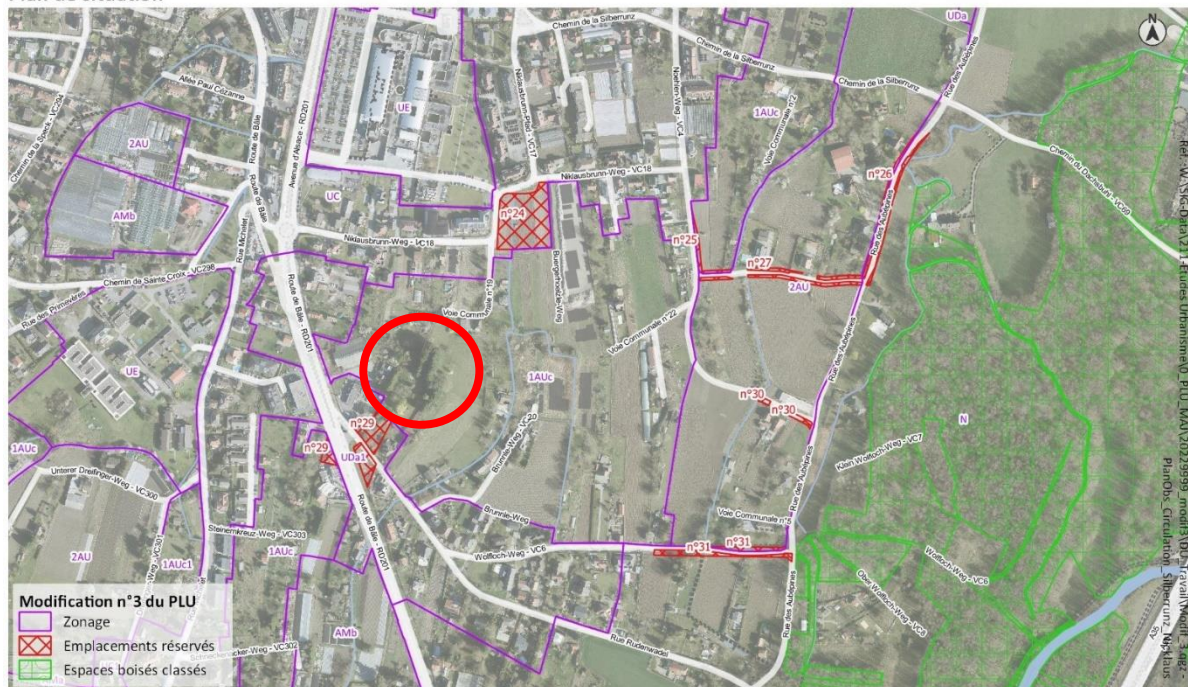
De façon générale, la modification n°3 ne prévoit la réalisation d'aucune voie supplémentaire par rapport au PLU en vigueur, qui contient un projet de maillage viaire dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) établies en 2017.

- Sur les arbres :

Vu la taille du secteur, il n'est pas aisé d'identifier les arbres photographiés par Madame. Il s'agit vraisemblablement des grands conifères à l'arrière du Domaine du Wolfloch (entourés en rouge sur la carte). Ils ne font pas l'objet de mesures de protections particulières dans le PLU en vigueur.

A noter que lors de l'instruction, les permis d'aménager (en fonction de la superficie) peuvent être soumis à évaluation environnementale. Des mesures de préservation, de réduction de l'impact ou de compensation peuvent alors être imposées à l'aménageur. Il peut également être nécessaire d'élaborer un dossier au titre de la loi sur l'eau.

Plan de situation



Observation n°42 (via formulaire) : Jean-François Thedenat - 07/12/2022

La réalisation et l'exploitation du projet immobilier "Rue des Aunes" va se traduire par une augmentation de la circulation de véhicules rue des Iris.

Cette rue (une impasse jusqu'à présent, Décembre 2022) ne comporte pas de trottoirs. Les cotés en sont occupés par des véhicules en stationnement. Des enfants empruntent régulièrement cette rue pour se rendre à pied à l'école. Des adultes, et des seniors en particulier, y marchent chaque jour. Il y a lieu d'assurer leur sécurité.

Pendant les travaux de construction, la circulation des véhicules lourds doit être adaptée aux capacités de portance de la fondation de chaussée.

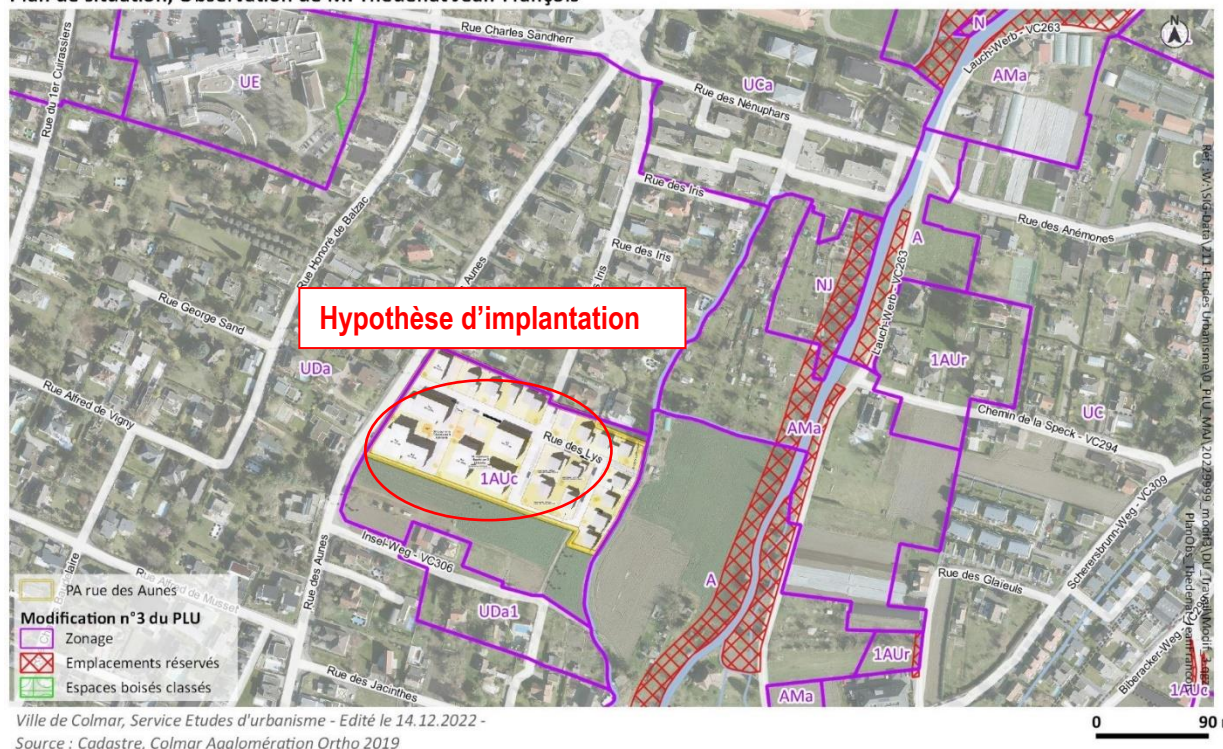
En phase d'exploitation, il faut identifier, matérialiser et protéger le parcours des piétons.

Réponse de la commune

Cette observation concerne la gestion de la circulation automobile. Elle trouve réponse dans la réponse au thème 1 "Voiries - circulation".

Concernant le nombre de logements prévus, la procédure de modification doit s'inscrire dans l'équilibre chiffré du PADD approuvé et ne peut revenir sur les densités urbaines, qui sont d'ailleurs inscrites en compatibilité avec le SCoT.

Plan de situation, Observation de M. Thedenat Jean-François



Observation n°46 (via formulaire) : Catherine Karcher - 07/12/2022

Le début de cette observation est pris en compte dans le regroupement par thèmes
...L'aménagement futur de la zone Biberackerweg devrait répondre à la problématique de circulation car le chemin de Sainte Croix connaît un trafic qui s'est déjà bien intensifié depuis la percée des nénuphars.
Un accès depuis la rue Michelet pourrait être intéressant.

Réponse de la commune

Cette observation concerne la gestion de la circulation automobile. Elle trouve réponse dans la réponse au thème 1 "Voiries - circulation".

Le secteur du Biberacker Weg, dans sa partie Ouest est classé en zone à urbaniser (1AUc). La présente procédure a instauré une augmentation du seuil minimal de constructibilité à 2 hectares pour ce site.

Il a fait l'objet d'un permis d'aménager refusé en 2019. Pour l'heure, aucun autre permis d'aménager n'a été redéposé sur ce secteur, constructible sous condition et classé en zone 1AUc.



Observation n°56 (via formulaire) : Thierry Deutsch - 09/12/2022

Les 2 nouveaux grands axes de circulation envisagés par les modifications du PLU ne sont pas des plus judicieux

1/ Il est en effet possible d'utiliser certains axes déjà existants tel la rue du Wolflochweg, Rudenwadel et la rue des Aubépines qu'il suffit d'aménager en les élargissant ...

Pourquoi construire du neuf alors qu'il y a un existant à améliorer...

La différence de coûts est énorme...

Bien sûr il faut un rond-point aménagé vers la route de Bâle pour dégorger la Niklausbrunn weg.

2/ Il serait subtil d'aménager ces routes pour ne pas en faire "un raccourci " pour l'usager qui voudrait éviter les encombrements de la rue de la Semm.

Aménager avec des rétrécissements de voie, limiter à 30 km/h ... afin d'en faire uniquement un axe de circulation des habitants rentrant tranquillement chez eux et éviter les longues lignes trop droites permettant aux chauffards des accélérations ...

C'est un quartier en mutation, il y a des familles, des enfants...

Rouler moins vite éviter aussi le surcroît de pollution et de nuisances sonores.

3/ Le schéma actuel passe au milieu de zones de champs et maraîchage ainsi qu'un espace naturel composé de plusieurs conifères...

Laissez un peu de verdure dans ce quartier qui grossit d'année en année.

Dans les sapins niche un couple de chouette hulotte qui hulule la nuit, un peu de nature en ville...

Les zones en pleine terre sont là aussi pour absorber le surplus des pluies et orages ...cette fonction est très importante dans la mesure où la sur-construction réduit ces zones, or dans le temps cet endroit était marécageux (en période de fortes crues les anciens se déplaçaient en barque) donc il est vital de conserver ces "drainages" naturels et encore plus dans ce quartier.

4/ Le bon sens d'un quartier où il fait bon vivre...aménager, certes de nouvelles zones d'habitation sont nécessaires pour Colmar mais aménager en tenant compte des habitants, de leurs besoins vitaux d'espaces verts...on n'est pas à Tokyo ou New York, laissez suffisamment de place pour en faire un bel éco quartier où les gens se sentent bien en respectant l'environnement.

5/ La ville du futur, dans 20 ans ...on y circule à vélo, en véhicule électrique, on aménage des espaces verts, des parcs, des zones nature sans connexions...on privilégie les circuits courts > maraîchers de Colmar, bio local...

Aujourd'hui déjà chaque ville est régie par des lois régissant l'équilibre entre les espaces verts et les zones bétonnées et cela deviendra de plus en plus drastique...soyons innovant et raisonnons déjà de la sorte pour l'aménagement de ce quartier durant les 20 prochaines années ... privilégions l'aménagement des petits axes de circulations qui sont déjà assez nombreux au sein de ce bel endroit, plutôt que de tracer à travers champs un axe principal.

Réponse de la commune

Cette observation concerne la gestion de la circulation automobile. Elle trouve réponse dans la réponse au thème 1 "Voiries - circulation".

De façon générale, la modification n°3 ne prévoit la réalisation d'aucune voie supplémentaire par rapport au PLU en vigueur, qui contient au projet de maillage viaire dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) établies en 2017.

Les emplacements réservés inscrits au plan de zonage pour des travaux de voirie restent d'actualité.

La Ville n'a pas connaissance de la présence de chouettes dans le secteur.

Observation n°61 (via formulaire) : Jean-Philippe Haas – 09/12/2022

Extraits de l'observation 61 :

....

Le réaménagement de la voirie n'a pas été prise en compte compte-tenu de l'augmentation évidente du trafic.

.....

Le quartier maraîcher ne se limite pas à l'est des avenues d'Alsace / route de Bâle.

En effet, je crains que le reste du quartier ne subisse le même massacre visuel (immeuble pas en harmonie avec le paysage urbain environnant) et sécuritaire (plus d'immeubles = plus de voitures = plus de trafic).

.....

Augmentation du trafic qui est déjà un enfer et dangereux aux heures où les gens vont et rentrent du travail. L'axe chemin de Sainte-Croix --> chemin de la Speck --> rue des Anémones --> rue des Nénuphars --> rue Sandherr est déjà un itinéraire bis entre l'avenue d'alsace et la route de Rouffach Il y a même une variante ter : Chemin de Sainte-Croix --> Scherersbrunnwer --> Unterer Traenk Weg...

Avec un 30 km/h jamais respecté

Dangerosité liée à l'absence de trottoirs pour les riverains comme la rue des primevères ou le chemin de la speck (entre scheresbrunnweg et lauchwerb).

Réponse de la commune

Cette observation concerne la gestion de la circulation automobile. Elle trouve réponse dans la réponse au thème 1 "Voiries - circulation".

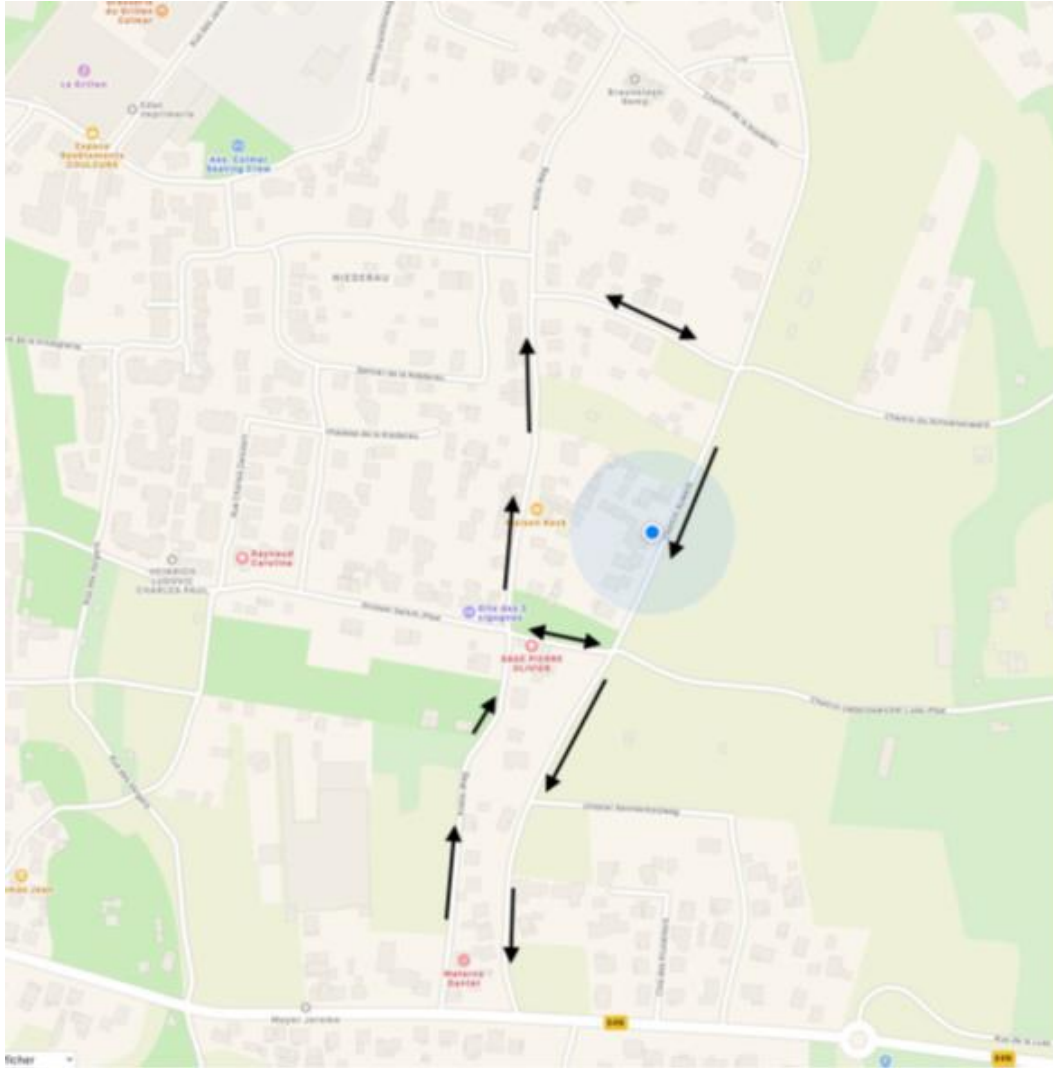
Concernant le nombre de logements prévus, la procédure de modification doit s'inscrire dans l'équilibre chiffré du PADD approuvé et ne peut revenir sur les densités urbaines, qui sont d'ailleurs inscrites en compatibilité avec le SCoT.

Observation n°47 - 48 (via formulaire) : Anthony Hamen - 07/12/2022

Dans le cadre du futur aménagement de l'Au-Werb, je fais la suggestion suivante :

- Etant donné que Au-Werb et Krebs Weg sont deux rues quasiment parallèles
- dans le but de minimiser l'emprise des voies (éviter les rues très larges comme le Grosser Semm-Pfad)
- dans le but de pouvoir y créer de vrais aménagements pour les cyclistes (être en zone 30 n'est absolument pas suffisant pour laisser cohabiter voiture et vélo sur la même voie !)

Au-Werb et Krebs Weg pourraient être mises en sens unique et un "vrai" aménagement pour cyclistes pourrait y être faits



En complément de mon message précédent, je tenais à insister que le fait qu'une zone soit une zone 30 n'est absolument pas un gage suffisant pour ne pas prévoir d'aménagement spécifique pour les cyclistes, comme le démontre cette étude :

<https://www.cerema.fr/fr/actualites/velos-voitures-separation-ou-mixite-cles-choisir>

Si cette modification du PLU vise réellement à favoriser les déplacements en vélo, alors il faut vraiment favoriser les cyclistes au détriment des automobilistes MEME dans les zones 30.

Réponse de la commune

Cette observation concerne la gestion de la circulation automobile. Elle trouve réponse dans la réponse au thème 1 "Voiries - circulation" et au thème 5 "Pistes cyclables – Modes doux – transports en commun".

Analyse de la commissaire enquêteuse pour les observations concernant des propositions de tracés de voirie

En complément des observations précédentes du public j'avais posé la question suivante dans ma demande de mémoire en réponse

17. Plusieurs contributions reprises dans ma demande de réponses individuelles indiquent qu'il est possible d'éviter des déboisements et de limiter l'emprise de voirie sur les terres maraîchères/agricoles à NIKLAUSBRUNN weg et proposent des variantes de tracés

Je souhaite des explications et un plan comportant les noms des rues actuelles, les voiries projetées et les alternatives proposées par le public ainsi que l'emplacement des arbres à sauver indiqués par l'Observation n°34 (via courriel) : Luce Hubeaux - 06/12/2022. Et du couple de chouettes hulottes (espèces protégées) qui s'y trouvent suivant l'Observation n°56 - Thierry Deutsch

Ces arbres pourraient-ils être classés espaces boisés ?

Réponse de la commune :

Les réponses sur les voiries se trouvent dans les réponses au thème 1.

La Ville n'a pas connaissance de la présence de chouettes dans ce secteur.

Le classement en tant qu'espace boisé classé est une protection forte et lourde de conséquence pour les propriétaires. Le recours à cet outil doit être justifié par des arguments environnementaux ou paysagers grâce à des études réalisées à l'échelle du territoire lui conférant une valeur réelle. Dans tous les cas, il ne peut être envisagé de rajouter des espaces boisés classés après la tenue de l'enquête publique.

La municipalité n'a pas fourni de plan avec les voies alternatives proposées par le public qui indiquait que ces tracés limitaient les déboisements et consommaient moins d'espace. La municipalité a maintenant la connaissance du signallement d'une espèce protégée à Niklausbrunn. Je reviendrai sur ces points dans la partie B avis et conclusions partielles 3.5

Pour les autres points, la municipalité a indiqué : Des remarques ont été formulées dans le cadre de l'enquête qui dépassent le champ d'application d'un PLU : état des voiries, aménagements sécuritaires, pose de radars, sens de circulation, etc. Elles seront transmises aux services compétents pour étude lorsque les remarques relèvent des compétences de la Ville et de Colmar Agglomération

Observation n°37 (via courriel) : Thomas Ludolf - 06/12/2022

Suite à l'enquête PLU je voulais vous signaler l'état délabré de la route et des stationnements de la rue des vignes à Colmar à partir du Pfeffel ainsi que la rue du Stauffen.

La rue des vignes à partir du collège Pfeffel est dans un état catastrophique au niveau de la route nombreux trous etc. et les places sont mal disposées, toujours des problèmes de circulation.

Le dos d'âne pour rallier la rue du Stauffen est extrêmement haut, très souvent cela frotte les parechocs et n'est pas du tout réglementaire au niveau de sa hauteur.

Ensuite la rue du Stauffen, la route n'est pas si délabrée que ça mais parlons des places, les personnes roulent extrêmement vite, les voitures sont victimes de beaucoup d'accidents la nuit et de délits de fuite 3 en 2 ans.

Pourquoi la rue du Stauffen n'est pas refaite comme la rue à côté (rue de l'Oberhart) place entre les arbres, mise en valeur des espaces verts, nombreux dos d'âne pour ralentir les voitures.

Nous comprenons l'extinction des feux après minuit dans notre rue, mais nous aimerons plus de sécurité. Il fait nuit noire et c'est une ligne droite et les personnes ne passent pas à 30 la nuit ...

Réponse de la commune

Cette observation concerne la gestion de la circulation automobile. Elle trouve réponse dans la réponse au thème 1 "Voiries - circulation".

Analyse de la commissaire enquêtrice

Cette observation ne trouvera pas de réponses au travers de cette modification du PLU. Ces observations seront transmises aux services compétents pour étude lorsque les remarques relèvent des compétences de la Ville et de Colmar Agglomération.

Observation n°30 (via formulaire) : Michel Durelicq - 06/12/2022

OBSERVATIONS, REMARQUES, CONTRE-PROPOSITIONS
RELATIVES À LA MODIFICATION n° 3 du PLU DE LA VILLE DE COLMAR
(première partie)

L'intégralité de la contribution de 5 pages de M. Durelicq figure dans le PV de synthèse en annexe 1 et dans le mémoire en réponse de la municipalité en annexe 2. Les points soulevés sont intégrés dans l'analyse par thèmes

Réponse de la Commune :

De nombreux éléments abordés par M. Durelicq trouvent réponses dans les différents thèmes. Une procédure de révision de PLU reste longue. Au contraire, la procédure de modification permet d'apporter des réponses rapides aux enjeux actuels.

La comparaison entre les occupations des sols en Alsace et en France n'éclaire qu'assez peu la situation Colmarienne.

Une procédure de modification doit s'inscrire dans le projet de développement prévu dans le PADD approuvé. La modification ne peut pas remettre en cause le volet démographique du PLU.

Une procédure de modification ne peut pas retoucher le PADD approuvé. Par ailleurs, lors de la procédure d'élaboration du PLU, le contrôle de légalité n'a soulevé aucune interrogation concernant le contenu du PADD.

Les observations relatives au PADD auraient pu être exprimées lors de l'enquête publique relative à l'élaboration du PLU.

Par ailleurs, le PADD ne fait pas partie des pièces opposables. Dès lors, il ne peut être reproché aux services instructeurs d'analyser l'ensemble des projets urbains à l'aune de la totalité des orientations du PADD. Toutefois, les OAP, le règlement et le zonage concrétisent les orientations du PADD. Aussi lorsqu'un projet contrevient au PADD, il est refusé sur la base de ces pièces.

Le contenu des permis de construire ou permis d'aménager est défini par le Code de l'Urbanisme. Il n'appartient pas au PLU de Colmar d'exiger des éléments ou précisions supplémentaires.

La constructibilité en zone A et N est limitée et encadrée, notamment aux articles 1, 2, 6, 7 et 13, sans qu'il n'y ait systématiquement besoin de règlementer l'emprise au sol.

Observation n°31 (via formulaire) : Michel Durelicq - 06/12/2022

OBSERVATIONS, REMARQUES, CONTRE-PROPOSITIONS
RELATIVES À LA MODIFICATION n° 3 du PLU DE LA VILLE DE COLMAR
(seconde partie, visant particulièrement les documents du dossier)

L'intégralité de la contribution de 5 pages de M. Durelicq figure dans le PV de synthèse en annexe 1 et dans le mémoire en réponse de la municipalité en annexe 2. Les points soulevés sont intégrés dans l'analyse par thèmes

Réponse de la Commune :

De nombreux éléments abordés par M. Durelicq trouvent réponses dans les différents thèmes. Une procédure de révision de PLU reste longue. Au contraire, la procédure de modification permet d'apporter des réponses rapides aux enjeux actuels.

Sur l'avis de la MRAe, le point mentionné est sans effet sur la procédure.

Sur l'avis de la CCI, la Ville en fournit une réponse détaillée dans le présent document.

Sur la “Note de présentation” :

- La procédure de modification n°3 concerne un PLU approuvé avant l’entrée en vigueur de la loi Climat et Résilience et des concepts de lutte contre l’artificialisation et du ZAN. Ces éléments doivent être introduits dans le SRADDET, puis le SCoT, avant d’être repris au PLU (d’ici l’été 2027).
- Les ajouts apportés aux OAP n’ont pas à figurer dans le PADD (avec lequel elles sont de toutes façons compatibles). La procédure de modification ne permet pas de retoucher le PADD.
- Le PLU étant un outil règlementaire, il ne faut pas s’étonner qu’il apporte principalement des solutions sous formes de nouvelles dispositions règlementaires. D’autres schémas ou documents plus politiques détaillent déjà les actions mises en œuvre par la Ville, voire par l’Agglomération.
- Les éléments inscrits dans les OAP sont bien imposés aux aménageurs dans le cadre d’un rapport de compatibilité. La présente modification rappelle cet état de droit en renforçant les liens entre les OAP et le règlement écrit par des renvois explicites.
- L’arbre décisionnel du CBS traite à priori de l’ensemble des cas de figures possibles. Les modifications du PLU ne concernent évidemment pas les constructions existantes, sauf le cas échéant si des travaux soumis à autorisations sont demandés.

Sur les OAP :

- La délimitation du zonage sur les OAP n’est pas obligatoire. Cependant, la Ville va ajouter une mention relative aux OAP sur le plan de zonage.
- Le PLU dépend du Code de l’Urbanisme. Ce document n’a pas vocation à faire appliquer le Code de la route.
- Par “espaces publics” les OAP entendent espaces à aménager par l’aménageur, puis à rétrocéder à la ville pour intégration dans le domaine public.

Sur le règlement :

- Le règlement (version projet) en zone UC (page 43) et en zone 1AU (page 102) comprend dans l’encadré de début de chapitre un renvoi aux orientations d’aménagement et de programmation.
- L’urbanisme est une pratique humaine et non une science exacte. Il faut parfois recourir à des écritures règlementaires généralistes. Toutefois, la rédaction citée est utilisée couramment dans différentes communes et son application permet d’y refuser des projets y contrevenant.

Sur le plan de situation des OAP :

- Ce plan est porté à l’enquête à titre informatif, il n’a pas de valeur règlementaire.
- Un PLU reste un document complexe. L’établissement d’un plan unique qui contiendrait l’ensemble des réglementations n’est pas possible. Conformément aux attendus du Code de l’Urbanisme, les OAP et le règlement graphique (plan de zonage) restent bien deux pièces distinctes.

Sur les emplacements réservés :

- Le besoin d’équipements publics “enfance” et “petite enfance” a été rappelé par plusieurs riverains dans le cadre de la présente enquête. La question de l’intérêt de leur maintien ne se pose pas.

Analyse de la commissaire enquêtrice Obs 30 et 31

La municipalité et moi-même avons pris connaissance des deux contributions de M. Durelicq qui sont intégrées à l’analyse par thèmes

Une mention relative aux OAP sera ajoutée au plan de zonage du règlement du PLU.

Observation n°33 (via formulaire) : Anonyme - 06/12/2022

Voici une réflexion suite au P.L.U modification n°3, qui se résume par une pression urbanistique, immobilière et marchande forte sur la ville de Colmar mais aussi sur l'ensemble de la région Centre Alsace.

La Communauté d'Agglomération de Colmar qui compte près de 116 000 habitants, est composée d'une vingtaine de communes : Andolsheim, Bischwihr, Colmar, Fortschwihr, Herrlisheim-près-Colmar, Horbourg-Wihr, Houssen, Ingersheim, Jebnheim, Muntzenheim, Niedermorschwihr, Porte du Ried (regroupement des communes de Holtzwihr et de Riedwihr) ... toutes ses communes ont des lotissements récents ou en cours de réalisation, et possèdent des logements vacants et abandonnés ! au détriment du patrimoine, du paysage, des terres agricoles et de la Nature.

La Terre devient rare, en Alsace ; il y a 55 % du territoire de bâti !

Sur une surface de 220 km de longueur et 70km de largeur !

Pourtant, aujourd'hui la Planète dit stop : aux constructions, à la France des ronds-points, au macadam, à la bétonisation, et aux promoteurs avides ... des voix s'élèvent depuis plusieurs décennies, artistes, scientifiques ... (documentaire de Ariane Doublet, « La terre en morceaux », 2015).

Détruire les terres fertiles (quartier Maraîcher) n'est plus d'actualité en 2023 ! C'est plus qu'incroyable d'avoir déjà autorisé un déferlement de constructions sur les 2 dernières décennies !

Rien n'est fait pour renouveler et développer l'agriculture, l'agriculteur et les terres agricoles. Le profit est uniquement d'élever les prix urbanistiques ! : l'are à 35 000 euros !

A quand un recensement sérieux des logements vacants ? avec des aides financières dignes ?

La réflexion de nouvelles constructions sur des espaces industriels en friches ou rasés est une possibilité de plus en plus utilisée et c'est une solution efficace qu'il faut continuer à exploiter (Piston, Velcorex, Mercedes, Schwindenhammer ...) (Friches industrielles en Alsace, Sénat 2008, question N°03603).

Mais en réfléchissant à l'esthétisme urbanistique : (des architecture agressives et imposantes sont à la mode aujourd'hui : maisons cubiques, résidences serrées les unes contre les autres, petites parcelles d'habitations avec très peu d'espaces verts caractérisent l'urbanisme d'aujourd'hui !).

Zones végétations : compenser ne sera jamais le remplacement à l'identique de l'arbre ou de la Nature initiale riche en biodiversité ! un suivi est nécessaire pour les jeunes arbres replantés par la ville, qui meurt par manque de soins !

Créer un secteur à urbaniser à côté d'une voie ferrée ? La liaison ferroviaire la plus fréquentée ! Strasbourg - Bâle ? par ailleurs, comment est relié le futur secteur urbanisé à la route de Rouffach ? : pont par - dessus la voie ferrée ? Souterrain ?

P.L.U ambitieux avec un budget hors norme et qui ne respecte pas la Nature ... Comment se fait-il que l'avis de la C.E.A affirme que ce dossier n'appelle à pas de remarque ? A l'heure du changement climatique et de la pollution ...

A l'heure des défis écologiques, est-ce qu'on pourrait imaginer des projets innovants avec des modèles de construction respectueux de l'environnement ? Avec des systèmes d'énergies renouvelables ? Et avec un respect des distances entre les habitations ... !

La trame verte, pistes cyclables et la valorisation d'espaces naturels à préserver est un point important pour l'écosystème et la biodiversité, cependant c'est des lots de consolation pour les bonnes consciences et se faire des concessions au nom de l'écologie !

Au final, quel est l'intérêt à la ville de Colmar pour un tel projet ? Est-ce que ça répond à un besoin absolu des habitants ?

Réponse de la Commune :

De nombreux éléments abordés par ce requérant anonyme trouvent réponses dans les différents thèmes.

- Sur la vacance des logements

Le PLU ne dispose d'aucun outil direct pour remobiliser les logements vacants.

- Sur les secteurs à urbaniser :

La présente procédure de modification ne crée aucune zone constructible supplémentaire par rapport au PLU approuvé.

- Sur la végétalisation et les pistes cyclables :

A travers plusieurs outils, la modification n°3 du PLU répondra aux remarques déposées anonymement, en termes de végétalisation des espaces publics (ex : modification de la réglementation des espaces libres), de végétalisation des toitures plates (introduction du Coefficient de Biotope par Surface et dérogation pour les dispositifs support à la végétalisation des façades) et de sécurisation des mobilités cyclables (ajout d'orientations dans les OAP).

Observation n°40 (via formulaire) : Ch.Uhrweiller – Alsace Nature - 06/12/2022

J'ai tronqué ici la contribution d'Alsace nature. L'intégralité des 8 pages figure dans le PV de synthèse en annexe 1 et dans le mémoire en réponse de la municipalité en annexe 2. Les points soulevés sont pris en compte dans l'analyse par thèmes.



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

Partout où la nature a besoin de nous

Mulhouse, le 7 décembre 2022

Madame la Commissaire Enquêtrice
Monique Hutter

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
siegerregion@alsacenature.org
www.alsacenature.org

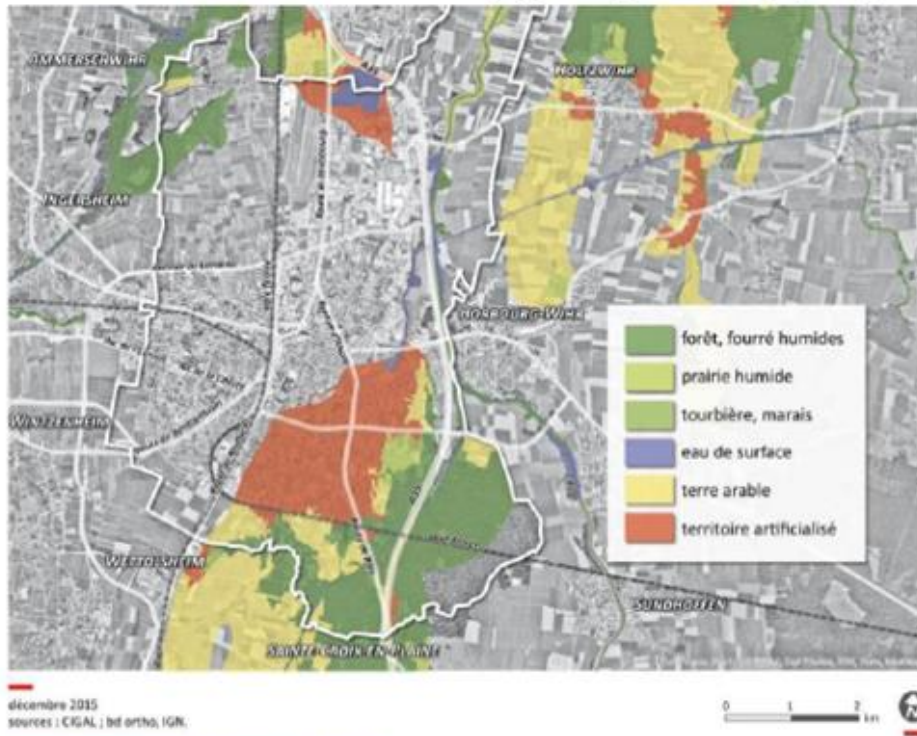
Alsace Nature - Association fédérative régionale pour la protection de la nature est membre de France Nature Environnement et est reconnue d'utilité publique.
L'association est habilitée à percevoir des legs et des produits d'assurance vie. Il n'est jamais trop tôt pour préparer sa succession !

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)



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 Nikausbrunnweg.(PLU, rapport de présentation, page 212)

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 m² nécessitent un dossier de dérogation et qu'à partir de 10.000m². 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 ?

Alsace Nature - Association fédérative régionale pour la protection de la nature est membre de France Nature Environnement et est reconnue d'utilité publique.
L'association est habilitée à percevoir des legs et des produits d'assurance vie. Il n'est jamais trop tôt pour préparer sa succession !

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 .

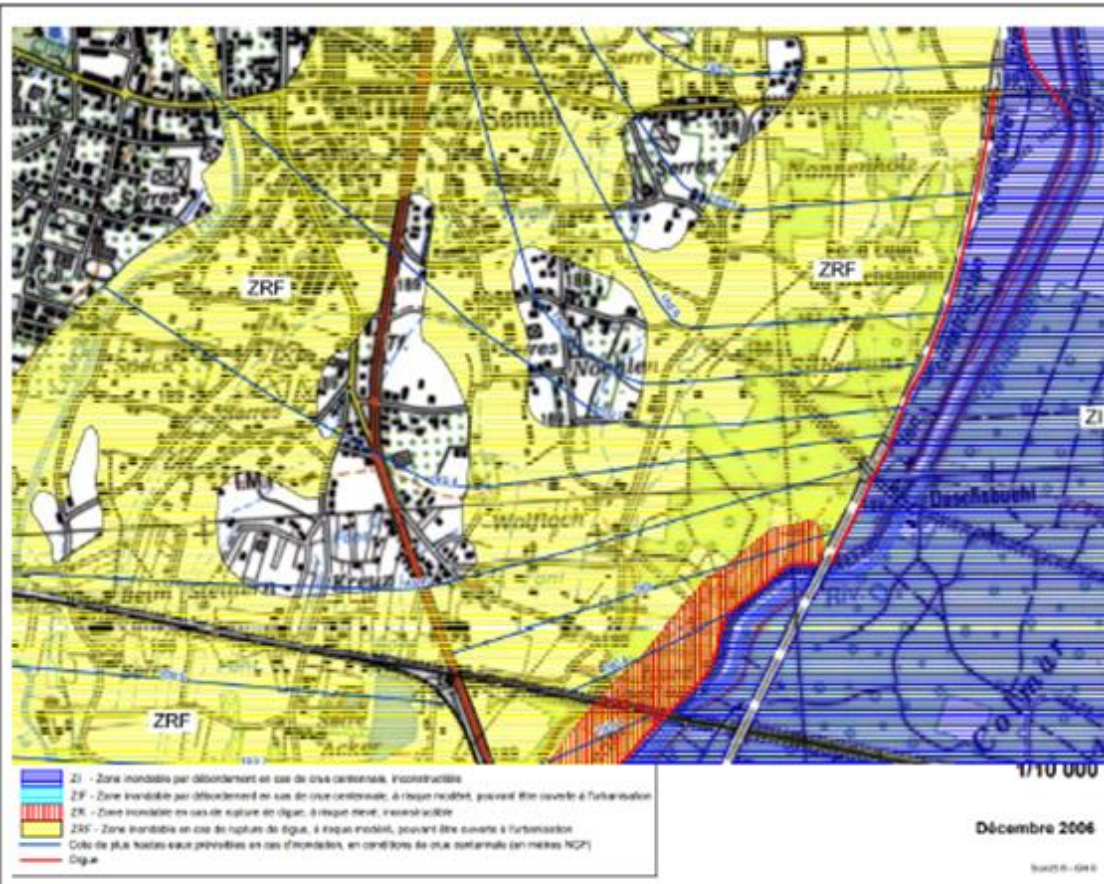
Elle pourrait s'inspirer de l'écoquartier Vauban dans la cité voisine de Fribourg en Allemagne : quels enseignements à retirer ?

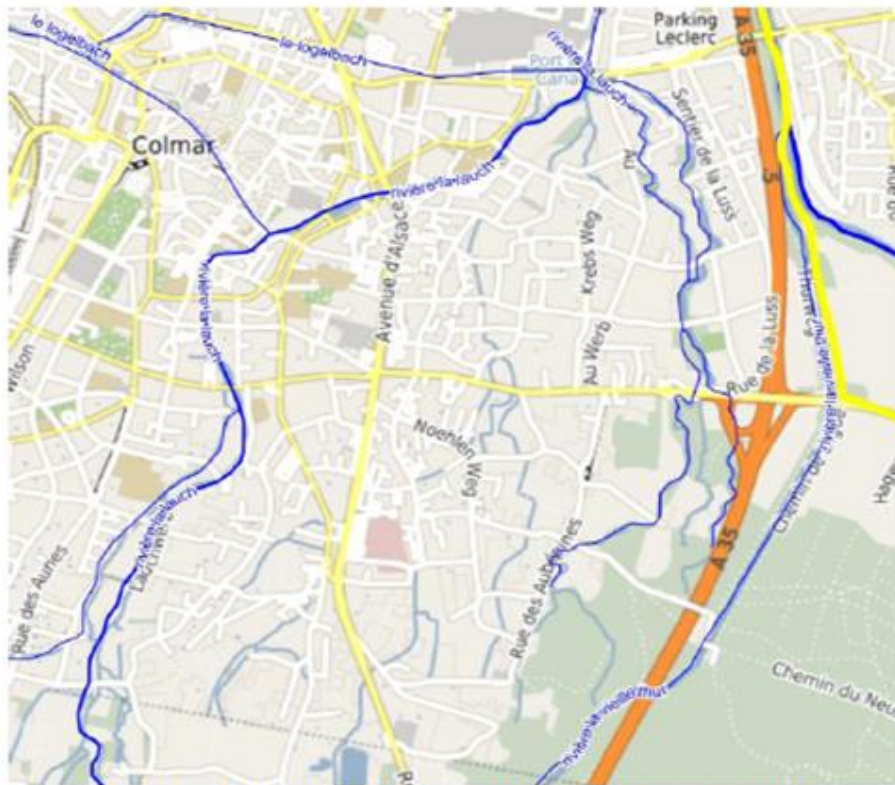
Quelle place à l'automobile, localisation des silos ? Quelle place aux transports en communs, aux cheminements doux, voies piétonnes ou pistes cyclables ?

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: 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'épaffle (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 (26/05/1982)
Moyenne	187,98 m
Dernière valeur	187,62 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	187,62 m (28/09/2022)
Minimum	186,76 m (14/09/1976)
Substratum	99,29 m

Réponse de la Commune :

De nombreux éléments abordés par Alsace Nature trouvent réponses dans les différents thèmes.

- Sur l'opportunité de faire une étude environnementale

Lors de son élaboration, le PLU a fait l'objet d'un état initial de l'environnement (EIE) et d'une évaluation environnementale (EE).

La présente procédure de modification n'a pas pour effet d'aggraver la situation, au contraire. Un examen au cas par cas du dossier a été demandé auprès de l'autorité environnementale (MRAe). La MRAe a ainsi décidé de ne pas soumettre la procédure à une nouvelle évaluation.

De plus, lors de leur instruction, les permis d'aménager (en fonction de la superficie) peuvent être soumis à évaluation environnementale, par le biais de la procédure de demande au « cas par cas » auprès de l'autorité environnementale. Il peut également être nécessaire de déposer un dossier au titre de la loi sur l'eau.

Des mesures de préservation, de réduction de l'impact ou de compensation peuvent alors être imposées à l'aménageur.

- Sur les fossés :

Comme annoncé dans la Note de Présentation, une étude a été commandée à Rivières de Haute Alsace sur le fonctionnement global du réseau des fossés. Les résultats de cette étude sont attendus dans les prochains mois. La présente modification ayant pour objet d'améliorer dès maintenant le traitement des fossés (recul des constructions notamment), il n'est pas opportun et resterait aléatoire d'attendre les résultats de l'étude et sa mise en œuvre par les services.

Une fois les cartographies du réseau validées, elles pourront être intégrées au dossier de PLU lors d'une autre procédure. La ligne haute de berges pourra ainsi être précisée.

- Sur la biodiversité et les espèces protégées :

A nouveau, le cadre de la présente procédure, un examen au cas par cas du dossier a été demandé auprès de l'autorité environnementale (MRAe). La MRAe a décidé de ne pas soumettre la procédure à une nouvelle évaluation.

- Sur la vocation agricole du secteur des maraîchers :

Ces observations trouvent réponses dans le thème 3 "terres maraîchères".

- Sur la densité de l'habitat prévue :

Les nouveaux outils introduits sont déjà assez ambitieux pour répondre aux enjeux de végétalisation des projets et de lutte contre l'artificialisation, sans qu'il n'y ait besoin de différencier les règles en fonction du nombre de niveaux des constructions.

La présente procédure de modification n'a pas vocation à définir d'échéancier prévisionnel pour l'urbanisation des zones 1AU, ni d'ouvrir à l'urbanisation des zones 2AU.

- Sur les toitures végétalisées

En zone 1AU, le CBS introduit dans la modification n°3 prévoit des coefficients spécifiques à la réalisation de toitures végétalisées.

Toutefois, la présente procédure n'a pas vocation à imposer des toitures végétalisées ou couvertes de panneaux photovoltaïques.

- Révision du PLU :

Un certain nombre d'observations portent sur le sujet d'une révision complète du PLU. Une procédure de révision de PLU reste longue, au contraire d'une procédure de modification qui permet d'apporter des réponses rapides, mais mesurées à des problématiques actuelles. A l'échelle nationale, l'introduction en cascade des objectifs de la récente loi dite « Climat et Résilience », d'abord dans le SRADDET, puis le SCoT et enfin les PLU, nécessitera une procédure de révision à l'horizon 2026/2027.

Analyse de la commissaire enquêtrice – Observation O 40 – Alsace Nature

La municipalité et moi-même avons pris connaissance de la contribution intéressante d'Alsace nature.

Je reviendrai sur certains points dans la partie avis et conclusion.

Observation n°44 (via formulaire) : Monique Boire - 07/12/2022

Il faut absolument que la ville de Colmar ainsi que chaque habitant puisse avoir accès à une plateforme Web permettant d'analyser l'exposition de chaque parcelle de cadastre au changement climatique ainsi qu'à la résilience via une analyse satellitaire micro échelles et via capteurs sur place. Des entreprises françaises comme TheClimateCompany.Eu propose ce type de plateforme. Il faut que la ville lance un appel d'offres sur ce point.

Réponse de la Commune :

Cette proposition dépasse le cadre de la procédure de modification n°3 du PLU et les compétences d'une commune.

Analyse de la commissaire enquêtrice

Elle dépasse également ma compétence.

Observation n°58 (via formulaire) : Patrick Meier – 09/12/2022

Avant toute modification du PLU est ce que Colmar s'est doté d'un PADD (Plan D'aménagement et de Développement Durable) ?

Ce document devrait être consultable en ligne et toute modification du PLU devrait s'y référer.

Le jargon et vocabulaire utilisés dans les PLU ne sont pas toujours accessibles au commun des mortels ... et c'est bien dommage !

Ce que je souhaite c'est qu'aucune terre agricole ou pouvant être affectée de par sa qualité à la production agricole ne soit convertie en terrain constructible.

Stop à l'urbanisation excessive !

Réponse de la Commune :

Le PLU en vigueur à Colmar comprend bien un PADD, qui est consultable sur le site internet de la ville depuis son approbation.

La présente procédure de modification ne concerne pas les zones classées A (agricoles) dans le PLU, et n'ouvre aucun terrain (agricole ou non) à l'urbanisation.

Concernant la facilité de lecture des documents d'urbanisme, la Ville a réalisé un résumé non technique du contenu de la modification n°3 du PLU (confer pages 5 à 11 de la note de présentation). De plus une notice explicative a été jointe à l'enquête. De façon pédagogique, elle rappelle le rôle du PLU et expose le contenu de la modification n°3.

Analyse de la commissaire enquêtrice

Le PADD est bien consultable sur le site internet. Je reviendrai rapidement sur le PADD dans la conclusion du rapport.

Observation n°59 (via formulaire) : Thierry Rebert – 09/12/2022

Concerne zone 1AUc : demande de la suppression du règlement actuel, de la clause stipulant qu'il faut avoir 10.000 m2 pour construire.

Nota : en pièce-jointe de cette observation se trouve le règlement du PLU initial de 134 pages approuvé le 27 mars 2017. Ce document est trop volumineux pour être inséré dans les observations. Pour le consulter, joindre le service études d'urbanisme : urbanisme@colmar.fr ou 03 68 09 03 05.

Réponse de la Commune :

La réponse de la Ville quant à l'augmentation des surfaces minimales d'opération dans les secteurs 1AUc et 1AUd se trouve dans la réponse au thème 20 "Zonage parcelles – droits à construire".

Analyse de la commissaire enquêtrice

M. Rebert n'indique pas le motif de sa demande, est-il un particulier possédant un terrain en 1AUc ? Toujours est-il que cette modification N°3 augmente la taille des opérations d'aménagement en 1AUc et va à l'encontre de sa demande qui ne comporte malheureusement pas d'explication et que je ne peux donc pas analyser.

Observation n°60 (via formulaire) : Dominique Klein – 09/12/2022

Coup de gueule : Les terres maraîchères se retrouvent "chocolat"

Le 07/12/2022 dans la boîte aux lettres un coffret de chocolat Lindor Mini Kugeln 24 Stück 110g offert par Quatro et Sovia Promoteurs "Bienvenue dans une nouvelle vie quartier Sud Colmar"

Je suis indigné et provoqué, alors que les plus pauvres continuent de s'appauvrir à Colmar, et que d'autres avec des sous-groupes vont s'attribuer 3 à 6 M€ par hectare de spéculation !

Ils vont ainsi, aussi **créer une irréversibilité énorme** en aliénant définitivement des terres nourricières pour tout le vivant.

Fuyons et faisons fuir cette "mécanique" ! alors que se poursuit un nouveau grignotage (légèrement freiné) lors de la 3e modification du PLU de Colmar !

Sur le coffret est représenté une tranche déjà en cours

Depuis quand les vendeurs de terres, promoteurs de la nouvelle tranche dans le quartier Bieberacker, Niklausbrunn, Semm, ...et d'autres "parties prenantes" sont-ils au courant de la 3e modification du PLU ?

Et arrivés à un compromis avec la commune ?

Nous vous sollicitons, Madame la commissaire enquêtrice, afin que les avis soient étudiés et relatés avec minutie, afin de privilégier le long terme & de faciliter l'évolution de nos comportements et organisations dans le sens du respect de notre maison commune. Oui ensemble et vers le réel

Réponse de la Commune :

Il convient de se reporter aux réponses de la Ville sur le thème 3 pour les terres maraîchères, et sur le thème 13 pour les questions liées à la promotion immobilière.

Analyse de la commissaire enquêtrice

La présence de la contribution de M. Klein dans ce rapport et dans l'analyse par thèmes permet à toutes les parties d'en prendre connaissance. Je rappelle ici une partie de la réponse de la commune pour le thème 13.

- Sur les relations avec les promoteurs et aménageurs :

La Ville va lancer l'élaboration d'une charte de la construction qui permettra d'aborder les thèmes qui ne peuvent être réglementés par le PLU : qualité architecturale, insertion, etc.

Dans tous les cas, la Ville ne peut être tenue responsable des démarches commerciales entreprises par les promoteurs et aménageurs.

Enfin, la Ville confirme qu'aucun acteur de la profession immobilière n'a été associé au travail d'élaboration du projet de modification n°3 du PLU. Aucune mesure de publicité particulière n'a été mise en œuvre à l'égard de la profession immobilière, qui a découvert l'ouverture de l'enquête et le dossier dans les mêmes conditions que l'ensemble du public.

Ci-après les observations de 3 architectes

Observation n°24 (via courriel) : Tristan Chaudon – Architecte - 05/12/2022

Dans le cadre d'un projet de résidence sénior, située au 2, route de Wintzenheim à Colmar en zone UC, nous avons rencontré le vendredi 2 décembre Mme Odile ULRICH-MALLET ainsi que Mme COURIER.

Il nous a été recommandé de faire une demande de modification dans le cadre de l'enquête du PLU en cours afin d'étendre en zone UC la réglementation concernant le stationnement des nouvelles résidences séniors actuellement valable uniquement en zone UA.

L'article est rédigé de la manière suivante :

ARTICLE 12 UA

Pour les constructions destinées aux résidences des seniors

9. Les exigences de stationnement peuvent être diminuées d'1/3 dans le cas des résidences seniors si un dispositif d'auto-partage est mis en place.

Est-il possible d'étendre cette mesure à la zone UC ?

Réponse de la Commune :

La proposition de M. CHAUDON apparaît pertinente pour permettre la réalisation du projet sur lequel il travaille. Cependant, la commune a fait le choix lors de l'élaboration du PLU de limiter la possibilité de réduire le stationnement pour les résidences séniors à la zone UA. Celle-ci délimite en effet, les zones du centre-ville et de ses abords immédiats, qui sont les mieux dotées en services, équipements et commerces.

La Ville estime ainsi que la règle ne peut être étendue aux quartiers réglementés par la zone UC qui n'offre pas la même qualité de services et d'équipements de proximité afin de ne pas encourager l'implantation de résidences séniors dans ces secteurs.

Analyse de la commissaire enquêtrice

Je suis d'accord et rejoins la réponse de la municipalité

Observation n°32 (via courriel) : Billy Martini – Architecte - 06/12/2022

Dans le cadre de votre enquête publique sur la modification n°3 du PLU de Colmar, et invité par Madame la Première Adjointe à m'y intéresser, je souhaiterais faire quelques observations qui je l'espère pourront être prises en compte.

L'introduction du CBS (comme à Strasbourg et que j'ai pu expérimenter dans le cadre de permis de construire) m'amène à vous inviter à envisager les réglages suivants :

Sur les types de surfaces : chercher à simplifier la démarche avec au maximum 4 types de surfaces :

- imperméable (0.0)
- semi-perméable (y compris semi-ouvert) (0.3)
- espaces verts sur dalles et toitures avec substrat inférieur à 40 cm (0.5)
- espaces verts sur dalles et toitures avec substrat supérieur à 40 cm (0.8).

La multiplication de coefficients à prendre en compte deviendra laborieuse et inutilement complexe pour le Maître d'œuvre mais également pour l'instructeur de permis de construire qui devra prendre plus de temps de vérification sur des délais déjà longs. A ce sujet, je vous suggère de créer un fichier au format Excel disponible sur votre site internet et déjà paramétré (comme sur le site de la CUS).

Sur la façade végétalisée : A supprimer selon moi (y compris UC13). La façade végétalisée est un acte architectural en lui-même (ou au contraire, de non-architecture) et ne peut pas être intégrée dans un PLU, dans le sens où il y a une réelle contradiction avec la liberté créatrice d'un architecte et le cadre réglementaire d'un PLU.

Sur les dérogations au PLU notamment les isolations extérieures : Il est important de conserver à tout prix le dernier paragraphe sur les atteintes à la qualité architecturale. En effet, la maison à colombages alsacienne (par exemple) n'est pas destinée à recevoir une ITE.

Sur les caractéristiques des dispositifs de stationnement : « Les arceaux devront être espacés d'au moins 1 mètre, afin de pouvoir accueillir deux vélos chacun ; dans ces conditions chaque arceau compte pour deux places. Sauf impossibilité technique, les modèles fondés dans le sol devront être privilégiés par rapport aux modèles vissés. ». Il devrait être rajouté en variante la possibilité d'avoir des arceaux espacés de 0,60 m qui comptent pour une place chacun. D'autre part, je me questionne quant à la pertinence d'imposer un moyen de fixation plutôt qu'un autre, est-ce que cette règle pourra être réellement respectée dans la pratique... ?

N'est pas concerné par la modification du PLU mais devrait peut-être l'être :

Article 10 – UA :

« La hauteur maximale ne peut excéder 12 mètres à l'égout du toit **ou au brisis** »

La mention « ou au brisis » devrait être supprimée ou remaniée avec une hauteur plus élevée. Elle empêche de réaliser des constructions où le brisis est parfois nécessaire, comme ce fût le cas sur le projet de réhabilitation du Colisée. Ce sujet avait été évoqué avec Mme Courier en 2019.

[Réponse de la Commune :](#)

M. MARTINI apporte des propositions techniques concrètes pour préciser et/ou faire évoluer les points inscrits au projet de modification n°3 du PLU. Ces propositions seront étudiées en détail en lien avec les différents services de la Ville et notamment le service instructeur. Vu le niveau de technicité des propositions et les délais de l'enquête publique, des réponses définitives ne peuvent pas être apportées dans le présent mémoire en réponse.

- **Sur le CBS :**

La Ville a fait le choix d'élaborer une grille de coefficients spécifiques à Colmar. Cette grille a été élaborée en consultation avec différents services municipaux ainsi que le service instructeur. Des tests sur des projets ont été effectués afin de vérifier son applicabilité.

Afin de faciliter le travail des porteurs de projet et du service instructeur, une grille à remplir est proposée dans les annexes du règlement.

- **Sur la façade végétalisée :**

L'ajout d'une définition claire du concept de façade végétalisée au lexique du règlement paraît nécessaire pour éviter le recours aux fausses façades en plastique vert (comme cela a été rappelé par un riverain dans le cadre de la présente enquête).

En zone UC, la réglementation n'impose pas de façade végétalisée, mais introduit une disposition qui vise à les inciter.

- **Isolation par l'extérieur :**

La notion d'atteinte à la qualité architecturale est effectivement nécessaire et sera maintenue.

- **Stationnement vélo :**

Concernant la taille des locaux vélos, des écarts (un mètre) sont ajoutés dans la modification entre deux arceaux afin d'assurer le stationnement de deux vélos dans des bonnes conditions de confort et d'effectivité des places. La Ville n'est pas favorable à l'ajout d'une option d'un écart de 60 cm (un arceau comptant pour un vélo). En effet, même avec écart réduit, les usagers auront tendance à vouloir attacher deux vélos sur l'arceau.

Cependant, la Ville prend bonne note de la proposition et de la possibilité d'envisager d'autres modèles d'attache pour les vélos. Celles-ci seront étudiées plus en détail et conduiront à un éventuel amendement du projet de réglementation.

- Mode de calcul de la hauteur et brisis en UA :

Ce point ne fait pas partie des éléments modifiés dans le cadre de la présente procédure. La rédaction proposée par M. MARTINI nécessiterait une étude plus poussée.

Depuis l'approbation du PLU de Colmar, un lexique national de l'urbanisme a été publié par le ministère compétent. Aussi, dans le cadre d'une prochaine révision l'ensemble du lexique réglementaire (y compris le mode de calcul de la hauteur) sera revu.

Analyse de la commissaire enquêteur Observation O 32 - Billy Martini – Architecte

Les points suivants seront étudiés plus en détail et conduiront à un éventuel amendement du projet de réglementation :

- **Modèles d'attache des vélos**
- **Ajout de la définition de façade végétalisée au lexique du PLU**

Observation n°49 (via courriel) : Michael Burgaentzlen - Architecte - 07/12/2022

L'intégralité de la contribution de 10 pages de M. Burgaentzlen figure dans le PV de synthèse en annexe 1 et dans le mémoire en réponse de la municipalité en annexe 2. Les points soulevés sont intégrés dans l'analyse par thèmes.

Réponse de la Commune :

M. BURGAENTZLEN apporte des propositions techniques concrètes pour préciser et/ou faire évoluer les points inscrits au projet de modification n°3 du PLU. Ces propositions seront étudiées en détail en lien avec les différents services de la Ville et notamment le service instructeur. Vu le niveau de technicité des propositions et les délais de l'enquête publique, des réponses définitives ne peuvent pas être apportées dans le présent mémoire en réponse.

- Sur les fossés :

Comme annoncé dans la Note de présentation, une étude a été confiée à Rivières de Haute Alsace sur le fonctionnement global du réseau des fossés. Les résultats de cette étude sont attendus dans les prochains mois.

Une fois les cartographies du réseau validées, elles pourront être intégrées au dossier de PLU.

- Sur la hauteur du RDC des parkings silos :

La Ville prend bonne note des précisions techniques apportées par M. BURGAENTZLEN. Celles-ci seront étudiées plus en détail et conduiront à un éventuel amendement du projet de réglementation.

- Sur la part de logements à réaliser en constructions et le stationnement sur l'espace public :

La Ville prend bonne note des simulations réalisées par M. BURGAENTZLEN et des propositions qu'il émet. Celles-ci seront étudiées plus en détail et conduiront à un éventuel amendement du projet de réglementation. Toutefois, il semble d'ores et déjà que cette proposition vienne à l'encontre des différents objectifs de la présente modification et contrevienne aux règles de sécurité du domaine public.

- Sur les espaces en pleine terre :

La Ville prend bonne note des propositions développées par M. BURGAENTZLEN. Celles-ci seront étudiées plus en détail et conduiront à un éventuel amendement du projet de réglementation.

- Sur les accès aux locaux vélos et les caractéristiques techniques des arceaux vélos :

La Ville prend bonne note des propositions développées par M. BURGAENTZLEN. Celles-ci seront étudiées plus en détail et conduiront à un éventuel amendement du projet de réglementation.

- Sur les OAP :

La Ville prend bonne note des propositions développées par M. BURGAENTZLEN. Celles-ci seront étudiées plus en détail et conduiront à un éventuel amendement du projet de réglementation.

- Sur la définition de l'attique :

Ce point ne fait pas partie des éléments modifiés dans le cadre de la présente procédure. La rédaction proposée par M. BURGAENTZLEN nécessiterait une étude plus poussée.

Analyse de la commissaire enquêtrice – observation O 49 - Michael Burgaentzlen

Les points suivants seront étudiés plus en détail et conduiront à un éventuel amendement du projet de modification N°3 du PLU :

- **Modèles d'attache des vélos**
- **Ajout de la définition de façade végétalisée au lexique du PLU**
- **Inclure ou non les terrasses végétalisées au calcul des surfaces en pleine terre**
- **Mettre à jour les OAP avec les opérations déjà réalisées**
- **Prévoir la part de stationnement vélos en espaces communs ou privés, extérieurs ou en local couvert, à proximité des accès commun et non forcément de l'entrée principale.**
- **Silos à voiture versus stationnement dans le domaine public**
- **Hauteur sous plafond du rdc des parkings silos**

Je reviendrai sur certains dans la partie B avis et conclusions

Observation n°55 (via formulaire) : Anonyme – 09/12/2022

L'émetteur de l'observation n° 49, concepteur de grands ensembles, participe activement à :

- la destruction des espaces libres et de la biodiversité,
- la perte des cultures maraîchères,
- la détérioration du cadre de vie des habitants, critiqués par de nombreuses observations émises dans le cadre de l'enquête.

Il sera aisé de comprendre où se situe l'intérêt de ses observations y compris lors de l'évocation de la transformation de parkings silo en logements (ce n'est pas l'objectif visé).

L'analyse concernant le remplacement de parkings silo par une augmentation du stationnement dans le domaine public est une nouvelle recherche de densification et de rentabilisation des constructions.

A l'heure du tout béton comment oser proposer une reconsidération des surfaces d'espaces paysagers et des espaces de pleine terre ?

Les « espaces perméables » proposés ne sont eux aussi qu'une forme déguisée d'artificialisation.

A propos de la définition d'un niveau en attique : la modification proposée pour ce point vise à s'affranchir de toute autre règle de hauteur, définie par chaque titre du règlement.

Il est remarqué que, contrairement à ce que mentionne l'objectif de modification, le règlement n'interdit pas la toiture à pente, il la REGLEMENTE ! définissant précisément les hauteurs et les points considérés par rapport au niveau du terrain naturel.

Je fais valoir ici que de nombreuses réquisitions, dans le cadre de l'enquête, visent de surcroît à la limitation ou la réduction de hauteur permise des constructions pour que la ville de Colmar reste vivable.

Réponse de la Commune :

L'émetteur anonyme de l'observation n°55 répond directement à l'auteur de l'observation n°49. La Ville ne souhaite pas rentrer dans le débat.

Analyse de la commissaire enquêtrice

Ce retour d'opinion permet d'informer les constructeurs de la perception des habitants.

Observation n°62 (via formulaire) : **Xavier Muller – 09/12/2022**

Je vous fais part de mon observation concernant notre terrain situé Oberer Erlenpfad dans le quartier des Erlen à Colmar.
Ce terrain est entouré de logements habités dont certains ont été construits très récemment.
Comme évoqué, ce terrain fait office de "dent creuse" et j'aurais voulu savoir dans quelle mesure ce terrain pouvait, éventuellement et à terme, devenir constructible à l'image des autres constructions qui l'entourent.
Je me permets de joindre une image indiquant en jaune l'emplacement de notre terrain et en vert les constructions habitées avoisinantes.



Réponse de la Commune :

Le terrain évoqué par Monsieur est classé en zone agricole, plus spécifiquement dans le secteur AMa, identifiant les secteurs à forte dominante maraîchère ou horticole. Dans le cadre du PLU, ce terrain n'a pas vocation à être urbanisé en dehors d'une vocation agricole.

Par ailleurs, on précisera que les constructions qui entourent le terrain en question sont souvent anciennes, et antérieures au PLU. Historiquement, cette zone n'a jamais été destinée à l'habitation

Plan de situation, observation de M. Muller Xavier



Analyse de la commissaire enquêteur

Je rejoins la réponse détaillée de la municipalité.

Observation n°63 (via courriel) : Stéphane Kirschberger – 09/12/2022

C'est avec émoi que je vous écris ce courrier.

En effet, un projet de lotissement avec permis de construire pour une partie de la rue des primevères et du chemin Biberackerweg est en cours.

Il s'y trouve actuellement un écrin de nature composé d'arbres centenaires, d'arbustes, de roseaux le long des fossés et de végétation qui fait le paradis des animaux.

Ce havre de paix où l'on peut apercevoir des chevreuils qui viennent montrer leur museau jusqu'à proche des habitations, faisans et perdrix qui y nichent, une multitude d'oiseaux qui y vivent, des renards et des hérissons que l'on aperçoit régulièrement.

En plus de cela, cet endroit paisible dans la nature est un parcours prisé des Colmariens pour leur promenade quotidienne, en famille ou avec leur animal de compagnie, lieu adoré des joggeurs également.

Ce lieu est magnifique et uniquement composé de quelques petits jardins familiaux ainsi que de deux ou trois maisons qui y ont été construites il y a fort longtemps.

Ce lieu idyllique où règne l'harmonie entre l'homme et la nature risque d'être défiguré par ce projet qui à mon sens est une hérésie et une catastrophe écologique.

En effet il n'y a aucun raccordement d'assainissement actuellement, il faudrait creuser, saigner cette nature...

Nous avons tant d'autres endroits plus proches du centre, des "trous" que l'on peut aménager.



Réponse de la Commune :

Le secteur du Biberacker, dans sa partie Ouest, est classé en zone à urbaniser (1AUc). La présente procédure a instauré une augmentation du seuil minimal de constructibilité à 2 hectares pour ce site.

Il a fait l'objet d'un permis d'aménager refusé en 2019. Pour l'heure, aucun autre permis d'aménager n'a été redéposé sur ce secteur, constructible sous condition et classé en zone 1AUc.

Dans tous les cas, la procédure de modification doit s'inscrire dans l'équilibre général défini dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU. La présente procédure n'ouvre, ni ne ferme, aucun terrain à l'urbanisation.

De plus lors de l'instruction, les permis d'aménager (en fonction de la superficie) peuvent être soumis à évaluation environnementale, par le biais de la procédure de demande au « cas par cas » auprès de l'autorité environnementale. Il peut également être nécessaire d'élaborer un dossier au titre de la loi sur l'eau.

Des mesures de préservation, de réduction de l'impact ou de compensation peuvent alors être imposées à l'aménageur.

Analyse de la commissaire enquêtrice

La municipalité répond à la contribution de M. Kirschberger. Je reviendrai sur la partie fossés, évaluation environnementale, loi sur l'eau et espèces protégées dans la partie avis et conclusions.

Observation n°64 (via courriel) : Hoeck Thibaut – 09/12/2022

M. Hoeck souhaite construire un projet d'incorporer des arbres fruitiers et tant que « jardin forêt comestibles » dans la ville de Colmar. Voir détails en Annexes 1 ou 2.

Réponse de la Commune :

La Ville prend bonne note du projet de M. HOECK. Celui-ci ne fait pas partie des points concernés par la présente procédure. La plantation d'arbres ne nécessite pas d'autorisation d'urbanisme. Le projet de M. HOECK sera transféré au service compétent.

Analyse de la commissaire enquêtrice

Je prends note de la réponse de la municipalité

Observation n°65 (via courriel) : Frédéric Lincker – 09/12/2022

Je me permets de vous recontacter car je viens de m'apercevoir en lisant Le Point colmarien qu'une concertation a été lancée concernant le PLU.

Je vous avais contacté à ce propos il y a cinq ans car notre maison, située au 3 rue de la Mittelharth, a été classée en zone agricole. Mon notaire m'avait alors indiqué que ce classement en zone agricole était erroné...

Nous souhaiterions donc une modification de ce classement pour notre maison.

Analyse de la commissaire enquêtrice

Cette demande me semble légitime et je la traiterai entièrement ainsi que la réponse de la commune dans la 2^{ème} partie : B - Avis et conclusions partielles 4.5

Observation n°67 (via courriel) : Gaston Rieffel - samedi 10/12/2022

(hors-délai de l'enquête publique mais pris en compte à la demande de la commissaire enquêtrice)

Je constate que l'article 35 oblige les propriétaires de protéger leurs biens, par l'installation de dispositifs anti-retours, des remontées d'eaux usées dans les locaux situés au sous-sol. Or, l'architecture des réseaux d'évacuation d'eaux relève de la compétence des services gestionnaires, qui dans un exemple récent (chantier place Billing, à Colmar) n'ont pas prévu de réseau particulier de collecte des eaux de pluie, ni de dispositif de protection intégré au réseau, ni de pompe de relevage permettant la gestion de ces flux. Etant depuis peu soumis aux remontées du réseau d'eaux usées (à trois reprises), je m'interroge sur la responsabilité des dégâts résultant de la configuration actuelle des réseaux, ce d'autant que la CAC reconnaît la saturation de ces réseaux, et les débordements résultants. Aussi me semble-t-il, en regard de la jurisprudence existante, pertinent d'examiner les conditions collectives de protection des habitats.

Réponse de la Commune :

L'observation de M. Rieffel concerne la réglementation de l'assainissement. Ce sujet technique dépasse le champ d'application du PLU. L'observation a été transmise au service compétent déjà en lien avec ce Monsieur.

Analyse de la commissaire enquêtrice

La mise en place d'un dispositif anti-retour sur le réseau d'eaux usées (dans le cas de locaux inférieurs au niveau de la route) est imposée par le règlement sanitaire départemental et par l'article 35 du règlement du PLU. M. Rieffel devrait se résoudre à installer ce dispositif pour régler le problème. Le sujet ne concernant pas l'objet de l'enquête je n'y reviendrai pas dans la suite du rapport.

Observation n°69 (via courriel) : Mme Aurel - dimanche 11/12/2022

(hors-délai de l'enquête publique mais pris en compte à la demande de la commissaire enquêtrice)

Nous sommes résidents depuis 3 ans et demi du quartier maraîchers derrière la clinique Albert Schweitzer. Nous habitons le quartier il a plus de 10ans avant l'arrivée de nos 3 enfants.

Nous aimions le quartier alors nous avons décidés de revenir pour notre vie de famille. Mais nous restons un peu déçus de la tournure qu'il prend....

- il manque cruellement d'arbres de végétations dans le quartier, pour aller à l'école serpentine pas UN arbre avant la route de Bâle. Autant dire qu'il fait déjà très chaud en mai, dans ce quartier maintenant bétonné, avec un bébé en poussette plus retour d'école avec les 2 grands, donc je suis contrainte de prendre la voiture.

Arborer et entretenir les quelques arbres existants.

- comment expliquer une telle décroissance d'élèves dans l'école du quartier alors que des immeubles se construisent tout autour de nous ?? Pas de famille qui s'installe...

- parc et activités destiné aux enfants.

- sécuriser l'accès à l'école pour tous enfants du quartier.

- pourquoi la ville ne protège pas ces si belles terres fertiles de ce quartier ? dans quelques années nous manquerons de terres cultivables ça n'a pas de prix !

- comment est-il possible de fermer du jour au lendemain une rue (bois fleuri) dans un sens pour cause de trafic, ce qui est évident dans tout le quartier car les constructions sont de plus en plus nombreuses en amont. Il y en a beaucoup d'autre ou cela pose problème.

- Repenser le rapport constructions/ possibilité de circulation. □

- mettre des ralentisseurs.

Réponse de la Commune

La plupart des observations émises trouvent réponses dans les différents thèmes.

- **Concernant la démographie :**

Les prix élevés des terrains et des logements ne permettent pas toujours à des jeunes ménages susceptibles d'avoir des enfants en bas âge de s'installer à Colmar. D'où la nécessité de promouvoir une offre immobilière diversifiée, avec notamment des appartements locatifs plus à même de répondre aux besoins de jeunes couples.

Analyse de la commissaire enquêtrice

Le témoignage de Mme Aurel est intéressant et la municipalité et moi-même en avons pris connaissance.

Fin du rapport d'enquête

Fait le 21 janvier 2023 à Colmar

Par Monique Hutter – Commissaire Enquêtrice



Page vide

ENQUETE PUBLIQUE

Du 7 novembre au 9 décembre 2022

Ville de COLMAR (68)

Modification N°3 du PLU de Colmar

Silberunz - Photo M. Hutter



CONCLUSIONS – AVIS MOTIVE

Etabli par M. Hutter - Commissaire-Enquêtrice

Décision du Tribunal Administratif du 27 septembre 2022
Arrêté N°1746 de la ville de Colmar du 17 octobre 2022

B- CONCLUSIONS et AVIS MOTIVE de la COMMISSAIRE ENQUETRICE

1. Historique et objet du projet de modifications N°3 du PLU de Colmar

Après quatre années de mise en pratique de son PLU approuvé le 27 mars 2017, la ville de Colmar a dressé un bilan, notamment sur les constructions les plus récentes dans les secteurs 1AU couverts par des OAP (Obligations d'Aménagement Programmées).

A l'issue de ce bilan, plusieurs modifications à visées environnementales sont projetées dans le cadre de la modification N°3 du règlement. Les autres modifications projetées sont des ajustements minimes du règlement, l'ajout aux annexes du PLU de la réglementation des meublés de tourisme déjà entérinée par ailleurs et la réinscription d'un espace boisé classé. Hormis l'affectation de l'école Serpentine au zonage UE, aucune modification n'est prévue concernant les zonages du règlement graphique, ni la densité de logements, ni les hauteurs des constructions autorisées.

Le PLU de Colmar a fait l'objet d'une récente modification N°2 le 31/01/2022. Elle concernait principalement le règlement de la zone UE (équipements) et le reclassement en zone UE de deux secteurs pour permettre l'extension des locaux de la Collectivité Européenne d'Alsace et la construction d'un nouveau gymnase. Le rapport d'enquête publique du 13 décembre 2021, concernant la modification N°2, indique 29 observations du public et un avis favorable de la commissaire enquêtrice avec une seule recommandation concernant le « risque de remontées d'eaux par capillarité et inondations dans les zones identifiées comme telles dans le PPRI »

<https://colmar.titanet.pro/file/5789/rapport-conclusions-commissaire-enqueteur-modif-2-plu.pdf>

Il est à noter que le règlement du PLU ne concerne pas le centre ancien de Colmar qui est classé site patrimonial remarquable. C'est le règlement du PSMV (Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur), approuvé par la préfecture, qui régit le centre ancien.

2. Déroulement de l'enquête publique – Qualité du dossier

L'enquête publique s'est déroulée sur 33 jours sans problème particulier, avec une assez forte participation puisque 35 personnes sont venues en toute civilité aux permanences et 128 personnes ont envoyé 138 contributions ; dont

- l'Autorité Environnementale MRAe dans le dossier d'enquête
- la CCI en tant que PPA,
- 4 Architectes dont 1 architecte paysagiste
- 3 Associations :
 - Alsace Nature,
 - L'Association de Sauvegarde du Quartier des Maraichers sous forme de 52 lettres type
 - L'Association de Préservation de l'environnement et du patrimoine Colmar Sud (en cours de création) avec 1 courte contribution appelant les associations à se fédérer.

De façon générale, les contributions n'indiquent pas si elles sont favorables ou défavorables à la modification N°3 du PLU de Colmar.

Plusieurs contributeurs ont indiqué que la modification N°3 allait dans le bon sens. La majorité des contributeurs ont signalé leur contestation envers les réalisations des dernières années et souhaiteraient que les modifications du PLU aillent plus loin.

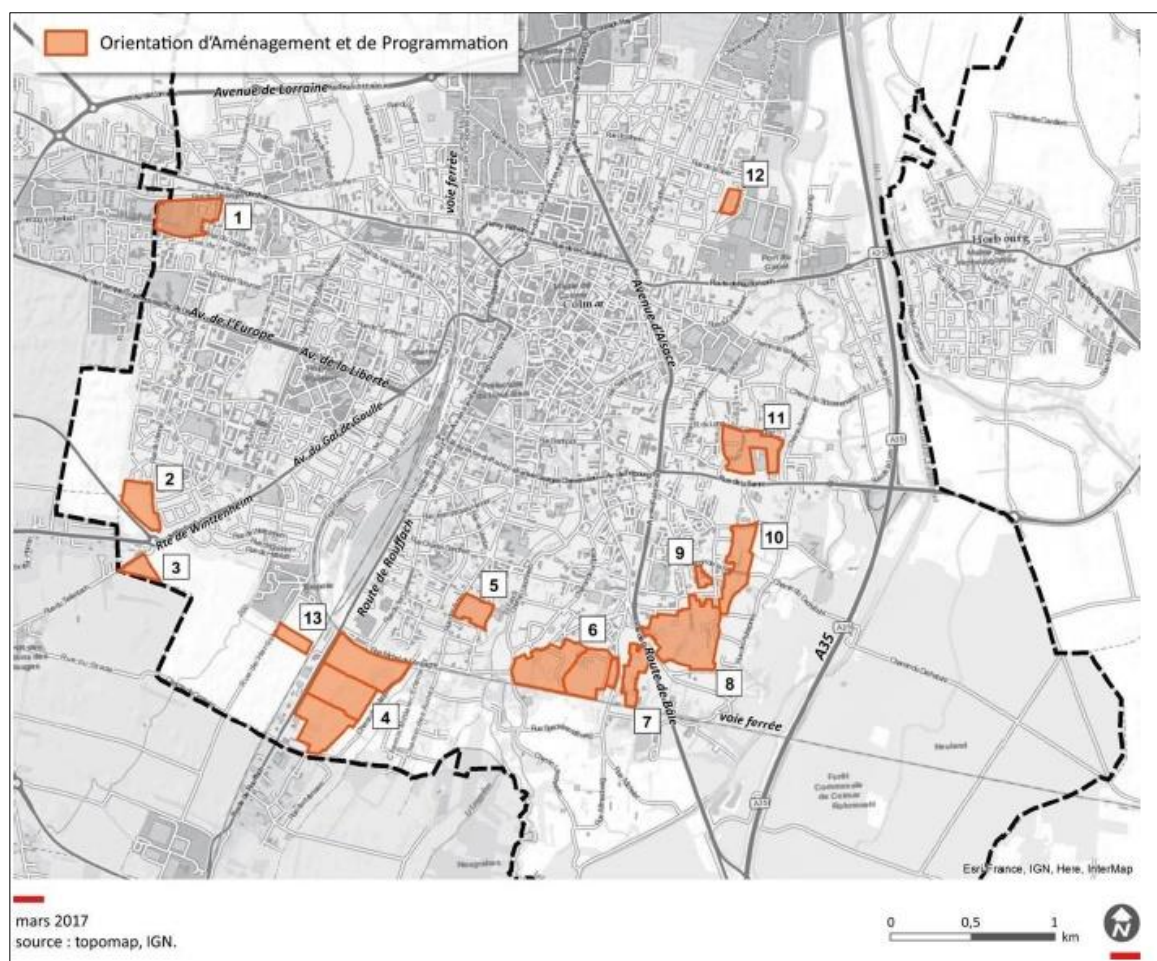
Le service études d'urbanisme s'est montré disponible et altruiste envers le public et moi-même. Le dossier d'enquête était complet. Il comportait la décision de la MRAe de ne pas soumettre le projet à évaluation environnementale et les éléments nécessaires à la compréhension du projet. Je relève toutefois la difficulté à faire le lien entre les articles du règlement des 13 zones 1AU (a à r) qui ne rappellent pas les noms des zones et le document des OAP qui ne comportent pas les identifications de zonage 1AU (a à r) ni leur superficie.

3. Avis et conclusions partielles sur le projet de modifications N°3 du PLU

A l'issue de l'enquête, afin de me positionner sur l'atteinte des objectifs visés, je reprends ici les points de la modification tels qu'énumérés dans l'arrêté municipal de l'enquête publique *et le texte intégral des modifications figurant en rouge dans le projet de modification du règlement du PLU et des OAP*, ainsi que les textes non modifiés en noir lorsqu'ils sont nécessaire à la compréhension. **Les réponses de la commune sont en bleu.**

Je suis consciente de la longueur de cette analyse que je n'ai finalement pas souhaité raccourcir, estimant que l'analyse faite, il était dommage de ne pas en faire profiter le public et la municipalité.

3.1 Améliorer l'aménagement des nouveaux quartiers dans les zones à urbaniser sous OAP



Extrait du l'arrêté municipal prescrivant cette enquête publique :

« Améliorer l'aménagement des nouveaux quartiers et remettre de la qualité du cadre de vie au cœur des projets (ex : une augmentation des surfaces minimales des opérations dans les principales zones à urbaniser, un enrichissement des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), l'introduction d'un coefficient de biotope par surface en zone à urbaniser (AU)) »

Projet de modifications du règlement 1AU du PLU :

Article 2 - 1AU - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

CONDITIONS D'URBANISATION DE LA ZONE

1. Dans les secteurs 1AUa, 1AUc et 1AUD : l'urbanisation de chacun des secteurs ne peut être réalisée que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement, qui portent chacune sur une superficie minimale **indiquée dans le tableau suivant :**

Secteur	Dénomination usuelle reprise dans les OAP	Superficie minimale
1AUa	Croix Blanche	10 000 m ²
1AUd	Route de Rouffach	20 000 m ²
1AUc	Rue des Aunes	10 000 m ²
1AUc	Biberacker Weg	20 000 m ²
1AUc	Rue Michelet	10 000 m ²
1AUc	Niklausbrunn Weg	20 000 m ²
1AUc	Silberrunz-Est	15 000 m ²
1AUc	Semm Nord	10 000 m ²

En cas de reliquat inférieur à la surface minimale exigée, celui-ci pourra néanmoins être urbanisé à condition de couvrir intégralement les terrains restants, et de faire l'objet d'une opération d'un seul tenant.

.....

6. Chaque opération doit permettre un développement harmonieux du secteur concerné, notamment par une bonne articulation avec les zones urbaines limitrophes.

7. En cas d'opération sur une partie d'un secteur, la poursuite harmonieuse de l'urbanisation du restant de secteur ne doit pas être compromise.

8. En dehors des secteurs 1AUr, chaque opération (et chaque tranche opérationnelle dans le cas de secteurs nécessitant une urbanisation par phases successives) doit présenter un réseau viaire bouclé au réseau existant, sans voie de circulation en impasse.

En outre, au sein de la zone 1AU et dans le cas de secteurs d'aménagement riverains de zones à vocation d'urbanisation future (1AU et 2AU), zones agricoles ou naturelles, le principe d'organisation de la desserte ne doit pas compromettre l'ouverture et la perméabilité vers ces zones limitrophes.

9. Le terrain d'opération doit être contigu à l'espace bâti existant.

6. **Dans les secteurs couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :** les opérations doivent être compatibles avec l'ensemble des orientations applicables au secteur concerné.

COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE ET SURFACE DE PLEINE TERRE

5. Dans les secteurs 1AUc, 1AUd et 1AUe :

– Un coefficient de biotope par surface de 0,5 minimum doit être appliqué pour toutes les lots d'un projet soumis au respect du CBS (voir encadré ci-dessous) ;

– De plus, les lots du projet devront comporter au moins 30% d'espaces en pleine terre*.

Le respect du CBS est obligatoire pour tout projet sur une parcelle ne comprenant pas de constructions existantes, ou uniquement des constructions destinées à être démolies, à la date de dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Si la ou les parcelle(s) support(s) du projet comprend déjà une ou plusieurs constructions (destinée(s) à être conservée(s)) à la date du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme, alors le schéma intitulé « Respect du coefficient de biotope par surface sur une ou des parcelle(s) comprenant déjà une ou plusieurs construction(s) (destinées à être conservée(s)) au moment du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme » en annexe 1 du présent règlement, fait référence pour définir les projets soumis ou non aux dispositions suivantes.

Par ailleurs et dans tous les cas, les emprises au sol des parkings ouvragés dits « parkings silos à étages » ainsi que celles des piscines sont exemptées du respect du CBS.

Règlement ANNEXE 1 - MODALITES D'APPLICATION DU CBS EN ZONES 1AUC, 1AUD ET 1AUE

Ce document de 7 pages, annexé au règlement, explique les modalités de calcul du coefficient de biotope par surface, une surface imperméabilisée ayant un coefficient écologique de 0 et un espace vert en pleine terre un coefficient de 1 avec une gradation des coefficients en fonction de l'imperméabilisation et de la végétalisation des surfaces. Les voiries comprises dans le permis d'aménager des projets font partie du calcul du CBS.

Avis et conclusion partielle de la commissaire enquêtrice pour le CBS

Un architecte (O32) indique que le calcul du CBS est trop complexe, deux contributeurs (C7 et O59) s'opposent à l'augmentation des surface minimales des opérations d'aménagement et un autre (C5) que l'application du CBS et l'augmentation des surfaces minimales se fera au détriment de la qualité et du nombre de maisons individuelles et va multiplier les projets sur 3 étages au milieu des maisons.

Dans son mémoire en réponse, concernant l'augmentation des surfaces minimales, la commune indique « La mise en œuvre d'un urbanisme de qualité, notamment sur le plan du cadre de vie, de la prise en compte des enjeux de végétalisation ou encore de l'insertion dans le tissu urbain existant, peut nécessiter des emprises larges. En effet, certaines solutions ambitieuses ou innovantes ne sont efficaces ou même réalisables qu'à partir d'un seuil minimal d'opération (parking silo, coulées vertes, espaces publics, etc.). »

« Toutefois, consciente de l'importance de ce point, la Ville va à nouveau vérifier zone par zone que les modifications apportées correspondent bien aux objectifs poursuivis. Le cas échéant le projet de modification pourrait être revu. »

Concernant le calcul du CBS, dans son mémoire en réponse, la commune n'envisage pas de modification du projet mis à part de doubler le bonus de CBS accordé pour chaque arbre existant préservé (+0,02) suite à ma question 17 du PV de synthèse.

Pour ma part, pour les mêmes motifs que la commune, je suis favorable à l'introduction du CBS dans les zones prévues et à l'augmentation des surfaces des opérations prévues dans le projet de modification. Je souhaite toutefois que les seuils de 10 000 m² (=1 ha) de ces opérations soient augmentés d'une valeur symbolique, par exemple à 10 100 m² pour passer au-dessus de la valeur de déclenchement des dossiers loi sur l'eau qui sont soumis à déclaration à partir d'une surface supérieure à 1 ha, je reviendrai sur ce point dans la suite des avis et conclusions

Je regrette, toutefois, tout comme une bonne partie du public que rien ne soit fait pour que des particuliers possédant des terrains familiaux puissent y construire en individuel.

Projet de modifications du contenu des OAP :

3) LA COMPOSITION URBAINE

- Des voies de dessertes, intégrant des aménagements paysagers (ex : espaces verts, systèmes d'intégration de la gestion des eaux pluviales par des techniques fondées sur la nature, etc.), permettront la desserte interne du site et son articulation avec la rue des Aunes.
- Les constructions principales et annexes ainsi que les éléments divers qui les accompagnent, tels que clôtures, garages, carports, piscines, etc. seront réalisés de manière à s'harmoniser avec leur environnement naturel, paysager et urbain.
- L'implantation des constructions cherchera une utilisation optimale du foncier disponible, compatible avec une organisation fluide et sécurisée des circulations et des déplacements.
- Les découpages fonciers permettront la production de parcelles constructibles de formes et de dimensions variées, favorables à une diversité de formes d'habitat.

Avis et conclusion partielle de la commissaire enquêtrice sur la composition urbaine

Le texte des OAP laisse beaucoup de liberté aux constructeurs pour la composition urbaine. Dans son mémoire en réponse, je note que la Ville va lancer l'élaboration d'une charte de la construction qui permettra d'aborder les thèmes qui ne peuvent être réglementés par le PLU : qualité architecturale, insertion des bâtiments dans le tissu existant, interface entre le domaine public et le domaine privé, etc...
Je recommande vivement à la Ville d'y associer les habitants et associations et de prendre en compte les contributions du public de cette enquête pour élaborer cette charte.

3.2. Espaces libres, aires de jeu, plantations

Extrait du l'arrêté municipal prescrivant cette enquête publique :

« Végétaliser les projets pour mieux accompagner la densification (ex : renforcement des surfaces de pleine terre en zone UC) ; »

Projet de modification du règlement du PLU :

Article 13 - UC – UY - 1AU - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

ESPACES LIBRES

Dans toute la zone UC, sauf dans les secteurs UCa et UCh (quartier allemand et cités ouvrières)

3. Au moins **35 %** de la superficie de l'unité foncière* devront rester libres et être traités en espaces verts, aires de jeux et d'agrément, plantés et arborés.

4. **Au moins 30 % de la superficie de l'unité foncière* présenteront des espaces en pleine terre*. Pour chaque façade végétalisée* présente sur l'unité foncière, un bonus de 0,5 % sera ajouté à la superficie des espaces en pleine terre*, dans la limite de 2 % de bonus au maximum.**

Dans la zone UY

1. Au-moins 10 % de la superficie de l'unité foncière* devront recevoir des plantations, dont un arbre de haute ou moyenne tige pour 1 000 m² de surface du terrain :

– Cette part est portée à 25 % dans le secteur UYd1.

– Par ailleurs, cette part est portée à 30 % dans les unités foncières du secteur UYd2 qui comprennent un ou plusieurs logement(s).

2. Les aires de stationnement devront être plantées d'arbres de moyenne ou haute tige, à raison de 1 arbre pour 12 places de stationnement.

.....

AIRES DE JEUX (U et 1AU)

6. Toute opération portant sur au moins 20 logements devra prévoir, dans le périmètre de l'opération, l'aménagement d'une aire de jeux conforme aux normes en vigueur.

6. **En secteur UYd : L'aménagement d'une aire de jeux respectant les normes en vigueur est obligatoire pour tout projet de construction de 20 logements ou plus.**

Dans les zones 1AU

1. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot.

2. **Chaque opération (et chaque tranche opérationnelle dans le cas de secteurs nécessitant une urbanisation par phases successives) doit intégrer des espaces verts sur au moins 20 % de sa superficie.**

De plus, au moins 50% de ces espaces constitueront un espace d'agrément d'un seul tenant.

3. Dans les secteurs 1AUc et 1AUr :

- Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées. Le traitement de ces espaces devra associer arbres et plantations, et pourra intégrer diverses parties minérales.
- Dans une bande de 4 mètres décomptée à partir de l'alignement*, des surfaces d'espaces verts devront être prévus, de façon à préserver le caractère traditionnel « des jardins de devant ».
- Au moins **35 %** de la superficie de l'unité foncière* devront rester libres et être traités en espaces verts, aires de jeux et d'agrément, plantés et arborés.

Projet de modifications du lexique dans les dispositions générales du règlement pour toutes les zones :

ARBRE – FOSSE D'UN ARBRE A PLANTER

ARBRE A HAUTE TIGE

ARBRE A MOYENNE TIGE ET/OU CEPEE

ESPACE EN PLEINE TERRE

FAÇADE VEGETALISEE

Avis et conclusion partielle de la com.enquêtrice pour les définitions de plantation ajoutées au lexique

Je n'ai pas copié l'ensemble de ces définitions pour ne pas alourdir le document, mais les définitions sont détaillées et précisent utilement les préconisations à respecter. J'apprécie cet ajout au lexique.

Projet de modifications du contenu des OAP :

- **Les limites, appelées à s'inscrire durablement dans le paysage, entre espaces bâtis d'une part et espaces agricoles et naturels d'autre part, devront faire l'objet de dispositions permettant la bonne intégration des constructions marquant cette limite urbaine dans le paysage (ex : plantations réalisées à l'arrière des parcelles et formant une masse végétale en limite urbaine).**

- De même, les interfaces entre les quartiers existants et les nouvelles opérations feront l'objet d'un travail d'intégration architecturale et paysagère.
- D'une manière générale, les espaces publics réalisés à l'occasion des opérations d'aménagement comprennent une part d'espaces d'agrément et de respiration, sous la forme d'espaces végétalisés ou plantés, de petits squares, d'espaces récréatifs pour les enfants. Ils contribueront à la qualité paysagère et à la convivialité des espaces publics et pourront servir à la rétention et à l'infiltration des eaux pluviales.
- (Biberacker weg) Des aménagements paysagers, d'espaces de biodiversité et de cheminements doux traverseront le site d'est en ouest. Ils pourront être aménagés en vergers et servir à l'infiltration des eaux de ruissellement de la voirie

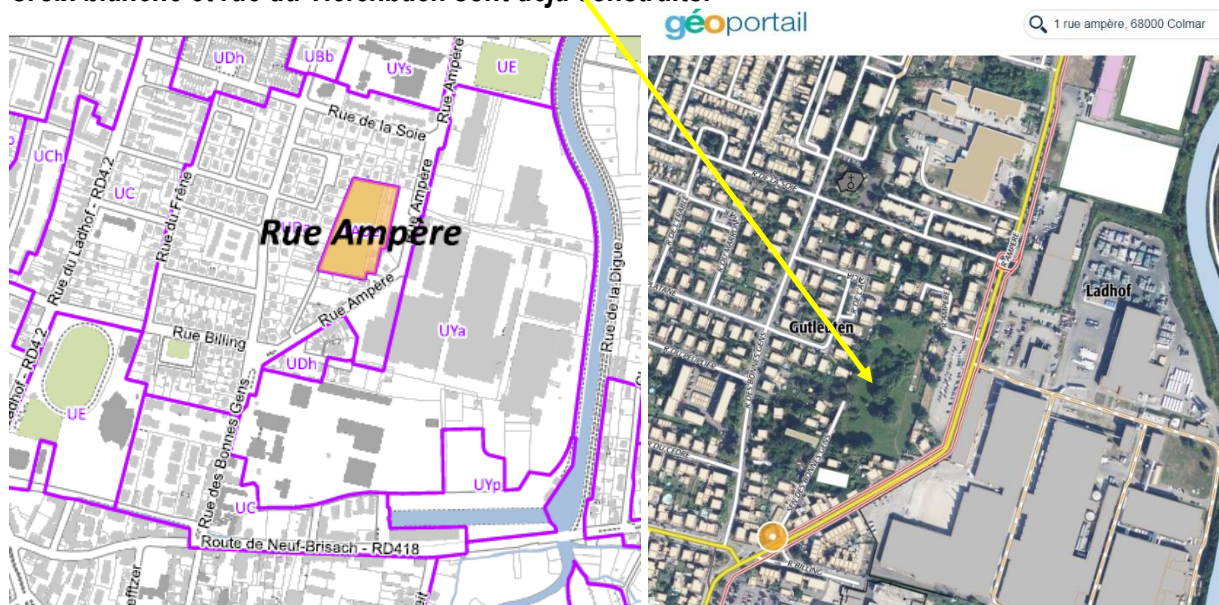
Avis et conclusion partielle de la commissaire enquêtrice pour les surfaces végétalisées

Suite à ma question 6 du PV de synthèse, la commune a dressé un tableau récapitulatif des zonages avec les dénominations et les pourcentages de chaque type d'espaces libres :

Zone	Morphologie urbaine	Objectifs de végétalisation
UA	Centre urbain dense	Surfaces libres à végétaliser (sans objectif chiffré)
UBa	Secteurs denses à l'ouest de la ville	Minimum 30% de l'unité foncière traités en espaces verts, aires de jeux et d'agrément, plantés et arborés
UBb	Collectifs de hauteur moins importante	Minimum 30% de l'unité foncière traités en espaces verts, aires de jeux et d'agrément, plantés et arborés
UBc	Secteurs à reconvertir	Minimum 30% de l'unité foncière traités en espaces verts, aires de jeux et d'agrément, plantés et arborés
UC	Habitat mixte	- Minimum 35% de l'unité foncière traités en espaces verts, aires de jeux et d'agrément, plantés et arborés - Minimum 30% de l'unité foncière en pleine terre
UCa	Quartier allemand	Au-delà de 16 m, minimum 65% d'espaces libres
UCh	Cités ouvrières	Protection des jardins de devant + réglementation des espaces verts et jardins (sans objectifs chiffrés)
UDa	Habitat individuel isolé	Minimum 30% de l'unité foncière traités en espaces verts, aires de jeux et d'agrément, plantés et arborés
UDb	Habitat individuel accolé	Protection des jardins de devant + réglementation des espaces verts et jardins (sans objectifs chiffrés)
UDh	Cités patrimoniales	Protection des jardins de devant + réglementation des espaces verts et jardins (sans objectifs chiffrés)
UE	Équipements publics	Surfaces libres à aménager (sans objectif chiffré)
UEa	Aire d'accueil des gens du voyage	Surfaces libres à aménager (sans objectif chiffré)
UL	Équipements publics (sport et loisirs)	Surfaces libres à aménager (sans objectif chiffré)
UY	Zone économique	Minimum 10% de l'unité foncière à végétaliser
UYa	Grandes entreprises	Minimum 10% de l'unité foncière à végétaliser
UYb	Installations aéroportuaires	Minimum 10% de l'unité foncière à végétaliser
UYc	Implantations en bordure de l'A35	Minimum 10% de l'unité foncière à végétaliser
UYd	Zone mixte avec habitat	Minimum 10% de l'unité foncière à végétaliser, part augmentée à 25% en UYd1
UYe	ZI Nord	Minimum 10% de l'unité foncière à végétaliser
UYf	Ancien fret ferroviaire	Minimum 10% de l'unité foncière à végétaliser
UYg	Commerces de faible hauteur	Minimum 10% de l'unité foncière à végétaliser
UYp	Installations portuaires	Minimum 10% de l'unité foncière à végétaliser
UYv	Site de production viticole	Minimum 10% de l'unité foncière à végétaliser
UYs	Autres secteurs économiques	Minimum 10% de l'unité foncière à végétaliser
1AUa	Croix Blanche	Minimum 20% d'espaces verts par opération
1AUb	Rue du Tiefenbach	Minimum 20% d'espaces verts par opération
1AUc	Secteurs Sud et Sud-Ouest	- Minimum 20% d'espaces verts par opération - Minimum 35% de l'unité foncière traités en espaces verts, aires de jeux et d'agrément, plantés et arborés - Minimum 0,5 de CBS

1AUd	Route de Rouffach	- Minimum 20% d'espaces verts par opération - Minimum 0,5 de CBS
1AUe	Rue Ampère	- Minimum 20% d'espaces verts par opération - Minimum 0,5 de CBS
1AUr	Réseaux à renforcer	- Minimum 20% d'espaces verts par opération - Minimum 35% de l'unité foncière traités en espaces verts, aires de jeux et d'agrément, plantés et arborés
1AUy	Développement économique	Minimum 10% de l'unité foncière à végétaliser
2AU	Réserve foncière	Non réglementé
2AUy	Réserve foncière économique	Non réglementé
A	Zone agricole	Non réglementé
N	Zone naturelle	Non réglementé

Le taux minimum de 35% de l'unité foncière traitée en espaces verts, aires de jeux et d'agrément, plantés et arborés concerne toutes les zones 1AUc mais n'est pas prévu en 1AUd (route de Rouffach). et 1AUe (rue Ampère). Est-ce un oubli ? Il convient à mon sens de compléter à 35% le règlement de ces 2 zones, surtout que l'OAP rue Ampère sera construite à la place d'un grand espace vert à côté d'une zone industrielle non arborée. Croix blanche et rue du Tiefenbach sont déjà construits.



Pour les secteurs UDa (Habitat individuel isolé), UYd (Zone mixte avec habitat), UBc (Secteurs à reconvertir), les mêmes taux qu'en zone UC devraient être appliqués soit parce que ces zones vont être urbanisées, soit parce que de nouveaux immeubles s'insèrent sur des parcelles encore libres en UDa (Voir Obs C6 Odile Ehrardt pages 67-68) :

- **Minimum 35% de l'unité foncière traités en espaces verts, aires de jeux et d'agrément, plantés et arborés**
- **Minimum 30% de l'unité foncière en pleine terre**

J'émettrai une réserve sur ces points.

Pour les secteurs UE (Équipements publics) et UL (Équipements publics sport et loisirs) les surfaces libres à aménager sont sans objectif chiffré. L'ajout d'un objectif minimum de 20% d'espaces verts par opération serait bienvenu à mon sens.

Avis et conclusion partielle de la commissaire enquêtrice pour les aires de jeux

Il me semble qu'en demandant des permis groupés avec des lots inférieurs à 20 logements, la disposition ci-dessous pourrait permettre aux lotisseurs de s'affranchir de certaines dispositions comme les aires de jeux, le tri sélectif, les limites séparatives à 3 ou même 2 mètres ?

Cette disposition qui revient 5 fois dans différents articles et zones du PLU devrait être reformulée pour lever toute ambiguïté :

« 1. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot. »

L'aménagement d'une aire de jeux respectant les normes en vigueur est obligatoire pour tout projet de construction de 20 logements ou plus

A la vue de l'aire de jeux complètement artificielle du lotissement Emergence 1 qui comprend 6 résidences, je m'aperçois que le public souhaite autre chose qu'une aire de jeux. Pour permettre à plusieurs générations de se rencontrer, je préconiserais un espace naturel de convivialité comportant des arbres à haute tige, ou des tonnelles végétalisées, des bancs et tables de pique-nique ombragés, des jeux respectant les normes en vigueur. Je rappelle les observations du public pour le thème 12 – Espaces de convivialité :

Niklausbrunn weg la population ici ne semble pas intéressée : les espaces jeux présents sont déserts
Aires de jeux dans constructions niklausbrunnweg non utilisées car clairement pas adaptée aux enfants de + de 3ans.
Parc de jeux pour les enfants ne sont pas assez naturels
Prévoir l'obligation d'espaces naturels et de convivialité
Regrette l'absence de verdure, d'ombrage, de bancs pour les personnes âgées (Niklausbrunn weeg)
Pas d'endroit pour s'arrêter même pour prendre un gouter (Niklausbrunn weeg)

Dans son mémoire en réponse, la commune indique :

Dans les zones urbaines destinées à l'habitat (UA, UB, UC, UDa, UDb) et dans les zones à urbaniser (1AU), le PLU impose la réalisation d'aires de jeux pour toutes constructions de 20 logements ou plus. Pour ces aires de jeux privées, le règlement du PLU n'a pas vocation à imposer de caractéristiques en termes de classes d'âges des jeux, de nombre de bancs et de plantations.

Dans les zones à urbaniser, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) prévoient des espaces de centralité (espaces de jeux, de loisirs, espaces verts,...) qui doivent être aménagés à l'échelle des nouveaux quartiers.

Leur composition fait l'objet de négociation entre les aménageurs et la Ville, en vue de leur rétrocession dans le domaine public. Les attentes en termes d'ombrage, d'installation de bancs, de diversité des publics, de plus de naturalité seront transmises aux services concernés pour une prise en compte dans les échanges avec les aménageurs.

Je remarque que dans les zones à urbaniser 1AUc, la modification du PLU permettra la création d'un espace central de convivialité puisque la moitié des 35% d'espaces verts doivent être d'un seul tenant, ils pourront comprendre des aires de jeux, mais ce n'est pas le cas dans les autres zones. Je recommanderais à la municipalité de réfléchir à la transformation de la dénomination aire de jeux de l'article 13 et je proposerais la modification suivante dans toutes les zones :

L'aménagement d'une aire végétalisée et ombragée avec des bancs et des jeux respectant les normes en vigueur est obligatoire pour tout projet de construction de 20 logements ou plus.

Niklausbrunn weg - Emergence des maraichers 1 - Photos M. Hutter





A ma question N°12 du PV de synthèse, sur la conformité d'Emergence 1, la commune a répondu :
Opération conforme à la réglementation du PLU en vigueur au moment de la délivrance des autorisations d'urbanisme afférentes.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Ne figure pas explicitement dans l'arrêté municipal prescrivant cette enquête publique, mais fait l'objet d'une modification

Projet de modification du règlement du PLU :

Article 7 – UB-UD Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

DANS LES SECTEURS UBA ET UBB

7. Les constructions doivent être isolées des limites séparatives de telle sorte que la distance d'isolement (L) de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche soit au-moins égale à la moitié de la hauteur* de la construction (H) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

DANS LE SECTEUR UBC

8. Lorsqu'elles ne sont pas implantées sur la limite séparative*, les constructions doivent être isolées des limites séparatives de telle sorte que la distance d'isolement (L) de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche soit au-moins égale à la moitié de la hauteur* de la construction (H) sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

DANS LES SECTEURS UDB ET UDH

11. L'implantation sur limite séparative* latérale est autorisée sur chacune des limites séparatives latérales. Toutefois, la longueur sur limite séparative* ne peut excéder 14 mètres par limite séparative latérale dans le cas d'une construction principale*. Une longueur supplémentaire est accordée sur 6 mètres de longueurs cumulées sur limites séparatives pour des constructions ne dépassant pas 3,5 mètres de haut.

12. Lorsqu'elle n'est pas implantée sur limite séparative*, la construction devra respecter un recul d'au-moins 2 mètres de ladite limite.

Article 7 - UA et UC - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

DANS TOUTE LA ZONE, CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS

11. aux constructions implantées sur limite séparative* dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit d'adosser une construction à une construction existant sur la limite séparative* voisine, à condition de ne pas dépasser la hauteur* sur limite, ni la longueur sur limite de la construction existant ;
- en cas de projet architectural commun aux unités foncières concernées par les limites séparatives (permis de construire groupé...).

Article 7 - 1AU - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. L'implantation est mesurée en tout point de la construction.

2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot.

3. Dans les secteurs 1AUa, 1AUb, 1AUc, 1AUe, 1AUy et 2AUy : À moins que les constructions à édifier ne jouxtent la limite parcellaire, les constructions doivent être isolées des limites séparatives de telle sorte que la distance d'isolement (L) de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche soit au-moins égale à la moitié de la hauteur* de la construction (H) sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

Dès lors que le projet jouxte une zone urbaine UA, UB, UC, UD, UE, UL, UY, ce sont les dispositions de l'alinéa 4 ci-dessous qui s'appliquent pour les limites parcellaires touchant directement les limites de ces zones urbaines.

4. Dans le secteur 1AUr : A moins que les constructions à édifier ne jouxtent la limite parcellaire, les constructions doivent être isolées des limites séparatives de telle sorte que la distance d'isolement (L) de tout point de la

construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche soit au-moins égale à la moitié de la hauteur* de la construction (H) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

5. Dès lors que le projet jouxte une zone urbaine UA, UB, UC, UD, UE, UL, UY, pour les limites parcellaires touchant directement les limites de ces zones urbaines : les constructions doivent être isolées des limites séparatives de telle sorte que la distance d'isolement (L) de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche soit au-moins égale à la moitié de la hauteur* de la construction (H) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Avis et conclusion partielle de la commissaire enquêtrice sur les limites séparatives

Généralement, la distance minimum aux limites séparatives est de 3 mètres dans toutes les zones du PLU de Colmar, à l'exception des zones UBc (site Logelbach à reconvertir en activités et logements mixtes sous OAP), 1AU et 2AUY (réserve foncière à vocation d'activités économiques) où la distance minimum est de 2 mètres pour ces 3 zones. L'article 7-1AU ne mentionne pas la zone 1AUd route de Rouffach, est-ce un oubli ?

La modification à 3 mètres de distance minimum pour la limite séparative entre les projets 1AU et les zones urbaines existantes est une bonne mesure de cette modification N°3 du PLU. Elle permettra plus d'ensoleillement et d'acceptation des projets par les anciens habitants.

Une réflexion pourrait également être menée sur une insertion progressive pour toutes les zones tel qu'évoquée par le courrier C5 : « Il n'est pas fait mention d'un abaissement de la hauteur maximale des constructions, ou d'un nouveau mode de calcul qui permettrait à du logement collectif de s'insérer entre 2 maisons existantes de manière acceptable. »

Les zones 1AU sont mitées d'habitations déjà existantes et dans les autres zones, les maisons individuelles sont souvent démolies et remplacées par des immeubles qui, me semble-t-il, s'insèrent en profitant de toutes les dispositions du PLU permettant de profiter au maximum des superficies constructibles au détriment des maisons individuelles voisines déjà construites depuis des années et rendant la préservation, voire la plantation d'arbres impossible.

Les dispositions relatives aux implantations des constructions par rapport aux limites séparatives me semblent trop complexes et pleines d'exceptions dont voici quelques exemples :

2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot.

8. D'autres implantations peuvent être admises si les caractéristiques de la typologie bâtie environnante le justifient

10. Toutefois, lorsque la parcelle a une profondeur décomptée depuis l'alignement* inférieure ou égale à 15 mètres, les constructions doivent être isolées des limites séparatives de fond de parcelle de telle sorte que la distance d'isolement (L) de tout point de la construction au point de la limite parcellaire de fond de parcelle qui en est le plus proche soit au-moins égale à 2 mètres.

DANS TOUTE LA ZONE UA et UC, CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS

11. aux constructions implantées sur limite séparative* dans les cas suivants :

– en cas de projet architectural commun aux unités foncières concernées par les limites séparatives (permis de construire groupé...).

Dans son mémoire en réponse au thème 16 - Distances de recul, la municipalité indique :

- **Dérogation en cas de servitudes de cour commune :**

Plusieurs observations déposées dans le cadre de l'enquête font part de constructions jugées trop proches les unes des autres.

Rappelons qu'en cas de constitution de servitude de cour commune, il peut être dérogé aux règles du PLU, sans que la Ville ne puisse s'y opposer.

Ainsi, dans bien des cas, augmenter les distances minimales de recul au travers du PLU n'aurait pas d'impact. En effet, les implantations qui peuvent interroger résultent la plupart du temps de constitutions de servitudes de cour commune et s'affranchissent donc de la réglementation du PLU.

Consciente de cette limite, la Ville a fait le choix d'introduire dans la cadre de la modification n°3 de nouveaux outils d'encadrement de la densité qui demeurent applicables même en cas de constitution de servitude de cour commune, à savoir : espace en pleine terre en zone UC et coefficient de biotope par surface en zone 1AUc.

Il me semble que la servitude de cour commune pourrait être empêchée par l'introduction au moins dans les zones 1AU d'une modification de cet article :

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété : Non réglementé

Je remarque également que la zone 1AU n'a pas de CBS et que seule la zone UC prévoit un espace de pleine terre.

Toujours est-il que 3 mètres est la distance minimale habituelle de tous les PLU que j'ai connus. Que 2 mètres, prévus à l'intérieur de toutes les zones 1AU ainsi que par d'autres dispositions du PLU, ne sont pas suffisants pour planter un arbre, permettre un minimum d'ensoleillement des façades et ne contribuent pas au cadre de vie et aux bonnes relations de voisinage.

Je rejoins donc la vive demande du public pour une distance minimale sur limites séparatives de H/2 et ne pouvant être inférieure à 3 mètres pour toutes les zones du PLU, y compris à l'intérieur des permis groupés ; les constructions implantées sur limites restant autorisées telles que définies par le règlement actuel du PLU.

La clause existante « D'autres implantations peuvent être admises si les caractéristiques de la typologie bâtie environnante le justifient » **permettra aux services instructeurs de la ville de gérer les exceptions au cas par cas.**

J'émettrai une réserve pour une distance à 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Je suggère enfin la modification de l'article 8 non réglementé dans toutes les zones 1AU par une clause pouvant se rapprocher de celle-ci (en vigueur en zone 1AU du PLU de Strasbourg) :

Article 8 Dispositions générales : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des bâtiments les uns par rapport aux autres, sur une même propriété, n'est pas réglementée pour les bâtiments n'excédant pas 20 m² et 3,50 mètres de hauteur hors tout.

*Article 8 IAUA : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Les bâtiments non contigus doivent être implantés de telle manière que la distance comptée horizontalement entre les façades ou parties de façades des constructions situées en vis-à-vis, lorsque l'un au moins des bâtiments est à usage d'habitat, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre le plancher du niveau le plus bas comportant des baies et le point le plus haut du nu de la façade en vis-à-vis, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Cette disposition s'applique à tout bâtiment faisant face à un bâtiment à usage d'habitation.*

Chemin de la Silberrunz – Photo Irène Ruhm/Durelicq – Obs 25



20 Niklausbrunn weg – Street view Google map

A ma question N°12 du PV de synthèse, sur la Conformité du 20 Niklausbrunn weg, la commune a répondu :

Opération conforme à la réglementation du PLU en vigueur au moment de la délivrance des autorisations d'urbanisme afférentes.



3.4. Favoriser l'adaptation du tissu bâti au changement climatique

Extrait du l'arrêté municipal prescrivant cette enquête publique :

« Favoriser l'adaptation du tissu bâti au changement climatique (ex : isolations par l'extérieur, installation de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire et de végétalisation des façades.) »

Projet de modification du règlement du PLU dans toutes les dispositions générales de toutes les zones :

Article 4 - Dérogations aux règles du PLU pour l'isolation par l'extérieur ou pour une protection contre le rayonnement solaire

Isolation des façades par l'extérieur pour les constructions existantes :

La mise en oeuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 cm par rapport au bâti existant nonobstant les règles du PLU.

Dans ce cas, l'emprise au sol de la construction résultant de ce dépassement pourra être supérieure à l'emprise au sol autorisée par le règlement du PLU.

Dispositif de protection contre le rayonnement solaire pour toutes les constructions :

La mise en oeuvre d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire est autorisée sur les façades des constructions nouvelles et existantes dans la limite d'un dépassement de 30 cm par rapport au bâti nonobstant les règles du PLU.

Dans ce cas, l'emprise au sol de la construction résultant de ce dépassement pourra être supérieure à l'emprise au sol autorisée par le règlement du PLU.

Isolation par surélévation des toitures des constructions existantes :

La mise en oeuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport au bâti existant nonobstant les règles du PLU.

Dans tous les cas :

La surépaisseur ou la surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant.

Article 5 - Dérogations aux règles du PLU pour la mise en place de structures de végétalisation

La mise en oeuvre de structures de végétalisation est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 cm par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du PLU. Dans ce cas, l'emprise au sol de la construction résultant de ce dépassement pourra être supérieure à l'emprise au sol autorisée par le règlement du PLU.

La mise en oeuvre de structures de végétalisation des toitures des constructions est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée par le règlement du PLU.

Les structures de végétalisation doivent être adaptées au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture et ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant.

Dans mon PV de synthèse, j'avais posé la question suivante :

15. Comment la dérogation de 30 cm pour l'isolation extérieure de façades, les protections contre le rayonnement solaire et les bacs de végétalisation peut-elle être effectuée en cas de façades sur trottoirs étroits ?

Ne faudrait-il pas ajouter une précision pour les maisons à colombages ? Y a-t-il une ambiguïté possible avec le règlement des zones UCh, UDA ET UDh : « Isolation par l'extérieur : Elle est interdite. »

Réponse de la commune :

Le surplomb du domaine public ne dépend pas de la réglementation du PLU et nécessite une autorisation d'occupation du domaine public octroyée contre une redevance annuelle.

L'objectif est bien de proscrire l'isolation par l'extérieur sur les bâtiments présentant des façades riches d'un point de vue patrimonial et/ou architectural. Pour les constructions à colombage des solutions alternatives doivent être mises en place (ex : isolation par l'intérieur, quand les caractéristiques techniques des murs le permettent).

Ces éléments sont précisés dans la réglementation retenue :

“La surépaisseur ou la surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant”.

De plus, un arrêté municipal délimite ces zones dans lesquelles l'isolation thermique par l'extérieur peut être interdite. Celui-ci, d'ores et déjà annexé au PLU, a été pris à la suite d'une

étude spécifique dans un objectif de préservation de ces secteurs d'intérêt architectural et/ou patrimonial.

Enfin, la présente procédure de modification n°3 ne vise pas à imposer l'isolation par l'extérieure, mais à faciliter sa mise en œuvre.

Avis et conclusion partielle de la commissaire enquêtrice Adaptation du tissu bâti au changement climatique

Je suis bien sûr favorable aux articles 4 et 5 ci-dessus. Ce qui me gêne est le terme

« nonobstant les règles du PLU. », d'autant plus que ces articles 4 et 5 ont été ajoutés dans le titre I dispositions générales, alors que les autres règles sont dans le titre II.

Pour éviter toute confusion, je suggère d'amender la dernière disposition de l'article 4 du titre I :

Dans tous les cas :

La surépaisseur ou la surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant.

L'isolation par l'extérieur reste interdite dans les zones où cela est spécifiée à l'article 11 des dispositions applicables aux zones urbaines et à urbaniser.

Ou une formulation approchante.

Dans son mémoire en réponse, la municipalité propose d'ajouter au lexique une définition des façades végétalisées ce qui est une bonne chose.

- Sur les façades végétalisées :

L'ajout d'une définition claire du concept de façade végétalisée au lexique du règlement paraît nécessaire pour éviter le recours aux fausses façades en plastique vert (comme cela a été rappelé par un riverain dans le cadre de la présente enquête).

3.5. Stationnement

Ne figure pas explicitement dans l'arrêté municipal prescrivant cette enquête publique, mais l'objet de modifications

Projet de modification du règlement du PLU :

Article 12 - 1AU - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Normes établies selon la taille des logements

- Pour un studio ou un 2 pièces 1 place par logement
- Pour un logement de 3 pièces et plus 2 places par logement

À l'échelle de l'opération d'aménagement, au minimum 75 % des places de stationnement doivent être regroupés dans une construction à usage de parking ouvragé dit « parking silo à étages » ou dans le volume d'une ou de plusieurs constructions principales.

UNIQUEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE DE PARKINGS OUVRAGES DITS « PARKINGS SILOS A ETAGES »

- 6. Les rez-de-chaussée des constructions à usage de parkings ouvragés dits « parkings silos à étages » présenteront une hauteur sous-plafond d'au moins 3 mètres.

Article 12 - UE - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

1. Des aires de stationnement pour les véhicules automobiles et pour les cycles, correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies* et emprises publiques.

2. En cas d'impossibilité architecturale, urbanistique ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'aires de stationnement nécessaires, le pétitionnaire est tenu quitte de ces obligations :

– soit en aménageant ou en faisant aménager, ou en acquérant dans un rayon n'excédant pas 300 mètres du terrain de l'opération les aires de stationnement qui lui font défaut.

– soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, ou de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Avis et conclusion partielle de la commissaire enquêtrice Article 12 – UE - Stationnement

Cette modification du règlement des zones d'équipements publics ne soulève pas d'interrogation du public ni de ma part

Projet de modifications du contenu des OAP :

- L'organisation du stationnement permettra la meilleure mutualisation des emplacements et limitera les circulations au sein de chaque opération. L'option étudiée en priorité par les aménageurs sera celle de parkings ouvragés dits « parkings silos à étages ».
- L'aménagement de nappes de stationnement minéralisées en pied d'immeuble devra être évité au profit d'alternatives limitant l'impact sur le paysage urbain.

Avis et conclusion partielle de la commissaire enquêtrice – Stationnement

Mis à part un architecte (O49 - analyse ci-dessous) le public ne s'est pas exprimé contre le principe de parkings en silo, par contre le public a très largement relevé que les nouvelles constructions ne comportant ni cave ni grenier, les garages servent de rangement. Les rues et trottoirs sont donc encombrés de voitures en stationnement. Le public demande la création de places supplémentaires notamment pour les visiteurs.

Les parkings silos à étage sont une bonne mesure pour l'écologie mais doivent aussi être une solution pratique pour les habitants. Il me semble qu'une distance maximale entre parking et logements devrait être indiquée, 100 mètres à vol d'oiseau me paraissent être un maximum. Une description plus précise de ces parkings et leurs fonctionnalités me paraît nécessaire pour orienter les constructeurs :

- ***façades et toitures végétalisées et/ou jardins partagés et/ou dotées de panneaux solaires***
- ***parkings dotés d'un local vélos sécurisé ?***
- ***ascenseurs à partir de combien de niveaux ?***
- ***comprenant un parking pour cycles motorisés***
- ***possibilité d'autopartage ?***
- ***part de places ouvertes mutualisées***
- ***part de box de stationnement fermés individualisés suffisamment grands pour permettre aussi des rangements***
- ***possibilité de box de stockage fermés individualisés pour pneus, ski, vélo, etc dans le silo, mais aussi en rdc des habitations et collectifs.***

Je recommande à la municipalité de compléter le règlement du PLU ou les OAP ; ou à tout le moins de prendre en compte ce sujet dans le projet de charte de la construction.

Dans sa contribution O49, M. Burgaentzlen a effectué une simulation très intéressante d'un parking silos sur une surface de projet de 1.8 ha avec une densité requise de 45 logements/hectare comportant :

Maisons : 16 logements

Studios et 2 pièces : 36 logements

3 pièces et plus : 29 logements

Pour 95 places requises en silos, la simulation présente un silo en R+1 hauteur 4.1m qui n'est à mon sens pas une bonne solution et un silo en R+2 Hauteur 7.10 m sur une surface au sol de 915m² sur une parcelle de 1556m² (15 ares). 31 Places restant à créer en stationnement interne aux bâtiments collectifs ou sur la voirie.

M. Burgaentzlen propose de créer plutôt 50% des places de stationnement dans le domaine public et la municipalité a répondu :

- ***Sur la part de logements à réaliser en constructions et le stationnement sur l'espace public : La Ville prend bonne note des simulations réalisées par M. BURGAENTZLEN et des propositions qu'il émet. Celles-ci seront étudiées plus en détail et conduiront à un éventuel amendement du projet de***

règlementation. Toutefois, il semble d'ores et déjà que cette proposition vienne à l'encontre des différents objectifs de la présente modification et contrevienne aux règles de sécurité du domaine public.

Je partage la réponse de la municipalité, mais mon avis est qu'un parking silo n'est peut-être pas adapté à une zone dont la densité est de 45 logements/hectares et sur des opérations inférieures à 2 ha. Mais R+2 n'est sans doute pas suffisant pour réellement réduire l'emprise au sol des stationnements. Cette simulation pourrait être refaite en R+3.

Je n'ai pas compris si les maisons individuelles étaient équipées de garage ou non en cas de silos. Ce point devrait être éclairci.

Il me semble que pour des densités de 45 logements par hectares, il serait plus intéressant de réaliser les stationnements en rez-de chaussée des habitations.

Les silos sont une bonne solution pour éviter d'occuper et d'imperméabiliser de grandes surfaces, mais la densité de logements et la taille minimum des opérations doivent être suffisantes pour permettre la mutualisation du stationnement dans un silo. Cela conforte l'un des objectifs de l'augmentation de la taille des opérations, prévus dans le cadre de la modification N°3 du PLU. Les densités prévues dans les OAP étant souvent de 50 à 60 logements/hectare et les surfaces minimales de certaines opérations ayant été portées à 2 ha.

Je rejoins la réponse de la municipalité sur la nécessité d'une étude plus en détail qui conduira à un éventuel amendement du projet de règlementation.

3.6. Voirie, desserte

Ne figure pas explicitement dans l'arrêté municipal prescrivant cette enquête publique, mais fait l'objet d'ajouts

Projet de modification du règlement du PLU :

VOIRIE

5. Les voies* publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.

6. **Dans les secteurs couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : les opérations doivent être compatibles avec l'ensemble des orientations applicables au secteur concerné.**

Projet de modifications du contenu des OAP :

- Des voies de desserte, intégrant des aménagements paysagers (ex : espaces verts, systèmes d'intégration de la gestion des eaux pluviales par des techniques fondées sur la nature, etc.)
- Les nouvelles voies d'accès et de desserte réalisées devront être adaptées, par leur tracé et leur gabarit, au volume du trafic et aux vitesses de circulation envisagées. Une hiérarchie bien lisible des voies doit différencier le rôle respectif de chacune
- L'aménagement des voies veillera au partage équilibré des espaces publics entre les différents modes de circulation et de déplacement. Il tiendra compte également de la diversité des usages de proximité correspondant à un contexte principalement résidentiel (ex : aménagements cycles et piétons, aménagements de sécurité, le cas échéant bandes/pistes cyclables ou zones de partage, etc.).
- L'organisation de la desserte sera conçue de manière à prolonger et compléter le maillage urbain existant. Dans tous les cas, il convient de rechercher les solutions les plus efficaces et les plus économiques en réseaux. La desserte par voie en impasse est interdite. Les schémas de desserte conduiront au bouclage de chaque opération.

Avis et conclusion partielle de la commissaire enquêtrice – Voiries

Ce thème vient en premier dans les observations du public. Je ne reprendrai pas ici les sujets liés à la circulation pour lesquels la réponse de la commune figure en Thème 1 – Voiries. J'aborderai ici les modifications du règlement du PLU et des OAP et l'étude du tracé alternatif à Niklausbrunn ainsi que la prise en compte d'un couple de chouettes hulottes (espèce protégée) à Niklausbrunn.

Réponses partielles de la commune au thème 1 voiries :

La modification n°3 du PLU prévoit de faire évoluer le PLU actuellement en vigueur afin d'améliorer l'aménagement physique des futures voies à aménager, et ce notamment dans le but d'une meilleure couture avec les quartiers environnants et de favoriser le recours aux modes de déplacements doux (piétons et cycles).

- Les évolutions introduites dans la procédure de modification n°3 :

De façon générale, la modification n°3 ne prévoit la réalisation d'aucune voie supplémentaire par rapport au PLU en vigueur, qui contient un schéma de maillage viaire dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) établies en 2017.

Les emplacements réservés inscrits au plan de zonage pour des travaux de voirie restent d'actualité.

Néanmoins, la présente modification contient des orientations de nature à améliorer l'organisation de la desserte et des accès des futures opérations (notamment en zone 1AUc), dans un souci de garantir un usage sobre du foncier lors de la création de nouvelles voies :

"L'implantation des constructions cherchera une utilisation optimale du foncier disponible, compatible avec une organisation fluide et sécurisée des circulations et des déplacements."

Ainsi, la procédure de modification ajoute des orientations dans les OAP des secteurs 1AUc pour créer des voies adaptées à leurs usages et prendre en compte tous les modes de déplacements au sein des futures opérations.

L'objectif de ces modifications est d'obtenir une circulation apaisée, garante d'une meilleure qualité de vie dans les nouvelles opérations

Bien sûr de nombreux projets sont encore en chantier et les voiries ne sont pas toujours finalisées, mais j'ai remarqué que les rues et leurs accès étaient étroits dans les nouveaux lotissements, les trottoirs souvent inexistantes ou très étroits et qu'il y a peu de place pour y insérer des arbres. Je n'ai pas vu de pistes cyclables.

Le règlement du PLU n'indique pas de gabarit pour les voiries, hormis la largeur des emplacements réservés pour les élargissements de voiries. Dans les OAP, les schémas indiquent les voiries principales, les voies de dessertes internes, les liaisons douces, parfois des liaisons en attente mais sans apporter plus de précision que le texte en rouge ci-dessus.

Il me semble nécessaire que des précisions sur les voiries soit intégrées à la charte de la construction qui permettra d'aborder les points qui ne sont pas réglementés par le PLU.



Noehlenweg

Photos de voiries M. Hutter

Rue Jules Woelffele



Un autre sujet de voirie mérite d'être mis en évidence dans cette enquête publique. 5 personnes du public indiquent que 2 nouveaux axes de circulation envisagés par les modifications du PLU ne sont pas des plus judicieux et proposent un tracé alternatif.

J'en ai posé la question dans mon PV de synthèse :

18. Plusieurs contributions reprises dans ma demande de réponses individuelles indiquent qu'il est possible d'éviter des déboisements et de limiter l'emprise de voirie sur les terres maraîchères/agricoles à NIKLAUSBRUNN weg et proposent des variantes de tracés

Je souhaite des explications et un plan comportant les noms des rues actuelles, les voiries projetées et les alternatives proposées par le public ainsi que l'emplacement des arbres à sauver indiqués par l'Observation n°34 (via courriel) : Luce Hubeaux - 06/12/2022. Et du couple de chouettes hulottes (espèces protégées) qui s'y trouvent suivant l'Observation n°56 - Thierry Deutsch
Ces arbres pourraient-ils être classés espaces boisés ?

Réponse partielle de la commune :

Les réponses sur les voiries se trouvent dans les réponses au thème 1.

De façon générale, la modification n°3 ne prévoit la réalisation d'aucune voie supplémentaire par rapport au PLU en vigueur, qui contient un projet de maillage viaire dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) établies en 2017.

La Ville n'a pas connaissance de la présence de chouettes dans ce secteur.

Avis et conclusion partielle de la commissaire enquêtrice sur un tracé alternatif à Niklausbrunnweg

Je n'ai pas trouvé de réponses à la demande de tracés alternatifs, ni dans le thème 1, ni dans les réponses individuelles, ni dans la réponse ci-dessus.

Bien que les axes de voirie soient prévus depuis le PLU de 2017 ce que les contributeurs n'ont peut-être pas compris ou mal exprimé, ces voiries ne sont pas encore construites. Je trouve la réponse de la municipalité minimaliste en indiquant que la modification n°3 ne prévoit la réalisation d'aucune voie supplémentaire par rapport au PLU en vigueur. Il me semble que l'application des prescriptions des OAP pour les réseaux viaires trouve tout son sens ici :

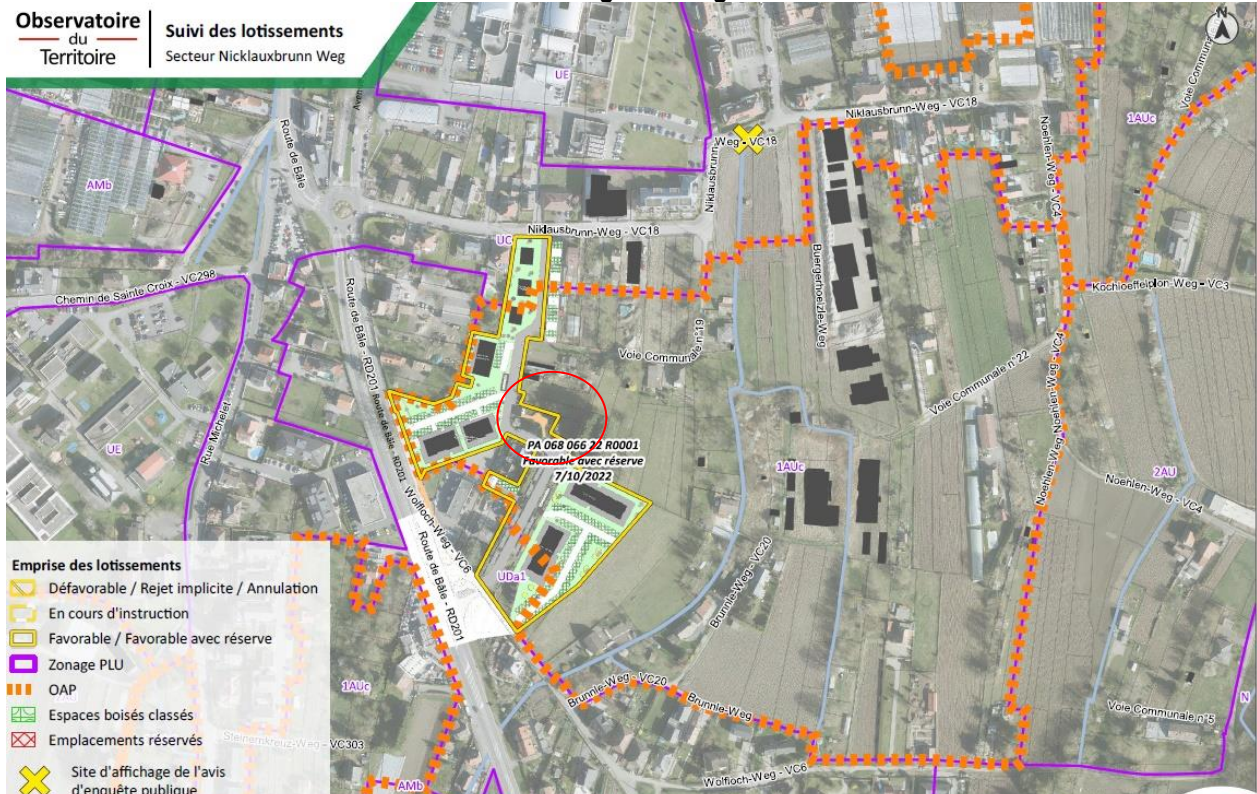
Dans tous les cas, il convient de rechercher les solutions les plus efficaces et les plus économes en réseaux.

Si une solution de voirie permet d'économiser de l'espace et de moins déboiser, elle doit être prise en compte pour l'aménagement du quartier. Le permis d'aménager d'Emergence 2 a été délivré et n'est peut-être pas compatible avec les tracés de voirie alternatifs proposés, mais les travaux n'ont pas commencé et le minimum serait d'étudier ces alternatives et de mettre en suspend le projet Emergence 2 sur ce motif et sur celui de la présence signalée d'un couple de chouettes hulottes, espèce protégée qui nécessite des protections sur lesquelles je reviendrai un peu plus loin.

Permis d'aménager Emergence 2 - délivré avec réserves le 7/10/2022

Observatoire
du
Territoire

Suivi des lotissements
Secteur Nicklausbrunn Weg



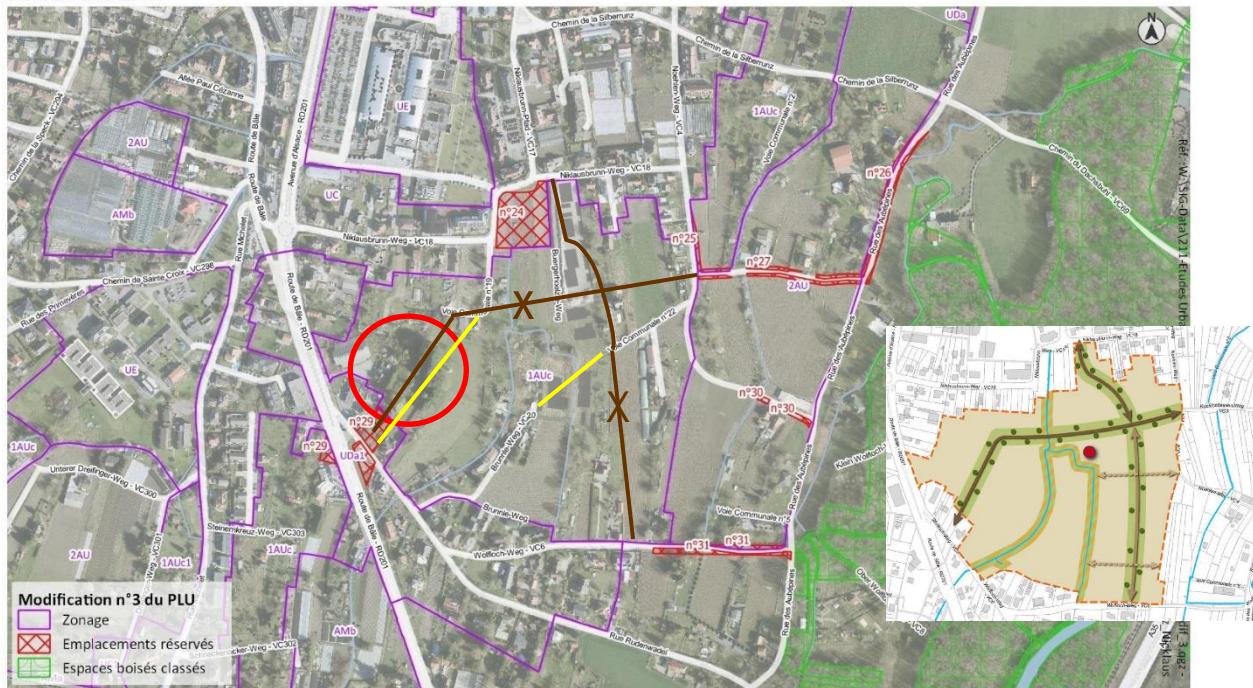
- Emprise des lotissements**
- Défavorable / Rejet implicite / Annulation
 - En cours d'instruction
 - Favorable / Favorable avec réserve
 - Zonage PLU
 - OAP
 - Espaces boisés classés
 - Emplacements réservés
 - X Site d'affichage de l'avis d'enquête publique

Ville de Colmar, Service Etude d'urbanisme - Edité le 17.10.2022 - Source : Colmar Agglomération, Ville de Colmar

Ref : W196-Data\211-Etudes Urbanisme\0_PLU_MAJ\2022\9999_modif\ADU_Travail\Modif_3.jpg - Lotissement_Nicklaus



Plan de situation



Ville de Colmar, Service Etudes d'urbanisme - Edité le 14.12.2022 - Source : Cadastre, Colmar Agglomération Ortho 2019

Avec les moyens du bord, j'ai reporté en traits bruns les voies prévues dans l'OAP et en **jaune ce que j'ai compris du tracé alternatif du public** (et qui reste à vérifier par la commune) permettant d'éviter le ou les tracés barrés et qui, par l'élargissement des chemins existants (qu'il faudra de toute façon maintenir pour l'accès aux constructions existantes) semblent effectivement consommer moins d'espace de terre et de végétation. Dans les 2 versions, 1 fossé doit être traversé.

Concernant l'axe Nord/Sud de l'OAP, des résidences Emergence 1 ont été construites sur la voie principale prévue dans l'OAP et le prolongement de la voie réalisée impactera vraisemblablement le fossé. Les immeubles représentés en noir au centre de l'OAP, sous le tracé jaune ne sont pas construits pour l'instant.

Je souhaite que la municipalité étudie l'opportunité du tracé alternatif et procède le cas échéant à la modification du schéma de l'OAP qui nécessitera de toute façon une mise à jour en raison de l'emplacement d'Emergence 1. J'émettrai une réserve pour qu'une étude du tracé alternatif à Niklausbrunn soit faite avant la construction d'Emergence 2.

**Je note par ailleurs l'observation de M. BURGAENTZLEN qui demande une mise à jour :
DOCUMENT : 2. OAP modifié**

Généralités

1. Mettre à jour les plans des zones. La modification de certains éléments de phasage génère un risque d'interprétation juridique en cas de contentieux. Supprimer des différents plans les éléments déjà réalisés facilitera la lecture et l'interprétation des règles.

- [Réponse de la Commune : Sur les OAP :](#)

La Ville prend bonne note des propositions développées par M. BURGAENTZLEN. Celles-ci seront étudiées plus en détail et conduiront à un éventuel amendement du projet de réglementation.

Concernant le couple de chouettes hulottes

En rouge ci-dessus, l'emplacement supposé de l'espace boisé signalé comme abritant un couple de chouettes hulottes, espèce protégée. J'ai aussi reporté cet emplacement sur le permis d'aménager d'Emergence 2.

La présence de chouettes hulottes aux maraichers avait par ailleurs déjà été signalée lors de la création du PLU dans l'évaluation environnementale page 219/488

<https://colmar.titanet.pro/file/5771/rapport-presentation-plu-partie-1.pdf>

J'ai contacté le 21/01/2023, M. Deutsch par réponse à son courriel de l'enquête publique qui confirme l'emplacement par le cercle rouge ci-dessous: La présence signalée des chouettes à l'emplacement du permis d'aménagement d'Emergence 2 est donc confirmée

Elles nichent dans cette ligne de conifères ...derrières la maison rose ...

On les entend certaines nuits, je suis un ancien guide nature (Réserve de la Petite Camargue Alsacienne à Saint Louis) et de la LPO





La ville de Colmar doit intervenir et alerter l'aménageur bénéficiaire de l'autorisation d'aménagement (PA 06806622R0001 favorable avec réserves du 7/10/2022), afin que ce dernier sursoie à son projet en attendant l'intervention d'un bureau d'étude spécialisé pour évaluer et localiser l'emplacement de l'habitat des chouettes hulottes, qui est surtout vérifiable au printemps.

L'aménageur devra se prémunir d'une éventuelle destruction d'espèces protégées ou de leur habitat sans autorisation. Il devra instruire une demande de dérogation à la destruction d'espèce protégée et de leur habitat auprès de la DREAL à Strasbourg, Pôle espèces et expertise naturaliste - Service eau, biodiversité, paysages qui édictera les mesures de protection ou de compensation nécessaires.

J'émettrai une réserve pour la prise en compte de la présence de chouettes.

3.7. Encourager la pratique du vélo

Extrait du l'arrêté municipal prescrivant cette enquête publique :

« - Encourager la pratique du vélo (ex : augmentation des normes minimales de réalisation de stationnement vélos dans les nouvelles constructions, réalisation de locaux vélos sécurisés et aisément accessibles, la réglementation des caractéristiques techniques des arceaux vélos) »

Projet de modification du règlement de toutes les zones urbaine UA UB UC UD UL UY et 1AU du PLU :

STATIONNEMENT DES CYCLES

9. Des emplacements destinés au stationnement des cycles doivent être prévus, lors de la réalisation d'une nouvelle construction ou lors de la modification d'un immeuble existant (si création de nouveaux besoins). Ces emplacements doivent être réservés à cet usage, être aisément accessibles **et être situés à proximité de l'entrée de la construction au niveau RDC (donc non enterrés).**

4. **En dehors des locaux vélos couverts**, les dispositifs de stationnement des vélos devront être de type « U renversé », ancrés solidement au sol et répondant aux caractéristiques techniques détaillées dans l'annexe 2 du présent règlement : « Caractéristiques techniques des arceaux vélos ». Les arceaux devront être espacés d'au moins 1 mètre, afin de pouvoir accueillir deux vélos chacun ; dans ces conditions chaque arceau compte pour deux places. Sauf impossibilité technique, les modèles fondés dans le sol devront être privilégiés par rapport aux modèles vissés.

Dans les locaux vélos couverts, les dispositifs de stationnement des vélos respecteront les caractéristiques techniques décrites dans le code de la construction et de l'habitation.

11. Pour les surfaces destinées au logement :

– Pour chaque logement, il devra être créé 1 place ou 1 m² par pièce.

12. Dans le cas des résidences seniors, les normes pourront être abaissées aux obligations minimales suivantes à condition que les aires de stationnement des cycles soient accessibles aux matériels de type vélos-taxis et tricycles :

– Pour chaque logement, il devra être créé 0,5 place ou 0,5 m² par logements.

L'aménagement des voies veillera au partage équilibré des espaces publics entre les différents modes de circulation et de déplacement. Il tiendra compte également de la diversité des usages de proximité correspondant à un contexte principalement résidentiel (ex : aménagements cycles et piétons, aménagements de sécurité, le cas échéant bandes/pistes cyclables ou zones de partage, etc.).

Avis et conclusion partielle de la commissaire enquêtrice pour la pratique du vélo

Le public s'est largement exprimé sur la sécurisation des locaux notamment pour les vélos électriques et la dangerosité de circuler en modes doux dans les nouveaux quartiers où la limitation à 30km/h n'est pas suffisante ni respectée pour permettre les modes de déplacements doux en toute sécurité.

La description des locaux vélos couverts n'est pas suffisante à mon sens. L'arrêté de l'enquête mentionne « sécurisés » mais cela ne figure pas dans le projet de PLU. J'en ai posé la question dans le PV de synthèse :

4. **Concernant les locaux vélos**, le projet de modification N°3 indique : « **Dans les locaux vélos couverts, les dispositifs de stationnement des vélos respecteront les caractéristiques techniques décrites dans le code de la construction et de l'habitation.** » Ne faudrait-il pas ajouter **clos et comportant un système de fermeture sécurisé** tel que précisé dans le décret ci-dessous ?

Article R113-13 Création Décret n°2021-872 du 30 juin 2021 - art.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec le nombre, le type ou la surface de logements précisée par arrêté du ministre chargé de la construction.

Réponse de la commune :

Dans le cadre de la modification du PLU, le choix a été fait de renvoyer à la réglementation du code de la construction et de l'habitation (CCH) sans reprendre les termes techniques du décret. Ce nouveau décret a conduit justement à faire évoluer la rédaction du règlement du PLU. Toutefois, les normes constructives évoluant rapidement, il s'agit d'éviter d'avoir à modifier le PLU à chaque changement du contenu du code.

Le CCH comporte un volet de sécurisation de l'attache à l'intérieur des locaux vélos en plus de la sécurisation des locaux vélos en eux-mêmes.

Je maintiens ma demande qui fera l'objet d'une réserve et propose en remplacement le texte suivant : Les locaux vélos clos et couverts et leurs dispositifs de stationnement des vélos respecteront les caractéristiques techniques décrites dans le code de la construction et de l'habitation.

Pour les stationnements vélos extérieurs, je ne suis personnellement pas favorable aux propositions de deux architectes pour des dispositifs autres que les arceaux prévus dans le projet de modification N°3. Les U renversés ont fait leurs preuves et sont recommandés par la FUB (Fédération Française des Usagers de la Bicyclette).

Le PLU mentionne « STATIONNEMENT DES CYCLES », terme englobant également les cycles motorisés ? C'est un point qu'il convient d'éclaircir avant l'adoption du projet de modification.

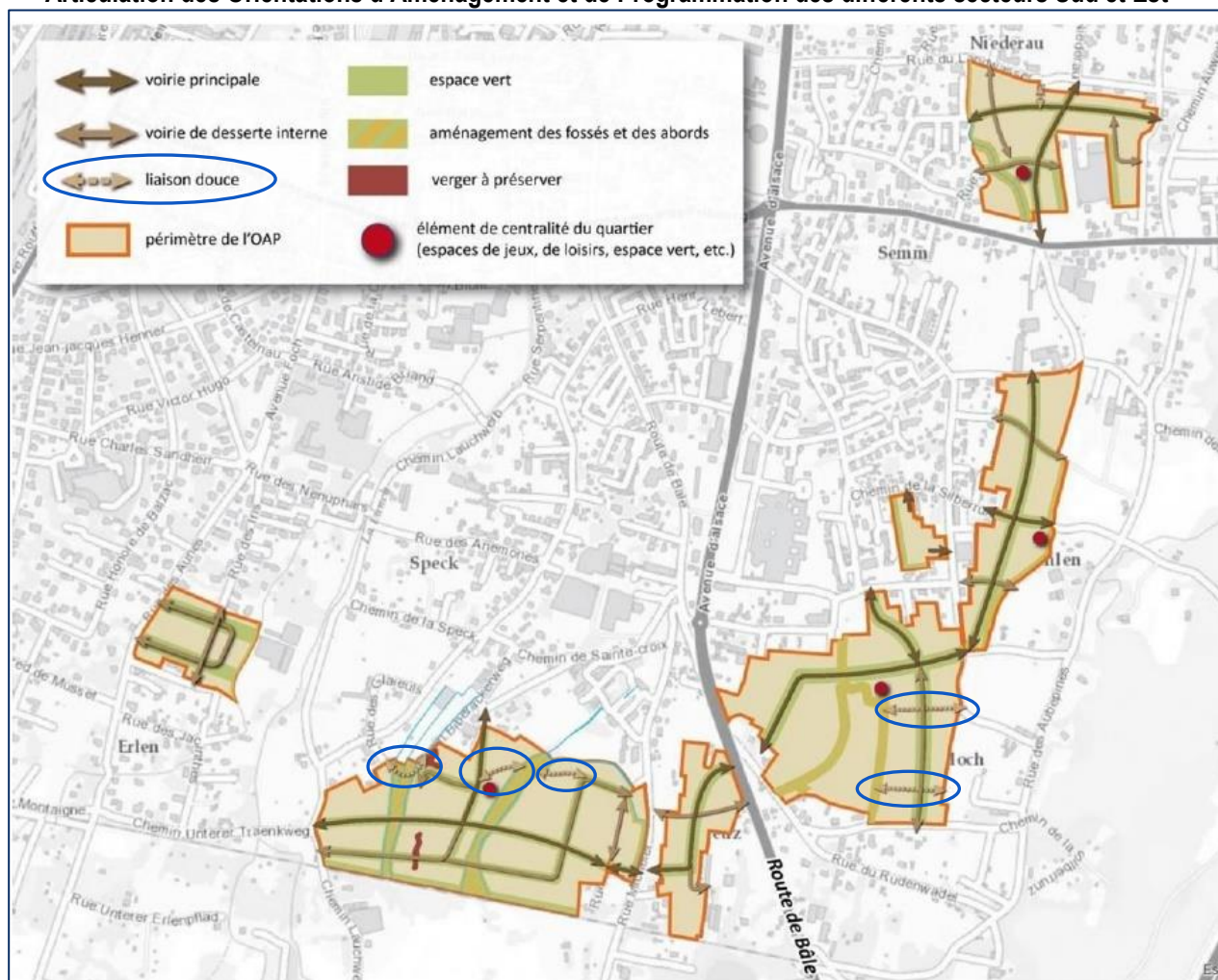
Concernant les cheminements cyclables, le texte des OAP est assez vague et laisse la décision aux aménageurs sur le type d'aménagements cyclables. Environ la moitié des schémas d'aménagement des OAP (non modifiés lors de cette modification N°3) comportent en pointillé une ou plusieurs liaisons douces qui ne sont pas bordées d'espaces verts (je les ai cerclées en bleu sur le plan ci-dessous). Il serait utile de décrire plus précisément leur largeur, si elles sont uniquement piétonnes ou également cyclables, le type de bordure de trottoir évitant les rebords, leur profil en travers pour

l'infiltration des eaux de pluie, leur végétalisation pour l'ombrage, l'interdiction de macadam pour les liaisons douces le long des fossés et cours d'eau, etc.

Je recommanderais d'ajouter une description des liaisons douces au lexique du règlement ou au moins dans la charte de la construction.

Plus généralement, le projet de modification N°3 comporte des éléments nécessaires (local vélos, arceaux) mais ne me semble pas suffisant, à lui seul, pour encourager la pratique du vélo. La municipalité a indiqué dans le thème 5 Pistes cyclables – modes doux – transports en commun qu'un Plan de Mobilité était en cours. Je pense que la municipalité y associe les habitants et qu'elle pourra y intégrer des observations de cette enquête publique.

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



3.8. Mieux gérer le cycle de l'eau

Ne figure pas explicitement dans l'arrêté municipal prescrivant cette enquête publique mais fait l'objet de modifications

Projet de modifications du règlement du PLU dans toutes les zones :

Article 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Afin de favoriser l'infiltration des eaux de pluie, dans toutes les zones, ajout de la mention : « Les eaux pluviales des toitures, les eaux pluviales des voiries et des parkings privés, doivent être gérées **conformément au règlement du service de l'assainissement de Colmar Agglomération** » qui indique :

« D'une manière générale, ni les eaux pluviales de toitures ni les eaux pluviales des voiries et parkings privés ne sont raccordées au réseau d'assainissement ou au réseau d'eaux pluviales s'il existe. En cas d'impossibilité d'évacuation des eaux pluviales vers le milieu naturel, le Service d'Assainissement pourra autoriser à titre dérogatoire leur raccordement aux réseaux d'eaux pluviales ou d'assainissement unitaire. Il prescrira alors la solution technique à mettre en œuvre ainsi que le débit de fuites autorisées. »

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Disposition applicable aux fossés :

8. la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction **au point haut des berges** du fossé qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres, **6 mètres en 1AU (était 5 mètres)** et 5 mètres en zones 2AU, A et N.

9. **Sauf impossibilité technique remettant en cause la faisabilité de l'opération d'aménagement, le rehaussement des berges des fossés est interdit. Dans le cas d'un tel rehaussement, alors les reculs des constructions s'appliqueront par rapport au point haut des berges rehaussées.**

Disposition applicable aux cours d'eau

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction **au point haut des berges** des cours d'eau ne peut être inférieure à 5 mètres (Logelbach) ou 10 mètres (pour les autres cours d'eau) et 30 mètres en zones A et N

Projet de modifications du contenu des OAP :

- Les ouvrages d'infiltration des eaux de ruissellement devront être répartis sur le site (sous forme de noues, de bassins **d'infiltration**).
- **L'aménagement des espaces non bâtis mettra en œuvre des solutions favorisant l'infiltration naturelle des eaux de pluie (aires de stationnement, chemins d'accès, allées carrossables). La rétention des eaux de pluie sera également favorisée par la réalisation de dispositifs tels que toitures végétalisées et récupérateurs d'eau de pluie.**
- **À l'échelle des espaces publics, le ralentissement du cycle de l'eau sera favorisé par la mise en œuvre d'espaces de rétention et d'infiltration, tels que noues et retenues d'eau végétalisées, jardins de pluie, aires de stationnement public végétalisées, etc.**

Fossés

Rappels du règlement écrit :

- Tout aménagement de busage ou d'enrochement de fossé est interdit.
- Tout comblement de fossé est interdit.
- Les aménagements de plantation en bordure de fossé devront privilégier les espèces caractéristiques des milieux humides (plantes hygrophiles, comme par exemple aulnes, etc.).
- **Sous réserve d'assurer le rétablissement des fonctionnalités hydrauliques et écologiques, les dévoiements des fossés sont possibles.**

- **Les opérations d'aménagement garantiront les fonctionnalités hydrauliques et écologiques de l'ensemble des fossés existants, y compris ceux qui ont été busés par le passé.**
- **Sauf impossibilité technique remettant en cause la faisabilité de l'opération d'aménagement, le rehaussement des berges des fossés est interdit. Dans le cas d'un tel rehaussement, les reculs des constructions s'appliqueront par rapport au point haut des berges rehaussées. De plus, ledit rehaussement respectera les pentes des berges existantes. En aucun cas un tel rehaussement n'impactera les fonctionnalités hydrauliques et écologiques du fossé. Les berges rehaussées seront végétalisées avec des espèces caractéristiques des milieux humides.**

Avis et conclusion partielle de la commissaire enquêtrice Mieux gérer le cycle de l'eau

Comme relevé par de nombreuses contributions, la protection des fossés et l'augmentation de leur distance de recul (qui passe de 5 à 6 m en zone 1AU) sont de très bonnes mesures de cette modification du PLU et des OAP. Elles devraient toutefois s'accompagner d'une vérification précise de ces dispositions lors des permis d'aménager et de construire et lors des contrôles d'achèvement.

Lors de mes visites de terrain, j'ai pu constater que les fossés avaient été malmenés lors des constructions et ne respectaient pas les dispositions du PLU qui indique déjà actuellement une distance de 3 mètres en zone U et 5 mètres en 1AU par rapport aux constructions et que tout busage et enrochement est interdit. Je remarque également que la distance des fossés est indiquée par rapport aux constructions et que suite à ma question 13 du pv de synthèse la distance par rapport aux clôtures et murets sera peut-être ajoutée. Je recommanderai également de réfléchir à la distance par rapport aux voiries.

A la question d'un contributeur thème 17 – fossés :

Quid des constructions existantes à moins de 6m des fossés, voire limitrophes, vouées à destruction?

Réponse de la commune :

...

Au-delà des règles du PLU, la préservation des fossés dans la phase des travaux d'aménagement relève du suivi des chantiers et du contrôle lors de la déclaration d'achèvement des travaux.

De plus, comme annoncé dans la Note de Présentation, une étude a été commandée à Rivières de Haute Alsace sur le fonctionnement global du réseau des fossés. Les résultats de cette étude sont attendus dans les prochains mois.

Une fois les cartographies du réseau validées, elles pourront être intégrées au dossier de PLU lors d'une autre procédure. La ligne haute de berges pourra ainsi être précisée.

Concernant les constructions existantes qui ne respecteraient pas les règles de recul, la logique reste la suivante : ces constructions peuvent faire l'objet d'évolutions tant que ces évolutions n'aggravent pas la non-conformité



Mittlerer Noehlen Pfad

Photos M.Hutter



3.9. Serres et terres maraichères

Ne figure pas explicitement dans l'arrêté municipal prescrivant cette enquête publique, mais fait l'objet d'ajouts

Article 1 - UY - Occupations et utilisations du sol interdites

DANS TOUT LA ZONE UY

1. Les constructions à destination* agricole, sauf :

– dans le secteur UYv où elles demeurent autorisées ;

– les constructions conformes aux conditions décrites à l'article UY 2 point 9.

DANS LE SECTEUR UYS :

9. Les constructions et installations agricoles à usage de serres sont admises à condition d'être liées à une activité d'un établissement existant dans le secteur.

Article 2 - 1AUU - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions et installations agricoles à usage de serres sont admises à condition d'être liées à une activité en lien avec un établissement existant dans le secteur UYs attenant.

Avis et conclusion partielle de la commissaire enquêtrice sur les serres et terres maraichères

Dans mon PV de synthèse, j'ai posé cette question au sujet de la modification ci-dessus :

11. Pourquoi les serres ne sont pas autorisées en zone 1AU et pourquoi imposer un lien avec un établissement existant ?

« 1AUU Les constructions et installations agricoles à usage de serres sont admises à condition d'être liées à une activité en lien avec un établissement existant dans le secteur UYs attenant. »

En 2AU sont autorisés : « Les installations légères à destination agricole (tunnels, serres...) sont admises à condition d'être démontables et de ne pas comporter de fondations. »

Pour la résilience alimentaire, en attendant les constructions, la même règle pourrait-elle être ajoutée en 1AU ?

Réponse de la commune :

Les zones 1AU ont vocation à être urbanisées, soit à des fins d'habitat, soit pour le développement économique. Elles ne sont pas vouées à accueillir des constructions à usage agricole.

La zone 1AUU déroge à cette règle générale car des établissements économiques et/ou de recherches existants ont besoin de serres pour poursuivre leurs activités.

Je n'ai rien à ajouter à la réponse de la commune et aux modifications prévues du règlement UY article 1 et 1AUU article 2.

Dans cet avis, je souhaite aborder également un sujet qui a fait l'objet de nombreuses contributions souvent émues sur la disparition de très bonnes terres agricoles et je rejoins le public sur cette contradiction environnementale exacerbée par le réchauffement climatique et la nécessaire résilience alimentaire.

Dans mon PV de synthèse, j'ai posé cette question :

10. Quelle est la surface couverte par des maraichages en activité en zone Ama 1AU et 2AU ?

Où sont consommés ces légumes ? Quelles sources d'approvisionnement les remplaceront ?

Quelle surface de maraichage a déjà disparu depuis le PLU de 2017 ?

Réponse de la commune:

Le bilan d'application du PLU comprend une étude des surfaces agricoles sur l'ensemble du ban, qui démontre une hausse de 24 ha des surfaces maraîchères entre 2010 et 2019.

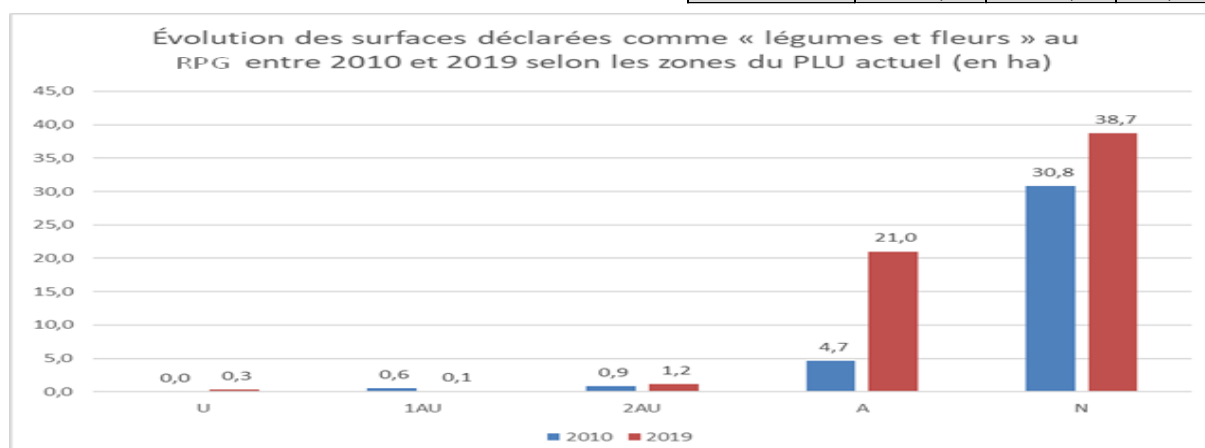
En revanche, les questions sur les débouchés des légumes et/ou leur remplacement nécessiterait une étude ad hoc par des experts (ex : CAA). Dans tous les cas, les surfaces de maraîchage restantes en 1AU/2AU ne représentent que 2% des maraîchages présents sur l'ensemble du ban.

Extrait du bilan d'application du PLU :

Le tableau suivant compare les Surfaces déclarées comme « légumes et fleurs » au registre parcellaire graphique (RPG) entre 2010 et 2019 sur la base du zonage PLU actuel :

Zones	2010	2019	Delta
UC1-67	0,001	0,002	0,001
UC-53	0,006	0,293	0,288
UCa-1	0,008	0,004	-0,004
Sous-total U	0,014	0,299	+0,285
1AUc-11	0,497	0,000	-0,497
1AUr-120	0,061	0,061	0,000
Sous-total 1AU	0,558	0,061	-0,497
2AU-74	0,000	1,039	1,039
2AU-115	0,294	0,000	-0,294
2AUYa-107	0,576	0,130	-0,446
Sous-total 2AU	0,870	1,169	+0,299
A-114	0,000	8,264	8,264
A-79	0,000	4,046	4,046
A-90	0,000	4,525	4,525
AMa-134	1,758	1,448	-0,310
AMa-20	1,519	1,414	-0,106
AMa-26	1,391	1,322	-0,069
Sous-total A	4,669	21,019	+16,350
N-14	30,534	38,538	8,004
N-30	0,306	0,193	-0,113
Sous-total N	30,840	38,731	+7,891
TOTAL	36,951	61,279	+24,328

Source : registre parcellaire graphique (RPG)



Déjà en 2010, les zones urbaines et à urbaniser du PLU n'accueillaient quasiment plus de maraîchage. En fait les parcelles agricoles restantes en zones 1AU et 2AU sont plutôt exploitées en céréaliculture.

Ainsi, on note peu d'évolution entre 2010 et 2019 dans les zones urbaines et à urbaniser :

- Une trentaine d'ares de maraîchage en plus en U,
- Une cinquantaine de moins en 1AU,
- Et une trentaine de plus en 2AU.

Les évolutions sont plus significatives en zones A et N :

- 16,4 ha de plus en zone agricole,
- 7,9 ha de plus en zone naturelle.

Au total, entre 2010 et 2019, ce sont 24,3 ha de maraîchage déclarés en plus sur l'ensemble du ban communal.

Il est toutefois important de rappeler qu'après un long travail de recensement et de rencontres avec les professionnels concernés, la ville de Colmar a sacralisé, dans le PLU approuvé en 2017, au travers d'une classification dédiée (AMa, AMb) les exploitations maraîchères au sein de l'enveloppe urbaine.



La création des zones Ama et Amb est une très bonne disposition du PLU de 2017. L'augmentation des surfaces minimum d'opérations prévue dans le cadre de la modification N°3 permettra aussi sans doute de retarder certains projets.

Une autre mesure est évoquée par la commune : De plus lors de l'instruction, les permis d'aménager (en fonction de la superficie) peuvent être soumis à évaluation environnementale, par le biais de la procédure de demande au « cas par cas » auprès de l'autorité environnementale. Il peut également être nécessaire d'élaborer un dossier au titre de la loi sur l'eau. Des mesures de préservation, de réduction de l'impact ou de compensation peuvent alors être imposées à l'aménageur.

J'ai recherché les nomenclatures des soumissions à étude environnementale :

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000046012176
Annexe à l'article R122-2 Version en vigueur depuis le 03 juillet 2022

Travaux, ouvrages, aménagements ruraux et urbains		
39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement.	a) Travaux et constructions créant une emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du code de l'urbanisme supérieure ou égale à 40 000 m2 dans un espace autre que : -les zones mentionnées à l'article R. 151-18 du code de l'urbanisme, lorsqu'un plan local d'urbanisme est applicable ; -les secteurs où les constructions sont autorisées au sens de l'article L. 161-4 du même code, lorsqu'une carte communale est applicable ; -les parties urbanisées de la commune au sens de l'article L. 111-3 du même code, en l'absence de plan local d'urbanisme et de carte communale applicable ;	a) Travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du même code supérieure ou égale à 10 000 m2 ;
	b) Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10 ha ;	
	c) Opérations d'aménagement créant une emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du code de l'urbanisme supérieure ou égale à 40 000 m2 dans un espace autre que : -les zones mentionnées à l'article R. 151-18 du code de l'urbanisme lorsqu'un plan local d'urbanisme est applicable ; -les secteurs où les constructions sont autorisées au sens de l'article L. 161-4 du même code, lorsqu'une carte communale est applicable ; -les parties urbanisées de la commune au sens de l'article L. 111-3 du même code, en l'absence de plan local d'urbanisme et de carte communale applicable.	b) Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha, ou dont la surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du même code est supérieure ou égale à 10 000 m2.

Je tire les constatations suivantes du tableau de l'article R122-2 :

Les projets de la catégorie 39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement, sont soumis à examen au cas par cas s'ils ne sont pas classés U dans le PLU (ce qui est le cas des zones AU) et dans le cas de :

- **Travaux et constructions créant une emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du même code est supérieure ou égale à 10 000 m². = 1 ha (c'est-à-dire que la surface projetée au sol de toutes les constructions du projet est supérieure ou égale à 1 ha. (Ce qui sera peut-être le cas des projet supérieurs à 2 ha avec un CBS de 0.5)**
- **Ou pour les Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha. (Ce qui ne sera vraisemblablement jamais le cas à moins d'un permis d'aménager porté par le même maître d'œuvre sur plus de 5 ha.**

Les projets de la catégorie 39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement, sont soumis à évaluation environnementale, étude d'impact et enquête publique, s'ils ne sont pas classés U dans le PLU (ce qui est le cas des zones AU) et dans le cas de :

- **Travaux et constructions créant une emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du même code est supérieure ou égale à 40 000 m². = 4 ha (c'est-à-dire que la surface projetée au sol de toutes les constructions du projet est supérieure ou égale à 4 ha. (Ce qui ne sera sans doute jamais le cas)**
- **Ou pour les Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur à 10 ha. (Ce qui ne sera vraisemblablement jamais le cas)**

J'ai recherché les nomenclatures des soumissions dossier loi sur l'eau :

Les projets de constructions ayant un impact sur les rubriques suivantes de la nomenclature loi sur l'eau sont soumis à Autorisation (A) = (étude d'impact et enquête publique) ou à Déclaration (D) procédure au cas par cas.

2.1.5.0	Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, <u>la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant :</u>	
	1° Supérieure ou égale à 20 ha	(A)
	2° <u>Supérieure à 1 ha mais inférieure à 20 ha</u>	(D)
3.3.1.0	Assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais, <u>la zone asséchée ou mise en eau étant :</u>	
	1° Supérieure ou égale à 1 ha	(A)
	2° Supérieure à 0,1 ha, mais inférieure à 1 ha	(D)

Pour les zones AU, les terrains d'assiette des projets doivent donc être strictement supérieurs à 1 hectare pour faire l'objet d'une Déclaration (D) au titre du 2.1.5.0 rejets d'eaux pluviales et j'ai souligné ces limites dans le tableau ci-dessus. Les projets inférieurs ou égaux à 1 ha ne font l'objet d'aucune déclaration pour la rubrique 2.1.5.0.

Les projet asséchant une zone humide (les zones humides sont généralement plus petites que le terrain d'assiette des projet) pourraient faire l'objet 3.3.1.0 d'une demande d'Autorisation (étude d'impact et enquête publique) en cas de construction en zone humide, à condition que les zones humides soient cartographiées et impactée sur plus de 1 ha. Entre 0.1 et 1 ha, les projets sont soumis uniquement à Déclaration.

J'émettrai donc une réserve pour que la surface minimale des opérations d'aménagement qui est prévue à 10 000m² soit modifiée à 10 100 m². Cela permettra de soumettre au moins les projets

d'aménagement à Déclaration au titre de la rubrique 2.1.5.0 rejets d'eau pluviale, (qui est la plus probable), en attendant la cartographie des zones humides que je souhaite prochaine et la révision du PLU prévue vraisemblablement en 2027.

Que cela n'empêche pas les services instructeurs de veiller au respect de l'article 3.3.1.0 auquel il est nécessaire de se conformer en fonction de la taille et de l'emplacement des projets par rapport aux fossés et zones humides. Je rappelle ici la contribution O40 d'Alsace Nature :

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 oeuvre 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.

J'émettrai donc une recommandation pour que soit lancée rapidement une étude environnementale afin de préciser l'emprise des zones humides et les cartographier. Cette étude sera de toute façon nécessaire lors de la révision du PLU.

3.10. Ajustements techniques dans le règlement

Extrait du l'arrêté municipal prescrivant cette enquête publique :

Améliorer et faciliter la mise en oeuvre du règlement écrit en réalisant des ajustements techniques et des corrections de coquilles dans le règlement notamment à la demande des services instructeurs.

Projet de modifications du règlement du PLU :

Article 6 - UY - Implantation des constructions par rapport aux voies* et emprises publiques

3. Les constructions doivent être implantées :

– en présence d'une marge de recul inscrite au règlement graphique : soit sur la marge de recul, soit en retrait de cette marge ;

– en l'absence de marge de recul inscrite au règlement graphique : en retrait de 4 mètres au moins de l'alignement* des voies*.

COLLECTE SELECTIVE DES DECHETS – EN UYD UNIQUEMENT :

8. Sauf impossibilité technique, l'installation et l'enfouissement d'un dispositif de collecte sélective des déchets (ordures ménagères, verre usagé, vieux papiers, bouteilles plastiques) est obligatoire pour tout projet de construction de 20 logements ou plus.

DANS LES SECTEURS AM ET AV

4. La hauteur* maximale des constructions est fixée à 12 mètres.

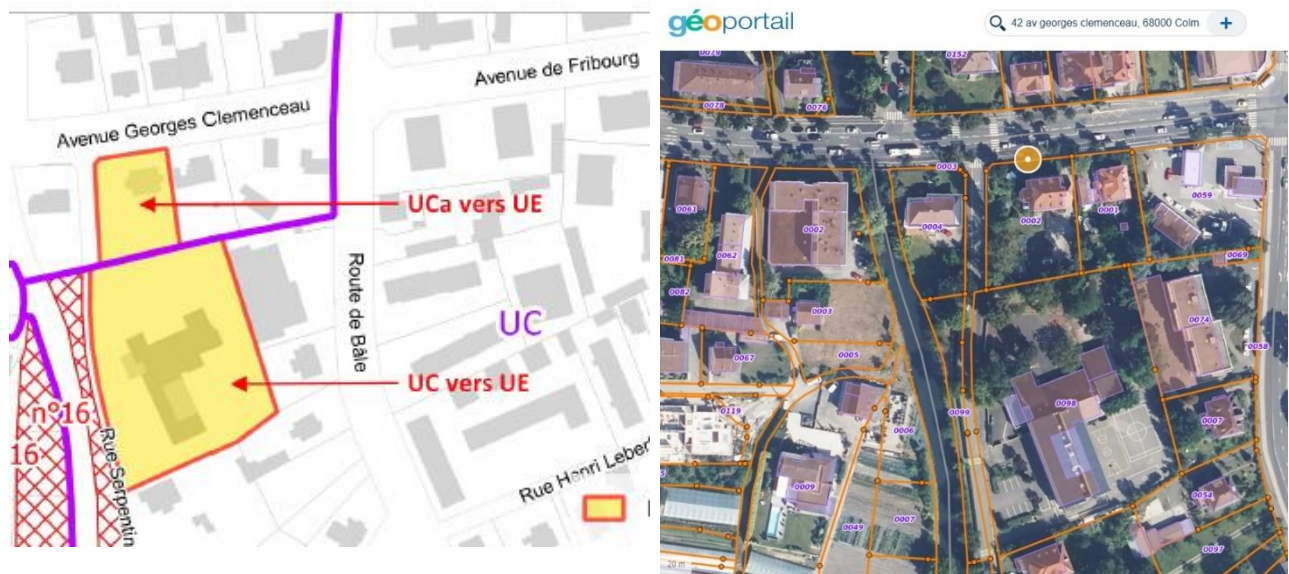
5. La hauteur* maximale des extensions* des constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU et non-liées à une exploitation agricole est limitée à la hauteur* de la construction d'origine.

Avis et conclusion partielle de la commissaire enquêtrice

La CCI a apprécié les précisions apportées concernant les distances de recul par rapport aux voies en UY. L'ensemble des ajustements permettent de corriger des points minimes et ne soulèvent pas d'interrogation du public ni de ma part.

3.11. Intégration à la zone UE de l'ensemble du terrain de l'école Serpentine

Modifier le règlement graphique pour intégrer l'école primaire Serpentine (actuellement en zone UC), à la zone UE : Urbaine Equipements bâtiments publics ou d'intérêt collectif ainsi que le bâtiment adjacent (actuellement en zone UCa). Ce bâtiment appartient à la mairie de Colmar et comprend deux logements en location dont l'un pour le concierge de l'école.



42 bld Clémenceau Photos M.Hutter



Ecole Serpentine

Avis et conclusion partielle de la commissaire enquêteur

Quinze jours avant le début de l'enquête, la mairie a prévenu la directrice de l'école ainsi que les locataires du 42 avenue Clémenceau, de la modification de zonage projetée et un avis jaune d'enquête publique a été affiché à ma demande au 42 Avenue Clémenceau. Je me suis rendue sur place pour vérifier l'affichage et comprendre la configuration des lieux. Cela m'a permis de remarquer

que l'habitation du 42 av Clémenceau est une belle bâtisse qui mériterait une restauration et qu'un large espace vert de part et d'autre d'une clôture sépare l'école de ce bâtiment. Personne ne s'est manifesté lors de l'enquête publique au sujet de la modification souhaitée par la municipalité et qui a pour objectif de mieux répondre aux besoins de l'école, en harmonisant un zonage unique sur l'ensemble de l'unité foncière. Le nouveau zonage UE me semble adapté, toutefois je recommanderais à la municipalité de préserver le bâtiment du 42 av Clémenceau ainsi que les grands arbres sur les 2 parcelles en cas d'extension de l'école.

3.12. Régularisation de la réinscription de l'Espace Boisé Classé situé le long de la Lauch

En application de la décision d'annulation partielle du tribunal administratif du 11 octobre 2018, cette modification du PLU régularise la réinscription de l'espace boisé classé n°7 tel qu'il était délimité dans le POS de 1992 et dans l'état de sa dernière application avant l'adoption du PLU.

Avis et conclusion partielle de la commissaire enquêtrice

Cette réinscription n'a fait l'objet d'aucune contribution mis à part une mention favorable de la MRAe que je rejoins entièrement, d'autant plus que le public s'est très largement exprimé sur le besoin d'espaces verts boisés.

3.13. Ajouter aux annexes du PLU le règlement municipal sur les meublés de tourisme

Projet de modifications du règlement du PLU :

MEUBLES DE TOURISME *Encart informatif*

Avec l'autorisation du préfet, la Ville de Colmar a instauré la procédure d'autorisation préalable de changement d'usage pour les meublés de tourisme. Les délibérations et le règlement concernant cette procédure sont annexés au présent PLU. Une information complète sur les démarches et procédures à suivre est détaillée sur le site internet de la Ville (<https://www.colmar.fr>).

Avis et conclusion partielle de la commissaire enquêtrice

Cet ajout aux annexes du PLU concerne l'ensemble du ban communal, y compris le centre ancien. Il informe de la procédure d'autorisation préalable de changement d'usage pour les meublés de tourisme entérinée par la délibération du Conseil Municipal en date du 24 juin 2019, et la modification des conditions d'autorisation entérinée par la délibération du Conseil Municipal en date du 31 janvier 2022.

La commune a indiqué dans son mémoire en réponse à ma question 3 du PV de synthèse que l'impact réel de la nouvelle réglementation, mise en place il y a moins d'un an, n'a pas encore pu être mesuré.

Mis à part une personne qui regrette de ne plus pouvoir réserver entièrement un petit immeuble de 4 logements à la location saisonnière, le public s'est largement exprimé en faveur d'une offre locative disponible pour les habitants plutôt que pour les touristes. Cette mesure est une bonne chose et devrait permettre de réduire le besoin en constructions de logements neufs.

4. Avis et conclusions partielles sur d'autres points

Le public et moi-même nous sommes interrogés sur d'autres points qui doivent à mon sens trouver une réponse au cours de cette enquête publique.

4.1. Performances énergétiques

Le projet de modification N°3 du règlement du PLU ne modifie pas cet article, commun à toutes les zones

Article 15 - 1AU - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

1. Toute opération devra prévoir des dispositifs de rétention des eaux de pluie, soit à la parcelle, soit à l'échelle de l'ensemble de l'opération.

DISPOSITION APPLICABLE AUX FOSSES

2. Tout aménagement de busage ou d'enrochement de fossé est interdit.

3. Tout comblement de fossé est interdit.

4. Les aménagements de plantation en bordure de fossé devront privilégier les espèces caractéristiques des milieux humides (plantes hygrophiles, comme par exemple aulnes, ...).

5. Sous réserve d'assurer le rétablissement des fonctionnalités hydrauliques et écologiques, les dévoiements des fossés sont possibles.

Le court contenu des OAP n'est pas modifié

Énergies renouvelables

- Les modes d'implantation des constructions devront favoriser les apports solaires.

Avis et conclusion partielle de la commissaire enquêtrice sur les performances énergétiques

Dans mon PV de synthèse j'avais posé la question :

16. Que demande le règlement concernant les énergies renouvelables et la récupération de l'eau de pluie ? Et comment pourrait-il être complété dans le cadre de cette modification N°3 ?

Réponse de la commune :

Le règlement du PLU ne comprend pas de dispositions spécifiques concernant les énergies renouvelables. Les normes applicables sont celles contenues dans le code de la construction et de l'habitation au moment du dépôt des demandes d'autorisations d'urbanisme.

Il est nécessaire de rappeler que les normes énergétiques ou thermiques relèvent du code de la construction et de l'habitation, indépendant du Code de l'Urbanisme. L'entrée en vigueur depuis le 1er janvier 2022 de la réglementation environnementale (RE) 2020 impose déjà des normes énergétiques et environnementales exigeantes.

L'opportunité pour Colmar d'aller au-delà de ces nouvelles normes nationales pourra être étudiée à l'avenir.

A nouveau, une telle démarche dépasserait les points constitutifs de la présente procédure, et ne peut pas être ajoutée après l'enquête publique. En revanche, ces propositions feront partie des éléments de discussions à aborder lors de l'élaboration de la charte de la construction.

Extrait du rapport de l'enquête publique modification N°2 :

Déjà dans son rapport de l'enquête publique de modification N°2 du 13/12/2021, la commissaire enquêtrice avait émis l'avis suivant dans ses conclusions partielles :

Même si le PCEAT de l'agglomération de COLMAR n'est pas encore approuvé, il le sera très prochainement et les mesures qu'il préconise répondent à une réelle attente des citoyens. En les appliquant déjà, la ville de Colmar démontrerait ainsi sa volonté de s'impliquer à développer les énergies renouvelables sur son territoire. Les surfaces des toits souvent plats des équipements publics s'y prêteraient sans doute parfaitement. Par ailleurs, dans son mémoire en réponse, la ville de COLMAR a répondu que la performance énergétique des constructions pourra être

intégrée lors d'une procédure de révision du PLU. Aussi, j'encourage la Ville de COLMAR à prendre en compte d'ores et déjà les mesures édictées dans le PCAET et à intégrer ses recommandations dans ses prochains documents d'urbanisme.

Malgré l'encouragement du 13/12/2021, je constate que le règlement du PLU et les OAP du projet de modification N°3 ne comprennent pas de mesures sur la performance énergétique dans aucune zone, et je n'ai pas vu de panneaux solaires sur les nouvelles constructions. La prise en compte des performances énergétiques aurait pu faire partie de cette modification N°3, une révision n'étant pas forcément nécessaire pour cet ajout. Il est vrai que la réglementation RE2020 étant obligatoire, les nouvelles constructions devront s'y conformer et qu'il n'est pas indiqué de doubler des préconisations qui évoluent. Le PCEAT de Colmar agglomération est en cours de finalisation après une procédure de consultation électronique du public, du 21 novembre au 21 décembre 2022. Peut-être qu'il serait encore possible d'ajouter certains points sur les énergies renouvelables dans la modification N°3, ne serait-ce qu'un renvoi vers le code de la construction et de l'habitation et la réglementation environnementale sans en indiquer les références. J'y serais favorable et en laisse la décision à la municipalité.

4.2. Aspect extérieur des constructions

Article 11 – toutes les zones - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

En zones UA, UB, UC, UD, UY : Les couleurs vives et agressives sont interdites.

1. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article 10 – UA-UB-UC - Hauteur* maximale des constructions

1. Les modalités de calcul de la hauteur* sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.

2. La hauteur* maximale des constructions est limitée à :

- 9 mètres à l'égout du toit ou au brisis,
- 11 mètres au sommet de l'acrotère*,
- 13 mètres au point le plus haut de l'attique*,
- 15 mètres au faitage.

3. Toutefois, si l'harmonie avec le paysage urbain environnant justifie de retenir une hauteur* différente à celle fixée à l'alinéa ci-dessus, la hauteur* maximale de la construction sera appréciée par rapport à la hauteur* des constructions existantes à proximité immédiate du terrain d'assiette du projet.

Avis et conclusion partielle de la commissaire enquêtrice sur l'aspect extérieur des constructions

Certaines constructions réalisées ont fait l'objet de critiques du public qui s'interroge sur l'utilisation de l'article 10-3 par les services instructeurs de la ville. Je remarque que l'article 11 pourrait également être utilisé pour promouvoir une unité architecturale et harmonieuse en rapport avec l'identité des quartiers, et j'encourage les services instructeurs de la ville à prendre ces clauses en compte lors de l'instruction des projets.

De nombreux contributeurs dont l'ASQM ont demandé que le PLU soit modifié pour des hauteurs moins importantes. Cette demande ne pourra pas aboutir dans cette enquête publique qui ne prévoit aucune modification sur les hauteurs des bâtiments et qui ne permettrait plus de respecter les densités de logement requises par le Scot et le PADD. Une révision du PLU serait nécessaire.

Des teintes claires pour les façades, l'abandon des formes cubiques et disparates a également été demandée et je rejoins le public sur ces observations, la première étant d'ailleurs favorable à la lutte contre la chaleur urbaine et j'émettrai une réserve pour la préconisation de teintes claires. Cette réserve aurait pu être évitée si la municipalité avait répondu favorablement à cette petite demande du public. Il est vrai que le temps était compté et qu'il s'agit peut-être d'un oubli. Il serait également opportun d'ajouter l'interdiction de couleurs vives et agressives à l'article 11 dans les zones UB et 1AU.

4.3. Protection des arbres

Le public, et particulièrement les femmes qui ont été nombreuses (49 femmes sur 128 personnes) à contribuer à cette enquête publique, ont déploré la disparition des arbres, des promenades...

	Total obs	Nb pers	ASQM
11 Thème 11 - Disparition des arbres, espaces verts et naturels, jardins et promenades	25	-	-
11.1 Gardons des arbres pour réguler la température en été		3	-
11.2 Inciter à entretenir les petits jardins bucoliques aussi pour la biodiversité		2	-
11.3 Espaces naturels protègent du changement climatique		2	-
11.4 Nouveaux immeubles avec arbustes faute de place pour des arbres et leurs racines		2	-
11.5 Nickausbrunnweg: ne pas abattre la rangée d'arbres et sapins qui sont un rempart pour tout le quartier contre les bruits de circulation de la route de Bâle et un écran contre toute la pollution apportée par l'autoroute derrière		2	-
11.6 Aménagement et préservation des espaces verts et des espaces sauvages		2	-
11.7 Préservez ce qu'il reste à garder du quartier " Biberacker Weg ". Promenade idylliques, arbres centenaires, roseaux le long des fossés, oiseaux, faisans, perdrix, hérissons, chevreuils, renards ...		2	-
11.8 Quartier maraichers choisi pour ses larges espaces verts qui disparaissent maintenant		2	-
11.9 La protection de la nature et de l'environnement est un intérêt collectif		1	-
11.10 Le quartier Niklausbrunn devient triste, que des constructions et peu de verdure		1	-
11.11 Les poumons de verdure deviennent trop précieux aux abords des grandes villes pour être laminés par un étalement urbain désordonné qu'aucun corsetage n'arrivera à freiner		1	-
11.12 Respirer sans avaler des kilomètres en voiture pour aller se promener		1	-
11.13 Il reste un petit îlot arboré NH163484,485 donnant sur le Krebsweg. PC en cours d'instruction : y préserver ces arbres		1	-
11.14 Il ne restera plus de grands arbres qui ont mis plus de 50 ans à grandir et protègent du réchauffement climatique		1	-
11.15 Dans les sapins niche un couple de chouette hulote qui hulule la nuit		1	-
11.16 Biberacker, n'a aucun raccordement d'assainissement actuellement : ne pas creuser, saigner cette nature pour construire un lotissement dans cet endroit de nature paisible prisé les Colmariens pour leur promenade		1	-
6.18 Compenser ne sera jamais le remplacement à l'identique de l'arbre ou de la Nature initiale riche en biodiversité !		1	-
6.19 La ville du futur, dans 20 ans, on aménage des espaces verts, des parcs, des zones nature sans connexions		1	-
6.20 Plantations doivent être conformes aux arbres historiques du quartier et non des essences extravagantes		1	-
6.21 La densification des constructions ne permet pas aux arbres de se développer		1	-
6.22 Arborer et entretenir les quelques arbres existants		1	-
6.23 Un suivi est nécessaire pour les jeunes arbres replantés par la ville, qui meurent par manque de soins !		1	-

Avis et conclusion partielle de la commissaire enquêtrice sur la protection des arbres

L'été caniculaire 2022 a sans doute exacerbé cette soif d'arbres. Il n'est que l'augure de ce qui nous attend.

Aussi je souhaite que la municipalité s'efforce de préserver les arbres existants lors des projets d'aménagement et veille à leur survie en cas de sécheresse surtout dans les premières années après la plantation. Il serait également judicieux de diriger l'écoulement des eaux de pluie de voiries et stationnements vers les fosses d'arbres. Le taux de CBS de +0.02 pour le maintien d'un arbre existant est une bonne mesure mais le projet de PLU qui comprend de nombreuses mesures pour les arbres ne peut pas tout régler. Il faut aussi que les services de la ville soient sensibilisés et je pense qu'ils le sont déjà vu le sujet de l'enquête publique ! Je souhaitais insister ici sur ce qui m'a beaucoup interpellée en lisant les contributions du public.

Une mesure forte pour la préservation des arbres serait d'inventorier les espaces verts et de les classer en espaces boisés classés, ce qui avait déjà été signalé par ma collègue :

Dans son rapport de l'enquête publique de modification N°2 du 13/12/2021, la commissaire enquêtrice avait émis l'avis suivant dans ses conclusions partielles :

Les contributions identifient plusieurs arbres de dimension importante et d'essence rare à préserver:

- Trois arbres dont un saule localisés sur le terrain de la CEA
- plusieurs arbres localisés au débouché de la future liaison douce dans le parc Saint François Xavier.

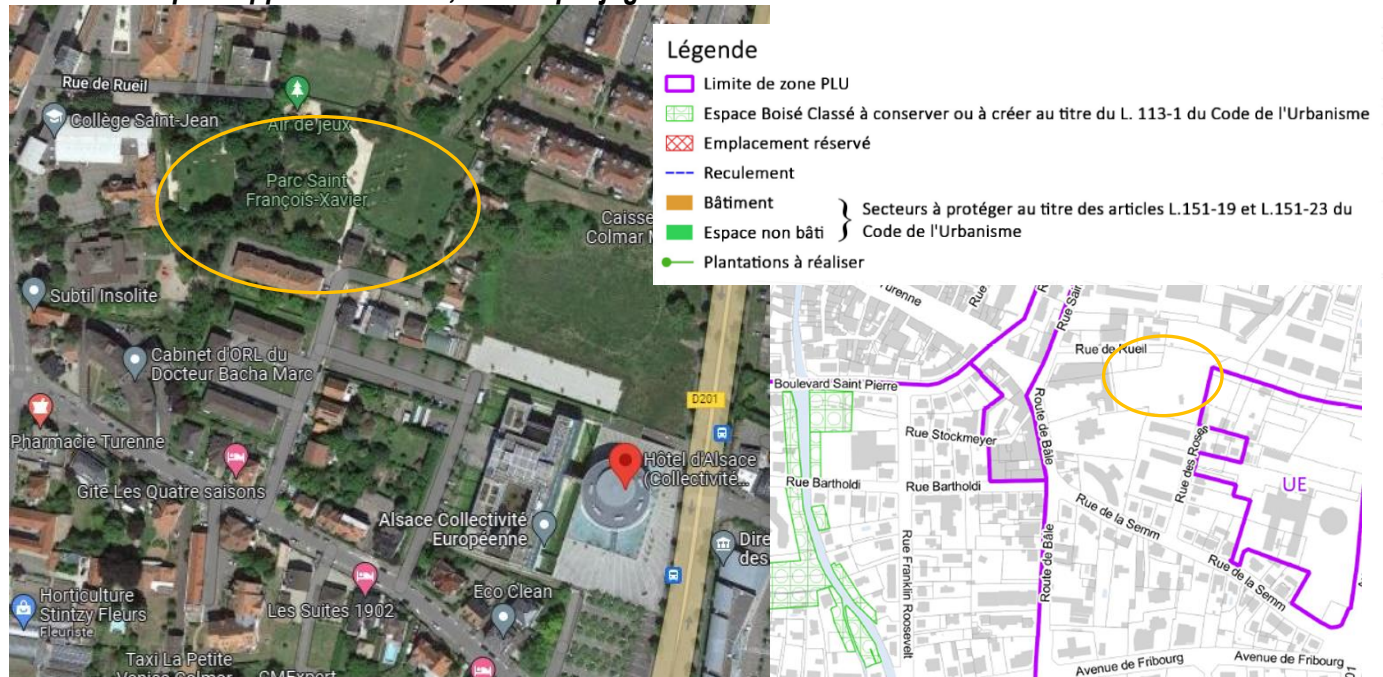
Dans son mémoire en réponse, la commune rappelle que le projet de modification n°2 du PLU ne porte pas sur les questions d'ordre environnemental.

Cependant, l'article L151-23 du code de l'urbanisme prévoit que le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Même si le sujet est sans lien direct avec l'objet de l'enquête sur la modification n° 2 du PLU, j'invite la commune à mener une réflexion dans ce sens, notamment pour assurer la protection des arbres du parc Saint François Xavier, ce qui démontrera son ambition à préserver l'environnement et le patrimoine naturel du quartier.

J'encourage donc la Commune à engager dans un 2ème temps, une réflexion plus approfondie dans ce sens lors d'une révision prochaine du PLU.

La modification N°3 du PLU aurait été l'occasion parfaite de classer le parc Saint François Xavier en espace boisé classé mais cela a dû être oublié. Une modification du PLU est suffisante pour ce classement s'il ne change pas les orientations du PADD, ce qui est le cas. Je recommande de procéder à ce classement en 2023 et si possible encore dans le cadre de cette modification N°3, surtout si ce parc appartient la ville, chose que j'ignore.



4.4. Sens de circulation rue du Bois fleuri

Observation R9 : Anonyme – 09/12/2022

Il est inadmissible et scandaleux que la rue du bois fleuri soit « privatisée » !!...Y a-t-il des privilégiés dans cette rue ? Tout un quartier et clients du Super U sont pénalisés. Où vivons-nous ? Cette rue est quasiment déserte toute la journée et la route de Bâle est loin d'être saturée. MERCI DE RETABLIR UNE CIRCULATION A DOUBLE SENS de la rue du Bois Fleuri. (Pour éviter un grand détour par l'Avenue d'Alsace qui est toujours encombrée)

Observation O69 : Mme Aurel – 11/12/2022

Comment est-il possible de fermer du jour au lendemain une rue (bois fleuri) dans un sens pour cause de trafic, ce qui est évident dans tout le quartier car les constructions sont de plus en plus nombreuses en amont. Il y en a beaucoup d'autre à qui cela pose problème.

Réponse de la commune

Cette observation concerne la gestion de la circulation automobile. Elle trouve réponse dans la réponse au thème 1 "Voies - circulation".

Avis et conclusion de la commissaire enquêtrice concernant le double sens de la rue du Bois fleuri

Le fait de rendre difficile l'accès au Super U est en contradiction avec une orientation du PADD :

Les services, les commerces et les équipements participent au fonctionnement de la ville. Il est donc primordial d'assurer correctement leur desserte et les liens avec les habitants.

Il ne va pas non plus dans le sens d'éviter les gaz à effet de serre.

J'émettrai une recommandation pour le rétablissement du double sens de la rue du bois fleuri.

Avis et conclusion de la commissaire enquêtrice pour l'observation R2

Lors d'une permanence, M. Heiss a demandé la modification de zonage de 1AUc vers UC sur 7 ares pour une maison uniquement.

Il s'agit donc des parcelles, PO 234 (223 m²) et PO 232 (477m²) = 700 m² = 7 ares auxquelles il convient d'ajouter une partie du chemin d'accès PO236 environ 100 m² = 1are.

Je ne disposais pas du plan ci-dessus. Je ne savais pas qu'il possédait ces terrains supplémentaires. J'ai oublié de noter 7 ares dans le registre lorsque M. Heiss m'a demandé de bien vouloir écrire pour lui sa demande. Je m'en suis souvenue lors de mon analyse par thèmes où j'ai bien noté 7 ares dans le thème 20 du PV de synthèse du 17/12/22.

Le 48 Niklausbrunn Weg en zone UC appartient à sa fille. Sa demande ne porte que sur les 8 ares environ qui jouxtent le 48. Ancien maraicher et d'un âge assez avancé, il était désolé de ne pouvoir laisser un terrain à son fils.

Sans doute qu'en morcelant ses parcelles il avait pour projet d'en faire plusieurs terrains de construction qui pourraient aussi éventuellement compléter sa retraite, mais sa demande actuelle ne porte que sur 8 ares ! En comparaison des hectares des zones 1AU, la zéro artificialisation nette me semble négligeable puisque de toute façon il est prévu de construire en zone 1AU. Il m'a expliqué qu'il avait fait poser à ses frais les réseaux et ce terrain dispose d'un accès sur Niklausbrunn weg en zone UC. Faut-il à son âge qu'il attende la révision du PLU prévue en 2027 ?

Je remarque également que ce projet de modification N°3 du PLU augmente le seuil minimum des opérations d'aménagement qui passe de 1 à 2 hectares pour l'OAP Niklausbrunn, ce qui ne va pas dans le sens d'accélérer la constructibilité de ces parcelles appartenant à la zone 1AUc. La demande de M. Heiss est justifiée et en adéquation avec le sujet de l'enquête puisque son terrain est impacté par la modification des seuils des opérations. Les enquêtes publiques sont un élément essentiel des modifications et révisions de PLU puisque c'est le moment où les propriétaires peuvent s'exprimer sur le devenir de leurs terrains.

J'émettrai une réserve pour le classement de 8 ares en zone UC et non plus en 1AU.

Accès prévu entre le 48 et le 46 Niklausbrunnweg

réseaux installés

Photos M. Hutter



Observation C4 : Kevin Munsch – Courrier remis lors de la permanence du 09/12/2022

Concerne les parcelles PX 0227, PX 0228 et RA 0087

- Vu l'ensemble du projet de PLU modificatif
- Vu L'OAP 10
- Vu le bâti existant
- Vu le raccordement possible aux réseaux (terrain limitrophe viabilisé)
- Vu le reliquat de terrain constructible
- Vu l'historique familial de la parcelle, et le projet qui respecte le cadre du quartier

Je demande le passage des 3 parcelles référencées en terrain viabilisable, ceci afin de pouvoir construire ma résidence principale sur un terrain familial : les Colmariens originaires du quartier maraîcher (4e et 5e génération) devraient pouvoir y demeurer.

Le PLU actuel ne le permet que dans des termes trop restrictifs.

Réponse de la commune :

La ville de Colmar a souhaité modifier son PLU afin de renforcer la prise en compte de l'environnement et la mise en valeur du cadre de vie. Eu égard à ces enjeux majeurs, il a été décidé de ne pas retoucher le zonage pour des questions ponctuelles.

De plus, la procédure de modification doit s'inscrire dans l'équilibre général défini dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU. La présente procédure n'ouvre ni ne ferme aucun terrain à l'urbanisation.

La Ville souhaite rappeler que la modification du PLU a été lancée afin de renforcer la prise en compte de l'environnement et la mise en valeur du cadre de vie. Eu égard à ces enjeux majeurs, il a été décidé de ne pas retoucher au zonage pour des questions ponctuelles.

À nouveau, la procédure de modification doit s'inscrire dans l'équilibre général défini dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU. La présente procédure n'ouvre, ni ne ferme, aucun terrain à l'urbanisation.

Ces demandes de reclassements ponctuels pourraient être reformulées dans une éventuelle procédure plus large, notamment de révision, qui permettrait de revoir l'ensemble du zonage et d'apporter ainsi un traitement équitable et justifié aux différentes demandes ponctuelles susceptibles d'être exprimées. Par ailleurs, les évolutions réglementaires récentes (Zéro Artificialisation Nette, ...) invitent à la plus grande prudence.

Observation C5 : Geoffrey et Kevin Munsch - Courrier remis lors de la permanence du 09/12/2022

Nous souhaitons vous faire part de nos observations en tant que propriétaires des parcelles PX 0227, PX 0228 et RA 0087.

- Vu le projet de PLU modificatif
- Vu l'OAP [10 Silberrunz Est](#)
- Vu le focus sur les fossés et le verdissement
- Vu les échanges réguliers avec l'ASQM

L'évolution proposée va dans le bon sens : harmoniser le quartier, respecter le cycle hydrologique atypique du quartier, développer l'éco-mobilité, ou encore y verdir la construction.

Mais il apparaît certains points qui attirent notre attention, et nous amènent à partager notre réflexion :

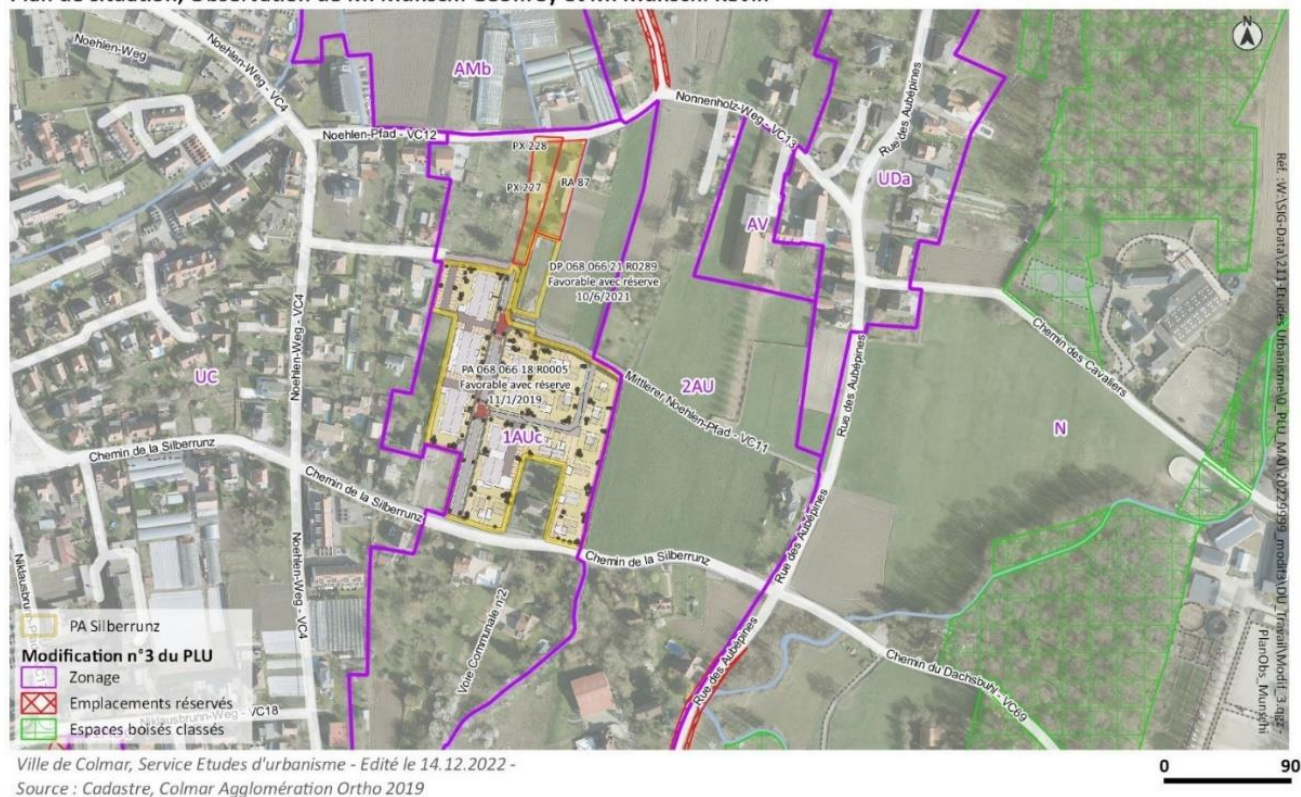
- Le CBS, bien que volontariste, va considérablement renchérir les coûts de construction pour des maisons individuelles. La complexification des dossiers de permis de construire risque d'accroître la mainmise des promoteurs sur le quartier : risque de s'en suivre une densification (maison accolée) et un habitat de mauvaise qualité (à l'économie), ...
Les seuls projets économiquement viables seront, encore une fois, de l'habitat collectif à haute densité. La fin programmée de l'habitat individuel typique du quartier.
- La hausse des surfaces pour les lotissements pose question : l'objectif est d'harmoniser la construction sur 2ha, au lieu de 1, tout en imposant plus d'équipements publics (et notamment les silos à voiture) et plus de verdure. C'est louable et compréhensible afin d'optimiser les coûts.
Mais réunir 2ha d'un seul tenant risque d'augmenter la pression foncière exercée par les promoteurs. Le nombre de reliquats ouverts à l'urbanisme augmentant de fait, il va certainement multiplier les projets sur 3 étages au milieu de maisons (exemple : Niklausbrunn Weg).
- Il n'est pas fait mention d'un abaissement de la hauteur maximale des constructions, ou d'un nouveau mode de calcul qui permettrait à du logement collectif de s'insérer entre 2 maisons existantes de manière acceptable.
- Il n'est pas fait mention des constructions déjà existantes et implantées à moins de 6m des fossés. Pire, certaines en sont limitrophe. Sont-elles aménageables ? voué à la destruction ?
- L'OAP 10, et surtout la voirie principale qui est envisagée, débouche directement sur une zone AMB au nord, à vocation maraîchère et horticole. Où sera ensuite orienté le flux de véhicule ?
Cette OAP débouchera sur un cul de sac.

[Réponse partielle de la commune.](#) la réponse complète figure dans la 1ère partie du rapport A 5.5

- OAP et circulation :

Le cahier d'OAP modifié comporte en page 58 un schéma d'organisation viarie. Ce schéma était déjà présent dans le PLU approuvé en 2017 et n'a pas été modifié depuis. L'OAP 10 "Silberrunz-Est", prévoit une voirie principale de desserte qui débouche au Nord sur le Noehlen Pfad.

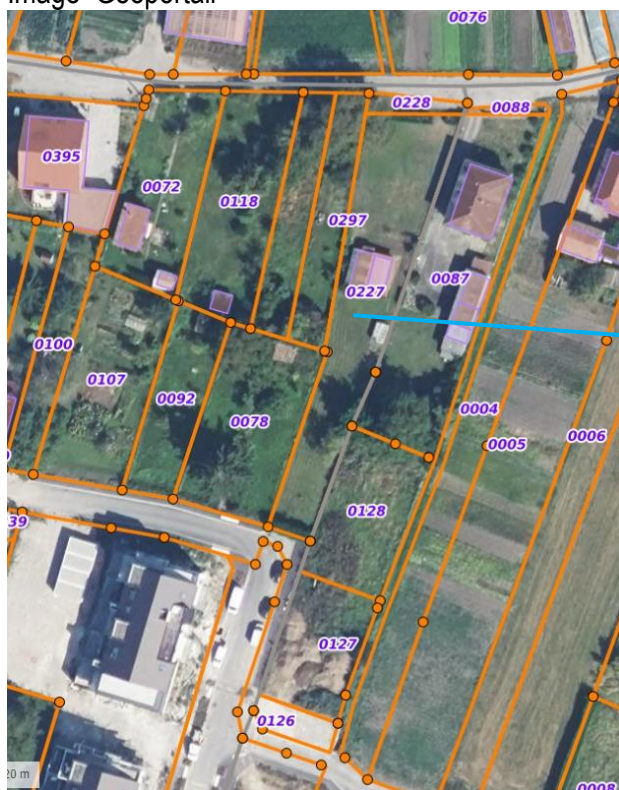
Plan de situation, Observation de M. Munsch Geoffrey et M. Munsch Kevin



Avis et conclusion partielle de la commissaire enquêtrice OBS C4 et C5

En visualisant la réponse de la commune pour la voie principale de desserte qui débouche au nord en zone AMB. Il me semble qu'elle traverse complètement la parcelle O227 de MM. Munschy.

Image Géoportail



MM. Munsch sont venus à la dernière permanence et ont expliqué que leur père n'avait pas voulu vendre ces terrains aux promoteurs. Leur grand-mère y habite, mais il y a suffisamment de place pour que Kevin Munsch qui a dans les 30 ans puisse y construire sa maison d'habitation.

Lors de l'aménagement du quartier, personne ne leur a proposé de se raccorder aux réseaux qui passent devant leur terrain, mais ils sont bien sûr prêts à le faire.

En visualisant la réponse de la commune pour la voie principale de desserte qui débouche au nord sur le Noehlen Pfad puis en zone AMb, il me semble qu'elle traverse complètement la parcelle O227 de MM. Munsch. Elle pourrait aussi impacter les parcelles voisines O078 et O297.

Cela m'amène à deux réflexions :

- Lors des projets d'aménagement, les aménageurs devraient avoir l'obligation de proposer, moyennant un paiement raisonnable, le raccordement aux propriétaires limitrophes qui souhaitent conserver leurs terrains et y construire en individuel dans un projet libre d'architecte.
- La parcelle O227 de MM. Munsch est fortement impactée par le prolongement de la rue Jules Woelfflé sans qu'une proposition d'échange leur ait été faite au moment de l'aménagement du quartier.

La demande de Kevin Munsch de construire une maison d'habitation à côté de leur grand-mère est légitime, elle permet à un jeune Colmarien qui a des attaches historiques et familiales de s'installer. Pourquoi faire attendre des jeunes alors que ce terrain en zone 1AU sera de toute façon construit un jour. Dans l'état actuel des OAP, il ne pourra l'être que si MM. Munsch le vendent ce qui est peu probable, d'autant plus que leur grand-mère y habite.

Je remarque également que ce projet de modification N°3 du PLU augmente le seuil minimum des opérations d'aménagement qui passe de 1 à 1.5 hectares pour l'OAP Silberrunz, ce qui ne va pas dans le sens d'accélérer la constructibilité de ces parcelles appartenant à la zone 1AUc.

La demande de MM. Munsch est justifiée et en adéquation avec le sujet de l'enquête puisque leurs terrains sont impactés par la modification des seuils des opérations. Les enquêtes publiques sont un élément essentiel des modifications et révisions de PLU puisque c'est le moment où les propriétaires peuvent s'exprimer sur le devenir de leurs terrains.

Je vais donc émettre une réserve pour que la municipalité trouve une solution permettant à M. Munsch de réaliser son projet et je recommande à la municipalité d'intégrer mes deux réflexions à la charte de la construction.

Observation C7 : J. Jacques Meyer – Courrier déposé en mairie le 08/12/2022

J'ai 85 ans et j'ai transmis en indivision à mes quatre enfants les parcelles suivantes (liste ci-jointe) afin qu'ils puissent un jour les valoriser et les transmettre à leurs enfants pour y construire leurs maisons d'habitations.

Mon gendre a acquis au courant des dernières décennies des terrains attenants à ces parcelles afin d'obtenir assez de surface pour faire un projet global d'un hectare, type lotissement.


Avec l'aide de mes deux petits-enfants Nicolas Burgaentzlen, promoteur immobilier et Michael Burgaentzlen architecte nous avons travaillé sur le projet, projet qui est déjà bien avancé d'ailleurs.

Nous comptons déposer une première esquisse courant 2023.

Par la présente, je vous demande de ne pas changer les règles d'urbanisme en cours de route sur cette zone, afin que ce concrétise un de mes souhaits ; des terrains à bâtir pour mes petits-enfants.

07/12/2022 07:48 Parcèles cadastrales - Géoportail

géoportail une zone au coeur d'un quartier



© IGN 2022 - www.geoportail.gouv.fr/informations.aspx

Longitude : 7° 22' 01" E
Latitude : 48° 03' 35" N

Parcelles PM	55 / 51 / 50	} Famille Meyer J.J.	
PM	49 / 48 / 47		} Famille Burgaentzlen
	46 / 45 / 44		

Surface totale 1 ha 05 ares.

1/1

Réponse de la Commune :

La réponse de la Ville quant à l'augmentation des surfaces minimales d'opération dans les secteurs 1AUc et 1AUd se trouvent dans la réponse au thème 20 "Zonage parcelles – droits à construire". **Je reporte ici une partie de la réponse au thème 20 :**

Afin de répondre aux enjeux portés par la présente procédure de modification, les surfaces minimales d'opération sont augmentées dans les plus grands secteurs 1AUc et 1AUd encore disponibles. De fait, les secteurs concernés représentent des surfaces importantes, allant jusqu'à 14 ha (soit 14 fois le seuil minimal d'opération avant modification du PLU).

En effet, la mise en œuvre d'un urbanisme de qualité, notamment sur le plan du cadre de vie, de la prise en compte des enjeux de végétalisation ou encore de l'insertion dans le tissu urbain existant, peut nécessiter des emprises larges.

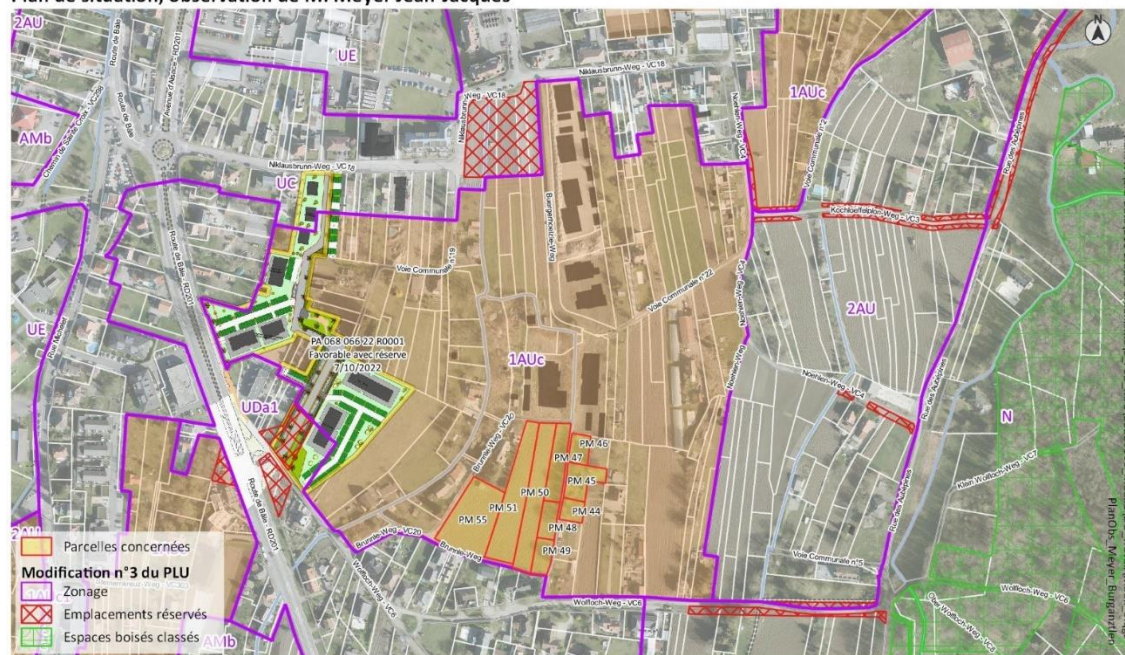
De plus, certaines solutions ambitieuses ou innovantes ne sont efficaces ou même réalisables qu'à partir d'un seuil minimal d'opération (parking silo, coulées vertes, espaces publics, etc.).

Augmenter les surfaces minimales c'est aussi se prémunir d'opérations qui viendraient morceler ces secteurs, au risque de développer un caractère « insulaire » qui dénoterait dans l'environnement urbain.

Des opérations plus vastes permettraient également un meilleur traitement des interfaces avec les zones agricoles, les zones déjà bâties et le reste des zones à urbaniser. Mieux travailler ces limites évitera l'effet « patchwork urbain » que peut produire la juxtaposition d'opérations.

Toutefois, consciente de l'importance de ce point, la Ville va à nouveau vérifier que les modifications apportées correspondent bien aux objectifs poursuivis. Le cas échéant le projet de modification pourrait être revu.

Plan de situation, observation de M. Meyer Jean-Jacques



Ville de Colmar, Service Etudes d'urbanisme - Edité le 14.12.2022 -
Source : Cadastre, Colmar Agglomération Ortho 2019

Avis et conclusion partielle de la commissaire enquêtrice OBS C7

Les familles Meyer et Burgaentzler ont réuni 1 hectare en zone 1AUc à Niklausbrunnweg pour un projet de lotissement à destination d'habitations individuelles pour leurs enfants et petits-enfants. La taille minimale des projets d'aménagement prévue pour cette zone passe de 1 à 2 ha dans le projet de modification du PLU et impacte leur projet. Les enjeux de la modification du seuil sont décrits dans la réponse de la commune et je suis d'accord avec cette réponse.

En raison de la taille importante de 1 hectare, mon avis n'est pas le même que pour les demandes de MM. Heiss et Munschli qui portent sur quelques ares à proximité de zones déjà aménagées. Les familles Meyer et Burgaentzler devront attendre de réunir 2 ha pour concrétiser leur projet à moins d'une modification du seuil des opérations d'aménagements à l'issue de l'enquête publique comme indiqué dans la réponse de la commune, ce qui me paraît peu probable.

Observation n°65 (via courriel) : Frédéric Lincker – 09/12/2022

Je me permets de vous recontacter car je viens de m'apercevoir en lisant Le Point colmarien qu'une concertation a été lancée concernant le PLU.

Je vous avais contacté à ce propos il y a cinq ans car notre maison, située au 3 rue de la Mittelharth, a été classée en zone agricole. Mon notaire m'avait alors indiqué que ce classement en zone agricole était erroné...

Nous souhaiterions donc une modification de ce classement pour notre maison.



Réponse de la Commune :

Après analyse de la demande, il apparaît qu'en effet une erreur matérielle a été commise lors de l'élaboration du PLU approuvé en 2017. La parcelle support du logement de M. Lincker a effectivement été intégrée par erreur au secteur agricole attenant.

La présente procédure de modification ne concerne pas les zones classées A (agricoles) dans le PLU, et n'ouvre aucun terrain (agricole ou non) à l'urbanisation.

Cette erreur matérielle est enregistrée et pourrait faire l'objet d'une correction dans le cadre d'une prochaine procédure.

Plan de situation, observation de M. Lincker Frédéric



Ville de Colmar, Service Etudes d'urbanisme - Edité le 14.12.2022 -
Source : Cadastre, Colmar Agglomération Ortho 2019

Avis et conclusion partielle de la commissaire enquêtrice Observation O 65

Toute la rue Mittelharth est classé UDa, sauf la maison de M. Lincker dessinée par erreur en zone agricole.

**Depuis 2017, faut-il que M. Lincker réitère sa légitime demande à chaque modification du PLU ?
J'émettrai une réserve sur ce point.**

5. Bilan à l'issue de l'enquête publique

Après avoir analysé en détail le projet de modification n°3 du PLU de Colmar, les observations des 128 personnes qui se sont exprimées et les réponses du mémoire en réponse de la commune, je résume ici les points suivants :

5.1 Points figurant dans le mémoire en réponse hors modification du PLU :

1. Prise en compte des sujets suivants dans la charte de la construction qui sera créée
 - *Insertion des bâtiments dans le tissu existant,*
 - *Qualité architecturale, aménagement intérieur des logements, ...*
 - *Interface entre le domaine public et le domaine privé*
 - *Clôtures*
 - *Voiries, Liaisons douces*
 - *Caves et celliers*
 - *Précisions concernant les fossés*
 - *Energies renouvelables*
 - *Potagers individuels et partagés*
 - *Définir clairement l'attribution des parcelles isolées hors emprises promoteurs*
 - *Prévenir les propriétaires mitoyens de l'évolutions des règles et attributions limitrophes*
2. Observations transmises aux services concernés de la ville ou de l'agglomération :
 - *Vitesses, risques d'accidents*
 - *État des voiries, aménagements sécuritaires, pose de radars, sens de circulation, etc.*
 - *Stationnement sauvage, contrôle de la réalisation des places de stationnement imposées dans les constructions réalisées, respect du nombre de places pour les Personnes à Mobilité Réduite à réaliser*
 - *Équipements et commerces prévus,*
 - *Mobilier urbain (bancs, éclairage public),*
 - *Réseaux de transport public,*
 - *Création de lien social au sein des quartiers.*
 - *Pour les espaces de convivialité rétrocédés à la ville : attentes en termes d'ombrage, d'installation de bancs, de diversité des publics, de plus de naturalité*
3. Crédits prévus
 - *En 2023 réaménagement programmé du carrefour entre l'Avenue d'Alsace et la rue de la Semm*
 - *Aménagements ponctuels de sécurité sur le quartier.*

5.2 Points acceptés dans le mémoire en réponse et que la commune va modifier dans le projet de modification N°3 du PLU :

1. *Mentionner les OAP sur les plans de zonage*
2. *Doubler le bonus de CBS accordé pour chaque arbre existant préservé : +0,02 au lieu de +0.01*
3. *Ajout d'une définition claire du concept de façade végétalisée au lexique du règlement*

5.3 Points que la commune va encore étudier avant un éventuel amendement du projet de modification N° 3 du PLU :

1. *Taille minimum des opérations d'aménagement des secteurs 1AU*
2. *Distance des fossés par rapport aux murets et clôtures et je suggère d'ajouter par rapport aux voiries*
3. *Liste d'essences d'arbres ou de plantations locales à privilégier et celles qui sont interdites*
4. *Les plantations en zones UY et AU Y*
5. *Etude des modèles de fixation des vélos autres que les arceaux*
6. *Réservoirs d'eau de pluie en zone OAP bipôle Sud*

7. **Hauteur du RDC des parkings silos**
8. **Part de stationnements voitures à réaliser en constructions et en stationnement sur l'espace public**
9. **Inclure ou non les terrasses végétalisées au calcul des surfaces en pleine terre**
10. **Mettre à jour les OAP avec les opérations déjà réalisées**
11. **Prévoir la part de stationnement vélos en espaces communs ou privés, extérieurs ou en local couvert, à proximité des accès commun et non forcément de l'entrée principale.**

Comme indiqué par la commune dans son mémoire en réponse, l'urbanisme est une pratique humaine et non une science exacte. Je rajouterais qu'il est aussi difficile, dans les délais impartis des procédures d'enquête publique de répondre définitivement et sans analyse plus détaillée à toutes les demandes du public. Cela explique que certains points sont encore en attente.

6. Conclusion et avis motivé de la commissaire enquêtrice

L'objet de cette enquête publique est une modification du PLU visant principalement à végétaliser et améliorer les projets de construction des nouveaux quartiers de Colmar.

Situées au sud de la ville, ces zones ont été classées à urbaniser 1AU et 2 AU par l'ancienne municipalité. On les trouve principalement dans le quartier des maraichers qui est un beau quartier de Colmar. Comportant de beaux lotissements et encore de grands espaces agricoles et dans une moindre mesure de maraichage, ces espaces propices à la promenade, sont mités des habitations anciennes de maraichers et parfois d'habitations plus récentes. Le temps n'est plus aux grandes villas sur grandes parcelles et l'habitat plus récent est principalement composé d'immeubles collectifs qui s'insèrent plus ou moins bien en fonction des projets des aménageurs qui devaient disposer de 1 et maintenant parfois de 2 hectares d'un seul tenant, pour déposer un permis d'aménager, dans des zones soumises à remontée de nappe phréatique rendant les caves et parkings souterrains impossibles.

Au gré des projets, le quartier change donc d'aspect d'un coup et il n'est pas étonnant que les habitants riverains aient du mal à accepter ces bouleversements, d'autant plus que les densités actuelles de 45 à 60 logements/hectares, imposées par le SCOT et transposées dans le PLU n'ont plus rien à voir avec l'urbanisme des années 50 à 2000.

La municipalité a conscience de ces bouleversements et souhaite mieux les encadrer. Plusieurs contributeurs ont indiqué qu'une révision du PADD et du PLU étaient nécessaire plutôt qu'une simple modification du PLU. Je rejoins cet avis mais cette enquête publique n'y changera rien.

La municipalité a indiqué dans son mémoire en réponse que l'introduction en cascade des objectifs de la récente loi dite « Climat et Résilience », d'abord dans le SRADDET, puis le SCOT et enfin les PLU, nécessitera une procédure de révision à l'horizon 2026/2027. Je ne pense pas que la Ville va se lancer dans une procédure de révision supplémentaire avant cette date.

Partant de ce principe et du réchauffement climatique qui n'a pas de calendrier, j'ai souhaité que ce projet de modification N°3, qui est un bon projet, puisse être amendé autant que faire se peut des résultats de cette enquête publique au cours de laquelle une large participation du public permet d'apporter des modifications au projet lorsqu'elles sont stipulées dans le rapport d'enquête.

J'émet donc un avis très favorable au projet de modification N°3 du PLU de Colmar assorti d'assez nombreuses réserves et de recommandations, non pas parce que le projet serait mauvais, mais pour permettre à la Ville de Colmar et à son conseil municipal d'effectuer autant d'amendements que possible dans le cadre de cette modification N°3. Ce qui est fait est fait et une modification de PLU demande du temps et de l'énergie de la part des services de la ville et aussi du public. Il ne me paraît pas nécessaire d'attendre encore un autre projet de modification pour prendre en compte les résultats de cette enquête publique.

Au terme de l'enquête, mon avis personnel et motivé est très favorable au projet de modification N°3 du Plu de Colmar

Comme expliqué précédemment et la motivation en figurant dans les paragraphes 3 et 4, mon avis fait l'objet des réserves suivantes :

1. **Ajouter dans le règlement :**
En 1AUd (route de Rouffach), 1AUe (rue Ampère), UYd (Zone mixte avec habitat), UDa (Habitat individuel isolé), UBc (Secteurs à reconverter),
 - **Minimum 35 % en espaces verts, aires de jeux et d'agrément, plantés et arborés**
 - **Minimum 30% de l'unité foncière en pleine terre**
2. **Modifier à 3 mètres la distance minimale aux limites séparatives de l'Article 7 pour toutes les zones U et AU du PLU, y compris à l'intérieur des permis groupés. (Les constructions implantées sur limites restant autorisées telles que définies par le règlement actuel du PLU). et Réglementer l'Article 8 en 1AU, UB, UC, UD : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**
3. **Modifier la taille minimum des opérations d'aménagement à 10 100 m² = 1.01 ha au lieu de 10 000 m² pour passer au-dessus du seuil de Déclaration Loi sur l'eau qui doit être supérieur à 1 ha.**
4. **Niklausbrunn weg : que la municipalité étudie l'opportunité du tracé alternatif proposé par le public et procède le cas échéant à la modification du schéma de l'OAP.**
5. **Avant le début des travaux Emergence 2 à Niklausbrunn, prendre rapidement les mesures nécessaires à la protection d'un couple de chouettes hulottes, signalées lors de cette enquête publique, et de leur habitat potentiellement impactés par le permis d'aménager Emergence 2**
6. **Effectuer des ajustements minimes dans le règlement et les OAP :**
 - **Locaux vélos : en remplacement du texte prévu, intégrer au règlement du PLU le texte suivant :**
Les locaux vélos clos et couverts et leurs dispositifs de stationnement des vélos respecteront les caractéristiques techniques décrites dans le code de la construction et de l'habitation
 - **Article 11 - Aspect extérieur des constructions : ajouter dans toutes les zones l'obligation de teintes claires pour les façades pour lutter contre la chaleur urbaine**
 - **Modifier l'article 13 dans toutes les zones - en remplacement de la dénomination aire de jeux :**
L'aménagement d'une aire végétalisée et ombragée avec des bancs et des jeux respectant les normes en vigueur est obligatoire pour tout projet de construction de 20 logements ou plus.
 - **Reformuler cette disposition qui revient 5 fois dans différents articles et zones du PLU pour lever toute ambiguïté**
« 1. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot. »
 - **Compléter la dernière disposition de l'article 4 Titre I pour éviter toute confusion permise par « nonobstant les règles du PLU. » :**
Dans tous les cas :
La surépaisseur ou la surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant. **Ajouter :**
L'isolation par l'extérieur reste interdite dans les zones où cela est spécifié à l'article 11 des dispositions applicables aux zones urbaines et à urbaniser. **Ou une formulation approchante.**
 - **Ajouter la surface des OAP et leur appellation de zonage dans le document des OAP**
7. **Répondre positivement en 2023, aux demandes de droit à construire du 4.5 pages 139 à 146 telles qu'exprimées par M. Willy Heiss et M. Kevin Munsch et à la correction de zonage demandée par M. Lincker page 147**

Comme expliqué précédemment et la motivation en figurant dans les paragraphes 3 et 4, mon avis fait l'objet des recommandations suivantes :

- 1. Lancer rapidement une étude environnementale afin de préciser l'emprise des zones humides et les cartographier**
- 2. Effectuer des contrôles de conformité systématiques pendant les travaux et à l'achèvement et prendre les mesures prévues en cas de non-conformité**
- 3. Classer le parc François Xavier en espace boisé classé et réfléchir au classement des arbres indiqués à Niklausbrunn weg par l'observation O34 Luce Hubeaux - page 76**
- 4. Que les services de la ville interviennent auprès des aménageurs pour la préservation de grands arbres lors des aménagements en général et en particulier ceux de l'Observation – C6 Odile Ehrhardt pages 67-68**
- 5. Rétablir le double sens rue du Bois fleuri pour la desserte du Super U**
- 6. Je recommande vivement à la Ville d'associer les habitants et associations et de prendre en compte les contributions du public de cette enquête pour élaborer la charte de la construction. Réfléchir aux points suivants lors de la création de cette charte :**
 - **Lors des projets d'aménagement, les aménageurs ont l'obligation de proposer, le raccordement (moyennant paiement à un prix raisonnable) aux propriétaires limitrophes qui souhaitent conserver leurs terrains et y construire en individuel dans un projet libre d'architecte.**
 - **Lors des projets d'aménagement, les aménageurs ont l'obligation de proposer des échanges de terrain sur place, aux propriétaires impactés par les voiries des OAP**

Mon analyse qui s'est appuyée sur tous les éléments nécessaires à la conduite de cette enquête, l'examen du dossier, de la décision de l'Autorité Environnementale, des observations émises par les Personnes Publiques Associées et par le public ainsi que l'examen du mémoire en réponse de la municipalité, m'amènent à émettre un

AVIS FAVORABLE

Assorti de 7 réserves, et de 6 recommandations,

Au projet de modification N°3 du PLU de Colmar

Fin des conclusions

Fait le 21 janvier 2023 à Colmar

Par Monique Hutter – Commissaire Enquêtrice

