

1

MAIRIE DE COLMAR
Direction de l'Urbanisme
Service Application du Droit des Sols
CJ

VILLE DE COLMAR
ARRETE N°2585/2023
PERMIS D'AMENAGER

Demande déposée le 5 juin 2023 et complétée le 2 octobre 2023		N° PA 068 066 23 R0003
Par :	SARL BIBERACKER AMENAGEMENT	
Représenté(e) par :	Monsieur Stephan Georgenthum	
Demeurant :	10, Place Capitaine Dreyfus 68000 COLMAR	
Sur un terrain sis :	Rue des Primevères 66 PD 81, 66 PE 111, 66 PE 112, 66 PE 56, 66 PE 57, 66 PE 59, 66 PE 65, 66 PE 66, 66 PE 76, 66 PE 77, 66 PE 95	
Nature des Travaux :	Création d'un lotissement de 30 lots maximum comprenant : <ul style="list-style-type: none">- La création de voiries et de réseaux,- La création de 29 places de stationnement pour des véhicules,- La démolition de murs de clôture,	

Le Maire de la Ville de Colmar, Haut-Rhin

VU la demande de permis d'aménager présentée le 5 juin 2023 et complétée le 2 octobre 2023 par la SARL BIBERACKER AMENAGEMENT représentée par Monsieur Stéphane Georgenthum,

VU l'objet de la demande :

- Pour la création d'un lotissement de 30 lots maximum comprenant :
 - La création de voiries et de réseaux,
 - La création de 29 places de stationnement pour des véhicules,
 - La démolition de murs de clôture ;
- sur un terrain situé rue des Primevères ;

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants,

VU le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de COLMAR approuvé le 27 mars 2017, mis à jour le 31 mars 2017, modifié le 24 septembre 2018, mis à jour le 18 octobre 2018, le 28 janvier 2019 et le 31 octobre 2019, modifié le 31 janvier 2022, mis à jour le 11 février 2022, modifié le 4 avril 2023, mis à jour le 4 septembre 2023,

VU le règlement y afférent,

VU le Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Bassin Versant de l'Ill approuvé par arrêté préfectoral en date du 27 décembre 2006,

VU l'emplacement réservé n°28 au bénéfice de la Ville de Colmar pour l'aménagement de la jonction Biberacker Weg/ rue des Primevères et l'élargissement de la rue des Primevères,

VU le certificat d'urbanisme d'information n°068 066 23 R0066 délivré le 6 mars 2023 sur la base du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de COLMAR approuvé le 27 mars 2017, mis à jour le 31 mars 2017, modifié le 24 septembre 2018, mis à jour le 18 octobre 2018, le 28 janvier 2019 et le 31 octobre 2019, modifié le 31 janvier 2022, mis à jour le 11 février 2022 et le 18 octobre 2022,

VU l'article 2-1 AU du PLU dans sa rédaction en vigueur au jour de la délivrance du certificat d'urbanisme précité, relatif aux occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières qui indique que, sauf dans les secteurs 1 AUr, chaque opération doit être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation,

VU les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) relatives au secteur dénommé « BIBERACKER WEG » dans sa rédaction en vigueur au jour de la délivrance du certificat d'urbanisme précité,

VU le permis d'aménager n°068 066 23 R0004 déposé le 5 juin 2023 et complété le 2 octobre 2023 portant la création de voirie et réseaux pour la réalisation d'un lotissement de 20 lots maximum et formant avec la présente demande une opération d'aménagement commune,

VU le principe général d'aménagement contenu dans le paragraphe 1 des OAP de ce secteur indiquant la réalisation d'équipements de quartiers (placettes, aires de jeux) qui pourront s'appuyer sur leur proximité avec des aménagements paysagers à créer,

VU le paragraphe 3 des OAP relatif à la composition urbaine indiquant que la localisation des petits équipements de quartier (placettes, aires de jeux, en association avec les espaces de valorisation des fossés) devra être centrale par rapport au périmètre de l'OAP,

VU le positionnement au plan graphique de l'OAP de l'élément de centralité du quartier, des fossés et des zones d'aménagement des fossés et des abords,

VU le paragraphe 7 des OAP relatif aux efforts environnementaux qui précise que les abords des fossés feront l'objet d'aménagements garantissant le fonctionnement hydraulique des fossés et qu'ils pourront être le support de cheminements doux et d'espaces récréatifs,

VU les plans joints à la présente demande,

CONSIDERANT QUE un silo à voitures est prévu à l'endroit où est schématisé l'élément de centralité de quartier dédié aux espaces de jeux, de loisirs, espaces verts, ...,

CONSIDERANT QUE l'espace de centralité prévu par l'aménageur est coupé en 2 par une future voirie et se trouve déconnecté de tout élément paysager existant ou à créer, sans lien avec l'espace des fossés et de leurs abords, avec le futur silo qui fera « mur »,

CONSIDERANT QUE le long de fossés, sont uniquement prévus un silo à voiture et 4 lots à bâtir,

VU le principe général d'aménagement contenu dans le paragraphe 1 des OAP de ce secteur indiquant que des activités de maraichage ou jardins partagés trouveront leur place dans les secteurs de valorisation des fossés et de leurs abords,

VU les plans joints à la présente demande,

CONSIDERANT QUE le long de fossés, sont uniquement prévus un silo à voiture et 4 lots à bâtir,

CONSIDERANT QUE les activités et occupations du sol précitées ne sont pas prévues dans le projet,

VU le paragraphe 3 des OAP relatif à la composition urbaine indiquant que la desserte du site se fera par des voies de desserte intégrant des aménagements paysagers (intégration du ruissellement des eaux pluviales, d'espaces verts),

VU le paragraphe 6 des OAP relatif à l'insertion paysagère qui indique que des aménagements paysagers d'accompagnement des voiries (arbres, arbustes, plantes couvre-sol, ...) seront à prévoir systématiquement le long des voies et des cheminements doux,

CONSIDERANT QUE le dossier ne donne indication en ce sens concernant le tronçon de voie entre le secteur A2 et C,

CONSIDERANT QUE les espaces dédiés aux circulations/voiries ne sont pas arborés,

VU le paragraphe 4 des OAP relatif à la densité urbaine recherchée qui indique que la densité sera plus importante de part et d'autre des espaces verts centraux traversant le site du Nord au Sud,

VU les plans joints à la présente demande,

CONSIDERANT QUE le plan de simulation d'implantation des bâtiments fait apparaître un secteur A2 dédié à l'implantation de maisons individuelles à l'Ouest de l'espace vert central,

CONSIDERANT QUE le secteur C comportant le plus de densité à savoir l'implantation d'immeubles collectifs, prévu au plan d'aménagement de la seconde demande de permis d'aménager n'est pas articulé autour des espaces verts de centralité et leur « tourne le dos »,

VU le paragraphe 5 des OAP relatif à l'organisation de la desserte et des accès qui recommande de limiter au maximum les impasses et de favoriser les bouclages,

VU les plans joints à la présente demande,

CONSIDERANT QU'IL est prévu 2 tronçons en impasse pour desservir les lots 4, 12, 13, 14 et 15, sans espace de retournement dans une opération d'aménagement où il est projeté de réduire l'impact de la circulation de véhicules avec la mise en place d'un silo à voiture,

VU le paragraphe 5 des OAP relatif à l'organisation de la desserte et des accès qui indique que des cheminements doux seront à créer vers les sentiers bordant les fossés,

VU le paragraphe 6 des OAP relatif à l'insertion paysagère qui indique que des aménagements paysagers, des espaces de biodiversité et des cheminements doux traverseront le site d'Est en Ouest,

VU le paragraphe 6 des OAP relatif à l'insertion paysagère qui indique que des aménagements paysagers d'accompagnement des voiries (arbres, arbustes, plantes couvre-sol, ...) seront à prévoir systématiquement le long [...] des cheminements doux,

VU le schéma de l'OAP fléchant une liaison douce entre la voie principale à créer Nord-Sud et la zone d'abords des fossés à l'Est,

VU le paragraphe 7 des OAP relatif aux efforts environnementaux qui précise que les abords des fossés feront l'objet d'aménagements garantissant le fonctionnement hydraulique des fossés et qu'ils pourront être le support de cheminements doux et d'espaces récréatifs,

VU les plans joints à la présente demande,

CONSIDERANT QU'IL est projeté entre 2 secteurs A1 un passage étroit d'une largeur de 2 m entre les futures clôtures de lots reliant une voie de desserte à créer et l'emprise d'un fossé,

CONSIDERANT QUE, n'ayant aucun débouché sur un aménagement le long du fossé, cette liaison est une impasse, qu'elle est dépourvue d'éclairage et a une trop faible largeur pour permettre un cheminement dans de bonnes conditions et elle n'est pas accompagnée par des aménagements paysagers,

VU le paragraphe 7 des OAP relatif aux efforts environnementaux qui précise que les abords des fossés feront l'objet d'aménagements garantissant le fonctionnement hydraulique des fossés et qu'ils pourront être le support de cheminements doux et d'espaces récréatifs,

VU l'avis du SAGE de la Lauch qui indique que le relevé des zones humides sur le secteur pourrait être approfondi à niveau 3 avec des investigations complémentaires en rappelant le rôle clé de la zone humide dans l'équilibre hydrologique du bassin versant,

VU le schéma de l'OAP représentant une zone d'abords des fossés à l'Est,

VU les plans joints à la présente demande,

CONSIDERANT QUE le long des fossés, sont prévus un silo à voiture et 4 lots à bâtir,

CONSIDERANT QUE l'opération d'aménagement ne prévoit aucune mise en valeur et préservation des abords de fossé ou de zone humide qui auraient pu être conciliés avec l'aménagement d'espaces verts, de centralité puis de cheminements doux, d'espaces de biodiversité, plutôt qu'en réalisant une construction massive et en prévoyant des espaces privatifs jouxtant le fossé,

CONSIDERANT QUE la présente demande ne saurait être regardée comme compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation précitées,

VU l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme et l'article 11-1 AU du PLU qui prévoient que : « Le projet peut être refusé [...] si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments 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,

VU les plans joints à la présente demande et notamment le plan de simulation d'implantation des bâtiments,

CONSIDERANT QUE ce secteur est aujourd'hui dans un contexte paysager maraichers de qualité, avec l'existence d'un réseau de fossé à l'Est de l'opération,

CONSIDERANT QU'UNE opération d'aménagement prévoyant le long des fossés des lots à bâtir et la construction la plus haute, à savoir le silo à voitures constituant un obstacle visuel sur le paysage séparant ce futur quartier sur son environnement ne permet pas une bonne insertion dans le site d'une telle opération,

CONSIDERANT QU'UNE opération d'aménagement ne tenant pas compte de données environnementales connues ou à approfondir pour sa conception, insuffisante en termes d'aménagements paysagers, non compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation notamment liées à l'insertion paysagère et aux efforts environnementaux est de nature à porter atteinte au site et aux paysages naturels,

CONSIDERANT QUE la présente demande n'est donc pas conforme aux dispositions susvisées,

VU l'article R.441-5 du Code de l'Urbanisme qui prévoit que le dossier joint à la demande de permis d'aménager comprend l'étude d'impact ou la décision de l'autorité chargée de l'examen au cas par

cas dispensant le projet d'évaluation environnementale et que l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme vérifie que le projet qui lui est soumis est conforme aux mesures et caractéristiques qui ont justifiés la décision de l'autorité charge de l'examen au cas par cas de ne pas soumettre à évaluation environnementale,

CONSIDERANT QUE la décision relative à un à un projet relevant d'un examen au cas par cas en application de l'article R.122-3 du Code de l'Environnement dispensant d'évaluation environnementale, déposée le 5 juin 2023, est une décision qui concerne un autre projet d'aménagement et est datée du 28 mai 2019,

CONSIDERANT QUE la Ville de Colmar, autorité compétente pour la délivrance des autorisations d'urbanisme, a demandé, par un courrier en date du 4 juillet 2023, de fournir la pièce PA 14 -étude d'impact ou décision de dispense au motif que la décision de dispense fournie ne correspondait pas au projet,

CONSIDERANT QUE le pétitionnaire a déposé une nouvelle demande d'examen au cas par cas en date du 4 octobre 2023,

CONSIDERANT QUE l'article R.122-3-1 du Code de l'Environnement qui prévoit que : « L'autorité chargée de l'examen au cas par cas apprécie, dans un délai de trente-cinq jours à compter de la date de réception du formulaire complet, sur la base des informations fournies par le maître d'ouvrage, si les incidences du projet sur l'environnement et la santé humaine sont notables au regard des critères pertinents énumérés à l'annexe du présent article [...]. L'absence de réponse dans le délai mentionné au premier alinéa du présent IV vaut obligation de réaliser une évaluation environnementale. »,

CONSIDERANT QUE, à ce jour, en l'absence de réponse, la présente opération doit être considérée comme soumise à l'obligation de réaliser une évaluation environnementale,

CONSIDERANT QUE le dossier ne comporte pas d'étude d'impact,

CONSIDERANT QUE la présente demande n'est pas conforme aux dispositions susmentionnées,

VU les consultations de Orange - UI Alsace Lorraine en dates des 05/07/2023 et 16/10/2023 et restées sans réponses,

VU l'arrêté l'arrêté préfectoral portant modification de prescription de diagnostic archéologique SRA n°2023/A176 en date du 12/06/2023,

VU l'avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles - Archéologie en date du 24/11/2023,

VU l'avis du Syndicat Mixte pour le SCoT Colmar Rhin Vosges en date du 28/11/2023,

VU l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme qui prévoit que : « Le projet peut être refusé [...] s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publiques du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations »,

VU les avis du Syndicat Rivières de Haute-Alsace en dates des 07/06/2023 et 10/08/2023,

CONSIDERANT QUE le projet est situé à proximité immédiate d'une zone humide et que le relevé des zones humides sur le secteur pourrait être approfondi à niveau 3 avec des investigations complémentaires en rappelant le rôle clé de la zone humide dans l'équilibre hydrologique du bassin versant,

CONSIDERANT QUE le dossier en l'état, ne permet pas de vérifier la disposition 103 du SAGE de la Lauch,

VU les avis de Vialis en dates des 14/06/2023 et 20/10/2023,

CONSIDERANT QUE les avis de Vialis indiquent que pour l'alimentation du projet, il faudra mettre à disposition deux terrains pour l'installation de deux postes de transformations accessibles de jour comme de nuit, directement accessibles depuis le domaine de public à pied ou en véhicule lourd alors que le projet n'en prévoit qu'un. D'autre part, le projet nécessite une étude pour l'extension du réseau de Gaz moyenne pression ainsi que pour l'éclairage du lotissement,

VU les avis favorables avec prescriptions du Service Territorial d'Incendie et de Secours - Groupement Prévention des Risques Incendie en dates des 29/06/2023 et 03/11/2023,

VU les avis du service Eau et Assainissement de Colmar Agglomération en dates des 01/09/2023 et 24/11/2023,

CONSIDERANT QUE les avis du Service Territorial d'Incendie et de Secours - Groupement Prévention des Risques Incendie indiquent qu'il faut prévoir la défense extérieure contre l'incendie par un poteau d'incendie normalisé assurant un débit minimum de 60 m³/heure,

CONSIDERANT QUE les avis du service Eau et Assainissement indiquent que le réseau d'eau potable ne sera pas en mesure d'assurer la protection incendie,

VU les avis favorables avec prescriptions du Service Territorial d'Incendie et de Secours - Groupement Prévention des Risques Incendie en dates des 29/06/2023 et 03/11/2023,

CONSIDERANT QUE les virages des voies nouvelles devront présenter un rayon de intérieur de 11 mètres minimum mais que le dossier ne permet pas de le vérifier,

VU les avis du service Eau et Assainissement de Colmar Agglomération en dates des 01/09/2023 et 24/11/2023,

CONSIDERANT QUE plusieurs éléments sont manquants pour vérifier la conformité des réseaux d'assainissement,

VU l'avis défavorable du Service de Gestion des Déchets Ménagers en date du 16/11/2023,

CONSIDERANT QUE l'avis du Service de Gestion des Déchets Ménagers indique que la collecte des déchets ne pourra plus être réalisée pour plusieurs constructions existantes suite aux aménagements du projet,

VU les avis défavorables de la Direction de l'Espace Public en dates des 10/08/2023 et 11/11/2023,

CONSIDERANT QUE le projet n'est donc pas conforme à l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme,

CONSIDERANT QUE la pièces PA10 (règlement de lotissement) indique que la hauteur des clôtures est à mesurer par rapport au niveau moyen du terrain naturel, alors que le règlement du Plan Local d'Urbanisme la règlemente par rapport au niveau du terrain naturel,

CONSIDERANT QUE le règlement du lotissement ne peut pas être plus permissif que le règlement du Plan Local d'Urbanisme,

CONSIDERANT QUE la demande de permis d'aménager ne comporte pas les informations suivantes :

- **PA0. Formulaire cerfa :**

- La signature dans la partie 9 (engagement du ou des demandeurs),

- **PA02. Notice décrivant le terrain et le projet :**

- Le traitement du niveau du terrain naturel le long des limites séparatives,

- PA14.Etude d'impact ou décision de dispense.

Arrête :

Le présent Permis d'aménager est **REFUSE**.

COLMAR, le 18 décembre 2023

Pour le Maire

copie à :

Service de la Gestion des Déchets

SIS

CA-service Eau et Assainissement (arrêté + avis Colmar Agglomération – Direction de l'Environnement et du Plan Climat)

Direction de l'espace public

DRAC



Odile UHLRICH-MALLET

Première Adjointe au Maire

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales et devra faire l'objet de la publicité telle qu'elle est prévue à l'article L.424-7 du Code de l'Urbanisme.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

Cette décision peut faire l'objet d'un recours contentieux dans un délai de deux mois suivant sa notification, devant le Tribunal Administratif de Strasbourg. Les particuliers et les personnes morales de droit privé non chargées de la gestion d'un service public sont informés qu'ils ont la possibilité de déposer leur recours par voie électronique, via l'application dénommée « Télérecours citoyens » (<https://www.telerecours.fr/>)