

PLAN LOCAL D'URBANISME

*Analyse des résultats de l'application du PLU
en application de l'article L153-27 du code de l'urbanisme*



Colmar

Analyse des résultats de l'application du Plan Local d'Urbanisme (PLU)



Décembre 2024

SOMMAIRE

CONTEXTE & METHODOLOGIE.....5

Contexte réglementaire 7

Méthodologie d'analyse 8

RESULTATS DU BILAN DU PLU 13

Habitat 15

Économie..... 35

Mobilité 75

Équipements..... 95

Agriculture..... 101

Environnement..... 117

Foncier..... 147

CONCLUSIONS..... 177

PARTIE 1

CONTEXTE & METHODOLOGIE

CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Le **PLU de Colmar** a été approuvé le **27 mars 2017**. Il a été modifié à 3 reprises, la modification n°3 ayant été approuvée le 4 avril 2023.

Conformément à l'article L.153-27 du code de l'Urbanisme, la commune doit procéder à une **analyse des résultats de l'application du plan** six ans au plus après la délibération portant son approbation¹.

L'ADAUHR accompagne la Ville dans la réalisation de cette analyse, au regard d'une sélection d'indicateurs et conformément au code de l'Urbanisme.

Article L.153-27 du code de l'Urbanisme



« Six ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur ou sa modification en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, après avoir sollicité l'avis de ses communes membres, ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.

L'analyse des résultats porte également, le cas échéant, sur les unités touristiques nouvelles mentionnées à l'article L. 122-16 du présent code. Dans les communes mentionnées à l'article L. 121-22-1, cette analyse porte en outre sur la projection du recul du trait de côte.

L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant après que celui-ci a sollicité l'avis de ses communes membres ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.

L'analyse des résultats peut inclure le rapport relatif à l'artificialisation des sols mentionné à l'article L. 2231-1 du code général des collectivités territoriales. Dans ce cas, la délibération prévue au troisième alinéa du présent article vaut débat et vote au titre du troisième alinéa de l'article L. 2231-1 du code général des collectivités territoriales. Dans les communes mentionnées au même article L. 121-22-1, cet avis porte sur l'opportunité de réviser ou de modifier ce plan. »

¹ Version de l'article L.153-27 en vigueur depuis le 25 août 2021.
Dans la version antérieure, la période était de 9 ans.

METHODOLOGIE D'ANALYSE

L'approche retenue pour **analyser les résultats de l'application du PLU** s'appuie sur une **vingtaine d'indicateurs** fondés sur une sélection d'**orientations inscrites** dans le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (PADD). En effet, c'est ce document qui précise et décline les principaux objectifs à atteindre par le PLU.

Les indicateurs mobilisés seront qualitatifs, quantitatifs ou les deux à la fois.

L'ensemble des indicateurs contribueront à dresser une analyse des résultats de l'application du PLU.

Les indicateurs retenus pour analyser l'application du PLU

HABITAT



N°	Indicateurs	Page
1	Évolution du rythme moyen annuel des logements autorisés	21
2	Localisation des logements autorisés au sein des zones du PLU	23
3	Typologie des logements autorisés depuis l'approbation du PLU	27

ÉCONOMIE

N°	Indicateurs	Page
4	Évolution des activités économiques et commerciales au sein de la Zone Industrielle Nord	37
5	Évolution des activités économiques et commerciales du centre-ville	45
6	Évolution des activités économiques et commerciales au sein des zones résidentielles mixtes du PLU	55
7	Évolution des espaces perméables au sein des zones d'activités économiques du PLU	61
8	Évolution des capacités d'hébergement touristique	67



MOBILITÉ



N°	Indicateurs	Page
9	Évolution des pratiques de déplacements professionnels	81
10	Bilan de réalisation de la rue de la Vinaigrerie	83
11	Évolution des règles du PLU en matière de mobilité (modification n°3)	89

ÉQUIPEMENTS

N°	Indicateur	Page
12	Évolution du PLU pour permettre la réalisation d'équipements publics	97



AGRICULTURE



N°	Indicateurs	Page
13	Suivi des autorisations d'urbanisme en zones agricoles	103
14	Suivi des autorisations d'urbanisme en aire AOC vin d'Alsace	109

ENVIRONNEMENT

N°	Indicateurs	Page
15	Suivi des autorisations d'urbanisme sur la trame verte et bleue du SRCE	125
16	Suivi des autorisations d'urbanisme en espaces naturels protégés	129
17	Évolution de la nature en ville (perméabilité des espaces urbains)	133
18	Suivi des autorisations d'urbanisme en zone inconstructible du PPRI	137
19	Bilan de l'évolution de la consommation et de la production d'énergie renouvelable	141



FONCIER



N°	Indicateur	Page
20	Observation de la densification : exemples	151
21	Bilan d'urbanisation des zones 1AU	161

Des retours d'expérience et des outils pour enrichir l'analyse

Le travail d'analyse des **indicateurs** est **complété** à la fois par des **retours d'expérience** et des descriptions **d'outils**. Ces compléments prennent la forme d'encadrés spécifiques :

Retours d'expérience – Ateliers Bilan du PLU du 1^{er} octobre



Une matinée d'ateliers a été organisée le 1^{er} octobre 2024 en présence d'élus et de services. Ces échanges ont permis d'aborder les thématiques analysées dans le présent bilan. Les discussions sont souvent allées au-delà de l'exercice du bilan, voire au-delà de l'outil PLU. Ces retours d'expérience viennent enrichir les indicateurs analysés.

Outil pour un futur PLU



Sans préfigurer les enjeux d'un futur PLU, l'analyse par indicateur apporte une réflexion sur les outils qui pourraient être mis en place afin de répondre aux besoins de la Ville sur la thématique observée.

De plus, lorsque des **évolutions législatives** notables ont eu lieu depuis l'approbation du PLU, d'autres encadrés spécifiques précisent le **contexte juridique** :

Contexte juridique



Sont exposés dans ces éléments législatifs ou réglementaires majeurs de la thématique observée.

L'observatoire du territoire

Certains **indicateurs** sont déjà **suivis** dans le cadre de l'**Observatoire du Territoire de la ville de Colmar**. L'apposition du logo de l'Observatoire permet de les identifier.



Des données de cadrage

Certaines **thématiques** méritent des **propos introductifs** et **éléments de contexte** statistiques.

C'est pourquoi en plus des indicateurs, des données relatives à la démographie ou encore à la mobilité rythment le document.

Les études et rapports complémentaires

D'autres documents élaborés par la Ville et Colmar Agglomération abordent des thématiques et **comprennent des indicateurs** qui viennent **compléter la présente analyse**. On citera notamment :

- Le récent Inventaire des zones d'activités économiques (ZAE) ;
- Le Rapport de Développement Durable ;
- Le Plan climat-air-énergie territorial (PCAET) approuvé le 8 juin 2023 ;
- Ou encore les documents en cours d'élaboration (Plan de Mobilité, etc.)



Des limites et des points de vigilance

Si l'exercice a été mené avec rigueur, l'analyse possède néanmoins quelques **limites** et certains résultats doivent être lus avec précaution.

En effet, le PLU fixe des objectifs à l'horizon 2035, pour répondre à des enjeux qui nécessitent parfois l'inflexion de **tendances lourdes** qui ne peuvent réellement s'évaluer que sur le long terme.

De plus plusieurs éléments peuvent nuancer certains résultats, notamment leur **lien de causalité** avec la réglementation inscrite dans les documents de planification, la **qualité et la disponibilité des données**, leur **adéquation avec la période observée** (2017-2024), ou encore l'impact de la COVID et de la crise qui lui a succédé sur les années analysées.

Cependant, outre ces nuances, l'analyse a bien permis de proposer un état des lieux global de l'application du PLU.

PARTIE 2

RESULTATS DU BILAN DU PLU

ENTRÉES THÉMATIQUES

HABITAT		15
ECONOMIE		35
MOBILITE		75
EQUIPEMENTS		95
AGRICULTURE		101
ENVIRONNEMENT		117
FONCIER		147

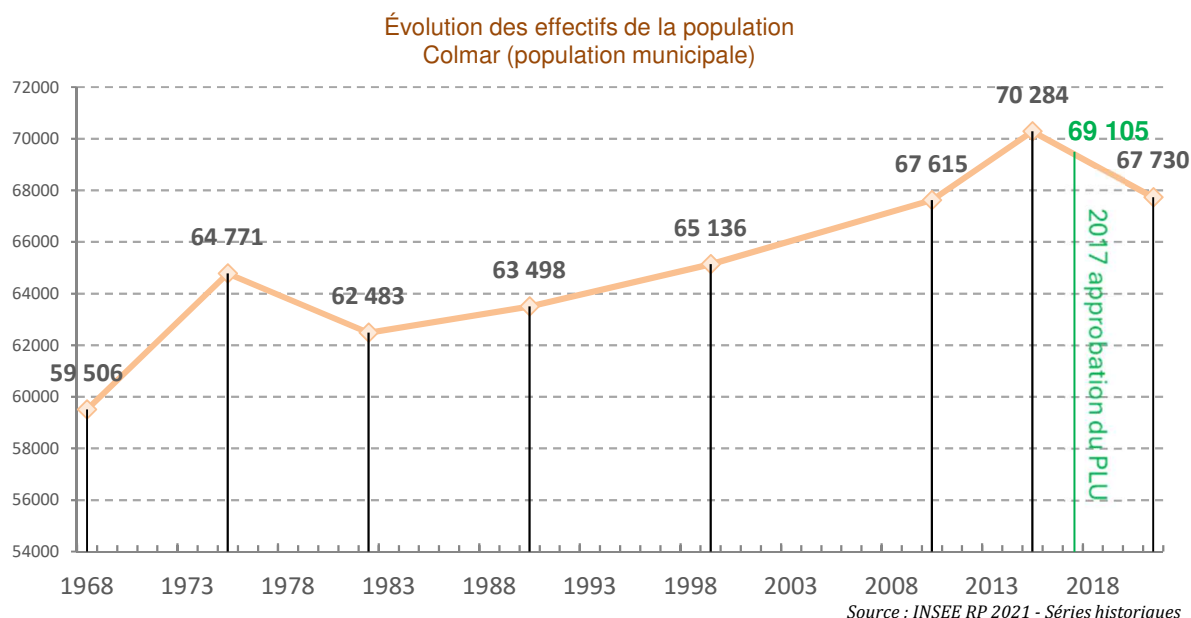
HABITAT

N°	Indicateurs	Page
1	Évolution du rythme moyen annuel des logements autorisés	21
2	Localisation des logements autorisés au sein des zones du PLU	23
3	Typologie des logements autorisés depuis l'approbation du PLU	27

Thématique habitat – données de cadrage

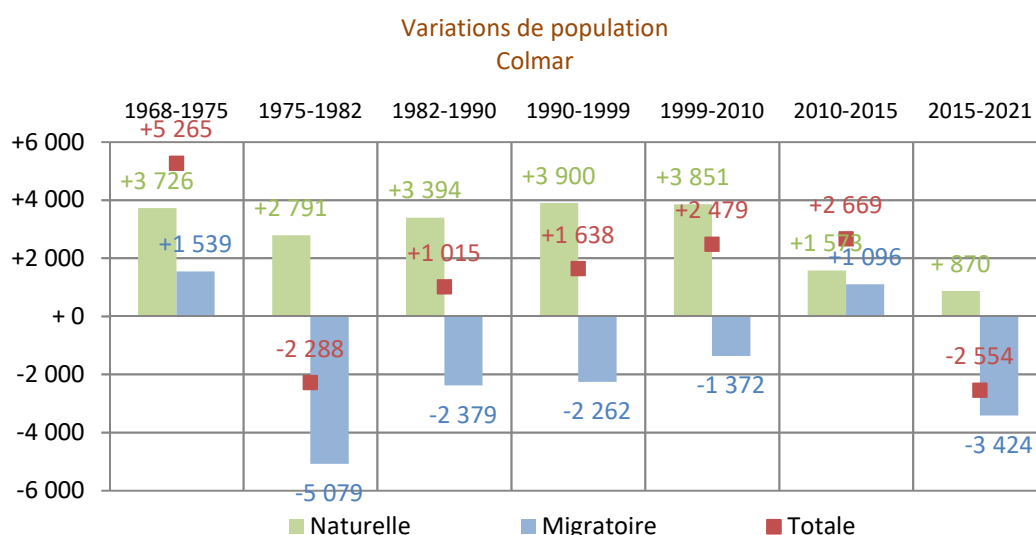
Les **besoins en logements** du PLU ont été établis à partir de **projections démographiques cibles**, notamment. Afin de mesurer l'atteinte des **objectifs de production de logements**, il est nécessaire de les mettre en parallèle avec le **contexte démographique**. Ce contexte fait l'objet des éléments de cadrage présentés ci-après.

L'évolution démographique de la population colmarienne



Selon l'INSEE, Colmar compte **67 730** habitants en **2021** (population municipale). Après une croissance démographique continue depuis 1982, la Ville a **perdu** environ **2 500 habitants** entre **2015 et 2021** en population municipale (exprimée en population des ménages, cette baisse dépasse les 2 700 habitants).

Les composantes de l'évolution démographique de la population colmarienne



Ce second graphique impute la majeure part de la baisse démographique à la **composante migratoire**. Colmar a enregistré entre 2015 et 2021 plus de départs que d'emménagements. A titre d'exemple en 2021, près de 27% des Colmariens qui ont quitté la ville se sont installés dans une autre commune de l'agglomération.

La baisse du nombre moyen d'habitants par foyer

Pour loger **100 habitants** à Colmar, il faut **50 résidences principales en 2020**, contre seulement **22 en 1968** :



1968

33 logements nécessaires pour loger 100 personnes.



2020

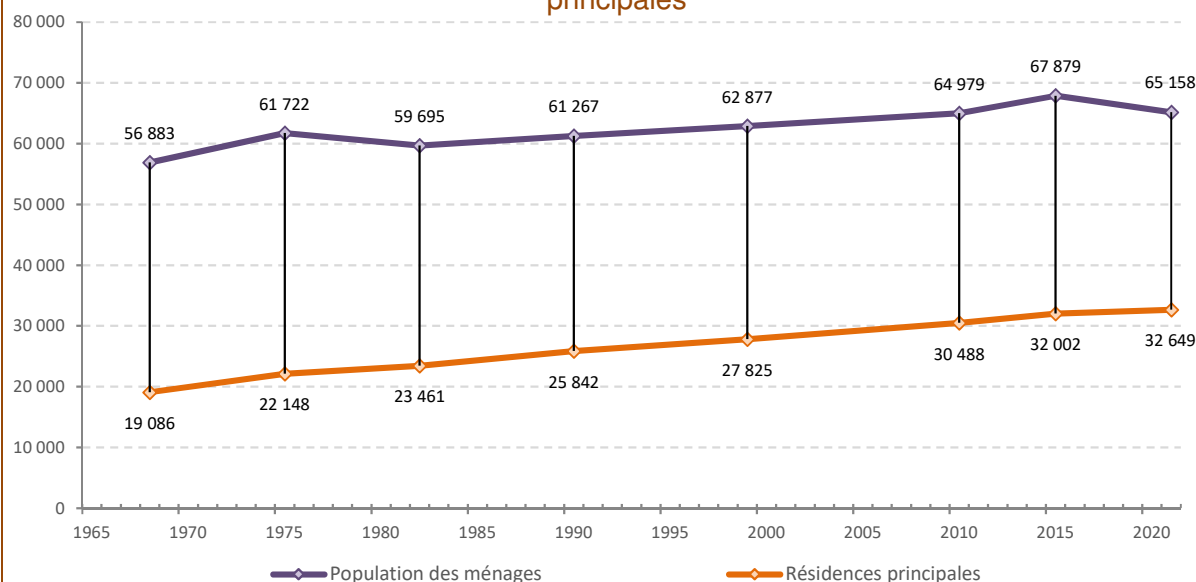
50 logements nécessaires pour loger 100 personnes.

Source : Insee RP, Traitement : Service Études d'Urbanisme

N.B. Depuis 2021, Colmar a franchi une valeur seuil : pour la première fois, le nombre moyen de personnes par résidence principale est inférieur à 2.

Une décorrélation entre l'augmentation du parc de logements et la population

Evolutions comparées de la population des ménages et des résidences principales

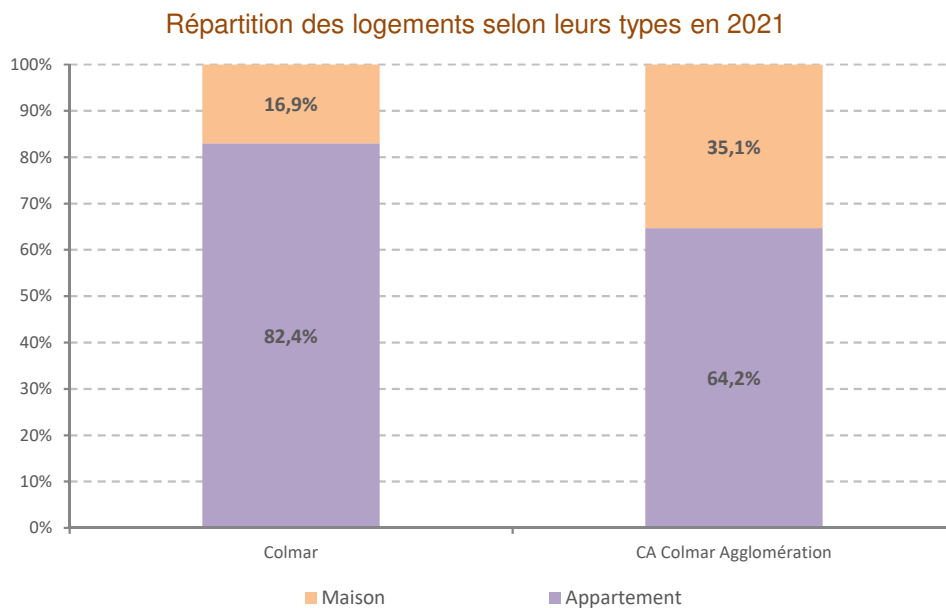


Source : INSEE RP 2021 - Séries historiques

Entre 2015 et 2021, la **population des ménages a baissé de 2 721 personnes**, malgré une **hausse de 647 résidences principales**.

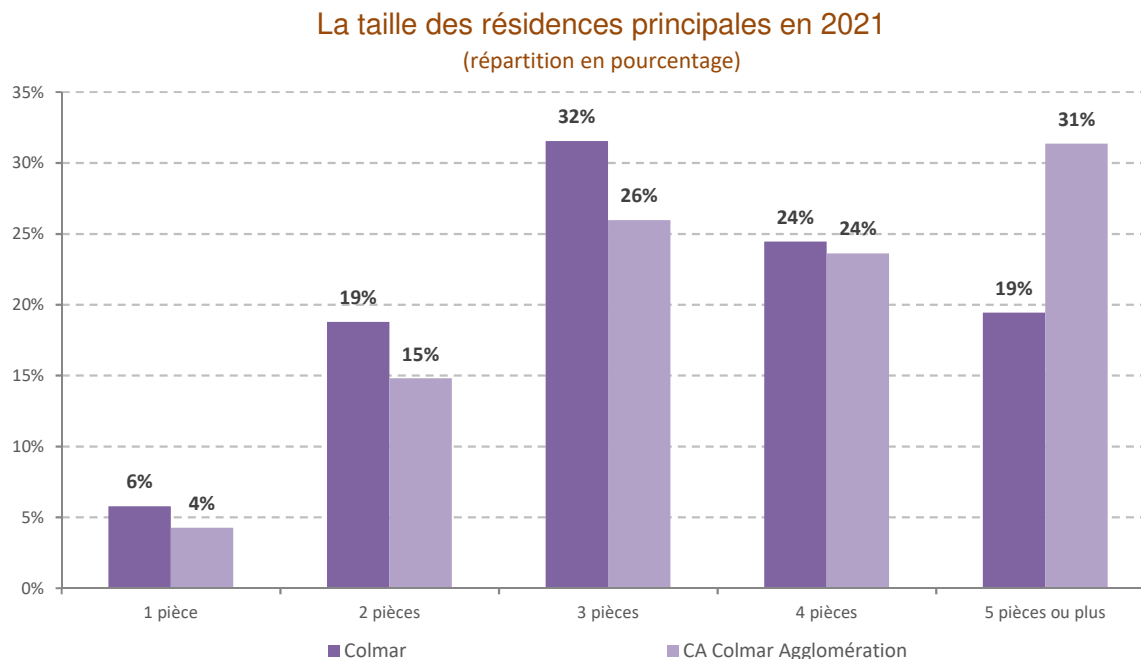
Cette **décorrélation** de la production de résidences principales et de l'évolution démographique est un phénomène courant en France. Ces causes sont multiples, mais une des principales reste la diminution du nombre de personnes moyen par résidence principale.

Typologie des logements sur l'ensemble du parc colmarien en 2021



Le parc de logements à Colmar est prédominé à 82,4% par des appartements, constat logique pour la ville centre.

Taille, en nombre de pièces, des résidences principales



Dans l'ensemble du parc colmarien, les résidences principales de 1 ou 2 pièce(s) représentent 25% et les 3 pièces presque 1/3. Observation notable, les grands logements ne représentent que 19% du total du parc total. À comparer avec un taux de 31 % à l'échelle de Colmar Agglomération.



Source :
Données ADS

Format :
Quantitatif

Temporalité :
2017-2024

Échelle :
Ville de Colmar

Méthodologie :

Cet indicateur, suivi en interne de façon régulière par l'observatoire du territoire de la ville de Colmar, compare l'ambition de production de logements inscrite au PADD avec les données issues de l'instruction des autorisations d'urbanisme (ADS).

Les données ADS sont issues du logiciel d'instruction des autorisations d'urbanisme (Cart@DS). Pour fiabiliser la donnée, une revue de projets régulière est opérée par le service Études d'Urbanisme afin de mettre à jour des informations complémentaires aux dossiers : nombre réel de logements (suppression des doublons, etc.), typologie des logements, etc.

Concernant les données de logements autorisés (Observatoire) :

- **Il s'agit des dossiers délivrés, dont la date de démarrage des travaux éventuels n'est pas connue.**
- La ventilation des projets par année est effectuée sur la date d'autorisation de l'administration.
- Les données sont brutes, le temps de commercialisation et d'absorption par le marché de ces logements est incertain.
- Les chiffres sont donnés hors permis de démolir. Le nombre de logements démolis dans un projet apparaît lorsque cette information est renseignée dans le dossier.
- Les permis modificatifs ne sont pris en compte que lorsqu'ils entraînent une variation du nombre de logements. La variation est prise en compte à l'année de délivrance de la modification.
- Les permis faisant l'objet d'une annulation sont déduits de l'année considérée. Aussi, ces données sont susceptibles de varier d'une mise à jour à une autre.
- Ces données prennent comme point de départ le 27 mars 2017, date de l'approbation du PLU.
- Certains permis font l'objet de recours gracieux ou contentieux.

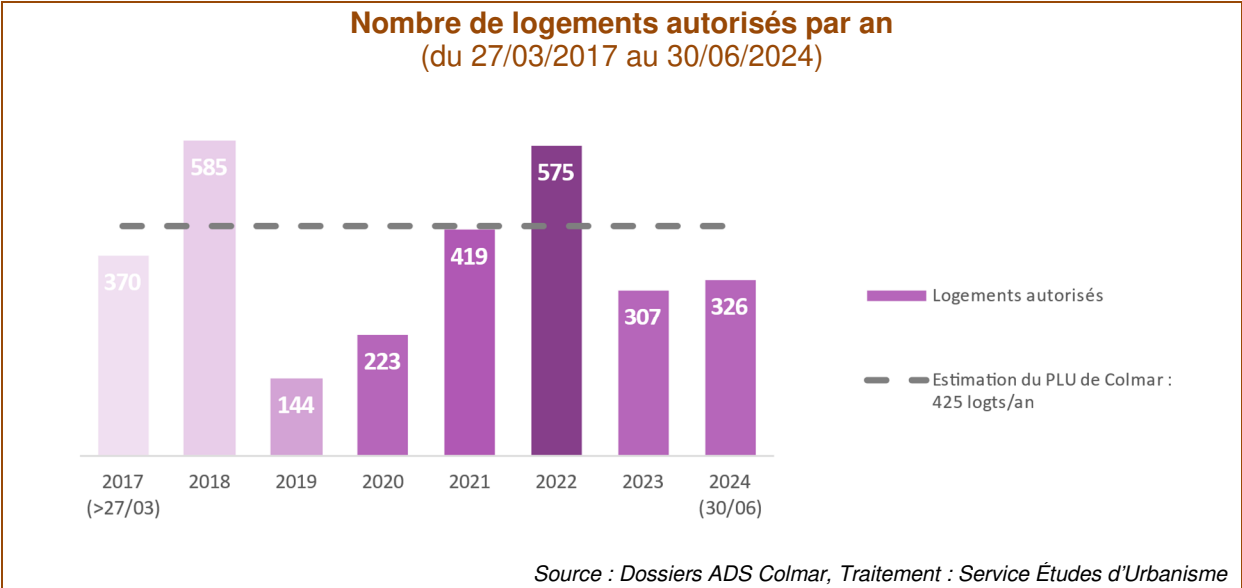
Objectif du PLU :

L'orientation 1 de l'axe B du PADD comprend l'objectif résidentiel suivant :

« La Ville entend ainsi promouvoir la production d'environ 8 500 logements dans les 20 ans à venir, soit 425 logements par an. »

Résultat clé :

405 logements autorisés en moyenne par an depuis l'approbation du PLU en mars 2017.



Entre le 28 mars 2017 et le 30 juin 2024 (soit 7 ans, 3 mois et 12 jours), **2 949 logements** ont été autorisés. Le rythme annuel moyen revient à environ **405 logements autorisés par an**.

L'objectif de **425 logts/an inscrit dans le PADD** du PLU est **presque atteint**, malgré un rythme plus faible certaines années (2019 et 2020 notamment).

Toutefois, **malgré l'augmentation du parc de résidences principales**, la **population des ménages a baissé entre 2015 et 2021** et s'éloigne des projections établies dans le PLU. On note donc une nette **décorrélation** de la production de **résidences principales** et de **l'évolution démographique**.

Retours d'expériences – Ateliers Bilan du PLU du 1^{er} octobre



- « Colmar se doit d'être une ville accueillante pour les familles. »
- « Un Colmarien doit pouvoir se loger à toutes les périodes de sa vie à Colmar. »

N°	Indicateur	Résultats	Degré d'atteinte
1	Évolution du rythme moyen annuel des logements autorisés	Depuis l'approbation du PLU en mars 2017, Colmar enregistre en moyenne 405 logements autorisés par an. De fait, l'objectif de 425 logts/an inscrit dans le PADD du PLU est presque atteint. Cependant, on note une décorrélation de la production de résidences principales et de l'évolution démographique.	

Outil pour un futur PLU



La question du parcours résidentiel sera centrale pour les études à mener dans le cadre d'une révision du PLU.



Source : Données ADS	Format : Quantitatif et qualitatif	Temporalité : 2017-2024	Échelle : Zonage PLU
--------------------------------	--	-----------------------------------	--------------------------------

Méthodologie :

Cet indicateur, suivi en interne de façon régulière par l'observatoire du territoire de la ville de Colmar, localise les logements autorisés depuis l'approbation du PLU selon les différentes zones du PLU.

Les données ADS sont issues du logiciel d'instruction des autorisations d'urbanisme (Cart@DS). Pour fiabiliser la donnée, une revue de projets régulière est opérée par le service Études d'Urbanisme afin de mettre à jour des informations complémentaires aux dossiers : nombre réel de logements (suppression des doublons, etc.), typologie des logements, etc.

Les données d'autorisation de droit des sols sont étudiées selon les mêmes critères que pour l'indicateur 1 (partie logements autorisés). Il s'agit ici de détailler la répartition des logements autorisés selon les différentes zones du PLU.

Objectif du PLU :

L'orientation 3.1 de l'axe B du PADD entend « *Valoriser le potentiel mobilisable dans l'enveloppe urbaine* ». Avec notamment l'objectif suivant :

« *Colmar dispose d'un potentiel de renouvellement non négligeable à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et du tissu bâti.* »

Constitué de terrains en "dents creuses", de friches, de secteurs plus vastes où seules quelques constructions ont été implantées, de logements vacants, il représente un réel atout pour redéfinir la ville sur elle-même. »

L'orientation 2 de l'axe H du PADD estimait à 12% la part de logements réalisables en densification :

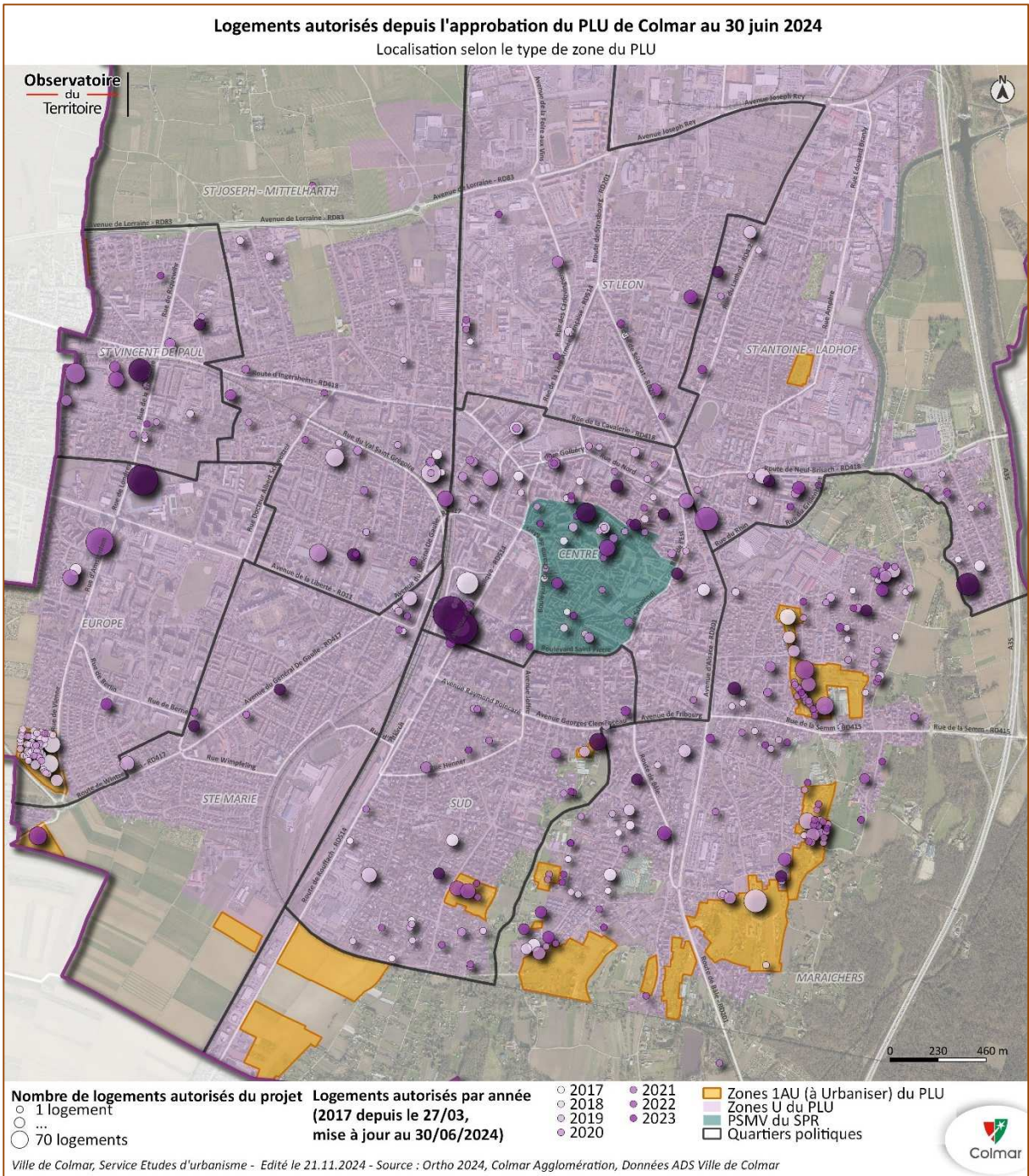
« *Ainsi, les potentiels constructibles mobilisés dans l'enveloppe urbaine contribuent fortement à répondre aux besoins du développement résidentiel, des équipements, des services et de l'activité économique.* »

Ce gisement foncier mobilisable dans le tissu urbain existant d'environ 17 ha doit permettre à terme la satisfaction de près de 12 % des besoins en logements identifiés. »

Résultat clé :

75% des logements autorisés en zones urbaines.

L'exploitation des données ADS dans le cadre de l'Observatoire du Territoire de la Ville de Colmar permet d'analyser la répartition des logements autorisés par zone du PLU :



Répartition des logements autorisés par zone du PLU depuis l'approbation du PLU (27/03/2017) et le 30 juin 2024

	Nb de dossiers	Nb de logements autorisés	Nb de logements par dossier	Nb de logements individuels	Nb de logements collectifs
SPR	24	107	4,5	1	106
UA-a	72	867	12,0	34	833
UBa-b-c	15	483	32,2	37	446
UC-1-a	105	498	4,7	60	438
UDa-1-h	72	248	3,4	65	183
UYa-d-e-s	2	2	1,0	2	0
1AUa	56	177	3,2	74	103
1AUb	1	54	54,0	0	54
1AUc	45	408	9,1	38	370
1AUr	7	87	12,4	2	85
A	1	1	1,0	1	0
AMa-b	2	2	1,0	2	0
TOTAL Colmar	402	2934	7,3	316	2618

Source : Dossiers ADS, ville de Colmar, traitement : Service Études d'Urbanisme

Sur les **2 934 logements autorisés** depuis l'approbation du PLU, **2 205 se situent en zones urbaines** ou dans le site patrimonial remarquable (SPR), **soit 75%**.

Outil pour un futur PLU



L'étude de densification, obligatoire dans le cadre de la révision du PLU, permettra une meilleure appropriation de cette question.

N°	Indicateur	Résultats	Degré d'atteinte
2	Localisation des logements autorisés au sein des zones du PLU	Près de 75% des logements autorisés depuis l'approbation de PLU viennent densifier des zones déjà urbanisées. Le PADD du PLU estimait le potentiel de densification à 12% des besoins en logements. De fait, le potentiel de densification estimé dans le PLU paraît sous-évalué. On constate notamment une hausse du nombre de projets de démolition-reconstruction en zones urbaines. Ainsi, du point de vue quantitatif, les objectifs de densification de l'enveloppe urbaine ont été largement atteints, et même dépassés. Du point de vue qualitatif, de nouvelles règles d'urbanisme pourraient compléter un futur PLU afin de mieux accompagner la densification (ex. : végétalisation, prospects, diversité architecturale, mesures patrimoniales, etc.).	<i>Quantitatif</i> ● ● ●
			<i>Qualitatif</i> ● ○ ○



Source :
Données ADS

Format :
Quantitatif

Temporalité :
2017-2024

Échelle :
Ville de Colmar

Méthodologie :

Cet indicateur, suivi en interne de façon régulière par l'observatoire du territoire de la ville de Colmar, analyse la typologie des logements autorisés depuis l'approbation du PLU.

Les données ADS sont issues du logiciel d'instruction des autorisations d'urbanisme (Cart@DS).

Pour fiabiliser la donnée, une revue de projets régulière est opérée par le service Études d'Urbanisme afin de mettre à jour des informations complémentaires aux dossiers : nombre réel de logements (suppression des doublons, etc.), typologie des logements, etc.

La surface des logements est appréciée selon une source différente, via le dernier recensement INSEE 2020.

Objectif du PLU :

L'orientation 2 de l'axe B du PADD comprend l'objectif résidentiel suivant :

« L'attractivité de Colmar n'est pas seulement liée à l'offre économique, aux capacités d'accueil d'entreprises et à un très bon niveau d'équipements publics, qu'ils soient culturels, sportifs ou de loisirs.

Elle repose également très largement sur l'attractivité résidentielle, à travers une offre d'habitat diversifiée et de qualité permettant un parcours résidentiel aisé. »

Résultat clé :

89% des logements autorisés depuis l'approbation du PLU sont des collectifs (contre 82% pour le parc total de logements 2021)

46% des logements autorisés depuis le PLU ne comprennent que 1 ou 2 pièces (contre 25% pour le parc total de résidences principales 2021).

Les logements autorisés de 5 pièces et plus représentent **8%** (contre 19% pour le parc total de résidences principales 2021).

La superficie moyenne des logements diminue depuis 2017 :

- **97,5%** des 2 pièces font moins de 60 m² (contre 86,8% pour le parc total de résidences principales 2020).
- **92,5%** des 3 pièces font moins de 80 m² (contre 85,7% pour le parc total de résidences principales 2020).

Typologie des logements autorisés par an depuis l'approbation du PLU (27/03/2017)

	Typologie des logements autorisés depuis l'approbation du PLU (27/03/2017) mise à jour au 30/06/2024	
	Individuel	Collectif
2017 (>27/03)	22 (6%)	348 (94%)
2018	86 (15%)	499 (85%)
2019	23 (16%)	121 (84%)
2020	50 (22%)	173 (78%)
2021	56 (13%)	363 (87%)
2022	42 (7%)	533 (93%)
2023	30 (10%)	277 (90%)
2024 (30/06)	7 (2%)	319 (98%)
TOTAL Colmar	316 (11%)	2633 (89%)

Source : Dossiers ADS, ville de Colmar, traitement : Service Études d'Urbanisme

Sur l'ensemble de la Ville, les **logements collectifs** prédominent. Les appartements représentent près de **90% des logements autorisés**.

Ce constat nous invite à réexaminer la place du logement individuel dans la planification urbaine de Colmar. Le développement pavillonnaire semble révolu et n'est plus acceptable/soutenable dans un contexte de gestion rationnelle de l'espace et des ressources.

Dès lors, de nouveaux modèles de développement urbain, plus durables et équilibrés, sont à imaginer.

Des **alternatives** existent comme les **logements intermédiaires**, qui allient les avantages du collectif et de l'individuel en offrant plus d'intimité et d'espaces extérieurs. Ces **formes innovantes** d'habitat permettraient de **répondre aux attentes des habitants** tout en améliorant l'**acceptabilité de la densification urbaine**.

Toutefois, il convient de rappeler que ces alternatives innovantes ne peuvent constituer la majorité des futurs logements. **Les constructions collectives resteront prédominantes** pour répondre aux **besoins de logements** tout en garantissant une utilisation **économe de l'espace**. Cependant, ces solutions plus novatrices permettront de **diversifier les réponses** offertes, en les adaptant aux **attentes variées des habitants**.

Nombre de pièces des résidences principales des logements autorisés par an depuis l'approbation du PLU (27/03/2017)

	Nombre de pièces des logements autorisés depuis l'approbation du PLU (27/03/2017) mise à jour au 30/06/2024					
	1/2 pièces		3/4 pièces		5 pièces et +	
2017 (>27/03)	186	(50%)	169	(46%)	15	(4%)
2018	218	(37%)	290	(50%)	77	(13%)
2019	44	(31%)	73	(51%)	27	(19%)
2020	110	(49%)	87	(39%)	26	(12%)
2021	120	(29%)	267	(64%)	32	(8%)
2022	346	(60%)	204	(35%)	25	(4%)
2023	122	(40%)	159	(52%)	26	(8%)
2024 (30/06)	203	(62%)	106	(33%)	17	(5%)
TOTAL Colmar	1349	(46%)	1355	(46%)	245	(8%)

Source : Dossiers ADS, ville de Colmar, traitement : Service Études d'Urbanisme

Depuis l'approbation du PLU, ce sont les **logements de petites tailles qui prédominent**. 46% des logements autorisés ne comprennent que 1 ou 2 pièces, et 46% que 3 ou 4 pièces.

Les logements de 5 pièces et plus ne représentent que 8%.

De fait, cette **production de petits logements** ne fait **qu'accentuer le phénomène de desserrement des ménages** et la migration des familles nombreuses vers d'autres communes.

Pour rappel, dans l'ensemble du parc colmarien, les résidences principales de 1 ou 2 pièce(s) représentent 25%. Ainsi, le parc colmarien présente une diversité de taille de logements plus importante que la production récente, qui se concentre davantage sur des logements de plus petites tailles.

Ces constats illustrent bien l'évolution du développement urbain de Colmar. Après plusieurs vagues d'expansion sous forme de nouveaux quartiers résidentiels, essentiellement pavillonnaires (lotissements), l'introduction des principes de développement durable en urbanisme a provoqué un changement de modèle.

Le modèle pavillonnaire, générateur d'un étalement urbain très consommateur de foncier, est devenu incompatible avec les enjeux de gestion rationnelle de l'espace.

En réponse, les **documents locaux de planification** (SCoT et PLU) ont inscrit des objectifs de **densification urbaine**, en imposant des **seuils minimaux** de logements à réaliser par hectare aménagé (au moins 50 logements/hectare dans le SCoT actuel). Ce changement a permis de **limiter l'étalement** et **d'optimiser l'utilisation du foncier** dans le cadre d'un développement plus respectueux de l'environnement et des ressources.

Ce **changement de paradigme** a également entraîné une **hausse de la production de logements collectifs** par rapport aux pavillons, ce qui a mécaniquement réduit la taille moyenne des résidences principales en termes de nombre de pièces.

Taille des logements en nombre de pièces et en surfaces (INSEE 2020)

Taille des logements	Part sur l'ensemble du parc de résidences principales en 2020	Part dans les résidences principales construites depuis 2017
1 pièce	5,7%	2,2%
1- moins de 30 m ²	53,0%	60,0%
2- 30 à moins de 40 m ²	40,2%	30,0%
3- 40 à moins de 60 m ²	6,3%	10,0%
4- 60 à moins de 80 m ²	0,5%	0,0%
2 pièces	18,6%	27,4%
1- moins de 30 m ²	1,8%	1,6%
2- 30 à moins de 40 m ²	16,5%	13,1%
3- 40 à moins de 60 m ²	68,4%	82,8%
4- 60 à moins de 80 m ²	12,5%	2,5%
5- 80 à moins de 100 m ²	0,7%	0,0%
3 pièces	31,9%	35,7%
1- moins de 30 m ²	0,1%	0,0%
2- 30 à moins de 40 m ²	1,2%	0,0%
3- 40 à moins de 60 m ²	18,8%	11,3%
4- 60 à moins de 80 m ²	65,6%	81,1%
5- 80 à moins de 100 m ²	12,6%	6,3%
6- 100 à moins de 120 m ²	1,5%	0,6%
7- 120 m ² ou plus	0,2%	0,6%
4 pièces	24,7%	24,5%
1- moins de 30 m ²	0,1%	0,0%
2- 30 à moins de 40 m ²	0,2%	0,9%
3- 40 à moins de 60 m ²	2,6%	0,0%
4- 60 à moins de 80 m ²	34,8%	29,4%
5- 80 à moins de 100 m ²	47,8%	56,9%
6- 100 à moins de 120 m ²	11,9%	12,8%
7- 120 m ² ou plus	2,5%	0,0%
5 pièces et plus	19,1%	10,1%
3- 40 à moins de 60 m ²	1,1%	0,0%
4- 60 à moins de 80 m ²	5,4%	0,0%
5- 80 à moins de 100 m ²	23,1%	13,3%
6- 100 à moins de 120 m ²	29,0%	33,3%
7- 120 m ² ou plus	41,4%	53,3%
Total général	100,0%	100,0%

Source : RP Insee 2020, traitement : Service Études d'Urbanisme

Sur l'**ensemble du parc** de résidences principales à Colmar :

- 86,8% des 2 pièces font moins de 60 m²
- 85,7% des 3 pièces font moins 80 m²

Les 2 et 3 pièces **produits depuis 2017** voient leurs surfaces habitables réduites :

- 97,5% des 2 pièces font moins de 60 m²
- 92,5% des 3 pièces font moins de 80 m²

Ainsi, non seulement la **production récente** comprend des **logements avec moins de pièces**, mais de surcroît les **surfaces moyennes** en mètre carré sont également **réduites**.

Retours d'expérience – Ateliers Bilan du PLU du 1^{er} octobre



- « Colmar se doit d'être une ville accueillante pour les familles. »
- « Sur le marché de l'habitat privé, on constate la quasi-disparition des primo-accédants. »
- « Les prix du foncier pour l'habitat connaissent une forte augmentation. »

N°	Indicateur	Résultats	Degré d'atteinte
3	Typologie des logements autorisés depuis l'approbation du PLU	Les logements autorisés depuis l'approbation du PLU sont largement prédominés par des appartements, plus petits et qui comptent moins de pièces. Cette production récente n'apparaît pas suffisamment diversifiée pour répondre aux besoins de tous les ménages et leur assurer un parcours résidentiel aisé.	

Outils pour un futur SCoT - PLU



- Le SCoT en cours de révision doit définir un projet démographique et résidentiel équilibré à l'échelle du territoire. Dans ce cadre, des réflexions pourraient être menées afin d'inscrire le besoin pour Colmar de logements plus grands, dans le respect des densités urbaines.
- Les études relatives à la révision du PLU devront nécessairement prendre en compte le besoin de faire évoluer les formes urbaines face au défi de nouveaux modèles de développement urbain de la Ville, plus durables et équilibrés.

Bilan de la thématique « Habitat »

N°	Indicateur	Résultats	Degré d'atteinte
1	Évolution du rythme moyen annuel des logements autorisés	Depuis l'approbation du PLU en mars 2017, Colmar enregistre en moyenne 405 logements autorisés par an. De fait, l'objectif de 425 logts/an inscrit dans le PADD du PLU est presque atteint. Cependant, on note une décorrélation de la production de résidences principales et de l'évolution démographique.	
2	Localisation des logements autorisés au sein des zones du PLU	Près de 75% des logements autorisés depuis l'approbation de PLU viennent densifier des zones déjà urbanisées. Le PADD du PLU estimait le potentiel de densification à 12% des besoins en logements. De fait, le potentiel de densification estimé dans le PLU paraît sous-évalué. On constate notamment une hausse du nombre de projets de démolition-reconstruction en zones urbaines. Ainsi, du point de vue quantitatif, les objectifs de densification de l'enveloppe urbaine ont été largement atteints, et même dépassés. Du point de vue qualitatif, de nouvelles règles d'urbanisme pourraient compléter un futur PLU afin de mieux accompagner la densification (ex. : végétalisation, prospects, diversité architecturale, mesures patrimoniales, etc.).	Quantitatif 
			Qualitatif 
3	Typologie des logements autorisés depuis l'approbation du PLU	Les logements autorisés depuis l'approbation du PLU sont largement prédominés par des appartements, plus petits et qui comptent moins de pièces. Cette production récente n'apparaît pas suffisamment diversifiée pour répondre aux besoins de tous les ménages et leur assurer un parcours résidentiel aisé.	

ECONOMIE

N°	Indicateurs	Page
4	Évolution des activités économiques et commerciales au sein de la Zone Industrielle Nord	37
5	Évolution des activités économiques et commerciales du centre-ville	45
6	Évolution des activités économiques et commerciales au sein des zones résidentielles mixtes du PLU	55
7	Évolution des espaces perméables au sein des zones d'activités économiques du PLU	61
8	Évolution des capacités d'hébergement touristique	67

Source : SIRENE (INSEE)	Format : Quantitatif	Temporalité : 2017-2024	Échelle : Secteurs UYe1 et UYe2 du PLU
-----------------------------------	--------------------------------	-----------------------------------	--

Méthodologie :

Analyser la diversité des établissements d'activités au sein de la ZI Nord, en comparant la localisation des établissements enregistrés dans le fichier SIRENE entre deux dates.

Cet indicateur permettra de voir si la spécialisation de la ZI Nord est respectée.

Vigilance : les code NAF utilisés dans la base SIRENE ne correspondent pas directement aux destinations du code de l'Urbanisme.

La NAF, nomenclature d'activités française, est une nomenclature des activités économiques productives, principalement élaborée pour faciliter l'organisation de l'information économique et sociale.

De plus, l'analyse en proportion est préférée aux effectifs, de façon à limiter les biais méthodologiques (effectifs faibles, mutation du jeu de données...)

Les commentaires doivent être compris comme des interprétations de données. Le conditionnel reste de mise.

Objectif du PLU :

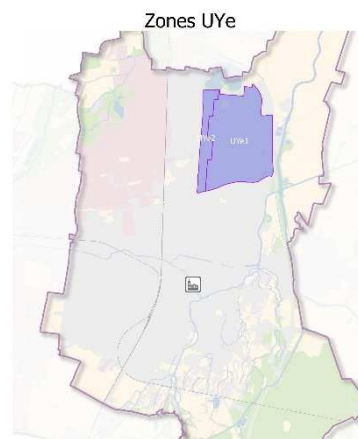
L'orientation 1.1. de l'axe A du PADD comprend l'objectif suivant :

« L'objectif de la Ville est d'assurer la complémentarité et l'équilibre à l'échelle du grand territoire, permettant à Colmar de rayonner au-delà de ses limites administratives. »

Résultat clé :

La part relative d'établissements commerciaux reste stable dans la ZI Nord depuis l'approbation du PLU.

Le secteur géographique d'analyse correspond à la Zone Industrielle Nord, classée UYe dans le PLU :

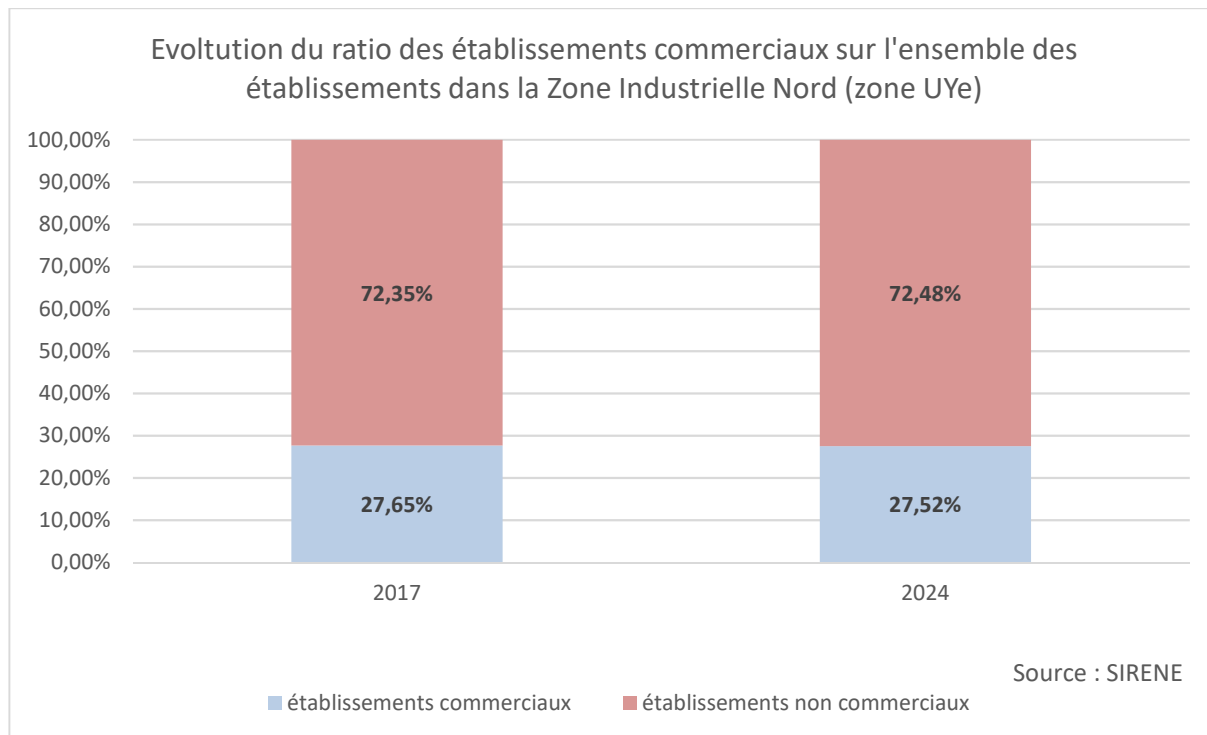


ZI NORD – PART DES COMMERCES DANS LES ACTIVITES

Évolution relative de la part d'établissements commerciaux en ZI Nord depuis 2017

L'analyse consiste à étudier l'ensemble des établissements inscrits dans le registre SIRENE.

Un premier graphique propose de suivre l'évolution de la part d'établissements commerciaux sur l'ensemble des établissements enregistrés dans la zone :



On constate que **plus d'un quart (28%)** des établissements d'activités dans la **ZI Nord relève du champ commercial**.

Ce **taux certes élevé, mais constant**, peut interroger l'efficacité de la réglementation du PLU en zone UYe, censée encadrer ce secteur principalement voué à l'industrie, l'artisanat et la logistique.

Les graphiques des pages suivantes étudieront de près les principales activités exercées dans la ZI Nord et leurs évolutions. Dans un 1^{er} temps, la totalité des activités sera étudiée, puis seulement les activités commerciales.

Il est nécessaire de prendre du recul vis à vis des interprétations des tableaux d'analyse suivants, du fait de la difficulté de rendre compte de la réalité du type d'établissement au regard de la nomenclature NAF.

ZI NORD – TOUTES ACTIVITES

Les 10 principales activités en 2024 dans la ZI Nord et évolution par rapport à 2017

Picto	Top 10 des activités les plus exercées en 2024 dans la Zone Industrielle Nord (zone UYe)	Part (%) 2017	Part (%) 2024	Evolution 2017-2024
	68.20B - Location de terrains et d'autres biens immobiliers Ex. : location d'immeubles non résidentiels, promotion immobilière, location de fonds de commerces, etc.	16,4%	13,6%	-2,8 pts
	45.11Z - Commerce de voitures et de véhicules automobiles légers Ex. : commerce de gros et de détail de véhicules neufs ou usagés.	2,6%	3,0%	0,4 pts
	64.20Z - Activités des sociétés holding Ex. : gestion active de sociétés et d'entreprises, la planification et la direction stratégique de la société.	3,4%	2,7%	-0,7 pts
	45.20A - Entretien et réparation de véhicules automobiles légers Ex. : entretien et réparation mécaniques, réparation de pneumatiques, lavage des automobiles, etc.	1,7%	2,6%	0,9 pts
	43.21A - Travaux d'installation électrique dans tous locaux Ex. : câbles et appareils électriques, antennes, systèmes d'alarme, etc.	2,4%	2,6%	0,2 pts
	43.22B - Travaux d'installation d'équipements thermiques et de climatisation Ex. : installateurs de chauffage, de capteurs d'énergie, marie et conduites de ventilation, etc.	2,0%	2,0%	0,0 pts
	46.69B - Commerce de gros (commerce interentreprises) de fournitures et équipements industriels divers Ex. : matériel de transport, robot, manutention, levage, soudage, machines et équipements industriels, etc.	1,5%	2,0%	0,5 pts
	46.73A - Commerce de gros (commerce interentreprises) de bois et de matériaux de construction Ex. : le commerce de gros de matériaux de construction, de bois brut ou secondaire, etc.	1,5%	2,0%	0,5 pts
	70.10Z - Activités des sièges sociaux Ex. : sièges sociaux, sièges administratifs, gestion des filiales, etc.	2,2%	1,7%	-0,5 pts
	56.10A - Restauration traditionnelle Ex. : l'activité de restauration avec un service à la table.	1,4%	1,7%	0,3 pts

Source : INSEE, répertoire Sirene

Le tableau ci-dessus met en lumière les 10 principales activités exercées dans la ZI Nord en 2024, comparées à 2017, avec une attention particulière à l'évolution de leurs parts respectives.

Dominance des activités immobilières

- **La location de terrains et d'autres biens immobiliers** reste l'activité dominante, bien que sa part ait diminué de -2,8 points, passant de 16,4 % en 2017 à 13,6 % en 2024.

Croissance des activités de commerce et des activités automobiles :

- **Le commerce de gros** de fournitures et équipements industriels divers et le commerce de gros de bois et de matériaux de construction enregistrent tous deux une progression de +0,5 point, atteignant 2,0 %. Ces activités sont cruciales pour soutenir les besoins en matière de matériaux / équipements des entreprises locales.
- **Le commerce de voitures et de véhicules automobiles légers** voit sa part progresser de +0,4 point, passant de 2,6 % à 3,0 %. Cela souligne la présence de ce secteur dans la zone, qui vend à la fois aux entreprises et aux particuliers.

Stabilité des secteurs techniques :

- Les travaux d'installation électrique et les travaux d'installation d'équipements thermiques et de climatisation restent stables, avec une légère hausse pour le secteur de l'électricité (+0,2 point).

Apparition de la restauration traditionnelle :

- **La restauration traditionnelle** fait une entrée dans le Top 10. Cela soulève des questions sur la pertinence de cette offre dans un environnement essentiellement industriel et commercial. Ces restaurants répondent-ils aux attentes des employés locaux ? Ou risquent-ils de concurrencer l'offre du centre-ville ?

ZI NORD – ZOOM SUR LES COMMERCES

Les 10 principales activités commerciales en 2024 dans la ZI Nord et évolution par rapport à 2017

Picto	Top 10 des activités commerciales les plus exercées en 2024 dans la Zone Industrielle Nord (zone UYe)	Part (%) 2017	Part (%) 2024	Evolution 2017-2024
	45.11Z - Commerce de voitures et de véhicules automobiles légers Ex. : commerce de gros et de détail de véhicules neufs ou usagés.	9,3%	10,8%	1,5 pts
	46.69B - Commerce de gros (commerce interentreprises) de fournitures et équipements industriels divers Ex. : matériel de transport, robot, manutention, levage, soudage, machines et équipements industriels, etc.	5,6%	7,2%	1,6 pts
	46.73A - Commerce de gros (commerce interentreprises) de bois et de matériaux de construction Ex. : le commerce de gros de matériaux de construction, de bois brut ou secondaire, etc.	5,6%	7,2%	1,6 pts
	46.49Z - Commerce de gros (commerce interentreprises) d'autres biens domestiques Ex. : articles métalliques de table et de cuisine, papeterie, de livres, de journaux et de périodiques, etc.	5,6%	4,6%	-1,0 pts
	46.69A - Commerce de gros (commerce interentreprises) de matériel électrique Ex. : de fils, d'interrupteurs et d'autres matériels d'installation électrique à usage professionnel, moteurs, tranfos, etc.	3,7%	4,1%	0,4 pts
	45.32Z - Commerce de détail d'équipements automobiles Ex. : accessoires, de pièces détachées et d'équipements divers pour véhicules automobiles, pneumatiques, etc.	2,5%	4,1%	1,6 pts
	46.74B - Commerce de gros (commerce interentreprises) de fournitures pour la plomberie et le chauffage Ex. : articles de serrurerie, chaudières, tubes, tuyaux, raccords de tuyauterie, robinets, etc.	2,5%	3,6%	1,1 pts
	46.73B - Commerce de gros (commerce interentreprises) d'appareils sanitaires et de produits de décoration Ex. : peintures et vernis, papiers peints, revêtements de sols, appareils sanitaires, etc.	4,3%	3,1%	-1,2 pts
	47.52A - Commerce de détail de quincaillerie, peintures et verres en petites surfaces (moins de 400 m2) Ex. : quincaillerie, peintures, vernis, émaux, matériaux de constructions, bricolage, etc.	3,1%	3,1%	0,0 pts
	46.69C - Commerce de gros (commerce interentreprises) de fournitures et équipements divers pour le commerce et les services Ex. : machines et équipements utilisés dans le commerce et les services, ventilateurs, climatiseurs, etc.	4,3%	2,6%	-1,7 pts

Source : INSEE, répertoire Sirene

Le tableau ci-dessus met en lumière les 10 principales activités **commerciales** exercées dans la ZI Nord en 2024, comparées à 2017, avec une attention particulière à l'évolution de leurs parts respectives.

Activités dominantes : Commerces de véhicules et de gros spécialisés :

- **Le commerce de voitures et de véhicules automobiles légers** reste en tête, avec 10,8 % en 2024 (+1,5 point). Cette activité continue de jouer un rôle clé dans la zone, avec une forte demande aussi bien de la part des entreprises que des particuliers.
- **Le commerce de gros** de fournitures et équipements industriels divers et le commerce de gros de bois et matériaux de construction occupent également les deuxièmes places, avec une part respective de 7,2 %, marquant une progression de +1,6 point dans les deux cas. Ces secteurs sont essentiels pour soutenir l'industrie locale en fournissant des matériaux et équipements nécessaires à la production et à la construction.

Croissance des secteurs spécialisés :

- **Le commerce de gros** de matériel électrique et le commerce de gros de plomberie et chauffage connaissent tous deux une augmentation de +0,4 point et +1,1 point, respectivement. Ces secteurs montrent une demande pour des équipements techniques.

Commerce de détail d'équipements automobiles en hausse :

- **Le commerce de détail d'équipements automobiles** (accessoires, pièces détachées) marque une hausse de +1,6 point, atteignant 4,1 % en 2024.

Le cas particulier des quincailleries et commerces assimilés :

- **Le commerce de détail de quincaillerie, peintures et verres (moins de 400 m²)** maintient sa position en 9^e place, avec une part stable de 3,1 %. Ce secteur reste essentiel pour les besoins de bricolage et de maintenance, bien qu'il représente un format de commerce plus réduit (moins de 400 m²).

De façon générale, se pose la question du respect des régulations du PLU interdisant les commerces de moins de 1 000 m² dans cette zone. Certaines opérations semblent révéler un possible dévoiement des règles du PLU, où de grands bâtiments seraient divisés en lots plus petits, contournant ainsi la réglementation.

N°	Indicateur	Résultats	Degré d'atteinte
4	Évolution des activités économiques et commerciales au sein de la Zone Industrielle Nord	En ZI Nord, depuis l'application du PLU, la part d'établissements commerciaux reste globalement stable, sans augmentation significative du commerce de détail. On note tout de même un dévoiement de la règle du PLU interdisant les commerces inférieurs à 1 000 m². Ce détournement de la réglementation peut entraîner des conséquences importantes sur le devenir de la ZI Nord, le coût du foncier économique et la concurrence commerciale avec le centre-ville.	

Retours d'expérience – Ateliers Bilan du PLU du 1^{er} octobre



- « La ZI Nord est censée être spécialisée en industrie, artisanat et logistique. Pourtant, elle se diversifie de plus en plus, notamment avec des commerces. »
- « Il faut repenser la place du commerce dans la ZI Nord et éviter la concurrence avec le centre-ville. »
- « La question des outils pour encadrer le devenir des zones d'activités (ZA) est posée. »
- « Les hauteurs de construction en ZI Nord sont limitées par les servitudes aéroportuaires (frein à la densification verticale ?). Quid des autres zones d'activités ? »
- « D'autres règles du PLU actuel limitent la densification des ZA (ex. : marge de recul sur limites trop importantes). »
- « Le PLU actuel a mené un travail sur les zones d'activités quant aux destinations des constructions admises et/ou interdites. Il faudrait aller plus loin dans une future révision. »

Outils pour les futurs SCoT et PLU



- En matière d'aménagement économique du territoire, la révision du SCoT en cours constitue une étape déterminante. De fait, le SCoT révisé contiendra un document clé pour définir la politique d'aménagement commercial du territoire le DAACL (Document d'Aménagement Artisanal Commercial et Logistique).
- L'élaboration du DAACL pourra être l'occasion pour la collectivité de clarifier et borner la place du commerce en ZI Nord (et dans d'autres zones semblables).
- Par ailleurs, le PLU de Colmar s'appuie encore sur les anciennes destinations du code de l'Urbanisme. Dans le cadre d'un futur PLU, les nouvelles dispositions du code de l'Urbanisme permettront de préciser davantage la réglementation urbaine (ex. : différencier commerce de détail et commerce de gros).



- En termes d'encadrement des occupations du sol, le PLU de Colmar est limité par les possibilités offertes par le code de l'Urbanisme en termes de destinations de constructions. Depuis le décret d'application de la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), les PLU récents disposent d'une plus large gamme de destinations à réglementer (voir liste ci-dessous).
- Dans le cadre d'une révision, un futur PLU colmarien pourrait par exemple édicter des règles spécifiques aux restaurants, ou encore différencier commerce de détail et commerce de gros. De telles possibilités pourraient être utiles, notamment pour réglementer les zones d'activités.

	Exploitation agricole et forestière : ▪ exploitation agricole ▪ exploitation forestière
	Habitation : ▪ logement ▪ hébergement
	Commerce et activités de service : ▪ artisanat et commerce de détail ▪ restauration ▪ commerce de gros ▪ activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ▪ cinéma ▪ hôtels ▪ autres hébergements touristiques
	Équipements d'intérêt collectif et services publics : ▪ locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ▪ locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ▪ établissements d'enseignement ▪ établissements de santé et d'action sociale ▪ salles d'art et de spectacles ▪ équipements sportifs ▪ lieux de culte ▪ autres équipements recevant du public
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire : ▪ Industrie ▪ entrepôt ▪ bureau ▪ centre de congrès et d'exposition ▪ cuisine dédiée à la vente en ligne

Source : SIRENE (INSEE)	Format : Quantitatif	Temporalité : 2017-2024	Échelle : Zonage PLU
-----------------------------------	--------------------------------	-----------------------------------	--------------------------------

Méthodologie :

Analyser l'évolution du tissu économique et commercial du centre-ville, en comparant la localisation des établissements enregistrés dans le fichier SIRENE entre deux dates.

L'analyse s'appuie sur la catégorisation des établissements du fichier SIRENE (codes NAF) et pas sur les destinations du code de l'Urbanisme.

La NAF, nomenclature d'activités française, est une nomenclature des activités économiques productives, principalement élaborée pour faciliter l'organisation de l'information économique et sociale.

De plus, l'analyse en proportion est préférée aux effectifs, de façon à limiter les biais méthodologiques (effectifs faibles, mutation du jeu de données...)

Les commentaires doivent être compris comme des interprétations de données. Le conditionnel reste de mise.

Objectif du PLU :

L'orientation 2.1. de l'axe A du PADD comprend l'objectif suivant :

« Par son animation, sa qualité et la diversité de son offre et de ses fonctions, le centre-ville de Colmar constitue un point clé de la vitalité économique de la ville. Dans ce cadre, il s'agit de mettre en œuvre les conditions propices à la préservation et au renforcement des fonctions commerciales. En effet, Colmar, comme d'autres villes moyennes, voit les commerces de son centre-ville parfois remplacés par des activités de services (banques, assurances ...). La thématique de la réaffectation des étages des commerces au logement est également à prendre en considération. »

Résultat clé :

En site patrimonial remarquable (SPR), la part des établissements commerciaux est de **23%** en 2024. Dans le centre élargi (SPR + UA), cette part atteint **16%**.

L'appareil commercial du centre-ville résiste bien.

Pour les besoins de l'étude, **deux périmètres** d'analyse sont étudiés :

- Un « **hypercentre** » correspondant au périmètre du SPR.
- Un « **centre élargi** » qui ajoute au SPR la zone UA du PLU. La zone UA correspond au centre urbain, ancien, en périphérie du Site Patrimonial Remarquable, comportant une pluralité des fonctions (habitations, commerces, activités, services publics, etc.).

Les résultats sont présentés selon ces deux différents secteurs.

HYPERCENTRE - PART DES COMMERCES DANS LES ACTIVITES

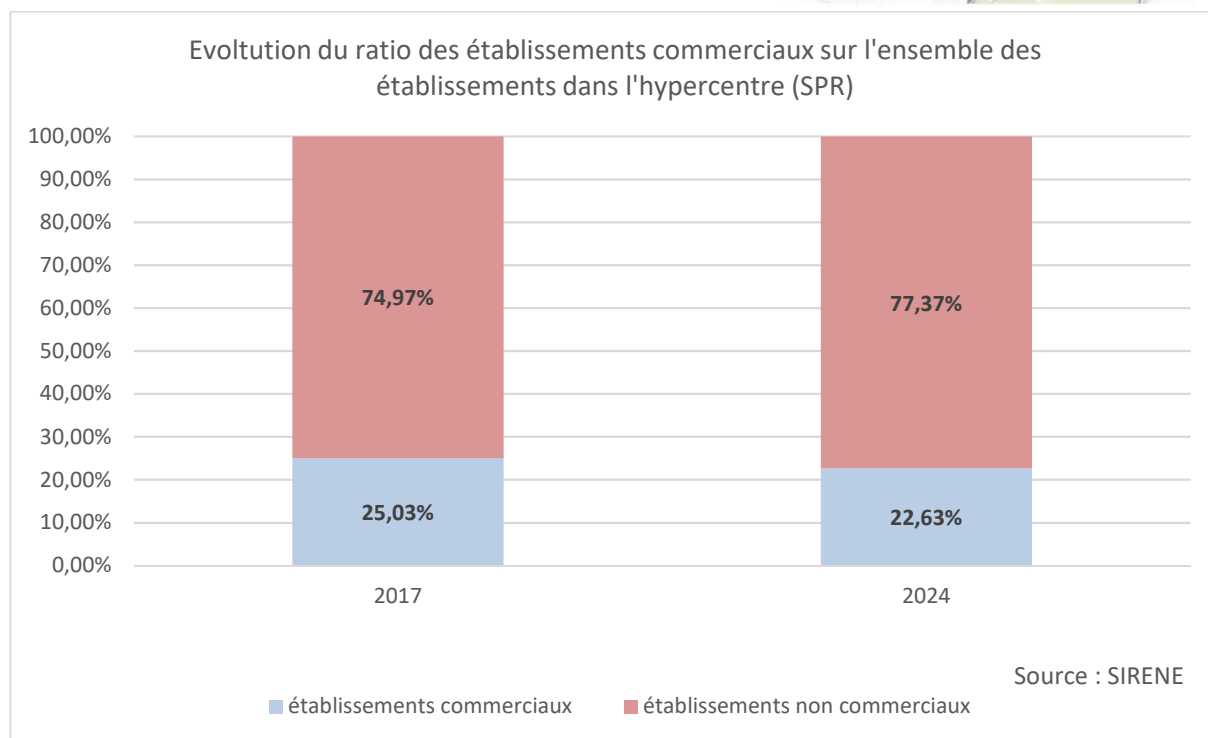
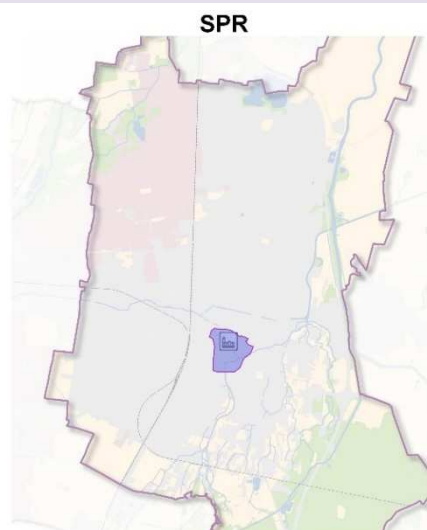
Évolution relative de la part d'établissements commerciaux dans « l'hypercentre » depuis 2017

Le présent indicateur retient comme secteur géographique d'analyse le quartier couvert par le SPR, soit « l'hypercentre » de Colmar.

L'analyse consiste à étudier l'ensemble des établissements inscrits dans le registre SIRENE.

Une large variété d'établissements sont enregistrés dans « l'hypercentre ». Ces établissements exercent un très vaste panel d'activités différentes.

Un premier graphique propose de suivre l'évolution de la part d'établissements commerciaux sur l'ensemble des établissements enregistrés dans « l'hypercentre » :



Environ **23% des établissements** enregistrés dans le registre SIRENE exercent une **activité principalement commerciale en 2024**. Cette part présente une tendance relative à la baisse au cours du temps (25% en 2017).

Ainsi, la majorité des activités exercées au sein du « centre élargi » est de nature non commerciale. Les graphiques des pages suivantes étudieront :

- Dans un 1^{er} temps, les évolutions de l'ensemble des activités ;
- Dans un 2nd temps, les évolutions des activités commerciales uniquement.

Il est nécessaire de prendre du recul vis-à-vis des interprétations des tableaux d'analyse suivants, du fait de la difficulté de rendre compte de la réalité du type d'établissement au regard de la nomenclature NAF.

HYPERCENTRE – TOUTES ACTIVITES

Les 10 principales activités en 2024 dans l'hypercentre et évolution par rapport à 2017

Picto	Top 10 des activités les plus exercées en 2024 dans l'hypercentre (SPR)	Part (%) 2017	Part (%) 2024	Evolution 2017-2024
	68.20B - Location de terrains et d'autres biens immobiliers Ex. : location d'immeubles non résidentiels, promotion immobilière, location de fonds de commerces, etc.	18,8%	17,5%	-1,3 pts
	68.20A - Location de logements Ex. : location d'appartements et de maisons, vides ou meublés destinés à l'habitation principale ou secondaire.	3,3%	9,6%	6,3 pts
	56.10A - Restauration traditionnelle Ex. : l'activité de restauration avec un service à la table.	5,2%	5,4%	0,2 pts
	47.71Z - Commerce de détail d'habillement en magasin spécialisé Ex. : habillement, accessoires du vêtement, fourrure, etc.	6,1%	5,3%	-0,8 pts
	69.10Z - Activités juridiques Ex. : conseil et représentation juridique, notaires, huissiers, juges, arbitres, etc.	5,3%	4,2%	-1,1 pts
	81.10Z - Activités combinées de soutien lié aux bâtiments Ex. : prestation de services, nettoyage, gardiennage, etc.	4,3%	4,0%	-0,3 pts
	56.10C - Restauration de type rapide Ex. : fourniture au comptoir d'aliments et de boisson à consommer sur place ou à emporter.	2,1%	3,0%	0,9 pts
	94.99Z - Autres organisations fonctionnant par adhésion volontaire Ex. : associations, organisations militantes, etc.	3,0%	3,0%	0,0 pts
	47.78C - Autres commerces de détail spécialisés divers Ex. : souvenirs, matériel photo, objets artisanaux, articles religieux, art, produits non alimentaires, etc.	2,3%	2,6%	0,3 pts
	56.30Z - Débits de boissons Ex. : bars, cafés, vendeurs de boissons itinérants, etc.	1,3%	1,2%	-0,1 pts

Source : INSEE, répertoire Sirene

Le tableau ci-dessus met en lumière les 10 principales activités exercées dans l'hypercentre de Colmar en 2024, comparées à 2017, avec une attention particulière à l'évolution de leurs parts respectives.

Les activités immobilières dominantes :

- **Location de logements** : Avec une progression notable de **6,3 points** (passant de 3,3 % en 2017 à 9,6 % en 2024), cette catégorie pourrait illustrer l'essor significatif de la location de meublés touristiques.

Restauration et boisson :

- **Restauration traditionnelle et restauration rapide** : Ces activités connaissent une dynamique positive, avec une hausse respective de 0,2 point et 0,9 point.
- **Débits de boissons** (bars, cafés, etc.) : Bien qu'en légère diminution (-0,1 point), ils occupent désormais la 10e place du classement.

Commerces de détail :

- **Habillement** : ce secteur reste l'activité commerciale dominante, bien qu'il marque un recul relatif de -0,8 points entre 2017 et 2024.
- **Souvenirs et autres articles divers** : ce segment connaît une hausse relative de +0,3 point.

HYPERCENTRE – ZOOM SUR LES COMMERCES

Les 10 principales activités commerciales en 2024 dans l'hypercentre et évolution par rapport à 2017

Picto	Top 10 des activités commerciales les plus exercées en 2024 dans l'hypercentre (SPR)	Part (%) 2017	Part (%) 2024	Evolution 2017-2024
	47.71Z - Commerce de détail d'habillement en magasin spécialisé Ex. : habillement, accessoires du vêtement, fourrure, etc.	24,5%	23,6%	-0,9 pts
	47.78C - Autres commerces de détail spécialisés divers Ex. : souvenirs, matériel photo, objets artisanaux, articles religieux, art, produits non alimentaires, etc.	9,2%	11,7%	2,5 pts
	47.29Z - Autres commerces de détail alimentaires en magasin spécialisé Ex. : épicerie, produits laitiers, œufs, etc.	3,9%	4,7%	0,8 pts
	47.24Z - Commerce de détail de pain, pâtisserie et confiserie en magasin spécialisé Ex. : le commerce de détail de confiserie, chocolaterie, pain et pâtisserie non auto-produite.	2,7%	3,7%	1,0 pts
	47.72A - Commerce de détail de la chaussure Ex. : commerce de détail de chaussures.	5,5%	3,5%	-2,0 pts
	47.77Z - Commerce de détail d'articles d'horlogerie et de bijouterie en magasin spécialisé Ex. : bijouterie.	4,1%	3,5%	-0,6 pts
	47.59B - Commerce de détail d'autres équipements du foyer Ex. : lampes, ustensiles ménagers, instruments de musique, systèmes d'alarmes, etc.	3,0%	3,5%	0,5 pts
	47.25Z - Commerce de détail de boissons en magasin spécialisé Ex. : le commerce de détail de boissons (non destinées à la consommation sur place).	2,5%	2,8%	0,3 pts
	47.11B - Commerce d'alimentation générale Ex. : prédominance alimentaire en magasin d'une surface de vente inférieure à 120 m ² .	1,8%	2,8%	1,0 pts
	47.99A - Vente à domicile Ex. : vente directe ou démarcheurs, etc.	2,1%	2,6%	0,5 pts

Source : INSEE, répertoire Sirene

Le tableau ci-dessus met en lumière les 10 principales activités **commerciales** exercées dans l'hypercentre de Colmar en 2024, comparées à 2017, avec une attention particulière à l'évolution de leurs parts respectives.

Stabilité dans le haut du classement :

Le classement met en évidence la prédominance de deux activités commerciales majeures entre 2017 et 2024 :

- **Le commerce de détail d'habillement en magasin spécialisé** conserve la première place avec une part de 23,6 % en 2024 (contre 24,5 % en 2017). Bien que sa part diminue légèrement de 0,9 point, il reste l'activité la plus représentée dans l'hypercentre.
- **Les autres commerces de détail spécialisés divers** (magasins de souvenirs, objets artisanaux, produits non alimentaires, etc.) restent en deuxième position. Leur part connaît une **hausse significative de 2,5 points**, passant de 9,2 % en 2017 à 11,7 % en 2024.

Dynamique positive des commerces alimentaires spécialisés :

- **Les commerces de détail alimentaires en magasin spécialisé** (épiceries, produits laitiers, etc.) progressent, passant de 3,9 % à 4,7 % (+0,8 point).
- Une **augmentation marquante de la vente de pain, pâtisseries et confiseries sans production artisanale** (+1 point) est également notée. Ce type de dépôt-vente où la production est délocalisée peut soulever la question des livraisons matinales en camion, et donc de l'accessibilité poids lourds de l'hypercentre.

Recul des commerces non alimentaires traditionnels :

Les activités liées aux équipements et à la mode montrent une certaine régression :

- **Le commerce de chaussures** enregistre une baisse notable, passant de 5,5 % à 3,5 % (-2 points).
- Une tendance similaire est observée pour **les bijouteries et horlogeries**, dont la part diminue de 0,6 point.

Apparition de nouvelles dynamiques dans le Top 10 :

- **Le commerce d'alimentation générale** (magasins de proximité avec une surface de vente inférieure à 120 m²) passe de 1,8 % en 2017 à 2,8 % en 2024 (+1 point), marquant une tendance vers des points de vente plus accessibles et adaptés aux besoins quotidiens.

La montée des commerces alimentaires :

Le tableau met en lumière une tendance générale :

- Une **hausse globale des commerces alimentaires** (épiceries, boissons, pain, alimentation générale).
- En parallèle, une **baisse relative des commerces non alimentaires**, notamment ceux de mode et d'équipements spécialisés, est observée.

On retiendra que l'appareil commercial, certes en baisse entre 2017 et 2024, **résiste** tout de même au sein de l'hypercentre. La place du commerce de détail et notamment de l'habillement reste prépondérante.

CENTRE ELARGI - PART DES COMMERCES DANS LES ACTIVITES

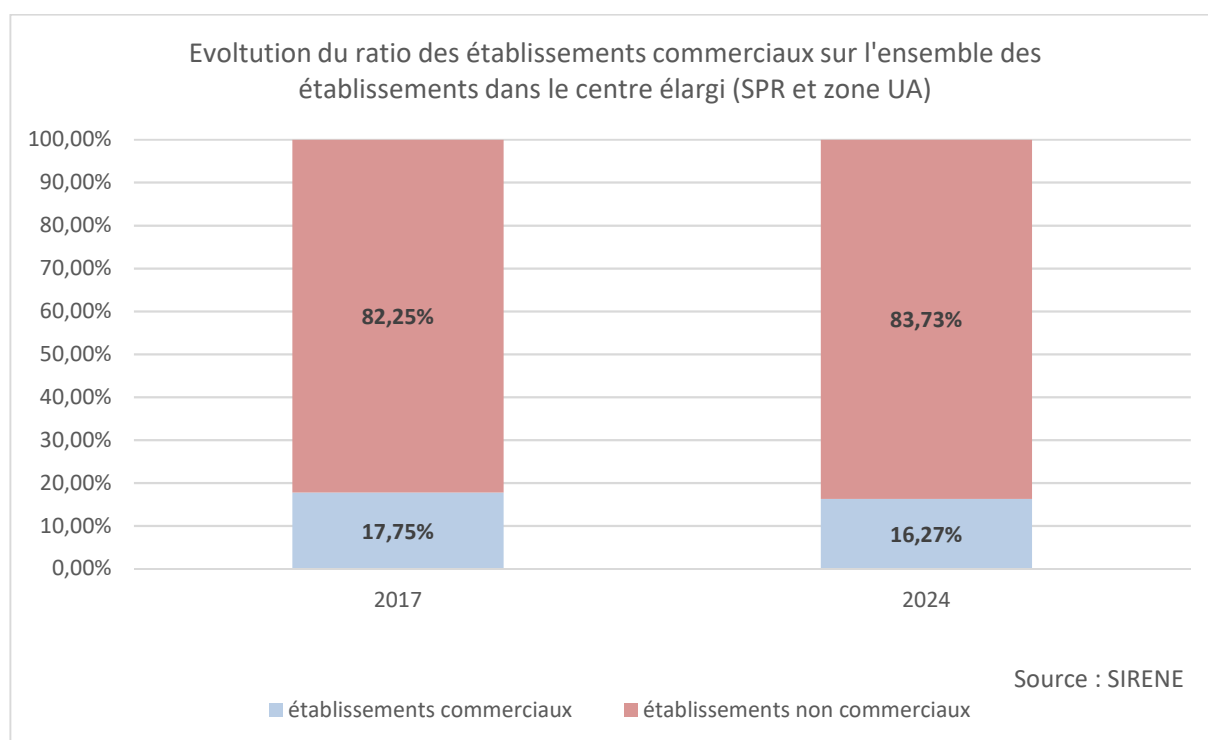
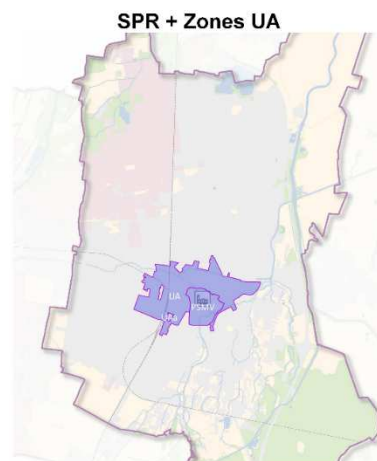
Évolution relative de la part d'établissements commerciaux dans le « centre élargi » depuis 2017

Le présent indicateur retient comme secteur géographique d'analyse le quartier couvert par le SPR ainsi que la zone UA.

L'analyse consiste à étudier l'ensemble des établissements inscrits dans le registre SIRENE.

Une large variété d'établissements est enregistrée dans le « centre élargi ». Ces établissements exercent un très vaste panel d'activités différentes.

Un premier graphique propose de suivre l'évolution de la part d'établissements commerciaux sur l'ensemble des établissements enregistrés dans le « centre élargi » :



Environ **16% des établissements** enregistrés dans le registre SIRENE exercent une **activité principalement commerciale**. Cette part présente une légère tendance à la baisse au cours du temps.

Ainsi, la majorité des activités exercées au sein du « centre élargi » est de nature non commerciale. Les graphiques des pages suivantes étudieront :

- Dans un 1^{er} temps, les évolutions de l'ensemble des activités ;
- Dans un 2nd temps, les évolutions des activités commerciales uniquement.

Il est nécessaire de prendre du recul vis-à-vis des interprétations des tableaux d'analyse suivants, du fait de la difficulté de rendre compte de la réalité du type d'établissement au regard de la nomenclature NAF.

Pour le secteur du Centre élargi, là encore, relevons que le commerce résiste.

CENTRE ELARGI – TOUTES ACTIVITES

Les 10 principales activités en 2024 dans le centre élargi et évolution par rapport à 2017

Picto	Top 10 des activités les plus exercées en 2024 dans le centre élargi (SPR + UA)	Part (%) 2017	Part (%) 2024	Evolution 2017-2024
	68.20B - Location de terrains et d'autres biens immobiliers Ex. : location d'immeubles non résidentiels, promotion immobilière, location de fonds de commerces, etc.	17,3%	15,0%	-2,3 pts
	68.20A - Location de logements Ex. : location d'appartements et de maisons, vides ou meublés destinés à l'habitation principale ou secondaire.	3,9%	11,1%	7,2 pts
	94.99Z - Autres organisations fonctionnant par adhésion volontaire Ex. : associations, organisations militantes, etc.	4,5%	4,2%	-0,3 pts
	81.10Z - Activités combinées de soutien lié aux bâtiments Ex. : prestation de services, nettoyage, gardiennage, etc.	4,5%	3,7%	-0,8 pts
	56.10A - Restauration traditionnelle Ex. : l'activité de restauration avec un service à la table.	3,4%	3,4%	0,0 pts
	47.71Z - Commerce de détail d'habillement en magasin spécialisé Ex. : habillement, accessoires du vêtement, fourrure, etc.	3,4%	2,7%	-0,7 pts
	56.10C - Restauration de type rapide Ex. : fourniture au comptoir d'aliments et de boisson à consommer sur place ou à emporter.	1,9%	2,2%	0,3 pts
	69.10Z - Activités juridiques Ex. : conseil et représentation juridique, notaires, huissiers, juges, arbitres, etc.	2,6%	2,0%	-0,6 pts
	96.02A - Coiffure Ex. : le lavage, la coupe, la mise en plis, la teinture, la coloration, le rasage et la taille de la barbe, etc.	1,6%	1,5%	-0,1 pts
	70.22Z - Conseil pour les affaires et autres conseils de gestion Ex. : comptabilité, gestion, contrôle budgétaire, etc.	1,3%	1,4%	0,1 pts

Source : INSEE, répertoire Sirene

Le tableau ci-dessus met en lumière les 10 principales activités exercées dans le centre élargi de Colmar en 2024, comparées à 2017, avec une attention particulière à l'évolution de leurs parts respectives.

Stabilité des activités dominantes :

Le centre élargi montre une relative stabilité dans la répartition des activités économiques entre 2017 et 2024. Les activités immobilières continuent de dominer :

- **La location de terrains et d'autres biens immobiliers** reste en tête, bien que sa part diminue légèrement (-2,3 points).
- **La location de logements**, quant à elle, connaît un **essor très significatif** (+7,2 points), passant de la 5^e à la 2^e place. Cela pourrait refléter l'augmentation des meublés touristiques, un phénomène en plein essor sur la période d'analyse.

Évolutions spécifiques et dynamiques contrastées :

- **Activités associatives et organisations militantes** : Bien qu'elles restent dans le top 10, leur part subit un léger recul (-0,3 point). Ce résultat est similaire à d'autres zones et ne permet pas de tirer des conclusions définitives.
- **Restauration** : La restauration traditionnelle conserve une part stable (3,4 %), tandis que la restauration rapide progresse légèrement (+0,3 point).
- **Commerces de détail d'habillement** : Leur part diminue légèrement (-0,7 point), probablement en raison des changements dans les habitudes d'achat (essor du e-commerce), phénomène observé à l'échelle nationale.

CENTRE ELARGI – ZOOM SUR LES COMMERCES

Les 10 principales activités commerciales en 2024 dans le centre élargi et évolution par rapport à 2017

Picto	Top 10 des activités commerciales les plus exercées en 2024 dans le centre élargi (SPR + UA)	Part (%) 2017	Part (%) 2024	Evolution 2017-2024
	47.71Z - Commerce de détail d'habillement en magasin spécialisé Ex. : habillement, accessoires du vêtement, fourrure, etc.	18,9%	16,8%	-2,1 pts
	47.78C - Autres commerces de détail spécialisés divers Ex. : souvenirs, matériel photo, objets artisanaux, articles religieux, art, produits non alimentaires, etc.	7,9%	8,2%	0,3 pts
	47.99A - Vente à domicile Ex. : vente directe ou démarcheurs, etc.	5,6%	7,2%	1,6 pts
	47.29Z - Autres commerces de détail alimentaires en magasin spécialisé Ex. : épicerie, produits laitiers, œufs, etc.	3,6%	4,1%	0,5 pts
	47.72A - Commerce de détail de la chaussure Ex. : commerce de détail de chaussures.	3,8%	2,8%	-1,0 pts
	47.89Z - Autres commerces de détail sur éventaies et marchés Ex. : tapis, moquettes, livres, jeux et jouets, appareils ménagers, etc.	3,9%	2,7%	-1,2 pts
	47.78A - Commerces de détail d'optique Ex. : opticiens, matériel photo, optiques de précision, etc.	2,2%	2,7%	0,5 pts
	46.19B - Autres intermédiaires du commerce en produits divers Ex. : services d'intermédiaire du commerce de gros de produits divers.	1,8%	2,7%	0,9 pts
	47.11B - Commerce d'alimentation générale Ex. : prédominance alimentaire en magasin d'une surface de vente inférieure à 120 m ² .	1,6%	2,6%	1,0 pts
	47.91B - Vente à distance sur catalogue spécialisé Ex. : commerce de détail spécialisé par correspondance et/ou par internet.	1,0%	2,6%	1,6 pts

Source : INSEE, répertoire Sirene

Le tableau ci-dessus met en lumière les 10 principales activités **commerciales** exercées dans le centre élargi de Colmar en 2024, comparées à 2017, avec une attention particulière à l'évolution de leurs parts respectives.

Stabilité dans le classement dominant :

Le Top 3 reste inchangé entre 2017 et 2024, malgré des évolutions dans les parts :

- **Commerce de détail d'habillement** : Toujours en tête avec 16,8 %, bien que sa part diminue de -2,1 points.
- **Autres commerces de détail spécialisés divers** : Ces magasins (souvenirs, artisanat, etc.) conservent la deuxième position avec une légère hausse de 0,3 point, atteignant 8,2 %.
- **Vente à domicile** (vente directe, démarcheurs, etc.) : Avec une progression marquée de +1,6 point, cette activité renforce sa place en 3^e position, passant de 5,6 % en 2017 à 7,2 % en 2024.

Évolutions contrastées pour d'autres commerces :

- **Commerces de chaussures** : En recul de -1,0 point, leur part tombe à 2,8 %.
- **Opticiens** : Bien que leur part reste modeste (2,7 %), ils progressent de +0,5 point.



- « Le centre-ville de Colmar évolue-t-il encore en faveur des Colmariens ? »
- « Il faudrait faire revenir les familles au centre-ville. »

N°	Indicateur	Résultats	Degré d'atteinte
5	Évolution des activités économiques et commerciales du centre-ville	<i>Au sein de l'hypercentre (SPR) :</i> On constate un maintien de l'appareil commercial et une hausse des activités de restauration (traditionnelle et rapide), en proportion. Concernant les commerces de détail, les commerces alimentaires se développent relativement plus que les commerces non alimentaires qui marquent un recul. <i>Au sein du centre élargi (SPR + UA) :</i> On retiendra une certaine stabilité de la diversité économique du centre élargi, avec un essor notable de la location de logements, très certainement dû aux meublés de tourisme. On constate une baisse générale des activités de commerces en boutiques « physiques » au profit de la vente à distance et des activités d'intermédiaires du commerce. Nuance à apporter, certaines boutiques « physiques » semblent bien se développer : opticiens, souvenirs, commerces alimentaires.	

Outils pour un futur PLU


- Dans le cadre d'une révision du PLU, le futur règlement pourra différencier commerce de détail et commerce de gros et traiter les restaurants à part. Ces possibilités permettront d'affiner la réglementation du commerce. Toutefois, le code de l'Urbanisme ne permet pas de différencier « artisanat et commerce de détail » qui forment une unique destination. L'hypercentre n'est toutefois pas concerné par cette remarque puisque régi par le plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV).
- La nouvelle mouture réglementaire permet également de différencier les règles d'urbanisme selon les étages. Cette possibilité peut s'avérer propice pour favoriser et réglementer les rez-de-chaussée commerciaux en zone urbaine.

Source : SIRENE (INSEE)	Format : Quantitatif	Temporalité : 2017-2024	Échelle : Zonage PLU
-----------------------------------	--------------------------------	-----------------------------------	--------------------------------

Méthodologie :

Analyser l'évolution du tissu économique et commercial des zones résidentielles mixtes du PLU, en comparant la localisation des établissements enregistrés dans le fichier SIRENE entre deux dates.

L'analyse s'appuie sur la catégorisation des établissements du fichier SIRENE (codes NAF) et pas sur les destinations du code de l'Urbanisme.

La NAF, nomenclature d'activités française, est une nomenclature des activités économiques productives, principalement élaborée pour faciliter l'organisation de l'information économique et sociale.

De plus, l'analyse en proportion est préférée aux effectifs, de façon à limiter les biais méthodologiques (effectifs faibles, mutation du jeu de données...)

Les commentaires doivent être compris comme des interprétations de données Le conditionnel reste de mise.

Objectif du PLU :

L'orientation 1.4. de l'axe A du PADD comprend l'objectif suivant :

« La Ville entend accompagner ces nouvelles structures, en favorisant leur implantation, notamment dans les secteurs à dominante résidentielle, où elles peuvent, en fonction de la nature de leur activité, logiquement trouver leur place et participer ainsi à la vie des quartiers (mixité habitat-emploi) en contribuant à limiter les déplacements pendulaires. »

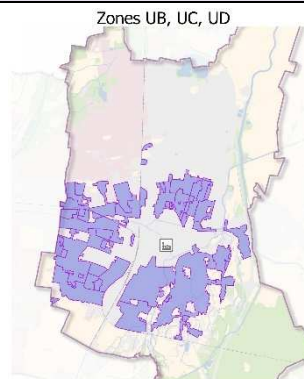
L'orientation 2.2. de l'axe A du PADD comprend l'objectif suivant :

« La vitalité du tissu commercial colmarien participe du rayonnement de l'agglomération. À ce titre, il est nécessaire de préserver sa lisibilité, tant pour les habitants que pour les visiteurs. »

Résultat clé :

Environ **12%** des établissements enregistrés dans le registre SIRENE exercent une activité principalement commerciale.

Le présent indicateur retient comme secteur géographique d'analyse les quartiers à dominante résidentielle du PLU, à savoir la somme des zones UB, UC et UD :



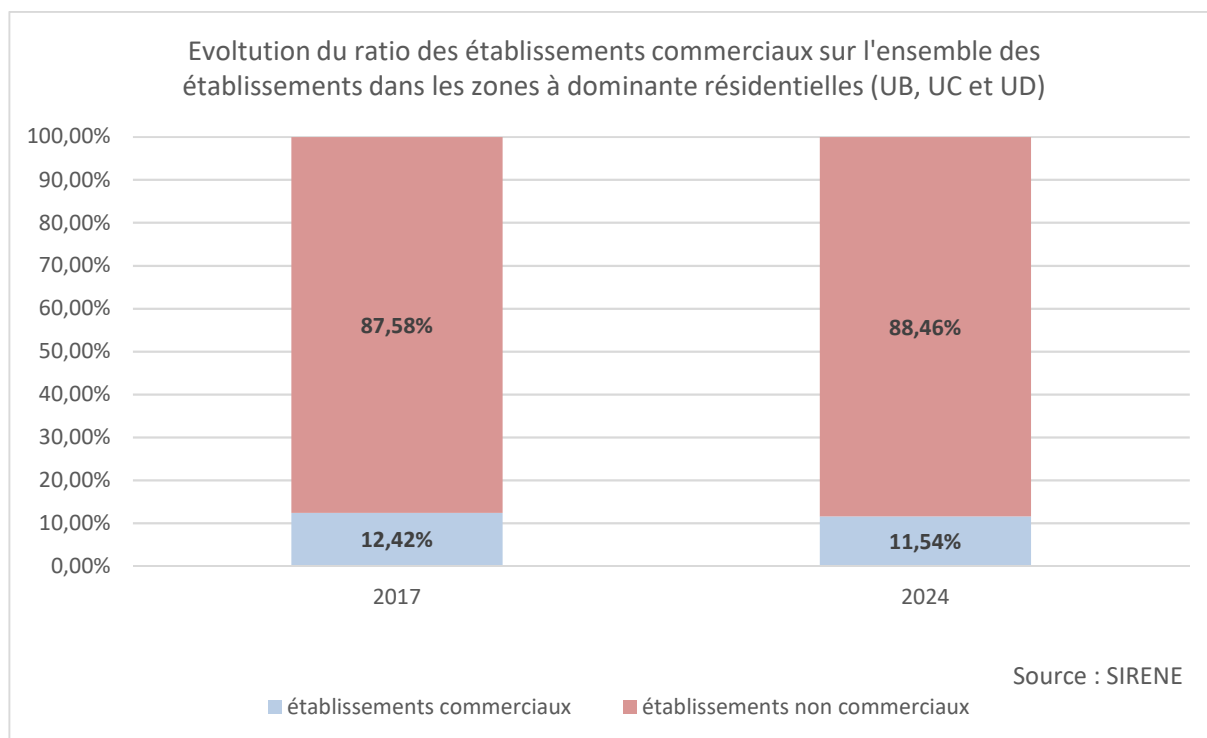
ZONES RESIDENTIELLES MIXTES - PART DES COMMERCE DANS LES ACTIVITES

Évolution relative de la part d'établissements commerciaux dans les zones à dominante résidentielle depuis 2017

L'analyse consiste à étudier l'ensemble des établissements inscrits dans le registre SIRENE.

Premier enseignement : malgré une dominante d'habitat, une large variété d'établissements sont enregistrés dans les quartiers résidentiels. Ces établissements exercent un très vaste panel d'activités différentes.

Un premier graphique propose de suivre l'évolution de la part d'établissements commerciaux sur l'ensemble des établissements enregistrés dans les zones à dominante résidentielle :



Environ **12% des établissements** enregistrés dans le registre SIRENE exercent **une activité principalement commerciale**. Cette part présente une très légère tendance à la baisse au cours du temps.

Ainsi, la majorité des activités exercées au sein des zones à dominante résidentielle est de nature non commerciale. Les graphiques de la page suivante étudieront de près ces principales activités et leurs évolutions.

Il est nécessaire de prendre du recul vis-à-vis des interprétations des tableaux d'analyse suivants, du fait de la difficulté de rendre compte de la réalité du type d'établissement au regard de la nomenclature NAF.

ZONES RESIDENTIELLES MIXTES – TOUTES ACTIVITES

Les 10 principales activités en 2024 dans les zones à dominantes résidentielles et évolution par rapport à 2017

Picto	Top 10 des activités les plus exercées en 2024 dans les zones à dominantes résidentielles (UB, UC et UD)	Part (%) 2017	Part (%) 2024	Evolution 2017-2024
	68.20B - Location de terrains et d'autres biens immobiliers Ex. : location d'immeubles non résidentiels, promotion immobilière, location de fonds de commerces, etc.	19,0%	19,5%	0,5 pts
	68.20A - Location de logements Ex. : location d'appartements et de maisons, vides ou meublés destinés à l'habitation principale ou secondaire.	3,1%	4,9%	1,8 pts
	81.10Z - Activités combinées de soutien lié aux bâtiments Ex. : prestation de services, nettoyage, gardiennage, etc.	5,1%	4,4%	-0,7 pts
	94.99Z - Autres organisations fonctionnant par adhésion volontaire Ex. : associations, organisations militantes, etc.	5,1%	4,4%	-0,7 pts
	53.20Z - Autres activités de poste et de courrier Ex. : poste, livraison à domicile, coursiers urbains, livraison de pizzas, transport de repas, portage de journaux, etc.	0,1%	2,7%	2,6 pts
	70.22Z - Conseil pour les affaires et autres conseils de gestion Ex. : comptabilité, gestion, contrôle budgétaire, etc.	1,6%	2,3%	0,7 pts
	47.99A - Vente à domicile Ex. : vente directe ou démarcheurs, etc.	2,0%	2,0%	0,0 pts
	86.90D - Activités des infirmiers et des sages-femmes Ex. : infirmiers, sages-femmes, hygiénistes dentaires, etc.	1,9%	1,5%	-0,4 pts
	96.09Z - Autres services personnels nca Ex. : astrologues, hôtesse, agences matrimoniales, sophrologues, tatoueurs, psychologues, etc.	0,9%	1,5%	0,6 pts
	81.21Z - Nettoyage courant des bâtiments Ex. : nettoyage courant (non spécialisé) de tous types de bâtiments.	0,9%	1,4%	0,5 pts

Source : INSEE, répertoire Sirene

Le tableau ci-dessus met en lumière les 10 principales activités exercées dans les zones à dominante résidentielle en 2024, comparées à 2017, avec une attention particulière à l'évolution de leurs parts respectives.

Dominance des activités immobilières :

Les activités immobilières restent prédominantes dans ces zones :

- **La location de terrains et autres biens immobiliers** conserve la première place avec une légère progression (+0,5 point), atteignant 19,5 %.
- **La location de logements** enregistre une hausse marquée de +1,8 point, passant de 3,1 % à 4,9 % en 2024.

Une montée en puissance des livraisons à domicile :

- **Les activités de poste et de courrier**, nouvelles dans le Top 10, passent directement à la 5^e place avec une part de 2,7 % (+2,6 points). Ce phénomène est potentiellement lié à l'ubérisation des services, qui touche particulièrement les secteurs de la livraison.

Recul (et/ou regroupement ?) des activités de soins de ville :

- En 2017, les **médecins** représentaient la 5^{ème} activité la plus exercée en zones résidentielles. En 2024, ils n'apparaissent plus dans le Top 10.
- De même, les **kinés** qui occupaient la 9^{ème} place en 2017, sortent du Top 10.
- Enfin, les **infirmières** et **sages-femmes** passent de la 7^{ème} à la 8^{ème} place.

L'accès à la médecine de ville et aux soins de proximité apparaît comme un enjeu à venir. Ce d'autant plus pour une population vieillissante.

ZONES RESIDENTIELLES MIXTES – ZOOM SUR LES COMMERCES

Les 10 principales activités commerciales en 2024 dans les zones à dominantes résidentielles et évolution par rapport à 2017

Picto	Top 10 des activités commerciales les plus exercées en 2024 dans les zones à dominantes résidentielles (UB, UC et UD)	Part (%) 2017	Part (%) 2024	Evolution 2017-2024
	47.99A - Vente à domicile Ex. : vente directe ou démarcheurs, etc.	16,0%	17,7%	1,7 pts
	45.11Z - Commerce de voitures et de véhicules automobiles légers Ex. : commerce de gros et de détail de véhicules neufs ou usagés.	8,1%	9,7%	1,6 pts
	46.19B - Autres intermédiaires du commerce en produits divers Ex. : services d'intermédiaire du commerce de gros de produits divers.	5,4%	9,4%	4,0 pts
	47.91B - Vente à distance sur catalogue spécialisé Ex. : commerce de détail spécialisé par correspondance et/ou par internet.	3,3%	5,6%	2,3 pts
	47.89Z - Autres commerces de détail sur éventaies et marchés Ex. : tapis, moquettes, livres, jeux et jouets, appareils ménagers, etc.	6,5%	4,9%	-1,6 pts
	47.91A - Vente à distance sur catalogue général Ex. : commerce de détail de tous types de produits par correspondance et/ou par internet.	1,2%	3,7%	2,5 pts
	10.71C - Boulangerie et boulangerie-pâtisserie Ex. : fabrication à caractère artisanal associée à la vente au détail de pains, de viennoiserie, etc.	2,8%	3,1%	0,3 pts
	47.81Z - Commerce de détail alimentaire sur éventaies et marchés Ex. : fruits et légumes frais, viandes, confiseries, etc.	3,7%	2,8%	-0,9 pts
	47.99B - Vente par automates et autres commerces de détail hors magasin, éventaies ou marchés nca Ex. : distributeurs automatiques, ventes aux enchères hors magasin, etc.	3,5%	2,7%	-0,8 pts
	47.82Z - Commerce de détail de textiles, d'habillement et de chaussures sur éventaies et marchés Ex. : vente de tissu, vêtements et chaussures, etc.	4,2%	2,5%	-1,7 pts

Source : INSEE, répertoire Sirene

Le tableau ci-dessus met en lumière les 10 principales activités **commerciales** exercées dans les zones à dominante résidentielle en 2024, comparées à 2017, avec une attention particulière à l'évolution de leurs parts respectives.

Les dominantes stables : Vente à domicile et commerce de voitures :

- **La vente à domicile** reste en tête avec une part de 17,7 % en 2024 (+1,7 point).
- **Le commerce de voitures et véhicules automobiles légers** conserve la deuxième position avec 9,7 % (+1,6 point).

Numérisation des pratiques commerciales :

- **Les intermédiaires du commerce en produits divers** progressent de +4,0 points, atteignant 9,4 %, une évolution marquante reflétant leur rôle croissant dans les chaînes d'approvisionnement modernes.
- **La vente à distance sur catalogue spécialisé** (5,6 %, +2,3 points) monte à la 4^e place, suivie par la **vente à distance sur catalogue général**, qui entre dans le classement à la 6^e place avec 3,7 % (+2,5 points).

Ces évolutions semblent illustrer la **numérisation des pratiques commerciales**, notamment via des outils tels que le *clik and collect* et les plateformes en ligne.

D'autres constats plus contrastés :

- **Les boulangeries et boulangeries-pâtisseries** progressent légèrement (+0,3 point), atteignant 3,1 %.

N°	Indicateur	Résultats	Degré d'atteinte
6	Évolution des activités économiques et commerciales au sein des zones résidentielles mixtes du PLU	<i>Évolution de l'ensemble des activités :</i> L'analyse semble bien refléter l'évolution de notre société : dominance des activités immobilières, « uberisation » et livraisons à domicile en nette hausse, recul des activités de médecine et de soins de ville.	● ○ ○
		<i>Évolution des commerces uniquement :</i> L'analyse semble bien refléter l'évolution de nos pratiques d'achat, avec un recours grandissant à la vente en ligne et une baisse de l'offre sur les marchés et éventaies. La vente à domicile et le commerce de voitures restent les activités dominantes en zones résidentielles.	● ○ ○

Outil pour un futur PLU



L'accompagnement d'une mixité fonctionnelle raisonnée et compatible avec le voisinage immédiat d'habitations constituera un des enjeux de la réglementation urbaine d'un futur PLU.

**Source :**BD OCS GE 2
(Région)**Format :**

Quantitatif

Temporalité :

2010-2021

Échelle :

Zonage PLU

Méthodologie :

Analyser l'évolution du pourcentage de surfaces perméables au sein des zones d'activités économiques du PLU grâce aux données d'occupation du sol.

La donnée d'occupation du sol utilisée est l'Occupation du Sol à Grande échelle de la Région Grand Est, qui décrit l'occupation du sol selon 4 niveaux ainsi que la perméabilité (niveau 5). Le millésime 2010 représente la situation 2007 et le millésime 2021 la situation 2021.

Vigilance : ici le pas de temps observé dépasse largement la période d'application du PLU approuvé en mars 2017. En effet, du fait de la disponibilité des données, la période d'analyse couvre les années 2007 à 2021.

Objectif du PLU :

L'orientation 3.5. de l'axe A du PADD comprend l'objectif suivant :

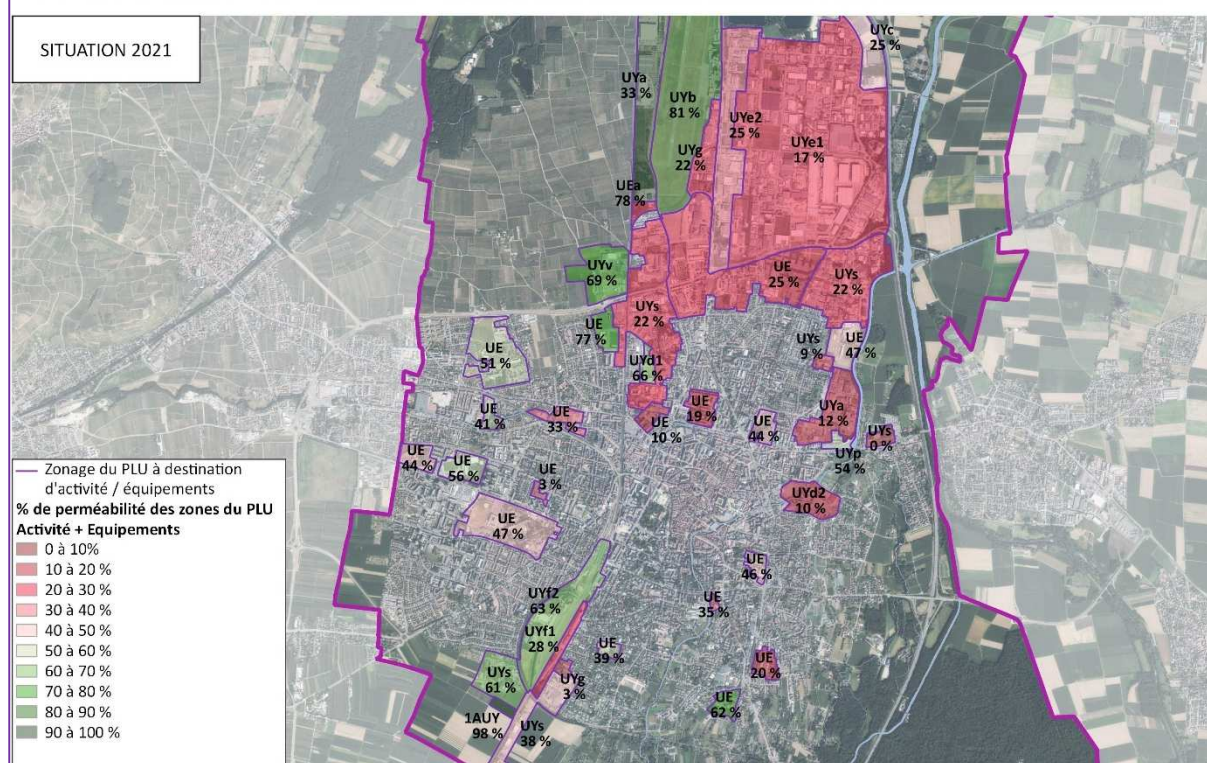
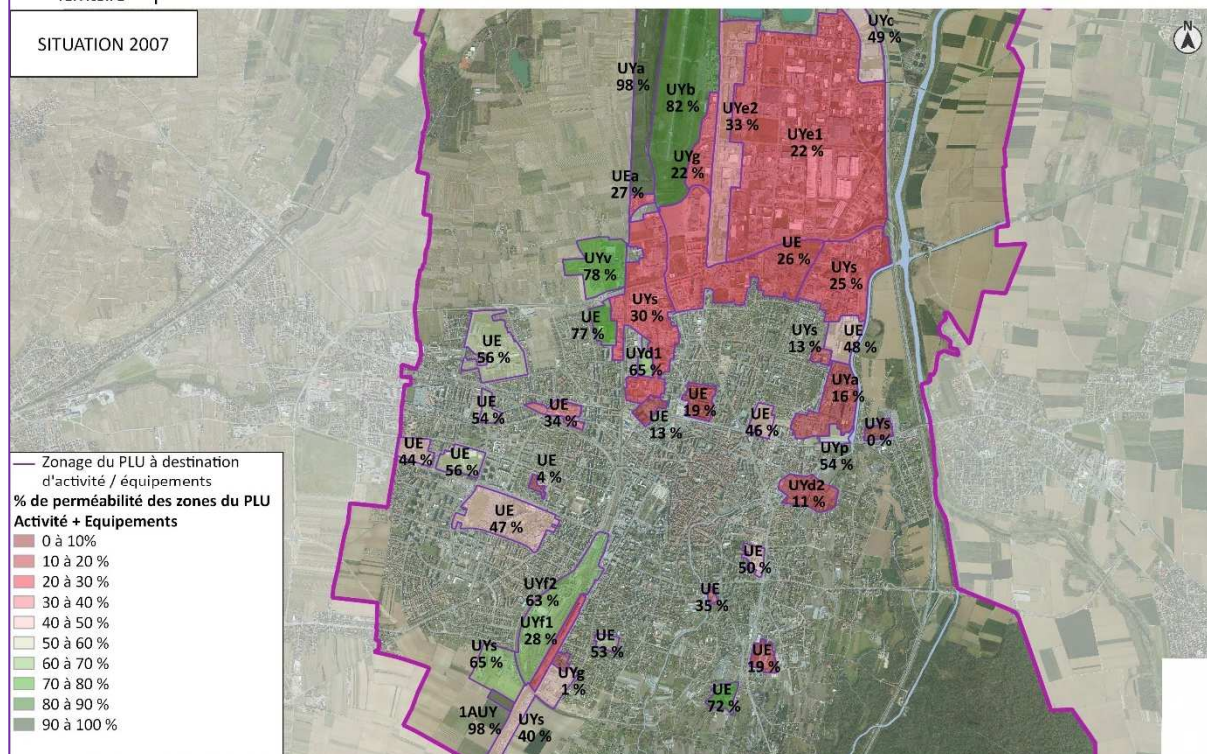
« Les zones d'activités plurifonctionnelles existantes sont occupées par des activités dont les bâtiments présentent des volumes et des formes très divers, en fonction des impératifs des entreprises. Cette hétérogénéité conduit à un appauvrissement de la qualité paysagère des zones, peu valorisante tant pour la ville que pour les entreprises. »

Résultat clé :

Entre 2007 et 2021, la perméabilité des zones d'activités a **baissé** au total de **6,7 points**, passant de 41,3% à 34,6%.

Les cartographies des pages suivantes présentent :

- La perméabilité des sols en zones d'activités en 2007 et en 2021 (en pourcentage)
- L'évolution de la perméabilité des sols en zones d'activités entre 2007 et 2021 (en points de pourcentage).



Ville de Colmar, Service Etudes d'urbanisme - Edité le 04.12.2024 - Source : Ortho 2007 et 2021, Colmar Agglomération, OCSGE2 RGE

0 500 1 000 m

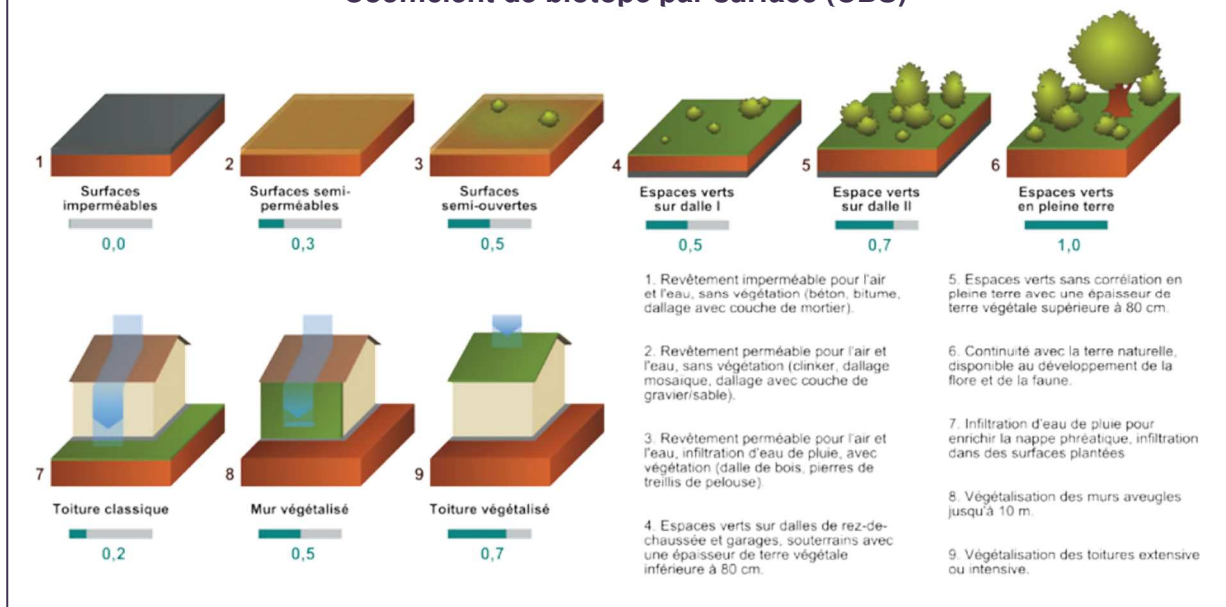


- L'étude de densification, obligatoire dans le cadre de la prochaine révision du PLU, permettra une meilleure appropriation de la question de la perméabilité.

La modification n°3 a pris des dispositions en faveur de la végétalisation des zones d'activités et zones mixtes :

- Augmentation du nombre d'arbres imposés lors de l'aménagement de stationnements en zones d'activités (de 6 arbres par place avant la modification à 12).
- La part d'espaces verts est montée à 35% dans les secteurs UYd (dans lequel l'habitat est autorisé).
- Un minimum de 30% d'espaces en pleine terre est introduit en UYd (dans lequel l'habitat est autorisé).
- Le coefficient de biotope par surface (CBS), introduit dans cette modification dans certaines zones 1AU, pourra également limiter l'impact des opérations urbaines en accentuant leur végétalisation.

Coefficient de biotope par surface (CBS)



Certaines collectivités ont fait le choix d'imposer un CBS en zones d'activités.



Application du CBS en zone d'activité à Saint-Louis © ADAUHR



- Par ailleurs, l'article 101 de la loi dite « Climat & Résilience » du 22 août 2021 a introduit deux articles aux codes de la Construction et de l'Habitation (art. L. 171-4 CCH) et de l'Urbanisme (art. L. 111-19-1 CU) pour imposer à certaines constructions et aux parcs de stationnement associés l'intégration de procédés de production d'énergie renouvelable ou une végétalisation en toiture et à certains parcs de stationnement des dispositifs d'ombrage et de gestion des eaux pluviales.
- Ces obligations de verdissement et de solarisation demeurent complexes à appréhender. De plus, elles ne sont pas nécessairement compatibles avec les dispositions des PLU (ex. : plantations d'arbres, coefficient de biotope par surface (CBS), surface de pleine terre, etc.), voire pour les ombrières contradictoires avec les obligations de densification imposées.

Source : Capacité des communes en hébergement touristique (INSEE)	Format : Quantitatif	Temporalité : 2017-2024	Échelle : Zonage PLU
---	--------------------------------	-----------------------------------	--------------------------------

Méthodologie :

Analyser l'évolution des capacités d'hébergement touristique, en comparant le nombre d'équipements (ex. : hôtels) et le nombre d'unités d'hébergement (ex. : chambres) entre deux dates.

Point de vigilance : Les meublés de tourisme ne sont ici pas observés, mais font l'objet d'un zoom à la fin de cet indicateur.

Objectif du PLU :

L'orientation 4. de l'axe A du PADD comprend l'objectif suivant :

« Le tourisme est un réel atout pour l'économie locale, porté par un patrimoine historique et architectural de grande qualité, et par des manifestations de rayonnement régional, national, voire international (Foire aux Vins, Marché de Noël, Festival International de Musique Classique, ...). »

Résultat clé :

Entre 2017 et 2024, si le nombre d'équipements reste stable, on note au total **110 unités d'hébergement** (chambres) **supplémentaires** dans le parc **hôtelier**.

On constate une stabilité des équipements d'hébergement touristique dits « classiques ».

Par ailleurs, l'essor de la location de meublés touristiques constitue l'évolution majeure des logiques d'hébergement touristique.

Résultats à l'échelle de la Ville de Colmar

Nombre d'équipements d'hébergement touristique

Année	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Nb Hôtels	31	31	31	31	31	32	32	32
Nb Camping	0	0	0	0	0	0	0	0
Nb Village vacances	0	0	1	0	0	0	0	0
Nb Résidences tourisme	2	2	2	2	2	2	2	2
Nb Auberges de jeunesse	1	1	1	1	1	1	1	1
Nb total	34	34	35	34	34	35	35	35

Source : INSEE

Entre 2017 et 2024, le **nombre d'équipements d'hébergement** touristique dits « classique » est resté **stable**. Ce constat contraste avec la forte hausse des meublés touristiques dans le centre et les quartiers résidentiels (voir indicateurs précédents).

Nombre d'unités d'hébergement (chambres)

Année	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Nb UH Hôtel	1 671	1 675	1 714	1 716	1 715	1 777	1 784	1 780
Nb UH Camping	0	0	0	0	0	0	0	0
Nb UH Village vacances	0	0	14	0	0	0	0	0
Nb UH Résidence tourisme	187	187	187	187	187	187	187	187
Nb UH Auberge de jeunesse	25	25	25	25	24	26	26	26
Nb UH total	1 883	1 887	1 940	1 928	1 926	1 990	1 997	1 993

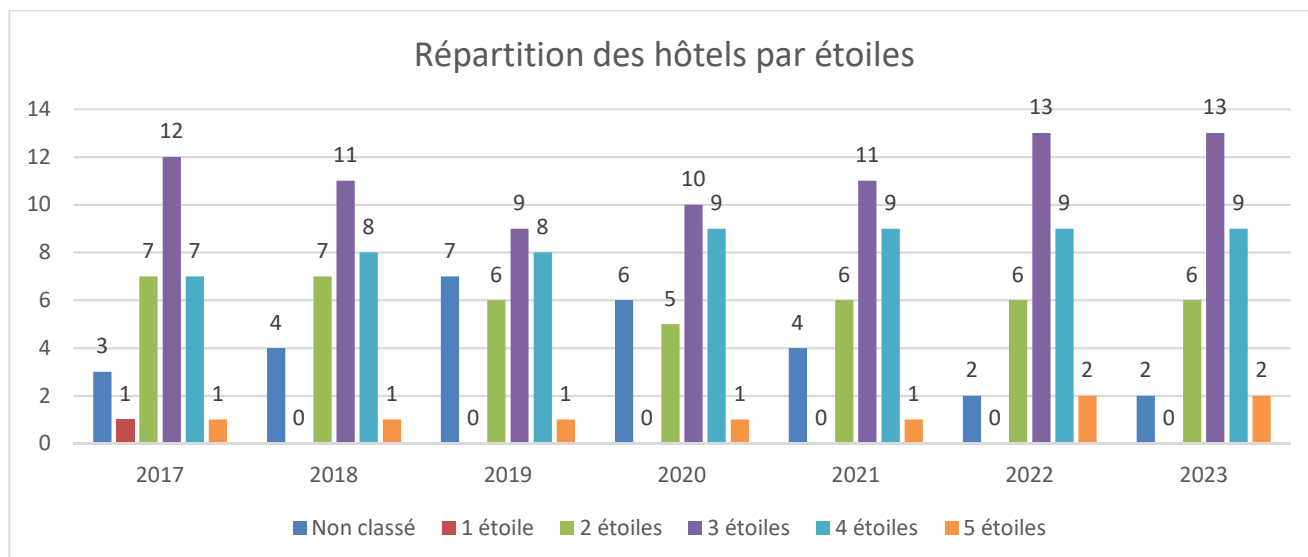
Si le nombre d'équipements reste stable, on note au total **110 unités d'hébergement** (chambres) **supplémentaires** dans le parc **hôtelier**.

Pour rappel, le champ d'analyse ne concerne pas les meublés de tourisme.

Retour d'expériences



« Les hôtels colmariens affichent des taux de remplissage importants. On notera tout de même un manque/frein pour le développement du tourisme d'affaires. En effet, loger de grands groupes de conférenciers en période estivale ou hivernale reste souvent un défi pour les organisateurs de congrès. »



En termes de gamme **d'hôtellerie**, on constate au fil du temps une tendance à la **montée en gamme** des équipements.

Enfin, si le nombre d'hôtels est resté globalement stable sur la période 2017-2024, on constate **plusieurs changements d'enseigne et/ou réhabilitations**, par exemple :

- L'hôtel « Roi Soleil » au nord de la ZI Nord devenu « B&B HÔTEL Colmar Liberté » ;
- « Novotel » de l'aérodrome devenu « Ibis Styles Colmar Nord » ;
- Le « Comfort hôtel » à côté de Timken devenu « Best Western Hôtel Colmar Expo » (nouvel intitulé qui sous-entend d'ailleurs l'envie de développer une clientèle d'affaires) ;
- L'Esquisse Hôtel place Rapp, anciennement Mercure.

Outil pour les futurs SCoT et PLU



- Dans le cadre de la révision du PLU ainsi qu'à l'échelle du SCoT, la place du tourisme devra être repensée et traduite dans les documents stratégiques (Projet d'Aménagement et Développement Durable du PLU et Projet d'Aménagement Stratégique du SCoT).
- Un futur PLU pourrait différencier « hôtels » et « autres hébergements touristiques ». Toutefois, les meublés touristiques demeurent considérés comme des « logements » au sens des destinations du code de l'Urbanisme.

N°	Indicateur	Résultats	Degré d'atteinte
8	Évolution des capacités d'hébergement touristique	On retiendra un changement marquant : la hausse significative des locations de meublés touristiques, identifiée dans les secteurs précédents. On constate une stabilité des équipements d'hébergement touristique « classique ». Concernant l'hôtellerie spécifiquement : • On compte une centaine de chambres supplémentaires entre 2017 et 2024 ; • On constate une tendance à la montée en gamme ; • On note de nombreux changements d'enseignes, notamment dans et vers la ZI Nord, avec des hôteliers qui mettent davantage en avant la proximité avec le Parc des Expositions (alors que l'accueil de grands groupes de conférenciers reste un frein identifié pour le développement du tourisme d'affaires et de congrès).	

Synthèse du bilan sur les changements d'usage des locaux – meublés de tourisme



- Depuis 2019, Colmar a instauré la procédure d'autorisation de changement d'usage afin d'encadrer l'exploitation de locaux d'habitation en meublés de tourisme. Cette réglementation vise à contenir l'essor des meublés touristiques, notamment afin de limiter leurs impacts négatifs sur le parc de logements.
- En 2021, un bilan de l'application du premier règlement a été dressé. Face à une augmentation annuelle d'environ 30 % des meublés de tourisme, atteignant 1 200 unités en 2020, un second règlement, adopté en 2022, a renforcé les restrictions.
- Ce second règlement prévoit notamment :
 - des mesures de compensation dès le premier logement pour les personnes morales, dès le deuxième logement pour les personnes physiques ;
 - la définition d'un périmètre destiné à localiser dans un secteur proche, les compensations liées aux logements du centre-ville ;
 - une période de transition de 7 ans pour les biens ayant déjà fait l'objet d'une autorisation temporaire de changement d'usage.
- Les nouvelles dispositions ont permis d'assurer une meilleure limitation des autorisations ; le taux de refus étant passé de 18 % à plus de 50 %.
- Elles ont ainsi permis de modérer les effets d'une pression relative qui reste marquée et commence à s'étendre aux quartiers périphériques (également couverts par le dispositif).

Bilan de la thématique « Economie »

N°	Indicateur	Résultats	Degré d'atteinte
4	Évolution des activités économiques et commerciales au sein de la Zone Industrielle Nord	En ZI Nord, depuis l'application du PLU, la part d'établissements commerciaux reste globalement stable, sans augmentation significative du commerce de détail. On note tout de même un dévoiement de la règle du PLU interdisant les commerces inférieurs à 1 000 m². Ce détournement de la réglementation peut entraîner des conséquences importantes sur le devenir de la ZI Nord, le coût du foncier économique et la concurrence commerciale avec le centre-ville.	● ○ ○
5	Évolution des activités économiques et commerciales du centre-ville	<i>Au sein de l'hypercentre (SPR) :</i> On constate un maintien de l'appareil commercial et une hausse des activités de restauration (traditionnelle et rapide), en proportion. Concernant les commerces de détail, les commerces alimentaires se développent relativement plus que les commerces non alimentaires qui marquent un recul. <i>Au sein du centre élargi (SPR + UA) :</i> On retiendra une certaine stabilité de la diversité économique du centre élargi, avec un essor notable de la location de logements, très certainement dû aux meublés de tourisme. On constate une baisse générale des activités de commerces en boutiques « physiques » au profit de la vente à distance et des activités d'intermédiaires du commerce. Nuance à apporter, certaines boutiques « physiques » semblent bien se développer : opticiens, souvenirs, commerces alimentaires.	● ● ○
6	Évolution des activités économiques et commerciales au sein des zones résidentielles mixtes du PLU	<i>Évolution de l'ensemble des activités :</i> L'analyse semble bien refléter l'évolution de notre société : dominance des activités immobilières, « uberisation » et livraisons à domicile en nette hausse, recul des activités de médecine et de soins de ville.	● ○ ○
		<i>Évolution des commerces uniquement :</i> L'analyse semble bien refléter l'évolution de nos pratiques d'achat, avec un recours grandissant à la vente en ligne et une baisse de l'offre sur les marchés et éventaies. La vente à domicile et le commerce de voitures restent les activités dominantes en zones résidentielles.	● ○ ○

7	Évolution des espaces perméables au sein des zones d'activités économiques du PLU	La majeure partie des zones d'activités ont vu leur perméabilité baisser entre 2007 et 2021. Les accompagnements végétalisés des constructions et aménagements demeurent peu présents en zone d'activité. La mutualisation des espaces imperméables non bâtis (stationnement ...) constitue un enjeu. L'appauvrissement de la qualité paysagère des zones décrite dans le PADD du PLU semble toujours d'actualité.	
8	Évolution des capacités d'hébergement touristique	On retiendra un changement marquant : la hausse significative des locations de meublés touristiques, identifiée dans les secteurs précédents. On constate une stabilité des équipements d'hébergement touristique « classique ». Concernant l'hôtellerie spécifiquement : • On compte une centaine de chambres supplémentaires entre 2017 et 2024 ; • On constate une tendance à la montée en gamme ; • On note de nombreux changements d'enseignes, notamment dans et vers la ZI Nord, avec des hôteliers qui mettent davantage en avant la proximité avec le Parc des Expositions (alors que l'accueil de grands groupes de conférenciers reste un frein identifié pour le développement du tourisme d'affaires et de congrès).	

MOBILITE



N°	Indicateurs	Page
9	Évolution des pratiques de déplacements professionnels	81
10	Bilan de réalisation de la rue de la Vinaigrerie	83
11	Évolution des règles du PLU en matière de mobilité (modification n°3)	89

Thématique mobilité – données de cadrage

Les **pratiques de mobilité** des usagers **évoluent sur le temps long** et ne sont pas directement dépendantes des réglementations inscrites dans les documents de planification. Toutefois, le législateur a érigé la **limitation des déplacements pendulaires** comme un **objectif majeur**. Les éléments de contexte suivants apportent un éclairage sur les pratiques des actifs colmariens.

L'évolution de l'équipement des ménages colmariens en automobile(s)

	2010		2015		2021	
	Ménages sans voiture	Taux de ménages sans voiture	Ménages sans voiture	Taux de ménages sans voiture	Ménages sans voiture	Taux de ménages sans voiture
Colmar	6 876	23%	6 540	20%	6 796	21%
CA Colmar Agglomération	8 206	17%	7 804	15%	8 178	15%
Haut-Rhin	46 181	15%	44 199	14%	44 019	13%

Source : INSEE, RP 2021 - Exploitation complémentaire

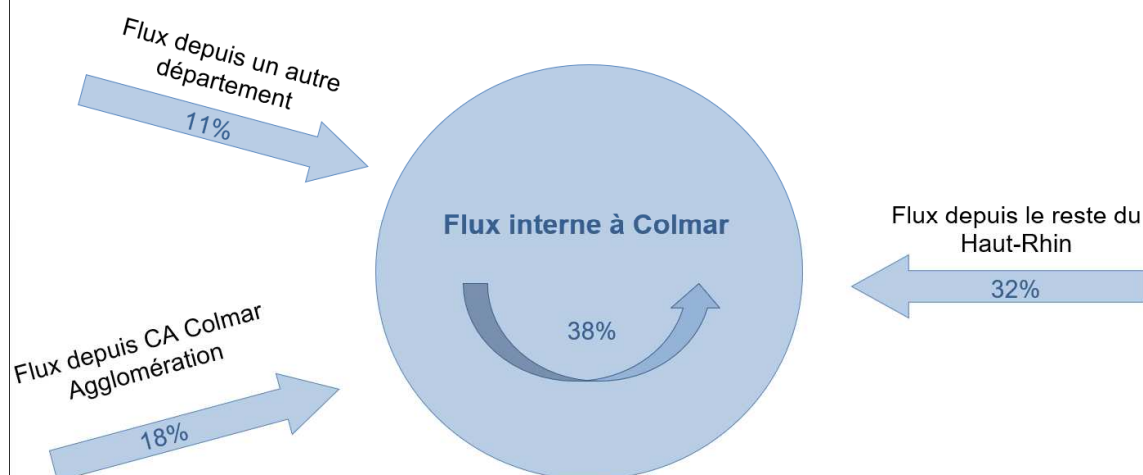
À Colmar, la **part de ménages sans voiture** se stabilise aux alentours des **20%**.

Le fait de disposer d'une voiture ne dépend pas uniquement du lieu de travail ou du mode de vie. Parmi les ménages colmariens qui en sont dépourvus, on retrouvera des personnes trop âgées pour conduire, mais aussi des foyers modestes pour lesquels un véhicule représente un investissement trop lourd.

Enfin, n'oublions pas que les **80% de ménages équipés en automobile(s) en ont souvent plusieurs**. Et que ce nombre d'automobiles par foyer ne fait (pour l'instant ?) que croître.

Les origines des actifs qui viennent travailler à Colmar

Origines des actifs occupés qui travaillent au sein de la commune en 2021



Source : INSEE, RP 2021 - Fichiers détails

ORIGINES	Effectifs	Pourcentage
Flux interne à Colmar	17 804	38%
Flux depuis CA Colmar Agglomération	8 475	18%
Flux depuis le reste du Haut-Rhin	15 193	32%
Flux depuis un autre département	5 335	11%
Total des entrants et internes	46 808	100%
Migrations pendulaires entrantes externes (sauf étranger)	29 004	62%

Source : INSEE, RP 2021 - Fichiers détails

Ainsi, **17 804 Colmariens travaillent directement dans la ville**. Cela représente 38% des actifs ayant un emploi à Colmar.

Sur les 62% d'actifs qui viennent d'ailleurs :

- 18% viennent de la Communauté d'Agglomération
- 32% d'une autre commune haut-rhinoise
- 11% d'un autre département (le Bas-Rhin étant considéré comme un autre département dans cette analyse).

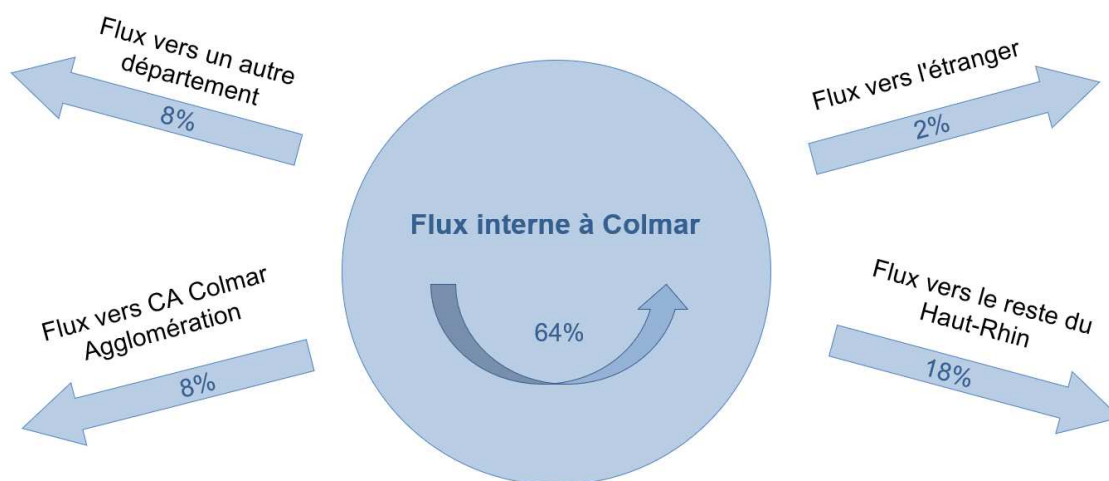
Les principales origines des actifs, hors Colmar, sont les communes limitrophes Wintzenheim (1 417 actifs) et Horbourg-Wihr (1 308 actifs).

On retrouve ensuite Strasbourg (955 actifs) en troisième place.

N.B. Les données de l'INSEE ne comptabilisent pas le nombre d'étrangers venant travailler dans les communes françaises.

Les destinations des actifs qui sortent de Colmar pour travailler

Destinations des actifs occupés qui résident au sein de la commune en 2021



Source : INSEE, RP 2021 - Fichiers détails

DESTINATIONS	Effectifs	Pourcentage
Flux interne à Colmar	17 804	64%
Flux vers CA Colmar Agglomération	2 188	8%
Flux vers le reste du Haut-Rhin	4 985	18%
Flux vers un autre département	2 327	8%
Flux vers l'étranger	623	2%
Total des sortants et internes	27 927	100%
Migrations pendulaires sortantes externes	10 123	36%

Source : INSEE, RP 2021 - Fichiers détails

On retrouve ici le chiffre de **17 804 Colmariens qui travaillent directement dans la ville**. Ils représentent **64% des actifs résidant à Colmar**. Dans un contexte de lutte contre les flux pendulaires, un tel score est un élément positif à retenir.

Ainsi, seuls 36% des actifs colmariens, soit 10 123, sortent de la ville pour aller travailler :

- 8% des Colmariens sortants vont travailler dans une autre commune de l'agglomération
- 18% des Colmariens sortants vont travailler dans une autre commune haut-rhinoise
- 8% des Colmariens sortants vont travailler dans un autre département (le Bas-Rhin étant considéré comme un autre département dans cette analyse)
- 2% des Colmariens vont travailler à l'étranger (Suisse et Allemagne)

Les Colmariens qui quittent la ville pour aller travailler se rendent en premiers lieux à Mulhouse (911 actifs) et à Strasbourg (745 actifs).

On retrouve ensuite les communes de Wintzenheim (429 actifs) et Sainte-Croix-en-Plaine (365 actifs).

9 ÉVOLUTION DES PRATIQUES DE DÉPLACEMENTS PROFESSIONNELS

Source : Recensement de la population (INSEE)	Format : Quantitatif	Temporalité : 2012-2021	Échelle : Ville
---	--------------------------------	-----------------------------------	---------------------------

Méthodologie :

Analyser l'évolution des modes de déplacements professionnels (domicile-travail) des actifs colmariens.

Avertissement : le PLU peut influencer le déploiement des infrastructures de mobilité, mais pas le comportement des usagers. Néanmoins, le bilan du PLU constitue une occasion de s'intéresser aux données disponibles en matière de déplacements professionnels.

Objectif du PLU :

L'orientation 5. de l'axe E du PADD comprend l'objectif suivant :

« Favoriser les changements d'usage dans les modes de déplacements »

Résultat clé :

L'évolution des modes de déplacements professionnels présente des signaux encourageants : hausse de l'usage du vélo, et baisse équivalente du recours à la voiture.

Les moyens de déplacement employés pour les trajets domicile-travail

	Pas de transport	Marche à pied (ou rollers, patinette)	Vélo (y compris à assistance électrique)	Deux-roues motorisé	Voiture, camion, fourgonnette	Transports en commun
Colmar 2012	2,4%	13,9%	10,4%		62,7%	10,5%
Colmar 2018	3,4%	12,7%	8,7%	1,0%	63,2%	11,2%
Colmar 2021	3,3%	12,8%	9,6%	1,0%	61,9%	11,3%

Source : INSEE, RP 2021 - Exploitation complémentaire

N°	Indicateur	Résultats	Degré d'atteinte
9	Évolution des pratiques de déplacements professionnels	La période analysée est trop courte pour enregistrer une évolution significative des modes de déplacements domicile-travail. On note tout de même des signaux positifs avec une hausse de près d'un point pour l'usage du vélo, et une baisse de plus d'un point pour le recours à l'automobile, sur la période 2018-2021 (déplacements domicile-travail).	● ● ○

Contexte juridique



Dans le cadre d'une future révision du PLU, le document d'urbanisme devra être compatible avec les orientations du SCoT en matière de déplacement. Le SCoT sera lui-même compatible avec le Plan de Mobilité en cours d'élaboration par Colmar Agglomération (révision du Plan de Déplacement Urbain 2011-2021).

Outil pour un futur PLU



Rappelons que le SCoT confère à Colmar un rôle central dans l'armature urbaine territoriale. Le SCoT indique que le rôle de Colmar « *est de tirer le développement économique vers le haut et de servir de moteur à la croissance du territoire.* » Dans ce contexte la limitation des déplacements pendulaires constitue un objectif majeur.

Source :

Connaissances
territoriales

Format :

Qualitatif

Temporalité :

2021 (travaux)

Échelle :

Opération

Méthodologie :

Présenter un retour d'expérience de l'opération de réaménagement de la rue de Vinaigrerie.

Objectif du PLU :

L'orientation 5. de l'axe E du PADD comprend l'objectif suivant :

« *Pacifier les déplacements en favorisant le partage des voiries* »

Résultat clé :

L'opération de réaménagement de la rue de la Vinaigrerie peut être présentée comme un modèle de pacification des déplacements.

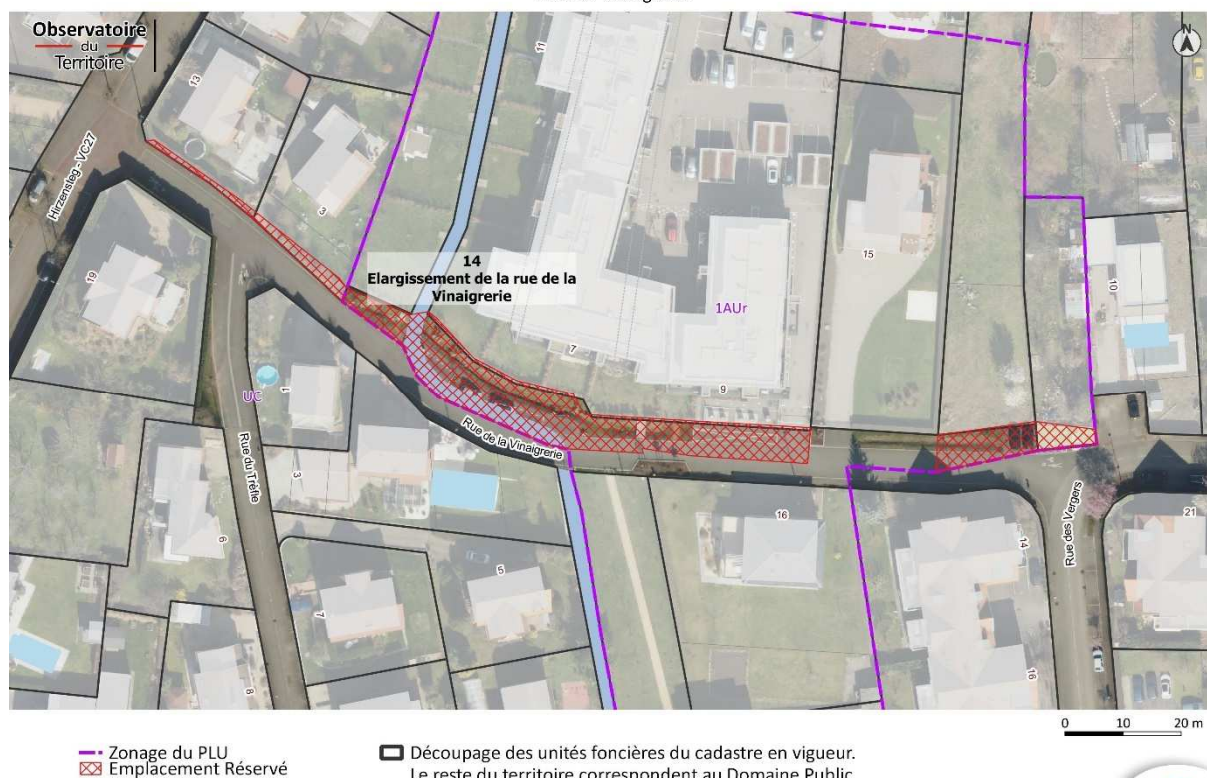
Le PLU en vigueur avait inscrit un **emplacement réservé** pour l'élargissement de la **rue de la Vinaigrerie**.

Au-delà d'un simple « élargissement », la Ville a complètement réaménagé le secteur en **voie apaisée**.

Les **travaux réalisés à l'automne 2021** ont permis l'aménagement d'une zone de rencontre limitée à 20 km/h avec priorité absolue aux piétons.

Unités foncières et Emplacements réservés liés à la voirie

Secteur Vinaigrerie



Ville de Colmar, Service Etudes d'urbanisme - Edité le 04.11.2024 - Source : Ortho 2024, Colmar Agglomération, Données ADS Ville de Colmar





Ouvrage d'art de traversée du fossé par une voie carrossable étroite au revêtement dégradé.



Réaménagement de l'ouvrage d'art de traversée d'un fossé, avec une voie apaisée, longée par une noue végétalisée d'un côté et une chicane avec un sens de priorité de l'autre. Sept places de stationnement ont également été créées. L'éclairage public a été renouvelé et les câbles téléphoniques aériens ont été enfouis.

Rue de la Vinaigrierie – juin 2014



Rue de la Vinaigrierie – mars 2024





Inauguration de la voie apaisée avec riverains et élus - Photo DNA-Nicolas Pinot - 18/06/2022

N°	Indicateur	Résultats	Degré d'atteinte
10	Bilan de réalisation de la rue de la Vinaigrerie	L'opération de réaménagement de la rue de la Vinaigrerie a été un véritable succès. Après une concertation préalable efficace, la priorité a été donnée aux piétons dans une zone de rencontre, renforçant la sécurité et apaisant la circulation. La gestion innovante des eaux pluviales par des noues végétalisées, la création de stationnements et l'amélioration générale du cadre de vie ont grandement satisfait les riverains. Cette opération exemplaire pourrait servir de modèle pour d'autres projets similaires à venir.	● ● ●

Outil pour un futur PLU



Cette opération, plébiscitée par les riverains, pourrait servir de modèle pour des projets similaires. Le PLU en vigueur comprend nécessairement des emplacements réservés pour des opérations de voirie analogues. Il serait judicieux, dans le cadre d'un futur PLU, de procéder à une revue de ces emplacements et des OAP et de réinterroger leur pertinence afin de garantir des résultats tout aussi positifs.

Source :

Connaissances territoriales, modification n°3 du PLU

Format :

Qualitatif

Temporalité :

2023

Échelle :

Ville

Méthodologie :

Rappeler les évolutions actées dans le cadre de la modification n°3 du PLU avec un premier retour d'expérience.

Objectif du PLU :

L'orientation 5. de l'axe E du PADD comprend l'objectif suivant :

« *Pacifier les déplacements en favorisant le partage des voiries* »

Résultat clé :

La modification n°3 a pris des mesures pour encourager l'usage du vélo.

Retour d'expériences

« Des premiers retours d'instruction depuis l'approbation de la modification n°3 du PLU indiquent que les nouvelles normes de stationnements cycles apparaissent élevées. »

« Le bienfondé de ces mesures n'est pas remis en cause. Toutefois, ces nouvelles normes représentent des surfaces importantes. Dans le cas de projet de réhabilitation, les nouvelles normes constituent parfois des contraintes qui limitent la faisabilité des opérations. »



Les réussites	Les points de vigilance
✓ « Le schéma d'aménagement viaire à la Croix Blanche est un bon exemple. » ✓ « Les mobilités douces se sont développées, tout comme les possibilités de stationnement des cycles. » ✓ « Le stationnement des voitures en ouvrage est une réussite. La politique de stationnement est à poursuivre. » ✓ « Réseau de transport en commun : un changement de stratégie, plus de cadence, une meilleure accessibilité aux grands axes. » ✓ « Réelle prise de conscience par rapport aux vélos : aménagement de pistes, réduction des largeurs de voirie au profit des modes doux. » ✓ « La modification n°3 du PLU a augmenté les normes de stationnement pour les vélos. » ✓ « Les OAP demandent aux aménageurs des itinéraires cyclables raccordés aux réseaux de la Ville et de l'Agglomération. »	✗ « La voiture reste un mode de déplacement majoritaire. Le trafic pendulaire et les congestions sont en hausse. » ✗ « Si les pistes cyclables sont faites en fonction des projets de voiries, l'objectif demeure de mailler l'ensemble du territoire de manière efficiente.»

Le PLU actuel se limite parfois à des élargissements de voiries (emplacements réservés).

N°	Indicateur	Résultats	Degré d'atteinte
11	Évolution des règles du PLU en matière de mobilité (modification n°3)	Dans le cadre de la modification n°3 du PLU, plusieurs mesures ont été prises pour encourager la pratique du vélo : • Augmentation des normes minimales de réalisation de stationnements cycles. • Obligation d'implanter les locaux vélos à proximité des entrées des immeubles. • Réglementation des caractéristiques techniques des arceaux et des locaux vélos pour éviter les vols.	

Contexte juridique



- Au-delà des règles du PLU, et même du code de l'Urbanisme, le code de la Construction et de l'Habitation fixe également des normes, notamment en termes de nombre de stationnements vélo ou encore de déploiement de bornes de recharge électriques.
- Le code de la Construction et de l'Habitation évolue régulièrement. Il appartient aux auteurs des PLU de vérifier que les obligations introduites dans le règlement du PLU ne contreviennent pas aux normes du code de la Construction et de l'Habitation.
- Cette « double réglementation » peut nuire à la bonne compréhension des règles par le public.

Outils pour un futur PLU



- Afin d'éviter de bloquer des projets de réhabilitation d'immeubles de logements, le règlement du PLU pourrait édicter des normes de stationnements cycles différentes pour les constructions neuves, les extensions et les réhabilitations.
- Sur le déploiement des bornes de rechargement pour véhicules électriques, comme sur les réglementations thermiques ou énergétiques, se pose toujours la question de la rédaction. Le PLU doit-il inscrire des normes, au risque d'être dépassé si le code de la Construction et de l'Habitation évolue ?
- Un futur PLU gagnerait à développer de nouveaux outils, notamment une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique mobilité en parallèle d'une OAP trame verte et bleue.

Bilan de la thématique « Mobilité »

N°	Indicateur	Résultats	Degré d'atteinte
9	Évolution des pratiques de déplacements professionnels	La période analysée est trop courte pour enregistrer une évolution significative des modes de déplacements domicile-travail. On note tout de même des signaux positifs avec une hausse de près d'un point pour l'usage du vélo, et une baisse de plus d'un point pour le recours à l'automobile, sur la période 2018-2021 (déplacements domicile-travail).	
10	Bilan de réalisation de la rue de la Vinaigrerie	L'opération de réaménagement de la rue de la Vinaigrerie a été un véritable succès. Après une concertation préalable efficace, la priorité a été donnée aux piétons dans une zone de rencontre, renforçant la sécurité et apaisant la circulation. La gestion innovante des eaux pluviales par des noues végétalisées, la création de stationnements et l'amélioration générale du cadre de vie ont grandement satisfait les riverains. Cette opération exemplaire pourrait servir de modèle pour d'autres projets similaires à venir.	
11	Évolution des règles du PLU en matière de mobilité (modification n°3)	Dans le cadre de la modification n°3 du PLU, plusieurs mesures ont été prises pour encourager la pratique du vélo : • Augmentation des normes minimales de réalisation de stationnements cycles. • Obligation d'implanter les locaux vélos à proximité des entrées des immeubles. • Règlementation des caractéristiques techniques des arceaux et des locaux vélos pour éviter les vols.	

EQUIPEMENTS

N°	Indicateur	Page
12	Évolution du PLU pour permettre la réalisation d'équipements publics	97

Source : Connaissances territoriales, modification n°2 du PLU	Format : Qualitatif	Temporalité : 2021 (modification n°2 du PLU)	Échelle : Zonage PLU
---	-------------------------------	--	--------------------------------

Méthodologie :

Rappel des évolutions actées dans le cadre des modifications du PLU pour encadrer la réalisation d'équipements publics.

N.B. Dans la thématique « équipements », un seul indicateur a été retenu. En effet, les auteurs de l'étude ont préféré s'intéresser aux évolutions réglementaires du PLU, plutôt que de réaliser un bilan de réalisation d'équipements publics.

Objectif du PLU :

L'introduction générale de l'axe D du PADD comprend l'objectif suivant :

« Pour répondre au mieux à l'évolution des besoins, Colmar mène de longue date une politique suivie de programmation permettant l'entretien, la réfection et la construction d'équipements publics. L'offre vise à accompagner les demandes émergentes, renforcer l'attractivité et étendre les services offerts aux Colmariens. »

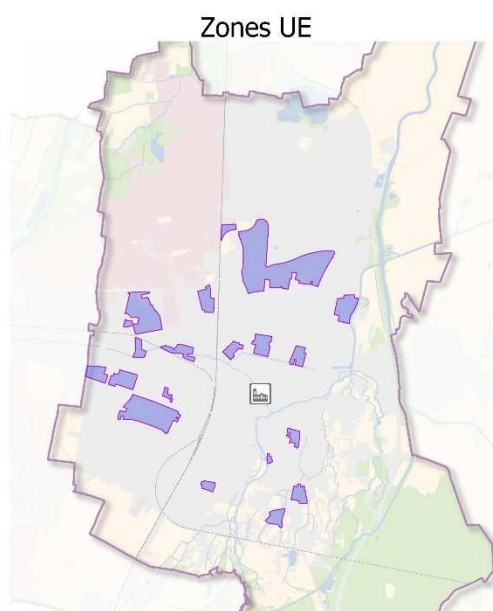
Résultat clé :

La réglementation des zones UE du PLU a dû être modifiée pour permettre le projet d'extension de l'hôtel de la collectivité européenne d'Alsace (CEA).

En termes de réglementation des équipements publics dans un PLU (particulièrement en zones urbaines), **deux possibilités** peuvent s'envisager :

- **Créer des zones ou secteurs spécialisés** voués uniquement aux équipements publics ;
- **Réglementer les zones urbaines mixtes** pour y autoriser les équipements publics.

Ces deux possibilités ne sont pas contradictoires. Bien souvent les PLU dotés des zones spécialisées admettent également les équipements publics en zones mixtes.



Les zones spécialisées présentent souvent des règles constructives plus souples que les zones mixtes. Il s'agit d'imposer moins de contraintes pour les bâtiments publics, qui doivent répondre à des enjeux propres et présentent souvent des volumétries, voire une architecture, qui diffère nettement de l'habitat.

La difficulté pour une ville comme Colmar réside dans le nombre d'équipements publics existants et dans la **difficulté d'anticiper certains projets à venir**.

Lors de l'élaboration du zonage du PLU, **tous les projets ne sont pas connus** et des secteurs amenés à accueillir des équipements publics demeurent classés en zones mixtes.

Lors de la **survenue d'un projet** se pose alors la **question** de concevoir la construction selon les **règles existantes**, ou de mettre en œuvre une **procédure d'évolution** du PLU spécifique pour adapter les règles au projet.

Retour d'expériences – Ateliers Bilan du PLU du 1^{er} octobre



- « Paradoxalement, certaines règles applicables en zone UE sont même plus strictes que celles en zone UC (pour les équipements publics). »
- « Colmar présente un haut niveau d'équipements. »
- « Les équipements de proximité, commerces et parcs permettent de faire vivre les quartiers. »
- « Le chauffage urbain est un équipement positif à développer. »

N°	Indicateur	Résultats	Degré d'atteinte
12	Évolution du PLU pour permettre la réalisation d'équipements publics	Le PLU de Colmar a instauré des zones spécialisées UE pour faciliter la construction d'équipements publics. Toutefois, cette approche n'a pas pleinement répondu aux attentes, comme en témoigne la nécessité de modifier le PLU pour ajuster les règles (modification n°2). Il est légitime de se demander si les zones réservées aux équipements publics sont nécessaires, ou s'il serait préférable de les intégrer dans les zones urbaines mixtes.	

Outils pour un futur PLU



- Dans les cas où un projet d'équipement ne pourrait pas s'intégrer aux règles générales de ces zones mixtes, une déclaration de projet emportant une mise en compatibilité du PLU pourrait alors être envisagée.
- Au-delà de la question du zonage, dans le cadre d'une révision du PLU, le règlement pourrait détailler de façon bien plus précise les équipements admis dans telle ou telle zone.
- La création de sous-destinations précises peut éviter des conflits d'usage.

Bilan de la thématique « Equipements »

N°	Indicateur	Résultats	Degré d'atteinte
12	Évolution du PLU pour permettre la réalisation d'équipements publics	Le PLU de Colmar a instauré des zones spécialisées UE pour faciliter la construction d'équipements publics. Toutefois, cette approche n'a pas pleinement répondu aux attentes, comme en témoigne la nécessité de modifier le PLU pour ajuster les règles (modification n°2). Il est légitime de se demander si les zones réservées aux équipements publics sont nécessaires, ou s'il serait préférable de les intégrer dans les zones urbaines mixtes.	

AGRICULTURE

N°	Indicateurs	Page
13	Suivi des autorisations d'urbanisme en zones agricoles	103
14	Suivi des autorisations d'urbanisme en aire AOC vin d'Alsace	109



Source :
Données ADS

Format :
Quantitatif

Temporalité :
2017-2024

Échelle :
Zonage PLU

Méthodologie :

Analyser les autorisations d'urbanisme délivrées dans les différentes zones agricoles du PLU (notamment AMa et AMb).

Les données ADS sont issues du logiciel d'instruction des autorisations d'urbanisme (Cart@DS). Pour fiabiliser la donnée, une revue de projets régulière est opérée par le service Études d'Urbanisme afin de mettre à jour des informations complémentaires aux dossiers : nombre réel de logements (suppression des doublons, etc.), typologie des logements, etc.

Objectif du PLU :

L'orientation 1. de l'axe C du PADD comprend l'objectif suivant :

« La Ville fixe l'objectif de prendre en compte au mieux ces exploitations agricoles, en orientant les choix de développement urbain de façon à privilégier une urbanisation cohérente à l'échelle des différents quartiers de la ville. »

Résultat clé :

51 autorisations d'urbanisme ont été délivrées dans les différentes zones agricoles du PLU dont le règlement permet ces projets.

Une multiplication de constructions en zones agricoles pourrait nuire à la préservation des terres.

Nombre d'autorisations d'urbanisme délivrées en zones agricoles

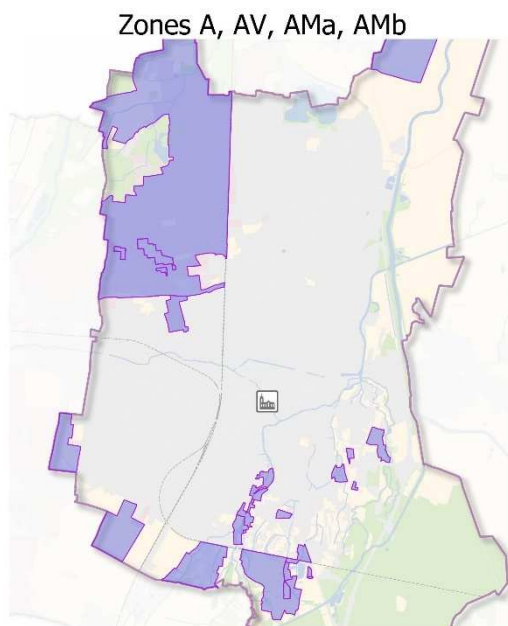
Entre le 27 mars 2017 et le 30 juin 2024, **51 autorisations d'urbanisme** ont été délivrées dans les différentes zones agricoles du PLU :

- 36 déclarations préalables
- 14 permis de construire
- 1 permis de démolir

Ces autorisations se répartissent dans les zones suivantes :

- 27 en zone AMa (à forte dominante maraîchère ou horticole)
- 14 en zone A stricte
- 7 en zone AMb (à forte dominante maraîchère ou horticole)
- 3 en zone AV (secteur viticole de la Mittelharth)

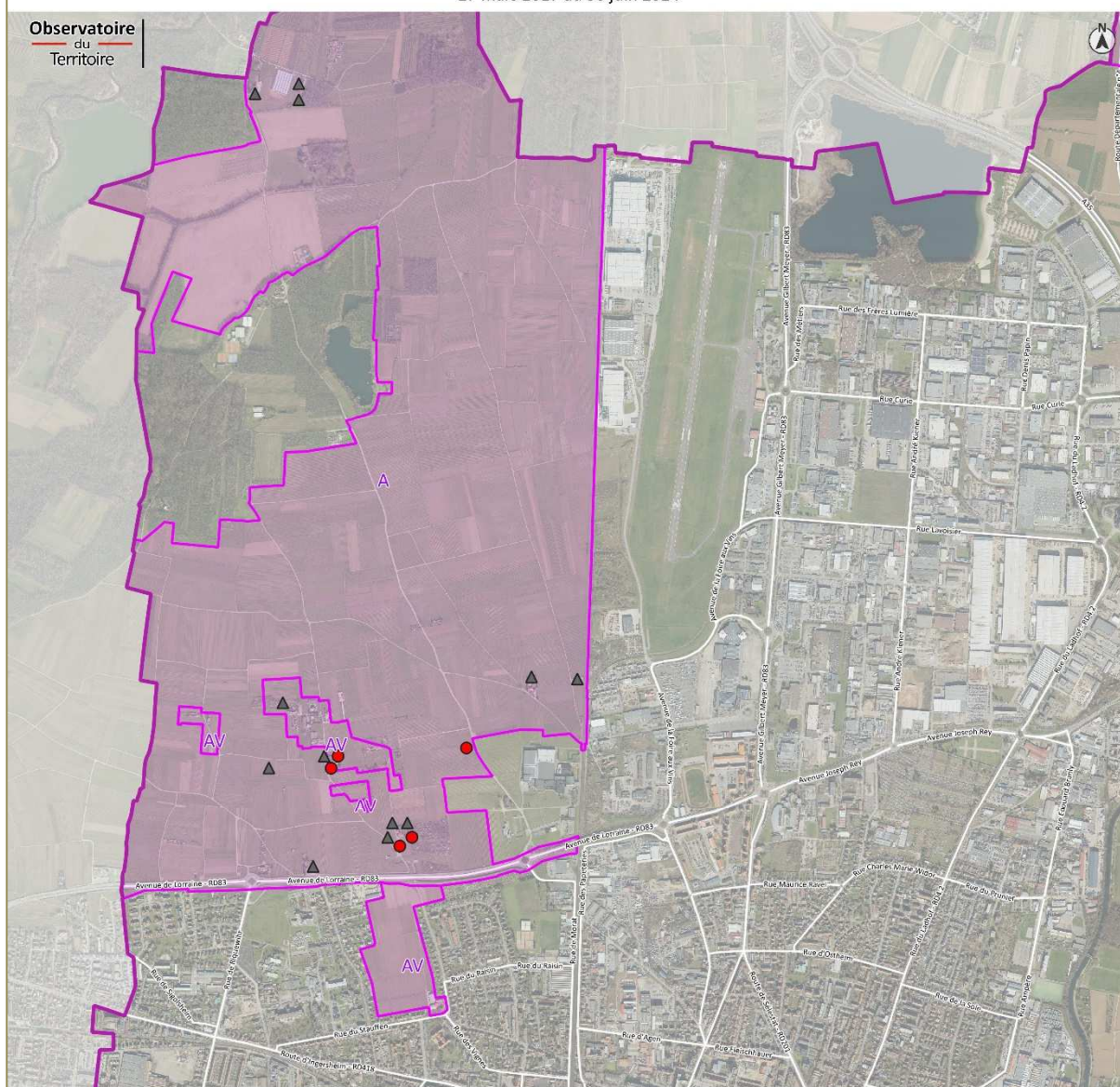
Les cartographies des pages suivantes localisent et détaillent les opérations réalisées.



Dossiers ADS autorisés en zones A, AV, AMa et AMb / Zone Nord

27 mars 2017 au 30 juin 2024

Observatoire
du
Territoire



□ Zones agricoles du PLU (A, AV, AMa, AMb)

Dossiers ADS autorisés en zone agricole du PLU

Période 27 mars 2017 au 30 juin 2024

▲ DP - Favorable

● PC - Favorable

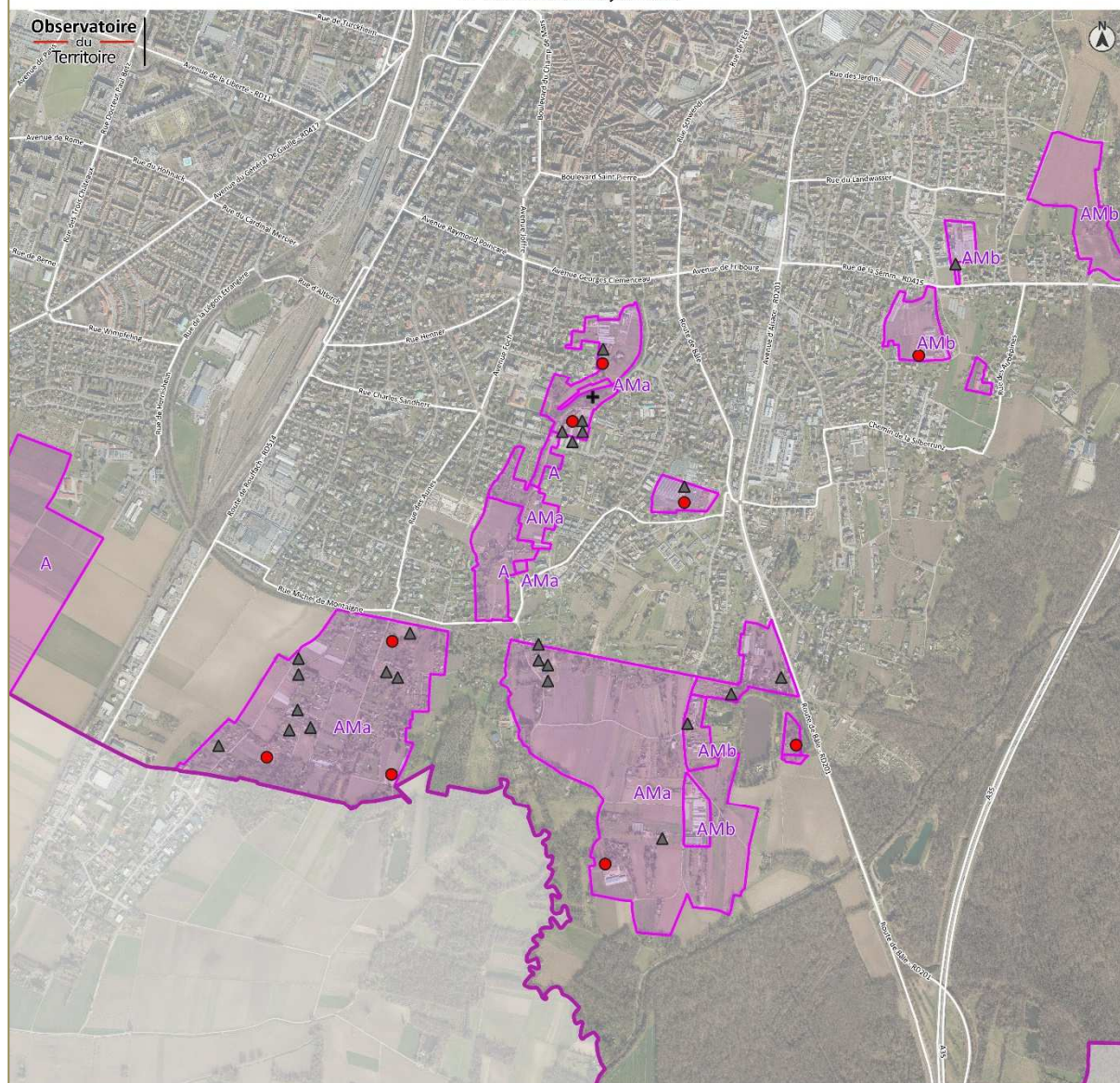
0 200 400 m

Ville de Colmar, Service Etudes d'urbanisme - Edité le 13.12.2024 - Source : Ortho 2024, Colmar Agglomération, Données ADS Ville de Colmar



Dossiers ADS autorisés en zones A, AV, AMa et AMb / Zone Sud

27 mars 2017 au 30 juin 2024



□ Zones agricoles du PLU (A, AV, AMa, AMb)

Dossiers ADS autorisés en zone agricole du PLU

Période 27 mars 2017 au 30 juin 2024

▲ DP - Favorable

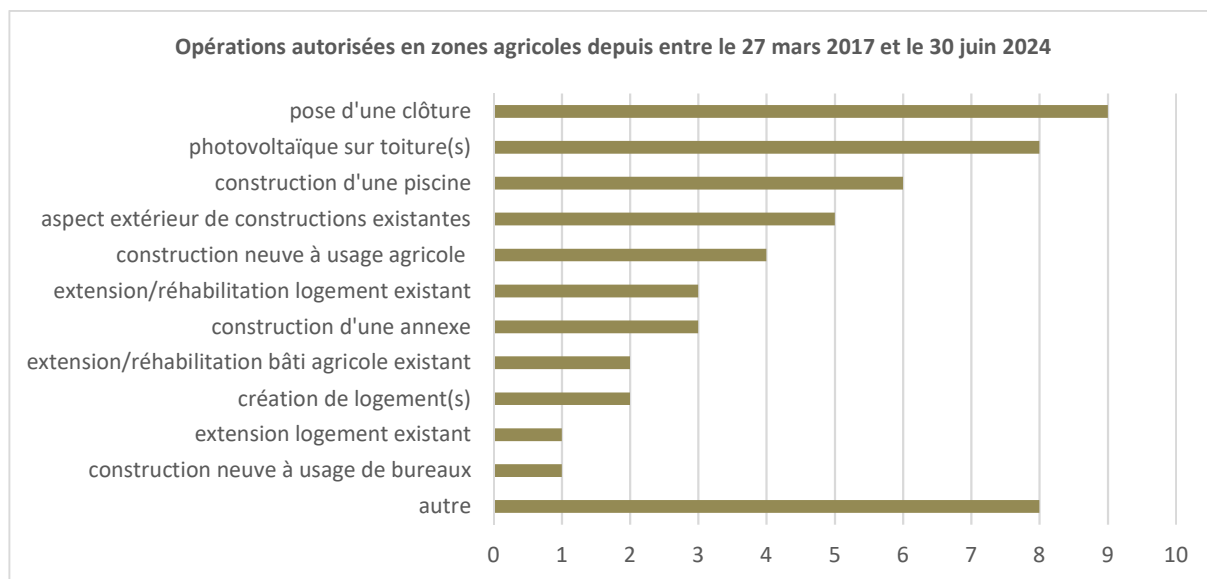
● PC - Favorable

0 200 400 m

Ville de Colmar, Service Etudes d'urbanisme - Edité le 13.12.2024 - Source : Ortho 2024, Colmar Agglomération, Données ADS Ville de Colmar



Catégorisation des opérations autorisées en zones agricoles



Source : Données ADS Colmar

Les quatre opérations les plus réalisées sont :

- Des travaux de pose de clôtures ;
- L'installation de panneaux photovoltaïques sur toiture(s) ;
- La construction de piscines (avec éventuellement l'ajout de terrasses ou d'abris) ;
- Des modifications de l'aspect extérieur de constructions existantes.

La pose des clôtures interpelle dans un contexte où ces dispositifs contribuent à la fragmentation écopaysagère qui est devenue une des premières causes de régression de la biodiversité.

On rappellera que les zones agricoles de Colmar sont historiquement mitées et comprennent nombre d'habitations, expliquant le nombre de demandes liées à des usages résidentiels posant question en zones agricoles.

N°	Indicateur	Résultats	Degré d'atteinte
13	Suivi des autorisations d'urbanisme en zones agricoles	Un futur PLU devra trouver un équilibre entre la réponse aux besoins constructifs de la profession et la préservation des terres. A Colmar, cette thématique est d'autant plus prégnante que les zones agricoles sont mitées par des constructions et habitations qui n'ont plus de lien avec les activités agricoles.	



Les réussites	Les points de vigilance
✓ « Un travail de concertation avec la profession maraîchère initié dans le cadre des travaux du PLU de 2017 sera à réengager lors de la révision du PLU. » ✓ « Le développement des circuits courts est une réussite. Mais son organisation pourrait être améliorée, notamment par la mise en place de marchés de produits locaux dans les différents quartiers de la ville. »	✗ « Suite au COVID, on constate une concurrence entre des tiers qui achètent des parcelles agricoles pour aménager des jardins récréatifs et les maraichers qui ont besoin de terres pour cultiver. L'arrivée de ces jardins récréatifs entraîne une hausse des prix du foncier agricole. » ✗ « On constate une régression des terres maraîchères sur Colmar, et un report vers la plaine. »

Outil pour un futur PLU



- La constructibilité (donc la réglementation) des zones agricoles d'un PLU est analysée par la commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF).
- Dans le cadre d'un futur PLU, un important travail de réglementation sera à mener pour inscrire le règlement du PLU dans les objectifs du code de l'Urbanisme et respecter la charte de la CDPENAF.
- Par exemple, un futur PLU devra repérer les maisons existantes en zones A qui n'ont plus de lien avec l'exercice d'activités agricoles.
- Un futur PLU contiendra nécessairement un diagnostic agricole. Ce document évaluera les besoins de la profession agricole, notamment concernant la vente directe.
- Par ailleurs, un futur PLU devra nécessairement prendre en compte, voire encadrer, les nouvelles pratiques agricoles, telles que l'agrivoltaïsme (pratique consistant à associer sur un même site une production agricole et, de manière secondaire, une production d'électricité par des panneaux solaires photovoltaïques).

Contexte juridique



Le point II de l'article L.151-11 du code de l'Urbanisme régit la commercialisation de produits agricoles en zone agricole :

« II.-Dans les zones agricoles ou forestières, le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. »

**Source :**

Données ADS

Format :

Quantitatif

Temporalité :

2017-2024

Échelle :

Zonage PLU

Méthodologie :

Analyser les éventuelles autorisations d'urbanisme délivrées dans l'aire de protection de l'Appellation d'Origine Contrôlée vin d'Alsace.

Les données ADS sont issues du logiciel d'instruction des autorisations d'urbanisme (Cart@DS). Pour fiabiliser la donnée, une revue de projets régulière est opérée par le service Études d'Urbanisme afin de mettre à jour des informations complémentaires aux dossiers : nombre réel de logements (suppression des doublons, etc.), typologie des logements, etc.

Objectif du PLU :

L'orientation 2. de l'axe C du PADD comprend l'objectif suivant :

« Les vignobles historiques, témoins de l'importance économique et symbolique de la filière viticole dans la région colmarienne, font l'objet d'une protection stricte au titre des Appellations d'Origine Contrôlée (AOC).

La Ville entend prolonger cette protection à l'échelle locale, par les outils adaptés dans le cadre du présent PLU. »

Résultat clé :

90% de l'aire AOC Vin d'Alsace sont protégés au sein de zones à constructibilité fortement encadrée.

Nombre d'autorisations d'urbanisme délivrées au sein de l'aire AOC

Entre le 27 mars 2017 et le 30 juin 2024, **42 autorisations d'urbanisme** ont été délivrées dans le périmètre AOC vins d'Alsace :

- 22 déclarations préalables
- 17 permis de construire
- 3 permis de démolir

Ces autorisations se répartissent dans les zones suivantes :

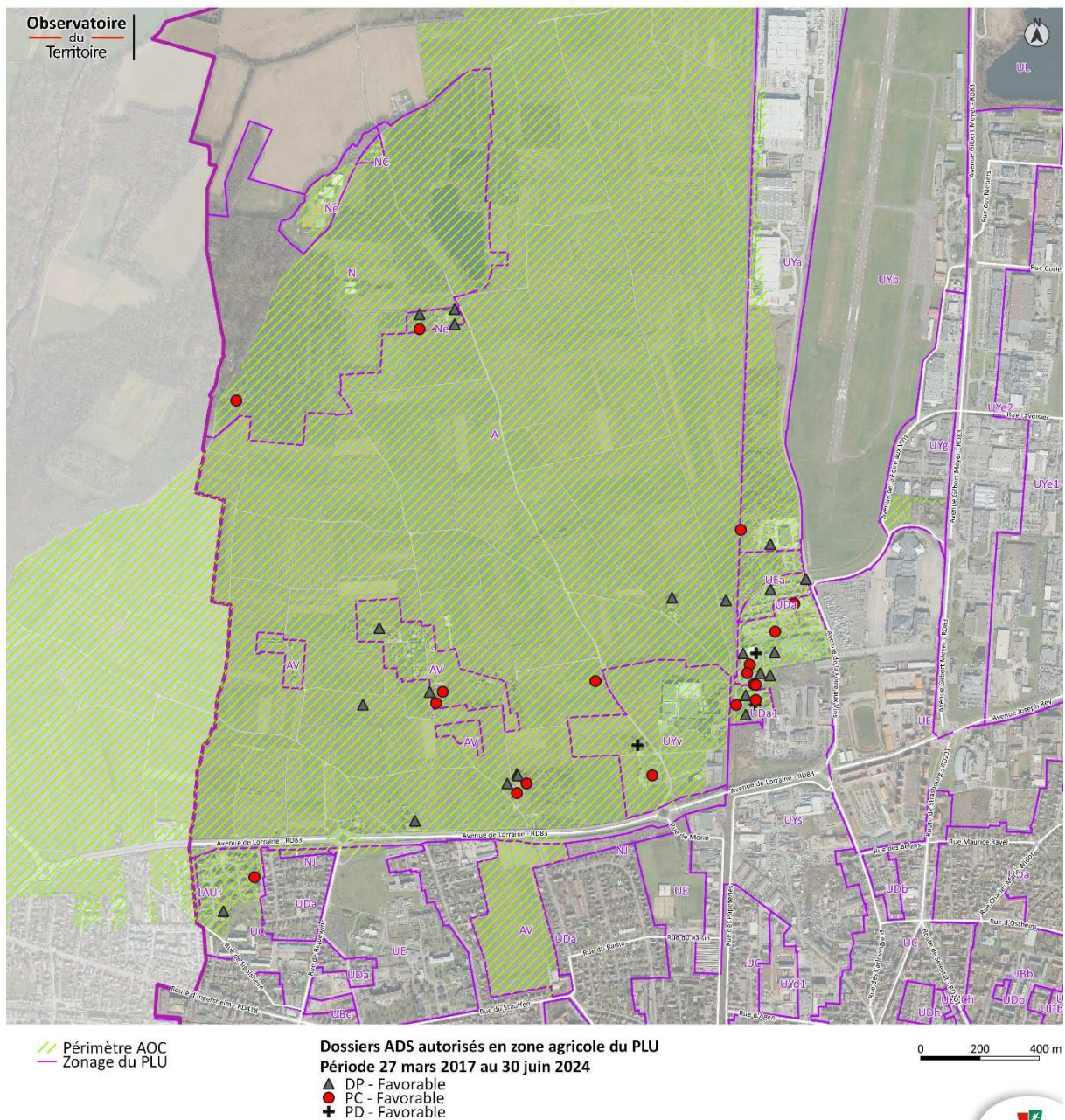
- En zones agricoles :
 - 11 en zone A stricte
 - 3 en zone AV (secteur viticole de la Mittelharth)
- En zones naturelles :
 - 1 en zone N stricte
 - 4 en zone Ne
- En zones urbaines :
 - 2 en zone UC
 - 8 en zone UDa (et secteur UDa1)
 - 2 en zone UYa
 - 10 en zone UYs
 - 2 en zone UYv (site Wolfberger)

Ainsi, environ **55% des autorisations d'urbanisme** délivrées dans l'aire AOC concernent des **zones urbaines** du PLU.

La cartographie de la page suivante localise et détaille les opérations réalisées.

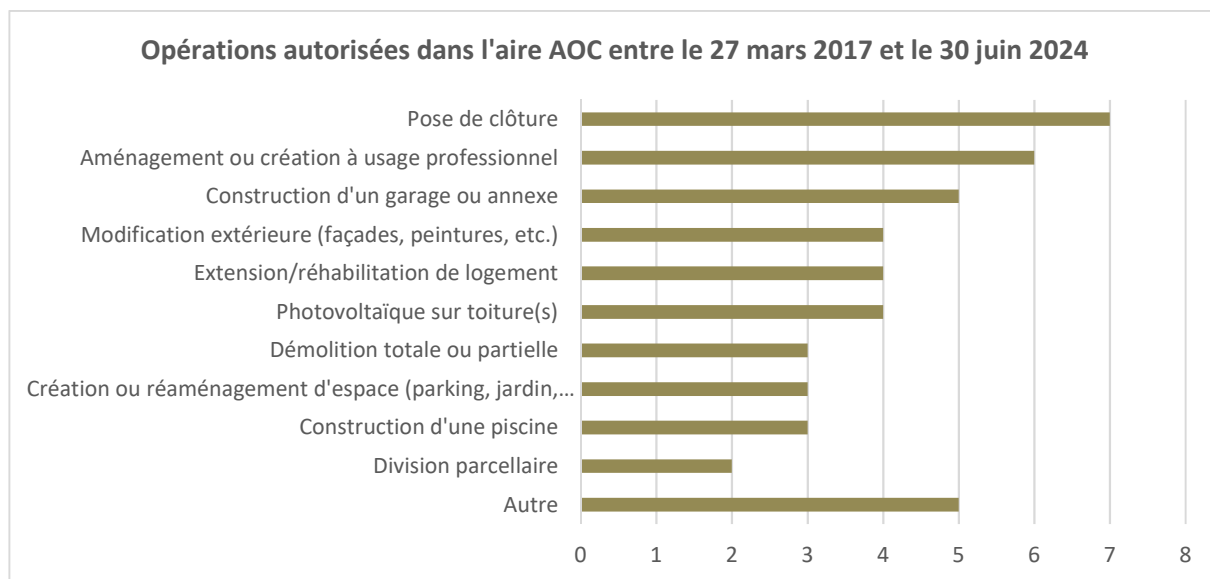
Dossiers ADS autorisés en zones AOC

27 mars 2017 au 30 juin 2024



Ville de Colmar, Service Etudes d'urbanisme - Edité le 13.12.2024 - Source : Ortho 2024, Colmar Agglomération, Données ADS Ville de Colmar

Catégorisation des opérations autorisées dans l'aire AOC vin d'Alsace



Les opérations les plus fréquemment réalisées sont :

- La pose de clôtures (9 opérations) ;
- L'installation de panneaux photovoltaïques sur toiture(s) (8 opérations) ;
- La construction de piscines, souvent associée à des aménagements complémentaires comme des terrasses ou des locaux de rangement (6 opérations) ;
- Des modifications de l'aspect extérieur de constructions existantes (5 opérations).

À nouveau, la pose de clôtures pose question dans un contexte où leur pose peut contribuer à la fragmentation des écosystèmes, ce qui reste une problématique centrale en matière de biodiversité.

On rappellera que les zones agricoles de Colmar sont historiquement mitées et comprennent nombre d'habitations, expliquant le nombre de demandes liées à des usages résidentiels posant question en zones agricoles.

Répartition par zones du PLU de l'aire AOC Vin d'Alsace sur le ban colmarien

Zones PLU	Surface AOC (ha)	Part (%)
Zones urbaines	52,7	10,3%
Zones à urbaniser	0,3	0,1%
Zones agricoles	400,8	78,3%
Zones naturelles	58,4	11,4%
Aire AOC totale	512,1	100,0%

Source : Données ADS Colmar. Traitement : Service Études d'Urbanisme, ville de Colmar

N°	Indicateur	Résultats	Degré d'atteinte
14	Suivi des autorisations d'urbanisme en aire AOC vin d'Alsace	Près de 90% de l'aire AOC Vin d'Alsace sont classés en zones agricoles et naturelles à constructibilité fortement encadrée. Environ 55% des autorisations d'urbanisme délivrées dans l'aire AOC concernent des zones urbaines du PLU.	

Contexte juridique



La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) prend en compte dans son avis sur les projets de PLU arrêtés l'impact du PLU sur les aires AOC. Si cet impact est supérieur à 2% de l'aire AOC communale, alors l'avis de la CDPENAF s'impose au PLU dans un rapport de conformité.

Outil pour un futur PLU



Plus de 10% de l'aire AOC vins d'Alsace est classée en zones urbaines du PLU (site Wolfberger compris).

A la vue de ces résultats, il apparaît nécessaire dans le cadre d'une future procédure de révision du PLU d'associer l'INAO dès le début de la démarche afin d'estimer l'impact du projet de PLU en révision sur l'aire AOC et ainsi d'anticiper l'éventuelle conformité de l'avis de la CDPENAF.

Bilan de la thématique « Agriculture »

N°	Indicateur	Résultats	Degré d'atteinte
13	Suivi des autorisations d'urbanisme en zones agricoles	Un futur PLU devra trouver un équilibre entre la réponse aux besoins constructifs de la profession et la préservation des terres. A Colmar, cette thématique est d'autant plus prégnante que les zones agricoles sont mitées par des constructions et habitations qui n'ont plus de lien avec les activités agricoles.	
14	Suivi des autorisations d'urbanisme en aire AOC vin d'Alsace	Près de 90% de l'aire AOC Vin d'Alsace sont classés en zones agricoles et naturelles à constructibilité fortement encadrée. Environ 55% des autorisations d'urbanisme délivrées dans l'aire AOC concernent des zones urbaines du PLU.	

ENVIRONNEMENT

N°	Indicateurs	Page
15	Suivi des autorisations d'urbanisme sur la trame verte et bleue du SRCE	125
16	Suivi des autorisations d'urbanisme en espaces naturels protégés	129
17	Évolution de la nature en ville (perméabilité des espaces urbains)	133
18	Suivi des autorisations d'urbanisme en zone inconstructible du PPRI	137
19	Bilan de l'évolution de la consommation et de la production d'énergie renouvelable	141

Thématique environnement – données de cadrage

L'environnement, dans le cadre du **PLU**, s'inscrit dans un contexte **règlementaire plus large** défini par d'autres documents stratégiques qui s'imposent à lui. Ainsi, la **Trame Verte et Bleue** relève notamment du **Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)** intégré au SRADDET, tandis que les enjeux liés au **risque inondation** sont encadrés par le **Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI)**.

La trame verte et bleue du SRCE

La mise en place d'un réseau écologique national nommé « Trame verte et bleue » a été l'une des mesures prioritaires du groupe « Préserver la biodiversité et les ressources naturelles » du Grenelle II de l'Environnement.

Cette démarche fait suite au constat de fragmentation importante du territoire et de fragilisation des populations animales et végétales, y compris en ce qui concerne les espèces ordinaires.

En Alsace, la politique Trame Verte et Bleue (TVB) a été initiée par le Conseil Régional dès 2003, afin de restaurer les réseaux écologiques dégradés de la plaine. Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE), outil de mise en œuvre de la TVB régionale, a été adopté en Alsace le 22 décembre 2014.

La trame verte et bleue désigne un ensemble de milieux naturels, terrestres ou aquatiques (cours d'eau, canaux, plans d'eau, etc.) qui sont reliés entre eux et qui constituent des habitats vitaux pour les différentes espèces qui leur sont inféodés. On parle également de « continuités écologiques » ou de « réseau écologique ».

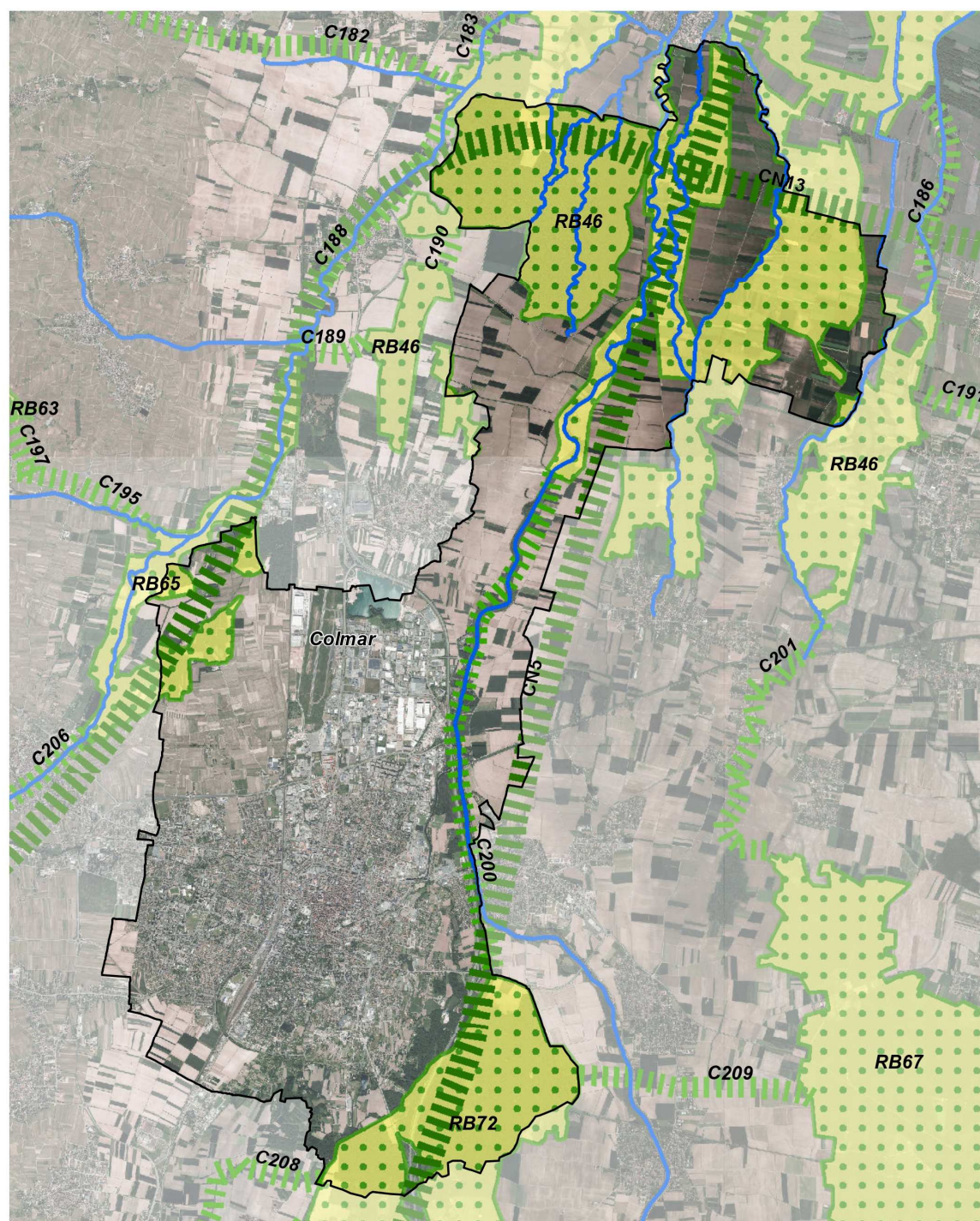
Outre les fonctions écologiques, cette trame verte garantit également une qualité de vie pour les habitants en maintenant des espaces de respiration et en assurant des fonctions récréatives pour les usagers.

L'écologie du paysage repose sur quatre axes complémentaires :

- la définition de sous-trames fonctionnelles et pertinentes ou continuums écologiques (habitats naturels) ;
- l'identification de réservoirs de biodiversité ;
- la détermination de corridors écologiques ;
- la localisation d'obstacles aux déplacements.

La cartographie de la page suivante illustre la trame verte et bleue du SRCE (reprise dans le SRADDET) sur Colmar.

Synthèse des éléments de la trame verte et bleue du SRCE Commune de Colmar



- Réservoirs de biodiversité
- Corridors écologiques nationaux
- Corridors écologiques terrestres régionaux
- Cours d'eau classés au titre de l'art. 214-17 du code de l'environnement, listes 1 et 2

Sources : DREAL 01/2015, Ortho 2011-2012 CIGAL www.digalsace.org

0 720 1 440 Mètres

La traduction de la trame verte et bleue du SRCE dans le PLU de Colmar

Le **PLU de Colmar** préserve les **réservoirs de biodiversité** et les **corridors écologiques** définis dans le SRCE/SRADDET par des classements au sein de **zones naturelles et agricoles** dont la constructibilité est fortement encadrée.

Des **déclinaisons locales** de la trame verte et bleue (TVB) sont également comprises dans les **OAP sectorielles** (ex. : aménagements végétalisés des abords de voie ou de cours d'eau), ou dans le **règlement écrit** (ex. : recul des constructions vis-à-vis des fossés ou des cours d'eau). Enfin, le **règlement graphique** (zonage) préserve ponctuellement des éléments au travers d'une protection au titre des **espaces boisés classés**.

Ainsi, le **PLU de Colmar** **utilise toute une palette d'outils** différents pour préserver et décliner localement la TVB du SRCE/SRADDET. Un futur PLU gagnerait toutefois en lisibilité s'il unifiait ces différents dispositifs au sein d'une même cartographie.

Par ailleurs, si les grands réservoirs de biodiversité et les corridors nationaux et régionaux sont bien pris en compte, le travail de déclinaison des sous-trames et corridors locaux pourrait nécessiter un niveau de finesse supérieur, notamment en milieu urbain où la nature en ville constitue un enjeu actuel fort.

Les espaces naturels protégés, supports de délimitation des zones N et A du PLU

Dans le PLU en vigueur, la délimitation des zones naturelles, mais également agricoles, à la constructibilité fortement encadrée s'appuie notamment sur les périmètres d'inventaires et de protection suivants :

- les sites **Natura 2000** dits « **ZSC** » : espaces qui visent à préserver les espèces et habitats naturels d'intérêts communautaires d'après la Directive Habitats de 1992 ;
- les sites **Natura 2000** dits « **ZPS** » : espaces concernés par la conservation des oiseaux sauvages d'après la Directive Oiseaux de 1979 ;
- les **ZNIEFF de type I** : espaces homogènes écologiquement, définis par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou d'habitats rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel régional. Ce sont les zones les plus remarquables du territoire ;
- les **ZNIEFF de type II** : espaces qui intègrent des ensembles naturels fonctionnels et paysagers, possédant une cohésion élevée et plus riche que les milieux alentour.

Rappel des principes généraux des différentes zones du PPRI

En zone inondable par débordement en cas de crue centennale : zone bleu foncé

- Sur les biens et activités existants
 - La mise hors d'eau des produits dangereux est obligatoire, de même que la mise en place de dispositifs d'obturation.
 - Les campings doivent être fermés pendant les périodes à risque.
 - Les extensions de plus de 20 m² et les nouveaux aménagements à des fins d'habitation et d'activité des niveaux situés sous la cote des plus hautes eaux sont interdits.
- Sur les biens et activités futures
 - Toute construction, remblaiement, activité, terrains de camping sont interdits.
 - Les travaux d'infrastructures publiques peuvent être autorisés de façon exceptionnelle moyennant des mesures compensatoires efficaces.

En zone inondable par débordement en cas de crue centennale, urbanisée ou faisant l'objet de projets identifiés et à risque faible : zone bleu clair

- Sur les biens et activités existants
 - La mise hors d'eau des produits dangereux est obligatoire, de même que la mise en place de dispositifs d'obturation.
 - L'aménagement aux fins d'habitation et d'activités des sous-sols existants est interdit. Les campings doivent être fermés pendant les périodes à risque ou mettre en place un plan d'alerte et d'évacuation.
- Sur les biens et activités futures
 - Les constructions sont autorisées sous réserve de ne pas comporter de sous-sol et que leur cote de plancher soit supérieure à la cote de hautes eaux.
 - Les remblaiements sont interdits, sauf ceux destinés à la mise hors d'eau des constructions. Les nouveaux terrains de camping sont interdits.
 - Les travaux d'infrastructures publiques peuvent être autorisés de façon exceptionnelle moyennant des mesures compensatoires efficaces.

En zone inondable en cas de rupture de digue et soumise à un risque élevé : zone rouge

- Sur les biens et activités existants
 - Les ouvrages de protection doivent être contrôlés et régulièrement entretenus.
 - La mise hors d'eau des produits dangereux est obligatoire.
 - L'aménagement aux fins d'habitation et d'activités des sous-sols existants est interdit.
 - Les campings doivent être fermés pendant les périodes à risque, ou mettre en place un plan d'alerte et d'évacuation.
 - Les extensions de plus de 20 m² sont interdites.
- Sur les biens et activités futures
 - Toute construction, activité, terrains de camping sont interdits.

En zone inondable en cas de rupture de digue et soumise à un risque plus limité : zone jaune

- Sur les biens et activités existants
 - Les ouvrages de protection doivent être contrôlés et régulièrement entretenus.
 - La mise hors d'eau des produits dangereux est obligatoire.
 - L'aménagement de sous-sols existants aux fins d'habitation ou d'activité est interdit.
- Sur les biens et activités futures
 - Les nouvelles constructions sont autorisées sous réserve de prescriptions (cote de plancher supérieure à la cote de référence, construction de sous-sol possible à condition qu'il ne comporte aucune ouverture sous la cote de référence, modalités de stockage de produits dangereux)
 - Les établissements industriels de type SEVESO sont interdits.

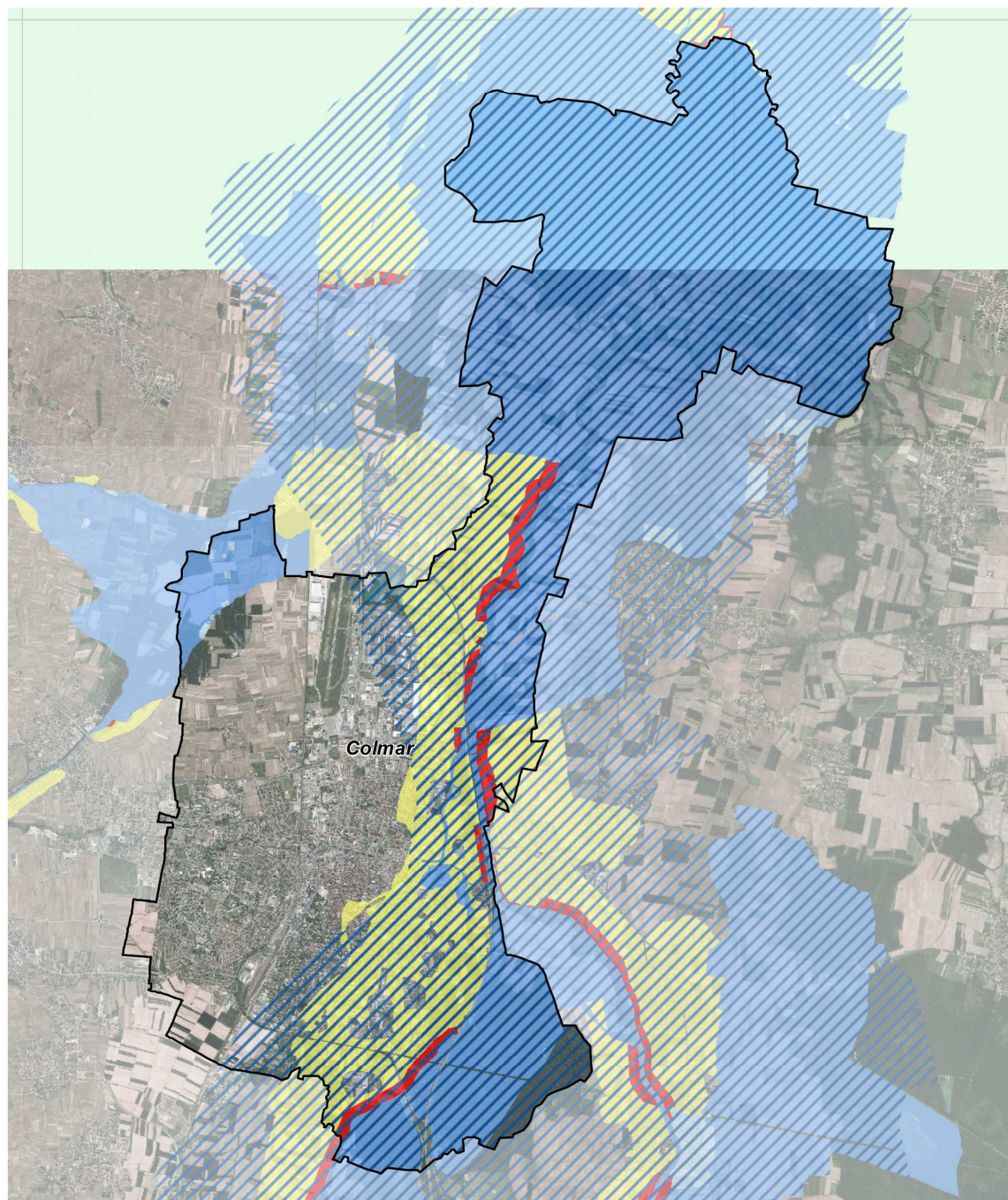
Par ailleurs, certaines constructions envisagées proches des digues nécessitent la réalisation de travaux complémentaires, destinés à limiter les risques en cas de rupture. Le règlement prévoit que ces travaux doivent impérativement être réalisés avant toute construction nouvelle.

En zone soumise à des remontées de la nappe : zone verte

- Sur les biens et activités existants
 - La mise hors d'eau des produits dangereux est obligatoire.
 - Les nouveaux aménagements de sous-sols en dessous de la cote de remontée de la nappe sont interdits.
- Sur les biens et activités futures
 - Les constructions en sous-sol en dessous de la cote de remontée de la nappe sont interdites sauf éventuellement les parkings souterrains en cuvelage étanche.

Zones inondables

Commune de Colmar



PPR Zones inondables

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



Sources : CG68, DREAL 2014, DDT 2014, Ortho 2011-2012 Cigal cigalasace.org

0 750 1 500 Mètres



Source :
Données ADS

Format :
Quantitatif

Temporalité :
2017-2024

Échelle :
Ville de Colmar

Méthodologie :

Cet indicateur étudie les demandes d'autorisation d'urbanisme déposées dans la trame verte et bleue (du SRCE/SRADET) ou à moins de 40 mètres.

Les données ADS sont issues du logiciel d'instruction des autorisations d'urbanisme (Cart@DS). Pour fiabiliser la donnée, une revue de projets régulière est opérée par le service Études d'Urbanisme afin de mettre à jour des informations complémentaires aux dossiers : nombre réel de logements (suppression des doublons, etc.), typologie des logements, etc.

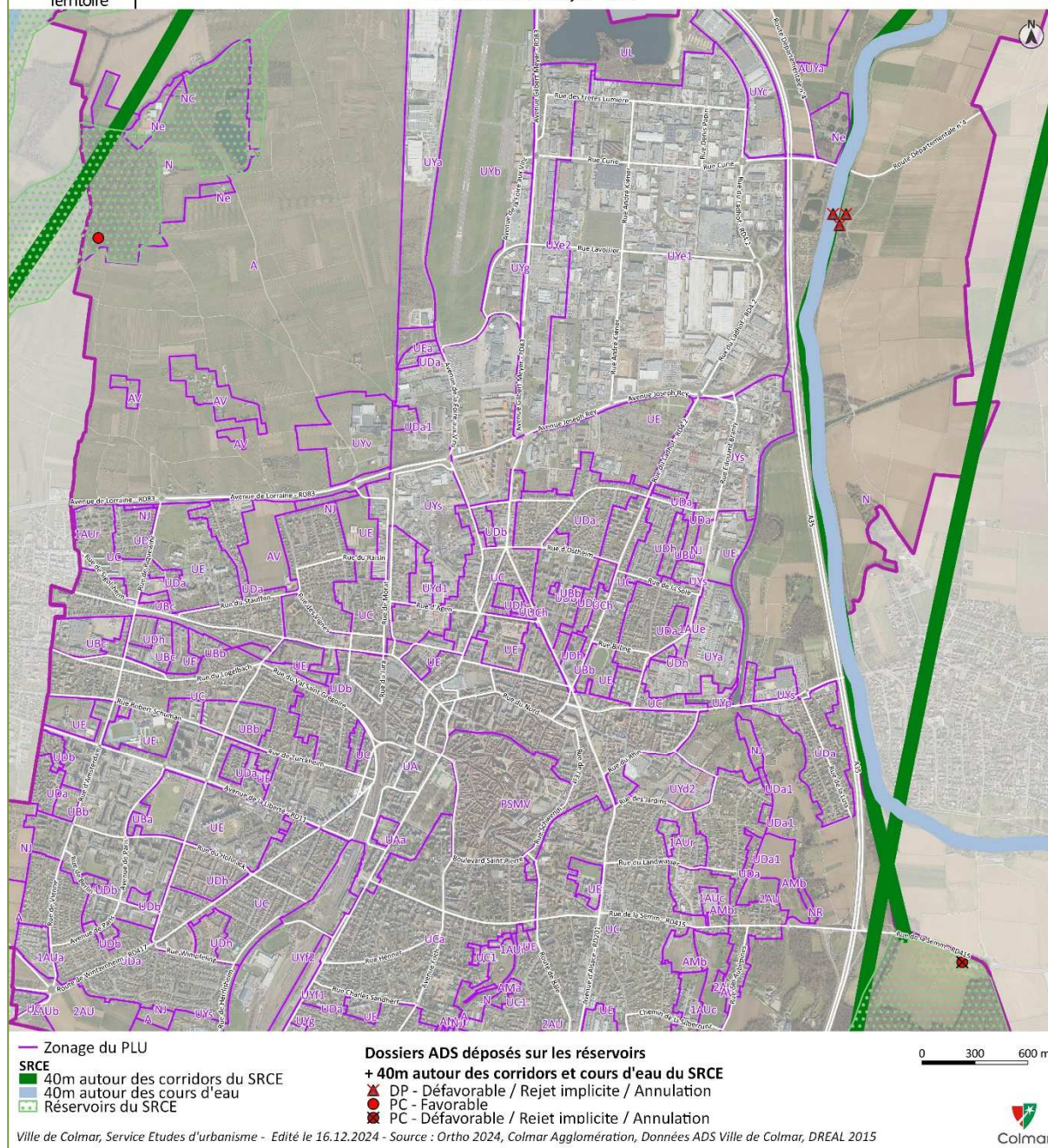
Objectif du PLU :

L'orientation 1.1. de l'axe F du PADD comprend l'objectif suivant :

« Garantir le bon fonctionnement écologique à toutes les échelles : la traduction locale de la trame verte et bleue »

Résultat clé :

Aucune autorisation d'urbanisme délivrée n'est venue apporter de fragmentation supplémentaire à la trame verte et bleue du SRCE.



4 demandes ont été **déposées** au **sein de la TVB** depuis l'approbation du PLU :

Type	Description de la demande	Instruction	Zone du PLU
DP	Démolition d'annexe, obturation d'ouvertures, réparation de la charpente, réfection toiture	Défavorable	N
DP	Réparation & remplacement d'élément de la charpente endommagée par un incendie, lattage, couverture	Défavorable	N
PC	Création d'une cabane de vente de produits agricoles	Défavorable	N
DP	Réparation de la charpente et réfection de la toiture	Défavorable	N
PC	Extension d'une maison individuelle existante, rénovation d'un préau et modifications en façades	Favorable avec réserve	N

Depuis l'entrée en vigueur du PLU fin mars 2017, seules 5 demandes d'autorisation d'urbanisme ont été déposées au sein ou à proximité de la TVB du SRCE/SRADDET.

Sur ces 5 demandes, 4 ont fait l'objet d'un refus. Celle qui a été accordée avec des réserves concernait une habitation préexistante à la délimitation de la TVB.

N°	Indicateur	Résultats	Degré d'atteinte
16	Suivi des autorisations d'urbanisme sur la trame verte et bleue du SRCE	Le PLU de Colmar a atteint son objectif de préserver la trame verte et bleue nationale et régionale de toutes nouvelles formes d'urbanisation qui auraient pu fragmenter les continuités écologiques.	<i>Quantitatif</i> 
		La déclinaison locale de la trame verte et bleue dans le PLU ne semble pas atteindre le niveau de finesse attendu dans les procédures actuelles. La thématique nature en ville pourrait également être davantage développée.	<i>Qualitatif</i> 

Outil pour un futur PLU



Un futur PLU pourrait intégrer dans sa déclinaison locale de la trame verte et bleue un travail de recensement, voire de protection, des principaux vergers et prairies permanentes.

Depuis la loi ALUR, les PLU doivent contenir une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique déclinant localement la TVB. La Ville pourra s'appuyer sur le SCoT en cours de révision qui contiendra (à son échelle) une déclinaison de la TVB du SRADDET.

La déclinaison locale de la TVB passera notamment par :

- L'identification des réservoirs de biodiversité ;
- La délimitation des corridors écologiques ;
- Un travail sur la nature en ville.

Concernant la protection de la nature en ville, des outils plus souples que les « espaces boisés classés » peuvent être envisagés, notamment l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme.



Source :
Données ADS

Format :
Quantitatif

Temporalité :
2017-2024

Échelle :
Ville de Colmar

Méthodologie :

Cet indicateur étudie les demandes d'autorisation d'urbanisme déposées dans les espaces naturels protégés (en zones Natura 2000 et ZNIEFF).

Les données ADS sont issues du logiciel d'instruction des autorisations d'urbanisme (Cart@DS). Pour fiabiliser la donnée, une revue de projets régulière est opérée par le service Études d'Urbanisme afin de mettre à jour des informations complémentaires aux dossiers : nombre réel de logements (suppression des doublons, etc.), typologie des logements, etc.

Objectif du PLU :

L'orientation 1.2. de l'axe F du PADD comprend l'objectif suivant :

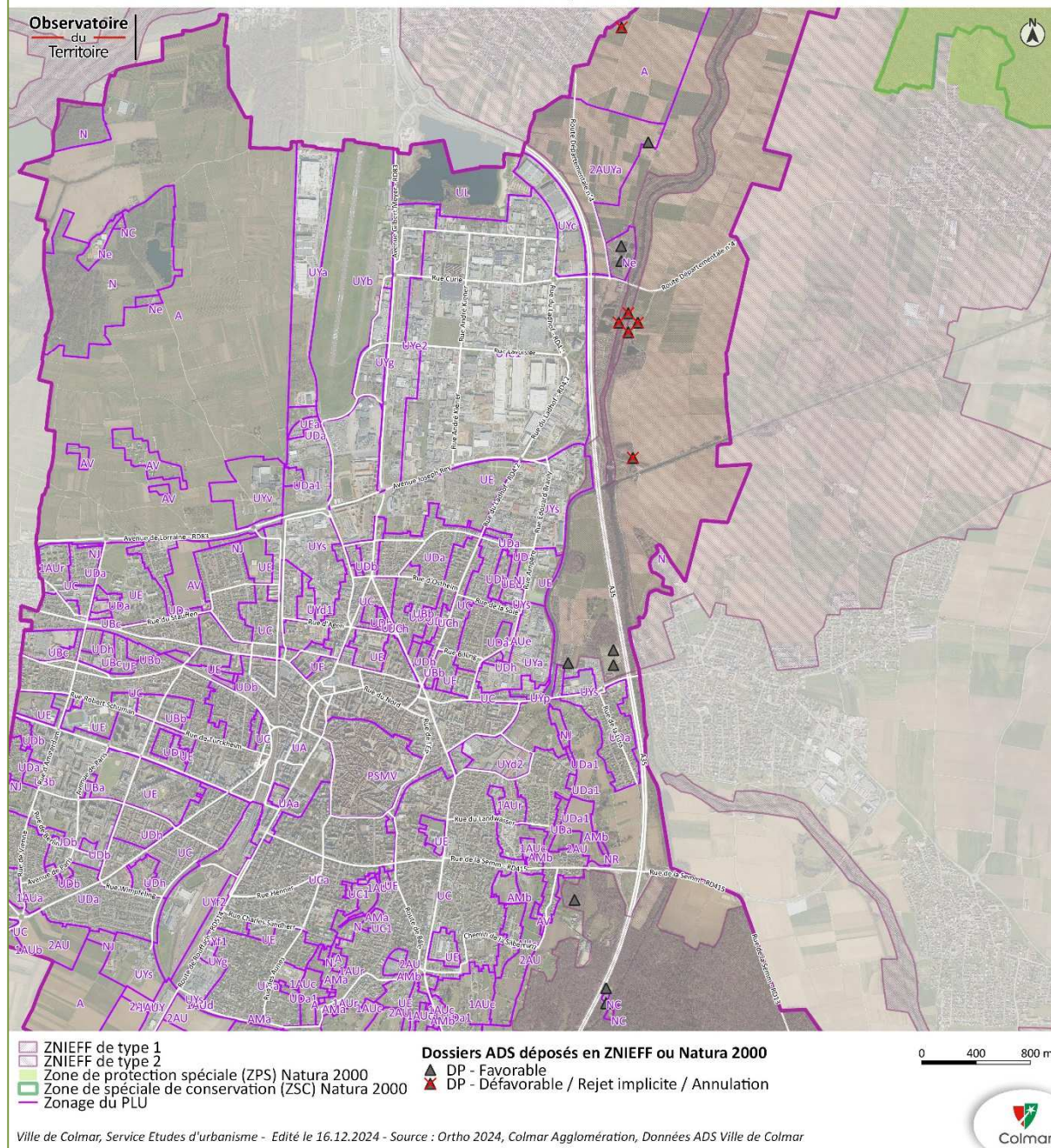
« Protéger les espaces naturels et les ambiances végétales »

Résultat clé :

9 autorisations d'urbanisme ont été délivrées dans des espaces naturels protégés qui concernent majoritairement l'accompagnement de l'existant.

Dossiers ADS déposés en ZNIEFF / Natura 2000

27 mars 2017 au 30 juin 2024



Demandes d'autorisation d'urbanisme déposées dans les sites Natura 2000 et ZNIEFF :

Type	Description de la demande	Instruction	Zone du PLU
DP	Construction Pool House et d'une piscine	Favorable	N
DP	Pose d'un poste de transformation préfabriqué	Favorable	NC
DP	Installation générateur photovoltaïque en toiture	Favorable tacite	Ne
DP	Pose d'un poste de transformation préfabriqué sur le parking public du restaurant Dachsbühl	Favorable tacite	NC
DP	Réalisation d'un mur de soutènement	Favorable avec réserve	N
DP	Création d'un pylône treillis + zone technique + clôture	Favorable avec réserve	N
DP	Remplacement de l'ancien grillage et des portes d'accès aux jardins	Favorable avec réserve	N
DP	Mise en peinture des façades et de certaines menuiseries extérieures	Favorable avec réserve	Ne
DP	Mise en place d'une clôture démontable à titre précaire	Favorable avec réserve	2AUYa
DP	Réparation de la charpente et réfection de la toiture endommagée par un incendie	Rejet implicite	N
DP	Travaux sur une construction existante : pose de panneaux photovoltaïques	Défavorable	N
DP	Démolition d'annexe, obturation d'ouvertures, réparation de la charpente, réfection toiture	Défavorable	N
DP	Réparation & remplacement d'élément de la charpente endommagée par un incendie, lattage, couverture	Défavorable	N
DP	Réparation de la charpente et réfection de la toiture	Défavorable	N
DP	Création d'un massif pylône enterré pour l'accueil d'un pylône d'une hauteur de 30 mètres	Défavorable	A

Au total, **15 demandes** d'autorisation d'urbanisme ont été déposées au sein des sites **Natura 2000 et ZNIEFF** du ban colmarien. **9 ont fait l'objet d'avis favorables**, dont la moitié assortis de réserves.

La majeure partie de ces autorisations concernent des aménagements extérieurs ou travaux sur des constructions existantes, et notamment des clôtures.

N°	Indicateur	Résultats	Degré d'atteinte
16	Suivi des autorisations d'urbanisme en espaces naturels protégés	Le PLU de Colmar n'a atteint que partiellement son objectif de préservation des principaux espaces naturels (zones Natura 2000 et ZNIEFF) des nouvelles formes d'urbanisation susceptibles de porter atteinte au fonctionnement écologique territorial et au paysage. Une multiplication des poses de clôtures ou encore la construction de piscines questionne le maintien du fonctionnement écologique des sites Natura 2000 et ZNIEFF concernés.	



- La majeure partie des autorisations concernent notamment des clôtures. Ce point fera l'objet d'une analyse ad hoc dans le cadre de l'évaluation environnementale d'un futur PLU.
- Dans le cadre d'une future révision, un travail technique de refonte devra être mené sur les zones et secteurs naturels du PLU, notamment pour :
 - Sectoriser les zones d'équipements publics ;
 - Repérer les habitations existantes et définir leurs droits ;
 - Délimiter les autres constructions (non publiques) dans des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL) ;
 - Mieux délimiter les zones agricoles par rapport aux zones effectivement naturelles ou à risque.
- Au-delà de ce travail technique, des questions d'harmonisation pourraient également se poser. Exemples :
 - Certains secteurs de jardins familiaux sont classés en Nj, d'autres en N, d'autres en A.
 - Certains terrains de football sont classés en UE, d'autres en N.
 - Certaines surfaces clairement artificielles sont classées en N (parking du Leclerc).

**Source :**

BD OCS GE 2
(Région)

Format :

Quantitatif et
qualitatif

Temporalité :

2007-2021

Échelle :

Zonage PLU

Méthodologie :

Cet indicateur mesure l'évolution des surfaces perméables au sein des zones du PLU. Il revient également sur les évolutions des règles apportées dans le cadre de la modification n°3.

La donnée d'occupation du sol utilisée est l'Occupation du Sol à Grande échelle de la Région Grand Est, qui décrit l'occupation du sol selon 4 niveaux ainsi que la perméabilité (niveau 5). Le millésime 2010 représente la situation 2007 et le millésime 2021 la situation 2021.

Vigilance : ici le pas de temps observé dépasse largement la période d'application du PLU approuvé en mars 2017. En effet, du fait de la disponibilité des données, la période d'analyse couvre les années 2007 à 2021.

Objectif du PLU :

L'orientation 1.2. de l'axe F du PADD comprend l'objectif suivant :

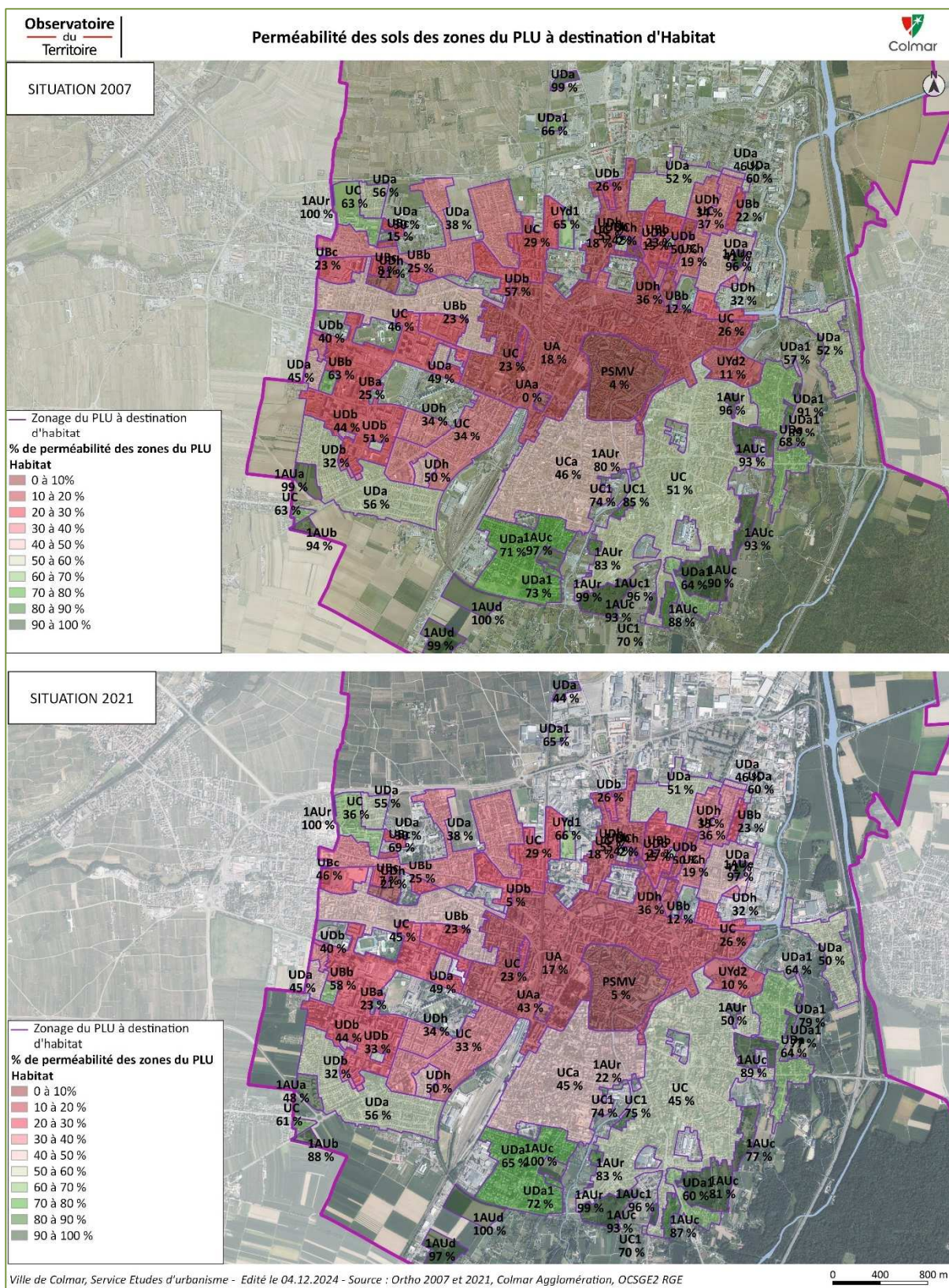
« Protéger les espaces naturels et les ambiances végétales »

Résultat clé :

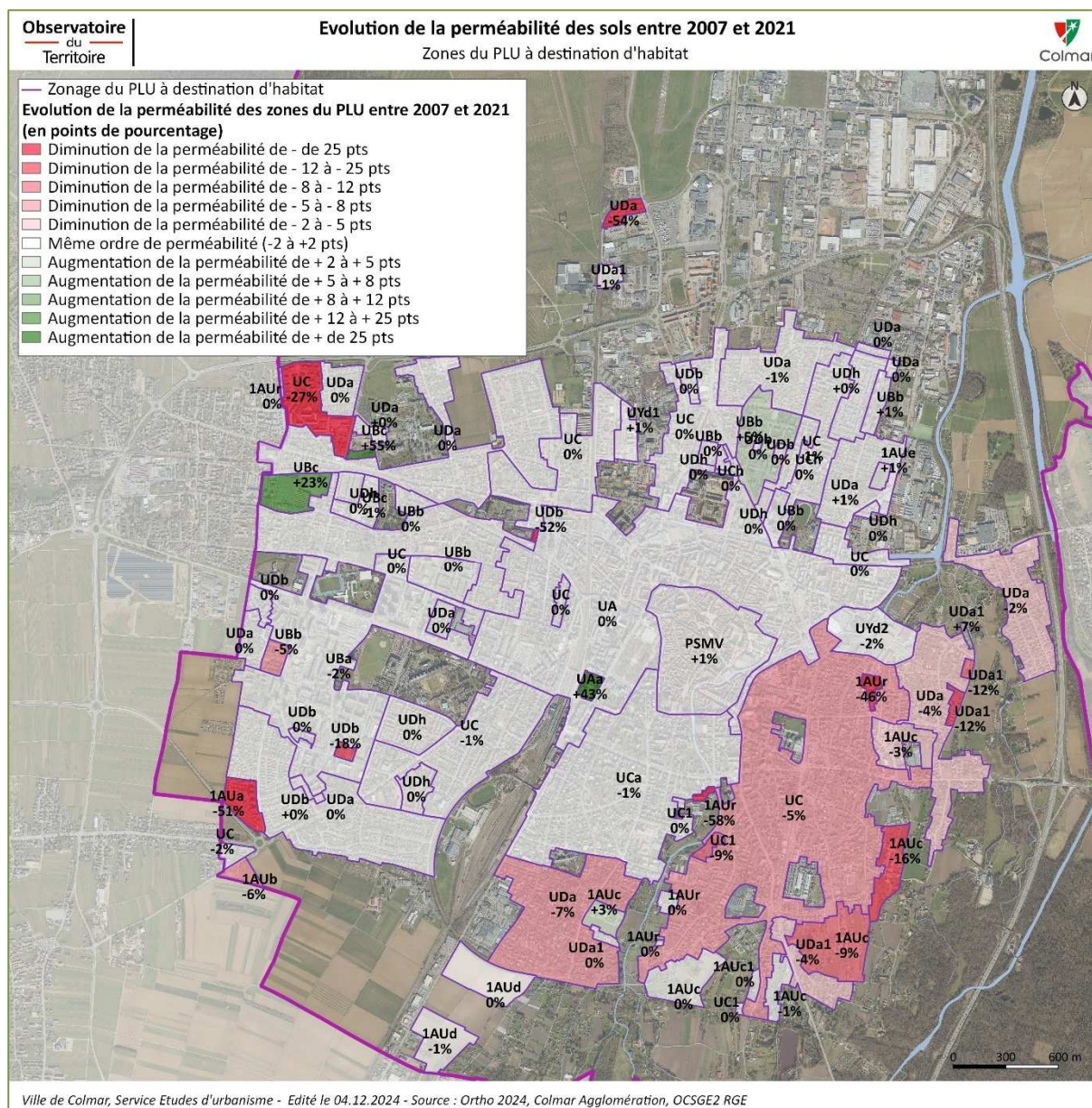
Entre 2007 et 2021, la perméabilité des zones d'habitat a **baissé** au total de **2,2 points**, passant de 41,8% à 39,6%.

Les cartographies des pages suivantes présentent :

- La perméabilité des sols en zones urbaines en 2007 et 2021 (en pourcentage)
- L'évolution de cette perméabilité des sols en zones urbaines entre 2007 et 2021 (en points de pourcentage)



On notera que les zones urbaines des quartiers Sud et Maraîchers présentent les taux de perméabilité des sols parmi les plus élevés.



Les zones urbaines des quartiers Sud et Maraîchers sont celles dont les taux de perméabilité baissent le plus.

L'enjeu du suivi de cet indicateur est avant tout d'accompagner les réflexions autour d'un équilibre entre la densification et les nécessaires espaces de respiration à l'échelle du projet, du quartier et de la ville tout entière.

Retour d'expériences – Ateliers Bilan du PLU du 1^{er} octobre



- « La modification n°3 du PLU a permis l'intégration du CBS dans certaines zones 1AU. »
- « La nature en ville est davantage prise en compte (ex. : parking Saint-Josse, places, trames vertes et bleues, etc.) »

Aparté sur la gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP)



L'impact de l'urbanisation sur la perméabilité peut être limité en mettant en place un aménagement plus durable laissant davantage de place à la nature en ville et également une autre manière de gérer les eaux pluviales.

Dans un contexte de changement climatique où les événements météorologiques extrêmes se multiplient (ex. : orages, canicules), l'aménagement des surfaces urbanisées a besoin d'être repensé afin d'y intégrer systématiquement l'infiltration à la source des eaux de ruissellement et la création d'îlots de fraîcheurs et de biodiversité. En matière de gestion des eaux pluviales, il s'agit de passer de la « ville entonnoir » à la « ville éponge ».

Le recours à des solutions de gestion intégrée des eaux pluviales fondées sur la nature telles que les toitures végétalisées, jardins de pluie ou les noues, dans les nouveaux projets d'aménagement, s'avère ainsi essentiel. Ces solutions répondent à plusieurs enjeux : une augmentation des surfaces perméables, une meilleure résilience aux événements climatiques, un rechargement des nappes, l'apport d'îlots de fraîcheurs par la végétalisation et au final un cadre de vie plus agréable et durable.

N°	Indicateur	Résultats	Degré d'atteinte
17	Évolution de la nature en ville (perméabilité des espaces urbains)	<i>Évolution de la perméabilité sur l'ensemble des espaces urbains :</i> Logiquement, on note une diminution de la perméabilité dans les quartiers d'urbanisation plus récente (ex. : Croix-Blanche, quartier Sud, etc.). Le reste des zones urbaines évolue peu.	
		<i>Évolution de la perméabilité des espaces publics (nouvelles pratiques) :</i> Conscientes des enjeux météorologiques et climatiques, la ville de Colmar et son Agglomération ont aujourd'hui quasi systématisé la gestion intégrée des eaux pluviales dans les projets de réaménagements des espaces publics et voiries. Plus d'une trentaine de projets ont déjà vu le jour, dont celui du réaménagement de la place de la cathédrale et de la rue des prêtres.	

Outil pour un futur PLU



- La modification n°3 du PLU a introduit le CBS (voir indicateur 7) dans certains secteurs 1AU.
- Dans le cadre d'une future révision du PLU, cet outil pourrait être étendu à l'ensemble des zones urbaines, notamment afin d'imposer davantage de végétalisation dans le cadre des opérations de densification en zones UC.

**Source :**

Données ADS, PPRI

Format :

Quantitatif

Temporalité :

2017-2024

Échelle :

Zonage PLU

Méthodologie :

Cet indicateur analyse les demandes d'autorisation d'urbanisme déposées dans les zones rouges et bleu foncé du PPRI approuvé par arrêté préfectoral en 2006.

Les données ADS sont issues du logiciel d'instruction des autorisations d'urbanisme (Cart@DS). Pour fiabiliser la donnée, une revue de projets régulière est opérée par le service Études d'Urbanisme afin de mettre à jour des informations complémentaires aux dossiers : nombre réel de logements (suppression des doublons, etc.), typologie des logements, etc.

Objectif du PLU :

L'orientation 4. de l'axe F du PADD comprend l'objectif suivant :

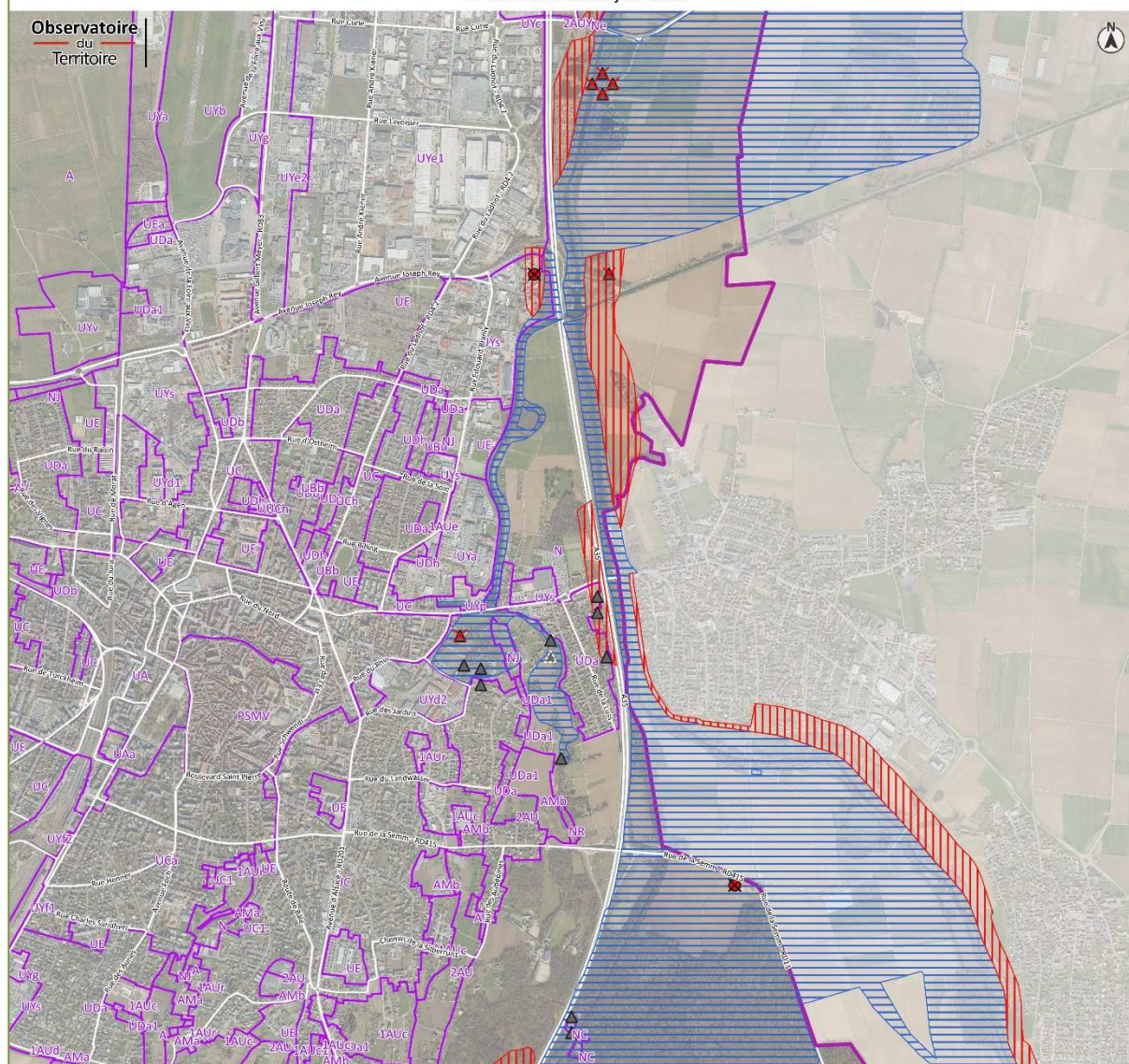
« Prendre en compte les nuisances et les risques naturels et technologiques afin d'assurer la santé et la sécurité des populations »

Résultat clé :

L'application des règles du PPRI a conduit à refuser les demandes d'autorisation d'urbanisme qui ne respectent pas ses dispositions en matière de protection face au risque d'inondation.

Dossiers ADS déposés en zones rouges et bleu foncé du PPRI

27 mars 2017 au 30 juin 2024



— Zonage du PLU
Plan de Prévention des Risques d'Inondation
 ■ Débordement de crue Inconstructible
 ■ Rupture de digue Inconstructible

Dossiers ADS déposés en zones rouge et bleu foncé du PPRI

- ▲ DP - Instruction en cours ou Date d'arrêt non indiquée
- ▲ DP - Favorable
- ▲ DP - Défavorable / Rejet implicite / Annulation
- PC - Favorable
- PC - Défavorable / Rejet implicite / Annulation

0 300 600 m

Ville de Colmar, Service Etudes d'urbanisme - Edité le 17.12.2024 - Source : Ortho 2024, Colmar Agglomération, Données ADS Ville de Colmar



Demandes d'autorisation d'urbanisme déposées dans les zones couvertes par le PPRI :

Type	Description de la demande	Instruction	Zone PPRI	Zone PLU
DP	Pose d'une toiture sur une partie de la terrasse	Favorable	Rupture de digue	UDa
DP	Construction d'une piscine	Favorable	Débordement de crue	N
DP	Pose d'un poste de transformation préfabriqué	Favorable	Débordement de crue	NC
DP	Installation de 10 panneaux photovoltaïques	Favorable avec réserve	Rupture de digue	UDa
DP	Réalisation d'une clôture	Favorable tacite	Débordement de crue	N
DP	Remplacement de la toiture	Favorable tacite	Débordement de crue	N
DP	Remplacement de la clôture	Favorable tacite	Débordement de crue	N
DP	Pose d'un poste de transformation préfabriqué sur le parking public du restaurant Dachsbühl	Favorable tacite	Débordement de crue	NC
DP	Ravalement de façade plus changement de menuiserie	Favorable tacite	Débordement de crue	N
DP	Installation de 14 panneaux photovoltaïques en surimposition	Favorable tacite	Rupture de digue	UDa
DP	Travaux sur une construction existante : pose de panneaux photovoltaïques	Défavorable	Rupture de digue	N
PC	Construction de 2 hangars de stockage pour pièces automobiles	Défavorable	Rupture de digue	UYs
DP	Réparation & remplacement d'élément de la charpente endommagée par un incendie, lattage, couverture	Défavorable	Débordement de crue	N
DP	Démolition d'annexe, obturation d'ouvertures, réparation de la charpente, réfection toiture	Défavorable	Débordement de crue	N
PC	Création d'une cabane de vente de produits agricoles	Défavorable	Débordement de crue	N
DP	Réparation de la charpente et réfection de la toiture	Défavorable	Débordement de crue	N
DP	Réparation de la charpente et réfection de la toiture endommagée par un incendie	Rejet implicite	Débordement de crue	N
DP	Remplacement de la porte d'accès à l'immeuble	Annulation	Débordement de crue	N

Au total, **18 demandes d'autorisation** d'urbanisme ont été déposées au sein des zones rouges et bleu foncé par le PPRI. **10 ont fait l'objet d'avis favorables**, dont 1 assortie de réserves.

La majeure partie de ces autorisations concernent des aménagements extérieurs ou travaux sur des constructions existantes ou la construction d'éléments légers.



Les réussites

- ✓ Prise de conscience de l'importance de l'eau en ville (enjeux, intérêts).
- ✓ La gestion intégrée des eaux pluviales est une réussite.
- ✓ Le PLU actuel comprend des outils pour préserver les fossés.

Les points de vigilance

- ✗ L'eau reste parfois considérée comme une contrainte en urbanisme, alors qu'elle pourrait devenir l'élément intégrateur de l'aménagement urbain.

N°	Indicateur	Résultats	Degré d'atteinte
18	Suivi des autorisations d'urbanisme en zone inconstructible du PPRI	Le PLU de Colmar n'a atteint que partiellement son objectif de prévention du risque d'inondation. L'application des règles du PPRI, qui a valeur de servitude d'utilité publique, conduit à refuser les demandes d'autorisations d'urbanisme qui ne respectent pas les dispositions du PPRI. Nonobstant l'application stricte du règlement du PPRI, la pose de panneaux photovoltaïques, de clôtures ou la construction de piscines questionnent en matière de protection face au risque d'inondation.	

Source :

ATMO Grand Est -
Invent'Air v2024

Format :

Quantitatif

Temporalité :

2012-2022

Échelle :

Colmar
Agglomération

Méthodologie :

Cet indicateur mesure l'évolution de la consommation et de la production d'énergie sur le territoire de Colmar Agglomération.

Objectif du PLU :

L'orientation 5. de l'axe F du PADD comprend l'objectif suivant :

« Traduire dans le PLU le défi de la transition énergétique »

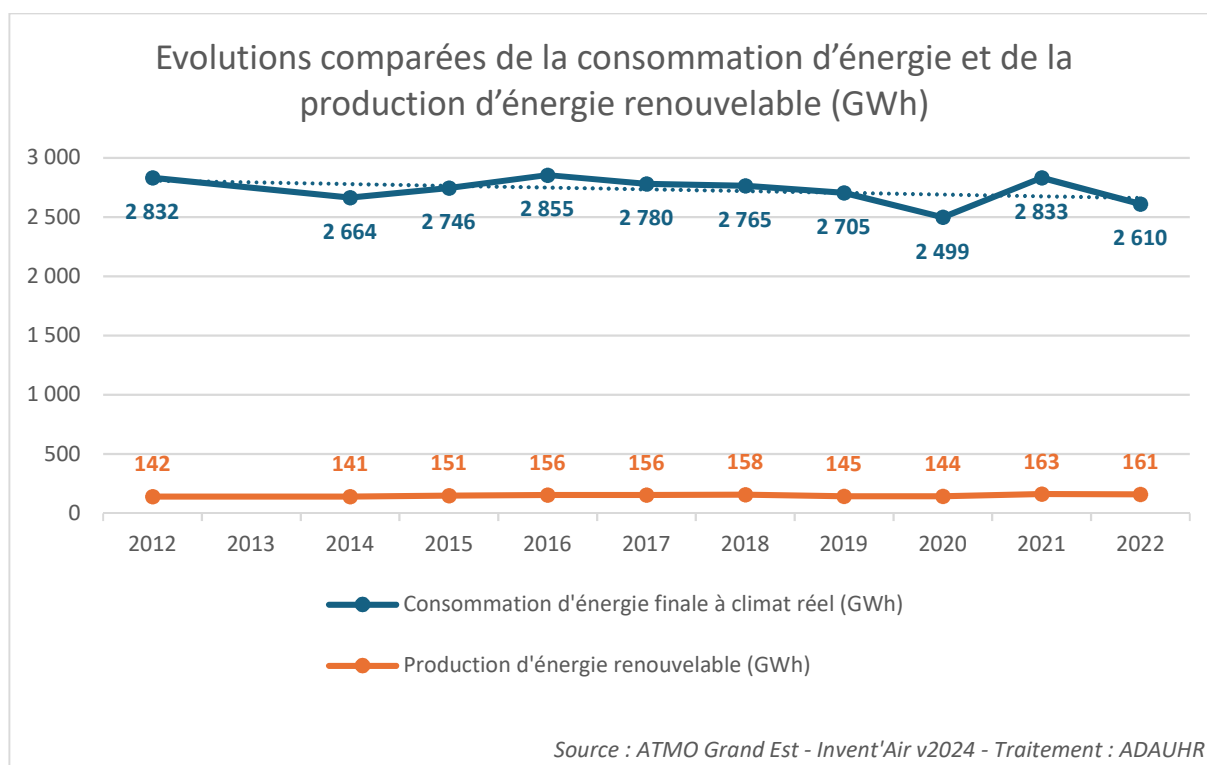
Résultat clé :

Les données mesurées à l'échelle de Colmar Agglomération affichent des signaux encourageants : baisse de la consommation énergétique et hausse relative de la production d'énergie renouvelable.

Les données de consommation énergétique évoluent sur le temps long et ne sont pas directement dépendantes des réglementations inscrites dans les documents de planification.

Toutefois, le législateur a érigé le développement des énergies renouvelables comme objectif majeur.

Les éléments suivants apportent un éclairage.



Les données collectées par ATMO Grand Est affichent une tendance à la **baisse de la consommation énergétique** au fil du temps et une **hausse relative de la production d'énergie renouvelable**.

Ces résultats sont dépendants des fluctuations des prix de l'énergie, de la question de la précarité énergétique / des baisses de consommation subies par une partie des ménages et par l'efficacité des campagnes de sensibilisation du public à la sobriété énergétique.

Retour d'expériences – Ateliers Bilan du PLU du 1^{er} octobre



- « La précarité énergétique des ménages colmariens est en hausse. »

Aparté sur le chauffage urbain



En termes d'amélioration de son bilan énergétique, Colmar dispose d'un atout : le réseau de chauffage urbain géré par la Société Colmarienne de Chauffage Urbain (SCCU).

Ce réseau alimente l'équivalent de 20 000 logements. Long de 38 km et comportant 360 sous-stations, il dessert principalement les quartiers ouest, sud et sud-est de la centrale thermique, située rue Henry Wilhelm.

En 2023, le rendement global du réseau atteignait 86 %. L'énergie provient majoritairement de la vapeur générée par l'incinération des 70 000 tonnes de déchets annuels au Centre de Valorisation Énergétique (CVE), qui fournit environ 65 à 70 % de l'énergie nécessaire au réseau.

N°	Indicateur	Résultats	Degré d'atteinte
19	Bilan de l'évolution de la consommation et de la production d'énergie renouvelable	Les données collectées par ATMO Grand Est à l'échelle de Colmar Agglomération affichent une légère tendance à la baisse de la consommation énergétique au fil du temps et une hausse relative de la production d'énergie renouvelable. À l'échelle de la ville de Colmar, l'essor du chauffage urbain représente un atout en termes d'amélioration de son bilan énergétique.	

Contexte juridique



Le PADD du PLU doit à présent comporter un volet sur « le développement des énergies renouvelables ».

La Ville pourra s'appuyer sur le Plan climat-air-énergie territorial (PCAET) élaboré par Colmar Agglomération, ainsi que sur la cartographie des zones d'accélération des énergies renouvelables (ZAE nR).

Outils pour un futur PLU



- Comme pour la question des normes de stationnement vélo ou des bornes de chargement de véhicules électriques (voir indicateur n°16), le PLU peut désormais réglementer les performances thermiques ou énergétiques des constructions. Or ces éléments sont déjà normés dans le code de la Construction et de l'Habitation.
- Les collectivités qui choisissent de réglementer les performances énergétiques dans leur PLU se font généralement accompagner par des spécialistes.

Bilan de la thématique « Environnement »

N°	Indicateur	Résultats	Degré d'atteinte
15	Suivi des autorisations d'urbanisme sur la trame verte et bleue du SRCE	Le PLU de Colmar a atteint son objectif de préserver la trame verte et bleue nationale et régionale de toutes nouvelles formes d'urbanisation qui auraient pu fragmenter les continuités écologiques.	Quantitatif 
		La déclinaison locale de la trame verte et bleue dans le PLU ne semble pas atteindre le niveau de finesse attendu dans les procédures actuelles. La thématique nature en ville pourrait également être davantage développée.	Qualitatif 
16	Suivi des autorisations d'urbanisme en espaces naturels protégés	Le PLU de Colmar n'a atteint que partiellement son objectif de préservation des principaux espaces naturels (zones Natura 2000 et ZNIEFF) des nouvelles formes d'urbanisation susceptibles de porter atteinte à au fonctionnement écologique territorial et au paysage. Une multiplication des poses de clôtures ou encore la construction de piscines questionne le maintien du fonctionnement écologique des sites Natura 2000 et ZNIEFF concernés.	
17	Évolution de la nature en ville (perméabilité des espaces urbains)	<i>Évolution de la perméabilité sur l'ensemble des espaces urbains :</i> Logiquement, on note une diminution de la perméabilité dans les quartiers d'urbanisation plus récente (ex. : Croix-Blanche, quartier Sud, etc.). Le reste des zones urbaines évolue peu.	
		<i>Évolution de la perméabilité des espaces publics (nouvelles pratiques) :</i> Conscientes des enjeux météorologiques et climatiques, la ville de Colmar et son Agglomération ont aujourd'hui quasi systématisé la gestion intégrée des eaux pluviales dans les projets de réaménagements des espaces publics et voiries. Plus d'une trentaine de projet ont déjà vu le jour, dont celui du réaménagement de la place de la cathédrale et de la rue des prêtres.	

18	Suivi des autorisations d'urbanisme en zone inconstructible du PPRI	Le PLU de Colmar n'a atteint que partiellement son objectif de prévention du risque d'inondation. L'application des règles du PPRI, qui a valeur de servitude d'utilité publique, conduit à refuser les demandes d'autorisations d'urbanisme qui ne respectent pas les dispositions du PPRI. Nonobstant l'application stricte du règlement du PPRI, la pose de panneaux photovoltaïques, de clôtures ou la construction de piscines questionnent en matière de protection face au risque d'inondation.	
19	Bilan de l'évolution de la consommation et de la production d'énergie renouvelable	Les données collectées par ATMO Grand Est à l'échelle de Colmar Agglomération affichent une légère tendance à la baisse de la consommation énergétique au fil du temps et une hausse relative de la production d'énergie renouvelable. À l'échelle de la ville de Colmar, l'essor du chauffage urbain représente un atout en termes d'amélioration de son bilan énergétique.	

FONCIER



N°	Indicateur	Page
20	Observation de la densification : exemples	151
21	Bilan d'urbanisation des zones 1AU	161

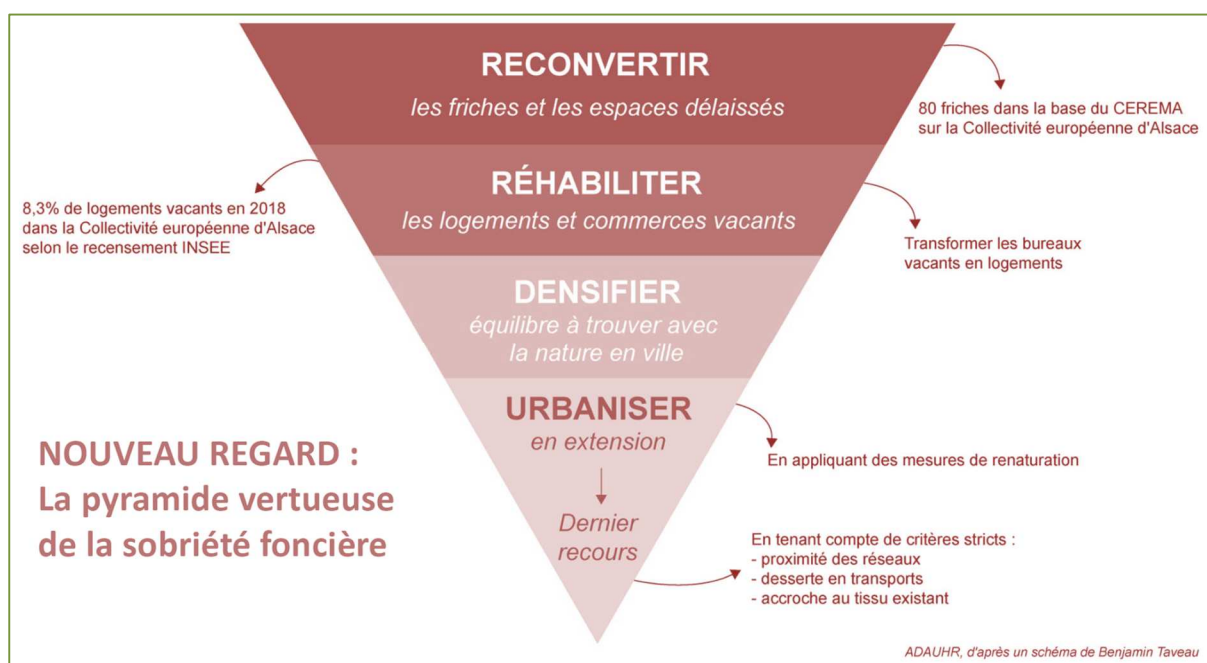
Thématique foncier – données de cadrage

Les **évolutions législatives** successives n'ont cessé de **renforcer** le poids de **l'évaluation du potentiel de densification** lors de l'élaboration d'un PLU. Depuis la loi ALUR, cette étape est devenue centrale, comme l'illustre l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme.

L'étude de densification des zones déjà urbanisées

« [Le PADD] ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une **étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés**. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27. »

La logique imposée par le Code revient à mesurer le potentiel de densification et à l'exploiter pleinement avant de songer à prévoir des zones en extension :

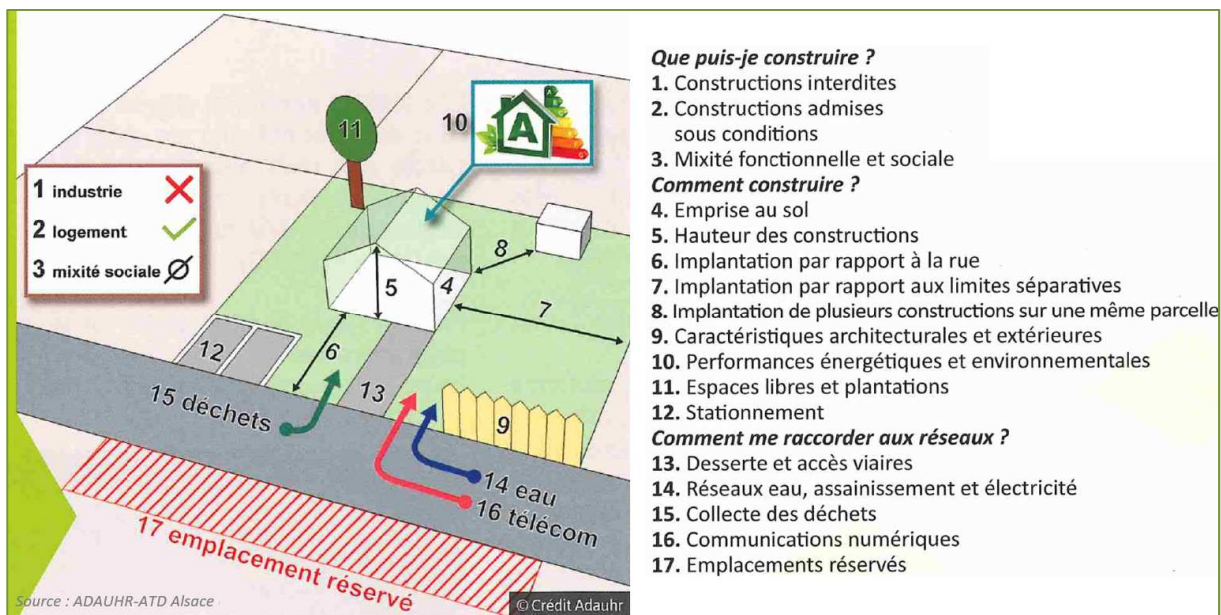


Des dispositions prises dans la modification n°3 en faveur de la végétalisation au sein des zones déjà urbanisées

La modification n°3 du PLU dressait le constat d'un phénomène de densification des zones urbaines. Afin de mieux l'accompagner, la modification n°3 a pris des dispositions en faveur de la végétalisation des projets, notamment :

- Obligation de laisser près d'un tiers de la surface des terrains en pleine terre.
- Incitation à la réalisation de façades végétalisées.

Au-delà des obligations de végétalisation, les règles classiques du PLU permettent également d'encadrer la densification, notamment celles concernant la volumétrie et les prospects (4 à 8 sur le schéma ci-dessous) :





Source :
Données ADS

Format :
Qualitatif

Temporalité :
2015/17-2024

Échelle :
Quartiers

Méthodologie :

Cet indicateur présente l'évolution de trois quartiers qui se sont densifiés depuis l'approbation du PLU, notamment par des opérations ponctuelles de démolition-reconstruction.

Les données ADS sont issues du logiciel d'instruction des autorisations d'urbanisme (Cart@DS). Pour fiabiliser la donnée, une revue de projets régulière est opérée par le service Études d'Urbanisme afin de mettre à jour des informations complémentaires aux dossiers : nombre réel de logements (suppression des doublons, etc.), typologie des logements, etc.

Objectif du PLU :

L'orientation 3.1 de l'axe B du PADD entend « Valoriser le potentiel mobilisable dans l'enveloppe urbaine ». Avec notamment l'objectif suivant :

« Colmar dispose d'un potentiel de renouvellement non négligeable à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et du tissu bâti.

Constitué de terrains en "dents creuses", de friches, de secteurs plus vastes où seules quelques constructions ont été implantées, de logements vacants, il représente un réel atout pour redéfinir la ville sur elle-même. »

L'orientation 2 de l'axe H du PADD estimait à 12% la part de logements réalisables en densification :

« Ainsi, les potentiels constructibles mobilisés dans l'enveloppe urbaine contribuent fortement à répondre aux besoins du développement résidentiel, des équipements, des services et de l'activité économique.

Ce gisement foncier mobilisable dans le tissu urbain existant d'environ 17 ha doit permettre à terme la satisfaction de près de 12 % des besoins en logements identifiés. »

Résultat clé :

Les règles de volumétrie et de prospects du PLU en vigueur ont facilité la réalisation d'opérations de densification de zones urbaines, notamment par démolition-reconstruction.

Les pages suivantes illustrent ce phénomène densification par démolition-reconstruction sur trois secteurs :

- ***Saint-Joseph***
- ***Chemin de la Speck***
- ***Route de Neuf-Brisach***

Sont présentées en vis-à-vis :

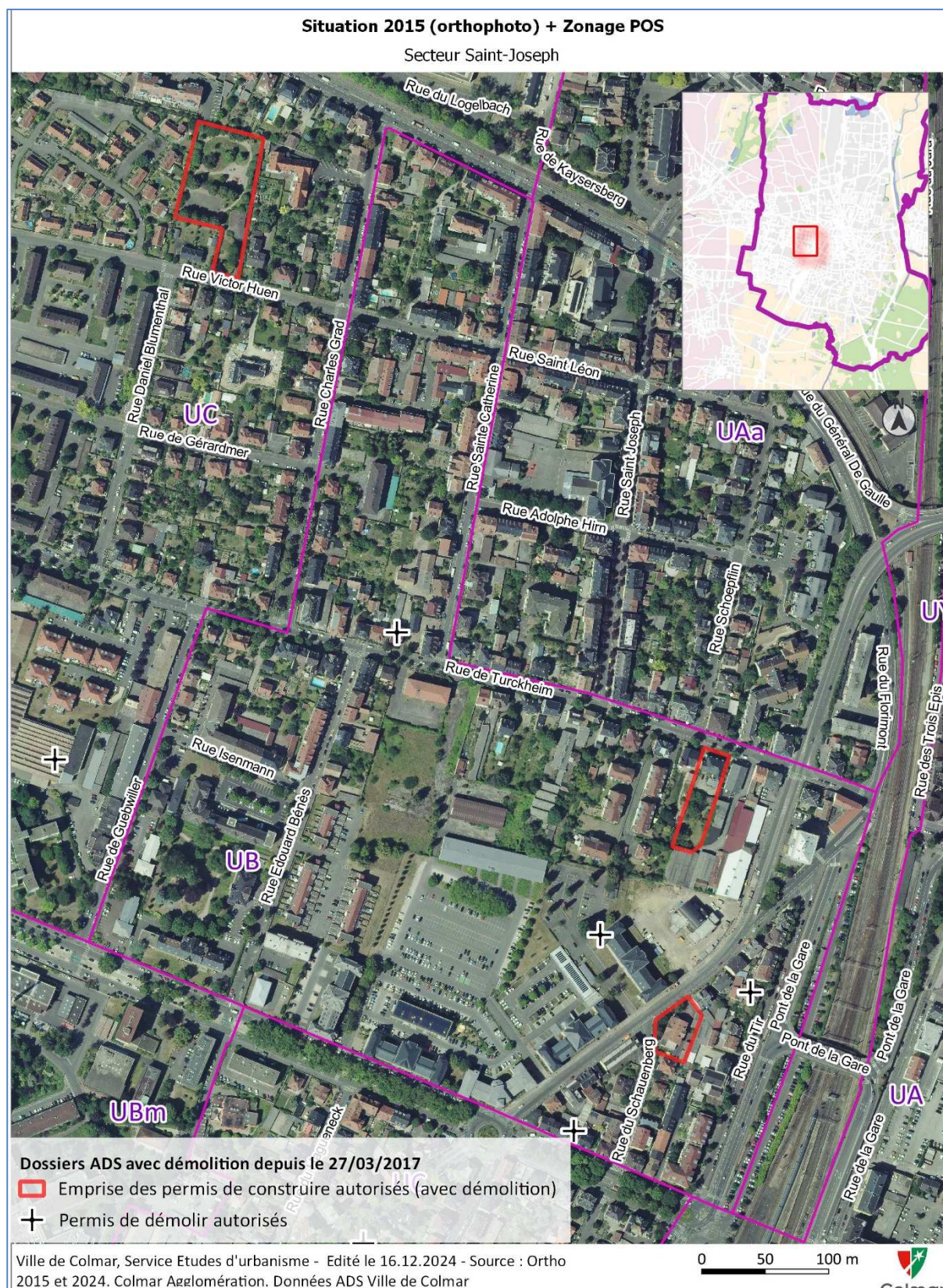
- Sur la page de gauche : la situation du secteur en 2015 avec le zonage du POS
- Sur la page de droite : la situation du secteur en 2024 avec le zonage du PLU

Des symboles représentent :

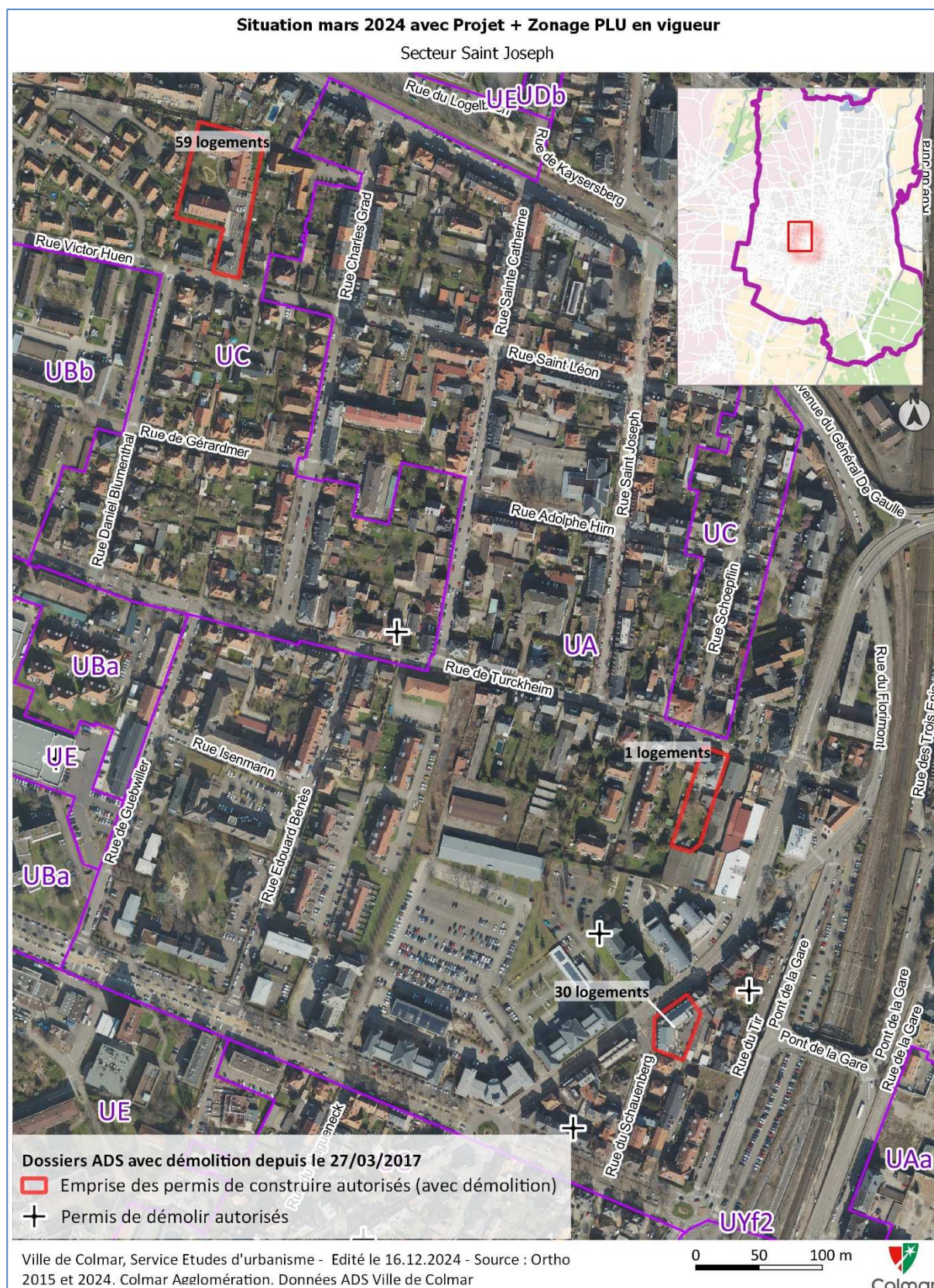
 Les permis de construire autorisés depuis l'approbation du PLU (mars 2017)

 Les permis de démolir autorisés depuis l'approbation du PLU (mars 2017)

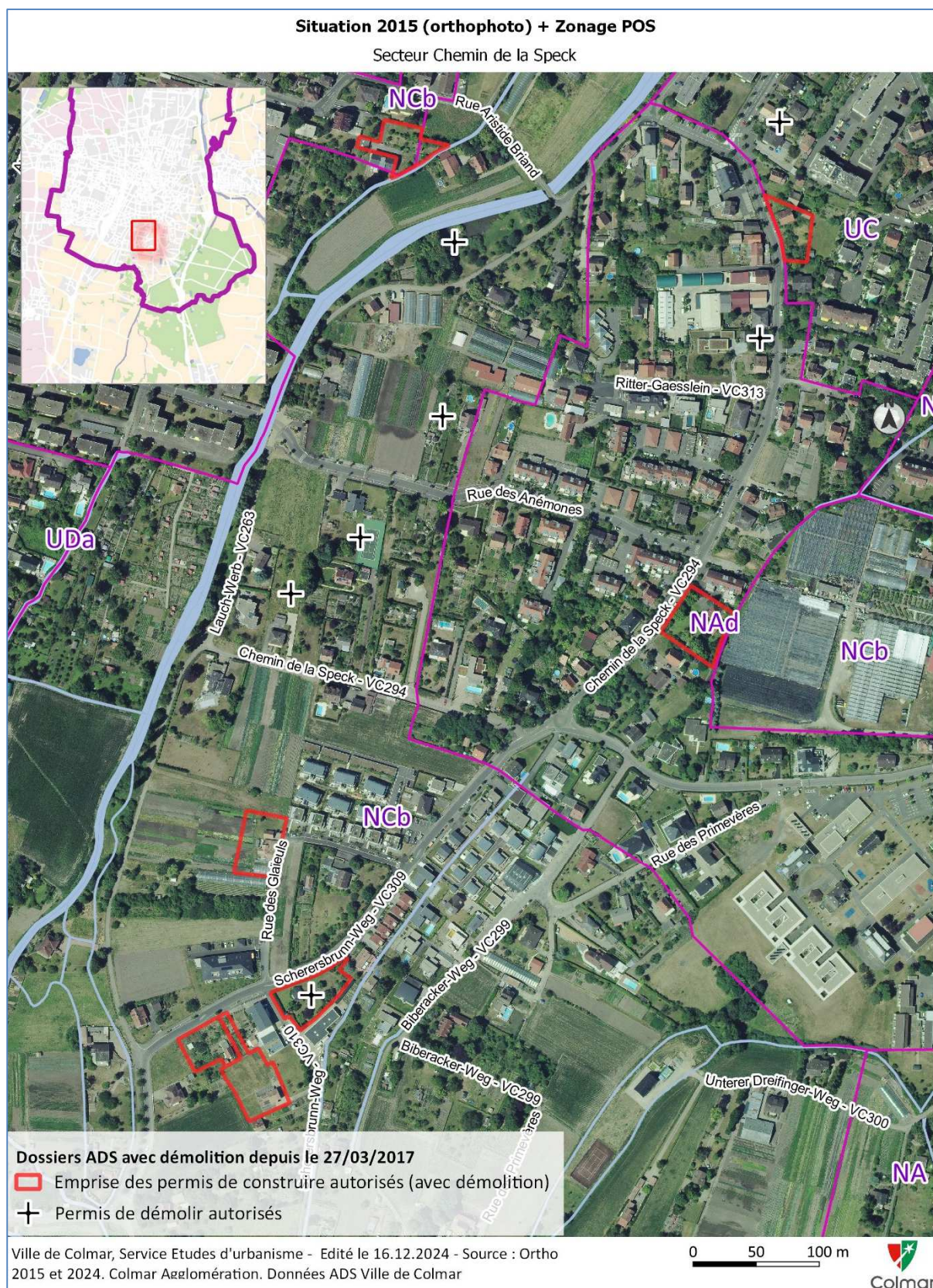
Le secteur Saint-Joseph en 2015



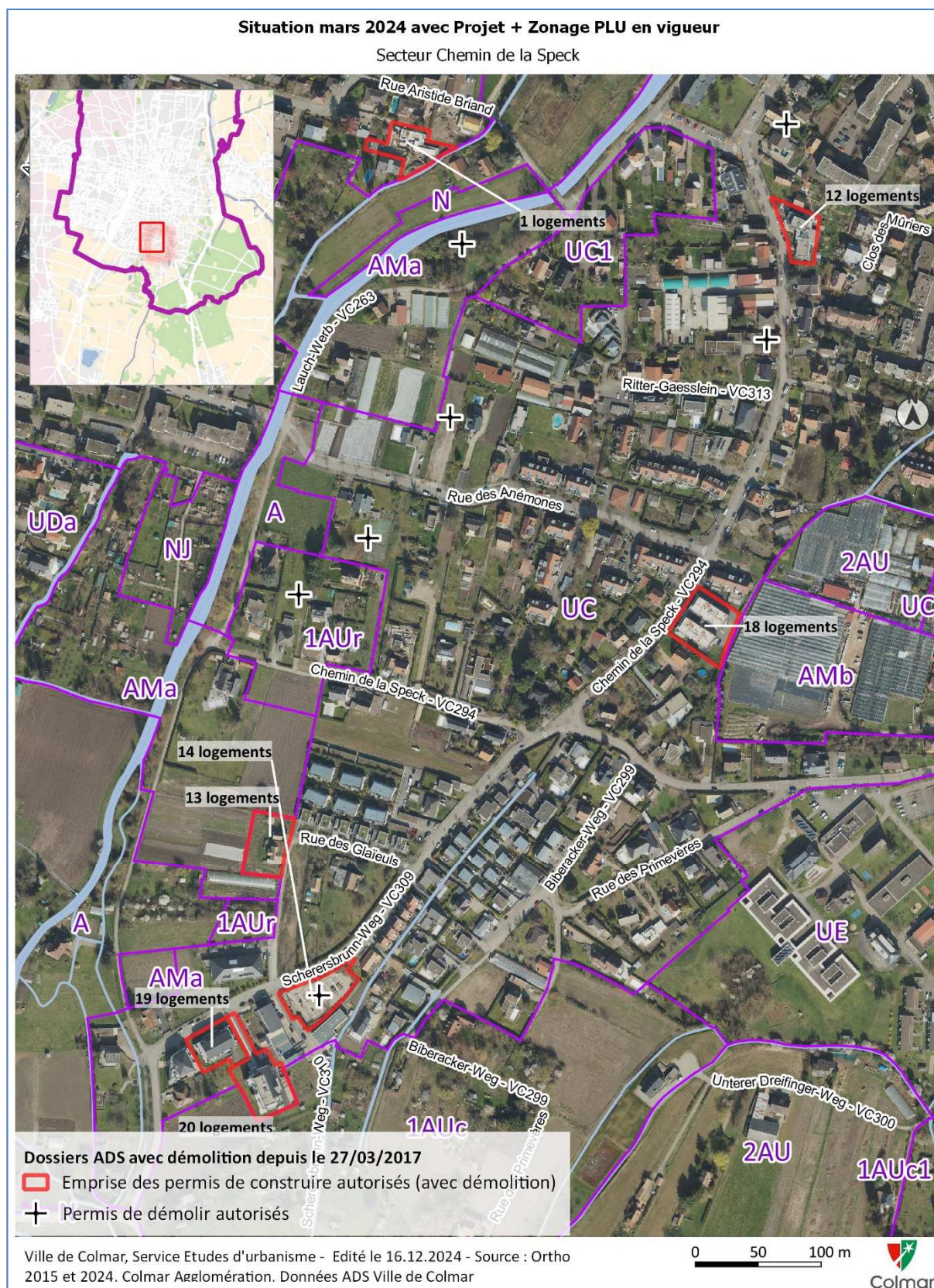
Le secteur Saint-Joseph en 2024



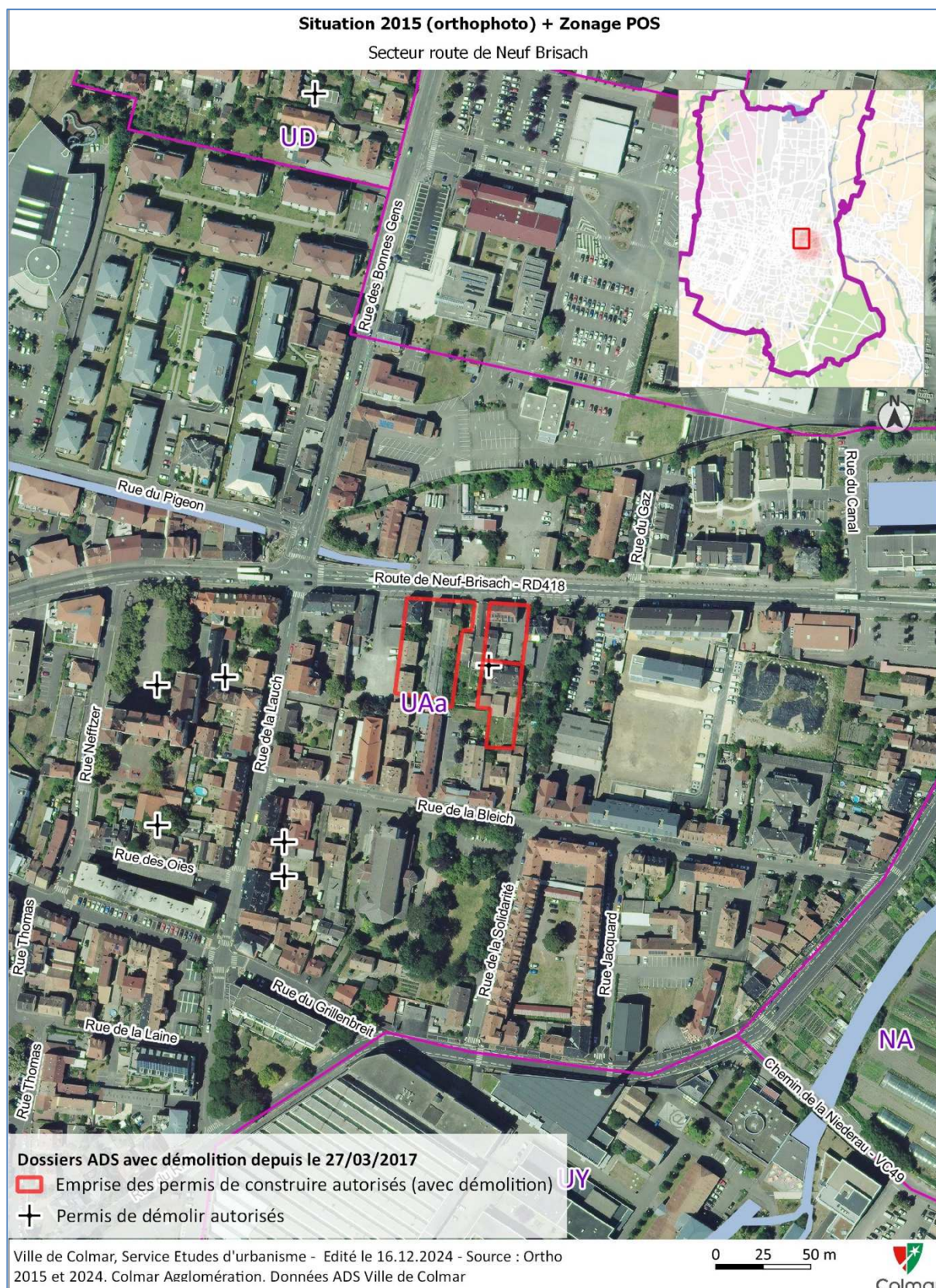
Le secteur Chemin de la Speck en 2015



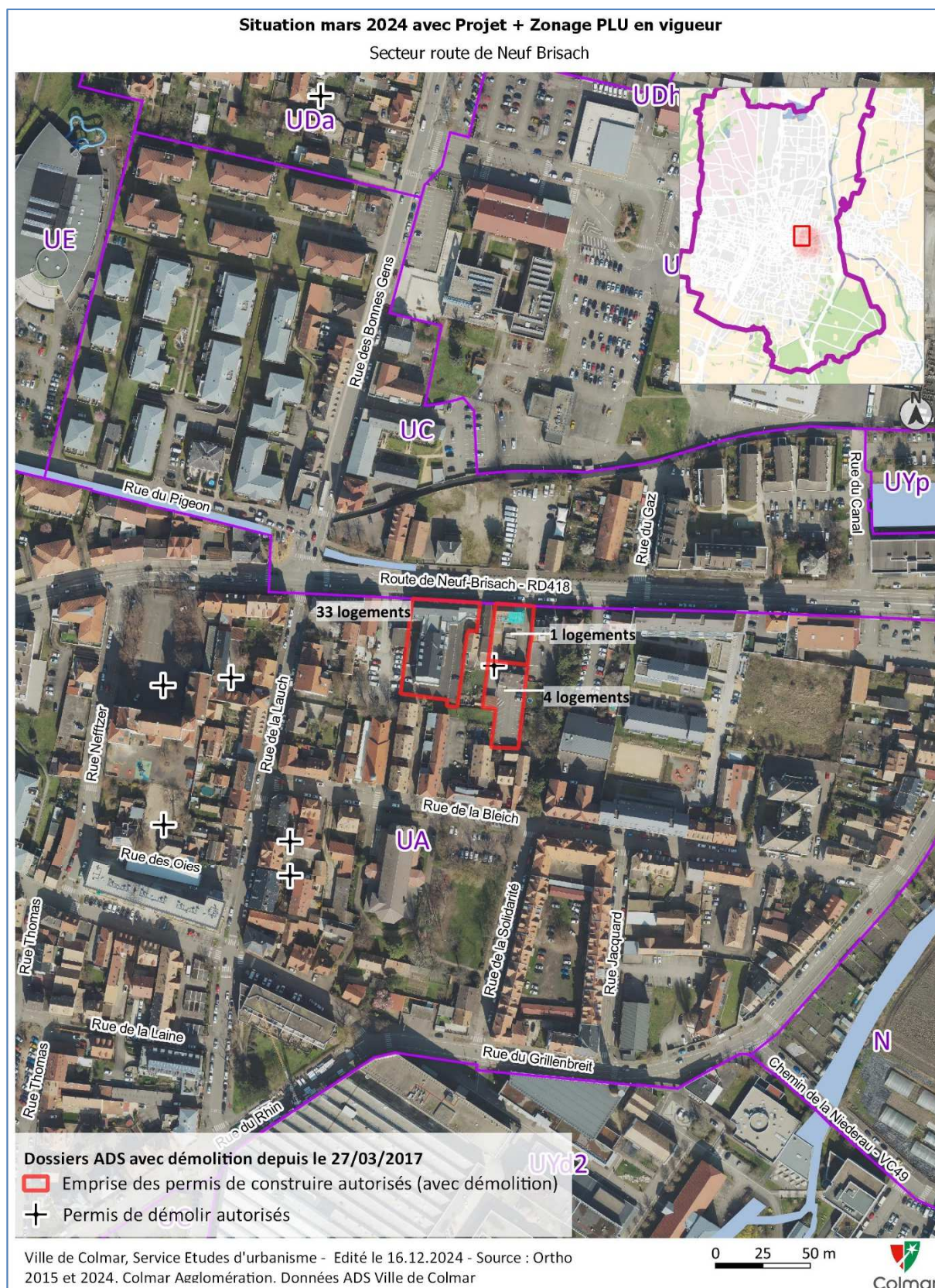
Le secteur Chemin de la Speck en 2024



Le secteur route de Neuf-Brisach en 2015



Le secteur route de Neuf-Brisach en 2024



Un des phénomènes qui n'a peut-être pas été suffisamment pris en compte dans le PLU en vigueur (car récent sur Colmar) est la **démolition-reconstruction**.

En effet, depuis l'approbation du PLU on note de nombreuses opérations de démolition d'une maison individuelle, puis de reconstruction de collectifs sur la même unité foncière.

Ce phénomène pose la question de l'intégration de ces opérations dans le tissu existant.

Retours d'expérience – Ateliers Bilan du PLU du 1^{er} octobre



- « Le phénomène de démolition-reconstruction (densification), notamment en zone UC, n'a pas été suffisamment anticipé dans le PLU actuel. »
- « Dans certains quartiers, la densification et le réemploi de mêmes immeubles « catalogue » dénaturent le paysage urbain. »
- « Ponctuellement, le développement urbain semble opportuniste. »

N°	Indicateur	Résultats	Degré d'atteinte
20	Observation de la densification : exemples	Les règles de volumétrie et de prospects du PLU en vigueur ont facilité la réalisation d'opérations de densification de zones urbaines, notamment par démolition-reconstruction.	Quantitatif ● ● ●
		Ce phénomène de démolition – reconstruction pose la question de l'intégration de ces opérations dans le tissu existant.	Qualitatif ● ○ ○

Outils pour un futur PLU



- Les règles de volumétrie (hauteur, emprise au sol, prospects) permettent d'encadrer les formes urbaines. Elles devront être définies après l'analyse de la morphologie urbaine des secteurs en mutation / densification.
- Le Coefficient de Biotope par Surface (introduit dans la modification n°3 dans certaines zones 1AU) pourra également limiter l'impact des opérations urbaines en accentuant leur végétalisation (voir indicateur 7).



Source :
Données ADS

Format :
Quantitatif

Temporalité :
2017-2024

Échelle :
Zonage PLU

Méthodologie :

Cet indicateur, suivi en interne de façon régulière par l'observatoire du territoire de la ville de Colmar, analyse les demandes d'autorisation d'urbanisme déposées dans les zones à urbaniser du PLU depuis son entrée en vigueur (hormis le PA Croix-Blanche déposé un peu plus tôt, mais dont l'urbanisation effective a été opérée sous le PLU de 2017).

L'analyse s'intéresse au nombre de dossiers délivrés, ou refusés, aux typologies de logements réalisés et aux surfaces et densités urbaines induites.

Une distinction est opérée entre les Permis d'Aménager (PA), qui reflètent les projets d'aménagement, et les Permis de Construire (PC), qui correspondent aux projets de construction, qui peuvent être consécutifs ou non aux Permis d'Aménager.

Un PA ne reflète pas nécessairement une opération. En effet, une opération peut comporter deux ou trois PA selon la configuration des terrains concernés.

Par ailleurs, les PC modificatifs sont écartés pour éviter un double compte de logements.

De façon générale, la construction effective n'est pas vérifiée, car le bilan du PLU consiste à vérifier l'effet des règles du PLU, et non pas la construction effective qui dépend de nombreux autres facteurs.

En termes de formes urbaines, l'analyse propose de différencier logements individuels, logements individuels groupés (ex : maisons accolées, carrés de l'habitat, etc.) et logements collectifs. Les données relatives à la catégorie « logements individuels groupés » doivent être considérées avec prudence. En effet, les outils de suivi des demandes d'autorisation d'urbanisme ne sont pas calibrés pour permettre un suivi exhaustif de ce type de constructions. Néanmoins, au vu de l'importance que pourrait prendre cette forme d'habitat à l'avenir, le choix a été fait d'exploiter les données existantes.

Point de vigilance : La densité exprimée dans cet indicateur n'est pas appréciée de la même manière que pour le calcul du respect des OAP.

Objectif du PLU :

L'orientation 1. de l'axe H du PADD comprend l'objectif suivant :

« Les objectifs de limitation de la consommation d'espaces agricoles et forestiers visent : à limiter la consommation de foncier à 170 ha, pour les besoins en logements (102 ha) et pour les activités économiques (68 ha), soit près de la moitié de ce qui était prévu par le POS approuvé »

A noter : Ces objectifs comprennent les zones 1AU et 2AU. A contrario, cet indicateur est traité sur la base des zones 1AU uniquement.

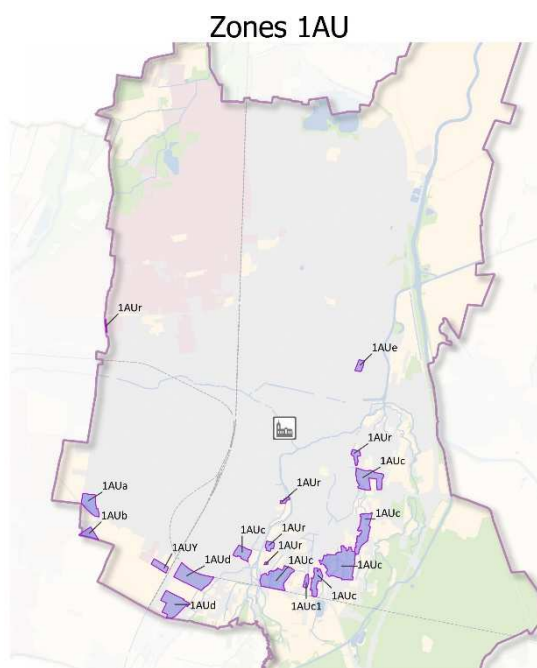
Résultat clé :

19% des zones 1AU ont fait l'objet de permis d'aménager et **16%** de permis de construire.

L'analyse porte sur **l'ensemble des secteurs 1AU** (74 Ha au total, soit 72 Ha pour les besoins en logements et 2 Ha pour les activités économiques) représentés sur la miniature ci-contre :

La **zone 1AU** 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.
- Le secteur économique **1AUy**, situé dans le secteur du Biopole.



Un **tableau de synthèse** résume en une page les données exploitées sur **l'ensemble des zones**.

Ensuite, une **carte et un tableau** détaillent **chaque zone** ayant été **urbanisée** depuis l'approbation du PLU en mars 2017.

Les zones qui n'ont fait l'objet d'aucune autorisation d'urbanisme ne sont pas abordées.

Bilan d'urbanisation des zones 1AU du PLU – 2017-2024

Permis d'aménager déposés en zones 1AU :



8 permis autorisés



12 permis refusés

Surfaces des permis d'aménager autorisés en zones 1AU :



14,20 hectares

19%

de la superficie totale des zones 1AU

Permis de construire autorisés en zones 1AU :



112

permis autorisés, dont 99 situés dans des PA

16%

de la superficie totale des zones 1AU

729 logements autorisés (PC) dans les zones 1AU :

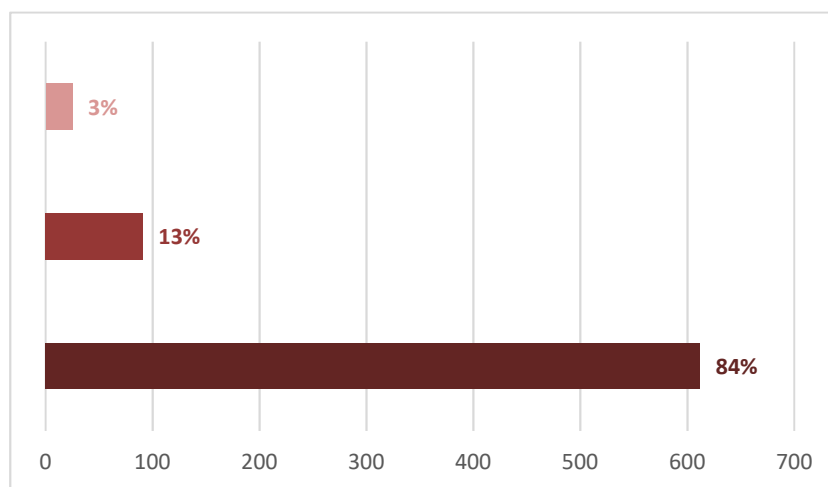
25



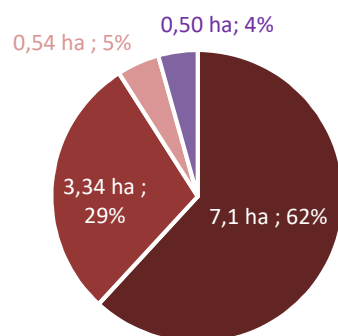
92



612



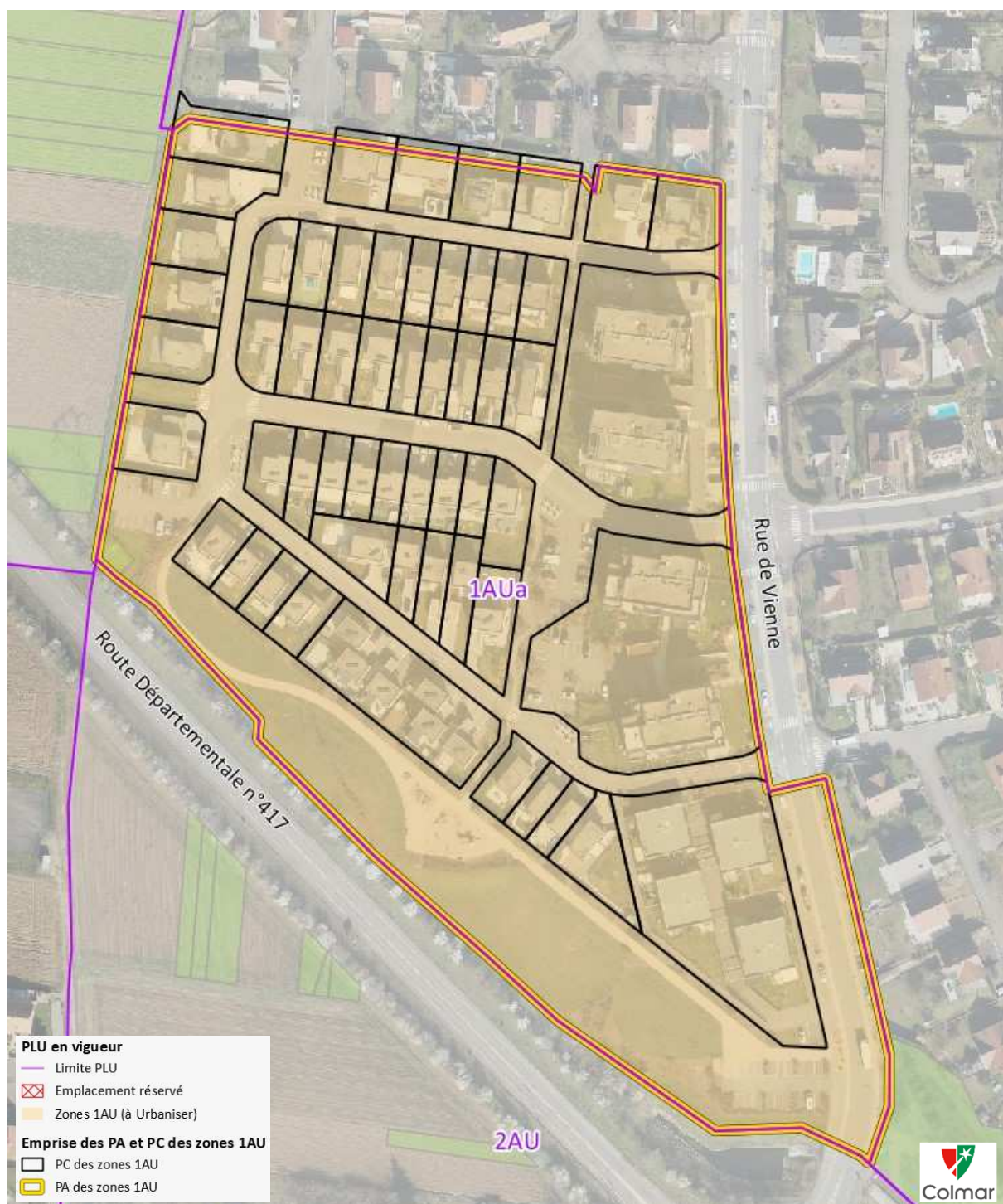
11,6 ha de PC autorisés, soit 16% de la superficie totale des zones 1AU :



Surfaces des PC par type de bâti :

- Appartements en logement collectif
- Maisons individuelles
- Individuels groupés
- Activités économiques

Zone 1AUa – Croix-Blanche



1 PA autorisé pour une surface de **4,6 ha**, soit **100%** de la surface de la zone
56 PC autorisés pour une surface de **2,9 ha**, soit **63%** de la surface de la zone



177 logements autorisés au total via PC :

52 maisons individuelles

22 individuels groupés

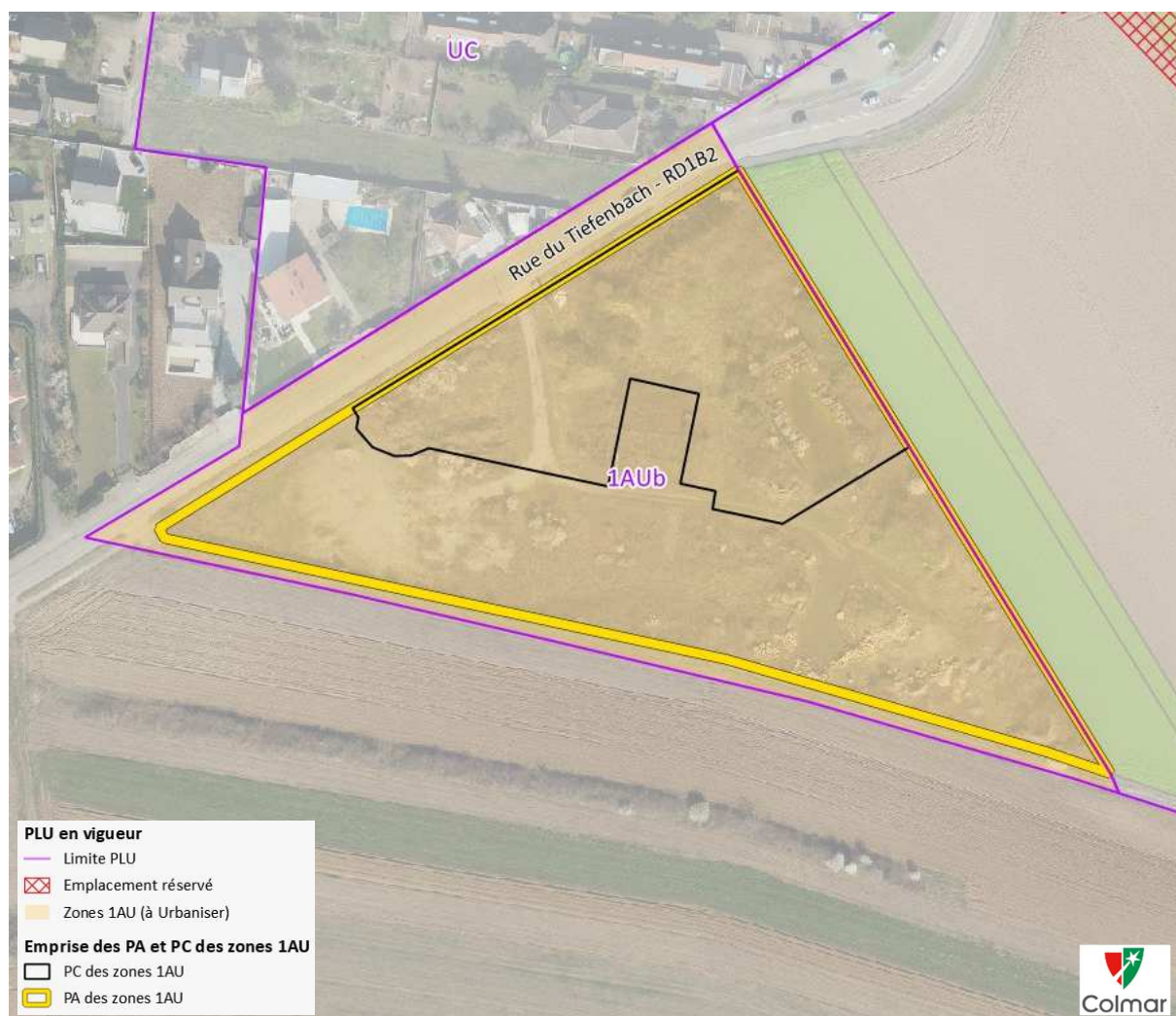
103 appartements



60 logts/ha en densité résidentielle nette (espaces publics et vides exclus)

166 m²/logt en consommation foncière moyenne nette

Zone 1AUb – Tiefenbach



1 PA autorisé pour une surface de **1,6 ha**, soit **82%** de la surface de la zone

1 PC autorisé pour une surface de **0,6 ha**, soit **33%** de la surface de la zone



54 logements autorisés au total via PC :

0 maison individuelle

0 individuel groupé

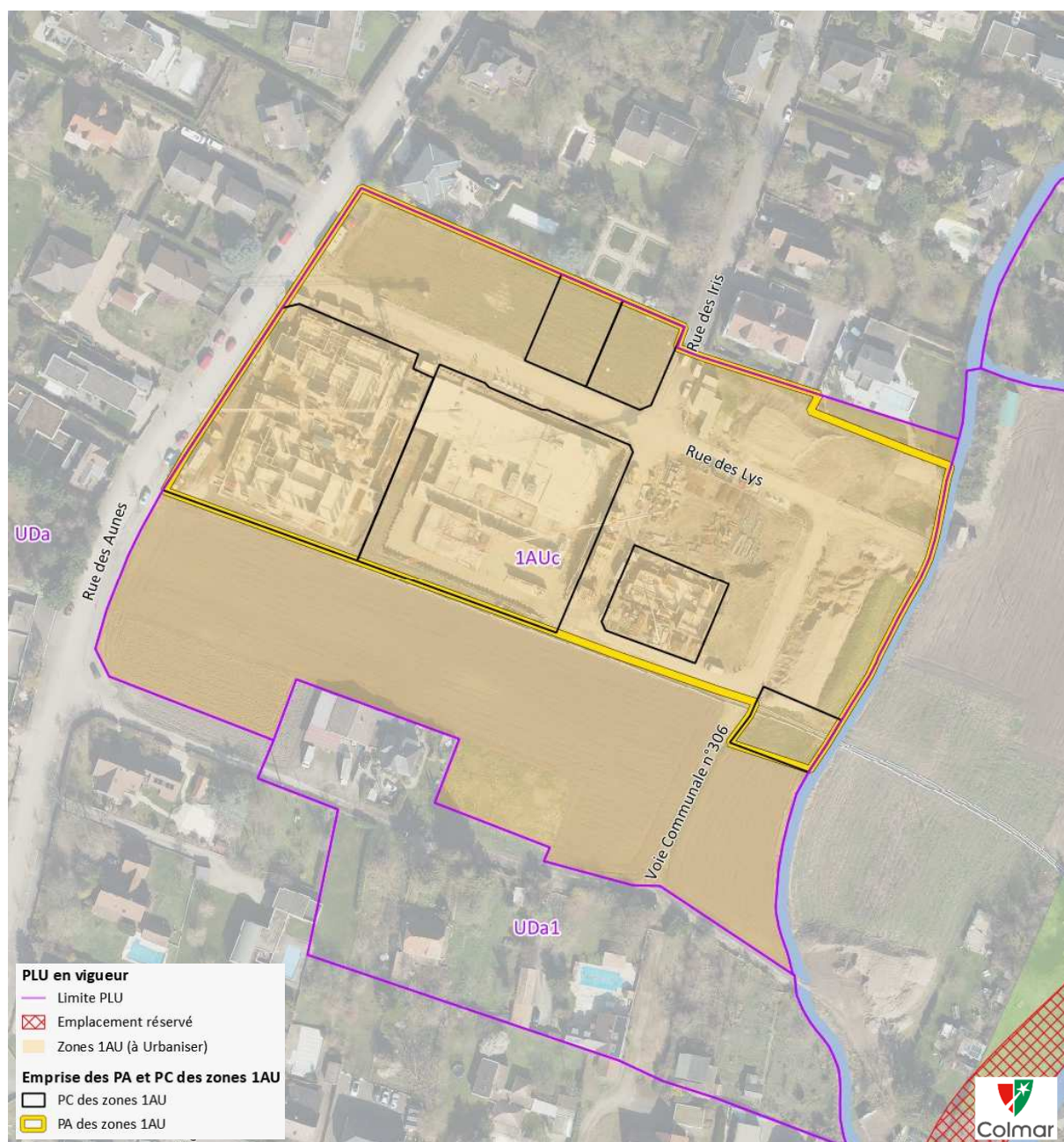
54 appartements



84 logts/ha en densité résidentielle nette (espaces publics et vides exclus)

118 m²/logt en consommation foncière moyenne nette

Zone 1AUc – Aunes



1 PA autorisé pour une surface de **1,9 ha**, soit **63%** de la surface de la zone
6 PC autorisés pour une surface de **0,9 ha**, soit **30%** de la surface de la zone



68 logements autorisés au total via PC :

4 maisons individuelles

0 individuel groupé

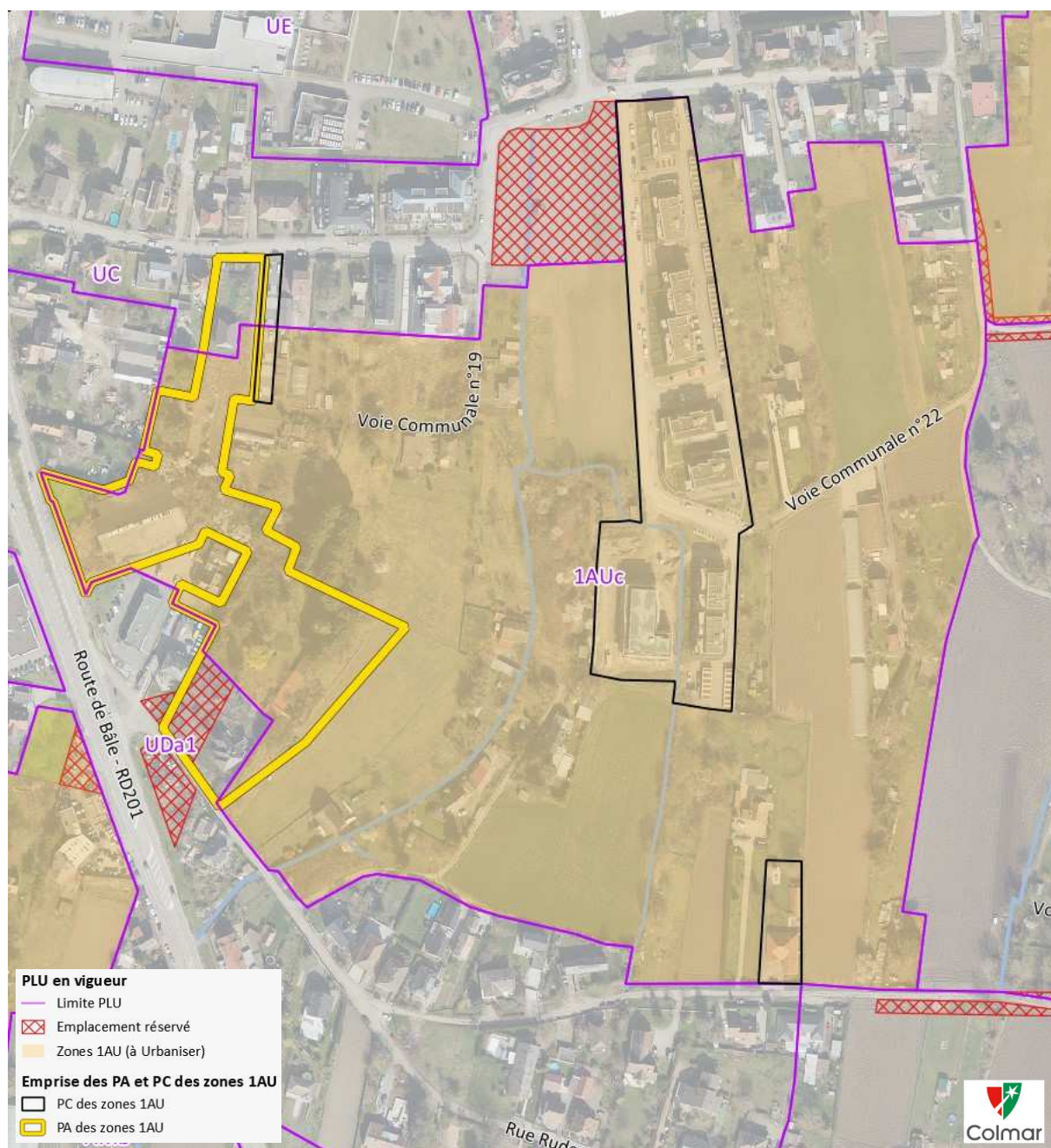
64 appartements



69 logts/ha en densité résidentielle nette (espaces publics et vides exclus)

136 m²/logt en consommation foncière moyenne nette

Zone 1AUc – Niklaus



1 PA autorisé pour une surface de **1,7 ha**, soit **12%** de la surface de la zone
2 PC autorisés pour une surface de **1,7 ha**, soit **12%** de la surface de la zone



104 logements autorisés au total via PC :

1 maison individuelle

0 individuel groupé

103 appartements

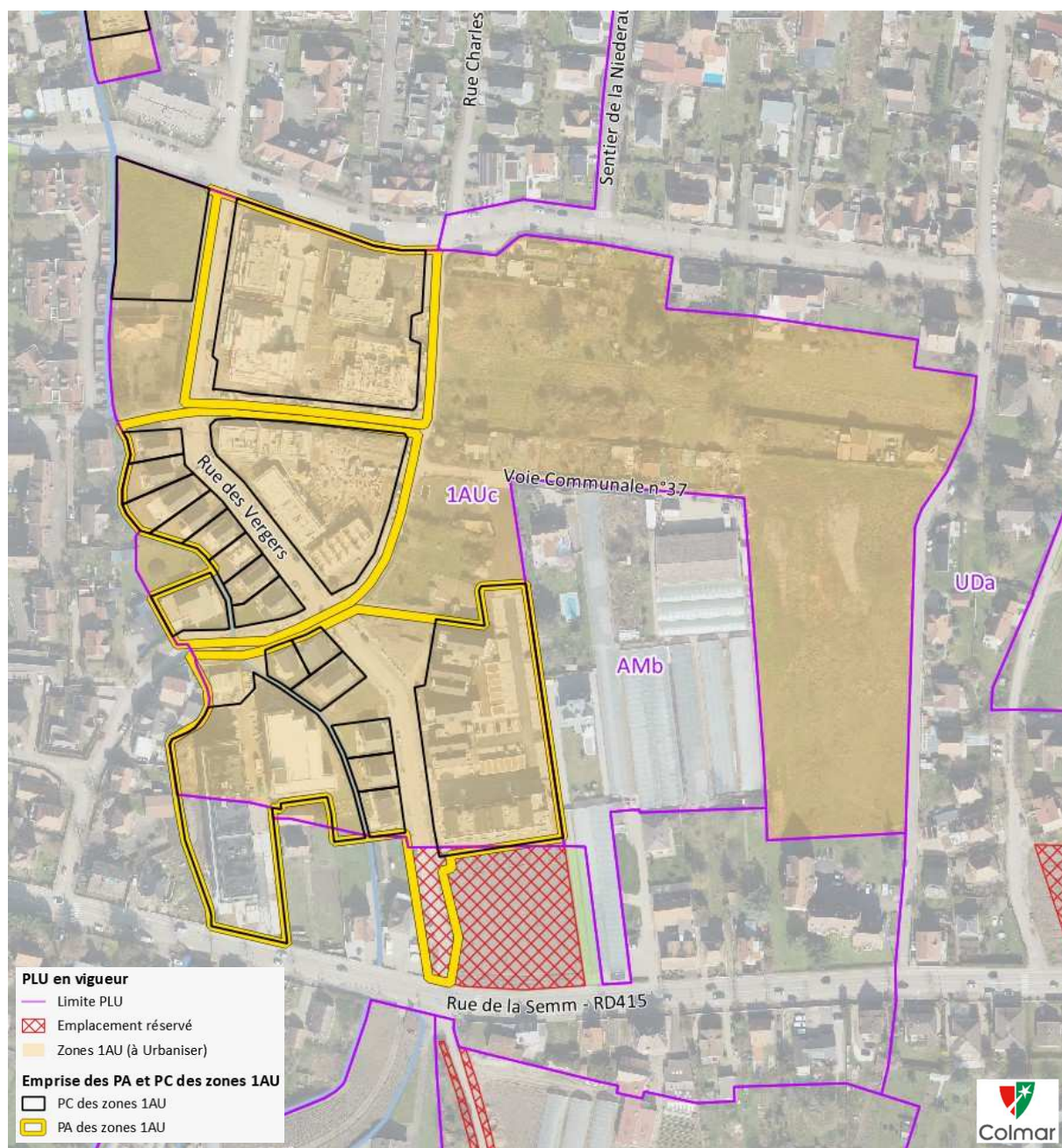


62 logts/ha en densité résidentielle nette (espaces publics et vides exclus)

161 m²/logt en consommation foncière moyenne nette

N.B. : l'opération Émergence 1 n'a pas fait l'objet d'un permis d'aménagement, mais d'un permis de construire valant division (PCVD).

Zone 1AUc – Semm Nord



3 PA autorisés pour une surface de **3,4 ha**, soit **49%** de la surface de la zone
19 PC autorisés pour une surface de **2,6 ha**, soit **34%** de la surface de la zone



154 logements autorisés au total via PC :

15 maisons individuelles

0 individuel groupé

139 appartements

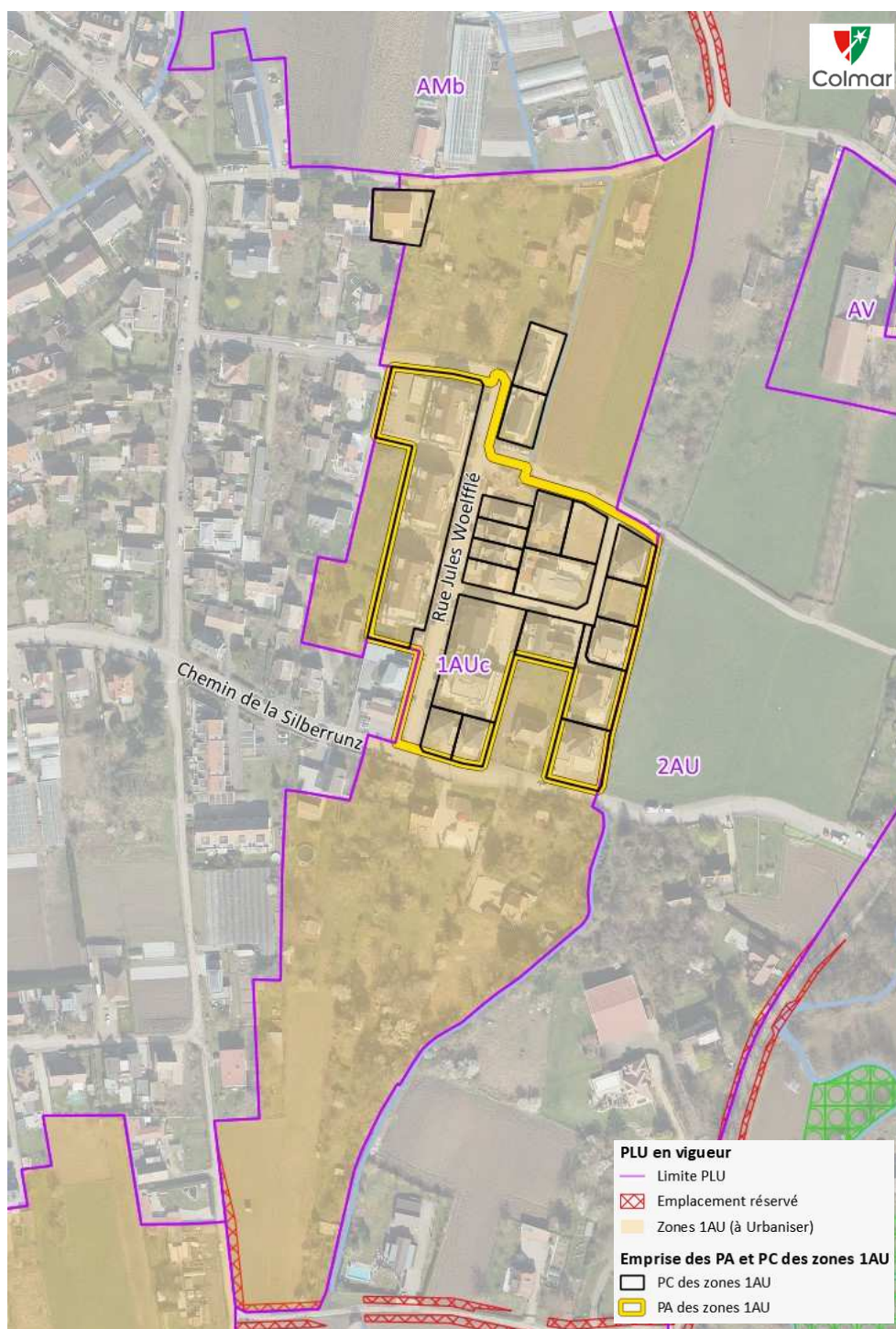


74 logts/ha en densité résidentielle nette (espaces publics, activité et vides exclus)

135 m²/logt en consommation foncière moyenne nette (activité économique exclue)

N.B. Le secteur comprend également une construction à usage d'activités économiques (PC d'une surface de 5 282 m²).

Zone 1AUc – Silberrunz Est



1 PA autorisé pour une surface de **1,6 ha**, soit **26%** de la surface de la zone
21 PC autorisés pour une surface de **1,5 ha**, soit **23%** de la surface de la zone



85 logements autorisés au total via PC :

18 maisons individuelles

3 individuels groupés

64 appartements



58 logts/ha en densité résidentielle nette (espaces publics et vides exclus)

172 m²/logt en consommation foncière moyenne nette



2 PC autorisés pour une surface de **0,3 ha**, soit **61%** de la surface de la zone



0 maison individuelle

0 individuel groupé

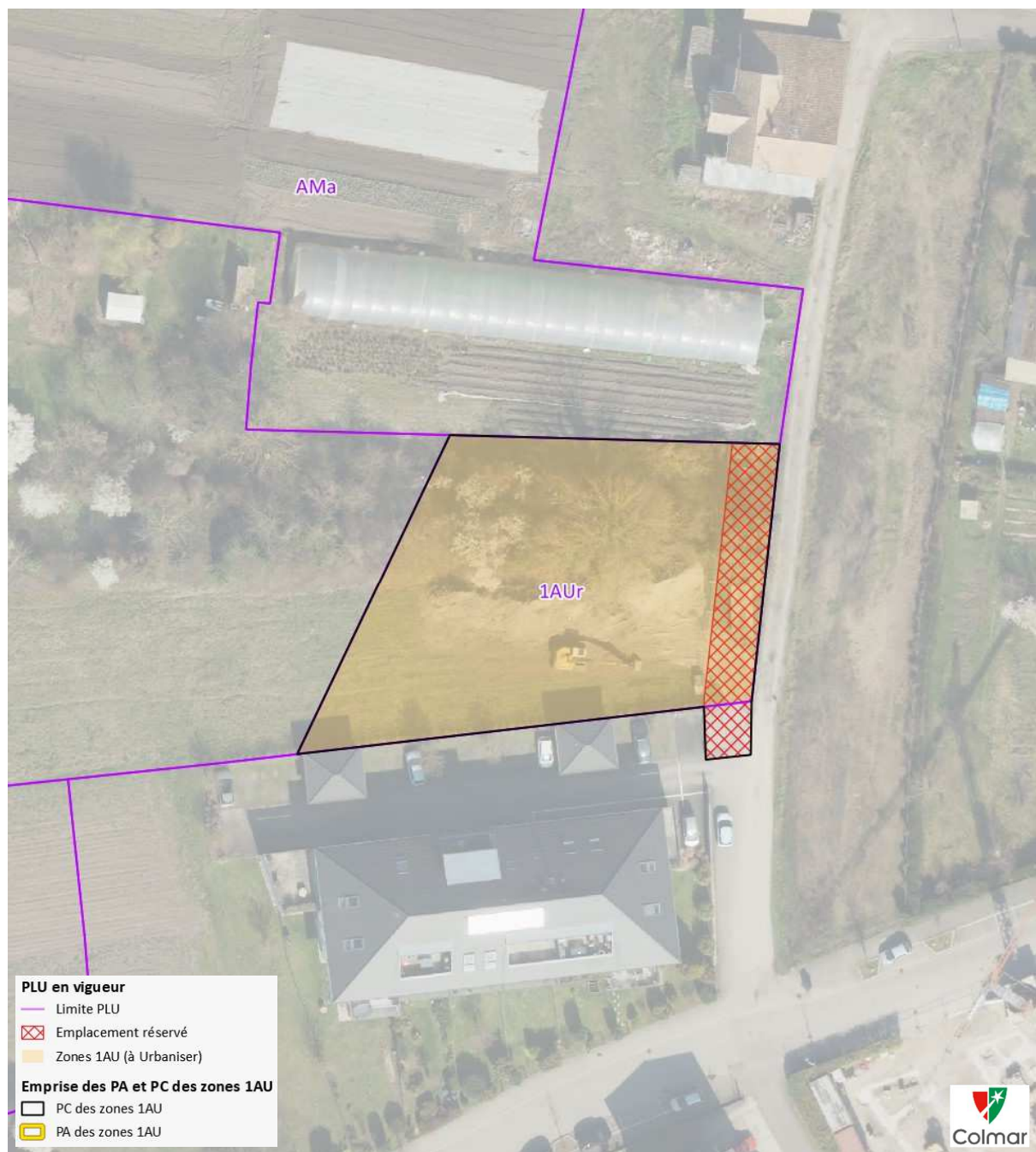
17 appartements



53 logts/ha en densité résidentielle nette (espaces publics et vides exclus)

189 m²/logt en consommation foncière moyenne nette

Zone 1AUr – Glaïeuls



0 PA autorisé

1 PC autorisé pour une surface de **0,15 ha**, soit **100%** de la surface de la zone



10 logements autorisés au total via PC :

0 maison individuelle

0 individuel groupé

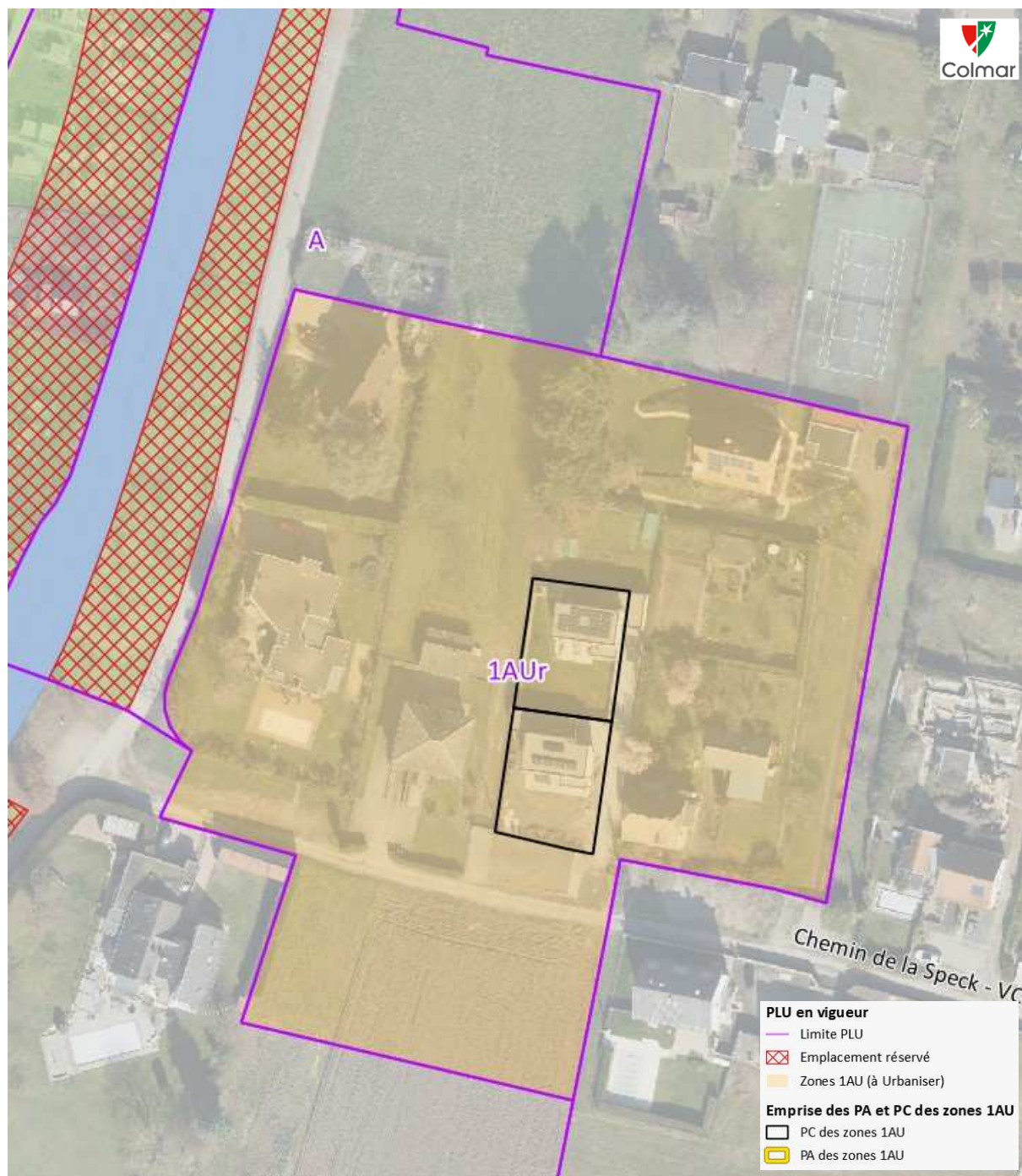
10 appartements



66 logts/ha en densité résidentielle nette (espaces publics et vides exclus)

151 m²/logt en consommation foncière moyenne nette

Zone 1AUr – Lauch Werb



0 PA autorisé

2 PC autorisés pour une surface de **751 m²**, soit **6,3%** de la surface de la zone



2 logements autorisés au total via PC :

2 maisons individuelles

0 individuel groupé

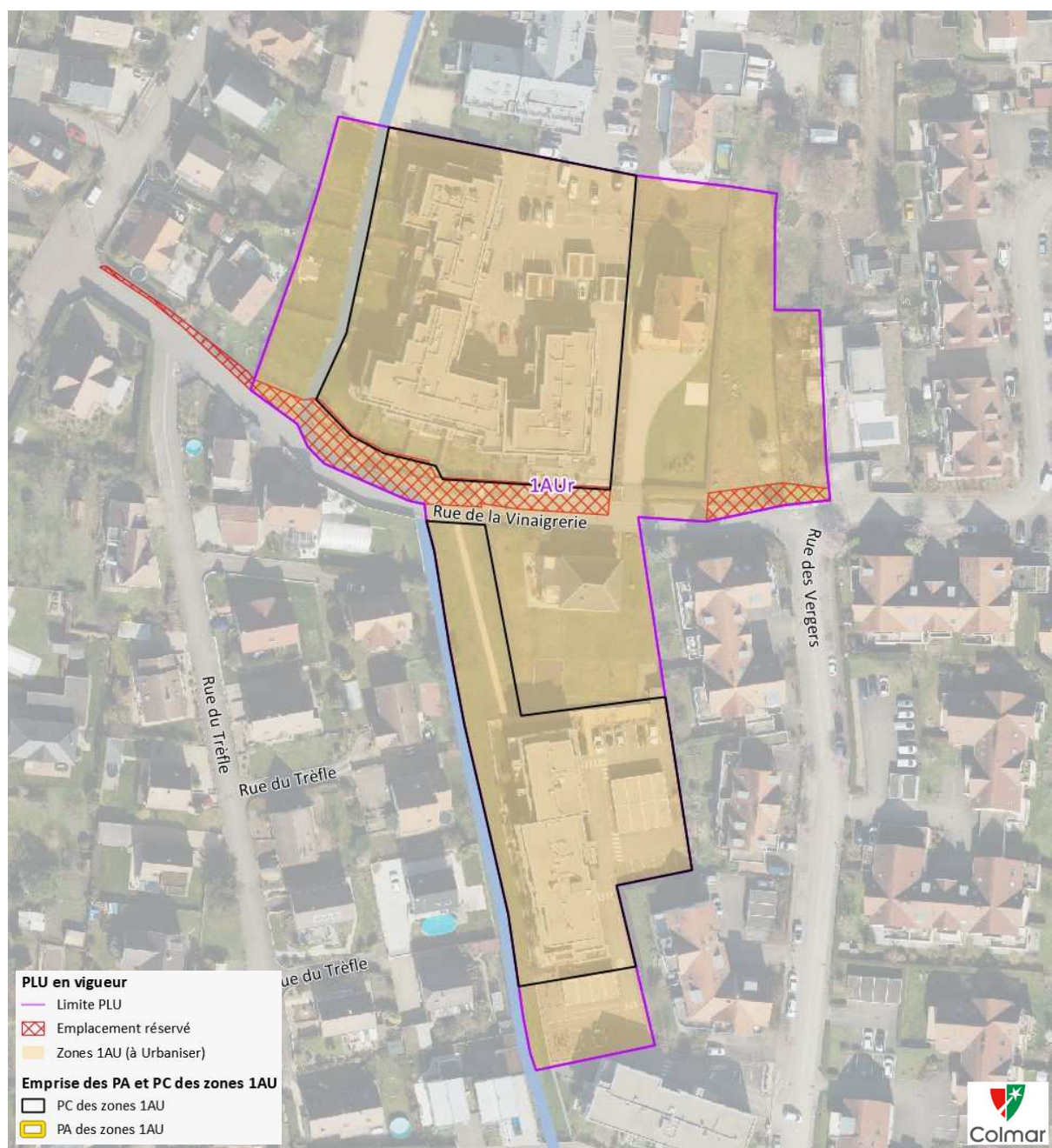
0 appartement



27 logts/ha en densité résidentielle nette (espaces publics et vides exclus)

376 m²/logt en consommation foncière moyenne nette

Zone 1AUr – Vinaigrerie



0 PA autorisé

2 PC autorisés pour une surface de **0,7 ha**, soit **53%** de la surface de la zone



58 logements autorisés au total via PC :

0 maison individuelle

0 individuel groupé

58 appartements



80 logts/ha en densité résidentielle nette (espaces publics et vides exclus)

125 m²/logt en consommation foncière moyenne nette



- « On regrette une absence de phasage dans le temps et dans l'espace dans le PLU (ex : phasage d'urbanisation en OAP / en zones 1AU). »
- « Les OAP du PLU prévoient des « espaces de centralité » apparaissent trop réduits.»
- « Le classement de zones 2AU dans le PLU en réserve foncière a entretenu la spéculation foncière. »
- « L'absence de maîtrise foncière ne signifie pas l'impuissance de la collectivité. Le PLU comprend une série d'outils qui permettent d'encadrer le devenir de secteurs urbains, même en l'absence de maîtrise foncière publique (ex. : OAP, emplacements réservés, périmètre d'attente de projet d'aménagement global, etc.). »

N°	Indicateur	Résultats	Degré d'atteinte
21	Bilan d'urbanisation des zones 1AU	Les besoins fonciers de Colmar ont été calculés dans le PLU actuel à l'horizon 2035. La période analysée ici (2017-2024) correspond environ au tiers de l'horizon du PLU. Sur cette période, environ % des zones 1AU ont fait l'objet d'un permis d'aménager délivré. Ainsi, le rythme d'urbanisation des zones 1AU n'atteint pas le niveau prévu dans le PADD au regard des prévisions démographiques et de l'estimation des besoins en logements établis lors de l'élaboration du PLU. Rappelons que le PLU actuel ne phase pas dans le temps ou l'espace l'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU.	<i>Quantitatif</i>
		En amont de la modification n°3 du PLU un regard attentif a été porté sur les opérations d'aménagement réalisées depuis l'entrée en vigueur du PLU actuel. Ce bilan d'application a dégagé des constats qui sont rapidement devenus autant de pistes d'amélioration. Enrichies par les volontés politiques et certaines aspirations des riverains, ces pistes d'amélioration ont été retranscrites dans le PLU dans le cadre de la modification n°3 : ▪ Mieux intégrer les fossés dans les projets urbains ▪ Végétaliser les projets en zone urbaine pour mieux accompagner la densification ▪ Améliorer l'aménagement des nouveaux quartiers et remettre la qualité du cadre de vie au cœur des projets ▪ Encourager la pratique du vélo ▪ Adapter le tissu bâti au changement climatique	<i>Qualitatif</i>

Bilan de la thématique « Foncier »

N°	Indicateur	Résultats	Degré d'atteinte
20	Observation de la densification : exemples	Les règles de volumétrie et de prospects du PLU en vigueur ont facilité la réalisation d'opérations de densification de zones urbaines, notamment par démolition-reconstruction.	
21	Bilan d'urbanisation des zones 1AU	Les besoins fonciers de Colmar ont été calculés dans le PLU actuel à l'horizon 2035. La période analysée ici (2017-2024) correspond environ au tiers de l'horizon du PLU. Sur cette période, environ 19% des zones 1AU ont fait l'objet d'un permis d'aménager délivré. Ainsi, le rythme d'urbanisation des zones 1AU n'atteint pas le niveau prévu dans le PADD au regard des prévisions démographiques et de l'estimation des besoins en logements établis lors de l'élaboration du PLU. Rappelons que le PLU actuel ne phase pas dans le temps ou l'espace l'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU.	<i>Quantitatif</i> 
		En amont de la modification n°3 du PLU un regard attentif a été porté sur les opérations d'aménagement réalisées depuis l'entrée en vigueur du PLU actuel. Ce bilan d'application a dégagé des constats qui sont rapidement devenus autant de pistes d'amélioration. Enrichies par les volontés politiques et certaines aspirations des riverains, ces pistes d'amélioration ont été retranscrites dans le PLU dans le cadre de la modification n°3 : ▪ Mieux intégrer les fossés dans les projets urbains ▪ Végétaliser les projets en zone urbaine pour mieux accompagner la densification ▪ Améliorer l'aménagement des nouveaux quartiers et remettre la qualité du cadre de vie au cœur des projets ▪ Encourager la pratique du vélo ▪ Adapter le tissu bâti au changement climatique	<i>Qualitatif</i> 

PARTIE 3

CONCLUSIONS

BILAN PAR THÉMATIQUES

HABITAT



ECONOMIE



MOBILITE



EQUIPEMENTS



AGRICULTURE



ENVIRONNEMENT



FONCIER



HABITAT

N°	Indicateur	Résultats	Degré d'atteinte
1	Évolution du rythme moyen annuel des logements autorisés	Depuis l'approbation du PLU en mars 2017, Colmar enregistre en moyenne 405 logements autorisés par an. De fait, l'objectif de 425 logts/an inscrit dans le PADD du PLU est presque atteint. Cependant, on note une décorrélation de la production de résidences principales et de l'évolution démographique.	
2	Localisation des logements autorisés au sein des zones du PLU	Près de 75% des logements autorisés depuis l'approbation de PLU viennent densifier des zones déjà urbanisées. Le PADD du PLU estimait le potentiel de densification à 12% des besoins en logements. De fait, le potentiel de densification estimé dans le PLU paraît sous-évalué. On constate notamment une hausse du nombre de projets de démolition-reconstruction en zones urbaines.	<i>Quantitatif</i> 
		Ainsi, du point de vue quantitatif, les objectifs de densification de l'enveloppe urbaine ont été largement atteints, et même dépassés. Du point de vue qualitatif, de nouvelles règles d'urbanisme pourraient compléter un futur PLU afin de mieux accompagner la densification (ex. : végétalisation, prospects, diversité architecturale, mesures patrimoniales, etc.).	<i>Qualitatif</i> 
3	Typologie des logements autorisés depuis l'approbation du PLU	Les logements autorisés depuis l'approbation du PLU sont largement prédominés par des appartements, plus petits et qui comptent moins de pièces. Cette production récente n'apparaît pas suffisamment diversifiée pour répondre aux besoins de tous les ménages et leur assurer un parcours résidentiel aisé.	

N°	Indicateur	Résultats	Degré d'atteinte
4	Évolution des activités économiques et commerciales au sein de la Zone Industrielle Nord	En ZI Nord, depuis l'application du PLU, la part d'établissements commerciaux reste globalement stable, sans augmentation significative du commerce de détail. On note tout de même un dévoiement de la règle du PLU interdisant les commerces inférieurs à 1 000 m². Ce détournement de la réglementation peut entraîner des conséquences importantes sur le devenir de la ZI Nord, le coût du foncier économique et la concurrence commerciale avec le centre-ville.	● ○ ○
5	Évolution des activités économiques et commerciales du centre-ville	<i>Au sein de l'hypercentre (SPR) :</i> On constate un maintien de l'appareil commercial et une hausse des activités de restauration (traditionnelle et rapide), en proportion. Concernant les commerces de détail, les commerces alimentaires se développent relativement plus que les commerces non alimentaires qui marquent un recul. <i>Au sein du centre élargi (SPR + UA) :</i> On retiendra une certaine stabilité de la diversité économique du centre élargi, avec un essor notable de la location de logements, très certainement dû aux meublés de tourisme. On constate une baisse générale des activités de commerces en boutiques « physiques » au profit de la vente à distance et des activités d'intermédiaires du commerce. Nuance à apporter, certaines boutiques « physiques » semblent bien se développer : opticiens, souvenirs, commerces alimentaires.	● ● ○
6	Évolution des activités économiques et commerciales au sein des zones résidentielles mixtes du PLU	<i>Évolution de l'ensemble des activités :</i> L'analyse semble bien refléter l'évolution de notre société : dominance des activités immobilières, « uberisation » et livraisons à domicile en nette hausse, recul des activités de médecine et de soins de ville.	● ○ ○
		<i>Évolution des commerces uniquement :</i> L'analyse semble bien refléter l'évolution de nos pratiques d'achat, avec un recours grandissant à la vente en ligne et une baisse de l'offre sur les marchés et éventaies. La vente à domicile et le commerce de voitures restent les activités dominantes en zones résidentielles.	● ○ ○

7	Évolution des espaces perméables au sein des zones d'activités économiques du PLU	La majeure partie des zones d'activités ont vu leur perméabilité baisser entre 2007 et 2021. Les accompagnements végétalisés des constructions et aménagements demeurent peu présents en zone d'activité. La mutualisation des espaces imperméables non bâtis (stationnement ...) constitue un enjeu. L'appauvrissement de la qualité paysagère des zones décrite dans le PADD du PLU semble toujours d'actualité.	
8	Évolution des capacités d'hébergement touristique	On retiendra un changement marquant : la hausse significative des locations de meublés touristiques, identifiée dans les secteurs précédents. On constate une stabilité des équipements d'hébergement touristique « classique ». Concernant l'hôtellerie spécifiquement : • On compte une centaine de chambres supplémentaires entre 2017 et 2024 ; • On constate une tendance à la montée en gamme ; • On note de nombreux changements d'enseignes, notamment dans et vers la ZI Nord, avec des hôteliers qui mettent davantage en avant la proximité avec le Parc des Expositions (alors que l'accueil de grands groupes de conférenciers reste un frein identifié pour le développement du tourisme d'affaires et de congrès).	

N°	Indicateur	Résultats	Degré d'atteinte
9	Évolution des pratiques de déplacements professionnels	La période analysée est trop courte pour enregistrer une évolution significative des modes de déplacements domicile-travail. On note tout de même des signaux positifs avec une hausse de près d'un point pour l'usage du vélo, et une baisse de plus d'un point pour le recours à l'automobile, sur la période 2018-2021 (déplacements domicile-travail).	
10	Bilan de réalisation de la rue de la Vinaigrerie	L'opération de réaménagement de la rue de la Vinaigrerie a été un véritable succès. Après une concertation préalable efficace, la priorité a été donnée aux piétons dans une zone de rencontre, renforçant la sécurité et apaisant la circulation. La gestion innovante des eaux pluviales par des noues végétalisées, la création de stationnements et l'amélioration générale du cadre de vie ont grandement satisfait les riverains. Cette opération exemplaire pourrait servir de modèle pour d'autres projets similaires à venir.	
11	Évolution des règles du PLU en matière de mobilité (modification n°3)	Dans le cadre de la modification n°3 du PLU, plusieurs mesures ont été prises pour encourager la pratique du vélo : • Augmentation des normes minimales de réalisation de stationnements cycles. • Obligation d'implanter les locaux vélos à proximité des entrées des immeubles. • Réglementation des caractéristiques techniques des arceaux et des locaux vélos pour éviter les vols.	

ÉQUIPEMENTS

N°	Indicateur	Résultats	Degré d'atteinte
12	Évolution du PLU pour permettre la réalisation d'équipements publics	Le PLU de Colmar a instauré des zones spécialisées UE pour faciliter la construction d'équipements publics. Toutefois, cette approche n'a pas pleinement répondu aux attentes, comme en témoigne la nécessité de modifier le PLU pour ajuster les règles (modification n°2). Il est légitime de se demander si les zones réservées aux équipements publics sont nécessaires, ou s'il serait préférable de les intégrer dans les zones urbaines mixtes.	

AGRICULTURE

N°	Indicateur	Résultats	Degré d'atteinte
13	Suivi des autorisations d'urbanisme en zones agricoles	Un futur PLU devra trouver un équilibre entre la réponse aux besoins constructifs de la profession et la préservation des terres. A Colmar, cette thématique est d'autant plus prégnante que les zones agricoles sont mitées par des constructions et habitations qui n'ont plus de lien avec les activités agricoles.	
14	Suivi des autorisations d'urbanisme en aire AOC vin d'Alsace	Près de 90% de l'aire AOC Vin d'Alsace sont classés en zones agricoles et naturelles à constructibilité fortement encadrée. Environ 55% des autorisations d'urbanisme délivrées dans l'aire AOC concernent des zones urbaines du PLU.	

ENVIRONNEMENT

N°	Indicateur	Résultats	Degré d'atteinte
15	Suivi des autorisations d'urbanisme sur la trame verte et bleue du SRCE	Le PLU de Colmar a atteint son objectif de préserver la trame verte et bleue nationale et régionale de toutes nouvelles formes d'urbanisation qui auraient pu fragmenter les continuités écologiques.	Quantitatif 
		La déclinaison locale de la trame verte et bleue dans le PLU ne semble pas atteindre le niveau de finesse attendu dans les procédures actuelles. La thématique nature en ville pourrait également être davantage développée.	Qualitatif 
16	Suivi des autorisations d'urbanisme en espaces naturels protégés	Le PLU de Colmar n'a atteint que partiellement son objectif de préservation des principaux espaces naturels (zones Natura 2000 et ZNIEFF) des nouvelles formes d'urbanisation susceptibles de porter atteinte à au fonctionnement écologique territorial et au paysage. Une multiplication des poses de clôtures ou encore la construction de piscines questionne le maintien du fonctionnement écologique des sites Natura 2000 et ZNIEFF concernés.	
17	Évolution de la nature en ville (perméabilité des espaces urbains)	<i>Évolution de la perméabilité sur l'ensemble des espaces urbains :</i> Logiquement, on note une diminution de la perméabilité dans les quartiers d'urbanisation plus récente (ex. : Croix-Blanche, quartier Sud, etc.). Le reste des zones urbaines évolue peu.	
		<i>Évolution de la perméabilité des espaces publics (nouvelles pratiques) :</i> Conscientes des enjeux météorologiques et climatiques, la ville de Colmar et son Agglomération ont aujourd'hui quasi systématisé la gestion intégrée des eaux pluviales dans les projets de réaménagements des espaces publics et voiries. Plus d'une trentaine de projets ont déjà vu le jour, dont celui du réaménagement de la place de la cathédrale et de la rue des prêtres.	

18	Suivi des autorisations d'urbanisme en zone inconstructible du PPRI	Le PLU de Colmar n'a atteint que partiellement son objectif de prévention du risque d'inondation. L'application des règles du PPRI, qui a valeur de servitude d'utilité publique, conduit à refuser les demandes d'autorisations d'urbanisme qui ne respectent pas les dispositions du PPRI. Nonobstant l'application stricte du règlement du PPRI, la pose de panneaux photovoltaïques, de clôtures ou la construction de piscines questionnent en matière de protection face au risque d'inondation.	
19	Bilan de l'évolution de la consommation et de la production d'énergie renouvelable	Les données collectées par ATMO Grand Est à l'échelle de Colmar Agglomération affichent une légère tendance à la baisse de la consommation énergétique au fil du temps et une hausse relative de la production d'énergie renouvelable. À l'échelle de la ville de Colmar, l'essor du chauffage urbain représente un atout en termes d'amélioration de son bilan énergétique.	

N°	Indicateur	Résultats	Degré d'atteinte
20	Observation de la densification : exemples	Les règles de volumétrie et de prospects du PLU en vigueur ont facilité la réalisation d'opérations de densification de zones urbaines, notamment par démolition-reconstruction.	
21	Bilan d'urbanisation des zones 1AU	Les besoins fonciers de Colmar ont été calculés dans le PLU actuel à l'horizon 2035. La période analysée ici (2017-2024) correspond environ au tiers de l'horizon du PLU. Sur cette période, environ 19% des zones 1AU ont fait l'objet d'un permis d'aménager délivré. Ainsi, le rythme d'urbanisation des zones 1AU n'atteint pas le niveau prévu dans le PADD au regard des prévisions démographiques et de l'estimation des besoins en logements établis lors de l'élaboration du PLU. Rappelons que le PLU actuel ne phase pas dans le temps ou l'espace l'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU.	<i>Quantitatif</i> 
		En amont de la modification n°3 du PLU un regard attentif a été porté sur les opérations d'aménagement réalisées depuis l'entrée en vigueur du PLU actuel. Ce bilan d'application a dégagé des constats qui sont rapidement devenus autant de pistes d'amélioration. Enrichies par les volontés politiques et certaines aspirations des riverains, ces pistes d'amélioration ont été retranscrites dans le PLU dans le cadre de la modification n°3 : ▪ Mieux intégrer les fossés dans les projets urbains ▪ Végétaliser les projets en zone urbaine pour mieux accompagner la densification ▪ Améliorer l'aménagement des nouveaux quartiers et remettre la qualité du cadre de vie au cœur des projets ▪ Encourager la pratique du vélo ▪ Adapter le tissu bâti au changement climatique	<i>Qualitatif</i> 



Colmar

