

Point N° 10 MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE COLMAR

RAPPORTEUR : M. YVES HEMEDINGER, Adjoint

La Commune de Colmar dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 27 mars 2017 et mis à jour le 31 mars 2017.

Après un an d'application du document d'urbanisme, certains ajustements du règlement écrit et graphique se révèlent nécessaires afin de faciliter le travail d'instruction des dossiers d'une part, et de clarifier certains aspects du règlement pour sa bonne compréhension d'autre part.

De plus, des incohérences de zonage ont été relevées et nécessitent d'être corrigées pour obtenir une concordance entre le règlement du PLU et l'occupation réelle de la / des parcelles concernée(s), ou encore de l'environnement des secteurs, qu'ils soient bâtis ou non.

La procédure de modification a été retenue. En effet, conformément aux dispositions des articles L.153-31 et L.153-36 du Code de l'Urbanisme, la modification envisagée :

- ne porte pas atteinte à l'économie générale du PLU,
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Le PLU est amené à évoluer avec les modifications suivantes :

- **Rectification matérielle concernant le tableau des superficies des zones du PLU**
Des erreurs de surfaces ont été constatées dans le tableau des superficies qui figure pages 330 et suivantes du rapport de présentation.
Ce tableau est corrigé. Il fait également apparaître les surfaces actualisées suite à la présente procédure de modification.
- **Clarifications et modifications du règlement écrit du PLU**
Des reformulations et déplacements de certaines règles ont été opérés. Des définitions de certains termes techniques ont été ajoutées. Ces modifications visent à rendre le règlement plus clair et compréhensible.

➤ **Modifications du plan de zonage comprenant :**

1. Clarifications / rectifications matérielles

Marges de recul des voies à grande circulation

Les plans de zonage Nord et Sud du PLU sont complétés des cotes indiquant les distances des marges de recul inconstructibles par rapport aux voies suivantes : A35, Route de Strasbourg, Avenue Joseph Rey, Avenue de Lorraine, Rue du Ladhof, Route de Neuf-Brisach, Route de Rouffach, Avenue d'Alsace, Route de Bâle, Route Départementale 417.

Rue de Bergheim

Il s'agit d'une modification qui avait fait l'objet d'une demande lors de l'enquête publique après arrêt du Plan Local d'Urbanisme. Ce point, qui avait fait l'objet d'un avis favorable de la Commission d'Enquête, et qui a été voté au Conseil Municipal d'approbation le 27 mars 2017, n'apparaît pas sur le plan de zonage.

Il s'agit de régulariser le plan de zonage, conformément à la décision du Conseil Municipal.

2. Transformation du zonage rue des Carlovingiens

Transformation d'une zone urbaine à vocation d'activités économiques (UYs) en zone à vocation d'habitat (UC), en cohérence avec l'occupation réelle de la zone à l'Ouest de la rue des Carlovingiens. Ce secteur est composé d'habitat collectif sur sa quasi-totalité.

3. Transformation du zonage route de Rouffach – avenue de la République

Redéfinition du zonage en cohérence avec la typologie des constructions existantes et les caractéristiques architecturales et urbaines du secteur, notamment celles du quartier allemand.

4. Transformation du zonage de la zone d'activités route de Rouffach et zone de plantations à réaliser rue du 1^{er} Cuirassiers

Zones d'activités Route de Rouffach – Zone de plantations à réaliser rue du 1^{er} Cuirassiers

Redéfinition du zonage en cohérence avec la diversité des activités économiques existantes sur le secteur, ainsi qu'avec le quartier résidentiel adossé à la zone d'activités, à dominante d'habitat individuel.

Rue du 1er Cuirassiers - zone de plantation à réaliser

Inscription d'une zone de plantation à réaliser entre une zone à vocation économique (entre la rue du 1er Cuirassiers et la route de Rouffach) et une zone à dominante d'habitat.

Cette modification vise à établir un écran végétal entre les 2 zones.

5. Transformation du zonage rue du Prunier

Transformation d'une zone urbaine à vocation d'équipement public (UE) en zone à vocation d'activités économiques (UYs) en lien avec la zone économique existante au Nord de la rue du Prunier. La modification vise à obtenir un zonage en adéquation avec l'occupation actuelle du site et accompagner le développement économique du secteur.

La modification proposée correspond au classement antérieur du Plan d'Occupation des Sols.

6. Transformation du zonage au Wettolsheimer Gras-Weg

Transformation d'une zone naturelle (N) en zone agricole (AMa) en adéquation avec l'occupation réelle des parcelles concernées et en appui d'un projet d'exploitation maraîchère. La surface concernée est d'environ 1 500m². Le classement AMa proposé reste par définition très protecteur et encadre fortement les occupations et utilisations du sol. Cette modification s'inscrit pleinement dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), en particulier son axe C « Accompagner une agriculture dynamique : une force pour l'économie du territoire colmarien et la qualité des paysages ».

7. Transformation du zonage au Kraehenbrücke-Weg

Transformation d'une zone naturelle (N) en zone agricole (AMa et AMb) pour accompagner un nouveau projet d'exploitation agricole.

La parcelle est située le long de la route de Bâle, immédiatement au Sud de la voie ferrée (Colmar-Neuf-Brisach-Fribourg), dans la continuité de l'enveloppe urbaine. Les classements agricoles AMa et AMb proposés restent par définition très protecteurs et encadrent fortement les occupations et utilisations du sol. La zone de construction de la ferme pédagogique comprenant le lieu d'habitation est circonscrite par le secteur AMb.

8. Suppression d'un secteur rue de la Semm

Suppression du secteur AMc compris en zone agricole, autorisant des constructions sous conditions. Ladite suppression implique un classement en zone naturelle (N). Cette modification vise à obtenir un zonage en adéquation avec les contraintes environnementales du site liées au risque inondation (PPRI III) et à la zone humide remarquable Ried de la Lauch et de la Vieille Thur.

Consultations et enquête publique

Conformément aux dispositions des articles L. 123-10 et L. 123-19 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification du PLU a été soumis à enquête publique par arrêté municipal n°2244/2018 signé en date du 22 mai 2018. L'enquête s'est déroulée pendant 33 jours consécutifs, du 14 juin 2018 au 16 juillet 2018, sous l'autorité de Monsieur Noel HORNY, désigné par le Tribunal Administratif de Strasbourg en qualité de Commissaire Enquêteur.

Quatre permanences ont été assurées par le Commissaire Enquêteur et ont permis au public de s'exprimer. Quatre annotations ayant pour objet la prise de connaissance du dossier ont été consignées.

Il a été constaté **391 consultations** sur le site internet de la Ville.

A l'issue de l'enquête publique, Monsieur le Commissaire Enquêteur a transmis son rapport dans lequel il exprime un **avis favorable, assorti d'une recommandation** qui s'adresse non à la Ville, mais au propriétaire concerné.

L'ensemble des pièces constituant le dossier de modification est joint à la présente délibération.

En conséquence, il vous est demandé de bien vouloir adopter le projet de délibération suivant :

LE CONSEIL

Vu l'avis de la Commission Aménagement urbain du 3 septembre 2018,

Après avoir délibéré,

Vu le Code de l'Urbanisme,
Vu le Code de l'Environnement,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 27 mars 2017 et mis à jour le 31 mars 2017,
Vu l'arrêté municipal du 22 mai 2018 prescrivant l'enquête publique sur la modification du PLU,
Vu le dossier soumis à enquête publique et annexé au présent rapport,
Vu le rapport et les conclusions de Monsieur le Commissaire Enquêteur,
Vu l'avis de la Commission de l'Aménagement Urbain du 3 septembre 2018,

après avoir délibéré,

APPROUVE

Les modifications décrites ci-dessus du Plan Local d'Urbanisme et annexées à la présente
délibération,

AUTORISE

Le Maire ou son représentant à signer les différentes pièces.

Le Maire