

# VILLE DE COLMAR



PLAN LOCAL D'URBANISME

---

Projet de modification n°3

Notice de présentation de l'enquête publique



## SOMMAIRE

<b>1. Coordonnées du Maître d’Ouvrage .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Présentation de la commune .....</b>	<b>5</b>
<b>3. Qu’est-ce qu’un Plan Local d’Urbanisme (PLU) .....</b>	<b>6</b>
<b>3.1. Un projet de territoire .....</b>	<b>6</b>
<b>3.2. Les pièces du Plan Local d’Urbanisme .....</b>	<b>6</b>
<b>3.3. La place du PLU dans la hiérarchie des plans et schémas d’urbanisme .....</b>	<b>7</b>
<b>4. Les objectifs de cette modification .....</b>	<b>8</b>
<b>5. Conditions légales de la procédure de modification .....</b>	<b>9</b>
<b>6. L’enquête publique .....</b>	<b>10</b>
<b>6.1. Les textes qui régissent l’enquête publique .....</b>	<b>10</b>
<b>6.2. La place de l’enquête publique dans la procédure .....</b>	<b>11</b>
<b>6.3. L’organisation de l’enquête publique .....</b>	<b>11</b>
<b>6.4. Les décisions qui peuvent être adoptées à l’issue de l’enquête publique .....</b>	<b>13</b>
<b>7. Les pièces du PLU modifiées suite à l’approbation de la procédure .....</b>	<b>13</b>

# I. Coordonnées du Maître d’Ouvrage

Ville de Colmar



1 Place de la Mairie  
BP 50528  
68021 COLMAR Cedex



03 89 20 68 68 (Standard Mairie)  
03 68 09 03 05 (Standard Service Etudes d’Urbanisme)



urbanisme@colmar.fr

représentée par

M. Eric STRAUMANN, Maire

Mme Odile UHLRICH-MALLET, 1<sup>ère</sup> Adjointe au Maire en charge de l’urbanisme

## 2. Présentation de la commune

Entre les Vosges et le Rhin, Colmar est la troisième plus grande ville d'Alsace. Elle se situe à mi-distance entre Strasbourg au Nord (74 km), Bâle en Suisse au Sud (67 km) et Freiburg en Allemagne (53 km).

Colmar est la préfecture du département du Haut-Rhin. Elle compte 68 682 habitants (*source INSEE recensement de la population 2019*) et le ban communal de Colmar couvre une superficie de 6 657 ha.

Elle est le siège de la Communauté d'Agglomération qui compte près de 116 000 habitants et est composée de 20 communes : Andolsheim, Bischwihr, Colmar, Fortschwihr, Herrlisheim-près-Colmar, Horbourg-Wihr, Housсен, Ingersheim, Jepsheim, Muntzenheim, Niedermorschwihr, Porte du Ried (regroupement des communes de Holtzwihr et de Riedwihr), Sainte-Croix-en-Plaine, Sundhoffen, Turckheim, Walbach, Wettolsheim, Wickerschwih, Wintzenheim, Zimmerbach.



### 3. Qu'est-ce qu'un Plan Local d'Urbanisme (PLU)

#### 3.1. Un projet de territoire

Le Plan Local d'Urbanisme est le document de référence en matière d'urbanisme et de développement durable au niveau de la commune. Il fixe les principaux objectifs de la municipalité en matière d'urbanisme, dans un souci de développement durable et les traduit en règles d'urbanisme applicables sur l'intégralité du territoire communal en déterminant, pour chaque secteur de la ville, les règles de constructibilité et de protection qui devront s'appliquer.

L'objectif principal d'un PLU réside dans l'émergence d'un projet de territoire partagé et concerté, conciliant les politiques nationales et territoriales d'aménagement et les spécificités du territoire.

La ville de Colmar est régie par un Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvé le 27 mars 2017. Il a fait l'objet de deux procédures de modification approuvées le 24 septembre 2018 et le 31 janvier 2022.

La présente enquête publique porte sur le projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Colmar, conformément aux articles L 153-36 et suivants du code de l'urbanisme.

#### 3.2. Les pièces du Plan Local d'Urbanisme

Le Plan Local d'Urbanismes est composé de plusieurs documents :

- **Le rapport de présentation**

Le rapport de présentation est un document analytique, il permet d'appréhender le fonctionnement et les grandes tendances du territoire, par la réalisation d'un diagnostic économique, démographique, sur l'aménagement de l'espace, les équipements, les transports, l'habitat, sur l'état initial de l'environnement, ...

En conséquence de ce diagnostic, il comprend également une explication des choix retenus pour établir le projet de territoire et les autres pièces composant le Plan Local d'Urbanisme (PLU).

**La note de présentation de la procédure de modification n°3 viendra compléter le rapport de présentation.**

- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**

Le PADD présente les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme pour l'ensemble du territoire de la commune, notamment en matière d'habitat, de déplacements, d'équipements, d'économie, d'environnement, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

Il fixe également des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

L'ensemble des autres pièces du PLU sont établies en cohérence avec le PADD.

**La présente procédure ne remet pas en cause les orientations du PADD.**

- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Dans le respect du PADD, les Orientation d'Aménagement et de Programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements, propres à certains quartiers ou secteurs.

Ils permettent à la collectivité de fixer les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Les OAP sont juridiquement opposables aux tiers : les futurs travaux et opérations devront être compatibles avec leurs dispositions.

**La procédure de modification enrichit le volet écrit des OAP sans modifier les schémas d'aménagement.**

#### - Les règlements écrit et graphique

En adéquation avec le PADD et les OAP, le règlement graphique et le règlement écrit fixent les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols applicables à l'intérieur de chacune des zones délimitées dans les documents graphiques : urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles et forestières (N).

Le règlement est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux ou construction.

Dans le cadre de l'application des règles d'urbanisme, le règlement graphique identifie et localise les différentes zones (U, AU, A, N) et les protections particulières (Espaces Boisés Classés, Emplacements réservés, secteurs protégés au titre des articles L153-19 et 21 du code de l'urbanisme, etc.).

**Le règlement écrit est enrichi pour accompagner les objectifs de la procédure et apporter des clarifications mineures pour l'ensemble des zones.**

**La seule modification apportée au règlement graphique concerne le changement de zonage de la parcelle de l'école Serpentine.**

#### - Les annexes

Les annexes comprennent un certain nombre d'indications ou d'informations reportées pour information dans le PLU.

- les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) liées notamment au patrimoine, aux infrastructures de transport ou encore les Plans de Prévention des Risques (PPR),
- les périmètres reportés à titre informatif, comme les zones où un droit de préemption s'applique, les cartes de contraintes des sols et sous-sols ou les arrêtés de classement sonore des voies,
- les schémas de réseaux d'eau potable et d'assainissement,
- toute information nécessaire à la bonne compréhension des choix faits dans le PLU.

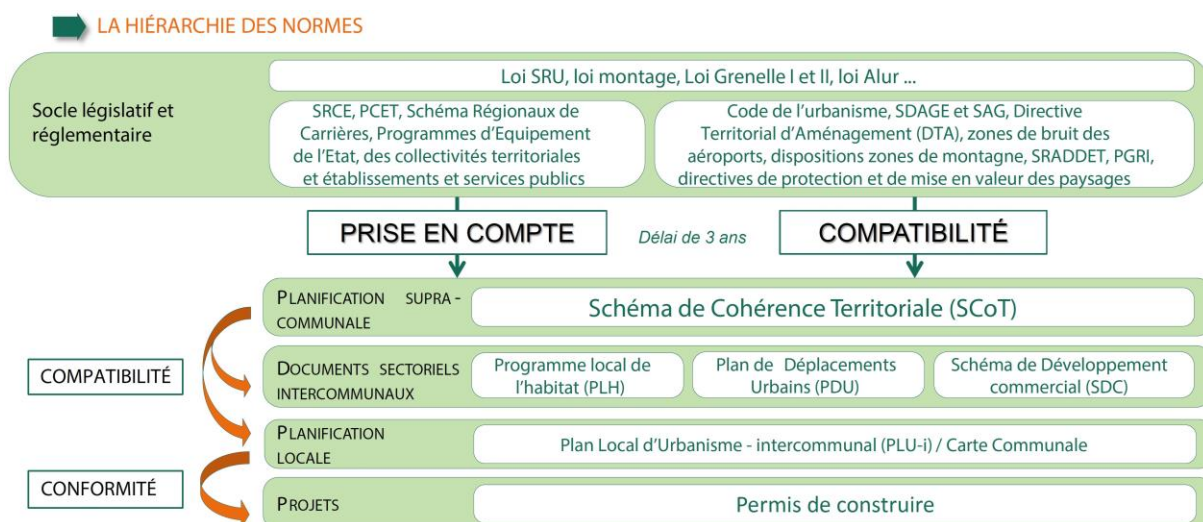
Grevant les terrains, elles peuvent avoir un impact sur les projets de constructions et d'aménagement.

**Les annexes sont complétées par la réglementation municipale sur les meublés de tourisme.**

### **3.3. La place du PLU dans la hiérarchie des plans et schémas d'urbanisme**

Le PLU de Colmar s'applique uniquement au territoire communal, cependant, il doit tenir compte de l'inscription de la Ville dans un territoire plus large. En effet, c'est un document d'urbanisme qui s'inscrit dans une hiérarchie des plans et schémas ayant un impact sur l'aménagement du territoire.

Le PLU doit ainsi être compatible ou prendre en compte les orientations fixées par les lois et les documents de planification de rang supra-communal élaborés par l'État, la Région Grand Est ou les autres collectivités territoriales et institutions qui s'imposent à lui. Cette hiérarchie doit permettre d'assurer la cohérence et la complémentarité avec les politiques menées localement. La commune est donc fortement encadrée dans son projet par différents documents.



Délai de mise en compatibilité des documents d'urbanisme avec un SCoT :  
 >> 3 ans après l'approbation du SCoT pour les PLU

## 4. Les objectifs de cette modification

Quatre années après son entrée en vigueur, la Ville a souhaité dresser un premier bilan d'application et ainsi observer les effets du PLU, notamment à l'aune des échanges entre les élus et la population.

La réalisation de ce point d'étape a nécessité la mobilisation d'indicateurs socio-démographiques, l'analyse des morphologies urbaines existantes, l'étude des zones où la dynamique constructive a été la plus forte, ainsi qu'un regard particulier sur les secteurs 1AUc couverts par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Les nouvelles volontés de l'équipe municipale, certaines aspirations des habitants et les conclusions du bilan précité, ont permis de dégager des orientations nécessitant de doter le PLU de nouveaux outils, mais aussi d'adapter et/ou de renforcer certaines mesures existantes.

La procédure de modification n°3 du PLU a pour ainsi pour objectifs :

- d'améliorer l'aménagement des nouveaux quartiers et remettre de la qualité du cadre de vie au cœur des projets,
- de végétaliser les projets en zone urbaine et à urbaniser pour mieux accompagner la densification,
- de favoriser l'adaptation du tissu bâti au changement climatique,
- de mieux intégrer le réseau hydrographique et notamment les fossés dans les projets urbains,
- d'encourager la pratique du vélo.



Des changements doivent ainsi être apportés aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), au règlement écrit et au règlement graphique du PLU. Elles sont regroupées dans les trois catégories suivantes :

- **Verdissement et cadre de vie**
  - Augmentation de la surface minimale des opérations dans les principales zones à urbaniser à destination d'habitation (1AUc), passant de 1ha à 2ha pour les lotissements,
  - Obligation pour les aménageurs de proposer un système viaire bouclé à l'échelle des nouvelles opérations et de conserver une perméabilité d'accès avec les zones agricoles et naturelles limitrophes,
  - Enrichissement des OAP pour assurer une meilleure qualité environnementale, architecturale, urbaine et paysagère des nouveaux quartiers (gestion des fossés et des eaux pluviales, transitions avec le bâti existant),
  - Enrichissement des OAP pour réduire la place occupée au sol par les circulations et le stationnement automobile (gabarits des voies adaptés, construction de parking en silo)
  - Introduction d'un coefficient de biotope par surface en zone à urbaniser destinées à l'habitat (1AU) : outil qui impose une part minimale d'espaces végétalisés et/ou perméables dans les nouvelles opérations,
  - Pour la réalisation d'espaces verts plus qualitatifs dans les zones AU, le PLU est complété pour que la moitié des espaces d'agrément réalisés à l'échelle d'une opération d'aménagement soit d'un seul tenant,
  - Faciliter les isolations par l'extérieur des bâtiments et l'installation de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire et de végétalisation des façades,
  
- **Augmenter et sécuriser la place dédiée aux vélos dans les nouvelles opérations**
  - Augmentation des normes minimales de réalisation de stationnement vélos dans les nouvelles constructions,
  - Encourager la réalisation de locaux vélos sécurisés et aisément accessibles,
  - Réglementer les caractéristiques techniques des arceaux vélos dans ces locaux et en extérieur.
  
- **Cette modification n°3 du PLU est également l'occasion de prendre en compte tout un volet de questions réglementaires qui se sont posées depuis l'entrée en vigueur du PLU.**

Ces points ont été soulevés les différents services de la ville notamment par le service instructeur :

  - une information sur le règlement local sur les meublés de tourisme voté par le Conseil Municipal en 2019 et 2022,
  - la régularisation de l'annulation partielle par jugement du Tribunal Administratif du 11 octobre 2018 (rétablissement d'un Espace Boisé Classé le long de la Lauch),
  - l'intégration des parcelles de l'école Serpentine à la zone UE destinée aux équipements publics et d'intérêt collectif,
  - une série de modifications et de clarifications réglementaires mineures.

## 5. Conditions légales de la procédure de modification

La procédure de modification a été retenue car il est prévu d'apporter des changements au règlement écrit, au règlement graphique et aux orientations d'aménagement et de programmation. Elle ne relève pas de la procédure de révision conformément aux dispositions des articles L.153-31 et L.153-36 du code de l'urbanisme :

- elle ne porte pas atteinte aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU,
- elle 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,
- elle ne comporte pas d'évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- elle ne prévoit pas d'ouvrir à l'urbanisation un zone à urbaniser (AU) qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- elle n'établit pas des orientations d'aménagement et de programmation pour un secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) a été saisie du dossier dans le cadre du « cas par cas » conformément à l'article L 122-4 du code de l'environnement. Par un avis du 12 septembre 2022, elle a décidé que ce projet de modification n° 3 du PLU n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Au regard de cette dispense d'évaluation environnementale, aucun débat public ou concertation n'a eu lieu dans le cadre cette procédure de modification n° 3 du PLU.

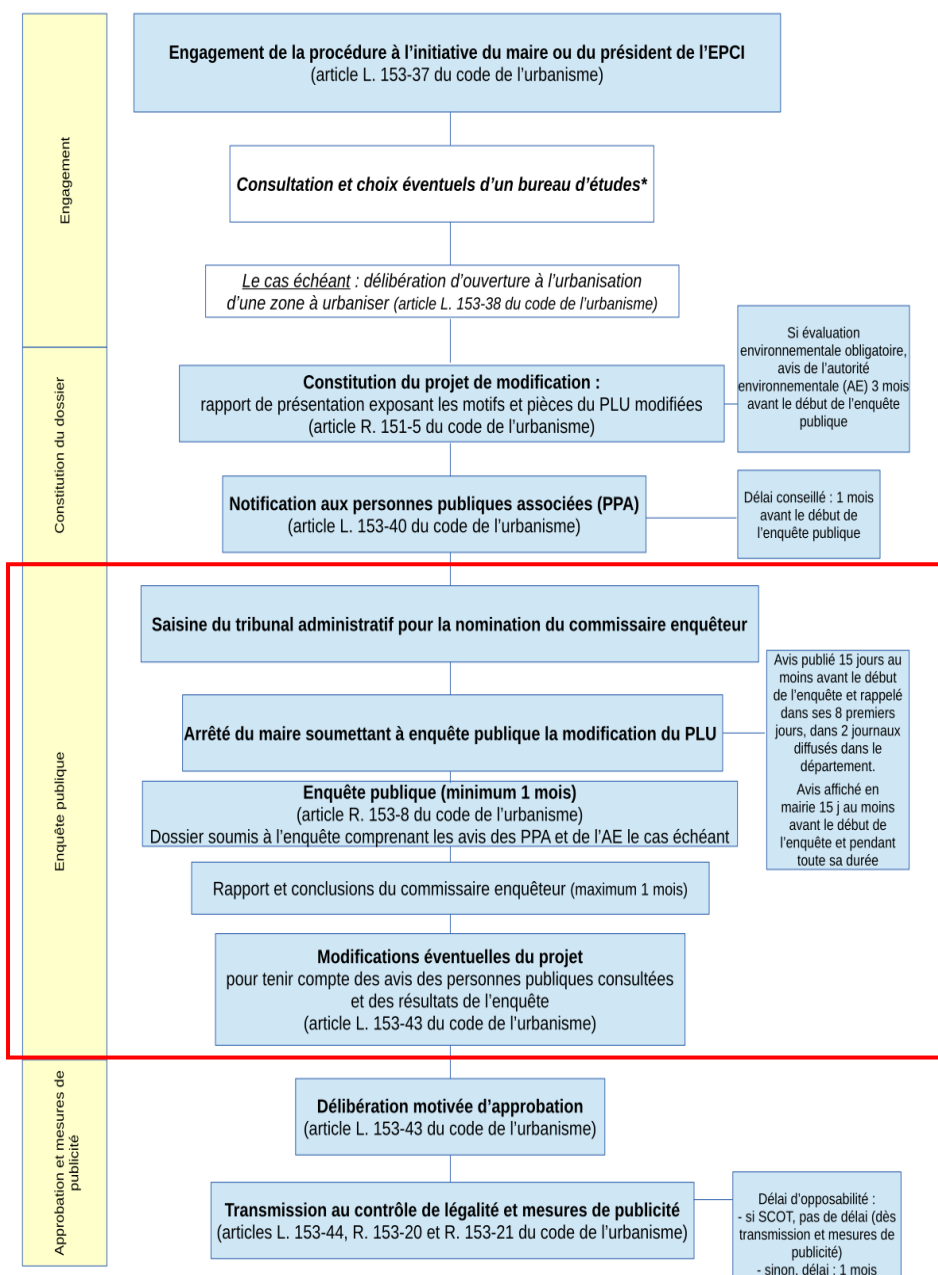
## **6. L'enquête publique**

### **6.1. Les textes qui régissent l'enquête publique**

L'enquête publique est régie par l'article L.153-19 du Code de l'Urbanisme, pour les procédures de modification du Plan Local d'Urbanisme.

L'enquête publique est réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1<sup>er</sup> du Code de l'Environnement, L123-1 et suivants et R123-1 et suivant du code de l'environnement.

## 6.2. La place de l'enquête publique dans la procédure



\* Étape qui n'est pas imposée au titre du code de l'urbanisme, mais au titre du code des marchés publics.

## 6.3. L'organisation de l'enquête publique

Par arrêté n° 1746 du 17 octobre 2022, le Maire de COLMAR a ordonné l'ouverture de l'enquête publique relative à la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune.

A cet effet, Madame Monique HUTTER, assistante technique d'ingénieur, a été désignée en qualité de Commissaire Enquêtrice par le Président du Tribunal Administratif de Strasbourg.

L'enquête publique se déroulera durant 33 jours consécutifs à la Mairie de COLMAR, du **lundi 7 novembre 2022 au vendredi 9 décembre inclus**, aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux du lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 14h00 à 17h30.

Madame la commissaire enquêtrice assure 4 permanences en mairie de COLMAR :

- **le lundi 7 novembre 9h00 à 12h00 – bureau 212 (2<sup>ème</sup> étage),**
- **le vendredi 18 novembre de 16h00 à 19h00 – salle 032 (rez-de-chaussée),**
- **le mercredi 30 novembre de 14h30 à 17h30 – salle 032 (rez-de-chaussée),**
- **le vendredi 9 décembre de 16h00 à 19h00 – salle 032 (rez-de-chaussée).**

Pendant toute la durée de l'enquête, chacun pourra prendre connaissance du dossier de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme :

- au format papier au service études d'urbanisme au 2<sup>ème</sup> étage de la mairie de Colmar, aux jours et heures habituels d'ouverture du lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 14h00 à 17h30,
- sur un poste informatique accessible au public disponible au service études d'urbanisme au 2<sup>ème</sup> étage de la mairie de Colmar, aux jours et heures habituels d'ouverture précités,
- sur le site internet de la Mairie de Colmar : [www.colmar.fr/plu](http://www.colmar.fr/plu).

Pendant toute la durée de l'enquête chacun pourra consigner éventuellement ses observations :

- sur le registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par la commissaire enquêtrice, tenu à disposition du public en mairie de Colmar aux jours et heures habituels d'ouverture,
- par voie postale à Madame la commissaire enquêtrice, à l'adresse suivante : Mairie de Colmar – 1 place de la Mairie – 68021 COLMAR Cedex,
- sur le formulaire de contact dédié à l'enquête publique du site internet de la mairie ([www.colmar.fr/plu](http://www.colmar.fr/plu)),
- sur l'adresse courriel dédiée : [enquetepublique.modificationplu@colmar.fr](mailto:enquetepublique.modificationplu@colmar.fr)

L'ensemble des observations et propositions du public transmises par voie postale, ainsi que les observations écrites portées sur le registre, le formulaire de contact dédié du site internet et l'adresse courriel dédiée, sera consultable en mairie et sur le site internet de la commune pendant toute la durée de l'enquête.

Au terme de l'enquête publique, après étude des demandes formulées par le public lors de celle-ci, des avis des personnes publiques associées, de l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale et de la Commissaire Enquêtrice, le dossier de modification du PLU pourra être éventuellement modifié en conséquence et approuvé par le Conseil Municipal de Colmar.

Le rapport et les conclusions de la commissaire enquêtrice pourront être consultés à la mairie de Colmar et sur le site internet ([www.colmar.fr/plu](http://www.colmar.fr/plu)), dès réception par la ville et pendant une durée d'un an.

#### **6.4. Les décisions qui peuvent être adoptées à l'issue de l'enquête publique**

A l'issue de l'enquête publique et conformément aux dispositions de l'article L.153-43 du code de l'urbanisme, le projet, éventuellement modifié, pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport de la commissaire enquêteur, est approuvé par délibération du conseil municipal.

### **7. Les pièces du PLU modifiées suite à l'approbation de la procédure**

Le dossier soumis à enquête publique est composé de la manière suivante :

- l'arrêté n°1746 du 17 octobre 2022 relatif à l'enquête publique pour la modification n°3 du PLU,
- la présente notice de présentation de l'enquête publique,
- la note de présentation de la modification n°3 du PLU,
- les Orientations d'aménagement de programmation après modification,
- le règlement écrit complet avant modification,
- le règlement écrit complet après modification,
- les plans de zonage Nord et Sud après modification,
- les plans explicatifs d'évolution du zonage,
- les annexes ajoutées,
- l'avis de l'Autorité Environnementale du 12 septembre 2022 valant dispense d'évaluation environnementale,
- Les avis des personnes publiques associées réceptionnés.

A titre informatif :

- le règlement d'assainissement de Colmar Agglomération,
- le plan des Orientations d'Aménagement et de Programmation.