

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°3



Colmar

1. Note de présentation

Valant rapport de présentation de la modification du PLU

Projet de modification n°3



Juin 2022

PROJET

SOMMAIRE

A. CONTEXTE GÉNÉRAL ET AMBITIONS DE LA PROCÉDURE	5
1. Pourquoi modifier le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ?	5
2. Un regard sur les opérations réalisées depuis l'approbation du PLU.....	5
3. Les principales modifications apportées	6
3.1. Mieux intégrer les fossés dans les projets urbains	6
3.2. Végétaliser les projets en zone urbaine pour mieux accompagner la densification	7
3.3. Améliorer l'aménagement des nouveaux quartiers et remettre la qualité du cadre de vie au cœur des projets.....	8
3.4. Encourager la pratique du vélo	10
3.5. Adapter le tissu bâti au changement climatique	10
4. Une modification ambitieuse pour améliorer le cadre de vie des Colmariens et agir positivement sur leur environnement urbain	11
B. OBJET DE LA MODIFICATION DU PLU ET CONTEXTE JURIDIQUE.....	12
C. CONTENU DE LA MODIFICATION N°3 DU PLU.....	14
1. Verdissement et cadre de vie	14
1.1. Meilleure prise en compte du cadre de vie dans les OAP et modifications des zones 1AU	14
1.2. Réglementation du Coefficient de Biotope par Surface (CBS) dans certaines zones 1AU et de la surface de pleine terre en zone UC	24
1.3. Modalités d'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU	41
2. Encourager la pratique du vélo	46
2.1. Augmentation des obligations de réalisation de stationnements vélo	46
2.2. Faciliter l'accès aux locaux vélo	48
2.3. Réglementation des caractéristiques techniques des arceaux vélos	49
3. Meublés de tourisme et PLU	50
3.1. Objet de la modification.....	50
3.2. Dispositions modificatives	51
4. Régularisation de l'annulation partielle de 2018.....	52
4.1. Objet de la modification.....	52
4.2. Dispositions modificatives	52

5. Série de modifications réglementaires mineures	54
5.1. Conditions d'implantation sur limite(s) séparative(s) en zone UC et UD	54
5.2. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques en zone UY	56
5.3. Dispositions spécifiques aux logements en secteur UYd.....	57
5.4. Hauteur maximale des constructions existantes en zones AM et AV	59
5.5. Implantation de serres en 1AUY et UYs	60
5.6. Cité de la Soie-Prunier – réglementation des menuiseries extérieures.....	62
5.7. Constructions par rapport aux limites séparatives en zone UA.....	63
5.8. Création d'espaces de stationnement en zone UE.....	64
5.9. Implantation par rapport aux limites séparatives en zones 1AUY, 2AU et 2AUY ..	65
5.10. Stationnement des cycles en secteur UDh.....	66
5.11. Changement de zonage pour l'école Serpentine.....	67
5.12. Implantations des constructions rapport au cours d'eau et aux fossés en zones Agricoles et Naturelles	71
5.13. Précision du point de référence pour les règles d'implantation par rapport aux cours d'eau et fossés	73
5.14. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en zone 1AU.	74
5.15. Dérogation pour les ouvrages nécessaires aux réseaux en zone 1AU.....	76
5.16. Infiltration des eaux pluviales	77
5.17. Dépassement des règles du PLU pour l'isolation par l'extérieur ou pour une protection contre le rayonnement solaire.....	78
5.18. Dépassement des règles du PLU pour la mise en place de structures de végétalisation	80
5.19. Correction d'erreurs matérielles – OAP « Silberrunz Ouest ».....	81
5.20. Adaptation rédactionnelle de certains éléments des orientations d'aménagement et de programmation.....	83
D. LES INCIDENCES PRÉVISIBLES DES MODIFICATIONS	84
1. Verdissement et cadre de vie	84
2. Encourager la pratique du vélo	87
3. Meublés de tourisme et PLU	87
4. Régularisation de l'annulation partielle de 2018.....	87
5. Série de modifications réglementaires mineures	88
6. Conclusions	88
E. COMPATIBILITÉ AVEC LES NORMES SUPRA-COMMUNALES	89
F. CONTENU DU DOSSIER	89

PROJET

PROJET

A. CONTEXTE GENERAL ET AMBITIONS DE LA PROCEDURE

Les éléments des pages suivantes introduisent de façon non-technique les ambitions de la Ville pour la modification n°3 du PLU.

Pour chaque point, un chapeau introductif résume la démarche menée par la municipalité et rappelle les principaux enjeux. Vient ensuite un tableau de synthèse qui récapitule les principaux objectifs et outils.

La déclinaison technique des outils annoncés ici est détaillé dans le chapitre « C. Contenu de la modification n°3 du PLU » du présent document.

Par ailleurs, la modification englobe également d'autres points techniques mineurs qui ne sont pas abordés dans cette introduction.

1. Pourquoi modifier le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ?

Colmar dispose d'un PLU approuvé en mars 2017. 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 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.

Les paragraphes suivants s'attachent à éclairer la démarche entreprise par la Ville pour porter le présent dossier de modification n°3 du PLU.

2. Un regard sur les opérations réalisées depuis l'approbation du PLU

À la demande des élus, mais aussi de la population, la Ville a porté un regard attentif sur les opérations d'aménagement et les constructions 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 sont retranscrites dans le PLU dans le cadre de la présente procédure.

3. Les principales modifications apportées

3.1. Mieux intégrer les fossés dans les projets urbains

Le premier point qui mérite d'être mieux traité à l'avenir concerne l'intégration et la préservation de la fonctionnalité des fossés dans les zones à urbaniser.

En effet, la plupart des opérations d'aménagement d'ensemble réalisées en zones à urbaniser comportait des fossés dans leurs emprises. Force est de constater que leur intégration et leur mise en valeur dans les aménagements urbains ont soulevé de nombreuses questions techniques. De réels efforts sont à mener pour améliorer l'intégration des fossés en tant qu'éléments de cadre de vie et supports de la trame verte et bleue locale.

En conséquence, une étude a été commandée à Rivières de Haute Alsace sur le fonctionnement global du réseau des fossés. Les résultats de cette étude sont attendus dans les prochains mois.

En parallèle, de nouvelles dispositions sont ajoutées dans les OAP et le règlement afin de mieux préserver les fossés.

À RETENIR

Objectifs



La Ville de Colmar souhaite :

- Une meilleure intégration des fossés dans les projets urbains.
- Des projets urbains qui garantissent la bonne fonctionnalité hydraulique et écologique des fossés.

Outils



Pour ce faire, le PLU est modifié en zone à urbaniser :

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

Au-delà de ces éléments, la Ville clarifie les modalités d'application des règles de recul vis-à-vis du réseau hydrographique dans l'ensemble des zones.

3.2. Végétaliser les projets en zone urbaine pour mieux accompagner la densification

La lutte contre l'étalement urbain est et restera la priorité des politiques publiques en matière d'aménagement du territoire. Le bilan du PLU met en lumière la bonne concrétisation de cet objectif national à Colmar.

En effet, ce sont les zones urbaines qui ont accueilli le plus de logements neufs depuis l'approbation du PLU. En outre, les zones 1AU qui ont été urbanisées étaient soit complètement incluses dans le tissu urbain (ex : Semm) soit en continuité directe des quartiers existants.

Ces opérations d'aménagement d'ensemble, et surtout ces constructions ponctuelles par démolition-reconstruction sont venues étoffer les tissus urbains de la ville. Une réelle densification, en termes de logements par hectare, est constatée, et ce tout particulièrement en zone UC.

Si cette densification participe à la concrétisation des objectifs démographiques et à lutte contre l'étalement urbain, le PLU se doit également de veiller à ce que ces nouvelles constructions et opérations s'inscrivent de façon harmonieuse dans les quartiers existants.

Du bilan d'application du PLU, on regretta certaines opérations ou constructions qui laissent une part trop large au minéral et à l'imperméable. Ce constat est d'autant plus frappant dans le cas des opérations de démolitions-reconstructions en zone urbaine.

Conclusion de cet exercice : si le PLU approuvé en 2017 possède bien les outils à même d'assurer la densification urbaine prônée depuis la loi SRU, il gagnerait à être complété par de nouveaux dispositifs garantissant une meilleure intégration de cette densification.

Des leviers ont été identifiés pour permettre un meilleur accompagnement de la densification : la végétalisation et la désimperméabilisation des futurs projets urbains. C'est pourquoi la présente procédure de modification du PLU introduit toute une série de mesures visant à améliorer la qualité environnementale des projets.

À RETENIR

Objectifs



Dans la zone urbaine UC, la Ville de Colmar souhaite :

- Améliorer la qualité du cadre de vie.
- Une meilleure insertion des nouvelles constructions dans le tissu urbain en les végétalisant davantage pour accompagner la densification.
- Une meilleure gestion des eaux pluviales.
- Promouvoir un usage parcimonieux du foncier, en luttant contre l'imperméabilisation des sols et les effets de chaleur urbaine.

Outils



Pour ce faire, le PLU est modifié :

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

3.3. Améliorer l'aménagement des nouveaux quartiers et remettre la qualité du cadre de vie au cœur des projets

Le bilan de réalisation des opérations d'aménagement récemment sorties de terre a dégagé plusieurs axes d'amélioration pour les futures opérations urbaines.

On constate d'abord un manque d'espaces publics récréatifs. Dans une ville moyenne, familiale et accueillante, l'espace public ne saurait se limiter à la voirie. La composante cadre de vie connaîtra une nette amélioration dans les projets à venir. Ainsi, la présente procédure modifie la réglementation des espaces de centralités dans les zones à urbaniser à des fins d'habitat.

Par ailleurs, certaines opérations récentes ont laissé aux élus et aux riveraines un goût d'inachevé ; impression renforcée par un manque de réflexion architecturale et urbanistique au niveau des interfaces avec les quartiers existants alentours.

C'est pourquoi tout un volet d'orientations d'aménagement qualitatives vient renforcer le PLU en clarifiant les intentions de la Ville, notamment en matière d'insertion urbaine et de qualité du cadre de vie.

Enfin, la nécessité de limiter l'artificialisation des sols impose de complètement repenser les solutions de stationnement résidentiel. Les nappes de parking minéralisées en pied d'immeuble sont incompatibles avec les enjeux environnementaux et la volonté d'amélioration du cadre de vie.

Au contraire, il s'agira de proposer dans les nouveaux quartiers des espaces au sein de chaque projet qui seront réellement plantés et qui viendront remplacer les surfaces dédiées à la voiture. Cette contribution à la qualité du cadre de vie s'appréciera à la fois l'échelle de l'opération et à la parcelle, avec l'optique de préserver la végétation existante.

De façon générale, le végétal sera renforcé dans les futurs espaces publics, et ce dès la conception des projets. Afin d'améliorer la perception de l'environnement des nouveaux quartiers, ce travail sera également mené sur les parties privatives ; en effet la végétation de ces espaces participe au cadre de vie.

Le verdissement des projets sera abordé dès leur conception architecturale en favorisant les techniques qui tendent vers l'exemplarité environnementale.

Répondre à tous ces enjeux nécessite des réflexions urbaines globales sur des secteurs d'aménagement cohérents. En outre, la faisabilité opérationnelle ou économique de certaines solutions (ex : parkings silos) dépend directement d'une taille minimale. C'est pourquoi, dans certains secteurs, la Ville a choisi d'augmenter la surface minimale d'opérations.

Objectifs

Pour les futures opérations d'ensemble, la Ville de Colmar souhaite :

- Améliorer la qualité du cadre de vie.
- Un système de circulation fluide, sobre en foncier et sécurisé pour tous les usagers.
- Une meilleure insertion dans le tissu urbain en soignant les transitions et accroches à l'enveloppe urbaine.
- Une meilleure transition avec les espaces naturels et agricoles.
- Éviter le caractère insulaire et inachevé de certaines opérations.
- Une meilleure gestion des eaux pluviales.
- Promouvoir un usage parcimonieux du foncier, en luttant contre l'imperméabilisation des sols et les effets de chaleur urbaine.

Outils

Pour ce faire, le PLU est modifié :

- Ajout d'orientations d'aménagement qualitatives (composition urbaine, desserte, insertion paysagère, environnement, stationnement).
- Renforcement des liens entre le règlement écrit et les orientations d'aménagement.
- Obligation de réaliser un espace vert d'agrément d'un seul tenant pour chaque opération.
- Obligation, à l'échelle des opérations d'ensemble, de réaliser les trois-quarts des places de stationnement dans des ouvrages dédiés ou dans l'emprise des constructions principales.
- Obligation de prévoir la réversibilité future des parkings silos.
- Introduction d'un nouvel outil réglementaire imposant un coefficient de végétalisation des projets (Coefficient de Biotope par Surface).
- Obligation de laisser près d'un tiers de la surface des terrains en pleine terre.
- Augmentation de la surface minimale d'opération.
- Obligation de présenter un système viaire bouclé avec le réseau existant.
- Introduction de règles garantissant la poursuite harmonieuse de l'urbanisation et une bonne articulation avec les zones limitrophes, en cas d'opération sur une partie d'un secteur

3.4. Encourager la pratique du vélo

La Ville de Colmar souhaite encourager la pratique du vélo, et ce pour tous les usages (déplacements domicile-travail, déplacements quotidiens, sport et loisir, etc.). Depuis de nombreuses années, la Ville porte des actions fortes en faveur de la pratique du vélo. Le PLU approuvé comprend déjà des dispositions règlementaires qui vont dans ce sens. La modification n°3 est l'occasion de les renforcer, mais aussi d'en introduire de nouvelles.

À RETENIR	
Objectifs 	La Ville de Colmar souhaite : <ul style="list-style-type: none">• Encourager la pratique du vélo.
Outils 	Pour ce faire, le PLU est modifié : <ul style="list-style-type: none">• 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.

3.5. Adapter le tissu bâti au changement climatique

Améliorer les futures opérations urbaines et les futures constructions ne suffira pas pour surmonter les enjeux liés au changement climatique. L'adaptation des tissus urbains existants sera incontournable. C'est pourquoi la Ville souhaite inciter à la mise en œuvre d'interventions visant à adapter le bâti existant.

À RETENIR	
Objectifs 	La Ville de Colmar souhaite : <ul style="list-style-type: none">• Favoriser les initiatives d'adaptation du tissu bâti au changement climatique.• Mieux protéger le réseau hydrographique.
Outils 	Pour ce faire, le PLU est modifié : <ul style="list-style-type: none">• Introduction de dérogations pour l'isolation par l'extérieur, pour la protection contre le rayonnement solaire et pour la mise en place de structures de végétalisation.• Ajout de définitions au lexique afin de garantir une meilleure qualité des arbres plantés et de clarifier les intentions de la Ville en matière d'espace en pleine terre et de façade végétalisée.

4. Une modification ambitieuse pour améliorer le cadre de vie des Colmariens et agir positivement sur leur environnement urbain

En synthèse, les changements apportés au PLU par la présente procédure de modification auront des incidences positives sur l'environnement et le cadre de vie des riverains.

En effet, les outils introduits dans la modification n°3 du PLU conduiront à :

- une plus grande végétalisation des zones UC et 1AUc ;
- une meilleure prise en compte du cadre vie, notamment dans les zones UC et 1AUc ;
- une meilleure adaptation des projets urbains aux enjeux environnementaux et climatiques, notamment dans les zones UC et 1AUc ;
- une meilleure protection du réseau hydrographique ;
- une plus large pratique du vélo.

B. OBJET DE LA MODIFICATION DU PLU ET CONTEXTE JURIDIQUE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Ville de Colmar :

La Ville de Colmar dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvé le 27 mars 2017, et établi sur la base de la partie réglementaire du code de l'urbanisme en vigueur avant le 31 décembre 2015.

Depuis son approbation par le Conseil Municipal, ce document a fait l'objet des procédures d'évolution suivantes :

- Mise à jour par arrêté du 31 mars 2017,
- Modification n°1 approuvée le 24 septembre 2018,
- Annulation partielle par jugement du tribunal administratif du 11 octobre 2018,
- Mise à jour par arrêté du 18 octobre 2018,
- Mises à jour par arrêtés du 28 janvier 2019, 31 octobre 2019 et 18 janvier 2021,
- Modification n°2 approuvée le 31 janvier 2022,
- Mise à jour par arrêté du 11 février 2022.

La présente note a pour objet d'exposer le contenu de la modification n°3 du PLU et d'en justifier les motivations.

Elle constitue un additif au rapport de présentation du PLU approuvé.

Les ambitions de la modification du n°3 du PLU :

La modification proposée porte principalement sur les thématiques suivantes :

1. Verdissement et cadre de vie
2. Encourager la pratique du vélo

Autres points modifiés :

La présente procédure de modification n°3 du PLU est l'occasion de traiter tout un volet de questions réglementaires qui se sont posées depuis l'entrée en vigueur du PLU. Ces points ont été soulevés par le service instructeur ou les différents services de la ville :

3. Meublés de tourisme et PLU
4. Régularisation de l'annulation partielle par jugement du Tribunal Administratif du 11 octobre 2018,
5. Série de modifications et de clarifications réglementaires mineures.

Rappel des dispositions du code de l'urbanisme :

Le projet de modification respecte les dispositions du code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.153-36 à L.153-44.

Conformément à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme ; la présente modification n'a pas pour objet :

- De changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- De réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- De réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- D'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser 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 ;
- De créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

C. CONTENU DE LA MODIFICATION N°3 DU PLU

1. Verdissement et cadre de vie

La Ville de Colmar souhaite modifier son PLU approuvé en 2017 afin de renforcer la prise en compte de l'environnement et la mise en valeur du cadre de vie. À cet effet, plusieurs modifications sont mises en œuvre.

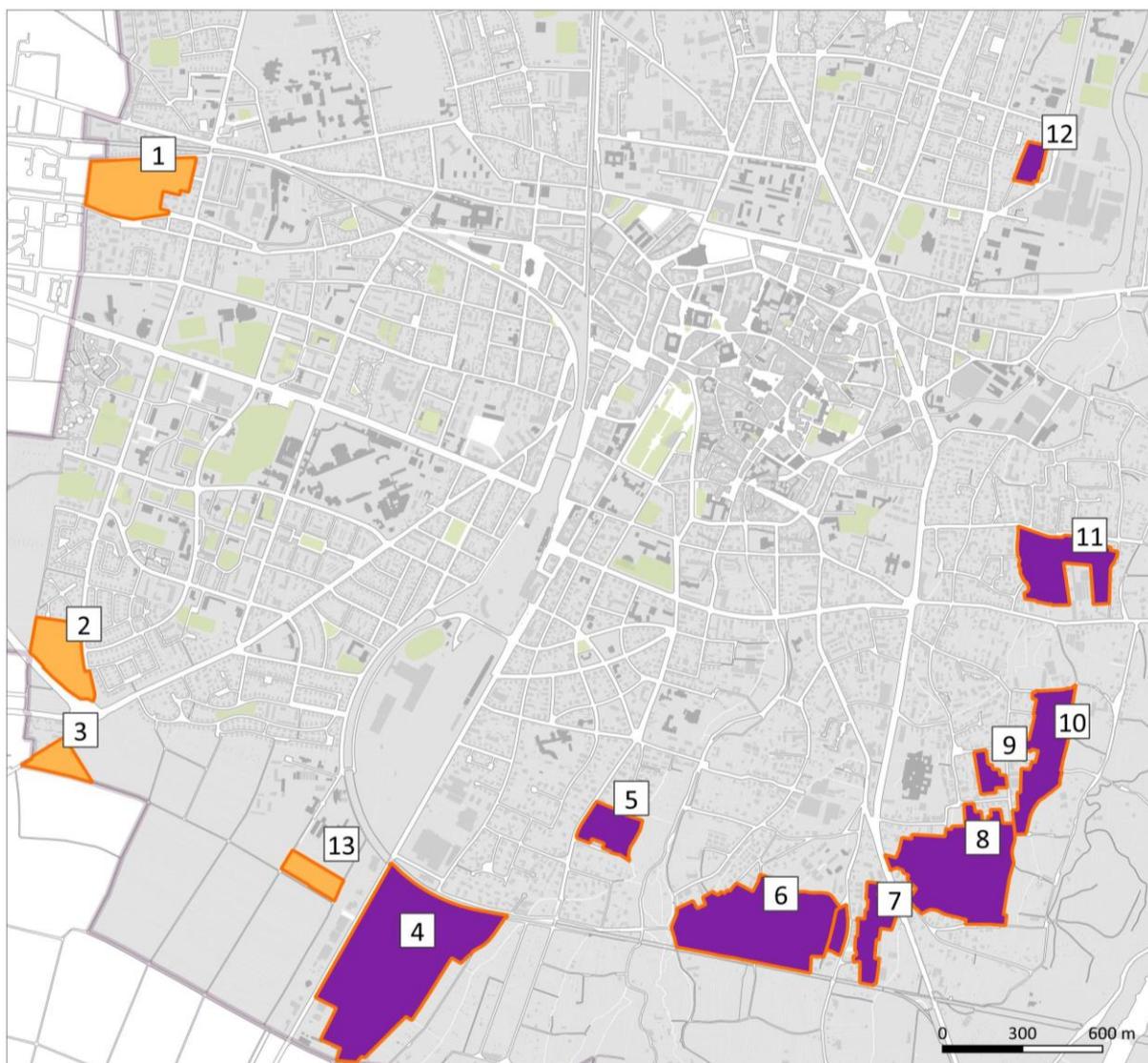
1.1. Meilleure prise en compte du cadre de vie dans les OAP et modifications des zones 1AU

Plusieurs secteurs à urbaniser couverts par des Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été identifiés comme présentant des enjeux urbains prioritaires. Sur ces secteurs la Ville souhaite renforcer les mesures visant à mieux prendre en compte l'environnement, notamment la trame verte et bleue et le cadre de vie.

Les secteurs concernés sont :

4. Route de Rouffach
5. Rue des Aunes
6. Biberacker Weg
7. Rue Michelet
8. Nicklausbrunn Weg
9. Silberrunz-Ouest
10. Silberrunz-Est
11. Semm Nord
12. Rue Ampère

Ils sont repérés en violet sur la carte de localisation page suivante :



Ville de Colmar, Service Etude d'urbanisme - Edité le 29.06.2022 - Source : IGN, Cadastre

Au-delà de ces sites, dans la l'ensemble de la zone 1AU :

- la protection des fossés est renforcée ;
- les liens entre les OAP et le règlement écrit sont réaffirmés ;
- et la réglementation des espaces libres est précisée.

1.1.1. Modifications des Orientations d'Aménagement et de Programmation

1.1.1.1. Objet de la modification

Afin de renforcer la préservation de la trame verte et bleue et de garantir la qualité du cadre de vie au sein des futures opérations urbaines, le cahier d'OAP est modifié :

- Des dispositions applicables aux différents secteurs identifiés sont ajoutées.
- De plus, des dispositions concernant les dessertes viaires et les bassins de rétentions sont retirées.

1.1.1.2. Dispositions modificatives

1.1.1.2.1 Orientations ajoutées

Des orientations sont ajoutées pour les secteurs suivants :

4. Route de Rouffach
5. Rue des Aunes
6. Biberacker Weg
7. Rue Michelet
8. Nicklausbrunn Weg
9. Silberrunz-Ouest
10. Silberrunz-Est
11. Semm Nord
12. Rue Ampère

Le tableau suivant synthétise et justifie ces ajouts :

Résumés des orientations ajoutées	Principales justifications
<p>La composition urbaine :</p> <ul style="list-style-type: none">• Demande d'une plus grande cohérence d'ensemble à l'échelle des opérations.• Implantation qui assure un usage optimal du foncier et des circulations sécurisées, avec une mixité des formes urbaines.	<p>Ces orientations générales visent à porter une attention particulière au cadre de vie à aménager dans les futurs quartiers.</p> <p>De fait, assurer une bonne qualité de vie des futures opérations dans les quartiers existants nécessite un travail important sur l'insertion.</p>
<p>L'organisation de la desserte et des accès :</p> <ul style="list-style-type: none">• Créer des voies adaptées à leurs usages.• Prendre en compte tous les modes de déplacements.• Opter pour des bouclages et éviter les impasses.	<p>La mise en place d'un système de circulation fluide, sobre en foncier et sécurisé pour tous les usagers participera à la qualité de vie au sein des futures opérations.</p>
<p>L'insertion paysagère :</p> <ul style="list-style-type: none">• Traitement qualitatif des limites et transitions entre les espaces agricoles et les quartiers environnants.• Aménagement d'espaces publics qualitatifs qui participent au cadre de vie.	<p>Il s'agira notamment d'éviter l'aspect d'opérations « insulaires » trop déconnectées du tissu urbain alentour.</p> <p>Un soin particulier devra être apporté aux espaces publics et aux circulations. La réflexion des aménageurs ira au-delà du « tout automobile ».</p>

<p>Les efforts environnementaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mettre en œuvre une meilleure infiltration des eaux pluviales. • Préserver les fossés et les valoriser. 	<p>L'adaptation de la ville au changement climatique passera nécessairement par une meilleure gestion des eaux pluviales. Les opérations à venir devront démontrer une réelle réflexion sur ce point. La lutte contre l'imperméabilisation passera par des solutions efficaces, qui iront au-delà des nappes de pavés perméables.</p> <p>La nécessité d'assurer la fonctionnalité des fossés est réaffirmée et complétée.</p>
<p>Les besoins en matière de stationnement :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Encourager la mutualisation des solutions de stationnement. • Privilégier les parkings silos, tout en prévoyant leur réversibilité pour éviter les nappes de stationnements minéralisés et l'affectation de tous les RDC à du stationnement. • 	<p>Afin de promouvoir un usage parcimonieux du foncier disponible, mais aussi de lutter contre l'imperméabilisation des sols et les effets de chaleur urbaine, les futures opérations devront présenter des solutions de mutualisation des besoins de stationnement automobile.</p>

1.1.1.2.2 Orientations retirées

Des dispositions concernant les dessertes viaires sont retirées car elles sont contraires au principe de bouclage que la présente procédure de modification entend imposer.

Secteur « rue des Aunes » - Extrait de l'OAP AVANT modification

L'organisation de la desserte est figurée au schéma de principe ci-avant, en prévoyant :

- l'accès principal du site à partir de la Rue des Aunes ;
- un bouclage interne des voies de desserte avec une liaison à l'Insel Weg et à la rue des Iris.
- un bouclage à partir de la Rue des Iris, comportant le cas échéant une voirie en attente et la création des amorces de voiries nécessaires aux phases ultérieures.

Secteur « rue des Aunes » - Extrait de l'OAP APRÈS modification

L'organisation de la desserte est figurée au schéma de principe ci-avant, en prévoyant :

- l'accès principal du site à partir de la Rue des Aunes ;
- un bouclage interne des voies de desserte avec une liaison à l'Insel Weg et à la rue des Iris.
- ~~un bouclage à partir de la Rue des Iris, comportant le cas échéant une voirie en attente et la création des amorces de voiries nécessaires aux phases ultérieures.~~

Secteur « Biberacker Weg » - Extrait de l'OAP AVANT modification

- L'organisation de la desserte est figurée au schéma de principe ci-avant, en prévoyant deux voies principales, l'une orientée est/ouest reliant la voie communale Lauch Werb (à l'ouest) à la voie communale Dreifinger Weg.
- La seconde voie principale, orientée nord-sud, relie la Rue des Primevères (au nord) à l'axe est/ouest visé ci-dessus.
- Des voies de desserte interne, prévoyant des aménagements paysagers (intégrant les eaux de ruissellement, des espaces de biodiversité) sont orientées est/ouest.
- L'ensemble des voiries (principales et secondaires) devra être organisée de façon à limiter au maximum les impasses et favoriser les bouclages.
- Des cheminements doux seront à créer en direction du Biberacker Weg et le sud du site, ainsi que vers les sentiers bordant les fossés.
- L'organisation viaire comportera, le cas échéant, une voirie en attente et la création des amorces de voiries nécessaires aux phases ultérieures.

Secteur « Biberacker Weg » - Extrait de l'OAP APRÈS modification

- L'organisation de la desserte est figurée au schéma de principe ci-avant, en prévoyant deux voies principales, l'une orientée est/ouest reliant la voie communale Lauch Werb (à l'ouest) à la voie communale Dreifinger Weg.
- La seconde voie principale, orientée nord-sud, relie la Rue des Primevères (au nord) à l'axe est/ouest visé ci-dessus.
- Des voies de desserte interne, prévoyant des aménagements paysagers (intégrant les eaux de ruissellement, des espaces de biodiversité) sont orientées est/ouest.
- ~~■ L'ensemble des voiries (principales et secondaires) devra être organisée de façon à limiter au maximum les impasses et favoriser les bouclages.~~
- Des cheminements doux seront à créer en direction du Biberacker Weg et le sud du site, ainsi que vers les sentiers bordant les fossés.
- ~~■ L'organisation viaire comportera, le cas échéant, une voirie en attente et la création des amorces de voiries nécessaires aux phases ultérieures.~~

Secteur « Niklausbrunn Weg » - Extrait de l'OAP AVANT modification

- L'ensemble des voiries (principales et secondaires) devra être organisée de façon à limiter au maximum les impasses et favoriser les bouclages.

Secteur « Niklausbrunn Weg » - Extrait de l'OAP APRÈS modification

- ~~■ L'ensemble des voiries (principales et secondaires) devra être organisée de façon à limiter au maximum les impasses et favoriser les bouclages.~~

Par ailleurs, une disposition concernant les ouvrages d'infiltration des eaux pluviales est retirée dans les secteurs : rue des Aunes, Biberacker Weg, rue Michelet, Niklausbrunn-Weg, Silberrunz-Ouest, Semm Nord, rue Ampère.

Elle est remplacée par les dispositions plus complètes et détaillées, présentées au point précédent (1.1.1.2.1. *Dispositions ajoutés – Les efforts environnementaux*). Ces nouveaux paragraphes correspondent aux termes employés et aux techniques préconisées par les services de l'agglomération compétents en matière de gestion des eaux pluviales.

Extraits des OAP AVANT modification

- Les ouvrages d'infiltration des eaux de ruissellement devront être répartis sur le site (sous forme de noues, de bassins de rétention).

Extraits des OAP APRÈS modification – secteurs rue des Aunes, Biberacker Weg, rue Michelet, Niklausbrunn-Weg, Silberrunz-Ouest, Semm Nord, rue Ampère

- L'aménagement des espaces non bâtis mettra en œuvre des solutions favorisant l'infiltration naturelle des eaux de pluie (aires de stationnement, chemins d'accès, allées carrossables). La rétention des eaux de pluie sera également favorisée par la réalisation de dispositifs tels que toitures végétalisées et récupérateurs d'eau de pluie.
- À l'échelle des espaces publics, le ralentissement du cycle de l'eau sera favorisé par la mise en œuvre d'espaces de rétention et d'infiltration, tels que noues et retenues d'eau végétalisées, jardins de pluie, aires de stationnement public végétalisées, etc.

1.1.2. Modifications du règlement écrit de la zone 1AU

1.1.2.1. Objets de la modification

Contrairement au point précédent, ces modifications réglementaires concernent l'ensemble de la zone à urbaniser, et pas uniquement les sept secteurs d'OAP identifiés.

Elles concernent les règles relatives aux fossés, aux espaces libres des parcelles et au stationnement et sont apportées dans l'ensemble de la zone 1AU :

1. Le recul des constructions par rapport aux fossés est augmenté d'un mètre et une partie de l'orientation introduite au point précédent concernant le point de référence au haut de la berge des fossés est également ajoutée dans le règlement écrit
2. Des renvois aux OAP sont ajoutés dans les articles qui réglementent des points également abordés dans les OAP.
3. La réglementation des espaces libres en zones 1AU est précisée.
4. La réglementation des hauteurs des constructions à usage de parkings ouvragés dits « parkings silos à étages » est précisée.
5. La réglementation des stationnements est modifiée pour imposer une part minimale de places en ouvrages.

1. L'augmentation du recul des constructions par rapport aux fossés permettra de mieux garantir leurs fonctionnalités hydrauliques et écologiques. De plus, il est précisé que la distance à respecter fait référence au haut des berges.

Une partie de l'orientation introduite au point précédent concernant le point de référence au haut de la berge des fossés est également ajoutée dans le règlement écrit afin de l'imposer dans un rapport de conformité.

Il s'agit des modalités d'application des règles de recul d'implantation des constructions par rapport aux berges de fossés en cas de rehaussement des terrains. Il est précisé que le point de référence est le haut des berges réhaussées.

2. L'ajout de renvois vers les OAP dans les articles qui réglementent des points également abordés dans les OAP permettra de clarifier les liens entre ces deux pièces du PLU. En effet, pour les secteurs couverts par des OAP, les dispositions réglementaires sont complétées par des orientations qui s'imposent aux projets dans un rapport de compatibilité. Les porteurs de projets doivent par conséquent bien articuler ces deux niveaux : règles et orientations.

3. En zone 1AU le règlement du PLU impose que les opérations d'aménagement d'ensemble intègrent des espaces verts sur au moins 20% de leur superficie. Cette réglementation est modifiée afin de préciser que cette disposition doit s'appliquer à chaque tranche opérationnelle, et qu'en outre au moins 50% de ces espaces doivent former un espace d'agrément contigu. Il s'agit là d'éviter un éparpillement des espaces verts, et au contraire d'imposer la constitution pour chaque tranche opérationnelle d'un espace contigu qui participera au cadre de vie (ex : square, aire de jeux, jardin partagé, etc.).

4. Afin d'anticiper un éventuel changement de destination des rez-de-chaussée des constructions à usage de parkings ouvragés dits « parkings silos à étages », le règlement est précisé pour imposer une hauteur sous-plafond d'au moins 3 mètres pour les niveaux en rez-de-chaussée.

5. Imposer la réalisation, à l'échelle des opérations d'aménagement, d'une part minimale de places de stationnement en ouvrage dit « parking silo à étages » permettra de promouvoir un usage parcimonieux du foncier disponible, mais aussi de lutter contre l'imperméabilisation des sols et les effets de chaleur urbaine. Cette disposition participera également au cadre de vie en limitant le recours aux nappes de stationnements aériens.

Les réflexions sur le stationnement devront être menées à l'échelle globale de l'opération d'aménagement. Puis, elles seront respectées tout au long de l'urbanisation successive du secteur en question.

Les permis de construire successifs s'inscriront dans le cadre défini au préalable dans le ou les permis d'aménager qui identifieront en amont les solutions de stationnement à mettre en œuvre à l'échelle de l'opération.

1.1.2.2. Dispositions modificatives

1.1.2.2.1 Recul par rapport aux fossés en zone 1AU

Extrait de l'article 7 – 1AU – AVANT modification

DISPOSITION APPLICABLE AUX FOSSES

8. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au fossé qui en est le plus rapproché ne peut être inférieure 5 mètres.

Extrait de l'article 7 – 1AU – APRÈS modification

DISPOSITION APPLICABLE AUX FOSSES

8. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au fossé qui en est le plus rapproché ne peut être inférieure 6 mètres par rapport au point haut des berges.
9. Sauf impossibilité technique remettant en cause la faisabilité de l'opération d'aménagement, le rehaussement des berges des fossés est interdit. Dans le cas d'un tel rehaussement, les reculs des constructions s'appliqueront par rapport au point haut des berges réhaussées.

1.1.2.2.2 Liens entre les OAP et le règlement écrit (zone 1AU)

Les passages en rouge dans les extraits suivants sont ajoutés au règlement écrit :

Extrait de l'article 3 - 1AU - APRÈS modification

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

6. **Dans les secteurs couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :** les opérations doivent être compatibles avec l'ensemble des orientations applicables au secteur concerné.

Extrait de l'article 4 - 1AU - APRÈS modification

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

10. **Dans les secteurs couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :** les opérations doivent être compatibles avec l'ensemble des orientations applicables au secteur concerné.

Extrait de l'article 6 - 1AU - APRÈS modification

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

5. **Dans les secteurs couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** : les opérations doivent être compatibles avec l'ensemble des orientations applicables au secteur concerné.

Extrait de l'article 7 - 1AU - APRÈS modification

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

10. **Dans les secteurs couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** : les opérations doivent être compatibles avec l'ensemble des orientations applicables au secteur concerné.

Extrait de l'article 11 - 1AU - APRÈS modification

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

5. **Dans les secteurs couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** : les opérations doivent être compatibles avec l'ensemble des orientations applicables au secteur concerné.

Extrait de l'article 12 - 1AU - APRÈS modification

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

16. **Dans les secteurs couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** : les opérations doivent être compatibles avec l'ensemble des orientations applicables au secteur concerné.

Extrait de l'article 13 - 1AU - APRÈS modification

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

10. **Dans les secteurs couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** : les opérations doivent être compatibles avec l'ensemble des orientations applicables au secteur concerné.

Extrait de l'article 15 - 1AU - APRÈS modification

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

6. **Dans les secteurs couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** : les opérations doivent être compatibles avec l'ensemble des orientations applicables au secteur concerné.

1.1.2.2.3 Précision de la réglementation des espaces libres en zone 1AU

Extrait de l'article 13 - 1AU - AVANT modification

2. Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent intégrer des espaces verts sur au moins 20 % de leur superficie.

Extrait de l'article 13 - 1AU - APRÈS modification

2. Chaque opération (et chaque tranche opérationnelle dans le cas de secteurs nécessitant une urbanisation par phases successives) doit intégrer des espaces verts sur au moins 20 % de sa superficie.

De plus, au moins 50% de ces espaces constitueront un espace d'agrément d'un seul tenant.

1.1.2.2.4 Règlementation des hauteurs des constructions à usage de parkings ouvragés en zone 1AU

Les dispositions suivantes sont ajoutées à l'article 10 de la zone 1AU :

Extrait de l'article 10 - 1AU - APRÈS modification

UNIQUEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE DE PARKINGS OUVRAGES DITS « PARKINGS SILOS A ETAGES »

6. Les rez-de-chaussée des constructions à usage de parkings ouvragés dits « parkings silos à étages » présenteront une hauteur sous-plafond d'au moins 3 mètres.

1.1.2.2.5 Règlementation du stationnement en ouvrages en zone 1AU

Extrait de l'article 12 - 1AU - AVANT modification

POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HABITATION :

Normes établies selon la taille des logements

- Pour un studio ou un 2 pièces 1 place par logement
- Pour un logement de 3 pièces et plus 2 places par logement

Extrait de l'article 12 - 1AU - APRÈS modification

POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HABITATION :

Normes établies selon la taille des logements

- Pour un studio ou un 2 pièces 1 place par logement
- Pour un logement de 3 pièces et plus 2 places par logement

À l'échelle de l'opération d'aménagement, au minimum 75 % des places de stationnement doivent être regroupées dans une construction à usage de parking ouvragé dit « parking silo à étages » ou dans le volume d'une ou de plusieurs constructions principales.

1.2. Règlementation du Coefficient de Biotope par Surface (CBS) dans certaines zones 1AU et de la surface de pleine terre en zone UC

1.2.1. Objet de la modification

Depuis l'approbation du PLU en 2017, plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble à des fins principales d'habitat ont été réalisées dans les zones à urbaniser de la commune. Il apparaît aujourd'hui que ces premières opérations n'offrent pas une place assez importante aux éléments de végétalisation. Un constat similaire peut être établi pour certaines opérations de densification en zone UC (souvent suite à des démolitions-reconstructions).

La présente modification se fixe ainsi comme objectif de faire évoluer la règlementation dans les zones 1AU habitat ainsi que dans les zones UC afin d'augmenter la part minimale d'espaces perméables et/ou d'espaces végétalisés dans les futures opérations urbaines.

Pour ce faire, la Ville a décidé d'introduire deux nouveaux outils règlementaires :

- La surface minimale de pleine terre en zone UC ;
- Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) en zone 1AU habitat.

Ces deux outils répondront aux enjeux suivants :

- lutter contre l'imperméabilisation des sols,
- apporter une meilleure gestion des eaux pluviales,
- et participer au verdissement des projets et à l'amélioration du cadre de vie.

1.2.2. Introduction d'une surface minimale de pleine terre en zone UC

L'article 13 de la zone UC impose que 30% des superficies des unités foncières restent libres et traitées en espaces verts, aires de jeux et d'agrément, plantés et arborés.

Cette réglementation est complétée afin de répondre aux enjeux précités.

Ainsi, l'objectif de 30% d'espaces libres est rehaussé à 35%. De plus, chaque unité foncière devra présenter au moins 30% d'espaces en pleine terre.

Un espace libre est considéré comme « en pleine terre » lorsqu'il présente les caractéristiques cumulatives suivantes :

- il est composé de terre naturelle disponible au développement de la flore et de la faune et ne comporte pas de construction ou aménagement souterrain ;
- il est perméable et végétalisé ;
- il ne comporte que le passage éventuel de réseaux.

En outre, afin d'encourager la mise en place d'une architecture support de verdissement, un bonus est introduit pour la réalisation de façades végétalisées. Le concept de façade végétalisée est introduit dans le lexique.

Extrait de l'article UC 13 – AVANT modification

ESPACES LIBRES

Dans toute la zone UC, sauf dans les secteurs UCa et UCh

3. Au moins 30 % de la superficie de l'unité foncière* devront rester libres et être traités en espaces verts, aires de jeux et d'agrément, plantés et arborés.
4. Ne sont pas pris en compte dans les paragraphes précédents dans les « espaces libres », les aménagements ou les espaces verts réalisés au-dessus de constructions (ou partie de constructions) qui émergent du niveau du sol naturel.

Extrait de l'article UC 13 – APRES modification

ESPACES LIBRES

Dans toute la zone UC, sauf dans les secteurs UCa et UCh

3. Au moins 35 % de la superficie de l'unité foncière* devront rester libres et être traités en espaces verts, aires de jeux et d'agrément, plantés et arborés.
4. Au moins 30 % de la superficie de l'unité foncière* présenteront des espaces en pleine terre*. Pour chaque façade végétalisée* présente sur l'unité foncière, un bonus de 0,5 % sera ajouté à la superficie des espaces en pleine terre*, dans la limite de 2 % de bonus au maximum.
5. Ne sont pas pris en compte dans les paragraphes précédents dans les « espaces libres », les aménagements ou les espaces verts réalisés au-dessus de constructions (ou partie de constructions) qui émergent du niveau du sol naturel.

FAÇADE VEGETALISEE

Une façade est considérée comme « façade végétalisée » lorsqu'elle présente les caractéristiques cumulatives suivantes :

- au moins 15% de la surface de la façade est couverte par de la végétation ;
- cette végétation est plantée :
 - soit dans un espace en pleine terre ;
 - soit dans un bac d'au moins un mètre de profondeur et de largeur, dans ce cas le dispositif sera muni d'un système d'arrosage ;
- Les structures supports nécessaires au développement de la végétation doivent être intégrés à la conception du projet.

PROJET

1.2.3. Introduction du Coefficient de Biotope par Surface (CBS) en zone 1AU habitat

Le CBS est un coefficient qui décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surfaces dites « éco-aménageables ») par rapport à la surface totale d'une parcelle. Le calcul du CBS permet d'évaluer la qualité environnementale d'une parcelle, d'un îlot, d'un quartier, ou d'un plus vaste territoire. Il est introduit à Colmar dans les zones à urbaniser restantes destinées à l'habitat : 1AUc, 1AUd et 1AUe.

Exiger l'atteinte d'un CBS donné dans un document d'urbanisme permet de s'assurer globalement de la qualité d'un projet, en réponse à plusieurs enjeux : infiltration des eaux pluviales, alimentation de la nappe phréatique, maintien d'espaces vitaux pour la faune et la flore, atténuation des effets de chaleur urbaine.

1.2.3.1. Modalités de calcul du CBS

Lors de la séance du 22 novembre 2019, le schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire (SRADDET) a été adopté par le Conseil Régional Grand Est. L'arrêté préfectoral n°2020/78 du 24 janvier 2020 l'a ensuite approuvé.

Le SRADDET comprend une définition du CBS avec des modalités de calcul.

La Ville de Colmar est partie de la grille de calcul proposée par le SRADDET et l'a amendée afin de correspondre aux objectifs poursuivis.

1.2.3.2. La représentation sous forme d'arbre décisionnel

L'objectif de la Ville est d'imposer le CBS pour les opérations d'aménagement sur des terrains actuellement vides (sans construction) ainsi que pour les opérations nécessitant la démolition de constructions existantes.

L'ajout du CBS portant exclusivement sur les zones d'habitat, dans la majorité des cas le CBS sera applicable aux opérations envisagées. Le recours à l'arbre décisionnel ne sera nécessaire que pour les cas particuliers. Les développements suivants s'attachent à détailler les modalités d'application de ces éventuels cas particuliers.

Les premières réflexions menées sur l'application du CBS sur d'autres territoires ont rapidement abouti au constat suivant : les différents cas de figure offerts par des projets de construction sont trop nombreux pour pouvoir être rédigés de façon claire et synthétique sous forme littérale. Il est notamment nécessaire de différencier les travaux sur les constructions existantes, des nouvelles opérations d'aménagement. C'est pourquoi la représentation sous la forme d'arbre décisionnel a été retenue.

En effet, ce mode de représentation réunit plusieurs avantages :

- Possibilité de synthétiser en une page la majorité des cas de figures prévisibles.
- Facilité de lecture pour les porteurs de projets.
- Facilité d'appropriation par le service instructeur.

Ainsi, un arbre décisionnel a été établi, afin de définir quels projets sont soumis au respect du CBS. Chaque porteur de projet pourra le consulter et, en suivant le cheminement correspondant à son projet, vérifier s'il est tenu au respect des règles ou non. De même l'instructeur pourra s'appuyer sur un raisonnement analogue pour conseiller les porteurs de projets et/ou vérifier si leur demande est bien conforme au règlement du PLU. Cet arbre décisionnel est annexé au règlement écrit.

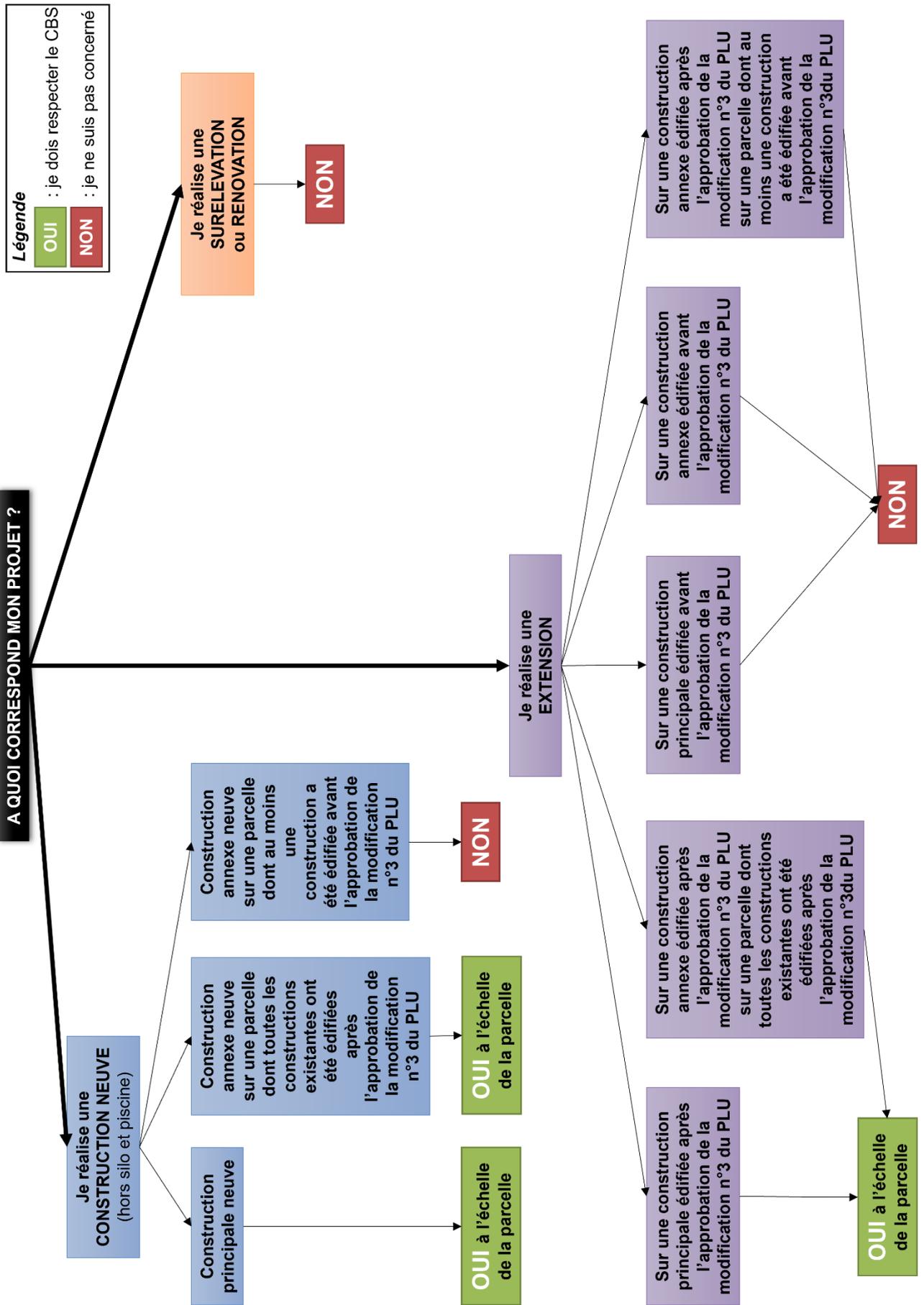
1.2.3.3. Définitions propres à l'arbre décisionnel

Avant de décrire plus avant l'arbre décisionnel, on retiendra les définitions suivantes :

- Les termes « **édifiée(s) après l'approbation de la modification n°3 du PLU** » recouvrent les constructions déposées, instruites et édifiées à partir du règlement modifié par la présente procédure. Les constructions qui auraient été instruites sur les réglementations antérieures, mais achevées après l'entrée en vigueur de la présente procédure, ne sont pas concernées.
- Par corollaire, les termes « **existante(s) à la date d'approbation de la modification n°3 du PLU** » ou « **édifiée(s) avant l'approbation de la modification n°3 du PLU** » recouvrent les constructions déjà présentes sur le territoire avant l'entrée en vigueur de la présente procédure, ainsi que les constructions qui auraient été instruites à partir des réglementations antérieures, mais achevées après l'entrée en vigueur du de la présente procédure.

PROJET

Respect du coefficient de biotope par surface sur une ou des parcelle(s) comprenant déjà une ou plusieurs construction(s) (destinées à être conservée(s)) au moment du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme



1.2.3.4. Description de l'arbre décisionnel

En préambule, on précisera que le CBS n'est pas applicable aux parkings silos et aux piscines.

Le recours à l'arbre décisionnel est nécessaire uniquement pour les parcelles comprenant déjà des constructions (destinées à être conservées) au moment du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Pour les parcelles qui ne comprennent aucune construction au moment du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme, ou uniquement des constructions destinées à être démolies, le respect du CBS est obligatoire quel que soit le projet à mettre en œuvre.

Ainsi, la première question à laquelle le porteur de projet doit répondre est la suivante : « La parcelle support de mon projet est-elle déjà bâtie, par une ou plusieurs construction(s) non destinée(s) à être démolie(s) ? »

- Si oui, alors il faut se référer à l'arbre décisionnel pour savoir si le projet est tenu de respecter les règles du CBS.
- Sinon, il faut dans tous les cas respecter les règles du CBS.

Pour les parcelles comprenant déjà une ou plusieurs constructions, la seconde question à laquelle le porteur de projet doit répondre est la suivante : « A quoi correspond mon projet ? ». Les différents projets de construction envisageables sont ainsi répartis en trois catégories :

- **Construction neuve** : toute création de construction principale ou annexe neuve (en-dehors des piscines qui sont exemptées). Les permis de construire valant permis de démolir sont aussi concernés.
- **Surélévation ou rénovation** : tous travaux de surélévation (sans augmentation de l'emprise au sol) et de rénovation.
- **Extension** : tous travaux d'extension (horizontale et verticale s'il y a création d'emprise au sol supplémentaire).

Pour les constructions neuves, trois possibilités sont différenciées :

1. **Construction principale neuve** : ces constructions doivent respecter le CBS à l'échelle de la parcelle.
2. **Construction annexe neuve sur une parcelle dont toutes les constructions existantes ont été édifiées après l'approbation de la modification n°3 du PLU** : ces constructions doivent respecter le CBS, à l'échelle de la parcelle.
3. **Construction annexe neuve sur une parcelle dont au moins une construction a été édifiée avant l'approbation de la modification n°3 PLU** : les parcelles en question ont été bâties avant l'entrée en vigueur du CBS, on considère que l'ajout d'une annexe ne justifie pas d'imposer le respect du CBS.

Pour les surélévations ou rénovations, le respect du CBS n'est jamais imposé. En effet, ces travaux ne créent pas d'emprise au sol supplémentaire, donc pas d'artificialisation supplémentaire.

Pour les extensions, cinq possibilités sont différenciées :

1. **Sur une construction principale édifiée après l'approbation de la modification n°3 du PLU** : ces constructions doivent respecter le CBS à l'échelle de la parcelle.
2. **Sur une construction annexe édifiée après l'approbation de la modification n°3 du PLU sur une parcelle dont toutes les constructions existantes ont été édifiées après l'approbation de la modification n°3 du PLU** : ces constructions doivent respecter le CBS à l'échelle de la parcelle.
3. **Sur une construction principale édifiée avant l'approbation de la modification n°3 du PLU** : les parcelles en question ont été bâties avant l'entrée en vigueur du CBS, on considère que l'extension d'une construction principale ne justifie pas d'imposer le respect du CBS.
4. **Sur une construction annexe édifiée avant l'approbation de la modification n°3 du PLU** : les parcelles en question ont été bâties avant l'entrée en vigueur du CBS, on considère que l'extension d'une construction annexe ne justifie pas d'imposer le respect du CBS.
5. **Sur une construction annexe édifiée après l'approbation de la modification n°3 du PLU sur une parcelle dont au moins une construction a été édifiée avant l'approbation de la modification n°3 du PLU** : les parcelles en question ont été en partie bâties avant l'entrée en vigueur du CBS, on considère que l'extension d'une construction une annexe ne justifie pas d'imposer le respect du CBS.

1.2.3.5. Mise à disposition d'une feuille de calcul du CBS à l'attention des porteurs de projet

Afin de faciliter l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme une feuille de calcul du CBS est annexée au règlement. Les porteurs de projet qui le souhaitent sont invités à renseigner cette feuille et à la joindre à leur dossier (voir page 38-39 de la présente note).

1.2.4. Dispositions modificatives

1.2.4.1. Modification de l'article 1AU 13

L'article 1AU 13 est modifié pour introduire le CBS et pour modifier la part de surfaces libres et de surfaces de pleine terre (par parallélisme avec les modifications introduites en zone UC) :

Extrait du règlement AVANT modification

ESPACES LIBRES

1. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot.
2. Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent intégrer des espaces verts sur au moins 20 % de leur superficie.
3. Dans les secteurs 1AUc et 1AUr :
 1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées. Le traitement de ces espaces devra associer arbres et plantations, et pourra intégrer diverses parties minérales.
 2. Dans une bande de 4 mètres décomptée à partir de l'alignement*, des surfaces d'espaces verts devront être prévus, de façon à préserver le caractère traditionnel « des jardins de devant ».
 3. Au moins 30 % de la superficie de l'unité foncière* devront rester libres et être traités en espaces verts, aires de jeux et d'agrément, plantés et arborés.
4. Dans le secteur 1AUe, une bande arborée d'une profondeur de 5 mètres décomptés depuis la limite Ouest du site devra être créée. Aucune construction ne pourra y être édifiée.

ESPACES LIBRES

1. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot.
2. Chaque opération (et chaque tranche opérationnelle dans le cas de secteurs nécessitant une urbanisation par phases successives) doit intégrer des espaces verts sur au moins 20 % de sa superficie.
De plus, au moins 50% de ces espaces constitueront un espace d'agrément d'un seul tenant.
3. Dans les secteurs 1AUc et 1AUr :
 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées. Le traitement de ces espaces devra associer arbres et plantations, et pourra intégrer diverses parties minérales.
 - Dans une bande de 4 mètres décomptée à partir de l'alignement*, des surfaces d'espaces verts devront être prévus, de façon à préserver le caractère traditionnel « des jardins de devant ».
 - Au moins 35 % de la superficie de l'unité foncière* devront rester libres et être traités en espaces verts, aires de jeux et d'agrément, plantés et arborés.
4. Dans le secteur 1AUe, une bande arborée d'une profondeur de 5 mètres décomptés depuis la limite Ouest du site devra être créée. Aucune construction ne pourra y être édifiée.

COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE ET SURFACE DE PLEINE TERRE

5. Dans les secteurs 1AUc, 1AUd et 1AUe :
 - Un coefficient de biotope par surface de 0,5 minimum doit être appliqué pour toutes les lots d'un projet soumis au respect du CBS (voir encadré ci-dessous) ;
 - De plus, les lots du projet devront comporter au moins 30% d'espaces en pleine terre*.

Le respect du CBS est obligatoire pour tout projet sur une parcelle ne comprenant pas de constructions existantes, ou uniquement des constructions destinées à être démolies, à la date de dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Si la ou les parcelle(s) support(s) du projet comprend déjà une ou plusieurs constructions (destinée(s) à être conservée(s)) à la date du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme, alors le schéma intitulé « Respect du coefficient de biotope par surface sur une ou des parcelle(s) comprenant déjà une ou plusieurs construction(s) (destinées à être conservée(s)) au moment du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme » en annexe 1 du présent règlement, fait référence pour définir les projets soumis ou non aux dispositions suivantes.

Par ailleurs et dans tous les cas, les emprises au sol des parkings ouvragés dits « parkings silos à étages » ainsi que celles des piscines sont exemptées du respect du CBS.

1.2.4.2. Ajouts apportés au lexique du règlement écrit

Afin de clarifier l'application des nouvelles règles introduites, trois définitions sont ajoutées au lexique du règlement écrit : « arbre – fosse d'un arbre », « arbre à haute tige » et « espace en pleine terre ».

De plus, le règlement du PLU approuvé impose également dans certains articles la plantation d'arbre à moyenne tige, ainsi par parallélisme cette définition est également ajoutée.

Le respect des éléments techniques apportés par cette définition garantira une végétalisation efficace des parcelles, avec des arbres à même de se développer et de participer au verdissement des projets et à la lutte contre les effets de chaleur urbaine.

Extraits des définitions ajoutées dans le lexique du règlement

ARBRE – FOSSE D'UN ARBRE A PLANTER

La fosse d'un arbre à planter doit présenter les caractéristiques suivantes :

- Fosse minimale de 6 m³ (2 x 2 x 1,50 m de profondeur) avec une terre végétale amendée.
- Le passage de réseau dans la fosse est interdit. Les réseaux les plus proches devront être situés à au moins 70 cm de la fosse.
- La fosse doit être en continuité avec la terre naturelle.
- Aucun élément de voirie ou de stationnement ne débordera sur les dimensions minimales de la fosse indiquées ci-dessus.

ARBRE A HAUTE TIGE

Un arbre est considéré comme « arbre à haute tige » lorsqu'il présente les caractéristiques suivantes :

- Force minimale de 18/20.
- En cas de plantation dans une fosse, cette dernière devra respecter les caractéristiques définies dans le présent lexique.

La force d'un arbre se mesure à la circonférence de son tronc à un mètre du sol. Elle est exprimée en centimètres dans une fourchette de taille (6/8, 8/10, 10/12, 12/14, etc.).

ARBRE A MOYENNE TIGE ET/OU CEPEE

Un arbre est considéré comme « arbre à moyenne tige et/ou cépée » lorsqu'il présente les caractéristiques suivantes :

- Force minimale de 8/10.
- En cas de plantation dans une fosse, cette dernière devra respecter les caractéristiques définies dans le présent lexique.

La force d'un arbre se mesure à la circonférence de son tronc à un mètre du sol. Elle est exprimée en centimètres dans une fourchette de taille (6/8, 8/10, 10/12, 12/14, etc.).

ESPACE EN PLEINE TERRE

Un espace libre est considéré comme « en pleine terre » lorsqu'il présente les caractéristiques cumulatives suivantes :

- il est composé de terre naturelle disponible au développement de la flore et de la faune et ne comporte pas de construction ou aménagement souterrain ;
- il est perméable et végétalisé ;
- il ne comporte que le passage éventuel de réseaux.

PROJET

1.2.4.3. Ajout d'une annexe détaillant les modalités de calcul du CBS

Une annexe est ajoutée au règlement écrit afin de détailler les modalités de calcul du CBS.

Extraits du règlement APRES modification

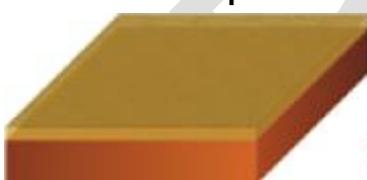
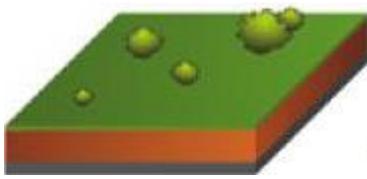
ANNEXE N°1 – MODALITÉS D'APPLICATION DU CBS EN ZONE 1AUC, 1AUD ET 1AUE

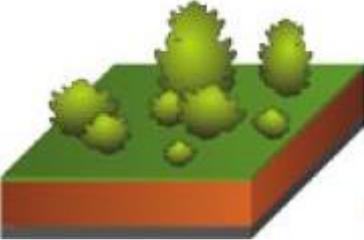
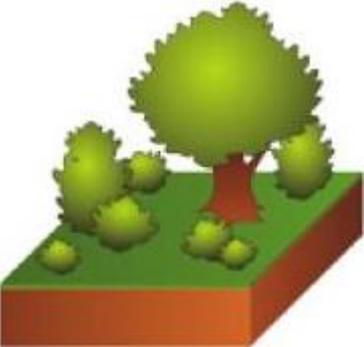
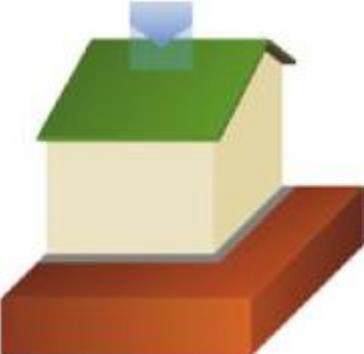
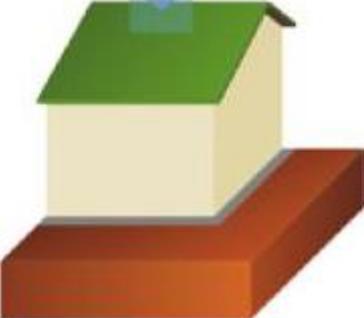
Le coefficient de biotope par surface (CBS) est le rapport entre toutes les surfaces favorables à la nature (ou éco-aménageables) présentes sur les parcelles supports du projet et la surface totale des parcelles supports du projet :

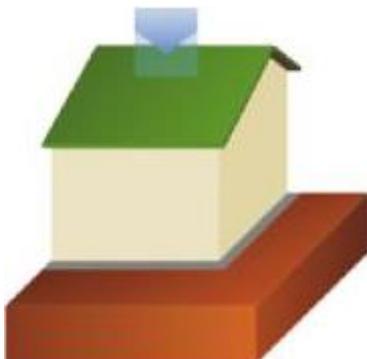
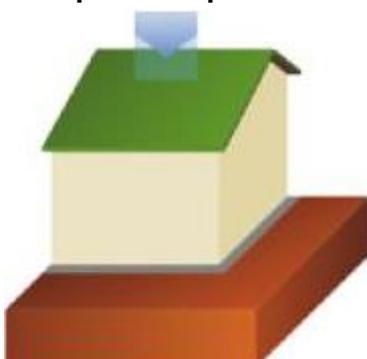
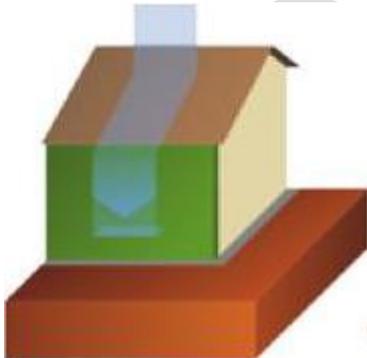
$$\text{CBS} = \frac{\text{Surfaces éco-aménageables (A)}}{\text{Surface totale des lots du projet (B)}}$$

Lorsque la surface éco-aménageable (A) est déterminée, il faut la diviser par la surface totale de la parcelle (B) pour obtenir le CBS, qui devra être conforme au niveau minimum indiqué à l'article 1AU 13 (pour les secteurs concernés uniquement).

Pour le calcul des surfaces éco-aménageables (A) une pondération a été mise en place en fonction de la nature de la surface. Un coefficient de valeur écologique selon le type de surface est ainsi précisé dans le tableau ci-dessous :

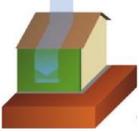
Type de surface	Description	Coefficient de valeur écologique
1. Surfaces imperméables 	Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (béton, bitume, dallage avec couche de mortier, terrasses).	0,0
2. Surfaces semi-perméables 	Revêtement perméable pour l'air et l'eau, sans végétation (dallage avec couche de gravier/sable, béton drainant, dallage à joints sablés, stabilisé).	0,2
3. Surfaces semi-ouvertes 	Revêtement perméable pour l'air et l'eau, avec végétation (pavés avec joints végétalisés, dalles à engazonner).	0,4
4. Espaces verts sur dalle 1 	Espaces verts sur dalles avec une épaisseur de terre végétale comprise entre 40 et 80 cm.	0,6

Type de surface	Description	Coefficient de valeur écologique
5. Espaces verts sur dalle 2 	Espaces verts sur dalles avec une épaisseur de terre végétale supérieure à 80 cm.	0,8
6. Espaces verts en pleine terre 	Continuité avec la terre naturelle disponible au développement de la flore et de la faune.	1,0
7. Toiture végétalisée en pente ou plate 1 	Végétalisation des toitures avec une épaisseur de substrat comprise entre 10 à 15 cm. Est prise en compte la surface projetée de la toiture.	0,3
8. Toiture végétalisée en pente ou plate 2 	Végétalisation des toitures avec une épaisseur de substrat comprise en 16 et 40 cm. Est prise en compte la surface projetée de la toiture	0,5

Type de surface	Description	Coefficient de valeur écologique
<p>9. Toiture végétalisée en pente ou plate 3</p> 	Végétalisation des toitures avec une épaisseur de substrat comprise entre 40 et 80 cm.	0,6
<p>10. Toiture végétalisée en pente ou plate 4</p> 	Végétalisation des toitures avec une épaisseur de terre végétale supérieure à 80 cm.	0,8
<p>11. Façade végétalisée</p> 	Végétalisation des façades depuis la pleine terre ou bacs (voir lexique du règlement)	Bonus de +0,01 par façade végétalisée
<p>12. Arbre à haute tige existant et préservé et/ou planté dans le cadre du projet</p> 	Un bonus peut être ajouté pour tout arbre à haute tige existant sur le terrain naturel avant travaux et préservé dans le cadre du projet, ainsi que pour tout arbre à haute tige planté dans le cadre du projet (en-dehors des plantations réglementaires imposées à l'article 13)	Bonus de +0,01 par arbre à haute tige préservé et/ou planté

La feuille de calcul des pages suivantes peut être renseignée par les porteurs de projets afin de calculer le CBS à l'échelle des parcelles supports d'un projet :

Type de surface	Surfaces prévues (1 à 10) Nombre de façades ou d'arbres (11 et 12)	Coefficient de valeur écologique	Surfaces éco-aménageables
1. Surfaces imperméables 		x 0,0	=
2. Surfaces semi-perméables 		x 0,2	=
3. Surfaces semi-ouvertes 		x 0,4	=
4. Espaces verts sur dalle 1 		x 0,6	=
5. Espaces verts sur dalle 2 		x 0,8	=
6. Espaces verts en pleine terre 		x 1,0	=
7. Toiture végétalisée en pente ou plate 1 		x 0,3	=
8. Toiture végétalisée en pente ou plate 2 		x 0,5	=
9. Toiture végétalisée en pente ou plate 3 		x 0,6	=

10. Toiture végétalisée en pente ou plate 4			x 0,8	=
11. Façade végétalisée			+0,01 par façade	=
12. Arbre à haute tige existant et préservé			+ 0,01 par arbre	=

TOTAL surfaces éco-aménageables (A)	=
Surface des parcelles supports du projet (B)	=
CBS = (A/B) + éventuel bonus par arbre	=

1.3. Modalités d'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU

1.3.1. Objet de la modification

Afin de bien prendre en compte les notions de cadre vie et la végétalisation induite par l'introduction du CBS, les modalités d'urbanisation des zones 1AU sont amendées.

Les points modifiés et leurs principales justifications sont résumés dans le tableau suivant :

Modifications apportées	Principales justifications
Augmentation de la surface minimale d'opération (pour certains secteurs)	<p>La mise en œuvre d'un urbanisme de qualité, notamment sur le plan du cadre de vie, de la prise en compte des enjeux de végétalisation ou encore de l'insertion dans le tissu urbain existant, peut nécessiter des emprises larges.</p> <p>En effet, certaines solutions ambitieuses ou innovantes ne sont efficaces ou même réalisables qu'à partir d'un seuil minimal d'opération (parking silo, coulées vertes, espaces publics, etc).</p> <p>Ainsi, afin de répondre aux enjeux portés par la présente procédure de modification, les surfaces minimales d'opération sont augmentées dans les plus grands secteurs 1AUc et 1AUd encore disponibles.</p> <p>De fait les secteurs concernés représentent des surfaces importantes, allant jusqu'à 14 ha (soit 14 fois le seuil minimal d'opération avant modification du PLU).</p> <p>Augmenter les surfaces minimales c'est aussi se prémunir d'opérations qui viendraient morceler ces secteurs, au risque de développer un caractère « insulaire » qui dénoterait dans l'environnement urbain.</p> <p>Des opérations plus vastes permettraient un meilleur traitement des interfaces avec les zones agricoles, les zones déjà bâties et le reste des zones à urbaniser. Mieux travailler ces limites évitera l'effet « patchwork urbain » que peut produire la juxtaposition d'opérations.</p>
En cas d'opération sur une partie d'un secteur, la poursuite harmonieuse de l'urbanisation du restant de secteur ne doit pas être compromise	<p>Cette précision est ajoutée au règlement afin de réaffirmer la nécessité de réflexion d'ensemble, à l'échelle du secteur, comme le développent les OAP.</p>
Obligation de présenter un système viaire bouclé avec le réseau existant	<p>Le règlement écrit est modifié pour imposer que chaque opération (ou chaque tranche) présente un système viaire bouclé avec le réseau existant. Il s'agit là d'interdire l'aménagement de quartiers en impasse, ou organisés sur une voirie en attente de l'opération suivante.</p> <p>En effet ces organisations viaires en impasses participent à l'effet « insulaire » que la modification du PLU cherche à éviter. De plus, elles laissent un sentiment d'inachevé difficilement compatible avec l'objectif d'aménagement cohérent à l'échelle du secteur d'OAP.</p>

<p>Chaque opération doit permettre un développement harmonieux du secteur concerné, notamment par une bonne articulation avec les zones limitrophes.</p>	<p>Cette précision est ajoutée au règlement afin de souligner l'importance de la bonne articulation des opérations futures avec le tissu urbain existant alentour.</p> <p>Dans certains secteurs 1AU, les densités urbaines attendues dans les OAP, en compatibilité avec les objectifs du SCoT, sont supérieures à celles des quartiers environnants. Aussi des différences de volumétries sont inévitables, et même souhaitables notamment pour prévenir l'effet de « nappe urbaine » indifférenciée.</p> <p>Cependant, cette densification doit rester maîtrisée et impose des efforts de conception pour aménager un cadre de vie qualitatif, et ce notamment au niveau des lignes de contact avec les zones urbaines limitrophes.</p>
--	--

PROJET

1.3.2. Dispositions modificatives

Extrait du règlement écrit AVANT la modification

CONDITIONS D'URBANISATION DE LA ZONE

1. Dans les secteurs 1AUa, 1AUc et 1AUd : l'urbanisation de chacun des secteurs ne peut être réalisée que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement, qui portent chacune sur une superficie minimale de 10 000 m².
En cas de reliquat inférieur à la surface minimale exigée, celui-ci pourra néanmoins être urbanisé à condition de couvrir intégralement les terrains restants, et de faire l'objet d'une opération d'un seul tenant.
2. Les secteurs 1AUb et 1AUe ainsi que le sous-secteur 1AUc1 devront faire l'objet d'une urbanisation d'un seul tenant.
3. Dans le secteur 1AUr, les constructions ne peuvent être réalisées qu'au fur et à mesure de la réalisation des réseaux.
4. Sauf dans les secteurs 1AUr, chaque opération doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.
5. La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.
6. Le terrain d'opération doit être contigu à l'espace bâti existant.
7. Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité.
8. L'aménagement et l'extension* des constructions existantes (dans la limite de 20 % de l'emprise au sol existant à la date d'approbation du présent PLU) ne sont pas soumis aux conditions d'urbanisation de la zone à condition qu'elles ne remettent pas en cause l'aménagement cohérent de la zone.
9. Les constructions et installations nécessaires à l'aménagement ou l'exploitation de voies* publiques et de réseaux d'intérêt général, ainsi que les opérations, constructions et installations inscrites en emplacements réservés ne sont pas soumises aux conditions d'urbanisation de la zone lorsqu'elles ne remettent pas en cause l'aménagement cohérent de la zone.

CONDITIONS D'URBANISATION DE LA ZONE

1. Dans les secteurs 1AUa, 1AUc et 1AUd : l'urbanisation de chacun des secteurs ne peut être réalisée que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement, qui portent chacune sur une superficie minimale indiquée dans le tableau suivant :

Secteur	Dénomination usuelle reprise dans les OAP	Superficie minimale
1AUa	Croix Blanche	10 000 m ²
1AUd	Route de Rouffach	20 000 m ²
1AUc	Rue des Aunes	10 000 m ²
1AUc	Biberacker Weg	20 000 m ²
1AUc	Rue Michelet	10 000 m ²
1AUc	Niklausbrunn Weg	20 000 m ²
1AUc	Silberrunz-Est	15 000 m ²
1AUc	Semm Nord	10 000 m ²

En cas de reliquat inférieur à la surface minimale exigée, celui-ci pourra néanmoins être urbanisé à condition de couvrir intégralement les terrains restants, et de faire l'objet d'une opération d'un seul tenant.

2. Les secteurs 1AUb et 1AUe ainsi que le sous-secteur 1AUc1 devront faire l'objet d'une urbanisation d'un seul tenant.
3. Dans le secteur 1AUr, les constructions ne peuvent être réalisées qu'au fur et à mesure de la réalisation des réseaux.
4. Sauf dans les secteurs 1AUr, chaque opération doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.
5. La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.
6. Chaque opération doit permettre un développement harmonieux du secteur concerné, notamment par une bonne articulation avec les zones urbaines limitrophes.
7. En cas d'opération sur une partie d'un secteur, la poursuite harmonieuse de l'urbanisation du restant de secteur ne doit pas être compromise.
8. En dehors des secteurs 1AUr, chaque opération (et chaque tranche opérationnelle dans le cas de secteurs nécessitant une urbanisation par phases successives) doit présenter un réseau viaire bouclé au réseau existant, sans voie de circulation en impasse.

En outre, au sein de la zone 1AU et dans le cas de secteurs d'aménagement riverains de zones à vocation d'urbanisation future (1AU et 2AU), zones agricoles ou naturelles, le principe d'organisation de la desserte ne doit pas compromettre l'ouverture et la perméabilité vers ces zones limitrophes.

9. Le terrain d'opération doit être contigu à l'espace bâti existant.
10. Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité.
11. L'aménagement et l'extension* des constructions existantes (dans la limite de 20 % de l'emprise au sol existant à la date d'approbation du présent PLU) ne sont pas soumis

aux conditions d'urbanisation de la zone à condition qu'elles ne remettent pas en cause l'aménagement cohérent de la zone.

12. Les constructions et installations nécessaires à l'aménagement ou l'exploitation de voies* publiques et de réseaux d'intérêt général, ainsi que les opérations, constructions et installations inscrites en emplacements réservés ne sont pas soumises aux conditions d'urbanisation de la zone lorsqu'elles ne remettent pas en cause l'aménagement cohérent de la zone.

PROJET

2. Encourager la pratique du vélo

La Ville de Colmar souhaite encourager la pratique du vélo, et ce pour tous les usages (déplacements domicile-travail, déplacements quotidiens, sport et loisir, etc.). Depuis de nombreuses années, la Ville porte des actions fortes en faveur de la pratique du vélo. Le PLU approuvé comprend déjà des dispositions règlementaires qui vont dans ce sens. La modification n°3 est l'occasion de les renforcer, mais aussi d'en introduire de nouvelles.

2.1. Augmentation des obligations de réalisation de stationnements vélo

2.1.1. Objet de la modification

Dans les zones UA, UB, UC, UD, UL, UY, 1AU et 1AUY, le règlement écrit du PLU approuvé impose déjà des normes minimales de stationnement pour les cycles.

Un des freins identifiés qui tend à limiter la pratique du vélo dans la ville est le manque de possibilité de stationnement dans les quartiers et opérations résidentielles.

En effet, les équipements publics sont de plus en plus pourvus en arceaux vélos, mais dans un grand nombre d'opérations résidentielles, les possibilités de stationnement peinent à suffire pour les résidents, ce qui limite de fait les possibilités des visiteurs qui recourent alors à la voiture.

Ainsi, augmenter les normes minimales de stationnement des cycles permettra de répondre à la fois aux besoins des résidents et aux besoins des visiteurs. Il s'agit ici d'encourager la pratique du vélo, mais aussi de limiter la circulation et le stationnement automobile dans les quartiers à vocation principalement résidentielle.

Par ailleurs, la rédaction du PLU est également complétée avec des dispositions adaptées au cas particulier des résidences seniors.

2.1.2. Dispositions modificatives

Dans le PLU approuvé, quelle que soit la zone concernée (UA, UB, UC, UD, UL, UY, 1AU et 1AUY), les normes minimales chiffrées de stationnement pour les cycles sont les mêmes pour les surfaces destinées au logement.

La présente modification procède ainsi à la même augmentation des normes dans l'ensemble des zones concernées.

Extrait du règlement écrit - Normes minimales AVANT la modification

Pour les surfaces destinées au logement :

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">- Par logement n'excédant pas 3 pièces, il devra être créé 1 place ou 1 m²- Par logement de 3 pièces ou plus, il devra être créé 2 places ou 2 m² |
|--|

Pour les surfaces destinées au logement :

- Pour chaque logement, il devra être créé 1 place ou 1 m² par pièce

Dans le cas des résidences séniors, les normes pourront être abaissées aux obligations minimales suivantes à condition que les aires de stationnement des cycles soient accessibles aux matériels de type vélos-taxis et tricycles :

- Pour chaque logement, il devra être créé 0,5 place ou 0,5 m² par logements.

PROJET

2.2. Faciliter l'accès aux locaux vélo

2.2.1. Objet de la modification

Pour favoriser la pratique du vélo, il est important pour l'utilisateur que le stationnement de son vélo soit facilement accessible et au plus proche de l'entrée de son immeuble.

2.2.2. Dispositions modificatives

Dans les zones UA, UB, UC, UD, et 1AU les articles sont modifiés comme suit 12 :

Extrait du règlement AVANT modification

STATIONNEMENT DES CYCLES

14. Des emplacements destinés au stationnement des cycles doivent être prévus, lors de la réalisation d'une nouvelle construction ou lors de la modification d'un immeuble existant (si création de nouveaux besoins). Ces emplacements doivent être réservés à cet usage et être aisément accessibles.

Extrait du règlement APRES modification

STATIONNEMENT DES CYCLES

14. Des emplacements destinés au stationnement des cycles doivent être prévus, lors de la réalisation d'une nouvelle construction ou lors de la modification d'un immeuble existant (si création de nouveaux besoins). Ces emplacements doivent être réservés à cet usage, être aisément accessibles **et être situés à proximité de l'entrée de la construction au niveau RDC (donc non enterrés).**

2.3. Règlementation des caractéristiques techniques des arceaux vélos

2.3.1. Objet de la modification

Selon un rapport de l'IFRESI-CNRS¹, en France 80 000 cyclistes renoncent tous les ans à la pratique du vélo suite à un vol.

Depuis plusieurs années, la Ville de Colmar lutte contre le vol de vélo sur l'espace public en mettant en place des arceaux vélos qui permettent de bien sécuriser les bicyclettes.

En revanche, tous les aménageurs n'ont pas encore opté pour des solutions matérielles aussi sécurisées que celles mises en œuvre par la Ville, et ce malgré les attendus du code de la construction et de l'habitation (confer article R113-11 et suivants).

Ainsi, le règlement du PLU est modifié afin de régler les caractéristiques techniques des dispositifs de stationnement des vélos. Il s'agit de lutter contre les vols et ainsi d'encourager la pratique du vélo.

2.3.2. Dispositions modificatives

Dans les zones UA, UB, UC, UD, UL, UY, 1AU et 1AUY les dispositions concernant les dispositifs de stationnement des vélos sont remplacés par une nouvelle à l'article 12 :

Extrait du règlement AVANT modification (ancienne rédaction)

Les places peuvent également correspondre à des arceaux ou tout autre dispositif assurant un stationnement sécurisé.

Extrait du règlement APRES modification (nouvelle rédaction)

En dehors des locaux vélos couverts, les dispositifs de stationnement des vélos devront être de type « U renversé », ancrés solidement au sol et répondant aux caractéristiques techniques détaillées dans l'annexe 2 du présent règlement : « Caractéristiques techniques des arceaux vélos ». Les arceaux devront être espacés d'au moins 1 mètre, afin de pouvoir accueillir deux vélos chacun ; dans ces conditions chaque arceau compte pour deux places. Sauf impossibilité technique, les modèles fondés dans le sol devront être privilégiés par rapport aux modèles vissés.

Dans les locaux vélos couverts, les dispositifs de stationnement des vélos respecteront les caractéristiques techniques décrites dans le code de la construction et de l'habitation.

De plus, une annexe 2 du règlement « Caractéristiques techniques des arceaux vélos » est créée. Elle détaille les caractéristiques techniques à respecter pour les dispositifs de stationnement extérieur des vélos.

¹ Le rapport complet est disponible sur le site internet de la Fédération française des Usagers de la Bicyclette.

3. Meublés de tourisme et PLU

3.1. Objet de la modification

Par arrêté en date du 14 mai 2019 Monsieur le préfet a autorisé la Ville de Colmar à mettre en œuvre la procédure d'autorisation préalable de changement d'usage pour les meublés de tourisme.

Ainsi, par délibération en date du 24 juin 2019, le Conseil Municipal a :

- Instauré la procédure d'autorisation préalable de changement d'usage ;
- Défini un règlement d'autorisation préalable de changement d'usage ;
- Mis en place une procédure d'enregistrement des meublés de tourisme.

De plus, par délibération en date du 31 janvier 2022, le Conseil Municipal a :

- modifié à compter du 1er février 2022 les conditions d'autorisation de changement d'usage des logements à des fins de meublés de tourisme ;
- approuvé un nouveau règlement de changement d'usage ;
- et décidé que le règlement s'applique à toutes les résidences secondaires affectées à du meublé de tourisme pour laquelle la demande de changement d'usage aura été formulée à compter du 1^{er} février 2022.

Ces dispositions s'appliquent sur l'ensemble du ban communal, et ce indépendamment de la réglementation du PLU. Néanmoins, afin d'apporter une meilleure information aux lecteurs qui viendraient consulter le dossier de PLU, la présente procédure de modification :

- annexe les délibérations et le règlement précités ;
- et ajoute un encart informatif à l'ensemble des zones du PLU afin de renvoyer à ses éléments.

3.2. Dispositions modificatives

Ainsi, sont placées dans les annexes du PLU :

- La délibération du 24 juin 2019, point n°44, instaurant de l'autorisation préalable de changement d'usage et fixant des conditions des autorisations temporaires (elle comprend un règlement).
- La délibération du 24 juin 2019, point n°45, mettant en place de la procédure d'enregistrement des meublés de tourisme.
- La délibération du 31 janvier 2022, point n°8, modifiant le règlement d'autorisation de de changement d'usage des logements en meubles de tourisme.
- Le règlement relatif aux autorisations de changement d'usage temporaire des locaux d'habitation à des fins de meublés de tourisme

De plus l'encart informatif suivant est ajouté après la description du caractère de chaque zone du PLU :

Extrait du règlement APRES modification

MEUBLES DE TOURISME

Avec l'autorisation du préfet, la Ville de Colmar a instauré la procédure d'autorisation préalable de changement d'usage pour les meublés de tourisme. Les délibérations et le règlement concernant cette procédure sont annexés au présent PLU. Une information complète sur les démarches et procédures à suivre est détaillée sur le site internet de la Ville (<https://www.colmar.fr>).

Encart informatif

4. Régularisation de l'annulation partielle de 2018

4.1. Objet de la modification

Par un jugement du 11 octobre 2018, le tribunal administratif a annulé partiellement la délibération du 27 mars 2017 par laquelle le conseil municipal de la commune de Colmar a approuvé le plan local d'urbanisme en tant qu'elle supprime l'espace boisé classé (EBC) n°7. Situé entre l'avenue Clémenceau et le Boulevard Saint-Pierre, cet EBC identifie et protège le cortège arboré longeant ponctuellement la Lauch sur des propriétés privées.

Par délibération du 19 novembre 2018, le Conseil Municipal prenait acte du jugement et confirmait le maintien de l'espace boisé n°7 du POS dans le PLU.

Or, il ressort d'un arrêt du Conseil d'État du 16 juillet 2021 que *« lorsque l'exécution d'une décision juridictionnelle prononçant l'annulation partielle d'un plan local d'urbanisme implique nécessairement qu'une commune modifie le règlement de son plan local d'urbanisme dans un sens déterminé, il appartient à la commune de faire application, selon la nature et l'importance de la modification requise, de l'une de ces procédures, en se fondant le cas échéant, dans le respect de l'autorité de la chose jugée, sur certains actes de procédure accomplis pour l'adoption des dispositions censurées par le juge. »*

Dès lors, il apparaît que la délibération prise par le Conseil Municipal le 19 novembre 2018 n'est pas suffisante. Afin d'exécuter la décision d'annulation partielle, il est nécessaire de recourir à une procédure adaptée.

La présente procédure de modification est adaptée à l'inscription d'un espace boisé classé.

4.2. Dispositions modificatives

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

Plan de situation



5. Série de modifications réglementaires mineures

La présente procédure de modification n°3 du PLU est l'occasion de traiter tout un volet de questions réglementaires qui se sont posées depuis l'entrée en vigueur du PLU. Ces points ont été soulevés par le service instructeur ou les différents services de la ville.

5.1. Conditions d'implantation sur limite(s) séparative(s) en zone UC et UD

5.1.1. Objet de la modification

Ce point concerne la clarification de la rédaction retenue pour décrire certaines modalités d'implantations de constructions sur limite(s) séparative(s) en zones UC et UD.

Plusieurs conditions sont à respecter, notamment pour les constructions de moins de 3,5 m de hauteur. Cependant la rédaction retenue dans le PLU approuvé place un « ou » entre certaines conditions, au lieu d'un « et ». Or il s'agit bien de conditions cumulatives concernant la longueur possible d'implantation sur les limites séparatives.

La présente modification consiste ainsi à remplacer les deux « ou » par deux « et ».

5.1.2. Dispositions modificatives

5.1.2.1. En zone UC

Le point 4 de l'article UC 7 est modifié comme suit :

Extrait du règlement AVANT modification

4. Les constructions ou parties de construction n'excédant pas 3.50 mètres de hauteur* peuvent être implantés soit sur la limite séparative*, soit à une distance au moins égale à 3 mètres. Toutefois, la longueur sur limite séparative* ne peut excéder 10 mètres sur une limite ou 17 mètres mesurés sur toutes les limites séparatives.

Extrait du règlement APRES modification

4. Les constructions ou parties de construction n'excédant pas 3.50 mètres de hauteur* peuvent être implantés soit sur la limite séparative*, soit à une distance au moins égale à 3 mètres. Toutefois, la longueur sur limite séparative* ne peut excéder 10 mètres sur une limite **et** 17 mètres mesurés sur toutes les limites séparatives.

5.1.2.2. En zone UD

Le point 6 de l'article UD 7 est modifié comme suit :

Extrait du règlement AVANT modification

6. Les constructions ou parties de construction n'excédant pas 3.50 mètres de hauteur* peuvent être implantées soit sur la limite séparative*, soit à une distance au moins égale à 3 mètres. Toutefois, la longueur sur limite séparative* ne peut excéder 7 mètres sur une limite ou 17 mètres mesurés sur toutes les limites séparatives.

Extrait du règlement APRES modification

6. Les constructions ou parties de construction n'excédant pas 3.50 mètres de hauteur* peuvent être implantées soit sur la limite séparative*, soit à une distance au moins égale à 3 mètres. Toutefois, la longueur sur limite séparative* ne peut excéder 7 mètres sur une limite **et** 17 mètres mesurés sur toutes les limites séparatives.

PROJET

5.2. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques en zone UY

5.2.1. Marges de recul

5.2.1.1. Objet de la modification

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

Le règlement graphique y prévoit dans certaines portions de rue des marges de recul graphiques à respecter. Aussi la réglementation écrite édicte plusieurs dispositions à l'article 6 afin de réglementer l'ensemble des cas de figures possibles.

Toutefois, il apparaît que l'utilisation du terme « alignement » dans l'alinéa concernant les marges de recul graphiques nuit à la bonne compréhension de la règle.

La présente modification consiste ainsi à reformuler la rédaction de ces dispositions afin de lever toute ambiguïté.

5.2.1.2. Dispositions modificatives

Le point 3 de l'article UY 6 est modifié comme suit :

Extrait du règlement AVANT modification

3. Les constructions doivent être implantées :
- soit en retrait de 4 mètres au moins de l'alignement* des voies* ;
 - soit à l'alignement* ou en retrait des marges de recul inscrites au plan de règlement.

Extrait du règlement APRES modification

3. Les constructions doivent être implantées :
- en présence d'une marge de recul inscrite au règlement graphique : soit sur la marge de recul, soit en retrait de cette marge ;
 - en l'absence de marge de recul inscrite au règlement graphique : en retrait de 4 mètres au moins de l'alignement* des voies*.

5.3. Dispositions spécifiques aux logements en secteur UYd

Le secteur UYd identifie des tissus urbains mixtes qui comprennent des activités économiques et de l'habitat.

Les modifications suivantes visent à reprendre certaines dispositions imputables aux logements dans les zones urbaines et à urbaniser mixtes et à les introduire dans le secteur UYd. Il s'agit ici de veiller au bon fonctionnement de la mixité urbaine et à la bonne implantation des logements dans le secteur en prévoyant certains aménagements nécessaires aux futurs habitants (collecte des déchets, aires de jeux et espaces plantes).

Ces modifications apparaissent nécessaires pour assurer un bon cadre de vie dans un contexte de mixité urbaine.

5.3.1. Collecte sélective des déchets

5.3.1.1. Objet de la modification

Les zones UA, UB, UC, UD et 1AU comprennent des dispositions spécifiques concernant la collecte sélective des déchets pour toute opération de 20 logements ou plus.

La présente modification reprend ces dispositions et les introduit en UYd.

5.3.1.2. Dispositions modificatives

L'article 11 de la zone UY est complété ainsi :

Extrait du règlement APRES modification

COLLECTE SELECTIVE DES DECHETS – EN UYD UNIQUEMENT :

8. Sauf impossibilité technique, l'installation et l'enfouissement d'un dispositif de collecte sélective des déchets (ordures ménagères, verre usagé, vieux papiers, bouteilles plastiques) est obligatoire pour tout projet de construction de 20 logements ou plus.

5.3.2. L'aménagement d'aires de jeux

5.3.2.1. Objet de la modification

Les zones UA, UB, UC, UD et 1AU comprennent des dispositions spécifiques concernant l'aménagement d'aires de jeux pour toute opération de 20 logements ou plus.

La présente modification reprend ces dispositions et les introduit en UYd.

5.3.2.2. Dispositions modificatives

L'article 13 de la zone UY est complété ainsi :

Extrait du règlement APRES modification

6. En secteur UYd : L'aménagement d'une aire de jeux respectant les normes en vigueur est obligatoire pour tout projet de construction de 20 logements ou plus.

5.3.3. La part d'espaces plantés

5.3.3.1. Objet de la modification

La part minimale d'espaces plantés est fixée à 30% en zone UB, UC et UD.

La présente modification reprend cette disposition et l'introduit pour les unités foncières qui comprennent un ou plusieurs logement(s) en secteur UYd2.

5.3.3.2. Dispositions modificatives

Le point 1 de l'article 13 de la zone UY est modifié comme suit :

Extrait du règlement AVANT modification

1. Au-moins 10 % de la superficie de l'unité foncière* devront recevoir des plantations, dont un arbre de haute ou moyenne tige pour 1 000 m² de surface du terrain. Cette part est portée à 25 % dans le secteur UYd1.

Extrait du règlement APRES modification

1. Au-moins 10 % de la superficie de l'unité foncière* devront recevoir des plantations, dont un arbre de haute ou moyenne tige pour 1 000 m² de surface du terrain :
 - Cette part est portée à 25 % dans le secteur UYd1.
 - Par ailleurs, cette part est portée à 30 % dans les unités foncières du secteur UYd2 qui comprennent un ou plusieurs logement(s).

5.4. Hauteur maximale des constructions existantes en zones AM et AV

La zone A correspond à des secteurs délimités en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend :

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

5.4.1. Objet de la modification

Dans les zones AM et AV, la hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m. Or il apparaît que certaines constructions existantes non-liées à une exploitation agricole dépassent cette hauteur.

La présente modification vise ainsi à reprendre les dispositions déjà applicables dans le reste de la zone A afin d'encadrer la hauteur des éventuelles extensions de ces constructions existantes en AM et AV qui dépasseraient 12 m.

5.4.2. Dispositions modificatives

Le point 4 de l'article 10 de la zone A est complété comme suit :

Extrait du règlement AVANT modification

DANS TOUTE LA ZONE, A L'EXCEPTION DES SECTEURS AM, ET AV

2. La hauteur* maximale des extensions* des constructions d'habitation est limitée à la hauteur* de la construction d'origine.
3. La hauteur* maximale des petites constructions* autorisées à l'alinéa 3 de l'article 2 de la présente zone est fixée à 3.50 mètres.

DANS LES SECTEURS AM ET AV

4. La hauteur* maximale des constructions est fixée à 12 mètres.

Extrait du règlement APRES modification

DANS TOUTE LA ZONE, A L'EXCEPTION DES SECTEURS AM, ET AV

2. La hauteur* maximale des extensions* des constructions d'habitation est limitée à la hauteur* de la construction d'origine.
3. La hauteur* maximale des petites constructions* autorisées à l'alinéa 3 de l'article 2 de la présente zone est fixée à 3.50 mètres.

DANS LES SECTEURS AM ET AV

4. La hauteur* maximale des constructions est fixée à 12 mètres.
5. La hauteur* maximale des extensions* des constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU et non-liées à une exploitation agricole est limitée à la hauteur* de la construction d'origine.

5.5. Implantation de serres en 1AUY et UYs

5.5.1. Objet de la modification

Les secteurs UYs accueillent d'une part l'Institut National de Recherche pour l'Agriculture, l'Alimentation et l'Environnement (INRAE Grand-Est), et d'autre part l'entreprise Graines Voltz (distributeur de semences)

La possibilité de réaliser des serres est indispensable au bon fonctionnement de ces établissements. Pourtant le secteur UYs, ainsi que le secteur 1AUY attenant à l'INRAE, interdisent l'implantation de nouvelles serres.

La présente modification vise à autoriser les serres liées à ces établissements dans les secteurs en question, afin d'assurer le bon développement de leurs activités.

5.5.2. Dispositions modificatives

5.5.2.1. En zone UYs

Extrait du règlement AVANT modification

Article 1 - UY - Occupations et utilisations du sol interdites

DANS TOUT LA ZONE UY

1. Les constructions à destination* agricole, sauf dans le secteur UYv où elles demeurent autorisées ;

Extraits du règlement APRES modification

Article 1 - UY - Occupations et utilisations du sol interdites

DANS TOUT LA ZONE UY

1. Les constructions à destination* agricole, sauf :
 - dans le secteur UYv où elles demeurent autorisées ;
 - les constructions conformes aux conditions décrites à l'article UY 2 point 9.

[...]

Article 2 - UY - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

[...]

DANS LE SECTEUR UYS :

9. Les constructions et installations agricoles à usage de serres sont admises à condition d'être liées à une activité d'un établissement existant dans le secteur.

5.5.2.2. En zone 1AUY

Extrait du règlement AVANT modification

Article 1 - 1AUY - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les constructions et installations agricoles ;

[...]

Extraits du règlement APRES modification

Article 1 - 1AUY - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les constructions et installations agricoles, **sauf celles conformes aux conditions décrites à l'article 1AUY 2 point 7 ;**

[...]

Article 2 - 1AUY - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

[...]

CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION

5. Les constructions à destination* d'habitation aux conditions cumulatives suivantes :

- qu'elles soient nécessaires aux personnels, dont la présence permanente sur place est directement liée et indispensable à une activité implantée dans la zone ;
- qu'elles fassent partie intégrante du volume* de la construction économique, sauf en cas d'incompatibilité avec des raisons de sécurité ;
- que leur surface de plancher n'excède pas 100 m²;

6. Les affouillements et exhaussements* du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises ou à des fouilles archéologiques.

7. Les constructions et installations agricoles à usage de serres sont admises à condition d'être liées à une activité en lien avec un établissement existant dans le secteur UYs attenant.

5.6. Cité de la Soie-Prunier – réglementation des menuiseries extérieures

5.6.1. Objet de la modification

Dans le PLU approuvé, une redondance s'est glissée dans la réglementation des menuiseries extérieures de la cité ouvrière de la Soie-Prunier qui apparaît deux fois.

La présente modification corrige cette incohérence.

5.6.2. Dispositions modificatives

L'article 11 de la zone UD est modifié comme suit

Extrait du règlement AVANT modification

Menuiseries

Règles applicables aux volumes* historiques des constructions principales historiques

- Dans la Cité des Vosges et dans la Cité Rue d'Arras : Le modèle de menuiserie est à préserver (ou à remplacer par un modèle reprenant le dessin historique). La cohérence sera à rechercher sur l'ensemble urbain.
- Dans la Cité de la Fecht : Le modèle de menuiserie est à préserver (ou à remplacer par un modèle reprenant le dessin historique). La cohérence sera à rechercher sur l'ensemble urbain.
- Dans la Cité de la Soie-Prunier secteur A et secteurs B : Le modèle de menuiserie est à préserver (ou à remplacer par un modèle reprenant le dessin historique). La cohérence sera à rechercher sur l'ensemble urbain.
- Dans la Cité de la Soie-Prunier secteurs B : non réglementé.
- Dans la Cité Rue Ampère/Rue Billing : Non réglementé.

Extrait du règlement APRES modification

Menuiseries

Règles applicables aux volumes* historiques des constructions principales historiques

- Dans la Cité des Vosges et dans la Cité Rue d'Arras : Le modèle de menuiserie est à préserver (ou à remplacer par un modèle reprenant le dessin historique). La cohérence sera à rechercher sur l'ensemble urbain.
- Dans la Cité de la Fecht : Le modèle de menuiserie est à préserver (ou à remplacer par un modèle reprenant le dessin historique). La cohérence sera à rechercher sur l'ensemble urbain.
- Dans la Cité de la Soie-Prunier secteur A et secteurs B : Le modèle de menuiserie est à préserver (ou à remplacer par un modèle reprenant le dessin historique). La cohérence sera à rechercher sur l'ensemble urbain.
- ~~– Dans la Cité de la Soie-Prunier secteurs B : non réglementé.~~
- Dans la Cité Rue Ampère/Rue Billing : Non réglementé.

5.7. Constructions par rapport aux limites séparatives en zone UA

5.7.1. Objet de la modification

Un mot superflu (« pente ») s'est glissé dans la rédaction de l'article UA 7.10. La présente modification est l'occasion de le retirer.

5.7.2. Dispositions modificatives

Le point 10 de l'article UA 7 est corrigé comme suit :

Extrait du règlement AVANT modification

10. Par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle, les constructions doivent être isolées des limites séparatives de telle sorte que la distance d'isolement (L) de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche soit au-moins égale à la moitié de la hauteur* de la construction (H) sans pouvoir être pente inférieure à 4 mètres. Toutefois, lorsque la parcelle a une profondeur décomptée depuis l'alignement* inférieure ou égale à 15 mètres, les constructions doivent être isolées des limites séparatives de fond de parcelle de telle sorte que la distance d'isolement (L) de tout point de la construction au point de la limite parcellaire de fond de parcelle qui en est le plus proche soit au-moins égale à 2 mètres.

Extrait du règlement APRES modification

10. Par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle, les constructions doivent être isolées des limites séparatives de telle sorte que la distance d'isolement (L) de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche soit au-moins égale à la moitié de la hauteur* de la construction (H) sans pouvoir être ~~pente~~ inférieure à 4 mètres. Toutefois, lorsque la parcelle a une profondeur décomptée depuis l'alignement* inférieure ou égale à 15 mètres, les constructions doivent être isolées des limites séparatives de fond de parcelle de telle sorte que la distance d'isolement (L) de tout point de la construction au point de la limite parcellaire de fond de parcelle qui en est le plus proche soit au-moins égale à 2 mètres.

5.8. Création d'espaces de stationnement en zone UE

5.8.1. Objet de la modification

En l'application de l'article L151-33 du Code de l'urbanisme, les articles 12 des zones UA, UB, UC, UD rappellent les normes applicables en cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'aires de stationnement imposé par les normes du PLU.

Par parallélisme, la présente modification ajoute ces dispositions à la zone UE, qui est principalement destinée à l'implantation de bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

5.8.2. Dispositions modificatives

L'article 12 de la zone UE est complétée comme suit :

Extrait du règlement AVANT modification

Article 12 - UE - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

1. Des aires de stationnement pour les véhicules automobiles et pour les cycles, correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies* et emprises publiques.

Extrait du règlement APRES modification

Article 12 - UE - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

1. Des aires de stationnement pour les véhicules automobiles et pour les cycles, correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies* et emprises publiques.
2. En cas d'impossibilité architecturale, urbanistique ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'aires de stationnement nécessaires, le pétitionnaire est tenu quitte de ces obligations :
 - soit en aménageant ou en faisant aménager, ou en acquérant dans un rayon n'excédant pas 300 mètres du terrain de l'opération les aires de stationnement qui lui font défaut.
 - soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, ou de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

5.9. Implantation par rapport aux limites séparatives en zones 1AUY, 2AU et 2AUY

5.9.1. Objet de la modification

L'article 7 régleme les implantations des constructions par rapport aux limites séparatives. Dans la plupart des zones, l'implantation est mesurée en tout point de la construction. Sauf dans les zones 1AUY, 2AU et 2AUY qui proposent une autre rédaction.

La présente modification est l'occasion d'uniformiser la réglementation des modalités de mesure de cet article.

5.9.2. Dispositions modificatives

Le point 1 des articles 7 des zones 1AUY, 2AU et 2AUY est modifié comme suit :

Extrait du règlement AVANT modification

1. L'implantation est mesurée par rapport à tout point du nu de la façade*.

Extrait du règlement APRES modification

1. L'implantation est mesurée en tout point de la construction.

5.10. Stationnement des cycles en secteur UDh

5.10.1. Objet de la modification

La réglementation retenue dans le PLU approuvé dispense le secteur UDh (cités ouvrières) de réalisation de stationnement pour les cycles.

Afin d'harmoniser la réglementation sur l'ensemble de la zone UD, la présente modification vise à encourager l'usage du vélo et vient donc imposer des normes de stationnements en UDh à l'instar de l'ensemble des zones urbaines.

5.10.2. Dispositions modificatives

Le point 16 de l'article UD 12 est modifié comme suit :

Extrait du règlement AVANT modification

DANS LE SECTEUR UDH

16. Il est fait application des alinéas 1 et 2 du présent article.

Extrait du règlement APRES modification

DANS LE SECTEUR UDH

16. Il est fait application des alinéas 1 et 2 du présent article **et des dispositions concernant le stationnement des cycles (alinéas 9 à 16).**

5.11. Changement de zonage pour l'école Serpentine

5.11.1. Objet de la modification

Actuellement le site de l'école élémentaire Serpentine est classé dans deux zones urbaines : les bâtiments scolaires en UC et le logement de fonction attenant en UCa.

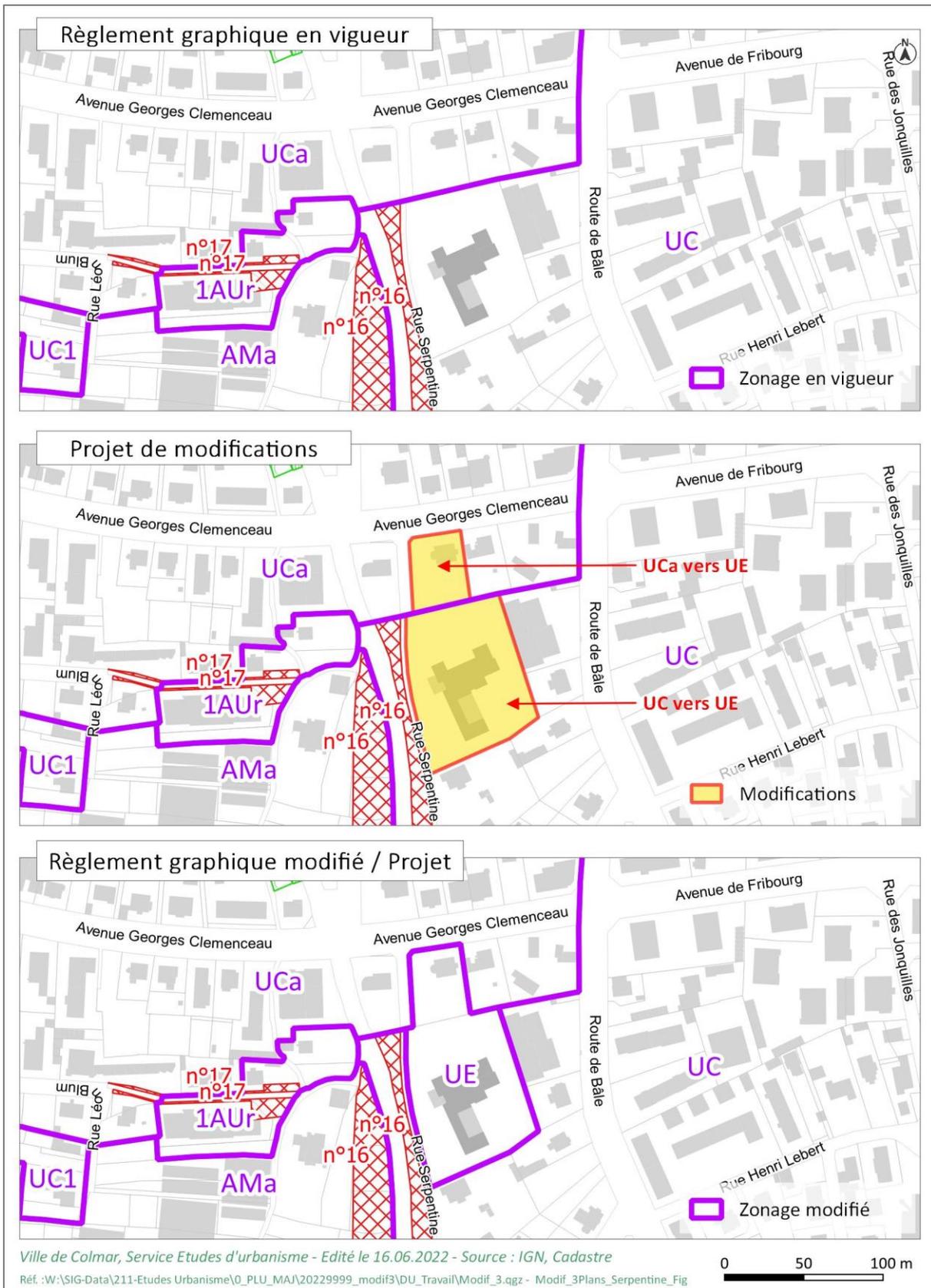
La présente modification est l'occasion de classer l'ensemble de ce site au sein de la zone UE, spécifiquement dévolue à l'accueil d'équipements publics.

Ce reclassement permettra de mieux répondre aux besoins de l'école, en harmonisant un zonage unique sur l'ensemble de l'unité foncière.

5.11.2. Dispositions modificatives

Les extraits de la page suivante illustrent le changement de zonage effectué :

PROJET



5.11.3. Tableau des surfaces mis à jour

Les surfaces inscrites suite à l'approbation du PLU le 27 mars 2017, à la modification n°1 du 24 septembre 2018 et à la modification n°2 du 31 janvier 2022 ont été corrigées.

Dans le PLU, la surface des Espaces Boisés Classés est de 269.77 ha. Cette surface n'est pas modifiée par la présente procédure.

Les modifications de surfaces, liées à la présente procédure de modification n°3, apparaissent en rouge dans le tableau suivant :

Dénomination des zones	Superficie au PLU le 27 mars 2017 (en ha)	Superficie au PLU modifié n°1 le 24 septembre 2018 (en ha)	Superficie au PLU modifié n° 2 le 11 février 2022 (en ha)	Superficie au projet de PLU – modification n° 3 (en ha)
ZONES URBAINES				
UA	154.65	155.26	155.26	155.26
UAa	1.56	1.56	1.56	1.56
UBa	73.64	73.64	73.64	73.64
UBb	33.08	33.08	33.08	33.08
UBc	13.82	13.82	12.50	12.50
UC	306.15	308.07	307.49	306.83
UCa	83.53	82.92	82.92	82.76
UC1	1.87	1.87	1.87	1.87
UCh	4.98	4.98	4.98	4.98
UDa	246.93	246.03	246.73	246.73
UDa1	12.51	12.51	12.51	12.51
UDb	8.01	8.01	8.01	8.01
UDh	27.38	27.38	27.38	27.38
UE	187.41	187.11	188.31	189.13
UEa	2.41	2.41	2.41	2.41
UL	37.56	37.56	37.56	37.56
UYa	61.90	61.90	61.90	61.90
UYb	85.33	85.33	85.33	85.33
UYc	17.33	17.33	17.33	17.33
UYd1	3.36	3.36	3.36	3.36
UYd2	11.78	11.78	11.78	11.78
UYe1	226.71	226.71	226.71	226.71
UYe2	41.64	41.64	41.64	41.64
UYf1	6.14	6.14	6.14	6.14
UYf2	33.41	33.41	33.41	33.41
UYg	12.47	14.22	14.22	14.22
UYp	2.73	2.73	2.73	2.73
UYs	132.40	129.93	129.93	129.93
UYv	19.75	19.75	19.75	19.75
Total	1 850.44	1 850.44	1 850.44	1 850.44

Dénomination des zones	Superficie au PLU le 27 mars 2017 (en ha)	Superficie au PLU modifié n°1 le 24 septembre 2018 (en ha)	Superficie au PLU modifié n° 2 le 11 février 2022 (en ha)	Superficie au projet de PLU – modification n° 3 (en ha)
ZONES À URBANISER				
1AUa	4.61	4.61	4.61	4.61
1AUb	1.95	1.95	1.95	1.95
1AUc (y compris 1AUc1)	43.53	43.53	43.53	43.53
1AUd	16.88	16.88	16.88	16.88
1AUe	1.25	1.25	1.25	1.25
1AUr	3.51	3.51	3.51	3.51
1AUy	1.92	1.92	1.92	1.92
2AU	53.14	53.14	53.14	53.14
2AUYa	58.81	58.81	58.81	58.81
2AUyb	13.65	13.65	13.65	13.65
Total	199.25	199.25	199.25	199.25
ZONES AGRICOLES				
A	1 091.41	1 091.41	1 091.41	1 091.41
AMa	93.19	94.04	94.04	94.04
AMb	23.65	23.85	23.85	23.85
AMc	0.35	0	0	0
AV	23.69	23.69	23.69	23.69
Total	1 232.29	1 232.99	1 232.99	1 232.99
ZONES NATURELLES ET FORESTIERES				
N	3 302.47	3 301.77	3 301.77	3 301.77
NC	2.50	2.50	2.50	2.50
NE	11.26	11.26	11.26	11.26
NJ	15.47	15.47	15.47	15.47
NO	0.83	0.83	0.83	0.83
NR	0.96	0.96	0.96	0.96
Total	3 333.49	3 332.79	3 332.79	3 332.79
Site Patrimonial Remarquable (anciennement Secteur Sauvegardé)	38.18	38.18	38.18	38.18
GENERAL	6 653.66	6 653.66	6 653.66	6 653.66

5.12. Implantations des constructions rapport au cours d'eau et aux fossés en zones Agricoles et Naturelles

5.12.1. Objet de la modification

Les articles 7 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) des zones agricoles (A) et naturelles (N) prévoient des reculs d'implantations des constructions particuliers par rapport aux cours d'eau et aux fossés, afin de proscrire toute urbanisation à proximité immédiate des berges.

Ces dispositions sont absentes des articles 6 (implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques).

La présente modification vise à harmoniser les règles d'implantations en introduisant les dispositions des articles 7 dans les articles 6.

De plus, il est précisé dans l'ensemble des zones A et N que les reculs s'apprécient par rapport au point haut des berges des cours d'eau et fossés.

5.12.2. Dispositions modificatives

Les articles 7 des zones A et N sont précisés comme suit :

Extrait du règlement AVANT modification – articles 7

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX COURS D'EAU

3. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction aux berges des cours d'eau ne peut être inférieure à 30 mètres.
4. Cette disposition peut ne pas être appliquée pour les constructions travaux ou ouvrages constituant des équipements publics ou d'intérêt collectif liés à la présence des cours d'eau.

DISPOSITION APPLICABLE AUX FOSSES

5. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au fossé qui en est le plus rapproché ne peut être inférieure 5 mètres.

Extrait du règlement APRÈS modification – articles 7

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX COURS D'EAU

3. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point haut des berges des cours d'eau ne peut être inférieure à 30 mètres.
4. Cette disposition peut ne pas être appliquée pour les constructions travaux ou ouvrages constituant des équipements publics ou d'intérêt collectif liés à la présence des cours d'eau.

DISPOSITION APPLICABLE AUX FOSSES

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au fossé qui en est le plus rapproché ne peut être inférieure 5 mètres **par rapport au point haut des berges.**

Les articles 6 des zones A et N sont complétées comme suit :

Extrait du règlement APRES modification – articles 6

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX COURS D'EAU

3. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point haut des berges des cours d'eau ne peut être inférieure à 30 mètres.
4. Cette disposition peut ne pas être appliquée pour les constructions travaux ou ouvrages constituant des équipements publics ou d'intérêt collectif liés à la présence des cours d'eau.

DISPOSITION APPLICABLE AUX FOSSES

5. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au fossé qui en est le plus rapproché ne peut être inférieure 5 mètres par rapport au point haut des berges.

PROJET

5.13. Précision du point de référence pour les règles d'implantation par rapport aux cours d'eau et fossés

5.13.1. Objet de la modification

Dans l'ensemble du règlement du PLU, différentes dispositions régissent l'implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et fossés. Des reculs métriques sont imposés par rapport aux berges.

De façon générale, la présente modification vient préciser ce point de référence en indiquant que la mesure doit partir du « haut » des berges.

5.13.2. Dispositions modificatives

Les modifications suivantes sont introduites à chaque occurrence du mot « berges » dans les articles d'implantation des constructions :

Extraits du règlement AVANT modification

5. Dispositions applicables aux cours d'eau :
- La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction aux berges des cours d'eau ne peut être inférieure à [X] mètres.

[..]

6. Disposition applicable aux fossés :
- La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction à la berge du fossé qui en est le plus rapproché ne peut être inférieure à [X] mètres.

Extraits du règlement AVANT modification

5. Dispositions applicables aux cours d'eau :
- La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction **au point haut des** berges des cours d'eau ne peut être inférieure à [X] mètres.

[..]

6. Disposition applicable aux fossés :
- La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction **au point haut des berges** du fossé qui en est le plus rapproché ne peut être inférieure à [X] mètres.

5.14. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en zone 1AU

5.14.1. Objet de la modification

L'alinéa 3 de l'article 1AU 7 prévoit des dispositions spécifiques aux parcelles limitrophes des zones urbaines.

Selon la rédaction retenue dans le PLU approuvé, le secteur 1AUr est exclu de cette disposition.

Pourtant, certains secteurs 1AUr sont également limitrophes de zones urbaines.

Ainsi, la présente modification revoit la rédaction de cet article afin d'appliquer également ces dispositions au secteur 1AUr.

5.14.2. Dispositions modificatives

L'article 7 de la zone 1AU est modifié comme suit :

Extrait du règlement AVANT modification

1. L'implantation est mesurée en tout point de la construction.
2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot.
3. Dans les secteurs 1AUa, 1AUb, 1AUc, et 1AUe : À moins que les constructions à édifier ne jouxtent la limite parcellaire, les constructions doivent être isolées des limites séparatives de telle sorte que la distance d'isolement (L) de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche soit au-moins égale à la moitié de la hauteur* de la construction (H) sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

Dès lors que le projet jouxte une zone urbaine UA, UB, UC, UD, UE, UL, UY, ce sont les dispositions de l'alinéa 4 ci-dessous qui s'appliquent pour les limites parcellaires touchant directement les limites de ces zones urbaines.

4. Dans le secteur 1AUr : À moins que les constructions à édifier ne jouxtent la limite parcellaire, les constructions doivent être isolées des limites séparatives de telle sorte que la distance d'isolement (L) de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche soit au-moins égale à la moitié de la hauteur* de la construction (H) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

1. L'implantation est mesurée en tout point de la construction.
2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot.
3. Dans les secteurs 1AUa, 1AUb, 1AUc, et 1AUe : À moins que les constructions à édifier ne jouxtent la limite parcellaire, les constructions doivent être isolées des limites séparatives de telle sorte que la distance d'isolement (L) de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche soit au-moins égale à la moitié de la hauteur* de la construction (H) sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

~~Dès lors que le projet jouxte une zone urbaine UA, UB, UC, UD, UE, UL, UY, ce sont les dispositions de l'alinéa 4 ci-dessous qui s'appliquent pour les limites parcellaires touchant directement les limites de ces zones urbaines.~~

4. Dans le secteur 1AUr : À moins que les constructions à édifier ne jouxtent la limite parcellaire, les constructions doivent être isolées des limites séparatives de telle sorte que la distance d'isolement (L) de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche soit au-moins égale à la moitié de la hauteur* de la construction (H) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
5. Dès lors que le projet jouxte une zone urbaine UA, UB, UC, UD, UE, UL, UY, pour les limites parcellaires touchant directement les limites de ces zones urbaines : les constructions doivent être isolées des limites séparatives de telle sorte que la distance d'isolement (L) de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche soit au-moins égale à la moitié de la hauteur* de la construction (H) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

5.15. Dérogation pour les ouvrages nécessaires aux réseaux en zone 1AU

5.15.1. Objet de la modification

L'article 6 de la zone 1AU prévoit des dispositions dérogatoires pour les constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics.

Suite à l'instruction de plusieurs projets, il apparaît que ces dérogations ne correspondent pas totalement aux besoins des opérateurs.

La présente modification est l'occasion de revoir ces dérogations en appliquant une règle qualitative plus adaptée aux différents cas de figure.

5.15.2. Dispositions modificatives

L'article 6 de la zone 1AU est modifié comme suit :

Extrait du règlement AVANT modification

DANS TOUTE LA ZONE, CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS :

[...]

- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, qui pourront s'implanter à l'alignement* ou à une distance au-moins égale à 0.50 mètre de l'alignement*.

Extrait du règlement APRES modification

DANS TOUTE LA ZONE, CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS :

[...]

- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, qui pourront s'implanter à l'alignement* ou **en recul**.

5.16. Infiltration des eaux pluviales

5.16.1. Objet de la modification

Dans l'intégralité des zones du PLU (sauf en 2AU et 2AUY), les articles 4 indiquent que les eaux de pluie ne peuvent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales. Or, il n'y a pas de réseau d'eaux pluviales séparatif à Colmar.

La présente modification est l'occasion de corriger cette imprécision et d'orienter les pétitionnaires vers le service gestionnaire de l'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales pour la commune.

5.16.2. Dispositions modificatives

Les articles 4 de l'ensemble des zones du PLU (sauf en 2AU et 2AUY) sont modifiés comme suit :

Extrait du règlement AVANT modification

6. Les eaux pluviales des toitures, les eaux pluviales des voiries et des parkings privés, ne peuvent être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Extrait du règlement APRES modification

6. Les eaux pluviales des toitures, les eaux pluviales des voiries et des parkings privés, **doivent être gérées conformément au règlement du service de l'assainissement de Colmar Agglomération.**

5.17. Dépassement des règles du PLU pour l'isolation par l'extérieur ou pour une protection contre le rayonnement solaire

5.17.1. Objet de la modification

La loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte (TECV) introduit un dépassement qui peut être autorisé dans la limite de 30 cm par rapport aux règles du plan local d'urbanisme (PLU) pour permettre la mise en œuvre d'une protection contre le rayonnement solaire, d'une isolation thermique en façade des constructions ou d'une surélévation des toitures.

La Ville de Colmar souhaite aller au-delà et élargir cette possibilité de dépassement dérogatoire à l'ensemble des constructions existantes, y compris en cas de non-conformité avec les règles d'implantation.

Cette précision, permettra d'autoriser des travaux d'adaptation climatique pour des constructions existantes qui ne respecteraient pas les règles d'implantations actuelles du PLU.

Malgré les nouvelles dispositions introduites dans le cadre de la présente modification, on rappellera que dans les différents secteurs où les travaux sont soumis à avis de l'architecte des bâtiments de France, l'isolation par l'extérieur peut être interdite ou soumise à conditions. De plus, la délibération du 27 mars 2017 crée des secteurs patrimoniaux dans lesquels l'isolation par l'extérieur est proscrite.

5.17.2. Dispositions modificatives

Les dispositions générales du PLU sont complétées comme suit :

Extrait du règlement APRES modification

Article 4 - Dérogations aux règles du PLU pour l'isolation par l'extérieur ou pour une protection contre le rayonnement solaire

Isolation des façades par l'extérieur pour les constructions existantes :

La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 cm par rapport au bâti existant nonobstant les règles du PLU.

Dans ce cas, l'emprise au sol de la construction résultant de ce dépassement pourra être supérieure à l'emprise au sol autorisée par le règlement du PLU.

Dispositif de protection contre le rayonnement solaire pour toutes les constructions :

La mise en œuvre d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire est autorisée sur les façades des constructions nouvelles et existantes dans la limite d'un dépassement de 30 cm par rapport au bâti nonobstant les règles du PLU.

Dans ce cas, l'emprise au sol de la construction résultant de ce dépassement pourra être supérieure à l'emprise au sol autorisée par le règlement du PLU.

Isolation par surélévation des toitures des constructions existantes :

La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport au bâti existant nonobstant les règles du PLU.

Dans tous les cas :

La surépaisseur ou la surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant.

PROJET

5.18. Dépassement des règles du PLU pour la mise en place de structures de végétalisation

5.18.1. Objet de la modification

Par analogie avec le point précédent, et pour encourager la végétalisation du bâti et ainsi mieux adapter la ville au changement climatique, la présente modification introduit un dépassement qui peut être autorisé dans la limite de 30 cm par rapport aux règles du plan local d'urbanisme (PLU) pour permettre la mise en œuvre de structures de végétalisation du bâti.

5.18.2. Dispositions modificatives

Les dispositions générales du PLU sont complétées comme suit :

Extrait du règlement APRES modification

Article 5 - Dérogations aux règles du PLU pour la mise en place de structures de végétalisation

La mise en œuvre de structures de végétalisation est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 cm par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du PLU. Dans ce cas, l'emprise au sol de la construction résultant de ce dépassement pourra être supérieure à l'emprise au sol autorisée par le règlement du PLU.

La mise en œuvre de structures de végétalisation des toitures des constructions est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée par le règlement du PLU.

Les structures de végétalisation doivent être adaptées au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture et ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant.

5.19. Correction d'erreurs matérielles – OAP « Silberrunz Ouest »

5.19.1. Objet de la modification

Des erreurs matérielles se sont glissées dans les éléments textuels de l'OAP « Silberrunz Ouest ». En effet, on retrouve dans cette OAP des éléments qui ont été repris par méprise depuis l'OAP « Silberrunz Est ».

La présente modification est l'occasion de corriger ces erreurs, en supprimant les éléments qui n'auraient pas dû être repris et en corrigeant les mauvaises références aux voies.

5.19.2. Dispositions modificatives

Les corrections suivantes sont apportées aux orientations écrites de l'OAP « Silberrunz Ouest » :

Extraits de l'OAP AVANT modification

- Ce secteur, localisé au sud-est de la Ville, est situé entre le Chemin de la Silberrunz et le Nicklaus-Weg.

[...]

- Sans objet.

[...]

- L'urbanisation devra être structurée autour d'un axe principal bouclant le Chemin de la Silberrunz et le Nicklaus-Weg

[...]

- L'organisation de la desserte est figurée au schéma de principe ci-avant, en prévoyant un axe principal reliant la voie communale 12 à la voie communale Kochloeffelplon Weg.

- Des voies de desserte interne, organisées en aménagements paysagers (intégrant les eaux de ruissellement, des espaces de biodiversité) sont orientées est/ouest. Elles se raccorderont à l'ouest aux voies communales existantes (Mittlerer NoehlenWeg, Chemin de la Silberrunz, Nicklausbrunn Weg).

- Des cheminements doux seront à créer :
 - vers l'est et les chemins existants,
 - vers la forêt du Neuland.

[...]

- Une transition végétale est à créer en limite est de l'urbanisation le long du fossé.

- Ce secteur, localisé au sud-est de la Ville, est situé entre le Chemin de la Silberrunz et le ~~Nicklaus-Weg~~ Noehlen-Weg.

[...]

- L'urbanisation de ce secteur se fera d'un seul tenant.

[...]

- L'urbanisation devra être structurée autour d'un axe principal bouclant le Chemin de la Silberrunz et le ~~Nicklaus-Weg~~ Noehlen-Weg.

[...]

- L'organisation de la desserte est figurée au schéma de principe ci-avant, en prévoyant un axe principal reliant ~~la voie communale 12 à la voie communale Kochloeffelplan Weg~~ le chemin de la Silberrunz et le Noehlen-Weg.

- ~~Des voies de desserte interne, organisées en aménagements paysagers (intégrant les eaux de ruissellement, des espaces de biodiversité) sont orientées est/ouest. Elles se raccorderont à l'ouest aux voies communales existantes (Mittlerer NoehlenWeg, Chemin de la Silberrunz, Nicklausbrunn Weg).~~

- ~~Des cheminements doux seront à créer :~~

- ~~• vers l'est et les chemins existants,~~

- ~~• vers la forêt du Neuland.~~

[...]

- Une transition végétale est à créer en limite ouest du site, en transition avec le tissu urbain existant.

5.20. Adaptation rédactionnelle de certains éléments des orientations d'aménagement et de programmation

5.20.1. Objet de la modification

Certaines formulations retenues lors de l'élaboration des OAP ne correspondent plus aux termes employés couramment par les services municipaux et de l'agglomération.

La présente procédure est l'occasion d'actualiser ce vocabulaire. Les modifications effectuées sont formelles et ne changent pas les intentions d'aménagement.

Ces modifications concernent principalement la thématique gestion des eaux pluviales.

5.20.2. Dispositions modificatives

Extraits des OAP AVANT modification

[...]

- Des voies de dessertes, intégrant des aménagements paysagers (intégration du ruissellement des eaux pluviales, d'espaces verts), permettront la desserte interne du site et son articulation avec la voie structurante.

[...]

- Des voies de desserte interne, prévoyant des aménagements paysagers (intégrant les eaux de ruissellement, des espaces de biodiversité) sont orientées est/ouest.

[...]

- Les ouvrages d'infiltration des eaux de ruissellement devront être répartis sur le site (sous forme de noues, de bassins de rétention).

Extraits des OAP APRÈS modification

[...]

- Des voies de dessertes, intégrant des aménagements paysagers (ex : espaces verts, systèmes d'intégration de la gestion des eaux pluviales par des techniques fondées sur la nature, etc.), permettront la desserte interne du site et son articulation avec la voie structurante.

[...]

- Des voies de desserte interne, prévoyant des aménagements paysagers (intégrant la gestion des eaux de ruissellement, des espaces de biodiversité) sont orientées est/ouest.

[...]

- Les ouvrages d'infiltration des eaux de ruissellement devront être répartis sur le site (sous forme de noues, de bassins d'infiltration).

D. LES INCIDENCES PREVISIBLES DES MODIFICATIONS

1. Verdissement et cadre de vie

La Ville de Colmar souhaite modifier son PLU approuvé en 2017 afin de renforcer la prise en compte de l'environnement et la mise en valeur du cadre de vie. À cet effet, plusieurs modifications sont mises en œuvre.

Ces modifications n'auront pas d'incidences négatives sur l'environnement et la santé humaine. En effet, elles :

- Ne conduisent pas à une consommation d'espace supplémentaire.
- Ne nuisent pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en état des continuités écologiques.
- Ne nuisent pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.
- Ne génèrent pas d'impact supplémentaire sur les flux de déplacement.

Au contraire, les mesures mises en œuvre dans le cadre de la présente procédure présenteront des incidences positives, dont les principales sont récapitulées dans les tableaux suivants :

N°	Zone/secteur	Dispositions modifiées résumées
1.1.1.2.1.	OAP 1AUc (8 secteurs concernés)	Ajout d'orientations d'aménagement qualitatives en complément de celles déjà inscrites dans le PLU approuvé.

Principales incidences prévisibles :

- *Composition urbaine* : Une plus grande cohérence d'ensemble à l'échelle des opérations, un usage optimal du foncier et des circulations sécurisées, avec une mixité des formes urbaines.
- *Organisation de la desserte* : La mise en place d'un système de circulation sobre en foncier et sécurisé pour tous les usagers participera à la qualité de vie. L'obligation de boucler les réseaux évitera l'effet insulaire ou inachevé que peuvent présenter certains projets.
- *Insertion paysagère* : Les limites et transitions entre les espaces agricoles/naturels et/ou les quartiers environnants feront l'objet de traitements qualitatifs. Un soin particulier sera apporté aux espaces publics et aux circulations. La réflexion des aménageurs ira au-delà du « tout automobile ».
- *Eaux pluviales* : les modifications apportées détaillent davantage les modalités de traitement des eaux pluviales. Des exemples de bonnes pratiques sont listés.
- *Fossés* : Meilleure préservation du fonctionnement hydraulique et écologique des fossés. Ajout de dispositions à suivre en cas de rehaussement des berges.
- *Stationnement* : Inciter à la réalisation de parkings silos et à la mutualisation des stationnements. Promouvoir un usage parcimonieux du foncier, lutter contre l'imperméabilisation des sols et les effets de chaleur urbaine, et dégager des surfaces pour de réels espaces verts en pleine terre.

N°	Zone/secteur	Dispositions modifiées résumées
1.1.2.1.	1AU habitat	Série de modifications règlementaires

Principales incidences prévisibles :

- *Augmentation du recul par rapport aux berges des fossés* : Mieux garantir leurs fonctionnalités hydrauliques et écologiques.
- *Recul à respecter en cas de rehaussement des berges d'un fossé* : Mieux garantir leurs fonctionnalités hydrauliques et écologiques.
- *Renvois règlementaires aux OAP* : clarification des articulations entre règlement écrit et OAP.
- *Imposer des espaces d'agrément d'un seul tenant* : Éviter un éparpillement des espaces verts, et au contraire d'imposer la constitution pour chaque tranche opérationnelle d'un espace contigu qui participera au cadre de vie (ex : square, aire de jeux, jardin partagé, etc.).
- *Hauteur sous-plafond des RDC des parkings silos* : Anticiper un éventuel changement de destination, prévoir la réversibilité des RDC.
- *Obligation de réaliser 75% des stationnement en ouvrage* : Promouvoir un usage parcimonieux du foncier, lutter contre l'imperméabilisation des sols et les effets de chaleur urbaine, et dégager des surfaces pour de réels espaces verts en pleine terre.

N°	Zone/secteur	Dispositions modifiées résumées
1.2.2.	UC	Introduction d'une surface minimale de pleine terre

Principales incidences prévisibles :

- lutter contre l'imperméabilisation des sols,
- apporter une meilleure gestion des eaux pluviales,
- atténuer les effets de chaleur urbaine,
- maintenir la biodiversité des sols,
- maintenir des espaces pour la faune et la flore,
- et participer au verdissement des projets et à l'amélioration du cadre de vie.

N°	Zone/secteur	Dispositions modifiées résumées
1.2.3.	1AU habitat	Introduction du Coefficient de Biotope par Surface (CBS) et de la surface minimale de pleine terre

Principales incidences prévisibles :

- lutter contre l'imperméabilisation des sols,
- apporter une meilleure gestion des eaux pluviales,
- atténuer les effets de chaleur urbaine,
- maintenir la biodiversité des sols,
- maintenir des espaces pour la faune et la flore,
- favoriser l'adaptation du bâti au changement climatique,
- et participer au verdissement des projets et à l'amélioration du cadre de vie.

N°	Zone/secteur	Dispositions modifiées résumées
1.2.4.2.	Toutes les zones	Ajout de définitions au lexique

Principales incidences prévisibles :

- Imposer la plantation d'arbres qui pourront réellement se développer et jouer leurs rôles, en s'appuyant sur une fosse où un espace en pleine terre qui garantira leur épanouissement.

N°	Zone/secteur	Dispositions modifiées résumée
1.3.	1AU habitat	Modifications des modalités d'ouverture à l'urbanisation

Principales incidences prévisibles :

- *Augmentation de la surface minimale d'opération (pour certains secteurs) : Se prémunir contre de opérations « insulaires », éviter l'effet « patchwork urbain », imposer des surfaces qui rendent certaines solutions innovantes viables, imposer une réflexion plus large afin de mieux prendre en compte le cadre de vie et notamment la végétation existante sur site.*
- *Garantir la poursuite harmonieuse de l'urbanisation : Réaffirmer la nécessité de réflexion d'ensemble, à l'échelle du secteur, comme le développent les OAP.*
- *Obligation de présenter un système viaire bouclé avec le réseau existant : Interdire l'aménagement de quartiers en impasse, ou organisés sur une voirie en attente de l'opération suivante. Éviter l'effet insulaire ou inachevé que peuvent présenter certains projets.*
- *Articulation avec les zones limitrophes : Dans certains secteurs 1AU, les densités urbaines attendues dans les OAP sont supérieures à celles des quartiers environnants. Aussi des différences de volumétries sont inévitables, et même souhaitables notamment pour prévenir l'effet de « nappe urbaine » indifférenciée.*

2. Encourager la pratique du vélo

Ce deuxième point consiste à :

- Augmenter les normes minimales de réalisation de stationnements cycles.
- Imposer l'implantation des locaux vélos à proximité des entrées des immeubles.
- Réglementer les caractéristiques techniques des arceaux vélos pour éviter les vols.

Ces modifications favoriseront le recours au vélo et ce pour tous les usages (déplacements domicile-travail, déplacements quotidiens, sport et loisir, etc.).

Une plus large pratique du vélo en remplacement de la voiture présente de nombreuses incidences positives sur l'environnement et la santé humaine (pas de rejets de gaz à effet de serre, de microparticules ou d'émanations toxiques, pas de bruit, etc.).

Un report des déplacements, notamment intra-urbains, de la voiture vers le vélo apaisera les circulations et modérera les besoins en stationnement, et ce tout particulièrement dans les quartiers résidentiels et aux abords des équipements générateurs de flux.

3. Meublés de tourisme et PLU

Ce troisième point consiste uniquement à ajouter des éléments informatifs concernant la procédure d'autorisation préalable de changement d'usage pour les meublés de tourisme. Cette procédure s'applique sur l'ensemble du ban communal, et ce indépendamment de la réglementation du PLU.

Ce point purement informatif n'aura aucune incidence sur l'environnement.

4. Régularisation de l'annulation partielle de 2018

Ce quatrième point consiste uniquement en la régularisation d'une décision prise par un jugement du tribunal administratif. Il s'agit d'acter matériellement la réinscription d'un espace boisé classé.

Ce point purement formel n'aura aucune incidence sur l'environnement.

5. Série de modifications réglementaires mineures

Ce cinquième point correspond à des ajustements minimes des éléments réglementaires du PLU. Il s'agit dans la grande majorité des cas de coquilles à corriger, de clarifications à apporter ou encore de précisions à ajouter.

Par leurs portées limitées, ces modifications n'auront pas d'incidence négative sur l'environnement.

Au contraire plusieurs mesures auront des incidences positives, notamment :

N° du point	Zone ou secteur concerné(e)	Incidence positive sur l'environnement
5.3.1.	UYd	L'obligation d'installer et d'enfouir un dispositif de collecte sélective des déchets favorisera le tri des déchets.
5.3.2.	UYd	L'obligation des réaliser des aires des jeux participera à l'amélioration du cadre de vie.
5.3.3.	UYd	La hausse des superficies minimales d'espaces plantés participera à la lutte contre l'imperméabilisation.
5.10.	UDh	L'obligation de respecter les normes de stationnement cycles favorisera la pratique du vélo.
5.12. et 5.13.	Dans toutes les zones	La clarification des règles d'implantation par rapport aux cours d'eau et fossés contribuera à une meilleure préservation du réseau hydrographique.
5.16.	Dans toutes les zones (sauf en 2AU et 2AUy)	Le renvoi au règlement de Colmar Agglomération permettra une meilleure infiltration à la parcelle des eaux pluviales des toitures, les eaux pluviales des voiries et des parkings privés.
5.17. et 5.18.	Dans toutes les zones	L'introduction de dérogations pour l'isolation par l'extérieur, pour la protection contre le rayonnement solaire et pour la mise en place de structures de végétalisation permettra de mieux adapter le bâti au changement climatique.

6. Conclusions

Les changements apportés au PLU par la précédente procédure de modification auront des incidences positives sur l'environnement, la santé humaine et le cadre de vie. Ils conduiront notamment à :

- une plus grande végétalisation des zones UC et 1AUc ;
- une meilleure prise en compte du cadre vie, notamment dans les zones UC et 1AUc ;
- une meilleure adaptation des projets urbains aux enjeux environnementaux et climatiques, notamment dans les zones UC et 1AUc ;
- une meilleure protection du réseau hydrographique ;
- une plus large pratique du vélo.

E. COMPATIBILITE AVEC LES NORMES SUPRA-COMMUNALES

Les modifications apportées par la présente procédure introduisent de nouveaux outils réglementaires et réajustent ou complètent des dispositions réglementaires et des OAP existantes.

Ces modifications :

- ne changent pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- n'ouvrent pas à l'urbanisation une zone à urbaniser.

L'ensemble de ces modifications s'inscrivent dans l'économie générale du PLU approuvé en 2017 et sont compatibles avec les documents supra-communaux applicables à Colmar, ainsi qu'avec les servitudes d'utilité publique existantes.

F. CONTENU DU DOSSIER

Le dossier de modification n°3 du PLU se compose des pièces suivantes :

1. Note de présentation
2. Orientations d'Aménagement et de Programmation modifiées
3. Règlement écrit modifiés
4. Règlement graphique modifié
5. Annexes :
 - a. La délibération du 24 juin 2019, point n°44, instaurant de l'autorisation préalable de changement d'usage et fixant des conditions des autorisations temporaires (elle comprend un règlement).
 - b. La délibération du 24 juin 2019, point n°45, mettant en place de la procédure d'enregistrement des meublés de tourisme.
 - c. La délibération du 31 janvier 2022, point n°8, modifiant le règlement d'autorisation de de changement d'usage des logements en meubles de tourisme.
 - d. Le règlement relatif aux autorisations de changement d'usage temporaire des locaux d'habitation à des fins de meublés de tourisme

