

Observations faites en ligne (formulaire ou courriel)

Vendredi 18 novembre 2022

Observation n°1 (via courriel) : M. Bertrand Caty

Bonjour,

Je vous écris pour faire part d'une observation dans le cadre de la modification n°3 du plan local d'urbanisme de la commune de Colmar.

Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées dans le lexique des dispositions générales. Il indique à la fois que la hauteur est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux, puis calculée par différence entre le niveau moyen du terrain d'assiette de la construction et le point le plus haut du plan de toiture.

Les cotes définies par le Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) sont sans incidence sur le mode de calcul défini.

C'est sur ce dernier point que porte mon observation.

En effet, dans les zones UC et UD, la constructibilité est réduite au-delà de 16 m décompté de l'alignement de la voie existante, à modifier ou à créer.

L'article 7 précisant qu'« Au-delà de la bande de 16 mètres définie à l'alinéa du présent article, 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 5 (UC) / 6 (UD) mètres ».

Il est précédemment précisé que « 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 ».

Dans le cas d'un terrain d'une largeur de 16-17 mètres, pour édifier une maison individuelle, concerné par le PPRI avec l'obligation de respecter soit une cote de référence, soit 50cm au-dessus des voiries desservant la propriété, pour le niveau du rez-de-chaussée ; il devient pratiquement impossible de construire au-delà de 16 m de l'alignement.

En effet la règle autorise une construction ou parties de construction n'excédant pas 3,50 m de hauteur. Hauteur qui s'apprécie par rapport au terrain naturel et non par rapport à la cote de référence du PPRI. Par conséquent, dans les faits, la hauteur de 3,50 m ne peut pas être pleinement exploitée. Le rez-de-chaussée pouvant être à +50-80 cm du terrain naturel, la hauteur « utile » de la construction ou partie de construction est alors de 2,70- 3 m, ce qui est insuffisant pour une pièce à vivre.

A l'heure ou la consommation foncière représente un réel enjeu pour notre urbanisation, les terrains sont plus chers et plus petits.

Malgré l'intérêt tout à fait légitime de préserver les arrières de parcelle d'une forte urbanisation, il n'est plus forcément possible d'avoir la capacité de respecter un recul de H/2 minimum 6 m par rapport aux limites séparatives dans une bande au-delà de 16 m de la voie publique.

Il serait ainsi logique d'adapter cette règle du calcul de la hauteur pour qu'elle corresponde aux réalités des terrains (plus étroits) et du contexte (PPRI). Considérant qu'il s'agit de constructions ou parties, limitées en hauteur (3,50m), l'impact serait mesuré mais plus juste pour les propriétaires.

J'émetts donc l'observation pour que les modalités de calcul de la hauteur tiennent compte de l'incidence du PPRI.

En vous remerciant par avance pour la suite que vous voudrez bien y donner.

Cordialement,

Observation n° 2 (via formulaire) : M. Philippe Grandemange

Bonjour,

Le PLU et ses différentes annexes stipulent des obligations, pour les promoteurs, à intégrer lors de la rédaction des permis de construire.

Mon vœu porte sur le contrôle effectif de la conformité de réalisation du projet, et le cas échéant, sur une suite légale.

En vous remerciant de votre attention.

Observation n° 3 (via formulaire) : Anonyme

Bonjour,

Je détiens en indivision un terrain d'environ 59 ares dans le quartier maraîchers. J'ai passé toute mon enfance à travailler dans les champs. La vente de ce terrain en terrain constructible serait à mon avis une juste récompense de toutes ces années de labeur passé dans les champs pendant toutes mes vacances. En outre ceux qui ont acheté des terrains pour y construire, s'ils veulent que le quartier reste verdoyant n'auraient pas dû eux-mêmes si installer.

Cordialement,

Observation n° 4 (via formulaire) : Anonyme

Bonjour,

En réponse à l'observation n° 3 Anonyme (à laquelle je réponds donc anonymement) :

Vous voudrez bien considérer que tous ceux qui réclament un quartier verdoyant ne sont pas nécessairement de nouveaux installés. Ils peuvent être résidents (et depuis longtemps) sans même pour autant habiter le quartier cité.

Le labeur dans les champs durant des vacances ne crée aucun droit supplémentaire. Au titre de l'article premier de sa constitution, la France assure l'égalité devant la loi de tous les citoyens.

La protection de la nature et de l'environnement est un intérêt collectif.

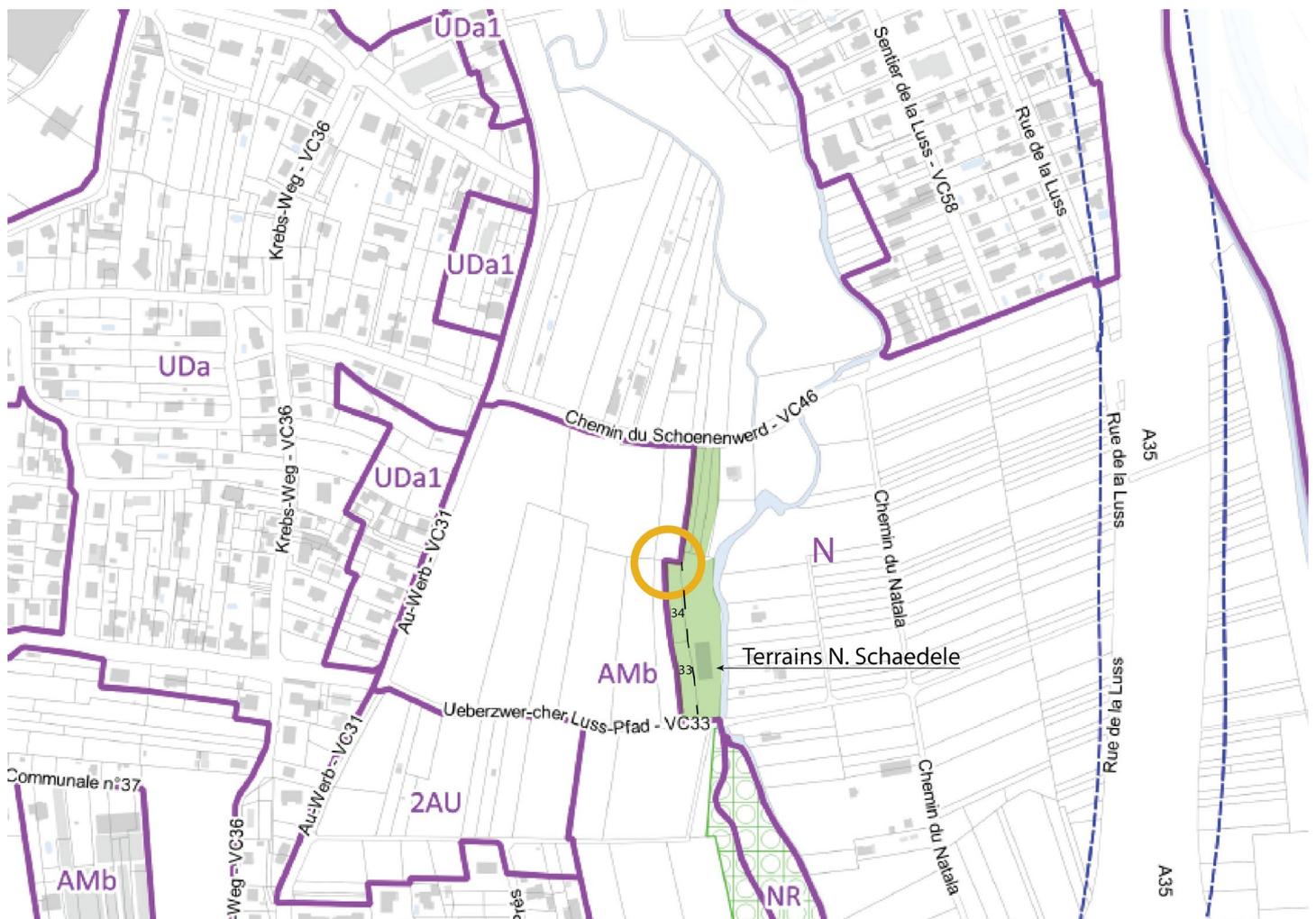
Observation n° 5 (via courriel) : Nicolas Schaebele

Madame,

Dans le cadre de l'enquête publique, veuillez trouver nos interrogations.

Nous nous interrogeons sur le contour qui sépare la zone N de la zone AMB Secteur Natalia.

Pourriez-vous nous informer pourquoi on constate un décroché pour parcelles 33 et 34 (ce décroché exclu les parcelles 34 et 33 de la zone AMB).



Observation n°6 (via formulaire) : Irène Ruhm/Durelicq

Bonjour Madame la commissaire enquêtrice,

La question que je me pose et que je souhaiterais que les décideurs de ma ville se posent également concerne la disparition à terme des terres maraichères et avec elles celle de la production locale de fruits et légumes. Les crises que nous traversons (Covid, guerre et le réchauffement de la planète) montrent pourtant combien il est essentiel et urgent de préserver ce capital précieux qui permet de subvenir localement aux besoins de la population.

Que consomment les Colmariens quand les promoteurs auront tout bétonné ?

Les ÉLUS devraient s'interroger sérieusement. D'après un article des DNA du 16 novembre « L'ALSACE PERD CHAQUE JOUR L'ÉQUIVALENT DE DEUX TERRAINS DE FOOT A CAUSE DE L'URBANISATION ! » or, « NOUS N'HERITONS PAS DE LA TERRE DE NOS PARENTS, NOUS L'EMPRUNTONS À NOS ENFANTS. » Aussi nous avons une grande responsabilité.

Il me semble qu'il serait plus que judicieux d'aider les jeunes à s'installer et travailler ces TERRES FERTILES plutôt que de poursuivre leur artificialisation.

La région compte plusieurs lycées agricoles, dont certains à proximité immédiate de Colmar.

Il devrait de ce fait être aisé de trouver des candidats au maraichage et poursuivre ainsi cette spécificité de notre ville qui a fait sa renommée jusque-là.

ENCORE FAUT-IL LE VOULOIR ET S'EN DONNER LES MOYENS.

A titre d'exemple des organismes comme les « Apprentis d'Auteuil » permettent dans les régions Françaises et en liaison avec les communes l'organisation de projets agro-forestiers par exemple en Martinique, de culture et d'espaces verts en Indre et Loire, ce ne sont là que des exemples, il en existe d'autres.

(Voir documents joints : extraits de la dernière parution du journal des « Apprentis d'Auteuil »).

Aujourd'hui même je viens d'apprendre que dans le canton de Vaud (Suisse) une famille, soutenue par le canton et la revue « Salamandre » plante 4000 arbres sur ses terres.

Il n'y a plus de temps à perdre à Colmar non plus où les grues de chantiers poussent malheureusement davantage que les arbres !

Vous trouverez ci-dessous plusieurs clichés de différents chantiers en cours ou en projet dans le quartier des maraichers). Les images sont affolantes.

Les nouveaux immeubles situés Niklausbrunnweg sont pratiquement tous achevés à ce jour.

Je considère que ce n'est pas une modification de PLU mais une REVISION concernant les orientations et les redéfinitions des zonages, notamment des secteurs U et AU, qu'il convient d'effectuer.

Merci de considérer mes observations, la vie des Colmariens de demain dépend des décisions d'aujourd'hui.

Irène Ruhm/Durelicq

PL Ernest BADUY
Mathieu BRINKERT
Jérôme HECKY

PLAN LIBRE
Atelier d'Architecture

PROPRIETAIRE SCCV LE VINGT

P. de construire N° PC 068 066 21 R0016 **Du** 07-07-21

Visible à la mairie de COLMAR

Nature des travaux DÉMOLITION & CONSTRUCTION
8 LOGEMENTS-

Surface du terrain 1110 m²

Surface de plancher 718 m²

Hauteur de la construction 9,47 m

AFFICHAGE CONSTATÉ PAR HUISSIER DE JUSTICE
fix.grob@huissier-justice.fr

CHANTIER INTERDIT AU PUBLIC

DROIT DE RECOURS: Le délai de recours contentieux est de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain du présent panneau (l'article R490-7 code de l'urbanisme). Tout recours administratif ou tout recours contentieux doit, à peine d'irrecevabilité, être notifié à l'auteur de la décision et du bénéficiaire du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable. Cette notification doit être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de quinze jours francs à compter du recours (Art R. 600-1 code de l'urbanisme).

03 89 30 27 28 | 03 88 21 91 15
TURCKHEIM | STRASBOURG



Neuf clichés : différents chantiers en cours ou à venir Quartier Semm





PERMIS D'AMENAGER
 Lotissement « SEMM 2 »
 VILLE DE COLMAR

N° : PA 068 066 18 R0009 Délivré le : 9 août 2019

BENEFICIAIRE : SOVIA SAS
 10 Place du Capitaine Dreyfus - 68000 COLMAR

NATURE DU PROJET : Démolition de bâtiments et création de voirie et de réseaux pour la réalisation d'un lotissement de 30 lots maximum

ARCHITECTE : AEA ARCHITECTES - COLMAR

SURFACE A DEMOLIR
 SUPERFICIE DU TERRAIN : 39 m²
 SURFACE DE PLANCHER MAXIMALE AUTORISEE : 9 586 m²
 : 9 900 m²

DOSSIER CONSULTABLE A LA MAIRIE DE COLMAR
 1 Place de la Mairie 68000 COLMAR

Droit de recours :
 Le délai de recours contentieux est de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain du présent panneau (article R. 600-2 du code de l'urbanisme).
 Tout recours administratif ou tout recours contentieux doit, à peine d'irrecevabilité, être notifié à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable.
 Cette notification doit être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du recours (article R. 600-1 du code de l'urbanisme).

SOVIA SAS - 10 Place du Capitaine Dreyfus - 68000 COLMAR - Tél. 03 89 22 95 10

PERMIS D'AMENAGER MODIFICATIF
 Lotissement « SEMM 2 »
 VILLE DE COLMAR

N° : PA 068 066 18 R0009 M01 Délivré le : 19 Janvier 2021

BENEFICIAIRE : SOVIA SAS
 10 Place du Capitaine Dreyfus - 68000 COLMAR

NATURE DU PROJET : Modification des accès aux lots 30 lots maximum

ARCHITECTE : AEA ARCHITECTES - COLMAR

SURFICIE DU TERRAIN
 SUPERFACE DE PLANCHER MAXIMALE AUTORISEE : 9 586 m²
 : 9 900 m²

DOSSIER CONSULTABLE A LA MAIRIE DE COLMAR
 1 Place de la Mairie 68000 COLMAR

Droit de recours :
 Le délai de recours contentieux est de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain du présent panneau (article R. 600-2 du code de l'urbanisme).
 Tout recours administratif ou tout recours contentieux doit, à peine d'irrecevabilité, être notifié à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable.
 Cette notification doit être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du recours (article R. 600-1 du code de l'urbanisme).

SOVIA SAS - 10 Place du Capitaine Dreyfus - 68000 COLMAR - Tél. 03 89 22 95 10

PERMIS DE CONSTRUIRE
 COMMUNE DE COLMAR

N° : PC 068 066 21 R0103 Délivré le : 6 Décembre 2021

BENEFICIAIRE : OLISTER SAS
 10 Place du Capitaine Dreyfus - 68000 COLMAR

NATURE DES TRAVAUX : Construction d'un ensemble de 28 logements

ARCHITECTE : PIRCHER & ARCHITECTES

SURFACE DU PLANCHER AUTORISEE : 2 130,30 m²
HAUTEUR DE LA CONSTRUCTION : 12,41 m
SUPERFICIE DU TERRAIN : 3 844 m²

DOSSIER CONSULTABLE A LA MAIRIE DE COLMAR
 1 Place de la Mairie - 68000 COLMAR

Droit de recours :
 Le délai de recours contentieux est de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain du présent panneau (article R. 600-2 du code de l'urbanisme).
 Tout recours administratif ou tout recours contentieux doit, à peine d'irrecevabilité, être notifié à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable.
 Cette notification doit être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du recours (article R. 600-1 du code de l'urbanisme).

SAS OLISTER - 10 Place du Capitaine Dreyfus - 68000 COLMAR - Tél. 03 89 22 95 10



ICI BIENTÔT

28 logements répartis sur 3 bâtiments

LE Hamo

03 89 22 95 14

www.lehamo.fr

contact@hamo.fr





Trois clichés : chantiers en cours Silberunz et Woelfele





Trois clichés : chantier programmé rue du Noehlenweg (démolition de 1213 m2 de serres et construction d'un immeuble R+3 de 19 logements)





ME ET LA QUALITÉ DE VIE SUR MESURE

Les Nymphéas

CHAUFFAGE
POMPE À
CHALEUR

4B.immo | POUR FAIRE PARTIE DES PRIVILÉGIÉS
L'IMMOBILIER À VOTRE STYLE À COLMAR | **03 67 30 11 11**

Votre style, vos envies, votre manière de vivre.

Observation n°7 (via formulaire) : Anonyme

Bonjour,

Les espaces verts naturels, les quartiers "dit maraîchers", les jardins disparaissent pour laisser la place au béton et cela est bien désolant !

Que fait notre Maire ? Si je prend en exemple la rue SCHERERSBRUNN-WEG qui était calme il y a encore une dizaine d'années à bien changée. Elle est devenu une desserte locale avec nuisances liées à la circulation inadaptée à cet axe.

De plus ce sont de gros programmes immobiliers qui défigure le quartier. Une belle maison a même laissée la place à un énorme immeuble sans espaces verts.

Maintenant c'est le secteur BIBERACKER WEG qui est en danger.... Une des dernières petites rue pleine de charme derrière le garage CLAUS commence à en faire les frais. Pourquoi rendre constructible se qui fait la diversité de notre ville ? Pourquoi à l'heure actuelle, ne pas inciter les gens à continuer à entretenir tous ces petits jardins tellement bucoliques qui font tout le charme de ce quartier et nécessaires à la biodiversité ?

C'est désolant!

Observation n°8 (via formulaire) : Irène Ruhm/Durelicq

Madame, Monsieur,

Pour répondre à votre demande (e-mail 01/12/22 - 17h46) vous trouverez en pièce jointe le cliché d'articles complétant mes observations.



Observation n°9 (via formulaire) : Diane Zwingelstein Schelcher

Prévoir un sens de circulation cohérent quand un ensemble d'immeubles débouchent sur un chemin (résidence l'émergence des maraichers) le matin, le soir et les week-end circulation infernale. Stationnement sauvage alors qu'il y a des places de parking ainsi que des garages qui je pense servent de cave. Le quartier devient triste que des constructions et si peu de verdure.

Prévoir des distributeur de sachet pour les déjections canines et un nombre de poubelles suffisantes. Car à l'heure actuelle nous les anciens résidents trouvons les sachets dans nos jardins et sur les boites aux lettres. Gardons des arbres pour réguler la température en été.

Observation n°10 (via formulaire) : Jacques Didier

Suite à notre entretien avec Mme l'enquêtrice, nous soulevons certains points.
Propriétaire du terrain DIDIER situé au Nicklaubrunn weg PM1et 2 et PO 187 189.
Vue la non utilisation de ces parcelles nous demandons l'annulation de la partie réservée N°24.
En cas de préemption nous demandons une évaluation tarifaire correcte des terrains.

Nous observons que les fossés suite à la construction de l' Emergence1 et la mise à niveau n'a pas été respecté.

Définir clairement l'attribution des parcelles isolées hors emprises Promoteur , prévenir les propriétaires mitoyens de l'évolution des règles et attributions limitrophes ex: la voie privée de l' Emergence 1.
Nous sommes propriétaires route de Bâle section 186 PN 10 - Vu les projets à l'entrée du Wolflochweg route de Bâle, vu le permis de construire N°PA068066 R0001 de l'Emergence 2 nous demandons que l'emprise de la voie Wolflochweg soit élargie du côté Nord Est (des travaux du Permis d'aménager).

Observation n°11 (via formulaire) : Philippe Grandemange

S'agissant du Quartier des Maraichers, la nappe phréatique est proche du niveau du sol, empêchant l'aménagement de sous-sol (garages, caves). Si il est bien prévu des garages en silo (non clos), il convient de contraindre les promoteurs à aménager des espaces de stockage (cellier, cave) en rez de chaussée pour permettre aux habitants de ranger les articles saisonniers ou autres (skis, VTT, pneus hiver, voire congélateurs) sinon ces objets vont se retrouver sur les balcons !!

Observation n°12 (via formulaire) : Philippe Grandemange

Très clairement, l'élan est au développement de la pratique du vélo.
C'est bien ! Mais le PLU doit encadrer cet objectif de manière claire : contraindre les promoteurs à offrir de quoi assurer la sécurité des biens (des vélos) par des garages couverts, fermés, sécurisés permettant le stockage de vélos de grandes tailles (vélos cargo de + en + utilisés par la gentrification du quartier).

Observation n°13 (via formulaire) : Philippe Grandemange

Végétaliser les projets : la quartier maraicher a un vrai passé récent (25 ans) agricole et rural. C'est ce qui en fait - malheureusement - son succès hors de raison. Parallèlement, tous les signaux indiquent que les espaces naturels protégeront du changement climatique. tant pis si les promoteurs ne parviennent pas aux rendements financiers qu'ils escomptent, mais les surfaces vertes naturelles doivent atteindre 40% de la surface du projet immobilier dont 50% d'un seul tenant.
S'agissant des plantations, elles doivent être conformes aux arbres "historiques" du quartier et non pas avoir recours à des essences extravagantes.

Observation n°14 (via formulaire) : Philippe Grandemange

Aménagement des quartiers et qualité de vie : La densification a été décidée et est imposée aux actuels habitants, elle ne doit pas n'être que synonyme de désagréments, ce que l'on constate déjà aux premiers temps de ces édifications. La hauteur des immeubles est plus haute que d'autres constructions dans d'autres quartiers, et tant pis pour la pression des promoteurs qui cherchent une forte rentabilité, mais 9-10 mètres devraient être un maximum. Pareillement, l'espace entre les nouveaux immeubles (chemin de la Silberrunz) en fait une nouvelle ZUP. Les règles des permis de construire sont-elles respectées ? Qui les fait respecter, d'ailleurs ?

Qualité de vie : quels services collectifs sont prévus ? crèche et petite enfance, canisites, réseau transport public, véritables trottoirs (accessibles déambulateurs), pistes cyclables sécurisées, bancs, collecteurs de tri sélectif.

Observation n°15 (via formulaire) : Philippe Grandemange

Favoriser l'adaptation du tissu bâti au changement climatique : Le PLU doit être plus directif, qu'est-ce que développer le solaire ? chauffage de l'eau sanitaire ? photovoltaïque ? quelle puissance ? Un gadget suffira-t-il à "remplir l'objectif" ?

Façade : teintes claires ou végétalisation (de végétaux naturels). Récupérateurs d'eaux pluviales obligatoires.

Observation n°16 (via formulaire) : Christophe Mestas

Bonjour Madame la commissaire enquêtrice,

Merci de prendre en considération les observations ci-dessous:

- la demande de REVISION du PLU (règlement écrit et zonages) plutôt qu'une simple modification,
- l'aménagement constructif important réalisé (ou programmé), essentiellement sur les terres maraichères ; prive la ville de ses ressources et d'espaces libres ET est conduit au détriment du cadre de vie des actuels résidents (dispositions pourtant imposées par le PLU, tant actuel que futur),
- la note de présentation de la modification (pièce du dossier objet de l'enquête) fait à plusieurs reprises, état « d'échanges avec la population », des « aspirations des habitants », de « la demande de la population » (situation inexacte à ma connaissance) laissant sous entendre l'aval des administrés quant à la réalisation et la poursuite des opérations d'urbanisme. TOUT A L'INVERSE, me semble-t-il, une grande partie des administrés y sont opposés !! et se considèrent souvent mis au pied du mur ou devant le fait accompli. Cf: Association ASQM de plus d'une centaine de membre localisés dans un secteur relativement restreint (Rue de la Semm - Avenue d'Alsace)

Il existe de nombreuses discordances entre le PADD et les dispositions graphiques et réglementaires.

Je partage mon incompréhension du besoin d'autant de nouveaux logements sur un secteur/ville ne créant pourtant pas d'emploi -> besoin d'arrêter de transformer les appartements du centre ville en logement touristique pour que les habitants y retrouvent plaisir à vivre?!

Si construction il doit y avoir, il est impératif:

- d'augmenter la limite séparative à 6m, densification très/trop forte au chemin de la Silberrunz complètement dénaturant le secteur
- imposer la création de caves/celliers devant permettre de ranger le matériel à usage non récurrent (skis...) de manière à libérer les garages
- maximiser la végétalisation des toits et murs
- limiter la hauteur des construction à la hauteur des bâtiments historiques <=9m)

- imposer de planter de arbres (étude à effectuer) devant permettre à terme de garder des espaces de fraîcheur et de manière groupée permettre à la fois une aptitude à la régulation de température comme à garder une dimension verte au secteur.
- prioriser les habitats individuels pour les propriétaires historiques de parcelles ou petits collectifs (max 4 appart)
- généraliser l'utilisation de chauffe-eau solaire et PAC commune pour le chauffage des collectifs
- mise en place des récupérateurs d'eau de pluie pour éviter/ralentir/déphaser le volume d'eau allant dans les systèmes de collecte du fait de l'artificialisation des sols
- avoir 40% de la surface devant rester végétalisée
- imposer des places de parking visiteurs à hauteur d'une pour 3 appartements
- avoir des espaces jeux enfants pour 5 à 10 enfants compatibles à des enfants jusqu'à 10ans pour 10 logements
- favoriser l'utilisation du vélo / trottinette avec de véritables espaces dédiés et sécurisés sur les routes, en particulier vers les écoles et commerces
- imposer des garages à vélo couverts et sécurisés avec une capacité de 1 velo pour un T1, 2 vélos pour un T2 et 4 au-dessus.

Enfin , et pour donner toute la crédibilité à ces démarches, il est IMPERATIF qu'un contrôle sérieux de la conformité au permis de construire/règles PLU soit effectué et que des poursuites pénales soient engagées le cas échéant.

En vous remerciant

Salutations

C.Mestas

Observation n°17 (via formulaire) : Patrick Meier

Bonjour

Selon le code de l'urbanisme un minima d' énergies renouvelables peut être exigé pour toute nouvelle construction.

Je pense que cette modification du PLU devrait prendre ceci en compte !

Voir :

La possibilité offerte au règlement de prescrire la production d'énergies renouvelables est expressément prévue à l'article L.151-21 du CU : « Le règlement [...] peut imposer une production minimale d'énergie renouvelable, le cas échéant, en fonction des caractéristiques du projet et de la consommation des sites concernés. Cette production peut être localisée dans le bâtiment, dans le même secteur ou à proximité de celui-ci ». Cet objectif peut sous-tendre bon nombre de prescriptions, qui peuvent être imposées dans tous les zonages du PLU et dans presque tous les articles du règlement écrit.

Le règlement peut favoriser à la fois l'installation d'énergies renouvelables, l'adaptation aux contraintes et opportunités climatiques et la valorisation des ressources énergétiques, de diverses manières, notamment en :

- prévoyant des autorisations de dépassement de la hauteur maximale des constructions pour l'installation d'équipements d'énergies renouvelables (L. 151-28 3° et complété par l'alinéa 2 du L. 151-29 et le 1er alinéa du L. 151-29-1 du CU),
- dérogeant aux règles concernant l'aspect extérieur des bâtiments ou des toitures pour favoriser l'insertion des dispositifs de production d'énergies renouvelables (L. 152-5 du CU),
- favorisant le développement urbain des secteurs disposant d'un bon potentiel de développement des énergies renouvelables : vent, solaire (notamment au regard des masques portés par les massifs boisés et bâtiments), géothermie ... (L. 300-1 du CU),

Cordialement, PM

Observation n°18 (via formulaire) : Jessica Adam

Bonjour,

Après avoir étudié attentivement le PLU nous sommes inquiets et nous nous posons des questions sur l'avenir réservé au quartier des maraichers. Si nous avons choisis ce quartier, c'est parce qu'il proposait un environnement calme, familial et proposant de larges espaces verts/de culture. Votre projet, bien qu'il souligne l'idée de mettre des espaces verts, semble compromettre cet environnement calme en ajoutant autant de résidence et donc de circulation locale.

Nous souhaitons également faire parvenir nos observations dans le cas où des espaces jeux seraient proposés. La population ici ne semble pas intéressée par ce genre d'aménagement (en témoigne les espaces jeux déjà présents qui sont déserts).

Nous tenons à souligner une fois encore (car il a été rapporté plusieurs fois depuis des années et ce problème ne semble pas entendu voire ignorer) que Niklausbrunn weg est une voie quotidiennement utilisée par les automobilistes qui souhaitent éviter les feux de signalisation de la route de Bâle. Ce passage est régulier mais surtout les excès de vitesses sont incessants et dangereux. Plusieurs accidents on eut lieu et rien n'est fait. En augmentant le passage d'automobiliste, en créant 45 nouveaux logements pour le secteur Silberrunz-Est et 50 à 60 logements pour le secteur Niklausbrunn weg, n'augmenterions-nous pas le risque de voir cette

problématique augmenter ? Quelle réponse sera donnée à cette problématique ? En augmentant le nombre d'automobilistes, envisagez-vous de mettre des dos d'âne ? des radars ? ...

Merci à vous de prendre cet avis en considération

Jessica Adam et Loïc Léonhart

Observation n°19 (via formulaire) : Michel Haeffele

Limitation de la hauteur des nouveaux immeubles à 9 mètres

Une architecture en harmonie avec les résidences déjà construites (stop au blockhaus en béton)

Une réelle distance d'au moins 6 mètres entre les nouveaux bâtiments et les voisins.

Des arbres et un parc de détente pour tous La création d'une serre à vocation pédagogique ou thérapeutique pour expliquer le travail des maraichers et encourager à la préservation de la nature

Un plan de circulation pour permettre aux piétons et aux vélos de se promener en sécurité

Diminuer le nombre de véhicules et de poids lourds qui empruntent le quartier des maraichers

Stop aux nouvelles zones de constructions collectives à partir de 2023

Des pistes cyclables propres pour accéder au centre-ville et au sein du quartier Réfléchir à la création d'une coopérative locale de ventes des produits des maraichers au grand public

Observation n°20 (via formulaire) : Jean-Marie Haegy

Information

Nous vous informons de la constitution d'une association de Préservation de l'Environnement et du Patrimoine Colmar Sud vient d'être créée.

L'association suivra avec attention la politique d'urbanisation de la ville.

Elle encourage toutes les initiatives des différents collectifs et associations de préservation ou de défense des quartiers de Colmar à se fédérer.

Jean-Marie Haegy Président

Observation n°21 (via formulaire) : Yves Scandella

Orientations d'Aménagement et de Programmation modifiées – Projet de modification n° 3

SECTEUR NIKLAUSBRUNN-WEG

Observations de M. et Mme SCANDELLA, Yves, propriétaires d'un appartement Chemin Buergerhoelzle-Weg.

Plutôt que de créer une desserte route de Bâle/Wolfloch-Weg au chemin Kochloeffleplon-Weg traversant la résidence « L'Émergence des Maraîchers », supprimant de ce fait plusieurs places de parking (déjà en nombre insuffisant dans cette résidence), ne serait-il pas envisageable :

- De relier la voie communale n° 19 et la route de Bâle à l'emplacement réservé n° 29 (page 327 du rapport de présentation),
- et, suite à l'élargissement du Kochloeffleplon-Weg (n°27 page 327 du rapport de présentation), de relier la voie communale n° 22 au Brunnie-Weg-VC20 (voies déjà existantes) et au Wolfloch-Weg, ce qui permettrait également de relier la route de Bâle à la rue des Aubépines avec, en plus, l'avantage de moins déboiser ?

Observation n°22 (via formulaire) : Nathalie Lefrang

Au rythme où vont les constructions d'immeubles, le quartier maraîcher n'en gardera plus que le nom, mais aura perdu sa fonction initiale et son âme.

Les meilleures terres fertiles de Colmar sont recouvertes de béton et de goudron alors que la tendance est à la production locale.

Les terrains deviennent imperméables aux eaux de pluie avec tous les problèmes écologiques que cela pose et l'engorgement du réseau tout à l'égout.

La hauteur des immeubles et l'absence de règles imposant : la préservation d'espaces verts, de plantation d'arbres, de caves de stockage, de garages, de places de parking (2 par appartement), de parc de jeux pour les enfants dénaturent ce quartier si préservé auparavant.

L'augmentation de la circulation rend la circulation dangereuse pour les piétons et les cyclistes, alors que ce quartier était le préféré pour les promenades avec familles et enfants.

Petite fille et arrière-petite-fille de maraîcher j'assiste impuissante à la "destruction" de ce quartier qui a nourri tant de générations de colmariens.

La loi du profit et des promoteurs immobiliers prime sur l'intérêt des colmariens et je me demande ce que font mes élus locaux. Pourtant, les programmes des deux listes présentes au conseil municipal affichaient des projets écologiques respectueux des espaces naturels et des habitants.

Pour ma part, je n'en vois pas dans la construction d'immeubles où il n'y a aucun espace vert et parc de jeux pour les enfants.

Quelles initiatives de redynamisation de production maraîchère ou de favorisation de construction de maisons individuelles ?

Seules des règles plus contraignantes de construction pourront enrayer cette tendance à construire toujours plus de logement sur un espace toujours plus petit.

Le quartier maraîcher de COLMAR vaut mieux que ce que cela et je compte sur mes élus locaux pour faire ralentir cette frénésie du profit.

Observation n°23 (via formulaire) : Christophe Mestas

Bonjour,

Il apparait qu'un flux de véhicules en transit (pour éviter les feux route de Bale et rue de la Semm) de plus en plus important existe par Niklausbrunn-Weg.

Ce flux (hors riverain) est problématique en soit mais se complique encore davantage avec la forte urbanisation et densification du nombre d'habitant et donc de véhicules du quartier.

La limitation à 30 n'est que très rarement respecté et en particulier par les véhicules traversant le quartier pour "gagner du temps".

Il m'apparait donc important qu'au regard des projets du PLU:

- tout soit fait pour éviter un maximum de construire des logements en trop grand nombre sur le même secteur et garder les surfaces non imperméabilisées
- que si urbanisation il doit y avoir, cela se fasse dans le cadre d'une logique de flux de véhicules en favorisant / sécurisant les mobilités dites douces
- toute solution permettant d'éviter ou détourner le transit doit être mise en œuvre (relier route de Bale aux Aubépinés en reliant Noehlen Weg au Brunwle Weg par ex)
- il est aussi important qu'un bouclage de ce type soit effectué surtout dans le cadre de la création des Emergences II qui vont ramener plusieurs centaines de véhicules jours (2 véhicules par logement matin et soir) plutôt qu'une "simple" sortie sur la rue du Niklausbrunn Weg.

Merci

Observation n°24 (via courriel) : Tristan Chaudon

Bonjour,

Dans le cadre d'un projet de résidence sénior, située au 2, route de Wintzenheim à Colmar en zone UC, nous avons rencontré le vendredi 2 décembre Mme Odile ULRICH-MALLET ainsi que Mme COURIER.

Il nous a été recommandé de faire une demande de modification dans le cadre de l'enquête du PLU en cours afin d'étendre en zone UC la réglementation concernant le stationnement des nouvelles résidences séniors actuellement valable uniquement en zone UA.

L'article est rédigé de la manière suivante :

ARTICLE 12 UA

Pour les constructions destinées aux résidences des seniors

9. Les exigences de stationnement peuvent être diminuées d'1/3 dans le cas des résidences seniors si un dispositif d'auto-partage est mis en place.

Est-il possible d'étendre cette mesure à la zone UC ?

Merci de nous tenir informé.

En vous remerciant par avance, bien cordialement.

Observation n°25 (via formulaire) : Irène Ruhm/Durelicq

Bonjour Madame la commissaire enquêtrice,

En complément de mes observations du 25 novembre (enregistrées n° 6 -via formulaire-) vous trouverez ici deux clichés mettant en évidence la proximité excessive (permise par le PLU) entre les constructions. Situation chemin de la Silberrunz et rue Jules Woelfflé.

Deux clichés : chantiers en cours chemin de la Silberrunz / rue Jules Woelfflé

Présentant l'implantation de constructions (par rapport aux limites séparatives ET les unes par rapport aux autres sur une même propriété). Les nuisances conséquentes constitueront de graves impacts qui ne peuvent aujourd'hui être ignorés.





Observation n°26 (via formulaire) : Damien Buirette

1. Améliorer l'aménagement des nouveaux quartiers et remettre la qualité de vie au cœur des projets La distance entre les bâtiments par rapport à la limite séparatif ne soit plus de 3 mètres, mais soit au minimum de 6 mètres de chaque côté de la limite.

Il suffit de voir les nouvelles constructions Chemin de la Silberuntz ou encore Chemin du Niklausbrunnweg qui démontrent une répartition catastrophique : les bâtiments sont entassés et collés les uns aux autres, que ce soient les grands immeubles ou les maisons individuelles.

Il est impératif que soient prescrites des distances plus importantes. De façon à rendre le quartier plus harmonieux et que celui-ci ne prenne une allure de « nouvelle ZUP, ou de zone dortoir »

Nous demandons qu'il soit pris en compte une limite de hauteur à 9 m, comme dans d'autres quartiers de Colmar, et non pas une hauteur autorisée à 15 m. Nous proposons que la mairie de Colmar insiste auprès des promoteurs, constructeurs sur la nécessité d'une unité architecturale et harmonieuse qui serait en rapport avec l'identité du quartier des maraîchers.

Nous déplorons que rien ne soit prévu pour les particuliers qui possèdent des terrains familiaux sur lesquels ils souhaiteraient construire en individuel : cela signifie-t-il que l'avenir de notre quartier est uniquement entre les mains des promoteurs et non des propriétaires ayant des attaches historiques avec le quartier ?

Le cahier des charges n'est pas assez complet pour les promoteurs ; voici ce qui nous semble faire défaut : une charte signée conjointement entre la mairie et les promoteurs s'engageant à respecter :

- Les mobilités douces.
- Le développement de nouvelles sources d'énergie, comme le solaire (panneaux photovoltaïques).
- Une obligation de mettre une cave / cellier pour chaque appartement (En effet l'inexistence de caves et greniers dans les nouvelles constructions a comme conséquence, l'impossibilité pour les occupants de ranger leurs affaires dans le garage. Dans ce cas précis, les véhicules se retrouvent dans la rue, sur des places de parking public accentuant ainsi leur encombrement).
- La pose de récupérateurs d'eau de pluie par exemple.
- Au regard de l'augmentation de la population dans notre quartier, nous attirons l'attention de la mairie sur de nouveaux besoins d'aménagement à prendre en compte, comme des crèches ou et

structures petite enfance, services, éclairage, collecteurs de tri, espace de détente pour enfants et nos anciens.

- Au vu de cette urbanisation excessive, l'association de sauvegarde du quartier des maraîchers de Colmar, demande à la mairie d'exiger plus de place de parking visiteurs, d'autant plus qu'une famille a au minimum 2 voitures, voire en plus une voiture de fonction.
- Une attention particulière, pour les fossés pour qu'ils ne soient ni busés, ni recouverts, mais plutôt être mis en valeur en fonction de la proximité de la nappe phréatique.

2. Favoriser l'adaptation du tissu bâti au changement climatique.

Nous souhaitons qu'il soit favorisé la mise en place de nouvelles énergies, comme le solaire, les pompes à chaleur. Privilégier les teintes claires sur les façades.

3. Végétaliser les projets

Le réchauffement climatique impose l'arrêt de l'artificialisation et le maintien des espaces verts et de la végétalisation existante, la création de nouveaux espaces, avec des arbres d'essences différentes.

La mairie propose de passer à un taux de 35% de surface dédiées à la verdure, nous considérons que 35% n'est pas suffisant et qu'une augmentation à 40% dont la moitié au moins en seul tenant, apporterait une image de sa vocation rurale, agricole et serait plus efficace face au réchauffement climatique !

2. La végétalisation du bâtiment, qu'il s'agisse d'un toit, ou d'un mur devra impérativement être réalisée à partir de végétaux naturels et en aucun cas d'origine plastique. D'autre part, nous estimons qu'une étude est indispensable au préalable pour définir les essences, les tailles ainsi que la densité des arbres à planter.

Concernant les silos à voitures, nous pourrions exiger des promoteurs, qu'ils soient végétalisés (comme c'est le cas au niveau du parking St Josse).

4. Encourager la pratique du vélo.

Tout doit être fait pour rendre les habitants moins dépendants de leur voiture.

On attend de la ville « un plan transport » permettant une desserte efficace des zones résidentielles de Colmar et des environs de Colmar par des transports en commun.

Nous demandons également un réseau cyclable sécurisé permettant de desservir correctement les zones résidentielles de Colmar (notamment notre quartier) afin de pouvoir se rendre vers les différents pôles d'activités ainsi que vers les établissements scolaires de la ville sans être au milieu des voitures et en danger à chaque carrefour.

La disposition proposée par la mairie de vouloir imposer un local à vélo dans les nouvelles résidences va dans le bon sens, mais notre association demande d'aller plus loin dans ce domaine. De plus en plus de cyclistes utiliseront des vélos électriques et ce mode de transport à vocation à se développer, investissement financier non négligeable (entre 1000 et 5000 euros), notre association demande en conséquence que les emplacements pour vélos soient obligatoirement des lieux couverts et sécurisés.

5. Divers

Vous aurez compris que nous défendons l'identité du quartier des Maraîchers. Par conséquent nous ne sommes pas favorables au fait de rendre constructible les zones à urbaniser notamment des secteurs Niklausbrunn Weg, Silberrunz Est et Ouest.

Plus de constructions seront à l'origine d'une artificialisation et imperméabilisation démesurée des sols, d'une densification de la circulation alors que les routes sont déjà saturées, d'une dégradation de la qualité de vie des habitants avec disparition des zones de verdure, et par conséquent d'une dévalorisation du quartier.

Sur quel rationnel faut-il encore construire à Colmar alors que la population de Colmar n'augmente pas et qu'il n'y a pas nécessité de construire en l'absence de création de nouveaux pôles d'entreprises...

La priorité doit être donnée au renouvellement de l'ancien et cesser de faire fuir les habitants du centre-ville. Il est fondamental de rendre le centre-ville à ses habitants. L'immobilier existant doit cesser d'être converti en immobilier de tourisme et servir prioritairement à répondre à la demande des personnes qui veulent se rapprocher de leur lieu d'habitation de Colmar.

La confiance n'excluant pas le contrôle ! Nous souhaitons qu'il soit mis en place un contrôle sérieux par la mairie pour constater si les travaux effectués correspondent bien au contenu du permis de construction et aux différents contenus de permis de construire « modificatifs ». A ce jour, aucun contrôle des projets de construction n'est effectué, d'où les multiples dérives ; des places de stationnement non réalisées (pour exemple 4 ans après, il manque toujours 5 places de parking dans le projet terminé « Le NEXUS » et le nombre de places de stationnement à dimension pour personne à mobilité réduite obligatoire par la loi, n'est pas respecté.)

Observation n°27 (via formulaire) : Jacques Didier

1. Nous demandons qu'il soit signifié dans le nouveau PLU l'élargissement prévu des voies existantes :
- exemple : le Wolflochweg et donc qu'il s'applique au nouveau permis d'aménager N° PA068066 22 R001.

En l'occurrence, cet élargissement peut être prévu du côté impair du début route de Bâle jusqu'au Brunneweg, vu qu'il n'y a pas de clôture existante (notre terrain est clôturé et la maison ne serait plus à distance réglementaire si cet élargissement nous rétréci notre terrain.

2. Nous demandons que soit explicitement signifié aux lotisseurs qu'ils ne peuvent laisser quelque terrain que ce soit isolé de leurs différentes opérations. Ces terrains isolés seraient inconstructibles en fonction des zones délimitées.

Observation n°28 (via formulaire) : Bernard Meister

Madame la Commissaire Enquêtrice,

Colmarien de naissance, résidant à Colmar où j'ai accompli l'ensemble de mon activité professionnelle, et propriétaire d'un jardin en quartier maraîcher, je tiens à participer à l'enquête relative à la modification n° 3 du PLU de notre commune, dont le devenir me tient particulièrement à cœur.

*** Mes observations ne portent pas sur les spécificités techniques des différents zonages du plan.**

Sauf, à titre subsidiaire, dans la mesure où j'enjoindrais les autorités responsables à faire respecter de la part des propriétaires et constructeurs des normes extrêmement rigoureuses en matière de protection de l'environnement et de bien-être des citoyens. Par exemple, entre autres, en interdisant l'anarchie de constructions disparates, en imposant des distances raisonnables (supérieures à celles prévues dans le PLU) entre immeubles et entre immeuble et voie publique, en privilégiant le logement collectif, en prévoyant l'obligation d'espaces naturels et de convivialité.

*** Mais c'est sur la nature de la modification du PLU que je souhaite apporter mon sentiment.**

Modification dont j'estime qu'elle ne doit pas, à coup d'ajouts d'ordre technique, préciser les atteintes programmées à l'environnement, mais au contraire revenir sur les anomalies graves du développement de l'habitat que ce plan promet.

Loger les Colmariens, y compris les nouveaux arrivants, d'accord.

Mais non pas au prix d'une urbanisation croissante dévorant les espaces naturels. Les données sont connues. Aussi bien en ce qui concerne la raréfaction galopante des terres non artificialisées, que l'effondrement de la biodiversité qui l'accompagne. A plus forte raison aux abords d'une grande cité, où les poumons de verdure deviennent trop précieux pour être laminés par un étalement urbain désordonné qu'aucun corsetage n'arrivera à freiner. Permettre aux citoyens de respirer sans avaler des kilomètres en voiture, privilégier les

exploitants agricoles de la cité pour qu'ils puissent fournir une alimentation saine et de proximité, voilà des enjeux qui sont de « service public » et non pas d'intérêt privé et / ou purement financier.

En considération du nombre de logements déjà existant et vacants, offerts à la vente ou à la location, cette fuite en avant vers l'étalement urbain ne me paraît présenter aucun caractère rationnel. Ce n'est pas en raison d'habitudes passées que l'on pourra justifier un saccage de la nature subsistante, en une époque où toutes les données ont changé. Et il est déplorable que l'on puisse encore envisager aujourd'hui des opérations notamment immobilières qui seront inévitablement proscrites demain. Investir les espaces en friches, réhabiliter l'habitat ancien, empêcher la préemption au titre de la location « touristique » sont des solutions à mettre en œuvre sans tarder.

* Ce sont les raisons pour lesquelles je vous demande de conclure, à l'égard de nos édiles, non pas à une troisième adaptation du PLU, mais à la nécessité de sa refonte complète, en adéquation avec les contraintes écologiques du temps présent et d'un avenir pour l'heure fortement compromis.

Je vous remercie pour la prise en compte de cet avis.

Avec mes cordiales salutations.

Observation n°29 (via formulaire) : Sandra Buecher

Bonjour,

- Améliorer l'aménagement des futurs lotissements : construction à 6 mètres au minimum de la limite parcellaire
- Favoriser les nouvelles énergies telles que le solaire et pompes à chaleur
- Végétaliser les toits des bâtiments ainsi que les garages

Bien à vous.

Observation n°30 (via formulaire) : Michel Durelicq

Madame,

J'ai l'honneur de vous communiquer ici, en pièce jointe, une première partie de mes observations reposant sur le « projet de modification n° 3 du PLU de la Ville de Colmar ».

Vous remerciant de bien vouloir considérer ces éléments dans le cadre de votre analyse et vos conclusions ; je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de mes meilleures salutations.

OBSERVATIONS, REMARQUES, CONTRE-PROPOSITIONS
RELATIVES À LA MODIFICATION n° 3 du PLU DE LA VILLE DE COLMAR
(première partie)

L'Alsace est loin d'être exemplaire en matière de préservation des espaces naturels et agricole, **Colmar n'échappe pas à la règle !**

Notre collectivité (CEA) perd chaque jour l'équivalent de deux terrains de football en raison de l'urbanisation.

Ainsi, à ce jour, le comparatif entre l'ensemble du territoire National et l'Alsace s'établirait selon le tableau ci-dessous :

	FRANCE	ALSACE
Surface agricole :	52 %	41 % > - 11 %
Bois et forêts :	31 %	41 % > + 10 %
Sol artificialisé :	10 %	13 % > + 3 %
Autres :	7 %	5 % > - 2%

Le journal « les DNA » s'en faisait récemment l'écho dans un encart supplément paru le 16/11/2022.

Notant que la valeur, satisfaisante, des bois et forêts de notre région est essentiellement due aux espaces boisés des collines du massif Vosgien où l'urbanisation est limitée tant par les réelles possibilités que par les éléments législatifs de protection.

On en conclut que :

- Le pourcentage d'artificialisation des sols (**supérieur** à la moyenne Nationale) ;
- Le pourcentage des surfaces agricoles (**très inférieur** à la moyenne Nationale) ;

Sont essentiellement la conséquence d'une urbanisation importante des trois grandes métropoles Alsaciennes Strasbourg, Mulhouse et **Colmar** (dont la vocation maraichère qui fit sa réputation et permit son développement est aujourd'hui mise à mal par le maintien du zonage Urbain actuel du PLU « éloignant les champs de l'assiette »)

Les travaux relatifs au PLU n'auraient donc pas dû être limités à une simple modification **mais concerner la révision** d'un document d'urbanisme en voie d'obsolescence au regard des orientations nationales et internationales relatives au climat, à la préservation de la biodiversité et à la protection des sols et l'alimentation de proximité (circuits courts).

On observe en outre, sur la ville de Colmar, une **hausse très négligeable de la population** (+ 0,2 % pour les années 2008 / 2019. Tous les indicateurs démographiques, depuis 1975, présentant une hausse strictement inférieure à 0,3 %) et considérant que cette hausse :

- d'une part, ne tient qu'à l'augmentation des tranches d'âges supérieures à 60 ans ; celles des tranches 0-14 ans, 15-29 ans, 30-44 ans, diminuant régulièrement,
- d'autre part que le taux de natalité est lui aussi en constante diminution depuis 1968 (1968 / 1975 = 20,5 %, 2013 / 2019 = 12,5 %).

Les valeurs chiffrées émises ci-dessus émanent des données INSEE)

Lors de l'élaboration et de la validation du PLU (en 2017) l'essentiel de ces éléments étaient connus et auraient déjà dû prévaloir. La commune semblait, à l'époque, rechercher à tout prix un accroissement de sa population visant (objectif non-dit) 100 000 habitants et à un rapprochement démographique de Mulhouse (sous-préfecture, mais numériquement première ville du département), ce malgré les termes et dispositions de la loi 2014-366 du 24 mars 2014, dite ALUR, pourtant évoquée au PADD, dans le cadre de la modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Ainsi ; **Relativement au PADD** (texte non modifié, restant le guide de la mise en forme et des orientations du PLU) ; il est relevé

1 – Au titre des objectifs de développement et des orientations en découlant (page 5/62) :

- **C Accompagner une agriculture dynamique : une force pour l'économie du territoire colmarien et la qualité des paysages** (on constate, en vérité, une réduction progressive des surfaces agricoles et maraichères)
- **F Préserver un environnement participant au cadre de vie des Colmariens** (ou pourtant l'urbanisation favorisant, dans les faits, la création de grands ensembles collectifs, sans prise en considération de l'environnement urbain existant, est constaté)
- **H Modérer le rythme de consommation des espaces agricoles et naturels au regard d'objectifs ambitieux de projets de logements** (VOIR § C ci-dessus)

Paraissant, pour le moins, en opposition avec les éléments précédemment développés et les textes de références ; la modification n° 3, objet de la présente enquête, n'apportant aucune correction et laissant les éléments réglementaires en distorsion.

2 – Chapitre A - la place de Colmar comme moteur économique,

Orientation 1 (page 6/62), Favoriser la création d'emplois diversifiés et durables

Les propos sont démentis par les valeurs INSEE :

Population active (EMP T1)

2008 = 133 138 2013 = 132 707 2019 = 131 394

attestant, ici encore, d'une diminution régulière et constante.

Orientation 2 (pages 11 et 12/62), § 2.1 - renforcement du centre-ville comme pôle commercial majeur, § 2.2 - maintenir et conforter l'équilibre commercial de la ville :

force est de constater la poursuite de la suppression des commerces de centre-ville, au mieux leur remplacement par des activités de service ; nuisant aux besoins des Colmariens (également contraire à l'orientation 5 -page 16/62-).

Ces premiers éléments, connus de tous, **justifiaient du caractère de REVISION NECESSAIRE du PLU.**

3 – Chapitre B - Proposer une offre ambitieuse de logements

Orientation 1 - Accompagner et favoriser l'installation ...

2ème alinéa (page 18/62) l'évocation de la « production de logements dans des secteurs où il sera trouvé les infrastructures scolaires » est inexacte. En effet depuis plusieurs années les constructions nouvelles - à usage

d'habitation - et essentiellement situés en périphérie ne peuvent être accompagnés d'établissements scolaires ; les élus (M. le Maire lui-même) faisant valoir la diminution constante du nombre d'élèves potentiels (VOIR données INSEE ci-dessus).

Orientation 3, § 3.1 - Valoriser le potentiel mobilisable (pages 19 et 20/62) :

« **L'examen attentif** » dont il est fait état (p. 19), à ce titre, permet de constater (à l'inverse des propos tenus) que :

- l'accueil de projets d'urbanisation à proximité du centre-ville n'est plus réalisable,
- l'urbanisation, repoussée, en périphérie impacte la qualité du cadre de vie des résidents,
- l'offre de commerce du quotidien est en régression (voir précédemment),

En outre les « zones de dimensions significatives, aujourd'hui peu bâties mais ayant vocation à être aménagées », évoquées sous ce §, sont pour leur majorité, des terres de cultures maraichères dont l'aménagement est susceptible d'une part de **priver la ville de ses ressources**, d'autre part de **nuire gravement au respect du cadre de vie**, tel qu'il est précisé au § 3.2 suivant.

La commune autorise en effet sur ces secteurs la réalisation d'ensembles importants sans cohérence avec les constructions existantes (pavillons et petits collectifs). Les réalisations récentes, en cours ou projetées (Niklausbrunn-weg, Silberrunz, rue de la Sem, rue du Landwasser, et bien d'autres, en sont d'évidents exemples ...).

Pourtant systématiquement rappelés dans chaque paragraphe, du PADD, lié à l'urbanisation ; la qualité environnementale et du cadre de vie n'est pas respectée par la nature et l'importance des projets autorisés par la municipalité.

4 – Chapitre C - Accompagner une agriculture dynamique

Orientation 1 - prise en compte d'exploitations agricoles à l'intérieur de l'enveloppe urbaine (pages 28 et 29/62)

Les règlements écrit et graphique (plans de zonages) établis depuis la validation et la mise en application de PLU, sont en inadéquation avec les orientations définies (rapport de présentation, PADD).

Orientation 4 - Valorisation des circuits courts et vente directe (page 31/62)

Comment justifier les propos tenus sous cette orientation lorsqu'il est constaté, comme il a été dit, qu'une importante partie des **terres maraichères**, rattrapées par l'urbanisation et l'artificialisation, sont aujourd'hui classées en secteurs **U et AU** ?

Le listage des espaces de vente (en fin de §) n'est en aucune manière source ou preuve de protection/valorisation des circuits courts dont il est fait état.



Exploitation maraichère actuelle



Futur (permis de construire accordé)

5 – Chapitre F - Préserver un environnement participant au cadre de vie

2ème alinéa (page 45/62) ; la ville considère les espaces maraichers (entre autres) comme faisant partie intégrante de la réflexion sur le développement durable, qu'elle entend gérer pour les préserver sur le long terme.

En vérité ces espaces ont été, à tort, classés U et/ou AU et sont progressivement accaparés par l'urbanisation destructrice de tout espace libre.

Orientation 2 - Affirmer la « nature en ville », § 2.4 - traiter les lisières urbaines (page 51/62) ; « Les limites des territoires en contact avec l'espace semi rural à la frange des quartiers Sud par exemple ») nécessite :

- une organisation assurant la perméabilité entre l'espace urbain et agricole ou naturel, tel qu'indiqué. En vérité il n'en est rien ; tout secteur, classé U ou AU, quel que soit son positionnement par rapport à l'espace semi rural (**terme d'ailleurs non défini**), étant exploité de manière maximale au seul regard du zonage et du pourcentage d'emprise au sol permis par le règlement écrit.

A l'évidence et malgré la limitation ou les contraintes posées quant aux meublés de tourisme et introduites au règlement écrit du PLU, dans le cadre de la présente modification, c'est bien essentiellement vers cette activité que sont axés les efforts de la Ville, repoussant ainsi en périphérie :

- L'habitation résidentielle principale ; favorisant alors étalement urbain et la consommation d'espace (même si les secteurs sont déjà classés U ou AU, au titre de l'actuel règlement graphique). La recherche d'économie devant pourtant, à ce titre, être constante.
- Les commerces essentiels aux résidents ; occasionnant un surcroît de déplacements pour répondre aux besoins ; disposition contraire aux orientations actuelles (faisant d'ailleurs l'objet du Chapitre E du PADD).

C'est bien ainsi une **révision** (d'ailleurs sollicitée par de nombreux Colmariens) visant à une redéfinition des orientations, des objectifs, des zonages, **qu'il convenait d'aborder**.

La modification du PLU, telle qu'elle est soumise aux Colmariens, dans le cadre de l'enquête publique, n'apporte pas de solution aux problèmes de fond que soulèvent régulièrement les résidents, sous de nombreuses formes (associatives, pétitions, recherches de contacts avec les élus, et même actions contentieuses), face à des services plus enclins au **soutien et à l'encouragement des promoteurs** qu'à la protection de la qualité de vie des administrés.

Il est également relevé que les services instructeurs des permis de construire ou aménager méconnaissent (ou ignorent) les termes du PADD qui pourtant exprime les **orientations générales** retenues par la Ville pour le **développement de son territoire**.

Seuls sont, en effet, strictement considérés (parfois avec erreur, la commune ayant déjà été condamnée devant la juridiction administrative pour non-conformité) les règlements graphiques et écrit.

Ainsi ; relativement aux articles 9 (UC, UD, UY) -Emprise au sol des constructions- et 13 (UC, UD, UY, 1AU) -Espaces libres et de plantations, les services considèrent comme exacts et valides les simples éléments déclaratifs des promoteurs, sans dépôt de plans cotés.

En conséquence,

Les modifications objet de la présente enquête visant au changement du pourcentage des espaces libres et l'imposition de pourcentage d'espaces en pleine terre, en certaines zones :

- Seront sans impact si aucune exigence n'est formulée quant à la cotation effective des plans déposés.
- Relativement aux articles 13 des chapitres 5 et 6 (zones UE et UL) du Titre II ; dans le respect des règles générales préconisées au titre de la protection nature, il semble utile de modifier ledit article **rendant obligatoire (comme pour les autres zones) le traitement végétalisé** des espaces libres. Il apparaîtrait anormal que les zones destinées à l'implantation de bâtiments publics ou d'intérêt collectif en soit exemptées (même si elles font généralement l'objet de conditions particulières).
- Chapitre 7 (zone UY) du Titre II ; les secteurs UYd et le sous-secteur UYf1 où « la construction à destination d'habitation est autorisée sans condition » (Cf. art. 2 UY) devraient répondre aux mêmes dispositions de pourcentage et d'espaces libres que celles imposées aux autres secteurs « U ». L'imposition « **un arbre pour 1000 m²** » (art. 13 UY) apparaissant particulièrement faible et insuffisante.

Dans le cadre du respect du cadre de vie des actuels résidents, que la ville entendrait vouloir préserver ; Les articles 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives (toutes zones urbaines, à vocation habitat, et à urbaniser) et 10 - Hauteur maximale des constructions (UB, UC, UD, UYd, UYf1,1AU), devraient être réécrits afin ; 1) d'augmenter les distances aux limites séparatives (la recherche de densité doit trouver ses limites, ne

pas devenir source de conflits de voisinages que favorise l'extrême proximité, respecter l'existant), 2) de prendre réellement et formellement en considération le § 2 ou 3 des articles 10, relatif à l'harmonie du paysage urbain environnant. Cet élément ne devant pas reposer sur une simple possibilité ou l'appréciation du porteur d'un projet nouveau impactant les tiers et l'esthétique des secteurs.

Les dispositions du § 4 des articles 13 du Titre II n'imposent aux constructeurs la réalisation d'aires de jeux qu'en fonction du nombre de logements, du projet, que les promoteurs se gardent d'atteindre....

On s'étonnera, également, que **l'emprise au sol** des constructions, dans les « zones à caractère Naturel ou Agricole destinés à être ouverts à l'urbanisation », ne soit **pas réglementée** (articles 9 -1AU, 1AUY-) ; formule permettant **artificialisation maximum** des sols (malgré les pourcentages libres devant être maintenus mais non vérifiables (ou vérifiés) -voir ci-dessus-

Observation n°31 (via formulaire) : Michel Durelicq

Madame la commissaire enquêtrice,

Trouvez, ci-après, la seconde partie de mes observations.

Elles concernent plus spécifiquement les éléments et pièces du dossier objet de la présente enquête.

OBSERVATIONS, REMARQUES, CONTRE-PROPOSITIONS RELATIVES À LA MODIFICATION n° 3 du PLU DE LA VILLE DE COLMAR (seconde partie, visant particulièrement les documents du dossier)

Notice de présentation

Page 6 : Fait rappel (page 6) du rôle et de l'importance du PADD avec lequel les autres pièces du PLU doivent être en cohérence (voir précédemment -1ère partie- où de nombreuses distorsions sont relevées).

Conclut en une non remise en cause des orientations du PADD ??

Au regard des remarques soulevées il convenait ; soit de remettre en cause le PADD, soit d'adapter le règlement écrit afin de le rendre compatible et cohérent avec les orientations définies.

Article 4 (page 8) Objectifs de modification :

Contrairement aux éléments sous-entendus ici, **le premier bilan**, dont il est fait état en 1er alinéa, **n'est pas connu de la population** pour laquelle les échanges avec les élus sont particulièrement réduits et toujours « à sens unique ».

Considérant que la présente modification n'a pas fait l'objet d'une concertation préalable (disposition certes réglementaire), il apparaît pour le moins **inopportun de faire état** (3ème alinéa) des aspirations des habitants (qui **majoritairement**, tout au contraire, s'élèvent **contre l'urbanisation intensive**, soutenue par la municipalité).

Article 5 (pages 8 et 9) Condition légale de procédure :

1er point, Si la procédure de modification n'impacte pas les orientations du PADD (rien n'est moins sûr, l'élément sera développé ci-après), ce dernier n'apparaît pas, comme il est dit précédemment, en cohérence avec les autres documents du PLU, que pourtant il conditionne.

Les textes doivent être mis en corrélation.

Décision de la MRAe Grand Est

La décision, appuyé sur le dossier communiqué par le maître d'ouvrage à l'Autorité Environnementale, fait toutefois apparaître :

Page 2/7, une erreur numérique quant à la population Colmarienne,

Pages 2 et 3/7, point 1.1, modification des OAP ; 9 secteurs sont ici cités en zone 1AU.
En vérité seuls 8 de ces secteurs sont classés 1AU. L'OAP Silberrunz-Ouest étant en zone UC !! cette donnée sera ré-évoquée ci-après lors de la considération du projet des OAP et de leur plan de situation.

AVIS de la CCI

La Chambre de Commerce et d'Industrie considère que l'application de nouvelles dispositions relatives au stationnement des 2 roues (**il conviendra de lire bicyclettes** -terme du règlement-) ne sont pas pertinentes en zones UY et 1AUU.

La dominante économique de ces secteurs ne devrait pas être regardée comme une entrave à la circulation cycliste que la commune entend favoriser et la disposition devrait être maintenue.

Note de présentation

A - Contexte général

Page 5, article 1, 3ème alinéa ; comme il a été dit précédemment (Notice de présentation, art.4), en **l'absence de concertation** la référence aux aspirations des habitants est **incorrecte et malvenue**, elle devra être supprimée du texte sauf à introduire des propos erronés.

Page 5, article 2, 1er et 3ème alinéa ; **de manière inexacte** il est encore fait ici état de la demande de la population et des aspirations des riverains. La rédaction sera adaptée ou justifiée, s'il convient, par les éléments concrets émis par les administrés.

Page 6, article 3, § 3.1, 3ème alinéa ; on s'étonnera que la présente modification soit introduite avant connaissance du résultat de l'étude, commandée, visant à la connaissance des efforts à mener pour l'intégration des fossés (zones AU) en tant qu'éléments de cadre de vie et support de trame verte et bleue.

Page 7, § 3.2 ; il est inexact d'affirmer que « la lutte contre l'étalement urbain est et restera une priorité » comme de vouloir considérer la « bonne concrétisation de cet objectif national à Colmar ». **Trop d'exemples** sur la ville et notamment en périphérie **démontrent l'inverse**.

Les zones urbaines ayant accueilli le plus de logement, sont celles (essentiellement maraichères) classées U à tort lors de l'élaboration du PLU et pour lesquelles **une très large partie de la population demande la REVISION** des zonages.

La notion, évoquée ici, d'urbanisation de secteurs en continuité directe des quartiers existants n'est pas soutenable et constitue une **erreur d'interprétation et d'application des textes**. C'est bien contre cette considération que le principe de la limitation de l'artificialisation (à terme de la ZAN) a été posé. A défaut, la poursuite d'extension serait sans limite....

Les opérations d'aménagement intervenues, comme il est dit en 3ème alinéa, par démolition-reconstruction, ont visé la démolition d'habitats individuels au profit de collectifs de grande ampleur (hauteur et volume). Si ces opérations participent de la densification (considérée inutile au regard des besoins et de la démographie réelle), elles ne respectent en rien l'harmonie des quartiers existants.

L'amélioration du cadre de vie (1er point des objectifs concluant le §) est **une utopie**.

Pages 8 et 9, § 3.3, Les constatations tirées ici de projets récents ne sont pas traduites par des impositions formelles au niveau du règlement (seul opposable), à l'exception de la faible variation du pourcentage d'espace libre dans certaines zones.

Si « un volet d'orientations d'aménagements qualitatives vient renforcer le PLU » (4ème alinéa du §), **le PADD doit le faire apparaître et est, de fait, impacté** par la présente modification ; disposition contraire au dossier. L'obligation d'**espace vert d'un seul tenant** pour chaque opération figure au règlement **exclusivement en zone 1 AU**. De plus il ne s'agit que de 50% de 20% imposés (Cf. art. 13.2 - 1AU, page 112/158 du règlement - projet)

L'augmentation de la surface minimale d'opération vise à la densification **MAIS** se pose en contradiction avec l'amélioration du cadre de vie, le respect de l'environnement urbain existant, le traitement des lisières urbaines (voir précédemment Orientation 2 du PADD).

Page 10, § 3.4, L'un des objectifs de la modification du PLU vise à « encourager la pratique du vélo ». Cet élément, positif sur le fond, **se traduit exclusivement par l'imposition réglementaire** de nouvelles dispositions relatives aux locaux de rangement et la mise en place « d'arceaux de sécurité ». La municipalité ne précise ni ne définit clairement les actions qu'elle entend mettre en oeuvre pour faciliter la circulation par ce mode de déplacement.

Au même titre, on observe pour la circulation piétonne (élément tout aussi important) ; qu'à Colmar (hors centre-ville) de nombreuses **voies ne sont pas dotées de trottoirs**. Que lorsqu'ils existent, ils sont souvent non conformes aux dispositions réglementaires (rappel : largeur 1,40 m -libre de tout mobilier- susceptible d'être réduite à 1,20 m sous conditions).

Ainsi les simples évocations, à plusieurs reprises (Cf. PADD), de « déplacements doux » ou « incitation à un usage raisonné de l'automobile et développement de modes de déplacements alternatifs, au regard des enjeux environnementaux » sont insuffisantes pour répondre tant aux attentes et besoins réels des résidents qu'aux orientations nécessaires à la protection climatique.

La ville entendait pourtant, dès 2017, (Cf. PADD - Chapitre E - Orientation 3 - § 3.1 - page 41/62) « poursuivre les actions pour l'accessibilité, douce, piétonne et cyclable ... » Si depuis cette période **l'urbanisation**, autorisée par la commune, **n'a cessé de croître** les actions liées à la circulation cyclable et piétonne ne sont, comme il est dit précédemment, en rien proportionnelles. Au même titre, relativement aux dispositions de l'Orientation 9 (du même chapitre PADD) - mobilité accessible pour tous (page 44/62), l'adaptation de la voirie aux personnes à mobilité réduite n'est souvent pas respectée. La municipalité ne répond pas aux objectifs qu'elle s'est fixée et que la législation impose.

Page 11, article 4, d'une part on s'étonnera que végétalisation, cadre de vie, adaptation des projets aux enjeux environnementaux soient réservés aux zones UC et 1AUc, d'autre part on y comprendra que s'agissant de secteurs périphériques c'est là que la commune entend porter ses efforts d'urbanisation, bien qu'il s'agisse de quartiers voués au maraichage, urbanisés (lorsqu'ils le sont) par du pavillonnaire et jouxtant les zones naturelles et agricoles. Dispositions contraires au Chapitre F du PADD en son orientation n°2.

S'agissant d'une modification d'orientation ; l'actuel PADD m'apparaît impacté, contrairement aux propos tenus. Comme il en est également du volet d'orientation d'aménagements déjà évoqué. Dès lors, **au titre de l'article L.153-31 -1°** du Code de l'urbanisme, **la procédure de révision** est applicable.

B - Objet de la modification

Page 13, § rappel des dispositions du code de l'urbanisme ; Contrairement aux propos tenus (1er point), les dispositions de l'article 4 de la note de présentation impactent le PADD, changeant ou complétant ses orientations (voir ci-dessus).

C - Contenu de la modification

Page 14, article 1, § 1.1 ; Les OAP sont définies comme appartenant aux zones 1AU.
Tel n'est pas le cas du secteur Silberrunz-Ouest (OAP n° 9) ; les documents et leur rédaction devraient être rendus conformes.

Page 16, tableau de synthèse des orientations ajoutées ;
Organisation de la desserte et Insertion paysagère : voir ci-après (OAP –projet),

Page 20, § 1.1.2.1, point 2 ; « L'ajout de renvoi vers les OAP dans les articles qui réglementent ... » **cette disposition n'est pas respectée** pour la réglementation de la zone UC (voir ci-dessus).

Page 20, § 1.1.2.1, point 3 ; dans le cadre du maintien de 20 % d'espaces verts, sont ici cités à titre d'exemples - squares- aires de jeux- jardins partagés. Squares et jardins partagés ne sont pas cités au règlement et sont

donc non imposables aux promoteurs. Les « aires de jeux » évoquées sous différents § des articles 13 de certaines zones U et de la zone 1AU, ne sont imposées que sur les opérations portant sur au moins 20 logements, ne sont pas prescrites en zones UE, UL et UY (malgré les secteurs UYd et UYf1 où « la construction d'habitation est permise sans condition »).

Pages 21 et 22, § 1.1.2.2 - Liens entre les OAP et le règlement écrit La réglementation zone UC n'est pas citée (voir ci-dessus).

Page 25, § 1.2.2, Article UC 13 -avant et après modification- Malgré l'accroissement de superficie libre (5 %), aucune imposition de destination de l'espace ne peut être formulée, en effet le règlement ne reprend pas les termes du 1er alinéa du présent § (de surcroît, la surface n'est pas groupée).

Page 28, § 1.2.3.3 - définitions propres à l'arbre décisionnel (CBS)

Premier point ; évoque « **UNE** » possibilité, **MAIS un vide subsiste** ici. Il concerne les constructions instruites sur les réglementations antérieures, **mais entreprises** (ou travaux débutés) après entrée en vigueur de la présente procédure. **Qu'en est-il ?**

Page 41, article 1.3, §1.3.1 - Tableau modifications et justifications

- Augmentation de la surface minimale d'opération > Justifications
- 5ème et 6ème alinéas : si l'augmentation des surfaces minimum vise à « se prémunir contre le morcellement » rien n'atteste qu'il dénoterait dans l'environnement urbain. Il apparaît certain en revanche que des opérations plus vastes ne seront pas de nature à traiter l'interface avec les zones agricoles limitrophes, sauf à imposer style, type de construction et limiter la hauteur, **ce que le règlement ne fait pas.**
- Poursuite harmonieuse de l'urbanisation : sans formulation plus précise et disposition réglementaire ces propos sont et resteront sans effet.

Page 41, mêmes articles et § que ci-dessus

- La notion de développement harmonieux, sans effet, est à nouveau retrouvée ici.
- considérer les différences de volumétries entre celles des quartiers 1AU et celles des quartiers environnants comme « inévitables et **même souhaitable** » est pour le moins surprenant puisqu'en opposition avec l'urbanisme existant, la qualité du cadre de vie et la proximité de ces zones avec les espaces Naturel et Agricole. Situation, déjà existante et contestée par de nombreux habitants.

Page 44, § 1.3.2.

- Point 1 : l'importance des superficies des opérations d'aménagement (10 000 à 20 000 m², selon secteurs), est impressionnante au regard des besoins réels et des sollicitations d'une majorité de Colmariens demandant, de longue date, **une révision du PLU** dans un objectif de limitation des projets ou pour le moins une suspension temporaire accompagnée d'une réelle phase de concertation.
- Points 6 et 7 : l'évocation de « développement harmonieux des secteurs » concernés et de la « poursuite harmonieuse de l'urbanisation », non explicités, n'a pas de réelle portée.

Page 46 à 49, article 2 - Encourager la pratique du vélo

RAPPEL : Les observations sont déjà exprimées relativement au § 3.4 (p. 10) du même document.

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) - projet

L'indication du (des) zonage(s) des secteurs concernés par des OAP n'est pas précisée.

Cette remarque est à mettre en relation avec l'observation, ci-dessous, relative au plan de situation des OAP.

L'article 5 de chacun des secteurs OAP n° 4 à 8 et 10 à 12 fait état des « nouvelles voies d'accès ... devant être adaptées ... et aux vitesses de circulation envisagées ».

Ce dernier élément n'incombe ni aux aménageurs ni aux promoteurs ! cette disposition est du ressort du Maire (au titre des articles L.2213-1 du CGCT et R.411 du code de la route). Elle doit être précisée avant conception et aménagement.

Article 6 (OAP n° 4 à 8, 10 et 11) ; les secteurs concernés sont privés. L'évocation d'aménagements **d'espaces publics** végétalisés (récréatifs, squares, ...), ne peut s'entendre qu'après création d'emplacements réservés qui pourtant ne sont pas posés.

Règlement - projet

Comme il a été dit précédemment -1ère partie d'observations- les articles 7 et 10 des différentes zones urbaines devraient être reconsidérés et réécrits au regard des orientations visant à la protection du cadre de vie.

Titre II, Chapitre 3 - Dispositions applicables à la zone UC

Un secteur, de la zone concernée, est couvert par une OAP ; le chapitre n'y fait pas référence (notamment au titre des voies et accès).

Titre III, Chapitre 1 - Dispositions applicables à la zone 1AU

Les § 6 et 7 de l'article 2 sont exprimés **sans élément directif** et **sous forme trop imprécise et laconique** pour répondre aux objectifs recherchés (ils ont fait l'objet d'une observation précédente -page 44 note de présentation-) Ils devraient être revus.

Plan de situation des Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP) (document informatif)

Selon la légende du plan de situation :

- 1) La précision du **zonage des OAP** Semm Nord - Silberrunz Est - Niklausbrunn Weg - Sud Biotope - Rue du Tiefenbach - Croix Blanche - Rue du Logelbach - Rue Ampère - **n'est pas lisible**, élément obligeant le lecteur à un report à d'autres documents et susceptible de source de confusion ou interprétation d'autant que l'élément « OAP - projet » ne fait pas, non plus, état des zonages.
- 2) Le **zonage** de l'OAP Silberrunz-Ouest **n'est pas précisé**.

Plan de zonage Sud - projet

Les emplacements réservés n° 19 et 24 sont définis comme destinés à la création d'équipement petite enfance, enfance, scolaire, et d'un espace public au Sud du Niklausbrunn Weg pour le n° 24.

Les représentants de la municipalité ayant fait savoir qu'aucun établissement scolaire ne serait créé (du fait de la diminution d'élèves potentiels - Voir données INSEE -), le maintien de ces emplacements réservés n'est donc en rien justifié. Ils devraient être soit supprimés soit modifiés dans leurs objectifs.

Je me permets, en conclusion, de rappeler que dans le cadre de l'application d'un PLU seuls le règlement écrit, les règlements graphiques (plans de zonages) et les Orientations d'Aménagement et de Programmation constituent des documents opposables.

Dès lors toute disposition, expression, formulation ou intention, aussi bien intentionnée soit elle, exprimée hors de ces documents, est susceptible d'interprétation ou de contestation et **ne peut être imposée au porteur d'un projet**.

Observation n°32 (via courriel) : Billy Martini

Chère Madame La Commissaire Enquêtrice,

Dans le cadre de votre enquête publique sur la modification n°3 du PLU de Colmar, et invité par Madame la Première Adjointe à m'y intéresser, je souhaiterais faire quelques observations qui je l'espère pourront être prises en compte.

L'introduction du CBS (comme à Strasbourg et que j'ai pu expérimenter dans le cadre de permis de construire) m'amène à vous inviter à envisager les réglages suivants :

Sur les types de surfaces : chercher à simplifier la démarche avec au maximum 4 types de surfaces :

- imperméable (0.0)
- semi-perméable (y compris semi-ouvert) (0.3)
- espaces verts sur dalles et toitures avec substrat inférieur à 40 cm (0.5)
- espaces verts sur dalles et toitures avec substrat supérieur à 40 cm (0.8).

La multiplication de coefficients à prendre en compte deviendra laborieux et inutilement complexe pour le Maître d'œuvre mais également pour l'instructeur de permis de construire qui devra prendre plus de temps de vérification sur des délais déjà longs. A ce sujet, je vous suggère de créer un fichier au format Excel disponible sur votre site internet et déjà paramétré (comme sur le site de la CUS).

Sur la façade végétalisée : A supprimer selon moi (y compris UC13). La façade végétalisée est un acte architectural en lui-même (ou au contraire, de non-architecture) et ne peut pas être intégrée dans un PLU, dans le sens où il y a une réelle contradiction avec la liberté créatrice d'un architecte et le cadre réglementaire d'un PLU.

Sur les dérogations au PLU notamment les isolations extérieures : Il est important de conserver à tout prix le dernier paragraphe sur les atteintes à la qualité architecturale. En effet, la maison à colombages alsacienne (par exemple) n'est pas destinée à recevoir une ITE.

Sur les caractéristiques des dispositifs de stationnement : « 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. ». Il devrait être rajouté en variante la possibilité d'avoir des arceaux espacés de 0,60 m qui comptent pour une place chacun. D'autre part, je me questionne quant à la pertinence d'imposer un moyen de fixation plutôt qu'un autre, est-ce que cette règle pourra être réellement respectée dans la pratique... ?

N'est pas concerné par la modification du PLU mais devrait peut-être l'être :

Article 10 – UA :

« La hauteur maximale ne peut excéder 12 mètres à l'égout du toit **ou au brisis** »

La mention « ou au brisis » devrait être supprimée ou remaniée avec une hauteur plus élevée. Elle empêche de réaliser des constructions où le brisis est parfois nécessaire, comme ce fût le cas sur le projet de réhabilitation du Colisée. Ce sujet avait été évoqué avec Mme Courier en 2019.

Je vous remercie de la considération que vous apporterez à mes observations et vous prie d'agréer, Madame, mes sincères salutations.

Observation n°33 (via formulaire) : Anonyme

Madame la commissaire enquêtrice,

Voici une réflexion suite au P.L.U modification n°3, qui se résume par une pression urbanistique, immobilière et marchande forte sur la ville de Colmar mais aussi sur l'ensemble de la région Centre Alsace.

La Communauté d'Agglomération de Colmar qui compte près de 116 000 habitants, est composée d'une vingtaine de communes : Andolsheim, Bischwihr, Colmar, Fortschwihr, Herrlisheim-près-Colmar, Horbourg-Wihr, Houssen, Ingersheim, Jebnheim, Muntzenheim, Niedermorschwihr, Porte du Ried (regroupement des communes de Holtzwihr et de Riedwihr) ... toutes ses communes ont des lotissements récents ou en cours de réalisation, et possèdent des logements vacants et abandonnés ! au détriment du patrimoine, du paysage, des terres agricoles et de la Nature.

La Terre devient rare, en Alsace ; il y a 55 % du territoire de bâti !
Sur une surface de 220 km de longueur et 70km de largeur !

Pourtant, aujourd'hui la Planète dit stop : aux constructions à la France des ronds-points, au macadam, à la bétonisation, et aux promoteurs avides ... des voix s'élèvent depuis plusieurs décennies, artistes, scientifiques ... (documentaire de Ariane Doublet, « La terre en morceaux », 2015).

Détruire les terres fertiles (quartier Maraîcher) n'est plus d'actualité en 2023 ! C'est plus qu'incroyable d'avoir déjà autorisé un déferlement de constructions sur les 2 dernières décennies !
Rien n'est fait pour renouveler et développer l'agriculture, l'agriculteur et les terres agricoles. Le profit est uniquement d'élever les prix urbanistiques ! : l'are à 35 000 euros !

A quand un recensement sérieux des logements vacants ? avec des aides financières dignes ?

La réflexion de nouvelles constructions sur des espaces industriels en friches ou rasés est une possibilité de plus en plus utilisée et c'est une solution efficace qu'il faut continuer à exploiter (Piston, Velcorex, Mercedes, Schwindenhammer ...) (Friches industrielles en Alsace, Sénat 2008, question N°03603).

Mais en réfléchissant à l'esthétisme urbanistique : (des architectures agressives et imposantes sont à la mode aujourd'hui : maisons cubiques, résidences serrées les unes contre les autres, petites parcelles d'habitations avec très peu d'espaces verts caractérisent l'urbanisme d'aujourd'hui !).

Zones végétations : compenser ne sera jamais le remplacement à l'identique de l'arbre ou de la Nature initiale riche en biodiversité ! un suivi est nécessaire pour les jeunes arbres replantés par la ville, qui meurt par manque de soins !

Créer un secteur à urbaniser à côté d'une voie ferrée ? La liaison ferroviaire la plus fréquentée ! Strasbourg - Bâle ? par ailleurs, comment est relié le futur secteur urbanisé à la route de Rouffach ? : pont par - dessus la voie ferrée ? Souterrain ?

P.L.U ambitieux avec un budget hors norme et qui ne respecte pas la Nature ... Comment se fait-il que l'avis de la C.E.A affirme que ce dossier n'appelle à pas de remarque ? A l'heure du changement climatique et de la pollution ...

A l'heure des défis écologiques, est-ce qu'on pourrait imaginer des projets innovants avec des modèles de construction respectueux de l'environnement ? Avec des systèmes d'énergies renouvelables ? Et avec un respect des distances entre les habitations ... !

La trame verte, pistes cyclables et la valorisation d'espaces naturelles à préserver est un point important pour l'écosystème et la biodiversité, cependant c'est des lots de consolation pour les bonnes consciences et se faire des concessions au nom de l'écologie !

Au final, quel est l'intérêt à la ville de Colmar pour un tel projet ? Est-ce que ça répond à un besoin absolu des habitants ?

Veuillez recevoir, Madame la commissaire enquêtrice, mes sincères salutations.

Observation n°34 (via courriel) : Luce Hubeaux

Madame la commissaire

Je vous livre nos réflexions concernant le secteur Nickaussbrunnweg

Les 2 grands axes de circulation envisagés par les modifications du PLU ne sont pas justifiés

- l'axe Wolfloch weg (proche route de Bâle) / Noehlenweg servirait au départ du moins à desservir le futur projet Émergence 2 (du promoteur Bartholdi) Ceci est absolument inutile car à l'autre extrémité du terrain concerné on trouve le Brunnle weg (photos ci joint) qui peut facilement être élargi, sans nuire à nombre de riverains, sur une distance courte, et qui débouche sur Wolfloch weg : puis là où le promoteur pourra faire le rond-point prévu route de Bâle !

Ceci évitera beaucoup de dépenses inutiles mais aussi l'abattage d'une ligne d'arbres et de sapins qui sont un rempart pour tout le quartier contre les bruits de circulation de la route de Bâle. En effet les riverains subissent déjà la nuisance de l'autoroute à l'arrière ! Ces arbres sont aussi une respiration et un écran contre toute la pollution apportée par cette route.

La Niklaussbrunnweg est utilisée à certaines heures par des automobilistes venant de quartiers ouest de Colmar qui souhaitent éviter la rue de la Semm encombrée ! Une nouvelle route plus loin, vers Wolfloch weg ne les fera pas changer d'habitude

On peut signaler encore, déjà existantes, la rue Rudenwasen et même la rue des Aubépines particulièrement calmes et peu fréquentées

La politique nationale actuelle n'est pas de prendre des terres agricoles ou maraîchères pour les transformer en routes, surtout inutiles et surtout lorsque d'autres solutions moins onéreuses sont possibles ! Le quartier des maraîchers a de plus en plus de difficultés à absorber les pluies violentes de plus en plus fréquentes. N'oublions pas qu'à l'origine c'était un terrain marécageux...

Cordialement.

(2 photos de Brunnle weg avec l'arrivée sur le projet Emergence 2 et une photo de la Rangée d'arbres à sauver)



OBSERVATIONS ET SUGGESTION

SUR LE PROJET DE MODIFICATION No 3 DU PLU DE LA VILLE DE COLMAR

Nom, Prénom :

SCI Emanuel M. Ory Didier

Adresse :

Courriel :

Je formule ~~tant~~ en mon nom personnel qu'en ma qualité de membre de l'ASQM les objections et suggestions suivantes sur le projet de modification No3 du PLU de la Ville de COLMAR :

1.- Améliorer l'aménagement des nouveaux quartiers et remettre la qualité de vie au cœur des projets

L'ASQM Colmar souhaiterait que la distance entre les bâtiments par rapport à la limite séparatif ne soit plus de 3 mètres, mais soit au minimum de 6 mètres de chaque côté de la limite.

Il suffit de voir les nouvelles constructions Chemin de la Silberuntz ou encore Chemin du Niklausbrunnweg qui démontrent une répartition catastrophique: les bâtiments sont entassés et collés les uns aux autres, que ce soient les grands immeubles ou les maisons individuelles.

Il est impératif que soient prescrites des distances plus importantes. De façon à rendre le quartier plus harmonieux, et que celui-ci ne prenne une allure de « nouvelle ZUP, ou de zone dortoir » l'association ASQM COLMAR demande qu'il soit pris en compte une limite de hauteur à 9 m, comme dans d'autres quartiers de Colmar, et non pas une hauteur autorisée à 15 m. Nous proposons que la mairie de Colmar insiste auprès des promoteurs, constructeurs sur la nécessité d'une unité architecturale et harmonieuse qui serait en rapport avec l'identité du quartier des maraîchers.

Nous déplorons que rien n'est prévu pour les particuliers qui possèdent des terrains familiaux sur lesquels ils souhaiteraient construire en individuel : cela signifie-t-il que l'avenir de notre quartier est uniquement entre les mains des promoteurs et non des propriétaires ayant des attaches historiques avec le quartier ?

Le cahier des charges n'est pas assez complet pour les promoteurs ; voici ce qui nous semble faire défaut , une charte signée conjointement entre la mairie et les promoteurs s'engageant à respecter :

- Les mobilités douces.
- Le développement de nouvelles sources d'énergie, comme le solaire (panneaux photovoltaïques).
- Une obligation de mettre une cave / cellier pour chaque appartement (En effet l'inexistence de caves et greniers dans les nouvelles constructions a comme conséquence, l'impossibilité pour les occupants de ranger leurs affaires dans le garage. Dans ce cas précis, les véhicules se retrouvent dans la rue, sur des places de parking public accentuant ainsi leur encombrement).
- La pose de récupérateurs d'eau de pluie par exemple.
- Au regard de l'augmentation de la population dans notre quartier, nous attirons l'attention de la mairie sur de nouveaux besoins d'aménagement à prendre en compte, comme des crèches ou et structures petite enfance, services, éclairage, collecteurs de tri, espace de détente pour enfants et nos anciens.
- Au vu de cette urbanisation excessive, l'association de sauvegarde du quartier des maraîchers de Colmar, demande à la mairie d'exiger plus de place de parking visiteurs, d'autant plus qu'une famille a au minimum 2 voitures, voire en plus une voiture de fonction.
- Une attention particulière, pour les fossés pour qu'ils ne soient ni busés, ni recouverts, mais plutôt être mis en valeur en fonction de la proximité de la nappe phréatique.

2.- Favoriser l'adaptation du tissu bâti au changement climatique

Nous souhaitons qu'il soit favorisé la mise en place de nouvelles énergies, comme le solaire, les pompes à chaleur. Privilégier les teintes claires sur les façades.

3.- Végétaliser les projets

Le réchauffement climatique impose l'arrêt de l'artificialisation et le maintien des espaces verts et de la végétalisation existante, la création de nouveaux espaces, avec des arbres d'essences différentes. La mairie propose de passer à un taux de 35% de surface dédiées à la verdure, L'ASQM Colmar considère que 35% n'est pas suffisant et qu'une augmentation à 40% dont la moitié au moins en seul tenant, apporterait une image de sa vocation rurale, agricole et serait plus efficace face au réchauffement climatique !

La végétalisation du bâtiment, qu'il s'agisse d'un toit, ou d'un mur devra impérativement être réalisée à partir de végétaux naturels et en aucun cas d'origine plastique.

D'autre part, nous estimons qu'une étude est indispensable au préalable pour définir les essences, les tailles ainsi que la densité des arbres à planter.

Concernant les silos à voitures, nous pourrions exiger des promoteurs, qu'ils soient végétalisés (comme c'est le cas au niveau du parking St Josse).

4.- Encourager la pratique du vélo.

Tout doit être fait pour rendre les habitants moins dépendants de leur voiture.

L'ASQM Colmar attend de la ville « un plan transport » permettant une desserte efficiente des zones résidentielles de Colmar et des environs de Colmar par des transports en commun.

Nous demandons également un réseau cyclable sécurisé permettant de desservir correctement les zones résidentielles de Colmar (notamment notre quartier) afin de pouvoir se rendre vers les différents pôles d'activités ainsi que vers les établissements scolaires de la ville sans être au milieu des voitures et en danger à chaque carrefour.

La disposition proposée par la mairie de vouloir imposer un local à vélo dans les nouvelles résidences va dans le bon sens, mais notre association demande d'aller plus loin dans ce domaine. De plus en plus de cyclistes utiliseront des vélos électriques et ce mode de transport à vocation à se développer, investissement financier non négligeable (entre 1000 et 5000 euros), notre association demande en conséquence que les emplacements pour vélos soient obligatoirement des lieux couverts et sécurisés.

5.- Divers

Vous aurez compris que l'ASQM COLMAR défend l'identité du quartier des Maraîchers. Par conséquent l'Association n'est pas favorable au fait de rendre constructible les zones à urbaniser notamment des secteurs Niklausbrunn Weg, Silberrunz Est et Ouest.

Plus de constructions seront à l'origine d'une artificialisation et imperméabilisation démesurée des sols, d'une densification de la circulation alors que les routes sont déjà saturées, d'une dégradation de la qualité de vie des habitants avec disparition des zones de verdure, et par conséquent d'une dévalorisation du quartier.

Sur quel rationnel faut-il encore construire à Colmar alors que la population de Colmar n'augmente pas et qu'il n'y a pas nécessité de construire en l'absence de création de nouveaux pôles d'entreprises...

La priorité doit être donnée au renouvellement de l'ancien et cesser de faire fuir les habitants du centre-ville. Il est fondamental de rendre le centre ville à ses habitants.

L'immobilier existant doit cesser d'être converti en immobilier de tourisme et servir prioritairement à répondre à la demande des personnes qui veulent se rapprocher de leur lieu d'habitation de Colmar.

La confiance n'excluant pas le contrôle !

Nous souhaitons qu'il soit mis en place un contrôle sérieux par la mairie pour constater si les travaux effectués correspondent bien au contenu du permis de construction et aux différents contenus de permis de construire « modificatifs ». A ce jour, aucun contrôle des projets de construction n'est effectué, d'où les multiples dérives ; des places de stationnement non réalisées (pour exemple 4 ans après, il manque toujours 5 places de parking dans le projet terminé « Le NEXUS » et le nombre de places de stationnement à dimension pour personne à mobilité réduite obligatoire par la loi, n'est pas respecté.)

Date :

6/12/2022

Signature :

SCIENAU LT
1, rue Jean Scriptoris
68240 KAYSERSBERG Vignoble
RCS COLMAR 881 010 276

*Lu et approuvé
valable l'assemblée des membres
de l'ASQM Colmar
Pour faire valoir ce que
de droit*

Observation n°36 (via formulaire) : Gabrielle Kress

- des immeubles et maisons individuelles adaptées au quartier (hauteur notamment)
- aménagement des voies de circulation pour permettre une meilleure circulation entre plusieurs véhicules
- aménagement et préservation des espaces verts et des espaces sauvages

Observation n°37 (via courriel) : Thomas Ludolf

Bonjour,

Suite à l'enquête PLU je voulais vous signaler l'état délabré de la route et des stationnements de la rue des vignes à Colmar à partir du Pfeffel ainsi que la rue du Stauffen.

La rue des vignes à partir du collège Pfeffel est dans un état catastrophique au niveau de la route nombreux trous etc. et les places sont mal disposées toujours des problèmes de circulation.

Le dos d'âne pour rallier la rue du Stauffen est extrêmement haut très souvent cela frotte les pare-chocs et n'est pas du tout réglementaire au niveau de sa hauteur.

Ensuite la rue du Stauffen, la route n'est pas si délabrée que ça mais parlons des places, les personnes roulent extrêmement vite, les voitures sont victimes de beaucoup d'accidents la nuit et de délits de fuite 3 en 2 ans.

Pourquoi la rue du Stauffen n'est pas refaite comme la rue à côté (rue de l'Oberhart) place entre les arbres, mise en valeur des espaces verts, nombreux dos d'âne pour ralentir les voitures.

Nous comprenons l'extinction des feux après minuit dans notre rue, mais nous aimerions plus de sécurité. Il fait nuit noire et c'est une ligne droite et les personnes ne passent pas à 30 la nuit ...

Cordialement

Observation n°38 (via formulaire) : Dulieu

Après avoir consulté les documents, je suis consternée par le développement urbain des secteurs qui constituent ce que les Colmariens appellent encore « le quartier des Maraîchers ». Compte tenu du projet, nous sommes en pleine aberration ! Où sont ces Maraîchers ? Que fait la ville, la CAC et la région pour maintenir et soutenir cette activité ancestrale et toujours nécessaire ?

« Qui sème du béton récolte la dalle » ... Nous en prenons bien le chemin.

Pourquoi tout artificialiser pour ensuite constituer des « espaces de biodiversité » et autres « systèmes d'intégration de la gestion des eaux pluviales par des techniques fondées sur la nature », mais de qui se moque-t-on ? Laisser ces zones en l'état, écarter les promoteurs immobiliers avides, protégez cette nature que vous voulez détruire pour mieux la reconstituer et encourager ceux qui travaillent la terre ! Pour le secteur rue des Aulnes, la densité sur secteur est de 45 logements/ha alors qu'un peu plus loin, après la voie ferrée, celle-ci passe à 60 !?! Pourquoi une telle différence ?

D'autre part, à quoi vont ressembler les parkings ouvragés dit parkings silos à étage ? Limiter la hauteur des constructions, réduire la densité des logements/ha, respecter les limites séparatives et empêcher la destruction de maisons individuelles pour y implanter des immeubles, arrêter l'artificialisation des sols, des voilà ce que je souhaite voir dans la prochaine version du PLU !

Merci pour votre attention et surtout le respect et la prise en compte des avis donnés. C'est la base de la démocratie.

Observation n°39 (via formulaire) : Irène Ruhm/Durelicq

JOUR DE PLUIE secteur Noehlenweg/ Niklausbrunnweg (zone classée urbanisée) 1- Quid de l'infiltration des eaux pluviales après l'urbanisation effective du secteur ? déjà programmée.

2- Voies désormais de plus en plus empruntées par les voitures depuis l'urbanisation des secteurs Silberrunz/Woelfflé et Niklaussbrunnweg. Où sont les espaces piétons et cyclistes ?



Observation n°40 (via formulaire) : Christian Uhrweiller

Bonjour Madame, veuillez trouver en PJ la réponse d'Alsace Nature à l'enquête publique de modification N°3 du PLU de Colmar. Nous viendrons vous rencontrer pour mieux éclairer nos points de vue.



Partout où la nature a besoin de nous

Mulhouse, le 7 décembre 2022

Madame la Commissaire Enquêtrice
Monique Hutter

Nos réf : 26 / 2.3.4 et 8.2.2.15

Objet : Enquête publique portant sur la modification N°3 du PLU de Colmar.
Réponse d'Alsace Nature

Madame la Commissaire Enquêtrice,

Alsace Nature souhaite répondre à cette enquête en raison des enjeux d'artificialisation d'espaces naturels, de perte de fonctionnalité de zones humides et agricoles.

Contrairement à ce qu'affirme le PLU, les incidences de l'aménagement la Semm Nord, du Niklausbrunnweg et du Biberacker sur près de 20 hectares, ne sauraient être qualifiées de faibles, a fortiori de nuls (Rapport de présentation, pages 456- 458).

Nous nous soucions, en effet de la mise à disposition de 13 secteurs à urbaniser. Ils sont définis par AU ou « Zones à urbaniser » et des indices, et classées en 1AU ou 2AU (urbanisées après desserte des réseaux). Une légende sur la carte des 13 secteurs, visible dans les OAP, serait utile.

Leurs surfaces totales et respectives ne sont pas précisées dans les OAP (environ 110 ha ?). Il serait nécessaire d'indiquer les surfaces totales et celles des 13 secteurs urbanisables.

Ces OAP (Orientations d'aménagement et de programmation) sont les pièces essentielles du dossier de cette modification.

Nos préoccupations vont aux valeurs patrimoniales et naturelles, ainsi qu'aux services écosystémiques rendus par ces espaces.

Nous souhaitons que les décideurs élus de la Ville de Colmar partagent avec nous ces objectifs de maintien de ces valeurs, vitales pour les colmariens et d'autres haut-rhinois.

Nous comprenons leur responsabilité devant la croissance de la population de la Ville (maîtrisable ? prédictible ?) pour lui offrir de l'espace pour l'habitat dans un cadre de vie agréable.

Néanmoins, nous faisons remarquer qu'il y aurait actuellement encore un stock de 1700 logements vacants à Colmar. Pour moins artificialiser de nouvelles terres n'y aurait-il pas de nouvelles actions à entreprendre ?

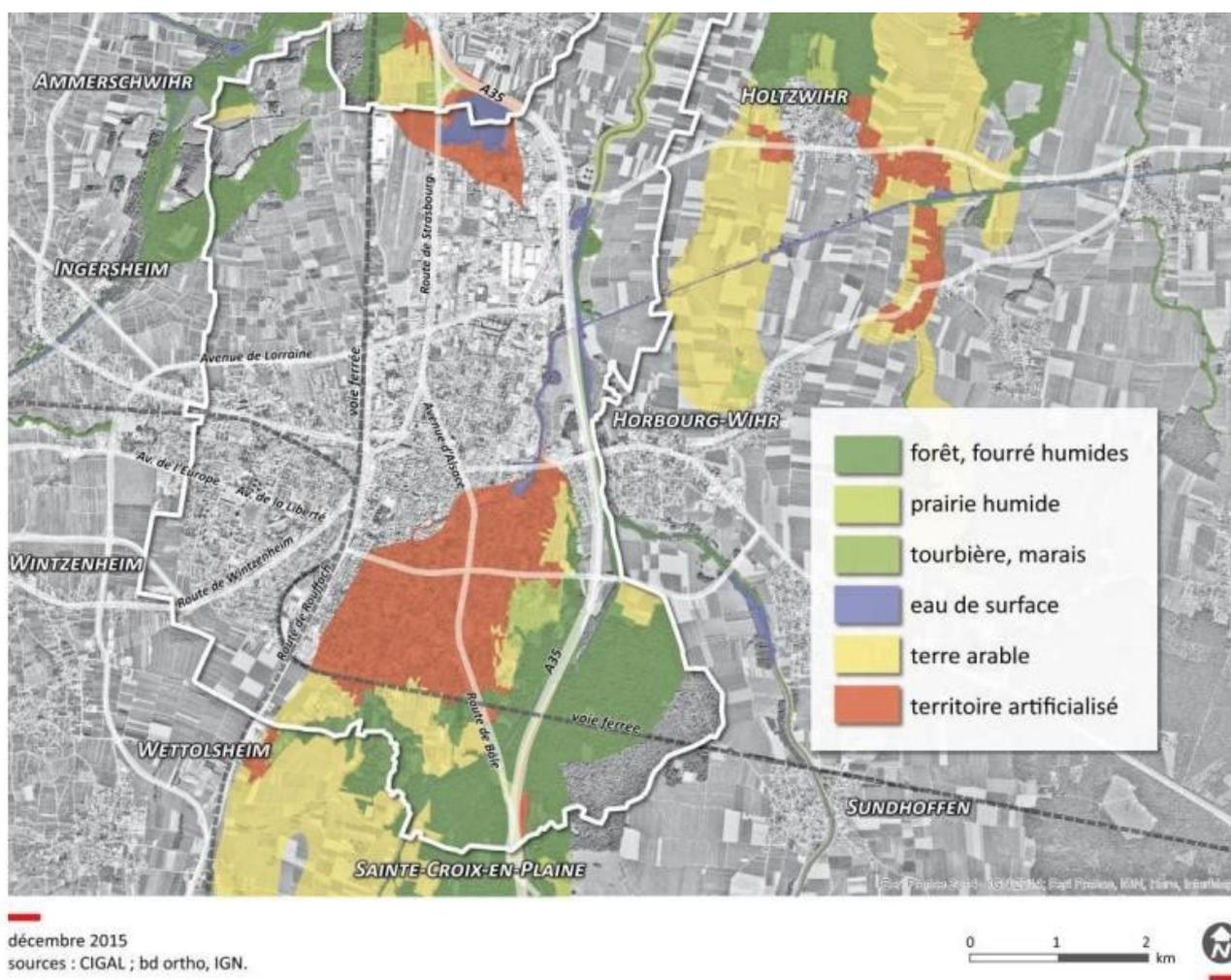
Quelles sont les qualités naturelles de cet espace offert à l'urbanisation ?

Composé de terres maraîchères de bonne qualité agronomique, jardins familiaux et d'un habitat dispersé il est pour partie anthropisé.

S'agit-il de Zones Humides ? Pourquoi il faut faire une étude environnementale.

Il a été cartographié comme une Zone à dominante humide. « La carte a été réalisée sous maîtrise d'ouvrage de la Région Alsace dans le cadre du partenariat CIGAL et de la création de la BDOCS Alsace ; elle est disponible depuis 2010 sur le site de la DREAL. Cet inventaire s'appuie sur l'inventaire des « zones potentiellement humides » réalisé préalablement sous maîtrise d'ouvrage de la DREAL Alsace par l'ARAA à partir de l'exploitation de la base de données sols. Les ZDH (Zones à Dominantes Humides) prennent en compte non seulement le critère pédologique mais également un critère végétation identifié par de la photo-interprétation des végétaux à partir de photographies aériennes. » (site de la DREAL, zones humides)
D'autre part, le zonage du PPRI (Plan de prévention du risque inondation) présente cette zone comme partiellement inondable par remontée de nappe ce qui renforce la probabilité de zone humide et soumet des habitants de ces espaces à l'aléa de l'inondation (cette cartographie existe dans le PLU N°1 ; elle pourrait être utilement reprise dans ces OAP).

Extrait de la carte d'alerte des zones humides (Rapport de présentation, page 208)



Zones à dominante humide du territoire de Colmar

Le PLU (approuvé en 2017) alertait également la Ville sur la présence probable de zones humides (page 11, Rapport de présentation) :

« – présence de sols à dominantes humides : moitié Nord du ban communal (zone riedienne et forestière), ainsi qu'au Sud (partiellement urbanisée)

– zones humides avérées dans certains secteurs, principalement des fossés humides ou petites roselières »
Photo ci-dessous au Niklausbrunnweg, (PLU, rapport de présentation, page 212)



Fossé humide drainant une prairie – Niklausbrunnweg (©OTE, août 2014)

Et l'effet du PLU sur les zones humides est évoquée (p.12) avec une « **Incidence moyenne du PLU sur les zones humides** » ... mais aucune mesure ERC sérieuse n'a été mise en place pour traiter ces impacts Et il est d'usage lors de l'élaboration d'un PLU si une zone humide est suspectée dans un secteur envisagé à l'urbanisation, que la collectivité maître d'ouvrage établisse en préalable de son zonage final, une délimitation des zones humides.

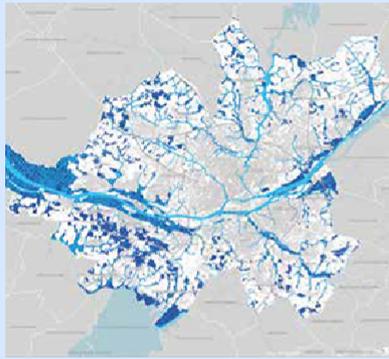
Or, ceci n'a pas été fait par l'équipe municipale précédente et le grignotage de zones humides se fait depuis, au coup par coup, au gré des projets immobiliers dont seuls les plus importants sont encadrés par des études environnementales. Ce qui pose un problème d'estimation globale des zones humides perdues à l'échelle du PLU et une dilution de la responsabilité de ces pertes très probables. Car il suffit de parcourir ces quartiers pour déceler des végétations humides (Phragmites) qui révèlent une zone humide. Rappelons que les seuils de la Loi sur l'eau de 1.000 m² nécessitent un dossier de dérogation et qu'à partir de 10.000m². Qui fait ou fera une estimation dans le temps du PLU de ces pertes et prendra les mesures afin que les services écologiques des zones humides perdues soient restitués ? Et nous n'avons connaissance d'aucun dossier Loi sur l'eau relatif à ces pertes de zones humides ces dernières années.

Dès lors, vu l'intérêt des promoteurs, l'absence de carte préalable des zones humides réelles, il apparaît comme très probable qu'il y eu pertes de zones humides dans ces secteurs AU et qu'aucune compensation n'a été mise en œuvre.

Vu les superficies des zones AU, croisant les zones humides probables (carte pré-zonage), la perte d'une superficie conséquente de ces zones humides, supérieure à 1 ha, est probable. Cette prise en compte n'est assumée ni par la collectivité, ni par les aménageurs ce qui pose un problème réglementaire de l'ensemble du PLU.

Colmar n'est pas la seule collectivité confrontée à ces problèmes mais certaines ont mis en œuvre les moyens pour se mettre en règle et trouver des solutions à l'intégration des zones humides au sein de l'urbain :

Nantes Métropole recense ses zones humides



© Nantes Métropole

Plusieurs démarches d'inventaires des zones humides ont été menées à Nantes Métropole (Loire-Atlantique). Une première démarche conduite entre 2010 et 2013 a permis de recenser les zones humides sur l'ensemble du territoire. Des **inventaires complémentaires** ont été menés en 2015 dans le cadre de l'évaluation environnementale du plan local d'urbanisme métropolitain, sur **vingt-cinq sites susceptibles d'accueillir des projets de développement urbain**.

Les inventaires complémentaires répondent à la définition des zones humides telle que considérée dans l'arrêt du Conseil d'État du 22 février 2017. Les zones humides inventoriées comprennent à la fois des zones humides au sens réglementaire (zones humides boisées, prairies humides, etc.) mais également des milieux humides (étangs, mares, espaces humides

artificialisés tels que certains bassins de rétention, carrières en eau, etc.). D'autres travaux se poursuivent en collaboration avec le Cerema autour de leurs fonctions.

Tiré de <https://www.cerema.fr/fr/actualites/integrer-zones-humides-plui>

La MRAE (Mission régionale d'autorité environnementale), néanmoins, dans son avis ne demande pas d'étude environnementale ce qui est dommageable à l'opération car ceci aurait permis de traiter les points soulevés ici.

Nous estimons que la ville devrait s'autosaisir pour faire cette étude environnementale afin de préciser l'emprise des zones humides et les cartographier. Cette cartographie préalable, réalisée par d'autres collectivités en France est la seule manière de permettre une mise en œuvre de la séquence E-R-C pour conserver les valeurs en jeu.

Cette étude nous renseignerait aussi sur la faune, flore, prairies à valeur écologiques, vergers, haies, bosquets, fossés contenus dans ces espaces pour tenter de les préserver.

Car ces secteurs n'ont pas fait l'objet d'inventaires naturalistes dignes d'une ville comme Colmar. La biodiversité n'est pas suffisamment connue, le PLU n'a pas permis d'établir des enjeux clairs sur cette dimension.

Les fossés : éléments structurants à prendre en compte en globalité.

Leur creusement par nos anciens avait une fonction de drainer les inondations (remontée de nappe) Le changement climatique peut nous réserver de mauvaises surprises.

Nous apprenons qu'une étude hydrologique a été demandée au Syndicat des Rivières de Haute Alsace (étude non encore rendue).

Nous regrettons que la cartographie des fossés à conserver ou à supprimer, sur l'ensemble de la zone urbaine, ne soit pas publiée dans les OAP.

Nous mettons en annexe la carte publiée par APRONA : réseau hydrographique d'Alsace Nous saluons l'initiative de la ville d'interdire toute construction sur leur berge sur une largeur de 5 m de chaque côté. De même qu'elle les considère comme une Trame Verte.

Il est probable que ces fossés aient une richesse en biodiversité (plantes hygrophiles, insectes, batraciens).

La réflexion d'urbanisme devrait inclure l'ensemble de ce réseau et profiter des dernières surfaces à urbaniser pour suivre 3 objectifs :

- Fonction hydrologique de drainage
- Zone de biodiversité
- Aménités paysagères, récréatives et de découverte de nature par la création de sentiers sur une des 2 berges

Trois secteurs sont intéressants : Bieberacker , Nicklausbrunnweg, Silberuntz Est

Le secteur Semm est malheureusement déjà en cours d'urbanisation où les fossés ont été malmenés avec des remblais jusqu'en haut de berge et pour partie busés (franchissements).

Nous demandons qu'ils soient, avec leurs berges, rendus publics.

La ville devrait trouver les moyens juridiques pour les acquérir.

Elle pourrait ainsi mieux en assurer leur fonctionnalité de drainage, par des mesures paysagistes la libre circulation de promenade sur une des berges et une préservation de la biodiversité plus favorable.

Ils doivent être considérés dans le plan d'urbanisme et réglementaire d'importance égale aux voies de circulation (« douces » ou motorisées).

Biodiversité, espèces protégées :

Le PLU mentionne des espèces végétales protégées potentielles (page 406) dont la majorité exploite les sols humides et les eaux libres :

« Espèces des cours d'eau et fossés : Véronique en chaîne, Stellaire des marais, Herbe de Saint-Roch, Ludwigie des marais, Leersie faux-riz, Elatine poivre d'eau et Butome en ombelle ».

Des espèces animales exploitent vraisemblablement ces secteurs AU comme des Oiseaux, des Reptiles et des Amphibiens.

Mais là encore, nous ne disposons d'aucun inventaire faune-flore solide qui aurait permis d'avoir une visibilité sur cette question et d'estimer les impacts de l'urbanisation.

Or les sites avec OAP, objets de l'enquête publique n'apportent pas d'éléments sur cette question ce qui aurait dû être fait vu le niveau d'information insuffisant donné par le PLU.

Le maintien de la vocation agricole du secteur des maraîchers :

Les espaces à l'Est et au Sud de Colmar sont notoirement connus pour être favorables à l'exploitation maraîchère.

Là encore, des déficits du PLU sont à pointer car dorénavant, le maintien des terres agricoles est un enjeu essentiel à prendre en compte lors du zonage.

Pourquoi, dès lors supprimer ces terres maraîchères proches des colmariens, productrices de nourriture en circuit court ?

Densité de l'habitat prévu.

Selon les secteurs il est prévu entre 45 et 60 logements /ha. Les espaces libres, non construits s'établiront entre 20 et 35% Des espaces d'un seul tenant autoriseront des espaces publics

Nous sommes favorables à une forte densité, afin d'éviter l'étalement urbain, de réserver et garder libres les zones classées en 2 AU.

On peut proposer qu'au-delà du niveau 2 un coefficient d'espace libre supplémentaire soit utilisé (par exemple coef de 20%) pour chaque niveau.

Nous demandons que les secteurs 2AU ne soient pas artificialisés (ou urbanisés) tant que l'offre proposée par les secteurs 1AU reste suffisante.

Une stratégie d'ouverture de ces secteurs à l'urbanisation pourrait être décrite : quels sont les secteurs prioritaires, hiérarchisation ?

Eaux pluviales : leur infiltration locale prévue par les OAP, préserve le caractère de zone humide potentiel.

Toits : nous demandons qu'ils soient tous végétalisés ou couverts par des panneaux photovoltaïques

Parkings de voiture : à mettre sous les immeubles au niveau zéro ou dans les silos afin de garder le plus d'espace végétalisé.

En résumé :

Les ouvertures à l'urbanisation déjà prévues par le PLU conduiront à des pertes qui ne sont pas évaluées précisément, ni traitées correctement :

- de zones humides qui assurent des services écologiques ;

- de sols agricoles précieux, aptes à la culture maraîchère de proximité ;
- de biodiversité dont très certainement des espèces protégées non prises en compte ;
- d'espaces verts aux portes de la ville.

Ces pertes se cumuleront avec les effets négatifs de l'urbanisation de ces secteurs insuffisamment pris en compte par le PLU en vigueur.

Il en découle une fragilité réglementaire du PLU qui ne paraît pas en règle vis-à-vis des pertes de zones humides.

Par conséquent, nous demandons de :

- Sursoir à l'aménagement des secteurs du Biberacker et du Nicklausbrunnweg, les éléments n'étant pas suffisants pour maintenir les valeurs environnementales existantes ;
- D'établir un niveau de connaissance (zones humides, hydrologie, biodiversité, valeur agronomique des sols) suffisants pour évaluer correctement les effets du projet et de sécuriser réglementairement le PLU, en particulier vis-à-vis des zones humides.
- De réaliser une étude environnementale permettant de réaliser une bonne intégration des valeurs environnementales en jeu afin de garantir le maintien des fonctions de ces espaces (rétention des eaux, production maraîchère, cadre de vie).

Intégrer les fossés comme éléments structurants et à valoriser pour leurs triples fonctions : drainage (prise en compte dans le PLU), biodiversité et trame verte, aménités récréatives

Pour cela acquérir les fossés et leurs berges par la Ville

Obligation de toits végétalisés ou avec des panneaux photovoltaïques

En raison de l'urgence de notre réponse, nous n'avons pas analysé l'introduction du Coefficient de Biotope par surface, qui à priori va dans le bon sens de plus de végétalisation.

Aller au-delà : vers une révision du PLU ?

La ville a l'opportunité, par l'importance des surfaces à urbaniser, de mieux préciser une stratégie de l'urbanisation.

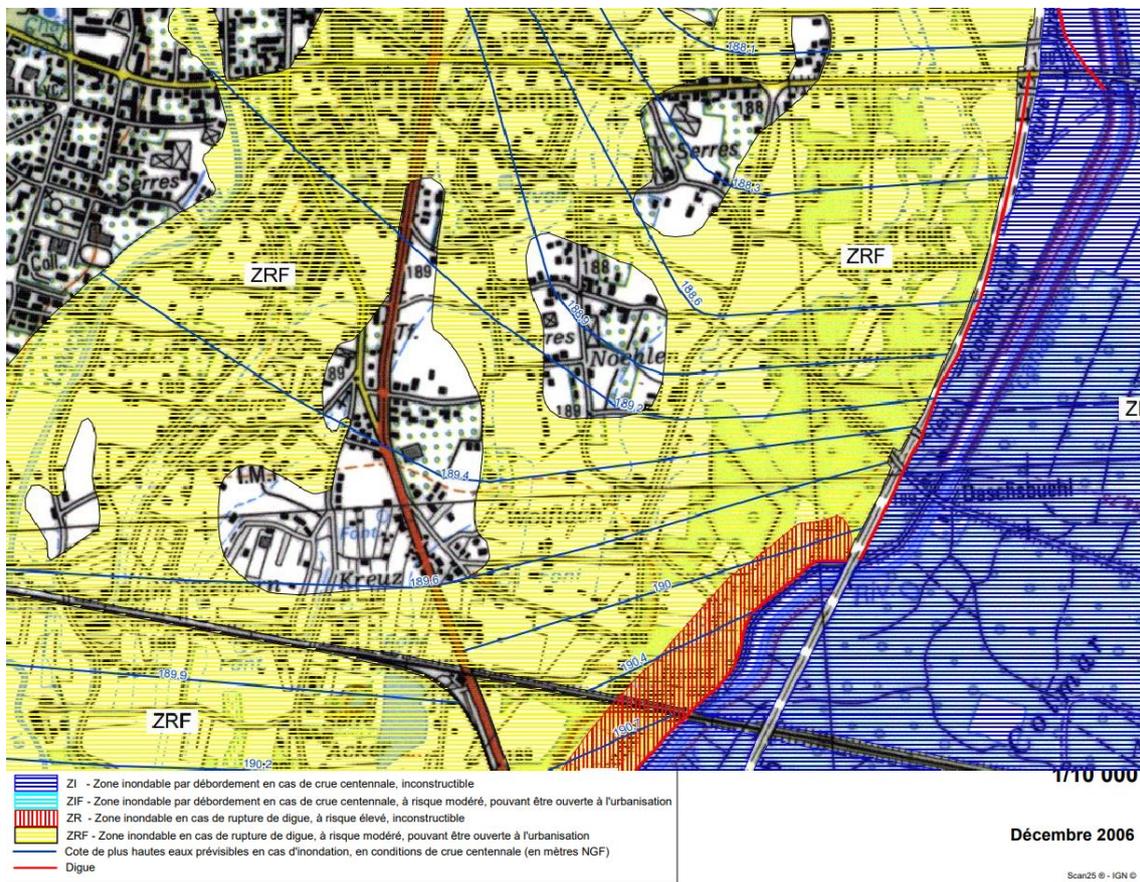
Elle pourrait s'inspirer de l'écoquartier Vauban dans la cité voisine de Fribourg en Allemagne : quels enseignements à retirer ?

Quelle place à l'automobile, localisation des silos ? Quelle place aux transports en communs, aux cheminements doux, voies piétonnes ou pistes cyclables ?

Espaces publics, parcs, jardins partagés ? Maisons individuelles ou immeubles ?

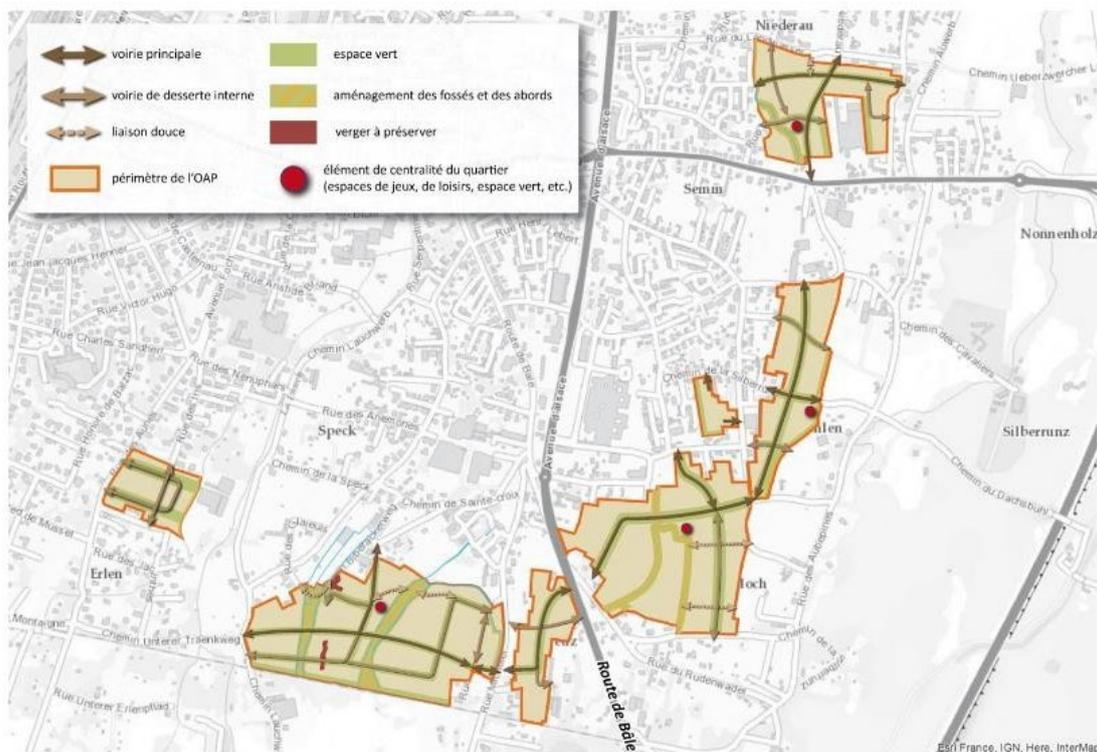
L'ouverture à l'urbanisation des 13 secteurs devait être progressive.

Une participation citoyenne pour l'élaboration de cette stratégie est demandée.



Carte du PPRI , zone Sud de Colmar

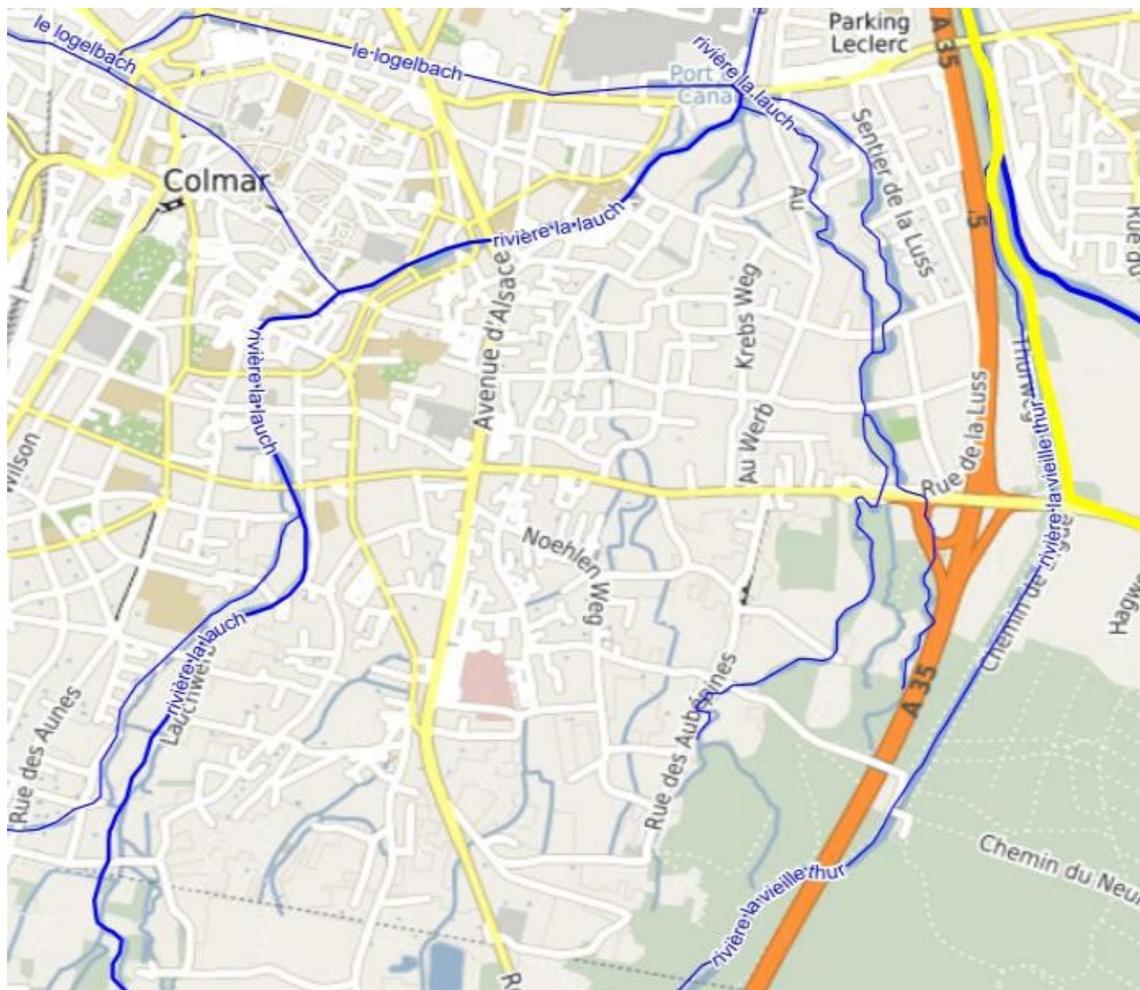
Articulation des Orientations d'Aménagement et de Programmation des différents secteurs Sud et Est



mars 2017
 source : townpress - IGN



Carte des secteurs SUD des zones AU dans les OAP de la modification du PLU 2022



Carte : en bleu clair : les fossés (site d'Aprona) : éléments de trame verte ?
 Variation niveau de la nappe (données Aprona) : au max à 1m de la surface sol
 Site du Wolfloch (extrémité sud rue des aubépines) 03782X0080 / 84B

Valeurs remarquables

Présentation synthétique de l'aquifère (altitude du sol et altitude du substratum) et de la nappe (valeurs minimale, moyenne, maximale et dernière mesure disponible) au droit de la station.

Synthèse sur toute la période de mesure

Sol	-----	190,74 m
Maximum	-----	189,05 m (28/05/1983)
Moyenne	-----	187,98 m
Dernière valeur	-----	187,63 m (28/09/2022)
Minimum	-----	186,76 m (14/09/1976)
Substratum	-----	99,29 m

Synthèse des mesures des mois de septembre

Sol	-----	190,74 m
Maximum	-----	188,22 m (26/09/2006)
Moyenne	-----	187,76 m
Dernière valeur	-----	187,63 m (28/09/2022)
Minimum	-----	186,76 m (14/09/1976)
Substratum	-----	99,29 m

Nous vous prions d'agréer, Madame la Commissaire Enquêtrice, l'expression de nos salutations distinguées.

Le Vice-Président en charge
 de la Coordination du Haut-Rhin

Christian Uhrweiller

Observation n°41 (via formulaire) : Charles Werner

Concernant la zone Niklausbrunn-weg :

Je relève que dans la notice de présentation de l'enquête publique
(<https://colmar.titanet.pro/file/7183/00-Notice-presentation-EP-modif-3.pdf>)

- au paragraphe 4 intitulé " Les objectifs de cette modification"
- Paragraphe "Verdissement et cadre de vie" (page 9)
- Il est noté " Enrichissement des OAP pour réduire la place occupée au sol par les circulations et le stationnement automobile (gabarits des voies adaptés, construction de parking en silo)

Questions :

- pourquoi construire de nouvelles voies qui augmenteront la place occupé au sol par les circulations nouvelles ? Contraire aux objectifs poursuivis !
- en utilisant et améliorant l'existant (rue des Aubépines, Wolfloch-weg, Rue Rudenwadel) les coûts pourraient être substantiellement réduits, ainsi que l'impact sur l'environnement (objectif poursuivi).

On est dans les notions de réemploi, notions importantes aujourd'hui.

Observation n°42 (via formulaire) : Jean-François Thedenat

La réalisation et l'exploitation du projet immobilier "Rue des Aunes" va se traduire par une augmentation de la circulation de véhicules rue des Iris.

Cette rue (une impasse jusqu'à présent, Décembre 2022) ne comporte pas de trottoirs. Les cotés en sont occupés par des véhicules en stationnement. Des enfants empruntent régulièrement cette rue pour se rendre à pied à l'école. Des adultes, et des seniors en particulier, y marchent chaque jour. Il y a lieu d'assurer leur sécurité.

Pendant les travaux de construction, la circulation des véhicules lourds doit être adaptée aux capacités de portance de la fondation de chaussée.

En phase d'exploitation, il faut identifier, matérialiser et protéger le parcours des piétons.

Observation n°43 (via formulaire) : Felix Grob

Je pense qu'il est important de limiter la hauteur des bâtiments collectifs afin d'être en harmonie avec les constructions existantes et prendre en compte les emplacements de stationnements dans les constructions futures pour éviter les stationnements sauvages. Il faut donner plus d'importance à la création d'espaces verts et d'aires de jeux pour les enfants.

Pour l'aménagement de la zone BIBERACKERWEG il est souhaitable de trouver une sortie de voie d'accès autres que celles existantes afin de ne pas surcharger le quartier.

Observation n°44 (via formulaire) : Monique Boire

Il faut absolument que la ville de Colmar ainsi que chaque habitant puisse avoir accès à une plateforme Web permettant d'analyser l'exposition de chaque parcelle de cadastre au changement climatique ainsi qu'à la résilience via une analyse satellitaire micro échelles et via capteurs sur place. Des entreprises françaises comme TheClimateCompany.Eu propose ce type de plateforme. Il faut que la ville lance un appel d'offres sur ce point.

Observation n°45 (via formulaire) : Mélanie Orzech

Habitante du quartier depuis 8 ans, que de changement mais des changements désolants. Le quartier « maraîcher » ne porte bientôt plus son nom.

Quartier des « blocs » plutôt.

Des maisons collées les unes aux autres pareil avec les immeubles. Une catastrophe, aucune harmonie, aucun contrôle des règles.

Il est impératif que soient prescrites des distances entre les bâties plus importantes.

Limite de hauteur de 9 m à la place de 15 m.

Aménagement du quartier pour les enfants et les anciens (lieu de rencontres, air de jeux)

Plus de collecteurs de tri qui sont toujours plein.

Interdire la démolition de maison actuelle « saine » afin de mettre à la place des immeubles.

Pour le reste d'accord avec des revendications de l'ASM.

Sauvons le quartier et le rendre plus harmonieux pour les futures générations. Stop à la bétonnisation.

Observation n°46 (via formulaire) : Catherine Karcher

La philosophie des projets est intéressante pour assurer le bien vivre dans le quartier maraîcher où de récentes constructions collectives densifient de manière déraisonnable ce quartier. Pour l'avenir il serait souhaitable de mixer les constructions collectives et individuelles de manière harmonieuse en évitant les immeubles trop haut dépourvus d'espaces verts.

L'aménagement futur de la zone Biberackerweg devrait répondre à la problématique de circulation car le chemin de Sainte Croix connaît un trafic qui s'est déjà bien intensifié depuis la percée des nénuphars.

Un accès depuis la rue Michelet pourrait être intéressant.

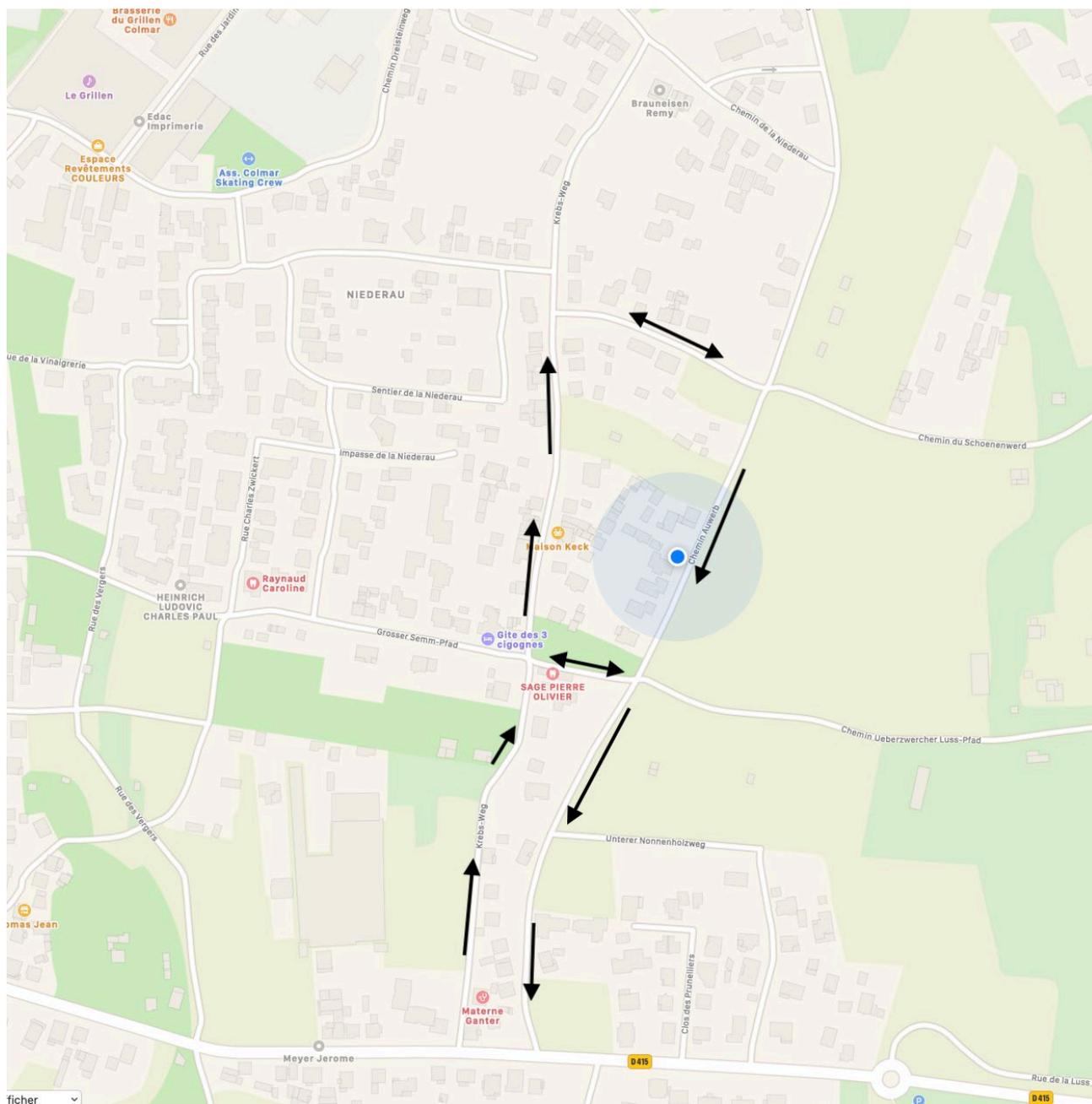
Observation n°47 (via formulaire) : Anthony Hamen

Bonjour

Dans le cadre du futur aménagement de l'Au-Werb, je fais la suggestion suivante :

- Etant donné que Au-Werb et Krebs Weg sont deux rues quasiment parallèles
- dans le but de minimiser l'emprise des voies (éviter les rues très larges comme le Grosser Semm-Pfad)
- dans le but de pouvoir y créer de vraies aménagements pour les cyclistes (être en zone 30 n'est absolument pas suffisant pour laisser cohabiter voiture et vélo sur la même voie !)

Au-Werb et Krebs Weg pourraient être mises en sens unique et un "vrai" aménagement pour cyclistes pourrait y être fait.



Observation n°48 (via formulaire) : Anthony Hamen

Bonjour,

En complément de mon message précédent, je tenais à insister que le fait qu'une zone soit une zone 30 n'est absolument pas un gage suffisant pour ne pas prévoir d'aménagement spécifique pour les cyclistes, comme le démontre cette étude :

<https://www.cerema.fr/fr/actualites/velos-voitures-separation-ou-mixite-cles-choisir>

Si cette modification du PLU vise réellement à favoriser les déplacements en vélo, alors il faut vraiment favoriser les cyclistes au détriment des automobilistes MEME dans les zones 30.

Observation n°49 (via courriel) : Michael Burgaentzlen

Bonjour,

Suite à l'analyse des propositions de modifications du PLU et de la consultation en cours, je me permets de vous transmettre ci-dessous les points de vigilance que j'ai relevés ainsi que les propositions d'évolution associées.

Je reste à votre entière disposition pour échanger de vive voix avec vous des différentes remarques.

Avant tout, félicitations pour le travail d'évolution proposé.

La majorité des points d'évolution s'inscrit véritablement dans une vision de la ville plus vertueuse.

DOCUMENT : 1. NOTE DE PRESENTATION

Page 20 / 1.1.2.1 / point n°1

Remarque :

Il est demandé de calculer le recul par rapport au fossé des futures constructions depuis le « haut des berges » ; Je comprends parfaitement le sens hydraulique de la question du maintien des fossés existants. Mon point d'attention concerne la référence qui est prise en compte pour calculer le recul.

En fonction de l'érosion, du travail de mouvement de terre des différentes parcelles, mais aussi de l'interprétation de relevé du haut des berges, l'application de cette règle sous cette forme sera complexe et je crains qu'à long terme, la tendance ira plutôt à la réduction de la largeur des fossés qu'à l'inverse.

Proposition :

Après une rapide vérification sur le site <https://geo.agglo-colmar.fr/index.html>, il apparaît que dans la majorité des cas, les fossés sont cadastrés et les limites de ceux-ci sont connues.

Ainsi il sera plus facile non seulement pour les concepteurs, mais aussi pour les instructeurs de vérifier une distance par rapport à ces limites cadastrales.

Une autre proposition serait que l'équipe d'ingénierie hydraulique (Rivière de Haute Alsace) définisse l'axe des fossés ainsi que la largeur et profondeur nécessaires à son bon fonctionnement.

Ces données donneront la dimension exacte du fossé ainsi que son implantation. Dans ce cas, la ligne « haut des berges » sera connue, définie précisément et donc indiscutable.

Remarque :

Les parkings silo à étages devront présentés au rez-de-chaussée une hauteur sous-plafond de 3.00m.
Comment a été définie cette altimétrie ?

Dans le cadre d'une réversibilité, imaginons de transformer ce parking en logements.

Actuellement les habitudes constructives donnent les hauteurs suivantes :

- Plafond technique pour distribution électrique et éclairage : 5 cm
- Hauteur habitable : 250 cm
- Chape : 4 cm
- Isolation sous chape rez-de-chaussée : 10 cm

Soit un complexe de 270cm

Prenons de la marge pour augmenter l'isolation sous chape de 10cm supplémentaire pour s'adapter aux futures contraintes, ça nous donne 280 cm.

Ces 20cm sont importants. Les rampes des accès voitures se configurent généralement entre 16% et 18% aussi cette rampe devra être prolongée de plus de 1m pour franchir les 20cm supplémentaire.

Ce qui n'est pas nécessaire

Proposition :

Passer la hauteur du RDC du silo à 280cm, dans cette même logique évolutive, imposer 270cm dans les autres étages

Page 23 / 1.1.2.2.5 / Silo dans les zones 1AU

Remarque :

Afin d'apporter une réflexion sur l'intégration des silos, j'ai fait une rapide projection de l'intégration d'un silo dans l'un des permis d'aménager sur lequel j'ai déjà travaillé sur Colmar, le PA 068 066 18 R0005.

Ce PA aménage un ensemble de parcelles représentant environ 180 ares et est situé dans la zone de l'OAP n°10, « Silberrunz Est » qui demande une densité de 45 logements à l'hectare, soit environ 81 logements.

Le projet validé par la commune comporte aujourd'hui 16 habitats individuels (maisons) et 4 collectifs pour atteindre la densité demandée.

Ayant aussi travaillé sur l'un de ces collectifs (le PC 068 066 20 R0035) on y retrouve une répartition de 13 « studios et 2 pièces » (56%) et 10 « 3 pièces et plus » (44%)

Si on extrapole ces ratios sur l'ensemble des 4 collectifs, on arrive à une répartition de logements sur ce permis d'aménager de :

- Maisons : 16 logements
- Studios et 2 pièces : 36 logements
- 3 pièces et plus : 29 logements

Ainsi, le nombre de stationnement demandé pour l'ensemble du programme est de 126 places de stationnement

Vu que le silo doit prendre en charge 75% des places de stationnement de la zone, le silo de ce lotissement doit donc être calibré pour 95 places.

Vous trouverez ci-joint 2 propositions d'aménagement de silos. Le silo en R+1 qui fait env. 4m10 de haut et l'aménagement d'un silo en R+2 qui fait env. 7m10 de haut.

(À noter que dans la projection, j'ai négligé l'implantation des escaliers, de l'ascenseur et des autres règles notamment de sécurité incendie).

Ces 2 exemples mettent en avant plusieurs points qui seront la base de mes remarques :

- L'intégration du silo ne réduit ni le besoin en réseau viaire, ni la largeur de celui-ci. En effet, les secours doivent toujours atteindre l'intégralité des propriétés et les constructions doivent toujours accueillir les 25% de places de stationnement restants.
- L'espace consommé par le silo va réduire le besoin en stationnement interne aux bâtiments collectifs, L'espace ainsi économisé sera transformé en logement, mais pour maintenir les densités demandées, l'espace alloué à la maison individuelle sera réduite
- La nature humaine cherchant la facilité, il est fort possible que le silo soit sous-exploité et que les habitants se stationneront au plus près de leur logement, sur les places publiques avec un risque accru de stationnement plus sauvage.
- Quel est le statut de ce silo ? L'aménageur ne le gardera pas en gestion et devra créer une copropriété avec tous les usagers du silo. La crainte est que ces silos seront peu, voire pas entretenus, non surveillés et donc propices aux dégradations et à l'insécurité.
- Dans la suite logique du point précédent, le silo étant en indivision, avec un très grand nombre d'indivisaires (81 foyers dans le présent cas), l'évolutivité de la structure sera très complexe pour ne pas dire impossible.
- Qui entretiendra les espaces communs périphériques au silo qui résulte des conséquences des prospects ?
- Enfin j'attire votre attention sur les règles de sécurité incendie. Les silos sont des ouvrages à risques. Aussi, pour un silo où les façades resteront ouvertes, il sera interdit aux constructions voisines d'avoir une ouverture à moins de 8m du parc de stationnement.

Proposition :

Vu le peu d'impact sur l'économie d'espace voirie et le risque important de stationnement sauvage dans l'espace public. Je crains que, les silos deviennent plus une contrainte créant des tensions au sein des quartiers qu'une amélioration du cadre de vie. Enterrer les silos sous des espaces verts a été la solution retenue sur des communes comme Fribourg, mais cette solution n'est pas envisageable chez nous.

Comme autre argument, je n'évoque ni l'aspect visuel de ces ouvrages, ni le coût de construction qui ne fera qu'augmenter le coût du foncier viabilisé sur la commune.

Pour réduire la pression de l'automobile sur les constructions, il pourrait être intéressant de :

- Réduire le stationnement au sein des constructions de 50%
- Augmenter le stationnement dans le domaine public en imposant notamment du stationnement perpendiculaire à la voie

L'augmentation de cet espace public a plusieurs bénéfices :

- Meilleure gestion du foisonnement.
- Meilleure souplesse à long terme, le jour où les transports doux prendront le pas sur la voiture, ces stationnements pourront aisément être réaménagés en noue, parc, espace de jeu, stationnements 2 roues, ...
- Un espace public plus large pour une meilleure circulation de l'air dans la ville
- Les stationnements restent à proximité des logements

Pour illustrer ce propos, j'ai repris le même exemple que ci-dessus avec ce stationnement complémentaire intégré au domaine public.

Au niveau des besoins de stationnement, nous avons 36 « studios et 2 pièces » et 29 « 3 pièces et plus » et 16 maisons soit un besoin de 126 places de stationnement.

50% de ces places sont prévus sur domaine public soit 63 places. On y rajoute, 1 place visiteur pour 4 logements soit $(36+29)/4= 17$ places.

Le besoin de stationnement serait de 80 places.

Vous trouverez ci-joint une proposition d'aménagement qui génère 76 places sur la rue principale complétée de quelques places dans les rues perpendiculaires.

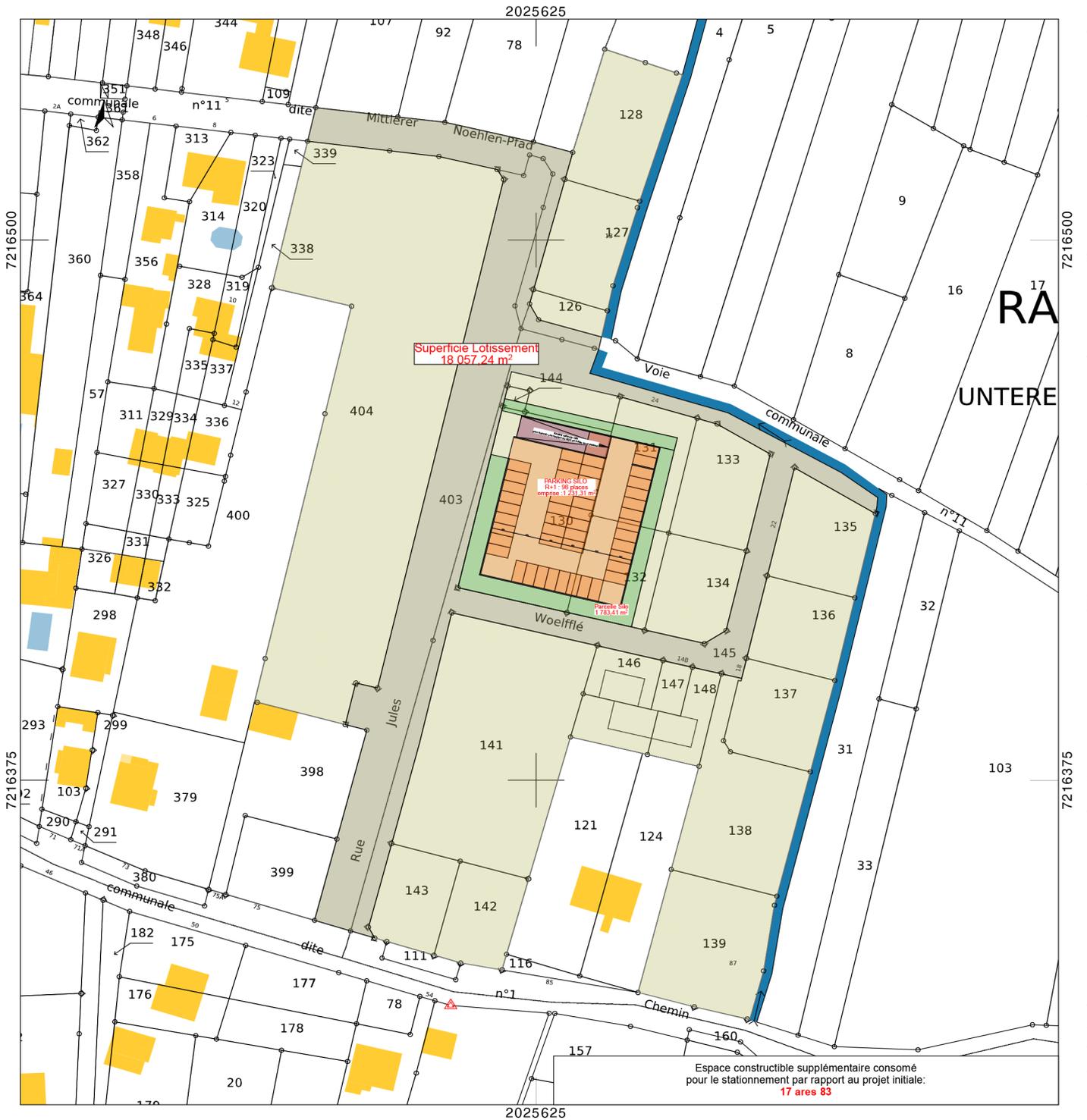
A mon sens, concentrer le stationnement le long des nouveaux axes structurants des quartiers à venir est plus pertinent pour une ville de la taille de Colmar.

PJ (ci-dessous) :

- PA18R0005 avec silo - ESQ1 - silo en R+1
- PA18R0005 avec silo - ESQ2 - silo en R+2
- PA18R0005 - ESQ3 -place en domaine public

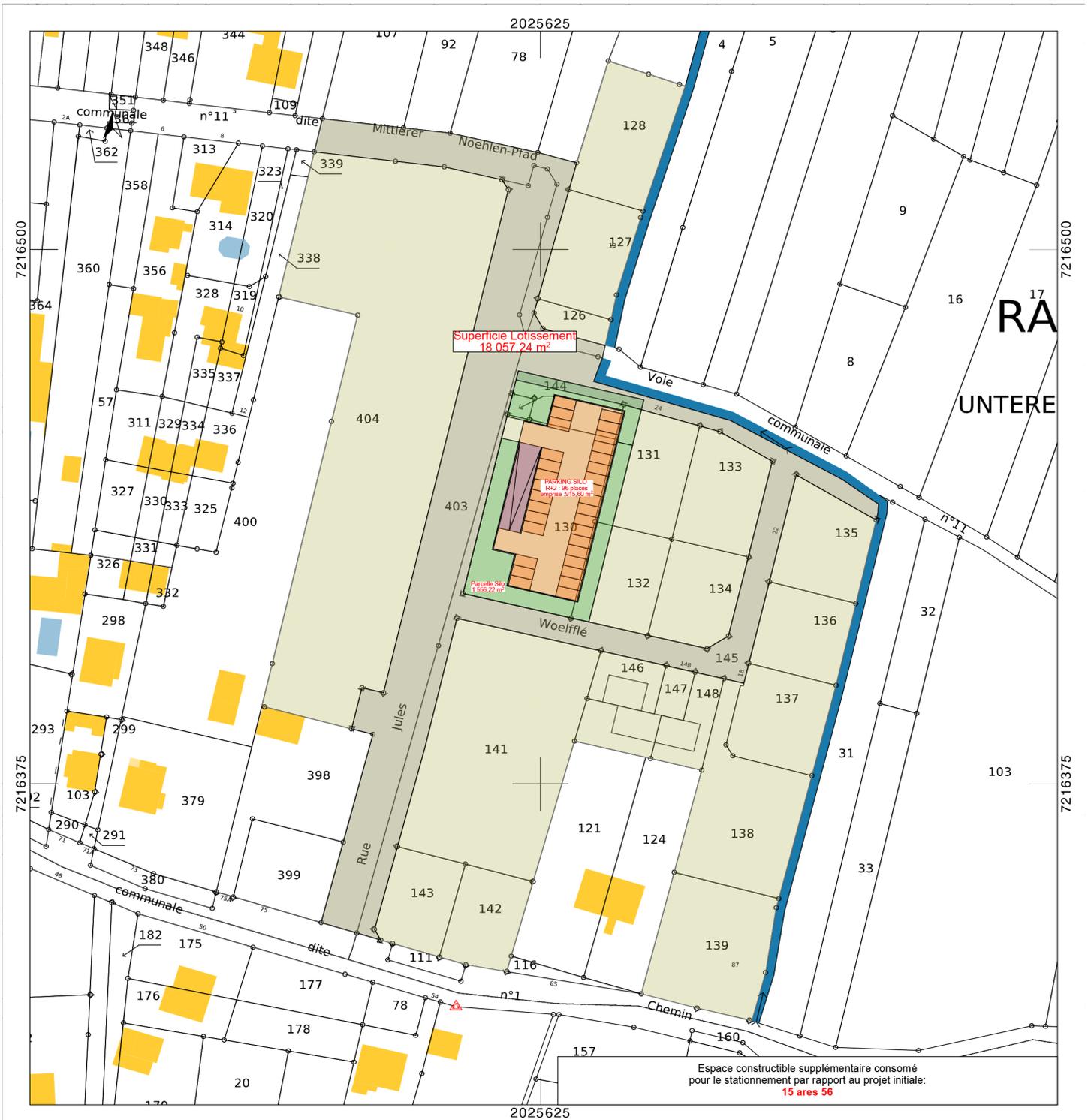
ESQUISSE 1 : SILO EN R+1

REPRISE PROJET PA 068 066 18 R0005
intégration du silo représentant 75% du stationnement demandé



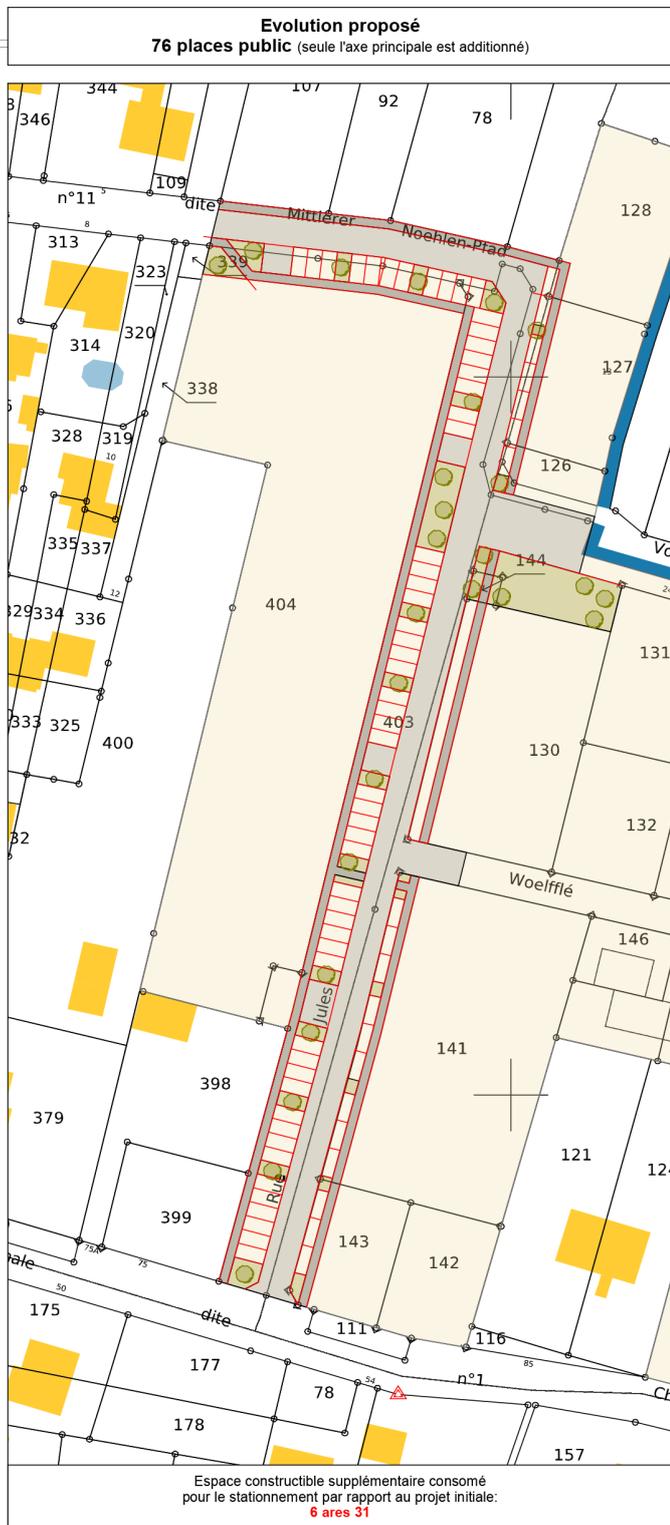
ESQUISSE 2 : SILO EN R+2

REPRISE PROJET PA 068 066 18 R0005
intégration du silo représentant 75% du stationnement demandé



ESQUISSE 3 : Elargissement du domaine public

REPRISE PROJET PA 068 066 18 R0005
Intégration de 50% du stationnement sur rue



Remarque :

L'intégration de la notion de 30% strictes d'espaces de pleine terre à la place des 30% d'espaces paysagers aménagés, pourra être contraignante : notamment pour les particuliers qui souhaitent aménager des terrasses dans leur jardin sachant que les parcelles ont tendance à réduire en taille.

Proposition :

1 : Inclure les terrasses paysagères dans les 30% d'espaces de pleine terre

2 : ou, intégrer pour moitié les espaces perméables composés de plus de 50% de terre dans le calcul du pourcentage

Je suis personnellement plus favorable à la seconde proposition. Dans ce second cas, cette disposition incitera fortement les particuliers mais aussi les professionnels à mettre en place des solutions alternatives pour le stationnement notamment ce qui verra l'ensemble des aménagements à venir.

Exemple d'aménagement perméable :

Produit	Grille-Gazon Grison de CreaBeton	Grille-Gazon Lunix de CreaBeton	ACL PITONADA	STRADUS Hydro Lieno XL 50
% de terre	40%	57%	NC (pas la fiche technique) env. 70%	50%
Conformité au 50%	NON	OUI	OUI	OUI
Image				

Remarque :

Etant moi-même cycliste quotidien à Colmar, cette nouvelle règle est la bienvenue.

Néanmoins, il faudrait la nuancer. Il y a autant d'usages que d'utilisateurs.

Rencontrant les futurs acquéreurs de mes projets, ils sont de plus en plus nombreux à posséder des vélos de grande valeur (dépassant les 3 000€), aussi, ces personnes refusent de mettre ces vélos dans des espaces communs et ce, malgré les sécurités que l'on peut proposer. Ils souhaitent avoir leur vélo dans des espaces privés (garage, cave, cellier, ...)

Les places demandées seront uniquement pour une partie des utilisateurs quotidiens.

Proposition :

- Demander minimum 50% des places situées à proximité des accès des communs
- Changer « entrée de la construction » par « accès aux communs », il arrive que certain immeuble ait plusieurs accès aux communs dont l'accès le plus pratique n'est pas le principal.
- 1 place par tranche de 5 logements entamée implantée à l'extérieur arrondie à l'entier pair supérieur, devant l'accès de l'immeuble pour les arrêts courts et les visiteurs (minimum 4)

DOCUMENT : 2. OAP modifié

Généralités

1. Mettre à jour les plans des zones. La modification de certains éléments de phasage génère un risque d'interprétation juridique en cas de contentieux. Supprimer des différents plans les éléments déjà réalisés facilitera la lecture et l'interprétation des règles.
2. Sur les articles 8 de chaque zone, je vous renvoie vers ma proposition alternative aux silos.

REGLEMENT

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

Article 3 - Définition de l'attique - Proposition de modification – page 12

Texte actuel :

« Un niveau en attique correspond au dernier niveau d'une construction, dont les façades sont implantées en recul par rapport à celles des niveaux inférieurs de la construction.

Pour être considéré comme attique, la toiture devra respecter les dispositions cumulatives suivantes, à l'exception des éléments techniques :

- Retrait minimal de l'étage en attique de 1.80 m par rapport au plan de façade. Ce retrait pourra être ramené à 1 mètre sur un linéaire de 30% de la façade,
- Retrait minimal de la casquette de 1 mètre par rapport au plan de façade

Texte proposé :

« Un niveau en attique correspond au dernier niveau d'une construction, dont les façades sont implantées en recul par rapport à celles des niveaux inférieurs de la construction.

Pour être considéré comme attique, la toiture devra respecter les dispositions cumulatives suivantes, à l'exception des éléments techniques :

- Retrait minimal de l'étage en attique de 1.80 m par rapport au plan de façade. Ce retrait pourra être ramené à 1 mètre sur un linéaire de 30% de la façade,
- Retrait minimal de la casquette de 1 mètre par rapport au plan de façade

Le niveau de l'attique, quel que soit sa forme de toiture, répondra aux règles de hauteur « au point le plus haut de l'attique » des articles 10 des différentes zones. Les autres règles de hauteurs ne s'appliquent pas à ce niveau.

Objectif de la modification :

Une des interprétations de la réglementation actuelle engendre l'interdiction des formes d'attiques autres que en toiture plate. Or, dans la majorité des quartiers de Colmar, la toiture à pente est majoritaire par rapport aux toitures plates.

De plus, il est regrettable de s'enfermer dans une seule interprétation de l'attique alors que cette forme architecturale peut être très riche et variée visuellement.

Article 3 - Espace en pleine terre – page 15

Comme évoqué plus haut dans le point « Page 25 / 1.2.2 / UC13 APRES modification »

Exclure les terrasses des espaces en pleine terre peut générer un problème concernant l'évolutivité des logements, et risque de limiter les aménagements des habitants.

Ma remarque et mes propositions sont déjà décrites plus haut.

Zone UC

Article UC7 – page 47

Concernant les berges, même remarque que Page 20 / 1.1.2.1 / point n°1 de la note de présentation

Article UC12.9– page 53

Concernant la localisation des stationnements de cycles, même remarque que Page 48 / 2.2 / faciliter l'accès aux locaux vélos de la note de présentation

TITRE VII – ANNEXE 2 – Caractéristiques techniques des arceaux à vélo

Remarque :

Obliger la mise en place d'arceaux à vélos est une très bonne chose.

Néanmoins, je ne comprends pas pourquoi limiter tous les types d'aménagement à uniquement 4 modèles en « U » courbe.

Il existe des systèmes d'accroche de vélos de toutes formes qui permettent de remplir ce rôle avec les contraintes demandées.

Proposition :

Définir cette annexe 2, uniquement comme du suggestif illustrant l'objectif du PLU mais dans un objectif de liberté d'expression et d'aménagement des parcelles privées, laisser libre de proposition.

Il est tout-à-fait envisageable de mettre en place une note, sur le modèle choisi par la commune pour les aménagements du futur domaine public. Cette note serait plus facile à faire évoluer en cas de changement de design choisi par la commune que de devoir faire une modification du PLU.

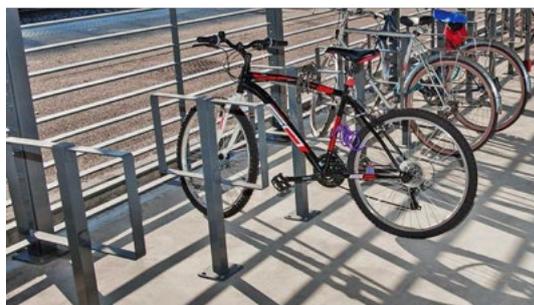
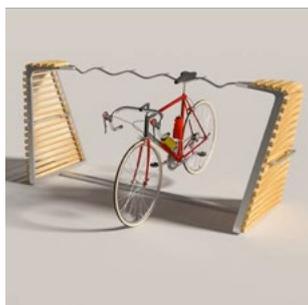
La nature du système de fixation en « U » serait la suivante : « Un système de sécurisation des 2 roues fixé ou scellé dans le sol permettant d'accrocher le cadre du vélo avec un cadenas commun du commerce »

Cette définition, bien qu'imparfaite, englobe tous les systèmes proposés ci-dessous.

Exemples d'autres formes similaires au « U » non conforme à l'annexe 2 :



Exemples d'autres formes offrant un niveau de sécurité similaire au U non conforme à l'annexe 2 :



Cordialement,

Observation n°50 (via formulaire) : Steve Jung

Quelques points méritent beaucoup d'attention lors de cette enquête sur PLU pour la bonne santé des maraichers.

- D'une part une limitation des hauteurs de construction à des hauteurs beaucoup plus raisonnable, 10 mètres maximum et non plus des blocs de béton dépassant de plusieurs mètres les faitages existants.
- Que les nouvelles constructions se fondent dans le quartier (coloris, architecture, etc.)
- Que les promoteurs créent de vrai espace vert au tour de leurs constructions (plus d'arbres, buissons, etc...)
- Un réel contrôle des permis de construire ainsi que le respect de celui-ci après travaux.
- Un contrôle sur l'attribution des permis de démolition pour favoriser la rénovation du bâti existant de nombreuses maisons saines sont démolies pour être remplacé par des immeubles.
- Des places de parkings suffisantes pour ce type de construction.
- Imposer aux promoteurs la création d'espace de rencontre pour les habitants (aire de jeux, parc, etc ...)
- L'aménagement de la voirie lui permettant d'absorber le flux de véhicules qu'implique de tels construction en plus des automobilistes prenant le chemin de la Silberrunz comme voie de décharge entre l'avenue d'alsace et la rue de la Semm aux heures de pointe (réflexion sur un sens de circulation plus approprié)

Observation n°51 (via formulaire) : Philippe Grandemange

La sécurité n'a pas de prix ! Densifier un quartier est une volonté politique, mais cette densification ne peut pas se faire sans un minimum d'aménagements, surtout si le but est de privilégier les mobilités douces. Colmar est une ville qui se prête particulièrement bien à la pratique du vélo, un pourcentage très important d'habitants du quartier (toutes les générations) sont déjà utilisateurs de vélo, de plus le quartier est traversé par l'itinéraire officiel de liaison cycliste entre Colmar et Fribourg/Brisgau très emprunté du printemps à l'automne, mais parallèlement les mêmes rues (chemin des Aubépines et chemin de la Silberrunz) deviennent un itinéraire de délestage de la rue de la Semm, mal utilisées sur la fond (n'est pas une voie de transit) comme sur le forme (limitation 30 km/h bafouée). Les rues précitées ne sont pas sécurées, et les travaux de constructions (camions béton, camions matériels, camionnettes artisans) ne font qu'ajouter à la pagaille.

Observation n°52 (via formulaire) : Christophe Mestas

Madame La Commissaire,

Nous constatons régulièrement que des permis de démolir sont octroyés pour remplacer une ou des maisons individuelles par des logements collectifs.

Si ces maisons ne sont pas classées par les ABF, les permis sont accordés d'office.

Il faudrait limiter la démolition de ces bâtiments ce qui permettrait d'avoir une réflexion différente sur la réhabilitation et l'optimisation du foncier ? D'autant plus que d'un point de vue écologique et financier il est particulièrement aberrant de démolir quelque chose de sain.

Observation n°53 (via formulaire) : Alexandra Terpend

Bonjour Madame la commissaire enquêtrice,

Merci de prendre en compte les recommandations dans le cadre de votre enquête :

- Reviser le PLU plutôt qu'une simple modification,
- l'aménagement constructif important réalisé (ou programmé), essentiellement sur les terres maraichères ; prive la ville de ses ressources et d'espaces libres ET est conduit au détriment du cadre de vie des actuels résidents (dispositions pourtant imposées par le PLU, tant actuel que futur)

Concernant les constructions :

- Veiller à leur cohérence architecturale
- augmenter la limite séparative à 6m notamment en cas de présence d'ouvrants sur les constructions sur les terrains limitrophes
- interdiction de détruire les logements habitables : pour preuve certaines maisons anciennes mais rénovées s'intégrant parfaitement dans le quartier
- construction à outrance chemin de la Silberruntz dénaturant l'esprit paisible du quartier. Le sentiment est que l'aspect esthétique passe au second plan.
- imposer la création de caves/celliers/rangements supplémentaires devant permettre de ranger le matériel à usage non récurrent (skis...) de manière à libérer les garages et les terrasses.
- maximiser la végétalisation des toits et murs
- limiter la hauteur des constructions à la hauteur des bâtiments historiques (<=9m)
- planter des arbres dans le quartier pour permettre de garder des espaces de fraîcheur et de manière groupée permettre à la fois une aptitude à la régulation de température comme à garder une dimension verte au secteur (aujourd'hui de nombreux projets de construction sont validés sans projet d'aménagement paysagers)
- prioriser les habitats individuels pour les propriétaires historiques de parcelles ou petits collectifs (max 4 appart)
- conserver un mini de 40% de la surface végétalisée
- imposer des places de parking visiteurs à hauteur d'une pour 3 appartements
- avoir des espaces jeux enfants pour 5 à 10 enfants compatibles à des enfants jusqu'à 10ans pour 10 logements : les aires de jeux proposés dans les constructions de la rue niklausbrunnweg ne sont pas utiliser car clairement pas adaptée aux enfants d'âge supérieur à 3 ans.
- favoriser l'utilisation du vélo / trottinette avec de véritables espaces dédiés et sécurisés sur les routes, en particulier vers les écoles et commerces
- imposer des garages à vélo couverts et sécurisés avec une capacité de 1 velo pour un T1, 2 vélos pour un T2 et 4 au-dessus.
- Mettre en place un contrôle sérieux de la conformité au permis de construire/règles PLU et poursuites pénales engagées le cas échéant.

Concernant la circulation et aménagement de la voirie :

- éviter d'utiliser le quartier comme zone de délestage pour les automobilistes qui passent par le quartier pour éviter la rue de la semm => mise en place d'un plan de circulation cohérent et adapté permettant de garantir le calme et le confort des habitants
- faire respecter les limitations de vitesse (radar, contrôle ...) permettant d'assurer la sécurité des enfants du quartier et des habitants au sens large

Merci de prendre en compte ces recommandations dans votre rapport.

Observation n°54 (via formulaire) : Audrey Grob

Il est effectivement à noter le profond changement négatif des quartiers maraîchers eu égard aux nombreuses constructions de collectifs le dénaturant et engendrant de ce fait une circulation très dense.

Il faut donc à ce jour se préoccuper davantage de la préservation des espaces verts ainsi que des terres agricoles et faciliter la circulation des piétons et cycliste en toute sécurité et à toute heure car les voies actuelles de circulation ne sont pas adaptées à accueillir autant d'usager de la route.

Préservons ce qu'il reste à garder du quartier " Biberacker Weg".

Observation n°55 (via formulaire) : Anonyme

L'émetteur de l'observation n° 49, concepteur de grands ensembles, participe activement à :

- la destruction des espaces libres et de la biodiversité,
- la perte des cultures maraichères,
- la détérioration du cadre de vie des habitants, critiqués par de nombreuses observations émises dans le cadre de l'enquête.

Il sera aisé de comprendre où se situe l'intérêt de ses observations y compris lors de l'évocation de la transformation de parkings silo en logements (ce n'est pas l'objectif visé).

L'analyse concernant le remplacement de parkings silo par une augmentation du stationnement dans le domaine public est une nouvelle recherche de densification et de rentabilisation des constructions.

A l'heure du tout béton comment oser proposer une reconsidération des surfaces d'espaces paysagers et des espaces de pleine terre ?

Les « espaces perméables » proposés ne sont eux aussi qu'une forme déguisée d'artificialisation.

A propos de la définition d'un niveau en attique : la modification proposée pour ce point vise à s'affranchir de toute autre règle de hauteur, définie par chaque titre du règlement.

Il est remarqué que, contrairement à ce que mentionne l'objectif de modification, le règlement n'interdit pas la toiture à pente, il la REGLEMENTE ! définissant précisément les hauteurs et les points considérés par rapport au niveau du terrain naturel.

Je fais valoir ici que de nombreuses réquisitions, dans le cadre de l'enquête, visent de surcroît à la limitation ou la réduction de hauteur permise des constructions pour que la ville de Colmar reste vivable.

Observation n°56 (via formulaire) : Thierry Deutsch

Madame la Commissaire,

Je vous livre nos réflexions suite à votre enquête au sujet de la révision du PLU dans le secteur Maraichers :

Les 2 nouveaux grands axes de circulation envisagés par les modifications du PLU ne sont pas des plus judicieux

1/ Il est en effet possible d'utiliser certains axes déjà existants tel la rue du Wolflochweg, Rudenwadel et la rue des Aubépines qu'il suffit d'aménager en les élargissant ...

Pourquoi construire du neuf alors qu'il y a un existant à améliorer...

La différence de couts est énorme...

Bien sûr il faut un rond-point aménagé vers la route de Bâle pour dégorger la Niklausbrunn weg.

2/ Il serait subtil d'aménager ces routes pour ne pas en faire "un raccourci " pour l'usager qui voudrait éviter les encombrements de la rue de la Semm.

Aménager avec des rétrécissements de voix, limiter à 30 km/h ... afin d'en faire uniquement un axe de circulation des habitants rentrant tranquillement chez eux et éviter les longues lignes trop droites permettant aux chauffards des accélérations ...

C'est un quartier en mutation, il y a des familles, des enfants...

Rouler moins vite éviter aussi le surcroît de pollution et de nuisances sonores.

3/ Le schéma actuel passe au milieu de zones de champs et maraichage ainsi qu'un espace naturel composé de plusieurs conifères...

Laissez un peu de verdure dans ce quartier qui grossit d'année en année.

Dans les sapins niche un couple de chouette hulotte qui hulule la nuit, un peu de nature en ville...

Les zones en pleine terre sont là aussi pour absorber le surplus des pluies et orages ...cette fonction est très importante dans la mesure où la sur-construction réduit ces zones, or dans le temps cet endroit était marécageux (en période de fortes crues les anciens se déplaçaient en barque) donc il est vital de conserver ces "drainages" naturels et encore plus dans ce quartier.

4/ Le bon sens d'un quartier où il fait bon vivre...aménager, certes de nouvelles zones d'habitation sont nécessaires pour Colmar mais aménager en tenant compte des habitants, de leurs besoins vitaux d'espace vert...on n'est pas à Tokyo ou New York, laissez suffisamment de place pour en faire un bel éco quartier où les gens se sentent bien en respectant l'environnement.

5/ La ville du futur, dans 20 ans ...on y circule à vélo, en véhicule électrique, on aménage des espaces verts, des parcs, des zones nature sans connexions...on privilégie les circuits courts > maraichers de Colmar, bio local...

Aujourd'hui déjà chaque ville est régie par des lois régissant l'équilibre entre les espaces verts et les zones bétonnées et cela deviendra de plus en plus drastique...soyons innovant et raisonnons déjà de la sorte pour l'aménagement de ce quartier durant les 20 prochaines années ... privilégions l'aménagement des petits axes de circulations qui sont déjà assez nombreux au sein de ce bel endroit, plutôt que de tracer à travers champs un axe principal.

Merci de votre lecture et considération.

Observation n°57 (via formulaire) : Anne et Jérôme Rischner

Voici nos remarques concernant les modifications n°3 du PLU :

1° Pourquoi faut-il prévoir autant de zones de construction à Colmar alors que la population colmarienne n'a pas augmenté ? Plus de constructions seront à l'origine d'une artificialisation et d'une imperméabilisation démesurées des sols, d'une densification de la circulation alors que les routes sont déjà saturées, d'une dégradation de la qualité de vie des habitants avec disparition des zones de verdure : c'est à l'opposé des nouvelles contraintes liées à l'évolution climatique. Combien de COP faut-il encore réaliser pour se mettre en conformité avec une réelle sobriété ?

Pourquoi ne donne-t-on pas priorité au renouvellement et à la mise en conformité de l'ancien ? Arrêtons de transformer le centre-ville en un parc d'attraction pour les touristes ! Arrêtons de faire fuir les habitants du centre-ville ! Il est fondamental de rendre le centre-ville à ses habitants. L'immobilier du centre-ville doit cesser d'être converti en immobilier de tourisme et servir prioritairement aux personnes qui veulent rapprocher leur lieu d'habitation de Colmar.

2° Comment peut-on faire voter par le conseil municipal une modification du PLU alors que les résultats de l'audit sur les mobilités à Colmar n'ont pas été publiés ? Tout doit être fait pour rendre les habitants indépendants de leur voiture : avant d'urbaniser, nous attendons de la ville un plan transport ambitieux permettant une desserte efficace des zones résidentielles de Colmar et environs par les transports en commun. Nous demandons également un vrai réseau cyclable sécurisé permettant de desservir correctement les zones résidentielles de Colmar et environ afin de pouvoir se rendre vers les différents pôles d'activités ainsi que vers les établissements scolaires de la ville sans être au milieu des voitures et en danger à chaque carrefour.

3° L'augmentation de la surface minimale constructible à 2 hectares pour les promoteurs va peut-être permettre de voir se réaliser des projets plus cohérents dans le quartier et non une succession d'immeubles sans unité. Le PLU doit insister sur la nécessité d'une unité architecturale, proscrire les cubes sans cachet sans rapport avec l'identité de chaque quartier.

Dans les Maraîchers, rien n'est prévu pour les particuliers qui possèdent des terrains familiaux sur lesquels ils souhaiteraient construire en individuel : cela signifie-t-il que l'avenir de notre quartier est uniquement entre les mains des promoteurs et non des propriétaires ayant des attaches historiques avec le quartier ?

4° Le cahier des charges n'est pas assez directif pour les promoteurs. Il faut être plus directif pour répondre à l'urgence climatique !

- concernant les mobilités douces, le projet fait allusion à la mise en place d'emplacements pour les vélos dans chaque nouvelle construction. Il n'est pas précisé que les garages à vélo doivent être obligatoirement fermés et couverts, suffisamment spacieux et facilement accessibles. Sur la voirie, il n'est pas précisé que des pistes cyclables sécurisées doivent être mises en place (et non des zones 30 partagées), faute de quoi, les enfants n'iront encore pas à l'école à vélo...
- Le projet a pour ambition de « développer le solaire » sans qu'on sache exactement de quoi on parle : de photovoltaïque ? De chauffage solaire de l'eau chaude sanitaire ? Le PLU doit clairement définir la quantité d'énergie (kWh) devant être produite par énergie solaire sur chaque nouvelle construction en fonction du nombre et de la taille des logements.
- le projet fait allusion à la mise en place de jardins partagés et de zones de maraichage dans la zone du Niklausbrunn Weg. A qui appartiendront ces zones ? Qui doit les aménager ? Quelle taille auront ces zones ?
- concernant les silos à voiture, on pourrait exiger qu'ils soient végétalisés (comme c'est le cas au niveau du parking St Josse).
- 40% des terrains constructibles doivent être dédiés à la verdure (et non 35%) dont 50% en un seul tenant ! Il faut doubler les distances entre les constructions et abaisser les faîtages à 9 m. Concernant la végétalisation, une étude est indispensable pour préciser les essences ainsi que la densité des arbres à planter.
- Le PLU doit par ailleurs imposer des teintes claires sur les façades, donner des critères précis de construction et d'orientation des nouvelles constructions afin de favoriser les économies d'énergie.
- Les récupérateurs d'eau doivent être rendus obligatoires, leur taille et leur quantité doivent être définies en fonction de la taille des constructions.
- Il faut rendre obligatoire une cave / cellier pour chaque appartement (En effet l'inexistence de caves et greniers dans les nouvelles constructions a comme conséquence, l'impossibilité pour les occupants de ranger leurs affaires dans le garage. Dans ce cas précis, les véhicules se retrouvent dans la rue, sur des places de parking public accentuant ainsi leur encombrement).

5° Pourquoi les impasses sont-elles autorisées dans le secteur Niklausbrunn Weg (sans bouclage obligatoire) contrairement aux autres zones à urbaniser ? Pourquoi y a-t-il des inégalités de densité construction (50 à 60 logements/ha au niveau du secteur Niklausbrunn Weg contre 45 logements/ha rue des Aunes ou rue Michelet) ?

Au total, le PLU -seul document opposable- doit être à la hauteur face aux enjeux climatiques et environnementaux. La police du bâtiment doit également avoir plus de moyens pour s'assurer que les constructions sont en conformité avec les normes prédéfinies.

Observation n°58 (via formulaire) : Patrick Meier

Madame, Monsieur, bonjour

Avant toute modification du PLU est ce que Colmar s'est doté d'un PADD (Plan D'aménagement et de Développement Durable) ?

Ce document devrait être consultable en ligne et toute modification du PLU devrait s'y référer.

Le jargon et vocabulaire utilisés dans les PLU ne sont pas toujours accessibles au commun des mortels ... et c'est bien dommage !

Ce que je souhaite c'est qu'aucune terre agricole ou pouvant être affectée de par sa qualité à la production agricole ne soit convertie en terrain constructible.

Stop à l'urbanisation excessive !

Bien cordialement, PM.

Observation n°59 (via formulaire) : Thierry Rebert

Bonjour,

Concerne zone 1AUc : demande de la suppression du règlement actuel, de la clause stipulant qu'il faut avoir 10.000 m2 pour construire.

Bien cordialement.

Thierry Rebert

Nota : en pièce-jointe de cette observation le règlement du PLU initial approuvé le 27 mars 2017. Pour le consulter, joindre le service études d'urbanisme : urbanisme@colmar.fr ou 03 68 09 03 05.

Observation n°60 (via formulaire) : Dominique Klein

Coup de gueule : Les terres maraichères se retrouvent " chocolat "

Le 07/12/2022 dans la boîte aux lettres un coffret de chocolat Lindor Mini Kugeln 24 Stück 110g offert par Quatro et Sovia Promoteurs "Bienvenue dans une nouvelle vie quartier Sud Colmar"

Je suis indigné et provoqué, alors que les plus pauvres continuent de s'appauvrir à Colmar, et que d'autres avec des sous-groupes vont s'attribuer 3 à 6 M€ par hectare de spéculation !

Ils vont ainsi, aussi **créer une irréversibilité énorme** en aliénant définitivement des terres nourricières pour tout le vivant.

Fuyons et faisons fuir cette " mécanique " ! alors que se poursuit un nouveau grignotage (légèrement freiné) lors de la 3e modification du PLU de Colmar !



Sur le coffret est représenté une tranche déjà en cours

Depuis quand les vendeurs de terres, promoteurs de la nouvelle tranche dans le quartier Bieberacker, Niklausbrunn, Semm, ...et d'autres "parties prenantes" sont-ils au courant de la 3e modification du PLU ? Et arrivés à un compromis avec la commune ?

Nous vous sollicitons, Madame la commissaire enquêtrice, afin que les avis soient étudiés et relatés avec minutie, afin de privilégier le long terme & de faciliter l'évolution de nos comportements et organisations dans le sens du respect de notre maison commune.

Oui ensemble et vers le réel

Observation n°61 (via formulaire) : Jean-Philippe Haas

Mme la commissaire enquêtrice,

Je partage la majorité des observations que j'ai pu lire jusqu'à présent, notamment par l'ASQM mais aussi par Monsieur Durelicq (observations 30 et 31)

Les constructions anarchiques dans les secteurs Noehlenweg, Niklausbrunnweg, Silberrunz ont définitivement « massacré » le quartier au niveau visuel.

Le réaménagement de la voirie n'a pas été prise en compte compte-tenu de l'augmentation évidente du trafic.

Ainsi, je rejoin leurs propositions, notamment :

- Hauteur des constructions limitées à 9 m, et non plus à 15 m
- Passage de la distance entre les bâtiments par rapport à la limite séparative de 3 à 6 mètres de chaque côté de la limite
- Mise en place de trottoirs dans toutes les rues qui ne sont pas en zone partagée (ou zone de rencontre)

Ainsi, je prêche pour ma paroisse, le quartier maraîcher ne se limite pas à l'est des avenues d'Alsace / route de Bâle.

En effet, je crains que le reste du quartier ne subisse le même massacre visuel (immeuble pas en harmonie avec le paysage urbain environnant) et sécuritaire (plus d'immeubles = plus de voitures = plus de trafic). Comment dans ces conditions peut-on mettre en places des « actions pour l'accessibilité, douce, piétonne et cyclable ... » ((Cf. PADD – Chapitre E - Orientation 3 - § 3.1 - page 41/62))

A titre d'exemple, lorsque l'on voit la construction le Quadra au 57 Chemin de la Speck, la municipalité a-t-elle vraiment respecté le chapitre 3, article 10, alinéa 3 : « Toutefois, si l'harmonie avec le paysage urbain environnant justifie de retenir une hauteur* différente à celle fixée à l'alinéa ci-dessus, la hauteur* maximale de la construction sera appréciée par rapport à la hauteur* des constructions existantes à proximité immédiate du terrain d'assiette du projet ». ?

J'en doute.

Je suis d'avis, et je ne suis pas le seul, à considérer que ce « blockhaus » n'a rien d'harmonieux.

Ainsi, il convient de limiter la hauteur à 9 mètres puisque cet alinéa 3 n'est pas respecté, et d'augmenter la distance entre les bâtiments par rapport à la limite séparative de 3 à 6 mètres de chaque côté de la limite. De plus, cela évite la multiplication de ces « verrues » de 15m. En effet, une fois qu'on a autorisé une telle construction, il est difficile de tenter de s'opposer à une nouvelle construction similaire. En effet, c'est même un atout pour les promoteurs de justifier qu'une nouvelle construction s'inscrirait dans le paysage urbain environnant. Je veux donner comme exemple le Gold, au 27 chemin scherersbrunnweg. Il y en a eu 1, puis 2 et maintenant nous en sommes au troisième.

Et le massacre va continuer si on « ouvre » la voie aux constructions secteur Biberacker weg. Que va-t-il se passer si on se retrouve avec les mêmes immeubles de 15 m ?

Réponse

- Augmentation du trafic qui est déjà un enfer et dangereux aux heures où les gens vont et rentrent du travail.
L'axe chemin de sainte-croix --> chemin de la speck --> rue des anémones --> rue des nénuphars --> rue Sandherr est déjà un itinéraire bis entre l'avenue d'alsace et la route de rouffach
Il y a même une variante ter : Chemin de sainte-croix --> Scherersbrunnwer --> unterer traenk weg...
Avec un 30 km/h jamais respecté
- Dangereuse liée à l'absence de trottoirs pour les riverains comme la rue des primevères ou le chemin de la speck (entre scheresbrunnweg et lauchwerb).

Merci de ne pas chercher à urbaniser à outrance un quartier qui doit rester protégé de pas son histoire maraîchère afin de combler les pertes de logements du centre-ville à usage touristique.

Cdlt,

Observation n°62 (via formulaire) : Xavier Muller

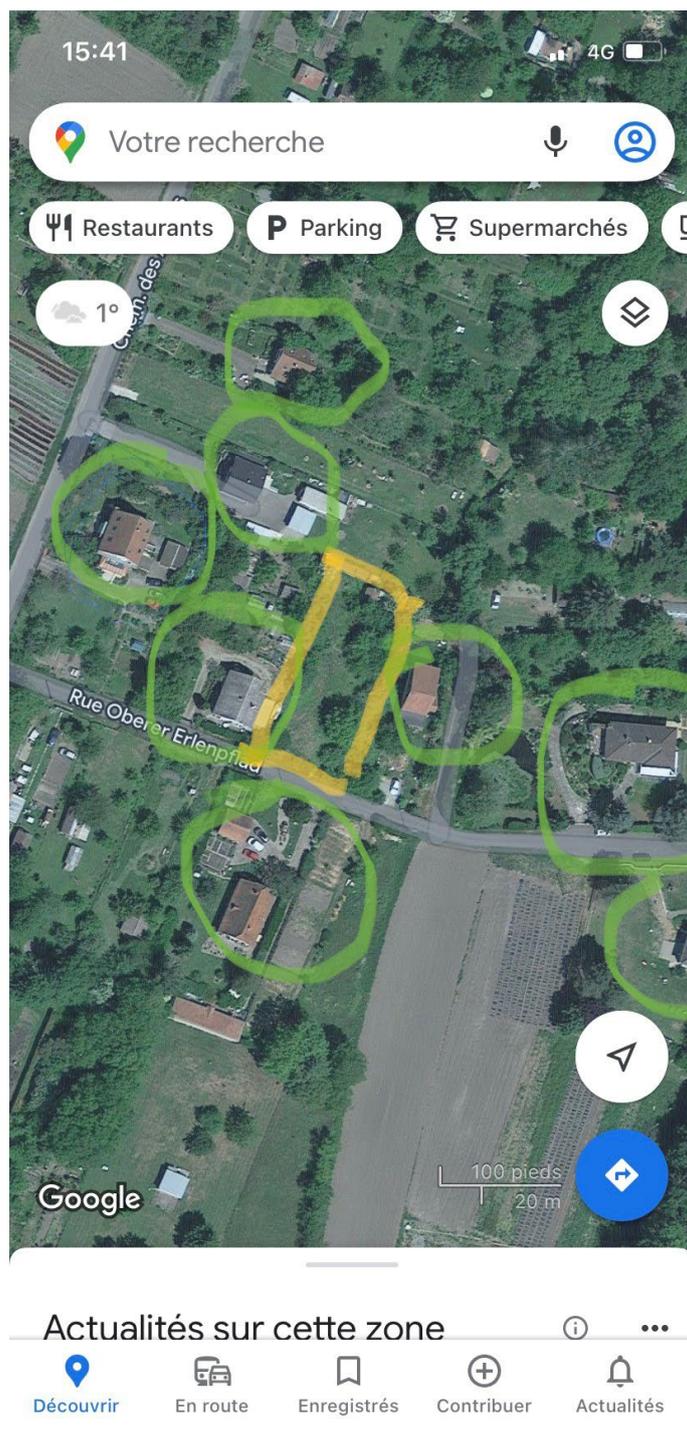
Bonsoir Madame Hutter,

Je vous remercie pour notre entretien de ce jour et vous fais part de mon observation concernant notre terrain situé Oberer Erlenpfad dans le quartier des Erlen à Colmar. Ce terrain est entouré de logements habités dont certains ont été construits très récemment.

Comme évoqué, ce terrain fait office de "dent creuse" et j'aurais voulu savoir dans quelle mesure ce terrain pouvait, éventuellement et à terme, devenir constructible à l'image des autres constructions qui l'entourent. Je me permets de joindre une image indiquant en jaune l'emplacement de notre terrain et en vert les constructions habitées avoisinantes.

Vous souhaitant bonne réception.

Bien cordialement,



Observation n°63 (via courriel) : Stéphane Kirschberger

Bonjour Madame la commissaire enquêtrice,

C'est avec émoi que je vous écris ce courrier.

En effet, un projet de lotissement avec permis de construire pour une partie de la rue des primevères et du chemin Biberackerweg est en cours.

Il s'y trouve actuellement un écrin de nature composé d'arbres centenaires, d'arbustes, de roseaux le long des fossés et de végétation qui fait le paradis des animaux.

Ce havre de paix où l'on peut apercevoir des chevreuils qui viennent montrer leur museau jusqu'à proche des habitations, faisans et perdrix qui y nichent, une multitude d'oiseaux qui y vivent, des renards et des hérissons que l'on aperçoit régulièrement.

En plus de cela, cet endroit paisible dans la nature est un parcours prisé des Colmariens pour leur promenade quotidienne, en famille ou avec leur animal de compagnie, lieu adoré des joggeurs également.

Ce lieu est magnifique et uniquement composé de quelques petits jardins familiaux ainsi que de deux ou trois maisons qui y ont été construites il y a fort longtemps.

Ce lieu idyllique où règne l'harmonie entre l'homme et la nature risque d'être défiguré par ce projet qui à mon sens est une hérésie et une catastrophe écologique.

En effet il n'y a aucun raccordement d'assainissement actuellement, il faudrait creuser, saigner cette nature...

Nous avons tant d'autres endroits plus proches du centre, des "trous" que l'on peut aménager.

En espérant que ce courrier est retenu toute votre attention, je vous prie Madame l'enquêtrice d'agréer mes salutations sincères.





Observation n°64 (via courriel) : Hoeck Thibaut

Bonjour,

Je souhaiterais connaître les chances d'incorporer (je ne veux pas paraître méchant) quelques arbres ou arbustes fruitiers dans la ville de Colmar, j'aimerais faire des études pour mais je suis plutôt autodidacte dans mes démarches d'apprentissage alors j'aimerais savoir si des professionnels pourraient se pencher sur la question, je ne souhaite pas être perçu comme un hors la loi alors j'aimerais faire ceci de façon encadré et légale...

Crée quelque chose de gratuit dans la ville et permettre aux gens de se sustenter de quelques essences utiles à la vue et au palais de tous (framboises/groseilles/pommier/menthe/fraises etc.) afin de permettre aux Hommes comme aux animaux une vie légèrement plus saine, je demande ici car le groupe "les colmariens s'entraident" devient de plus en plus actif en cette période hivernale.

Je pense qu'en dehors des espèces belles à voir, certaines essences devraient aussi avoir le droit de voir le jour dans cette belle ville, que ce soit un parc éducatif avec une entrée peu chère (en tant que jardin forêt comestible*) ou parsemé dans la ville avec des panneaux éducatifs sur les propriétés de l'espèce

Je ne souhaite pas faire de ce projet quelque chose de lucratif mais plutôt quelque chose de "touristique", même pour les locaux.

Cette ville mérite de donner l'exemple et d'accueillir avec un peu plus d'amour la faune comme la flore dans un équilibre plus joviale pour eux comme pour nous car il n'y a pas que l'argent qui compte même si c'est vital...

Je parle d'un projet financé par nos impôts bien sûr, il ne faut pas déconner (je peux être un bon élève quand ça m'intéresse)

Si le projet tombe à l'eau pas grave, au moins j'en aurais parlé.

Je suis encore un enfant utopiste donc bon, je me dis que je suis prêt à perdre ce rêve cette année, histoire de grandir un peu.

Observation n°65 (via courriel) : Frédéric Lincker

Bonjour,

Je me permets de vous recontacter car je viens de m'apercevoir en lisant Le Point colmarien qu'une concertation a été lancée concernant le PLU.

Je vous avais contacté à ce propos il y a cinq ans car notre maison, située au 3 rue de la Mittelharth, a été classée en zone agricole. Mon notaire m'avait alors indiqué que ce classement en zone agricole était erroné...

Nous souhaiterions donc une modification de ce classement pour notre maison.

Observation n°66 (via courriel) : Nicolas Schaedele

Monsieur Le Maire,

POINT N° 1

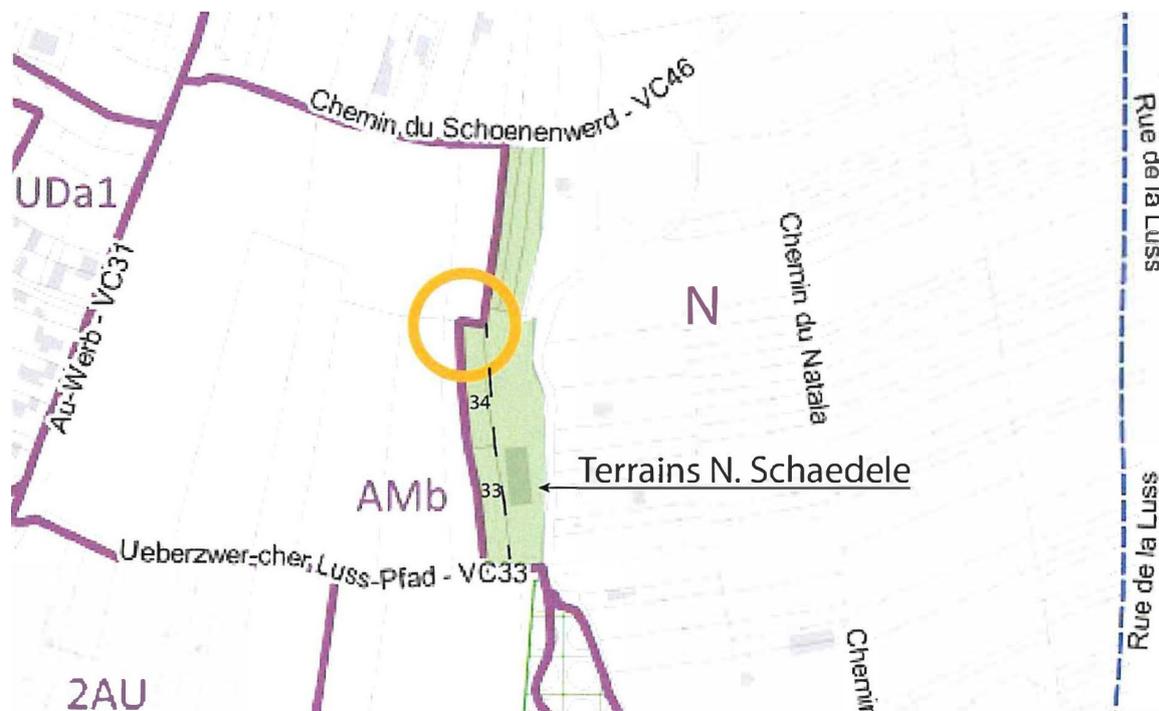
Je me permets de vous adresser cette lettre dans le cadre de l'enquête publique du PLU.

Comme vous le savez, je possède une entreprise de paysage à activité agricole relevant donc de la MSA. Le siège social et les bureaux demeurent à Horbourg-Wihr mais le dépôt du matériel et départ de chantier des équipes sont situés au Ueberzwer Lusspfad à Colmar et ce, depuis plus de 40 ans (partie en vert sur le plan ci-après) : l'origine de l'entreprise et d'ailleurs de la famille étant de Colmar.

Les bureaux sont à ce jour à HORBOURG-WIHR chez ma mère mais cela pourrait changer car j'aurais le projet de l'adjoindre au dépôt : ce qui serait un atout pour le développement et la pérennité de mon entreprise.

Sur le schéma du nouveau PLU, la zone N présente un décroché délimitant ainsi toutes mes parcelles comme zone naturelle. Il serait cependant peut être logique d'exclure les parcelles 33 et 34 celles-ci afin de former une ligne droite. Cela me permettrait d'avoir une petite surface en AMb plus souple et de mener à bien mon projet. A ce jour, j'ai déposé une remarque dans ce sens auprès du juge enquêteur et ce par mail le 01/12/2022.

Je vous remercie par avance de bien vouloir prendre en considération ma demande sachant combien vous êtes sensible à tout ce qui est développement et sauvegarde des petites structures.



POINT N°2

J'ai lu récemment un article (ALSACE - 20 mai 2022) qui évoquait la transformation de la zone du Natala en sanctuaire naturel. Bien évidemment en tant qu'exploitant de cette zone, je m'inquiète pour l'avenir de mon activité et de mon site dans lequel j'ai récemment investi dans un projet de restructuration pour améliorer notamment l'esthétique. J'aimerais poursuivre cet investissement qui a pris malheureusement du retard suite à la situation sanitaire et économique de ces dernières années. Un permis avait d'ailleurs été déposé.

En tant qu'ingénieur en architecture paysagère, je suis moi aussi très sensible aux différents enjeux de l'espace naturel. Je passe d'ailleurs chaque jour dans le quartier de la Niederau et de la Semm et je ne peux que constater une urbanisation croissante. Les différents fossés qui tramaient le paysage auparavant, permettaient d'une part la bonne pénétration des eaux de surfaces, mais assuraient surtout une formidable trame de vie et d'expression pour la biodiversité.

Aujourd'hui tout a disparu, au profit de jardins où se côtoient le plus souvent ardoise de schiste, cailloux de toutes couleurs (interdit en Allemagne) et haies uniformes de thuyas, prunus etc. Les projets présentés étaient pourtant diversifiés avec des arbres et des zones vertes qu'on ne retrouve plus une fois les lotissements et les constructions réalisés.

En tant que travailleur de la terre, moi et tous les collaborateurs de l'entreprise n'aimerions pas faire les frais des espoirs écologiques qui n'ont pas été pensés ou réalisés dans les quartiers voisins, où à ma connaissance, aucun îlot vert n'a été aménagé. En effet, nous désirons pouvoir continuer notre exploitation agricole sur ces terrains.

La production locale et les entreprises de proximité sont aussi des clefs de la transition écologique. Si les dernières zones agricoles urbaines sont, soit transformés en quartier, soit en sanctuaire naturel, il ne restera plus de terre à cultiver ou à exploiter pour assurer ce fameux commerce d'ultra proximité tant vantée dans les journaux télévisés. Colmar a encore la chance d'avoir des maraîchers agriculteurs exploitant dans son agglomération et je pense qu'il est primordial de les conserver.

Je me tiens à votre disposition pour discuter avec vous de l'évolution de cette zone naturelle et je vous remercie par avance de me tenir informé si à l'avenir il y avait réunion ou concertation.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire en l'assurance de mes salutations dévouées

Observation n°67 (via courriel) : Gaston Rieffel

Bonjour, je constate que l'article 35 oblige les propriétaires de protéger leurs biens, par l'installation de dispositifs anti-retours, des remontées d'eaux usées dans les locaux situés au sous-sol. Or, l'architecture des réseaux d'évacuation d'eaux relève de la compétence des services gestionnaires, qui dans un exemple récent (chantier place Billing, à Colmar) n'ont pas prévu de réseau particulier de collecte des eaux de pluie, ni de dispositif de protection intégré au réseau, ni de pompe de relevage permettant la gestion de ces flux.

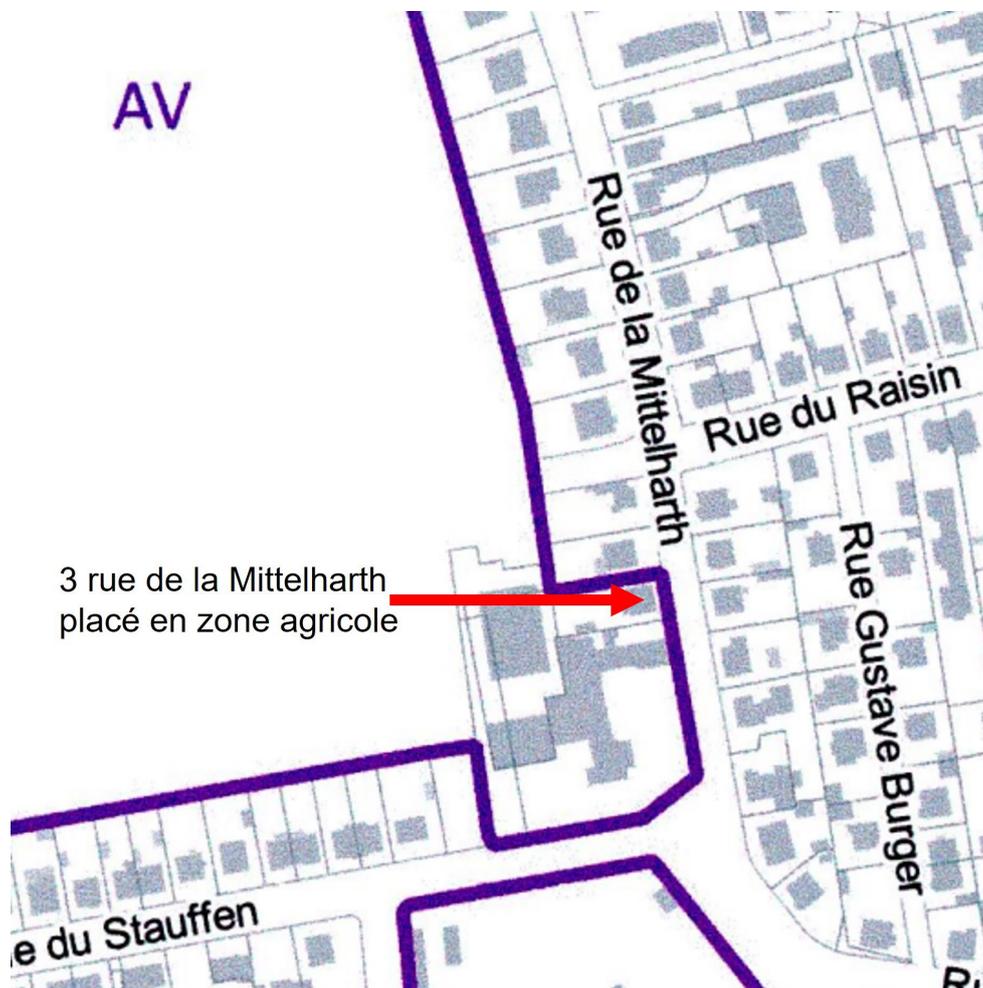
Etant depuis peu soumis aux remontées du réseau d'eaux usées (à trois reprises), je m'interroge sur la responsabilité des dégâts résultant de la configuration actuelle des réseaux, ce d'autant que la CAC reconnaît la saturation de ces réseaux, et les débordements résultants.

Aussi me semble-t-il, en regard de la jurisprudence existante, pertinent d'examiner les conditions collectives de protection des habitats.

Observation n°68 (via courriel) : Frédéric Lincker

En complément ci-joint l'illustration de cette erreur

Nota : en complément de l'observation n°65 en date du vendredi 9 décembre 2022.



Observation n°69 (via courriel) : Aurel

Bonjour madame, monsieur,

Ci joint nos remarques et propositions pour la modification du Plu.

Nous sommes résidents depuis 3 ans et demi du quartier maraichers derrière la clinique Albert Schweitzer. Nous habitons le quartier il a plus de 10ans avant l'arrivée de nos 3 enfants.

Nous aimions le quartier alors nous avons décidés de revenir pour notre vie de famille. Mais nous restons un peu déçus de la tournure qu'il prend....

- il manque cruellement d'arbres de végétations dans le quartier, pour aller à l'école serpentine pas UN arbre avant la route de Bâle. Autant dire qu'il fait déjà très chaud en mai, dans ce quartier maintenant bétonné, avec un bébé en poussette plus retour d'école avec les 2 grands, donc je suis contrainte de prendre la voiture.
Arborer et entretenir les quelques arbres existants.
- comment expliquer une telle décroissance d'élèves dans l'école du quartier alors que des immeubles se construisent tout autour de nous ?? Pas de famille qui s'installe...
- parc et activités destiné aux enfants.
- sécuriser l'accès à l'école pour tous enfants du quartier.
- pourquoi la ville ne protège pas ces si belles terres fertiles de ce quartier ? dans quelques années nous manquerons de terres cultivables ça n'a pas de prix !
- comment est-il possible de fermer du jour au lendemain une rue (bois fleuri) dans un sens pour cause de trafic, ce qui est évident dans tout le quartier car les constructions sont de plus en plus nombreuses en amont. Il y en a beaucoup d'autre ou cela pose problème.
Repenser le rapport constructions/ possibilité de circulation.
- mettre des ralentisseurs.

Cordialement