

ENQUETE PUBLIQUE
Du 7 novembre au 9 décembre 2022

Ville de COLMAR (68)

Modification N°3 du PLU de Colmar

PV de Synthèse et
Demande de Mémoire en Réponse

Etabli par M. Hutter – Commissaire Enquêtrice

Décision du Tribunal Administratif du 27 septembre 2022
Arrêté N°1746 de la ville de Colmar du 17 octobre 2022

SOMMAIRE

1. COMPTE-RENDU COMPTABLE DES CONTRIBUTIONS A CETTE ENQUETE PUBLIQUE.....	3
2. SYNTHESE DES OBSERVATIONS.....	5
2.1. DECISION DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE MRAE.....	5
2.2. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES	5
2.3. OBSERVATIONS DU PUBLIC	6
2.3.1 COMPTE-RENDU DES OBSERVATIONS ORALES LORS DES PERMANENCES	6
2.3.2 OBSERVATIONS DE LA TOTALITE DU PUBLIC, DETAILLEES PAR THEMES.....	8
2.3.3 OBSERVATIONS LIEES A L'ASSOCIATION DE SAUVEGARDE DU QUARTIER DES MARAICHERS	19
2.3.4 OBSERVATIONS SPECIFIQUES REQUERANT UNE REPONSE INDIVIDUELLE DE LA MUNICIPALITE	23
OBSERVATIONS ECRITES DANS LE REGISTRE :.....	23
COURRIERS RECEPTIONNES EN MAIRIE ET LORS DES PERMANENCES	24
OBSERVATIONS FAITES EN LIGNE (FORMULAIRE OU COURRIEL)	29
3. DEMANDE DE MEMOIRE EN REPONSE - QUESTIONS DE LA COM.ENQUETRICE	68

Pièces jointes en version électronique uniquement à télécharger sur <https://www.colmar.fr/plu>

Registre d'enquête

Courriers

Courriels et Formulaires en ligne

La procédure de l'enquête publique prévoit que dans les 8 jours suivant la clôture, un procès-verbal de synthèse soit établi par le commissaire enquêteur.

Il recense les observations émises par le public, les éventuelles recommandations de l'Autorité Environnementale MRAe et les Avis des Personnes Publiques associées. Il est transmis au maître d'ouvrage qui peut ainsi réagir, répondre aux questions soulevées et faire part de ses réponses qui seront analysées pour la rédaction des conclusions du rapport d'enquête.

Le Procès-Verbal de synthèse, accompagné de ma demande de mémoire en réponse ainsi que le mémoire en réponse de la municipalité sont annexés ensuite au rapport final du commissaire enquêteur. Conformément à ma mission, aux sujets soulevés par le public, j'ai ajouté ceux que ma réflexion sur le dossier, a fait émerger.

Il est prévu que la réponse du maitre d'ouvrage me parvienne dans les 15 jours qui suivent la remise du PV de synthèse et ma demande de mémoire en réponse. Ce qui porterait la réponse de la municipalité au lundi 2 janvier 2023. En raison du nombre de contributions et du temps nécessaire pour les analyser et y répondre, mais également des fêtes de fin d'année (la mairie étant fermée du 27 au 31 décembre 2022), Mme Maus m'a indiqué que ce délai ne pourrait pas être tenu. D'un commun accord, nous avons convenu que je rendrai mon rapport-avis-conclusions à cette enquête publique 8 jours après que la mairie m'ait remis son mémoire en réponse, vraisemblablement courant janvier 2023. Cela ne pose pas de problème et j'en informerai le tribunal administratif tel que prévu par les procédures.

Dans son mémoire en réponse à ce PV de synthèse, je demande à la mairie de Colmar de bien vouloir [répondre en couleur bleue](#) :

- aux observations du public, groupées par thèmes
- aux observations spécifiques, détaillées requérant une réponse individuelle
- aux deux lettres type de l'association ASQM que j'ai reprises dans le § 2.3.3
- à mes questions du demande de mémoire en réponse

1. Compte-rendu comptable des contributions à cette enquête publique

Numération des contributions		Nombre de personnes	Doublons décomptés	Nombre de contributions	Nb contributions par type
Avis des personnes publiques associées : Chambre de commerce et de l'Industrie	PPA	1		1	1 dans le dossier EP
Observations consignées sur le registre	R1à9	9		9	9 dans le registre
Courriers déposés en mairie	C2à7	6		6	7 courriers
Pétition de 13 riverains de la Lauch, comptée dans les courriers	C1	13		1	
Lettres type 1 de l'ASQM et riverains sympathisants	L	48-1=47	1xO26	44-1=43	52 lettres type
Lettres type 2 concernant principalement le quartier des maraichers, issues de personnes ayant également signé une lettre type 1. Ces personnes ne sont pas comptées deux fois	L			9	
Courriels à l'adresse mail dédiée enquetepublique.modificationplu@colmar.fr	O	12		12	68 Obs faites en ligne
Courriels hors délai le samedi 10 et le dimanche 11 décembre mais pris en compte.	O	3		3	
Formulaires en ligne sur https://www.colmar.fr/plu Les personnes ayant envoyé plusieurs contributions ne sont comptées qu'une fois	O	37		53	
Total		128		137	137

128 personnes se sont manifestées au cours de cette enquête publique en déposant 137 contributions

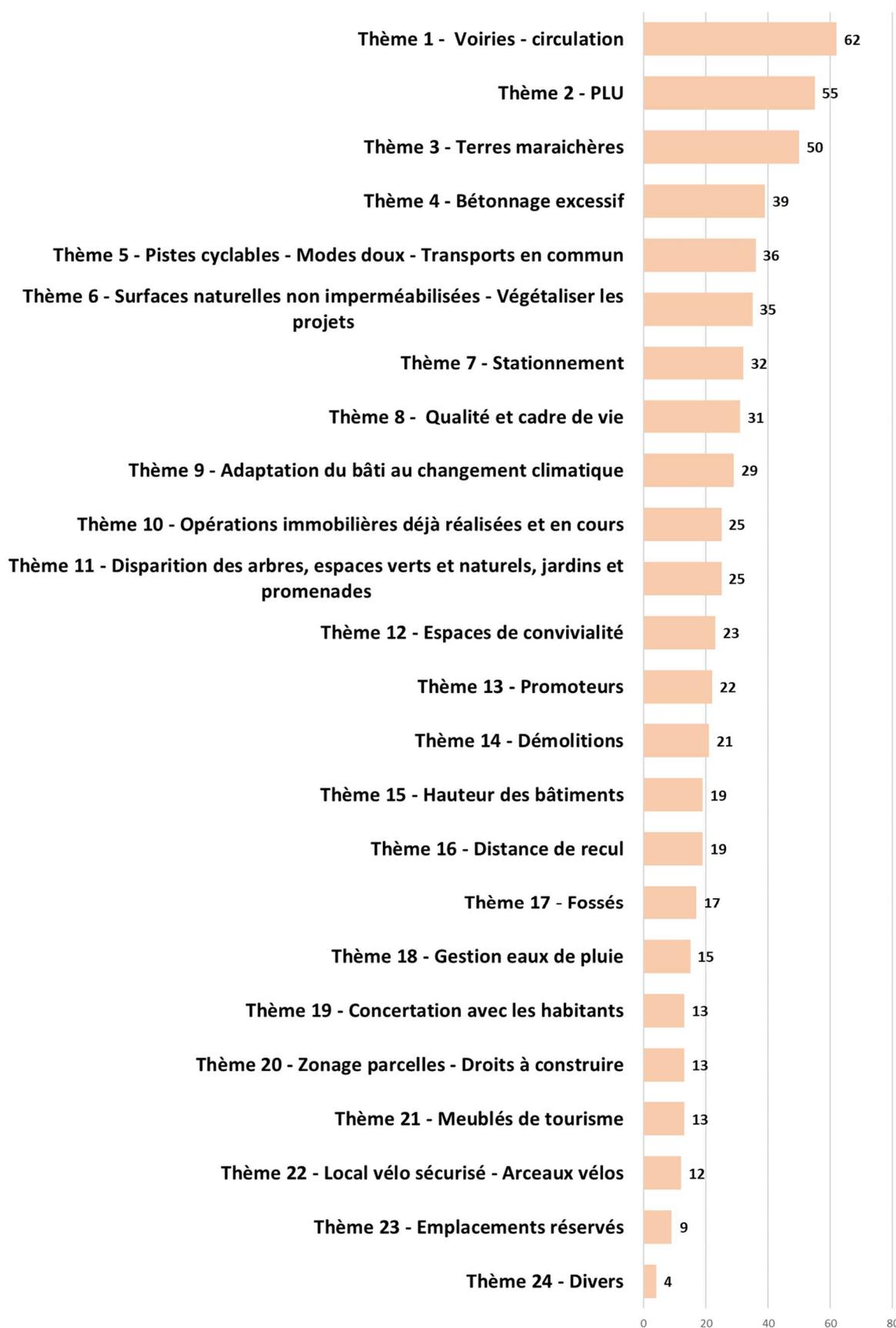
Dont l'Autorité Environnementale MRAe, 1 personne publique associée, 3 Associations et 3 architectes :

- La Mission Régionale d'Autorité environnementale dans le dossier de l'enquête.
- La Chambre de Commerce et de l'Industrie en temps que PPA dans le dossier de l'enquête.
- L'Association de Sauvegarde du Quartier des Maraichers Président : Raymond Koegele
Lettres papier L1 à L15 et O36 et riverains L16 à L42
- L'association de Préservation de l'environnement et du patrimoine Colmar Sud (en cours de création)
Président : Jean-Marie Haegy – Observation en ligne O20
- Alsace Nature : Christian Uhrweiller - Vice-Président en charge de la Coordination du Haut-Rhin –
Observation en ligne O40
- Trois architectes - Observations en ligne : Tristan Chaudon O24 - Billy Martini O32 - Michael Burgaentzlen O49

De façon générale, les contributions n'indiquent pas si elles sont favorables ou défavorables à la modification N°3 du PLU de Colmar.

Plusieurs contributeurs ont indiqué qu'elle allait dans le bon sens. La majorité des contributeurs ont signalé leur contestation envers les réalisations des dernières années et souhaiteraient que les modifications du PLU aillent plus loin.

Nombre d'observations émises lors de l'enquête publique, groupées par thèmes



2. Synthèse des observations

2.1. Décision de l'Autorité Environnementale MRAe

L'avis du 12 septembre 2022 de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale décide de ne pas soumettre à évaluation environnementale la modification N°3 du PLU de Colmar.

Son analyse du projet de modification du PLU ne mentionne pas de points négatifs et relève les points positifs suivants :

- Le projet permettra de renforcer la prise en compte de l'environnement et la mise en valeur du cadre de vie
- En introduisant ces nouveaux outils réglementaires, il permettra d'augmenter la part minimale d'espaces perméables et/ou d'espaces végétalisés dans les futures opérations urbaines ;
- Le calcul du CBS permet d'évaluer la qualité environnementale d'une parcelle, d'un îlot, d'un quartier, ou d'un plus vaste territoire. Il est introduit à Colmar dans les zones à urbaniser restantes destinées à l'habitat (1AUc, 1AUd et 1AUe) ;
- Il favorisera la pratique du vélo, et ce pour tous les usages (déplacements domicile/travail, déplacements quotidiens, sport et loisir, etc.) ;
- Il permettra l'actualisation et la clarification du règlement en ce qui concerne les meublés de tourisme.
- Il permettra la protection d'un espace boisé classé.

2.2. Avis des Personnes Publiques Associées

	PPA consultées	Date d'envoi	Date de réception avis	Réponse / avis des PPA
1	Préfecture du Haut Rhin	21/07/2022		Favorable par absence de réponse
2	Région Grand Est	21/07/2022		Favorable par absence de réponse
3	Communauté Européenne d'Alsace	21/07/2022	12/09/2022	Ce dossier n'appelle pas de remarque de la CEA
4	Chambre d'agriculture	21/07/2022		Favorable par absence de réponse
5	Chambre de Commerce et de l'Industrie	21/07/2022	26/09/2022	Favorable sous réserve de prise en compte de plusieurs observations résumées au § 2.3.4.
6	Chambre des Métiers d'Alsace	21/07/2022		Favorable par absence de réponse
7	SCOT	21/07/2022		Favorable par absence de réponse
8	Colmar Agglo(transports)	21/07/2022		Favorable par absence de réponse
9	Colmar Agglo			Favorable par absence de réponse
10	SNCF	21/07/2022		Favorable par absence de réponse

2.3. Observations du public

2.3.1 Compte-rendu des observations orales lors des permanences

Permanence du	Nombre de personnes venues aux permanences	Nombre de personnes ayant également consulté le service études d'urbanisme	Observations dans le Registre et Courriers déposés lors des permanences
07/11/22	2	2	0
18/11/22	18 dont 1 promoteur (Foncière du Rhin), 5 personnes de l'Association de Sauvegarde du Quartier des Maraichers, et 1 personne de l'Association de Sauvegarde de l'Environnement et du Patrimoine des Quartiers Sud Colmar	8 dont 5 personnes de l'Association de Sauvegarde du Quartier des Maraichers	1 observation R1 dans le registre
30/11/22	8 personnes dont 2 personnes représentant les pétitionnaires de la continuité écologique de la Lauch	4	3 observations R2-R3-R4 dans le registre 1 pétition C1 de 13 signataires 1 Courrier C2
Hors permanence			3 observations manuscrites dans le registre R5 R6 R7 dépôt de nombreuses lettres type (voir comptage §) et de 2 Courriers C6 et C7
09/12/22	9 Personnes dont 1 représentant d'Alsace Nature	3	2 observations R8-R9 3 courriers déposés C3 C4 C5
Total	35 personnes sont venues aux permanences	15 personnes ont également consulté le service études d'urbanisme	9 observations manuscrites dans le registre 5 courriers déposés lors des permanences

Les 35 personnes qui sont venues aux permanences en toute civilité, souhaitent s'informer sur l'objet de l'enquête publique, les modifications projetées, les chances d'aboutissement de leurs requêtes, et me faire part de leurs préoccupations concernant leur droit à construire, les réalisations immobilières projetées et celles déjà réalisées dans leur quartier, certains emplacements réservés, le réseau viaire et la réglementation des meublés de tourisme.

A l'issue des permanences, ces personnes ont généralement transmis leurs observations via les différents moyens indiqués dans l'avis de cette enquête publique.

J'ai recommandé aux personnes ayant des questions spécifiques de s'informer également auprès du service études d'urbanisme au 2^{ème} étage et dont les coordonnées figurent dans l'avis d'enquête ; ce que 15 d'entre elles ont effectué.

Une dizaine de personnes ont téléphoné au service urbanisme ou consulté le dossier hors permanence, avant et pendant l'enquête.

Je résume ci-dessous les doléances du public qui s'est exprimé lors des permanences. La plupart des observations orales sont reprises dans les observations écrites dans le registre ou envoyées par courrier, courriel et formulaire sur le site internet. Les observations orales ne feront pas ici l'objet de réponses écrites de la municipalité, toutefois, je ferai figurer les questions qui n'ont pas été reprises par une observation écrite du public dans la synthèse par thème ou dans ma demande de mémoire en réponse.

Observations concernant le droit à construire

- Des personnes souhaiteraient construire rapidement dans les zones 1AU ou 2AU sur des terrains hérités mais leur projet ne peut pas aboutir et on ne trouve plus de maison à vendre à Colmar puisqu'elles sont trop systématiquement démolies et remplacées par des immeubles.
- Lors des projets immobiliers, les promoteurs ou la mairie devraient contacter les riverains concernés pour proposer que des travaux de branchements puissent être effectués pour leurs propriétés pendant les travaux, ex raccordement assainissement, voirie, etc., s'ils le souhaitent. Cela éviterait les délais et de rouvrir les voiries.

Observations concernant les réalisations immobilières déjà effectuées :

- Destruction systématique des arbres existants
- Disparition des espaces verts et des promenades de proximité dont la crise du covid a révélé l'importance
- Non respect par les constructeurs du nombre de plantations requises
- Plutôt que de respecter le règlement du PLU, les constructeurs prévoient un budget pour payer les éventuelles amendes
- Grande disparité entre les magnifiques documents des constructeurs et la réalité des constructions.
- Absence de contrôle de conformité de la mairie en fin de chantier
- Démolitions trop systématiques de maisons en bon état pour les remplacer par les immeubles, quel est le bilan carbone de ces opérations ?
- Immeubles construits trop proches des maisons individuelles existantes
- Critiques sur la qualité des constructions neuves, les alignements de garages, l'absence d'espaces verts et de vie sociale. L'ensemble « Emergence des Maraichers » à Niklausbrunn a fait l'objet de plusieurs critiques.

Observations concernant le réseau viaire

- L'absence de caves et greniers dans les nouvelles constructions conduit au stockage dans les garages et les voitures sont garées dans les rues
- Pendant trop longtemps, les abords des nouveaux quartiers ont un réseau viaire en mauvais état, nuisant à la circulation en particulier à pied et à vélo.
- Les accès routiers aux nouveaux quartiers sont souvent saturés et trop exigus pour recevoir autant de trafic supplémentaire aux heures de pointe
- Une voie en impasse est source de tranquillité pour ses habitants et ne pose pas de problème de praticabilité pour l'ensemble des accès, y compris pour les camions poubelles qui circulent en marche arrière. Il serait dommage de rechercher la systématisation du maillage des voies

Observations concernant les emplacements réservés

- Les projets de groupes scolaires et enfance sur les emplacements réservés N°19 et 24 sont-ils toujours d'actualité ?

Observations concernant le quartier des maraichers

- La qualité exceptionnelle de la terre du quartier des maraichers irriguée par une nappe phréatique souvent affleurante est-il le meilleur choix pour la construction de grands projets immobiliers ?
- Que vont manger les Colmariens lorsqu'il n'y aura plus de maraichers ?
- De nombreux habitants ont redécouvert les promenades dans ce quartier pendant le confinement.
- Concernant le passage piétons de traversée de la voie ferrée à Biberacker weg, le service Etudes d'urbanisme confirme qu'aucun changement n'est prévu actuellement à ce niveau
- Lors de l'élaboration du PLU en 2017, les habitants n'ont souvent pas compris le principe des OAP (Orientations d'Aménagement Programmé) et sont maintenant confrontés à des situations de parcelles constructibles uniquement au travers de grandes opérations immobilières d'ensemble.
- Les promoteurs ou la mairie devraient informer les voisins des chantiers
- Lors d'une réunion publique au cercle Saint Martin en 2022, M. le Maire a expliqué à une audience très dépitée que tout était déjà programmé par l'ancienne municipalité.
- Les habitants doivent tout le temps être à l'affût des changements et constructions prévus dans leur quartier
- Les maraichers et propriétaires du quartier sont harcelés par les promoteurs qui veulent acheter leurs terrains
- Les anciens maraichers ont parfois besoin de vendre leurs terrains pour compléter une retraite insuffisante malgré toute une vie de travail.

Observations concernant les garages à vélos

Les garages à vélos couverts qui seront obligatoires à proximité des entrées d'immeubles seront-ils également clos et suffisamment sécurisés pour les vélos électriques ?

Observations concernant les énergies renouvelables et la récupération des eaux de pluie

Qu'impose le PLU en matière de panneaux solaires et de récupération d'eau de pluie pour l'arrosage et les WC ?

Observations concernant les meublés de tourisme

- Colmar a aussi besoin de touristes pour son activité économique.
- L'offre de meublés de tourisme a drastiquement baissé depuis la nouvelle réglementation de janvier 2022.
- La cohabitation de touristes est souvent source de nuisances sonores (valises à roulettes etc) et festives pour les habitants des immeubles. La nouvelle réglementation ne permet plus de réserver un petit immeuble entièrement aux meublés de tourisme

2.3.2 Observations de la totalité du public, détaillées par thèmes

J'ai repris le plus exactement possible les mots du public pour résumer les 137 observations

La colonne Nb Pers indique le nombre de personne ayant déposé la même observation à quelques mots près.

Dans ces synthèses par thèmes, afin de ne pas enfouir les autres contributions du public, j'ai compté les observations et suggestions des membres et sympathisants de l'ASQM pour 1 seule personne groupée dans la colonne « Nb de pers » et indiqué le nombre de personnes signataires des lettres de type 1 ou 2 dans la colonne bleue ASQM à droite. Ce comptage est détaillé dans le paragraphe suivant et ne change rien à la prise en compte de ces observations et suggestions. De la même façon, par soucis d'équité, j'ai compté pour 1 personne groupée la pétition des 13 riverains de la Lauch.

Les couleurs permettent de visualiser l'origine de certaines contributions dans les tableaux par thèmes :

- Association de Sauvegarde du Quartier des Maraichers Président : Raymond Koegele
Lettres papier L1 à L15 et O36 et riverains L16 à L42 (colonne de droite)
- Association de Préservation de l'environnement et du patrimoine Colmar Sud (en cours de création)
Président : Jean-Marie Haegy – 1 Observation en ligne O20
- Alsace Nature : Christian Uhrweiller - Vice-Président en charge de la Coordination du Haut-Rhin –
Observation en ligne O40
- Trois architectes - Observations en ligne : Tristan Chaudon O24 - Billy Martini O32 - Michael
Burgaentzlen O49

		Total obs	Nb pers	ASQM
1	Thème 1 - Voiries - circulation	62	-	-
1.1	Augmentation constructions=densification de la circulation sur des routes déjà saturées		6	47
1.2	Les 2 nouveaux grands axes de circulation envisagés par les modifications du PLU ne sont pas des plus judicieux, Relier plutôt la VC 22 au Brunnle-Weg-VC20 et au Wolfloch-Weg (moins cher et permet de moins déboiser)		5	-
1.3	Niklausbrunnweg utilisé en transit avec excès de vitesse pour éviter les feux rue de Bâle et la rue de Semm		4	-
1.4	Niklausbrunnweg trafic et vitesse importante aux heures de pointe dans des rues étroites		4	-
1.5	Circulation infernale à Niklausbrunnweg heures de pointe et we		3	-
1.6	Risque aggravé en construisant 45 nvx lgts à Silberrunz-Est et 50 à 60 à Niklaus-Emergence2		3	-
1.7	Relier route de Bâle aux Aubépines en reliant Noehlen Weg au Brunwle Weg		2	-
1.8	Biberackerweg :trouver une sortie de voie d'accès autres que celles existantes afin de ne pas surcharger le quartier		2	-
1.9	Circulation augmente rue des aubépines-30km/h non respecté-jamais vu de ctrl de vitesse		2	-
1.10	Pourquoi impasses autorisées à Niklausbrunnweg contrairement aux autres zones à urbaniser		2	-
1.11	Plusieurs accident à Niklausbrunnweg-rien n'est fait		2	-
1.12	Envisagez-vous de mettre des dos d'âne ? des radars ?		2	-
1.13	Demande de relier voie communale VC19 et route de Bâle à l'emplacement réservé n° 29		2	-
1.14	Scandaleux que la rue du bois fleuri soit "privatisée", par privilégiés ? Y rétablir double sens Pb détour SuperU		2	-
1.15	Circulation excessive Scherersbrunn-weg		1	-
1.16	Prévoir sens circulation à Niklaus (Emergence débouche sur une chemin)		1	-
1.17	Suite à PA emergence2, rue de Bâle élargir Wolflochweg uniquement vers le Nord-Est		1	-
1.18	Diminuer le nb de véhicules et poids lourds qui empruntent le quartier des maraichers		1	-
1.19	Si urbanisation mais avec un cadre logique de flux de véhicules en favorisant /sécurisant mobilités douces		1	-
1.20	Quels accès routiers sont prévus pour les habitats existants disséminés en zone 1AU et 2AU		1	-
1.21	Ne pas mailler systématiquement les rues pour conserver le calme des impasses		1	-
1.22	Prévoir un espace suffisant pour végétaliser les voies publiques		1	-
1.23	Rue des Iris sans trottoirs : sécuriser cheminement piétons, écoliers, senior lors du projet immo rue des Aulnes		1	-
1.24	La voie principale de l'OAP10 Silberrunz-Est débouche dans un cul de sac en zone Amb		1	-
1.25	Chemin du Dachsbuhl-Montée et Pont A35,poutres et balustres pourries,ronces,renouée à tailler,risque accident		1	-
1.26	Aménager les voies de circulation pour permettre une meilleure circulation entre plusieurs véhicules		1	-
1.27	Etat délabré des stationnements et de la rue des vignes et rue Stauffen. Extinction des feux=nuit noire sur ligne droite=danger		1	-
1.28	Demande voirie permettant d'absorber le flux de véhicules qu'implique de telles construction		1	-
1.29	Voitures 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)		1	-
1.30	Chemin des Aubépines et de la Silberrunz sont non sécurés et les camions béton etc ajoutent à la pagaille		1	-
1.31	Mise en place plan de circulation cohérent et adapté permettant de garantir le calme et le confort des habitants		1	-
1.32	Faire respecter limitations de vitesse (radar, contrôle..) pour assurer sécurité des enfants et habitants du quartier		1	-
1.33	Les 2 nouveaux grands axes de circulation envisagés par les modifications du PLU ne sont pas des plus judicieux		1	-
1.34	L'axe chemin de sainte-croix > chemin de la speck > rue des anémones > rue des nénuphars > rue Sandherr est déjà un itinéraire bis entre av.d'alsace et route de Rouffach		1	-
1.35	Autre Variante :Chemin de sainte-croix >Scherersbrunnwer >unterer traenk weg..Avec un 30 km/h jamais respecté		1	-

		Total obs	Nb pers	ASQM
2	Thème 2 - PLU	55	-	-
2.1	Une révision du règlement PLU, des zonages et des OAP est urgente et nécessaire		7	-
2.2	PLU actuel et futur impose pourtant de préserver le cadre de vie des résidents actuels		4	-
2.3	Nombreuses discordances entre PADD et PLU. Voir obs O30-31		4	-
2.4	Hausse des surface des lotissement (2ha au lieu de 1) permettra peut-être des projets plus cohérents		3	-
2.5	OAP Aulnes,densité de 45 logements/ha alors qu'un peu plus loin, après la voie ferrée, celle-ci passe à 60 !?! Pourquoi une telle différence ?		3	-
2.6	Pourquoi végétalisation,cadre de vie,adaptation des projets aux enjeux environnementaux sont réservés aux zones UC&1AUc		2	-
2.7	Investir sans tarder les espaces en friches, réhabiliter l'habitat ancien		2	-
2.8	PLU actuel obsolète au regard du climat,de la biodiversité et protection des sols,des circuits courts		2	-
2.9	L'emprise au sol des constructions, dans les zones N ou A destinées à être ouvertes à l'urbanisation, ne sont pas règlementée (articles 9 -1AU, 1AUY-);		2	-
2.10	Le PLU -seul document opposable- doit être à la hauteur face aux enjeux climatiques et environnementaux.		2	-
2.11	Avant toute modification du PLU est ce que Colmar s'est doté d'un PADD ? PADD devrait être consultable en ligne		1	-
2.12	Il faudrait chercher à simplifier le calcul du CBS		1	-
2.13	Conf code de l'urbanisme exiger un minima d'énergie renouvelable pour nouvelles constructions		1	-
2.14	Mettre des règles contraignantes pour enrayer le tjrs plus de logements sur espace de +en+petit		1	-
2.15	Ne pas rendre constructibles les zones AU notamment Niklaussbrunn et Silberrunz Est et W		1	47
2.16	Indiquer dans le PLU les élargissements de rue prévus		1	-
2.17	Interdire l'anarchie de constructions disparates		1	-
2.18	Imposer aux propriétaires et constructeurs des normes extrêmement rigoureuses pour protection de l'environnement et bien-être des citoyens		1	-
2.19	Privilégier le logement collectif pour limiter l'étalement urbain		1	-
2.20	Revenir sur les anomalies graves du développement de l'habitat que ce PLU promeut.		1	-
2.21	Promouvoir enjeux qui sont de «service public» et non pas d'intérêt privé et/ou purement financier		1	-
2.22	Demande d'étendre en zone UC la permission de réduire de 1/3 le stationnement des nouvelles résidences seniors actuellement valable uniquement en zone UA voir Article 12		1	-
2.23	Cartographie des fossés à conserver ou à supprimer, sur l'ensemble de la zone urbaine, devrait être publiée dans les OAP		1	-
2.24	Fossés et berges à considérer d'importance égale aux voies de circulation (douces ou motorisées)dans PLU		1	-
2.25	CBS va augmenter cout construction maison individuelles avec risque d'habitat de mauvaise qualité		1	-
2.26	Avec CBS, seul l'habitat collectif à haute densité sera économiquement viable=fin des maisons individuelles		1	-
2.27	Hausse des surface des lotissement (2ha au lieu de 1) va augmenter la pression des promoteurs		1	-
2.28	Hausse des surface des lotissement (2ha au lieu de 1) pose le problème des reliquats		1	-
2.29	Ne pas changer les règles d'urbanisation en zone familles Meyer-Burgaentzien pour terrains aux petits enfants		1	-
2.30	Créer un secteur à urbaniser route de Rouffach à côté d'une voie ferrée la plus fréquentée ! Strasbourg - Bâle ?		1	-
2.31	Comment est relié le futur secteur urbanisé à la route de Rouffach ? : pont par-dessus la voie ferrée ? Souterrain ?		1	-
2.32	La philosophie des projets est intéressante pour assurer le bien vivre dans le quartier maraicher où de récentes constructions collectives densifient de manière déraisonnable ce quartier		1	-
2.33	Vocabulaire utilisés dans les PLU ne sont pas toujours accessibles au commun des mortels		1	-
2.34	Félicitations pour le travail d'évolution proposé. La majorité des points d'évolution s'inscrivent réellement dans une vision de la ville plus vertueuse.		1	-

		Total obs	Nb pers	ASQM
3	Thème 3 - Terres maraichères	50	-	
3.1	Conserver production locale de fruits et légumes car circuit court		4	-
3.2	Aménagement constructif important réalisé(ou programmé) essentiellement sur les terres maraichères		4	-
3.3	Pourquoi supprimer ces terres maraichères proches des colmariens, productrices de nourriture en circuit court		3	-
3.4	Décideurs doivent préserver les terres maraichères		3	-
3.5	Privilégier les exploitants agricoles de la cité pour qu'ils puissent fournir une alimentation saine et de proximité		3	-
3.6	Que fait notre Maire ? Que font nos élus ? Pour protéger ces si belles terres agricoles		3	-
3.7	Ces espaces ont été, à tort, classés U ou AU et sont progressivement accaparés par l'urbanisation destructrice de tout espace libre		2	-
3.8	Ne pas prendre des terres agricoles ou maraichères pour les transformer en routes, surtout inutiles(axe Wolfloch weg (proche route de Bâle) / Noehlenweg)et lorsque d'autres solutions moins onéreuses sont possibles		2	-
3.9	Sols agricoles précieux, aptes à la culture maraichère de proximité		2	-
3.10	Enjeux d'artificialisation d'espaces naturels, de perte de fonctionnalité de zones humides et agricoles.		1	-
3.11	Valeurs patrimoniales et naturelles, ainsi qu'aux services écosystémiques rendus par ces espaces.		1	-
3.12	Maintien de ces valeurs, vitales pour les colmariens et d'autres haut-rhinois.		1	-
3.13	Aucun dossier Loi sur l'eau relatif à ces pertes de zones humides ces dernières années		1	-
3.14	Alsace Nature regrette que la MRAe n'ait pas demandé d'étude environnementale pour cette modification N°3 du PLU		1	-
3.15	Faire une étude environnementale afin de préciser l'emprise des zones humides et les cartographier		1	-
3.16	Non à destruction de serres pour construire des immeubles		1	-
3.17	Que fait la ville, la CAC et la région pour maintenir et soutenir cette activité ancestrale et toujours nécessaire		1	-
3.18	Comment se fait-il que l'avis de la C.E.A affirme que ce dossier n'appelle pas de remarque ? A l'heure du changement climatique et de la pollution ...		1	-
3.19	Protégez cette nature que vous voulez détruire pour mieux la reconstituer et encouragez ceux qui travaillent la terre		1	-
3.20	Quartier avec vrai passé agricole et rural de 25 ans		1	-
3.21	Demande création d'une serre à vocation pédagogique ou thérapeutique		1	-
3.22	Demande création coopérative locale de ventes des produits des maraichers au grand public		1	-
3.23	Les meilleures terres fertiles de Colmar sont couvertes de béton et goudron		1	-
3.24	Le quartier maraichers perd sa fonction initiale et son âme		1	-
3.25	Quelles initiatives de redynamisation de production maraichère ?		1	-
3.26	Descendants des maraichers assistent impuissants à la destruction de ce quartier nourricier		1	-
3.27	La Terre devient rare, en Alsace, il y a 55 % du territoire de bâti ! Au détriment du patrimoine, des paysages, des terres agricoles et de la Nature		1	-
3.28	Détruire les terres fertiles (quartier Maraîcher) n'est plus d'actualité en 2023 !		1	-
3.29	Rien n'est fait pour renouveler et développer l'agriculture, l'agriculteur et les terres agricoles		1	-
3.30	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 !		1	-
3.31	La CCI apprécie l'autorisation des serres dans les zones UY, 1AUJ et 2AUJ, CCI		1	-
3.32	Maraîcher qui vend son terrain en terrain constructible est une juste récompense de toutes les années de labeur passé dans les champs		1	-
3.33	Promoteurs créent irréversibilité énorme en aliénant définitivement des terres nourricières pour tout le vivant		1	-

		Total obs	Nb pers	ASQM
4	Thème 4 - Bétonnage excessif	39	-	-
4.1	Quel besoin d'autant de nouveaux logements sur une ville sans création d'emplois ni croissance démographique ?		6	47
4.2	Silberunz		5	47
4.3	Nécessité d'unité architecturale et harmonieuse en rapport avec l'identité du quartier maraichers		5	47
4.4	Niklausbrunnweg		3	47
4.5	Demande architecture en harmonie avec résidences déjà construites (stop au blockhaus)		2	-
4.6	Rue du Noehlenweg		2	-
4.7	20 rue Landwasser		1	-
4.8	20 Niklaussbrunnweg, 15m de haut pas de verdure, sentiment de sur bétonisation		1	-
4.9	Quartier Semm		1	-
4.10	Woelfele		1	-
4.11	Le Quadra 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... 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 ». ?		1	-
4.12	Le Gold 27 chemin Scherersbrunnweg. Verrue de 15m. 1, puis 2 et maintenant nous en sommes au 3ième.		1	-
4.13	Une fois qu'on a autorisé 15m, difficile de s'opposer à une nouvelle construction similaire		1	-
4.14	Stop aux immeubles et maisons individuelles style ZUP ou 'zone dortoir' entassés et collés les uns aux autres		1	47
4.15	Donner la priorité au renouvellement de l'ancien		1	47
4.16	Que consomment les Colmariens quand les promoteurs auront tout bétonné ?		1	-
4.17	Habitante du quartier depuis 8 ans, que de changements désolants:quartier des blocs au lieu des maraichers		1	-
4.18	Stop aux nouvelles zones de constructions collectives à partir de 2023		1	-
4.19	Il y aurait actuellement encore un stock de 1700 logements vacants à Colmar.		1	-
4.20	La com.d'agglo de Colmar compte une 20aine de communes avec lotissements récents ou en cours et logements vacants et abandonnés		1	-
4.21	Construire plutôt sur friches industrielles ou rasées		1	-
4.22	Les anciens habitants doivent tout le temps être à l'affût des changements et constructions prévues dans leur quartier		1	-

		Total obs	Nb pers	ASQM
5	Thème 5 - Pistes cyclables - Modes doux - Transports en commun	36	-	-
5.1	Créer des pistes cyclables et trottoirs sécurisés dédiés, surtout vers écoles,commerces,zones d'activité		7	47
5.2	Prévoir plan de circulation pour piétons et vélos afin de se promener en sécurité		4	47
5.3	Réseau cyclable sécurisé sans être au milieu des voitures et en danger à chaque carrefour		3	47
5.4	Tout doit être fait pour rendre les habitants moins dépendants de leur voiture		3	47
5.5	Attendons de la ville un plan transport en commun desservant les zones résidentielles et les environs de Colmar		3	47
5.6	Mis à part arceaux et garages vélos,ce projet ne montre pas comment la circulation à vélo et à pied sera encouragée		2	-
5.7	Colmar (hors centre-ville) de nombreuses voies ne sont pas dotées de trottoirs		2	-
5.8	Modif PLU alors que les résultats de l'audit sur les mobilités à Colmar n'ont pas été publiés ?		2	-
5.9	Sans pistes sécurisées autrement que par 30km/h sur routes partagées,les enfants n'iront pas à l'école en vélo		2	-
5.10	Prévoir les mobilités douces dans les cahiers des charges aux promoteurs		1	47
5.11	Prévoir de véritables trottoirs (accessibles déambulateurs)		1	-
5.12	CCI soutient les démarches propices aux mobilités douces		1	-
5.13	Noehlenweg/ Niklausbrunnweg de +en+ empruntés par les voitures depuis l'urbanisation des secteurs Silberunz/Woelffle et Niklaussbrunnweg. Où sont les espaces piétons et cyclistes ?		1	-
5.14	La rue des primevères ou le chemin de la Speck (entre Scheresbrunnweg et Lauchwerb) n'ont pas de trottoir		1	-
5.15	Au-Werb et Krebs Weg pourraient être mises en sens unique avec un "vrai" aménagement pour cyclistes		1	-
5.16	Une zone 30 n'est pas un gage suffisant pour ne pas prévoir d'aménagement spécifique pour les cyclistes		1	-
5.17	La ville du futur, dans 20 ans,on y circule à vélo,en véhicule électrique,privilegions l'aménagement des petits axes		1	-

		Total obs	Nb pers	ASQM
6	Thème 6 - Surfaces naturelles non imperméabilisées - Végétaliser les projets	35	-	-
6.1	Surfaces vertes naturelles doivent atteindre 40% de la surface des projets immo.dont 50% d'un seul tenant		5	47
6.2	Une étude est indispensable pour définir essences, tailles et densité des arbres à planter		3	47
6.3	40% donnerait image de la vocation agricole du quartier et serait plus efficace face au réchauff.climatique		2	47
6.4	Exiger la cotation effective des surfaces en pleine terre sur les plans déposés pour PC et PA		2	-
6.5	Il est anormal que les zones destinées aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif soient exemptées du % d'espaces libres et en pleine terre. Idem pour UE, UL,UYf1		2	-
6.6	En zone UY, un arbre pour 1000 m2 est insuffisant		2	-
6.7	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 ?		2	-
6.8	Réchauffement climatique impose l'arrêt de l'artificialisation et le maintien de la végétation existante		1	47
6.9	Réchauffement climatique impose la création de nouveaux espaces avec des arbres d'essences différentes		1	47
6.10	Les 35% proposés pour surfaces vertes non imperméabilisée sont insuffisants		1	47
6.11	Il ya un mur végétalisé de plastique au 20 Niklaussbrunn weg		1	-
6.12	Pas un arbre pour ombrager le trajet vers école Serpentine avant la rue de Bâle		1	-
6.13	Des arbres à profusion permettraient de garder la fraîcheur et d'absorber la pluie		1	-
6.14	Façades végétalisées ne devrait pas figurer au PLU car contradiction avec la liberté créatrice d'un architecte		1	-
6.15	Avec 30% de pleine terre, les particuliers ne pourront plus aménager de terrasse dans leur jardin		1	-
6.16	Al'heure du tout béton comment oser proposer une reconsidération des surfaces d'espaces paysagers et des espaces de pleine terre ?		1	-
6.17	Nombreux projets de construction sont validés sans projet d'aménagement paysagers		1	-
6.18	Compenser ne sera jamais le remplacement à l'identique de l'arbre ou de la Nature initiale riche en biodiversité !		1	-
6.19	La ville du futur, dans 20 ans,on aménage des espaces verts, des parcs, des zones nature sans connexions		1	-
6.20	Plantations doivent être conformes aux arbres historiques du quartier et non des essences extravagantes		1	-
6.21	La densification des constructions ne permet pas aux arbres de se développer		1	-
6.22	Arborer et entretenir les quelques arbres existants		1	-
6.23	Un suivi est nécessaire pour les jeunes arbres replantés par la ville, qui meurent par manque de soins !		1	-
6.24	Souhaite construire un projet d'incorporer des arbres fruitiers en tant que "jardin foret" comestible dans la ville de Colmar		1	-

		Total obs	Nb pers	ASQM
7	Thème 7 - Stationnement	32	-	-
7.1	Obligation d'une cave/cellier pour chaque appartement évitant d'utiliser les garages en rangements et avoir des voitures dans les rues		5	47
7.2	Si parking en silo,prévoir caves&celliers en RdC pour rangements sinon skis,vélo,pneus seront sur balcons		3	9
7.3	Végétaliser les garages et entièrement les parkings silo idem parking St Josse		4	47
7.4	Imposer 1 place de parking visiteurs pour 3 appartements		2	-
7.5	Nb insuffisant de parkings à Emergence1		2	-
7.6	Voitures sur trottoirs car quota de parkings non respecté par les immeubles		1	-
7.7	Stationnement sauvage alors qu'il ya des parkings et des garages		1	-
7.8	Parking et caves souterrains impossibles quartier maraichers car nappe phréatique affleurante		1	-
7.9	A quoi vont ressembler les parkings ouvragés dit parkings silos à étage ?		1	-
7.10	Imposer plus de places de parking visiteurs		1	47
7.11	4 ans après,manque toujours 5 places de parking dans le projet terminé Le NEXUS		1	47
7.12	Le nb de places obligatoires pour personnes à mobilité réduite n'est pas respecté		1	47
7.13	Prévoir des stationnements dans les constructions futures pour éviter les stationnements sauvages		1	-
7.14	Mettre parkings voiture sous les immeubles au niveau zéro ou dans les silos afin de garder le plus d'espace végétalisé		1	-
7.15	Passer la hauteur du RDC des silos à 280cm, et 270cm dans les autres étages		1	-
7.16	L'intégration du silo ne réduit ni le besoin en réseau viaire, ni la largeur de celui-ci.(accès secours)		1	-
7.17	L'entretien des silos et de leurs extérieurs devra être géré par les copropriétés en indivision complexe		1	-
7.18	Il est possible que le silo soit sous-utilisé et que les habitants, par facilité,stationnent au plus près de leur logement .sur places publiques		1	-
7.19	Si silo à façades ouvertes,il sera interdit aux constructions voisines d'avoir une ouverture à moins de 8m du silo pour sécurité incendie		1	-
7.20	Au lieu de silos ,augmenter stationnements dans domaine public et réduire de 50% stationnt au sein des construction		1	-
7.21	Chercher à remplacer silo par une augmentation du stationnement dans le domaine public est une nouvelle recherche de densification et de rentabilisation des constructions pour les promoteurs		1	-

		Total obs	Nb pers	ASQM
8	Thème 8 - Qualité et cadre de vie	31	-	-
8.1	Augmentation constructions=disparition zones vertes, dégradation qualité de vie et dévalorisation du quartier		4	47
8.2	Quels commerces sont prévus ?		3	-
8.3	Quels services collectifs sont prévus ?		2	47
8.4	Au regard de l'augmentation de population, Quelles crèches et petite enfance sont prévus ?		2	47
8.5	Des collecteurs de tri sélectif sont prévus ?		2	47
8.6	Quelles initiatives pour favoriser la construction de maisons individuelles ?		2	-
8.7	Le PLU doit insister sur la nécessité d'une unité architecturale, proscrire les cubes sans cachet		2	-
8.8	Quels réseaux de transport public ?		1	-
8.9	Des bancs sont prévus ?		1	-
8.10	Besoins en éclairage ?		1	47
8.11	Comment expliquer une telle décroissance d'élèves dans l'école serpentine alors que des immeubles se construisent tout autour de nous ?? Pas de famille qui s'installe...		1	-
8.12	Prévoir plus de collecteurs de tri qui sont toujours plein.		1	-
8.13	Appelle collectifs et associations de préservation ou de défense des quartiers de Colmar à se fédérer		1	-
8.14	Remettre de la qualité de vie au cœur des projets		1	47
8.15	Mixer les constructions collectives et individuelles de manière harmonieuse en évitant les immeubles trop haut dépourvus d'espaces verts		1	-
8.16	Laissez suffisamment de place pour en faire un bel éco quartier où les gens se sentent bien en respectant l'environnement.		1	-
8.17	Certes de nouvelles zones d'habitation sont nécessaires pour Colmar mais aménager en tenant compte des habitants, de leurs besoins vitaux d'espace vert...		1	-
8.18	Architectures agressives et imposantes sont à la mode 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		1	-
8.19	Veiller à la cohérence architecturale		1	-
8.20	Quel est l'intérêt à la ville de Colmar pour ces projets urbains? Est-ce que ça répond à un besoin absolu des habitants?		1	-
8.21	Absence de lien social au sein des nouveaux quartiers		1	-

		Total obs	Nb pers	ASQM
9	Thème 9 - Adaptation du bâti au changement climatique	29	-	-
9.1	Quelles puissances photovoltaïque, eau chaude sanitaire solaire sont prévues ?		6	-
9.2	Maximiser la végétalisation des toits et murs		4	-
9.3	Façade : teintes claires ou végétalisation (de végétaux naturels, pas en plastique)		4	47
9.4	Pompe à Chaleur individuelles et géothermie commune pour le chauffage des collectifs		3	-
9.5	PLU doit être plus directif		3	-
9.6	Le PLU doit clairement définir la quantité d'énergie(kWh) devant être produite par énergie solaire sur chaque nouvelle construction en fct du nombre et taille des logements		2	-
9.7	Orienter les nouvelles constructions afin de favoriser les économies d'énergie		2	-
9.8	Développer nouvelles sources d'énergie comme le solaire, les pompes à chaleur		1	47
9.9	Demandons que les toits soient tous végétalisés ou couverts par des panneaux photovoltaïques		1	-
9.10	La CCI soutient les démarches propices à la résilience climatique des entreprises		1	-
9.11	Isolation extérieure: attention aux maisons à colombage: bien conserver le sur les atteintes à la qualité architecturale		1	-
9.12	Avoir accès à une plate-forme Web montrant, pour chaque parcelle cadastrale, l'exposition au changement climatique		1	-

		Total obs	Nb pers	ASQM
10	Thème 10 - Opérations immobilières déjà réalisées et en cours	25	-	-
10.1	Mairie doit effectuer un contrôle de conformité des réalisations immobilières		6	47
10.2	Mairie doit effectuer un contrôle de conformité des réalisations immobilières et suite légale le cas échéant		5	-
10.3	Aucun contrôle des réalisations par rapport aux permis de construire et d'aménager et leurs modifications n'est réalisé		2	47
10.4	Enormes immeubles défigurants sans espaces verts		2	-
10.5	Densification imposée aux anciens habitants au détriment de leur cadre de vie		2	-
10.6	Les règles des permis de construire et d'aménager et leurs modifications sont-elles respectées ?		1	-
10.7	Qui fait respecter les règles des permis de construire et d'aménager ?		1	-
10.8	La police du bâtiment doit avoir plus de moyens pour s'assurer que constructions sont conformes aux normes prédéfinies		2	-
10.9	Densification ne doit pas être que synonyme de désagréments		1	-
10.10	Rue Léon Blum à proximité d'une zone 1AU nécessitant un renforcement des réseaux, il aurait fallu y penser avant de laisser construire des immeubles avec des murs jusque sur la rue		1	-
10.11	Rue Léon Blum , arrêter de construire dans ce secteur		1	-
10.12	L'émetteur de l'Obs49 participe activement à la destruction du quartier critiquée par de nombreuses obs de cette enquête		1	-

		Total obs	Nb pers	ASQM
11	Thème 11 - Disparition des arbres, espaces verts et naturels, jardins et promenades	25	-	-
11.1	Gardons des arbres pour réguler la température en été		3	-
11.2	Inciter à entretenir les petits jardins bucoliques aussi pour la biodiversité		2	-
11.3	Espaces naturels protègent du changement climatique		2	-
11.4	Nouveaux immeubles avec arbustes faute de place pour des arbres et leurs racines		2	-
11.5	Nickaussbrunnweg:ne pas abattre la rangée d'arbres et sapins qui sont un rempart pour tout le quartier contre les bruits de circulation de la route de Bâle et un écran contre toute la pollution apportée par l'autoroute derrière		2	-
11.6	Aménagement et préservation des espaces verts et des espaces sauvages		2	-
11.7	Préservez ce qu'il reste à garder du quartier " Biberacker Weg". Promenade idylliques, arbres centenaires, roseaux le long des fossés,oiseaux, faisans,perdrix,hérissons,chevreuils, renards ...		2	-
11.8	Quartier maraichers choisi pour ses larges espaces verts qui disparaissent maintenant		2	-
11.9	La protection de la nature et de l'environnement est un intérêt collectif		1	-
11.10	Le quartier Niklausbrunn devient triste, que des constructions et peu de verdure		1	-
11.11	Les poumons de verdure deviennent trop précieux aux abords des grandes villes pour être laminés par un étalement urbain désordonné qu'aucun corsetage n'arrivera à freiner		1	-
11.12	Respirer sans avaler des kilomètres en voiture pour aller se promener		1	-
11.13	Il reste un petit îlot arboré NH163/484/485 donnant sur le Krebsweg. PC en cours d'instruction : ypréserver ces arbres		1	-
11.14	Il ne restera plus de grands arbres qui ont mis plus de 50ans à grandir et protègent du réchauffement climatique		1	-
11.15	Dans les sapins niche un couple de chouette hulotte qui hulule la nuit		1	-
11.16	Biberacker,n'a aucun raccordement d'assainissement actuellement : ne pas creuser, saigner cette nature pour construire un lotissement dans cet endroit de nature paisible prisé les Colmariens pour leur promenade		1	-

		Total obs	Nb pers	ASQM
12	Thème 12 - Espaces de convivialité	23	-	-
12.1	Prévoir des espace de détente pour enfants et nos anciens		3	47
12.2	Y aurait-il la possibilité d'avoir un parc pour enfants avec des arbres ?		4	-
12.3	Créer 1 espace jeux pour 5à10 enfants de moins de 11 ans pour 10 logements		2	-
12.4	Les dispositions du § 4 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		2	-
12.5	Squares et jardins partagés ne sont pas cités au règlement et sont donc non imposables aux promoteurs.		2	-
12.6	Aires de jeux (articles 13) de certaines zones U et de la zone 1AU, ne sont imposée que sur les opérations portant sur au moins 20 logements et ne sont pas prescrite en zones UE, UL et UY (malgré les secteurs UYd et UYf1)		2	-
12.7	Niklausbrunn weg la population ici ne semble pas intéressée : les espaces jeux présents sont déserts		2	-
12.8	Aires de jeux dans constructions niklausbrunnweg non utilisées car clairement pas adaptée aux enfants de+de3ans.		1	-
12.9	Parc de jeux pour les enfants ne sont pas assez naturels		1	-
12.10	Prévoir l'obligation d'espaces naturels et de convivialité		1	-
12.11	Regrette l'absence de verdure, d'ombrage, de bancs pour les personnes âgées (Niklausbrunn weeg)		1	-
12.12	Pas d'endroit pour s'arrêter même pour prendre un gouter (Niklausbrunn weeg)		1	-
12.13	Imposer aux promoteurs la création d'espace de rencontre pour les habitants (aire de jeux, parc, etc ...)		1	-

		Total obs	Nb pers	ASQM
13	Thème 13 - Promoteurs	22	-	-
13.1	Secteur Biberacker-weg en danger-projet lotissement avec permis de construire en cours		3	-
13.2	La loi du profit et des promoteurs immobiliers prime sur l'intérêt des Colmariens		2	-
13.3	Avenir du quartier est uniquement entre les mains des promoteurs et non des propriétaires y ayant des attaches historiques		3	47
13.4	Les promoteurs ou la mairie devraient informer les voisins des chantiers		1	-
13.5	Définir clairement l'attribution des parcelles isolées hors emprises promoteurs		1	-
13.6	Prévenir propriétaires mitoyens de l'évolutions des règles et attributions limitrophes		1	-
13.7	40% de surface verte, tant pis si promoteurs ne parviennent pas aux rendements financiers qu'ils escomptent		1	-
13.8	Cahier des charges n'est pas assez complet pour les promoteurs		1	47
13.9	Créer une charte entre mairie et promoteurs		1	47
13.10	Prescrire de prévoir une cave ou cellier pour chaque appartement avec une prise électrique		1	9
13.11	Signifier aux promoteurs de ne laisser aucun terrain inaccessible qui le rend inconstructible		1	-
13.12	Laisser ces zones en l'état, écarter les promoteurs immobiliers avides		1	-
13.13	Les maraichers et propriétaires du quartier sont harcelés par les promoteurs qui veulent acheter leurs terrains		1	-
13.14	Lors des projets immo,promoteurs ou mairie devraient contacter les riverains concernés pour proposer que des travaux branchements puissent être effectués pour leurs propriétés pendant les travaux, ex raccorder assainissement, voirie, etc,		1	-
13.15	Quatro et Sovia Promoteurs offrent des chocolats dans les boite aux lettres avec "Bienvenue dans une nouvelle vie quartier Sud Colmar" : c'est indigne et provocateur		1	-
13.16	Les plus pauvres continuent de s'appauvrir à Colmar, d'autres avec des sous-groupes vont s'attribuer 3 à 6 M€ par hectare de spéculation		1	-
13.17	Depuis quand les vendeurs de terres, promoteurs et autres "parties prenantes" de la nouvelle tranche dans le quartier Bieberacker,Niklausbrunn,Semm..sont-ils au courant de la 3e modif.du PLUet arrivés à un compromis avec la commune ?		1	-

		Total obs	Nb pers	ASQM
14	Thème 14 - Démolitions	21	-	-
14.1	Démolitions trop systématiques de maisons en bon état pour les remplacer par les immeubles		4	-
14.2	Interdire la démolition de maisons actuelles « saines, habitables » afin de mettre à la place des immeubles		4	-
14.3	Pourquoi ne donne-t-on pas priorité au renouvellement et à la mise en conformité de l'ancien?		3	47
14.4	Quel est le bilan carbone et financier de ces démolitions / reconstructions ?		2	-
14.5	On ne trouve plus de maison à acheter à Colmar puisqu'elles sont trop systématiquement démolies et remplacées par des immeubles		2	-
14.6	Belle maison démolie pour un énorme immeuble		1	-
14.7	Empêcher la destruction de maisons individuelles pour y planter des immeubles		1	-
14.8	Certaines maisons anciennes mais rénovées s'intègrent parfaitement dans le quartier		1	-
14.9	Favoriser plutôt la rénovation du bâti existant		1	-
14.10	Mettre en place un contrôle sur l'attribution des permis de démolition		1	-
14.11	Si ces maisons ne sont pas classées par les ABF, les permis sont accordés d'office		1	-

		Total obs	Nb pers	ASQM
15	Thème 15 - Hauteur des bâtiments	19	-	-
15.1	Hauteur 9 m (et non 15m) devrait être un maximum comme dans d'autres quartier de Colmar		9	47
15.2	Hauteur maximale des constructions (UB, UC, UD, UYd, UYf1,1AU), devraient être réécrits		2	-
15.3	10 mètres maximum et non plus des blocs de béton dépassant de plusieurs mètres les faitages existants		1	-
15.4	Nouveau mode de calcul à trouver pour pouvoir insérer acceptablement 1immeuble entre 2 maisons		1	-
15.5	Des immeubles et maisons individuelles adaptés au quartier (hauteur notamment)		1	-
15.6	Limiter la hauteur des bâtiments collectifs afin d'être en harmonie avec les constructions existantes		1	-
15.7	EN UC et UD ajouter la cote de réf PPRI à la hauteur autorisée		1	-
15.8	EN zone UA, la mention hauteur max 12m au brisbis devrait être supprimée ou remaniée		1	-
15.9	Obs. 49 = Il faudrait de plus de souplesse pour des attiques plus varié visuellement		1	-
15.10	Motif. de l'obs 49 = définir un niveau en attique qui vise à s'affranchir de toute autre règle de hauteur		1	-

		Total obs	Nb pers	ASQM
16	Thème 16 - Distance de recul	19	-	-
16.1	Augmenter distance séparative de chaque coté de la limite à 6m au lieu de 3		7	47
16.2	Prescrire une augmentation des distances entre les bâtiments		4	9
16.3	La recherche de densité doit trouver ses limites, ne pas devenir source de conflits de voisinages, respecter l'existant sans impacter les tiers et l'esthétique des secteurs		3	-
16.4	Proximité excessive(permise par PLU)entre les constructions chemin Silberrunz,rue J.Woelfflé,Niklausbrunnweg		2	47
16.5	Notamment en cas de présence d'ouvrants sur les constructions sur les terrains limitrophes		1	-
16.6	La CCI : En UY, 1AUY et 2 AUY, la CCI apprécie les éclaircissements qu'apportent les nouvelles règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques		1	-
16.7	Nouveau mode de calcul à trouver pour pouvoir insérer acceptablement 1immeuble entre 2 maisons		1	-

		Total obs	Nb pers	ASQM
17	Thème 17 - Fossés	17	-	-
17.1	L'étude sur les fossés de Rivières de Hautes Alsace n'est pas finalisée		3	-
17.2	C'est une bonne chose d'augmenter la distance de recul et de préserver les fossés		2	-
17.3	Préserver leur fonction hydrologique de drainage		2	-
17.4	Fossés ni busés, ni recouverts, mais mis en valeur en fonction de la proximité de la nappe phréatique		1	47
17.5	Suite à Emergence1, fossés et mise à niveau non respectés		1	-
17.6	Leur creusement par nos anciens avait fonction de drainer les inondations (remontée de nappe) Le changement climatique peut nous réserver de mauvaises surprises		1	-
17.7	Préserver ces zone de biodiversité qui sont sans doute des zones humides		1	-
17.8	Aménités paysagères, récréatives et découverte de nature par création de sentiers sur 1des2 berges		1	-
17.9	Semm 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).		1	-
17.10	Rendre publics les fossés avec leurs berges avec un sentier de promenade sur l'une des berges		1	-
17.11	Quid des constructions existantes à moins de 6m des fossés, voire limitrophes, vouées à destruction?		1	-
17.12	Conserver les fossés pour absorber les grosses pluies		1	-
17.13	Définir ligne haute des berges par rapport aux limites cadastrales des fossés ou aux données de Rivières Haute Als.		1	-

		Total obs	Nb pers	ASQM
18	Thème 18 - Gestion eaux de pluie	15	-	-
18.1	Récupérateurs d'eaux pluviales recommandés, voire obligatoires		5	47
18.2	Terrains deviennent imperméables aux eaux de pluie avec tous les pb écologiques que cela pose		2	47
18.3	Suite à densification des constructions, énormes flaques d'eau quand il pleut		2	-
18.4	Quartier des maraîchers a de + en + de difficultés à absorber les pluies violentes de + en + fréquentes N'oublions pas qu'à l'origine c'était un terrain marécageux...		2	-
18.5	Terrains deviennent imperméables avec engorgement du réseau tout à l'égout		1	-
18.6	CCI:Ouvrages d'infiltration seront autorisés aussi bien à ciel ouvert que des bassins enterrés. ?		1	-
18.7	Infiltration locale prévue par les OAP, préserve le caractère de zone humide potentiel		1	-
18.8	En période de fortes crues les anciens se déplaçaient en barque, il est vital de conserver de la pleine terre drainante		1	-

		Total obs	Nb pers	ASQM
19	Thème 19 - Concertation avec les habitants	13	-	-
19.1	Services de la ville plus enclins au soutien et à l'encouragement des promoteurs qu'à la protection de la qualité de vie des administrés		2	-
19.2	Premier bilan, dont il est fait état en 1er alinéa p8 de la notice de présentation, n'est pas connu de la population		2	-
19.3	Echanges avec les élus sont particulièrement réduits et toujours « à sens unique ».		2	-
19.4	La présente modification n'a pas fait l'objet d'une concertation préalable		2	-
19.5	Pas d'échanges avec les habitants contrairement à la note de présentation		1	-
19.6	Une grande partie des administrés sont opposés à la réalisation et poursuite des opérations d'urbanisme		1	-
19.7	Administrés souvent mis au pied du mur ou devant le fait accompli		1	-
19.8	Respect et prise en compte des avis donnés. C'est la base de la démocratie.		1	-
19.9	Lors d'une réunion publique au cercle Saint Martin en 2022, M. le Maire a expliqué à une audience très dépitée que tout était déjà programmé par l'ancienne municipalité		1	-

		Total obs	Nb pers	ASQM
20	Thème 20 - Zonage parcelles - Droits à construire	13	-	-
20.1	Rien n'est prévu pour particuliers qui possèdent des terrains familiaux où ils souhaiteraient construire en individuel		4	47
20.2	Demande pourquoi un décroché de zonage exclut parcelles 34 et 33 de la zone AMB (zone Natala)		1	-
20.3	Demande que la parcelle 7ares à l'arrière du 48, Niklausbrunn weg, complètement viabilisée à ses frais soit affectée en zone UC et non plus en zone 1AUc		1	-
20.4	Demande que sa parcelle d'habitation op9 soit intégrée en 1AUr (renforcement réseaux)		1	-
20.5	Demande que 3 parcelles familiales PX227-228eRA87, soient classées en terrain viabilisable pour sa résidence principale		1	-
20.6	Les Colmariens originaires du quartier maraicher depuis des générations devraient pouvoir s'y installer		1	-
20.7	A 85ans et a transmis 1ha en indivision à ses 4enfants (Brenneleweg) Esquisse du projet sera déposé en 2023		1	-
20.8	Demande suppression dans règlement actuel Zones 1AUc , de la clause stipulant qu'il faut avoir 10.000 m2 pour construire.		1	-
20.9	Terrain en dent creuse situé Oberer Erlenpfad dans le quartier des Erlen à Colmar pourrait-il devenir constructible?		1	-
20.10	Notre maison, au 3 rue de la Mittelharth, a été classée en zone agricole en 2017, souhaite modif de ce classement		1	-

		Total obs	Nb pers	ASQM
21	Thème 21 - Meublés de tourisme	13	-	-
21.1	Arrêter de transformer apparts. centre ville en logts. touristiques pour que habitants y retrouvent plaisir à vivre		6	47
21.2	L'immobilier du centre-ville doit servir prioritairement aux personnes qui veulent rapprocher leur lieu d'habitation de Colmar		3	47
21.3	Arrêtons de transformer le centre-ville en un parc d'attraction pour les touristes ! rendre le centre-ville à ses habitants		2	-
21.4	CCI espère que la nouvelle réglementation des meublés de tourisme aura un impact positif sur le secteur hôtelier		1	-
21.5	CCI Il n'est peut-être pas pertinent de réglementer les meublés de tourisme en zones UY et 1AUJ.		1	-

		Total obs	Nb pers	ASQM
22	Thème 22 - Local vélo sécurisé - Arceaux vélos	12	-	-
22.1	Local vélo couvert, fermé à clé pour stockage sécurisé y compris des vélos électriques et grands vélos (de+++de cargo)		5	47
22.2	Local vélo prévoir capacité de 1 vélo pour un T 1, 2 vélos pour un T 2 et 4 au-dessus.		2	-
22.3	Est t'il pertinent d'imposer un seul type d'arceaux vélo ?		2	-
22.4	Disposition de la mairie d'imposer local vélo va dans le bon sens		1	47
22.5	CCI : Règlement stationnement 2 roues et spécialement pour résidences seniors n'est pas pertinent dans secteurs d'activités économiques UY et 1AUJ		1	-
22.6	Il vaut mieux mettre les vélos de valeur dans des caves et celliers		1	-

		Total obs	Nb pers	ASQM	Pétition
23	Thème 23 - Emplacements réservés	9	-	-	
23.1	La municipalité ayant fait savoir qu'aucun établissement scolaire ne serait créé, le maintien des emplacements 19&24 n'est plus justifié à ce titre		2	-	
23.2	Vue la non utilisation des parcelles demande suppression emplacement réservé N°24		1	-	
23.3	En cas de préemption demande une évaluation tarifaire correcte des terrains.		1	-	
23.4	13 Riverains de la Lauch souhaitent faire supprimer l'emplacement réservé N°16 et gérer eux-mêmes la continuité écologique		1	-	13
23.5	1 Riverain de la Lauch souhaite réacquérir la parcelle N°225 et acquérir la parcelle 66 OT60, voire la parcelle 66OT59 pour les végétaliser et les arborer		1	-	
23.6	Supprimer emplacmt N°16 sur la pointe extrême (environ 0,5are?) parcelle OP6 au nord du busage		1	-	
23.7	Une bande de 10 à 15m serait largement suffisant pour l'emplacement réservé N°16		1	-	
23.8	Conteste 5m de l'emplacement N°17 extrémité Nord-Est Rue Léon Blum sur parcelle OP 67		1	-	

		Total obs	Nb pers	ASQM
24	Thème 24 - Divers	4	-	-
24.1	Déjections canines, prévoir sachets et poubelles en nombre suffisant		1	-
24.2	Sachets de déjections canines retrouvés dans jardins et sur boîte aux lettres des anciens résidents		1	-
24.3	Canisites sont prévus ?		1	-
24.4	Problèmes de remonté des eaux usées place Billing, à Colmar		1	-

2.3.3 Observations liées à l'Association de Sauvegarde du Quartier des Maraichers

Lors de cette enquête publique, des membres et sympathisants de l'Association de Sauvegarde du Quartier des Maraichers, comptant 141 adhérents, ont transmis leurs observations et suggestions sous forme de deux Lettres" type" 1 et 2 :

- 42 Lettres type 1 version papier de 2 pages déposées en Mairie
- 9 Lettres type 2 version papier de 1 page déposées en Mairie
- 1 Lettre type 1 par courriel O36 : Didier Ory
- 1 Lettre type 1 par formulaire en ligne O26 : Damien Buirette, qui est également signataire d'une lettre identique version papier. Je n'ai compté qu'une fois cette contribution L23 et considéré O26 comme un doublon.

Pour éviter au public de parcourir des pages de documents identiques, seuls les documents suivants ont été mis en ligne :

- Le courrier N°L1 de 5 pages de M. Raymond Koegele, Président de l'association ASQM
- La lettre type 1 N°L2 de 2 pages de Mme Schnee Françoise
- La lettre type 2 N°L4 de 1 page de Mme Lell Marie
- Le bordereau ASQM N° L16 de 31 riverains non membres de l'association

J'ai dressé un tableau regroupant l'ensemble des noms et le nombre de documents attestant les contributions des personnes listées. Ce tableau a été mis en ligne avec la contribution L1 du président de l'ASQM et figure dans les courriers, en annexe du PV de synthèse. Les originaux papier seront conservés avec le rapport d'enquête.

2.3.4 Courrier type 1 – 2 pages

Objections et suggestions formulées par 47 signataires soit en leur nom personnel ou en qualité de membre de l'ASQM :

Observations individuelles

Nom, Prénom :

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

1

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 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 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, Silberbrunn 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 :

Signature :

2

2.3.4 Courrier type 2 - 1 page

OBSERVATIONS ,CRITIQUES ET SUGGESTIONS SUR LE PROJET DE MODIFICATION No 3 du P.L.U.DE LA VILLE DE COLMAR.

Nom, prénom et adresse:

A titre préliminaire nous indiquerons que nos remarques concernent a titre principal le quartier maraîcher.

Nous entendons formuler les observations suivantes:

1.Rendre obligatoire caves ou celliers privatifs.

La suppression des caves et greniers dans les nouvelles constructions a comme conséquence l'impossibilité pour les occupants de ranger les denrées et objets d'utilisation non quotidienne (vin, réserves,skis,cannes à pêche,objets et ustensiles de sport ou de loisir,cartons et emballages,réserves,etc...)soit dans les appartements,soit sur les balcons ,soit dans les garages.

Dans le dernier cas les véhicules se retrouvent sur les parkings ou dans la rue,accentuant ainsi leur encombrement.

Il faut donc prescrire impérativement aux promoteurs de prévoir pour chaque appartement une cave ou un cellier privatif et sécurisé avec une prise électrique privative (possibilité d'avoir un congélateur).

Ceci est d'autant plus indispensable que la disparition des garages sous ou près des immeubles au profit des silos à voitures contraindra les habitants à stocker sur les balcons au grand détriment de l'aspect des bâtiments.

Pour ce qui est du quartier maraîcher ces locaux seront nécessairement en rez de chaussée,en raison de la nappe phréatique.

2. Garages à vélos abrités et sécurisés.

Les dispositions proposées vont dans le bon sens.

Mais il faut aller plus loin.

De plus en plus de cyclistes utilisent des vélos électriques et ce mode de transport a vocation à se développer.

Les vélos électriques ont une valeur entre 1000 et parfois jusqu'à 3000€.

Nous demandons en conséquence que les emplacements pour vélos soient obligatoirement couverts et sécurisés :locaux clos et fermés à clé .

3.Surfaces et espaces verts.

Le réchauffement climatique impose l'arrêt de l'artificialisation et le maintien des espaces verts et végétalisés.

Pour remplir cet objectif nous demandons que pour chaque bâtiment nouveau la surface minimum végétalisée soit fixée à 40% dont la moitié au moins d'un seul tenant.

4.Distances entre bâtiments et par rapport aux limite de propriété.

L'exemple donné par les nouvelle constructions à la Silberuntz est 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 .

Voici les observations que nous entendons formuler à propos du projet de modification No 3 du PLU de COLMAR.

Fait à Colmar le 7 décembre 2022.

Signature: 

2.3.4 Observations spécifiques requérant une analyse individuelle de la municipalité

Certaines contributions sont spécifiques et nécessitent une réponse individuelle, d'autres sont très détaillées techniquement ou émises par des associations, des professionnels ou des personnes publiques associées.

J'ai copié ici l'ensemble des contributions pour lesquelles une réponse globale par thèmes ne me semble pas suffisante, parce que relatives à des parcelles précises, des points du règlement qu'elles souhaitent voir modifier, des risques d'accidents, des propositions de tracés de voirie, des espèces animales protégées ou parce qu'elles m'ont particulièrement interpellée.

J'y ai supprimé les formules de politesse pour ne pas surcharger ce PV de synthèse.

Avis des Personnes Publiques Associées - Chambre de Commerce et de l'Industrie :

La CCI soutient les démarches propices aux mobilités douces et à la résilience climatique des entreprises, Dans les zones UY, 1AUY et 2 AUY, elle apprécie les éclaircissements qu'apportent les nouvelles règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et l'autorisation des serres.

Pour l'OAP Sud Biopôle, elle souhaite s'assurer que les ouvrages d'infiltration des eaux de ruissellements (sous forme de noues, de bassins d'infiltrations) seront autorisés aussi bien à ciel ouvert que des bassins enterrés.

La réglementation des obligations de stationnement de 2 roues et plus particulièrement spécifiques aux résidences seniors n'est pas pertinente dans les secteurs à dominante économique UY et 1AUY.

Elle espère que la nouvelle réglementation des meublés de tourisme aura un impact positif sur le secteur hôtelier et indique qu'il n'est peut-être pas pertinent de réglementer les meublés de tourisme en zones UY et 1AUY.

Observations écrites dans le Registre :

Observation R2 : Willy Heiss - 30/11/2022

Demande que la parcelle de sa propriété, située derrière le N°48 Niklausbrunn weg, qui dispose d'un chemin d'accès et qui a été complètement viabilisée à ses frais avant 2017, pour une maison individuelle, soit affectée en zone UC et non plus en zone 1AUc

Observation R3 : Claudette Ferenczi - 30/11/2022

Souhaite savoir quel sera l'accès viaire à leur propriété, 65, rue des primevères, en cas d'urbanisation de la zone 1AUc et 2AU Biberacker

Observation R9 : Anonyme – 09/12/2022

Il est inadmissible et scandaleux que la rue du bois fleuri soit « privatisée » !!...Y a-t-il des privilégiés dans cette rue ? Tout un quartier et clients du SuperU sont pénalisés. Où vivons-nous ? Cette rue est quasiment déserte toute la journée et la route de Bâle est loin d'être saturée. MERCI DE RETABLIR UNE CIRCULATION A DOUBLE SENS de la rue du Bois Fleuri. (Pour éviter un grand détour par l'Avenue d'Alsace qui est toujours encombrée)

La montée du chemin du Dachsstuhl vers le pont de l'autoroute A35 est en piteux état. Les troncs et balustres sont pourris. Est-ce que les services « espaces verts » ne connaissent ni les ronces, ni la renouée du Japon ? qu'il serait urgent d'enlever sur cette montée. Car l'entretien laisse à désirer : si chevaux, voitures, vélos, piétons se croisent, on reste accroché aux ronces et on déchire ses habits et se blesse, ou on évite et on tombe, ou accident. Merci d'y remédier.

Courriers réceptionnés en mairie et lors des permanences

Observation C1 : Pétition de 13 personnes remise lors de la permanence du 30/11/2022

Le texte de cette pétition est identique à la même pétition datée du 22 août 2016, mais avec quelques différences de signataires.

Ces riverains de la Lauch demandent une modification de la réglementation régissant la « protection de la continuité écologique de la Lauch » dans le cadre du PLU.

Ils montrent la volonté de tout faire pour figer et retrouver les contours de leurs propriétés, sont convaincus du bien-fondé de leur requête et souhaitent s'engager résolument dans l'entretien et l'embellissement de toutes ces parcelles pour garantir la continuité écologique de cette rivière.

Ils proposent de faire évoluer le PLU en supprimant le droit de préemption pour les parcelles dont ils sont propriétaires afin de pouvoir jouir de leur bien en toute quiétude, de pouvoir l'arborer, l'aménager et l'entretenir de façon pérenne :

OV130,OV135,OV226,OV176,OV175,OV122,OV262,OV264,OV68,OT59,OT57,OT56,OT53,QW53à66 etc

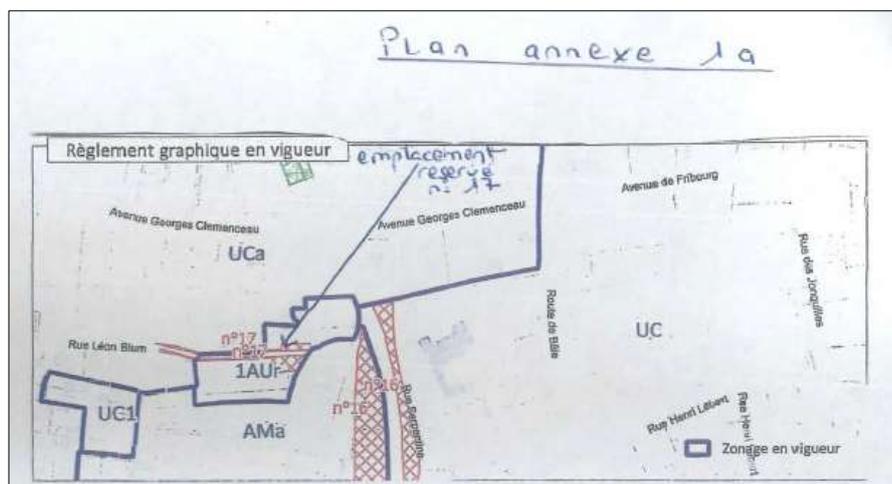
Et proposent que les ex-propriétaires puissent racheter à la mairie de Colmar, les parcelles déjà acquises afin de retrouver leur bien de façon originelle. : OV255,OV252,OT60,OT58, etc

Observation C2 : Jean-Claude Fleith - Courrier remis lors de la permanence du 30/11/2022

A dû céder, à l'amiable, à la municipalité la parcelle OT N°225, sise Hinter Sant Peter, et sans avoir été prévenu pendant la rédaction du PLU. Souhaite réacquérir la parcelle N°225 et acquérir la parcelle 66 OT60, voire la parcelle 66OT59 pour les végétaliser et les arborer.

Observation C3 : Paul-André Keller – Courrier remis lors de la permanence du 09/12/2022

Dépose plusieurs remarques et requêtes concernant le secteur 15 a, rue Léon Blum :



Par la présente je souhaite déposer plusieurs remarques et requêtes concernant le secteur rue Léon-Blum à Colmar.

* concernant l'**emplacement réservé n° 17** à l'extrémité Nord Est de la rue Léon-Blum , je conteste l'emprise de près de 5 mètres sur la parcelle OP 67 qui va bien au delà de celle nécessaire à l'alignement futur de la rue. (plan annexe 1 a)

* **Parcelle OP 6** , cette parcelle sert en quelque sorte de délimitation de l'emprise de l'emplacement réservé n° 16 (bande de protection écologique le long de la Lauch).

Cette parcelle se trouvait dans son extrémité Nord, jadis , jalonné par le fossé du St Peter Graben qui servait de limite naturelle à l'emplacement réservé.

En 1970 la ville de Colmar à procéder au busage du fossé et le tracé de celui-ci à été modifié afin de privilégier une sortie plus directe vers la Lauch et éviter les courbes du

tracé initial, avec l'accord de Monsieur Henri Keller alors propriétaire de la parcelle.

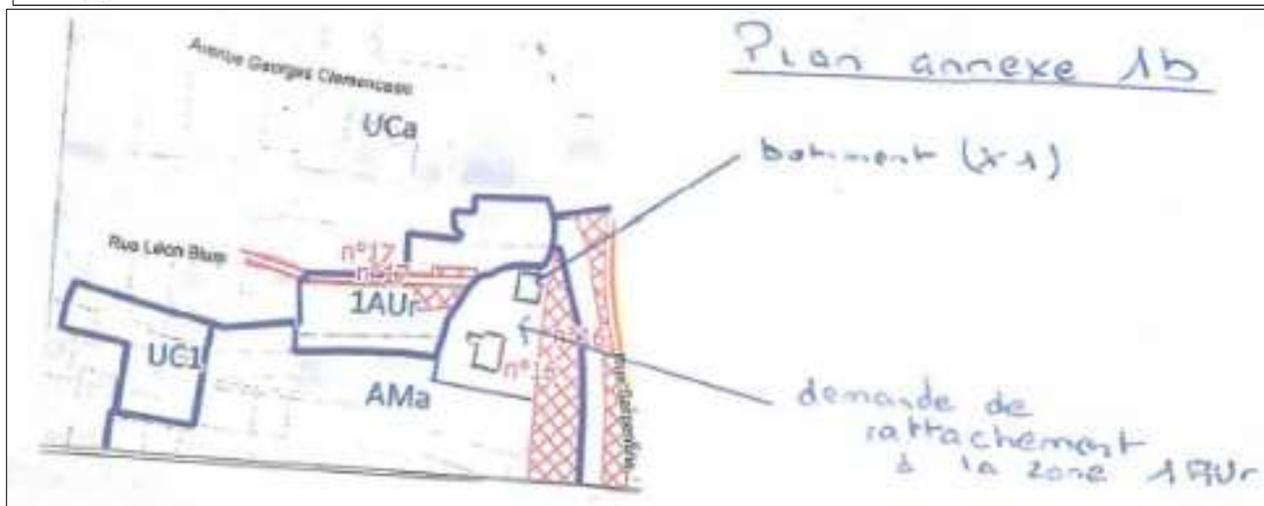
Je demande que soit pris en compte la configuration et le tracé actuel du fossé busé, afin de délimiter l'emprise de l'emplacement réservé n° 16 dans son extrémité Nord.

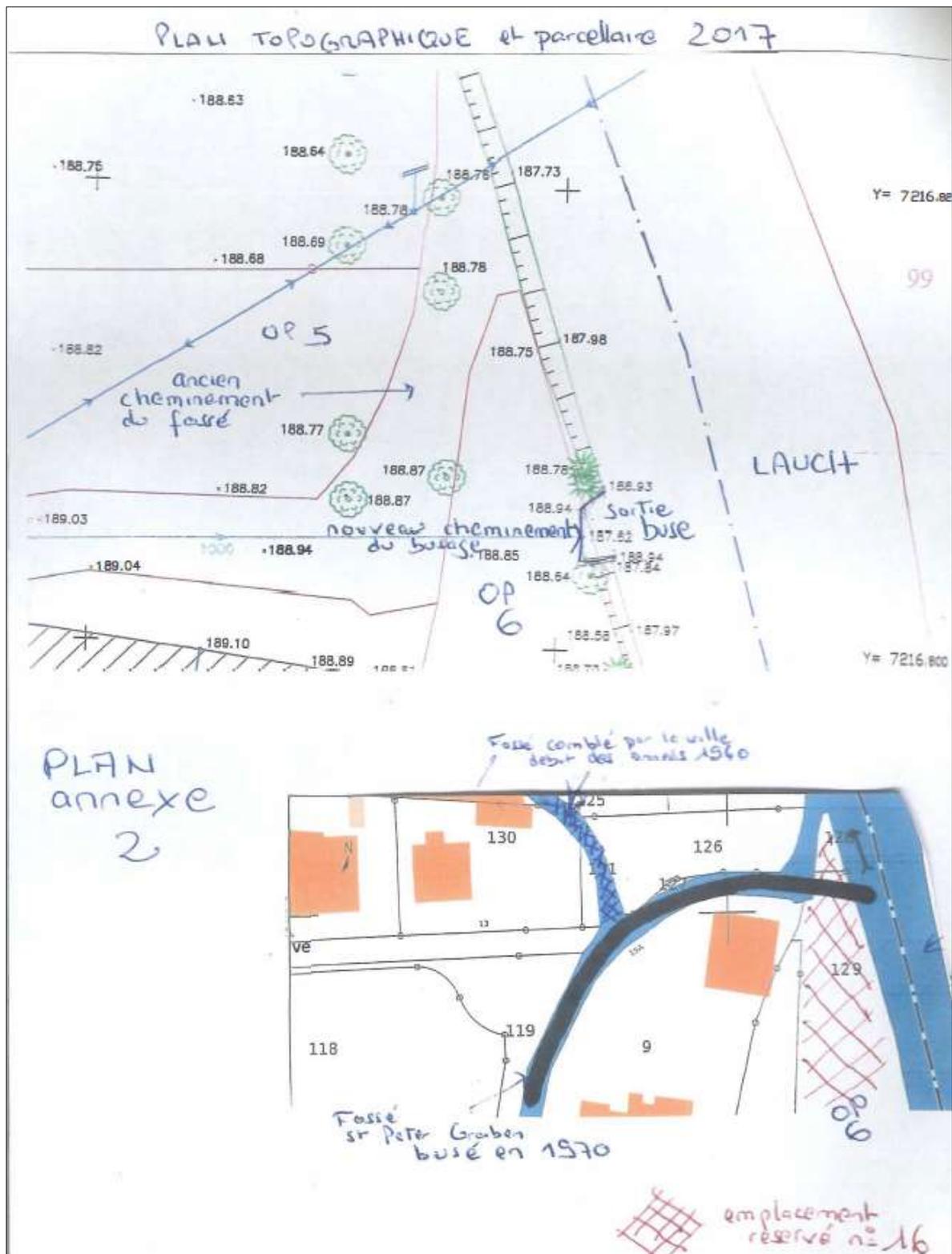
Un plan topographique et parcellaire à été réaliser par un cabinet de géomètres-experts en 2017 pour confirmer le nouveau tracé du fossé busé. (voir annexe 2)

*Concernant les **constructions érigées sur la parcelle OP 9** , je demande dans un soucis de cohérence et d'harmonisation , dans le cadre de l'urbanisation du secteur Est de la rue Léon-Blum , leur intégration dans la zone 1 AUr, afin de pouvoir réaliser les travaux de réhabilitation nécessaires sur le bâtiment X1 et assurer son intégration qualitative dans le site .(voir plan annexe 1 b)

Il conviendra par ailleurs de réaliser les travaux d'assainissement nécessaires avec le branchement au réseau collectif des ces constructions.

***Remarque concernant l'emplacement réservé n°16** relatif à la protection de la continuité écologique de la lauch, il me semble qu'une bande de 10 ou 15 mètres serait largement suffisante a cet effet.





Observation C4 : Kevin Munsch – Courrier remis lors de la permanence du 09/12/2022

Concernant les parcelles PX 0227, PX 0228 et RA 0087

- Vu l'ensemble du projet de PLU modificatif
- Vu L'OAP 10
- Vu le bâti existant
- Vu le raccordement possible aux réseaux (terrain limitrophe viabilisé)
- Vu le reliquat de terrain constructible
- Vu l'historique familial de la parcelle, et le projet qui respecte le cadre du quartier

Je demande le passage des 3 parcelles référencées en terrain viabilisable, ceci afin de pouvoir construire ma résidence principale sur un terrain familial : les Colmariens originaires du quartier maraîcher (4e et 5e génération) devraient pouvoir y demeurer.

Le PLU actuel ne le permet que dans des termes trop restrictifs.

Observation C5 : Geoffrey et Kevin Munsch - Courrier remis lors de la permanence du 09/12/2022

Nous souhaitons vous faire part de nos observations en tant que propriétaires des parcelles PX 0227, PX 0228 et RA 0087.

- Vu le projet de PLU modificatif
- Vu l'OAP [10 Silberrunz Est](#)
- Vu le focus sur les fossés et le verdissement
- Vu les échanges réguliers avec l'ASQM

L'évolution proposée va dans le bon sens : harmoniser le quartier, respecter le cycle hydrologique atypique du quartier, développer l'éco-mobilité, ou encore y verdifier la construction.

Mais il apparaît certains points qui attirent notre attention, et nous amènent à partager notre réflexion :

- Le CBS, bien que volontariste, va considérablement renchérir les coûts de construction pour des maisons individuelles. La complexification des dossiers de permis de construire risque d'accroître la mainmise des promoteurs sur le quartier : risque de s'en suivre une densification (maison accolée) et un habitat de mauvaise qualité (à l'économie), ...
Les seuls projets économiquement viables seront, encore une fois, de l'habitat collectif à haute densité. La fin programmée de l'habitat individuel typique du quartier.
- La hausse des surfaces pour les lotissements pose question : l'objectif est d'harmoniser la construction sur 2ha, au lieu de 1, tout en imposant plus d'équipements publics (et notamment les silos à voiture) et plus de verdure. C'est louable et compréhensible afin d'optimiser les coûts.
Mais réunir 2ha d'un seul tenant risque d'augmenter la pression foncière exercée par les promoteurs. Le nombre de reliquats ouverts à l'urbanisme augmentant de fait, il va certainement multiplier les projets sur 3 étages au milieu de maisons (exemple : Niklausbrunn Weg).
- Il n'est pas fait mention d'un abaissement de la hauteur maximale des constructions, ou d'un nouveau mode de calcul qui permettrait à du logement collectif de s'insérer entre 2 maisons existantes de manière acceptable.
- Il n'est pas fait mention des constructions déjà existantes et implantées à moins de 6m des fossés. Pire, certaines en sont limitrophe. Sont-elles aménageables ? vouées à la destruction ?
- L'OAP 10, et surtout la voirie principale qui est envisagée, débouche directement sur une zone AMb au nord, à vocation maraîchère et horticole. Où sera ensuite orienté le flux de véhicules ?
Cette OAP débouchera sur un cul de sac.

Observation C6 : Odile Ehrhart – Courrier déposé en mairie le 08/12/2022

C'est suite à un article des DNA paru le 11 novembre « La ville souhaite des lotissements plus verts » que les voisins de l'îlot concerné ont réagi : 2 immeubles sont en construction chemin de la Niederau, un autre se construira rue du Krebsweg.

Il reste un petit îlot arboré, NH 163/484/485, donnant sur la rue du Krebsweg, pour lequel un permis de construire déposé le 29/07/2022 est en cours d'instruction.

La végétalisation des nouveaux immeubles est en général composée d'arbustes faute de place (et au vu des racines des grands arbres)

Il ne restera donc plus de grands arbres qui ont mis 50 ans au moins à grandir, et qui participent à contenir le réchauffement climatique. Je me permets de vous joindre des photos de ces arbres et de leur situation.

Cela ne nous semble pas cohérent non plus avec le désir de la municipalité.



Vue du Krebsweg



Vue du Krebsweg



Vue du Schauenwerd

Observation C7 : J.Jacques Meyer – Courrier déposé en mairie le 08/12/2022

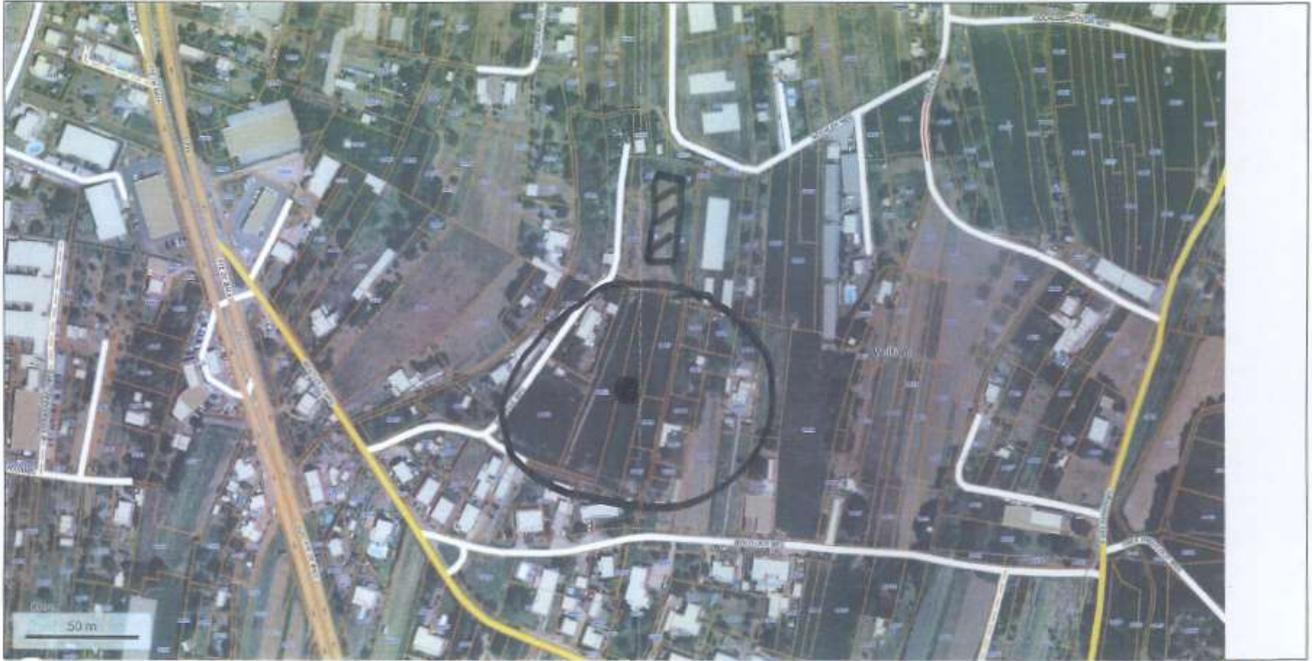
J'ai 85 ans et j'ai transmis en indivision à mes quatre enfants les parcelles suivantes (liste ci-jointe) afin qu'ils puissent un jour les valoriser et les transmettre à leurs enfants pour y construire leurs maisons d'habitations.

Mon gendre a acquis au courant des dernières décennies des terrains attenant à ces parcelles afin d'obtenir assez de surface pour faire un projet global d'un hectare, type lotissement.

Avec l'aide de mes deux petits-enfants Nicolas Burgaentzlen, promoteur immobilier et Michael Burgaentzlen architecte nous avons travaillé sur le projet, projet qui est déjà bien avancé d'ailleurs.

Nous comptons déposer une première esquisse courant 2023.

Par la présente, je vous demande de ne pas changer les règles d'urbanisme en cours de route sur cette zone, afin que ce concrétise un de mes souhaits ; des terrains à bâtir pour mes petits-enfants.

© IGN 2022 - www.geoportail.gouv.fr/informations-legalesLongitude : 7° 22' 01" E
Latitude : 48° 03' 35" N<http://www.geoportail.gouv.fr/donnees/parcelles-caadastrales>

Parcelles PM	55 / 51 / 50	} Famille Bungeantzen Robert et Colette
PM	49 / 48 / 47	
	46 / 45 / 44	
Surface totale 1 ha 05 ares.		

1/1

Observations faites en ligne (formulaire ou courriel)

Observation n°01 (via courriel) : Bertrand Caty – 18/11/2022

Demande que les modalités de calcul de la hauteur autorisée des bâtiments, en zones UC et UD, tiennent compte de l'incidence du Plan de Protection des Risques d'Inondation.

La hauteur autorisée de 3,50 m ne peut pas être pleinement exploitée. Le rez-de-chaussée pouvant être à la cote de référence du PPRI entre +50 et +80 cm du terrain naturel.

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 logique d'adapter la 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.

Observation n°17 (via formulaire) : Patrick Meier - 03/12/2022

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),
- en 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),
- en 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),

J'ai regroupé ici les 10 observations suivantes concernant la voirie qu'il me paraît important de prendre en compte en raison des suggestions de tracés mais également des risques d'accidents indiqués.

Observation n°18 (via formulaire) : Jessica Adam et Loïc Léonhart - 03/12/2022

Le début de cette observation est pris en compte dans le regroupement par thèmes

.... 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 ignoré) 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 ?

Observation n°21 (via formulaire) : M.et Mme Yves Scandella - 05/12/2022

SECTEUR NIKLAUSBRUNN-WEG - 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°23 (via formulaire) : Christophe Mestas - 05/12/2022

Il apparaît 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 respectée et en particulier par les véhicules traversant le quartier pour "gagner du temps".

Il m'apparaît 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 oeuvre (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.

Observation n°34 (via courriel) : Luce Hubeaux - 06/12/2022

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 Brunlle 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 Aubépinés 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...

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



Observation n°42 (via formulaire) : Jean-François Thedenat - 07/12/2022

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°46 (via formulaire) : Catherine Karcher - 07/12/2022

Le début de cette observation est pris en compte dans le regroupement par thèmes

...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°56 (via formulaire) : Thierry Deutsch - 09/12/2022

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 voie, 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 surcroit 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.

Observation n°61 (via formulaire) : Jean-Philippe Haas – 09/12/2022

Extraits de l'observation 61 :

....

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

.....

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).

.....

▣ 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

▣ Dangerosité liée à l'absence de trottoirs pour les riverains comme la rue des primevères ou le chemin de la speck (entre scheresbrunnweg et lauchwerb).

.....

Observation n°47 - 48 (via formulaire) : Anthony Hamen - 07/12/2022

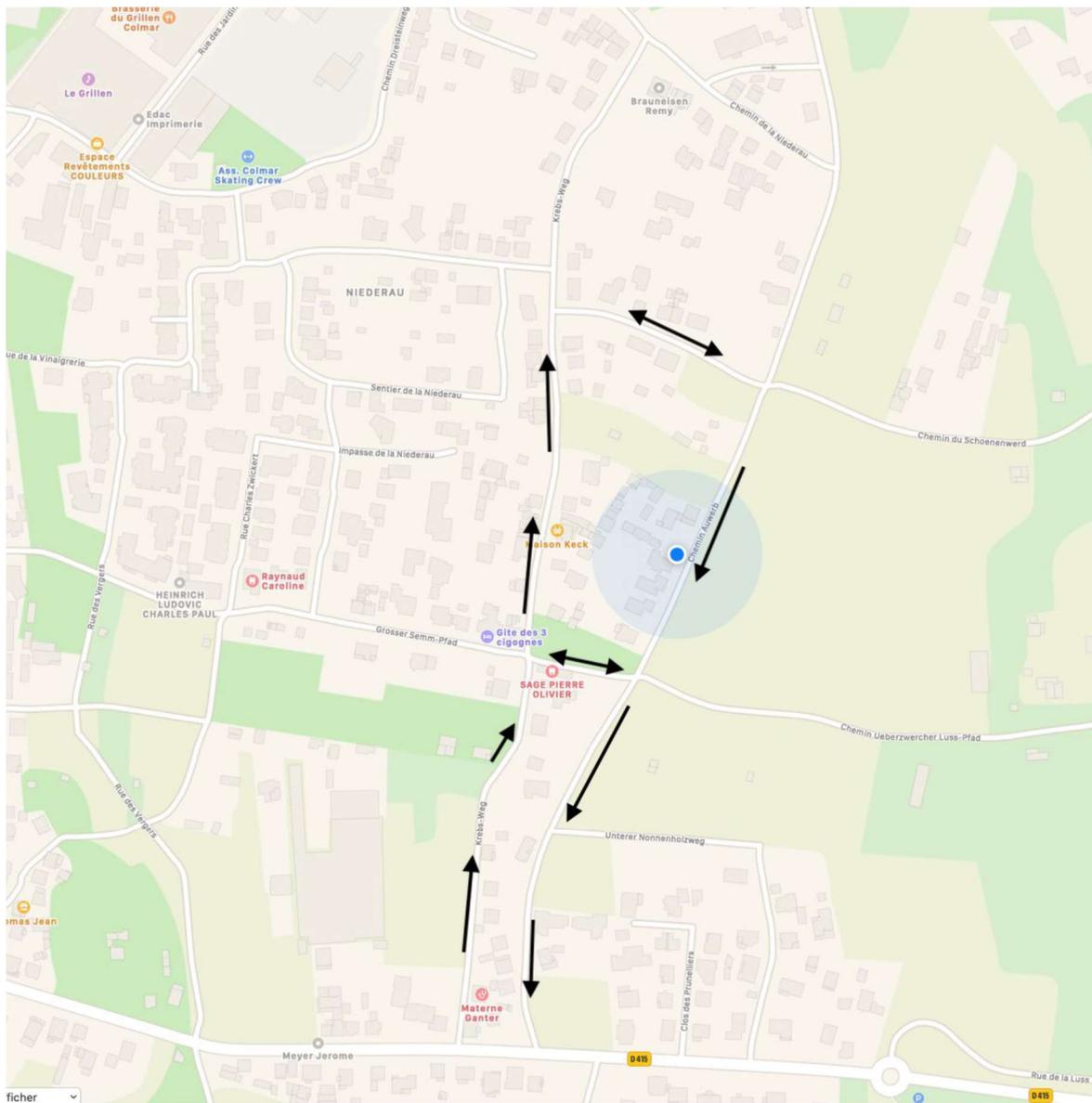
Dans le cadre du futur aménagement de l'Au-Werb, je fais la suggestion suivante :

▣ 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 vrais 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 faits



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°37 (via courriel) : Thomas Ludolf - 06/12/2022

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 parechocs 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 aimerons plus de sécurité. Il fait nuit noire et c'est une ligne droite et les personnes ne passent pas à 30 la nuit ...

Observation n°30 (via formulaire) : Michel Durelicq - 06/12/2022

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 trouvés 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 - 06/12/2022

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 1AU.

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 règlementent ... » **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, § 1.1.2.2.2 - 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 privatifs. 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. 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°33 (via formulaire) : Anonyme - 06/12/2022

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, Jepsheim, 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 architecture 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 naturels 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 ?



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.

alsace nature

Secrétariat général
8 rue Adèle Riton
67000 Strasbourg
Tel : 03.88.37.07.58
Fax : 03.88.25.52.66
siegeregion@alsacenature.org

www.alsacenature.org

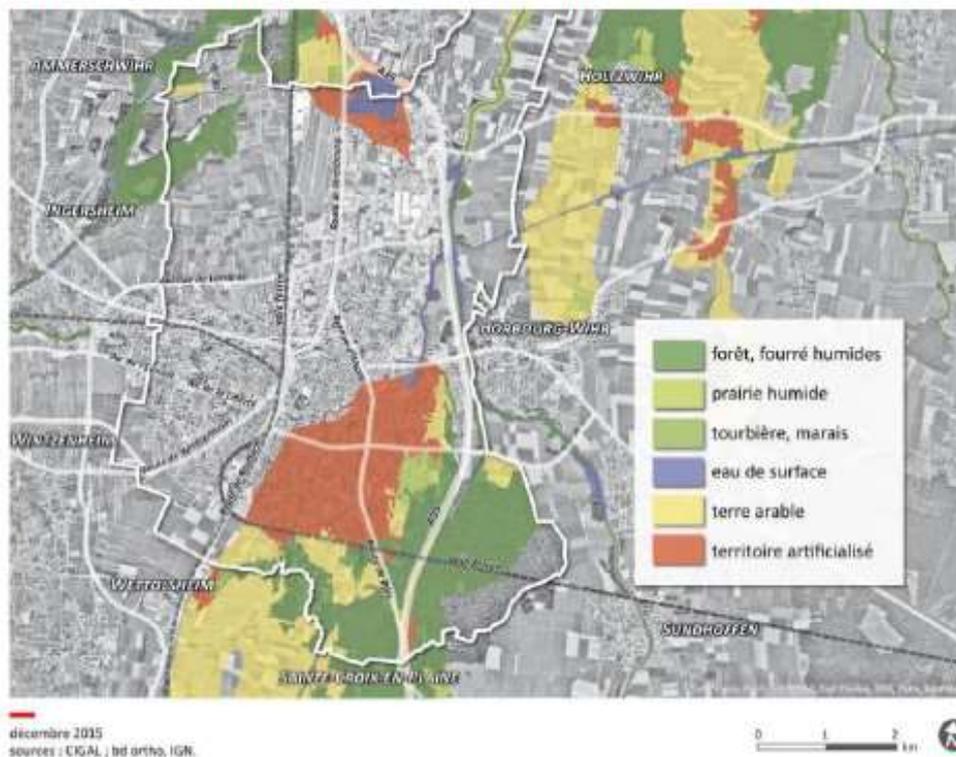
Alsace Nature - Association fédérative régionale pour la protection de la nature est membre de France Nature Environnement et est reconnue d'utilité publique.
L'association est habilitée à percevoir des legs et des produits d'assurance vie. Il n'est jamais trop tôt pour préparer sa succession !

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)



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 Nikausbrunnweg, (PLU, rapport de présentation, page 212)

Alsace Nature - Association fédérative régionale pour la protection de la nature est membre de France Nature Environnement et est reconnue d'utilité publique.
L'association est habilitée à percevoir des legs et des produits d'assurance vie. Il n'est jamais trop tôt pour préparer sa succession !



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-plu>

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 ?

Alsace Nature - Association récréative régionale pour la protection de la nature est membre de France Nature Environnement et est reconnue d'utilité publique.
L'association est habilitée à percevoir des legs et des produits d'assurance vie. Il n'est jamais trop tôt pour préparer sa succession !

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 leur triple 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 .

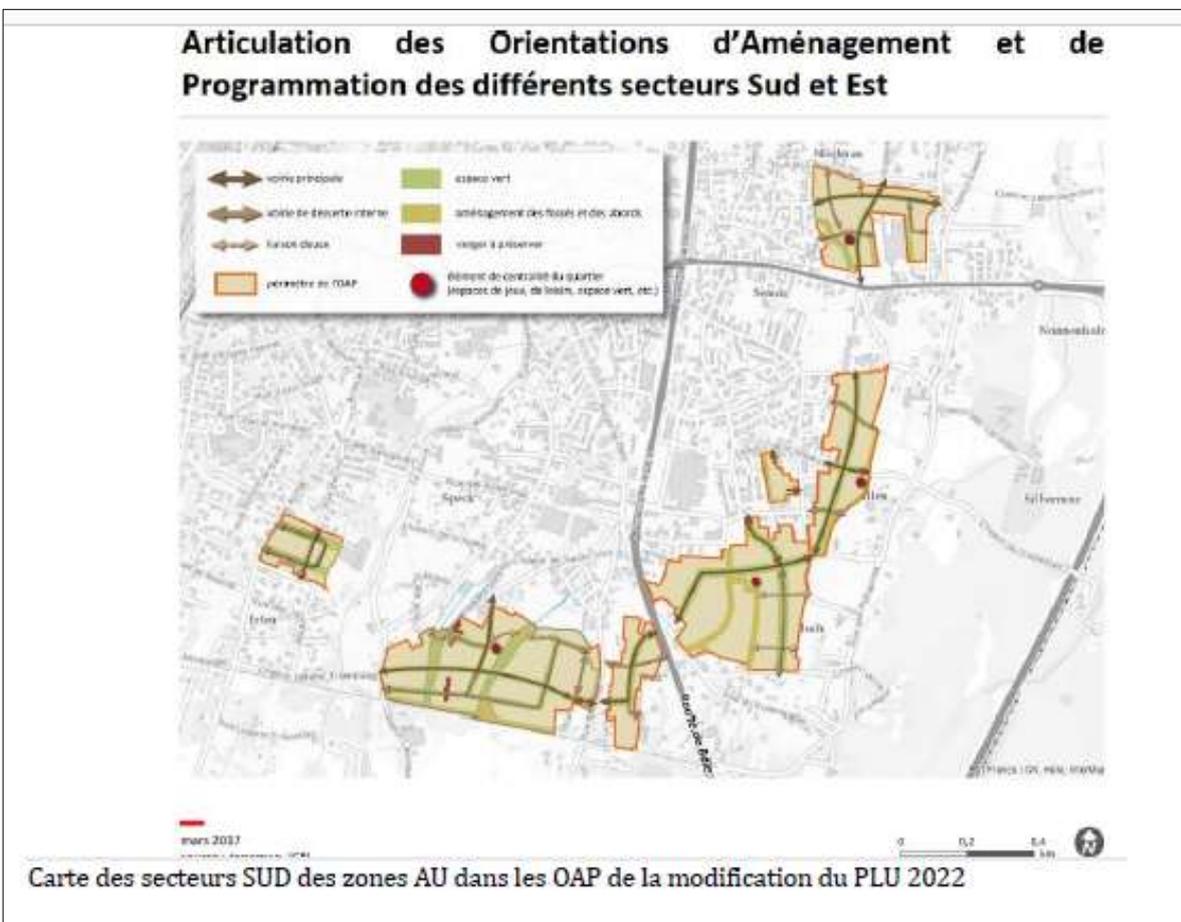
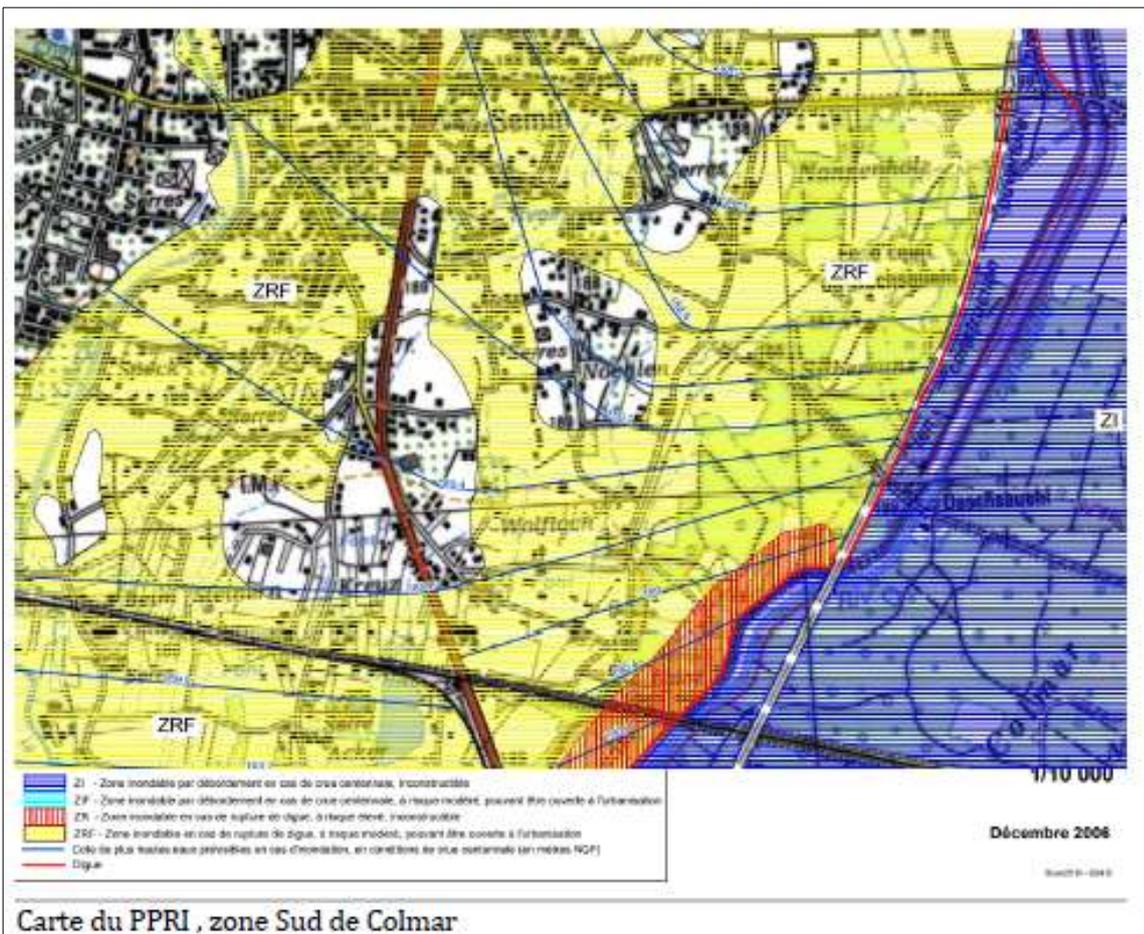
Elle pourrait s'inspirer de l'écoquartier Vauban dans la cité voisine de Fribourg en Allemagne : quels enseignements à retirer ?

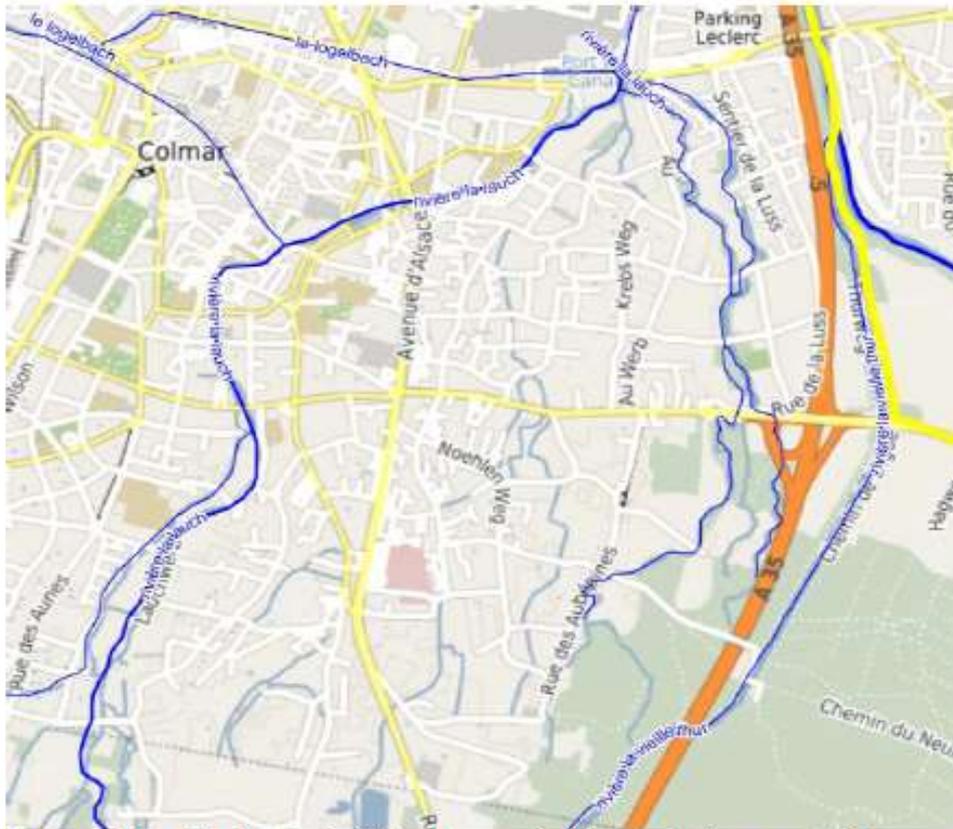
Quelle place à l'automobile, localisation des silos ? Quelle place aux transports en communs, aux cheminements doux, voies piétonnes ou pistes cyclables ?

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: 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'équilibre (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	—	189,06 m (20/05/1983)
Moyenne	—	187,58 m
Dernière valeur	—	187,63 m (20/09/2022)
Minimum	—	186,76 m (14/08/1976)
Substratum	—	93,29 m

Synthèse des mesures des mois de septembre

Sol	—	190,74 m
Maximum	—	188,27 m (26/09/2004)
Moyenne	—	187,76 m
Dernière valeur	—	187,63 m (20/09/2022)
Minimum	—	186,76 m (14/08/1976)
Substratum	—	93,29 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

Alsace Nature - Association fédérative régionale pour la protection de la nature est membre de France Nature Environnement et est reconnue d'utilité publique. L'association est habilitée à percevoir des legs et des produits d'assurance vie. Il n'est jamais trop tôt pour préparer sa succession !

Observation n°44 (via formulaire) : Monique Boire - 07/12/2022

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°58 (via formulaire) : Patrick Meier – 09/12/2022

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 !

Observation n°59 (via formulaire) : Thierry Rebert – 09/12/2022

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

Nota : en pièce-jointe de cette observation se trouve le règlement du PLU initial de 134 pages approuvé le 27 mars 2017. Ce document est trop volumineux pour être inséré dans les observations. 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 – 09/12/2022

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

J'ai regroupé ici les observations de 3 architectes :

Observation n°24 (via courriel) : Tristan Chaudon – Architecte - 05/12/2022

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 ?

Observation n°32 (via courriel) : Billy Martini – Architecte - 06/12/2022

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'oeuvre 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.

Observation n°49 (via courriel) : Michael Burgaentzlen – Architecte - 07/12/2022

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'inscrivent réellement 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.

Page 20 / 1.1.2.1 / point n°4

Remarque : Les parkings silo à étages devront présenter 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 espace 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 nou,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,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

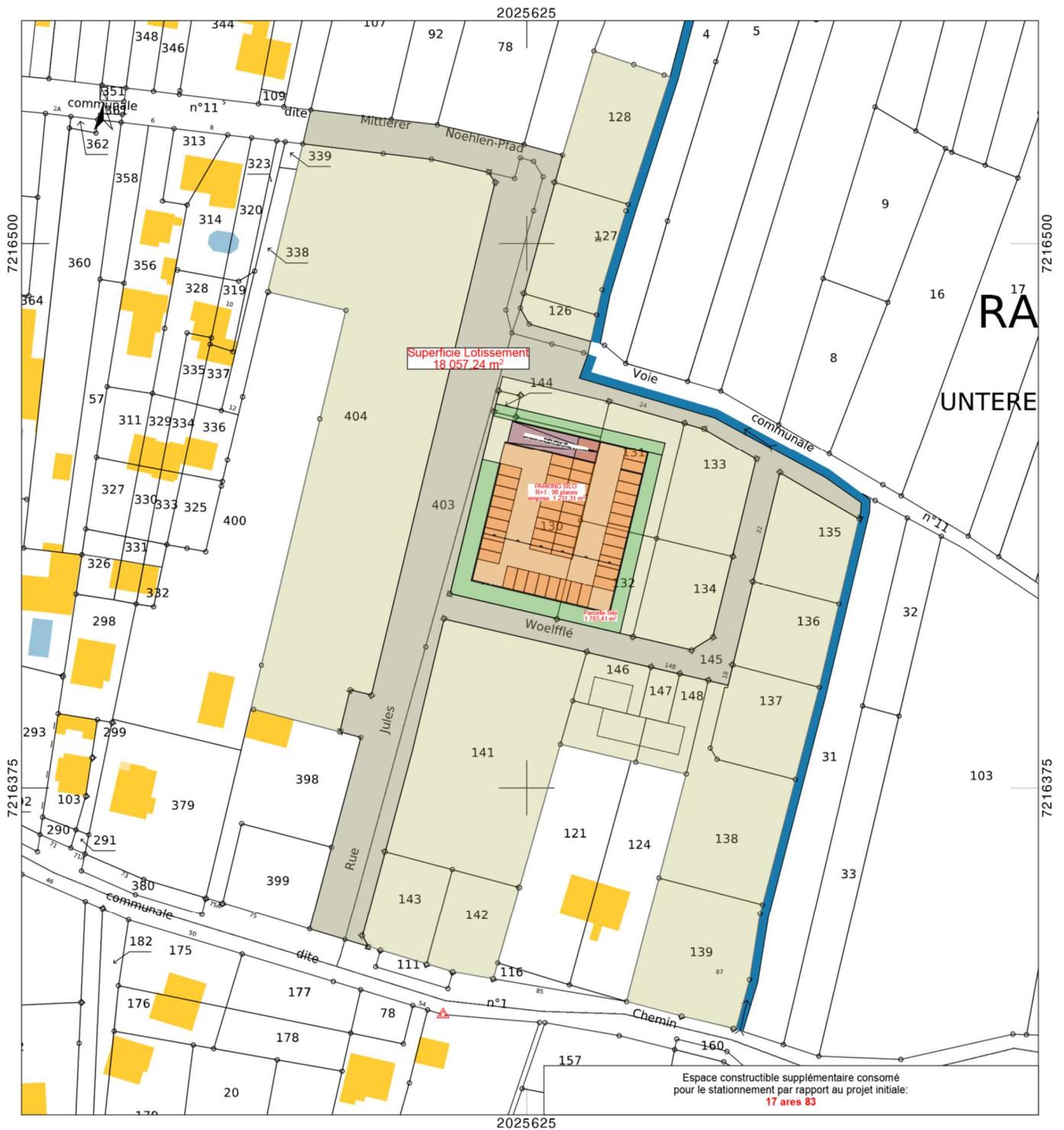
▫ PA18R0005 avec silo - ESQ2 - silo en R+2

▫ PA18R0005 - ESQ3 -place en domaine public

ESQUISSE 1 : SILO EN R+1

REPRISE PROJET PA 068 066 18 R0005

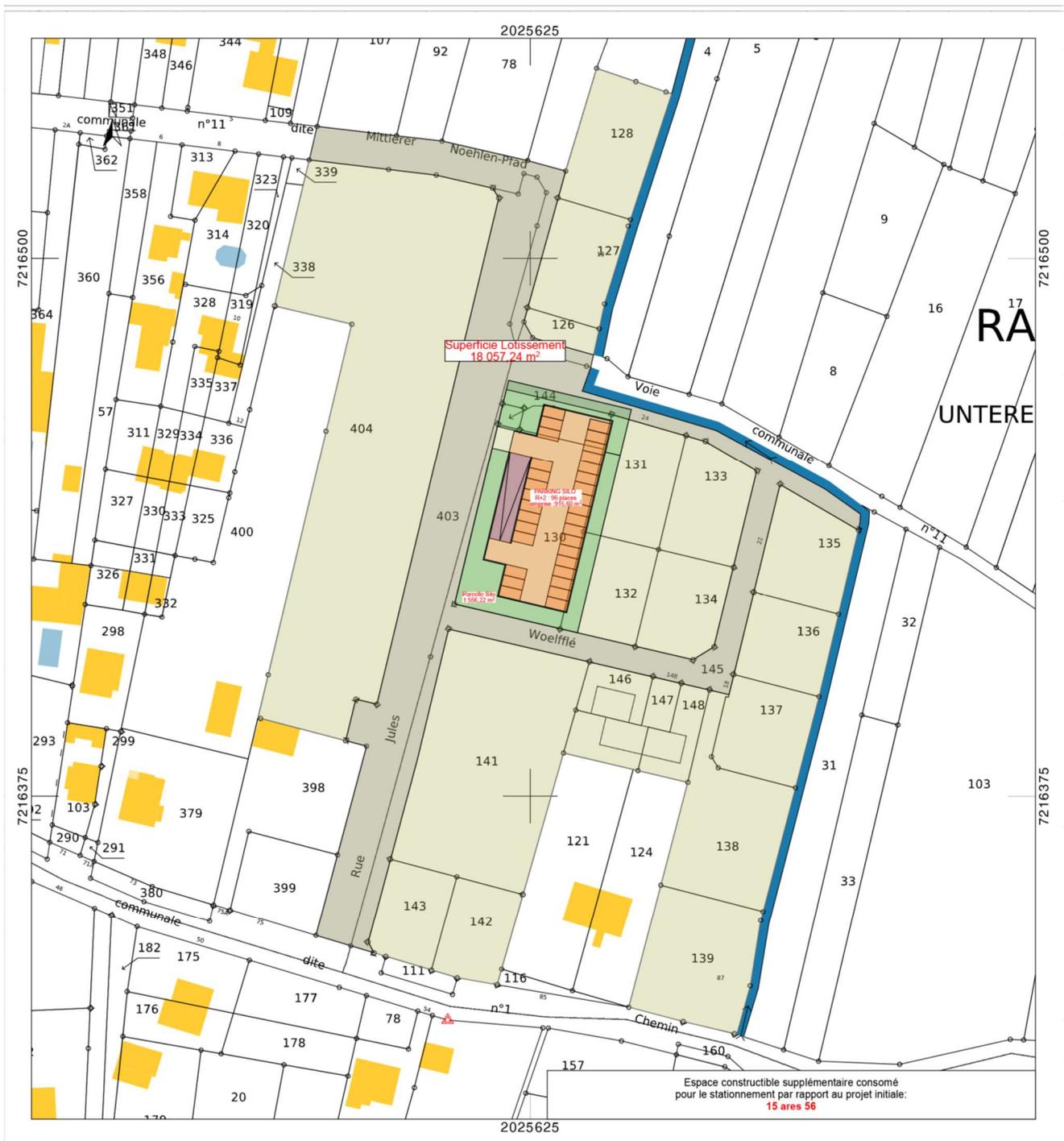
intégration du silo représentant 75% du stationnement demandé



ESQUISSE 2 : SILO EN R+2

REPRISE PROJET PA 068 066 18 R0005

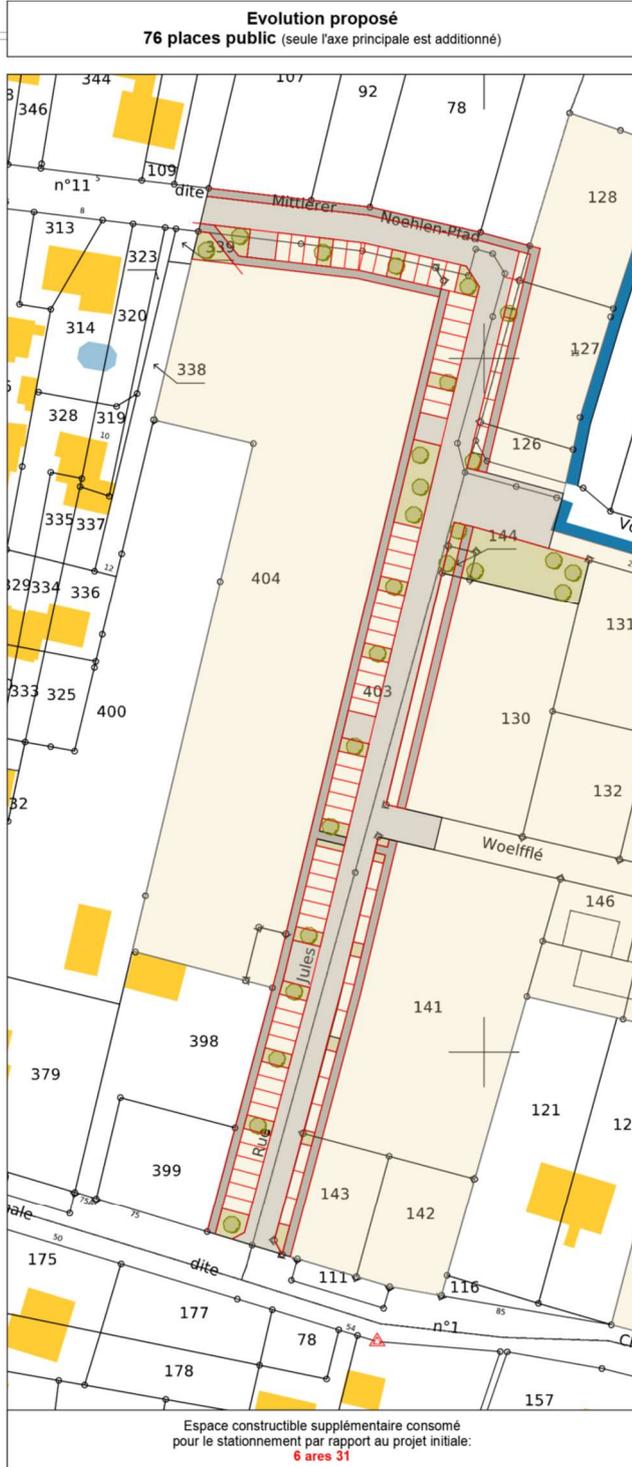
intégration du silo représentant 75% du stationnement demandé



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 verdira 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				

Page 48 / 2.2 / facilité l'accès aux locaux vélos

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'usagers.

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 usagers 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)

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 :



Observation n°55 (via formulaire) : Anonyme – 09/12/2022

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°62 (via formulaire) : Xavier Muller – 09/12/2022

Je 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.



Observation n°63 (via courriel) : Stéphane Kirschberger – 09/12/2022

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.



Observation n°64 (via courriel) : Hoeck Thibaut – 09/12/2022

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 pouvaient se pencher sur la question, je ne souhaite pas être perçu comme un hors la loi alors j'aimerais faire ceci de façon encadrée et légale...

Créer 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" deviens 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 – 09/12/2022

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.

Samedi 10 et dimanche 11 décembre 2022 (hors-délai de l'enquête publique)

Observation n°66 (via courriel) : Gaston Rieffel - samedi 10/12/2022

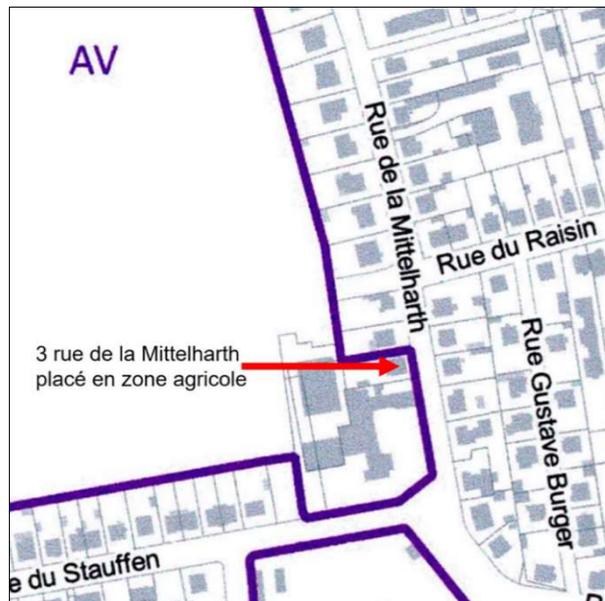
(hors-délai de l'enquête publique mais pris en compte à la demande de la commissaire enquêteur)

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°67 (via courriel) : Frédéric Lincker - samedi 10/12/2022

(hors-délai de l'enquête publique mais pris en compte à la demande de la commissaire enquêtrice)

Nota : en complément de l'observation n°65 en date du vendredi 9 décembre 2022, ci-joint l'illustration de cette erreur



Observation n°68 (via courriel) : Aurel - 11/12/2022 – dimanche 11/12/2022

(hors-délai de l'enquête publique mais pris en compte à la demande de la commissaire enquêtrice)

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.

Motif de la prise en compte de ces 3 courriels hors délai de 1 et 2 jours.

Après la cloture de l'enquete le vendredi 9/12/22, 2 courriels O66 (Gaston Rieffel) et O67 (Frédéric Lincker) ont été envoyés le samedi 10/12/22 et 1 courriel O68 (Mme Aurel) le dimanche 11/12/22. J'ai souhaité les prendre en compte parce que :

- Le deuxième O67 était un plan nécessaire à la compréhension de l'observation O65 que M. Lincker, à la lecture du Point Colmarien (distribué seulement 4 jours environ avant la fin de l'enquete), avait envoyée le vendredi pendant le délai de l'enquete.
- Le troisième : contribution de Mme Aurel O68 répond pleinement au sujet de l'enquête publique en apportant un témoignage familial qui n'avait pas encore été évoqué au cours de cette enquete.
- Le premier O66 ne concerne pas le sujet de l'enquete mais je ne pouvais pas le refuser en acceptant les deux autres.

3. Demande de mémoire en réponse

Questions de la commissaire enquêtrice

Nota: Certains textes sont en rouges parce que ce sont des extraits du projet de modification 3 du PLU

Peut-être avez-vous des indicateurs de suivi qu'il serait intéressant de montrer en réponse aux observations du public sur la densité de logements et l'imperméabilisation ?

1. Questions sur la densité de logements construits dans les dernières années

J'ai trouvé des statistiques sur les constructions de logements à Colmar dans ce dossier PLH Colmar agglomération 2020-2025

<https://www.agglo-colmar.fr/sites/default/files/2021-03/3e-plh-diagnostic.pdf>

mais les données s'arrêtent à 2014, 2016, auriez-vous des données plus récentes ?

sur le ban communal de Colmar, quel est l'état actuel de la densité de logements. En Zone Ua, Ub, Uc, Ud, 1AU déjà aménagées ?

2. Questions sur le taux d'imperméabilisation

Avez-vous des données sur la part de surfaces imperméabilisées dans les zones Ua, Ub, Uc, Ud, 1AU et dans les zones d'activités, les zones d'équipements publics et les zones commerciales ?

3. Un bilan de 2022 comparé à 2019 a-t-il été tiré sur l'impact de la nouvelle réglementation des meublés de tourisme sur la fréquentation touristique et les répercussions économiques ?

Avez-vous constaté l'accroissement de locations disponibles pour les habitants locaux et dans quelles proportions ?

4. Concernant les locaux vélos, le projet de modification N°3 indique : « **Dans les locaux vélos couverts, les dispositifs de stationnement des vélos respecteront les caractéristiques techniques décrites dans le code de la construction et de l'habitation.** » Ne faudrait-il pas ajouter **clos et comportant un système de fermeture sécurisé** tel que précisé dans le décret ci-dessous ?:

Article R113-13

Création Décret n°2021-872 du 30 juin 2021 - art.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec le nombre, le type ou la surface de logements précisée par arrêté du ministre chargé de la construction.

5. Il existe plusieurs zones 1AU (a à r), mais le document des OAP ne rappelle pas les N° de zonage et le règlement ne rappelle pas les noms des zones. Il est donc difficile de s'y retrouver.

6. Il me paraît nécessaire d'apporter des éclaircissements sur les dénominations espaces / surfaces libres, non imperméabilisées, espaces verts et d'agrément, aires de jeux, plaines terres, et les taux qui y sont rattachés pour chaque zonage.

Extraits du règlement :

« 3. Dans les secteurs 1AUc et 1AUr :

– Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées. Le traitement de ces espaces devra associer arbres et plantations, et pourra intégrer diverses parties minérales.

– Dans une bande de 4 mètres décomptée à partir de l'alignement*, des surfaces d'espaces verts devront être prévus, de façon à préserver le caractère traditionnel « des jardins de devant ».

– Au moins **35 %** de la superficie de l'unité foncière* devront rester libres et être traités en espaces verts, aires de jeux et d'agrément, plantés et arborés. »

- En zone 1AU : **Chaque opération (et chaque tranche opérationnelle dans le cas de secteurs nécessitant une urbanisation par phases successives) doit intégrer des espaces verts sur au moins 20 % de sa superficie.**
De plus, au moins 50% de ces espaces constitueront un espace d'agrément d'un seul tenant.
- En zone 1AUc, 1AUd et 1AUe qui ont aussi un Coefficient de Biotope il est prévu **au moins 30% d'espaces en pleine terre** Quel est le taux de pleine terre dans les autres zones 1AU, Uc, Ud, zones d'équipements collectifs et d'activités ?

Je souhaiterais un tableau récapitulatif des zonages avec les dénominations et les pourcentages de chaque type de surface.

Ce tableau nous permettrait également d'avoir une vue d'ensemble permettant de vérifier la cohérence des taux et des dénominations des espaces. Les dénominations retenues pourraient être ajoutées au lexique comme cela a été fait pour les espaces de pleine terre et les aires de jeux

7. Pourquoi la modification du taux d'espace libre figure uniquement en zone Uc et certaines zones 1AU ?
 - en zones UC, **le taux de 35%** de surface libre (au lieu de 30% avant le projet de modification N°3) pourrait-il être passé à 40% tel que demandé par le public ?
 - Ajouter un taux ou le taux de 35% dans d'autres zones ?

8. Dans le calcul du CBS, +0.01 point de bonus est accordé pour Arbre à haute tige existant et préservé et/ou planté dans le cadre du projet

Le maintien d'un grand arbre existant ne devrait-il pas être favorisé par rapport à un arbre planté ?
Quels moyens pourraient être inscrits au règlement de toutes les zones pour protéger les grands arbres existants, en particulier au cours des projets immobiliers ?

9. Le règlement ne devrait-il pas être plus précis sur certains points à visée écologiques ?
 - préconiser la plantation d'arbres fruitiers, interdire les espèces invasives comme les bambous ?
 - prévoir des potagers individuels et partagés en particulier dans les zones AU de terre de maraichers ?
 - laisser un interstice sous les clôtures pour le passage de la petite faune (hérissons)

10. Quelle est la surface couverte par des maraichages en activité en zone Ama 1AU et 2AU ?
Où sont consommés ces légumes ? Quelles sources d'approvisionnement les remplaceront ?
Quelle surface de maraichage a déjà disparu depuis le PLU de 2017 ?

11. Pourquoi les serres ne sont pas autorisées en zone 1AU et pourquoi imposer un lien avec un établissement existant ?

« 1AUY Les constructions et installations agricoles à usage de serres sont admises à condition d'être liées à une activité en lien avec un établissement existant dans le secteur UYs attenant. »

En 2AU sont autorisés : « Les installations légères à destination agricole (tunnels, serres...) sont admises à condition d'être démontables et de ne pas comporter de fondations. »

Pour la résilience alimentaire, en attendant les constructions, le même règle pourrait-elle être ajoutée en 1AU ?

12. La réalisation de l'ensemble « émergence¹ des maraichers » est-elle conforme à la modification N°2 du PLU de Colmar au niveau du taux de réalisation d'espaces libres, de végétalisations, de places de stationnement, d'aire de jeux ? Sinon quelles mesures ont été prises ?

La construction au 20 Niklaussbrunn weg. est-elle conforme à la modification N°2 du PLU concernant les espaces libres, hauteurs et distances de recul ?
Sinon quelles mesures ont été prises ?



13. Recul par rapport aux berges : Chaque fois que cela est inscrit dans le règlement, préciser si les murets et clôtures font partie de tout point d'une construction ?
 « La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction (ajouter y compris les murets et clôtures ?) au point haut des berges des cours d'eau ne peut être inférieure à 30 mètres. Disposition applicable aux fossés : la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction (ajouter y compris les murets et clôtures ?) au point haut des berges du fossé qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres. »
14. La demande de la pétition des riverains de la Lauch concernant la suppression de l'emplacement réservé de la continuité écologique N°16 pourrait-elle faire l'objet d'une réponse positive accompagnée de la mise en place d'Obligation Réelles Environnementales pour les propriétaires qui le souhaitent ?
15. Comment la dérogation de 30 cm pour l'isolation extérieure de façades, les protections contre le rayonnement solaire et les bacs de végétalisation peut-elle être effectuée en cas de façades sur trottoirs étroits ?
 Ne faudrait-il pas ajouter une précision pour les maisons à colombages ? Y a-t-il une ambiguïté possible avec le règlement des zones UCh, UDA ET UDh : « Isolation par l'extérieur : Elle est interdite. »
16. Que demande le règlement concernant les énergies renouvelables et la récupération de l'eau de pluie ? Et comment pourrait-il être complété dans le cadre de cette modification N°3 ?
17. Plusieurs contributions reprises dans ma demande de réponses individuelles indiquent qu'il est possible d'éviter des déboisements et de limiter l'emprise de voirie sur les terres maraichères/agricoles à NIKLAUSBRUNN weg et proposent des variantes de tracés
 Je souhaite des explications et un plan comportant les noms des rues actuelles, les voiries projetées et les alternatives proposées par le public ainsi que l'emplacement des arbres à sauver indiqués par l'Observation n°34 (via courriel) : Luce Hubeaux - 06/12/2022. Et du couple de chouettes hulottes (espèces protégées) qui s'y trouvent suivant l'Observation n°56 - Thierry Deutsch
 Ces arbres pourraient-ils être classés espaces boisés ?
18. Suivant l'Observation n°63 (via courriel) : Stéphane Kirschberger – 09/12/2022
Rue des primevères – Biberacker weg: de quel projet de lotissement et permis de construire ou d'aménager s'agit-il ? Je sollicite un plan du projet.
Quelles mesures sont prévues pour les fossés, les arbres et la végétation existante ainsi que pour les espèces protégées signalées par les contributions O34 - O63 et O40 d'Alsace nature ?
19. J'ai contacté le Syndicat des Rivières de Haute Alsace au sujet de l'étude hydrologique demandée par la ville de Colmar en été 2021 ; sachant qu'il faut une année pour observer et relever les niveaux au rythme des saisons. La réponse est la suivante « Nous venons justement de réceptionner les premiers éléments de cette étude. Nous prévoyons d'organiser une réunion avec la ville de Colmar début janvier pour leur exposer les premières conclusions »
 Serait-il possible de différer certains projets en attendant les résultats de cette étude ?
 Par quels moyens : discussions/compromis avec les constructeurs, mise en attente de permis d'aménager et de construire ? Autres moyens ?
20. Quelle est la date prévue pour la prochaine révision du PLU de Colmar ?

Petites coquilles à corriger dans le règlement

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au fossé qui en est le plus rapproché ne peut être inférieure à 5 mètres par rapport au point haut des berges. (4 fois)

d'une cabane de jardin en bois par logement ou parcelle de jardin telles qu'elles sont repérées au plan de règlement, à couverture en tuiles d'emprise au sol 2,5 x 3,5 mètres. Les cabanes, à monopente, et d'une hauteur de 2.80 m en leur point haut sont coordonnées à l'échelle de l'ensemble de la cité et construites en limite séparative et en appui sur la cabane de la parcelle voisine chaque fois que cela est possible

Nieklausbrunn weg sur le plan de situation des OAP

Fin du PV de Synthèse et de la demande de mémoire en réponse

PV de synthèse transmis au Service d'Urbanisme de la ville de Colmar, par courriel en version PDF et par we transfer en version Word.

Fait le 17décembre 2022 à Colmar
Par Monique Hutter – Commissaire Enquêtrice

