

# PLAN LOCAL D'URBANISME

*Modification n°3*



# Colmar

## Mémoire en Réponse

**Au Procès-verbal de synthèse établi par Mme HUTTER  
Commissaire Enquêtrice en date du 17 décembre 2022**



## Table des matières

Rappel du contexte de l'enquête publique .....	3
1. Observations de la totalité du public, détaillées par thèmes.....	5
2. Observations liées à l'Association de Sauvegarde du Quartier des Maraîchers .....	49
3. Observations spécifiques requérant une analyse individuelle de la municipalité.....	53
3.1. Observations écrites dans le registre : .....	55
3.2. Courriers réceptionnés en mairie et lors des permanences .....	58
3.3. Observations faites en ligne (formulaire ou courriel) .....	69
4. Demande de mémoire en réponse .....	130
4.1. Questions de la commissaire enquêtrice .....	130
4.2. Petites coquilles à corriger dans le règlement .....	142

## Rappel du contexte de l'enquête publique

Par décision du 27 septembre 2022, Madame Monique Hutter a été nommée Commissaire Enquêtrice, par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Strasbourg.

L'enquête publique relative au projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Colmar s'est déroulée sur 33 jours consécutifs à la Mairie de Colmar, du lundi 7 novembre au vendredi 9 décembre 2022 inclus.

Le 18 décembre 2022, Mme Monique Hutter a remis son procès-verbal de synthèse à la commune.

Le présent document, élaboré par la ville de Colmar, assistée par l'ADAUHR, fait office de « mémoire en réponse » au procès-verbal de synthèse.

Ce mémoire en réponse contient les réponses de la Ville pour donner suite aux avis et questions exprimés par le public pendant l'enquête, et par les personnes publiques associées.

Ne sont repris dans le présent document que les observations/avis qui appellent une réponse de la part de la Ville selon Mme la Commissaire enquêtrice.

### **Préambule aux réponses de la Ville de Colmar dans le cadre de l'enquête publique sur le projet de modification n°3 du PLU :**

La Ville se félicite de la tenue de l'enquête publique, qui a permis une large expression des Colmariens, notamment des habitants du quartier dit des maraîchers qui semblent s'être davantage mobilisés.

- **Les principaux thèmes abordés et les objets de la modification**

De nombreux thèmes abordés par les habitants sont récurrents. On citera notamment la qualité du cadre de vie, le verdissement des projets urbains, la lutte contre l'artificialisation des sols, la pratique du vélo.

Force est de constater que les thèmes abordés à l'enquête publique recoupent bien les principaux points que la modification n°3 projette d'améliorer dans le PLU en vigueur. Ainsi, l'enquête publique souligne la pertinence de la procédure. Le diagnostic de départ se confirme : il est bel et bien nécessaire de faire évoluer le PLU en vigueur, et tout particulièrement sur les points précités, que le dossier renforce clairement.

En revanche, d'autres thèmes régulièrement abordés dans le cadre de l'enquête dépassent les possibilités légales prévues dans le cadre d'une procédure de modification compte-tenu des impacts qu'elles pourraient engendrer. On pensera ici aux questions de hauteurs des constructions, de densités urbaines et de répartition entre logements individuels et collectifs, dans les zones à urbaniser (AU) notamment.

Ces thèmes ne peuvent pas être modifiés de façon large sur l'ensemble des zones urbaines et/ou à urbaniser du PLU dans le cadre d'une procédure de modification.

En effet, cette dernière doit s'inscrire dans l'équilibre général défini dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU en vigueur. Or modifier, sur de vastes zones, les règles de hauteur, de densité, de répartition des typologies de logements, impacterait nécessairement le nombre de logements réalisables et contreviendrait ainsi aux objectifs chiffrés inscrits dans le PADD du PLU en vigueur.

D'autres remarques ont également été formulées dans le cadre de l'enquête qui dépassent le champ d'application d'un PLU: la production agricole, la circulation (sens de circulation, aménagements sécuritaires, radars...) . Ces observations ne peuvent trouver de réponses au

travers du présent mémoire mais seront transmises aux services compétents pour étude lorsque que les remarques relèvent des compétences de la Ville et de Colmar Agglomération. Quoiqu'il en soit, l'ensemble du dossier approuvé ainsi que le rapport d'enquête sera disponible sur le site internet de la ville de Colmar et un courrier d'information sera envoyé aux personnes publiques associées susceptibles d'apporter une réponse aux remarques formulées.

- **Les demandes particulières de classements de terrains**

Plusieurs demandes particulières relatives à des classements de terrains ont également été émises. Elles trouvent des réponses circonstanciées dans les développements suivants. Cependant, la Ville souhaite rappeler que la modification du PLU a été lancée afin de renforcer la prise en compte de l'environnement et la mise en valeur du cadre de vie. Eu égard à ces enjeux majeurs, il a été décidé de ne pas retoucher au zonage pour des questions ponctuelles.

À nouveau, la procédure de modification doit s'inscrire dans l'équilibre général défini dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU. La présente procédure n'ouvre, ni ne ferme, aucun terrain à l'urbanisation.

Ces demandes de reclassements ponctuels pourraient être reformulées dans une éventuelle procédure plus large, notamment de révision, qui permettrait de revoir l'ensemble du zonage et d'apporter ainsi un traitement équitable et justifié aux différentes demandes ponctuelles susceptibles d'être exprimées. Par ailleurs, les évolutions réglementaires récentes (Zéro Artificialisation Nette, ...) invitent à la plus grande prudence.

- **Les suites à donner**

Conformément à l'article L.153-43 du Code de l'Urbanisme, à l'issue de l'enquête publique, la Ville modifiera éventuellement le projet pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du Commissaire Enquêteur, dans le cadre des possibilités offertes par une procédure de modification et dans la limite des objets de la modification n°3.

Des éléments de ces modifications à envisager sont déjà abordés dans le présent mémoire en réponse. D'autres seront précisés après réception des conclusions de la Commissaire Enquêteur. Certains nécessiteront un travail technique spécifique avant leur éventuelle intégration au dossier.

- **Vers une révision du PLU**

Plusieurs habitants ont profité de l'enquête publique sur le projet de modification n°3 du PLU pour demander une révision complète du document.

Une procédure de révision de PLU reste longue, au contraire d'une procédure de modification qui permet d'apporter des réponses rapides, mais mesurées à des problématiques actuelles.

À nouveau, le fait que les thèmes les plus abordés par les habitants recoupent les points que le projet de modification entend améliorer souligne la pertinence de la procédure.

A l'échelle nationale, l'introduction en cascade des objectifs de la récente loi dite « Climat et Résilience », d'abord dans le SRADDET, puis le SCoT et enfin les PLU, nécessitera une procédure de révision à l'horizon 2026/2027.

Ce mémoire en réponse reprend strictement les observations rédigées par Madame HUTTER, Commissaire Enquêteur, pour lesquelles elle a estimé qu'une réponse individuelle devait être apportée. Reprenant le procès-verbal de synthèse de la Commissaire Enquêteur, la commune a rédigé ses éléments de réponse, 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
- à ses questions.

# 1. Observations de la totalité du public, détaillées par thèmes

Mme HUTTER a souhaité reprendre le plus exactement possible les mots du public pour résumer les 137 observations réunies au sein de 24 thèmes.

Pour la bonne compréhension des développements ci-après classés par thèmes, un extrait explicatif du procès-verbal de synthèse est inséré :

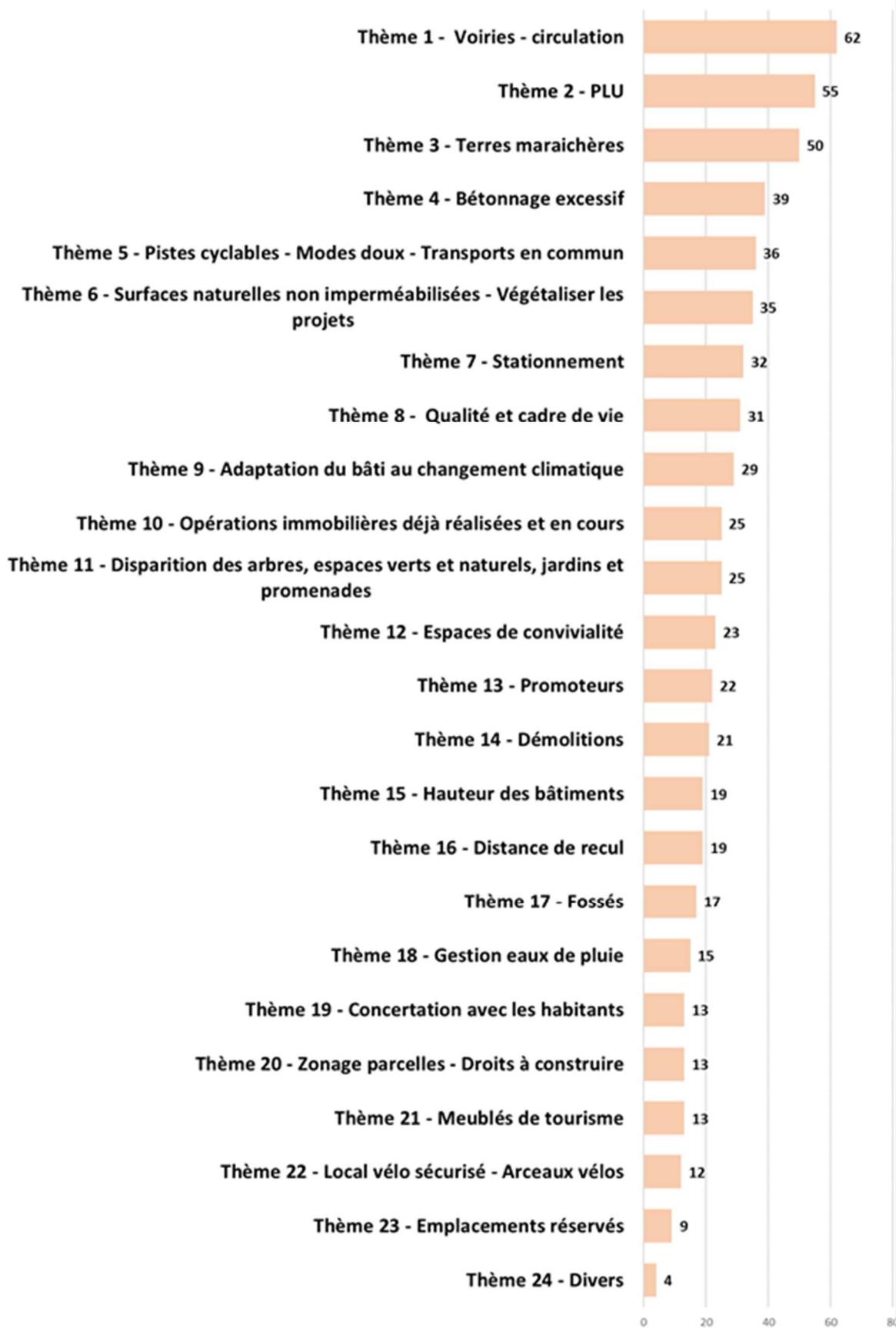
“ La colonne Nb Pers indique le nombre de personne ayant déposé la même observation à quelques mots près.

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 Maraîchers 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”

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



La Ville répond thématique par thématique, tout en regroupant les extraits d'observations. Ainsi le lecteur ne retrouvera pas nécessairement de réponse individualisée.

		Total obs	Nb pers	ASQM
<b>1</b>	<b>Thème 1 - Voiries - circulation</b>	<b>62</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
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 VC22 au Brunle-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 infemale à Niklausbrunnweg heures de pointe et we		3	-
1.6	Risque aggravé en construisant 45 nrx 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 Brunle 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 w 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 détourn SuperU		2	-
1.15	Circulation excessive Scherersbrunnweg		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 lis 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 Dachsbühl-Montée et Pont A35, poutres et balustres pourries, ponces, 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. Exinction 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 > Scherersbrunnweg > unterer traenk weg. Avec un 30 km/h jamais respecté		1	-

### Réponses de la commune :

- Préambule sur le rôle du PLU en matière de circulation :

Concernant les questions de voiries et de circulation, il est nécessaire de rappeler que le PLU ne peut agir que sur l'aménagement physique des futures voies à aménager. Il n'est pas compétent en matière de circulation. La gestion de la circulation dépend du code de la route et du code de la voirie routière et relève des pouvoirs de police du maire (arrêté municipaux).

De même, le PLU n'a pas de prise directe sur les nuisances et la gestion des flux de circulation liés aux chantiers des projets immobiliers en cours. Ces éléments ne sont pas du ressort de la modification n°3 du PLU.

En revanche, la modification n°3 du PLU prévoit de faire évoluer le PLU actuellement en vigueur afin d'améliorer l'aménagement physique des futures voies à aménager, et ce notamment dans le but d'une meilleure couture avec les quartiers environnants et de favoriser le recours aux modes de déplacements doux (piétons et cycles).

- Les évolutions introduites dans la procédure de modification n°3 :

De façon générale, la modification n°3 ne prévoit la réalisation d'aucune voie supplémentaire par rapport au PLU en vigueur, qui contient un schéma de maillage viaire dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) établies en 2017.

Les emplacements réservés inscrits au plan de zonage pour des travaux de voirie restent d'actualité.

Néanmoins, la présente modification contient des orientations de nature à améliorer l'organisation de la desserte et des accès des futures opérations (notamment en zone 1AUc), dans un souci de garantir un usage sobre du foncier lors de la création de nouvelles voies : *“L'implantation des constructions cherchera une utilisation optimale du foncier disponible, compatible avec une organisation fluide et sécurisée des circulations et des déplacements.”*

Ainsi, la procédure de modification ajoute des orientations dans les OAP des secteurs 1AUc pour créer des voies adaptées à leurs usages et prendre en compte tous les modes de déplacements au sein des futures opérations.

L'objectif de ces modifications est d'obtenir une circulation apaisée, garante d'une meilleure qualité de vie dans les nouvelles opérations

De plus, le règlement écrit est modifié pour imposer que chaque opération (ou chaque tranche) présente un système viaire bouclé avec le réseau existant. Il s'agit là d'interdire l'aménagement de nouveaux quartiers en impasse, ou organisés sur une voirie en attente de l'opération suivante.

- Sur le plan de circulation :

De nombreuses observations déposées à l'enquête publique proposent de modifier le plan de circulation, notamment dans et aux alentours des secteurs Niklausbrunn-Weg, Silberrunz, Wolfloch-Weg, ou encore BiberackWeg.

Rappelons que ces secteurs sont tous desservis et irrigués par un réseau de voies existantes et faisant pleinement partie des emprises publiques ouvertes à la circulation automobile.

A nouveau, le PLU n'a pas vocation à contenir un plan de circulation. C'est pourquoi les observations sur les vitesses ou les sens de circulation ne peuvent pas trouver de réponses dans le cadre de la procédure de modification n°3 du PLU.

Ces observations seront transmises aux services concernés, qui les analyseront dans le cadre des réflexions en cours et à venir sur le plan de circulation.

Depuis de nombreux mois, l'Association de Sauvegarde du Quartier des Maraîchers a fait remonter à la ville de Colmar des problématiques de circulation parasite de type « raccourci ». Une étude de circulation a été diligentée pour mesurer l'ampleur de ce trafic et son impact.

Après étude, ce trafic est faible, pour autant, la Ville est dans une démarche de concertation avec les habitants du quartier pour proposer des solutions qui puissent satisfaire toutes les parties. Des crédits sont en outre prévus en 2023 pour d'une part réaménager le carrefour entre l'Avenue d'Alsace et la rue de la Semm (une amélioration de l'écoulement du trafic sur

ce carrefour incitera à abandonner les « raccourcis »), et d'autre part faire des aménagements ponctuels de sécurité sur le quartier.

## Rue de la Semm– Identification des shunts



Shunt sur rue Niklausbrunn-Weg en HPS

2% du trafic en sortie de rue de la Semm passe par la rue Niklausbrunn-Weg pour éviter l'Avenue d'Alsace (15 véhicules sur l'heure de pointe soir).

Le matin ce shunt ne semble pas avoir lieu

**NB:** Les autres itinéraires de shunt dans le quartier représentent moins de 1% du trafic sortant par la rue de la Semm

11

Violis

18/07/2022

Concernant le Wolfloch-Weg, pour l'heure, la Ville n'a pas prévu de travaux d'élargissement dans le cadre de l'aménagement de l'opération "Emergence 2". Le permis d'aménager a été accordé le 7 octobre 2022 conformément au PLU actuellement en vigueur. Les caractéristiques de ce projet ne relèvent pas de la présente procédure de modification.

A priori, la poursuite de l'urbanisation du secteur du Niklausbrunn Weg ne nécessitera pas de suppression de places de stationnement public existantes. Les places de stationnement évoquées relèvent d'un stationnement sauvage.

Concernant le secteur du Biberacker, il a fait l'objet d'un permis d'aménager refusé en 2019. Pour l'heure, aucun autre permis d'aménager n'a été redéposé sur ce secteur, constructible sous condition et classé en zone 1AUc. Dans tous les cas, les éventuels projets à venir devront garantir les accès aux constructions existantes.

- Sur les autres remarques :

Des remarques ont été formulées dans le cadre de l'enquête qui dépassent le champ d'application d'un PLU : état des voiries, aménagements sécuritaires, pose de radars, sens de circulation, etc.

Ces observations ne peuvent trouver de réponses au travers du présent mémoire. Elles seront transmises aux services compétents pour étude lorsque que les remarques relèvent des compétences de la Ville et de Colmar Agglomération.

**Plan de situation**



		Total obs	Nb pers	ASQM
<b>2</b>	<b>Thème 2 - PLU</b>	<b>55</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
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 Nou A destinées à être ouvertes à l'urbanisation, ne sont pas réglementée (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	<b>Il faudrait chercher à simplifier le calcul du CBS</b>		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 Silberunz Estet 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	<b>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</b>		1	-
2.23	<b>Cartographie des fossés à conserver ou à supprimer, sur l'ensemble de la zone urbaine, de vait être publiée dans les OAP</b>		1	-
2.24	<b>Fossés et berges à considérer d'importance égale aux voies de circulation (douces ou motorisées) dans PLU</b>		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-Burgaentzen 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 ou 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	<b>Félicitations pour le travail d'évolution proposé. La majorité des points d'évolution s'inscrivent réellement dans une vision de la ville plus vertueuse.</b>		1	-

### Réponse de la commune :

Pour commencer, la procédure de modification n°3 concerne un PLU approuvé avant l'entrée en vigueur de la loi Climat et Résilience et des concepts de lutte contre l'artificialisation et du Zéro Artificialisation Nette (ZAN). Ces éléments doivent être introduits dans le SRADDET, puis le SCoT, avant d'être repris au sein des PLU.

De plus, rappelons que certains thèmes abordés : enjeux climatiques, constructibilité des zones AU, densité, remise en cause des limites des zones, ne pourront trouver de réponse

dans les prochains développements. Ils ne peuvent pas être modifiés de façon large sur l'ensemble des zones urbaines et/ou à urbaniser du PLU dans le cadre d'une procédure de modification.

En effet, cette dernière doit s'inscrire dans l'équilibre général défini dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU en vigueur. Or, modifier sur de vastes zones, les règles de hauteur, de densité, de répartition des typologies de logements, impacterait nécessairement le nombre de logements réalisables et contreviendrait ainsi aux objectifs chiffrés inscrits dans le PADD du PLU en vigueur.

Une procédure de révision de PLU reste longue, au contraire d'une procédure de modification qui permet d'apporter des réponses rapides, mais mesurées à des problématiques actuelles.

À nouveau, le fait que les thèmes les plus abordés par les habitants recoupent les points que le projet de modification entend améliorer souligne la pertinence de la procédure.

En parallèle, la Ville va lancer l'élaboration d'une charte de la construction qui permettra d'aborder les thèmes qui ne peuvent être réglementés par le PLU : qualité architecturale, insertion des bâtiments dans le tissu existant, interface entre le domaine public et le domaine privé, etc...

- Sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) :

Cette pièce, constitutive du PLU, est consultable en ligne sur le site internet de la Ville.

Une procédure de modification ne peut pas retoucher le PADD approuvé. Elle doit s'inscrire dans le projet de développement prévu dans le PADD approuvé. La modification ne peut pas remettre en cause le volet démographique du PLU.

Par ailleurs, lors de la procédure d'élaboration du PLU, le contrôle de légalité n'a soulevé aucune interrogation concernant le contenu du PADD.

Les observations relatives au PADD auraient dû être exprimées lors de l'enquête publique relative à l'élaboration du PLU et non de la présente modification.

Sur le PADD encore, rappelons qu'il ne fait pas partie des pièces opposables à la délivrance d'autorisations d'urbanisme. Dès lors, il ne peut être reproché aux services instructeurs d'analyser l'ensemble des projets urbains à l'aune de la totalité des orientations du PADD. Toutefois, les OAP, le règlement et le zonage concrétisent les orientations du PADD. Aussi lorsqu'un projet contrevient au PADD, il est refusé sur la base de ces pièces. Sur l'instruction des autorisations d'urbanisme, le contenu des permis de construire ou permis d'aménager est défini par le Code de l'Urbanisme. Il n'appartient pas au PLU de Colmar d'exiger des éléments ou précisions supplémentaires.

- Sur les besoins en logements :

La procédure de modification ne peut remettre en cause les grands équilibres établis par le PLU et notamment les prévisions démographiques.

Notons que le phénomène de desserrement des ménages induit un besoin supérieur en logement pour une même population (réduction de la taille des ménages, familles monoparentales, augmentation du nombre de personnes seules).

Ce diagnostic est confirmé par le bilan qui vient d'être dressé du SCOT Colmar Rhin Vosges qui, dans ces perspectives relatives à la production de logement à venir indique : "une diminution de la taille des ménages et un vieillissement de la population qui impactent les besoins en logements".

- Sur l'urbanisation sur des friches :

Dans le cadre des prochaines études de densification, la ville de Colmar procédera à un inventaire très précis des opportunités foncières à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, études qui nourriront les réflexions lors de la révision du PLU.

D'ores et déjà, des zones dites « mixtes » ont été prévues dans le PLU approuvé en 2017 afin de permettre le renouvellement urbain sur ses secteurs.

Toutefois de récents projets peuvent être cités : projet FLORIMONT, construction de la Structure d'Accompagnement à la Sortie (SAS) sur le site des anciens abattoirs, ...

- Sur la réglementation de l'emprise au sol dans les zones 1AU et 1AUY :

La constructibilité est limitée et encadrée par l'application notamment des articles 1, 2, 6, 7 et 13, sans qu'il n'y ait systématiquement besoin de règlementer l'emprise au sol.

- Sur la question des seuils et reliquats :

Rappelons la configuration de la majeure partie des zones 1AUc délimitées dans le PLU approuvé en 2017 (et déjà inscrites dans les documents d'urbanisme antérieures). Ces zones destinées à être aménagées dans le cadre d'opérations d'ensemble sont déjà bâties en partie, tout particulièrement par des constructions et logements liées aux activités maraîchères et agricoles passées, voire, dans certains cas, actuelles.

Ainsi, les zones 1AUc de Colmar présentent un important mitage et comprennent des habitations existantes, qui sont parfois démolies dans le cadre d'opérations d'aménagement, ou qui ne sont parfois pas intégrées aux opérations lorsqu'aucun accord n'a pu être trouvé entre l'aménageur et les propriétaires.

De cet important mitage, de la présence de nombreuses constructions existantes, du morcellement du foncier, et de la géométrie complexe des secteurs résulte la difficulté de délimiter des secteurs d'opérations pleinement cohérent.

Ce mitage justifie d'autant plus le besoin en cohérence recherché dans la présente procédure de modification.

La Ville souhaite ainsi rappeler les justifications décrites dans la note de présentation : La mise en œuvre d'un urbanisme de qualité, notamment sur le plan du cadre de vie, de la prise en compte des enjeux de végétalisation ou encore de l'insertion dans le tissu urbain existant, peut nécessiter des emprises larges.

En effet, certaines solutions ambitieuses ou innovantes ne sont efficaces ou même réalisables qu'à partir d'un seuil minimal d'opération (parking silo, coulées vertes, espaces publics, etc.). Ainsi, afin de répondre aux enjeux portés par la présente procédure de modification, les surfaces minimales d'opération sont augmentées dans les plus grands secteurs 1AUc et 1AUd encore disponibles.

De fait, les secteurs concernés représentent des surfaces importantes, allant jusqu'à 14 ha (soit 14 fois le seuil minimal d'opération avant modification du PLU).

Augmenter les surfaces minimales c'est aussi se prémunir d'opérations qui viendraient morceler ces secteurs, au risque de développer un caractère « insulaire » qui dénoterait dans l'environnement urbain.

Des opérations plus vastes permettraient un meilleur traitement des interfaces avec les zones agricoles, les zones déjà bâties et le reste des zones à urbaniser. Mieux travailler ces limites évitera l'effet « patchwork urbain » que peut produire la juxtaposition d'opérations.

Toutefois, consciente de l'importance de ce point, la Ville va à nouveau vérifier zone par zone que les modifications apportées correspondent bien aux objectifs poursuivis. Le cas échéant le projet de modification pourrait être revu.

- Sur le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) :

Les observations sont reprises dans différents thèmes et feront l'objet de réponses particulières formulées suites aux remarques des architectes.

- Sur l'élargissement des rues prévu :

Il convient de se référer au thème 1 dédié à la circulation tout en rappelant que les emplacements réservés, dont l'affectation prévue est un aménagement de voirie, sont indiqués sur les plans de zonage.

		Total obs	Nb pers	ASQM
<b>3</b>	<b>Thème 3 - Terres maraichères</b>	<b>50</b>	<b>-</b>	
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) / Noehlen weg) 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 ya 55 % du territoire de bâti ! Au détriment du patrimoine, des paysage, des terres agricoles et de la Nature		1	-
3.28	Détruire les terres fertiles (quartier Maraicher) 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	Maraicher 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	-

### Réponse de la commune :

En préambule, rappelons que certains thèmes abordés, la préservation des espaces agricoles, la remise en cause de la constructibilité de certains secteurs ne pourront trouver de réponse dans les prochains développements. Ils ne peuvent pas être modifiés de façon large sur l'ensemble des zones urbaines et/ou à urbaniser du PLU dans le cadre d'une procédure de modification.

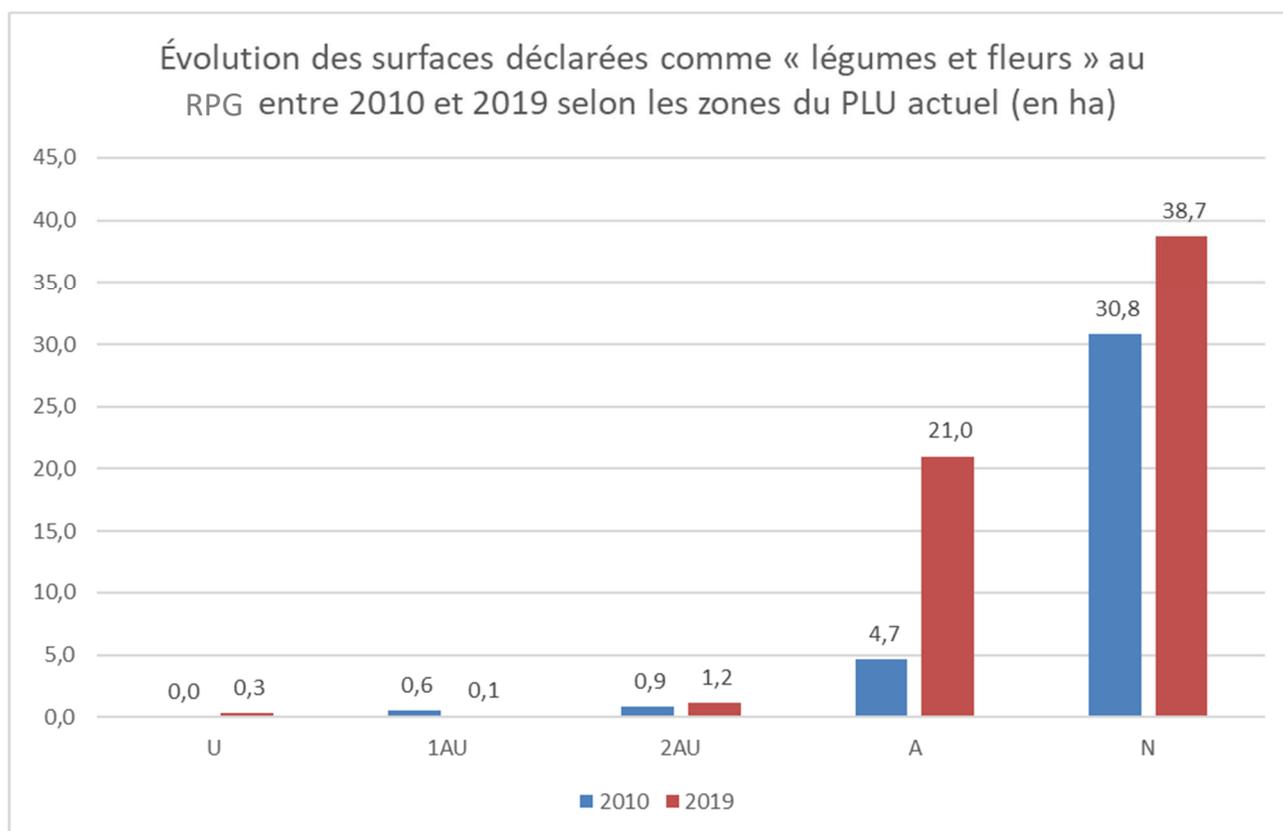
En effet, cette dernière doit s'inscrire dans l'équilibre général défini dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU en vigueur. Or, modifier sur de vastes zones, les règles de hauteur, de densité, de répartition des typologies de logements, impacterait nécessairement le nombre de logements réalisables et contreviendrait ainsi aux objectifs chiffrés inscrits dans le PADD du PLU en vigueur.

Des nombreuses remarques ont été formulées dans le cadre de l'enquête qui dépassent le champ d'application d'un PLU : le projet de serre pédagogique, le projet de coopérative de vente de produits maraîchers évoqué....

- Sur la préservation des terres agricoles de qualité agronomique, de l'activité de maraîchage, la production locale en circuits courts :

En amont du lancement de la procédure de modification n°3 du PLU, la Ville a réalisé un bilan d'application du PLU. Dans le cadre de cette procédure un bilan de l'évolution des surfaces maraîchères sur l'ensemble du ban communal a été réalisé, notamment à partir des données du registre parcellaire graphique (RPG).

Voici une synthèse des principaux résultats :



Source : registre parcellaire graphique (RPG)

Déjà en 2010, les zones urbaines et à urbaniser du PLU n'accueillaient quasiment plus de maraîchage. En fait les parcelles agricoles restantes en zones 1AU et 2AU sont plutôt exploitées en céréaliculture (souvent du maïs non destiné à la consommation humaine).

Ainsi, on note peu d'évolution entre 2010 et 2019 dans les zones urbaines et à urbaniser définies par le PLU actuel :

- Une trentaine d'ares de maraîchage en plus en U,
- Une cinquantaine de moins en 1AU,
- Et une trentaine de plus en 2AU.

Les évolutions sont plus significatives en zones A et N :

- 16,4 ha de plus en zone agricole,
- 7,9 ha de plus en zone naturelle.

Au total, entre 2010 et 2019, ce sont 24,3 ha de maraîchage déclarés en plus sur l'ensemble du ban communal.

Il est toutefois important de rappeler qu'après un long travail de recensement et de rencontres avec les professionnels concernés, la ville de Colmar a sacralisé, dans le PLU approuvé en 2017, au travers d'une classification dédiée (AMa, AMb) les exploitations maraîchères au sein de l'enveloppe urbaine.

- Sur le respect des procédures dites environnementales :

Lors de son élaboration, le PLU a fait l'objet d'un état initial de l'environnement (EIE) et d'une évaluation environnementale (EE).

Dans le cadre de la présente procédure, un examen au cas par cas du dossier a été demandé auprès de l'autorité environnementale (MRAe). La MRAe a décidé de ne pas soumettre la procédure à une nouvelle évaluation (voir avis joint au dossier).

		Totl obs	Nb pers	ASQM
<b>4</b>	<b>Thème 4 - Bétonnage excessif</b>	<b>39</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
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 consommeront 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'aggl 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'affut des changements et constructions prévues dans leur quartier		1	-

### Réponse de la commune

En préambule, rappelons que certains thèmes abordés : stopper les constructions, formes urbaines (maisons individuelles versus collectifs) et la remise en cause de la constructibilité de certains secteurs ne pourront trouver de réponse dans les prochains développements. Ils ne peuvent pas être modifiés de façon large sur l'ensemble des zones urbaines et/ou à urbaniser du PLU dans le cadre d'une procédure de modification.

En effet, cette dernière doit s'inscrire dans l'équilibre général défini dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU en vigueur. Or, modifier sur de vastes zones, les règles de hauteur, de densité, de répartition des typologies de logements, impacterait nécessairement le nombre de logements réalisables et contreviendrait ainsi aux objectifs chiffrés inscrits dans le PADD du PLU en vigueur.

De nombreuses remarques ont été formulées dans le cadre de l'enquête qui dépassent le champ d'application d'un PLU : logements vacants, information des riverains sur les autorisations d'urbanisme délivrées.

De plus, cette modification n°3 n'a pas pour objet de revenir sur des autorisations d'urbanisme délivrées. Les tiers ayant un intérêt à agir peuvent déposer un recours dans un délai de 2 mois suite à la délivrance et à l'affichage sur le terrain.

- Sur la démographie :

Le phénomène de desserrement des ménages touche l'ensemble de la population française (familles monoparentales, personnes seules, décohabitation des jeunes, ...). A Colmar en 1968, un ménage était composé en moyenne de 3 personnes, alors qu'en 2018 il n'est composé plus que 2 personnes. Il en résulte que plus de logements sont nécessaires à population égale.

De plus, les prix élevés des terrains et des logements ne permettent pas toujours à des jeunes ménages susceptibles d'avoir des enfants en bas âge de s'installer à Colmar. D'où la nécessité de promouvoir une offre immobilière diversifiée, avec notamment des appartements locatifs ou en accession, plus à même de répondre aux besoins de jeunes couples.

- Sur la vacance :

Sans que le PLU ne soit doté d'outils permettant de résorber la vacance, il est intéressant de noter que le récent bilan qui a été dressé du SCOT Colmar Rhin Vosges pour l'ensemble du territoire de Colmar Agglomération relève : "quelques poches ponctuelles de vacance, mais un territoire où le marché est plutôt tendu, la vacance n'est pas un gisement majeur de sobriété foncière".

- Sur l'insertion des constructions dans le tissu urbain :

La modification n°3 a pour objectif d'accompagner cette densification nécessaire pour une meilleure insertion des nouvelles constructions dans le tissu urbain. La Ville souhaite végétaliser davantage les projets, soigner les transitions et accroches à l'enveloppe urbaine et avec les espaces naturels et agricoles, lutter contre l'imperméabilisation des sols et les effets de chaleur urbaine.

Pour ce faire, de nouveaux outils sont introduits dans le PLU :

- En zone à urbaniser (1AUc, 1AUd),
  - o Ajout d'orientations d'aménagement qualitatives (composition urbaine, desserte, insertion paysagère, environnement, stationnement).
  - o Obligation de réaliser un espace vert d'agrément d'un seul tenant pour chaque opération.
  - o Afin de libérer les espaces au pied des immeubles, obligation, à l'échelle des opérations d'ensemble, de réaliser les trois-quarts des places de stationnement dans des ouvrages dédiés, parking en silo, ou dans l'emprise des constructions principales.
  - o Introduction d'un nouvel outil réglementaire imposant un coefficient de végétalisation des projets (Coefficient de Biotope par Surface). Outil qui prévoit un bonus dans le cadre de la conservation d'arbres présents sur le terrain du projet ou de plantations en supplément de celles imposées par le règlement.
  - o Obligation de laisser près d'un tiers de la surface des terrains en pleine terre.
  - o Une meilleure gestion des eaux pluviales et une préservation des fossés (voir thématiques 17 et 18).
- En zone UC :
  - o Obligation de laisser près d'un tiers de la surface des terrains en pleine terre.
  - o La part d'espaces libres est portée de 30% à 35%.
  - o Incitation à la réalisation de façades végétalisées.
- Ajout de définitions au lexique concernant la taille (force) des arbres à planter et la constitution de fosses qui assureront leur croissance et épanouissement ; afin de garantir une meilleure qualité des arbres plantés et de clarifier les intentions de la Ville en matière d'espace en pleine terre.

En parallèle, la Ville va lancer l'élaboration d'une charte de la construction qui permettra d'aborder les thèmes qui ne peuvent être réglementés par le PLU : qualité architecturale, aménagement intérieur des logements, ...

		Total obs	Nb pers	ASQM
<b>5</b>	<b>Thème 5 - Pistes cyclables - Modes doux - Transports en commun</b>	<b>36</b>	<b>-</b>	
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 Silbermünz/Woelfflé et Niklausbrunnweg. 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, privilégions l'aménagement des petits axes		1	-

### Réponse de la commune :

La présente procédure de modification ajoute des orientations dans les OAP des secteurs 1AUC pour créer des voies adaptées à leurs usages et prendre en compte tous les modes de déplacements. Le tout dans l'optique d'une mise en place d'un système de circulation fluide et sécurisé pour tous les usagers, avec une amélioration de l'organisation de la desserte et des accès des futures opérations, qui participeront à la qualité de vie au sein des futures opérations.

Rappelons également que la politique de déplacement est menée à l'échelle de Colmar Agglomération notamment par l'élaboration en cours du Plan de Mobilité. De même, le service de transports en commun de l'agglomération colmarienne s'inscrit dans une politique globale de transports urbains sur l'ensemble du bassin de vie de Colmar.

Colmar Agglomération définit ainsi la politique des transports urbains dans son périmètre de compétence.

Sur les questions de la création de pistes cyclables, il est nécessaire de rappeler que le PLU ne peut agir que sur l'aménagement physique des futures voies à aménager. Il n'est pas compétent en matière de circulation.

La Ville marque néanmoins sa volonté de développement des pistes cyclables, en 2022 on comptabilise près de 150km de voies cycles à Colmar. Les derniers travaux datant du mois d'octobre 2022 sont le réaménagement de la route d'Ingersheim entre la rue de la Papeterie et la rue Louis-Xavier Widerkehr, marquant un espace bien délimité pour les cycles, les piétons et les véhicules motorisés.

Colmar Agglomération a également plusieurs projets de tronçons cycles qui permettront de relier et prolonger les aménagements existants entre les communes de l'agglomération.

Pour ce thème encore des remarques ont été formulées dans le cadre de l'enquête qui dépassent le champ d'application d'un PLU : zone 30, sens de circulation, aménagement de trottoirs, ...

		Total obs	Nb pers	ASQM
<b>6</b>	<b>Thème 6 - Surfaces naturelles non imperméabilisées - Végétaliser les projets</b>	<b>35</b>	-	-
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 illusion 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 Niklausbrunn 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 forêt" comestible dans la ville de Colmar		1	-

### Réponse de la commune :

- Préambule sur le thème 6 :

On soulignera d'abord les quelques contradictions apportées par les différentes observations déposées à ce sujet. Si la majeure partie des requérants demandent davantage de végétalisation, d'autres s'inquiètent de ne plus pouvoir aménager de terrasses ou craignent de se voir imposer des façades végétalisées. Ces contradictions illustrent la difficulté d'associer nature en ville et construction.

Justement, la modification n°3 fait évoluer le PLU en vigueur afin d'y introduire de nouveaux outils (en UC et 1AU notamment) à même d'assurer une plus grande végétalisation des projets et d'accompagner ainsi la densification urbaine par son verdissement, tout en adaptant davantage le tissu bâti aux enjeux du changement climatique.

Enfin, on rappellera que les éléments contenus dans la procédure doivent relever du champ d'application du PLU, qui n'a pas vocation à contenir de plan de végétalisation des espaces publics, ni de programme de gestion des éventuels jardins partagés/familiaux, ni un programme de suivi des arbres présents sur l'espace public.

- Les principaux outils introduits dans la modification n°3 du PLU :

Le projet de modification n°3 du PLU vise tout particulièrement à imposer une plus grande végétalisation des futures opérations urbaines dans le quartier maraîchers (zones 1AUc), notamment avec les outils suivants :

- Ajout d'orientations d'aménagement qualitatives (composition urbaine, desserte, insertion paysagère, environnement, stationnement).
- Obligation de réaliser un espace vert d'agrément d'un seul tenant pour chaque opération.
- Obligation, à l'échelle des opérations d'ensemble, de réaliser les trois-quarts des places de stationnement dans des ouvrages dédiés (parkings en silo) ou dans l'emprise des constructions principales.
- Introduction d'un nouvel outil réglementaire imposant un coefficient de végétalisation des projets (Coefficient de Biotope par Surface). Outil qui prévoit un bonus dans le cadre de la conservation d'un ou des arbres présents sur le terrain du projet ainsi que pour la plantation de nouveaux arbres en supplément de ceux imposés par le règlement.
- Obligation de laisser près d'un tiers de la surface des terrains en pleine terre (définition également introduite dans le lexique).

Dans la même logique, dans la zone UC, des outils sont également introduits pour plus végétalisation :

- Obligation de laisser près d'un tiers de la surface des terrains en pleine terre.
- Incitation à la réalisation de façades végétalisées.
- La part d'espaces libres est portée de 30% à 35%.

Ainsi, en zone UC, la part d'espaces libres est portée de 30% à 35% dans le cadre de la modification n°3, et de surcroît la notion d'espace en pleine terre est introduite. Le passage à 40% d'espaces libres paraît une marche trop haute à imposer dans le cadre d'une modification. Quoiqu'il en soit, une gestion économe de l'espace impose un équilibre à trouver entre espaces bâtis et espaces libres, avec des objectifs de densité à atteindre.

L'ensemble de ces outils a été élaboré en lien avec le service instructeur qui confirme que les éléments constitutifs des dossiers de permis de construire ou permis d'aménager suffiront à la vérification du respect des règles dans les dossiers déposés.

- Sur l'ajout d'une liste d'arbres :

Concernant les arbres, le choix a été fait de focaliser la modification sur la taille (force) des arbres à planter et sur la constitution de fosses qui assureront leur croissance et épanouissement.

On rappellera ici le rôle limité du PLU, qui ne permet de vérifier les projets qu'au moment du dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme. Une fois l'autorisation obtenue, les propriétaires peuvent planter d'autres arbres et végétaux qu'ils désirent sans avoir à demander la moindre autorisation. Ces plantations doivent néanmoins rester conformes au PLU et au code civil.

Néanmoins, l'idée d'établir une liste d'essences d'arbres ou de plantations locales à privilégier est intéressante. La Ville en prend bonne note et son intégration sera étudiée plus en détail et conduira à un éventuel amendement du projet de réglementation.

- Sur l'exemption du respect de certaines règles pour les bâtiments publics :

Lors de l'élaboration du PLU approuvé en 2017, la Ville a fait le choix d'exempter les constructions d'intérêt général de certaines règles. La présente procédure de modification n°3 ne fait pas évoluer ce choix. C'est bien le caractère d'intérêt général de ces constructions qui justifie ponctuellement de pouvoir s'exempter de règles de portée générale.

Ce choix n'a rien d'exceptionnel, et se retrouve classiquement dans de nombreux PLU.

- Plantation d'arbres en zones économiques UY :

Le règlement du PLU en vigueur impose, dans la zone UY :

Au-moins 10 % de la superficie de l'unité foncière devront recevoir des plantations, dont un arbre de haute ou moyenne tige pour 1 000 m<sup>2</sup> de surface du terrain

La plantation d'un arbre de moyenne ou haute tige, à raison de 1 arbre pour 12 places de stationnement.

La Ville prend bonne note de la remarque concernant les obligations de plantations dans les zones UY et AUY. Celle-ci sera étudiée plus en détail et conduira un éventuel amendement du projet de réglementation.

		Totbl obs	Nb pers	ASQM
<b>7</b>	<b>Thème 7 - Stationnement</b>	<b>32</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
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 Emergence 1		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 ouvrés 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 de va 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	-

### Réponse de la commune :

Plusieurs remarques ont été formulées dans le cadre de l'enquête qui dépassent le champ d'application d'un PLU : stationnement sauvage, contrôle de la réalisation des places de stationnement imposées dans les constructions réalisées, respect du nombre de places pour les Personnes à Mobilité Réduite à réaliser.

Ces observations ne peuvent trouver de réponses au travers du présent mémoire. Elles seront transmises aux services compétents lorsque les remarques relèvent des compétences de la Ville et de Colmar Agglomération.

- Sur les caves/celliers :

Les constructions en sous-sol étant interdites au regard du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), les aménageurs ne peuvent ainsi réaliser des caves dans une grande partie de la ville.

En outre, le règlement du PLU ne peut imposer aux promoteurs de prescriptions sur l'aménagement intérieur des logements (qui relève du code de la construction et de l'habitation) et donc la réalisation de celliers.

- Sur la question du stationnement :

Le PLU impose actuellement déjà 1 place de stationnement pour les studios et logements de 2 pièces et 2 places de stationnement pour les logements de 3 pièces et plus.

L'augmentation des places de stationnement n'est pas en accord avec l'ambition de la Ville et l'esprit des lois récentes qui vise à réduire la part des déplacements en voiture.

- Sur la question du silo :

La Ville prend bonne note des contraintes et précisions techniques présentées par les architectes concernant le stationnement en silo. Celles-ci seront étudiées plus en détail et conduiront à un éventuel amendement du projet de réglementation.

		Totl obs	Nb pers	ASQM
<b>8</b>	<b>Thème 8 - Qualité et cadre de vie</b>	<b>31</b>	-	-
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	-

### Réponse de la commune :

En préambule, rappelons que certains thèmes abordés : formes urbaines (maisons individuelles versus collectifs) et formes architecturales ne pourront trouver de réponse dans les prochains développements. Ils ne peuvent pas être modifiés de façon large sur l'ensemble des zones urbaines et/ou à urbaniser du PLU dans le cadre d'une procédure de modification. En effet, cette dernière doit s'inscrire dans l'équilibre général défini dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU en vigueur. Or, modifier sur de vastes zones, les règles de hauteur, de densité, de répartition des typologies de logements, impacterait nécessairement le nombre de logements réalisables et contreviendrait ainsi aux objectifs chiffrés inscrits dans le PADD du PLU en vigueur.

Des nombreuses remarques ont été formulées dans le cadre de l'enquête qui dépassent le champ d'application d'un PLU : les équipements et commerces prévus, le mobilier urbain (bancs, éclairage public), les réseaux de transport public, la création de lien social au sein des quartiers.

Ces observations ne peuvent trouver de réponses au travers du présent mémoire. Elles seront transmises aux services compétents pour étude lorsque que les remarques relèvent des compétences de la Ville et de Colmar Agglomération.

- Sur les services et équipements publics :

La présente procédure de modification n'impacte pas les emplacements réservés du PLU, qui restent d'actualité et réservent des terrains pour des projets qui pourront être réalisés à plus long-terme. Il est impératif de les maintenir afin de ne pas hypothéquer les constructions de nouveaux services dans les nouveaux quartiers. Les emplacements réservés n'établissent néanmoins pas la programmation des équipements publics.

L'emplacement réservé n°24, par exemple, est inscrit au bénéfice de la Ville pour la création d'un équipement public à destination des enfants et d'un espace public.

- Pour des aménagements favorisant la qualité de vie :

La présente procédure de modification n°3 s'attache à améliorer l'aménagement des nouveaux quartiers, l'environnement paysager et à remettre la qualité du cadre de vie au cœur des projets :

Pour ce faire, de nouveaux outils sont introduits dans le PLU :

- En zone à urbaniser (1AUc, 1AUd),
  - Ajout d'orientations d'aménagement qualitatives (composition urbaine, desserte, insertion paysagère, environnement, stationnement).
  - Obligation de réaliser un espace vert d'agrément d'un seul tenant pour chaque opération.
  - Obligation de laisser près d'un tiers de la surface des terrains en pleine terre.
  - Afin de libérer les espaces au pied des immeubles, obligation, à l'échelle des opérations d'ensemble, de réaliser les trois-quarts des places de stationnement dans des ouvrages dédiés, parking en silo, ou dans l'emprise des constructions principales.
  - Introduction d'un nouvel outil réglementaire imposant un coefficient de végétalisation et de désimperméabilisation des projets (Coefficient de Biotope par Surface).
- En zone UC :
  - Obligation de laisser près d'un tiers de la surface des terrains en pleine terre.
  - La part d'espaces libres est portée de 30% à 35%.
  - Incitation à la réalisation de façades végétalisées.
- Dans l'ensemble de la ville :
  - Ajout de définitions au lexique concernant la taille (force) des arbres à planter et la constitution de fosses qui assureront leur croissance et épanouissement ; afin de garantir une meilleure qualité des arbres plantés et de clarifier les intentions de la Ville en matière d'espace en pleine terre et de façade végétalisée.
  - Ajout d'une dérogation pour les dispositifs support à la végétalisation des façades.

En parallèle, la Ville va lancer l'élaboration d'une charte de la construction qui permettra d'aborder les thèmes qui ne peuvent être réglementés par le PLU : qualité architecturale, aménagement intérieur des logements, ...

		Total obs	Nb pers	ASQM
<b>9</b>	<b>Thème 9 - Adaptation du bâti au changement climatique</b>	<b>29</b>	-	-
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	-

### Réponse de la commune :

Les OAP avant modification comportaient des orientations sur les efforts environnementaux exigés. Retenons par exemple : “les modes d’implantation des constructions devront favoriser les apports solaires”.

La modification n°3 du PLU renforce ces orientations grâce à toute une série de mesures visant à adapter le tissu bâti au changement climatique, notamment :

- Introduction de dérogations pour l’isolation par l’extérieur, pour la protection contre le rayonnement solaire et pour la mise en place de structures de végétalisation (façades végétalisées).
- Ajout de définitions au lexique afin de garantir une meilleure qualité des arbres plantés et de clarifier les intentions de la Ville en matière d’espace en pleine terre et de façade végétalisée.
- En zone 1AUc, introduction d’un nouvel outil règlementaire imposant un coefficient de végétalisation des projets (Coefficient de Biotope par Surface).
- En zone UC :
  - o Obligation de laisser près d’un tiers de la surface des terrains en pleine terre.
  - o Incitation à la réalisation de façades végétalisées.

Il est nécessaire de rappeler que les normes énergétiques ou thermiques relèvent du code de la construction et de l’habitation, indépendant du Code de l’Urbanisme. L’entrée en vigueur depuis le 1er janvier 2022 de la réglementation environnementale (RE) 2020 impose déjà des normes énergétiques et environnementales exigeantes.

- Sur la végétalisation des toitures :

Dans les zones 1AUc, la modification n°3, comme rappelé, introduit un nouvel outil, le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) qui prévoit des dispositions incitant à la végétalisation des toitures.

- Sur les façades végétalisées :

L'ajout d'une définition claire du concept de façade végétalisée au lexique du règlement paraît nécessaire pour éviter le recours aux fausses façades en plastique vert (comme cela a été rappelé par un riverain dans le cadre de la présente enquête).

Enfin, pour ce thème également, des remarques ont été formulées dans le cadre de l'enquête qui dépassent le champ d'application d'un PLU : systèmes de chauffage, obligation d'utiliser telle ou telle énergie.

		Totl obs	Nb pers	ASQM
<b>10</b>	<b>Thème 10 - Opérations immobilières déjà réalisées et en cours</b>	<b>25</b>	-	-
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	-

### Réponse de la commune :

En préambule, rappelons que certains thèmes abordés : formes urbaines (maisons individuelles versus collectifs), formes architecturales, densification ne pourront trouver de réponse dans les prochains développements. Ils ne peuvent pas être modifiés de façon large sur l'ensemble des zones urbaines et/ou à urbaniser du PLU dans le cadre d'une procédure de modification.

En effet, cette dernière doit s'inscrire dans l'équilibre général défini dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU en vigueur. Or modifier, sur de vastes zones, les règles de hauteur, de densité, de répartition des typologies de logements, impacterait nécessairement le nombre de logements réalisables et contreviendrait ainsi aux objectifs chiffrés inscrits dans le PADD du PLU en vigueur.

- Sur le contrôle de la conformité des constructions :

Suite à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme, et une fois l'ensemble des travaux réalisés, le pétitionnaire doit obligatoirement déclarer l'achèvement des travaux à la mairie (formulaire dit DA ACT). En effet, la loi prévoit que ce soit le maître d'ouvrage et non la ville qui soit responsable de la bonne conformité des constructions.

Après réception de la DA ACT, la ville ne dispose que d'un délai de 3 mois (majoré à 5 mois dans certains cas) pour réaliser une éventuelle visite de recollement. Ces visites ont pour objet de vérifier la conformité des travaux réalisés avec l'autorisation d'urbanisme initialement délivrée.

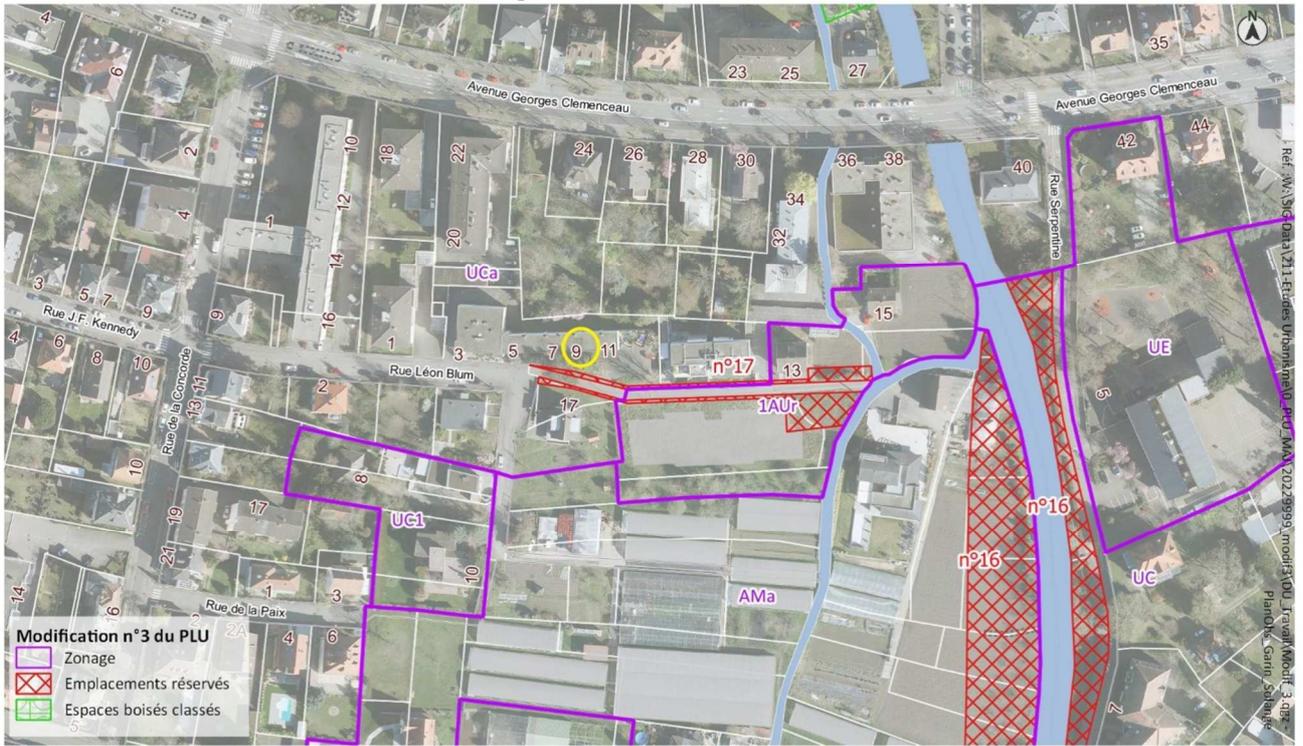
De plus, la ville dispose du délai pénal de 6 ans pour constater un non-respect de l'autorisation d'urbanisme et envoyer un procès-verbal d'infraction au procureur de la république.

- Sur la rue Léon Blum :

La procédure de modification n°3 n'impacte pas les conditions d'ouverture à l'urbanisation du secteur 1AU, qui restent les suivantes :

« Dans le secteur 1AU, les constructions ne peuvent être réalisées qu'au fur et à mesure de la réalisation des réseaux. »

Ainsi, la délivrance des éventuels permis de construire est conditionnée par la programmation des extensions des réseaux. Chaque permis fait l'objet d'une consultation de Colmar Agglomération au titre de la vérification des capacités du réseau d'assainissement et d'éventuels besoins de renforcement.



Ville de Colmar, Service Etudes d'urbanisme - Edité le 14.12.2022 -  
 Source : Cadastre, Colmar Agglomération Ortho 2019

0 40 m

		Totl obs	Nb pers	ASQM
<b>11</b>	<b>Thème 11 - Disparition des arbres, espaces verts et naturels, jardins et promenades</b>	<b>25</b>	-	-
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 abatte 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 Nikolausbrunn devient triste, que des constructions et peu de verdure		1	-
11.11	Les poumons de verdure de viennent 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 NH163484485 donnant sur le Krebsweg. PC en cours d'instruction : y préserver 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	-

### Réponse de la commune :

Le PLU prévoit déjà des obligations de plantations et de superficies d'espaces verts pour les nouvelles constructions dans les zones urbaines et à urbaniser. La modification n°3 du PLU vient apporter de nouveaux outils afin de renforcer la végétalisation et la désimperméabilisation des futures opérations.

Le projet de modification n°3 du PLU vise tout particulièrement à imposer une plus grande végétalisation des futures opérations urbaines dans le quartier maraîchers (zones 1AUc), notamment avec les outils suivants :

- Ajout d'orientations d'aménagement qualitatives (composition urbaine, desserte, insertion paysagère, environnement, stationnement).
- Obligation de réaliser un espace vert d'agrément d'un seul tenant pour chaque opération.
- Afin de libérer les espaces au pied des immeubles, obligation, à l'échelle des opérations d'ensemble, de réaliser les trois-quarts des places de stationnement dans des ouvrages dédiés, parking en silo, ou dans l'emprise des constructions principales.
- Introduction d'un nouvel outil réglementaire imposant un coefficient de végétalisation des projets (Coefficient de Biotope par Surface). Outil qui prévoit un bonus dans le cadre de la conservation d'arbres présents sur le terrain du projet et de réalisation de plantations supplémentaires de celles imposées par le règlement.
- Obligation de laisser près d'un tiers de la surface des terrains en pleine terre.

Dans la zone UC, des outils sont également introduits pour plus végétalisation :

- Obligation de laisser près d'un tiers de la surface des terrains en pleine terre.
- La part d'espaces libres est portée de 30% à 35%
- Incitation à la réalisation de façades végétalisées.

Dans l'ensemble des zones du PLU, trois définitions sont ajoutées au lexique du règlement écrit : "arbre - fosse d'arbre", "arbre à haute tige" et "espace en pleine terre".

Le respect de ces éléments techniques apportés par cette définition garantira une végétalisation efficace des parcelles, avec des arbres à même de se développer et de participer au verdissement des projets.

Sur les espaces de rencontre, il convient de se référer au thème suivant (12).

Sur les coupes d'arbres, sans mesures de protection particulière, la collectivité ne peut s'opposer à l'abattage des arbres.

Sur la présence de faune et flore particulières, le PLU comporte un état initial de l'environnement dans son rapport de présentation. Lorsque les études relatives à la révision seront lancées, elles comporteront un volet environnemental poussé et répondant aux exigences de la loi en vigueur.

		Totl obs	Nb pers	ASQM
<b>12</b>	<b>Thème 12 - Espaces de convivialité</b>	<b>23</b>	-	-
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 5 à 10 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 +de 3ans.		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	-

### Réponse de la commune :

Dans les zones urbaines destinées à l'habitat (UA, UB, UC, UDa, UDb) et dans les zones à urbaniser (1AU), le PLU impose la réalisation d'aires de jeux pour toutes constructions de 20 logements ou plus. Pour ces aires de jeux privées, le règlement du PLU n'a pas vocation à imposer de caractéristiques en termes de classes d'âges des jeux, de nombre de bancs et de plantations.

Dans les zones à urbaniser, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) prévoient des espaces de centralité (espaces de jeux, de loisirs, espaces verts,...) qui doivent être aménagés à l'échelle des nouveaux quartiers.

Leur composition fait l'objet de négociation entre les aménageurs et la Ville, en vue de leur rétrocession dans le domaine public. Les attentes en termes d'ombrage, d'installation de bancs, de diversité des publics, de plus de naturalité seront transmises aux services concernés pour une prise en compte dans les échanges avec les aménageurs.

La réalisation de ce type d'aménagement intervient classiquement en fin de chantier après finalisation de l'ensemble des constructions, sur un temps long à l'échelle de ces opérations. En effet, les terrains dédiés à ces aménagements servent souvent de lieu de stockage de terre ou de base de vie pendant le temps des constructions.

De plus, le règlement des zones AU est renforcé par cette procédure de modification n°3, en précisant que les espaces libres à l'échelle d'une opération doivent représenter au moins 20% de chaque opération dont au moins la moitié d'un seul tenant.

- Sur la règle des aires de jeux en zones UE, UL et UY :

La modification n°3 du PLU prévoit justement l'ajout de l'obligation de réaliser une aire de jeux pour tout projet de construction de logements de 20 logements ou plus en zone UYd. Cette zone UYd permet en effet, des opérations de construction de logements pour une diversification entre habitat et activités.

Le reste de la zone UY n'est pas concerné, les opérations de logement n'y étant pas autorisées, de même pour la zone UL (base nautique) et les zone UE destinées aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

		Total obs	Nb pers	ASQM
<b>13</b>	<b>Thème 13 - Promoteurs</b>	<b>22</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
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 ayant des attaches historiques		3	47
13.4	Les promoteurs ou la mairie devaient 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'évolution 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 devaient contacter les riverains concernés pour proposer que des travaux de branchements puissent être effectués pour leurs propriétés pendant les travaux, ex raccorder assainissement, voirie, etc,		1	-
13.15	Quatro et So'via Promoteurs offrent des chocolats dans les boîtes 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 Biberacker, Niklausbrunn, Semm... sont-ils au courant de la 3e modif. du PLU et arrivés à un compromis avec la commune ?		1	-

### Réponse de la commune :

En préambule, la constructibilité des zones à urbaniser ne pourra trouver de réponse dans les prochains développements. Il ne peut pas être modifié de façon large dans le cadre d'une procédure de modification.

En effet, cette dernière doit s'inscrire dans l'équilibre général défini dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU en vigueur. Or modifier, sur de vastes zones, les règles de hauteur, de densité, de répartition des typologies de logements, impacterait nécessairement le nombre de logements réalisables et contreviendrait ainsi aux objectifs chiffrés inscrits dans le PADD du PLU en vigueur.

- Sur le secteur du Biberacker Weg :

Le secteur du Biberacker, dans sa partie Ouest, est classé en zone à urbaniser (1AUc). La présente procédure a instauré une augmentation du seuil minimal de constructibilité à 2 hectares pour ce site.

Le secteur du Biberacker a fait l'objet d'un permis d'aménager refusé en 2019. Pour l'heure, aucun autre permis d'aménager n'a été redéposé sur ce secteur, constructible sous condition et classé en zone 1AUc.

De plus lors de l'instruction, les permis d'aménager (en fonction de la superficie) peuvent être soumis à évaluation environnementale, par le biais de la procédure de demande au « cas par cas » auprès de l'autorité environnementale. Il peut également être nécessaire d'élaborer un dossier au titre de la loi sur l'eau.

Des mesures de préservation, de réduction de l'impact ou de compensation peuvent alors être imposées à l'aménageur.

- Sur les relations avec les promoteurs et aménageurs :

La Ville va lancer l'élaboration d'une charte de la construction qui permettra d'aborder les thèmes qui ne peuvent être réglementés par le PLU : qualité architecturale, insertion, etc.

Dans tous les cas, la Ville ne peut être tenue responsable des démarches commerciales entreprises par les promoteurs et aménageurs.

Enfin, la Ville confirme qu'aucun acteur de la profession immobilière n'a été associé au travail d'élaboration du projet de modification n°3 du PLU. Aucune mesure de publicité particulière n'a été mise en œuvre à l'égard de la profession immobilière, qui a découvert l'ouverture de l'enquête et le dossier dans les mêmes conditions que l'ensemble du public.

- Imposer la réalisation de caves ou celliers :

Les constructions en sous-sol étant souvent interdites au regard du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), les aménageurs ne peuvent ainsi réaliser des caves dans une grande partie de la ville.

En outre, le règlement du PLU ne peut imposer aux promoteurs l'aménagement intérieur des logements et donc la réalisation de celliers.

- Sur les éventuels reliquats et terrains non intégrés dans les opérations :

Rappelons la configuration de la majeure partie des zones 1AUc délimitées dans le PLU approuvé en 2017 (et déjà inscrites dans les documents d'urbanisme antérieurs). Ces zones destinées à être aménagées dans le cadre d'opérations d'ensemble sont déjà bâties en partie, tout particulièrement par des constructions et logements liées aux activités maraîchères et agricoles passées, voire, dans certains cas, actuelles.

Ainsi, les zones 1AUc de Colmar présentent un important mitage et comprennent des habitations existantes, qui sont parfois démolies dans le cadre d'opérations d'aménagement, ou qui ne sont parfois pas intégrées aux opérations lorsqu'aucun accord n'a pu être trouvé entre l'aménageur et les propriétaires.

De cet important mitage, de la présence de nombreuses constructions existantes, du morcellement du foncier, et de la géométrie complexe des secteurs résulte la difficulté de délimiter des secteurs d'opérations pleinement cohérents.

Néanmoins, le règlement du PLU prend des dispositions pour éviter la constitution d'éventuels délaissés. Pour rappel, depuis son approbation, le règlement du PLU contient la disposition suivante dans la zone 1AU :

*“La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.”*

De plus, la modification n°3 du PLU introduit une augmentation des seuils minimaux pour les opérations en zone AU afin de gagner en cohérence dans les aménagements de ces secteurs.

- Sur l'information des riverains :

Enfin, à l'image de la procédure actuelle, toute évolution de zonage et du règlement du PLU doit faire l'objet d'une enquête publique (voir à minima d'une mise à disposition pour les procédures mineures). Celle-ci fait l'objet d'une publicité dans l'objectif d'informer tous les colmariens et notamment les riverains des zones 1AU concernés par la modification via un affichage de l'avis d'enquête publique sur site.

		Totl obs	Nb pers	ASQM
<b>14</b>	<b>Thème 14 - Démolitions</b>	<b>21</b>	-	-
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 implanter 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	-

### Réponse de la commune :

- Instauration du permis de démolir :

Le Code de l'Urbanisme (article R 421-28) dispense d'autorisation les travaux de démolition sauf dans les sites et secteurs protégés pour des raisons patrimoniales et en cas de délibération de la commune.

La ville de Colmar a voté le 28 mars 2017 pour instituer le permis de démolir dans toutes les zones urbaines et à urbaniser (1AU).

Chaque demande de permis de démolir fait ainsi l'objet d'une instruction. Le refus de l'obtention d'un permis de démolir doit être motivé.

Ainsi, Colmar a bien fait le choix d'aller au-delà de la loi générale en instaurant le permis de démolir sur l'ensemble du ban. Cette décision est indépendante du PLU.

- Bilan de la démolition par rapport au réemploi des constructions existantes :

En marge du PLU, l'article 224 de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 a pour objectif d'inciter à changer de destination un bâtiment plutôt que de le démolir ou d'en construire un neuf.

Pour se faire, la loi intègre dans le Code de la construction et de l'habitation l'obligation pour le maître d'ouvrage de réaliser une « étude sur le potentiel de changement de destination » d'un bâtiment avant d'entamer sur ce dernier des travaux de démolition ou de construction.

Cette disposition est rendue obligatoire à partir du 1er janvier 2023. Elle tend à renforcer la démarche de réversibilité des bâtiments existants portée par la loi ELAN qui, dans son article 64, a introduit la notion de « logements évolutifs ».

		Totl obs	Nb pers	ASQM
<b>15</b>	<b>Thème 15 - Hauteur des bâtiments</b>	<b>19</b>	-	-
15.1	Hauteur 9 m (et non 15m) de <b>v</b> rait 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 1 immeuble 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	ENUC 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 de <b>v</b> rait 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	-

### Réponse de la commune :

- Préambule sur le cadre juridique d'une procédure de modification de PLU :

Conformément à l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme, une procédure de modification ne peut pas avoir pour objet : *"de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables"*.

Or, conformément au Code de l'Urbanisme, et notamment son article L.151-15, le projet d'aménagement de développement durables (PADD) du PLU de la ville de Colmar contient des objectifs chiffrés de modération de la consommation foncière. Ces objectifs comprennent notamment un projet démographique et résidentiel.

En aucun cas, une procédure de modification peut avoir pour objet la remise en cause de ces objectifs chiffrés inscrits au PADD.

- Sur la densification urbaine :

L'augmentation des densités urbaines est une priorité nationale sans cesse rappelée par le législateur depuis la loi Solidarité Renouvellement Urbain (SRU) de l'an 2000. Colmar ne peut pas se soustraire à cette politique nationale qui vise à préserver les emprises naturelles et agricoles.

Les densités urbaines du PLU de Colmar, et donc les orientations relatives à la répartition entre habitat collectif et individuel, ont été inscrites en compatibilité avec les objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale Colmar Rhin Vosges (SCoT). La procédure de modification ne peut y toucher au risque de modifier l'équilibre du PADD et d'être incompatible avec le SCoT et les objectifs nationaux précités.

Ainsi, la présente procédure de modification n'impacte pas les densités urbaines applicables aux différents secteurs à urbaniser couverts par des OAP.

Ces densités ont été définies lors de l'élaboration du PLU, en compatibilité avec les objectifs chiffrés prescrits par le SCoT. Quatre secteurs prévoient des densités d'environ 45 lgts/ha, et six secteurs de 50 à 60 lgts/ha.

Les densités plus faibles (45 lgts/ha) ont été affectées ponctuellement après étude des typologies d'habitat existantes.

- Sur la hauteur maximale des constructions :

Une procédure de modification doit s'inscrire dans l'équilibre général défini dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU. Or, modifier les règles des hauteurs en zone 1AUc, UC, UD, impacterait nécessairement le nombre de logements réalisables et risquerait ainsi de contrevenir aux objectifs chiffrés inscrits dans le PADD du PLU approuvé.

Ainsi, à l'heure actuelle, la hauteur au faîtage des constructions n'est limitée à 9 ou 10 m dans aucune zone U du PLU (hauteur correspondant à des constructions de type maison individuelle). Une telle limitation serait incompatible avec les objectifs de densité fixés par le PADD, en application du SCoT et des priorités nationales.

La hauteur maximale au faîtage est fixée à 19m en zone UA, à 22m en zone UBa, à 15m en zone UBb/c, à 15m en zone UC, à 12m en zone UDa. Ces hauteurs ont été définies dans le cadre de l'élaboration du PLU après analyse de la morphologie urbaine des différents quartiers de la ville.

- Cote PPRI et mode de calcul de la hauteur :

Le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) a valeur de servitude d'utilité publique et s'impose au PLU auquel il est annexé.

Il a été tenu compte des contraintes du PPRI lors de l'élaboration des règles de hauteur du PLU. Ainsi, la demande formulée en 15.7 du tableau nécessite de revoir les modalités de calcul de la hauteur en fonction des cotes du PPRI et dépasse les points constitutifs de la présente procédure de la modification n°3. En effet, une telle modification aurait une réelle incidence sur la constructibilité et les hauteurs des constructions. Il conviendrait d'en mesurer l'impact, c'est pourquoi cette remarque pourrait davantage trouver sa place dans le cadre d'une procédure de révision à venir.

- Mode de calcul de la hauteur :

Depuis l'approbation du PLU de Colmar, un lexique national de l'urbanisme a été publié par le ministère compétent. Aussi, dans le cadre d'une prochaine révision, ce nouveau lexique devra être intégré et l'ensemble des définitions réglementaires (y compris le mode de calcul de la hauteur) sera revu.

A titre informatif, voici le mode de calcul de la hauteur contenu dans ce lexique national de l'urbanisme :

*“La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.”*

		Total obs	Nb pers	ASQM
<b>16</b>	<b>Thème 16 - Distance de recul</b>	<b>19</b>	-	-
16.1	Augmenter distance séparative de chaque côté 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 1 immeuble entre 2 maisons		1	-

### Réponse de la commune :

- Rappel des règles en vigueur en zones UC et 1AUc :

En zone UC, la distance D par rapport aux limites séparatives doit être égale à la moitié de la hauteur H de la construction à ériger ( $D=H/2$ ). De plus, dans tous les cas une distance de 3m est imposée comme un minimum pour les bâtiments ou parties de bâtiments. Cette règle vise notamment à garantir l'éclaircissement des pièces et à minimiser les vis-à-vis.

Seules les constructions ou parties de construction de moins de 3,5 m de hauteur peuvent être implantées sur les limites séparatives en zone UC.

En zone 1AUc, les constructions peuvent être adossées sur la limite ou doivent être érigées à une distance par rapport à la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction. Dans le cadre où une distance s'applique, celle-ci ne peut être inférieure à 2 m quelque soit la hauteur du bâtiment ou de la partie de bâtiment.

- Dérogation en cas de servitudes de cour commune :

Plusieurs observations déposées dans le cadre de l'enquête font part de constructions jugées trop proches les unes des autres.

Rappelons qu'en cas de constitution de servitude de cour commune, il peut être dérogé aux règles du PLU, sans que la Ville ne puisse s'y opposer.

Ainsi, dans bien des cas, augmenter les distances minimales de recul au travers du PLU n'aurait pas d'impact. En effet, les implantations qui peuvent interroger résultent la plupart du temps de constitutions de servitudes de cour commune et s'affranchissent donc de la réglementation du PLU.

Consciente de cette limite, la Ville a fait le choix d'introduire dans le cadre de la modification n°3 de nouveaux outils d'encadrement de la densité qui demeurent applicables même en cas de constitution de servitude de cour commune, à savoir : espace en pleine terre en zone UC et coefficient de biotope par surface en zone 1AUc.

		Totl obs	Nb pers	ASQM
<b>17</b>	<b>Thème 17 - Fossés</b>	<b>17</b>	-	-
17.1	L'étude sur les fossés de Rivières de Haute 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	-
	Leur creusement par nos anciens avait fonction de drainer les inondations (remontée de nappe)			
17.6	Le changement climatique peut nous réserver de mauvaises surprises		1	-
17.7	Préserver ces zones de biodiversité qui sont sans doute des zones humides		1	-
17.8	Aménités paysagères, récréatives et découverte de nature par création de sentiers sur 1 des 2 berges		1	-
	Semm malheureusement déjà en cours d'urbanisation où les fossés ont été malmenés avec des remblais jusqu'en			
17.9	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	-

### Réponse de la commune :

La procédure de modification n°3 comporte tout un volet d'outils pour mieux intégrer les fossés dans les futurs projets urbains, notamment en zone à urbaniser :

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

Au-delà des règles du PLU, la préservation des fossés dans la phase des travaux d'aménagement relève du suivi des chantiers et du contrôle lors de la déclaration d'achèvement des travaux.

De plus, comme annoncé dans la Note de Présentation, une étude a été commandée à Rivières de Haute Alsace sur le fonctionnement global du réseau des fossés. Les résultats de cette étude sont attendus dans les prochains mois.

Une fois les cartographies du réseau validées, elles pourront être intégrées au dossier de PLU lors d'une autre procédure. La ligne haute de berges pourra ainsi être précisée.

Concernant les constructions existantes qui ne respecteraient pas les règles de recul, la logique reste la suivante : ces constructions peuvent faire l'objet d'évolutions tant que ces évolutions n'aggravent pas la non-conformité.

		Totl obs	Nb pers	ASQM
<b>18</b>	<b>Thème 18 - Gestion eaux de pluie</b>	<b>15</b>	-	-
18.1	Récupérateurs d'eaux pluviales recommandés, voire obligatoires		5	47
18.2	Terrains de viennent 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 de viennent 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 prouvée 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	-

### Réponse de la commune :

Le PLU actuel renvoie au règlement d'assainissement des eaux pluviales de Colmar Agglomération qui prévoit d'ores et déjà la règle de l'infiltration à la parcelle pour tout nouveau projet de construction.

- Les outils du PLU :

La présente procédure de modification n°3 du PLU oriente par les outils inscrits dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation vers une gestion plus environnementale de l'infiltration des eaux pluviales, passant notamment par une réduction de l'imperméabilisation et le renforcement de la végétalisation des nouvelles opérations :

- Le coefficient de biotope par surface (CBS),
- Un renforcement de la règle d'infiltration à la parcelle, avec des dispositifs à ciel ouvert, tels que des noues et des bassins d'infiltration.

En zone UC, la part d'espaces libres est portée de 30% à 35% de l'unité foncière, dont 30% doivent être constitués de pleine terre. La définition de la pleine terre est ajoutée au lexique du règlement, ainsi que des règles concernant la taille (force) des arbres à planter et la constitution de fosses qui assureront leur croissance et leur participation au cycle de l'eau.

La modification comprend également tout un volet pour mieux intégrer les fossés, qui participent de fait au cycle des eaux de pluies (voir thème 17).

- Sur les dispositifs de gestion intégrée des eaux pluviales :

Le niveau de la nappe phréatique dans les quartiers maraîchers impose l'utilisation d'ouvrages de gestion surfacique telles que des noues et des bassins d'infiltration.

Ces techniques apportent également une plus grande végétalisation des quartiers et donnent plus de place aux espaces publics. Elles sont également les moins chères à mettre en œuvre et à entretenir.

Sur l'avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie, pour l'OAP Biopole Sud, le niveau de la nappe permet d'un point de vue technique de gérer dans ce secteur les eaux pluviales par des ouvrages enterrés type puits, tranchées drainantes, cagettes et autres.

La Ville prend bonne note de la remarque de la CCI. Celle-ci sera étudiée plus en détail et conduira à un éventuel amendement du projet de réglementation.

- Sur les dispositifs de récupération des eaux de pluie :

Une telle démarche dépasserait les points constitutifs de la présente procédure et ne peut pas être ajoutée après l'enquête publique.

De plus, elle peut venir interférer avec d'autres réglementations relatives aux normes de qualité de l'eau exigées dans les logements ou constituer dans certains cas une solution moins environnementale que l'infiltration de l'eau dans le sol.

		Total obs	Nb pers	ASQM
<b>19</b>	<b>Thème 19 - Concertation avec les habitants</b>	<b>13</b>	-	-
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	-

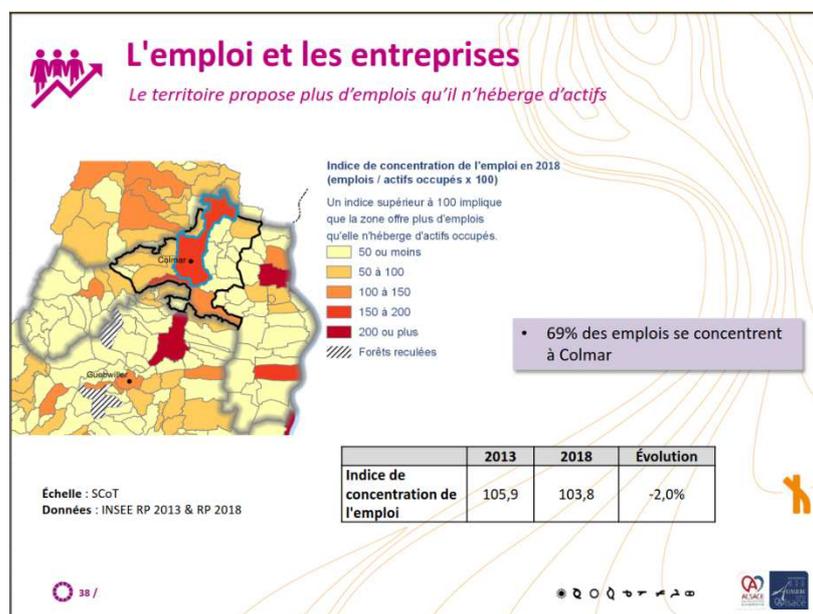
### Réponse de la commune :

La Ville réaffirme que les modifications introduites dans la présente procédure résultent en partie d'échanges menés au quotidien entre les habitants, les élus et les services.

Des rencontres et échanges réguliers sont organisés notamment avec deux des associations qui se sont manifestées dans le cadre de l'enquête : l'Association de Sauvegarde des Quartiers Maraîchers et Alsace Nature.

Il convient également de rappeler la tenue d'une réunion publique pour le quartier des maraîchers le 17 février 2022 qui a permis à la population d'échanger directement avec M. le Maire sur l'ensemble des thématiques abordé tout au long de ce mémoire. Ce sont près de 250 personnes qui se sont déplacées ce soir-là.

Toutefois, ces contacts et échanges ne signifient pas pour autant la satisfaction de l'ensemble des demandes formulées. Evidemment, la conduite des études est nourrie par le sens de l'intérêt général traduit par exemple par la nécessité de produire des logements au sein de la ville de Colmar, ville Centre à l'échelle de l'armature urbaine afin d'éviter les déplacements pendulaires (liaison domicile-travail). Les chiffres issus du bilan du SCOT relèvent en effet, qu'en 2018 Colmar concentre 69% des emplois (soit 57 862) de ce bassin regroupant Colmar Agglomération et les communautés de communes de Pays Rhin – Brisach et de la Vallée de Munster. L'essentiel des créations d'emploi se situe également à Colmar.



		Total obs	Nb pers	ASQM
<b>20</b>	<b>Thème 20 - Zonage parcelles - Droits à construire</b>	<b>13</b>	-	-
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 Nataka)		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 PX227-228 et RA87, soient classées en terrain viabilisable pour sa résidence principale		1	-
20.6	Les Colmariens originaires du quartier maraîcher depuis des générations devraient pouvoir s'y installer		1	-
20.7	A 85 ans et a transmis 1 ha en indivision à ses 4 enfants (Brenneleweg) Esquisse du projet sera déposée en 2023		1	-
20.8	Demande suppression dans règlement actuel Zones 1AUc, de la clause stipulant qu'il faut avoir 10.000 m <sup>2</sup> 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 modifier ce classement		1	-

### Réponse de la commune :

- Augmentation des surfaces minimales d'opération en zone 1AUc et 1AUd :

Rappelons que la configuration de la majeure partie des zones 1AUc est délimitée dans le PLU approuvé en 2017 et déjà inscrite dans les documents d'urbanisme antérieurs. Ces zones destinées à être aménagées dans le cadre d'opérations d'ensemble sont déjà bâties en partie, tout particulièrement par des constructions et logements liées aux activités maraîchères et agricoles passées et dans certains cas, actuelles.

Ainsi, les zones 1AUc de Colmar présentent un important mitage et comprennent des habitations existantes, qui sont parfois démolies dans le cadre d'opérations d'aménagement, ou qui ne sont parfois pas intégrées aux opérations lorsqu'aucun accord n'a pu être trouvé entre l'aménageur et les propriétaires.

De cet important mitage, de la présence de nombreuses constructions existantes, du morcellement du foncier, et de la géométrie complexe des secteurs résulte la difficulté de délimiter des secteurs d'opérations pleinement cohérents.

Afin de répondre aux enjeux portés par la présente procédure de modification, les surfaces minimales d'opération sont augmentées dans les plus grands secteurs 1AUc et 1AUd encore disponibles.

De fait, les secteurs concernés représentent des surfaces importantes, allant jusqu'à 14 ha (soit 14 fois le seuil minimal d'opération avant modification du PLU).

En effet, la mise en œuvre d'un urbanisme de qualité, notamment sur le plan du cadre de vie, de la prise en compte des enjeux de végétalisation ou encore de l'insertion dans le tissu urbain existant, peut nécessiter des emprises larges.

De plus, certaines solutions ambitieuses ou innovantes ne sont efficaces ou même réalisables qu'à partir d'un seuil minimal d'opération (parking silo, coulées vertes, espaces publics, etc.).

Augmenter les surfaces minimales c'est aussi se prémunir d'opérations qui viendraient morceler ces secteurs, au risque de développer un caractère « insulaire » qui dénoterait dans l'environnement urbain.

Des opérations plus vastes permettraient également un meilleur traitement des interfaces avec les zones agricoles, les zones déjà bâties et le reste des zones à urbaniser. Mieux travailler ces limites évitera l'effet « patchwork urbain » que peut produire la juxtaposition d'opérations.

Toutefois, consciente de l'importance de ce point, la Ville va à nouveau vérifier que les modifications apportées correspondent bien aux objectifs poursuivis. Le cas échéant le projet de modification pourrait être revu.

- Sur les demandes particulières :

La logique suivie par la Ville dans le cadre de l'élaboration du projet de modification n°3 du PLU est rappelée dans le préambule du présent document. Le cas échéant des éléments de réponses circonstanciés sont développés dans les réponses aux observations plus particulières (plus loin dans le présent mémoire).

	Total obs	Nb pers	ASQM
<b>21</b>	<b>Thème 21 - Meublés de tourisme</b>		
	<b>13</b>	-	-
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	-

### Réponse de la commune :

La réglementation sur les meublés de tourisme ne relève pas directement du PLU. La modification n°3 a simplement pour objet d'annexer au PLU la réglementation municipale sur les meublés de tourisme visant à limiter leur développement.

En effet, la Ville a mis en place une procédure d'autorisation préalable de changement d'usage pour les meublés de tourisme par arrêté en date du 14 mai 2019. Cette procédure avait été principalement engagée à des fins d'observation, des refus pouvant cependant être opposés aux demandes lorsque le changement d'usage était susceptible de créer un déséquilibre en termes d'accès au logement ou en cas de manquement manifeste au règlement de changement d'usage.

Toutefois, la très forte progression des afflux touristiques ces dernières années a encore renforcé l'usage des logements en meublés de tourisme après la mise en place de cette obligation.

Ainsi, le nombre d'habitations, résidences principales ou secondaires, déclarées, comme étant mises en location comme meublés de tourisme a augmenté chaque année d'environ 30% jusqu'en 2020 pour dépasser le nombre de 1 200. Au centre-ville, notamment, presque 10% des logements sont officiellement affectés à de l'activité de meublé de tourisme.

Parallèlement, il a pu être relevé des questions relatives aux troubles de jouissance liés à l'activité de meublés de tourisme dans certains immeubles, rendant difficile l'occupation sereine des immeubles et causant parfois de nouveaux départs d'habitants. Accessoirement et indépendamment des questions d'accès au logement, des questions se sont posées sur la nécessité de respecter, pour certains immeubles, les règles relatives aux équipements recevant du public. L'ensemble de ces constats a montré que les mesures mises en place en 2019 étaient insuffisantes pour préserver l'accès au logement et à la mixité de l'habitat sur Colmar. Le règlement qui fixe les règles d'autorisation de changement d'usage et a donc été renforcé et des mesures de compensation sont désormais exigées dans de nombreux cas, à l'instar de ce qui est fait à Strasbourg, Paris, Lyon ou Annecy mais aussi Riquewihr et Kaisersberg. Il a été approuvé par décision du Conseil Municipal du 31 janvier 2022 et applicable aux demandes formulées à compter du 1<sup>er</sup> février 2022.

L'ensemble du règlement sur les meublés de tourisme est également consultable sur le site internet de la mairie : <https://www.colmar.fr/meuble-de-tourisme>

		Total obs	Nb pers	ASQM
<b>22</b>	<b>Thème 22 - Local vélo sécurisé - Arceaux vélos</b>	<b>12</b>	-	-
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 T1, 2 vélos pour un T2 et 4 au-dessus.		2	-
22.3	Est-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	-

### Réponse de la commune :

La modification n°3 du PLU introduit plusieurs mesures pour encourager la pratique du vélo et sécuriser les mobilités douces.

La procédure répond directement aux enjeux de sécurisation des locaux vélo dans les nouvelles constructions, notamment aux travers des trois mesures suivantes :

- Augmentation des normes minimales de réalisation de stationnements cycles qui passe à 1 place ou 1 m<sup>2</sup> par pièce du logement ; au lieu de 1 place ou 1 m<sup>2</sup> jusqu'à 3 pièces et 2 au-delà.
- Obligation d'implanter les locaux vélos à proximité des entrées des immeubles et au rez-de-chaussée.
- Réglementation des caractéristiques techniques des arceaux et des locaux vélos pour éviter les vols.

Au sujet des locaux vélos couverts, le PLU renvoie à la réglementation du code de la construction et de l'habitation qui s'impose. Le choix a été fait de renvoyer à la réglementation du code sans reprendre les termes techniques du décret. En effet, les normes constructives évoluant rapidement, il s'agit d'éviter d'avoir à modifier le PLU à chaque changement du contenu du code.

Concernant la taille des locaux vélos, des écarts (un mètre) sont ajoutés dans la modification entre deux arceaux afin d'assurer le stationnement de deux vélos dans des bonnes conditions de confort et d'effectivité des places.

Le fait d'imposer la fixation en "U inversé" répond à impératif de sécurisation et de lutte contre le vol. Toutefois, d'autres modèles de fixation ont été proposés dans le cadre de l'enquête. Ils seront étudiés par les services concernés, et conduiront à un éventuel amendement du projet de réglementation.

Les observations de la CCI sur les normes de stationnement vélo sont abordées dans le paragraphe spécifique aux avis des personnes publiques associées.

		Total obs	Nb pers	ASQM	Pétitor
<b>23</b>	<b>Thème 23 - Emplacements réservés</b>	<b>9</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	
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 de man de 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 et acquérir la parcelle 66 OT60, voire la parcelle 66 OT59 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 OP67		1	-	

### Réponse de la commune :

La présente procédure de modification n'impacte pas les emplacements réservés du PLU, qui restent d'actualité et réservent les terrains pour ces projets qui pourront être réalisés à plus long-terme. Il est au contraire impératif de les maintenir afin de ne pas hypothéquer les constructions de nouveaux services dans les nouveaux quartiers.

Les emplacements réservés n°19 et n°24 sont inscrits au bénéfice de la Ville pour la création d'équipements publics "enfance" et "petite enfance" et d'un espace public.

Le besoin de ce type d'équipements publics a été rappelé par plusieurs riverains dans le cadre de la présente enquête. La question de l'intérêt de leur maintien ne se pose pas.

En cas de préemption, une juste évaluation du prix sera opérée par France Domaine.

Les observations concernant l'emplacement réservé n°16 pour la protection de la continuité écologique de la Lauch fait l'objet d'une réponse individuelle en courriers C1 et C2.

L'observation concernant l'emplacement réservé n°17 pour l'élargissement de la rue de la Paix et de la rue Léon Blum et pour la création d'une aire de retournement fait l'objet d'une réponse individuelle Courrier C3.

-----

		Total obs	Nb pers	ASQM
<b>24</b>	<b>Thème 24 - Divers</b>	<b>4</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
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	-

### Réponse de la commune :

Ces points ne relèvent pas du Plan Local d'Urbanisme.

## 2. Observations liées à l'Association de Sauvegarde du Quartier des Maraîchers

La commissaire enquêtrice dans son PV de synthèse indique :

*"Lors de cette enquête publique, des membres et sympathisants de l'Association de Sauvegarde du Quartier des Maraîchers, 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."*

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 : Sahneé Françoise

#### 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 maraichers.

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 maraichers de Colmar, demande à la mairie d'exiger plus de place de parking visiteurs, d'autant plus qu'une famille a au minimum 2 voitures, voire en plus une voiture de fonction.
- Une attention particulière, pour les fossés pour qu'ils ne soient ni busés, ni recouverts, mais plutôt être mis en valeur en fonction de la proximité de la nappe phréatique.

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

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

#### 3.- Végétaliser les projets

Le réchauffement climatique impose l'arrêt de l'artificialisation et le maintien des espaces verts et de la végétalisation existante, la création de nouveaux espaces, avec des arbres d'essences différentes. La mairie propose de passer à un taux de 35% de surface dédiées à la verdure, L'ASQM Colmar considère que

35% n'est pas suffisant et qu'une augmentation à 40% dont la moitié au moins en seul tenant, apporterait une image de sa vocation rurale, agricole et serait plus efficace face au réchauffement climatique !

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

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

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

#### 4.- Encourager la pratique du vélo.

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

L'ASQM Colmar attend de la ville « un plan transport » permettant une desserte 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, Silberunz 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 :

**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 privés.**

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 privé 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: 

Réponse de la commune :

La Ville a largement répondu aux observations de l'ASQM au travers du traitement des thématiques énumérées précédemment.

### 3. Observations spécifiques requérant une analyse individuelle de la municipalité

La commissaire enquêtrice dans son PV de synthèse indique :

*“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.”*

*Extrait du 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 règlementation 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.

#### Réponse de la commune

- Sur les dispositifs de gestion intégrée des eaux pluviales :

Le niveau de la nappe phréatique dans les quartiers maraîchers impose l'utilisation d'ouvrages de gestion surfacique telles que des noues et des bassins d'infiltration.

Ces techniques apportent également une plus grande végétalisation des quartiers et donnent plus de place aux espaces publics. Elles sont également les moins chères à mettre en œuvre et à entretenir.

Sur l'avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie, pour l'OAP Biopôle Sud, le niveau de la nappe permet, d'un point de vue technique, de gérer dans ce secteur les eaux pluviales par des ouvrages enterrés type puits, tranchées drainantes, cagettes et autres.

Ainsi, la Ville prend bonne note de la remarque de la CCI. Celle-ci sera étudiée plus en détail avec les services concernés et conduira à un éventuel amendement du projet de règlementation.

- Sur le règlement :

Les secteurs UYd et UYf1, sont ouverts à l'habitat sans conditions, dans le reste des zones UY et 1AUY certains logements nécessaires aux personnels sont encadrés. D'où la nécessité de réglementer les normes de stationnement pour les cycles en zone UY et 1AUY.

S'agissant des normes de stationnement cycle pour les résidences seniors, la Ville prend bonne note de la remarque de la CCI. Celle-ci sera étudiée plus en détail et conduira à un éventuel amendement du projet de réglementation.

- Sur les meublés de tourisme :

La réglementation municipale des meublés touristiques s'applique sur l'ensemble du ban communal, d'où l'ajout de l'encart informatif dans toutes les zones du PLU.

### 3.1. 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

#### Réponse de la commune :

La ville de Colmar a souhaité modifier son PLU afin de renforcer la prise en compte de l'environnement et la mise en valeur du cadre de vie. Eu égard à ces enjeux majeurs, il a été décidé de ne pas retoucher le zonage pour des questions ponctuelles.

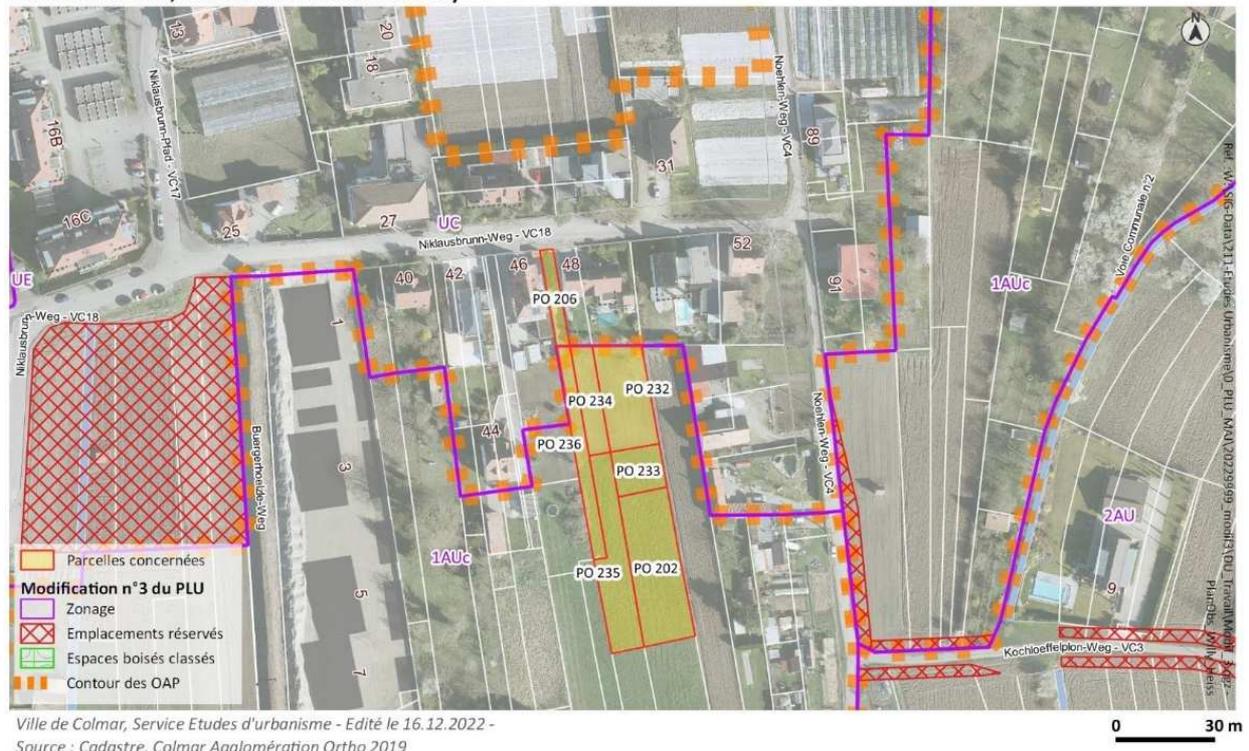
De plus, la procédure de modification doit s'inscrire dans l'équilibre général défini dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU. La présente procédure n'ouvre ni ne ferme aucun terrain à l'urbanisation.

la Ville souhaite rappeler que la modification du PLU a été lancée afin de renforcer la prise en compte de l'environnement et la mise en valeur du cadre de vie. Eu égard à ces enjeux majeurs, il a été décidé de ne pas retoucher au zonage pour des questions ponctuelles.

À nouveau, la procédure de modification doit s'inscrire dans l'équilibre général défini dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU. La présente procédure n'ouvre, ni ne ferme, aucun terrain à l'urbanisation.

Ces demandes de reclassements ponctuels pourraient être reformulées dans une éventuelle procédure plus large, notamment de révision, qui permettrait de revoir l'ensemble du zonage et d'apporter ainsi un traitement équitable et justifié aux différentes demandes ponctuelles susceptibles d'être exprimées. Par ailleurs, les évolutions réglementaires récentes (Zéro Artificialisation Nette, ...) invitent à la plus grande prudence.

Plan de situation, observation de M.Heiss Willy



## Observation R3 : Claudette Ferenczi - 30/11/2022

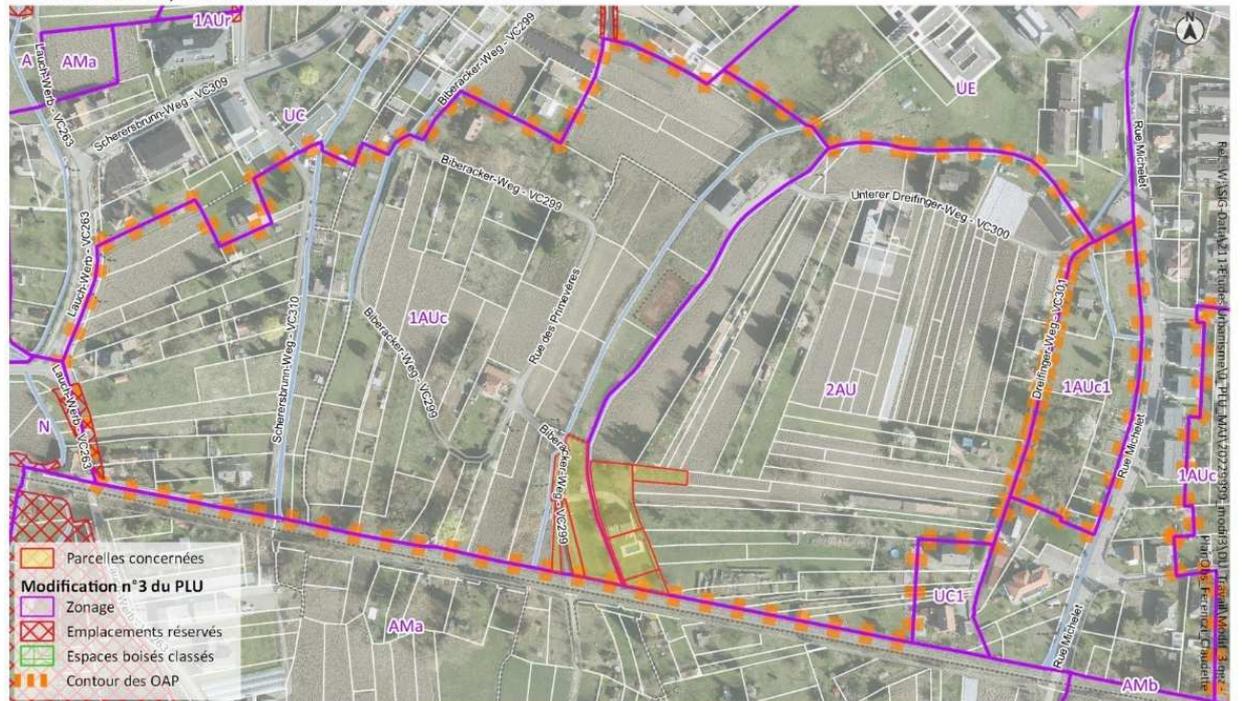
Souhaite savoir quel sera l'accès viaire à leur propriété, 65, rue des primevères, en cas d'urbanisation de la zone 1AUc et 2AU Biberacker

### Réponse de la commune

Le secteur du Biberacker a fait l'objet d'un permis d'aménager refusé en 2019. Pour l'heure, aucun autre permis d'aménager n'a été redéposé sur ce secteur, constructible sous condition et classé en zone 1AUc.

Dans tous les cas, les éventuels projets à venir devront garantir l'accès aux constructions existantes.

Plan de situation, observation de Mme Ferenczi Claudette



## **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 Super U 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 Dachsbuhl 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.

### [Réponse de la commune](#)

Cette observation concerne la gestion de la circulation automobile. Elle trouve réponse dans la réponse au thème 1 "Voiries - circulation".

## 3.2. 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

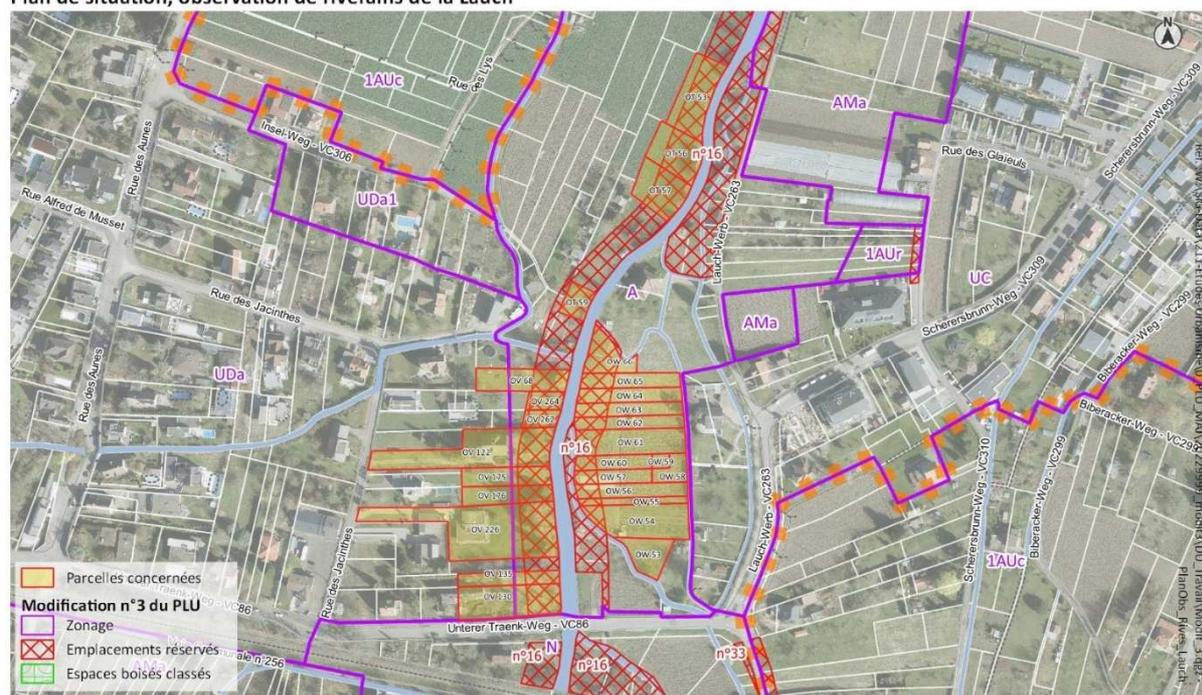
Et proposent que les ex-propriétaires puissent racheter à la mairie de Colmar, les parcelles déjà acquises afin de retrouver leur bien de façon originelle. : OV255, OV252, OT60, OT58, etc.

#### Réponse de la commune :

Le sujet évoqué par les signataires de la pétition ne concerne pas les points portés par la procédure de modification n°3.

Concernant les terrains en question le long de la Lauch, la Ville confirme sa volonté de protéger la continuité écologique du cours d'eau et de conserver l'emplacement réservé n°16. La maîtrise du foncier par la ville garantit ainsi la préservation des abords de la Lauch en empêchant les velléités d'aménagement (clôtures, abris...).

Plan de situation, observation de riverains de la Lauch



## 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.

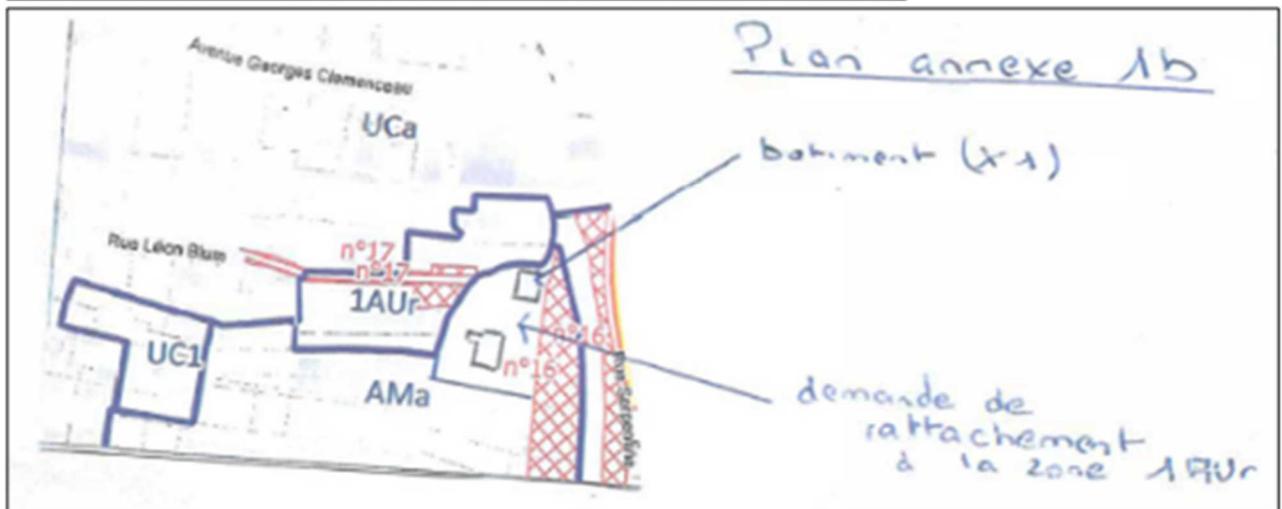
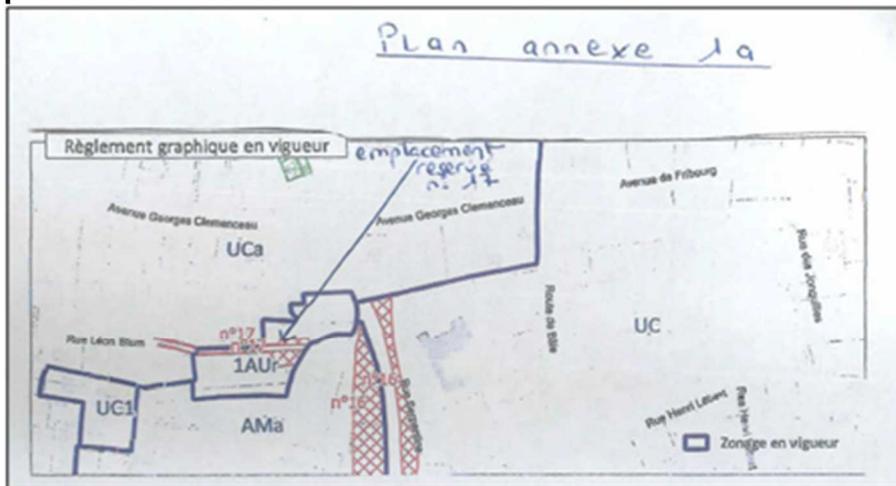
### Réponse de la commune :

Se reporter à la réponse formulée dans le cadre du dépôt de la pétition (C1).

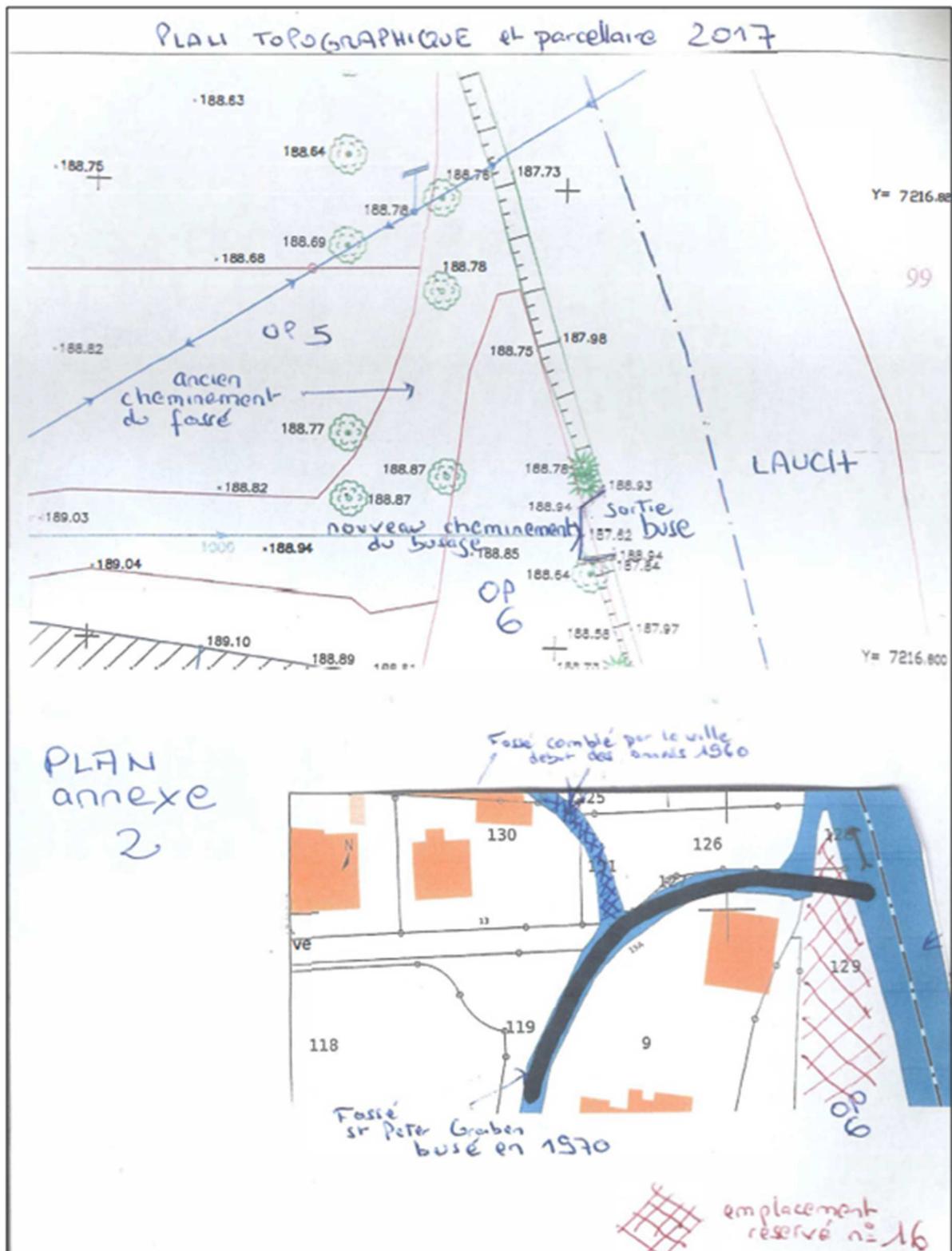
Plan de situation, observation de M. Fleith Jean-Claude



**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 :



### Réponse de la commune

- Sur le tracé du fossé et l'emplacement réservé n°16 :

Une étude est en cours auprès de Rivières de Haute Alsace afin d'établir une cartographie fine du réseau de fossé. En fonction des résultats, il pourrait être envisagé une procédure visant à clarifier la domanialité du secteur.

De façon générale, concernant les terrains en question le long de la Lauch, la Ville confirme sa volonté de protéger la continuité écologique du cours d'eau et de conserver l'emplacement réservé n°16. La maîtrise du foncier par la ville garantit ainsi la préservation des abords de la Lauch en empêchant les velléités d'aménagement (clôtures, abris...).

- Sur l'emplacement réservé n°17 :

L'emplacement réservé n°17 a été inscrit afin d'élargir les rues de la Paix et Léon Blum, et pour créer une aire de retournement. Nonobstant, l'aménagement réalisé dans le cadre du permis délivré pour la création d'un collectif au sud de la voie, la Ville se réserve le droit de conserver l'emplacement réservé tel que prévu initialement.

- Sur la demande de changement de zonage :

Monsieur demande le rattachement de terrains classés en secteurs AMa dans la zone 1AUr attenante. Cette demande dépasse le cadre légal d'une procédure de modification, qui ne peut pas intervenir sur des zones protégées en raison de leur caractère agricole (ce qui est le cas du secteur AMa).



## 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 verdir 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 ? voué 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 véhicule ?  
Cette OAP débouchera sur un cul de sac.

### Réponse de la commune

- Sur l'application du CBS :

L'introduction de l'outil CBS dans la présente procédure de modification est accompagnée de tous éléments explicatifs nécessaires à sa bonne application. Il s'agit d'un outil de plus en plus utilisé et auxquels architectes et services instructeurs sont rompus.

L'introduction du CBS ne modifie pas le contenu des dossiers de permis de construire. Ce contenu reste défini dans le Code de l'Urbanisme.

- Sur la hausse des surfaces minimales d'opération :

Il convient de se reporter à la réponse donnée dans le thème 20 à ce sujet.

- Sur la hauteur des constructions :

Il convient de se reporter à la réponse donnée dans le thème 15 à ce sujet.

- Constructions existantes et recul par rapport aux fossés :

Pour les constructions existantes qui ne respecteraient pas les reculs imposés par rapport aux fossés, il convient de se reporter à la réponse de la Ville sur le thème 17 “fossés”.

- OAP et circulation :

Le cahier d’OAP modifié comporte en page 58 un schéma d’organisation viaire. Ce schéma était déjà présent dans le PLU approuvé en 2017 et n’a pas été modifié depuis. L’OAP 10 “Silberrunz-Est”, prévoit une voirie principale de desserte qui débouche au Nord sur le Noehlen Pfad.

## 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

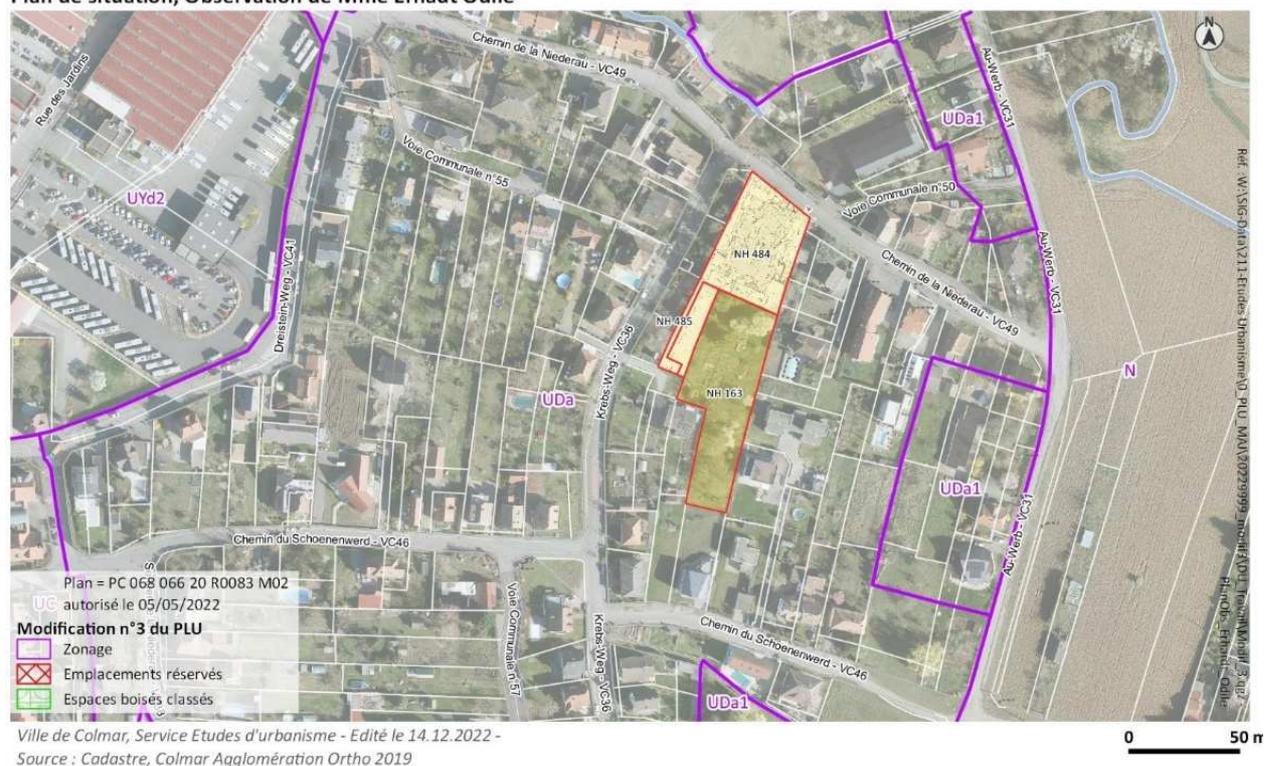


Vue du Schoenenwerd

## Réponse de la commune

Les terrains concernés sont classés en zone constructible UDa. Sur la parcelle NH 484, un permis de construire a été délivré en 2020 pour la construction d'un collectif de 14 logements ; sur les parcelles NH 484-163, un permis de construire pour un collectif est en cours d'instruction au jour de rédaction de ce mémoire en réponse.

Plan de situation, Observation de Mme Erhardt Odile



### 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 attenants 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/mentions-legales](http://www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales)Longitude : 7° 22' 01" E  
Latitude : 48° 03' 35" NSite : [www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales/parcelles-cadastrales](http://www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales/parcelles-cadastrales)

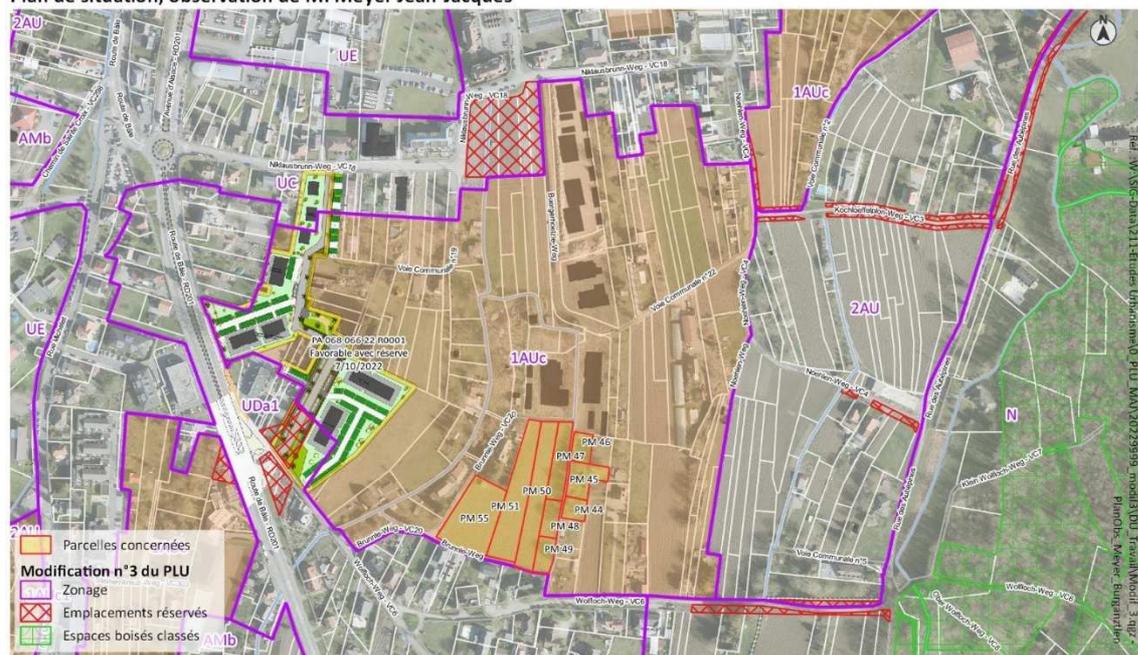
Parcelles PM 55 / 51 / 50 → Famille Meyer JJ.  
 PM 49 / 48 / 47 } Famille Burgentzen  
 46 / 45 / 44 } Robert et Collette  
 Surface totale 1 ha 05 axes.

1/1

### Réponse de la Commune :

La réponse de la Ville quant à l'augmentation des surfaces minimales d'opération dans les secteurs 1AUc et 1AUd se trouvent dans la réponse au thème 20 "Zonage parcelles – droits à construire".

#### Plan de situation, observation de M. Meyer Jean-Jacques



Ville de Colmar, Service Etudes d'urbanisme - Edité le 14.12.2022 -

Source : Cadastre, Colmar Agglomération Ortho 2019

0 100 m

### **3.3. 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.

#### Réponse de la commune

Le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) a valeur de servitude d'utilité publique et s'impose au PLU auquel il est annexé.

La demande formulée par M. CATY dépasse les points constitutifs de la présente procédure de la modification n°3. En effet, les modifications demandées auraient une réelle incidence sur la constructibilité et les hauteurs des constructions. Il convient d'en mesurer l'impact, c'est pourquoi cette remarque pourrait davantage trouver sa place dans le cadre d'une procédure de révision à venir. En effet, depuis l'approbation du PLU de Colmar, un lexique national de l'urbanisme a été publié par le ministère compétent. Aussi, dans le cadre d'une prochaine révision l'ensemble du lexique réglementaire (y compris le mode de calcul de la hauteur) sera revu.

-----

#### **Observation n° O5 (via courriel) : Nicolas Schaedele – 01/12/2022**

S'interroge sur le contour qui sépare la zone N de la zone AMb Secteur Nataala.

Pourquoi on constate un décroché pour parcelles 33 et 34 (ce décroché exclut les parcelles 34 et 33 de la zone AMB).



## Courrier supplémentaire (O66) intégré à la demande de Mme la commissaire enquêtrice :

« Le siège social et les bureaux demeurent à Horbourg-Wihr mais le dépôt du matériel et départ de chantier des équipes sont situés au Ueberzwer Lusspfad à Colmar et ce, depuis plus de 40 ans (partie en vert sur le plan ci-après) : l'origine de l'entreprise et d'ailleurs de la famille étant de Colmar. Les bureaux sont à ce jour à HORBOURG-WIHR chez ma mère mais cela pourrait changer car j'aurais le projet de l'adjoindre au dépôt : ce qui serait un atout pour le développement et la pérennité de mon entreprise. Sur le schéma du nouveau PLU, la zone N présente un décroché délimitant ainsi toutes mes parcelles comme zone naturelle. Il serait cependant peut être logique d'exclure les parcelles 33 et 34 celles-ci afin de former une ligne droite. Cela me permettrait d'avoir une petite surface en AMb plus souple et de mener à bien mon projet. A ce jour, j'ai déposé une remarque dans ce sens auprès du juge enquêteur et ce par mail le 01/12/2022. Je vous remercie par avance de bien vouloir prendre en considération ma demande sachant combien vous êtes sensible à tout ce qui est développement et sauvegarde des petites structures. »

POINT N ° 2 J'ai lu récemment un article (ALSACE - 20 mai 2022) qui évoquait la transformation de la zone du Natala en sanctuaire naturel. Bien évidemment en tant qu'exploitant de cette zone, je m'inquiète pour l'avenir de mon activité et de mon site dans lequel j'ai récemment investi dans un projet de restructuration pour améliorer notamment l'esthétique. J'aimerais poursuivre cet investissement qui a pris malheureusement du retard suite à la situation sanitaire et économique de ces dernières années. Un permis avait d'ailleurs été déposé. En tant qu'ingénieur en architecture paysagère, je suis moi aussi très sensible aux différents enjeux de l'espace naturel. Je passe d'ailleurs chaque jour dans le quartier de la Niederau et de la Semm et je ne peux que constater une urbanisation croissante. Les différents fossés qui tramaient le paysage auparavant, permettaient d'une part la bonne pénétration des eaux de surfaces, mais assuraient surtout une formidable trame de vie et d'expression pour la biodiversité. Aujourd'hui tout a disparu, au profit de jardins où se côtoient le plus souvent ardoise de schiste, cailloux de toutes couleurs (interdit en Allemagne) et haies uniformes de thuyas, prunus etc. Les projets présentés étaient pourtant diversifiés avec des arbres et des zones vertes qu'on ne retrouve plus une fois les lotissements et les constructions réalisés. En tant que travailleur de la terre, moi et tous les collaborateurs de l'entreprise n'aimerions pas faire les frais des espoirs écologiques qui n'ont pas été pensés ou réalisés dans les quartiers voisins, où à ma connaissance, aucun îlot vert n'a été aménagé. En effet, nous désirons pouvoir continuer notre exploitation agricole sur ces terrains. La production locale et les entreprises de proximité sont aussi des clefs de la transition écologique. Si les dernières zones agricoles urbaines sont, soit transformés en quartier, soit en sanctuaire naturel, il ne restera plus de terre à cultiver ou à exploiter pour assurer ce fameux commerce d'ultra proximité tant vanté dans les journaux télévisés. Colmar a encore la chance d'avoir des maraîchers agriculteurs exploitant dans son agglomération et je pense qu'il est primordial de les conserver. »

Plan de situation, observation de M. Schaelele Nicolas



### Réponse de la Commune

Ces parcelles ne sont pas mises en culture (ni déclarées comme tel selon le registre parcellaire graphique de 2021). L'unité foncière sert d'espace de stockage et/ou circulation en lien avec la construction existante sur la parcelle 32, classée dans la même zone N.

Dans tous les cas, ce point s'écarte du sujet de la modification n°3 du PLU, qui ne peut pas porter sur les zones agricoles ou naturelles.

En outre, que ce soit dans de la zone N ou dans de la zone AMb, le règlement du PLU n'autorise pas la réalisation de construction pour un usage d'activité commerciale.

Les zones AMa et AMb ont été spécifiquement délimitées pour favoriser le maintien et l'installation des activités de maraîchage dans et aux abords de la ville.

De plus, sur le sujet de la préservation des terres agricoles et de l'urbanisation, des réponses ont été apportées dans les différents thèmes, notamment thèmes 2, 3, 4, 11, 17, 18.

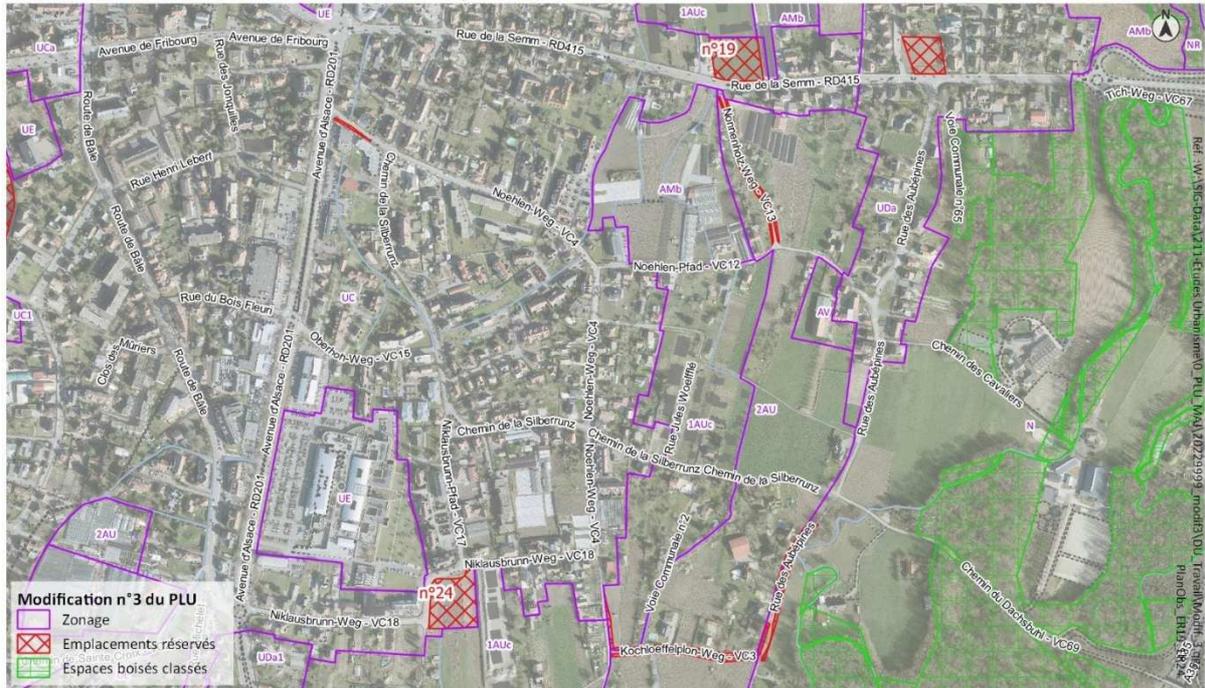
## Observation Orale – 30/12/2022

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

### Réponse de la Commune :

Il convient de se reporter aux réponses de la Ville dans la réponse au thème 23.

Plan de situation, observation concernant les Emplacements Réservés n°19 et n°24



Ville de Colmar, Service Etudes d'urbanisme - Edité le 16.12.2022 -  
Source : Cadastre, Colmar Agglomération Ortho 2019

## Observation n°10 (via formulaire) : Jacques Didier – 02/12/2022

Propriétaire du terrain DIDIER situé au Niklausbrunn Weg PM1 et 2 et PO 187 189.  
Vue la non utilisation de ces parcelles nous demandons l'annulation de la partie réservée N°24.  
En cas de préemption nous demandons une évaluation tarifaire correcte des terrains.  
Nous observons que les fossés suite à la construction de l'Emergence1 et la mise à niveau n'a pas été respectée.

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

### Réponse de la Commune

- Concernant les emplacements réservés :

Il convient de se reporter aux réponses de la Ville dans la réponse au thème 23.

- Concernant les fossés :

Il convient de se reporter aux réponses de la Ville dans la réponse au thème 17.

Plan de situation, observation de M. Didier Jacques, ER n°24



- Concernant le Wolflochweg et l'élargissement des voies :

Le permis d'aménager a été accordé le 7 octobre 2022, les caractéristiques du projet ne relèvent pas de la présente procédure de modification.

Pour l'heure, la Ville n'a pas prévu de travaux d'élargissement du Wolflochweg dans le cadre de l'aménagement de l'opération Emergence 2.

Il n'y a pas d'emplacement réservé ou de plan d'alignement au droit de la propriété de M et Mme DIDIER pour l'élargissement du Wolflochweg.

Plan de situation, observation de M. Didier Jacques, Wolfloch-Weg



## Observation n°27 (via formulaire) : Jacques Didier - 05/12/2022

1. Nous demandons qu'il soit signifié dans le nouveau PLU l'élargissement prévu des voies existantes :

- exemple : le Wolflochweg et donc qu'il s'applique au nouveau permis d'aménager N° PA068066 22 R001.

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

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

### Réponse de la Commune

- Concernant d'éventuels délaissés urbains dans le cadre de lotissements :

La modification n°3 du PLU introduit une augmentation des seuils minimaux pour les opérations en zone AU afin de gagner en cohérence dans les aménagements de ces secteurs. Pour rappel, depuis son approbation, le règlement du PLU contient la disposition suivante dans la zone 1AU :

*“La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.”*

## **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),

[Réponse de la Commune :](#)

[Il convient de se reporter aux réponses de la Ville dans la réponse au thème 9.](#)

La commissaire enquêtrice a regroupé les observations suivantes :

*“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. “*

Extrait du PV de synthèse

Réponse de la commune :

La Ville rappelle à nouveau que le PLU n’a pas vocation à contenir un plan de circulation. C’est pourquoi les observations sur les vitesses ou les sens de circulation ne peuvent pas trouver de réponses dans le cadre de la procédure de modification n°3 du PLU.

Ces observations seront transmises aux services concernés, qui les analyseront dans le cadre des réflexions en cours et à venir sur le plan de circulation.

Depuis de nombreux mois, l’Association de Sauvegarde du Quartier des Maraîchers a fait remonter à la Ville de Colmar des problématiques de circulation parasite de type raccourci. Une étude de circulation a été diligentée pour mesurer l’ampleur de ce trafic et son impact.

Après étude, ce trafic est faible, pour autant, la Ville est dans une démarche de concertation avec les habitants du quartier pour proposer des solutions qui puissent satisfaire toutes les parties. Des crédits sont en outre prévus en 2023 pour d’une part réaménager le carrefour entre l’Avenue d’Alsace et la rue de la Semm (une amélioration de l’écoulement du trafic sur ce carrefour incitera à abandonner les « raccourcis »), et d’autre part faire des aménagements ponctuels de sécurité sur le quartier.

-----

**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 ?

Réponse de la commune :

Cette observation concerne la gestion de la circulation automobile. Elle trouve réponse dans la réponse au thème 1 “Voiries - circulation”.

Concernant le nombre de logements prévus, la procédure de modification doit s'inscrire dans l'équilibre chiffré du PADD approuvé et ne peut revenir sur les densités urbaines, qui sont d'ailleurs inscrites en compatibilité avec le SCoT.

#### Plan de situation



### 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/Wolflochweg 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 Wolflochweg, ce qui permettrait également de relier la route de Bâle à la rue des Aubépinés avec, en plus, l'avantage de moins déboiser ?

#### Réponse de la commune :

Cette observation concerne la gestion de la circulation automobile. Elle trouve réponse dans la réponse au thème 1 "Voiries - circulation".

Les emplacements réservés inscrits au plan de zonage pour des travaux de voirie restent d'actualité.

## **Observation n°23 (via formulaire) : Christophe Mestas - 05/12/2022**

Il apparait qu'un flux de véhicules en transit (pour éviter les feux route de Bâle et rue de la Semm) de plus en plus important existe par le 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'apparait donc important qu'au regard des projets du PLU:

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

### [Réponse de la commune](#)

[Cette observation concerne la gestion de la circulation automobile. Elle trouve réponse dans la réponse au thème 1 "Voiries - circulation".](#)

[Concernant le nombre de logements prévus, la procédure de modification doit s'inscrire dans l'équilibre chiffré du PADD approuvé et ne peut revenir sur les densités urbaines, qui sont d'ailleurs inscrites en compatibilité avec le SCoT.](#)

-----

## **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 Wolflochweg (proche route de Bâle) / Noehlenweg servirait au départ du moins à desservir le futur projet Émergence 2 (du promoteur Bartholdi) Ceci est absolument inutile car à l'autre extrémité du terrain concerné on trouve le Brunnle weg (photos ci joint) qui peut facilement être élargi, sans nuire à nombre de riverains, sur une distance courte, et qui débouche sur Wolflochweg : 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.

Le Niklaussbrunnweg est utilisé 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 Wolflochweg ne les fera pas changer d'habitude

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

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

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



#### Réponse de la commune

- Sur la circulation :

Cette observation concerne la gestion de la circulation automobile. Elle trouve réponse dans la réponse au thème 1 "Voiries - circulation".

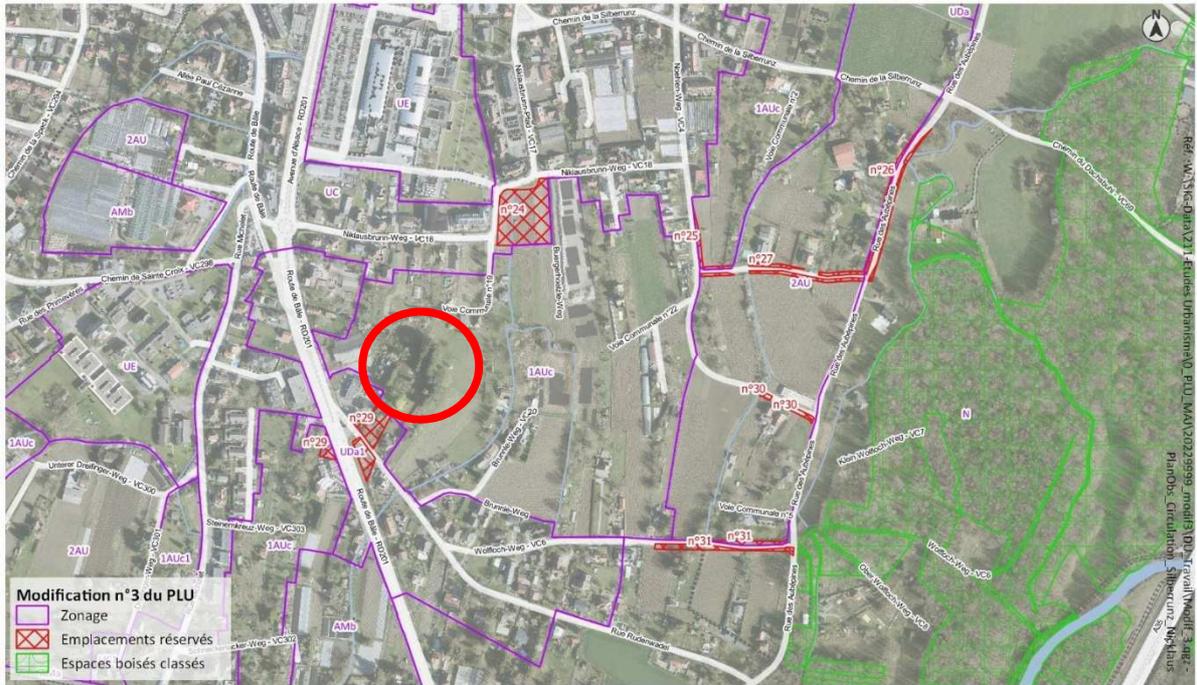
De façon générale, la modification n°3 ne prévoit la réalisation d'aucune voie supplémentaire par rapport au PLU en vigueur, qui contient un projet de maillage viaire dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) établies en 2017.

- Sur les arbres :

Vu la taille du secteur, il n'est pas aisé d'identifier les arbres photographiés par Madame. Il s'agit vraisemblablement des grands conifères à l'arrière du Domaine du Wolfloch (entourés en rouge sur la carte). Ils ne font pas l'objet de mesures de protections particulières dans le PLU en vigueur.

A noter que lors de l'instruction, les permis d'aménager (en fonction de la superficie) peuvent être soumis à évaluation environnementale. Des mesures de préservation, de réduction de l'impact ou de compensation peuvent alors être imposées à l'aménageur. Il peut également être nécessaire d'élaborer un dossier au titre de la loi sur l'eau.

**Plan de situation**



Ville de Colmar, Service Etudes d'urbanisme - Edité le 14.12.2022 -  
Source : Cadastre, Colmar Agglomération Ortho 2019

## 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.

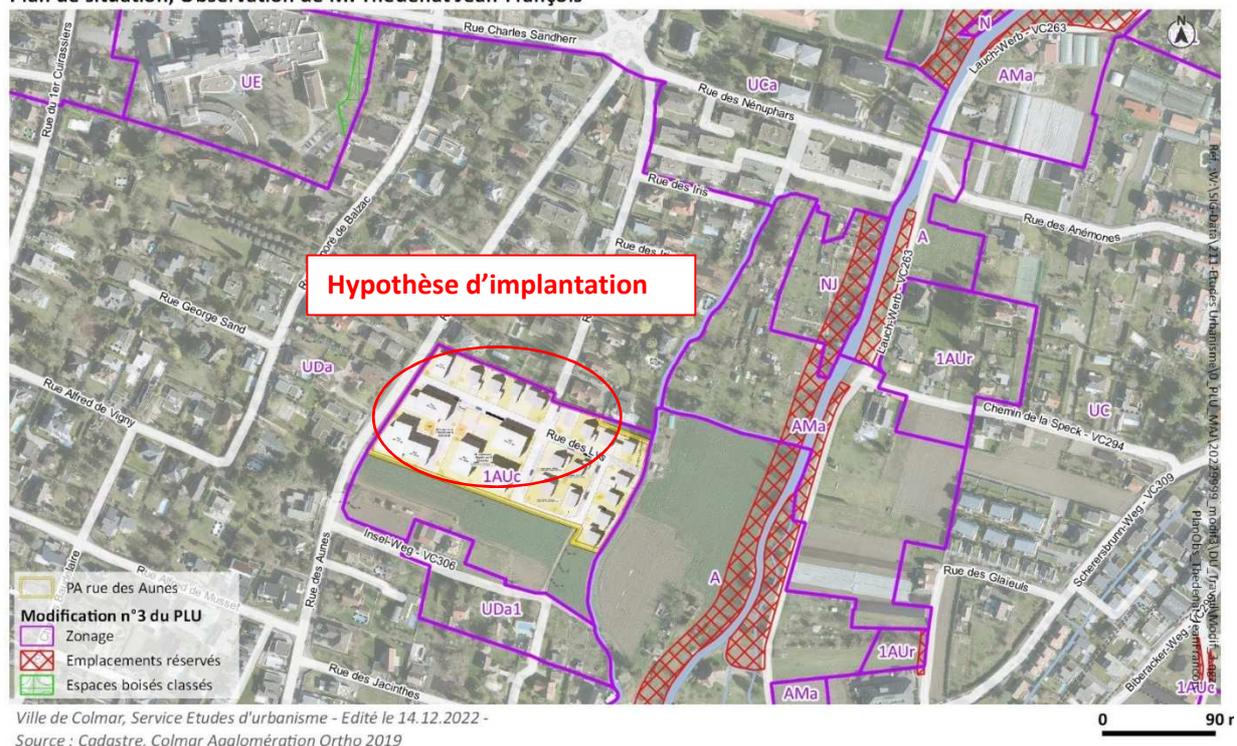
En phase d'exploitation, il faut identifier, matérialiser et protéger le parcours des piétons.

### Réponse de la commune

Cette observation concerne la gestion de la circulation automobile. Elle trouve réponse dans la réponse au thème 1 "Voiries - circulation".

Concernant le nombre de logements prévus, la procédure de modification doit s'inscrire dans l'équilibre chiffré du PADD approuvé et ne peut revenir sur les densités urbaines, qui sont d'ailleurs inscrites en compatibilité avec le SCoT.

Plan de situation, Observation de M. Thedenat Jean-François



## 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.

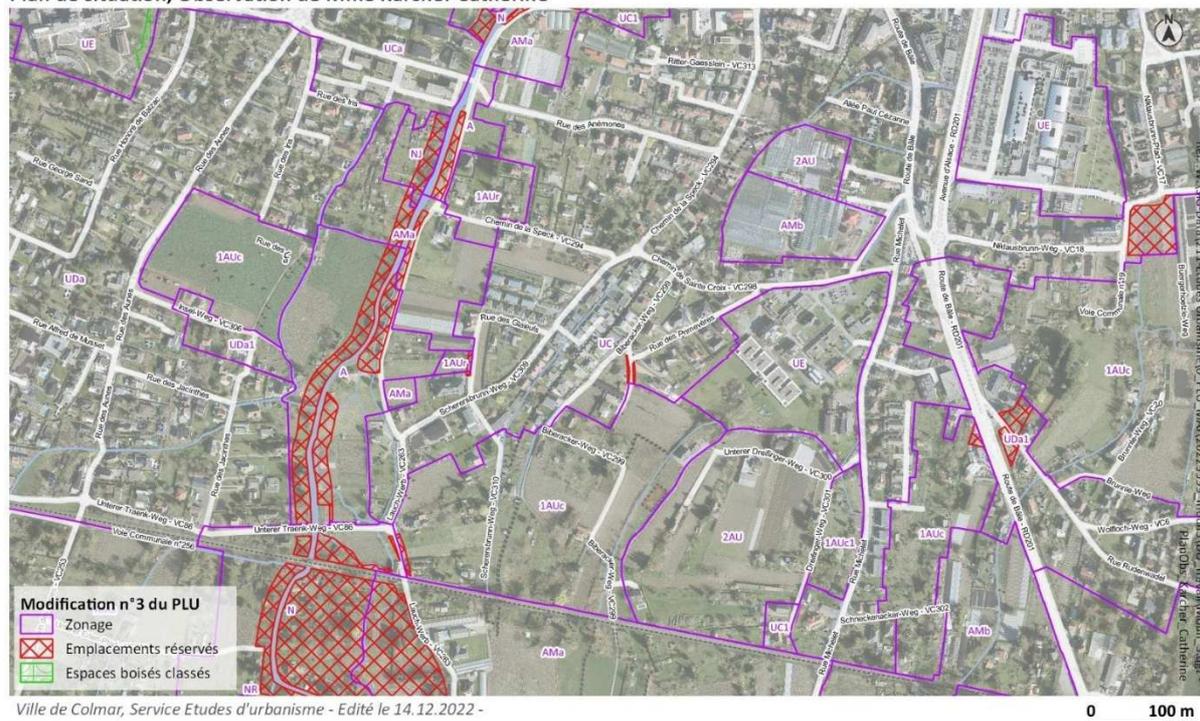
### Réponse de la commune

Cette observation concerne la gestion de la circulation automobile. Elle trouve réponse dans la réponse au thème 1 "Voiries - circulation".

Le secteur du Biberacker Weg, dans sa partie Ouest est classé en zone à urbaniser (1AUc). La présente procédure a instauré une augmentation du seuil minimal de constructibilité à 2 hectares pour ce site.

Il a fait l'objet d'un permis d'aménager refusé en 2019. Pour l'heure, aucun autre permis d'aménager n'a été redéposé sur ce secteur, constructible sous condition et classé en zone 1AUc.

Plan de situation, Observation de Mme Karcher Catherine



## **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 coûts 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 surcroît de pollution et de nuisances sonores.

3/ Le schéma actuel passe au milieu de zones de champs et maraîchage 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'espaces verts...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 > maraîchers 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.

### Réponse de la commune

Cette observation concerne la gestion de la circulation automobile. Elle trouve réponse dans la réponse au thème 1 "Voiries - circulation".

De façon générale, la modification n°3 ne prévoit la réalisation d'aucune voie supplémentaire par rapport au PLU en vigueur, qui contient au projet de maillage viaire dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) établies en 2017.

Les emplacements réservés inscrits au plan de zonage pour des travaux de voirie restent d'actualité.

La Ville n'a pas connaissance de la présence de chouettes dans le secteur.

## **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).

### [Réponse de la commune](#)

[Cette observation concerne la gestion de la circulation automobile. Elle trouve réponse dans la réponse au thème 1 "Voiries - circulation".](#)

[Concernant le nombre de logements prévus, la procédure de modification doit s'inscrire dans l'équilibre chiffré du PADD approuvé et ne peut revenir sur les densités urbaines, qui sont d'ailleurs inscrites en compatibilité avec le SCoT.](#)



## 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 ...

### [Réponse de la commune](#)

Cette observation concerne la gestion de la circulation automobile. Elle trouve réponse dans la réponse au thème 1 "Voiries - circulation".

-----

## 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 :

<b>FRANCE ALSACE</b>	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 maraîchère 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 maraîchères)

**F Préserver un environnement participant au cadre de vie des Colmariens** (ou pourtant l'urbanisation favorisant, dans les faits, la création de grands ensembles collectifs, sans prise en considération de l'environnement urbain existant, est constaté)

**H Modérer le rythme de consommation des espaces agricoles et naturels au regard d'objectifs ambitieux de projets de logements** (VOIR § C ci-dessus)

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

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

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

Les propos sont démentis par les valeurs INSEE :

**Population active (EMP T1)**

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

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

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

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

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

3 – Chapitre B - Proposer une offre ambitieuse de logements

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

2ème alinéa (page 18/62) l'évocation de la « production de logements dans des secteurs où il sera trouvé les infrastructures scolaires » est inexacte. En effet depuis plusieurs années les constructions nouvelles - à usage d'habitation - et essentiellement situés en périphérie ne peuvent être accompagnées 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 maraîchères 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 maraîchères**, 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 maraîchère 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 maraîchers (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 m<sup>2</sup>** » (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 règlementée** (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

#### Réponse de la Commune :

*De nombreux éléments abordés par M. Durelicq trouvent réponses dans les différents thèmes.*

Une procédure de révision de PLU reste longue. Au contraire, la procédure de modification permet d'apporter des réponses rapides aux enjeux actuels.

La comparaison entre les occupations des sols en Alsace et en France n'éclaire qu'assez peu la situation Colmarienne.

Une procédure de modification doit s'inscrire dans le projet de développement prévu dans le PADD approuvé. La modification ne peut pas remettre en cause le volet démographique du PLU.

Une procédure de modification ne peut pas retoucher le PADD approuvé. Par ailleurs, lors de la procédure d'élaboration du PLU, le contrôle de légalité n'a soulevé aucune interrogation concernant le contenu du PADD.

Les observations relatives au PADD auraient pu être exprimées lors de l'enquête publique relative à l'élaboration du PLU.

Par ailleurs, le PADD ne fait pas partie des pièces opposables. Dès lors, il ne peut être reproché aux services instructeurs d'analyser l'ensemble des projets urbains à l'aune de la totalité des orientations du PADD. Toutefois, les OAP, le règlement et le zonage concrétisent les orientations du PADD. Aussi lorsqu'un projet contrevient au PADD, il est refusé sur la base de ces pièces.

Le contenu des permis de construire ou permis d'aménager est défini par le Code de l'Urbanisme. Il n'appartient pas au PLU de Colmar d'exiger des éléments ou précisions supplémentaires.

La constructibilité en zone A et N est limitée et encadrée, notamment aux articles 1, 2, 6, 7 et 13, sans qu'il n'y ait systématiquement besoin de réglementer l'emprise au sol.

-----

## 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 1AUY.

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 maraîchères) 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 œuvre 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 maraîchage, 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 - 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 m<sup>2</sup>, 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.**

#### Réponse de la Commune :

*De nombreux éléments abordés par M. Durelicq trouvent réponses dans les différents thèmes.*

Une procédure de révision de PLU reste longue. Au contraire, la procédure de modification permet d'apporter des réponses rapides aux enjeux actuels.

Sur l'avis de la MRAe, le point mentionné est sans effet sur la procédure.

Sur l'avis de la CCI, la Ville en fournit une réponse détaillée dans le présent document.

#### Sur la "Note de présentation" :

- La procédure de modification n°3 concerne un PLU approuvé avant l'entrée en vigueur de la loi Climat et Résilience et des concepts de lutte contre l'artificialisation et du ZAN. Ces éléments doivent être introduits dans le SRADDET, puis le SCoT, avant d'être repris au PLU (d'ici l'été 2027).
- Les ajouts apportés aux OAP n'ont pas à figurer dans le PADD (avec lequel elles sont de toutes façons compatibles). La procédure de modification ne permet pas de retoucher le PADD.
- Le PLU étant un outil règlementaire, il ne faut pas s'étonner qu'il apporte principalement des solutions sous formes de nouvelles dispositions règlementaires. D'autres schémas ou documents plus politiques détaillent déjà les actions mises en œuvre par la Ville, voire par l'Agglomération.
- Les éléments inscrits dans les OAP sont bien imposés aux aménageurs dans le cadre d'un rapport de compatibilité. La présente modification rappelle cet état de droit en renforçant les liens entre les OAP et le règlement écrit par des renvois explicites.
- L'arbre décisionnel du CBS traite à priori de l'ensemble des cas de figures possibles. Les modifications du PLU ne concernent évidemment pas les constructions existantes, sauf le cas échéant si des travaux soumis à autorisations sont demandés.

#### Sur les OAP :

- La délimitation du zonage sur les OAP n'est pas obligatoire. Cependant, la Ville va ajouter une mention relative aux OAP sur le plan de zonage.
- Le PLU dépend du Code de l'Urbanisme. Ce document n'a pas vocation à faire appliquer le Code de la route.
- Par "espaces publics" les OAP entendent espaces à aménager par l'aménageur, puis à rétrocéder à la ville pour intégration dans le domaine public.

#### Sur le règlement :

- Le règlement (version projet) en zone UC (page 43) et en zone 1AU (page 102) comprend dans l'encadré de début de chapitre un renvoi aux orientations d'aménagement et de programmation.
- L'urbanisme est une pratique humaine et non une science exacte. Il faut parfois recourir à des écritures règlementaires généralistes. Toutefois, la rédaction citée est utilisée couramment dans différentes communes et son application permet d'y refuser des projets y contrevenant.

#### Sur le plan de situation des OAP :

- Ce plan est porté à l'enquête à titre informatif, il n'a pas de valeur règlementaire.
- Un PLU reste un document complexe. L'établissement d'un plan unique qui contiendrait l'ensemble des réglementations n'est pas possible. Conformément aux

attendus du Code de l'Urbanisme, les OAP et le règlement graphique (plan de zonage) restent bien deux pièces distinctes.

Sur les emplacements réservés :

- Le besoin d'équipements publics "enfance" et "petite enfance" a été rappelé par plusieurs riverains dans le cadre de la présente enquête. La question de l'intérêt de leur maintien ne se pose pas.

-----

### **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 ?

#### Réponse de la Commune :

*De nombreux éléments abordés par ce requérant anonyme trouvent réponses dans les différents thèmes.*

- Sur la vacance des logements

Le PLU ne dispose d'aucun outil direct pour remobiliser les logements vacants.

- Sur les secteurs à urbaniser :

La présente procédure de modification ne crée aucune zone constructible supplémentaire par rapport au PLU approuvé.

- Sur la végétalisation et les pistes cyclables :

A travers plusieurs outils, la modification n°3 du PLU répondra aux remarques déposées anonymement, en termes de végétalisation des espaces publics (ex : modification de la réglementation des espaces libres), de végétalisation des toitures plates (introduction du Coefficient de Biotope par Surface et dérogation pour les dispositifs support à la végétalisation des façades) et de sécurisation des mobilités cyclables (ajout d'orientations dans les OAP).

# Observation n°40 (via formulaire) : Ch. Uhrweiller – Alsace Nature - 06/12/2022



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

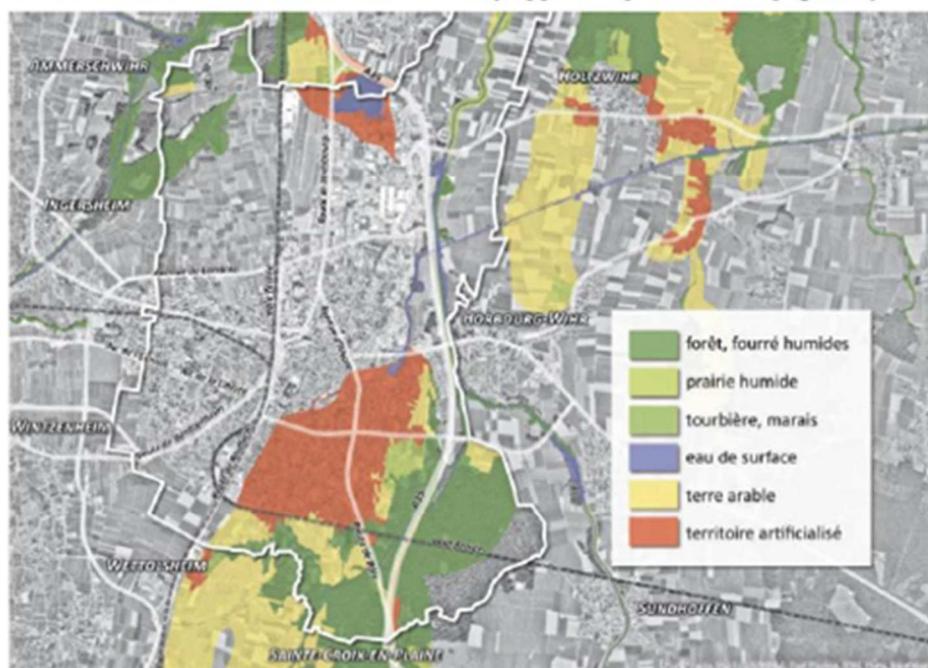
[www.alsacenature.org](http://www.alsacenature.org)

### 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)



décembre 2015  
sources : CIGAL ; bd ortho, IGN.



Zones à dominante humide du territoire de Colmar

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

« - présence de sols à dominantes humides : moitié Nord du ban communal (zone riedienne et forestière), ainsi qu'au Sud (partiellement urbanisée)  
- zones humides avérées dans certains secteurs, principalement des fossés humides ou petites roselières »

Photo ci-dessous au Niklausbrunnweg.(PLU, rapport de présentation, page 212)



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

Et l'effet du PLU sur les zones humides est évoquée (p.12) avec une « **Incidence moyenne du PLU sur les zones humides** »...mais aucune mesure ERC sérieuse n'a été mise en place pour traiter ces impacts

Et il est d'usage lors de l'élaboration d'un PLU si une zone humide est suspectée dans un secteur envisagé à l'urbanisation, que la collectivité maître d'ouvrage établisse en préalable de son zonage final, une délimitation des zones humides.

Or, ceci n'a pas été fait par l'équipe municipale précédente et le grignotage de zones humides se fait depuis, au coup par coup, au gré des projets immobiliers dont seuls les plus importants sont encadrés par des études environnementales. Ce qui pose un problème d'estimation globale des zones humides perdues à l'échelle du PLU et une dilution de la responsabilité de ces pertes très probables. Car il suffit de parcourir ces quartiers pour déceler des végétations humides (Phragmites) qui révèlent une zone humide. Rappelons que les seuils de la Loi sur l'eau de 1.000 m<sup>2</sup> nécessitent un dossier de dérogation et qu'à partir de 10.000m<sup>2</sup>. 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'arrêté du Conseil d'État du 22 février 2017. Les zones humides inventoriées comprennent à la fois des zones humides au sens réglementaire (zones humides boisées, prairies humides, etc.) mais également des milieux humides (étangs, mares, espaces humides artificialisés tels que certains bassins de rétention, carrières en eau, etc.). D'autres travaux se poursuivent en collaboration avec le Cerema autour de leurs fonctions.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nous mettons en annexe la carte publiée par APRONA : réseau hydrographique d'Alsace

Nous saluons l'initiative de la ville d'interdire toute construction sur leur berge sur une largeur de 5 m de chaque côté.

De même qu'elle les considère comme une Trame Verte.

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

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

- Fonction hydrologique de drainage
- Zone de biodiversité

- Aménités paysagères, récréatives et de découverte de nature par la création de sentiers sur une des 2 berges

Trois secteurs sont intéressants : Bieberacker , Nicklausbrunnweg, Silberuntz Est

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

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

La ville devrait trouver les moyens juridiques pour les acquérir.

Elle pourrait ainsi mieux en assurer leur fonctionnalité de drainage , par des mesures paysagistes

la libre circulation de promenade sur une des berges

et une préservation de la biodiversité plus favorable .

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

#### **Biodiversité, espèces protégées :**

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

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

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

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

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

#### **Le maintien de la vocation agricole du secteur des maraîchers :**

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

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

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

#### **Densité de l'habitat prévu.**

Selon les secteurs il est prévu entre 45 et 60 logements /ha.

Les espaces libres, non construits s'établiront entre 20 et 35%

Des espaces d'un seul tenant autoriseront des espaces publics

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

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

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

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

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 !

**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 a 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 .

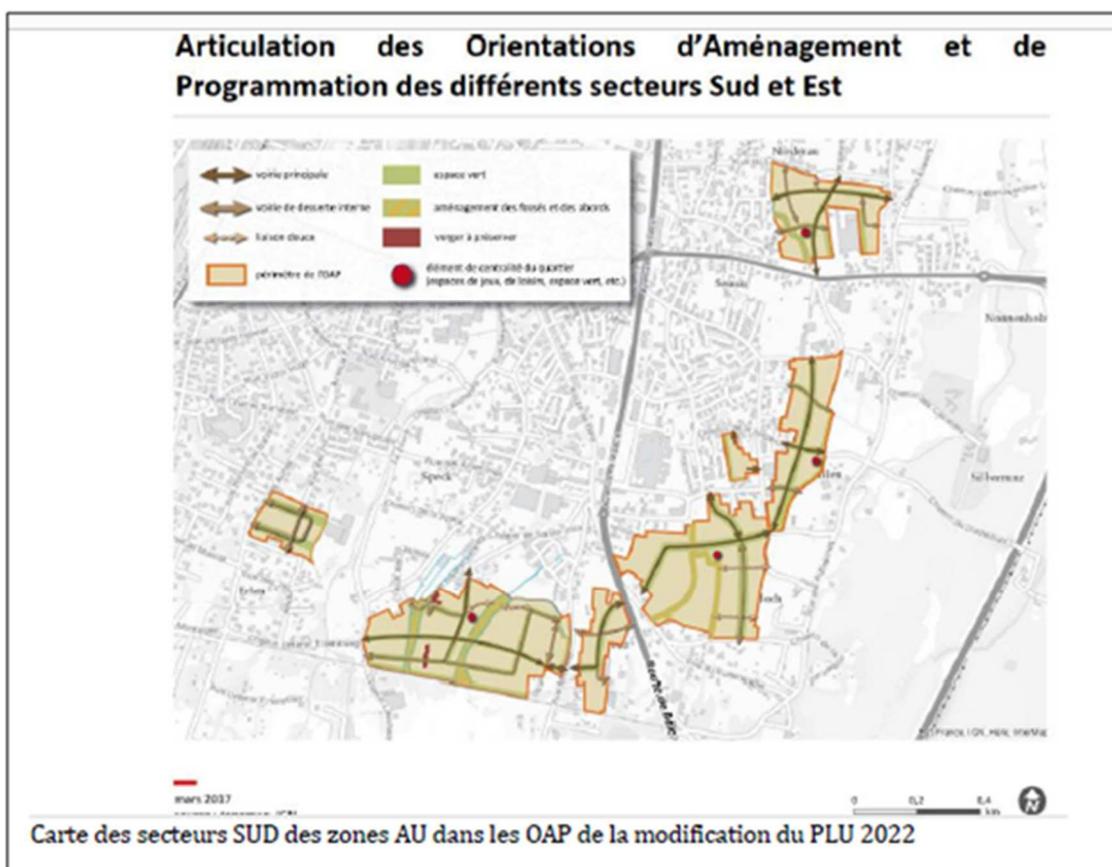
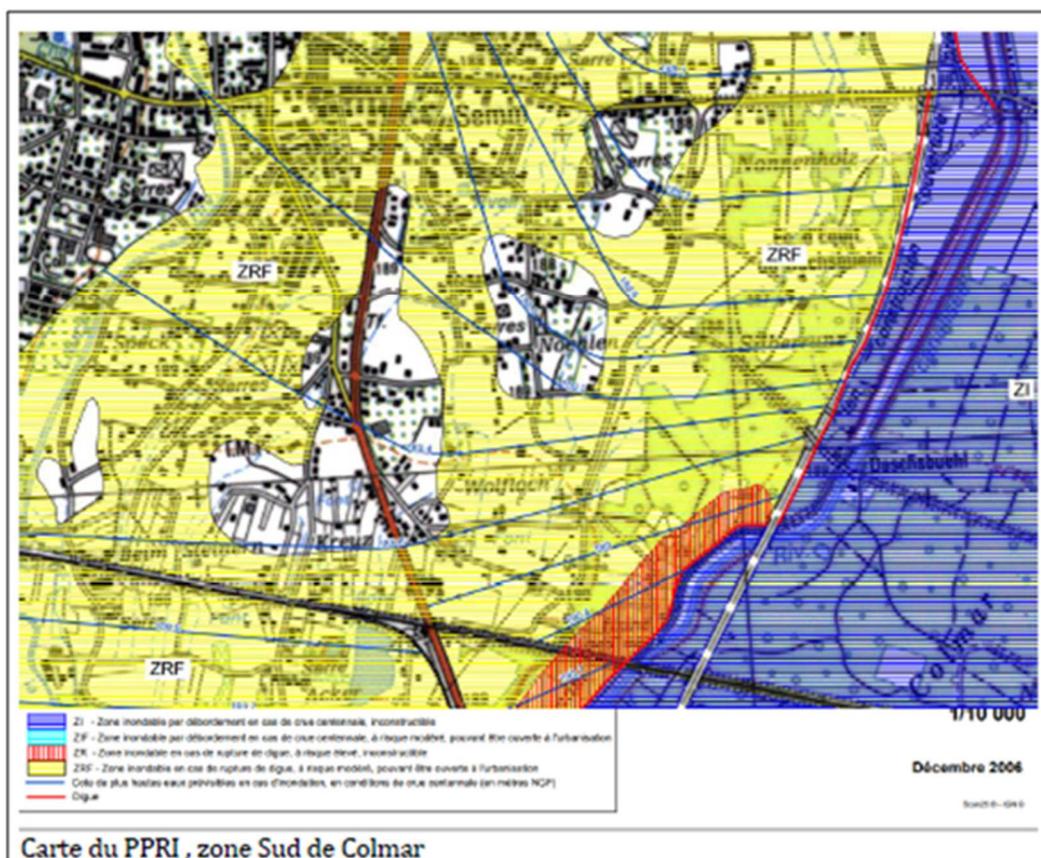
Elle pourrait s'inspirer de l'écoquartier Vauban dans la cité voisine de Fribourg en Allemagne : quels enseignements à retirer ?

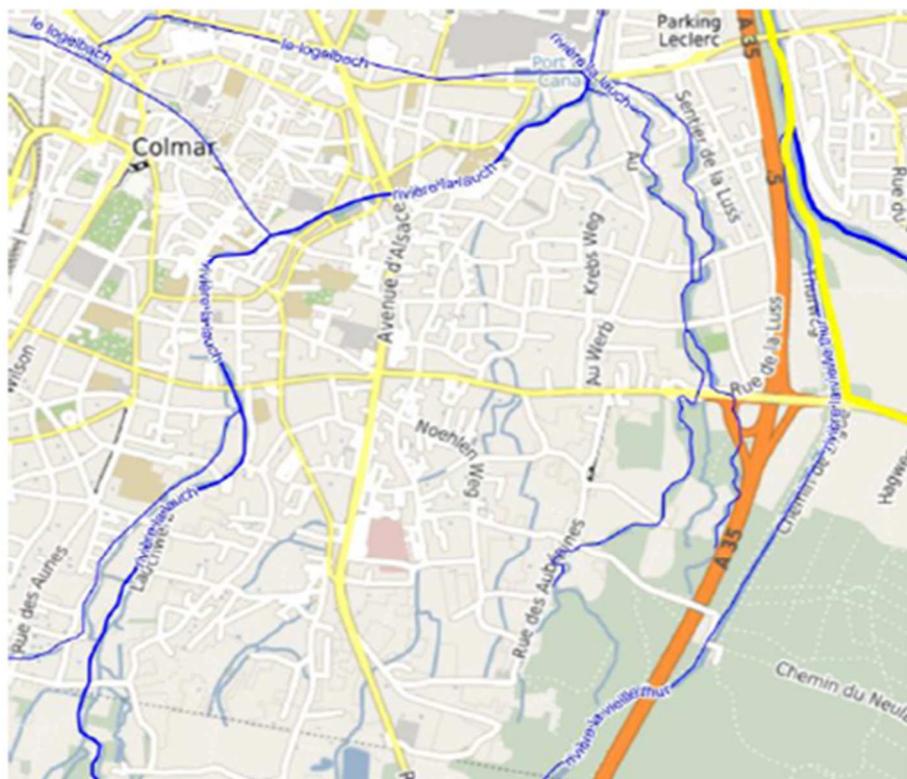
Quelle place à l'automobile, localisation des silos ? Quelle place aux transports en communs, aux cheminements doux, voies piétonnes ou pistes cyclables ?

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

##### Synthèse sur toute la période de mesure

Sol	190,74 m
Maximum	189,05 m (26/05/1983)
Moyenne	187,98 m
Dernière valeur	187,60 m (26/09/2022)
Minimum	186,76 m (14/09/1976)
Substratum	99,29 m

##### Synthèse des mesures des mois de septembre

Sol	190,74 m
Maximum	188,22 m (26/09/2006)
Moyenne	187,76 m
Dernière valeur	187,60 m (26/09/2022)
Minimum	186,76 m (14/09/1976)
Substratum	99,29 m

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

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

Christian Uhrweiller

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 !

## Réponse de la Commune :

*De nombreux éléments abordés par Alsace Nature trouvent réponses dans les différents thèmes.*

- Sur l'opportunité de faire une étude environnementale

Lors de son élaboration, le PLU a fait l'objet d'un état initial de l'environnement (EIE) et d'une évaluation environnementale (EE).

La présente procédure de modification n'a pas pour effet d'aggraver la situation, au contraire. Un examen au cas par cas du dossier a été demandé auprès de l'autorité environnementale (MRAe). La MRAe a ainsi décidé de ne pas soumettre la procédure à une nouvelle évaluation.

De plus, lors de leur instruction, les permis d'aménager (en fonction de la superficie) peuvent être soumis à évaluation environnementale, par le biais de la procédure de demande au « cas par cas » auprès de l'autorité environnementale. Il peut également être nécessaire de déposer un dossier au titre de la loi sur l'eau.

Des mesures de préservation, de réduction de l'impact ou de compensation peuvent alors être imposées à l'aménageur.

- Sur les fossés :

Comme annoncé dans la Note de Présentation, une étude a été commandée à Rivières de Haute Alsace sur le fonctionnement global du réseau des fossés. Les résultats de cette étude sont attendus dans les prochains mois. La présente modification ayant pour objet d'améliorer dès maintenant le traitement des fossés (recul des constructions notamment), il n'est pas opportun et resterait aléatoire d'attendre les résultats de l'étude et sa mise en œuvre par les services.

Une fois les cartographies du réseau validées, elles pourront être intégrées au dossier de PLU lors d'une autre procédure. La ligne haute de berges pourra ainsi être précisée.

- Sur la biodiversité et les espèces protégées :

A nouveau, le cadre de la présente procédure, un examen au cas par cas du dossier a été demandé auprès de l'autorité environnementale (MRAe). La MRAe a décidé de ne pas soumettre la procédure à une nouvelle évaluation.

- Sur la vocation agricole du secteur des maraîchers :

Ces observations trouvent réponses dans le thème 3 "terres maraîchères".

- Sur la densité de l'habitat prévue :

Les nouveaux outils introduits sont déjà assez ambitieux pour répondre aux enjeux de végétalisation des projets et de lutte contre l'artificialisation, sans qu'il n'y ait besoin de différencier les règles en fonction du nombre de niveaux des constructions.

La présente procédure de modification n'a pas vocation à définir d'échéancier prévisionnel pour l'urbanisation des zones 1AU, ni d'ouvrir à l'urbanisation des zones 2AU.

- Sur les toitures végétalisées

En zone 1AU, le CBS introduit dans la modification n°3 prévoit des coefficients spécifiques à la réalisation de toitures végétalisées.

Toutefois, la présente procédure n'a pas vocation à imposer des toitures végétalisées ou couvertes de panneaux photovoltaïques.

- Révision du PLU :

Un certain nombre d'observations portent sur le sujet d'une révision complète du PLU. Une procédure de révision de PLU reste longue, au contraire d'une procédure de modification qui permet d'apporter des réponses rapides, mais mesurées à des problématiques actuelles. A l'échelle nationale, l'introduction en cascade des objectifs de la récente loi dite « Climat et Résilience », d'abord dans le SRADDET, puis le SCoT et enfin les PLU, nécessitera une procédure de révision à l'horizon 2026/2027.

-----

### **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.

#### Réponse de la Commune :

Cette proposition dépasse le cadre de la procédure de modification n°3 du PLU et les compétences d'une commune.

-----

### **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 !

#### Réponse de la Commune :

Le PLU en vigueur à Colmar comprend bien un PADD, qui est consultable sur le site internet de la ville depuis son approbation.

La présente procédure de modification ne concerne pas les zones classées A (agricoles) dans le PLU, et n'ouvre aucun terrain (agricole ou non) à l'urbanisation.

Concernant la facilité de lecture des documents d'urbanisme, la Ville a réalisé un résumé non technique du contenu de la modification n°3 du PLU (confer pages 5 à 11 de la note de présentation). De plus une notice explicative a été jointe à l'enquête. De façon pédagogique, elle rappelle le rôle du PLU et expose le contenu de la modification n°3.

## 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](mailto:urbanisme@colmar.fr) ou 03 68 09 03 05.

### Réponse de la Commune :

La réponse de la Ville quant à l'augmentation des surfaces minimales d'opération dans les secteurs 1AUc et 1AUd se trouve dans la réponse au thème 20 "Zonage parcelles – droits à construire".

-----

## Observation n°60 (via formulaire) : Dominique Klein – 09/12/2022

Coup de gueule : Les terres maraîchères 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

[Réponse de la Commune :](#)

Il convient de se reporter aux réponses de la Ville sur le thème 3 pour les terres maraîchères, et sur le thème 13 pour les questions liées à la promotion immobilière.

-----

La commissaire enquêtrice dans son PV de synthèse indique :

*"Ci-après les observations de 3 architectes :"*

*Extrait du PV de synthèse*

### **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 séniors

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

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

[Réponse de la Commune :](#)

La proposition de M. CHAUDON apparaît pertinente pour permettre la réalisation du projet sur lequel il travaille. Cependant, la commune a fait le choix lors de l'élaboration du PLU de limiter la possibilité de réduire le stationnement pour les résidences séniors à la zone UA. Celle-ci délimite en effet, les zones du centre-ville et de ses abords immédiats, qui sont les mieux dotées en services, équipements et commerces.

La Ville estime ainsi que la règle ne peut être étendue aux quartiers réglementés par la zone UC qui n'offre pas la même qualité de services et d'équipements de proximité afin de ne pas encourager l'implantation de résidences séniors dans ces secteurs.

## 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'œuvre mais également pour l'instructeur de permis de construire qui devra prendre plus de temps de vérification sur des délais déjà longs. A ce sujet, je vous suggère de créer un fichier au format Excel disponible sur votre site internet et déjà paramétré (comme sur le site de la CUS).

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

### Réponse de la Commune :

M. MARTINI apporte des propositions techniques concrètes pour préciser et/ou faire évoluer les points inscrits au projet de modification n°3 du PLU. Ces propositions seront étudiées en détail en lien avec les différents services de la Ville et notamment le service instructeur. Vu le niveau de technicité des propositions et les délais de l'enquête publique, des réponses définitives ne peuvent pas être apportées dans le présent mémoire en réponse.

- Sur le CBS :

La Ville a fait le choix d'élaborer une grille de coefficients spécifiques à Colmar. Cette grille a été élaborée en consultation avec différents services municipaux ainsi que le service instructeur. Des tests sur des projets ont été effectués afin de vérifier son applicabilité.

Afin de faciliter le travail des porteurs de projet et du service instructeur, une grille à remplir est proposée dans les annexes du règlement.

- Sur la façade végétalisée :

L'ajout d'une définition claire du concept de façade végétalisée au lexique du règlement paraît nécessaire pour éviter le recours aux fausses façades en plastique vert (comme cela a été rappelé par un riverain dans le cadre de la présente enquête).

En zone UC, la réglementation n'impose pas de façade végétalisée, mais introduit une disposition qui vise à les inciter.

- Isolation par l'extérieur :

La notion d'atteinte à la qualité architecturale est effectivement nécessaire et sera maintenue.

- Stationnement vélo :

Concernant la taille des locaux vélos, des écarts (un mètre) sont ajoutés dans la modification entre deux arceaux afin d'assurer le stationnement de deux vélos dans des bonnes conditions de confort et d'effectivité des places. La Ville n'est pas favorable à l'ajout d'une option d'un écart de 60 cm (un arceau comptant pour un vélo). En effet, même avec écart réduit, les usagers auront tendance à vouloir attacher deux vélos sur l'arceau.

Cependant, la Ville prend bonne note de la proposition et de la possibilité d'envisager d'autres modèles d'attache pour les vélos. Celles-ci seront étudiées plus en détail et conduiront à un éventuel amendement du projet de réglementation.

- Mode de calcul de la hauteur et brisis en UA :

Ce point ne fait pas partie des éléments modifiés dans le cadre de la présente procédure. La rédaction proposée par M. MARTINI nécessiterait une étude plus poussée.

Depuis l'approbation du PLU de Colmar, un lexique national de l'urbanisme a été publié par le ministère compétent. Aussi, dans le cadre d'une prochaine révision l'ensemble du lexique réglementaire (y compris le mode de calcul de la hauteur) sera revu.

-----

## **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'inscrit 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 connus.

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 statu 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 prospectifs ?

Enfin j'attire votre attention sur les règles de sécurité incendie. Les silos sont des ouvrages à risques. Aussi, pour un silo où les façades resteront ouvertes, il sera interdit aux constructions voisines d'avoir une ouverture à moins de 8m du parc de stationnement.

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

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

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

Réduire le stationnement au sein des constructions de 50%

Augmenter le stationnement dans le domaine public en imposant notamment du stationnement perpendiculaire à la voie

L'augmentation de cet espace public a plusieurs bénéfices :

Meilleure gestion du foisonnement.

Meilleure souplesse à long terme, le jour où les transports doux prendront le pas sur la voiture, ces stationnements pourront aisément être réaménagés en noue, parc, espace de jeu, stationnements 2 roues ...

Un espace public plus large pour une meilleure circulation de l'air dans la ville  
Les stationnements restent à proximité des logements

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

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

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

Le besoin de stationnement serait de 80 places, 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.

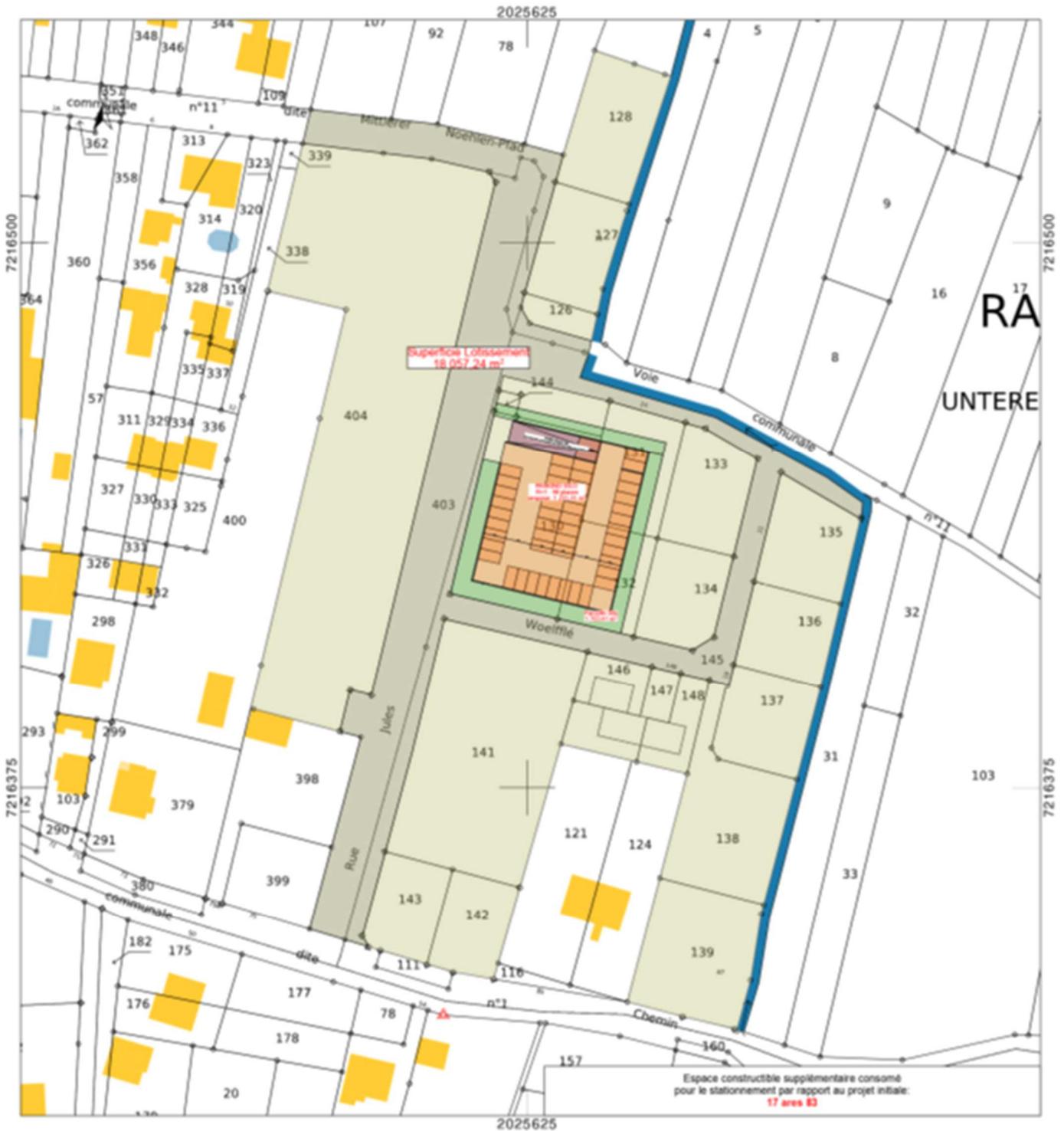
PJ (ci-dessous) :

PA18R0005 avec silo - ESQ1 - silo en R+1

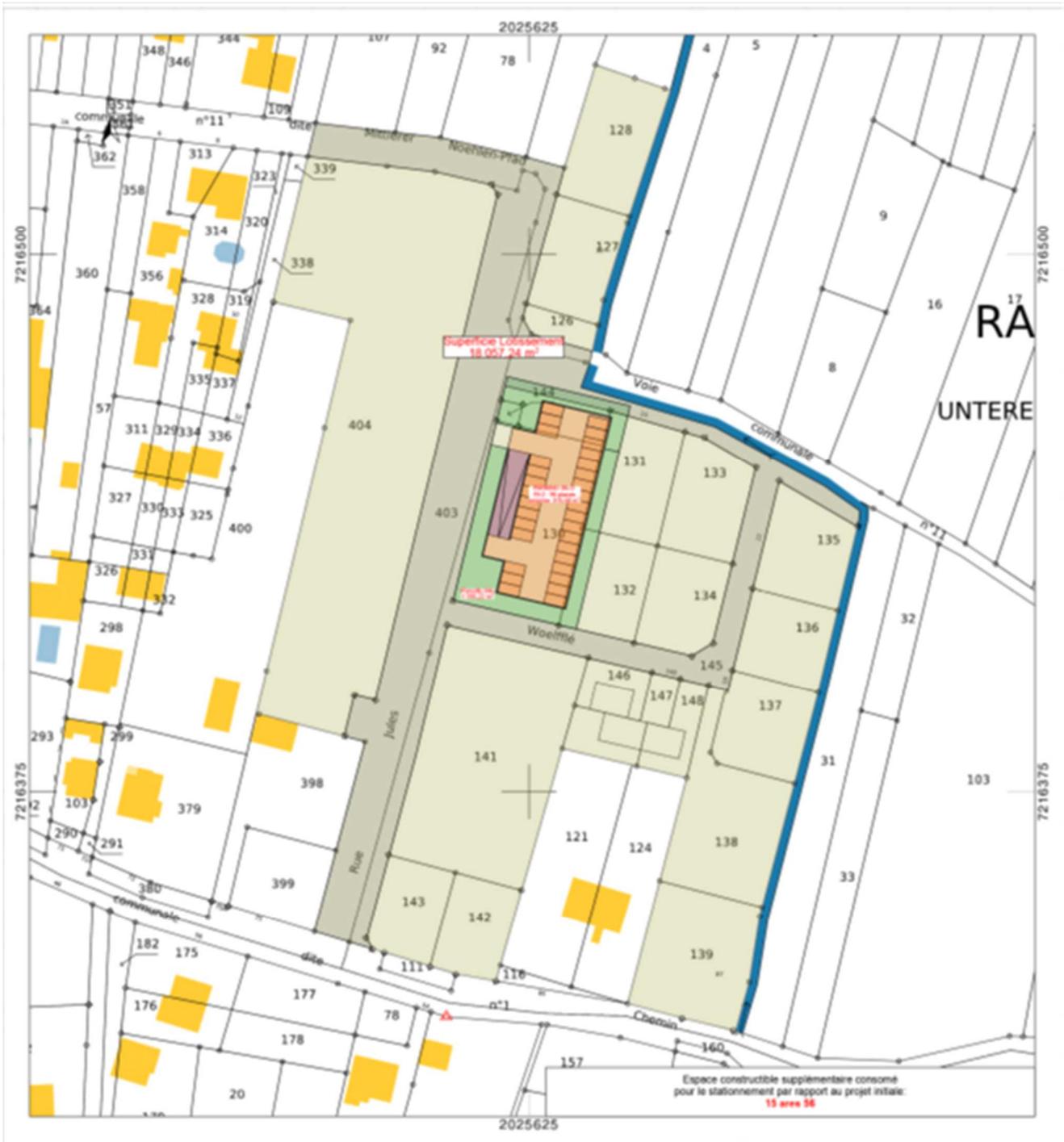
PA18R0005 avec silo - ESQ2 - silo en R+2

PA18R0005 - ESQ3 - place en domaine public

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES  
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL  
**ESQUISSE 1 : SILO EN R+1**



DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES  
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL  
**ESQUISSE 2 : SILO EN R+2**  
REPRISE PROJET PA 068 066 18 R0005  
intégration du silo représentant 75% du stationnement demandé



DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES  
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

-----  
ESQUISSE 3 : Elargissement du domaine public  
REPRISE PROJET PA 068 066 18 R0005  
Intégration de 50% du stationnement sur rue  
Intégration de 50% du stationnement sur rue



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

**Proposition :**

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

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

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

Exemple d'aménagement perméable :

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

**Remarque :**

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

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

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

Les places demandées seront uniquement pour une partie des 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)

## **DOCUMENT : 2. OAP modifié**

### **Généralités**

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

## **REGLEMENT**

### **TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES**

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

##### **Texte actuel :**

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

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

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

Retrait minimal de la casquette de 1 mètre par rapport au plan de façade

##### **Texte proposé :**

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

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

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

Retrait minimal de la casquette de 1 mètre par rapport au plan de façade

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

##### **Objectif de la modification :**

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

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

#### **Article 3 - Espace en pleine terre – page 15**

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

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

Ma remarque et mes propositions sont déjà décrites plus haut.

## **Zone UC**

#### **Article UC7 – page 47**

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

### Article UC12.9– page 53

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

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

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

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

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

#### Proposition :

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

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

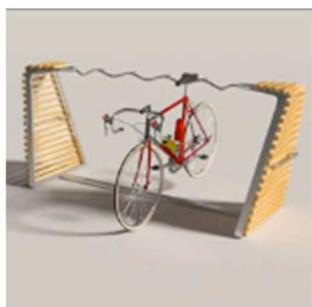
La nature du système de fixation en «U» serait la suivante : « Un système de sécurisation des 2 roues fixé ou scellé dans le sol permettant d'accrocher le cadre du vélo avec un cadenas commun du commerce »

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

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



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



### Réponse de la Commune :

M. BURGAENTZLEN apporte des propositions techniques concrètes pour préciser et/ou faire évoluer les points inscrits au projet de modification n°3 du PLU. Ces propositions seront étudiées en détail en lien avec les différents services de la Ville et notamment le service instructeur. Vu le niveau de technicité des propositions et les délais de l'enquête publique, des réponses définitives ne peuvent pas être apportées dans le présent mémoire en réponse.

- Sur les fossés :

Comme annoncé dans la Note de présentation, une étude a été confiée à Rivières de Haute Alsace sur le fonctionnement global du réseau des fossés. Les résultats de cette étude sont attendus dans les prochains mois.

Une fois les cartographies du réseau validées, elles pourront être intégrées au dossier de PLU.

- Sur la hauteur du RDC des parkings silos :

La Ville prend bonne note des précisions techniques apportées par M. BURGAENTZLEN. Celles-ci seront étudiées plus en détail et conduiront à un éventuel amendement du projet de réglementation.

- Sur la part de logements à réaliser en constructions et le stationnement sur l'espace public :

La Ville prend bonne note des simulations réalisées par M. BURGAENTZLEN et des propositions qu'il émet. Celles-ci seront étudiées plus en détail et conduiront à un éventuel amendement du projet de réglementation. Toutefois, il semble d'ores et déjà que cette proposition vienne à l'encontre des différents objectifs de la présente modification et contrevienne aux règles de sécurité du domaine public.

- Sur les espaces en pleine terre :

La Ville prend bonne note des propositions développées par M. BURGAENTZLEN. Celles-ci seront étudiées plus en détail et conduiront à un éventuel amendement du projet de réglementation.

- Sur les accès aux locaux vélos et les caractéristiques techniques des arceaux vélos :

La Ville prend bonne note des propositions développées par M. BURGAENTZLEN. Celles-ci seront étudiées plus en détail et conduiront à un éventuel amendement du projet de réglementation.

- Sur les OAP :

La Ville prend bonne note des propositions développées par M. BURGAENTZLEN. Celles-ci seront étudiées plus en détail et conduiront à un éventuel amendement du projet de réglementation.

- Sur la définition de l'attique :

Ce point ne fait pas partie des éléments modifiés dans le cadre de la présente procédure. La rédaction proposée par M. BURGAENTZLEN nécessiterait une étude plus poussée.

## **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 maraîchères,  
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.

### [Réponse de la Commune :](#)

[L'émetteur anonyme de l'observation n°55 répond directement à l'auteur de l'observation n°49. La Ville ne souhaite pas rentrer dans le débat.](#)



## 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.



### Réponse de la Commune :

Le secteur du Biberacker, dans sa partie Ouest, est classé en zone à urbaniser (1AUc). La présente procédure a instauré une augmentation du seuil minimal de constructibilité à 2 hectares pour ce site.

Il a fait l'objet d'un permis d'aménager refusé en 2019. Pour l'heure, aucun autre permis d'aménager n'a été redéposé sur ce secteur, constructible sous condition et classé en zone 1AUc.

Dans tous les cas, la procédure de modification doit s'inscrire dans l'équilibre général défini dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU. La présente procédure n'ouvre, ni ne ferme, aucun terrain à l'urbanisation.

De plus lors de l'instruction, les permis d'aménager (en fonction de la superficie) peuvent être soumis à évaluation environnementale, par le biais de la procédure de demande au « cas par cas » auprès de l'autorité environnementale. Il peut également être nécessaire d'élaborer un dossier au titre de la loi sur l'eau.

Des mesures de préservation, de réduction de l'impact ou de compensation peuvent alors être imposées à l'aménageur.

-----

### **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 pouvait 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.

Réponse de la Commune :

La Ville prend bonne note du projet de M. HOECK. Celui-ci ne fait pas partie des points concernés par la présente procédure. La plantation d'arbres ne nécessite pas d'autorisation d'urbanisme.

Le projet de M. HOECK sera transféré au service compétent.



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

**Observation n°67 (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.

Réponse de la Commune :

L'observation de M. Rieffel concerne la réglementation de l'assainissement. Ce sujet technique dépasse le champ d'application du PLU. L'observation a été transmise au service compétent déjà en lien avec ce Monsieur.

-----

**Observation n°68 (via courriel) : Frédéric Lincker - samedi**

**10/12/2022**

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



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

Réponse de la Commune  
Il convient de se référer à l'observation n°65.

## **Observation n°69 (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 maraîchers 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 trafique, 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.

### [Réponse de la Commune](#)

*La plupart des observations émises trouvent réponses dans les différents thèmes.*

- **Concernant la démographie :**

Les prix élevés des terrains et des logements ne permettent pas toujours à des jeunes ménages susceptibles d'avoir des enfants en bas âge de s'installer à Colmar. D'où la nécessité de promouvoir une offre immobilière diversifiée, avec notamment des appartements locatifs plus à même de répondre aux besoins de jeunes couples.

## 4. Demande de mémoire en réponse

### 4.1. 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>

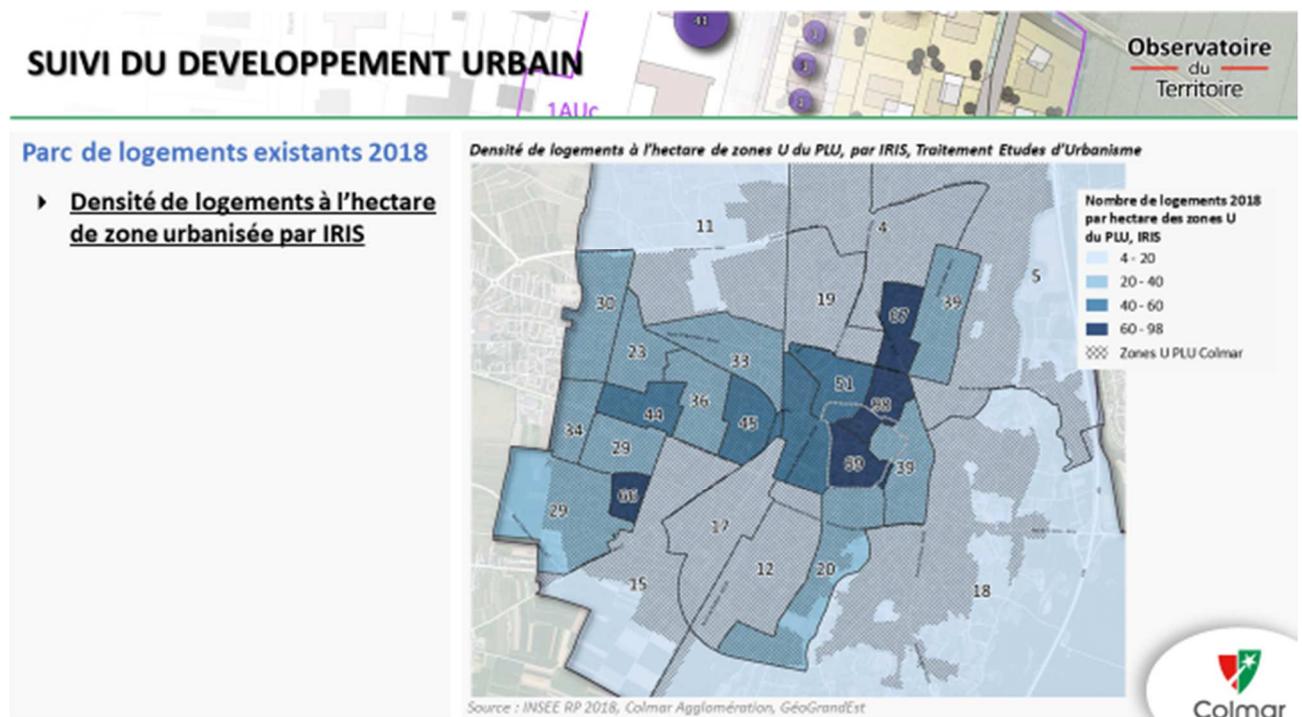
mais les données s'arrêtent à 2014, 2016, auriez-vous des données plus récentes ?

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 ?

#### Réponse de la commune :

L'établissement de cartographies de densité exprimée en logements par hectare reste un exercice complexe. Les bases de données permettant de localiser et compatibiliser le nombre de logements existants sont imprécises et lacunaires.

Toutefois, une manière d'apprécier la densité a été établie en rapportant le nombre de logements à la superficie par hectare des zones U au sein des IRIS. Les IRIS sont des subdivisions du territoire français créées par l'INSEE afin d'établir des statistiques. Cette carte permet d'apprécier à l'échelle des quartiers la densité de logements.



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 ?

Réponse de la commune :

Le travail exigé par la loi Climat du calcul à la fois de la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers, puis de l'artificialisation, sera mené dans le cadre des études de la révision du PLU. Sur le sujet, la collectivité reste en attente de décret d'application et des bases de données nécessaires.

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 ?

Réponse de la commune :

Après contact pris avec les services compétents de la Ville, l'impact réel de la nouvelle réglementation, mise en place il y a moins d'un an, n'a pas encore pu être mesuré.

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.

Réponse de la commune :

Dans le cadre de la modification du PLU, le choix a été fait de renvoyer à la réglementation du code de la construction et de l'habitation (CCH) sans reprendre les termes techniques du décret. Ce nouveau décret a conduit justement à faire évoluer la rédaction du règlement du PLU. Toutefois, les normes constructives évoluant rapidement, il s'agit d'éviter d'avoir à modifier le PLU à chaque changement du contenu du code.

Le CCH comporte un volet de sécurisation de l'attache à l'intérieur des locaux vélos en plus de la sécurisation des locaux vélos en eux-mêmes.

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.

Réponse de la commune :

Suite à la remarque, la Ville décide d'ajouter sur le plan de zonage mention des OAP.

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, pleines 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

#### Réponse de la commune :

Le service instructeur a été associé à l'élaboration du projet de modification n°3, et tout particulièrement à la rédaction des nouvelles entrées du lexique. Le service confirme qu'en l'état les définitions du lexique sont suffisantes pour garantir une bonne instruction des autorisations d'urbanisme.

Néanmoins, depuis l'approbation du PLU de Colmar, un lexique national de l'urbanisme a été publié par le ministère compétent. Aussi, dans le cadre d'une prochaine révision l'ensemble du lexique réglementaire sera revu.

Le tableau suivant récapitule les principaux objectifs chiffrés à atteindre en termes d'espaces verts. Les articles 13 du règlement sont souvent longs et comprennent plusieurs dispositions cumulatives, les résumer sous forme d'un tableau ne donne qu'une lecture partielle des objectifs poursuivis. Chaque zone correspondant à des morphologies urbaines différentes, il est logique de retrouver des différences en termes d'objectifs de végétalisation.

A la lecture du tableau ci-après, on constate une uniformité de la règle pour des espaces verts et d'agrément au sein des zones urbaines d'habitat et à urbaniser. La règle et sa formulation sont différentes pour des zones destinées à l'équipements et à l'activité.

Zone	Morphologie urbaine	Objectifs de végétalisation
UA	Centre urbain dense	Surfaces libres à végétaliser (sans objectif chiffré)
UBa	Secteurs denses à l'ouest de la ville	Minimum 30% de l'unité foncière traités en espaces verts, aires de jeux et d'agrément, plantés et arborés
UBb	Collectifs de hauteur moins importante	Minimum 30% de l'unité foncière traités en espaces verts, aires de jeux et d'agrément, plantés et arborés
UBc	Secteurs à reconvertir	Minimum 30% de l'unité foncière traités en espaces verts, aires de jeux et d'agrément, plantés et arborés
UC	Habitat mixte	- Minimum 35% de l'unité foncière traités en espaces verts, aires de jeux et d'agrément, plantés et arborés - Minimum 30% de l'unité foncière en pleine terre
UCa	Quartier allemand	Au-delà de 16 m, minimum 65% d'espaces libres
UCh	Cités ouvrières	Protection des jardins de devant + réglementation des espaces verts et jardins (sans objectifs chiffrés)
UDa	Habitat individuel isolé	Minimum 30% de l'unité foncière traités en espaces verts, aires de jeux et d'agrément, plantés et arborés
UDb	Habitat individuel accolé	Protection des jardins de devant + réglementation des espaces verts et jardins (sans objectifs chiffrés)
UDh	Cités patrimoniales	Protection des jardins de devant + réglementation des espaces verts et jardins (sans objectifs chiffrés)
UE	Équipements publics	Surfaces libres à aménager (sans objectif chiffré)
UEa	Aire d'accueil des gens du voyage	Surfaces libres à aménager (sans objectif chiffré)
UL	Équipements publics (sport et loisirs)	Surfaces libres à aménager (sans objectif chiffré)
UY	Zone économique	Minimum 10% de l'unité foncière à végétaliser
UYa	Grandes entreprises	Minimum 10% de l'unité foncière à végétaliser
UYb	Installations aéroportuaires	Minimum 10% de l'unité foncière à végétaliser
UYc	Implantations en bordure de l'A35	Minimum 10% de l'unité foncière à végétaliser
UYd	Zone mixte avec habitat	Minimum 10% de l'unité foncière à végétaliser, part augmentée à 25% en UYd1
UYe	ZI Nord	Minimum 10% de l'unité foncière à végétaliser
UYf	Ancien fret ferroviaire	Minimum 10% de l'unité foncière à végétaliser
UYg	Commerces de faible hauteur	Minimum 10% de l'unité foncière à végétaliser
UYp	Installations portuaires	Minimum 10% de l'unité foncière à végétaliser
UYv	Site de production viticole	Minimum 10% de l'unité foncière à végétaliser
UYs	Autres secteurs économiques	Minimum 10% de l'unité foncière à végétaliser

1AUa	Croix Blanche	Minimum 20% d'espaces verts par opération
1AUb	Rue du Tiefenbach	Minimum 20% d'espaces verts par opération
1AUc	Secteurs Sud et Sud-Ouest	- Minimum 20% d'espaces verts par opération - Minimum 35% de l'unité foncière traités en espaces verts, aires de jeux et d'agrément, plantés et arborés - Minimum 0,5 de CBS
1AUd	Route de Rouffach	- Minimum 20% d'espaces verts par opération - Minimum 0,5 de CBS
1AUe	Rue Ampère	- Minimum 20% d'espaces verts par opération - Minimum 0,5 de CBS
1AUr	Réseaux à renforcer	- Minimum 20% d'espaces verts par opération - Minimum 35% de l'unité foncière traités en espaces verts, aires de jeux et d'agrément, plantés et arborés
1AUy	Développement économique	Minimum 10% de l'unité foncière à végétaliser
2AU	Réserve foncière	Non réglementé
2AUy	Réserve foncière économique	Non réglementé
A	Zone agricole	Non réglementé
N	Zone naturelle	Non réglementé

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 ?

Réponse de la commune :

Parmi les zones urbaines, la modification du taux d'espace libre figure uniquement en zone UC car, selon les résultats du bilan d'application du PLU et les connaissances et travaux du service urbanisme, c'est cette zone UC qui présente le plus gros potentiel d'accueil de projets de densifications ponctuelles (notamment par démolition-reconstruction de maisons en vue de leurs remplacements par des collectifs).

C'est donc bien sur la zone UC qu'il faut agir prioritairement. Le passage à 40% d'espaces libres paraît une marche trop haute à imposer dans le cadre d'une modification. Un tel objectif risquerait de remettre trop fortement en cause la constructibilité de nombreuses parcelles, et ainsi les objectifs de densification et de renouvellement urbain. Privilégier une densification du tissu urbain existant permet également de limiter l'artificialisation des zones à urbaniser (AU).

Par ailleurs, le passage à 35% concerne aussi les secteurs 1AUc et 1AUr.

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 ?

Réponse de la commune :

La Ville répond favorablement et propose de doubler le bonus de CBS accordé pour chaque arbre existant préservé (+0,02).

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 maraîchers ?
- laisser un interstice sous les clôtures pour le passage de la petite faune (hérissons)

Réponse de la commune :

A nouveau, ces propositions dépassent les points constitutifs de la présente procédure, et ne peuvent pas être ajoutées après l'enquête publique car elles seraient susceptibles de faire évoluer la décision prise par l'autorité environnementale de ne pas soumettre le dossier à évaluation environnementale.

De plus, concernant la question des potager, l'article L.101-3 du Code de l'Urbanisme indique que :

"La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles [...]"

L'idée d'établir une liste d'essences d'arbres ou de plantations locales à privilégier est intéressante. La Ville en prend bonne note de son intégration qui sera étudiée plus en détail et conduira à un éventuel amendement du projet de réglementation.

D'autres propositions pourraient faire partie des éléments de discussions à aborder lors de l'élaboration de la charte de la construction.

10. Quelle est la surface couverte par des maraîchages en activité en zone Ama 1AU et 2AU ?

Où sont consommés ces légumes ? Quelles sources d'approvisionnement les remplaceront ?

Quelle surface de maraîchage a déjà disparu depuis le PLU de 2017 ?

Réponse de la commune:

Le bilan d'application du PLU comprend une étude des surfaces agricoles sur l'ensemble du ban, qui démontre une hausse de 24 ha des surfaces maraîchères entre 2010 et 2019.

En revanche, les questions sur les débouchés des légumes et/ou leur remplacement nécessiterait une étude ad hoc par des experts (ex : CAA). Dans tous les cas, les surfaces de maraîchage restantes en 1AU/2AU ne représentent que 2% des maraîchages présents sur l'ensemble du ban.

### Extrait du bilan d'application du PLU :

Le tableau suivant compare les surfaces déclarées comme « légumes et fleurs » au registre parcellaire graphique (RPG) entre 2010 et 2019 sur la base du zonage PLU actuel :

Zones	2010	2019	Delta
UC1-67	0,001	0,002	0,001
UC-53	0,006	0,293	0,288
UCa-1	0,008	0,004	-0,004
<b>Sous-total U</b>	<b>0,014</b>	<b>0,299</b>	<b>+0,285</b>
1AUc-11	0,497	0,000	-0,497
1AUr-120	0,061	0,061	0,000
<b>Sous-total 1AU</b>	<b>0,558</b>	<b>0,061</b>	<b>-0,497</b>
2AU-74	0,000	1,039	1,039
2AU-115	0,294	0,000	-0,294
2AUYa-107	0,576	0,130	-0,446
<b>Sous-total 2AU</b>	<b>0,870</b>	<b>1,169</b>	<b>+0,299</b>
A-114	0,000	8,264	8,264
A-79	0,000	4,046	4,046
A-90	0,000	4,525	4,525
AMa-134	1,758	1,448	-0,310
AMa-20	1,519	1,414	-0,106
AMa-26	1,391	1,322	-0,069
<b>Sous-total A</b>	<b>4,669</b>	<b>21,019</b>	<b>+16,350</b>
N-14	30,534	38,538	8,004
N-30	0,306	0,193	-0,113
<b>Sous-total N</b>	<b>30,840</b>	<b>38,731</b>	<b>+7,891</b>
<b>TOTAL</b>	<b>36,951</b>	<b>61,279</b>	<b>+24,328</b>

Source : registre parcellaire graphique (RPG)

Déjà en 2010, les zones urbaines et à urbaniser du PLU n'accueillaient quasiment plus de maraîchage. En fait les parcelles agricoles restantes en zones 1AU et 2AU sont plutôt exploitées en céréaliculture.

Ainsi, on note peu d'évolution entre 2010 et 2019 dans les zones urbaines et à urbaniser :

- Une trentaine d'ares de maraîchage en plus en U,
- Une cinquantaine de moins en 1AU,
- Et une trentaine de plus en 2AU.

Les évolutions sont plus significatives en zones A et N :

- 16,4 ha de plus en zone agricole,
- 7,9 ha de plus en zone naturelle.

Au total, entre 2010 et 2019, ce sont 24,3 ha de maraîchage déclarés en plus sur l'ensemble du ban communal.

Il est toutefois important de rappeler qu'après un long travail de recensement et de rencontres avec les professionnels concernés, la ville de Colmar a sacralisé, dans le PLU approuvé en 2017, au travers d'une classification dédiée (AMa, AMb) les exploitations maraîchères au sein de l'enveloppe urbaine.

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

« 1AU 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, la même règle pourrait-elle être ajoutée en 1AU ?

Réponse de la commune :

Les zones 1AU ont vocation à être urbanisées, soit à des fins d'habitat, soit pour le développement économique. Elles ne sont pas vouées à accueillir des constructions à usage agricole.

La zone 1AUY déroge à cette règle générale car des établissements économiques et/ou de recherches existants ont besoin de serres pour poursuivre leurs activités.

12. La réalisation de l'ensemble « émergence1 des maraîchers » 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 ?

Réponse de la commune:

Ces deux opérations sont conformes à la réglementation du PLU en vigueur au moment de la délivrance des autorisations d'urbanisme afférentes.

Elles n'ont pas été concernées par les évolutions apportées par la procédure de modification n°2 du PLU qui concernaient la zone UE.

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. »

Réponse de la commune :

La Ville en prend bonne note de la remarque qui sera étudiée plus en détail et conduira à un éventuel amendement du projet de réglementation.

De plus, la question des clôtures fera partie des éléments de discussions à aborder lors de l'élaboration de la charte de la construction.

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 ?

Réponse de la commune :

A nouveau, une telle démarche dépasserait les points constitutifs de la présente procédure, et ne peut pas être ajoutée après l'enquête publique car elle serait susceptible de faire évoluer la décision prise par l'autorité environnementale de ne pas soumettre le dossier à évaluation environnementale.

Par ailleurs, une procédure de modification de PLU ne peut pas réduire un élément de protection environnementale. Or la substitution d'un emplacement réservé par la démarche proposée pourrait être interprétée comme une réduction de protection.

La Ville souhaite réaffirmer sa volonté de préserver les abords de la Lauch dans leur fonctionnalité écologique. La maîtrise foncière publique en est un garant.

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. »

Réponse de la commune :

Le surplomb du domaine public ne dépend pas de la réglementation du PLU et nécessite une autorisation d'occupation du domaine public octroyée contre une redevance annuelle.

L'objectif est bien de proscrire l'isolation par l'extérieur sur les bâtiments présentant des façades riches d'un point de vue patrimonial et/ou architectural. Pour les constructions à colombage des solutions alternatives doivent être mises en place (ex : isolation par l'intérieur, quand les caractéristiques techniques des murs le permettent).

Ces éléments sont précisés dans la réglementation retenue :

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

De plus, un arrêté municipal délimite ces zones dans lesquelles l'isolation thermique par l'extérieur peut être interdite. Celui-ci, d'ores et déjà annexé au PLU, a été pris à la suite d'une étude spécifique dans un objectif de préservation de ces secteurs d'intérêt architectural et/ou patrimonial.

Enfin, la présente procédure de modification n°3 ne vise pas à imposer l'isolation par l'extérieur, mais à faciliter sa mise en œuvre.

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 ?

Réponse de la commune :

Le règlement du PLU ne comprend pas de dispositions spécifiques concernant les énergies renouvelables. Les normes applicables sont celles contenues dans le code de la construction et de l'habitation au moment du dépôt des demandes d'autorisations d'urbanisme.

Il est nécessaire de rappeler que les normes énergétiques ou thermiques relèvent du code de la construction et de l'habitation, indépendant du Code de l'Urbanisme. L'entrée en vigueur depuis le 1er janvier 2022 de la réglementation environnementale (RE) 2020 impose déjà des normes énergétiques et environnementales exigeantes.

L'opportunité pour Colmar d'aller au-delà de ces nouvelles normes nationales pourra être étudiée à l'avenir.

A nouveau, une telle démarche dépasserait les points constitutifs de la présente procédure, et ne peut pas être ajoutée après l'enquête publique. En revanche, ces propositions feront partie des éléments de discussions à aborder lors de l'élaboration de la charte de la construction.

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 maraîchères/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 ?

Réponse de la commune :

Les réponses sur les voiries se trouvent dans les réponses au thème 1.

La Ville n'a pas connaissance de la présence de chouettes dans ce secteur.

Le classement en tant qu'espace boisé classé est une protection forte et lourde de conséquence pour les propriétaires. Le recours à cet outil doit être justifié par des arguments environnementaux ou paysagers grâce à des études réalisées à l'échelle du territoire lui conférant une valeur réelle. Dans tous les cas, il ne peut être envisagé de rajouter des espaces boisés classés après la tenue de l'enquête publique.

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 ?

### Réponse de la commune :

Le secteur du Biberacker a fait l'objet d'un permis d'aménager refusé en 2019. Pour l'heure, aucun autre permis d'aménager n'a été redéposé sur ce secteur, constructible sous conditions et classé en zone 1AUc.

De plus lors de l'instruction, les permis d'aménager (en fonction de la superficie) peuvent être soumis à évaluation environnementale, par le biais de la procédure de demande au « cas par cas » auprès de l'autorité environnementale. Il peut également être nécessaire d'élaborer un dossier au titre de la loi sur l'eau.

Des mesures de préservation, de réduction de l'impact ou de compensation peuvent alors être imposées à l'aménageur.

Plusieurs thèmes (PLU, bétonnage excessif, végétalisation) apportent des éléments de réponse complémentaires.

Les mesures de protection des fossés existants au Biberacker Weg sont détaillées dans l'OAP du secteur afférant et dans le règlement écrit de la zone 1AUc (documents portés à l'enquête publique). L'OAP graphique situe les secteurs englobant les fossés qui nécessitent des aménagements particuliers en vue de leur préservation.

La présente modification n°3 du PLU vise spécifiquement le renforcement de la protection des fossés. On citera notamment les trois mesures suivantes :

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

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 ?

### Réponse de la commune :

Les résultats de cette étude en cours pourront le cas échéant être intégrés dans le PLU par le biais d'une procédure ad hoc. Dans l'attente, la réglementation du PLU en vigueur reste applicable.

La présente modification ayant pour objet d'améliorer dès maintenant le traitement des fossés (recul des constructions notamment), il n'est pas opportun et resterait aléatoire d'attendre les résultats de l'étude et sa mise en œuvre par les services.

Le Code de l'Urbanisme ne prévoit plus la possibilité de recourir à l'application anticipée d'un projet de modification comme ce fut le cas à une époque.

En revanche, des précisions concernant les fossés pourraient faire partie des éléments de discussions à aborder lors de l'élaboration de la charte de la construction.

20. Quelle est la date prévue pour la prochaine révision du PLU de Colmar ?

Réponse de la commune :

Plusieurs habitants ont profité de l'enquête publique sur le projet de modification n°3 du PLU pour demander une révision complète du document.

Une procédure de révision de PLU reste longue, au contraire d'une procédure de modification permet d'apporter des réponses rapides, mais mesurées à des problématiques actuelles.

À noter que le fait que les thèmes les plus abordés par les habitants recoupent les points que le projet de modification entend améliorer souligne la pertinence de la procédure.

Enfin, et pour rappel, à l'échelle nationale, l'introduction en cascade des objectifs de la récente loi dite « Climat et Résilience », d'abord dans le SRADDET, puis le SCoT et enfin les PLU, nécessitera une procédure de révision à l'horizon 2026/2027.

## **4.2. 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

[Réponse de la commune :](#)

La Ville remercie la commissaire enquêtrice pour ces signalements et corrigera ces coquilles.