

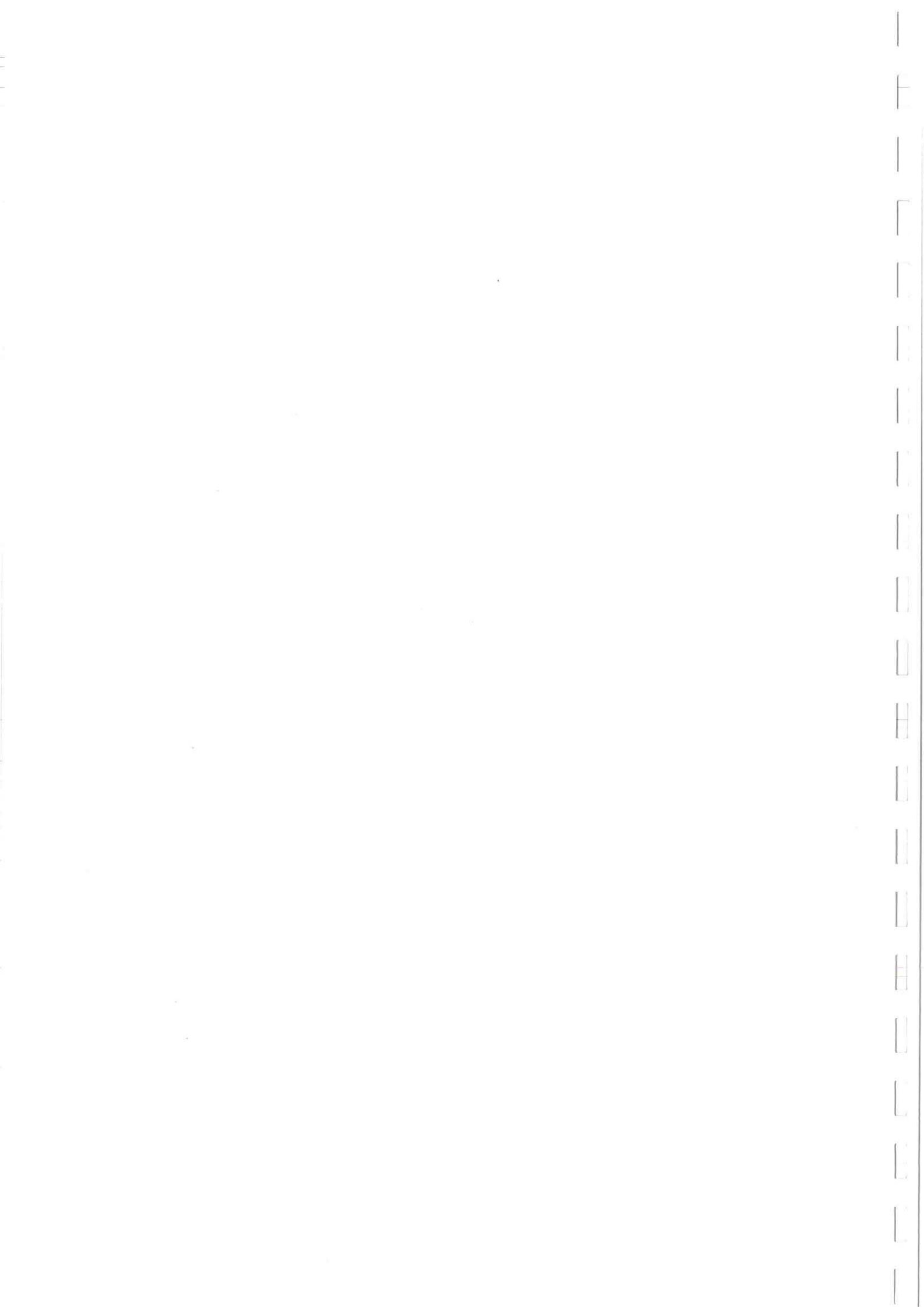


Colmar

Fiches d'analyse et suites données aux avis des PPA sur le PLU arrêté

**Annexée à la délibération du Conseil
Municipal du 27 mars 2017,
approuvant le PLU**

1. Avis de la Préfecture du Haut-Rhin – Agence Régionale de Santé
2. Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie Colmar Centre Alsace
3. Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles et Forestiers du Haut-Rhin
4. Avis de la Chambre d'Agriculture d'Alsace
5. Avis de Colmar Agglomération
6. Avis du Conseil Départemental du Haut-Rhin
7. Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale Grand Est (MRAe)
8. Avis de la Préfecture du Haut-Rhin
9. Avis du Syndicat Mixte pour le SCoT Colmar-Rhin-Vosges
10. Avis de la Préfecture du Haut-Rhin – Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine



Date de la décision : 03/10/2016

Date de réception de l'avis : 04/10/2016

Remarques / Demandes :

1. Protection des ressources en eau

Compléter le rapport de présentation et la notice AEP avec les bons arrêtés de DUP (y compris les arrêtés modificatifs).

2. Les périmètres de captages sud et ouest couvrent des zones A et N. En l'absence de sous-secteurs spécifiques dans ces zones, le règlement devrait être aussi restrictif que les arrêtés préfectoraux de DUP.

3. Les extensions de constructions de 20 % ainsi que les abris de jardins autorisés en zone NJ ne doivent pas générer d'eaux usées ni créer une source de contamination des ressources en eau

Avis de la Commission d'Enquête :

1. La Commission d'Enquête prend acte.

2. La Commission d'Enquête estime que le rapport de présentation et le règlement sont à modifier.

3. La Commission d'Enquête juge que la remarque est à prendre en considération dans les documents du PLU.

Proposition :

1. Compléments apportés aux dispositions du PLU arrêté.

Le rapport de présentation sera complété.

2. Maintien des dispositions du PLU arrêté tout en clarifiant l'application des servitudes d'utilité publique.

Les servitudes d'utilité publique issues des arrêtés préfectoraux s'imposent au règlement du PLU.

3. Modification du PLU arrêté.

Supprimer les secteurs Nj situés dans les périmètres de champ captant du Neuland et du Dornig (voir cartes).

Avis du groupe de travail :

1. Avis favorable à la proposition.

Compléments à apporter au Rapport de Présentation et aux annexes

2. Avis favorable à la proposition.

Maintien des dispositions du PLU arrêté

3. Avis favorable à la proposition.

Modification des dispositions du PLU arrêté

Remarques / Demandes :

4. La zone UDa1 et la zone AU ne doivent pas empiéter sur les périmètres de protection rapprochée.
5. Les références réglementaires relatives au contrôle de la qualité de l'eau sont à modifier dans la notice AEP. Les arrêtés préfectoraux des 24/02/1992 et du 17/10/1995 n'existent plus.

Avis de la Commission d'Enquête :

4. *La Commission d'Enquête prend acte.*
4. *La Commission d'Enquête prend acte.*

Proposition :

4. Maintien des dispositions du PLU arrêté.
Tracés vérifiés, limites de zones conformes aux périmètres rapprochés des captages d'eau potable.
5. Rectification des pièces du PLU arrêté.
La notice sera revue.

Avis du groupe de travail :

4. **Avis favorable à la proposition.**
Maintien des dispositions du PLU arrêté
5. **Avis favorable à la proposition.**
Modification des pièces du PLU arrêté



Colmar

Remarques / Demandes :

6. Les mises en conformités des installations doivent être réalisées prioritairement dans les secteurs sensibles des périmètres de protection rapprochée, dans les périmètres éloignés, puis dans les autres secteurs

Avis de la Commission d'Enquête :

6. *La Commission d'Enquête prend acte.*

Proposition :

6. Maintien des dispositions du PLU arrêté.

Il n'y a pas lieu de modifier le règlement, le PLU étant inopérant pour ce point.

Colmar Agglomération a mis en place un service public d'assainissement non collectif en 2010 avec pour compétence le contrôle des installations d'ANC. L'entretien et la réhabilitation desdites installations incombent au propriétaire.

La possibilité de la collectivité se limite au constat de conformité. Une non-conformité s'accompagne d'une prescription de travaux avec un délai de 4 ans dans le cas d'une installation non conforme présentant des dangers pour la santé des personnes (cas d'un périmètre de protection rapproché ou éloigné).

En parallèle du PLU, Colmar Agglomération a arrêté un zonage d'assainissement collectif / non collectif qui prévoit notamment une extension de la zone d'assainissement collectif dans les secteurs 1AU du PLU.

Avis du groupe de travail :

6. **Avis favorable à la proposition.**
Maintien des dispositions du PLU arrêté

Remarques / Demandes :

7. Pour certains secteurs, le règlement impose le raccordement des constructions au réseau public, alors que celui-ci n'existe pas (quartier des maraichers, chemin du Noehlenpfad). Le règlement doit être vérifié et ajusté si nécessaire.

8. Les eaux pluviales

La rédaction des articles 4 (§ 5 et 6 ou 6 et 7) des zones urbaines n'est pas compréhensible. Par ailleurs, les arrêtés préfectoraux des 18 et 20 septembre 1991 autorisent les puits d'infiltration des eaux pluviales uniquement pour les constructions existantes.

9. Les nuisances sonores

Les zones UY jouxtent des zones d'habitation UC et UD. De même, une extension urbaine d'habitat UD en 1AUe jouxte une zone UYa, ce qui risque à l'avenir de générer des nuisances sonores.

Avis de la Commission d'Enquête :

7. La Commission d'Enquête juge que la remarque est à prendre en considération.

8. La Commission d'Enquête prend acte.

9. La Commission d'Enquête estime qu'il y a lieu de limiter au maximum les extensions vers des zones recevant des activités économiques pouvant générer des nuisances sonores.

Proposition :

7. Clarification des dispositions du PLU arrêté.

Le principe d'obligation de raccordement au réseau d'assainissement collectif pourra être complété pour mieux expliquer ce principe.

8. Reformulation des dispositions du PLU arrêté.

Le règlement sera rectifié pour cet article.

9. Maintien des dispositions du PLU arrêté.

Choix de renouvellement urbain de la collectivité afin de limiter l'étalement de la ville, lequel repose sur un travail de repérage des dents creuses dans l'enveloppe urbaine.

Avis du groupe de travail :

7. Avis favorable à la proposition.

Clarification de la rédaction du Rapport de Présentation

8. Avis favorable à la proposition.

Clarification de la rédaction du règlement

9. Avis favorable à la proposition.

Maintien des dispositions du PLU arrêté



Colmar

Remarques / Demandes :

10. Par ailleurs, la pertinence du choix de l'accueil des gens du voyage à proximité de l'aérodrome qui génère des nuisances sonores se pose.

11. Les nuisances liées aux élevages

Le rapport de présentation évoque les règles de distance et de réciprocité mais aucun inventaire n'est effectué sur la commune.

12. Le rapport de présentation (état initial de l'environnement) devra être complété quant aux sites et sols pollués, relevés par BASIAS.

13. Le règlement et le zonage peuvent comporter des mentions spécifiques aux secteurs faisant l'objet d'une pollution des sols (trame graphique par exemple et règles particulières). Les OAP peuvent utiliser les informations disponibles dans les études et plan de gestion de pollution, au travers de la localisation des bâtiments ou du phasage des opérations.

Avis de la Commission d'Enquête :

10. La Commission d'Enquête confirme que le schéma départemental des aires d'accueil des gens du voyage a bien validé le secteur concerné.

11. La Commission d'Enquête prend acte.

12. La Commission d'Enquête prend acte que la collectivité ne dispose pas d'études suffisamment précises (BASIAS). Seule la saisine des propriétaires des sites permettra de recenser les sols pollués comme déjà indiqué à la page 3 du présent rapport.

13. La Commission d'Enquête prend acte.

Proposition :

10. Maintien des dispositions du PLU arrêté. Aire d'accueil existante et figurant au schéma départemental. Les constructions des nomades sédentarisés existent également et leurs emplacements ont été déterminés en concertation avec les instances concernées ainsi que les futurs habitants.

11. Rectification des pièces du PLU arrêté. Aucun élevage n'a été repéré sur le territoire communal. Les différentes parties du rapport de présentation seront mises en cohérence sur ce point.

12. Compléments apportés aux pièces du PLU arrêté selon informations éventuelles fournies par les propriétaires (courriers de saisine adressés aux propriétaires).

13. Maintien des dispositions du PLU arrêté. En l'absence d'informations précises sur les sites en question, cet outil n'a pas été utilisé. La dépollution relève d'une obligation (cf loi ALUR).

Avis du groupe de travail :

10. Avis favorable à la proposition.

Maintien des dispositions du PLU arrêté

11. Avis favorable à la proposition.

Clarification des pièces du PLU arrêté

12. Avis favorable à la proposition.

Compléments à apporter au Rapport de Présentation selon données disponibles

13. Avis favorable à la proposition.

Maintien des dispositions du PLU arrêté

Remarques / Demandes :

14. Des crèches sont prévues en zones d'activités. La collectivité devra s'assurer que l'état du site est compatible avec un tel usage.
15. Arrêtés de restriction d'usage de l'eau. Le rapport de présentation doit être rectifié.
16. Chapitre « Energie » : le rapport de présentation fait état d'une pollution des eaux dans le secteur des hôpitaux. L'ARS n'a pas connaissance d'une interdiction d'usage de captage d'eau.
17. Le rapport de présentation doit être complété par les effets de la pollution sur la population en général (et pas uniquement sur les enfants).

Avis de la Commission d'Enquête :

14. ***La Commission d'Enquête prend acte.
La présence de crèches en zone d'activité n'est pas incompatible dès lors que ces zones sont exemptées de nuisances sonores, olfactives, qu'elles disposent d'espaces de stationnement et répondent aux normes d'accessibilité.***
15. ***La Commission d'Enquête prend acte.***
16. ***La Commission d'Enquête prend acte.***
17. ***La Commission d'Enquête prend acte.***

Proposition :

14. Maintien des dispositions du PLU arrêté. Crèches non prévues mais autorisées, la compatibilité du site avec un tel usage étant de la compétence du porteur du projet.
15. Rectification des pièces du PLU arrêté. Le rapport de présentation sera rectifié.
16. Compléments apportés aux pièces du PLU arrêté. Le rapport de présentation sera complété de ces éléments.
17. Maintien des dispositions du PLU arrêté. Le rapport de présentation cite déjà les effets sur l'ensemble de la population. Ceux-ci sont en effet les mêmes qu'il s'agisse d'adultes ou de personnes plus fragiles, ces dernières étant néanmoins plus susceptibles de les ressentir.

Avis du groupe de travail :

14. **Avis favorable à la proposition.
Maintien des dispositions du PLU arrêté**
15. **Avis favorable à la proposition.
Rectification des pièces du PLU arrêté**
16. **Avis favorable à la proposition.
Compléments à apporter aux pièces du PLU arrêté**
17. **Avis favorable à la proposition.
Maintien des dispositions du PLU arrêté**



Colmar

Remarques / Demandes :

18. Une conclusion au chapitre « qualité de l'air » devrait être rédigée et porter sur l'urbanisation à proximité des axes routiers, notamment l'A35
19. L'article 13 du règlement des zones urbaines pourrait être complété par l'alinéa suivant : « les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres se feront en évitant les plantes allergènes »
20. Le rapport de présentation, le PADD et/ou les OAP pourraient également intégrer la nécessité de « favoriser les espèces végétales endémiques et non allergisantes
21. L'état initial de l'environnement n'aborde pas l'exposition de la population aux champs et ondes électromagnétiques d'extrêmement basse fréquence (EBF) émises par les lignes électriques à haute et très haute tension et des radiofréquences (RF) émises par les antennes relais de téléphonie mobile et leurs effets sur la santé. De risques pour la santé liés à la proximité de ces lignes doivent être pris en compte dans le cadre de l'ouverture de nouveaux secteurs à l'urbanisation. Des travaux de relocalisation ou d'enfouissement des lignes électriques pourraient être imposés via les OAP, pour les secteurs que la ville souhaite ouvrir à l'urbanisation.

Avis de la Commission d'Enquête :

18. *La Commission d'Enquête prend acte.*
19. *Pourquoi ne pas demander aux porteurs de projets de lister les essences proposées ?*
20. *La Commission d'Enquête prend acte. Même remarque que ci-dessus.*
21. *La Commission d'Enquête prend acte.*

Proposition :

18. Compléments apportés aux pièces du PLU arrêté. Ce chapitre sera complété par une conclusion précisant que la proximité de routes à forte affluence peut augmenter le risque de symptômes respiratoires, surtout chez les personnes sensibles (asthmatiques, enfants, personnes âgées) et les sportifs.
19. Maintien des dispositions du PLU arrêté. Mesures très difficiles à vérifier à l'instruction des permis.
20. Maintien des dispositions du PLU arrêté. Mesures très difficiles à vérifier à l'instruction des permis.
21. Compléments apportés aux pièces du PLU arrêté. L'état initial sera complété sur ce point.

Avis du groupe de travail :

18. Avis favorable à la proposition.
Compléments à apporter aux pièces du PLU arrêté
19. Avis favorable à la proposition.
Maintien des dispositions du PLU arrêté
20. Avis favorable à la proposition.
Maintien des dispositions du PLU arrêté
21. Avis favorable à la proposition.
Compléments à apporter aux pièces du PLU arrêté



Colmar

Remarques / Demandes :

22. Les eaux de baignade

L'état initial de l'environnement ne dispose d'aucune information disponible sur la qualité des eaux de baignade et autres eaux de loisirs. Il est proposé de compléter le rapport de présentation avec les données disponibles auprès de l'ARS

Avis de la Commission d'Enquête :

22. La Commission d'Enquête prend acte.

Proposition :

22. Compléments apportés aux pièces du PLU arrêté.

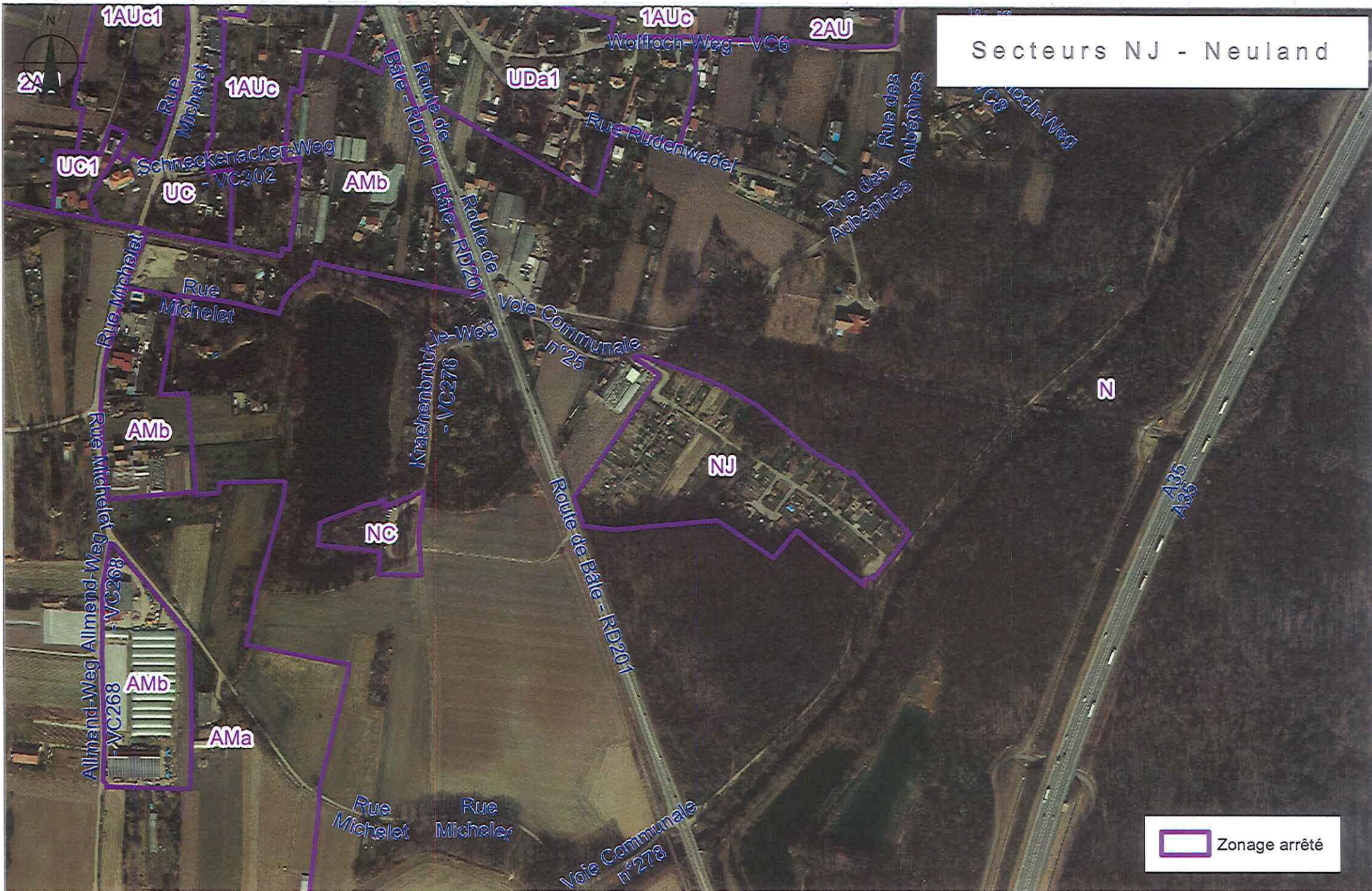
Le rapport de présentation sera complété autant que possible en fonction des données disponibles. Ces informations seront intégrées dans le chapitre « Qualité des eaux superficielles ».

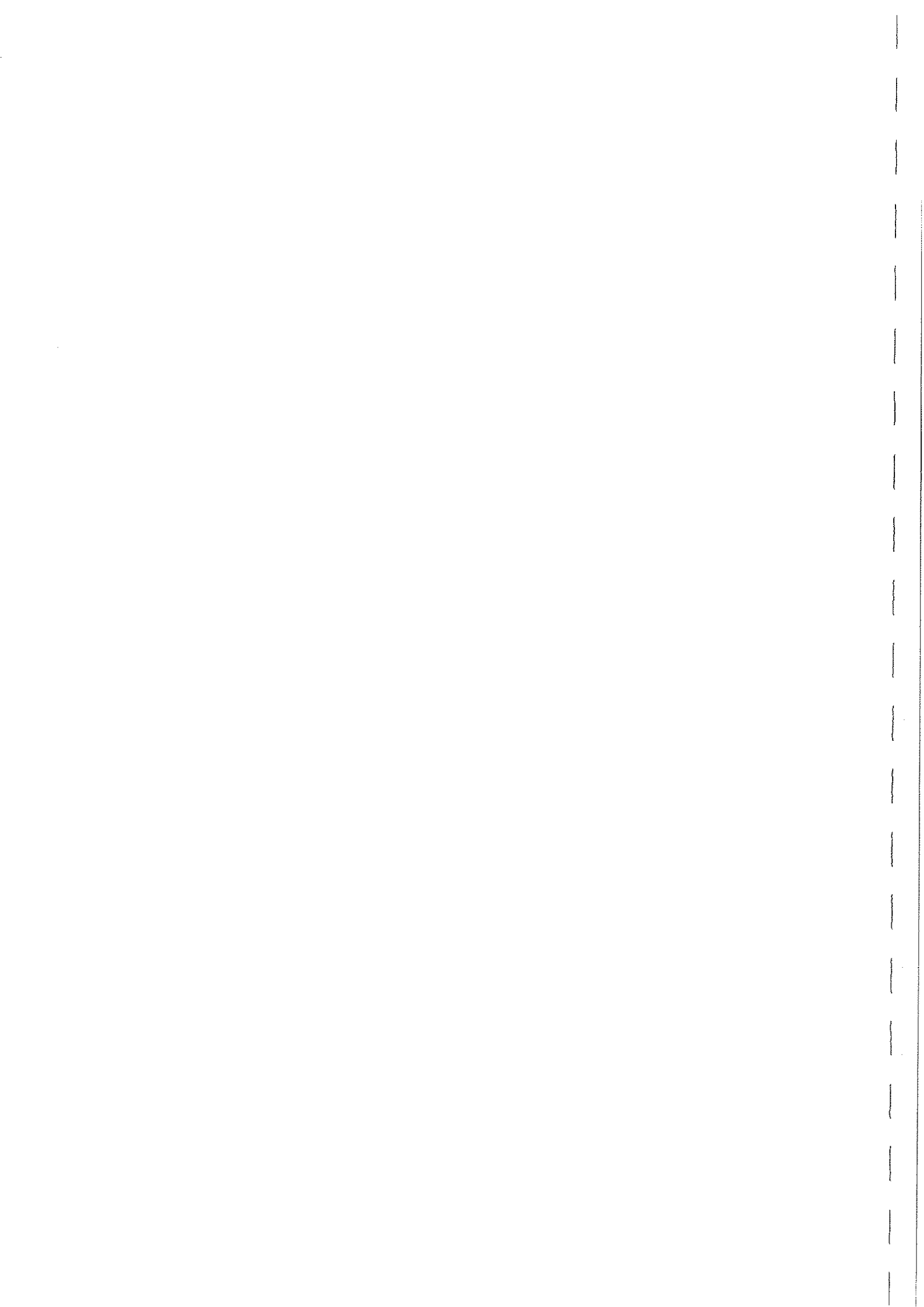
Avis du groupe de travail :

22. Avis favorable à la proposition.

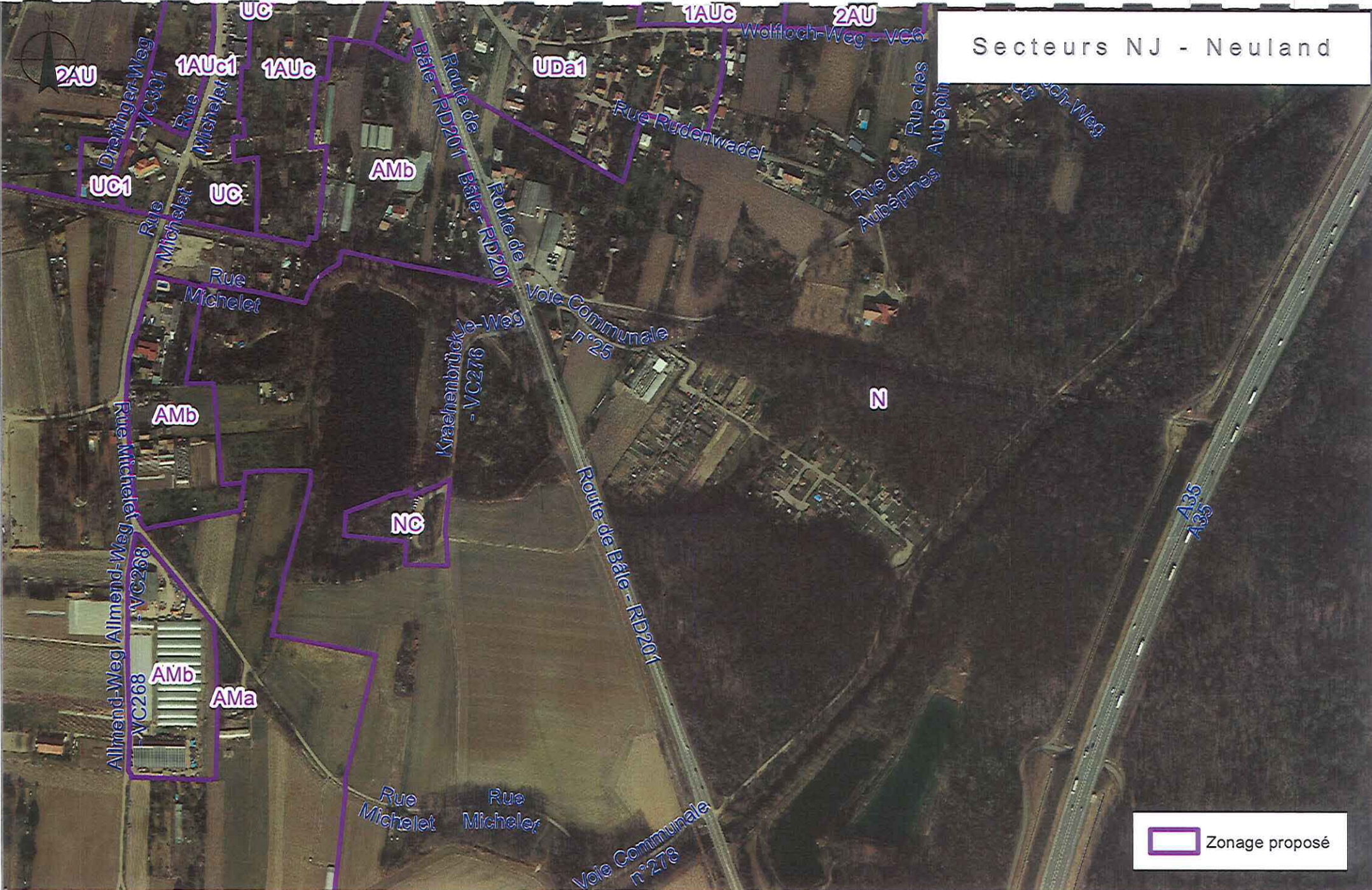
Compléments à apporter aux pièces du PLU arrêté

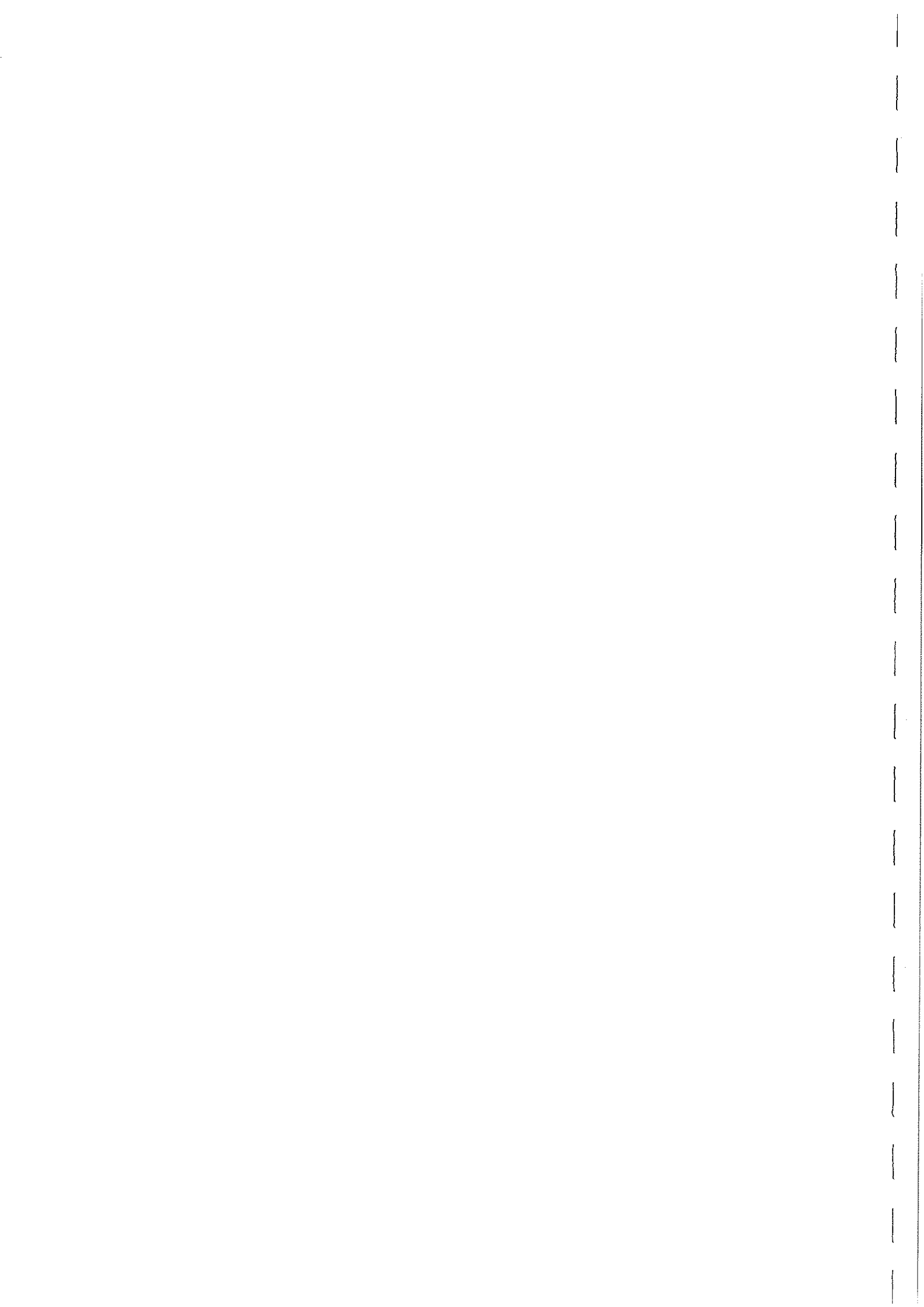
Secteurs NJ - Neuland





Secteurs NJ - Neuland

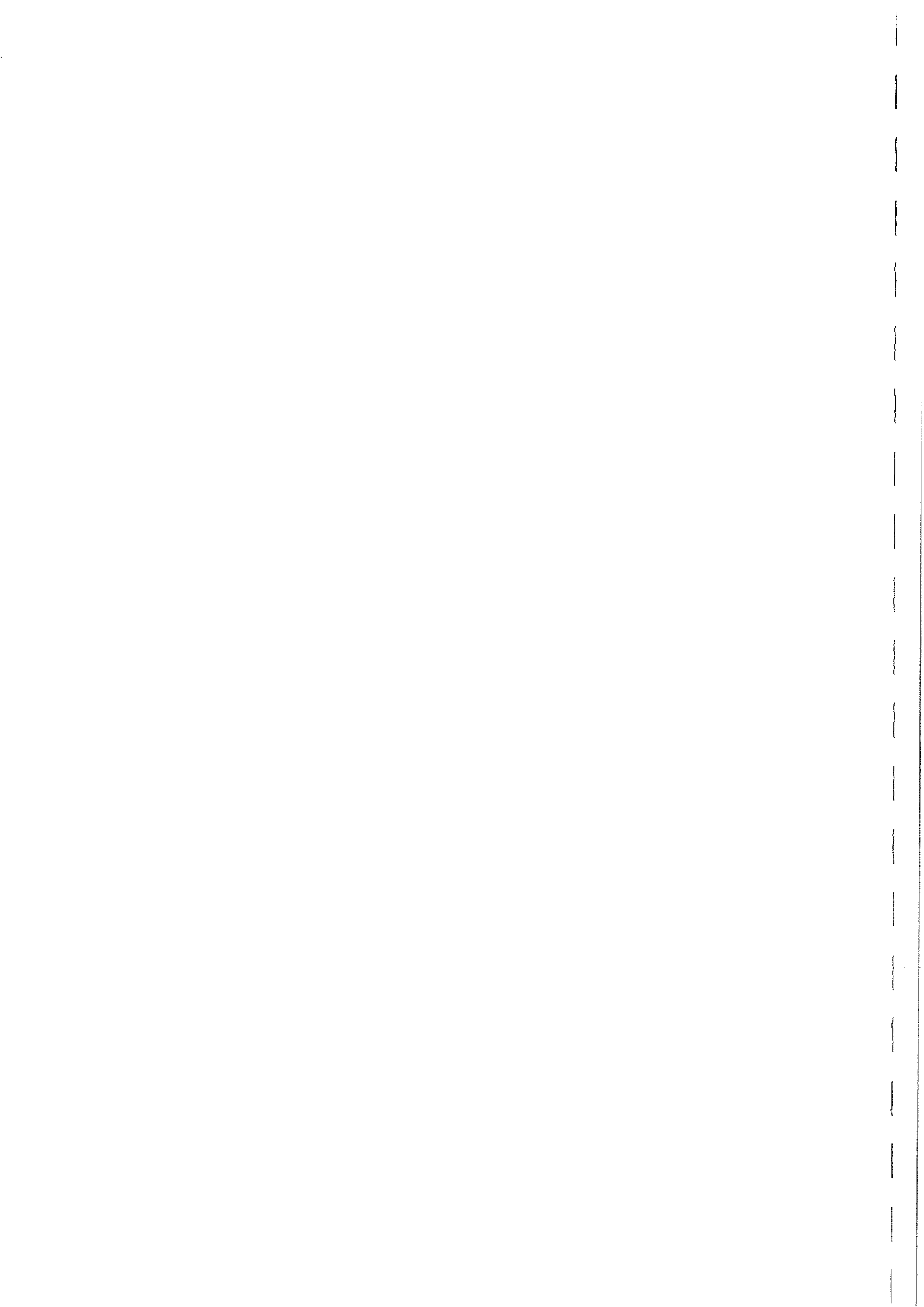




Secteurs NJ - Dornig

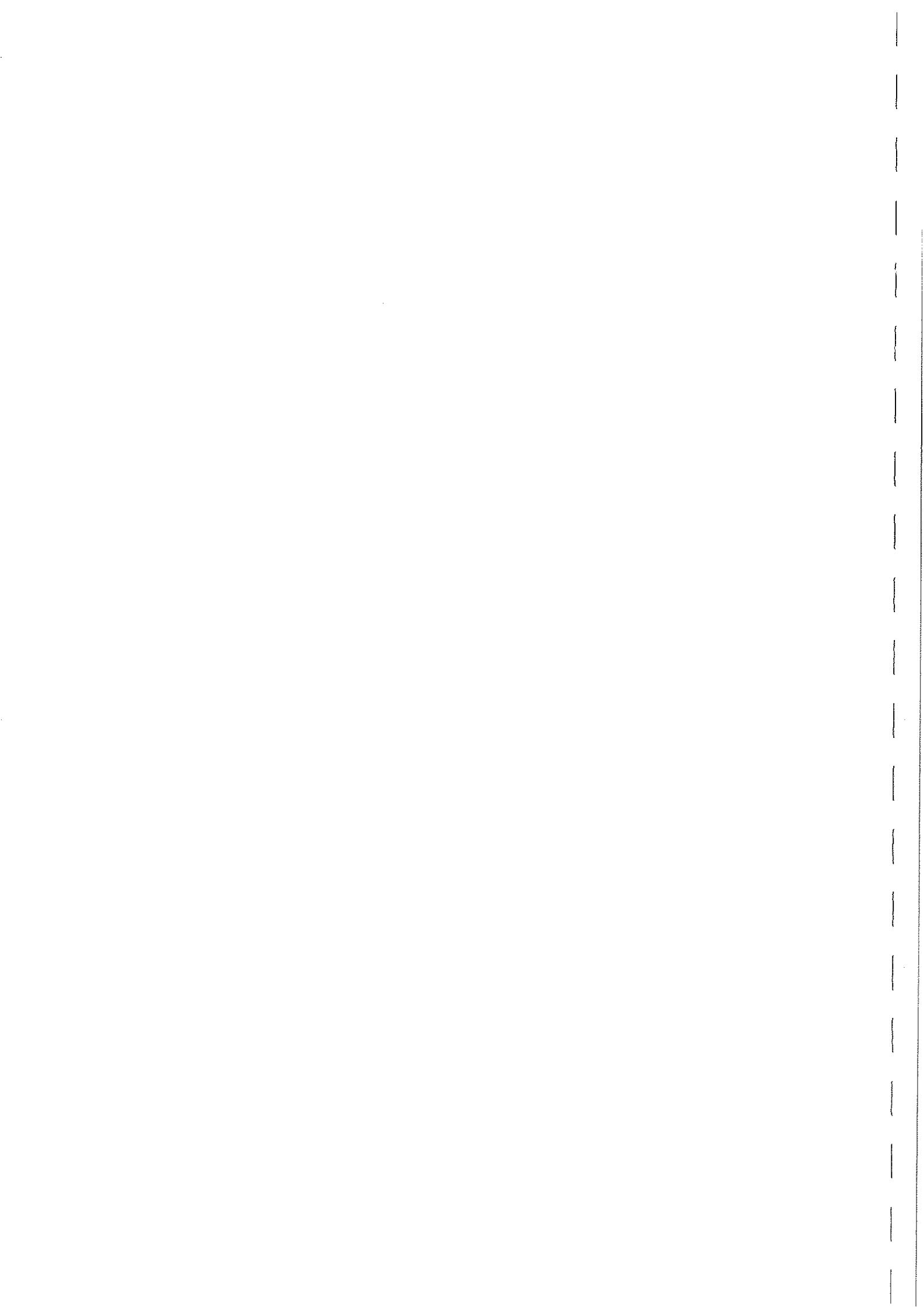


 Zonage arrêté



Secteurs NJ - Dornig







Colmar

Chambre de Commerce et d'Industrie Colmar Centre Alsace

Date de la décision : 28/09/2016

Date de réception de l'avis : 06/10/2016

AVIS : **FAVORABLE**

Remarques / Demandes :

Demande que le périmètre du secteur UYp soit modifié pour y intégrer les parcelles n° 193 et 194 de la section MI.

Avis de la Commission d'Enquête :

La Commission d'Enquête émet un avis favorable.

Proposition :

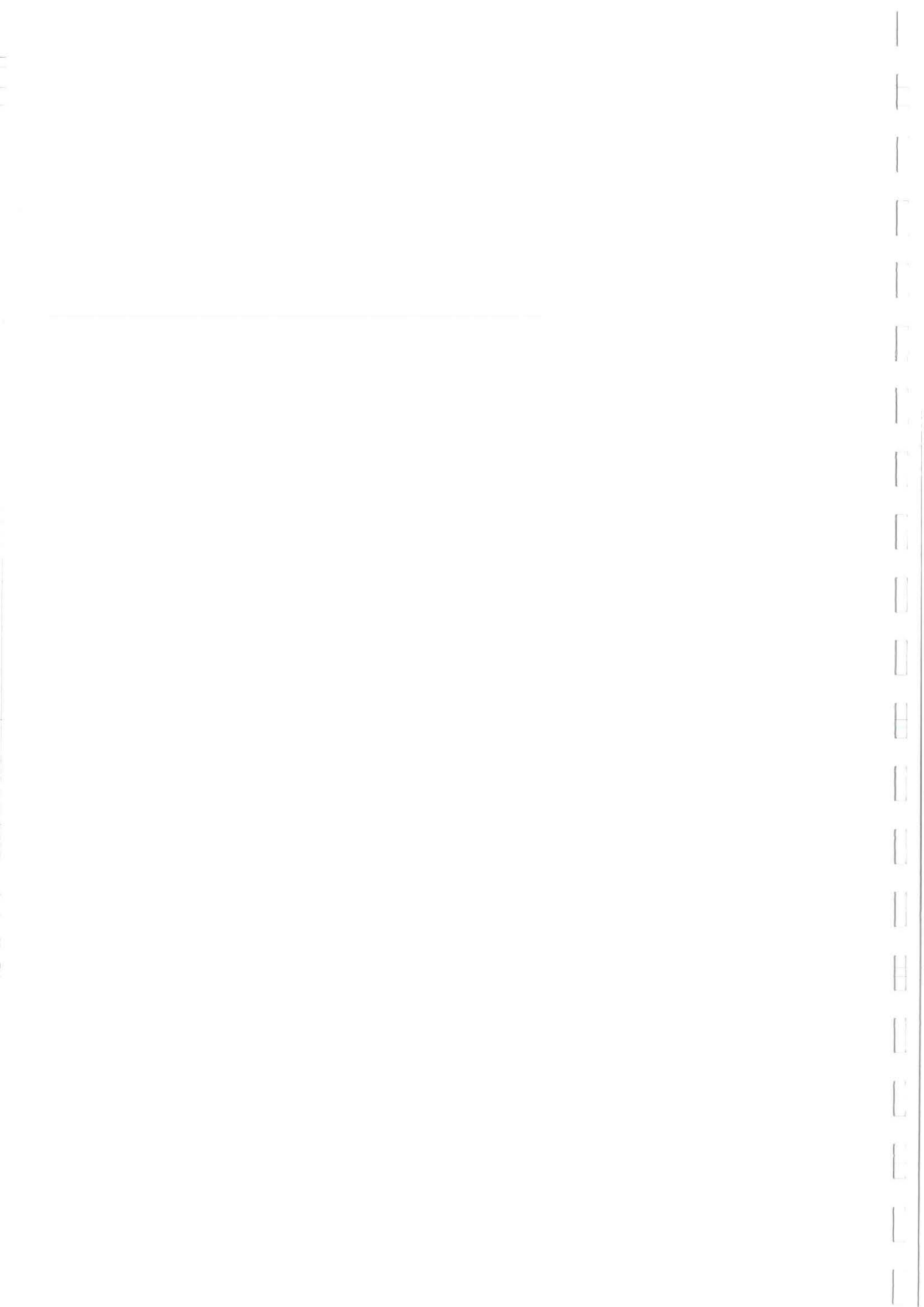
Modification des dispositions du PLU arrêté.

Voir carte.

Avis du groupe de travail :

Avis favorable à la proposition.

Modifications des dispositions du PLU arrêté



Rue du Canal



 Zonage arrêté





Date de la décision : 03/10/2016

Date de réception de l'avis : 05/10/2016

AVIS : **FAVORABLE avec forte réserve**

Remarques / Demandes :

Avis favorable, avec une forte réserve en raison de la consommation très importante de surfaces agricoles susceptible notamment de mettre en cause la viabilité du Centre de Recherche de l'INRA, et demande la prise en compte de cette situation dans le projet de PLU.

Avis de la Commission d'Enquête :

La Commission d'Enquête demande à la collectivité de prendre toutes les dispositions nécessaires pour garantir à l'INRA des conditions de fonctionnement compatibles avec ses activités.

Proposition :

Modification des dispositions du PLU arrêté.

Reclasser partiellement en agricole (A) les zones 2AUYb et 2AU situées entre la route de Rouffach et la route de Wintzenheim.

Voir carte INRA.

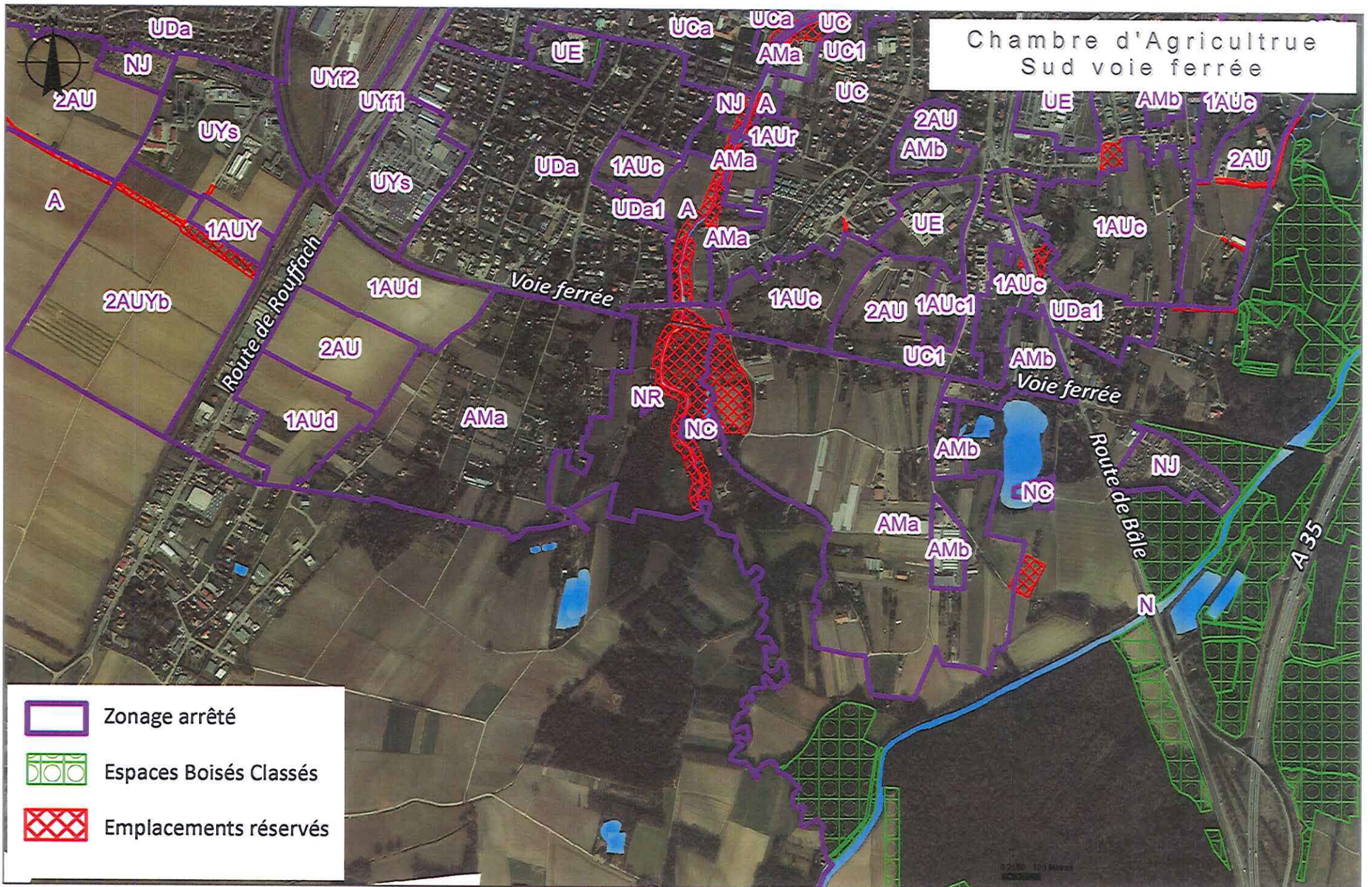
Mise en cohérence des autres pièces du PLU (PADD –orientation 1.2-, rapport de présentation, ...).




Avis du groupe de travail :

Avis favorable à la proposition.

Modifications des dispositions du PLU arrêté

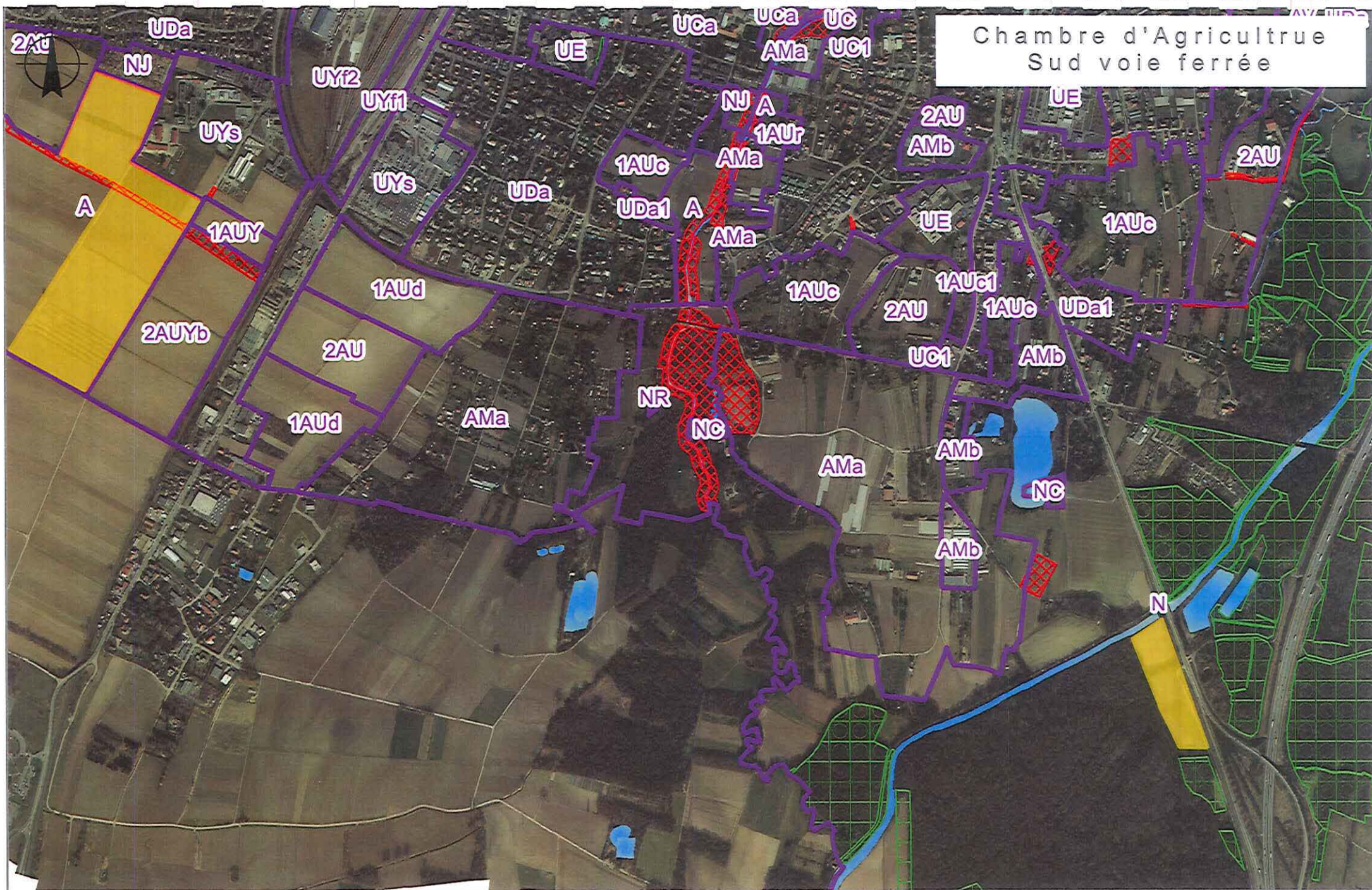
Chambre d'Agriculture
Sud voie ferrée



-  Zonage arrêté
-  Espaces Boisés Classés
-  Emplacements réservés



Chambre d'Agriculture
Sud voie ferrée





Date de la décision : 04/10/2016

Date de réception de l'avis : 05/10/2016

AVIS : **FAVORABLE** avec réserves

Remarques / Demandes :

La Chambre d'Agriculture émet les propositions suivantes :

1. que les espaces cultivés à l'est, au sud-est et au nord du territoire communal soient classés en zone A plutôt qu'en N (zone naturelle).
2. que les espaces en bordure sud du quartier des maraîchers soient classés en zone AM (à défaut en A), afin de renforcer le caractère agricole de ces zones proches de l'agglomération.

Avis de la Commission d'Enquête :

1. *La Commission d'Enquête estime qu'il est judicieux de maintenir les secteurs relevés en zone N.*
2. *La Commission d'Enquête se prononce pour le maintien du classement précité.*

Proposition :

1. Maintien des dispositions du PLU arrêté.

Ces espaces constituent des secteurs à forts enjeux environnementaux, d'où leur classement en zone naturelle (N) plutôt qu'en zone A. Ce classement en N est d'autant plus justifié pour la préservation des espaces protégés au titre de Natura 2000 au nord du territoire communal répond à la demande de protection accrue de ces territoires par les services de l'Etat (zones humides remarquables notamment). Ce classement s'est fait également au regard du plan de prévention des risques inondation de l'III, et n'empêche pas la culture des terres. Toutefois, il ne permet pas la construction de bâtiments agricoles, tout comme le classement en zone A.

2. Maintien des dispositions du PLU arrêté.

En sus des justifications précédentes, il convient également de rappeler l'orientation retenue dans le projet consistant à réaffirmer la composante environnementale par la protection des continuités écologiques.

Avis du groupe de travail :

1. **Avis favorable à la proposition.**
Maintien des dispositions du PLU arrêté
2. **Avis favorable à la proposition.**
Maintien des dispositions du PLU arrêté

Remarques / Demandes :

3. soit étudiée la possibilité d'un classement en secteur unique des secteurs AMa et AMb. Le secteur maraîcher, dans la plupart des cas, met en valeur ses productions par le biais de vente directe. La préparation de marchandises tout comme la partie vente, représente une grande amplitude horaire de présence sur place,

Avis de la Commission d'Enquête :

3. *La Commission d'Enquête se prononce pour le maintien du classement précité.*

Proposition :

3. Maintien des dispositions du PLU arrêté. Il convient de conserver les classements AMa et AMb du PLU arrêté.

La différence entre un secteur AMa et AMb est la possibilité de construction d'une maison d'habitation nécessaire à l'activité agricole en AMb. C'est un choix fort de la collectivité qui souhaite préserver des secteurs sensibles notamment d'un point de vue du paysage. Le choix est également fait de limiter la construction d'habitations des secteurs dans ou aux abords de l'enveloppe urbaine pour ne pas amplifier le phénomène de mitage.

Avis du groupe de travail :

3. **Avis favorable à la proposition.**
Maintien des dispositions du PLU arrêté

Remarques / Demandes :

4. soit retirée la zone d'extension future 2AUYa dans un objectif de mutualisation de moyens avec les autres collectivités. Concernant la zone 2AUYa, la Chambre d'Agriculture relève un fort étalement urbain, au-delà d'une limite physique qu'il serait bon de ne pas dépasser. Elle fait état des risques liés à la création de cette zone 2AUYa : enclavement des terres agricoles entre les zones urbaines et l'autoroute, perte d'intérêt économique pour l'exploitation agricole, difficultés d'accès. Elle demande de réfléchir à une synergie avec le SCoT voisin (en lien avec la création projetée d'une zone d'activité dans ce secteur au nord de la zone du Rosenkranz).

Avis de la Commission d'Enquête :

4. *Les arguments avancés par la collectivité sont compatibles avec les orientations arrêtées par le Scot Colmar Rhin Vosges.*

Proposition :

4. Maintien des dispositions du PLU arrêté.
La suppression de la zone 2AUYa (environ 50 ha) remettrait en cause l'économie générale et l'équilibre du projet de PLU qui comporte des orientations fortes en matière de développement économique. **Cette zone constitue une réserve foncière à long terme permettant l'accueil d'implantations de grande emprise pour Colmar, identifiée en tant que « ville centre » à l'échelle du SCoT Colmar-Rhin-Vosges.**
S'agissant de la zone du Rozenkranz citée par la CA, elle est inscrite au SCoT Montagne Vignoble Ried, et sera maintenue dans le cadre de la révision de ce SCoT. D'une superficie d'environ 15 ha, elle est destinée à recevoir des activités artisanales et/ou industrielles, à l'échelle des 2 communautés de communes constituant le SCoT Montagne-Vignoble-Ried.
La zone 2AUYa n'entre pas en conflit avec la zone « intercommunautaire », mais s'inscrit plutôt en complément avec une offre foncière très différente, à l'échelle du bassin d'emplois de Colmar.

Avis du groupe de travail :

4. **Avis favorable à la proposition.**
Maintien des dispositions du PLU arrêté



Remarques / Demandes :

5. Avis DEFAVORABLE à la création de la zone 2AUYb au sud du site du Biopôle
6. le règlement des zones AMa et AMb limite les constructions agricoles aux structures agricoles déjà implantées dans la zone. Elle ne donne pas la possibilité à de nouveaux projets de voir le jour. Suppression de cette condition.
7. Un projet de construction pour l'exploitation « Chants de la Terre » est mis en évidence (bâtiment qui permettra d'améliorer la partie vente directe et accueil à la ferme + valorisation de produits agricoles locaux par une petite restauration + cours de cuisine...).

Avis de la Commission d'Enquête :

5. *La Commission d'Enquête se prononce pour le reclassement de cette zone, conformément aux propositions de Colmar Agglomération (courrier N° 48 du Registre d'Enquête).*
6. *La Commission d'Enquête estime que la rédaction des articles se rapportant à ces zones est à maintenir.*
7. *Le choix de la collectivité est respecté par la commission d'Enquête.*

Proposition :

5. Modification des dispositions du PLU arrêté.
La zone 2AUYb est diminuée pour préserver les terrains de l'INRA.
Les autres pièces du PLU (PADD – orientation 1.2-, rapport de présentation, ...) sont mises en cohérence. Cette demande rejoint celles de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers du Haut-Rhin (CDPENAF) et de Colmar Agglomération.
Voir carte.
6. Maintien des dispositions du PLU arrêté.
Le règlement précise que sont autorisées « les constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles et de leurs coopératives d'utilisation de matériel agricole », tant en secteur AMa qu'en secteur AMb.
Cette rédaction permet l'implantation de nouvelles constructions à destination agricole, dès lors que ces constructions sont nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, que celles-ci existent déjà, ou qu'elles constituent une nouvelle implantation, y compris pour une CUMA (Coopérative d'Utilisation de Matériel Agricole).
7. Maintien des dispositions du PLU arrêté.
Maintien du classement AMa car la situation du secteur en question ne présente pas les conditions de desserte nécessaires pour absorber les flux supplémentaires générés par ce type d'activité qui engendrerait de réels conflits d'usage.

Avis du groupe de travail :

5. **Avis favorable à la proposition.**
Modifications des dispositions du PLU arrêté
6. **Avis favorable à la proposition.**
Maintien des dispositions du PLU arrêté
7. **Avis favorable à la proposition.**
Maintien des dispositions du PLU arrêté

Remarques / Demandes :

8. La hauteur en secteur AMa est limitée à 6 m, ce qui limite le projet d'adjonction d'un bâtiment complémentaire. Le PLU devrait permettre la réalisation de ce projet.
9. Une exploitation maraichère est classée en zone N (chemin de la Bleich). Il serait nécessaire d'assouplir le règlement en appliquant, aux bâtiments agricoles, les mêmes règles qu'aux constructions à usage d'habitation (extension limitée).
10. Inadéquation entre l'orientation 3 de l'axe C du PADD, du fait du classement en zone N de terrains agricoles situés en parties Est et Nord du territoire communal.

Avis de la Commission d'Enquête :

8. *La Commission d'Enquête prend acte.*
9. *La Commission d'Enquête donne un avis favorable pour le reclassement en zone A, les prescriptions du PPRI étant strictement à respecter.*
10. *La Commission d'Enquête donne un avis favorable pour le maintien du classement précité.*

Proposition :

8. Modification des dispositions du PLU arrêté.
Le règlement est modifié en se calquant sur la hauteur maximale autorisée en AMb (12 m).
9. Maintien des dispositions du PLU arrêté.
Terrains classés par le plan de prévention des risques inondation (PPRI) en zone de remontée de nappe à moins de 2 mètres de la surface du sol, inconstructibles (cas de crue centennale).
10. Maintien des dispositions du PLU arrêté.
L'axe du projet d'aménagement et de développement durables trouve sa traduction par les zonages spécifiques AMa et AMb proposés dans le PLU arrêté.
Par ailleurs, le classement en zone N se justifie par la prise en compte d'enjeux environnementaux et paysagers (Natura 2000 et zones humides remarquables notamment), et de l'existence du risque d'inondation.

Avis du groupe de travail :

8. **Avis favorable à la proposition.**
Modifications des dispositions du PLU arrêté
9. **Avis favorable à la proposition.**
Maintien des dispositions du PLU arrêté
10. **Avis favorable à la proposition.**
Maintien des dispositions du PLU arrêté

Remarques / Demandes :

11. propose un reclassement en 2AU du secteur sud (1AUd) près de Wettolsheim, assorti d'une condition d'ouverture à l'urbanisation (taux de remplissage du secteur 1AUd nord à 75 %).
12. OAP « Biberacker » : propose l'aménagement global de la zone alors qu'une partie de ce secteur est classée en 2AU.
13. OAP « Route de Rouffach » mériteraient d'être plus détaillées

Avis de la Commission d'Enquête :

11. *La Commission d'Enquête est favorable au classement en 1AUd pour le secteur Sud limitrophe avec le ban de Wettolsheim.*
12. *Pour la Commission d'Enquête avis favorable.*
13. *La Commission d'enquête prend acte.*

Proposition :

11. **Maintien des dispositions du PLU arrêté**
La zone d'extension 1AUd Sud en limite communale est attenante à la partie urbanisée de Wettolsheim, avec la rue du Grassweg qui est équipée des réseaux d'eau potable et d'assainissement collectif. De plus, cette zone 1AUd fait partie de l'enveloppe globale des zones d'extension à vocation d'habitat pour rester en cohérence avec les projections démographiques visées par le PLU.
12. **Maintien des dispositions du PLU arrêté.**
L'OAP propose un aménagement global qui démontre la cohérence dans le temps de l'urbanisation de l'ensemble du secteur du Biberacker. L'OAP n'est pas à modifier sur ce point.
13. **Maintien des dispositions du PLU arrêté.**
Les OAP indiquent les principes de voirie structurante ainsi que les mesures de traitement paysager en frange des secteurs.
Ces OAP sont à coupler aux dispositions réglementaires énoncés dans le règlement écrit pour les zones 1AUd.

Avis du groupe de travail :

11. **Avis favorable à la proposition.**
Maintien des dispositions du PLU arrêté
12. **Avis favorable à la proposition.**
Maintien des dispositions du PLU arrêté
13. **Avis favorable à la proposition.**
Maintien des dispositions du PLU arrêté

Remarques / Demandes :

14. Le plan de zonage repère des espaces classés en Espaces Boisés Classés le long de la RD en direction de Ste-Croix-en-Plaine, alors que rien ne justifie un tel classement.
15. Propose un regroupement des zones AM et AV, le règlement étant identique.
16. Regrette que la référence au PPRI soit supprimée dans le règlement des zones A et N, alors qu'il est primordial que les propriétaires soient informés de cette référence.
17. Article 6A : « voies à créer ». Dans un souci d'information des particuliers, nécessité de mettre en place des emplacements réservés

Avis de la Commission d'Enquête :

14. *La Commission d'Enquête prend acte.*
15. *La Commission d'Enquête juge que la rédaction du classement retenu par la collectivité doit être maintenue.*
16. *La Commission d'Enquête prend acte.*
17. *La Commission d'Enquête prend acte.*

Proposition :

14. Modification des dispositions du PLU arrêté.
Les pièces du PLU sont rectifiées en ce sens. Voir carte.
15. Maintien des dispositions du PLU arrêté.
Le classement en secteurs AV et AMa/AMb vise à identifier des secteurs de production agricole spécifiques (viticulture, culture maraîchère). La rédaction actuelle vise une meilleure lisibilité du règlement, et doit par conséquent être maintenue.
16. Maintien des dispositions du PLU arrêté tout en clarifiant l'application des servitudes d'utilité publique.
17. Maintien des dispositions du PLU arrêté.
Les futures voiries sont matérialisées par des emplacements réservés lorsque l'outil s'avère pertinent. Par ailleurs, les OAP indiquent, quant à elles, des principes d'aménagement (voiries comprises) avec lesquels les opérations futures devront être compatibles. Ces OAP donnent une indication de l'organisation secteurs d'extension.
Les voiries seront étudiées de manière globale dans le cadre d'un permis d'aménager, de manière à optimiser et à rationaliser l'utilisation du foncier.

Avis du groupe de travail :

14. **Avis favorable à la proposition.**
Modifications des dispositions du PLU arrêté
15. **Avis favorable à la proposition.**
Maintien des dispositions du PLU arrêté
16. **Avis favorable à la proposition.**
Maintien des dispositions du PLU arrêté
17. **Avis favorable à la proposition.**
Maintien des dispositions du PLU arrêté

Remarques / Demandes :

18. Aucune construction n'est admise à proximité de l'A35 et à proximité de l'III. Les dispositions relatives aux reculs ne sont pas justifiées.

19. Article 7A : un recul de 30 m des cours d'eau est prévu, la Chambre d'Agriculture préconise un recul de 10 m conformément aux orientations du SDAGE.

20. Articles 6N et 7N : mêmes remarques que pour les articles 6A et 7N.

Avis de la Commission d'Enquête :

18. *La Commission d'Enquête prend acte.*

19. *La Commission d'Enquête estime que la distinction des marges de recul par rapport aux cours d'eaux, entre les tronçons en milieu urbain et ceux en zone agricole et naturelle, est justifiée, donc le maintien des distances dans le projet de PLU.*

20. *Même avis que pour l'article 7A précité.*

Proposition :

18. Modifications des dispositions du PLU arrêté.
Le rapport de présentation sera complété des justifications pour les marges de recul.

19. Maintien des dispositions du PLU arrêté.

Les règles de recul par rapport aux cours d'eau participent à la préservation de ces derniers, de leurs rives et d'éventuels fossés humides. Le règlement fait une distinction entre les tronçons en milieu urbain avec des reculs moins importants, des tronçons hors enveloppe urbaine, en zone agricole et naturelle, qui présentent également des enjeux de préservation des paysages.

20. Articles 6N et 7N : mêmes remarques que pour les articles 6A et 7N.

Avis du groupe de travail :

18. Avis favorable à la proposition.

Compléments à apporter au Rapport de Présentation

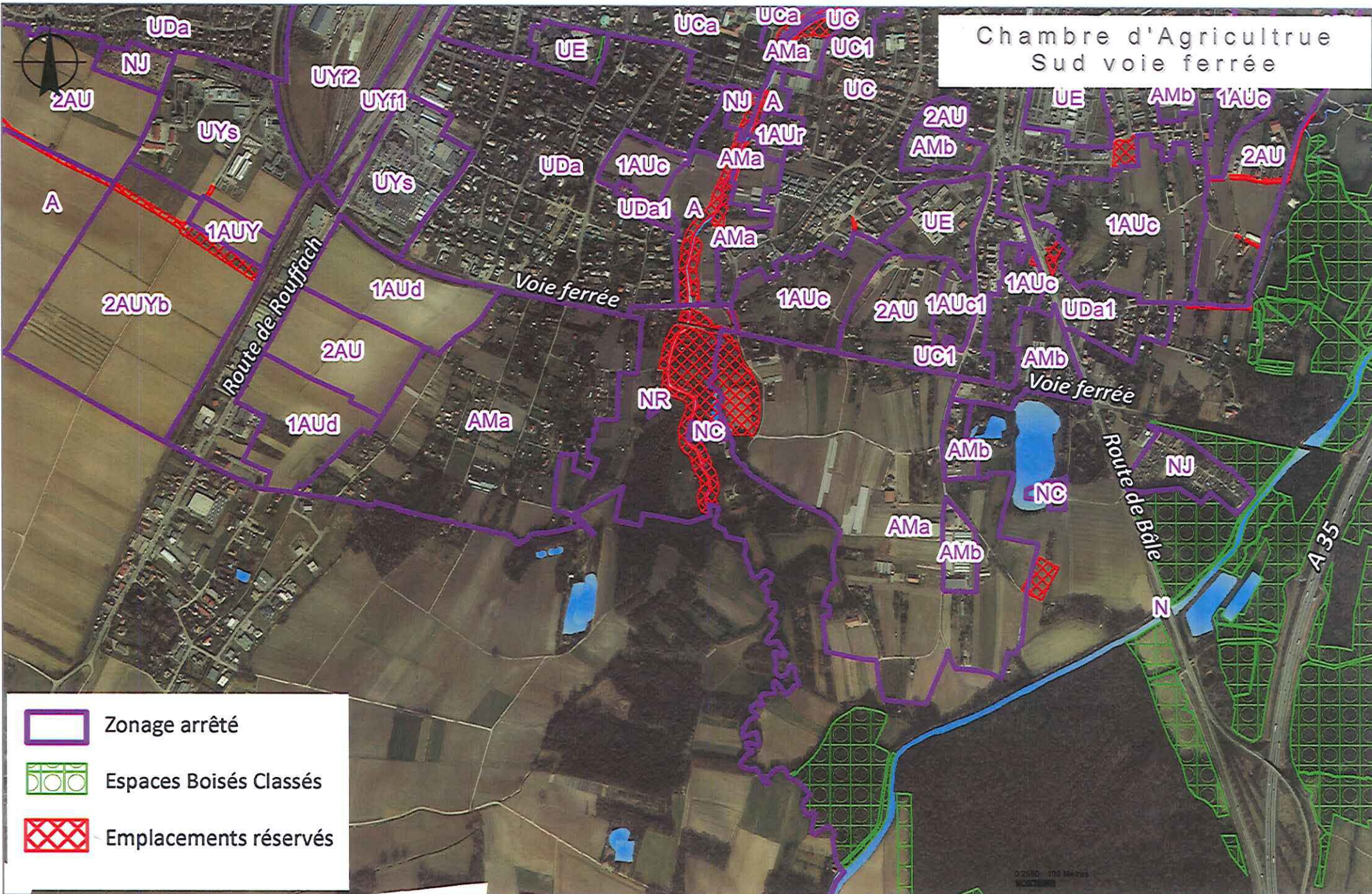
19. Avis favorable à la proposition.

Maintien des dispositions du PLU arrêté

20. Avis favorable à la proposition.

Maintien des dispositions du PLU arrêté

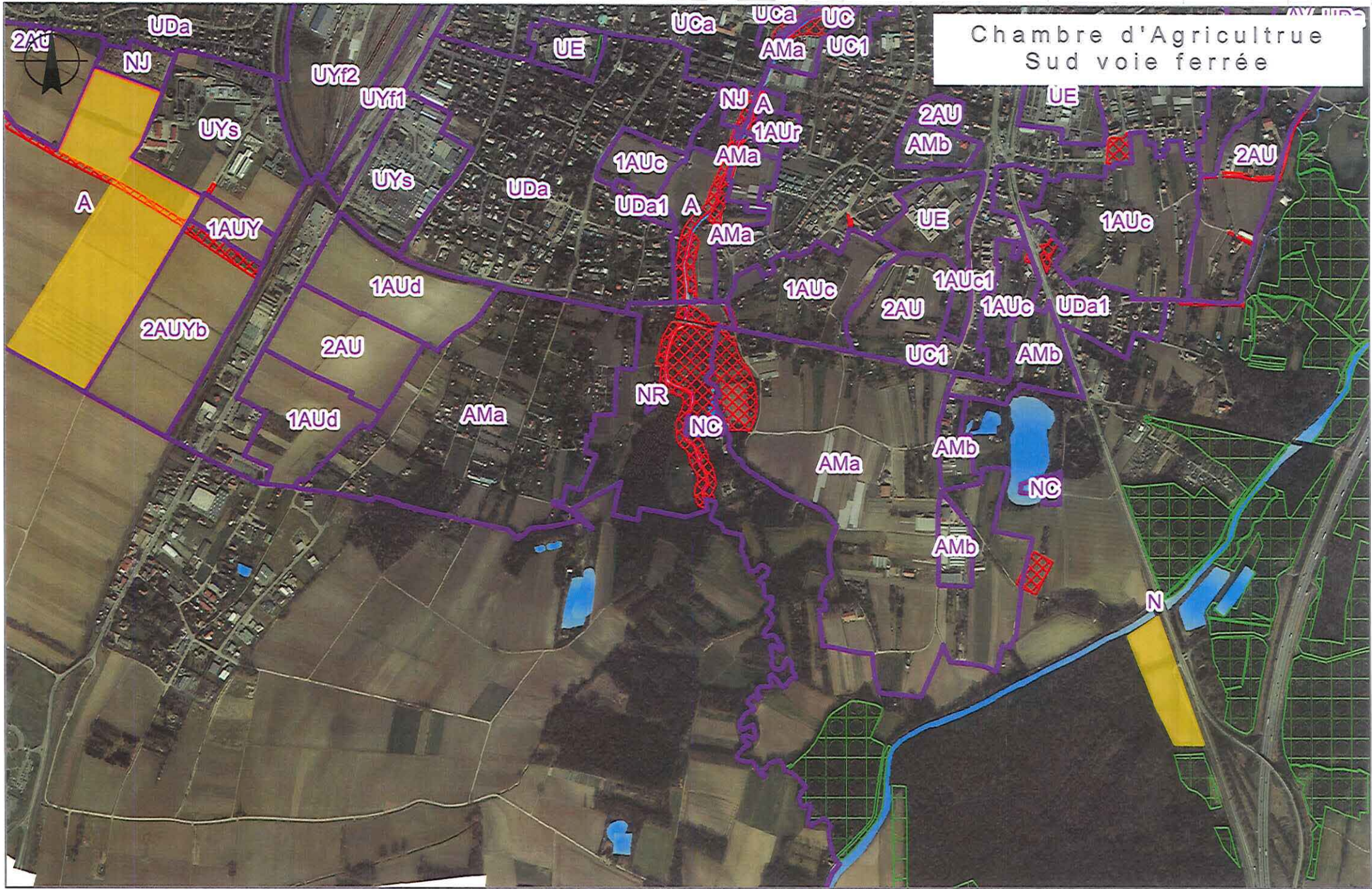
Chambre d'Agriculture
Sud voie ferrée



-  Zonage arrêté
-  Espaces Boisés Classés
-  Emplacements réservés



Chambre d'Agriculture
Sud voie ferrée





Date de la décision : 06/10/2016

Date de réception de l'avis : 11/10/2016

AVIS : **FAVORABLE**

Remarques / Demandes :

Observations sur le règlement

1. Article 4 des zones U et AU : supprimer le terme « s'il existe » pour rendre la phrase relative aux eaux pluviales plus compréhensible.
2. Article 4 des zones A et N : rajouter la disposition concernant les eaux pluviales, pour gagner en cohérence
3. Article 4 de la zone UY (secteur UYb) : inclure la possibilité d'autoriser l'assainissement non collectif
4. Article 11 de la zone 1AU : concernant la collective sélective des déchets, intégrer au règlement la même règle qu'en zone UD

Avis de la Commission d'Enquête :

1. *La Commission d'Enquête prend acte.*
2. *La Commission d'Enquête prend acte.*
3. *La Commission d'Enquête prend acte.*
4. *La Commission d'Enquête prend acte.*

Proposition :

1. Modification des dispositions du PLU arrêté. Le règlement est rectifié.
2. Modification des dispositions du PLU arrêté. Le règlement est rectifié.
3. Modification des dispositions du PLU arrêté. Le règlement est rectifié.
4. Modification des dispositions du PLU arrêté. Le règlement est rectifié.

Avis du groupe de travail :

1. **Avis favorable à la proposition.**
Modifications des dispositions du PLU arrêté
2. **Avis favorable à la proposition.**
Modifications des dispositions du PLU arrêté
3. **Avis favorable à la proposition.**
Modifications des dispositions du PLU arrêté
4. **Avis favorable à la proposition.**
Modifications des dispositions du PLU arrêté

Remarques / Demandes :

5. Article 2 de la zone 1AUY : supprimer le principe de contiguïté à l'espace existant, dans la mesure où il n'existe aujourd'hui aucun espace bâti existant.
6. Article 2 de la zone 1AUY : rajouter les encadrements réglementaires similaires à ceux édictés à l'article 2.1 de la zone UY, dans un souci de cohérence entre UY et 1AUY.
7. Article 4 de la zone 1AUY : rajouter un article sur les eaux usées non domestiques, tel qu'il figure dans l'article 4 de la zone UY.
8. Autoriser les constructions à destination artisanale et industrielle en zone 1AUY.
9. Article 4 UY : autoriser l'hébergement hôtelier en secteur UYf1.

Avis de la Commission d'Enquête :

5. *La Commission d'Enquête prend acte.*
6. *La Commission d'Enquête prend acte.*
7. *La Commission d'Enquête prend acte.*
8. *La Commission d'Enquête prend acte.*
9. *La Commission d'Enquête prend acte.*

Proposition :

5. Modification des dispositions du PLU arrêté. Le règlement est rectifié.
6. Modification des dispositions du PLU arrêté. Le règlement est rectifié.
7. Modification des dispositions du PLU arrêté. Le règlement est rectifié.
8. Modification des dispositions du PLU arrêté. Le règlement est rectifié (suppression de l'alinéa 2 de l'article 1).
9. Maintien des dispositions du PLU arrêté. L'hébergement hôtelier n'étant ni interdit par l'article 1, ni soumis à condition par l'article 2, il est autorisé sans condition dans le secteur UYf1.

Avis du groupe de travail :

5. Avis favorable à la proposition.
Modifications des dispositions du PLU arrêté
6. Avis favorable à la proposition.
Modifications des dispositions du PLU arrêté
7. Avis favorable à la proposition.
Modifications des dispositions du PLU arrêté
8. Avis favorable à la proposition.
Modifications des dispositions du PLU arrêté
9. Avis favorable à la proposition.
Maintien des dispositions du PLU arrêté

Date de la décision : 14/09/2016

Date de réception de l'avis : 20/09/2016

AVIS : **FAVORABLE** sous réserve de prise en compte d'observations

Remarques / Demandes :

1. Mise en cohérence nécessaire entre le rapport de présentation et le PADD sur l'horizon de référence retenu pour les perspectives démographiques et de production de logements (2030/2035).
2. Rapport de présentation : erreur sur l'emprise foncière nécessaire à la production de logements (142 ha pour une densité de 60 logts/ha, au lieu de 150 ha).
3. L'hôtel du Département est classé en zone UC, alors qu'un classement en zone UE aurait été plus judicieux.

Avis de la Commission d'Enquête :

1. *La Commission d'enquête prend acte.*
2. *La Commission d'enquête prend acte.*
3. *La Commission d'enquête prend acte.*

Proposition :

1. Rectifications des pièces du PLU arrêté.

Mise en cohérence des documents.

2. Maintien des dispositions du PLU arrêté.

Les emprises foncières prévisionnelles sont définies en fonction d'une densité modulée, visant un optimum de 60 logements/ha. Toutefois, la proximité immédiate de secteurs à faible densité impose une densité plus réduite pour certains secteurs d'extension, ce qui explique le différentiel de 8 ha.

3. Modification des dispositions du PLU arrêté.

Le classement est modifié en UE (classement réservé exclusivement pour des équipements).
Voir carte.

Avis du groupe de travail :

1. **Avis favorable à la proposition.**
Rectification des pièces du PLU arrêté
2. **Avis favorable à la proposition.**
Maintien des dispositions du PLU arrêté
3. **Avis favorable à la proposition.**
Modifications des dispositions du PLU arrêté



Remarques / Demandes :

4. Classement UE pour les collèges Pffeffel et Molière, ainsi que pour la médiathèque départementale.
5. Corriger la carte (p. 290) relative aux effets de coupure. Elle devrait être corrigée pour prendre en compte les effets de coupure liés à la voie ferrée.
6. Concernant les marges de recul par rapport aux RD, une harmonisation devra être prévue entre celles indiquées (ou légendées) au plan de zonage et le règlement.
7. Les arbres remarquables pourraient être mentionnés dans le rapport de présentation, pour leur rôle dans la nature en ville et au niveau paysager.

Avis de la Commission d'Enquête :

4. ***La Commission d'Enquête estime qu'il est judicieux de maintenir en zone UC les emprises des 2 collèges et de la médiathèque, puisque l'article 1 de la zone UC n'interdit ni l'extension de ces bâtiments publiques, ni de nouvelles constructions***
5. ***La Commission d'Enquête prend acte.***
6. ***La Commission d'Enquête prend acte.***
7. ***La Commission d'Enquête prend acte.***

Proposition :

4. Maintien des dispositions du PLU arrêté. Seules les emprises d'équipements publics de dimensions significatives ont été classés en zone UE. L'objectif visé est de faciliter leur évolution, en dehors des dispositions réglementaires des zones urbaines « classiques » (UA, UB, UC, UD, notamment). De par la situation desdits collèges, **un classement UE peut poser des problèmes d'insertion paysagère et urbaine pour d'éventuels travaux ou constructions futures**. Le classement actuel est à maintenir, lequel prévoit par ailleurs des dérogations possibles lorsqu'il s'agit d'équipements publics ou d'intérêt général.
5. Rectification des pièces du PLU arrêté. Il s'agit d'une carte illustrant les principes du PADD. Les effets de coupure liés à la voie ferrée seront mieux représentés.
6. Modifications des dispositions du PLU arrêté. Le règlement et le zonage sont rectifiés en ce sens.
7. Compléments apportés aux pièces du PLU arrêté. Le rapport de présentation est complété sur la base des éléments fournis par le Conseil Départemental.

Avis du groupe de travail :

4. **Avis favorable à la proposition.**
Maintien des dispositions du PLU arrêté
5. **Avis favorable à la proposition.**
Rectification des pièces du PLU arrêté
6. **Avis favorable à la proposition.**
Modifications des dispositions du PLU arrêté
7. **Avis favorable à la proposition.**
Compléments à apporter aux pièces du PLU arrêté

Remarques / Demandes :

8. Aménagement de la partie Ouest de la gravière : prévoir une OAP, s'il y a des enjeux environnementaux à prendre en compte.
9. Zones inondables : le règlement doit prendre en compte à la fois le règlement du PPRI de l'Ill et celui de la Thur.
10. Dispositions générales pour les Routes Départementales et les cours d'eau : le règlement devrait être complété par des dispositions autorisant :
 - les travaux nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des routes départementales
 - les travaux et aménagements nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques et de protection.

Avis de la Commission d'Enquête :

8. *La Commission d'Enquête prend acte.*
9. *La Commission d'Enquête prend acte.*
10. *La Commission d'Enquête prend acte.*

Proposition :

8. Maintien des dispositions du PLU arrêté.
Il n'y a pas d'enjeux environnementaux recensés sur ce secteur. Une OAP n'est pas nécessaire sur celui-ci, concerné par ailleurs par un emplacement réservé au bénéfice de Colmar Agglomération.
9. Maintien des dispositions du PLU arrêté.
Le territoire colmarien n'est pas concerné par le PPRI de la Thur.
10. Maintien des dispositions du PLU arrêté, excepté pour les zones 1AU et 2AU où des compléments sont apportés. Les alinéas 1 et 5 à 9 des zones A et N répondent à ces préoccupations. En zone U, ces travaux n'étant pas interdits ou soumis à autorisation, ils sont autorisés sans conditions. Les dispositions en zone 1AU, 1AUY, 2AU et 2AUY sont complétées en tant que de besoin.

Avis du groupe de travail :

8. **Avis favorable à la proposition.**
Maintien des dispositions du PLU arrêté
9. **Avis favorable à la proposition.**
Maintien des dispositions du PLU arrêté
10. **Avis favorable à la proposition.**
Maintien des dispositions du PLU arrêté



Remarques / Demandes :

11. Dispositions générales à prévoir pour les lotissements : il conviendrait de faire référence à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, si la Ville souhaite faire appliquer les règles du PLU à chacun des lots issus de la division parcellaire.
12. Disposition générale relative au bruit des infrastructures terrestres : il faudrait faire référence à l'arrêté préfectoral du 21/02/2013 portant classement des infrastructures de transports terrestres et préciser les voies concernées.
13. Les articles 16 des zones 1AUY et 2AUY (non réglementés dans le projet de PLU arrêté) pourraient prévoir des dispositions permettant l'intégration des réseaux de communication numériques (gainés, fourreaux, ...).
14. Le plan de zonage Sud devrait être rectifié sur le secteur de la Rue Au Werb : il est intitulé UDA1 au lieu de UDa1.

Avis de la Commission d'Enquête :

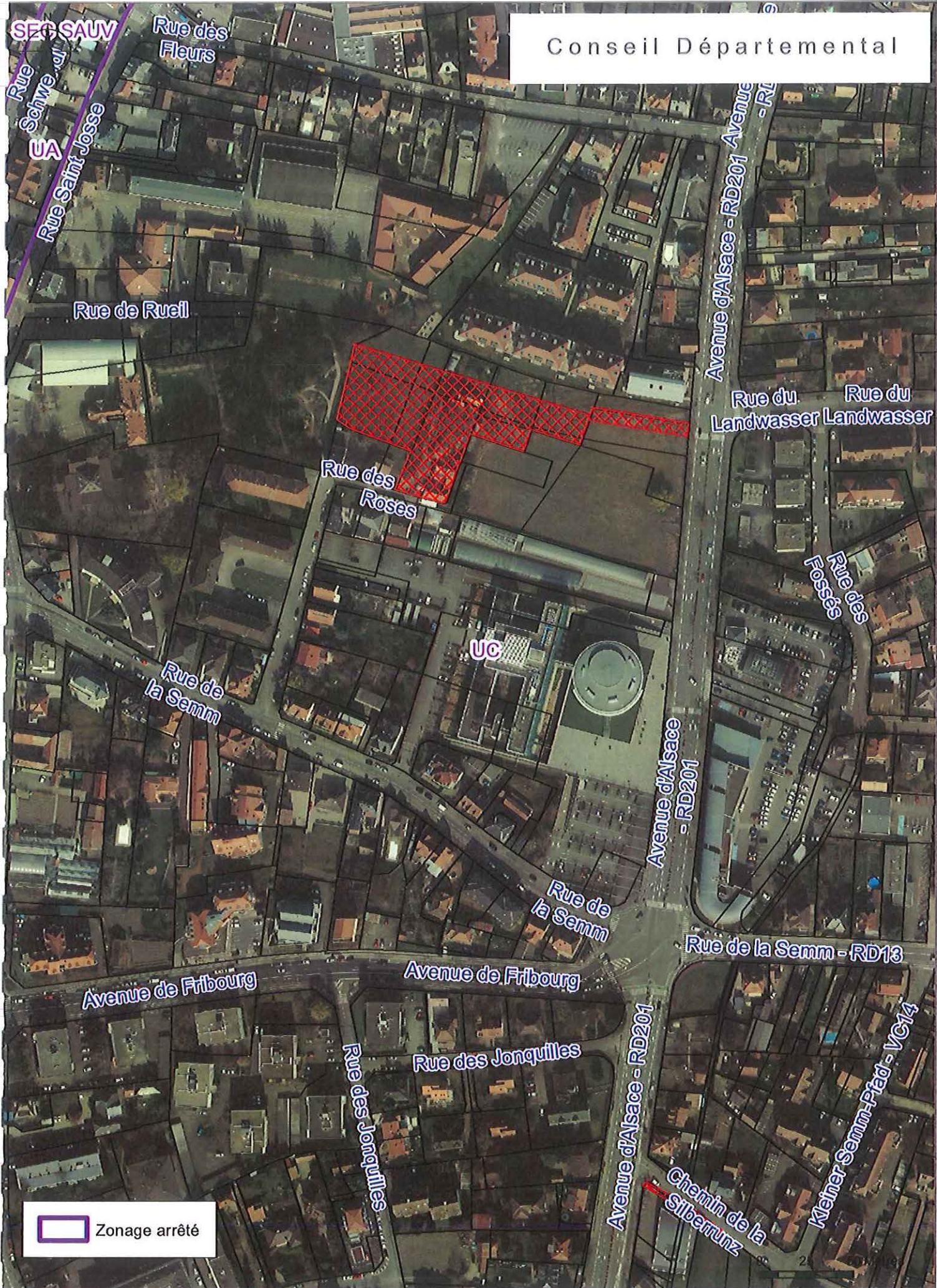
11. *La Commission d'Enquête prend acte.*
12. *Le document est effectivement inclus dans le dossier soumis à l'Enquête Publique.*
13. *La Commission d'Enquête prend acte.*
14. *La Commission d'Enquête prend acte.*

Proposition :

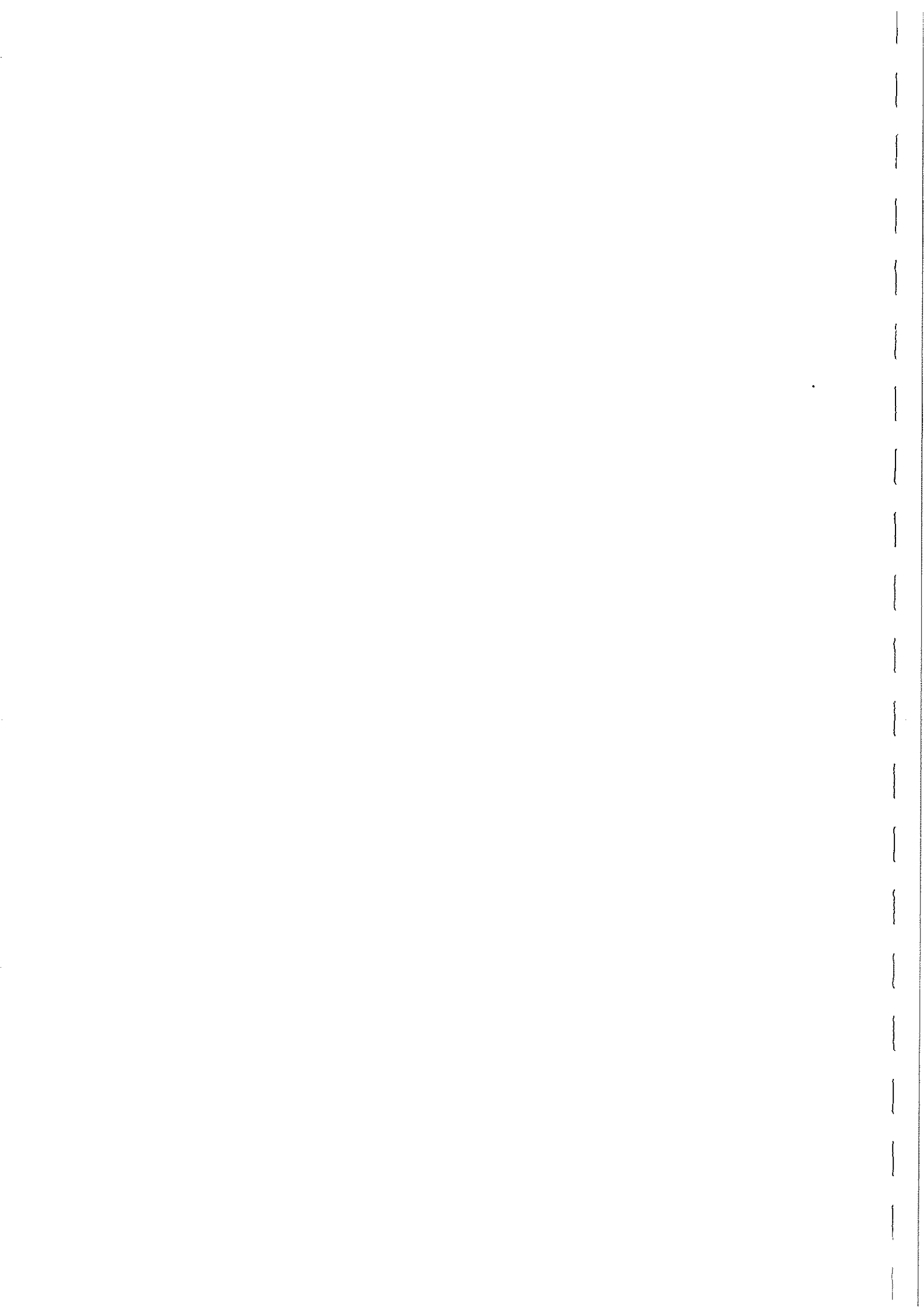
11. Maintien des dispositions du PLU arrêté.
Le règlement comprend un alinéa rédigé de la façon suivante : « Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot » répond à l'article R.151-21. Il est repris dans les articles 6 et/ou 7 des zones UA, UB, UC, UD et 1AU.
12. Maintien des dispositions du PLU arrêté.
Cet arrêté préfectoral constitue l'annexe F.13-2 du dossier de PLU.
13. Modification des dispositions du PLU arrêté. Cette disposition figure dans le règlement des zones 1AU, elle pourrait être intégrée dans le règlement pour la zone 1AUy. L'article 16-2AUY n'est pas modifié, cette problématique pouvant être prise en compte dans le cadre d'une procédure future d'ouverture à l'urbanisation de tout ou partie de la zone 2AUY.
14. Rectification des pièces du PLU arrêté.
Le plan de zonage est rectifié.

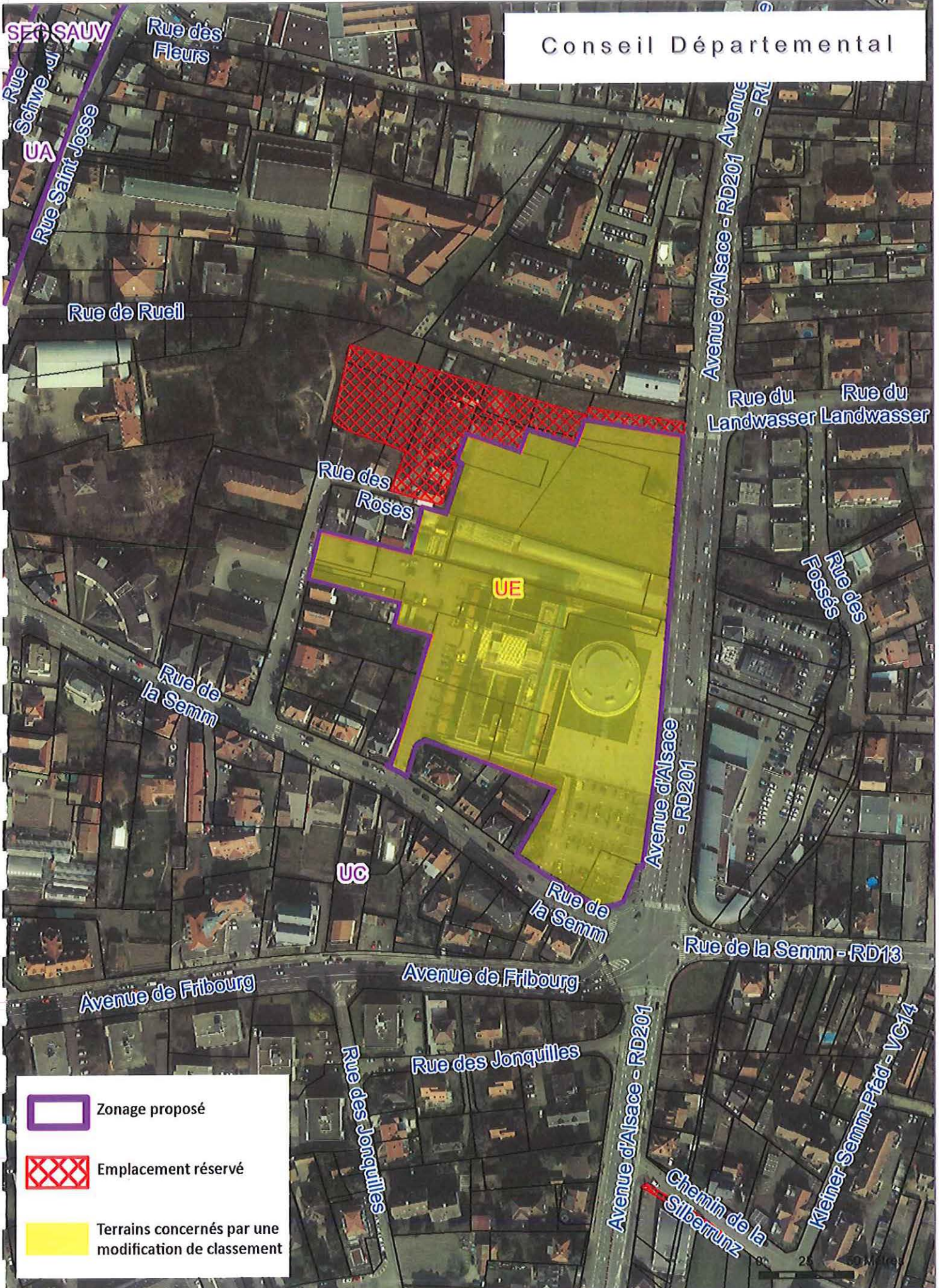
Avis du groupe de travail :

11. Avis favorable à la proposition.
Maintien des dispositions du PLU arrêté
12. Avis favorable à la proposition.
Maintien des dispositions du PLU arrêté
13. Avis favorable à la proposition.
Modifications des dispositions du PLU arrêté
14. Avis favorable à la proposition.
Rectification des pièces du PLU arrêté



 Zonage arrêté





Zonage proposé



Emplacement réservé



Terrains concernés par une modification de classement



Date de la décision : 07/10/2016

Date de réception de l'avis : 07/10/2016

AVIS : **PAS D'AVIS A FORMULER**

Remarques / Demandes :

1. Les surfaces prévues pour le développement de l'habitat résidentiel permettront de répondre largement aux objectifs de production de logements. L'autorité environnementale (AE) recommande un suivi rigoureux de la consommation des espaces et du respect des contraintes du développement durable fixée par le SCoT.
2. La MRAe recommande de compléter les indicateurs de suivi de l'application du plan par des critères relatifs à l'évolution démographique ainsi qu'à la disponibilité foncière dans les secteurs ouverts directement à l'urbanisation en tant que zone 1AU afin de mieux assurer l'évaluation de la mise en œuvre du PLU et de décider en toute connaissance de l'ouverture effective à l'urbanisation des réserves foncières

Avis de la Commission d'Enquête :

1. *La Commission d'enquête prend acte.*
2. *La Commission d'enquête prend acte.*

Proposition :

1. Les indicateurs de suivi du SCoT et du PLU permettront de veiller à la bonne prise en compte du développement durable.
2. Le rapport de présentation sera complété par les indicateurs suivants :
 - évolution de la population communale sans double compte et solde migratoire : périodicité annuelle,
 - superficies (en nombre d'hectares) des zones 1AU ayant fait l'objet d'un permis d'aménager (ou autre autorisation de construire) : périodicité annuelle.

Avis du groupe de travail :

1. **Le Groupe de Travail prend acte**
2. **Avis favorable à la proposition**
Compléments à apporter au Rapport de Présentation

Remarques / Demandes :

3. Le rapport de présentation aurait pu utilement être complété par une présentation générale du PADD du SCoT, et les prévisions de consommation foncière et de production de logements auraient notamment mérité d'être mises en regard des orientations du SCoT en la matière.

4. En matière de sols pollués, l'état initial n'apporte pas d'informations concernant en particulier 2 sites de friches économiques (ancienne usine France Cotillon, qui fait l'objet d'une OAP n° 1 et l'ancienne menuiserie Route de Bâle). L'état initial ne précise pas si les sites BASIAS concernent les secteurs de développement ou de renouvellement urbain.

Avis de la Commission d'Enquête :

3. *La Commission d'enquête prend acte.*

4. *La Commission d'enquête prend acte.*

Proposition :

3. Le rapport de présentation sera complété sur ce point.

4. CF réponse à la remarque des services de l'Etat. Par ailleurs, la Ville est en attente d'informations complémentaires pouvant être fournies par les propriétaires des deux sites (courrier de saisine du 1er décembre 2016). Le rapport de présentation sera complété, en fonction des éléments de connaissance disponibles.

Avis du groupe de travail :

3. **Avis favorable à la proposition.**

Compléments à apporter au Rapport de Présentation

4. **Avis favorable à la proposition.**

Compléments à apporter au Rapport de Présentation selon données disponibles

Remarques / Demandes :

5. Le diagnostic territorial aurait pu approfondir l'analyse des interactions entre les enjeux de maîtrise des déplacements et les choix de développement urbain.
6. Le besoin en logements lié au desserrement des ménages (3 300 logements) apparaît surévalué et aurait mérité de plus amples justifications.
7. Les justifications des secteurs urbains n'expliquent pas comment les contraintes environnementales ont été prise en compte, voire orienté la détermination des surfaces et la localisation des secteurs

Avis de la Commission d'Enquête :

5. *La Commission d'enquête prend acte.*
6. *La Commission d'enquête prend acte.*
7. *La Commission d'Enquête prend acte.*

Proposition :

5. Le rapport de présentation sera complété sur ce point (tableau comparatif Plan de Déplacements Urbains (PDU) et PLU, travail d'analyse des zones d'extension par critère).
6. Le rapport de présentation sera complété sur ce point : les estimations ont été basées sur un nombre de 2 personnes par ménage. L'objectif est bien d'accueillir davantage de familles, mais il ne faut pas occulter qu'une large part des petits ménages qui ne trouvent pas d'offre adaptée (petits logements, logements sociaux...) dans les autres communes de Colmar Agglomération continueront à s'installer à Colmar. Le nombre de 2 personnes par ménages tient justement compte de l'objectif d'accueil de familles, mais aussi d'une offre de logements attractive pour des petits ménages. De plus, le récent diagnostic relatif au PLH confirme une tendance à la baisse de la taille des ménages.
Le rapport de présentation sera également complété d'un tableau tendanciel qui confirme le scénario retenu pour le PLU.
7. Le rapport de présentation sera complété, notamment en explicitant davantage les critères d'analyse des différents sites potentiels d'extension, au regard de la sensibilité environnementale.

Avis du groupe de travail :

5. **Avis favorable à la proposition.**
Compléments à apporter au Rapport de Présentation
6. **Avis favorable à la proposition.**
Compléments à apporter au Rapport de Présentation
7. **Avis favorable à la proposition.**
Compléments à apporter au Rapport de Présentation

Remarques / Demandes :

8. En ce qui concerne l'amélioration du fonctionnement urbain, l'évaluation environnementale développe moins la question de l'articulation des orientations d'urbanisation avec le développement des réseaux de transport collectif (affirmations qui restent générales).

9. L'évaluation environnementale ne comporte pas d'analyse spécifique des incidences des dispositions réglementaires du projet de PLU concernant les secteurs classés en zones naturelles par le PLU. L'évaluation environnementale devrait également apporter la démonstration que les mesures préconisées du règlement sont propres à assurer les objectifs de préservation des sites Natura 2000.

10. La MRAe recommande que le résumé technique soit présenté comme un chapitre liminaire du rapport de présentation

Avis de la Commission d'Enquête :

8. *La Commission d'enquête prend acte.*

9. *La Commission d'enquête prend acte.*

10. *La Commission d'enquête prend acte*

Proposition :

8. Le rapport de présentation sera complété en fonction des données disponibles de la TRACE.

9. Le rapport de présentation est complété par un approfondissement des justifications, plus particulièrement pour ce qui concerne l'évolution possible, mais très limitée des constructions existantes. Une cartographie superposant les sites Natura 2000 et les constructions existantes sera également intégrée au rapport de présentation.

10. La modification sera apportée au rapport de présentation.

Avis du groupe de travail :

8. **Avis favorable à la proposition.**

Compléments à apporter au Rapport de Présentation

9. **Avis favorable à la proposition.**

Compléments à apporter au Rapport de Présentation

10. **Avis favorable à la proposition.**

Modification du Rapport de Présentation

Remarques / Demandes :

11. Le chapitre sur la méthodologie de l'évaluation environnementale aurait mérité d'être complété par l'explication des critères qualifiant l'intensité des incidences.
12. La MRAe recommande de mieux justifier le dossier au regard du programme d'aménagement et de développement durable du SCoT et de démontrer comment le projet de PLU répond aux objectifs du SCoT.
13. La MRAe recommande de compléter le dossier sur l'état des sites des friches économiques au regard de la pollution des sols.

Avis de la Commission d'Enquête :

11. *La Commission d'enquête prend acte.*
12. *La Commission d'enquête prend acte.*
13. *La Commission d'enquête prend acte*

Proposition :

11. Le rapport de présentation sera complété en ce sens.
12. Le rapport de présentation sera complété.
13. CF réponse à la remarque des services de l'Etat. Par ailleurs, la Ville est en attente d'informations complémentaires pouvant être fournies par les propriétaires des deux sites (courrier de saisine du 1er décembre 2016). Le rapport de présentation sera complété, en fonction des éléments de connaissance disponibles.

Avis du groupe de travail :

11. **Avis favorable à la proposition.**
Compléments à apporter au Rapport de Présentation
12. **Avis favorable à la proposition.**
Compléments à apporter au Rapport de Présentation
13. **Avis favorable à la proposition.**
Compléments à apporter au Rapport de Présentation selon données disponibles

Remarques / Demandes :

14. A défaut, les OAP ou le règlement du projet de PLU devraient être complétés par un paragraphe spécifique indiquant la liste des études à conduire en vue de s'assurer que l'état des sols reste compatible avec les usages prévus.

15. La MRAe recommande de compléter la liste des indicateurs par des indicateurs relatifs à l'évolution de la population résidentielle ainsi qu'à la disponibilité foncière dans les secteurs ouverts à l'urbanisation.

Avis de la Commission d'Enquête :

14. *La Commission d'Enquête donne un avis favorable aux dispositions du mémoire en réponse.*

15. *La Commission d'enquête prend acte.*

Proposition :

14. Le PLU ne peut imposer d'études complémentaires non prévues par le Code de l'Urbanisme.

Le rapport de présentation sera complété pour indiquer que préalablement à tout aménagement sur ces sites, les porteurs de projet devront faire réaliser un diagnostic de la pollution des sols.

15. Le rapport de présentation sera complété.

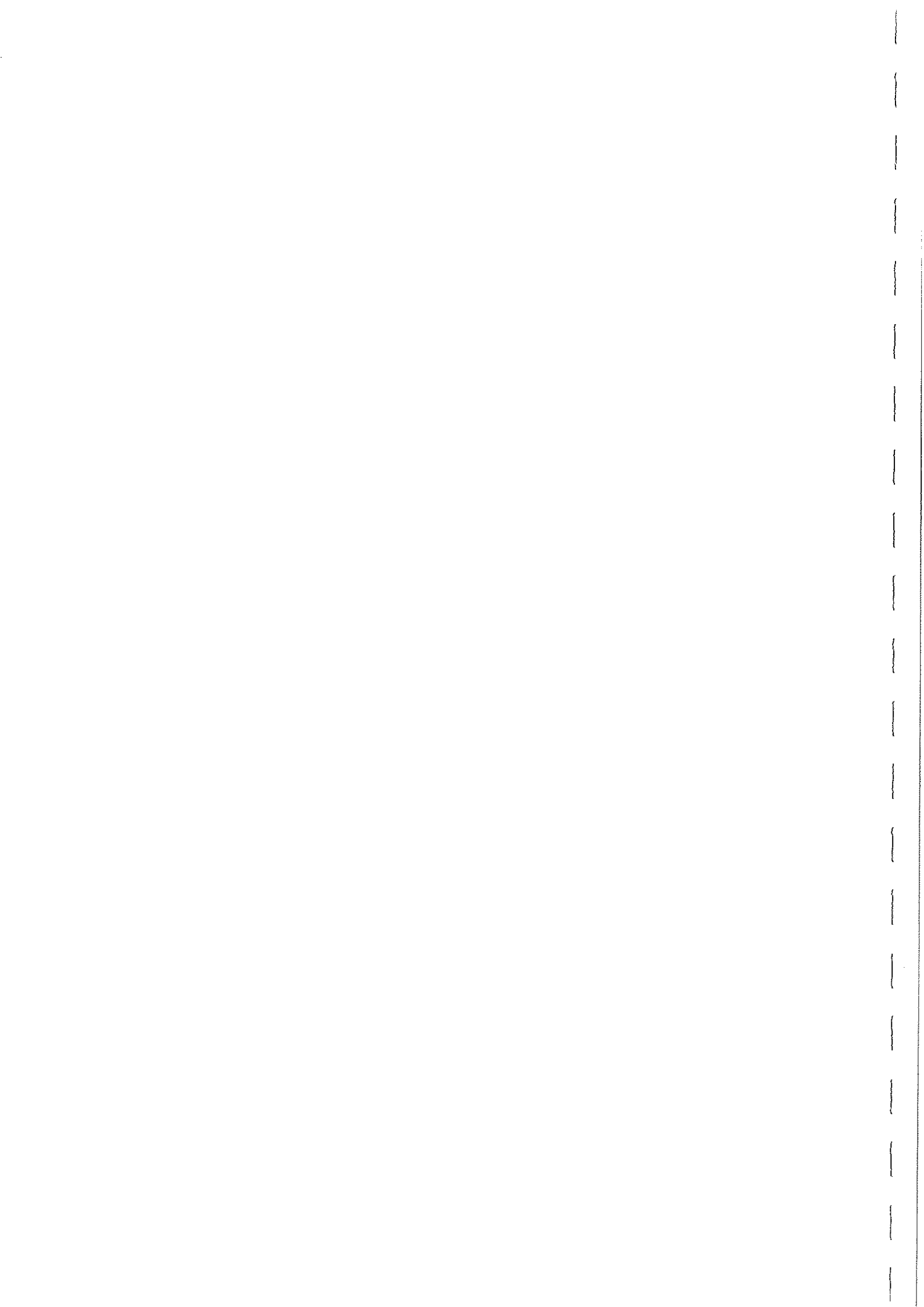
Avis du groupe de travail :

14. **Avis favorable à la proposition.**
Compléments à apporter au Rapport de Présentation

15. **Avis favorable à la proposition.**
Compléments à apporter au Rapport de Présentation

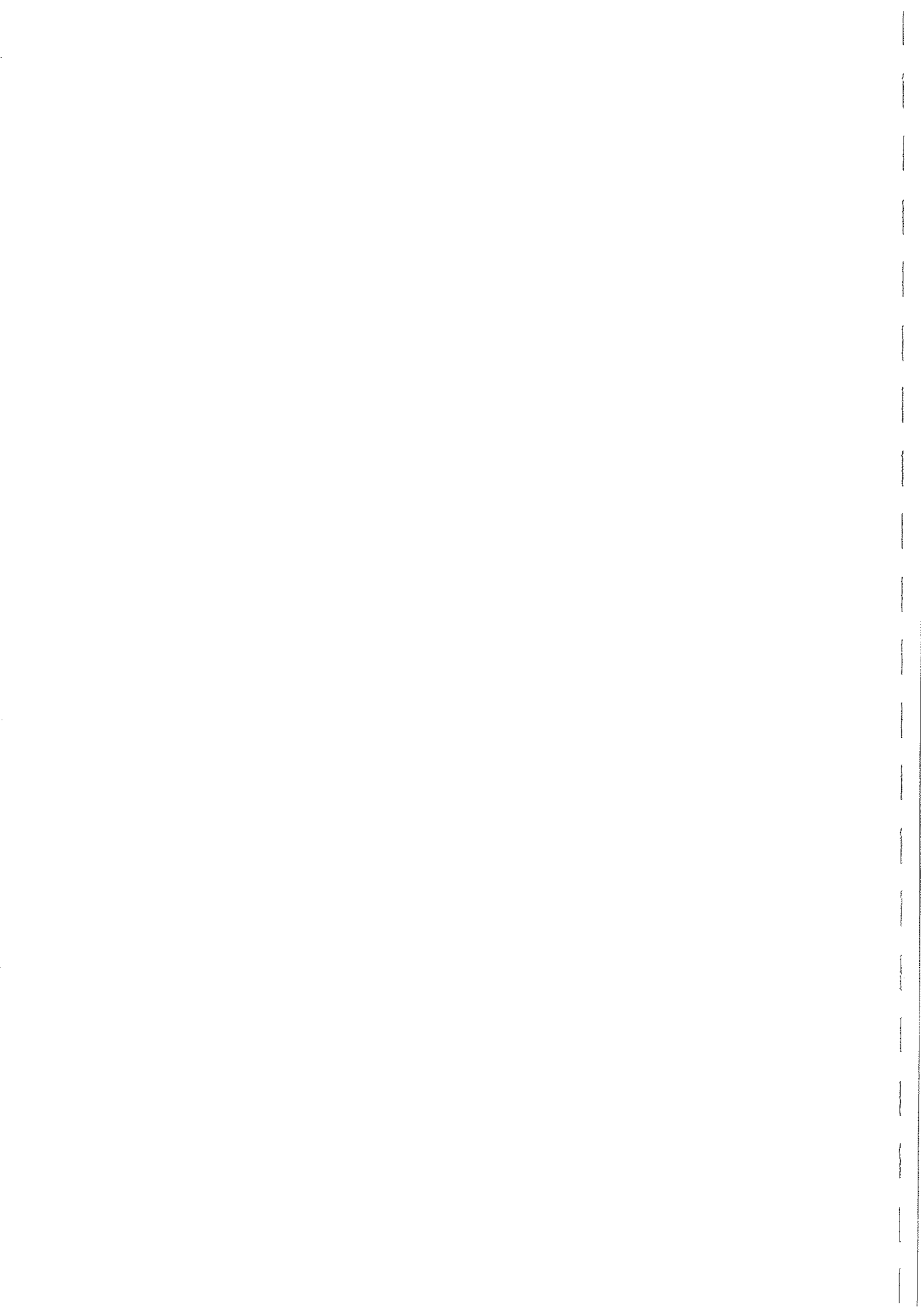
Secteurs NJ - Dornig



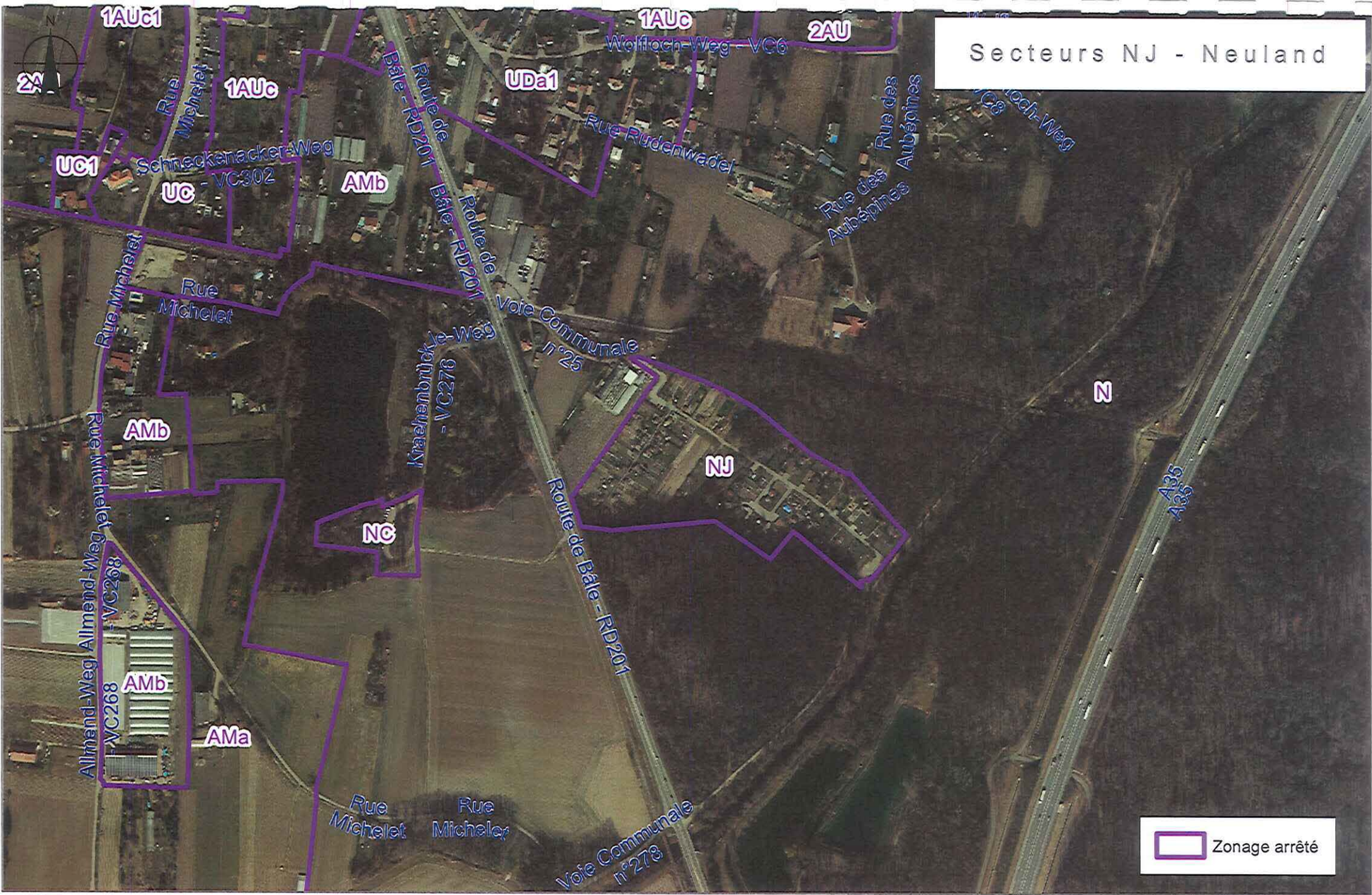


Secteurs NJ - Dornig





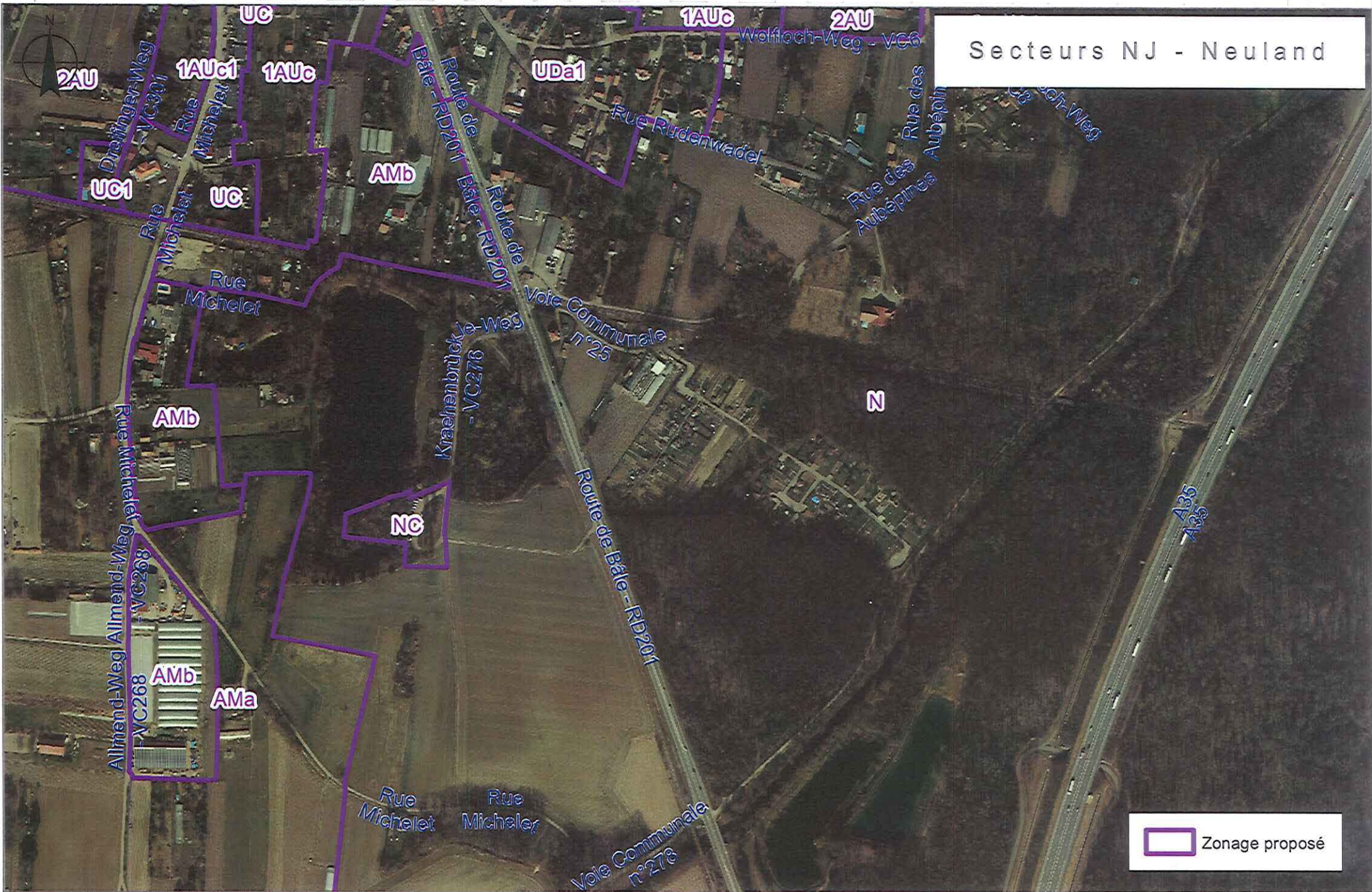
Secteurs NJ - Neuland



 Zonage arrêté



Secteurs NJ - Neuland





Date de la décision : 03/10/2016

Date de réception de l'avis : 04/10/2016

AVIS : **FAVORABLE** sous réserve de la prise en compte des observations

Remarques / Demandes :

1. Objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace à faire figurer dans le PADD (Art. L151-5 : « Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ».).
2. Mise en cohérence des différentes pièces du PLU s'agissant des prévisions de développement (démographie et besoins en logements).

Avis de la Commission d'Enquête :

1. *La Commission d'Enquête prend acte des compléments qui seront apportés au PADD. Elle note une différence de 45 Ha entre le total des surfaces du POS actuel (toutes zones confondues) et le projet de PLU.*
2. *La Commission d'Enquête prend acte.*

Proposition :

1. Compléments apportés aux pièces du PLU arrêté.
Le PADD sera complété par des éléments chiffrés d'économie de surfaces entre celles utilisées sur la période 2003-2013 (période observée et analysée dans les études de diagnostic) et celles retenues par le projet de PLU. Intégrer un ratio de consommation annuelle. Fixer un temps 0 (T0), point de référence pour la mesure et le suivi de la consommation foncière.
2. Clarification des dispositions du PLU arrêté.
Mise en cohérence dans les pièces du PLU quant à l'échéance retenue pour le projet communal de 2035.

Avis du groupe de travail :

1. **Avis favorable à la proposition.**
Compléments à apporter au Rapport de Présentation
2. **Avis favorable à la proposition**
Clarification à apporter au Rapport de Présentation

Remarques / Demandes :

3. Estimation des besoins en logements basée sur un nombre de 2 personnes par ménage à justifier davantage.

Avis de la Commission d'Enquête :

3. *La Commission d'Enquête donne un avis favorable.*

Proposition :

3. Compléments apportés aux pièces du PLU arrêté.

Le rapport de présentation sera complété sur ce point : les estimations ont été basées sur un nombre de 2 personnes par ménage, lequel tient compte de l'objectif d'accueil de familles, mais aussi d'une offre de logements attractive pour des petits ménages. Le rapport de présentation sera également complété d'un tableau tendanciel qui confirme le scénario retenu pour le PLU. Le récent diagnostic établi au titre du PLH vient confirmer la tendance à la baisse de la taille des ménages.

Avis du groupe de travail :

**3. Avis favorable à la proposition
Compléments à apporter au Rapport de Présentation**

Remarques / Demandes :

4. Compléments d'informations à apporter dans le rapport de présentation sur les besoins en logements estimés (stricts besoins identifiés pour le projet de territoire en matière de progression démographique, typologie, répartition de l'offre en logements sociaux, objectifs de rénovation énergétique, taux de renouvellement du parc de logements anciens)

Avis de la Commission d'Enquête :

4. *La Commission d'Enquête prend acte.*

Proposition :

4. Compléments apportés aux pièces du PLU arrêté.

Le rapport de présentation sera complété et précisé s'agissant de l'étude des besoins en logements. Le rapport de présentation peut être complété d'un indicateur de suivi supplémentaire (basé sur le fichier RIL de l'INSEE) permettant de mesurer les données relatives au logement.

Avis du groupe de travail :

4. **Avis favorable à la proposition**
Compléments à apporter au Rapport de Présentation

Remarques / Demandes :

5. Compléments d'information à intégrer au rapport de présentation sur l'état des sols pour les friches identifiées comme potentiel de renouvellement urbain (Sites France Cotillon, Meubles Howald, zone à urbaniser 1AUe rue Ampère).
6. Le règlement autorise en zone naturelle des constructions susceptibles de créer une source de contamination des ressources en eau (périmètre de captage d'eau potable).

Avis de la Commission d'Enquête :

5. *La Commission d'Enquête prend acte.*
6. *La Commission d'Enquête prend acte et donne un avis favorable à la mention qui sera intégrée dans le titre 1 du Règlement.*

Proposition :

5. Compléments apportés aux pièces du PLU arrêté selon informations disponibles. Saisine des propriétaires des sites pour plus d'information. La collectivité ne dispose pas d'études suffisamment précises (BASIAS)
6. Modification partielle des dispositions du PLU arrêté tout en clarifiant l'application des dispositions du PPRI.
La protection des captages retraduites sous forme de Servitude d'Utilité Publique se superpose au règlement du PLU. Il n'y a pas lieu de modifier le règlement écrit. Toutefois une mention précisant l'opposabilité des servitudes d'utilité publique sera intégrée dans le titre 1 « dispositions générales » dudit règlement. Les secteurs Nj spécifiques aux jardins familiaux situés en périmètre rapproché des points de captage d'eau du Neuland et au Dornig sont supprimés.
Voir cartes secteurs Nj.

Avis du groupe de travail :

5. **Avis favorable à la proposition**
Compléments à apporter au Rapport de Présentation selon données disponibles (règlement écrit et graphique)
6. **Avis favorable à la proposition.**
Modifications des dispositions du PLU arrêté

Remarques / Demandes :

7. Demande un zonage spécifique pour les zones humides remarquables, prioritaires, Riedbrunnen et la réserve biologique.
8. En matière d'assainissement, les mises en conformités des installations doivent être réalisées prioritairement dans les secteurs sensibles des périmètres de protection rapprochée, dans les périmètres éloignés, puis dans les autres secteurs.

Avis de la Commission d'Enquête :

7. *La Commission d'Enquête donne un avis favorable.*
8. *La Commission d'Enquête prend acte.*

Proposition :

7. Maintien des dispositions du PLU arrêté tout en complétant les pièces.
Intégration de cartes recensant les maisons d'habitation existantes en zones humides remarquables et zones Natura 2000.
8. Remarque hors champs de compétence du PLU.
Le zonage d'assainissement fait l'objet d'une enquête publique conjointe à celle du PLU. L'objectif à terme est de limiter au maximum les dispositifs d'assainissement autonome.

Avis du groupe de travail :

7. **Avis favorable à la proposition.**
Maintien des dispositions du PLU arrêté
8. **Le Groupe de Travail prend acte**

Remarques / Demandes :

9. Rectifications de mise à jour et de mise en cohérence demandées pour le rapport de présentation en pages 12 (situation administrative), 116 (suppression d'une carte faisant apparaître la jardinerie Keller qui n'existe plus) et 159 (mise en cohérence s'agissant des échéances et besoins en logements).

Avis de la Commission d'Enquête :

9. *La Commission d'Enquête prend acte.*

Proposition :

9. Rectification des pièces du PLU arrêté.
Le rapport sera mis à jour et rectifié sur ces points.

Avis du groupe de travail :

9. Avis favorable à la proposition.
Modifications des pièces du PLU arrêté

Remarques / Demandes :

Remarques sur le règlement

1. Dans les dispositions générales :

- préciser que le secteur UYe est divisé en 2 secteurs
- zones agricoles : préciser que les articles cités dans le 2^{ème} alinéa concernent le code de l'urbanisme
- préciser le paragraphe relatif au calcul de la hauteur.

2. Dans toutes les zones :

- Le terme « bâtiment » est à remplacer par « construction ».

Avis de la Commission d'Enquête :

1. Dans les dispositions générales :

La Commission d'Enquête donne un avis favorable.

2. Dans toutes les zones :

La Commission d'Enquête prend acte.

Proposition :

1. Dispositions générales :

Modifications des dispositions du PLU arrêté. Le règlement sera modifié sur ces points. Concernant le calcul de la hauteur, la rédaction de cet alinéa ne pose pas de problème d'interprétation par les services instructeurs. Il ne sera pas modifié mais changé d'ordre dans le lexique.

2. Dans toutes les zones :

Modification des dispositions du PLU arrêté. Le règlement est rectifié.

Avis du groupe de travail :

1. Dispositions générales :

Avis favorable à la proposition.

Modifications des dispositions du PLU arrêté

2. Dans toutes les zones :

Avis favorable à la proposition.

Modifications des dispositions du PLU arrêté

Remarques / Demandes :

3. L'article 7 fait référence aux ouvrages nécessaires à la réalisation d'un service public (...) et aux « constructions et installations de faible emprise (...) » Ne s'agit-il pas des mêmes constructions ?
4. L'article 12 (stationnement) fait la distinction entre constructions individuelles et logements collectifs. Cette règle est illégale.
5. Article 15 : les dispositions relatives aux fossés n'ont pas leur place dans le règlement d'un PLU.

Avis de la Commission d'Enquête :

3. *La Commission d'Enquête donne un avis favorable.*
4. *La Commission d'Enquête prend acte.*
5. *La Commission d'Enquête, vu le nombre important de fossés qui traversent le ban de Colmar estime qu'il y lieu de les préserver au maximum. La rédaction de l'article 15 est donc cohérente.*

Proposition :

3. Maintien des dispositions du PLU arrêté.
Le règlement vise d'abord des équipements de superstructure (école, crèche, ...), puis des petites constructions (de type transformateur par exemple).
4. Modification des dispositions du PLU arrêté.
5. Maintien des dispositions du PLU arrêté.
Ces dispositions constituent la traduction réglementaire de l'orientation visant notamment à préserver les fossés. L'article 15 concerne les « Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales ». Ces dispositions sont à maintenir.

Avis du groupe de travail :

3. **Avis favorable à la proposition.**
Maintien des dispositions du PLU arrêté
4. **Avis favorable à la proposition.**
Modifications des dispositions du PLU arrêté
5. **Avis favorable à la proposition.**
Maintien des dispositions du PLU arrêté

Remarques / Demandes :

Dans les zones UA et UC

6. L'article 11 impose que la limite entre domaine public et espace privé soit matérialisée. Cette disposition est illégale et doit être supprimée.

Dans les zones UB et UC

7. Article 11 « collecte des déchets » : il est illégal en ce qu'il impose l'installation et l'enfouissement de collecte des déchets.

Avis de la Commission d'Enquête :

6. *La Commission d'Enquête donne un avis favorable.*

7. *La Commission d'Enquête donne un avis favorable.*

Proposition :

6. Maintien des dispositions du PLU arrêté.

Le règlement n'impose pas la réalisation d'une clôture : la limite espace public/privé peut être définie par un matériau au sol (pavage par exemple).

7. Maintien des dispositions du PLU arrêté.

Cette disposition permet d'inciter au tri, parallèlement à la politique de gestion des déchets menée par la collectivité.

Avis du groupe de travail :

6. Avis favorable à la proposition.
Maintien des dispositions du PLU arrêté

7. Avis favorable à la proposition.
Maintien des dispositions du PLU arrêté

Remarques / Demandes :

8. Article 13 : illégalité de la disposition visant la non prise en compte des toitures végétalisées dans le calcul des espaces verts. A supprimer.

Dans les zones UB, UC et UD

9. Entrepôts autorisés/interdits par combinaison des articles 1 et 2

Zone UA

10. Constructions agricoles autorisées/interdites par combinaison des articles 1 et 2.

11. La rédaction de l'article 6 devrait être clarifiée et complétée.

Avis de la Commission d'Enquête :

8. *La Commission d'Enquête donne un avis favorable.*

9. *La Commission d'Enquête prend acte.*

10. *La Commission d'Enquête prend acte.*

11. *La commission d'Enquête donne un avis favorable.*

Proposition :

8. Modification des dispositions du PLU arrêté.

La rédaction de l'article 13 sera revue pour une mise en cohérence des objectifs de préservation du cadre de vie et de préservation d'espaces perméables aux eaux de pluie.

9. Modification des dispositions du PLU arrêté.

Le règlement sera rectifié (mention supprimée à l'article 1)

10. Maintien des dispositions du PLU arrêté.

Seules les installations agricoles déjà existantes peuvent s'étendre : le règlement n'est pas à modifier.

11. Clarification des dispositions du PLU arrêté.

Article 6 de l'ensemble des zones à reformuler pour une meilleure compréhension.

Avis du groupe de travail :

8. **Avis favorable à la proposition.**

Modifications des dispositions du PLU arrêté

9. **Avis favorable à la proposition.**

Modifications des dispositions du PLU arrêté

10. **Avis favorable à la proposition.**

Maintien des dispositions du PLU arrêté

11. **Avis favorable à la proposition**

Clarification des dispositions du PLU arrêté

Remarques / Demandes :

12. le 6e alinéa de l'article 6 n'est pas clair.

Zone UB

13. article 7 dernier alinéa à compléter par la mention « aux unités foncières concernées par les limites séparatives ».

Zone UC

14. article 11 concernant les matériaux de couverture. Cette disposition n'est pas applicable.

15. article 11 concernant les volumes des constructions. Cette disposition devrait figurer à l'article 1 de la zone. Idem pour la « fermeture du perron ».

Avis de la Commission d'Enquête :

12. *La Commission d'Enquête donne un avis favorable pour la mention « 3,50 m de hauteur ».*

13. *La Commission d'Enquête prend acte.*

14. *La Commission d'Enquête donne un avis favorable.*

15. *La commission d'Enquête donne un avis favorable.*

Proposition :

12. Clarification des dispositions du PLU arrêté.

Il s'agit de l'alinéa 6 de l'article 7. Celui-ci sera complété par la mention « 3.50 m de hauteur ». Plus généralement, rédiger les règles de distance de manière uniforme idem pour les règles de hauteur, Ex : « ne peut être inférieur » / « au moins égale à »...

13. Compléments apportés aux dispositions du PLU arrêté.

Le règlement sera complété.

14. Maintien des dispositions du PLU arrêté.

Cet article est maintenu, car il participe à l'objectif de préservation des secteurs présentant des enjeux patrimoniaux.

15. Maintien des dispositions du PLU arrêté.

Cette disposition a toute sa place dans l'article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions. L'article 1 ne régleme que la destination des constructions.

Avis du groupe de travail :

12. **Avis favorable à la proposition**
Clarification des dispositions du PLU arrêté

13. **Avis favorable à la proposition**
Compléments à apporter au Rapport de Présentation

14. **Avis favorable à la proposition.**
Maintien des dispositions du PLU arrêté

15. **Avis favorable à la proposition.**
Maintien des dispositions du PLU arrêté

Remarques / Demandes :

16. article 13 : la règle relative aux espaces libres visant le secteur UCa n'est pas claire.

Zone UD

17. l'article 6 traite des volumes des constructions qui doivent plutôt figurer à l'article 8
18. préciser à l'article 11, s'agissant des toitures, s'il s'agit des constructions existantes.

Préciser le terme « aspect historique ». Compléter la phrase « en cas de modification des pentes de toitures »

19. Les volumes des constructions mentionnées à l'article 10 doivent figurer à l'article 1 de la zone.

Avis de la Commission d'Enquête :

16. *Pour la Commission d'Enquête cette rédaction permet une meilleure compréhension.*

17. *La Commission d'Enquête donne un avis favorable.*

18. *La Commission d'Enquête donne un avis favorable.*

19. *La commission d'Enquête donne un avis favorable.*

Proposition :

16. Clarification des dispositions du PLU arrêté.

Ces dispositions seront rectifiées de la façon suivante : « Au-delà d'une bande de 16 mètres (...), aires de jeux et d'agrément sur le terrain ne peut être inférieure à 65 %. Au moins un quart de cette superficie sera en pleine terre. (...) »

17. Maintien des dispositions du PLU arrêté.

L'article 6 ne traite que des dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. La rédaction est à maintenir.

18. Maintien des dispositions du PLU arrêté.

Les services instructeurs s'assureront de la bonne interprétation des différentes dispositions. La rédaction est à maintenir.

19. Maintien des dispositions du PLU arrêté.

L'article 10 fait bien référence aux hauteurs de constructions. Par ailleurs, la notion de volume de bâtiment a toute sa place dans l'article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions, l'article 1 ne réglementant que la destination des constructions.

Avis du groupe de travail :

16. Avis favorable à la proposition

Clarification des dispositions du PLU arrêté

17. Avis favorable à la proposition.

Maintien des dispositions du PLU arrêté

18. Avis favorable à la proposition.

Maintien des dispositions du PLU arrêté

19. Avis favorable à la proposition.

Maintien des dispositions du PLU arrêté

Remarques / Demandes :

Zone UE

20. l'article 1 ne prévoit pas de bâtiment public ou d'intérêt collectif

Zone UL

21. les articles 1 et 2 sont contradictoires pour ce qui concerne les constructions à usage industriel.

Zone UY

22. Les dispositions relatives aux clôtures doivent figurer à l'article 11 plutôt qu'à l'article 10.

23. article 12 : préciser la phrase « il est fait application de l'alinéa 1 (...). Idem pour le secteur UYv.

Avis de la Commission d'Enquête :

20. *La Commission d'Enquête donne un avis favorable à la rédaction de l'article 1*

21. *La Commission d'Enquête donne un avis favorable.*

22. *La Commission d'Enquête prend acte.*

23. *La commission d'Enquête donne un avis favorable.*

Proposition :

20. Maintien des dispositions du PLU arrêté.

L'objectif du règlement de la zone UE est de les permettre, c'est pourquoi ils ne sont pas visés à l'article 1.

21. Modification des dispositions du PLU arrêté.

L'alinéa 1 de l'article 1 sera supprimé.

22. Modifications des dispositions du PLU arrêté.

Le règlement est rectifié en ce sens.

23. Maintien des dispositions du PLU arrêté.

Ces dispositions ne donnant pas lieu à interprétations différentes, elles sont à maintenir.

Avis du groupe de travail :

20. **Avis favorable à la proposition.**

Maintien des dispositions du PLU arrêté

21. **Avis favorable à la proposition.**

Modifications des dispositions du PLU arrêté

22. **Avis favorable à la proposition.**

Modifications des dispositions du PLU arrêté

23. **Avis favorable à la proposition.**

Maintien des dispositions du PLU arrêté

Remarques / Demandes :

Zone 1AU

- 24. il manque les conditions d'urbanisation du secteur 1AUb (article 2).
- 25. article 10 : la règle du secteur 1AUd est à préciser. Elle est inapplicable. Idem pour le secteur 1AUe.
- 26. Les dispositions relatives aux clôtures doivent figurer à l'article 11.

Zone 1AUy

- 27. Compléter l'article 2 avec la disposition « affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisation du sol autorisées dans la zone...

Avis de la Commission d'Enquête :

- 24. *Remarque justifiée, la Commission d'Enquête donne un avis favorable.*
- 25. *Cette remarque est à prendre en compte.*
- 26. *La Commission d'Enquête prend acte.*
- 27. *Pour la Commission d'Enquête les justifications demandées sont justifiées.*

Proposition :

- 24. Compléments apportés aux dispositions du PLU arrêté.
Le règlement sera complété sur ce point.
- 25. Modification des dispositions du PLU arrêté.
Le règlement sera revu sur ces points.
- 26. Rectification des dispositions du PLU arrêté.
Le règlement est rectifié en ce sens.
- 27. Compléments apportés aux dispositions du PLU arrêté.
L'article 2 sera complété en ce sens. Cette rectification serait également à faire en zone 1AU.

Avis du groupe de travail :

- 24. **Avis favorable à la proposition**
Compléments à apporter au règlement
- 25. **Avis favorable à la proposition.**
Modifications des dispositions du PLU arrêté
- 26. **Avis favorable à la proposition**
Compléments à apporter au règlement
- 27. **Avis favorable à la proposition**
Compléments à apporter au règlement



Remarques / Demandes :

Zone A

28. Les dispositions relatives à l'implantation des constructions figurant à l'article 2 doivent figurer à l'article 8

29. Les dispositions relatives à l'emprise au sol figurant à l'article 2 doivent figurer à l'article 9. Idem pour l'implantation dont les dispositions doivent être inscrites à l'article 9

30. les dispositions relatives aux clôtures et inscrites à l'article 10 doivent figurer à l'article 11.

Zone N

31. Implantation de piscines et d'extension. Au regard d'une jurisprudence récente qui regarde une piscine comme une extension d'une construction d'habitation, la disposition relative à l'implantation d'une piscine peut être supprimée.

Avis de la Commission d'Enquête :

28. *La Commission d'Enquête estime que la rédaction de l'article 2 est à maintenir.*

29. *La Commission d'Enquête donne un avis favorable.*

30. *La Commission d'Enquête prend acte.*

31. *Pour la Commission d'Enquête cette disposition est à vérifier.*

Proposition :

28. Maintien des dispositions du PLU arrêté. Il s'agit des dispositions de l'alinéa 3 relatives aux conditions qui permettent d'autoriser une annexe. De ce fait, elles ont leur tout leur sens dans l'article 2.

29. Maintien des dispositions du PLU arrêté. Il s'agit des dispositions des alinéas 2 et 3 relatives aux conditions qui permettent d'autoriser l'extension d'une construction existante ou une annexe. De ce fait, elles ont leur tout leur sens dans l'article 2.

30. Modification des dispositions du PLU arrêté. Le règlement est modifié.

31. Maintien des dispositions du PLU arrêté. La jurisprudence précitée évoque l'implantation d'une piscine aux abords immédiats de la maison d'habitation (unité architecturale/extension continue avec la construction d'habitation existante). Le règlement du PLU arrêté prévoit qu'une piscine peut être implantée à une distance maximale de 20 m de la construction d'habitation existante. Cette distance implique que la piscine ne peut être exclusivement considérée comme une extension d'une construction d'habitation. La rédaction du règlement est à maintenir.

Avis du groupe de travail :

28. Avis favorable à la proposition.

Maintien des dispositions du PLU arrêté

29. Avis favorable à la proposition.

Maintien des dispositions du PLU arrêté

30. Avis favorable à la proposition.

Modifications des dispositions du PLU arrêté

31. Avis favorable à la proposition.

Maintien des dispositions du PLU arrêté

Remarques / Demandes :

32. Les dispositions relatives à l'implantation des constructions figurant à l'article 2 doivent figurer à l'article 8
33. Les dispositions relatives à l'emprise au sol figurant à l'article 2 doivent figurer à l'article 9. Idem pour l'implantation dont les dispositions doivent être inscrites à l'article 9
34. article 9 : emprise au sol des secteurs NC et NO. Ces dispositions sont inapplicables.
35. les dispositions relatives aux clôtures et inscrites à l'article 10 doivent figurer à l'article 11.
36. article 13 : préciser les dispositions applicables au secteur NR.

Avis de la Commission d'Enquête :

32. *La Commission d'Enquête donne un avis favorable.*
33. *La Commission d'Enquête prend acte.*
34. *La Commission d'Enquête prend acte.*
35. *La Commission d'Enquête prend acte.*
36. *La Commission d'Enquête prend acte et souhaite avoir une connaissance des exemples évoqués.*

Proposition :

32. Maintien des dispositions du PLU arrêté. Il s'agit des dispositions de l'alinéa 3 relatives aux conditions qui permettent d'autoriser une annexe. De ce fait, elles ont leur tout leur sens dans l'article 2.
33. Maintien des dispositions du PLU arrêté. Il s'agit des dispositions des alinéas 2 et 3 relatives aux conditions qui permettent d'autoriser l'extension d'une construction existante ou une annexe. De ce fait, elles ont leur tout leur sens dans l'article 2.
34. Clarification des dispositions du PLU arrêté. La règle sera reformulée.
35. Clarification des dispositions du PLU. Cette disposition est déplacée.
36. Compléments apportés aux dispositions du PLU. Le règlement sera complété par des exemples.

Avis du groupe de travail :

32. Avis favorable à la proposition.
Maintien des dispositions du PLU arrêté
33. Avis favorable à la proposition.
Maintien des dispositions du PLU arrêté
34. Avis favorable à la proposition
Clarification de la rédaction du règlement
35. Avis favorable à la proposition
Clarification de la rédaction du règlement
36. Avis favorable à la proposition
Clarification de la rédaction du règlement

Date de la décision : 13/09/2016

Date de réception de l'avis : 22/09/2016

AVIS : **FAVORABLE**

Remarques / Demandes :

1. Article 13 UY : dans la mesure où cette zone est susceptible d'accueillir de l'habitat, prévoir un seuil d'espaces verts supérieur à 10 % en UYd (sites du Grillenbreit et des Abattoirs rue d'Agen), pour garantir un meilleur cadre de vie aux futurs habitants.
2. Article 12 UL : rajouter des dispositions relatives au stationnement des cycles.
3. Article 12 UC : il manque une disposition relative aux obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les constructions d'habitat.

Avis de la Commission d'Enquête :

1. *La Commission d'Enquête prend acte.*
2. *La Commission d'Enquête prend acte.*
3. *La Commission d'Enquête prend acte.*

Proposition :

1. Modification des dispositions du PLU arrêté.
Le classement UYd permettant l'habitat, ce taux peut être augmenté à 25%.
2. Compléments apportés aux dispositions du PLU arrêté.
Le règlement est complété.
3. Compléments apportés aux dispositions du PLU arrêté.
Le règlement est complété.

Avis du groupe de travail :

1. Avis favorable à la proposition.
Modifications des dispositions du PLU arrêté
2. Avis favorable à la proposition
Compléments à apporter au règlement
3. Avis favorable à la proposition
Compléments à apporter au règlement

Remarques / Demandes :

4. Article 13 UY : il pourrait être intéressant de rajouter la règle présente dans le POS (p. 37) spécifiant notamment qu'en UYe (zone d'activités à l'Ouest de l'aérodrome), un traitement végétal devra être réalisé le long de la voie ferrée (Mulhouse-Strasbourg) afin de limiter l'impact visuel des constructions.
5. Articles 2 des zones 1AU et 1AUY : rajouter une disposition permettant la réalisation des opérations, constructions et installations inscrites en emplacements réservés.
6. Secteur de la Croix Blanche : il aurait été intéressant d'avoir des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour ce secteur.

Avis de la Commission d'Enquête :

4. *La Commission d'Enquête prend acte.*
5. *La Commission d'Enquête prend acte.*
6. *La Commission d'Enquête prend acte.*

Proposition :

4. Compléments apportés aux dispositions du PLU arrêté.
Le règlement est complété.
5. Compléments apportés aux dispositions du PLU arrêté.
Le règlement est complété.
6. Compléments apportés aux dispositions du PLU arrêté.
Le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » est complété par une OAP sur ce secteur.

Avis du groupe de travail :

4. **Avis favorable à la proposition**
Compléments à apporter au règlement
5. **Avis favorable à la proposition**
Compléments à apporter au règlement
6. **Avis favorable à la proposition**
Compléments à apporter aux OAP

Date de la décision : 03/10/2016 Date de réception de l'avis : 04/10/2016

AVIS : FAVORABLE sous réserve de la prise en compte des observations

Remarques / Demandes :

Invite la commune à mener une étude plus détaillée sur son patrimoine et sur les moyens de le préserver et de le mettre en valeur.

Rappelle à la ville que suite à l'entrée en vigueur de la loi du 8 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (loi CAP), le Secteur Sauvegardé de Colmar a été automatiquement transformé en Site Patrimonial Remarquable. Ainsi le Site Patrimonial Remarquable couvert par le PSMV pourrait être étendu et accompagné par un Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine.

Avis de la Commission d'Enquête :

La Commission d'Enquête encourage la Ville à engager ultérieurement une étude patrimoniale détaillée et à joindre au futur PLU les résultats de celle-ci.

Proposition :

Maintien des dispositions du PLU arrêté.

Une étude patrimoniale plus détaillée pourra être envisagée par la suite, de manière déconnectée du présent PLU.

Il convient de se référer à la loi CAP postérieure à l'arrêt du projet de PLU (délibération du Conseil Municipal du 27 juin 2016).

Avis du groupe de travail :

**Avis favorable à la proposition.
Maintien des dispositions du PLU arrêté**

Remarques / Demandes :

Remarques prescriptives qui sont à intégrer dans le règlement :

Hauteur des constructions. L'article 10 UA devra être complété en prévoyant que les bâtiments s'intègrent au gabarit des bâtiments existants le long des voies (notamment le long de l'avenue de la République et dans le quartier St-Joseph).

S'agissant de l'extension allemande du quartier sud :

- pour le corps principal des constructions à usage d'habitation, la pente des toitures doit être comprise entre 45 et 55°. En cas d'impossibilité technique, structurelle ou patrimoniale ou de réhabilitation d'édifices ne présentant pas de toiture à 45°, d'autres couvertures peuvent être admises
- les toitures plates de faible hauteur ou à faible pente sont acceptées sous réserve d'une insertion harmonieuse dans le tissu bâti environnant
- la nature, le format, la teinte et l'aspect des couvertures doivent s'intégrer aux spécificités architecturales des couvertures anciennes de la commune et respecter les dispositions d'origine des constructions
- les couvertures de toiture doivent être constituées de tuiles plates traditionnelles à écailles ou de tuiles à emboîtement de couleur rouge nuancé ou rouge vieilli à brun. Ces dernières auront une densité supérieure ou égale à 12.5 tuiles au m² quand elles sont à relief
- pour les annexes de faible emprise au bâtiment principal ou les extensions de faible emprise, les toitures plates et à faible pente, végétalisées ou non, peuvent être admises sous réserve d'une intégration architecturale et paysagère de qualité
- capteurs solaires : ils seront autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale, urbaine ou paysagère des lieux. Il convient de privilégier une implantation discrète sur annexe. Les toitures visibles depuis l'espace public doivent conserver leur aspect brun-rouge traditionnel. Les dispositifs solaires doivent être conçus comme un élément d'architecture à part entière
- isolation thermique par l'extérieur : Elle est à proscrire pour les bâtiments présentant des décors en pierre et en pans de bois dont la qualité justifie la préservation. De façon ponctuelle, l'isolation thermique par l'extérieur sera autorisée sous réserve de ne pas remettre en cause la spécificité du bâtiment par la dissimulation de ses caractéristiques : soubassement et modénatures, encadrements de baie, corniches, débords de toiture, pans de bois... Il conviendra alors de reproduire ces éléments de décor par tout moyen technique approprié (enduits en surépaisseur, recréation de modénature, prolongement de la toiture...).

Remarques / Demandes (suite) :

Remarques formulées à titre de recommandations :

Extension allemande du quartier sud :

- dans la partie sud de la zone UCa, située à l'extérieur du périmètre global de protection des monuments historique, la ville ne pourra pas s'opposer à l'installation de dispositifs tels que toitures végétalisées, panneaux solaires, isolation thermique,... en vertu de la loi Grenelle 2. Pour que la règle sur l'isolation thermique extérieure puisse être opposable dans le cadre de travaux, il conviendrait de mettre en œuvre la procédure de l'article L.111-17 du Code de l'Urbanisme
- de préserver les bâtiments d'intérêt patrimonial sur le fondement de l'article L.151-19 et en prévoyant au sein de l'article 11 de la zone UC (pour le secteur UCa) interdisant de fait l'isolation thermique extérieure impossible.

Le patrimoine remarquable :

Une étude patrimoniale de l'ensemble de la ville permettrait d'appréhender de façon plus pertinente et rationnelle les éléments à retenir dans le cadre d'une préservation au titre du PLU.

Exemples : périmètre pertinent de protection du quartier militaire Walter, meilleure justification des secteurs UCh et UDh.

Autres remarques formulées à titre de recommandations :

- OAP sur le secteur UAa, mentionnée dans le règlement. Elle ne figure pas dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation »
- Zonage : des cités ouvrières mentionnées au rapport de présentation et le règlement ne sont pas légendées au plan de zonage).

Avis de la Commission d'Enquête :

La Commission d'Enquête encourage la Ville à prendre en considération les recommandations de l'UDAP du Haut Rhin (page 10 de l'avis technique des services de l'Etat du 3 octobre 2016).

Proposition :

Remarques prescriptives qui sont à intégrer dans le règlement : maintien des dispositions du PLU arrêté. Le règlement d'un PLU n'a pas à être aussi prescriptif que celui d'un secteur sauvegardé. De plus, l'ABF émet un avis (conforme ou simple) pour tout projet en périmètre « Monument Historique ». De plus, le PLU arrêté est notablement plus protecteur que les documents d'urbanisme précédents (cité ouvrière, bâtiments et espaces verts à conserver, règlement plus étayé...) Par conséquent, les évolutions proposées ne seront pas ajoutées.

Remarques formulées à titre de recommandations : ces points font l'objet d'une délibération soumise au Conseil Municipal.

Autres remarques formulées à titre de recommandations : rectifications des dispositions du PLU arrêté. Les pièces concernées seront modifiées.

Avis du groupe de travail :

Remarques prescriptives qui sont à intégrer dans le règlement :

Avis favorable à la proposition.

Maintien des dispositions du PLU arrêté

Remarques formulées à titre de recommandations :

Le Groupe de Travail prend acte

Autres remarques formulées à titre de recommandations :

Avis favorable à la proposition

Compléments à apporter aux pièces du PLU arrêté.

