

Ville de COLMAR

PLAN LOCAL D'URBANISME

REVISION DU POS

COMPTE-RENDU DE LA REUNION PUBLIQUE
N° 2

DU

30 MARS 2016

ELU DE LA VILLE DE COLMAR	
M. Yves HEMEDINGER	1 ^{ER} Adjoint au Maire – en charge du Plan Local d'Urbanisme
TECHNICIENS DE LA VILLE ET DE COLMAR AGGLOMERATION	
M. Pierre RIVET	Directeur Général des Services Techniques
Mme Edeline COURIER	Directrice de l'Urbanisme, des Projets d'Ensemble et de la Rénovation Urbaine
M. Eric BRAUMANN	Service Etudes d'Urbanisme
Mme Sandy MOLLIER	Service Etudes d'Urbanisme
BUREAUX D'ETUDES	
Mme Fabienne OBERLÉ	OTE INGENIERIE – Responsable d'études Urbanisme
ENVIRON 160 PERSONNES PRESENTES	
ORDRE DU JOUR	
– Echange avec les habitants sur la traduction réglementaire du projet communal	
PIECES JOINTES	
Fait à Colmar le 22 avril 2016 Mme Fabienne OBERLÉ Responsable d'Études en Urbanisme	

1. Introduction de la réunion par M. le 1^{er} Adjoint au Maire

M. HEMEDINGER souhaite la bienvenue aux participants.

Il rappelle le souhait de la Ville de disposer d'un document le plus proche de la réalité colmarienne, ce qui explique un diagnostic fin, des rencontres avec différents acteurs du monde de l'économie, de l'immobilier, de l'agriculture, de l'environnement.

Il exprime sa volonté de présenter de manière plus concrète les orientations exposées lors de la première réunion publique.

M. HEMEDINGER indique qu'il tiendra des permanences les 31 mars et 1^{er} avril, qui permettront, pour les habitants qui le souhaitent, d'avoir des réponses plus précises sur des questions individuelles.

Il rappelle aussi les dispositifs de concertation et d'information qui ont été mis en place, notamment l'édition d'un nouveau supplément du point Colmarien dédié au PLU. Il souligne les nombreuses réactions et remarques, plus de 200, par le biais du registre de concertation ou du site internet.

La parole est ensuite donnée à Mme OBERLÉ qui présente, sous forme de diaporama, les principaux éléments du diagnostic communal, des enjeux du territoire et leurs déclinaisons dans les documents réglementaires que sont le plan de zonage, le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Elle précise que l'objet de cette réunion est de comprendre comment passer du projet communal à la traduction réglementaire.

Au cours de cette présentation un débat s'engage, et donne lieu à des interventions reprises ci-après.

2. Les interventions des habitants

2.1. DEFINITION DES LIMITES DES ZONES ET LEUR REPRESENTATION CARTOGRAPHIQUE SUR LE DIAPORAMA PRESENTE

Une personne du public réagit sur la diapositive n°11 et se demande pourquoi des zones sont sans couleurs sur cette carte.

Mme OBERLÉ explique que cette carte ne représente pas l'ensemble du zonage, et que 4 cartes permettront de présenter les grandes catégories de zones : zones urbaines, zones d'extension à vocation principal d'habitat, zones économiques existantes et futures, et zones naturelles, agricoles et forestières. M. HEMEDINGER ajoute que le centre historique n'est pas couvert par le PLU. Il s'agit en effet du Secteur Sauvegardé, couvert par un plan de sauvegarde et de mise en valeur.

Une seconde personne intervient au sujet du droit de préemption pour les zones sud de Colmar. Elle demande si celui-ci sera supprimé dans le secteur du Biberacker-Weg. M. HEMEDINGER répond qu'il continuera de s'appliquer mais que la Ville n'a pas forcément intérêt à préempter systématiquement. Néanmoins, elle pourra être amenée à le faire pour des cas d'alignement et de création de voirie par exemple. Le droit de préemption urbain s'appliquera sur les zones urbaines et à urbaniser.

2.2. URBANISATION PROGRESSIVE DE LA VILLE

Une personne souhaite savoir ce que représente la superficie totale des zones à urbaniser (AU). Elle se demande si ces zones sont plus nombreuses dans ce projet que par rapport à l'ancien PLU. M HEMEDINGER lui présente le tableau de comparaison entre le PLU annulé et le futur PLU : le nouveau projet de PLU présente 120 ha de zones d'extension en moins que le précédent document. Il précise que ces chiffres répondent à des impératifs d'économie du foncier tout en permettant un développement raisonné de la Ville.

Un administré se demande si la tranquillité des habitants sera encore préservée avec le développement important prévu, notamment le long de la route de Rouffach et à proximité de la gare de marchandises.

M HEMEDINGER indique qu'il ne faut pas créer de nouvelles zones à urbaniser sans se poser la question des liaisons et des accès (voitures, piétons...). En ce qui concerne le secteur de la gare de marchandises, une étude menée par l'agglomération de Colmar est en cours. Le but dans ce secteur est de créer de l'activité économique et de l'artisanat ce qui, par conséquent, va générer des flux supplémentaires, tout comme les zones d'extension plus au Sud le long de la route de Rouffach.

La Ville envisage un emplacement réservé qui servira, au moment opportun, à relier la Croix-blanche à la route de Rouffach. Il ajoute que le barreau sud est le chaînon manquant au sud de Colmar, mais ne dépend pas que de la volonté de la Ville.

Un habitant souhaite des précisions sur l'évolution du secteur du Nicklausbrunn-Weg qui n'apparaîtrait pas dans les secteurs d'extension.

M. HEMEDINGER répond qu'il s'agit bien d'une zone destinée à être urbanisée. Mme OBERLÉ ajoute que ce secteur ne pourrait être urbanisé que dans le cadre d'un projet global afin de privilégier une urbanisation cohérente.

2.3. L'ESTIMATION DES BESOINS EN LOGEMENTS

Une personne se demande comment sont quantifiés les besoins en logement à Colmar.

M. le 1^{er} Adjoint rappelle les différents facteurs qui permettent d'établir ce besoin :

- les objectifs démographiques visés par la Ville,
- le phénomène de décohabitation qui touche de plus en plus de ménages,
- la nécessité de renouveler le parc de logements existant.

Il explique que le taux de vacance des logements à Colmar est faible, environ de 7 % selon les études menées dans le cadre du diagnostic.

L'ensemble de ces éléments permet d'estimer le besoin en logement à 425 logements à produire par an, nécessitant une enveloppe de zone d'extension de 130 ha (environ 20 ha étant repérés dans l'enveloppe urbaine comme pouvant permettre de répondre à une partie des besoins).

2.4. DEPLACEMENTS – ACCESSIBILITE

Une personne regrette que peu de projets de mobilité et d'accessibilité soient présentés dans le diaporama.

Elle ajoute que la ville est divisée en quatre sous-ensembles mais que rien n'est fait pour relier le tout. Elle observe également qu'il n'y a pas de nouvelles zones de loisirs.

M HEMEDINGER rappelle que le PLU ne peut pas tout assumer. En matière de déplacements et de mobilité, il existe un Plan de Déplacements Urbains (PDU) à l'échelle de l'ensemble de Colmar Agglomération. Ce document définit les objectifs en matière de déplacements pour l'ensemble du territoire. Il a bien entendu été pris en compte dans le projet de PLU.

En revanche, le rôle du PLU est de localiser les futurs sites de projets et où protéger des zones de toute construction pour maintenir des poumons verts et des promenades. Concernant la zone de loisirs, il précise qu'une extension de la base de loisirs est prévue et que celle-ci a été présentée (diapositive 11).

La Présidente du Conseil des Sages prend la parole pour présenter son association et ajouter que ce Conseil a été sollicité pour participer au PLU. Le Conseil a notamment proposé la mise en place d'un parcours de santé dans le quartier Ouest. Cette demande est en cours d'étude.

2.5. SECTEURS A ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Une personne souhaite réagir sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) présentées et localisées dans les zones d'urbanisation future.

De son point de vue, deux secteurs à enjeux pourraient faire l'objet d'OAP ou de règles particulières : « l'espace Renault » rue de la gare, et le secteur rue des

Moulins (ancien site d'Intermarché). M HEMEDINGER partage ce point de vue et précise que des dispositions sont d'ores et déjà envisagées pour « l'espace Renault ».

2.6. DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Une conseillère municipale prend la parole pour indiquer que les zones à vocation économique ont été peu abordées. Elle observe qu'il y a de moins en moins d'implantations économiques de grande emprise d'une part, et d'autre part se demande si, à force d'autoriser des commerces, on ne finirait pas par atteindre les superficies qui ont été refusées pour le projet de village de marques.

M HEMEDINGER répond qu'il s'agit d'une vision pessimiste de l'économie. Les entreprises reviennent et il est important d'avoir du foncier disponible pour le futur. Il ajoute que des friches ou dents creuses présentes dans la zone industrielle nord sont peu importantes.

Concernant le commerce, la Ville souhaite maintenir le seuil de 1 000 m² minimum pour les implantations commerciales dans cette zone, permettant la possibilité d'une réappropriation des friches et des dents creuses tout en préservant les commerces du centre-ville.

2.7. PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

Un administré souhaite qu'une prise en compte de l'environnement soit engagée et notamment dans le secteur des Erlen qui présente de nombreux enjeux comme les résurgences de la Lauch qui alimentent la petite Venise, importante pour le tourisme.

M HEMEDINGER partage ce point de vue et ajoute que ce secteur sera préservé. Mme OBERLÉ ajoute que la prise en compte de l'environnement est rendue obligatoire dans le PLU. Dans ce cadre, des relevés de terrains, des analyses fines ont été réalisées. Un volet important du PLU sera consacré aux impacts du projet de PLU sur l'environnement.

2.8. DIVERS

Une personne demande à ce que la notion de « *secteur spécifique visant à identifier des enjeux particuliers* » soit précisée. Mme OBERLE donne l'exemple de constructions dans les secteurs agricoles qui pourront évoluer mais de manière très encadrée.

M HEMEDINGER ajoute que ces secteurs identifient des équipements publics ou d'intérêt collectif comme la SPA qui ont pu se construire dans une zone naturelle.

Une personne souhaite savoir si certaines propositions des jeunes architectes ont été retenues dans le cadre du partenariat initié par la Ville avec l'Ecole Nationale Supérieure d'Architecture de Strasbourg (ENSAS).

M HEMEDINGER cite l'exemple de la remise en valeur du Logelbach au niveau de la friche située entre la rue des Mésanges et la rue du Logelbach.

Il précise que les architectes ont eu des propositions intéressantes sur la question des hauteurs des constructions selon les quartiers.

Mme OBERLÉ ajoute les propositions relatives à la préservation des abords de la Lauch ou sur la manière de concilier le développement urbain avec la préservation de l'activité maraîchère.

M. HEMEDINGER précise qu'une exposition des travaux des étudiants est d'ailleurs prévue au mois de juin prochain, place du 2 Février.

3. Conclusion

A l'issue des interventions, M. HEMEDINGER précise que les documents présentés seront mis en ligne sur le site Internet à partir du 18 avril prochain.

Il rappelle que le projet de PLU sera arrêté en juin 2016, l'enquête publique étant prévue à l'automne.

Au cours de cette enquête, les habitants pourront formuler leurs remarques et observations.

L'approbation du PLU est prévue pour le début d'année 2017.