



↑ Première réunion publique

SOMMAIRE

LE PLU	P 02 – P 06
.....	
Économie	P 02
Habitat	P 03
Agriculture	P 04
Environnement	P 05
Équipement et déplacements	P 06
LE RLP	P 07 – P 08
.....	
État d'avancement	P 08



ÉDITO

YVES HEMEDINGER
1^{er} Adjoint au maire
Conseiller départemental

Le fil conducteur du plan local d'urbanisme que nous sommes en train de construire réside dans l'attractivité de notre ville.

Nous voulons conforter Colmar comme pôle économique du Centre Alsace, tout en continuant à offrir aux habitants un cadre de vie agréable. Colmar est une ville à taille humaine où il fait bon vivre. Nous souhaitons faire évoluer Colmar tout en préservant son ADN. Nous souhaitons également que notre jeunesse continue à s'épanouir et à se projeter dans l'avenir. Pour atteindre ces objectifs, nous avons mis en place une méthode ambitieuse, participative et pragmatique, avec un diagnostic précis de la situation.

Savoir où on est pour savoir où on veut aller.

La stratégie s'articule ainsi autour d'un développement raisonné, à la fois volontariste et respectueux de l'environnement. Les orientations présentées dans ce document sont le reflet de la démarche et du travail menés depuis le lancement de la procédure.

Pour établir les orientations qui nous engageront pour les 20 prochaines années, la Ville a souhaité dépasser l'aspect réglementaire, en menant une consultation très large. La concertation avec les acteurs de la Ville : c'est notre méthode pour avancer avec vous :

- Groupe de travail d'élus dédié au PLU.
- Réunions avec des professionnels de l'immobilier, du monde agricole, des architectes, des acteurs économiques, etc.
- Rencontres avec d'autres instances : Alsace nature, Association de protection des berges de l'Ill, Conseil économique social et environnemental de Colmar, Conseil des sages, etc.
- Entrevues individuelles avec les maraîchers.
- Partenariat avec l'École d'architecture de Strasbourg.
- Et pour les habitants, registre de concertation à disposition en mairie et site Internet pour consigner remarques et questions...

L'année 2016 sera l'occasion de nouvelles rencontres, afin que ce projet soit bel et bien celui de tous !

LE PLU : ATTRACTIVITÉ

DÉFINITIONS PLAN LOCAL D'URBANISME ET PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Le **plan local d'urbanisme (PLU)** établit le projet du territoire, dans le respect des principes de développement durable, en répondant aux besoins de Colmar et de son agglomération. Il fixe les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire communal. Il s'agit du document de référence pour délivrer les autorisations de construire. Le PLU doit être compatible avec les documents d'urbanisme supra-communaux, notamment le schéma de cohérence territoriale (SCOT) Colmar-Rhin-Vosges. Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) définit les orientations générales du PLU et guide la mise en forme des outils réglementaires (plan de zonage, règlement, etc.).

VOLET ÉCONOMIQUE

Confirmer la place de Colmar comme moteur économique à l'échelle du grand territoire

→ Colmar, c'est actuellement :

- Une place déterminante dans l'économie du grand territoire.
- Un appareil commercial performant.
- Une présence significative de petites entreprises.
- Un déplacement des commerces vers les zones d'activités.
- Peu de terrains disponibles dans l'enveloppe urbaine*.



↑ Zones d'extension économique

CHIFFRES CLÉS

70ha de terrains utilisés pour le développement économique entre 2003 et 2014

2 sites majeurs

identifiés pour le développement économique :

- au Sud du Biopôle et à l'Ouest de la route de Rouffach (environ 20 ha)
- à l'Est de l'Autoroute A35 (50 ha)

→ Objectifs :

- Travailler sur le renouvellement urbain* dans les zones d'activités existantes.
- Développer une offre foncière pour l'accueil de nouvelles unités économiques.
- Encourager la mixité habitat-activités (activités de service, petits commerces, etc.).
- Favoriser l'implantation de commerces et services de proximité sur le territoire pour limiter les déplacements.
- Repenser le stationnement, afin d'économiser l'espace.



↑ Stationnement en zones d'activités

GLOSSAIRE

*Enveloppe urbaine :

ligne virtuelle contenant l'ensemble des quartiers de la ville, zones économiques comprises.

*Renouvellement urbain :

action de reconstruction de la ville sur elle-même.

CHIFFRES CLÉS

(objectif de 75 000 habitants pour Colmar à l'horizon 2035)

BESOIN TOTAL DE
8 500 LOGEMENTS
D'ICI 20 ANS

425 logements/an,
expliqué par :

1 les **objectifs démographiques** 

3 850
logements

2 Le **desserrement des ménages*** 

3 300
logements

3 Le **renouvellement du parc immobilier*** 

1 335
logements

GLOSSAIRE

***Dent creuse** : espace non bâti dans un tissu construit.

***Logement vacant** : logement inoccupé.

***Urbanisation cohérente** : urbanisation qui tient compte des constructions et opérations avoisinantes, des liaisons routières, piétonnes, cyclables, de l'équilibre social et du cadre de vie.

***Desserrement des ménages** : diminution du nombre moyen d'occupants par logement (allongement de la durée de la vie, familles monoparentales, décohabitation...)

***Renouvellement du parc de immobilier** : besoins destinés à compenser les logements abandonnés, démolis, transformés (deux logements transformés en un, logement transformé en surface de stockage de commerce, etc.).

VOLET HABITAT

Proposer une offre ambitieuse de logements

→ **Colmar, c'est actuellement :**

- Un ralentissement de la croissance démographique au profit des communes périphériques.
- Des besoins en logements qui augmentent du fait de la réduction de la taille des ménages.
- 2/3 de locataires pour 1/3 de propriétaires.
- Un prix du foncier élevé pour des administrés en demande de terrains.
- Une part de logements sociaux supérieure aux exigences fixées par la loi (32% du parc de logements).
- Un nombre de logements vacants* mobilisables estimé à 540.
- Environ 17 ha de terrains disponibles en ville (dents creuses* et opération de renouvellement urbain*).

→ **Objectifs :**

- Favoriser la construction de logements sur les terrains encore disponibles en zone déjà urbanisée.
- Proposer des zones d'extension en rapport avec les objectifs fixés par la Ville.
- Proposer une urbanisation cohérente* pour le développement de la ville.
- Diversifier les formes d'habitat (maison individuelle, jumelée, immeuble collectif) pour répondre aux besoins spécifiques.

zoom sur... 

COLMAR DONNE CARTE BLANCHE AUX ÉTUDIANTS DE L'ENSAS



À la rentrée 2015, la Ville de Colmar a proposé aux étudiants de l'école nationale supérieure d'architecture de Strasbourg (ENSAS) de réfléchir de façon constructive et ouverte au devenir de son territoire. Les étudiants ont présenté le résultat de leurs travaux et ont défendu leurs idées devant un jury où siégeait notamment Yves HEMEDINGER, 1^{er} adjoint au Maire de Colmar, en charge de l'urbanisme. Les travaux des étudiants feront par ailleurs l'objet d'une exposition publique en juin prochain (dates et lieu à définir).

LE PLU : ÉQUILIBRE

VOLET AGRICULTURE

Accompagner une agriculture dynamique pour l'économie du territoire la qualité des paysages

→ Colmar, c'est actuellement :

- Une agriculture très présente.
- Des exploitations maraîchères localisées, au Sud et à l'Est, qui participent à l'identité de la ville.
- Des espaces viticoles protégés (Appellation d'Origine Contrôlée) au Nord-Ouest de la ville.
- Des exploitations agricoles dans ou à proximité des secteurs urbanisés.
- De nombreuses constructions dispersées en dehors de l'enveloppe urbaine.

→ Objectifs :

- Préserver des secteurs agricoles de l'urbanisation.
- Prendre en compte les exploitations en ville pour orienter les choix de développement.
- Préserver les terres viticoles en encadrant de manière stricte les constructions existantes.
- Valoriser les circuits courts et l'agriculture de proximité.



↑ Extrait du recensement des constructions en zone agricole et naturelle

- | | |
|-------------------------------------|-------------------------|
| ● Aire de stationnement | ● Exploitation - hangar |
| ● Autre destination | ● Exploitation - serre |
| ● Bâtiment public/intérêt collectif | ● Maison d'habitation |
| ● Construction légère | ● Piscine |
| ● Exploitation - autre | ● Équipement technique |

VOLET ENVIRONNEMENT



↑ La Lauch



↑ Parc du Château Kiener

Préserver un environnement participant au cadre de vie des Colmariens

→ Colmar, c'est actuellement :

- Une plus forte prise en compte de l'environnement, exigée par la loi.
- Une zone inondable qui limite la construction dans certains secteurs.
- Des milieux naturels riches, protégés, mais également supports de loisirs et participant au cadre de vie.
- Une présence marquée de l'eau, des espaces de nature en ville.
- Des entrées ville dont la qualité présente des enjeux économiques et touristiques.

→ Objectifs :

- Maîtriser la consommation des espaces tout en permettant à la ville de se développer.
- Classer en zone inconstructible des espaces présentant une vraie richesse environnementale*.
- Renforcer le fonctionnement écologique* à toutes les échelles du territoire (trames verte et bleue*).
- Préserver et développer la nature en ville (parcs, jardins familiaux/partagés, fossés, etc.).
- Veiller à l'équilibre entre urbanisation et enjeux naturels, agricoles et paysagers à proximité de la Lauch.

GLOSSAIRE

***Richesse environnementale :** présence d'un nombre important d'espèces animales et végétales, faisant ou non l'objet de protections réglementaires, participant à la biodiversité des milieux naturels.

***Fonctionnement écologique :** interactions entre les différentes espèces animales et végétales et leur milieu (habitat, lieux de nourriture, de reproduction, etc.).

***Trame verte / bleue :** réseau constituant un maillage d'espaces naturels type forêts, bois, bosquets... pour la trame verte, et fleuves, rivières, zones humides, fossés... pour la trame bleue. Elles permettent le maintien des espèces animales et végétales.

LE PLU : INFRASTRUCTURES

VOLET ÉQUIPEMENT ET DÉPLACEMENTS

Poursuivre la mise en œuvre d'équipements adaptés pour contribuer au confort des Colmariens

→ Colmar, c'est actuellement :

- Des équipements importants liés au statut de chef-lieu de département.
- De nombreux équipements (culturels, sportifs et de loisirs) pour des manifestations de grande envergure.
- Certains secteurs dépourvus d'équipements de proximité (écoles, crèches, espaces de jeux, etc.).



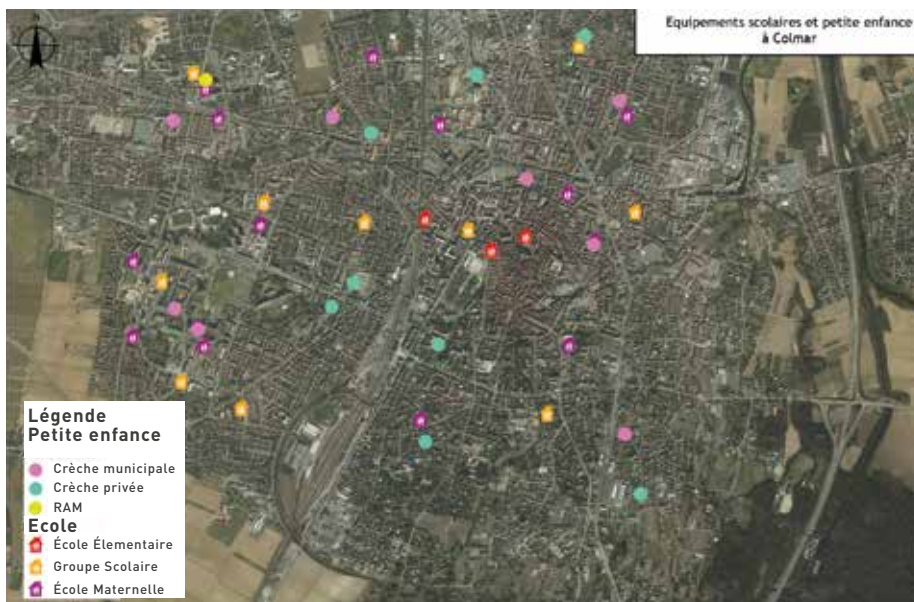
↑ Colmar Stadium



↑ Parc des expositions

→ Objectifs :

- Assurer à tous la proximité d'équipements de quartier (petite enfance, sport, aires de jeux, etc.).
- Renforcer les espaces sportifs et de loisirs (base nautique, loisirs de nature, etc.).



↑ Equipements scolaires et petite enfance

Conforter l'accessibilité du territoire tout en diversifiant les modes de déplacements

→ Colmar, c'est actuellement :

- Un plan de déplacements urbains organisé à l'échelle de l'agglomération (transports en commun, etc.).
- Des flux pendulaires* générant la saturation de certains axes aux heures de pointe.
- La place de la voiture encore importante, du fait de l'échelle de la ville.
- Certaines voies difficilement franchissables.
- Un réseau de déplacements doux développé et des aires de covoiturage.
- Des besoins en stationnement variables selon les quartiers et selon les projets de construction.

→ Objectifs :

- Renforcer les échanges et accès aux services et équipements (jonctions interquartiers, liaisons douces, etc.).
- Créer des liaisons en support du pôle de développement autour de la route de Rouffach.
- Valoriser les entrées de ville : aménagements paysagers (bord de voie, espaces de stationnement, etc.).
- Adapter les places de stationnement aux projets et à leur localisation.

GLOSSAIRE

*Flux pendulaires :

déplacements journaliers de la population entre lieu de domicile et lieu de travail.

LE RLP

COLMAR REVOIT SON RÈGLEMENT LOCAL DE PUBLICITÉ

Le règlement local de publicité (RLP) répond à un double objectif :

permettre aux activités économiques de se signaler depuis la voie publique tout en préservant le patrimoine bâti et paysager.

Un diagnostic a été mené pour mesurer l'impact de la publicité sur le paysage colmarien.

Celui-ci a mis en évidence des secteurs identifiés par la présence plus ou moins forte d'enseignes, de pré-enseignes et/ou de publicités :

- La vieille ville (périmètre du secteur sauvegardé).
- Une zone de transition entre le secteur sauvegardé et les quartiers périphériques.
- Les entrées de ville.
- Les zones économiques.
- Les abords de l'aérodrome.
- Les zones à dominante résidentielle.

LES CONSTATS IMPORTANTS



↑ Des vues lointaines vers les Vosges constituent un point fort de la qualité paysagère de Colmar.



↑ Une concentration de dispositifs publicitaires conduit à un effet de saturation, notamment dans les zones économiques.

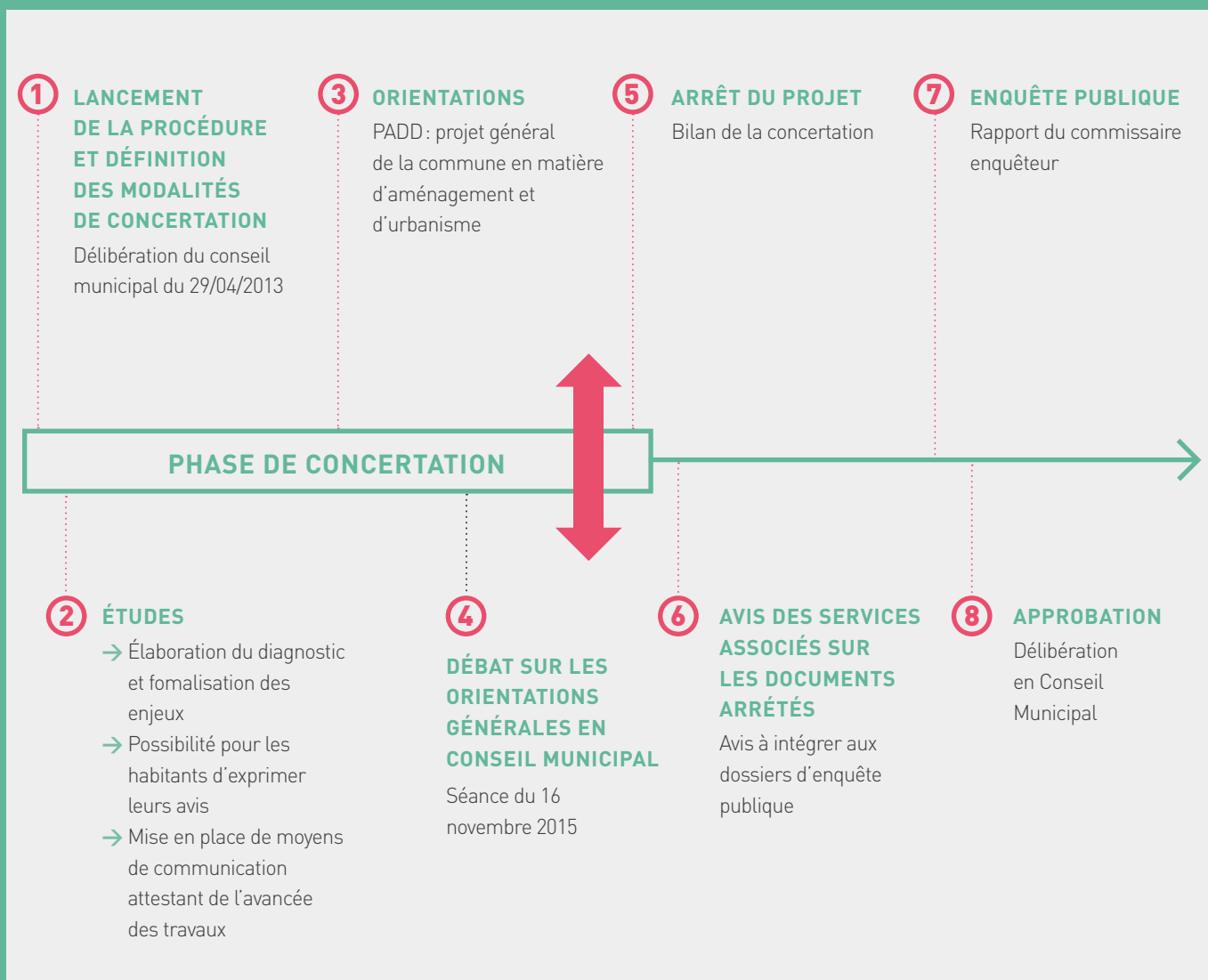
LES ORIENTATIONS RETENUES PAR LES ÉLUS POUR LE FUTUR RLP VISENT À :

- **Améliorer la lisibilité des entrées de ville**, en homogénéisant les règles d'implantation le long des axes structurants,
- **Renforcer la réglementation aux abords du centre historique** pour organiser des transitions progressives vers les quartiers périphériques,
- **Préserver les vues lointaines**, et plus particulièrement vers les Vosges, notamment depuis la route de Strasbourg et la route de Rouffach,
- **Encadrer la publicité à l'intérieur de l'emprise de l'aérodrome**,
- **Accompagner et maîtriser l'implantation** de supports numériques (les autoriser dans les secteurs les moins sensibles du point de vue du paysage urbain),
- **Encadrer l'implantation** de bâches publicitaires.

Ces orientations conduisent actuellement à la rédaction de dispositions réglementaires, notamment en matière de types de dispositifs publicitaires, de localisation, de densité, de prévention des nuisances lumineuses.

Un registre de concertation est à la disposition des Colmariens au 2^e étage de la mairie de Colmar. N'hésitez pas à y consigner vos remarques et demandes.

L'ÉTAT D'AVANCEMENT DES PLU / RLP



CONTACTS

PLU
Service Études d'Urbanisme et projets d'ensemble
03 89 20 68 68
Poste 1504
urbanisme@colmar.fr

RLP
Service Application du Droit des Sols
03 89 20 68 68
Poste 1526
ads@colmar.fr

Supports de communication à votre disposition pour suivre l'avancée du PLU/RLP :

- ♦ le site Internet de la Ville (Vivre à Colmar / PLU et RLP)
- ♦ expositions dans le hall de la mairie et au 2^e étage - Bureau 211 (service études d'urbanisme)
- ♦ le point colmarien et son supplément PLU / RLP

Votre avis nous intéresse :

- ♦ le site Internet : www.colmar.fr
- ♦ le registre à disposition en Mairie (2^e étage - Bureau 211)
- ♦ réunions publiques