

LE PLAN LOCAL D'URBANISME

RÉUNION DU CONSEIL MUNICIPAL





- **LE RAPPEL DU CADRE LÉGISLATIF ET DU DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE**
- **LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU DÉVELOPPEMENT COMMUNAL**
- **LE DÉBAT (SANS VOTE)**





LE RAPPEL DU CADRE LÉGISLATIF





UN DOCUMENT JURIDIQUE, DANS UN ENVIRONNEMENT LÉGISLATIF EN CONSTANTE ÉVOLUTION (GRENELLE 2, ALUR, ...), EN VUE DE

- **PRÉPARER L'AVENIR EN DÉFINISSANT UN RÉEL PROJET URBAIN POUR COLMAR :**
 - Il prévoit les secteurs de développement futur.
 - Il planifie l'emplacement des futurs équipements.
 - Il fixe les orientations d'aménagement à court et à moyen terme.
- **DÉFINIR LE DROIT DES SOLS :**
 - Il fixe les règles de construction (instructions des permis de construire).
 - Il concerne toutes les parcelles de la commune hormis le cœur historique concerné par le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur.
- **LE PLU PERMET D'APPLIQUER SUR LE TERRITOIRE UN PROJET COMMUNAL PENSÉ DANS LE TEMPS ET NE SE RÉDUIT PAS À UNE SIMPLE DISTRIBUTION DES DROITS À CONSTRUIRE.**
- **LE PLU DOIT DÉFINIR DES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE DIMINUTION DE CONSOMMATION D'ESPACE**
 - Avoir une utilisation économe des espaces naturels et préserver les espaces agricoles et forestiers
 - Fixer des objectifs CHIFFRÉS de modération de la consommation et de lutte contre l'étalement urbain





Echelle régionale

- Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau : SDAGE Rhin-Meuse
- Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau : SAGE III-Nappe-Rhin
- Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)
- Servitudes : zones inondables, protection des monuments historiques, milieux naturels,...

Echelle supra-communale

- Schéma de Cohérence Territoriale : SCoT Colmar-Rhin-Vosges
- Programme Local de l'Habitat : PLH de la Communauté d'Agglomération de Colmar
- Plan de Déplacements Urbains : PDU de la Communauté d'Agglomération de Colmar

Echelle communale

- **Plan Local d'Urbanisme**

Echelle infra-communale

- Autorisations d'urbanisme (permis d'aménager, permis de construire, déclaration préalable)





LES DIFFERENTES ETAPES DE L'ELABORATION DU PLU

1. Lancement de la procédure et définition des modalités de concertation

Délibération du conseil municipal du 29 avril 2013

3. Orientations

PADD : projet général de la commune en matière d'aménagement et d'urbanisme

5. Arrêt du projet

Bilan de la concertation

7. Enquête publique

Rapport du commissaire enquêteur

Phase de concertation

2. Etudes

- Elaboration du diagnostic et formalisation des enjeux
- Possibilité pour les habitants d'exprimer leur avis
- Mise en place de moyens de communication attestant de l'avancée des travaux

4. Débat en Conseil Municipal

Définition des orientations

6. Avis des services associés sur les documents arrêtés

Avis à intégrer aux dossiers d'enquête publique

8. Approbation

Délibération en Conseil Municipal





UNE CONSULTATION ÉLARGIE POUR ENRICHIR LE DIAGNOSTIC ET LE PROJET

- **DES RÉUNIONS AVEC LES PERSONNES QUALIFIÉES**
 - Professionnels de l'immobilier
 - Architectes
 - Professionnels de l'économie
 - Professionnels de l'agriculture
- **DES RENCONTRES INDIVIDUELLES AVEC LES MARAÎCHERS**
- **DES RÉUNIONS DE TRAVAIL AVEC LES SERVICES DE L'ÉTAT**
- **AVEC D'AUTRES INSTANCES :**
 - Alsace Nature et APILL
 - Syndicat des maraîchers
 - CESEC
 - Conseil des Sages
 - Conseil Municipal des Jeunes
- **TRAVAIL AVEC LES ÉTUDIANTS DE L'ÉCOLE D'ARCHITECTURE DE STRASBOURG**
- **RECENSEMENT DES DEMANDES DES ADMINISTRÉS**





LE PROJET COMMUNAL À DÉBATTRE LES ORIENTATIONS DU DÉVELOPPEMENT





DU DIAGNOSTIC AU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT URBAINS

- **SUR LA BASE D'UN DIAGNOSTIC FIN RÉALISÉ SUR LE TERRITOIRE QUI COUVRE L'ENSEMBLE DES THÉMATIQUES À ABORDER POUR ÉLABORER LE PADD**
- **LE PADD EXPRIME LES ORIENTATIONS CHOISIES PAR LA VILLE POUR SON DÉVELOPPEMENT**
- **PIÈCE MAÎTRESSE DU PLU, IL DÉFINIT LES OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT ET TRADUIT LA VOLONTÉ POLITIQUE**
 - sert de base à la déclinaison réglementaire du PLU : le plan de zonage, les orientations d'aménagement et le règlement

LES THÉMATIQUES TRAITÉES

- **ECONOMIE**
- **HABITAT – LOGEMENT**
- **MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE**
- **AGRICULTURE**
- **EQUIPEMENTS**
- **DEPLACEMENTS**
- **ENVIRONNEMENT**
- **PATRIMOINE ET PAYSAGES URBAINS**





COLMAR : UNE POSITION STRATEGIQUE EN CENTRE ALSACE

- **VOLONTÉ POLITIQUE = COLMAR COMME PÔLE MAJEUR DE DÉVELOPPEMENT DU CENTRE ALSACE**
- **CETTE POSITION EST CONFIRMÉE PAR LE SCOT (ACTUEL ET EN RÉVISION)**
- **QUI AFFIRME QUE L'AGGLOMÉRATION COLMARIENNE DOIT ÊTRE RENFORCÉE, POUR ASSURER LE DÉVELOPPEMENT ÉQUILIBRÉ ET MAÎTRISÉ DU TERRITOIRE**
- **TOUT EN MAITRISANT LA CONSOMMATION DE FONCIER**
- **LA TRADUCTION DANS LE PLU = LES AXES DU PADD**
 - Confirmer la place de Colmar comme moteur économique à l'échelle du grand territoire
 - Proposer une offre ambitieuse de logements
 - Accompagner une agriculture dynamique
 - Conforter l'accessibilité du territoire tout en diversifiant les modes de déplacement
 - Poursuivre la mise en œuvre d'équipements adaptés pour contribuer au confort des Colmariens
 - Préserver un environnement participant au cadre de vie des Colmariens
 - Valoriser le patrimoine et le paysage urbain
 - Modérer le rythme de consommation des espaces agricoles et naturels au regard d'objectifs ambitieux de production de logements





- **UN PROCESSUS ITÉRATIF**

**Les éléments marquants
du diagnostic**

**Les orientations du Projet
d'Aménagement et de
Développement Durables**

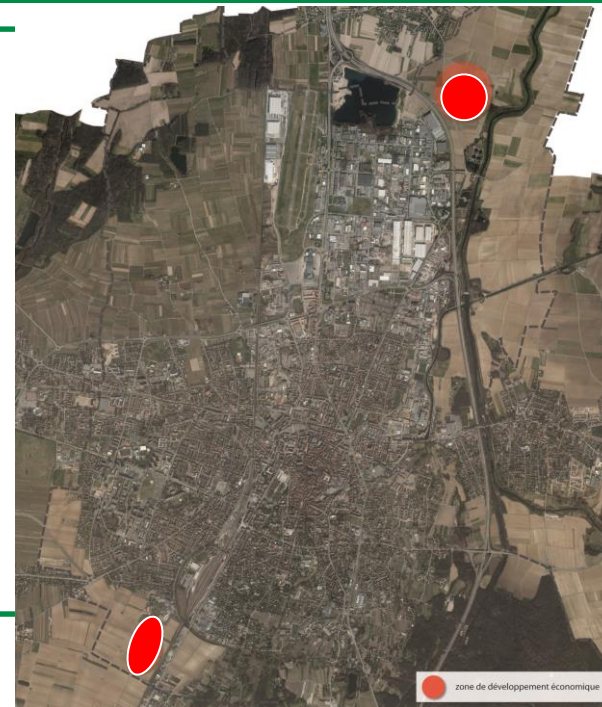
AXE STRATÉGIQUE DU P.A.D.D.



- **COLMAR CONCENTRE**
 - 80 % des emplois de la CAC,
 - 67 % des sociétés (dont 80 % des sociétés de plus de 50 salariés) (Source: INSEE)
- **PEU DE FONCIER DISPONIBLE EN ZONES ÉCONOMIQUES**
- **DES BESOINS SPÉCIFIQUES POUR DES IMPLANTATIONS D'ENVERGURE**
 - NB: 71 ha utilisés dans et hors l'enveloppe urbaine pour le développement économique ces 10 dernières années (dont 28 ha pour l'implantation Liebherr)
- **UN APPAREIL COMMERCIAL QUI RÉPOND AUX BESOINS DE L'ENSEMBLE DU CENTRE ALSACE**



- **DÉVELOPPER UNE OFFRE FONCIÈRE POUR L'ACCUEIL DE NOUVELLES UNITÉS ÉCONOMIQUES**
 - Dans le prolongement du Biopôle/INRA
 - À l'est de l'autoroute A35
- **MAINTENIR ET CONFORTER L'ÉQUILIBRE COMMERCIAL, PRÉSERVANT LE CENTRE VILLE COMME PÔLE COMMERCIAL MAJEUR**
- **ENCADRER LES IMPLANTATIONS COMMERCIALES DANS LES ZONES ÉCONOMIQUES**
- **FAVORISER LA DIFFUSION DE COMMERCE ET SERVICES DE PROXIMITÉ DANS LES QUARTIERS LES PLUS RÉSIDENTIELS**



CONFORTER LA PLACE DE COLMAR COMME MOTEUR ÉCONOMIQUE À L'ÉCHELLE DU GRAND TERRITOIRE

- **COLMAR, UN PÔLE MAJEUR À L'ÉCHELLE DU CENTRE ALSACE ET « VILLE CENTRE » DU SCOT (VOCATION À ACCUEILLIR UNE PART IMPORTANTE DE LOGEMENTS, D'EMPLOIS, D'ÉQUIPEMENTS, ...)**
- **MAIS UN RALENTISSEMENT DE LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE AU PROFIT DES COMMUNES DE PÉRIPHÉRIE**
- **UN COÛT DU FONCIER PEU FAVORABLE AUX FAMILLES**





- **UN OBJECTIF FORT D'ACCUEIL DE POPULATION :**
VISER UNE POPULATION COLMARIENNE DE
75 000 HABITANTS EN 2035

- **FAVORISER LA PRODUCTION D'ENVIRON 8 500 LOGEMENTS SUPPLÉMENTAIRES À L'ÉCHELLE 2035 (SOIT ENVIRON 425 LOGEMENTS/AN) ET RÉPONDRE AUX BESOINS LIÉS :**
 - à l'objectif de croissance démographique
 - au desserrement des ménages
 - au renouvellement du parc immobilier
- **ASSURER UNE OFFRE D'HABITAT DIVERSIFIÉE ET ATTRACTIVE**
 - Offre locative
 - Accession à la propriété
 - Logement intermédiaire (petit individuel, maisons jumelées, ...)

PROPOSER UNE OFFRE AMBITIEUSE DE LOGEMENTS





MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES

- **VALORISER LES GISEMENTS FONCIERS EXISTANT À L'INTÉRIEUR DE L'ENVELOPPE URBAINE**

- Densification du tissu urbain
- Renouvellement urbain
- Remplissage des « dents creuses »

→ 17 hectares

- **DÉFINIR DES EXTENSIONS URBAINES À VOCATION D'HABITAT EN COMPLÉMENT DES CAPACITÉS CONSTRUCTIBLES DU TISSU URBAIN**

→ 130 ha en extension (habitat, services, équipements)

- **MODULER LES POSSIBILITÉS DE CONSTRUIRE EN FONCTION DE L'ENVIRONNEMENT BÂTI, DE LA PROXIMITÉ DES TRANSPORTS EN COMMUN, DU NIVEAU D'ÉQUIPEMENTS DE PROXIMITÉ**

- Par exemple, densité plus ou moins forte en fonction des quartiers
- Diversité des formes de logements (individuel, collectif, habitat intermédiaire...)

- **METTRE EN ŒUVRE LES OUTILS FONCIERS POUR UN DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE**

- 70 ha à vocation économique

MODÉRER LE RYTHME DE CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS AU REGARD D'OBJECTIFS AMBITIEUX DE PRODUCTION DE LOGEMENTS



- **DES EXPLOITATIONS AGRICOLES DANS ET À PROXIMITÉ DES SECTEURS URBANISÉS, PARFOIS FRAGILISÉES**
- **UNE AGRICULTURE MARAÎCHÈRE ET VITICOLE ENCORE TRÈS PRÉSENTE À COLMAR**
- **UN ENCADREMENT RENFORCÉ DE LA CONSTRUCTIBILITÉ AGRICOLE**
- **DES CONSTRUCTIONS IMPLANTÉES EN DEHORS DE L'ENVELOPPE URBAINE (MITTELHARTH, CONSTRUCTIONS AU SUD DE LA VOIE DE CHEMIN DE FER...)**





- **PRENDRE EN COMPTE LA PRÉSENCE D'EXPLOITATIONS AGRICOLES À L'INTÉRIEUR DE L'ENVELOPPE URBAINE**

- Des secteurs qui resteront en zones agricoles
- D'autres qui constitueront les secteurs de développement

- **PRÉSERVER LES TERRES VITICOLES ET MARAICHÈRES**

- La Mittelharth : un secteur à vocation viticole
- Encadrement des possibilités de construire pour les secteurs maraichers (ex : sud de la voie ferrée)

ACCOMPAGNER UNE AGRICULTURE DYNAMIQUE : UNE FORCE POUR L'ÉCONOMIE DU TERRITOIRE COLMARIEN ET LA QUALITÉ DES PAYSAGES



- **DES ÉQUIPEMENTS D'ENVERGURE LIÉS À SON STATUT DE CHEF-LIEU DE DÉPARTEMENT**
- **EN MATIÈRE CULTURELLE, SPORTIVE ET DE LOISIRS, DE NOMBREUX ÉQUIPEMENTS SUPPORTS DE MANIFESTATIONS IMPORTANTES À L'ÉCHELLE RÉGIONALE, NATIONALE, VOIRE INTERNATIONALE**
- **CERTAINS SECTEURS SONT DÉPOURVUS D'ÉQUIPEMENTS DE PROXIMITÉ (ÉCOLES, CRÈCHES, ESPACES DE JEUX, ...)**





- **ANCER LES GRANDES INSTITUTIONS DE SERVICES PUBLICS SUR LE TERRITOIRE (D'ÉTAT, MILITAIRES, DE SANTÉ, DE FORMATION...)**
 - En fonction de leurs besoins, définition de règles spécifiques (aspect, gabarit, ...)
- **ASSURER À TOUS LA PROXIMITÉ DES ÉQUIPEMENTS DE QUARTIER**
 - Scolaire, petite enfance, sportifs, aires de jeux, espaces verts...
- **RENFORCER LES ESPACES SPORTIFS ET DE LOISIRS (BASE NAUTIQUE, ÉQUIPEMENTS RÉPARTIS DANS LES DIFFÉRENTS QUARTIERS, LOISIRS DE NATURE...)**
 - Par exemple : un 2e parcours de santé (Conseil des Sages)

**POUSUIVRE LA MISE EN ŒUVRE D'ÉQUIPEMENTS ADAPTÉS
POUR CONTRIBUER AU CONFORT DES COLMARIENS**



- **UNE THÉMATIQUE GUIDÉE PAR LE PLAN DE DÉPLACEMENTS URBAINS (PDU) À L'ÉCHELLE DE L'AGGLOMÉRATION, NOTAMMENT L'ORGANISATION DES TRANSPORTS EN COMMUN**
- **UNE INFRASTRUCTURE RESTANT À RÉALISER : LE BARREAU SUD**
- **CERTAINS AXES SATURÉS AUX HEURES DE POINTE**
- **LA PLACE IMPORTANTE DE LA VOITURE, DU FAIT DE L'ÉCHELLE DE LA VILLE**
- **DES EFFETS DE « BARRIÈRE » (AVENUE D'ALSACE, ROUTE DE BÂLE, ...) RENDANT DIFFICILES LES DÉPLACEMENTS CYCLABLES ET PIÉTONS**
- **UNE PROBLÉMATIQUE DE STATIONNEMENT TRÈS PRÉSENTE**





- **RENFORCER LES ÉCHANGE ENTRE QUARTIERS ET L'ACCÈS AUX SERVICES ET AUX ÉQUIPEMENTS**

→ Jonctions interquartiers à créer, liaisons douces à développer

- **ADAPTER LA PLACE DU STATIONNEMENT EN FONCTION DES PROJETS ET DE LEUR LOCALISATION**

→ Mutualisation des espaces, obligations différenciées pour l'habitat, l'activité économique, le commerce, ...

- **CRÉER DES LIAISONS EN SUPPORT DU PÔLE DE DÉVELOPPEMENT AUTOUR DE LA ROUTE DE ROUFFACH**

- **REQUALIFIER LES PRINCIPALES ENTRÉES DE COLMAR**

→ Aménagements paysagers en bord de voie, sur les espaces de stationnement, ...

CONFORTER L'ACCESSIBILITÉ DU TERRITOIRE TOUT EN DIVERSIFIANT LES MODES DE DÉPLACEMENTS



- **DES ESPACES NATURELS RICHES ET DIVERSIFIÉS, FAISANT POUR CERTAINS, L'OBJET DE PROTECTIONS RÉGLEMENTAIRES FORTES, AFFIRMANT LEURS ATOUTS EN TERMES DE BIODIVERSITÉ**

- Natura 2000
- Zones naturel d'intérêt écologique, faunistique et floristique, ...

- **UN MAILLAGE « VERT » DANS LA VILLE, SUPPORT DE BIODIVERSITÉ**

- **DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES (INONDATION...)**





- **PROTÉGER LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES (RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ, CORRIDORS ÉCOLOGIQUES)**

→ Forêts, cordons boisés accompagnant les cours d'eau (Ill, Lauch, Logelbach,...)

- **PRÉSERVER LES ESPACES DE « NATURE EN VILLE » POUR LEURS QUALITÉS ENVIRONNEMENTALES**

→ Par exemple les jardins, les squares, les jardins familiaux, les abords de la Lauch au sud de la ville, ...)

- **ENCADRER FORTEMENT LA CONSTRUCTIBILITÉ DES SECTEURS SOUMIS À DES RISQUES ET À DES NUISANCES**

→ Inondation (PPRI)...

PRÉSERVER UN ENVIRONNEMENT PARTICIPANT AU CADRE DE VIE DES COLMARIENS



- **DES QUARTIERS TRÈS DIVERSIFIÉS, DOTÉS CHACUN D'UNE « IDENTITÉ » FORTE**
- **LA PRÉSENCE D'ESPACES DE « RESPIRATION » TELS QUE PARCS, JARDINS, SQUARES, GARANTS D'UN CADRE DE VIE DE QUALITÉ**
- **L'ÉMERGENCE DE NOUVELLES FORMES ARCHITECTURALES, PLUS CONTEMPORAINES**
- **DES CONSTRUCTIONS IMPLANTÉES À L'EXTÉRIEUR DE L'ENVELOPPE URBAINE**





- **PRÉSERVER LA DIVERSITÉ ET LA QUALITÉ DES DIFFÉRENTS QUARTIERS DE LA VILLE**

→ Ex : quartier allemand, habitat de faubourg, cités ouvrières, habitat collectif ancien... (modes d'implantation, de gabarits, de la place du végétal, ...)

- **CONFORTER LES ESPACES « DE RESPIRATION » EN VILLE**

→ Par exemple les jardins familiaux, les cœurs d'îlots, le parc de l'actuel « Parc Mère Enfant », ...

- **PERMETTRE DES MODES D'EXPRESSION ARCHITECTURALE PLUS CONTEMPORAINS**

→ Règles d'aspect des constructions, de gabarit, d'implantation, ..., adaptées au contexte bâti environnant

- **LIMITER FORTEMENT LES POSSIBILITÉS D'EXTENSION DANS CERTAINS SECTEURS**

→ Mittelharth, secteur des maraichers au sud de la voie ferrée

VALORISER LE PATRIMOINE ET LE PAYSAGE URBAIN





LES ÉTAPES SUIVANTES





- Le PADD fait l'objet d'un débat au Conseil Municipal (discussion sans vote)
- Les pièces réglementaires élaborées sur la base du PADD
- La concertation se poursuit (réunions publiques, Point Colmarien, ateliers thématiques, ...)
- Le PLU est arrêté par le Conseil Municipal en mai 2016
- Pour être soumis à enquête publique à la rentrée 2016





PLACE AU DEBAT

