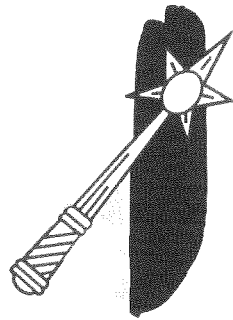


VILLE DE COLMAR



PLAN D'OCCUPATION DES SOLS Modification n°5

Note de présentation

Approuvée par délibération du Conseil Municipal du 19 décembre 2011

Le Maire



Handwritten signature of the Mayor.

SOMMAIRE

1. CONTEXTE	4
1.1. Situation générale.....	4
1.2. Chronologie du document d'urbanisme.....	6
2. ZONE D'ACTIVITE DE L'AERODROME.....	7
2.1. Rappel des dispositions du POS concernant les zones d'activités et leur évolution.....	9
2.2. L'évolution partielle de la zone UYg en secteur UYe.....	10
2.3. Le zonage.....	11
2.4. Le règlement.....	13
3. CREATION D'UNE AIRE DE SEDENTARISATION DES GENS DU VOYAGE.....	14
3.1. Localisation du site actuel des sédentaires et présentation du site projeté.....	14
3.2. Rappel du contexte et des dispositions en faveur des gens du voyage sédentarisés.....	14
3.3. Le zonage.....	15
3.4. Le règlement.....	18
4. AUTRES ADAPTATIONS MINEURES DE ZONAGE.....	19
4.1. Adaptation de zonage du secteur NAa en UDa	19
4.2. Toilettage des emplacements réservés.....	21
4.3. Outil SIG (Système d'Information Géographique)	21
5. RESUME DES MODIFICATIONS DES PIECES DU DOCUMENT D'URBANISME.....	22
5.1. Le rapport de présentation.....	22
5.2. Le règlement.....	22
5.3. Le zonage.....	23
6. LES IMPACTS PREVISIBLES DE LA MODIFICATION SUR LE SITE ET L'ENVIRONNEMENT.....	24
6.1. Impacts de la création du secteur UYe.....	24
6.2. Impacts de l'urbanisation du secteur UDC.....	26
6.3. Impacts de l'intégration du secteur NAa en UDa.....	26

7. MESURES PRISES POUR LA PRESERVATION ET LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT.....	27
7.1. Evolution d'une partie de la zone UYg en UYe	27
7.2. Création du secteur UDC.....	28
7.3. Intégration du secteur NAa en UDa.....	28
8. RESPECT DES CONTRAINTES D'AMENAGEMENT ET ANNEXES....	29
8.1. Le schéma de cohérence territoriale Colmar-Rhin-Vosges.....	29
8.2. Le programme local de l'habitat.....	29
8.3. Les servitudes.....	29
9. TABLEAU DES SUPERFICIES DES DIFFERENTES ZONES URBAINES ET DES ZONES NATURELLES AINSI QUE DES ESPACES BOISES CLASSES.....	30

I. CONTEXTE

I.1. Situation générale

Situation géographique de la commune de COLMAR



Sources : SCAN I00 © IGN France 1997 BD-CARTO © IGN France 1996 - Réalisation : ADAUHR/TD/EP - Juillet 2004

Troisième ville alsacienne par l'importance de sa population (67 714 habitants en 2007), Colmar est le chef-lieu du département du Haut-Rhin.

Colmar est une ville de plaine malgré la grande proximité des Vosges. Située à 63 km de Strasbourg, 21 km de Sélestat et 36 km de Mulhouse, sa localisation en position médiane de l'Alsace en fait un carrefour important entre les grands centres urbains et les vallées de Munster (accès à Epinal) et de Kaysersberg (accès à St-Dié).

Cette position est valorisée par les axes routiers modernes de la plaine : l'A 35 et la RD 83 permettent de relier rapidement Strasbourg, Mulhouse et Belfort. La ville est également desservie de façon efficace par la voie ferrée.

Cette situation privilégiée a permis le développement de l'agglomération, d'autant plus que la grande proximité du Rhin aménagé a fourni un support supplémentaire au développement économique.

Le patrimoine architectural et monumental, la beauté des sites vosgiens et sous-vosgiens proches associés à un climat caractérisé par la faiblesse des précipitations et un ensoleillement supérieur au reste de l'Alsace, ont fait de Colmar l'un des tout premiers centres touristiques alsaciens.

Toutefois, la sauvegarde du riche patrimoine de la ville n'a pas obéré le développement de l'agglomération. Ainsi, la capitale du vignoble est devenue un pôle d'emploi majeur de la région attirant de nombreux actifs.

Le vaste ban communal (6653 ha) est réparti entre l'espace urbain, les prés et les terres labourables, les vignes, les jardins et les forêts. Les espaces naturels récréatifs sont proches de la ville et diversifiés : en plus du massif vosgien, la confluence des rivières vosgiennes avec l'Ill au Nord de Colmar a constitué un «Ried» complexe largement développé caractérisé par une richesse faunistique et floristique exceptionnelle.

Au niveau administratif, Colmar appartient à la Communauté d'Agglomération de Colmar (CAC), créée en 2003.

Le Plan d'Occupation des Sols de la commune, approuvé le 15 juin 1992, est amené à être adapté pour tenir compte :

- d'un projet de zone d'activité spécifique sur le secteur de l'Aérodrome,
- d'un projet de sédentarisation des gens du voyage,
- d'une adaptation mineure de zonage dans un quartier déjà urbanisé.

La modification envisagée :

- ne porte pas atteinte à l'économie générale du POS ,
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- ne comporte pas de graves risques de nuisance.

La modification respecte ainsi les dispositions des articles L. 123-13 et L. 123-19 du Code de l'Urbanisme.

Les changements envisagés sont également compatibles avec les orientations stratégiques d'ensemble prévues par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Colmar – Rhin – Vosges approuvé le 28 juin 2011 et le Programme Local de l'Habitat (PLH) approuvé le 18 février 2011.

I.2. Chronologie du document d'urbanisme

La Commune de Colmar disposait d'un Plan Local d'Urbanisme depuis le 22 janvier 2007, lequel a été modifié en juin 2007, mis à jour en mai 2008 et septembre 2010. La délibération du Conseil Municipal approuvant le Plan Local d'Urbanisme a été annulée en date du 10 mai 2011 par décision du Tribunal Administratif de Strasbourg.

Suite à cette procédure, c'est le Plan d'Occupation des Sols approuvé le 15 juin 1992 qui est à nouveau en vigueur. Celui-ci a été :

- modifié le 3 mars 1997 suite à des adaptations du règlement et du zonage, ainsi que d'autres modifications mineures ;
- modifié le 5 juillet 1999 suite à des adaptations du règlement et du zonage, ainsi que d'autres modifications mineures ;
- modifié le 6 mars 2000 suite à des adaptations du règlement et d'autres modifications mineures ;
- modifié le 25 avril 2005 concernant des emplacements réservés et d'autres modifications mineures ;
- révisé le 19 décembre 2005 pour la création d'un refuge et d'une fourrière intercommunale ;
- mis à jour le 12 mai 2011 suite à un ensemble de procédures d'alignement ;
- mis à jour le 17 mai 2011 suite à l'intégration de servitudes modifiées ;
- mis à jour le 20 juin 2011 suite à une modification des plans d'alignement.

2. ZONE D'ACTIVITE DE L'AERODROME

Suite à l'annulation récemment intervenue du Plan Local d'Urbanisme, approuvé le 22 janvier 2007, la Ville de Colmar souhaite actualiser le document d'urbanisme en vigueur, c'est-à-dire le Plan d'Occupation des Sols. En effet, afin de poursuivre ses grands objectifs d'aménagement en matière économique, la municipalité avait travaillé sur l'accueil de constructions à usage d'activité dans la zone UY redevenue à ce jour UYg, zone destinée aux activités aéronautiques.

Un changement des servitudes aéronautiques par arrêté ministériel daté de 2006, a permis à la société Liebherr, quatrième employeur du territoire du SCOT avec 1289 employés à l'heure actuelle, et Jung Logistique, de s'implanter sur la frange Ouest de l'Aérodrome.

Une procédure de modification du PLU a suivi en juin 2007 avec la création préalable d'un secteur spécifique UYe.

Il s'agit de régulariser le zonage de ces entreprises et de permettre l'extension de l'ex secteur UYe, afin d'accompagner le développement économique sur la commune.

Du fait du classement du secteur en UYg ainsi que de l'existence de l'emplacement réservé n°3, il convient de supprimer ce dernier et « recréer » le secteur spécifique UYe autorisant des constructions à usage d'activités économiques compatibles avec les contraintes aéronautiques.

Ce projet est conforme aux exigences des documents d'urbanisme supra communaux, notamment le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT).



Communauté d'Agglomération de Colmar - CAC - © 2011

2.1. Rappel des dispositions du POS concernant les zones d'activités et leur évolution

Le rapport de présentation du POS prévoit de « renforcer la vocation de la zone industrielle Nord à l'accueil de grandes unités industrielles et commerciales » et de « créer de nouvelles zones très attractives », notamment la zone d'activités Ampère, la zone d'activités intercommunale de Colmar-Houssen et le Biopôle route de Rouffach / rue de Herrlisheim (p.86 et 87 du rapport de présentation). Le POS datant de 1992, les objectifs fixés dans le rapport de présentation ont été atteints. Ces zones ont toutes trois été investies, permettant la création de nombreux emplois et la diversification des activités représentées à Colmar.

D'autres orientations ont été abandonnées, étant en inadéquation avec l'évolution, la conjoncture et le contexte colmarien. C'est le cas de l'emplacement réservé n°3 qui était un temps destiné à accueillir les activités sportives et les hangars des avions situés sur le site de l'aérodrome (p.95 du rapport de présentation). Le transfert, opéré en 2007, s'est fait le long de la route de Strasbourg, faisant l'objet d'une étude « entrée de ville ». Par conséquent, et au regard du taux de remplissage déjà important des autres zones d'activités présentes sur le ban communal, l'emprise de l'emplacement réservé d'environ 12 ha offre un potentiel intéressant de développement, en continuité des implantations déjà existantes au Nord.

La volonté de la municipalité est de poursuivre le développement de sites d'activités économiques en complément du renforcement indispensable de la mixité dans la Ville. Les nouveaux sites d'activités doivent permettre le développement de l'offre en emplois parallèlement à la croissance démographique de la ville. Cette mise à disposition partielle du site de l'aérodrome permet le déploiement de l'activité économique de Colmar et de son agglomération. Il est prévu de créer plusieurs centaines d'emplois, susceptibles de dynamiser l'économie à l'échelle des ambitions globales de développement.

Implanté au Nord de l'agglomération colmarienne, en contiguïté avec l'autoroute A35, ce site, d'une surface de 40 hectares environ, présente un intérêt stratégique à l'échelle du département. Il est rapidement mobilisable du fait de sa situation par rapport aux autres zones économiques de la Ville et de sa desserte. Ces terrains sont dorés et déjà équipés (tous réseaux y compris haut débit).

Cette zone est identifiée comme un territoire voué aux activités économiques au sens large, ce qui permet aussi bien la poursuite des activités aéronautiques que l'établissement des nouvelles activités économiques, qu'elles soient industrielles, commerciales, d'équipement, de recherche et développement.

En 2007, le PLU contenait ce secteur spécifique qui a permis l'installation de 3 bâtiments et la création de plus de 500 emplois. Le secteur UYe disparaît de facto avec l'annulation du PLU mais n'en est pas moins un secteur déjà urbanisé qui doit être élargi afin d'accompagner les projets de développement économique à venir.

La Délégation de Service Public pour la gestion de l'aérodrome de Colmar-Houssen a récemment été renouvelée et exclu le futur secteur susceptible d'être urbanisé.

2.2 L'évolution partielle de la zone UYg en secteur UYe

Afin de traduire concrètement les objectifs relatifs à l'évolution d'une partie du site de l'aérodrome, la modification du POS s'attache à recréer à l'intérieur du périmètre de la zone UYg, un secteur UYe autorisant des constructions à usage d'activités économiques compatibles avec les contraintes aéronautiques. Il s'agit ainsi d'une mutation d'une partie de zone ayant déjà une vocation économique. L'emplacement réservé n°3 est supprimé et son emprise est intégrée à ce secteur.

Celui-ci permet d'admettre des constructions de hauteur supérieure aux abords de l'aérodrome sans gêner les différentes activités aéronautiques qui s'y exercent.

Le secteur UYe représente une superficie totale de 42 hectares, soit 5,6% de l'ensemble des zones UY du POS.

2.3. Le zonage

Le zonage du POS évolue par le changement d'affectation d'une partie du secteur UYg en UYe, localisée sur sa frange Ouest.

Zonage actuel :



Zonage projeté :



2.4. Le règlement

Le règlement UY a été impacté afin de tenir compte de la création du secteur UYe de l'aérodrome. Celui-ci comporte de nouvelles dispositions relatives à la hauteur des bâtiments qui doit respecter les servitudes aéronautiques, dans la limite de 30 mètres.

A cette disposition s'ajoute l'obligation d'aménagements végétaux entre les bâtiments nouvellement implantés et la voie ferrée.

3. CREATION D'UNE AIRE DE SEDENTARISATION DES GENS DU VOYAGE

Dans le cadre de sa politique de développement durable et pour répondre aux objectifs du rapport de présentation du POS à la fois en matière de qualité d'habitat, mais aussi de qualité paysagère en entrée de ville et particulièrement depuis la voie ferrée, la municipalité souhaite promouvoir la diversité urbaine en concrétisant son projet de sédentarisation des gens du voyage par la création d'un ensemble de logements adaptés. D'un point de vue réglementaire, le transfert des gens du voyage sédentarisés nécessite une modification du zonage des terrains situés au Sud de l'actuelle aire d'accueil des gens du voyage. Le secteur retenu étant classé en zone d'activité, il convient de le transformer en secteur à vocation d'habitat.

Ce projet est également conforme aux exigences des documents d'urbanisme supra communaux, à savoir le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), et les orientations du Programme Local de l'Habitat (PLH). En effet, ce dernier préconise un projet d'habitat adapté aux gens du voyage sédentarisés dans l'axe 4 de son programme d'actions.

3.1. Localisation actuelle du site des sédentaires et présentation du site projeté

La population des gens du voyage sédentarisés occupe des terrains situés au Nord-Ouest de l'avenue de la Foire aux Vins et du côté Ouest de l'aire d'accueil des gens du voyage. Lesdits terrains sont contournés par une voie de chemin de fer, dans un environnement viticole. A proximité, on trouve un secteur d'habitat pavillonnaire au Sud.

Le campement actuel est essentiellement composé de baraquements, caravanes et « mobil homes » et quelques constructions « en dur ». Le site est équipé de deux points d'eau. Toutefois, ce campement souffre de conditions d'hygiène problématiques.

Le site projeté, quant à lui, est partiellement occupé par des caravanes et habitations légères pour la partie Nord. Celui-ci présente diverses pollutions de type déchets ménagers, déchets verts, pneus, ferrailles, pièces mécaniques.

La partie Sud est plantée de vignes qui ne sont plus exploitées à ce jour.

3.2. Rappel du contexte et des dispositions en faveur des gens du voyage sédentarisés

Les modes de vie des gens du voyage sont variables : itinérant, semi-sédentaire ou sédentaire suivant le cas. La communauté présente à Colmar est sédentarisée depuis de nombreuses années.

La commune, qui est propriétaire des terrains au Sud de l'actuelle aire d'accueil des gens du voyage, souhaite améliorer les conditions de vie des familles sédentarisées. Le site a fait l'objet d'un diagnostic dans le cadre d'une Maîtrise d'Oeuvre Urbaine et Sociale.

Un principe d'aménagement adapté et en adéquation avec le mode de vie spécifique des gens du voyage a été proposé.

Il est ainsi prévu la réalisation de 39 nouveaux logements tenant compte des spécificités de leur mode de vie et de leur culture, le raccordement du site au réseau d'assainissement collectif, la construction d'une salle commune et l'aménagement d'une aire destinée à l'accueil des visiteurs en caravane. Des box spécifiques seront également installés à proximité de l'aire de stationnement pour caravane, permettant à certains habitants de poursuivre leur activité de ferrailage.

Cette opération permettant de prendre en considération les besoins spécifiques de chacun, a été acceptée par ces derniers.

3.3. Le zonage

La modification du POS consiste à transformer une partie du secteur UY, destiné aux activités économiques, en un secteur spécifique UDC d'habitat circonscrivant l'aire de sédentarisation. Des conditions particulières d'organisation et d'urbanisation y seront appliquées.

Il s'agit d'une zone urbaine, par conséquent, déjà constructible.

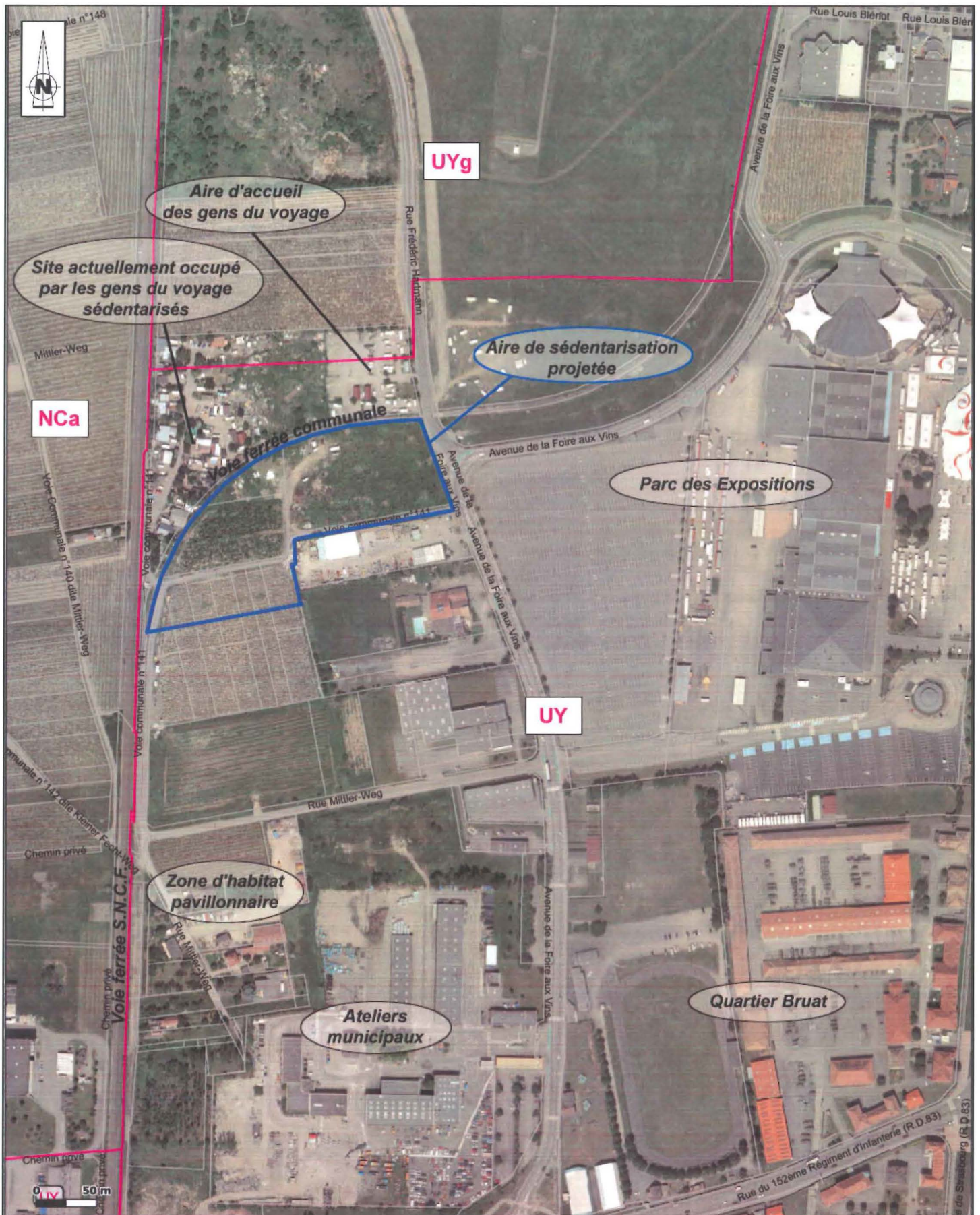
La surface considérée est de 2,05 hectares environ.

Le passage en secteur UDC correspond à la volonté communale de lutter contre l'habitat insalubre, d'améliorer les conditions d'habitation des populations en place, et de mieux intégrer les habitations au tissu urbain environnant. Cette opération permet d'améliorer l'image globale du secteur.

L'aire spécifique destinée aux stationnements des caravanes pour les gens du voyage dits itinérants est maintenue. La surface libérée par les populations sédentarisées permettra l'extension, à terme, de l'aire d'accueil projetée par la Communauté d'Agglomération de Colmar.

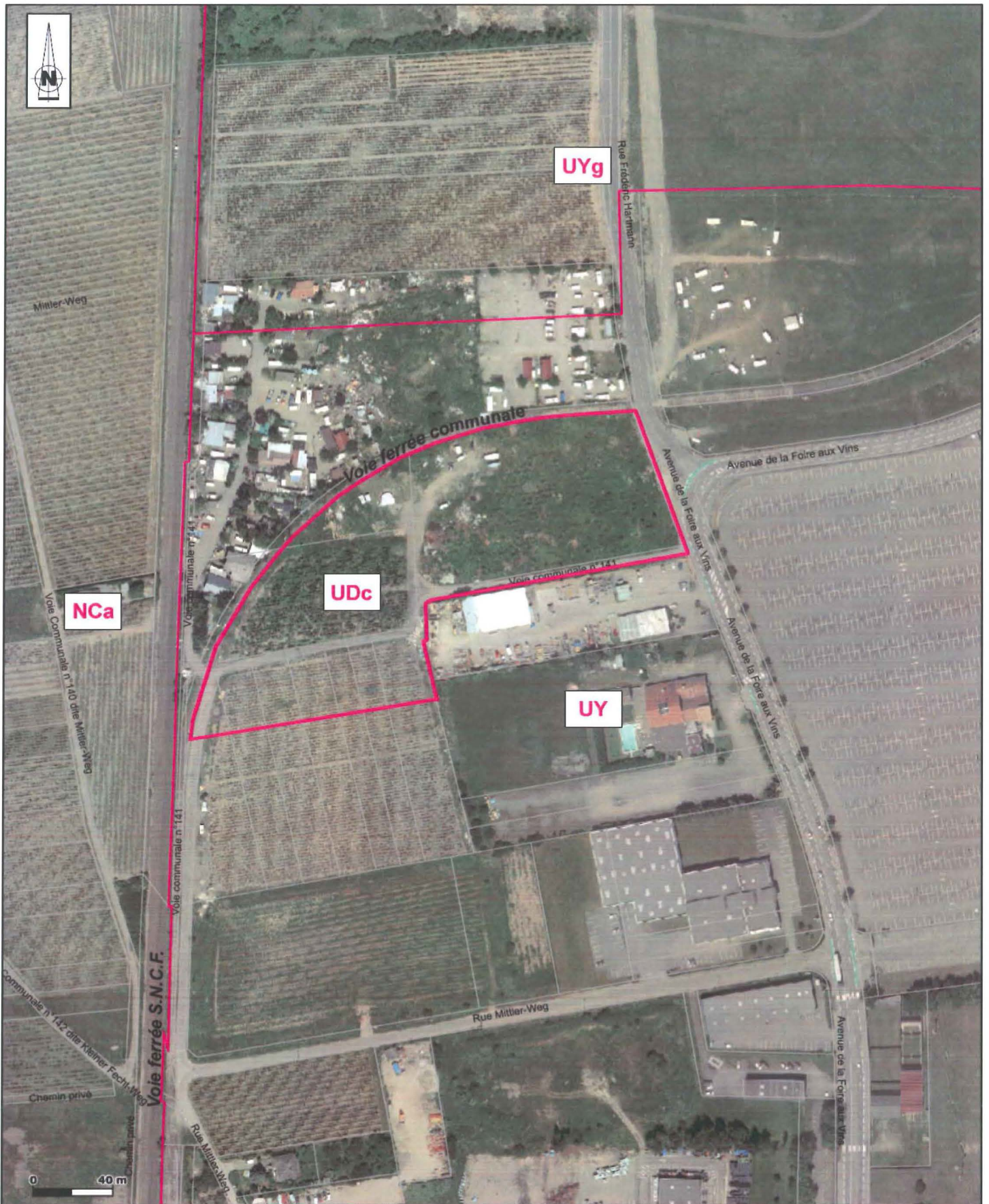
Le nouveau secteur UDC sera délimité au Nord et à l'Ouest par les voies ferrées, et l'avenue de la Foire aux Vins à l'Est (voir plan ci-après).

Zonage actuel :



Communauté d'Agglomération de Colmar - CAC - © 2011

Zonage projeté :



Communauté d'Agglomération de Colmar - CAC - © 2011

3.4. Le règlement

Le secteur UDC est réservé à une opération d'ensemble consistant à reloger des gens du voyage sédentarisés.

Celui-ci fait l'objet d'un règlement spécifique. Des règles d'implantation par rapport aux voies ferrées ont été établies. Une végétalisation est imposée le long de ces voies. Aucun COS n'a été fixé pour ledit secteur.

Les accès aux logements se font depuis les voiries secondaires créées, les constructions d'habitation se répartissant le long de ces axes. Le stationnement des caravanes du secteur UDC sera autorisé de façon groupée au Nord - Ouest du site.

4 AUTRES ADAPTATIONS

4.1. Adaptation de zonage du secteur NAa en UDa

Le secteur NAa situé au Sud-Ouest de Colmar, est circonscrit par les rues des Aunes à l'Est, Alfred de Musset au Nord, Unterer Traenk Weg au Sud et 1^{er} Cuirassiers à l'Ouest.

Le classement NAa correspond à un secteur dans lequel l'urbanisation sous forme d'opérations d'ensemble d'une surface minimale de 2 hectares peut être autorisée. Ce secteur est plus particulièrement réservé à l'habitat et aux activités compatibles avec la vie d'un quartier résidentiel.

Classé à la fois en UDa et Auc5 au moment de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, le secteur s'est urbanisé sous la forme d'opérations d'ensemble, ou de manière plus isolée avec des maisons individuelles pour la partie classée anciennement UDa.

Les réseaux d'eau potable et d'assainissement desservent la totalité de la zone. Les parcelles constituant ledit secteur ont été construites ou font l'objet d'un permis de construire ou de lotir. Les quelques parcelles restantes, isolées et non urbanisées aujourd'hui, sont de facto inconstructibles du fait de la condition imposée de 2 hectares.

Force est de constater que le retour au classement NAa du POS n'est plus en adéquation avec la réalité du terrain.

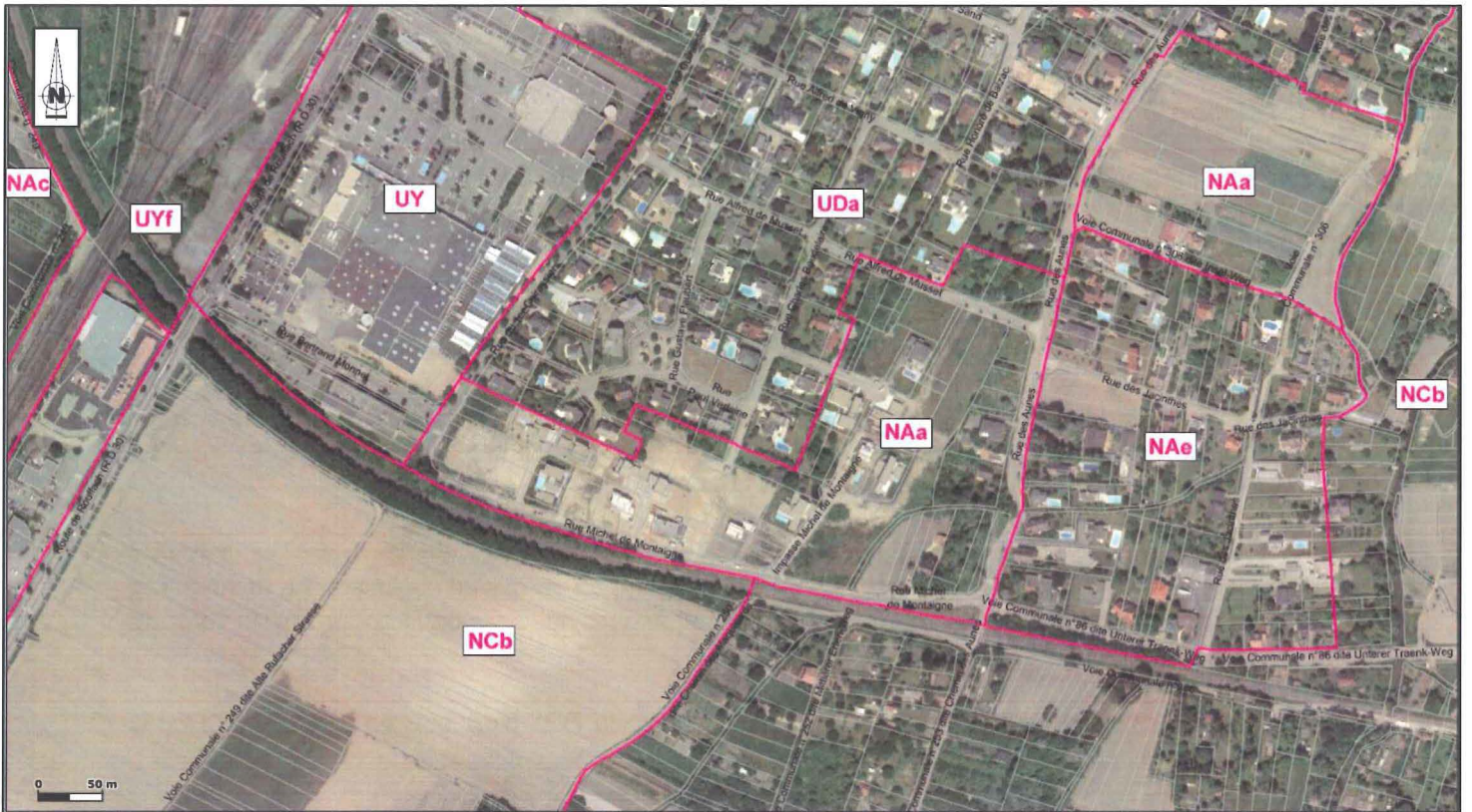
A ce titre, il paraît opportun de « raccrocher » cet espace au secteur UDa adjoignant, permettant ainsi la constructibilité des dents creuses sur la base des mêmes règles. En effet, les dispositions relatives au gabarit des constructions sont strictement similaires en NAa et UDa.

D'autre part, l'article 5 du règlement UD impose, dans le secteur UDa, une surface minimale de 1000 m² de parcelle afin de permettre sa constructibilité. Cette règle est également en complète contradiction avec les enjeux environnementaux et urbains actuels, et notamment ceux retranscrits dans le schéma de cohérence territoriale relatifs à la maîtrise de l'étalement urbain.

A ce titre, et en accompagnement du changement de zonage précité, il serait pertinent de supprimer cette obligation de surface minimum préconisée pour le secteur UDa.

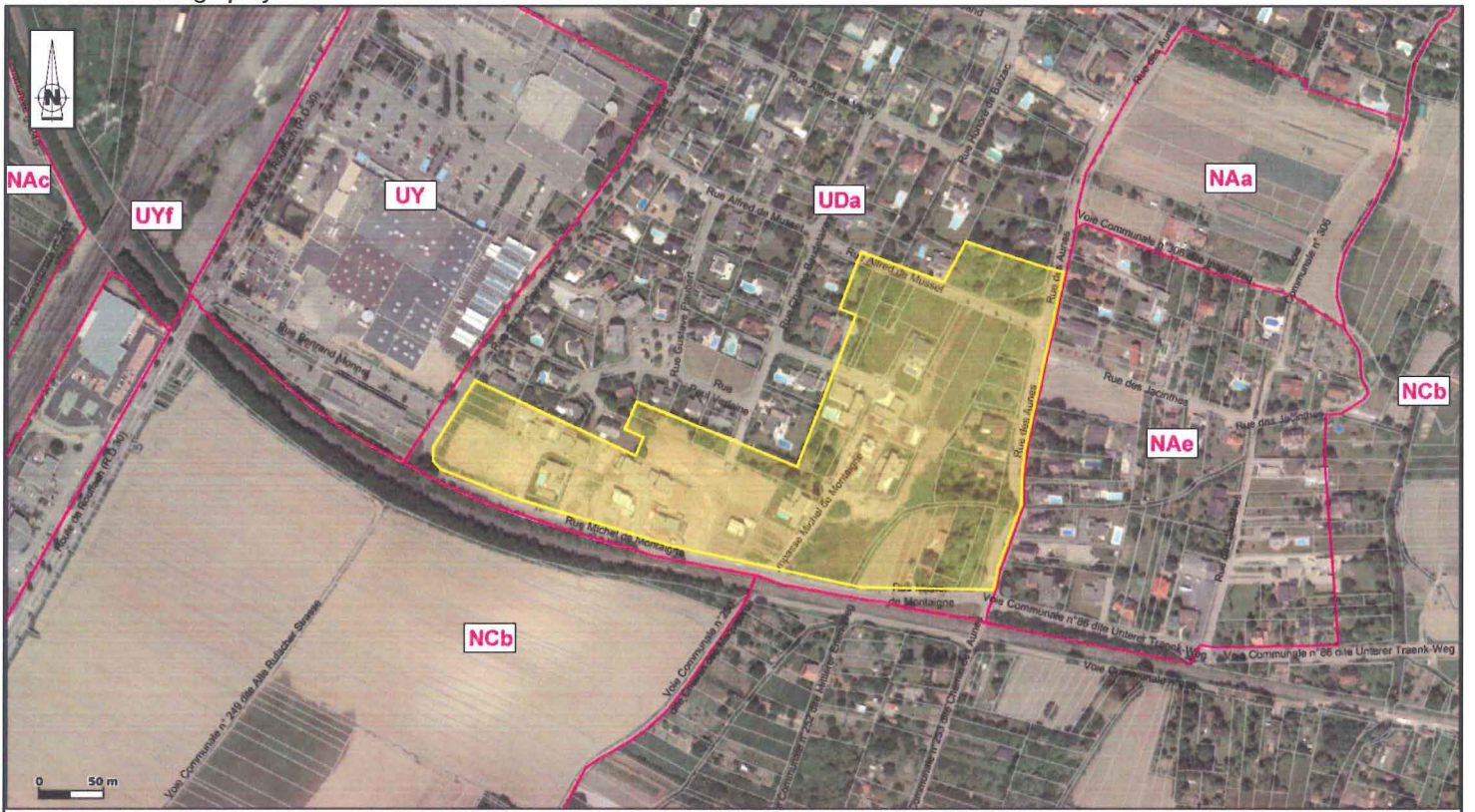
Enfin, la voirie étant déjà aménagée et le foncier intégré dans le domaine public, les emplacements réservés n°52 et n°70 sont supprimés.

Zonage actuel :



Communauté d'Agglomération de Colmar - CAC - © 2011

Zonage projeté :



Communauté d'Agglomération de Colmar - CAC - © 2011

4.2. Toilettage des emplacements réservés

Suite à l'annulation du PLU impliquant l'application du POS datant de 1992, il est nécessaire d'actualiser les emplacements réservés afin d'être en adéquation avec la réalité du terrain. De plus, au regard des procédures d'alignement menées ces dernières années, ainsi que des travaux réalisés, il convient de procéder à un toilettage du plan de zonage du POS matérialisant les emplacements réservés ainsi que sa liste.

4.3. Outil SIG (Système d'Information Géographique)

Suite à l'instauration de nouveaux outils informatisés type SIG (Système d'Information Géographique) pour ses services techniques, la Ville de Colmar souhaite procéder à un réajustement du zonage du Plan d'Occupation des Sols sur son plan cadastral numérique.

Il s'agit d'une adaptation purement technique n'impliquant aucune modification de zonage.

5. RESUME DES MODIFICATIONS DU DOCUMENT D'URBANISME

5.1. Le rapport de présentation

Le rapport de présentation est complété par la présente note.

Le rapport de présentation du POS insiste sur le développement du potentiel économique et sur la pérennité de l'emploi. La vocation de la zone d'activité Nord, principal vecteur économique de Colmar, est à renforcer.

Même si la modification ne consiste pas en la création d'une zone d'activité supplémentaire, la création du secteur UYe par le changement d'affectation d'une partie de la zone UYg est à prendre en compte dans la partie III.A du rapport de présentation : « Renforcer la vocation de la zone industrielle Nord ».

La partie V.F relative à la vocation de l'aérodrome est également concernée au regard des évolutions ayant eu lieu ces dernières années.

La page 76, relative aux délimitations et caractéristiques des zones UY, est impactée du fait de la création du secteur UYe.

Le règlement de la zone UD sera enrichi suite au secteur UDc nouvellement créé, destiné à accueillir l'opération de logements des gens du voyage sédentarisés, avec des principes réglementaires spécifiques qui s'y appliquent. La présente note complète ainsi la présentation des zones (partie II.3) aux pages 75 et 76 du rapport de présentation.

Le paragraphe décrivant spécifiquement les règles de constructions de la zone UDa est complété par la présente note au regard de l'obligation d'une surface minimum des terrains de 1000 m² pour construire (p. 76). La page 79 citant les zones NAa est également concernée s'agissant de la partie II.B.3.

Le tableau des superficies des différentes zones urbaines (p.112) est modifié selon les changements de zonage de la présente modification. Cette pièce est annexée au dossier de modification.

5.2. Le règlement

Le règlement UY sera modifié afin de tenir compte de la création du secteur UYe de l'aérodrome. Par conséquent, la hauteur des bâtiments doit respecter les servitudes aéronautiques, dans la limite de 30 mètres.

Un traitement végétal le long de la voie ferrée est également imposé.

Le règlement du POS est également adapté concernant la réalisation de l'aire de sédentarisation des gens du voyage qui nécessite d'enrichir le règlement de zone UD.

Les articles relatifs aux occupations et utilisations du sol sont ainsi modifiés, tenant compte des aménagements nécessaires au site pour les gens du voyage sédentarisés.

Une distance minimale est instaurée pour l'implantation des bâtiments par rapport aux voies ferrées. Dans le futur secteur UDc, la superficie des espaces libres a été fixée à 30% de la surface du terrain. Enfin, aucun COS n'est fixé pour le secteur.

L'article 5 du règlement UD est également modifié s'agissant de l'obligation, pour la zone UDa, d'une surface minimale de 1000 m² pour qu'une parcelle soit constructible. Cette règle, très consommatrice d'espace et en totale contradiction avec les objectifs d'un développement de la ville durable, est supprimée afin de permettre la construction des dents creuses, et plus globalement de

limiter l'étalement urbain. Cette modification s'inscrit dans le droit fil de la loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement, dite loi « Grenelle 2 ».

5.3. Le zonage

Les cartes de zonage du PLU Nord et Sud sont modifiées pour les raisons suivantes :

- la création du secteur UYe de l'Aérodrome implique la modification partielle du zonage UYg en UYe ;
- la création de l'aire de sédentarisation des gens du voyage implique la transformation d'une partie de zone UY destinée aux activités économiques en secteur UDC à vocation d'habitat ;
- suite à l'urbanisation du secteur NAa rue des Aunes / rue Alfred de Musset / Unterer Traenk-Weg sous l'égide du Plan Local d'Urbanisme, celui-ci est intégré à la zone voisine UDa, afin de permettre l'urbanisation des parcelles encore libres ;
- il est opéré un réajustement du zonage du Plan d'Occupation des Sols sur le plan cadastral numérique, lequel n'implique pas de modification de zonage.

6. LES IMPACTS PREVISIBLES DE LA MODIFICATION SUR LE SITE ET L'ENVIRONNEMENT

6.1. Impacts de la création du secteur UYe

Comme cela a déjà été précisé, la modification du Plan d'Occupation des Sols n'a pas pour objectif d'ouvrir à l'urbanisation un secteur d'urbanisation future, mais simplement de mettre en place, par la prise en compte des nouvelles servitudes aéronautiques, les conditions nécessaires à la diversification de l'activité économique sur un territoire déjà défini en tant que zone d'activité par le document d'urbanisme en vigueur.

L'existence sur le site de la zone UY d'un aérodrome et des activités diverses afférentes, limite très fortement la constructibilité, en raison notamment de fortes contraintes aéronautiques.

Toutefois, l'application des servitudes datées de 2006 sur le flanc Ouest des pistes d'envol rend possible l'implantation de constructions à usage industriel compatibles avec la poursuite des activités aéronautiques.

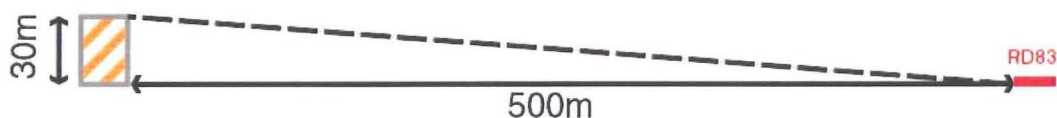
Le secteur UYe s'étend sur un territoire sans valeur patrimoniale particulière, qui est actuellement peu urbanisé et à dominante d'espaces verts, plus ou moins dégradés du fait de l'existence d'un trafic d'avions de tourisme et de vol à voile.

La modification a pour éventuelle conséquence d'admettre des volumes importants sur ce site, au maximum comme ceux déjà admis au moment où le PLU était encore en vigueur, et c'est donc principalement en terme d'impact visuel que va se mesurer l'évolution du document d'urbanisme.

Les constructions admissibles dans le périmètre du secteur UYe nouvellement créé seront distantes d'environ 500 mètres de la route de Strasbourg, qui est l'axe le plus représentatif à partir duquel un impact paysager peut être mis en évidence.

Du fait d'une topographie quasiment plane, une vue dégagée permettra de distinguer les constructions si elles sont de grande hauteur, mais l'éloignement compensera très largement leur impact, notamment par rapport aux horizons plus lointains (piémont et massif vosgien).

Simulation de l'angle de visibilité d'un bâtiment industriel de 30 mètres de hauteur depuis la RD83



Depuis la voie ferrée, les voyageurs distingueront plus nettement la poursuite de l'urbanisation que va permettre cette modification du POS. Mais les volumes bâtis admissibles sont du côté opposé du panorama le plus sensible, à savoir le paysage ouvert du vignoble, qui lui, reste préservé.

Bien entendu, toute urbanisation supplémentaire sur un site à dominante d'espaces libres crée une augmentation de la fréquentation, du trafic, de l'imperméabilisation éventuelle des sols, etc...

La zone n'est pas située dans un espace protégé de type réserve naturelle, zones humides remarquables, Natura 2000, Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF), site classé.

Le secteur UYe ne se situe pas dans le périmètre de protection éloigné d'un captage d'eau potable.

Toutefois, au regard du dossier loi sur l'eau réalisé en 2008 pour les implantations déjà existantes, la poursuite de son urbanisation peut avoir des influences sur l'alimentation de la nappe d'un point de vue qualitatif mais pas d'un point de vue quantitatif. En effet, le volume d'alimentation de la nappe sera le même que dans la situation existante. Seules les eaux concernant la surface de voirie et de parking privée sera infiltrée en un point unique après traitement et stockage et donc l'apport sera différé dans le temps.

Du point de vue qualitatif, les eaux pluviales seront dirigées, par un réseau de collecte vers un ouvrage de régulation et de traitement. Les eaux pluviales seront ensuite infiltrées par un dispositif d'infiltration.

L'inexistence de formation végétale d'intérêt particulier sur la zone, ni de milieux naturels bénéficiant d'un statut de protection réglementaire, l'aménagement du secteur UYe n'aura pas d'impacts importants sur le milieu naturel.

6.2. Impacts de l'urbanisation du secteur UDc

Le site retenu pour la création de l'aire de sédentarisation des gens du voyage se situe au Sud de l'aire d'accueil des gens du voyage et des actuelles constructions de fortune des gens du voyage sédentarisés, de l'autre côté de la voie ferrée.

Ce site est constitué, pour sa partie Nord, d'un terrain vague présentant des pollutions localisées du sol. L'autre partie est occupée par des vignes gérées par le domaine viticole de la Ville de Colmar. Ces vignes ne présentent pas d'intérêt particulier et ne sont plus exploitées.

Le projet de logements implique des constructions nouvelles n'étant pas en continuité immédiate du tissu urbain existant.

Le secteur concerné ampute la totalité des zones UY de 0,2%.

6.3. Impacts de l'intégration du secteur NAa en UDa

L'ensemble des parcelles de la zone passe de NAa en UDa. Le COS est inchangé.

L'obligation d'une opération d'ensemble avec un seuil de 2 hectares minimum est supprimée, laissant la possibilité de construire les parcelles isolées et encore libres dans un secteur largement construit. De manière concomitante, l'obligation de 1000 m² pour permettre la constructibilité d'une parcelle en zone UDa est supprimée.

Les autres points de la modification n'ont pas d'impacts sur le site et l'environnement.

7. MESURES PRISES POUR LA PRESERVATION ET LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT

7.1. Evolution d'une partie de la zone UYg en UYe

Dans le secteur UYe, des dispositions particulières sont imposées, à l'image de celles définies pour le secteur UYc en bordure d'autoroute, afin de garantir une qualité architecturale des constructions et une bonne harmonisation avec les espaces naturels périphériques avec lesquels elles composeront.

Cette régularisation suite à l'annulation du POS permet de libérer du foncier disponible à proximité d'activités de même type, offrant un accès et une desserte efficaces, sans ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation.

Les dispositions prises pour traiter les eaux pluviales du projet limiteront les risques de pollution des eaux de nappe par infiltration (passage par le décanteur / séparateur à hydrocarbure du débit de base + du volume stocké dans le bassin).

De manière générale, chaque nouvelle entreprise qui s'implantera dans le secteur UYe devra se conformer strictement aux prescriptions établies dans le cadre du dossier élaboré au titre de la loi sur l'eau en 2008.

Conformément aux recommandations de la MISE 68, sauf risque lié à une pollution industrielle, les eaux de toitures peuvent être évacuées par infiltration directe dans la nappe ou rejetées dans un émissaire superficiel sans traitement préalable.

Toutes les autres eaux pluviales, après régulation du débit et tamponnement, transiteront par un dispositif de traitement (type décanteur particulaire et séparateur à hydrocarbures) avant d'être rejetées dans des dispositifs d'infiltration.

7.2. Création du secteur UDC

La création du secteur UDC permet de réduire les dépôts et stockages de matériaux divers à l'air libre qui peuvent constituer une gêne visuelle, principalement depuis la voie ferrée à l'Ouest du site, ainsi que pour les visiteurs du Parc des Expositions à l'Est. Cette gêne concerne également les flux générés par la récente zone d'activité au Nord du site (secteur UYe).

Certains dépôts et stockages de ces matériaux entraînent également des pollutions localisées du sol.

Le bureau d'études ICF Environnement a été missionné pour diagnostiquer la qualité des sols destinés au projet de sédentarisation. En mars 2010, un état des lieux a ainsi été réalisé. Le rapport a permis de cartographier des zones marquées, de dresser un inventaire des déchets présents en surface et d'évaluer leur impact sur les sols.

Sur la zone considérée, les investigations ont décelé la présence de déchets en surface (gravats, déchets verts, pneus, appareils électroménagers) et la présence de plomb et de cuivre de manière localisée sur les zones caractérisées de brûlage.

Ces pollutions n'impliquent toutefois pas une gestion lourde de traitement.

La requalification du site passera donc nécessairement par une phase de dépollution.

Classé en zone UY destinée aux activités économiques, le site est déjà urbanisable avant modification, et se voit reclassé en zone UD à vocation d'habitat.

Le projet de sédentarisation des gens du voyage aura un impact largement positif sur le site en terme d'environnement et de paysage. Le site retenu sera dépollué et les constructions de fortune existantes aujourd'hui, au Nord dudit site, seront démolies pour permettre éventuellement l'extension de l'aire d'accueil des gens du voyage. En outre, le règlement régissant le secteur nouvellement créé veille à limiter la hauteur des constructions afin de contenir les volumes bâtis dans des limites acceptables. Du point de vue de l'intégration paysagère, les volumes bâtis prévus auront un impact visuel plus que modéré en comparaison de la situation actuelle, et plus particulièrement depuis la voie ferrée.

Cette opération permet d'embellir l'ensemble de la zone d'activité Ouest. La qualité générale de l'environnement s'en trouvera améliorée.

7.3. Intégration du secteur NAa en UDa

Cette modification permettra la construction des dents creuses dans un secteur déjà urbanisé durant l'application du Plan Local d'Urbanisme.

La transformation du secteur n'engendre pas d'augmentation de COS. En revanche, elle permet la constructibilité de parcelles isolées dans un secteur déjà largement urbanisé. D'un point de vue global, celle-ci limite l'étalement urbain du secteur.

8. RESPECT DES CONTRAINTES D'AMENAGEMENT

8.1. Le schéma de cohérence territoriale Colmar-Rhin-Vosges

Le secteur UYe fait partie des grandes zones identifiées par le SCOT comme constituant les potentiels les plus importants en terme de disponibilité du foncier à vocation économique à court, moyen et long terme (p. 71 et 72 du rapport de présentation).

La création de ce secteur s'inscrit complètement dans les enjeux mis en exergue dans le document du SCOT en matière de dynamisme de l'appareil économique. Plus précisément, l'offre d'emplois créée, la spécialisation par grands pôles, l'accueil d'entreprises de grande envergure pour le principal bassin d'emploi du territoire (p.21 et 22 du PADD), les aspects relatifs à l'accès et desserte (p. 22 à 24 du PADD et p.83 du DOG), l'exploitation des sites d'activités déjà existants, l'ensemble de ces critères fixés par le SCOT est pris en compte dans la création du secteur UYe.

Le schéma de cohérence territoriale ne s'oppose pas au projet de sédentarisation des gens du voyage.

L'intégration du secteur NAa à la zone adjacente UDa, ainsi que la suppression de la règle de la surface minimale de 1000 m² pour permettre la constructibilité de la parcelle, s'inscrivent parfaitement dans les orientations générales du SCOT. En effet, ces modifications visent à limiter l'étalement urbain et participent à plus de densité du tissu urbain en exploitant les secteurs déjà partiellement construits avant d'ouvrir toute nouvelle zone à l'urbanisation : « Cette volonté passe par un travail prioritaire de reconversion des friches existantes et comblement des vides au sein des villes et villages... » (p. 7 du PADD).

Ces mesures participent également au respect du nombre de logement à l'hectare fixé par le SCOT pour la ville centre.

8.2. Le programme local de l'habitat

Le projet de sédentarisation des gens du voyage, lié à la création du secteur UDc, fait l'objet d'une action précise dans le programme local de l'habitat (action 4.3 du PLH).

Ce dernier met en exergue les conditions d'habitat et sanitaires problématiques à l'heure actuelle des gens du voyage sédentarisés. Il présente également le projet d'habitat adapté et les moyens mis en œuvre pour lutter contre l'habitat indigne.

D'autre part, l'intégration du secteur NAa dans la zone UDa s'inscrit dans le cadre de l'action 6.3 du PLH visant à favoriser les formes urbaines raisonnées et à limiter la consommation excessive de l'espace.

8.3. Les servitudes

Les servitudes d'utilité publique et d'urbansime sont applicables sur le territoire de la commune.

9. TABLEAU DES SUPERFICIES DES DIFFERENTES ZONES URBAINES ET DES ZONES NATURELLES AINSI QUE DES ESPACES BOISES CLASSES

POS 1992		POS 1997 modifié		POS 1999 modifié		POS 2005 modifié		POS 2011 modifié	
Zones et secteurs	Surfaces en hectares	Zones et secteurs	Surfaces en hectares	Zones et secteurs	Surfaces en hectares	Zones et secteurs	Surfaces en hectares	Zones et secteurs	Surfaces en hectares
UA	100,00	UA	100,00	UA	100,00	UA	100,80	UA	100,80
UAa	75,00	UAa	75,00	UAa	75,00	UAa	75,00	UAa	75,00
UB	44,00	UB	44,00	UB	45,00	UB	46,00	UB	46,00
UBm	96,00	UBm	96,00	UBm	96,00	UBm	96,00	UBm	96,00
UC	289,00	UC	289,00	UC	289,00	UC	287,00	UC	289,00
UCa	84,00	UCa	84,00	UCa	84,00	UCa	84,00	UCa	84,00
UD	214,00	UD	217,60	UD	217,60	UD	217,60	UD	226,35
UDa	26,00	UDa	26,00	UDa	26,00	UDa	26,00	UDa	32,75
								UDc	2,00
UY	197,00	UY	204,20	UY	206,30	UY	208,00	UY	206,00
UYa	350,00	UYa	339,20	UYa	320,80	UYa	320,80	UYa	320,80
				UYc	18,40	UYc	18,40	UYc	18,40
UYb	19,00	UYb	19,00	UYb	19,00	UYb	19,00	UYb	19,00
UYf	47,00	UYf	47,00	UYf	47,00	UYf	47,00	UYf	47,00
UYg	128,00	UYg	128,00	UYg	128,00	UYg	128,00	UYg	86,00
								UYe	42,00
NA	62,00	NA	62,00	NA	51,60	NA	50,60	NA	50,60
NAa	56,00	NAa	56,00	NAa	68,00	NAa	68,00	NAa	61,25
NAc	26,80	NAc	26,80	NAc	24,70	NAc	24,70	NAc	24,70
NAd	52,30	NAd	62,80	NAd	47,80	NAd	47,80	NAd	47,80
NAe	26,80	NAe	17,10	NAe	32,10	NAe	32,10	NAe	32,10
NC	1190,00	NC	1190,00	NC	1187,40	NC	1187,40	NC	1187,40
NCa	402,00	NCa	402,00	NCa	402,00	NCa	402,00	NCa	402,00
NCb	225,00	NCb	224,20	NCb	224,20	NCb	224,20	NCb	224,20
ND	2690,00	ND	2690,00	ND	2690,00	ND	2690,00	ND	2690,00
NDa	129,00	NDa	129,00	NDa	129,00	NDa	129,00	NDa	129,00
Secteur sauvegardé	38,00	Secteur sauvegardé	38,00	Secteur sauvegardé	38,00	Secteur sauvegardé	38,00	Secteur sauvegardé	38,00
	6566,90		6566,90		6566,90		6567,40		6576,55
Révision prescrite	113,00	Révision prescrite	113,00	Révision prescrite	113,00	Révision prescrite	113,00	Révision prescrite	113,00
	6679,90		6679,90		6679,90		6679,90		6689,55
Espaces boisés	1134,00		1134,00		1134,00		1134,00		1134,00