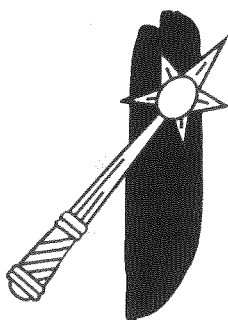


VILLE DE COLMAR



PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

Modification n°6

Note de présentation

Approuvée par délibération du Conseil Municipal du 18 juin 2012

Le Maire



SOMMAIRE

I. CONTEXTE	4
1.1. Situation générale	4
1.2. Chronologie du document d'urbanisme	6
2. CREATION D'UN SECTEUR UB_e ECO-QUARTIER.....	7
2.1. Localisation et présentation du site projeté.....	8
2.2. Le zonage	9
2.3. Le règlement et orientations	11
3. AUTRES ADAPTATIONS	12
3.1. Adaptations du zonage	12
Adaptation du zonage du secteur NA _e	
Adaptation du zonage des secteurs UB et UC _a en UA	
3.2. Adaptations du règlement.....	16
Implantation et enfouissement des conteneurs de tri sélectif	
Aires de jeux	
Dispositif d'assainissement autonome	
Surfaces commerciales en UY	
Surface de plancher	
4. RESUME DES MODIFICATIONS DES PIECES DU DOCUMENT D'URBANISME	18
4.1. Le rapport de présentation	18
4.2. Le zonage	18
4.3. Le règlement.....	19
5. LES IMPACTS PREVISIBLES DE LA MODIFICATION SUR LE SITE ET L'ENVIRONNEMENT	20
Impact de la création du secteur UB _e	
Impact de la transformation partielle du secteur NA _e en zone UD	
Impact de la transformation partielle du secteur UB et UC _a en UA	
Impact de la modification relative au dispositif d'assainissement autonome	
Impact de la modification sur l'abaissement du seuil des surfaces commerciales en UY	

6. MESURES PRISES POUR LA PRESERVATION ET LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT	21
Création d'un secteur UBe	
Transformation partielle du secteur NAe en zone UD	
Transformation partielle du secteur UB et UCa en UA	
Implantation et enfouissement des conteneurs de tri sélectif	
Aménagement des aires de jeux	
Dispositif d'assainissement autonome	
Abaissement du seuil des surfaces commerciales en UY	
7. RESUME DES MODIFICATIONS DES PIECES DU DOCUMENT D'URBANISME.....	23
7.1. Le schéma de cohérence territoriale Colmar-Rhin-Vosges	23
7.2. Le programme local de l'habitat	23
7.3. Le plan de déplacement urbain.....	23
7.4. Les servitudes	23
8. TABLEAU DES SUPERFICIES DES DIFFERENTES ZONES URBAINES ET DES ZONES NATURELLES AINSI QUE DES ESPACES BOISES CLASSES.....	24

I. CONTEXTE

I.1. Situation générale

Situation géographique de la commune de COLMAR



Sources : SCAN 100 © IGN France 1997 BD-CARTO © IGN France 1996 - Réalisation : ADAUHR/TD/EP - Juillet 2004

Troisième ville alsacienne par l'importance de sa population (68 843 habitants au 1^{er} janvier 2012), 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 (6645 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 fait partie de la Communauté d'Agglomération de Colmar (CAC), créée en 2003 et composée de 9 communes, à savoir : Colmar, Horbourg-Wihr, Houssen, Ingersheim, Jebsheim, Sainte-Croix-en-Plaine, Turckheim, Wettolsheim et Wintzenheim.

Par arrêté préfectoral du 23 décembre 2011, le périmètre de la Communauté d'Agglomération de Colmar a été étendu, à compter du 1^{er} janvier 2012, par l'adhésion des 5 communes suivantes : Herrlisheim-près-Colmar, Niedermorschwihr, Sundhoffen, Walbach et Zimmerbach.

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

- de la création d'un secteur UBe éco-quartier dans le quartier Amsterdam,
- d'une adaptation mineure de zonage dans un quartier déjà urbanisé.
- de l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme.

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 et le Plan de Déplacement Urbain (PDU) qui a fait l'objet d'une enquête publique du 7 novembre au 7 décembre 2011 et d'un avis favorable sans réserves de la commission d'enquête en charge du projet.

1.2. 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 ;
- modifié le 19 décembre 2011 suite à des adaptations du zonage et du règlement ;

2. CREATION D'UN SECTEUR UB_e ECO-QUARTIER

La commune de Colmar entend maîtriser le développement de son urbanisation et créer le premier éco-quartier colmarien. Celui-ci s'inscrit dans le vaste programme de rénovation urbaine qui vise à transformer profondément l'ensemble du quartier ouest.

Dans son Agenda 21, la Ville a mis en place une fiche action ayant pour thème la mise en œuvre de programmes d'habitat durable qui a pour but de rompre la coupure entre les parties Est et Ouest de la Ville et d'offrir aux habitants un cadre de vie de qualité.

Actuellement, le terrain est occupé par deux tours de logements sociaux et un espace libre. Ces tours sont vouées à être démolies en 2012.

Les constructions sont principalement destinées à de l'habitat, redimensionné à taille humaine et vise un niveau de consommation équivalent au label BBC. En effet, le projet est composé de 3 types de logements (l'habitat individuel ou maisons en bande, l'habitat intermédiaire et l'habitat collectif).

Ce nouveau quartier sera également composé d'espaces verts et de loisirs, lieux propices à l'échange entre les futurs habitants du secteur. La création de lien social est également un objectif de ce projet.

Sur le secteur, il est prévu :

- de l'habitat individuel ou maisons en bande conçu en cohérence avec les habitations pavillonnaires se situant rue de Griesbach. En effet, il s'agit de concevoir un ensemble de logements individuels de type R+I,
- de l'habitat intermédiaire, dans un esprit de densité, mixité et transition des différentes typologies d'habitat. Ces bâtiments seront de type R+I+Attique,
- Sur la rue d'Amsterdam, 4 immeubles de type R+3 et permettant une transition harmonieuse avec les constructions existantes.

Les règles d'urbanisme applicables sont celles de la zone UB_m du POS, lesquelles ne sont pas en adéquation avec les objectifs de restructuration du secteur. D'un point de vue réglementaire, il convient de créer un secteur spécifique. Le règlement de la zone UB sera complété.

2.1. Localisation et présentation du site projeté

Le terrain à aménager se situe à l'Ouest de Colmar. Il est défini à l'Est par la rue d'Amsterdam (qui constitue sa seule desserte) ; au Sud par l'Avenue de Rome ; à l'Ouest par la rue de Griesbach (qui délimite le secteur de la zone pavillonnaire) ; au Nord par le tissu existant peu dense (fonds de parcelle, parkings et tours/immeubles hauts). Ce projet s'inscrit dans le dispositif de l'ANRU.



2.2. Le zonage

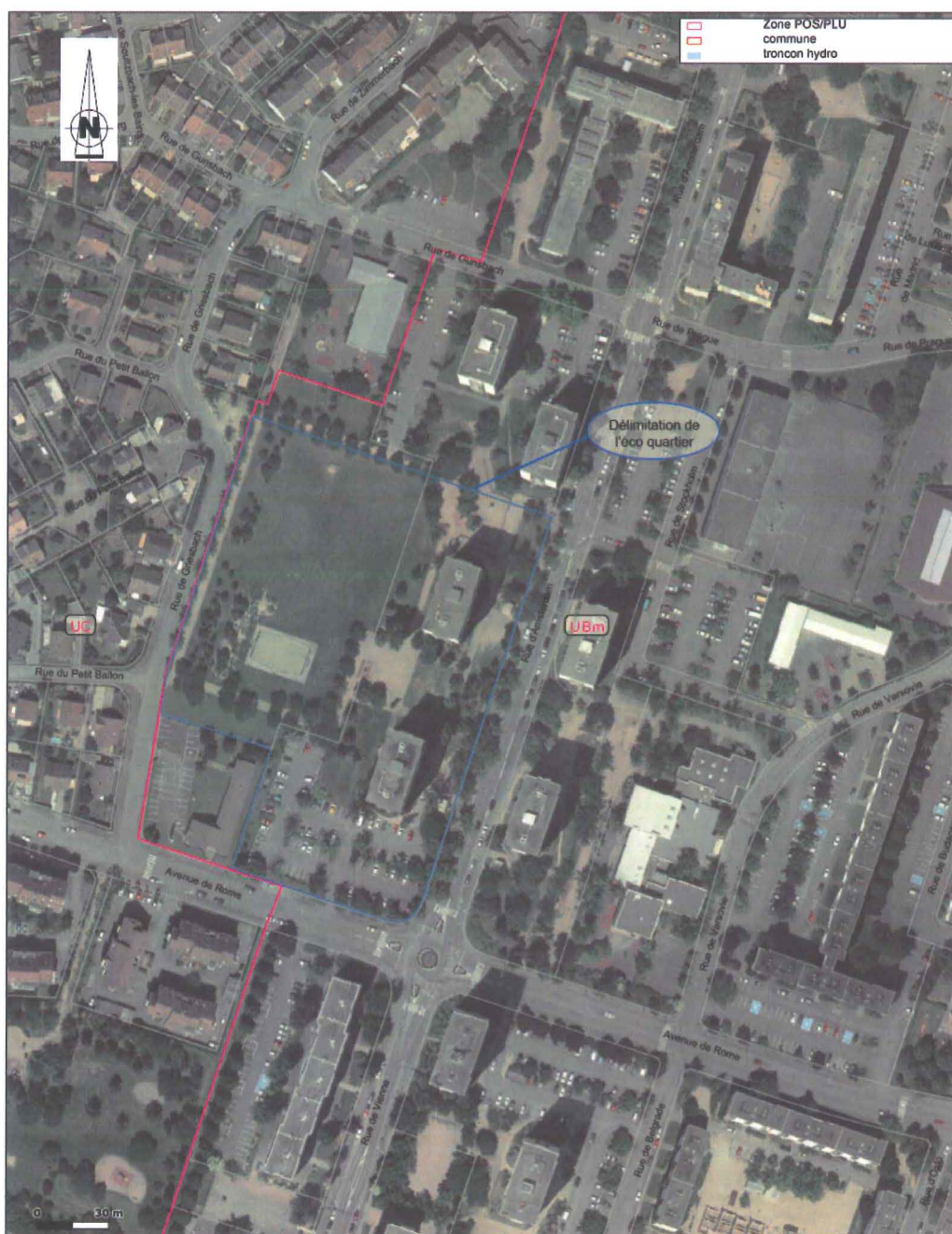
La modification du POS consiste à transformer une partie du secteur UBm en un secteur spécifique UBe éco-quartier.

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

La surface considérée est de 2 hectares environ.

La création d'un secteur UBe éco-quartier correspond à la volonté communale de restructurer le secteur Amsterdam d'un point de vue urbain et architectural.

Zonage actuel :



Zonage projeté :



2.3. Le règlement et orientations

Le règlement UB est impacté afin de tenir compte de la création du secteur UBe éco-quartier. Celui-ci comporte de nouvelles dispositions relatives à l'implantation des bâtiments afin d'obtenir de bonnes conditions d'orientation et d'exposition, et un potentiel d'apports solaires importants, fondamentales pour un éco-quartier.

Les règles concernant l'implantation par rapport aux voies publiques et limites séparatives seront modifiées ainsi que l'emprise au sol des constructions. Les surfaces d'espaces libres et le stationnement.

En effet, la démarche environnementale a pour objectif de réduire au maximum l'incidence d'une opération sur l'environnement au sens large, à savoir :

- limiter la pollution de l'air,
- limiter la pollution des sols,
- limiter la pollution de l'eau,
- gérer les nuisances,
- procurer un bon niveau de confort.

Afin de faire de ce quartier un lieu remarquable et exemplaire, une attention particulière devra être portée sur la qualité architecturale et environnementale des bâtiments. Pour accompagner cette démarche, les prescriptions environnementales suivantes devront être respectées :

- optimisation de l'implantation et de l'orientation des bâtiments,
- consommation énergétique raisonnée,
- gestion des déchets par un dispositif de tri sélectif (conteneurs enterrés),
- création d'un espace de rencontre (lien social).

3 AUTRES ADAPTATIONS

3.1. Modification du zonage

Adaptation de zonage du secteur NAe

Le secteur NAe situé au Sud-Est de Colmar, est circonscrit par le sentier de la Niederau, la voie communale dite Dreisteinweg et le Chemin de la Niederau. Il s'agit d'une zone naturelle destinée à l'urbanisation future.

Le classement NAe correspond à un secteur formé par les « hameaux » existants dans le quartier maraîcher et dont les constructions ne sont pas raccordées au réseau d'assainissement collectif.

Suite à l'avancement des travaux de raccordement à l'assainissement collectif, il y a lieu de procéder à une adaptation du zonage NAe, et des terrains situés au carrefour Chemin de la Niederau/Chemin de la Bleich en zone NA, en UD, afin de tenir compte de l'extension des réseaux déjà existants. L'objectif est de mettre le zonage du POS en adéquation avec la réalité du terrain afin de densifier le secteur.

Ainsi extirpés des contraintes techniques relatives à la pose d'un dispositif d'assainissement individuel, ces terrains pourront bénéficier d'un cos plus important. Il convient également de rappeler l'obligation légale pour les propriétaires de se brancher au réseau collectif mis en place.

Le coefficient d'occupation des sols se verra ainsi augmenté pour les parcelles concernées, passant de 0,12 à 0,50.

Zonage actuel :



Zonage projeté :



Adaptation du zonage des secteurs UB et UCa en UA

Les îlots de bâtiments situés au Nord Ouest de la rue Saint Josse et au carrefour Nord Route de Bâle/rue Bartholdi classés dans le POS actuel en zone UB et UCa ont des caractéristiques architecturales proches ou équivalentes à celles du secteur UA, à savoir :

- Implantations des constructions à l'alignement
- Implantations des constructions sur les limites séparatives
- Hauteur maximale : 12 mètres à la gouttière et 18 mètres au faîtage
- Aspect extérieur soumis à des prescriptions précises
- C.O.S. de 3 (supprimé pour les terrains de moins de 500 m²)

La modification partielle des zones UB et UCa en zone UA s'avère nécessaire afin de prendre en compte le bâti déjà existant (hauteur et implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives).

Zonage actuel :



Zonage projeté :



3.2. Adaptations du règlement

Implantation et enfouissement des conteneurs de tri sélectif

La Communauté d'Agglomération de Colmar s'investit pour réduire la production d'ordures ménagères au travers de la collecte sélective, et face à l'évolution de la composition de la poubelle Colmarienne qui reçoit de plus en plus de matériaux recyclables, la politique de la Ville de Colmar en matière de valorisation des déchets s'est orientée vers une collecte sélective des déchets recyclables, économiquement et écologiquement viable. Elle a également développé une collecte des objets encombrants.

La collectivité a d'ailleurs un rôle important dans l'information des administrés sur les dispositifs de collecte.

Afin de respecter la maîtrise des pollutions et des nuisances, la Ville souhaite intégrer dans son règlement l'obligation d'implantation et d'enfouissement de conteneurs de tri pour les opérations d'ensemble de 20 logements et plus. Cette opération a pour vocation de contribuer à la préservation du paysage et s'inscrit dans une démarche de protection de l'environnement et d'économie des ressources naturelles et d'énergie.

Les opérations concernées devront s'équiper de conteneurs permettant une collecte multi flux à savoir : ordures ménagères, verre usagé et vieux papiers/bouteilles plastiques.

Les aires de jeux

La collectivité souhaite voir se développer des espaces de respiration, de loisirs et de détente, notamment dans les zones accueillant d'importantes opérations de logements.

A ce titre, la modification a également pour objectif d'imposer l'aménagement d'une aire de jeux récréative, pour tout projet de construction de 20 logements et plus, afin de permettre l'intégration d'espaces de respiration, d'espaces de loisirs et de rencontre.

Dispositif d'assainissement autonome

Les eaux usées de nos habitations nécessitent d'être évacuées puis restituées dans le milieu naturel tout en préservant la santé publique et l'environnement.

Il convient donc de traiter les polluants véhiculés par nos eaux usées (essentiellement matière organique, azote et phosphore) afin de limiter leur impact sur nos milieux aquatiques.

Les zones NA du POS sont des zones naturelles destinées à l'urbanisation future dans lesquelles on distingue les secteurs NAc et NAd.

L'article NA 4.2 du règlement du Plan d'Occupation des Sols relatif au réseau d'eau et d'assainissement contraint les usagers à se raccorder sur le réseau d'assainissement collectif.

Ces secteurs NAd et NAc sont déjà urbanisés et le zonage n'est plus en adéquation avec la réalité du terrain. En effet, le réseau d'assainissement collectif a déjà été posé dans la majeure partie des voiries. Pour des raisons techniques, certains terrains ne sont pas desservis par ce réseau, mais ceux aux alentours sont déjà construits.

La possibilité d'installer, en l'absence de réseau public d'assainissement, un système d'assainissement non collectif répondant aux normes en vigueur, permettrait la constructibilité des dents creuses des zones NAc et NAd. En effet, ces secteurs sont déjà largement urbanisés suite à l'application des précédents documents d'urbanisme.

Les surfaces commerciales en UY

Les zones UY, zones destinées à accueillir des activités (industrielles, commerciales, artisanales, hôtelières, stockage, bureaux...) du Plan d'Occupation des Sols ne présentent pratiquement plus d'opportunités foncières à ce jour.

La Ville de Colmar souhaite apporter son soutien aux entreprises et à l'économie locale, favorisant ainsi la création d'emplois.

L'article 2 du règlement de la zone UY du Plan d'Occupation des Sols stipule que les constructions de surfaces commerciales de moins de 1 800 m² sont interdites.

Si cette contrainte était valable lors de création de zone d'activités, elle représente un frein pour la reprise de locaux vacants.

Quant à l'article 1, il limite à 300 m² l'extension des surfaces commerciales de moins de 1 800 m².

Tout en voulant respecter l'équilibre commercial par la répartition géographique des établissements, la Ville souhaite abaisser ce seuil qui freine l'implantation de surfaces commerciales importantes.

En parallèle aux règles d'urbanisme, la réglementation concernant la Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC) a évolué par une saisine au-delà de 1000 m².

Il est proposé de calquer ce seuil de 1000 m² correspondant aux activités de grande emprise commerciales dans notre document d'urbanisme.

Abaisser la règle des 1800 m² de surface minimale de constructions pour les surfaces commerciales ne viendrait pas mettre en péril les commerces de quartier privilégiant les surfaces de moins de 500 m².

La Ville souhaite, par le biais de cet abaissement, redonner une nouvelle dynamique dans les zones industrielles.

Surface de plancher

L'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 stipule dans son article 3 :

"Dans toutes les dispositions législatives, les mots : surface hors œuvre nette, surface de plancher hors œuvre nette, surface développée hors œuvre nette, surface hors œuvre brute, plancher hors œuvre nette, surface de plancher développée hors œuvre, superficie hors œuvre nette, surface développée hors œuvre et surface de plancher développée hors œuvre nette sont remplacés par les mots : surface de plancher."

Le règlement et le rapport de présentation du POS doivent être modifiés pour tenir compte de cette ordonnance.

4 RESUME DES MODIFICATIONS DES PIECES DU DOCUMENT D'URBANISME

4.1. Le rapport de présentation

Des modifications et/ou compléments sont à apporter au rapport de présentation.

Le règlement de la zone UB sera enrichi suite à la création d'un secteur UBe éco-quartier, et les principes réglementaires qui s'y appliquent. La présente note complète ainsi la présentation des zones (partie II.3) à la page 74 du rapport de présentation.

La partie du diagnostic traitant des contraintes d'aménagement, et notamment de la gestion des déchets, est complétée des dispositions envisagées pour l'implantation et l'enfouissement des conteneurs enterrés dans le règlement du POS. La présente note complète la partie Cadre de Vie, Sites, Paysages et Environnement (partie VI.B.I.c) des pages 57 et 58.

Les paragraphes décrivant spécifiquement les règles de construction des zones NAc et NAd sont complétés par la présente note au regard de l'obligation de raccordement au réseau collectif d'assainissement (page 77). La page 80 citant les zones NAc et NAd est également concernée s'agissant de la partie II.B.4.b.

Le règlement de la zone UY sera modifié en ce qui concerne l'abaissement du seuil de 1 800 m² à 1 000 m². La présente note modifie ainsi la préservation et la diversification des activités économiques (partie III.E) de la page 88 du rapport de présentation.

La page 88 du rapport de présentation sera modifiée pour tenir compte de l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la surface de plancher.

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

4.2. Le zonage

La carte de zonage du POS Sud est modifiée pour les raisons suivantes :

- la création du secteur spécifique éco-quartier implique la modification partielle du zonage UBm en UBe.
- La modification partielle de la zone UB et UCa en zone UA pour prendre en compte le bâti existant.
- La modification de la zone NAc en zone UD pour prendre en compte l'évolution des réseaux.

4.3. Le règlement

Le règlement UB sera modifié afin de tenir compte de la création du secteur UBe éco-quartier. Celui-ci comporte de nouvelles dispositions relatives à l'implantation des bâtiments afin d'obtenir de bonnes conditions d'orientation et d'exposition, et un potentiel d'apports solaires importants, fondamentales pour un éco-quartier.

Le règlement du POS, dans son article 11, est également modifié afin de respecter la maîtrise des pollutions et des nuisances, avec l'intégration dans son règlement de l'obligation d'implantation et d'enfouissement de conteneurs de tri pour les opérations d'ensemble de 20 logements et plus, et ce, dans toutes les zones sauf en UY, NC et ND.

Le règlement du POS, dans son article 13, est également modifié afin d'imposer l'aménagement d'une aire de jeux pour tout projet de construction de 20 logements et plus, afin de voir se développer des espaces de respiration, de loisirs et de détente, notamment dans les zones accueillant d'importantes opérations de logements, et ce, dans toutes les zones sauf en UY, NC et ND et dans le secteur UBe.

L'article NA 4.2 du règlement du POS, relatif au réseau d'eau et d'assainissement qui contraint les usagers à se raccorder sur le réseau d'assainissement collectif, est également modifié.

Dans les secteurs NAc et NAd, les règles relatives à la desserte par les réseaux imposent le raccordement au réseau d'assainissement collectif. Cette règle est modifiée afin d'offrir la possibilité d'installer, en l'absence de réseau public d'assainissement, un système d'assainissement autonome, afin de permettre la constructibilité des dents creuses dans ces deux secteurs.

L'article 2 du règlement de la zone UY du Plan d'Occupation des Sols stipule que les constructions de surfaces commerciales de moins de 1 800 m² sont interdites.

Quant à l'article 1, il limite à 300 m² l'extension des surfaces commerciales de moins de 1 800 m².

Les zones UY du Plan d'Occupation des Sols ne présentent que peu d'opportunités foncières à ce jour.

La surface de 1 800 m² sera ramenée à 1 000 m².

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

Impact de la création du secteur UBe

Le site retenu pour la création du secteur UBe éco-quartier se situe à l'Ouest de Colmar entre le village alsacien et le Centre Socio-Culturel Europe.

Le terrain est occupé par deux tours de 60 logements chacune datant de 1974 et d'un espace libre. L'aspect architectural et la vétusté des bâtiments nécessitent une requalification urbaine du quartier et du secteur Amsterdam.

L'impact de l'opération est très positif au regard de l'environnement du fait de la démolition des deux tours et de la construction de logements, de commerces de proximité et de bureaux tertiaires respectant des critères de performance énergétique.

Impact de la transformation partielle du secteur NAe en zone UD

Les parcelles desservies par le réseau d'assainissement collectif passent de la zone NAe en UD. Par conséquent, le coefficient d'occupation des sols augmente.

L'un des effets prévisibles de l'augmentation du COS est la densification des parcelles concernées. Celle-ci pourrait avoir un léger impact d'un point de vue paysager, du fait de l'augmentation de SHON possible et donc de la possibilité pour les propriétaires de créer des extensions, voire de nouvelles constructions pour les parcelles les plus importantes, sachant que la majorité des terrains sont déjà construits.

Le coefficient d'occupation des sols se verra ainsi augmenter pour les parcelles concernées, passant de 0,12 à 0,50.

Impact de la transformation partielle du secteur UB et UCa en UA

Les îlots de bâtiments situés au Nord Ouest de la rue Saint Josse et au carrefour Nord Route de Bâle/rue Bartholdi sont classés dans le POS actuel en zone UB et UCa. La modification du zonage en UA entraîne une densification plus importante de construction (COS, implantation, hauteur...).

Impact de la modification du dispositif d'assainissement autonome

La modification permet la construction dans les secteurs NAc et NAd, qui était impossible en l'absence de réseau d'assainissement collectif. Le coefficient d'occupation des Sols reste quant à lui inchangé.

Impact de la modification sur l'abaissement du seuil pour les surfaces commerciales en UY

L'abaissement du seuil de 1800 m² à 1000 m² entraînera une constructibilité de surfaces commerciales de plus petite taille et en plus grand nombre.

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

Création d'un secteur UBe

Le projet de création du premier éco-quartier de Colmar aura un impact largement positif sur le site en termes de respect de l'environnement et de valorisation du paysage. Il s'agit de proposer un projet cohérent quant au devenir et à l'aménagement de ce secteur, notamment avec la création de cet éco-quartier.

L'éco-quartier fait face à des enjeux primordiaux pour une restructuration de qualité du secteur Amsterdam :

- Assurer un développement urbain du quartier, sans compromettre de développement à long terme ; l'enjeu majeur et indispensable est d'y intégrer des critères de développement durable ;
- Valoriser le quartier, en faire un élément du développement de Colmar, en lui apportant une attractivité propre ;
- Prolonger la Ville jusque dans le quartier en créant un maillage d'espace public structurant ;
- Créer des espaces verts, lieux de respiration et limitant l'imperméabilisation des surfaces ;
- Définir des ambiances urbaines et résidentielles de qualité à l'échelle des îlots et du quartier ;
- Apporter une plus grande mixité, faire évoluer l'image du quartier, mais aussi modifier la typologie urbaine et architecturale du quartier.

La création de ce quartier respecte les grandes idées du Grenelle de l'Environnement, à savoir :

- Amélioration énergétique des bâtiments et harmonisation des outils de planification.
- Changement essentiel dans le domaine des transports.
- Réduction des consommations d'énergie.

Transformation partielle du secteur NAe en zone Urbaine

Le coefficient d'occupation des sols se verra augmenter pour les parcelles concernées, cela sans réel impact étant donné que les constructions sont déjà existantes. Le COS passe de 0,12 à 0,50.

L'augmentation du COS impliquant plus de densité, celle-ci limite de ce fait l'étalement urbain du secteur.

Transformation partielle du secteur UB et UCa en UA

La modification partielle des zones UB et UCa en zone UA s'avère nécessaire afin de prendre en compte le bâti déjà existant (hauteur et implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives).

Le coefficient d'occupation des sols se verra augmenter pour passer de 1,5 en UB et 0,7 en UCa à 3 en UA. Cette modification tend également à faire évoluer la densité du secteur.

Toutefois, le secteur est déjà majoritairement construit et cette modification permet une mise en cohérence du zonage avec la réalité du terrain.

Implantation et enfouissement des conteneurs de tri sélectif

L'obligation d'implantation et d'enfouissement des conteneurs de tri sélectif pour les opérations de 20 logements et plus s'inscrit clairement dans une politique de prise en compte de l'environnement et de gestion des déchets. L'enfouissement des conteneurs limite l'impact visuel du dispositif mais aussi les nuisances sonores et inclut l'aspect de préservation des paysages.

Aménagement des aires de jeux

L'obligation d'aménagement d'une aire de jeux dans les opérations de constructions de 20 logements et plus implique l'intégration d'espaces de respiration, d'espaces de loisirs et de rencontre. Cette obligation favorise également la perméabilité des sols.

Dispositif d'assainissement autonome

En permettant la constructibilité des dents creuses, non raccordées au réseau d'assainissement collectif et encore existantes, cette modification contribue à limiter la consommation excessive du foncier.

Abaissement du seuil pour les surfaces commerciales en UY

Dans les secteurs UY, peu de foncier reste disponible suite à l'expansion de ces dernières années. L'abaissement de la règle des 1800 m² à 1000 m² permettra l'installation de commerces de plus petite taille sans pour autant mettre en péril les commerces de quartier.

Le seuil de 1800 m² peut apparaître comme un frein au dynamisme économique. L'abaissement du seuil permet des possibilités supplémentaires en terme de diversification des activités économiques en zone UY ainsi qu'une meilleure utilisation de l'espace déjà construit.

7 RESPECT DES CONTRAINTES D'AMENAGEMENT

a. Le Schéma de Cohérence Territoriale Colmar-Rhin-Vosges

La création du secteur UBe éco-quartier, quartier constituant une transition cohérente dans le tissu urbain existant (hauteur plus importante en front de rue d'Amsterdam faisant face aux tours d'habitat conservées) et un habitat de type intermédiaire pour lier les constructions avec un environnement de type pavillonnaire côté Ouest. Il vise à améliorer la qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale au sens large et à harmoniser les actions constructives.

La création de ce secteur s'inscrit complètement dans les objectifs relatifs à l'économie d'espace, dans le respect de la densité minimale de logements à l'hectare, à savoir 50 logements/ha (page 11 du Document d'Orientations Générales), tout en veillant à l'équilibre social de l'habitat et à la construction de logements aidés (pages 15 et 16 du Document d'Orientations Générales). L'un des objectifs est également de répondre aux besoins des populations les plus fragiles et les plus modestes, et de développer et favoriser la mixité sociale.

La transformation partielle du secteur NAe en zone UD s'inscrit 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 largement construits (page 7 du PADD). Ces mesures participent également au respect du nombre de logement à l'hectare fixé par le SCOT pour la ville centre.

La possibilité d'installer un assainissement autonome dans les zones NAc et NAd respecte les objectifs de protection portant sur l'assainissement et est présente dans le rapport de présentation du SCOT (page 177).

Diminuer le seuil d'implantation des commerces de 1 800 m² à 1 000 m² en zone UY permet de renforcer et de diversifier les commerces déjà existants (page 28 du PADD) sans pour autant nuire au développement du commerce de proximité des autres quartiers de la ville.

b. Le Programme Local de l'Habitat

Les modifications apportées au POS sont compatibles avec le Programme Local de l'Habitat approuvé le 18 février 2011.

La création d'un secteur spécifique éco-quartier s'inscrit dans le cadre du programme d'actions du PLH, notamment dans les actions 2.3 (l'aide à l'économie d'énergie) et 2.4 (opération innovante-témoin).

L'intégration du secteur NAe dans la zone UD 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.

c. Le Plan de Déplacement Urbain

Les modifications apportées au POS sont compatibles avec le Plan de Déplacement Urbain qui a fait l'objet d'une enquête publique du 7 novembre au 7 décembre 2011 et d'un avis favorable sans réserves de la commission d'enquête en charge du projet.

d. Les servitudes

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

8 TABLEAU DES SUPERFICIES DES DIFFERENTES ZONES URBAINES ET DES ZONES NATURELLES AINSI QUE DES ESPACES BOISES CLASSES *

POS 1992		POS 1997 modifié		POS 2005 modifié		POS 2011 modifié		POS 2012 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	100,80	UA	100,80	UA	102,98
UAa	75,00	UAa	75,00	UAa	75,00	UAa	75,00	UAa	74,32
UB	44,00	UB	44,00	UB	46,00	UB	46,00	UB	43,60
UBm	96,00	UBm	96,00	UBm	96,00	UBm	96,00	UBm	94,12
								UBe	2,03
UC	289,00	UC	289,00	UC	287,00	UC	289,00	UC	287,57
UCa	84,00	UCa	84,00	UCa	84,00	UCa	84,00	UCa	83,80
UD	214,00	UD	217,60	UD	217,60	UD	226,35	UD	220,34
UDa	26,00	UDa	26,00	UDa	26,00	UDa	32,75	UDa	33,45
						UDc	2,00	UDc	2,02
UY	197,00	UY	204,20	UY	208,00	UY	206,00	UY	206,77
UYa	350,00	UYa	339,20	UYa	320,80	UYa	320,80	UYa	322,38
				UYc	18,40	UYc	18,40	UYc	18,39
UYb	19,00	UYb	19,00	UYb	19,00	UYb	19,00	UYb	19,23
UYf	47,00	UYf	47,00	UYf	47,00	UYf	47,00	UYf	47,02
UYg	128,00	UYg	128,00	UYg	128,00	UYg	86,00	UYg	81,71
						UYe	42,00	UYe	41,42
NA	62,00	NA	62,00	NA	50,60	NA	50,60	NA	51,19
NAa	56,00	NAa	56,00	NAa	68,00	NAa	61,25	NAa	63,90
NAc	26,80	NAc	26,80	NAc	24,70	NAc	24,70	NAc	17,87
NAd	52,30	NAd	62,80	NAd	47,80	NAd	47,80	NAd	47,49
NAe	26,80	NAe	17,10	NAe	32,10	NAe	32,10	NAe	27,85
NC	1190,00	NC	1190,00	NC	1187,40	NC	1187,40	NC	1213,64
NCa	402,00	NCa	402,00	NCa	402,00	NCa	402,00	NCa	403,64
NCb	225,00	NCb	224,20	NCb	224,20	NCb	224,20	NCb	209,32
ND	2690,00	ND	2690,00	ND	2690,00	ND	2690,00	ND	2649,18
NDa	129,00	NDa	129,00	NDa	129,00	NDa	129,00	NDa	126,24
								NDb	1,21
Secteur sauvegardé	38,00	Secteur sauvegardé	38,00	Secteur sauvegardé	38,00	Secteur sauvegardé	38,00	Secteur sauvegardé	38,19
	6566,90		6566,90		6567,40		6576,55		6530,87
Révision prescrite	113,00	Révision prescrite	113,00	Révision prescrite	113,00	Révision prescrite	113,00	Révision prescrite	114,06
	6679,90		6679,90		6679,90		6679,90		6644,93
Espaces boisés	1134,00		1134,00		1134,00		1134,00		1134,00

* Suite à l'instauration de nouveaux outils informatisés type SIG (Système d'Information Géographique), les surfaces ont été rectifiées pour prendre en compte ces avancées techniques.