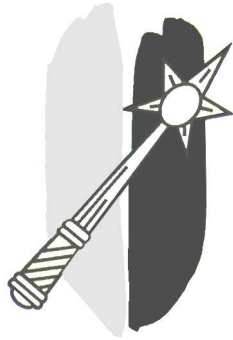


VILLE DE COLMAR



PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

Modification n°7

Note de présentation

Approuvée par délibération du Conseil Municipal du 23 septembre 2013

Le Maire



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M. M...', is written over the seal and extends to the right.

SOMMAIRE

1. CONTEXTE	5
1.1. Situation générale	5
1.2. Chronologie du document d'urbanisme	7
2. SECTEURS NAa.....	8
2.1. Transformation du secteur NAa, Clinique Schweitzer	8
2.2. Transformation partielle du secteur NAa, rue des Jardins/rue du Landwasser.....	10
2.3. Création d'un secteur NAbe - Croix Blanche.....	12
3. SECTEUR NAe	14
Transformation partielle du secteur NAe, rue des Jacinthes	14
4. AUTRES ADAPTATIONS	16
4.1. Adaptation du règlement	16
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres	
Emprise au sol des constructions	
Surface de plancher	
Création du secteur NAbe - Croix Blanche	
Occupations et utilisations du sol admises	
4.2. Toilettage des Emplacements Réservés n°65 et 66	17
5. RESUME DES MODIFICATIONS DES PIECES DU DOCUMENT D'URBANISME	18
5.1 Le rapport de présentation	18
5.2 Le zonage	18
5.3 Le règlement.....	18
6. LES IMPACTS PREVISIBLES DE LA MODIFICATION SUR LE SITE ET L'ENVIRONNEMENT.....	19
Impact de la transformation du secteur NAa - Clinique Schweitzer en zone UC	
Impact de la transformation partielle du secteur NAa en UD – Rue des Jardins/Rue du Landwasser	
Impact de la transformation partielle du secteur NAa en NAbe - Site de la Croix Blanche	
Impact de la transformation partielle du secteur NAe en UDa – Rue des Jacinthes	
Impact des adaptations du règlement du POS	
Impact sur la suppression des emplacements réservés n°65 et 66	

7. MESURES PRISES POUR LA PRESERVATION ET LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT 21

Transformation du secteur NAa en UC - Clinique Schweitzer
Transformation partielle du secteur NAa en UD – Rue des Jardins/Rue du Landwasser
Création du secteur NAbe – Site de la Croix Blanche
Transformation partielle du secteur NAe en UDa – Rue des Jacinthes

8. RESPECT DES CONTRAINTES D'AMENAGEMENT 23

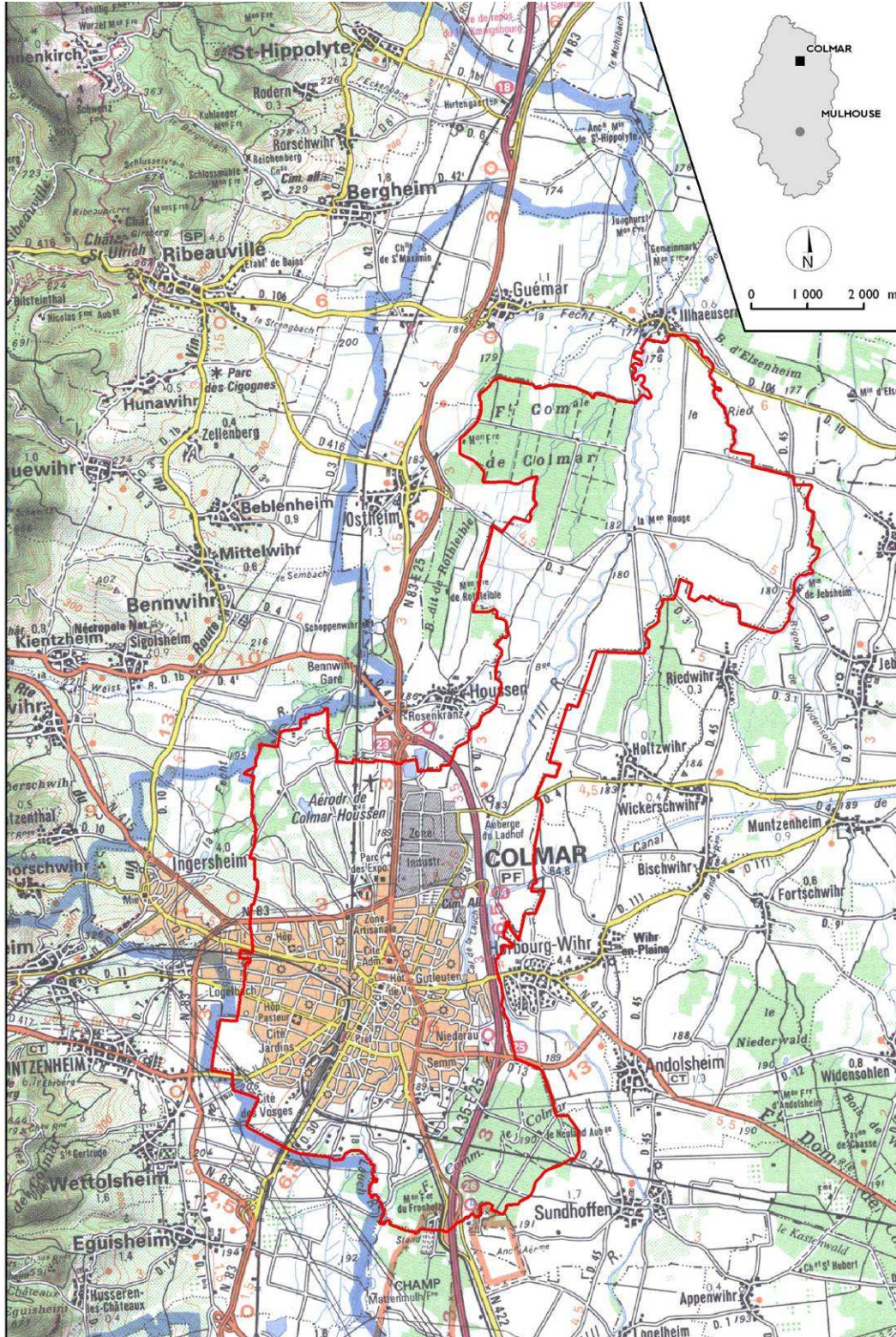
- a. Le schéma de cohérence territoriale Colmar-Rhin-Vosges..... 23
- b. Le programme local de l'habitat 23
- c. Le plan de déplacement urbain..... 24
- d. Les servitudes 24

9. TABLEAU DES SUPERFICIES DES DIFFERENTES ZONES URBAINES ET DES ZONES NATURELLES AINSI QUE DES ESPACES BOISES CLASSES..... 25

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 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 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, dont le périmètre s'est vu étendu en 2012. Elle est ainsi composée de 14 communes : Colmar, Horbourg-Wihr, Houssen, Ingersheim, Jepsheim, Sainte-Croix-en-Plaine, Turckheim, Wettolsheim, Wintzenheim, Herrlisheim-près-Colmar, Niedermorschwihr, Sundhoffen, Walbach et Zimmerbach.

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. 123-13-1 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, le Programme Local de l'Habitat (PLH) approuvé le 18 février 2011 et le Plan de Déplacement Urbain (PDU) approuvé le 28 juin 2012.

I.2. Chronologie du document d'urbanisme

La Commune de Colmar disposait d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 22 janvier 2007.

Depuis le jugement du 10 mai 2011 du Tribunal Administratif de Strasbourg, le Plan d'Occupation des Sols approuvé le 15 juin 1992 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 ;
- modifié le 18 juin 2012 suite à des adaptations du zonage et du règlement ;
- mis à jour le 24 septembre 2012 suite à une modification de servitudes du POS ;
- modifié de manière simplifiée le 17 décembre 2012 suite à la suppression d'emplacements réservés.

2. SECTEURS NAa

Le secteur NAa est constructible sous conditions d'une superficie minimale de 2 hectares.

Or, cette règle n'est plus en adéquation avec la réalité du terrain. En effet, elle reflète le caractère obsolète du document d'urbanisme car la majeure partie de ces secteurs est déjà largement construite, et que les terrains restés libres ne peuvent atteindre la superficie minimale de 2 hectares, ce qui rend de facto ces parcelles inconstructibles.

S'agissant du site dit de la Croix Blanche, ce n'est pas cette contrainte qui freine le projet. En revanche, permettre l'application du règlement Ube propre à l'éco-quartier favorisera l'émergence d'un projet de lotissement plus ambitieux.

Trois secteurs NAa sont concernés :

- le premier a permis la construction du Groupe Hospitalier du Centre Alsace dit Clinique Schweitzer,
- le deuxième se situe entre la rue des Jardins et la rue du Landwasser,
- le troisième se situe Route de Wintzenheim, sur le site dit de la Croix Blanche.

2.1. Transformation du secteur NAa, Clinique Schweitzer

Ce secteur est occupé en quasi totalité par le Groupe Hospitalier du Centre Alsace Albert Schweitzer et de parcelles en bordure de l'Hôpital.

Toutefois, quelques rares parcelles demeurent libres mais inconstructibles du fait du classement de ce secteur en NAa.

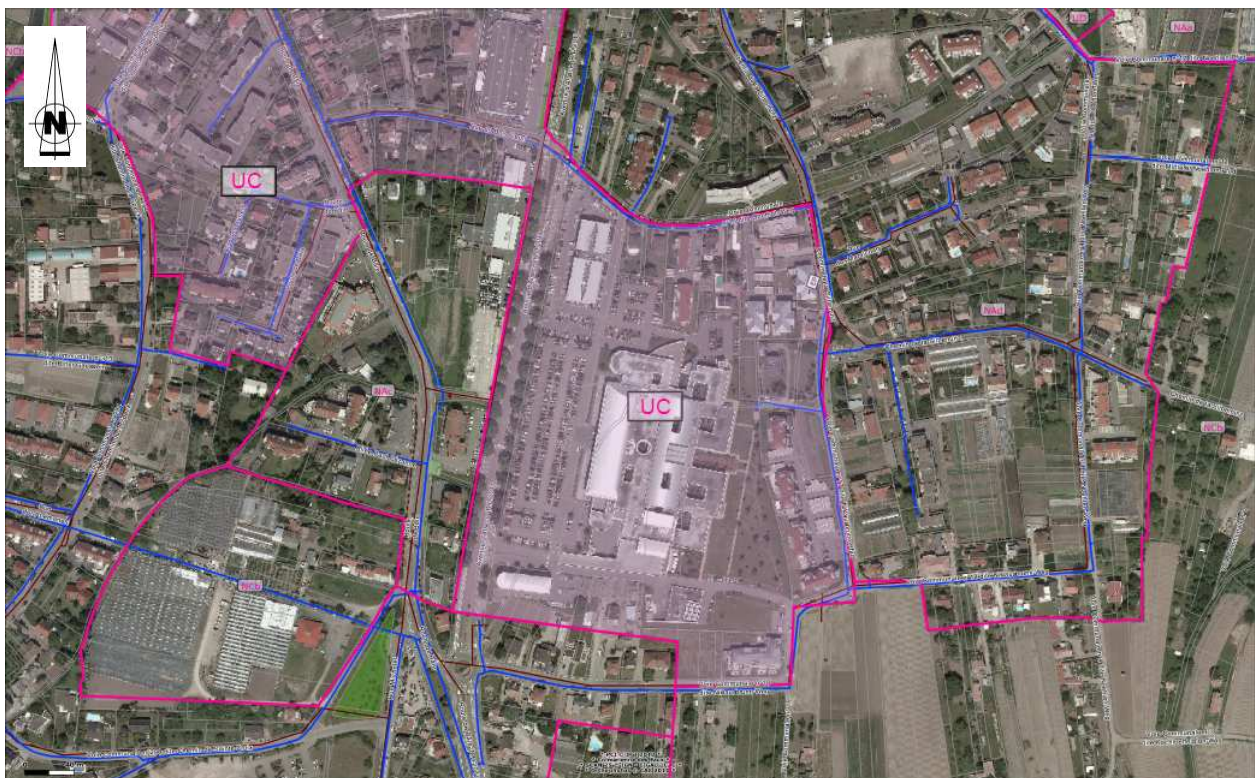
Les réseaux d'eau potable et d'assainissement desservent la totalité du secteur.

La modification consiste ainsi en une simple régularisation du zonage en passant le secteur NAa en zone UC.

Zonage actuel :



Zonage projeté :



2.2. Transformation partielle du secteur NAa, rue des Jardins/Rue du Landwasser

Le secteur NAa situé à l'Est du centre ville de Colmar est circonscrit par la rue des Jardins au Nord, la rue du Landwasser au Sud et le sentier de la Niederau à l'Est.

Au Nord, se trouve le campus du Grillenbreit composé de bâtiments universitaires et de bâtiments à usage d'activités.

Le secteur NAa est construit de part et d'autre, à l'Est par les lotissements de la Niederau délivrés en 2000 et 2008, et à l'Ouest Chemin du Hirzensteg, par des maisons individuelles.

Il est lui-même urbanisé au $\frac{3}{4}$ de sa surface totale. Le dernier quart se retrouve ainsi inconstructible, le règlement imposant un minimum de 2 hectares.

Du fait de sa situation géographique et de son caractère déjà construit, ce secteur fait l'objet d'une attention toute particulière dans le développement de la ville.

Il est desservi par les transports en commun, et sa localisation facilite les déplacements en mode doux du fait de sa proximité avec le centre ville.

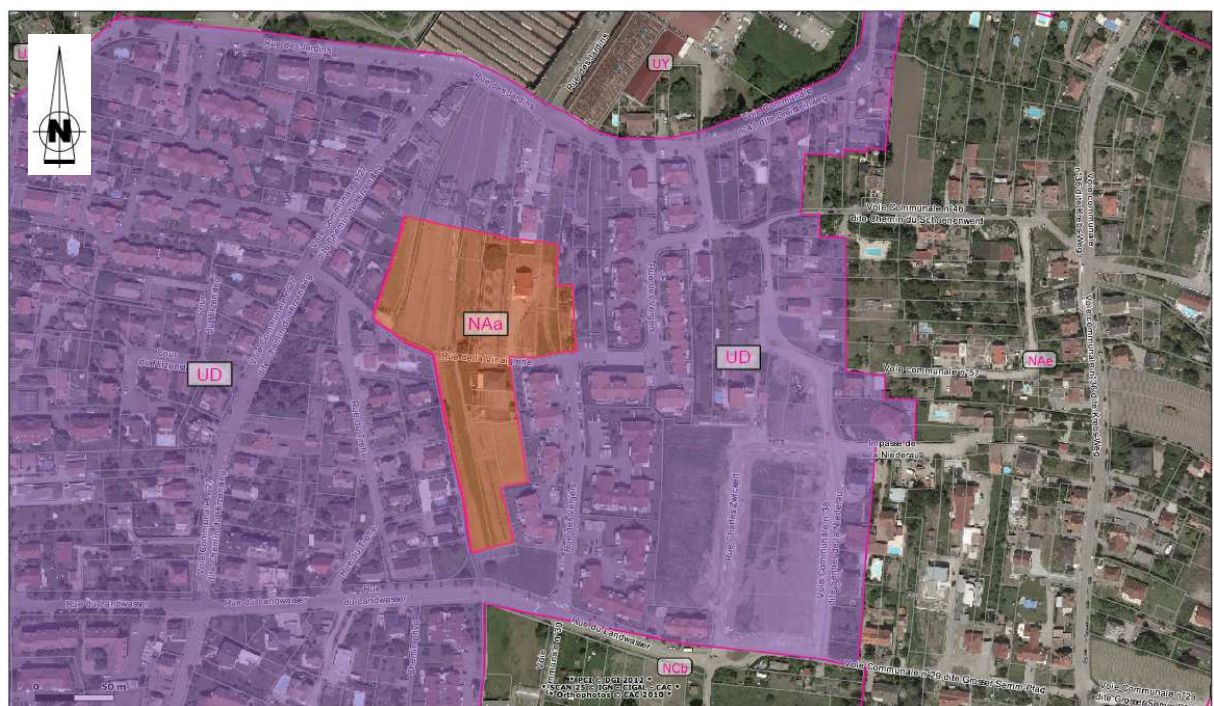
Les réseaux desservant les parcelles en front des rues des Jardins et du Landwasser, la modification a pour objet une transformation du zonage du POS d'un classement NAa en UD.

Les parcelles au Nord et au Sud de la rue de la Vinaigrerie sont maintenues en NAa. Cette voie, qui à terme pourrait servir de desserte, rend pour l'heure les terrains inconstructibles. En effet, celle-ci est peu large et nécessite d'être équipée et aménagée.

Zonage actuel



Zonage projeté



2.3. Création d'un secteur NAbe – Croix Blanche

La Ville de Colmar a engagé les démarches nécessaires et notamment l'acquisition de terrains destinés à la création d'un nouvel ensemble de logements sur le site dit de la Croix-Blanche.

Le terrain se situe au Sud-Ouest de Colmar en entrée de Ville, route de Wintzenheim.

Cette opération permet aux familles désireuses de trouver un logement offrant des espaces extérieurs plantés, de poursuivre leur parcours résidentiel sur Colmar.

Il est proposé de créer un secteur NAbe où le règlement applicable serait celui du secteur UBe (Eco-quartier Europe).

Les constructions sont principalement destinées à de l'habitat, redimensionné à taille humaine. En effet, le projet compte 3 types de logements (habitat intermédiaire, habitat individuel accolé (R+1 à R+2) et petit collectif R+2 à R+3) ce qui permettra d'organiser des transitions avec le tissu urbain existant.

Ce nouveau quartier sera également composé d'espaces piétons, de jardins individuels, de vergers communs ainsi que d'espaces de jeux qui seront autant de lieux d'échanges et de rencontres que de supports de biodiversité.

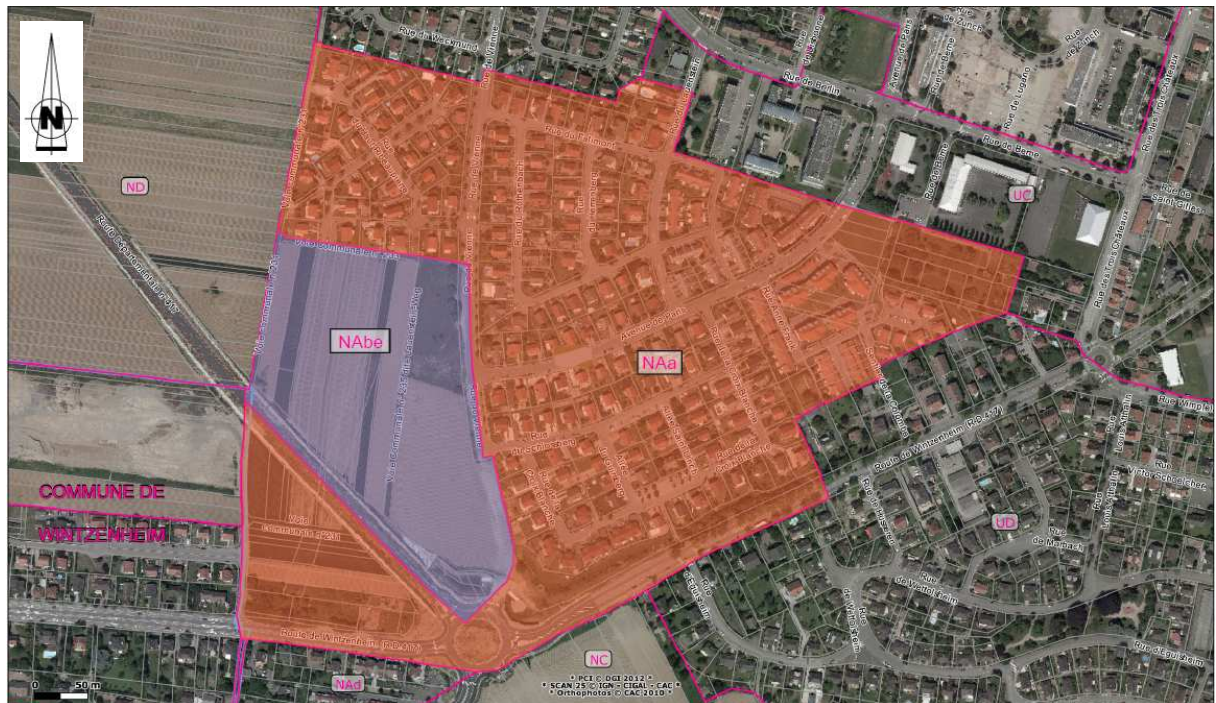
Le secteur envisagé est d'ores et déjà accessible et desservi par les transports en commun ce qui contribuera à limiter les déplacements en voiture.

Les règles d'urbanisme du secteur UBe, qui seraient applicables au projet, favoriseront la construction de nouvelles formes urbaines en adéquation avec les objectifs de densité fixés par le SCOT.

Zonage actuel



Zonage projeté



3. SECTEUR NAe

Transformation partielle du secteur NAe, rue des Jacinthes

La modification concerne le secteur NAe situé au Sud de Colmar entre la voie communale dite Insel-Weg au Nord, la voie communale dite Unterertraenk-Weg au Sud, la rue des Aunes à l'Ouest et traversée par la rue des Jacinthes.

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. De ce fait, le règlement impose un COS faible (0,12).

La zone étant desservie par les réseaux suite aux travaux d'extension, achevés en 2001, au niveau des rues des Aunes/Unterertraenk-Weg et Jacinthes, il convient désormais de procéder à une régularisation du zonage pour les parcelles équipées.

Ainsi, la majeure partie de ce secteur est intégrée à la zone UDa attenante.

Le coefficient d'occupation des sols se verra ainsi augmenter pour les parcelles concernées, passant de 0,12 à 0,35 entraînant une consommation des espaces plus raisonnée et plus en adéquation avec les objectifs du SCOT. Ceci donnera la possibilité d'extension ou d'adaptation des constructions déjà existantes tout en respectant les autres règles.

Les parcelles situées au Nord du secteur, le long de la voie communale dite Insel-Weg, conservent, quant à elles, le classement NAe, du fait de l'absence des réseaux sur ladite voie.

Zonage actuel



Zonage projeté



4. AUTRES ADAPTATIONS

4.1. Adaptation du règlement

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public (électricité, gaz et câble vidéo)

Le règlement du POS impose une implantation stricte des constructions par rapport aux voies publiques. Celle-ci n'est pas toujours en adéquation avec l'implantation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public (distribution d'électricité, de gaz et de câble vidéo) ainsi qu'avec les installations nécessaires à l'utilisation et au fonctionnement du chemin de fer. En effet, ces dispositifs nécessitent souvent un accès permanent depuis le domaine public et une distance de sécurité par rapport aux constructions existantes.

Un assouplissement de cette règle stricte est ainsi proposé permettant une meilleure implantation des ouvrages de type coffret, poste de transformation... selon la configuration du terrain.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Suite à la réforme du Code de l'Urbanisme entrée en vigueur le 1^{er} octobre 2007, il n'est plus possible de vérifier l'article UA 8.I relatif à l'ensoleillement des pièces principales d'habitation d'où une simplification de la règle.

Emprises au sol des constructions

La réforme du Code de l'Urbanisme entrée en vigueur le 1^{er} mars 2012 indique la définition exacte de l'emprise au sol des constructions. La précision de cette emprise dans le règlement du POS devient, par conséquent, inutile.

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.

Création du lotissement sur le site dit de la Croix Blanche

Le règlement NA est modifié afin de tenir compte de la création du secteur NAbe. Pour le secteur en question, un renvoi est fait afin d'appliquer les règles du secteur UBe.

Occupations et utilisations du sol admises

Le règlement de la zone NA en son article 1.1., de la zone NC en ses articles 1.1. et 1.2., et de la zone ND en son article 1.3. exige un permis de construire pour autoriser l'aménagement ou l'extension mesurée des établissements existants et des bâtiments à usage d'habitation.

Or, cette contrainte se révèle difficilement applicable s'agissant notamment des constructions pour lesquelles la production d'une pièce justificative de l'autorisation n'est pas toujours possible. De ce fait, l'instruction de dossiers ne peut aboutir, ce qui empêche de facto tous travaux d'entretien et de remise en état des bâtiments.

En effet, la modification de cette règle, en supprimant la condition d'un permis de construire, permettra de lutter contre la vétusté et la détérioration du paysage intrinsèques au vieillissement desdits bâtiments.

4.2. Toilettage des Emplacements Réservés n°65 et 66

Les emplacements réservés n°65 et 66 situés le long de l'Ill au Nord du ban de Colmar et au Sud de la commune d'Illhauesern, sont supprimés en concertation avec la Région Alsace, bénéficiaire desdits emplacements.

En effet, dans la mesure où les travaux de restauration des barrages ont été réalisés, il n'est pas envisagé d'aménager les chemins d'accès aux barrages B1 et B2. En outre, l'usage de l'emplacement réservé n°65 consistant en une bande riveraine définie par une bande de 10 m, n'est plus d'actualité, la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement de l'Ill ayant été annulée en 1992.

5. RESUME DES MODIFICATIONS DES PIECES DU DOCUMENT D'URBANISME

5.1. Le rapport de présentation

Des modifications et/ou compléments sont à apporter au 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.

5.2. Le zonage

Les cartes de zonage du POS sont modifiées pour les raisons suivantes :

- la modification du secteur NAa (Clinique Schweitzer) intégré en zone UC pour prendre en compte le bâti existant,
- la modification partielle du secteur NAa (Rue des Jardins/rue du Landwasser) intégré en zone UD pour prendre en compte le bâti existant et l'évolution des réseaux,
- la création du secteur NAbe (Route de Wintzenheim) implique la modification partielle du zonage NAa en NAbe,
- la modification partielle du secteur NAe (Rue des Jacinthes) intégré en zone UDa pour prendre en compte l'extension des réseaux.

5.3. Le règlement

Le règlement du POS, dans ses articles 6 et 7, est modifié afin de permettre une mise en place d'ouvrages techniques et d'en faciliter l'accès (exemple des postes de transformation pour le service public de distribution d'électricité).

Le règlement du POS, dans ses articles UA8.1 et 8.2, est modifié afin de prendre en compte la réforme entrée en vigueur le 1^{er} octobre 2007, qui stipule que les plans intérieurs des bâtiments ne sont plus à fournir lors du dépôt d'autorisation d'urbanisme (sauf cas particulier des Etablissement Recevant du Public).

Le règlement du POS, dans son article 9 des zones UA, UB et UC, est modifié afin de prendre en compte la réforme entrée en vigueur le 1^{er} mars 2012, qui détermine la définition "d'emprise au sol". Cette réforme entraîne la modification du terme de SHON en "surface de plancher" dans l'article UD14.

Le règlement du POS, dans son article 6.1 des zones UB, UC et UD, est modifié afin de permettre une meilleure implantation des constructions selon la configuration du terrain.

Pour la création du lotissement dit de la Croix Blanche, les articles 11.2 et 13.1 du règlement UB ont été modifiés afin de permettre davantage de densité et une plus grande liberté architecturale des futures constructions.

Le règlement du POS pour la zone NA en son article 1.1., la zone NC en ses articles 1.1. et 1.2., et la zone ND en son article 1.3., est modifié afin de lutter contre la vétusté des constructions et la détérioration du paysage.

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

Impact de la transformation du secteur NAa de la Clinique Schweitzer en UC

Le classement NAa de ce secteur ne coïncide plus avec la réalité du terrain.

Le groupe hospitalier occupant la quasi totalité du secteur, seules quelques parcelles encore libres deviendraient constructibles. En effet, les dents creuses voient leur constructibilité bloquée par la contrainte des 2 ha minimum imposée par le règlement NAa.

Impact de la transformation partielle de secteur NAa rue des Jardins/rue du Landwasser en UD

Ce secteur NAa a vu son urbanisation progresser par l'Est, laissant la frange Ouest encore libre.

Pour l'heure, le classement NAa empêche tout projet inférieur à 2 ha. Le passage en UD supprimerait cette contrainte.

La modification concerne la partie Nord, Est et Sud des terrains dudit secteur, en bordure de la rue des Jardins, du sentier de la Niederau et de la rue du Landwasser.

Les parcelles situées au Nord et libres de constructions, représentent une superficie d'environ 1,30 ha.

Le reste du secteur étant desservi par les réseaux, il s'agit d'une simple régularisation en passant d'un secteur NAa en UD.

Le site est concerné par le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI), et notamment le risque de remontée de nappe et d'inondation en cas de rupture de digue. Toute construction devra se conformer au règlement du PPRI.

L'impact de cette modification est limité par l'environnement proche du site, déjà complètement urbanisé. La transformation partielle du secteur en UD garantit une cohérence avec l'environnement bâti existant.

Impact de la transformation partielle du secteur NAa du site de la Croix Blanche en NAbe

Le secteur considéré est d'ores et déjà classé en zone d'urbanisation future : il est constructible sous conditions.

La modification du règlement applicable pour l'aménagement de ce secteur est destiné à pouvoir respecter les objectifs de densités minimales prévues par le SCOT tout en ayant recours à des formes d'habitat durable.

La modification concourt donc à une meilleure utilisation possible des terrains à urbaniser.

Impact de la transformation partielle du secteur NAe rue des Jacinthes en UDa

Hormis en front de l'Insel Weg, toutes les parcelles sont desservies par les réseaux d'eau et d'assainissement. Les rues attenantes ont été équipées rendant le classement NAe obsolète.

Le classement NAe se justifiait, dans le quartier des maraîchers, en l'absence de réseaux.

L'impact de cette modification se mesure notamment au regard du COS qui se voit passer de 0,12 à 0,35, permettant une économie du foncier sans pour autant permettre une forte densification. Le caractère du quartier est ainsi respecté et préservé.

La modification pourrait avoir un léger impact d'un point de vue paysager, du fait de l'augmentation du seuil maximal de surface de plancher et donc de la possibilité pour les propriétaires de créer des extensions, voire de nouvelles constructions pour les parcelles les plus importantes. La majorité des terrains du secteur est néanmoins déjà construite.

Impact des adaptations du règlement du POS

Les adaptations mineures de règlement n'ont que peu d'impact sur l'environnement.

La modification relative à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques apporte une amélioration dans la logique d'implantation des bâtiments, au regard notamment de l'environnement bâti existant (configuration de la parcelle, alignement visuel déjà existant...).

La modification relative à la suppression de la condition d'un permis de construire pour autoriser l'aménagement des bâtiments existants a un impact positif sur le paysage.

Les autres modifications du règlement n'ont pas d'impact.

Impact de la suppression des emplacements réservés n°65 et 66

Néant.

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

Transformation du secteur NAa, Clinique Schweitzer en UC

Le secteur est déjà majoritairement construit et desservi par les réseaux d'eau et d'assainissement par les voies communales Oberhoh-Weg, du Chemin de la Silberrunz, du Nilklausbrunn-Weg et Nilklausbrunn-Pfad.

Toutefois, quelques parcelles restent libres et sont toutes desservies par les réseaux. Cette modification permettra la construction des dents creuses, participant ainsi à une densification du tissu urbain.

Le règlement UC impose un COS de 0,9 et une hauteur maximale fixée à 15 mètres au faîtage, en cohérence avec les constructions environnantes composées des bâtiments du groupe hospitalier, de logements collectifs type R+2/R+3, et de maisons individuelles

Cette modification consiste en une simple régularisation avec le passage en UC de ce secteur.

Transformation partielle du secteur NAa, rue des Jardins / rue du Landwasser, en UD

La modification de ce secteur a pour objectif de supprimer la contrainte de 2 ha minimum, permettant son urbanisation et participant ainsi à limiter l'étalement urbain de la ville.

Le coefficient d'occupation des sols se verra augmenter pour passer de 0,12 à 0,50, cette modification tend à faire évoluer la densification du secteur.

En effet, ce quartier déjà largement urbanisé de part et d'autre des parcelles libres, est situé à proximité du centre ville proposant commerces et services. Il est également situé aux abords du campus du Grillenbreit. Cette situation géographique favorise les modes de déplacements « doux » et l'utilisation des transports en commun.

Les rues des Jardins et du Landwasser desservant ce secteur sont équipées des réseaux, et notamment celui de l'assainissement collectif.

Création d'un secteur NAbe – Croix Blanche

La création du lotissement dit de la Croix Blanche s'intégrera de manière cohérente dans le tissu urbain existant, tout en ciblant une forme d'habitat plus dense, durable, et privilégiant la circulation piétonne, les espaces verts et de loisirs.

La structuration d'une façade urbaine par des petits immeubles sur la rue de Vienne viendra marquer l'entrée de Ville, apaiser la circulation et limiter la diffusion des bruits de circulation provenant de cette voie à l'intérieur du nouveau quartier.

La limitation des déplacements en véhicules individuels motorisés participe à la qualité de vie des habitants et à la protection de la qualité de l'air. S'il n'est pas directement desservi en limite des terrains concernés, le secteur envisagé est accessible par transports en commun urbain ce qui contribuera à limiter également les déplacements en voiture.

L'aménagement du futur secteur NAbe se fera dans le prolongement de l'urbanisation actuelle. Le milieu naturel considéré ne présente pas de valeur biologique particulière.

Une large emprise de terrain, étant inconstructible (22% des surfaces le long de la carte), pourra être consacrée à l'aménagement d'espaces verts, à du jardinage ou à des vergers. Ce terrain ayant précédemment été affecté à de la monoculture de maïs, cette nouvelle affectation concourra à une véritable amélioration du milieu.

Transformation partielle du secteur NAe rue des Jacinthes en UDa

La zone étant desservie par les réseaux au niveau des rues Aunes/Unteretraenk-Weg et Jacinthes, il s'agit d'une simple régularisation par le passage en UDa.

Le coefficient d'occupation des sols se verra augmenter pour les parcelles concernées (0,12 à 0,35), participant à une légère densification du secteur.

Les parcelles situées au Nord du secteur, le long de la voie communale dite Insel-Weg, conservent le classement NAe du fait de l'absence des réseaux.

8. RESPECT DES CONTRAINTES D'AMENAGEMENT

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

La transformation du secteur NAa 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 (Axes 1.2 du PADD). Ces mesures participent également au respect du nombre de logement à l'hectare soit 50 logements/ha fixé par le SCOT pour la ville centre.

La création du secteur NAbe répond notamment à l'axe 1 du Plan d'Aménagement et de Développement Durable du SCOT.

En effet, elle s'inscrit dans les objectifs fondamentaux du SCOT de renforcement de la Ville de Colmar et tant qu'agglomération centrale dont le développement doit être poursuivi (Axe 1.1. du PADD).

Elle répond également aux objectifs de gestion économe du sol en permettant une densité du tissu urbain et de répondre aux obligations minimales de 50 logements/ha (objectif issu de l'Axe 1.2. du PADD).

Elle est enfin conforme à l'objectif de réponse aux besoins résidentiels et de mixité sociale promouvant la production d'un habitat diversifié.

La création de ce secteur devra également offrir un cadre de vie de qualité par des équipements et espaces extérieurs individuels et communs.

L'aménagement de ce secteur est compatible avec l'axe 2 du SCOT qui préconise de trouver un équilibre entre les choix de développement et la préservation du paysage et des fonctionnalités environnementales des territoires.

La création de ce secteur NAbe répond enfin à l'axe 4 du SCOT visant à concilier les choix de développement et la maîtrise des déplacements. En effet, une certaine proximité des services et le recours possible aux déplacements par les transports en commun et par les circulations douces sont assurés pour ce secteur.

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 du zonage NAbe correspond directement à l'axe 2 qui est de contribuer au développement d'une offre attractive en matière d'habitat par toutes les familles et plus adaptée notamment aux ressources des jeunes ménages avec enfants.

L'intégration du secteur NAe 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.

c. Le Plan de Déplacement Urbain

La création du secteur NAbe est compatible avec le Plan de Déplacement Urbain qui prévoit notamment, en son action 21, d'assurer la cohérence entre les politiques d'urbanisme et de déplacement.

d. Les servitudes

Les servitudes d'utilité publique et d'urbanisme 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 2011 modifié		POS 2012 modifié		POS 2013 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
UA	100,00	UA	100,80	UA	102,98	UA	102,98
UAa	75,00	UAa	75,00	UAa	74,32	UAa	74,32
UB	44,00	UB	46,00	UB	43,60	UB	43,60
UBm	96,00	UBm	96,00	UBm	94,12	UBm	94,12
				UBe	2,03	UBe	2,03
UC	289,00	UC	289,00	UC	287,57	UC	297,32
UCa	84,00	UCa	84,00	UCa	83,80	UCa	83,80
UD	214,00	UD	226,35	UD	220,34	UD	225,98
UDa	26,00	UDa	32,75	UDa	33,45	UDa	39,81
		UDc	2,00	UDc	2,02	UDc	2,02
UY	197,00	UY	206,00	UY	206,77	UY	206,77
UYa	350,00	UYa	320,80	UYa	322,38	UYa	322,38
		UYc	18,40	UYc	18,39	UYc	18,39
UYb	19,00	UYb	19,00	UYb	19,23	UYb	19,23
UYf	47,00	UYf	47,00	UYf	47,02	UYf	47,02
UYg	128,00	UYg	86,00	UYg	81,71	UYg	81,71
		UYe	42,00	UYe	41,42	UYe	41,42
NA	62,00	NA	50,60	NA	51,19	NA	51,19
NAa	56,00	NAa	61,25	NAa	63,90	NAa	43,01
NAc	26,80	NAc	24,70	NAc	17,87	NAc	17,87
NAd	52,30	NAd	47,80	NAd	47,49	NAd	47,49
NAe	26,80	NAe	32,10	NAe	27,85	NAe	21,49
						NAbe	5,50
NC	1190,00	NC	1187,40	NC	1213,64	NC	1213,64
NCa	402,00	NCa	402,00	NCa	403,64	NCa	403,64
NCb	225,00	NCb	224,20	NCb	209,32	NCb	209,32
ND	2690,00	ND	2690,00	ND	2649,18	ND	2649,18
NDa	129,00	NDa	129,00	NDa	126,24	NDa	126,24
					1,21	NDb	1,21
Secteur sauvegardé	38,00	Secteur sauvegardé	38,00	Secteur sauvegardé	38,19	Secteur sauvegardé	38,19
Révision prescrite	6566,90	Révision prescrite	6576,55	Révision prescrite	6530,87	Révision prescrite	6530,87
	113,00		113,00		114,06		114,06
	6679,90		6679,90		6644,93		6644,93
Espaces boisés	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.