

PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR : secteur d'aménagement d'ensemble de la Montagne Verte



Modification n°1

REGLEMENT

Date d'origine :
Septembre 2010

3

Secteur sauvegardé de Colmar approuvé le 13 février 2002

Vu pour être
annexé à l'arrêté
préfectoral

n° 2010356M du 22/12/10

Pour le Préfet,
et par déléguation,

Le Maire

Nicole ERNST



Urbanistes :

Mandataire :

ARVAL

Agence d'Urbanisme ARVAL Sarl MATHIEU - THIMONIER - CARRAUD
3bis, Place de la République - 68000 CREPY en VALOIS
Téléphone: 03-44-94-72-16 Fax: 03-44-39-04-61

ET TRAME - LMA - AMS STRAM GRAM - S QUEUILLE

Equipe d'étude :

N. Thimonier (Arval), H. Devauvre (Arval), A.-C. Gamerding (Trame),
L. Marrieu (LMA), J.-M. Aliotti (Ams Stram Gram), S. Queuille

REGLEMENT DU PSMV COLMAR SOUS SECTEUR D'AMENAGEMENT MONTAGNE VERTE

Sommaire du règlement

CHAPITRE I – Dispositions générales	page 2
CHAPITRE II – Dispositions particulières	page 4
EL1 – Esplanade	page 5
EL2 – Espace libre	page 8
EL3 – Espace libre protégé	page 10
EC1 – Tour d'accès à la médiathèque	page 12
EC2 – Gymnase	page 14
EC3 – Front bâti nord (rue du Chasseur)	page 17
EC4 – Front bâti nord (rue de la Cigogne)	page 23

CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Dans le Secteur Sauvegardé de Colmar est établi le plan du sous-secteur de la Montagne Verte auquel sont applicables les dispositions législatives définies par les articles L313-1, L313-2 et L313-3 du Code de l'Urbanisme.

Restent également applicables :

- les modalités d'application définies dans les articles 1 et 2 du Titre 1 du règlement du Secteur Sauvegardé de Colmar.
- les dispositions des articles du Titre 2 concernant les immeubles ou parties d'immeubles classés ou inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques (poché noir), les immeubles à conserver (hachure noire large) ainsi que les immeubles non conservés pouvant être conservés, améliorés ou remplacés, en dehors de ceux concernés par une emprise constructible prise en compte par la modification du secteur sauvegardé.
- les dispositions relatives aux constructions neuves, en dehors des emprises constructibles repérées au plan du sous secteur d'aménagement de la Montagne Verte.

ARTICLE 1-CHAMP D'APPLICATION DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la portion de territoire délimitée au PSMV comme Secteur de la Montagne Verte.

ARTICLE 2- DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Sans objet

ARTICLE 3- CLASSIFICATION DES IMMEUBLES

3.1 CONSTRUCTIONS

A- Dispositions applicables aux constructions existantes

A1 Poché Noir

Monuments historiques : les interventions sur ces éléments bâtis relèvent de la compétence du ministre chargé des Monuments Historiques qui fixe les règles de restauration, de transformation et de démolition les concernant, conformément aux articles L621-9, L621-14 et L621-21 du Code du Patrimoine.

A2 Hachures larges

Immeuble, partie d'immeuble, élément ou élément à conserver dont la démolition, l'enlèvement ou l'altération sont interdits et la modification soumise à des conditions spéciales : les conditions de modification et de restauration de ces bâtiments sont fixées par la règle générale du PSMV.

A2bis Hachures fines et larges (mixte)

Sans objet

A3 Hachures fines

Immeubles non protégés qui peuvent être conservés et améliorés, démolis et remplacés.

B- Dispositions applicables aux constructions nouvelles

B1 : Emprise Constructible

Sont figurés par une hachure rouge les emprises au sol des constructions qui peuvent être imposées à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées. Les constructions seront implantées à l'intérieur de l'emprise constructible, sans la déborder, mais sans obligation de l'occuper entièrement.

B2 : Alignement imposé

Sont figurées par un trait rouge, large et continu les alignements qui pourront être imposés à l'occasion d'opérations d'aménagements publiques ou privées. La profondeur bâtie à compter de cet alignement n'est pas fixée, elle doit se conformer aux articles 7 à 15 relatifs à chaque emprise constructible.

B3 : Superposition des dispositions B1 et C5 :

Emprise constructible pour construction et emplacement dédié pour le parking souterrain et ses accès.

3.2 ESPACES LIBRES

C1 : Espaces Libres protégés

Sont figurés par des hachures doubles vertes les espaces libres végétalisés soumis à protection particulières et régies par les articles 2 et 13, protégés au titre du secteur sauvegardé.

C2 : Espaces libres à créer

Sont figurés par des hachures doubles grises les espaces libres à aménager dans le cadre du sous-secteur d'ensemble du PSMV.

C3 : Espace libre à modifier

Sont figurés par une double hachure jaune les espaces libres dont la modification pourra être exigée à l'occasion d'un changement d'usage.

C4 : Espace libre à conserver

Sont figurés par une hachure double de couleur bistre les espaces libres qui doivent rester inconstructibles. Cette trame signifie l'interdiction de toute construction en élévation sur l'emprise concernée. Les constructions en sous-sol peuvent toutefois y être autorisées.

C5 : Emplacement dédié

Sont figurés par de fins croisillons rouges les emplacements dédiés à l'aménagement des ouvrages d'infrastructures liés au stationnement souterrain des véhicules.

CHAPITRE II- DISPOSITIONS PARTICULIERES

REGLES GENERALES A TOUS LES ESPACES BATIS ET LIBRES DU SOUS SECTEUR DE LA MONTAGNE VERTE :

- Desserte par les réseaux :

La desserte par les réseaux des occupations et des utilisations du sol envisagées doit être adaptée à leur nature et leur importance.

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un traitement approprié.

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication, ainsi que les canalisations de distribution de gaz doivent être installées en souterrain ; toutefois, des solutions provisoires différentes, bien délimitées dans le temps et motivées par des considérations techniques, peuvent être autorisées avec l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

- Accès et voirie :

L'aménagement des espaces libres publics et privés destinés à la circulation ou au stationnement des piétons ou des voitures doivent être soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les espaces publics suivants font l'objet d'une réglementation spécifique :

- rue de la Montagne Verte
- rue du Chasseur
- rue de la Cigogne
- Quai de la Poissonnerie

Sur ces espaces publics les revêtements de sol doivent être réalisés exclusivement avec les matériaux suivants :

- Pavé ou dalle de pierre, de tonalité rose ou gris rose, qui devra être l'élément dominant.
- L'asphalte ou béton bitumineux de teinte rose ou gris rose.
- Les sols sablés stabilisés sur les endroits les moins fréquentés.
- Les sols circulés ou allées devront être mis en œuvre avec des matériaux de qualité environnementale avérée.

Sur les autres espaces publics destinés à la circulation ou au stationnement des piétons ou des voitures, une gamme de matériaux plus étendue est autorisée.

La mise en œuvre de sol en ciment étanche est interdite sous les pavés et dalles au droit des constructions, afin de laisser respirer les murs.

- Espaces libres et plantations :

Les espaces libres privés doivent être aménagés en jardins, avec des plantations et dallages. S'ils sont en partie affectés à du stationnement de véhicules, ils devront comporter au minimum un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

EL1- ESPLANADE (légendé en hachures double biaise fine noire)

L'esplanade a pour but de réinscrire ce vaste espace libre dans une logique urbaine, logique d'espace public monumental, en lien direct avec la monumentalité de la façade de l'ancien hôpital. La composition de cet espace devra offrir une large place au végétal et permettre l'accueil d'activités diverses (aires de jeux...).

L'esplanade est organisée selon une logique de « cœur d'îlot » car limitée sur ses côtés par des façades « arrières » situées sur des emprises privées. En effet, l'esplanade ne s'ouvre qu'en certains points précis sur des espaces publics (rues).

Cette logique de « cœur d'îlot » induit que tout aménagement sera de nature à qualifier l'esplanade selon cette disposition urbaine particulière. Une relative clôture et maîtrise des accès, une ambiance plutôt calme (et silencieuse en période nocturne), des vis-à-vis maîtrisés, sont des principes à respecter et à mettre en place.

Ce vaste espace assure le lien entre les différents éléments fonctionnels du site. L'esplanade doit ainsi permettre d'organiser l'accès :

- à la tour de la médiathèque,
- au gymnase et à la salle de gymnastique
- aux entrées piétonnes du parc de stationnement souterrain.
- aux futurs bâtiments de la rue de la cigogne et rue du Chasseur
- à l'esplanade elle-même (côté parking St-Josse)
- à la rue de la Montagne Verte

L'esplanade permet d'intégrer un parc de stationnement souterrain dont les accès pour les véhicules sont signalés par les emplacements dédiés prévus à cet effet.

L'esplanade ne saurait être destinée à un autre usage que celui de la détente et du divertissement. L'esplanade sera également un lieu de passage pour les piétons permettant de circuler et de relier les points, rues périphériques à l'esplanade.

La logique de « cœur d'îlot » de l'esplanade entièrement fermée de façade sur ses quatre côtés induit de fait le traitement choisi et soigné des limites constituant des points de passage. Les modalités de fermeture/ouverture des accès à l'esplanade seront choisis afin d'en favoriser et préserver l'ambiance de « cœur d'îlot ».

ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

- la construction de tout ouvrage en superstructure autres que ceux prévus dans les emprises constructibles figurées au plan réglementaire.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés, à condition de recevoir un traitement en lien avec la qualité architecturale et urbaine du lieu et avec l'esprit du secteur sauvegardé, sur l'esplanade :

- La réalisation d'aires de jeux et de loisir.
- La mise en place d'espaces à dominante végétale ou d'espaces plantés, à condition qu'elle ne conduise ni à modification, ni à suppression de murs existants de nature historique considérée comme patrimoniale.
- Les installations en sous-sol et leurs émergences, les sorties piétonnes du parc de stationnement souterrain, à condition d'être intégrées au bâti existant ou à venir, ou intégrées à la composition paysagère de l'espace libre 1.
- Les installations de mobilier urbain.

- Les exhaussements ou affouillements du sol, à condition :
 - qu'ils ne compromettent pas la perception du niveau du sol naturel
 - ou qu'ils soient rendus nécessaires pour les fouilles archéologiques, la restitution historique de niveaux anciens
 - qu'ils aient pour but l'aménagement du parc de stationnement souterrain et de ses accès.
 Toute disposition devra être prise pour assurer la stabilité et la pérennité en substructure des bâtiments existants.
- la construction de petits édicules légers (kiosque) à caractère éphémère ou facilement démontable.

ARTICLE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Se reporter aux dispositions générales du secteur de la Montagne Verte.

ARTICLE 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter aux dispositions générales du secteur de la Montagne Verte.

ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet

ARTICLE 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans objet

ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Sans objet

ARTICLE 9- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE 10- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE 11- ARCHITECTURE DES CONSTRUCTIONS ET QUALITE DES ESPACES

Le mobilier urbain et les émergences techniques, en particulier liées au parc de stationnement souterrain, devront être traités avec soin, en lien avec la qualité architecturale et urbaine du lieu et avec l'esprit du secteur sauvegardé. Ils devront faire l'objet d'un choix homogène et cohérent sur la totalité de l'espace.

ARTICLE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Sans objet

ARTICLE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

- Les traitements de sols devront s'ajuster en qualité et en nature à l'esprit du secteur sauvegardé et devront s'harmoniser avec le secteur historique.
- Les sols circulés ou allées de l'espace devront être mis en œuvre avec des matériaux de qualité environnementale avérée ou en lien avec le caractère historique du secteur sauvegardé.

- Les sols de l'esplanade pourront être mis en œuvre :
 - soit avec des matériaux et calepinages s'inscrivant dans les matériaux traditionnels de la ville que (dallage pierre, pavage à façon, etc.)
 - soit traités de façon contemporaine en sols stabilisés ou en espaces gravillonnés ou encore en pavés de grès, de granit ou de porphyre. Les blocs de béton perforés permettant la pousse du gazon et sa tonte sont autorisés.
- L'accès à l'espace EL1 par la rue de l'Est devra former une continuité de matériaux avec l'esplanade.
- Les formes, matériaux, et couleurs des aires de jeu et des installations, devront être en lien avec la qualité du contexte environnant.
- Toute végétation de haute tige ou arbustive est autorisée.
- Un soin particulier sera apporté au traitement des dénivelés du terrain qui pourront conduire à créer des emmarchements pour rattraper les niveaux. Ces emmarchements devront s'intégrer en douceur au site et ne pas créer d'effet « falaise » ; ils pourront ainsi être traités en sifflet.

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

EL2-ESPACE LIBRE (légendé en hachures double biaise fine jaune)

Secteur historiquement laissé libre et voué à des espaces de jardins potagers, vergers et jardins d'agrément.

Cet espace utilisé aujourd'hui par les plateaux sportifs qui accompagnent l'équipement sportif de la Montagne Verte a pour vocation de rester un espace libre. Sa position à proximité immédiate de la Lauch et de l'ensemble paysager auquel il participe implique, à terme, un traitement paysager en lien avec la rivière, sa végétation et son passé.

Cet espace libre est le seul espace de la ville permettant une co-visibilité des deux enceintes fortifiées, établies successivement et témoignant, à travers leurs particularités constructives (implantation, forme, matériaux, ouvertures) de deux époques d'architecture de défense militaire (enceinte médiévale et enceinte de type Vauban). Cette co-visibilité doit être maintenue et mise en valeur.

Toutefois, tant que l'usage des plateaux sportifs s'avèrera nécessaire au fonctionnement de l'équipement sportif, les plateaux sportifs auront droit de cité : ils pourront être entretenus et réaménagés.

Le présent règlement pose les conditions de sa restructuration future par la ville le jour du changement de destination de cet espace. Les projets d'aménagements devront alors mettre en place une composition paysagère en lien étroit et cohérent avec l'ensemble des espaces libres attenants (berges de la Lauch, espaces verts, co-visibilité des enceintes).

Sur cet espace dont la vocation sportive est aujourd'hui tolérée, le traitement paysager de l'ensemble en lien avec le cours d'eau et le rempart sera une direction prioritaire. Le futur aménagement ne saurait être considéré en dehors de toute option de type espace libre aménagé pour la détente, le loisir. Un traitement paysager à ambiance minérale ou végétale est à constituer.

ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

- la construction de tout ouvrage en superstructure autre que ceux prévus dans les emprises constructibles figurées au plan réglementaire.
- L'aménagement et la construction d'ouvrages souterrains, y compris ceux non visibles en surface, en dehors de ceux réservés au passage des réseaux enterrés.

ARTICLE 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés, à condition de recevoir un traitement en lien avec la qualité architecturale et urbaine du lieu et avec l'esprit du secteur sauvegardé :

- La création d'un espace à dominante végétale, l'aménagement de jardins, la plantation d'arbres de haute tige, sans pour autant fermer la vue sur la Lauch, et le rempart est.
- Les installations de mobilier urbain.
- La réalisation d'aires de jeux et de loisir,
- Les exhaussements ou affouillements du sol, à condition :
 - qu'ils ne compromettent pas la perception du niveau du sol naturel
 - ou qu'ils soient rendus nécessaires pour les fouilles archéologiques, la restitution historique de niveaux anciens
 - qu'ils ne forment pas un obstacle à la découverte visuelle de la Lauch et du rempart depuis le Nord ou l'Ouest.

ARTICLE 3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Se reporter aux dispositions générales du secteur de la Montagne Verte.

ARTICLE 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter aux dispositions générales du secteur de la Montagne Verte.

ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet

ARTICLE 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans objet

ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Sans objet

ARTICLE 9- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE 10- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE 11- ARCHITECTURE DES CONSTRUCTIONS ET QUALITE DES ESPACES

Le mobilier urbain et les émergences techniques et ouvrages techniques existants devront être traités avec soin, en lien avec la qualité architecturale et urbaine du lieu et avec l'esprit du secteur sauvegardé. Ils devront faire l'objet d'un choix homogène et cohérent sur la totalité de l'espace.

ARTICLE 12 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Sans objet

ARTICLE 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

- A l'occasion du changement de destination de cet espace, les projets d'aménagements devront mettre en place une composition paysagère en lien étroit et cohérent avec le cours d'eau et le rempart et avec l'ensemble des espaces libres attenants.
- Les formes, matériaux, et couleurs des aires de jeu et des installations, devront être en lien avec la qualité du contexte environnant, aussi bien dans la qualité des matériaux choisis, la qualité des mises en œuvre, l'échelle des volumétries envisagées.
- Les sols circulés ou allées de l'espace ne pourront en aucun cas être traités avec des matériaux de revêtement de chaussée de type bitume ; les sols pourront être traités de façon contemporaine en sols stabilisés ou en espaces gravillonnés ou encore en pavés de grès ou de granit (bordures, petits emplacements). Les blocs de béton perforés permettant la pousse du gazon et sa tonte sont autorisés.
- Toute végétation de haute tige ou arbustive est autorisée sans pour autant fermer la vue sur la Lauch, et le rempart est.

ARTICLE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

EL3- ESPACE LIBRE PROTEGE

Cet espace public est à conserver et est repéré au document graphique par une double hachure bise verte espacée. Il est occupé aujourd'hui par des espaces verts. Ces espaces verts persisteront mais pourront faire l'objet de traitements paysagers nouveaux, en particulier à l'occasion des remaniements de l'espace EL2.

ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits toute occupation ou utilisation non autorisée à l'article 2.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés, à condition de recevoir un traitement en lien avec la qualité architecturale et urbaine du lieu et avec l'esprit du secteur sauvegardé :

- les installations de sanitaires publics fixes, sous la forme de mobilier urbain, l'implantation et forme des édicules, coffrets, candélabres, signalisation routière et autres accessoires techniques ainsi que tout mobilier urbain (abri-bus, poubelles, bancs...).
- La réalisation d'aires de jeux et de loisir,
- les exhaussements ou affouillements du sol, à condition :
 - qu'ils ne compromettent pas la perception du niveau du sol naturel
 - ou qu'ils soient rendus nécessaires pour les fouilles archéologiques, la restitution historique de niveaux anciens.

ARTICLE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Sans objet

ARTICLE 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter aux dispositions générales du secteur de la Montagne Verte.

ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet

ARTICLE 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans objet

ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Sans objet

ARTICLE 9- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE 10- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE 11- ARCHITECTURE DES CONSTRUCTIONS ET QUALITE DES ESPACES

Le mobilier urbain et les émergences techniques et ouvrages techniques existants, devront être traités avec soin, en lien avec la qualité architecturale et urbaine du lieu et avec l'esprit du secteur sauvegardé. Ils devront faire l'objet d'un choix homogène et cohérent sur la totalité de l'espace.

ARTICLE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Sans objet

ARTICLE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

- Les sols circulés ou allées de l'espace ne pourront en aucun cas être traités avec des matériaux de revêtement de chaussée de type bitume ; les sols pourront être traités de façon contemporaine en sols stabilisés ou en espaces gravillonnés ou encore en pavés de grès ou de granit. Les blocs de béton perforés permettant la pousse du gazon et sa tonte sont autorisés.
- Toute végétation de haute tige ou arbustive est autorisée : les espèces végétales seront choisies de préférence dans les essences locales et ne devront pas altérer le bon équilibre biologique du cours d'eau.
- Les traitements paysagers nouveaux devront proposer une composition dialoguant avec l'hôpital. De même, la composition des espaces verts au devant de la façade ouest du gymnase exprimera un choix raisonné en lien avec la nouvelle architecture de l'hôpital réhabilité.
- Les formes, matériaux et couleurs des aires de jeu et des installations, devront être en lien avec la qualité du contexte environnant aussi bien dans la qualité des matériaux choisis, la qualité des mises en œuvre, l'échelle des volumétries envisagées.

ARTICLE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

EC1-TOUR D'ACCES A LA MEDIATHEQUE (ANCIEN HOPITAL)

Cette emprise constructible a pour but de permettre l'aménagement de la façade est de la médiathèque et la mise en place d'une tour d'accès. La tour permet le réaménagement de la distribution et de la circulation interne de l'édifice de l'ancien hôpital.

ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits tous autres travaux que ceux autorisés à l'article 2.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés, sous conditions particulières :

- la construction d'une tour d'accès à la médiathèque, organisant sa desserte aussi bien en souterrain qu'en élévation ainsi que la mise en place de tout élément technique assurant son fonctionnement.
- les exhaussements ou affouillements du sol, à condition :
 - qu'ils ne compromettent pas la perception du niveau du sol naturel
 - ou qu'ils soient rendus nécessaires pour les fouilles archéologiques, la restitution historique de niveaux anciens
 - qu'ils soient rendus nécessaires pour les travaux inhérents à la construction et aux besoins de la tour d'accès d'une part, et à l'aménagement du parc de stationnement souterrain d'autre part.

ARTICLE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Le terrain à bâtir doit comprendre un accès approprié à l'importance de la construction et à sa destination. Dans tous les cas, la conception de l'accès ne doit pas porter atteinte à la qualité de l'immeuble et de la rue.

ARTICLE 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter aux dispositions générales du secteur de la Montagne Verte.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées à l'intérieur de l'emprise figurée au document graphique réglementaire, en respectant toutefois une partition mettant en place un bâtiment principal décalé du bâtiment existant et relié à celui-ci par une passerelle plus étroite.

ARTICLE 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées à l'intérieur de l'emprise figurée au document graphique réglementaire.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Les constructions seront implantées à l'intérieur de l'emprise figurée au document graphique réglementaire.

ARTICLE 9- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les constructions seront implantées à l'intérieur de l'emprise figurée au document graphique réglementaire.

ARTICLE 10- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale autorisée est fixée à 20 m au faitage.

ARTICLE 11- ARCHITECTURE DES CONSTRUCTIONS ET QUALITE DES ESPACES

La composition architecturale du bâtiment à venir s'inscrira dans la continuité de celle du bâtiment existant en affirmant :

- un soubassement, se démarquant par son aspect et son épiderme du corps de façade
- un corps de façade, reprenant les rythmes du bâtiment existant
- un couronnement

L'architecture de la tour respectera les rythmes du bâti existant :

- rythme horizontal : alignement des bandeaux et de la corniche sur les éléments existants.
- rythme vertical : respect des proportions des ouvertures. Les menuiseries seront implantées en retrait du nu de la façade, avec un ébrasement présentant les mêmes valeurs d'ombre que celles du bâtiment existant. Elles seront en bois.

Le bâtiment nouveau devra offrir une transparence permettant une perception évidente du bâtiment ancien à travers le bâtiment neuf.

ARTICLE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Sans objet

ARTICLE 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les traitements paysagers nouveaux devront proposer une composition dialoguant avec l'hôpital.

ARTICLE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

EC2-GYMNASE

Les nouvelles emprises constructibles ont pour but de permettre les extensions nécessaires au bon fonctionnement de l'équipement sportif d'une part, et, d'autre part, d'adapter les bâtiments aux nouvelles normes techniques (isolation thermique, accessibilité et normes ERP).

L'architecture des éléments bâtis à venir devra respecter le contexte monumental et patrimonial dans lequel ils viendront s'inscrire et en particulier, les façades en vis-à-vis avec la façade de l'hôpital. La façade sud du gymnase devra s'inscrire dans le contexte paysager des bords de Lauch. Les nouvelles façades devront s'ouvrir sur leur environnement : en effet, l'emplacement particulier de la construction (gymnase et salle de gymnastique) en cœur d'îlot et les co-visibilités existantes de toutes parts ne peuvent supporter la présence renouvelée de façades aveugles niant le contexte patrimonial architectural et paysager (rempart, Lauch, hôpital, façades urbaines patrimoniales).

L'architecture du bâtiment devra ainsi prendre en compte le double contexte urbain auquel il devra s'intégrer : contexte monumental côté nord, contexte paysager côtés est et sud.

ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits tous autres travaux que ceux autorisés à l'article 2.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés, sous conditions particulières :

- les travaux d'extension et de réhabilitation des constructions existantes à usage d'équipements sportifs aussi bien en souterrain qu'en élévation ainsi que la mise en place de tout élément technique assurant leur fonctionnement.
- les exhaussements ou affouillements du sol, à condition :
 - qu'ils ne compromettent pas la perception du niveau du sol naturel
 - ou qu'ils soient rendus nécessaires pour les fouilles archéologiques, la restitution historique de niveaux anciens
 - qu'ils soient rendus nécessaires pour les travaux inhérents à la construction et aux besoins d'extension et de réhabilitation des constructions existantes.

ARTICLE 3- CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Le terrain à bâtir doit comprendre un accès approprié à l'importance de la construction et à sa destination. Dans tous les cas, la conception de l'accès ne doit pas porter atteinte à la qualité de l'immeuble et de la rue.

ARTICLE 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter aux dispositions générales du secteur de la Montagne Verte.

ARTICLE 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées à l'intérieur de l'emprise figurée au document graphique réglementaire.

ARTICLE 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées à l'intérieur de l'emprise figurée au document graphique réglementaire.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Les constructions seront implantées à l'intérieur de l'emprise figurée au document graphique réglementaire.

ARTICLE 9- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les constructions seront implantées à l'intérieur de l'emprise figurée au document graphique réglementaire.

ARTICLE 10- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les bâtiments réaménagés devront conserver leur hauteur actuelle.

Une tolérance de +ou- 1,50 mètres pourra être accordée pour permettre l'installation des ouvrages techniques ou d'isolation du bâtiment, sous réserve de leur bonne intégration architecturale.

ARTICLE 11- ARCHITECTURE DES CONSTRUCTIONS ET QUALITE DES ESPACES

- Les éléments bâtis à venir devront s'inscrire dans le contexte patrimonial fort du site, à savoir la forte co-sensibilité par rapport aux deux façades de l'ancien hôpital au Nord-Ouest, et par rapport à la présence sensible paysagère du cours d'eau au Sud par delà le rempart.
- Les présentes règles s'appliquent aux murs extérieurs et concernent aussi bien les façades sur rues ou sur les espaces libres que les façades arrières ou les pignons apparents.
- Les façades aveugles sont proscrites, en dehors d'une composition architecturale de façade végétalisée.

- Matériaux de façade :

- L'emploi de matériaux de synthèse (polycarbonate, matériau verrier ou autre) et naturels (bois) pour les structures rapportées en façade et faisant l'objet d'un habillage, d'une vêtue ou constituant une façade rideau est autorisé, sous réserve d'une intégration architecturale harmonieuse.

- Toitures :

- Les émergences de conduits de fumée ou de ventilation, métallique ou en amiante ciment sont interdites. Elles doivent être regroupées dans des cheminées. Une attention particulière sera portée sur l'intégration des ouvrages techniques en toiture.
- Sont autorisés les toitures végétalisées.
- L'utilisation de tuile mécanique, de Fibrociment, tôle ondulée, aluminium, de bardeaux asphaltés et de tout autre matériau dont la qualité est incompatible avec les exigences du Secteur Sauvegardé est interdite.

- Menuiseries :

- Des modifications peuvent être autorisées pour l'amélioration des qualités techniques (thermique, acoustique) du bâtiment.
- La mise en place de menuiseries en PVC est interdite.

ARTICLE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Sans objet

ARTICLE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Sans objet

ARTICLE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

EC3-FRONT BATI NORD (rue du Chasseur)

La mise en place de cette emprise constructible répond à la nécessité d'affirmer les limites de l'esplanade, de lui donner une échelle urbaine, de l'inscrire dans une logique de « cœur d'îlot » et de mettre en place des fronts urbains redonnant une dimension interne à l'esplanade. L'esplanade présentera une composition répondant aux multiples fronts qui composent ses limites. De même, les fronts à mettre en place seront raisonnés avec la proximité de l'échelle monumentale de la façade de l'ancien hôpital de style architecture classique qui sera à respecter, à mettre en valeur et ne saurait être ignorée dans des fronts en co-visibilité. Un dialogue entre toutes les façades formant les fronts bâtis autour de l'esplanade est donc à mettre en place et à exprimer architecturalement. Ce dialogue peut être établi sur des bases communes à tous les fronts périphériques ou différentes mais cohérentes dans leur ensemble.

Les volumes bâtis seront implantés à l'alignement de la rue du Chasseur. Côté esplanade, la ligne générale des façades devra respecter les axes monumentaux commandés par l'Hôpital, et permettre une accroche mettant en place un bâtiment formant une « rotule architecturale » avec la maison du Chasseur.

La règle fixant la hauteur des constructions a pour but de maintenir le velum très homogène en préservant les rapports pleins-vides qui font le paysage urbain de la ville. La hauteur limite est celle fixée par la hauteur moyenne connue et déterminée par le front impair, à savoir : 17 rue du Chasseur : 12,75 m du sol au faîtage, 23 rue du Chasseur : 14,10 m du sol au faîtage. Les droits à bâtir donnés par le plan de sauvegarde ont pour but la préservation des volumes existants afin de ne pas modifier la silhouette urbaine de la ville.

La mitoyenneté entre la maison du Chasseur et la nouvelle construction sera traitée avec un soin particulier de manière à éviter une confrontation architecturale brutale. La mise en place d'un bâtiment « rotule » entre les deux bâtiments, aussi bien en termes de gabarit qu'en termes d'implantation, permettra une continuité harmonieuse.

En l'attente de la construction de bâtiments sur l'emprise constructible, celle-ci devra trouver un traitement de sol s'inscrivant dans la continuité de formes et de matériaux de ceux préconisés pour l'esplanade (espace EL1).

Architecture des constructions à venir :

- La particularité architecturale de Colmar a imposé l'existence d'un secteur sauvegardé prenant en compte la coexistence d'une architecture à pans de bois et d'une architecture du 19^e siècle. Cette richesse locale devient témoin de plusieurs étapes de construction et de constitution de la ville qu'il convient de respecter en soi. En cela les architectures à venir ne s'attacheront pas à déployer des envergures de pastiches ni des mauvaises copies de cette architecture authentique. Elles pourront reprendre en revanche des lignes de composition en respect avec le contexte.

- Volumétrie :

Toute construction doit être en harmonie avec son contexte urbain proche : la composition du volume général sera simple afin de s'intégrer au paysage auquel elle va appartenir. Aucun modèle ou style d'architecture ne sera imposé. Une seule règle s'impose : les constructions comporteront un soubassement, un corps de façade et un couronnement. Le soubassement monumental de la façade de l'ancien hôpital impose une image urbaine et une ambiance très particulière au lieu. Les constructions nouvelles devront être suffisamment raisonnées pour déterminer un ou des premiers niveaux de constructions sachant être en harmonie avec cette forte particularité architecturale et urbaine.

- Composition des façades :

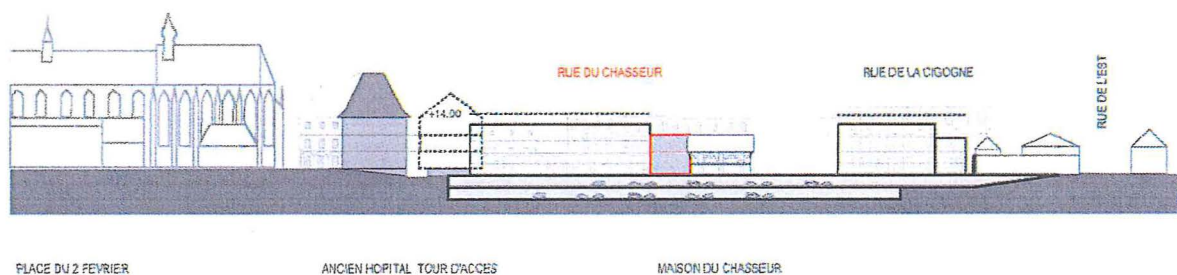
Etant données les différences de contexte urbain et monumental dans lequel s'inscriront les façades des nouveaux bâtiments – contexte urbain de la rue du Chasseur d'une part, et contexte monumental de l'esplanade de l'Hôpital d'autre part - les façades des bâtiments à venir pourront trouver des écritures architecturales différenciées :

- dans leur rythme et le traitement des pleins et des vides : en particulier, les soubassements des constructions pourront affirmer des traitements distincts : côté rue du Chasseur, traitement de soubassement « fermé », organisé pour de l'habitat ; côté esplanade, traitement de soubassement « ouvert », accueillant des espaces à usage commerciaux, d'activités...
- dans le traitement des façades : les façades côté rue du Chasseur ne pourront recevoir de traitement en saillie, balcon, loggia... Côté Esplanade, des saillies et balcons pourront être autorisées, sous réserve de leur bonne composition architecturale et de la mise en œuvre satisfaisante de système de protection (garde-corps).
- dans leur parement, qui pourra être différent entre la façade principale sur rue et la façade arrière donnant sur l'esplanade. Si la tradition impose côté rue un aspect de surface plutôt mat, l'esprit côté esplanade peut se détendre, sans présenter toutefois de parements éblouissants ou aveuglants (couleur, texture).

- Toitures :

La silhouette des toitures de Colmar laisse apparaître une forte présence de couronnement à versants inclinés entre 40 et 60° avec des coyaulures récurrentes. De fait, les couronnements devront être symétriques pour s'inscrire dans la tradition des couronnements de Colmar. Toutefois, il conviendra de trouver des traitements cohérents, en lien avec l'épaisseur des nouveaux bâtiments, afin de ne pas donner une place disproportionnée à ces couronnements.

Les toitures terrasses pourront être autorisées sous réserve de leur bonne intégration architecturale à la construction et la bonne qualité de leur traitement, de l'intégration des ouvrages et émergences techniques... Les terrasses devront être composées avec un traitement d'acrotères permettant de « couronner » le bâtiment. Etant données les vues plongeantes depuis les étages supérieurs de l'Hôpital sur les toitures des nouveaux bâtiments, une attention particulière sera portée sur la qualité de traitement de ces terrasses, qui pourront être végétalisées.



La mitoyenneté entre la maison du chasseur et la nouvelle construction sera traitée avec un soin particulier de manière à éviter une confrontation architecturale brutale. La mise en place d'un bâtiment « rotule » entre les deux bâtiments, aussi bien en termes de gabarit qu'en termes d'implantation, permettra une continuité harmonieuse.

ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits tous autres travaux que ceux autorisés à l'article 2.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés, ou sous conditions particulières :

- les constructions à usage d'équipements publics, d'activités, de commerces et bureaux et de logements dans les étages ;
- les exhaussements ou affouillements du sol, à condition :
 - qu'ils ne compromettent pas la perception du niveau du sol naturel
 - qu'ils soient rendus nécessaires pour les fouilles archéologiques, la restitution historique de niveaux anciens
 - qu'ils soient rendus nécessaires pour les travaux inhérents aux constructions et aux besoins techniques d'une part, et à l'aménagement du parc de stationnement souterrain d'autre part.
 - l'aménagement de surface de l'emprise constructible, dans la continuité de forme et de matériaux de ceux préconisés pour l'espace EL1.

ARTICLE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Se reporter aux règles générales du secteur de la Montagne Verte.

ARTICLE 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter aux dispositions générales du secteur de la Montagne Verte.

ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions seront implantées à l'intérieur de l'emprise figurée au document graphique réglementaire.
 - De fait, l'implantation des volumes bâtis devra constituer un nouveau front de rue sur la rue du Chasseur et sera à l'alignement par rapport à l'implantation actuelle de la maison du Chasseur, parallèlement au front impair de sorte que le gabarit originel de la rue soit reformé pour maintenir et réaffirmer la continuité du tissu ancien de Colmar.
 - L'implantation des constructions constituera aussi un front arrière sur l'esplanade EL1 afin d'affirmer les limites de l'esplanade EL1, de lui donner une échelle urbaine, de l'inscrire dans une logique de «cœur d'îlot».
- Côté esplanade, la ligne générale des façades devra s'inscrire dans les axes monumentaux commandés par l'Hôpital. Un traitement architectural devra être affirmé pour assumer l'accroche avec la maison du Chasseur.

ARTICLE 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées à l'intérieur de l'emprise figurée au document graphique réglementaire.

Les règles d'implantation des constructions dans la bande constructible ont pour objectif :

- d'entretenir, améliorer, développer les constructions sur rue,
- de constituer un cœur d'îlot EL1,

ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Les constructions seront implantées à l'intérieur de l'emprise figurée au document graphique réglementaire.

ARTICLE 9- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les constructions seront implantées à l'intérieur de l'emprise figurée au document graphique réglementaire.

ARTICLE 10- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les nouveaux volumes bâtis auront une hauteur maximale de 14 mètres au faîtage. Des hauteurs moindres devront être mises en œuvre afin d'assurer un lien « rotule » la maison du Chasseur.

ARTICLE 11- ARCHITECTURE DES CONSTRUCTIONS ET QUALITE DES ESPACES

L'architecture des bâtiments devra reprendre les grandes lignes de l'architecture classique, mettant en scène un soubassement, un corps de façade et un couronnement.

Les architectures à venir pourront reprendre les lignes de composition traditionnelles, mitoyennes ou non, en respect avec le contexte.

Les façades donnant sur l'esplanade devront être traitées comme des façades principales, et non comme des façades arrière.

- Côté rue du Chasseur :
 - Les constructions neuves, à l'exclusion des équipements publics, seront composées de manière à ne pas porter atteinte à l'unité du paysage urbain dans lequel elles s'inscriront, dans leur rythme et leur ordonnancement (rythme parcellaire, répartition des pleins et des vides sur la façade, percements, lisibilité des rapports des hauteurs d'étage...).
 - Le soubassement des constructions devra présenter un aspect assez opaque, ne comportant pas de larges ouvertures (devantures).
 - Les façades devront être planes et ne pourront comporter de saillie (balcon) ni loggia

- Côté Esplanade :
 - Les soubassements pourront être largement percés, tout en maintenant toutefois la lecture de la descente des charges.
 - Les façades pourront recevoir des balcons. Les parties réservées aux saillies de balcons et aux loggias devront faire partie de la composition architecturale d'ensemble. Elles ne pourront perturber la lisibilité de l'architecture générale de façade et ne pourront représenter d'obstacles de composition. Une composition aléatoire est autorisée sous réserve qu'elle coïncide avec l'esprit de projet d'intégration à l'espace libre à dominante végétale.
 - Les saillies ne pourront excéder 2,5 mètres de profondeur.
 - Les balcons pourront débiter à partir du premier étage.
 - Les sous-faces, jouées seront soignées et revêtues de matériaux de qualité. Toutes les dispositions architecturales et techniques seront prises pour que ces éléments reçoivent la même qualité de traitement que les parements de façade et soient traitées en continuité et non en éléments rajoutés.
 - Les garde-corps en verre ou en matériaux de synthèse sont interdits. Les matériaux naturels tels que le bois seront privilégiés.

- Matériaux de parement :
 - Côté rue du Chasseur, les parements devront avoir un aspect mat.

- Côté Esplanade, les parements ne pourront être réfléchissants.
 - L'usage de matériaux dont l'aspect n'est pas satisfaisant, ou dont les qualités de stabilité dans le temps ne sont pas assurées, tels qu'amiante ciment, parpaings de ciment non enduits, matériaux de synthèse est interdit.
- Couronnement :
- Les toitures seront symétriques.
 - Les toitures terrasses, végétalisées ou non, pourront être admises sous réserve de leur intégration à l'architecture et à l'usage du bâtiment (accessibilité de la terrasse) et de l'intégration des ouvrages et émergences techniques. Elles devront être composées avec un traitement d'attique (acrotère couronnant la construction).

ARTICLE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il est fixé pour les habitations, un nombre de places de stationnement à aménager suivant la taille des logements :

chambres individuelles	1 pl./2 chambres
studio - 2 pièces	1 pl./logement
3 à 5 pièces	1,5 pl./logement
6 pièces et plus	2 pl./logement

Il est fixé, pour les activités, un nombre minimum de places de stationnement pour satisfaire aux besoins des constructions et installations :

- pour les activités de bureau : 1 place pour 35 m² de surface hors oeuvre nette
- pour les activités commerciales dont la surface ne dépasse pas 400 m² de S.H.O.N. : 1 place pour 40 m² de surface hors oeuvre nette
- pour les activités commerciales dont la surface est supérieure ou égale à 400 m² de S.H.O.N. : 1 place pour 25 m² de surface hors oeuvre nette
- pour les autres affectations non énumérées ci-dessus (restaurant, bar, brasserie, etc.), le nombre de places à aménager sera défini cas par cas, en fonction des effectifs du personnel et de l'accueil des usagers.

Pour les immeubles restaurés ou faisant l'objet d'un changement d'occupation ou d'utilisation, le nombre de places exigées est défini à partir de l'augmentation des besoins, selon les normes fixées ci-dessus.

La moitié des places de stationnement doit être aménagée soit en sous-sol, soit en rez-de-chaussée couvert, sauf en cas d'impossibilité technique.

En cas d'impossibilité architecturale, urbanistique ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'aires de stationnement nécessaires, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations :

- soit en aménageant ou en faisant aménager, ou en acquérant sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les aires de stationnement qui lui font défaut ; cette distance de 300 mètres est calculée selon le cheminement réel d'un piéton ;
- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, ou de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- soit en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue ;

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations susvisées, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Stationnement des cycles :

Des emplacements destinés au stationnement des cycles doivent être prévus, lors de la réalisation d'une nouvelle construction ou lors de la modification d'un immeuble existant (si création de nouveaux besoins).

Ces emplacements doivent être réservés à cet usage et être aisément accessibles.

En fonction de la destination des immeubles, le pétitionnaire doit prévoir des emplacements exprimés soit en m² (local fermé), soit en nombre de places. Les places peuvent également correspondre à des arceaux ou tout autre dispositif assurant un stationnement sécurisé :

Pour l'habitat collectif :

- par logement de moins de 3 pièces : ≥ 1 place ou 1 m²
- par logement de 3 pièces ou plus : ≥ 2 places ou 2 m²

Pour les activités de bureau :

- pour 100 m² de SHON : ≥ 2 places ou 2 m²

Pour les activités commerciales :

les commerces doivent pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres. Toutefois, en cas d'impossibilité technique de réaliser ces places hors du domaine public, elles ne seront pas exigées.

Dans tous les cas, l'emplacement ou le local, devra avoir, au minimum, une surface de 3 m².

ARTICLE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS
Sans objet

ARTICLE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL
Sans objet

EC4-FRONT BATI NORD (rue de la Cigogne)

La mise en place de cette emprise constructible répond à la nécessité d'affirmer les limites de l'esplanade, de lui donner une échelle urbaine, de l'inscrire dans une logique de «cœur d'îlot» et de mettre en place des fronts urbains redonnant une dimension interne à l'esplanade. L'esplanade présentera une composition répondant aux multiples fronts qui composent ses limites et, de même, les fronts à mettre en place seront raisonnés avec la proximité de l'échelle monumentale de la façade de l'ancien hôpital de style architecture classique qui sera à respecter, à mettre en valeur et ne saurait être ignorée dans des fronts en co-visibilité. Un dialogue entre toutes les façades formant les fronts bâtis autour de l'esplanade est donc à mettre en place et à exprimer architecturalement. Ce dialogue peut être établi sur des bases communes à tous les fronts périphériques ou différentes mais cohérentes dans leur ensemble.

L'implantation des volumes bâtis doit constituer un nouveau front de rue sur la rue de la Cigogne et sera à l'alignement par rapport à l'implantation actuelle de l'extrémité du rempart, parallèlement au front impair de sorte que le gabarit originel de la rue du Chasseur sera reformé. La continuité du tissu ancien de Colmar est une caractéristique forte de son paysage. Elle doit être maintenue. La concrétisation de l'alignement est imposée au PSMV.

L'implantation des constructions constituera aussi un front arrière sur l'esplanade EL1 et répond à la nécessité d'affirmer les limites de l'esplanade EL1, de lui donner une échelle urbaine, de l'inscrire dans une logique de «cœur d'îlot».

La relation entre le rempart et la nouvelle construction sera traitée par un retrait des constructions laissant un passage libre d'au moins 4m devant le rempart afin de le préserver et de le mettre en valeur. Cet espace libre pourra être traité soit comme un jardin clos, soit comme un passage.

Le soubassement de la nouvelle construction accueillera la sortie du parking. Il devra à ce titre être traité avec un soin particulier, afin de ne pas créer de rupture d'échelle ni de qualité architecturale.

En l'attente de la construction de bâtiments sur l'emprise constructible, celle-ci devra trouver un traitement de sol s'inscrivant dans la continuité de formes et de matériaux de ceux préconisés pour l'esplanade (espace EL1).

Volumétrie :

La hauteur limite est celle fixée par la hauteur moyenne connue et déterminée par le front impair de la rue de la Cigogne, à savoir : 11 rue de la Cigogne :

- 15,10 m au centre (du sol au faîtage),
- 13,50 m à l'Est et
- 12,70 m à l'Ouest.

La règle fixant la hauteur des constructions a pour but de maintenir le velum très homogène et de préserver les rapports pleins-vides qui font le paysage urbain de la ville. Les droits à bâtir donnés par le plan de sauvegarde ont pour but la préservation des volumes existants afin de ne pas modifier la silhouette urbaine de la ville.

Architecture des constructions à venir :

- La particularité architecturale de Colmar a imposé l'existence d'un secteur sauvegardé prenant en compte la coexistence d'une architecture à pans de bois et d'une architecture du 19^e siècle. Cette richesse locale devient témoin de plusieurs étapes de construction et de constitution de la ville qu'il convient de respecter en soi. En cela les architectures à venir ne s'attacheront pas à déployer des envergures de pastiches ni des mauvaises copies de cette architecture authentique. Elles pourront reprendre en revanche des lignes de composition en respect avec le contexte.

Toute construction doit être en harmonie avec son contexte urbain proche : la composition du volume sera simple afin de s'intégrer au paysage auquel elle va appartenir. Aucun modèle ou style d'architecture ne sera imposé. Une seule règle s'impose : les constructions comporteront un soubassement, un corps de façade et un couronnement. Le soubassement monumental de la

façade de l'ancien hôpital impose une image urbaine et une ambiance très particulière au lieu. Les constructions nouvelles devront être suffisamment raisonnées pour déterminer un ou des premiers niveaux de constructions sachant être en harmonie avec cette forte particularité architecturale et urbaine.

- Composition des façades :

La construction nouvelle devra particulièrement tenir compte de sa situation : le volume devra s'intégrer entre deux architectures aux échelles particulièrement différentes : la maison du Chasseur et son rez-de-chaussée de très faible hauteur et le mur de rempart qui présente au contraire une valeur presque monumentale.

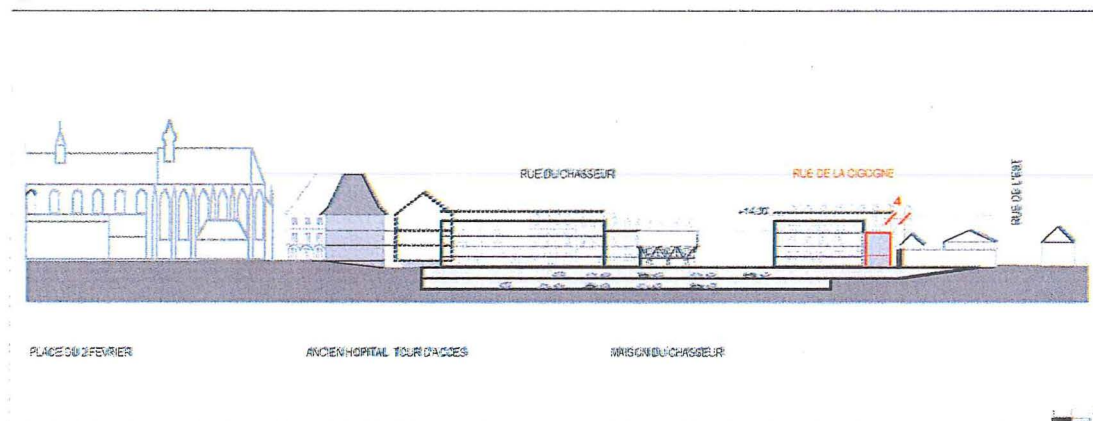
Etant données les différences de contexte urbain et monumental dans lequel s'inscriront les façades des nouveaux bâtiments – contexte urbain de la rue de la Cigogne d'une part, et contexte monumental de l'esplanade de l'Hôpital d'autre part - les façades des bâtiments à venir pourront trouver des écritures architecturales différenciées :

- dans leur rythme et le traitement des pleins et des vides : en particulier, les soubassements des constructions pourront affirmer des traitements distincts : côté rue de la Cigogne, traitement de soubassement « fermés », organisés pour de l'habitat ; côté esplanade, traitement de soubassement « ouvert », accueillant des espaces à usage commerciaux, d'activités...
- dans le traitement des façades : les façades côté rue de la Cigogne ne pourront recevoir de traitement en saillie, balcon, loggia... Côté Esplanade, des saillies et balcon pourront être autorisées, sous réserve de leur bonne composition architecturale et de la mise en œuvre de système de protection (garde-corps) satisfaisants.
- dans leur parement, qui pourra être différent entre la façade principale sur rue et la façade arrière donnant sur l'esplanade. Si la tradition impose côté rue un aspect de surface plutôt mat, l'esprit côté esplanade peut se détendre, sans présenter toutefois de parements éblouissants ou aveuglants (couleur, texture).

- Toitures :

La silhouette des toitures de Colmar laisse apparaître une forte présence de couronnement à versants inclinés entre 40 et 60° avec des coyaulures récurrentes. De fait, les couronnements devront être symétriques pour s'inscrire dans la tradition des couronnements de Colmar. Toutefois, il conviendra de trouver des traitements cohérents, en lien avec l'épaisseur des nouveaux bâtiments, afin de ne pas donner une place disproportionnée à ces couronnements.

Les toitures terrasses pourront être autorisées sous réserve de leur bonne intégration architecturale à la construction et la bonne qualité de leur traitement, de l'intégration des ouvrages et émergences techniques... Les terrasses devront être composées avec un traitement d'acrotères permettant de « couronner » le bâtiment. Etant données les vues plongeantes depuis les étages supérieurs de l'Hôpital sur les toitures des nouveaux bâtiments, une attention particulière sera portée sur la qualité de traitement de ces terrasses, qui pourront être végétalisées.



La relation entre le rempart et la nouvelle construction sera traitée par un retrait des constructions laissant un passage libre de 4m devant le rempart afin de le préserver et de le mettre en valeur. Cet espace libre pourra être traité soit comme un jardin clos, soit comme un passage.

ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits tous autres travaux que ceux autorisés à l'article 2.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés, sous conditions particulières :

- les constructions à usage d'équipements publics, d'activités, de commerces et bureaux et de logements dans les étages ;
- les exhaussements ou affouillements du sol, à condition :
- qu'ils ne compromettent pas la perception du niveau du sol naturel
- qu'ils soient rendus nécessaires pour les fouilles archéologiques, la restitution historique de niveaux anciens
- qu'ils soient rendus nécessaires pour les travaux inhérents aux constructions et aux besoins techniques d'une part, et à l'aménagement du parc de stationnement souterrain d'autre part.
- l'aménagement de surface de l'emprise constructible, dans la continuité de forme et de matériaux de ceux préconisés pour l'espace EL1.

ARTICLE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Se reporter aux dispositions générales du secteur de la Montagne Verte.

ARTICLE 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter aux dispositions générales du secteur de la Montagne Verte.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions seront implantées à l'intérieur de l'emprise figurée au document graphique réglementaire.
- De fait, l'implantation des volumes bâtis doit constituer un nouveau front sur la rue de la Cigogne à l'alignement par rapport à l'implantation actuelle de l'extrémité du rempart, parallèlement au front impair de sorte que le gabarit originel de la rue du Chasseur sera reformé. La continuité du tissu ancien de Colmar est une caractéristique forte de son paysage. Elle doit être maintenue. La concrétisation de l'alignement est imposée au PSMV.
- L'implantation des constructions constituera aussi un front arrière sur l'esplanade EL1 et répond à la nécessité d'affirmer les limites de l'esplanade EL1, de lui donner une échelle urbaine, de l'inscrire dans une logique de «cœur d'îlot».

ARTICLE 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées à l'intérieur de l'emprise figurée au document graphique réglementaire.

Les règles d'implantation des constructions dans la bande constructible ont pour objectif :

- d'entretenir, améliorer, développer les constructions sur rue,
- de constituer un cœur d'îlot EL1,

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Les constructions seront implantées à l'intérieur de l'emprise figurée au document graphique réglementaire.

ARTICLE 9- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les constructions seront implantées à l'intérieur de l'emprise figurée au document graphique réglementaire.

ARTICLE 10- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les nouveaux volumes bâtis seront élevés à 14 m au maximum au faitage. Des hauteurs moindres devront être mises en œuvre à l'extrémité est du nouveau bâtiment afin d'assurer un lien « rotule » avec le rempart et les maisons situées à l'angle de la rue de la Cigogne et de la rue de l'est.

ARTICLE 11- ARCHITECTURE DES CONSTRUCTIONS ET QUALITE DES ESPACES

- L'architecture des bâtiments devra reprendre les grandes lignes de l'architecture classique, mettant en scène un soubassement, un corps de façade et un couronnement.
- Les architectures à venir pourront reprendre les lignes de composition traditionnelles, mitoyennes ou non, en respect avec le contexte.
- Les façades donnant sur l'esplanade devront être traitées comme des façades principales, et non comme des façades arrière.

- Composition architecturale :

Côté rue de la Cigogne,

Les constructions neuves, à l'exclusion des équipements publics, seront composées de manière à ne pas porter atteinte à l'unité du paysage urbain dans lequel elles s'inscriront, dans leur rythme et leur ordonnancement (rythme parcellaire, répartition des pleins et des vides sur la façade, percements, lisibilité des rapports des hauteurs d'étage...).

Le soubassement des constructions devra présenter un aspect assez opaque, ne comportant pas de larges ouvertures (devantures).

Les façades devront être planes et ne pourront comporter de saillie (balcon) ni loggia

Côté Esplanade,

Les soubassements pourront être largement percés, tout en maintenant toutefois la lecture de la descente des charges.

Les façades pourront recevoir des balcons. Les parties réservées aux saillies de balcons et aux loggias devront faire partie de la composition architecturale d'ensemble. Elles ne pourront perturber la lisibilité de l'architecture générale de façade et ne pourront représenter d'obstacles de composition. Une composition aléatoire est autorisée sous réserve qu'elle coïncide avec l'esprit de projet d'intégration à l'espace libre à dominante végétale.

Les saillies ne pourront excéder 2,5 mètres de profondeur.

Les balcons pourront débiter à partir du premier étage.

Les sous-faces, jouées seront soignées et revêtues de matériaux de qualité. Toutes les dispositions architecturales et techniques seront prises pour que ces éléments reçoivent la même qualité de traitement que les parements de façade et soient traitées en continuité et non en éléments rajoutés.

Les garde-corps en verre ou en matériaux de synthèse sont interdits. Les matériaux naturels tels que le bois seront privilégiés.

- Matériaux de parement :

Côté rue de la Cigogne, les parements devront avoir un aspect mat.

Côté Esplanade, les parements ne pourront être réfléchissants.

L'usage de matériaux dont l'aspect n'est pas satisfaisant, ou dont les qualités de stabilité dans le temps ne sont pas assurées, tels qu'amianté ciment, parpaings de ciment non enduits, matériaux de synthèse est interdit.

- Couronnement :

Les toitures seront symétriques.

Les toitures terrasses, végétalisées ou non, pourront être admises sous réserve de leur intégration à l'architecture et à l'usage du bâtiment (accessibilité de la terrasse) et de l'intégration des ouvrages et émergences techniques. Elles devront être composées avec un traitement d'attique (acrotère couronnant la construction).

ARTICLE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il est fixé pour les habitations, un nombre de places de stationnement à aménager suivant la taille des logements :

chambres individuelles	1 pl./2 chambres
studio - 2 pièces	1 pl./logement
3 à 5 pièces	1,5 pl./logement
6 pièces et plus	2 pl./logement

Il est fixé, pour les activités, un nombre minimum de places de stationnement pour satisfaire aux besoins des constructions et installations :

- pour les activités de bureau : 1 place pour 35 m² de surface hors oeuvre nette
- pour les activités commerciales dont la surface ne dépasse pas 400 m² de S.H.O.N. : 1 place pour 40 m² de surface hors oeuvre nette
- pour les activités commerciales dont la surface est supérieure ou égale à 400 m² de S.H.O.N. : 1 place pour 25 m² de surface hors oeuvre nette
- pour les autres affectations non énumérées ci-dessus (restaurant, bar, brasserie, etc.), le nombre de places à aménager sera défini cas par cas, en fonction des effectifs du personnel et de l'accueil des usagers.

Pour les immeubles restaurés ou faisant l'objet d'un changement d'occupation ou d'utilisation, le nombre de places exigées est défini à partir de l'augmentation des besoins, selon les normes fixées ci-dessus.

La moitié des places de stationnement doit être aménagée soit en sous-sol, soit en rez-de-chaussée couvert, sauf en cas d'impossibilité technique.

En cas d'impossibilité architecturale, urbanistique ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'aires de stationnement nécessaires, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations :

- soit en aménageant ou en faisant aménager, ou en acquérant sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les aires de stationnement qui lui font défaut ; cette distance de 300 mètres est calculée selon le cheminement réel d'un piéton ;
- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, ou de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- soit en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue ;

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations susvisées, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Stationnement des cycles :

Des emplacements destinés au stationnement des cycles doivent être prévus, lors de la réalisation d'une nouvelle construction ou lors de la modification d'un immeuble existant (si création de nouveaux besoins).

Ces emplacements doivent être réservés à cet usage et être aisément accessibles.

En fonction de la destination des immeubles, le pétitionnaire doit prévoir des emplacements exprimés soit en m² (local fermé), soit en nombre de places. Les places peuvent également correspondre à des arceaux ou tout autre dispositif assurant un stationnement sécurisé :

Pour l'habitat collectif :

- par logement de moins de 3 pièces : ≥ 1 place ou 1 m²
- par logement de 3 pièces ou plus : ≥ 2 places ou 2 m²

Pour les activités de bureau :

- pour 100 m² de SHON : ≥ 2 places ou 2 m²

Pour les activités commerciales :

les commerces doivent pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres. Toutefois, en cas d'impossibilité technique de réaliser ces places hors du domaine public, elles ne seront pas exigées.

Dans tous les cas, l'emplacement ou le local, devra avoir, au minimum, une surface de 3 m².

ARTICLE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Sans objet

ARTICLE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet