

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Nombre de présents : 41
Absent(s) : 0
Excusé(s) : 8

Point 10 Prescription de la révision du Plan local d'urbanisme (PLU).

Présents

Sous la présidence de M. le Maire Eric STRAUMANN, Mmes et MM. les Adjoints Odile UHLRICH-MALLET, Sybille BERTHET, Christian MEISTERMANN, Nathalie PRUNIER, Michel SPITZ, Frédérique SCHWOB, Olivier ZINCK, Michèle SENGELEN-CHIODETTI, Barbaros MUTLU, Emmanuella ROSSI, Frédéric HILBERT, Alain RAMDANI, Mmes et MM. les Conseillers municipaux Stéphanie ALLANCON, Flavien ANCELY, Amandine BALIRY, Jean-Marc BERNAUD, Tristan DENECHAUD, Laurent DENZER-FIGUE, Léna DUMAN, Marc FOUINAT, Fabienne HOUBRE, Catherine HUTSCHKA, Patricia KELLER, Nathalie LACASSAGNE, François LENTZ, Marie LEROLLE, Eric LOESCH, Kevin MARTIN, Claudine MATHIS, Jean-Marc MAYER, Manurêva PELLETIER, Aurore REINBOLD, Caroline SANCHEZ, Richard SCHALCK, Christophe SCHNEIDER, Déborah SELLGE, Oussama TIKRADI, Eddy VINGATARAMIN, Pascal WEILL, Yavuz YILDIZ.

Ont donné procuration

M. Pascal SALA donne procuration à Mme Frédérique SCHWOB, M. Rémy ANGST donne procuration à Mme Claudine MATHIS, Mme Geneviève EBEL-SUTTER donne procuration à M. Christian MEISTERMANN, Mme Isabelle FUHRMANN donne procuration à Mme Nathalie PRUNIER, M. Philippe LEUZY donne procuration à Mme Odile UHLRICH-MALLET, Mme Véronique MATTLINGER-WUCHER donne procuration à M. Frédéric HILBERT, Mme Sylvie PEPIN-FOUINAT donne procuration à M. Marc FOUINAT, M. Xavier DESSAIGNE donne procuration à M. Pascal WEILL.

ADOpte A L'UNANIMITE.

**Secrétaire de séance : Léna DUMAN
Transmission à la Préfecture : 19 juin 2025**

POINT N° 10 PRESCRIPTION DE LA RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Rapporteur : Mme ODILE UHLRICH-MALLET, Adjointe

Le plan local d'urbanisme (PLU) de Colmar a été approuvé le 27 mars 2017. Il a depuis fait l'objet de trois modifications, dont la plus récente a été approuvée le 4 avril 2023.

En séance du 3 février 2025, le Conseil municipal a pris acte du bilan d'analyse des résultats de l'application du PLU. Ce bilan, fondé sur une base d'indicateurs, a couvert les thématiques suivantes : habitat, économie, mobilité, équipements publics, agriculture, environnement et foncier.

À la lumière de ce bilan, le Conseil municipal s'est prononcé en faveur d'une mise en révision du PLU.

Un retour sur les principales conclusions du bilan permet de justifier cette volonté de révision, tout en apportant un éclairage sur les objectifs à inscrire dans la présente délibération de prescription, conformément à l'article L.153-11 du code de l'urbanisme.

Avant d'aborder les principales thématiques issues du bilan, deux objectifs généraux de révision peuvent d'ores et déjà être formulés :

- Intégrer les évolutions du contexte législatif et réglementaire intervenues depuis l'approbation du PLU en vigueur, notamment les nouveaux objectifs nationaux assignés aux PLU par l'article L.101-2 du code de l'urbanisme. En effet, la loi dite « climat et résilience » adoptée le 24 août 2021 et la loi du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols ont largement renforcé les objectifs de maîtrise de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain.
- Prendre en compte la procédure d'évolution en cours du schéma régional d'aménagement de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) ainsi que la procédure de révision en cours du schéma de cohérence territoriale Colmar Rhin Vosges (SCoT).

Principales conclusions du bilan du PLU concernant le foncier :

Sur la période 2017-2024, en surface, environ 19 % des zones 1AU ont fait l'objet de permis d'aménager délivrés, et 16 % de permis de construire accordés. Ainsi, le rythme d'urbanisation des zones 1AU n'atteint pas le niveau prévu dans le PADD. La densification observée dans les zones urbanisées à Colmar, et notamment le phénomène de démolition-reconstruction, explique en partie ce constat.

Ces conclusions en matière de foncier appellent les objectifs de révision suivants :

- Mener une étude de densification des espaces bâtis existants afin d'évaluer le potentiel de logements réalisables au sein de l'enveloppe urbaine. Prioriser le renouvellement urbain par rapport à l'extension et ainsi « refaire la ville sur la ville ».
- En parallèle, mener des études de morphologie urbaine, d'architecture et de paysage urbain afin de rechercher l'équilibre entre préservation du patrimoine bâti et des espaces de respirations. Prendre en compte le besoin de faire évoluer les formes urbaines des quartiers colmariens, pour tendre notamment vers de nouveaux modèles de développement plus durables et équilibrés et de nouvelles formes d'habiter.

Principales conclusions du bilan du PLU concernant l'habitat :

Depuis l'approbation du PLU en 2017, Colmar a autorisé en moyenne 405 logements chaque année, un chiffre proche de l'objectif de 425 logements par an fixé dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Pourtant en parallèle, entre 2015 et 2021, la population des ménages a diminué d'environ 2 500 habitants.

Ce constat met en lumière un défi majeur pour l'aménagement urbain : la réduction continue du nombre moyen d'habitants par foyer, tendance qui s'observe à l'échelle nationale. À Colmar en 2020, loger 100 habitants nécessite 50 résidences principales, contre seulement 33 en 1968.

Les logements autorisés sont largement prédominés par des appartements, plus petits et comptant moins de pièces que dans le parc existant.

Ces conclusions en matière d'habitat appellent les objectifs de révision suivants :

- Réévaluer les projections démographiques du PLU en vigueur et définir, au regard des prévisions économiques et démographiques, les besoins ville-centre du territoire, notamment en matière de développement résidentiel et économique, d'aménagement de l'espace, de mobilité, d'équipements et de services à la population.
- Analyser les parcours résidentiels des familles et ménages colmariens pour répondre pleinement aux besoins de logements des habitants actuels et à venir, et ce à toutes les étapes de leurs vies.
- Préserver et mettre en valeur la richesse du patrimoine architectural et urbain de Colmar, notamment en relation avec le site patrimonial remarquable (SPR) et la démarche d'obtention du label ville d'art et d'histoire.
- Accompagner la rénovation du parc bâti, et notamment du patrimoine ancien.
- Faire évoluer la réglementation pour promouvoir l'insertion paysagère des nouvelles opérations et le traitement qualitatif des espaces non bâtis.

- Mettre en valeur les espaces publics et le cadre de vie par des aménagements qualitatifs et végétalisés.
- Renforcer la prise en compte et l'intégration de la nature en ville (ex. : végétalisation des projets urbains, développement des îlots de fraîcheur urbains, lutte contre l'imperméabilisation des sols, etc.).

Principales conclusions du bilan du PLU concernant l'économie :

En zone industrielle nord, depuis l'application du PLU en vigueur, la part d'établissements commerciaux reste globalement stable, sans augmentation significative du commerce de détail.

Toutefois, les outils récemment introduits dans le code de l'urbanisme, comme la différenciation entre commerce de détail et commerce de gros, pourraient ouvrir des perspectives pour une gestion plus fine et adaptée des usages en zones d'activité.

En centre-ville, le bilan montre que l'appareil commercial résiste, avec en première place le commerce de détail, et notamment l'habillement, et ce malgré la crise spécifique à ce secteur.

Ces conclusions en matière d'économie appellent les objectifs de révision suivants :

- Décliner dans le PLU la stratégie d'aménagement commercial artisanal et logistique du SCoT en cours de révision, notamment afin de soutenir le commerce en centre-ville, mais aussi de clarifier son rôle au sein des zones d'activités (ex. : commerce en zone industrielle nord).
- S'appuyer sur les nouvelles destinations des constructions du code de l'urbanisme pour préciser davantage la réglementation urbaine, notamment différencier l'artisanat et le commerce de détail du commerce de gros dans les zones d'activités.
- Accompagner la réalisation du pôle d'excellence du vivant végétal (PEVV, anciennement biopôle) comme projet phare pour l'attractivité du territoire et pour son adaptation aux défis posés par le changement climatique.

Principales conclusions du bilan du PLU concernant la mobilité :

La mobilité colmarienne témoigne de signaux encourageants. Alors que les déplacements domicile-travail restent globalement stables, on observe une hausse notable de l'usage du vélo (8,7 % en 2018, 9,6 % en 2021, soit +1 point) et une diminution de la part de l'automobile (63 % en 2018, 62 % en 2021, soit -1 point). La récente mise en service du nouveau réseau Trace s'inscrit dans l'objectif de réduction de la part de l'automobile.

Rappelons que 64 % des actifs colmariens travaillent à Colmar. Ce chiffre, significatif dans un contexte de maîtrise des flux pendulaires, reflète la vitalité économique locale.

Ces conclusions en matière de mobilité appellent les objectifs de révision suivants :

- S'appuyer le projet de plan de mobilité de Colmar Agglomération pour poursuivre le

développement des transports en commun et mettre en place de nouvelles dispositions en matière de déplacement (ex : orientations d'aménagement et de programmation thématique mobilité).

- Poursuivre l'aménagement de Colmar dans une logique de ville des courtes distances.
- Prioriser les modes actifs dans les déplacements (ex. : vélo, marche), et soutenir l'évolution des pratiques de mobilité de l'ensemble des usagers (Colmariens, actifs et des visiteurs du territoire).

Principales conclusions du bilan du PLU concernant l'agriculture et l'environnement :

Le bilan du PLU a permis de rappeler le nécessaire équilibre à trouver entre la réponse aux besoins constructifs, prioritairement de la profession agricole, et la préservation des terres.

À Colmar, cette question est cruciale en raison d'un mitage historique des zones agricoles et naturelles, où certaines constructions n'ont plus de lien direct avec l'activité agricole.

Ces conclusions en matière d'agriculture et d'environnement appellent les objectifs de révision suivants :

- Repenser la constructibilité au sein des zones agricoles, pour soutenir la profession agricole tout en préservant son principal outil de travail : la terre.
- S'appuyer sur les travaux du SRADDET et du SCoT pour décliner localement la trame verte et bleue du territoire.
- S'appuyer sur le réseau hydrographique à la fois comme support et comme ressource pour l'aménagement du territoire (ex. : traitement des berges des cours d'eau, préservation et amélioration du fonctionnement des fossés, prévention du risque inondation, etc.).
- En complémentarité avec le plan climat-air-énergie territorial (PCAET) de Colmar Agglomération, inscrire des dispositions règlementaires en faveur de la performance énergétique du bâti, de l'adaptation des constructions au changement climatique et du développement des énergies renouvelables.

Concertation du public :

Conformément à l'article L.103-2 du code de l'urbanisme, une concertation associant les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées, sera organisée pendant la durée d'élaboration du document et ce jusqu'au stade de l'arrêt du projet de PLU révisé. Les modalités de concertations seront les suivantes :

- Les documents d'élaboration du projet de PLU seront tenus à la disposition du public en mairie et mis en ligne sur le site Internet de la Ville au fur et à mesure de leur avancement.
- Un registre sera tenu à la disposition du public en mairie afin que la population puisse s'exprimer de façon continue jusqu'au PLU arrêté sur les documents produits.
- Le public pourra également faire part de ses remarques par voie électronique.
- Au moins une réunion publique sera organisée afin de tenir la population informée de

l'avancement du dossier et de pouvoir discuter avec elle des choix de développement de la Ville.

- Des synthèses des éléments d'études seront relatées dans Le Point Colmarien tout au long du projet de PLU.

Ainsi, au regard des éléments exposés ci-dessus, il est aujourd'hui nécessaire de réviser le PLU pour tenir compte des évolutions législatives et pour mettre en œuvre les objectifs qui découlent des principales conclusions du bilan du PLU.

En conséquence, il vous est demandé de bien vouloir adopter le projet de délibération suivant :

LE CONSEIL

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-31 et suivants,
Vu la délibération du Conseil municipal en date du 27 mars 2017 portant approbation du plan local d'urbanisme et celles des 24 septembre 2018, 31 janvier 2022 et 4 avril 2023 portant respectivement modification n°1, n°2 et n°3 du document d'urbanisme, et les mises à jour par arrêtés municipaux des 31 mars 2017, 18 octobre 2018, 28 janvier 2019, 31 octobre 2019, 18 janvier 2021, 11 février 2022, 18 octobre 2022 et le 4 septembre 2023,
Vu la délibération du Conseil municipal en date du 3 février 2025 tirant le bilan d'analyse des résultats de l'application du plan local d'urbanisme et se prononçant en faveur de la mise en révision du plan local d'urbanisme,
Vu l'exposé de Madame la Première Adjointe au maire expliquant les raisons motivant la révision du PLU,
Vu l'avis de la Commission Espaces Naturels et Urbains du 26 mai 2025,

Après avoir délibéré,

DÉCIDE

de prescrire la révision du plan local d'urbanisme.

APPROUVE

outre la prise en compte des nouveaux objectifs assignés au plan local d'urbanisme par l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, et au vu de l'exposé de Madame la Première Adjointe au maire, les objectifs poursuivis par la révision du plan local d'urbanisme, qui sont les suivants :

- Intégrer les évolutions du contexte législatif et réglementaire intervenues depuis l'approbation du PLU en vigueur. En effet, la loi dite « climat et résilience » adoptée le 24 août 2021 et la loi du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des

objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols ont largement renforcé les objectifs de maîtrise de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain.

- Prendre en compte la procédure d'évolution en cours du schéma régional d'aménagement de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) ainsi que la procédure de révision en cours du schéma de cohérence territoriale Colmar Rhin Vosges (SCoT).
- Mener une étude de densification des espaces bâtis existants afin d'évaluer le potentiel de logements réalisables au sein de l'enveloppe urbaine. Prioriser le renouvellement urbain par rapport à l'extension et ainsi « refaire la ville sur la ville ».
- En parallèle, mener des études de morphologie urbaine, d'architecture et de paysage urbain afin de rechercher l'équilibre entre préservation du patrimoine bâti et des espaces de respirations. Prendre en compte le besoin de faire évoluer les formes urbaines des quartiers colmariens, pour tendre notamment vers de nouveaux modèles de développement plus durables et équilibrés et de nouvelles formes d'habiter.
- Réévaluer les projections démographiques du PLU en vigueur et définir, au regard des prévisions économiques et démographiques, les besoins de la ville-centre du territoire, notamment en matière de développement résidentiel et économique, d'aménagement de l'espace, de mobilité, d'équipements et de services à la population.
- Analyser les parcours résidentiels des familles et ménages colmariens pour répondre pleinement aux besoins de logements des habitants actuels et à venir, et ce à toutes les étapes de leurs vies.
- Préserver et mettre en valeur la richesse du patrimoine architectural et urbain de Colmar, notamment en relation avec le site patrimonial remarquable (SPR) et la démarche d'obtention du label ville d'art et d'histoire.
- Accompagner la rénovation du parc bâti, et notamment du patrimoine ancien.
- Faire évoluer la réglementation pour promouvoir l'insertion paysagère des nouvelles opérations et le traitement qualitatif des espaces non bâtis.
- Mettre en valeur les espaces publics et le cadre de vie par des aménagements qualitatifs et végétalisés.
- Renforcer la prise en compte et l'intégration de la nature en ville (ex. : végétalisation des projets urbains, lutte contre les ilots de chaleur urbains, lutte contre l'imperméabilisation des sols, etc.).
- Décliner dans le PLU la stratégie d'aménagement commercial artisanal et logistique du SCoT en cours de révision, notamment afin de soutenir le commerce en centre-ville, mais aussi de clarifier son rôle au sein des zones d'activités (ex. : commerce en zone industrielle nord).
- S'appuyer sur les nouvelles destinations des constructions du code de l'urbanisme pour préciser davantage la réglementation urbaine, notamment différencier l'artisanat et le commerce de détail du commerce de gros dans les zones d'activités.

- Accompagner la réalisation du pôle d'excellence du vivant végétal (PEVV, anciennement biopôle) comme projet phare pour l'attractivité du territoire et pour son adaptation aux défis posés par le changement climatique.
- S'appuyer le projet de plan de mobilité de Colmar Agglomération pour poursuivre le développement des transports en commun et mettre en place de nouvelles dispositions en matière de déplacement (ex : orientations d'aménagement et de programmation thématique mobilité).
- Poursuivre l'aménagement de Colmar dans une logique de ville des courtes distances.
- Prioriser les modes actifs dans les déplacements (ex. : vélo, marche), et soutenir l'évolution des pratiques de mobilité de l'ensemble des usagers (Colmariens, actifs et des visiteurs du territoire).
- Repenser la constructibilité au sein des zones agricoles, pour soutenir la profession agricole tout en préservant son principal outil de travail : la terre.
- S'appuyer sur les travaux du SRADDET et du SCoT pour décliner localement la trame verte et bleue du territoire.
- S'appuyer sur le réseau hydrographique à la fois comme support et comme ressource pour l'aménagement du territoire (ex. : traitement des berges des cours d'eau, préservation et amélioration du fonctionnement des fossés, prévention du risque inondation, etc.).
- En complémentarité avec le plan climat-air-énergie territorial (PCAET) de Colmar Agglomération, inscrire des dispositions règlementaires en faveur de la performance énergétique du bâti, de l'adaptation des constructions au changement climatique et du développement des énergies renouvelables.

DÉCIDE

d'organiser, conformément à l'article L.103-2 du code de l'urbanisme, une concertation associant les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées, pendant la durée d'élaboration du projet et jusqu'au stade de l'arrêt du projet de plan local d'urbanisme révisé selon les modalités suivantes :

- Les documents d'élaboration du projet de PLU seront tenus à la disposition du public en mairie et mis en ligne sur le site Internet de la Ville au fur et à mesure de leur avancement.
- Un registre sera tenu à la disposition du public en mairie afin que la population puisse s'exprimer de façon continue jusqu'au PLU arrêté sur les documents produits.
- Le public pourra également faire part de ses remarques par voie électronique.
- Au moins une réunion publique sera organisée afin de tenir la population informée de l'avancement du dossier et de pouvoir discuter avec elle des choix de développement de la Ville.
- Des synthèses des éléments d'études seront relatées dans Le Point Colmarien tout au long du projet de PLU.

DÉCIDE

de solliciter de l'État qu'une dotation soit allouée à la commune pour couvrir les frais résultant de la révision du plan local d'urbanisme, conformément à l'article L.132-15 du code de l'urbanisme.

DIT

que, conformément à l'article L.153-11 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera notifiée aux personnes publiques et organismes associés visés dans le code de l'urbanisme.

DIT

que, conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois et mention de cet affichage sera faite dans un journal diffusé dans le département.

DIT

que, conformément à l'article R.153-22 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'une publication sur le sur le portail national de l'urbanisme.

DONNE POUVOIR

à Monsieur le Maire ou à son représentant pour signer tous les documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Le Maire