

PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR

Site Patrimonial Remarquable de Colmar et sous-secteur d'aménagement de la Montagne Verte

MODIFICATION N° 2

Avis du Conseil Municipal
par délibération du 04/11/2019

APPROBATION par arrêté préfectoral
n° 002 /SCAU du ..0..6..DEC..2019....



MODIFICATION n° 2

Equipe d'étude :

Atelier d&b, architecte du patrimoine mandataire

OTE Ingénierie, architecte urbaniste

Lap'S, architecte paysagiste

ASEA, juriste

NOTICE DE PRESENTATION – A annexer au rapport de présentation

	DATE	DESCRIPTION	REDACTION/VERIFICATION	APPROBATION	N° AFFAIRE	Page : 2/88
0			UTIL - Relevance OBERIF F n M D.		URB1	
LD						

Sommaire

SOMMAIRE	3		
A PRESENTATION GENERALE	5		
1. Introduction	6		
1.1. Préambule	6		
1.2. Le cadre législatif et réglementaire	6		
1.3. Historique des procédures d'évolution du Secteur Sauvegardé devenu Site Patrimonial Remarquable	7		
1.4. Le contexte de la procédure	8		
1.5. L'objet de la modification du Site Patrimonial Remarquable	9		
2. Le cadrage territorial	10		
2.1. Le contexte géographique	10		
2.2. Les grands axes de développement	11		
2.3. Le contexte socio-économique	13		
2.4. Analyse des évolutions constatées depuis la première modification du PSMV	15		
B MODIFICATIONS DU SOUS-SECTEUR D'AMENAGEMENT DE LA MONTAGNE-VERTE	18		
1. Diagnostic du sous-secteur de la Montagne Verte	19		
1.1. Données générales	19		
1.2. Diagnostic urbain	27		
1.3. Diagnostic Paysager	37		
1.4. Diagnostic Patrimonial	42		
1.5. Diagnostic du règlement actuel	59		
2. Enjeux et orientations	62		
2.1. Enjeu espace bâti	62		
2.2. Enjeu espace non bâti	63		
2.3. Objectifs et réalisations	64		
2.4. Synthèse	65		
3. Le parti d'aménagement	67		
3.1. Les éléments bâtis et non-bâtis structurants en surface	67		
3.2. Les constructions à venir	67		
3.3. Les données invariables définies par le plan de sauvegarde et de Mise en Valeur du Site patrimonial Remarquable approuvé en 1998	68		
		3.4. Les éléments paysagers structurants	69
		3.5. Parti d'aménagement – Synthèse	70
		4. Justifications des choix retenus	71
		4.1. Modifications apportées au règlement	71
		4.2. Les constructions existantes	72
		4.3. Les constructions nouvelles – la zone constructible « C »	73
		4.4. Modification au niveau du rempart médiéval (portion non protégée au titre des monuments historiques)	77
		5. Les effets attendus de la modification du Sous-Secteur d'Aménagement de la Montagne-Verte	78
		C LES MODIFICATIONS APORTEES AU REGLEMENT GENERAL	79
		1. Données générales	80
		2. Diagnostic / Contraintes de la réglementation en vigueur	81
		2.1. Le cas des bâtiments accolés	81
		2.2. Le cas des modifications marginales de surfaces commerciales liées à la mise aux normes ou aux préconisations patrimoniales	81
		3. Les dispositions réglementaires modifiées	82
		4. Les effets attendus des modifications règlementaires et justifications	83
		4.1. Les toitures	83
		4.2. Les espaces de stationnement	83
		D COHERENCE DES MODIFICATIONS AVEC LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD) DU PLAN LOCAL D'URBANISME	84
		1. Les modifications apportées au sous-secteur de la Montagne Verte	85
		1.1. La cohérence avec les orientations du PADD du PLU en vigueur	85
		1.2. Les principes mis en œuvre par les Orientations d'Aménagement et de Programmation	86
		2. Les modifications apportées au règlement général	88
		2.1. Pour ce qui concerne les toitures	88
		2.2. Pour ce qui concerne les règles de stationnement	88

A Présentation générale

1.3.3. Modification du Site Patrimonial Remarquable

Lors de la procédure de modification menée en 2010, deux espaces constructibles, EC3 et EC4 avaient été définis. Ceux-ci n'ont pas abouti à la réalisation de construction et le front bâti Nord reste de fait toujours inexistant.

La présente étude a pour but :

- de pallier cette absence de front bâti au Nord en redéfinissant une zone constructible mieux adaptée,
- de mettre à jour le plan et le règlement établis en 2010 suite aux évolutions de la zone urbaine (certaines zones constructibles ont été bâties, l'aménagement d'un parc de stationnement souterrain et d'un parc urbain en surface est en cours, etc.).

De plus, et en collaboration avec M. l'Architecte des Bâtiments de France, d'autres règles du Site Patrimonial Remarquable seront susceptibles d'être réexaminées, notamment les dispositions relatives au stationnement et aux toitures. Il est à noter que ces changements relèvent du champ de la modification au sens de l'article L. 313-1 du code de l'urbanisme.

1.4. LE CONTEXTE DE LA PROCEDURE

Par application de la loi LCAP, loi n°2016-925 du 07/07/2016 relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine, le secteur sauvegardé de Colmar est devenu SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE – SPR. Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur continue à s'appliquer.

Secteur Sauvegardé avec PSMV Site Patrimonial Remarquable avec PSMV

Le SPR de Colmar est régi par les dispositions législatives suivantes :

- Loi n° 2016-925 du 07/07/2016 relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine et décret n°2017-456 du 29 mars 2017
 - Articles L631-1 à L632-3 du code du patrimoine
 - Articles R 631-1 à D 631-5 du code du patrimoine
- Procédure d'évolution d'un Secteur Sauvegardé devenu Site Patrimonial Remarquable
 - Articles L.313-1 et suivants et R.313-1 et suivants du code de l'urbanisme

Les objectifs des Sites patrimoniaux remarquables et d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur sont les suivants :

- Conserver, restaurer et transmettre le patrimoine
- Valoriser les territoires et développer leur attractivité
- Améliorer la connaissance immeuble par immeuble du patrimoine
- Permettre la protection des intérieurs des immeubles remarquables et encourager la restauration immobilière

Le secteur sauvegardé avec PSMV de Colmar est donc devenu le site patrimonial remarquable avec PSMV de Colmar.

Le rôle de la Commission Locale

Un travail de réflexion commune est établi entre la collectivité territoriale, c'est-à-dire la ville de Colmar, l'Etat, des personnes qualifiées et associations, au travers de la Commission Locale.

La Commission Locale est consultée lors de l'élaboration, la révision ou la modification (dans le cas présent) du PSMV. Elle délivre un avis sur le dossier de PSMV. Elle assure le suivi de la mise en œuvre du PSMV après son approbation et elle peut proposer la modification ou la mise en révision du PSMV.

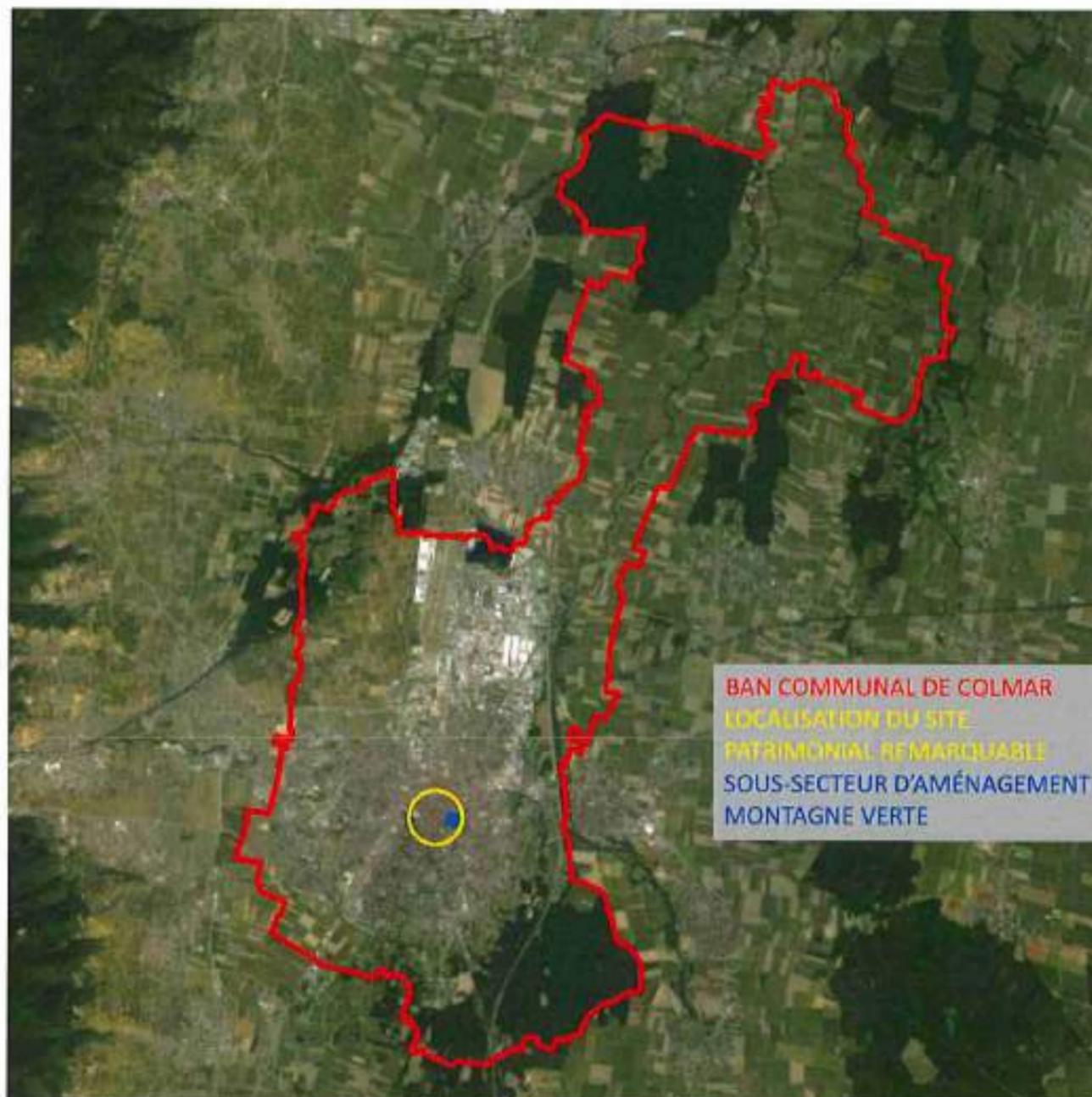
La Commission Locale du SPR de Colmar est régie par un règlement, celui-ci fixe les principes de fonctionnement de cette dernière, à savoir son siège, sa présidence et son secrétariat, les modalités de convocation et de votes, etc. Le règlement de la Commission Locale du SPR de Colmar a été approuvé lors de la 1ère tenue de la Commission Locale, le 09/11/2017.

1.5. L'OBJET DE LA MODIFICATION DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

La présente procédure de modification n° 2 du PSMV a pour objectifs :

- de donner une identité au sous-secteur Montagne Verte,
- d'améliorer et d'augmenter les espaces verts du sous-secteur Montagne Verte,
- de redéfinir les emprises constructibles du sous-secteur Montagne Verte,
- de mettre en valeur le patrimoine construit et naturel du sous-secteur Montagne Verte,
- d'offrir à l'usager une meilleure lisibilité du sous-secteur Montagne Verte, de ses accès,
- de préserver les perspectives intéressantes du sous-secteur Montagne Verte lui-même et du site sur la ville (collégiale Saint Martin),
- d'améliorer la réglementation générale du SPR concernant les stationnements sous certaines conditions,
- d'améliorer la réglementation générale du SPR concernant les toitures sous certaines conditions.

2. Le cadrage territorial



La localisation du Site Patrimonial Remarquable à l'échelle de la Ville de Colmar

2.1. LE CONTEXTE GEOGRAPHIQUE

La commune de Colmar est située à mi-distance entre Strasbourg au Nord (74 km), Mulhouse au Sud et Bâle en Suisse (67 km) et Freiburg en Allemagne à l'Est (53 km). 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).

Localisée au pied des Vosges, Colmar est la préfecture du Haut-Rhin et le chef-lieu du département. Elle compte 71 445 habitants en 2016 (INSEE), ce qui en fait la deuxième commune haut-rhinoise et la troisième commune alsacienne en nombre d'habitants.

La ville est également le siège de Colmar Agglomération, créée en novembre 2003, et dont le périmètre s'est étendu en 2006, 2012 et 2016. Elle est aujourd'hui composée de 20 communes et couvre une superficie de 244 km² et compte 114 840 habitants.

La ville de Colmar adhère également au Grand Pays de Colmar. Le Grand Pays de Colmar se déploie sur 1 118 km² des Vosges au Rhin et intègre 93 communes correspondant à 6 intercommunalités représentant plus de 203 897 habitants.

La ville de Colmar participe au syndicat mixte du Parc Naturel Régional des Ballons des Vosges en qualité de « ville porte ». La position frontalière de l'agglomération a engendré la création d'un Eurodistrict. L'Eurodistrict Région Freiburg / Centre et Sud Alsace s'étend sur 5 200 km² de part et d'autre du Rhin. Son objectif est de nouer un partenariat pour bâtir un espace ouvert et solidaire, de rapprocher les citoyens en levant les obstacles qui freinent la création de synergies dans tous les domaines de la vie quotidienne.

Le vaste ban communal (6 645 ha) est réparti entre l'espace urbain, les prés et les terres labourables, les vignes, les jardins et les forêts. A l'est de la ville, les forêts et les prairies rhénanes s'étendent jusqu'aux zones maraîchères. A l'Ouest, c'est la vigne qui vient grappiller les flancs de la commune, à l'orée des vallées vosgiennes. Les espaces 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 et caractérisé par une richesse faunistique et floristique exceptionnelle. La qualité des paysages et de l'environnement naturel proche, concourt avec le patrimoine architectural de Colmar à former l'un des premiers centres touristiques d'Alsace.

La position de Colmar est confortée par les axes routiers de la plaine d'Alsace : l'autoroute A35 et la RD 83 permettent de relier rapidement Strasbourg, Mulhouse et Belfort. La gare de Colmar, située en plein cœur de l'axe ferroviaire Strasbourg – Mulhouse – Bâle, est desservie par des trains régionaux toutes les 30 minutes aux heures de pointe. Elle est également reliée à la ligne grande vitesse grâce au TGV Est vers Paris et au TGV Rhin-Rhône vers Lyon.

Le ban communal s'étend du Nord au Sud sur une dizaine de kilomètres et sur quatre kilomètres de l'Est en Ouest. La partie principalement urbanisée se situe dans la poche Sud. L'axe Nord-Sud est particulièrement présent, déterminé par les tracés des cours d'eau et des infrastructures de transport : la rivière l'Ill, la Lauch, l'autoroute A35, la RD 83 prolongée par la RD 422, la voie ferrée Strasbourg – Bâle, qui forment autant de points à franchir dans la trame urbaine. La RD 415 constitue le seul véritable axe Est-Ouest majeur à l'échelle de la ville. Il correspond au débouché du massif vosgien vers la plaine et offre un accès vers le Sud du fond de la vallée du Rhin.

Le centre historique s'est développé à l'écart de la zone inondable de la plaine de l'Ill tout en restant contenu dans ses remparts successifs du XIII^{ème} au XIX^{ème} siècles. La Lauch a constitué une limite naturelle sur la frange Est tandis que la voie ferrée a contraint le développement du centre vers l'Ouest. Le cœur historique actuel couvre une superficie d'environ 50 ha dont 36,5 ha correspondent au site patrimonial remarquable (anciennement secteur sauvegardé) instauré en 2002, soit environ 2 % de la surface de l'agglomération de Colmar (1 969 ha). Le cœur historique adopte une forme relativement concentrique et occupe une position centrale à l'échelle de l'ensemble des quartiers de Colmar.



Le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (en rouge) et du sous-secteur de la Montagne Verte (en bleu)

Le sous-secteur d'aménagement de la Montagne Verte défini dans le PSMV occupe la frange Est du cœur historique pour une emprise représentant environ 10 % du périmètre du site patrimonial remarquable. Il n'est traversé par aucun des axes structurants de la ville. Néanmoins, il est bordé par le système de rocade autour du centre historique (rue Schwendi, rue de l'Est) et se trouve à moins de 200 mètres de l'Avenue d'Alsace (RD 422) qui constitue une liaison forte dans les déplacements Nord-Sud à l'échelle de l'agglomération.

2.2. LES GRANDS AXES DE DEVELOPPEMENT

Dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme de Colmar, approuvé par délibération du Conseil Municipal du 27 mars 2017, les élus ont souhaité s'inscrire dans un projet articulé autour de huit grands axes définis dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

1. Confirmer la place de Colmar comme moteur économique à l'échelle du grand territoire
2. Proposer une offre ambitieuse de logements
3. Accompagner une agriculture dynamique : une force pour l'économie du territoire colmarien et la qualité des paysages
4. Poursuivre la mise en œuvre d'équipements adaptés pour contribuer au confort des Colmariens
5. Conforter l'accessibilité du territoire tout en diversifiant les modes de déplacement
6. Préserver un environnement participant au cadre de vie des Colmariens
7. Valoriser le patrimoine et le paysage urbain
8. Modérer le rythme de consommation des espaces agricoles et naturels au regard d'objectifs ambitieux de production de logements.

Ces différentes orientations, majeures pour l'évolution du territoire colmarien, interagissent entre elles et participent à un objectif fédérateur à savoir la place de Colmar au sein de l'agglomération et, plus largement, du territoire de l'Alsace Centrale. Dans ce projet, la Ville s'attache plus particulièrement à valoriser le patrimoine et le paysage urbain.

En effet, le passé prestigieux de Colmar et les témoignages de qualité légués par l'histoire, en termes de monuments, de bâtiments, d'ensembles urbains et d'espaces publics emblématiques, imposent une exigence de qualité du paysage urbain et végétal ainsi que de l'architecture.

Le tissu urbain de Colmar s'est développé autour du centre historique et de la périphérie, occupant l'espace de manière croissante, avec une accélération au cours des dernières décennies.

Cette urbanisation a permis de répondre à l'évolution des besoins des populations et des modes de vie, se traduisant notamment par une forte extension du tissu pavillonnaire en périphérie.

Il en résulte aujourd'hui une grande diversité de choix dans les types d'habitat existants, individuels ou collectifs, ainsi que dans le type d'environnement urbain, allant de la ville dense du centre en passant par les quartiers de villas urbaines du quartier allemand, les grands ensembles d'habitat social (Europe), les petits ensembles de collectifs, les ensembles résidentiels ou les lotissements ou les quartiers pavillonnaires plus ou moins structurés au sud-est de la ville.

Ces différents types de tissus urbains fondent l'identité des quartiers de la ville actuelle.

Le développement urbain doit ainsi se construire sur la diversité du territoire et sur les valeurs patrimoniales spécifiques, qui sont autant d'atouts à mettre en valeur.

La recherche d'identité et de qualité urbaine repose aussi sur l'embellissement et une meilleure définition des usages de l'espace urbain. Mieux concilier l'espace public (bien défini dans son emprise, sa nature et sa fonction) et l'enveloppe bâtie (sa hauteur, son implantation, son traitement architectural), délimiter clairement les espaces privés et publics et traiter les espaces privés ouverts, constituent les principaux enjeux de réorganisation de la ville.

Plusieurs orientations concourent à cet objectif :

SOULIGNER LA QUALITE ET LA DIVERSITE DU PATRIMOINE BÂTI COLMARIEN

La ville ancienne, qui constitue une référence du paysage urbain colmarien, présente des qualités de lisibilité et de cohérence remarquables. Elle est issue d'urbanisations successives respectueuses de la trame parcellaire et en alignement sur l'espace public. Par ses proportions, ses volumes, ses matériaux, l'ordonnement de ses façades, elle a développé une identité architecturale pérenne.

Toutefois, toute la vieille ville n'est pas concernée par cette préservation, le PLU ne s'appliquant pas sur le site couvert par le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur ou « Site Patrimonial Remarquable ». C'est pourquoi, il est nécessaire de préserver l'identité des quartiers périphériques du SPR, en cohérence avec lui, afin de valoriser et de faire évoluer cet héritage et veiller à ce que des mutations n'altèrent pas les qualités et la diversité des différents tissus qui le constituent.

VALORISER DES FORMES URBAINES PLUS ECONOMES D'ESPACE

Afin d'utiliser l'espace de manière optimale et de préserver à la fois les espaces de respiration dans le tissu urbain (cœurs d'îlots végétalisés, squares, jardins publics, places, ...) et les grandes continuités paysagères (coulée de la Lauch, vues vers les Vosges...), la ville s'attache, dans le respect de l'identité propre de chaque quartier, à promouvoir :

- des typologies plus urbaines offrant une certaine densité et compacité (maisons de villes, petits immeubles sur rue, cités jardins, maisons multifamiliales, etc...) en associant de manière adaptée les usages et les attentes actuels des habitants ;
- l'adaptation et l'évolution des formes urbaines en fonction de leur environnement urbain et paysager ;
- des réponses aux attentes des ménages, notamment des familles, qui désirent vivre en ville, ce qui implique de nouvelles formes urbaines :
 - pour des logements de grande taille, véritables alternatives au logement en périphérie
 - pour des logements plus petits, permettant de répondre à la tendance marquée du phénomène de décohabitation.

INTEGRER L'INNOVATION ARCHITECTURALE DANS LE PAYSAGE URBAIN

De nouvelles formes architecturales et urbaines doivent trouver leur place dans la ville. Il s'agit, en sus de l'entretien et de la restauration de la richesse patrimoniale, de se renouveler et de créer le patrimoine de demain.

C'est dans cet esprit que la collectivité encourage l'innovation architecturale. Les projets novateurs, respectueux d'un environnement bâti de qualité, et soucieux des enjeux du développement durable seront accompagnés.

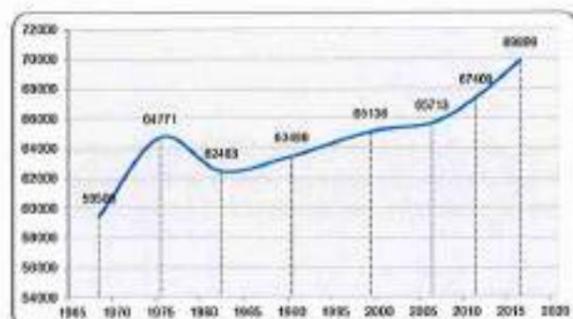
RENFORCER LE CENTRE-VILLE COMME POLE COMMERCIAL MAJEUR, PAR UNE POLITIQUE VOLONTARISTE

Par son animation, sa qualité et la diversité de son offre et de ses fonctions, le centre-ville de Colmar constitue un point clé de la vitalité économique de la ville. Dans ce cadre, il s'agit de mettre en œuvre les conditions propices à la préservation et au renforcement des fonctions commerciales. En effet, Colmar, comme d'autres villes moyennes, voit les commerces de son centre-ville parfois remplacés par des activités de services (banques, assurances, ...). La thématique de la réaffectation des étages des commerces au logement est également à prendre en considération.

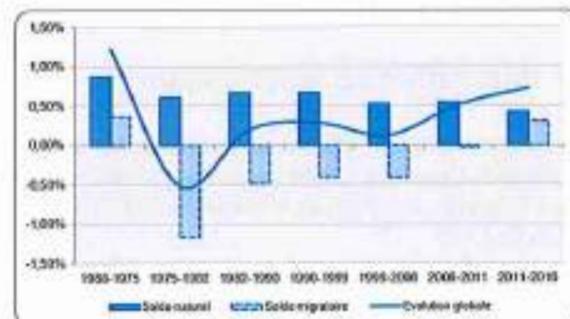
Dans ce cadre, et malgré sa volonté de préserver cet écrin que constitue la Vieille Ville, les élus s'attachent néanmoins à :

- prendre en compte les besoins d'évolution des différents types de commerces du centre-ville (surfaces de vente, de stockage, ...)
- veiller à l'adéquation entre attractivité commerciale et fonctionnement urbain (desserte, stationnement) ;
- préserver la qualité architecturale et patrimoniale du centre-ville, garant de son attractivité commerciale.

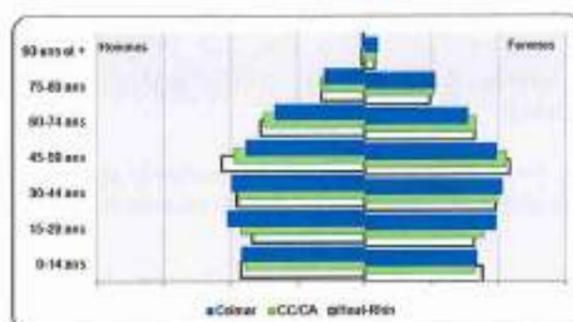
Ainsi, le Plan Local d'Urbanisme et le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur régissant le Site Patrimonial Remarquable contribuent conjointement à la valorisation du patrimoine architectural et urbain et à l'attractivité, notamment touristique, de la Ville.



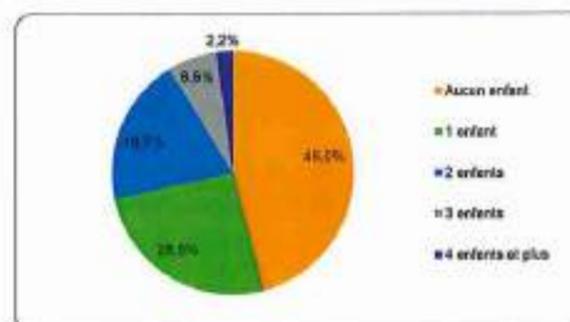
Evolution de la population - Source INSEE 2016



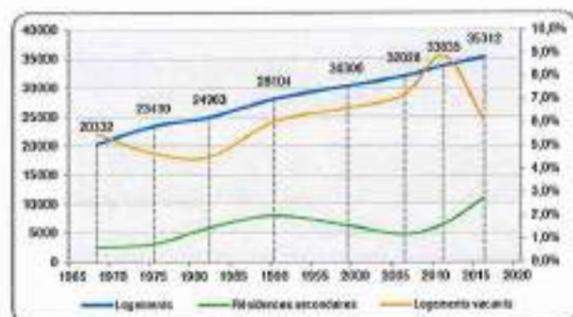
Facteurs d'évolution de la population - Source INSEE 2016



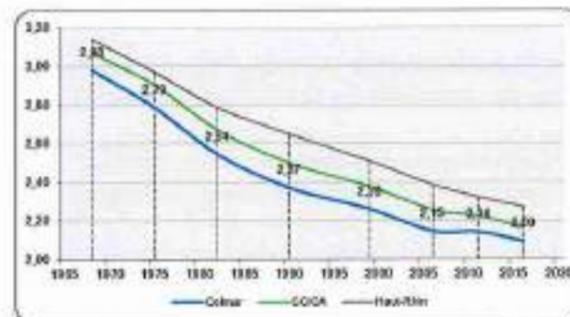
Pyramide des âges - Source INSEE 2016



Composition des ménages - Source INSEE 2016



Evolution du nombre de logements - INSEE 2016



Evolution de la taille des ménages - INSEE 2016

2.3. LE CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

2.3.1. Population et logement

Colmar, deuxième ville du Haut-Rhin après Mulhouse, compte 71 445 habitants en 2016 (population municipale) contre 67 615 habitants en 2010.

Depuis 1982 le nombre d'habitants augmente légèrement mais de manière continue. La population du SPR est d'environ 3 355 habitants en 2014 et représente moins de 5 % de la population de Colmar. Depuis 1975, Colmar doit son augmentation de population notamment à un solde naturel positif. La part de la population jeune est importante : les moins de 20 ans représentent 24,2% de la population de la ville. Entre 1975 et 2011, la ville souffre d'un déficit migratoire qui s'explique par la baisse de l'activité industrielle à partir des années 70 et par les changements de modes de vie liés à la périurbanisation. Le solde migratoire redevient positif sur la dernière période (2011-2016).

Bien que les 15 – 29 ans représentent une part importante de la population de Colmar, sa pyramide des âges en forme de pagode témoigne d'un taux de natalité en baisse et d'un vieillissement de la population de plus en plus important. Entre 2011 et 2016, alors que la part des moins de 30 ans reste stable, celle des 30 – 44 ans diminue et celle des plus de 60 ans augmente. Ces données sont à l'image de ce que l'on observe à l'échelle intercommunale et départementale.

Le nombre de logements à Colmar augmente de manière très significative entre 1968 et 2016 (+73,7 %). Parallèlement, la taille des ménages diminue, elle aussi, de manière importante (-0,86 individu). Sur le périmètre du SPR en 2014, le nombre moyen d'occupants par ménage est proche de 1,7 et on compte environ 2 362 logements.

Le secteur de la Montagne Verte ne compte que 7 logements (îlots résiduels le long de la rue de l'Est et la Maison du Chasseur en tant que logement communal).

À Colmar, le nombre de logements vacants est en augmentation entre 1982 et 2011 et diminue depuis 2011. Il représente 2 145 logements soit 6,1 % du nombre total de logements en 2016 (en baisse de 2,7 points par rapport à 2011).

À l'échelle du SPR, le taux de vacance est d'environ 10,7 % en 2014¹ ; cette vacance plus importante trouve son origine, au moins partiellement, du fait de logements utilisés à des fins de stockage pour des commerces implantés en rez-de-chaussée. Dans le quartier centre de Colmar, les logements de 2 et 3 pièces sont majoritaires.

A l'échelle de l'ensemble de la ville, la répartition des logements selon le statut des occupants montre, en 2016 comme en 2011, une prépondérance des locataires (qu'ils soient locataires du secteur privé ou en logement social), représentant ensemble 62 % des occupants du parc de résidences principales de Colmar.

Environ un tiers des logements sont occupés par des locataires du secteur privé (33,1 %), moins d'un tiers par des locataires du parc social (28,9 %) et plus d'un tiers des logements est occupé par leurs propriétaires (36,5%).

Principaux aspects mis en évidence

- Colmar attire des jeunes ménages mais n'arrive pas à les maintenir sur place une fois leur cellule familiale constituée. Le taux de natalité est en baisse alors que le vieillissement de la population est de plus en plus important. Les récentes opérations de construction et de restructuration urbaine ont eu un impact positif sur la croissance démographique, le solde migratoire est devenu positif depuis les années 2010 (+ 0,3 % par an en 2015, contre - 0,2 % par an en 2010).

- La vacance est non négligeable. Le quartier de la Montagne Verte présente une offre de logements peu importante compte tenu de l'affectation des espaces qui le compose (majorité d'espaces « libres » et d'équipements, et dans l'attente des constructions à venir dans sa partie nord).

¹ En l'absence de données plus récentes.

NOTA :

Les chapitres développés dans cette page et les suivantes complètent ceux présentés dans les pages 8 à 13 du rapport de présentation de la première modification du PSMV (approuvée en décembre 2010) consacrées aux thématiques suivantes : équipements publics (page 8), infrastructures de transport (page 9), commerces, services et stationnement (page 10), attrait touristique et cheminements (page 11), la trame urbaine (pages 12 et 13). Ces chapitres ne sont donc pas intégralement repris, mais seules quelques mises à jour sont apportées pour illustrer l'évolution des neuf dernières années.

2.4. ANALYSE DES EVOLUTIONS CONSTATEES DEPUIS LA PREMIERE MODIFICATION DU PSMV

2.4.1. En matière d'équipements publics

Colmar est un pôle d'équipements majeurs à l'échelle régionale. Sur son territoire, Colmar dispose d'équipements d'envergure accueillant des services publics répondant à son statut de chef-lieu du département du Haut-Rhin.

En termes culturels, sportifs et de loisirs, la Ville dispose de nombreux équipements, supports de manifestations de dimension nationale, voire internationale (Festival International de Musique, Festival du Cinéma, ...).

En effet, avec une trentaine de structures (théâtres, salles de concert, ...) et quelque 120 associations, ce sont des centaines d'événements artistiques et culturels qui ont lieu tous les ans. Le monde sportif n'est pas en reste avec 145 associations représentant 58 disciplines différentes, et de très nombreux équipements. La ville compte sur son territoire les nombreuses écoles, sept collèges, six lycées ainsi que les équipements universitaires. Colmar accueille un dispositif de santé important, qui s'inscrit dans une mutualisation de l'ensemble du dispositif à l'échelle du Centre Alsace (en lien avec Sélestat notamment).

Le niveau d'équipements publics a été renforcé au cours des dernières années par les réalisations suivantes, toutes situées au centre de Colmar :

- Extension et rénovation du Musée Unterlinden (2014-2016) ;
- Rénovation du cloître et du couvent des Dominicains (en cours) ;
- Pôle Média Culture (PMC) aménagé dans le bâtiment de l'ancien hôpital formant la frange Ouest du sous-secteur de la Montagne Verte (2012) ;
- Rénovation de la halle du marché couvert (2010) ;
- Restructuration du Gymnase de la Montagne Verte (2012) ;
- Nouveau gymnase au Grillenbreit (en cours) ;
- Salle d'athlétisme (en cours) ;
- Construction du parking souterrain de la Montagne Verte (en cours) ;
- Aménagement du parc de la Montagne Verte (en cours) ;
- Parking silo Saint Josse (2013-2014) ;
- Parking silo Gare-Bleylé (2016-2017).

D'autres équipements culturels et ainsi que des services administratifs sont également situés au centre-ville et contribuent ainsi à son attractivité. Cette concentration d'équipements pose la question des conditions d'accès et de stationnement pour répondre aux besoins.

Concernant le sous-secteur d'aménagement de la Montagne Verte

Il est à noter que l'accès du PMC, le Gymnase de la Montagne Verte, le parking souterrain de la Montagne Verte et le parc de la Montagne Verte sont situés directement dans le sous-secteur de la Montagne Verte.

Le complexe sportif de la Montagne Verte est utilisé non seulement par les écoles du centre-ville, les clubs et les associations, mais il est également le lieu de nombreuses manifestations sportives. Cet équipement structurant pour le centre-ville a bénéficié de travaux de rénovation tant du point de vue fonctionnel que dans son aspect architectural (2012). Le Gymnase de la Montagne Verte affiche un taux d'occupation de 100%.

Le Pôle Média Culture, avec ses quelques 100 000 documents accessibles au public, est devenu l'équipement culturel incontournable de la ville de Colmar. De plus, le PMC dispose d'un auditorium où s'organisent des conférences, des spectacles, des concerts. Il offre également des postes informatiques disponibles au public.



Organisation du réseau viaire (Source : Ville de Colmar)

2.4.2. En matière de déplacements

Tout en évitant un flux de circulation de transit, Colmar et son centre restent facilement accessibles par la proximité des infrastructures routières.

Le centre de Colmar est délimité par une double ceinture de voies en « double rocade » à sens de circulation régulé qui réduit significativement les encombrements mais qui complexifie les liaisons entre les secteurs périphériques et le cœur historique.

Il est desservi par une navette électrique ainsi que par des pistes cyclables.

Concernant le sous-secteur d'aménagement de la Montagne Verte

Le secteur de la Montagne Verte servait encore récemment uniquement au stationnement des véhicules à l'entrée du cœur historique. La réalisation du projet de parking souterrain et de l'aménagement du parc public est en train de transformer ce secteur et de créer une porte d'entrée attractive et un lieu de vie et de rencontres pour les habitants de Colmar comme les visiteurs.

Les aménagements en cours restructurent et valorisent les accès et la desserte des équipements publics présents sur le site (PMC et Gymnase).

2.4.3. En termes de commerces et de services

Le centre historique de Colmar se caractérise par sa bonne vitalité commerciale, renforcée par une offre de services importante.

2.4.4. En termes de stationnement

L'offre en stationnement est élevée à proximité des lieux attractifs du centre-ville. Elle a été renforcée par les aménagements récents et par la construction de parkings-silo réalisés au cours des huit dernières années (Parking Saint Josse, situé à proximité de la Montagne Verte ainsi que le Parking Bleylé, situé à proximité de la Gare).

Concernant le sous-secteur d'aménagement de la Montagne Verte

L'aménagement du marché couvert situé à proximité immédiate du sous-secteur de la Montagne Verte et inauguré en 2010, ouvre ses portes depuis 2016 y compris tous les dimanches matin. Cet équipement commercial avec un rayonnement important permet de rééquilibrer la répartition du commerce au sein du centre historique.

La réalisation du parking souterrain dans le sous-secteur de la Montagne Verte, d'une capacité d'environ 700 places, étoffera encore l'offre actuelle.

2.4.5. Attrait touristique et cheminements

Le tourisme est un réel atout pour l'économie locale, porté par un patrimoine historique et architectural de grande qualité, et par des manifestations de rayonnement régional, national, voire international (Foire aux Vins, Marché de Noël, Festival International de Musique Classique, ...).

En effet, Colmar, « capitale des vins d'Alsace », a préservé l'intégralité de ses richesses architecturales, du 13^e siècle à nos jours, ce qui en fait un centre historique très riche avec ses monuments prestigieux tels que la maison Pfister, le Koïfhus, la maison des Têtes, la Collégiale Saint Martin et ses quartiers pittoresques de la Petite Venise et des Tanneurs. La production architecturale récente, comme l'extension et la rénovation du Musée Unterlinden, s'inscrit également dans la logique de la mise en valeur du site patrimonial.

C'est à ce titre que la Ville de Colmar a été classée « station de tourisme » par décret du 8 décembre 2014.

Concernant le sous-secteur d'aménagement de la Montagne Verte

Les projets de construction et d'aménagement en cours de réalisation sur le secteur de la Montagne Verte s'inscrivent dans cette même optique de valorisation architecturale du cœur historique.

Entre 2010 et 2018, les rues attenantes au marché couvert ont été réaménagées, amorçant le renouveau du quartier. Le nouveau cheminement, qui marque la limite Sud-Est du secteur d'étude, longe désormais les quais de la Lauch et relie le marché couvert au parking Saint Josse.

La place de la Montagne restructurée deviendra une étape du circuit patrimonial et touristique, notamment par la mise en valeur de vestiges archéologiques. Le projet privé de construction programmé au sein du site d'étude enrichira également l'offre touristique de Colmar.

2.4.6. Trame urbaine et espace public

Le centre historique de Colmar se caractérise par son ambiance minérale largement dominante. Les espaces publics traditionnels correspondent aux rues souvent sinueuses et étroites. Deux axes structurants peuvent être identifiés. La Grand-Rue, partiellement doublée par la rue Saint-Jean et la rue du Conseil Souverain, traverse le centre dans le sens Nord-Sud. La rue des Marchands, prolongée par la rue des Tanneurs est quant à elle orientée Est-Ouest.

Les places du cœur de Colmar sont relativement récentes. Les places Nord et Sud ont été créées sur l'emplacement des anciens cimetières, la place de l'Ancienne Douane a été aménagée suite à la démolition d'un îlot d'habitations. La végétation est présente le long des berges de la Lauch ou en limites du site patrimonial (le parc situé le long de la rue de la Montagne Verte, le parc et les alignements aux abords du boulevard Saint-Pierre, les arbres du parvis de temple Saint-Matthieu ou encore l'aménagement récent de la place du 2 Février). La qualité des espaces publics du centre historique de Colmar est renforcée par la présence de l'eau : la Lauch et le canal des Moulins, destiné à l'origine pour l'alimentation des moulins.

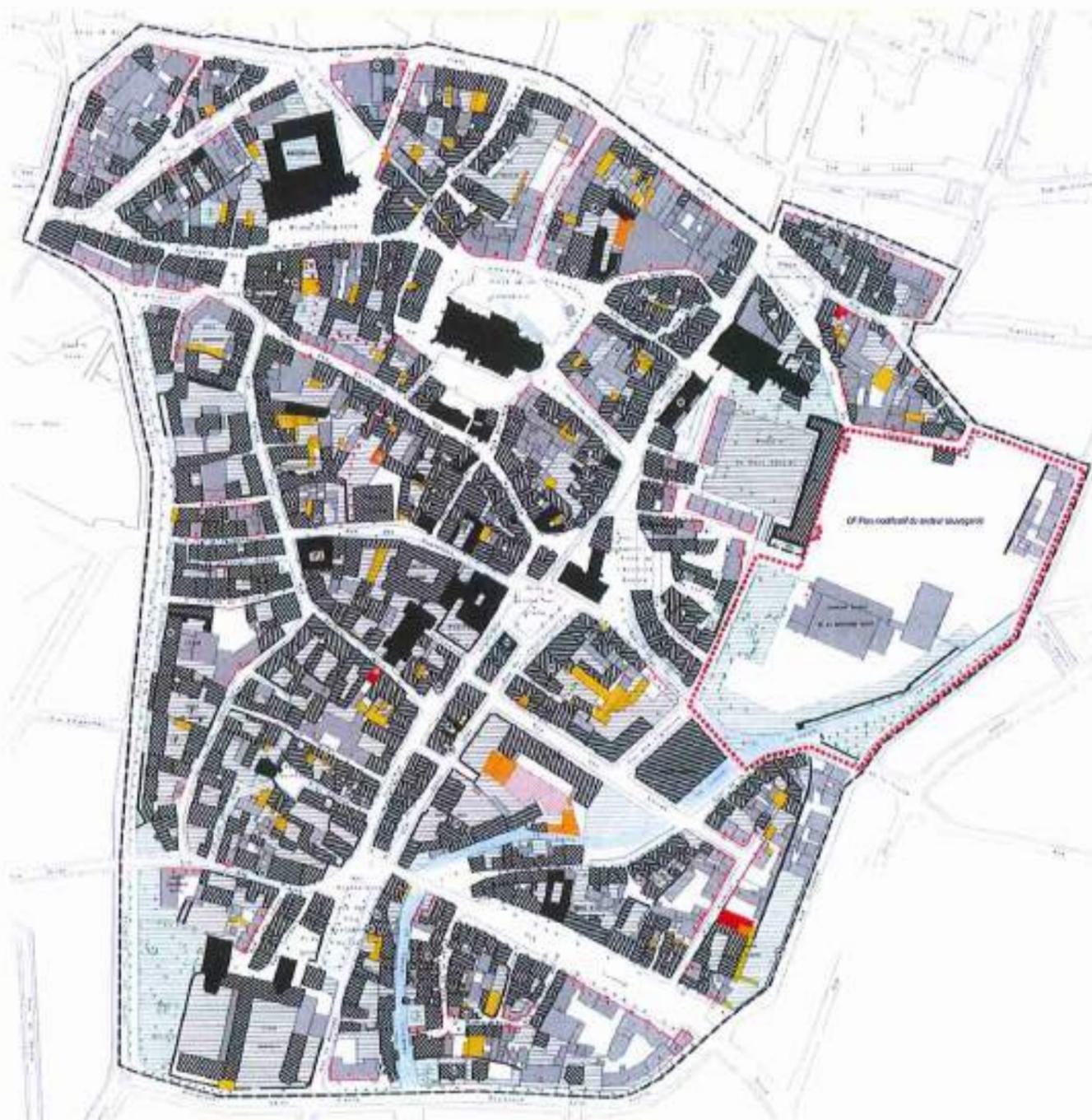
Concernant le sous-secteur d'aménagement de la Montagne Verte

Le sous-secteur d'aménagement de la Montagne Verte présente une trame verte et bleue dont la mise en valeur a débuté par l'aménagement paysager des berges de la Lauch et du cheminement piéton.

Le parc de la Montagne Verte confortera encore la vocation paysagère et naturelle du site.

B Modifications du sous-secteur d'aménagement de la Montagne- Verte

1. Diagnostic du sous-secteur de la Montagne Verte



Ce diagnostic est élaboré dans la continuité de celui rédigé dans le cadre de la première modification du sous-secteur Montagne Verte, (rapport de présentation de juillet 2010, rédigé par ARVAL - mandataire de l'équipe d'étude), arrêté préfectoral n°201035611 du 22/12/2010.

1.1. DONNEES GENERALES

Ce sous-secteur d'aménagement, initialement gelé lors de la création du secteur sauvegardé, a fait l'objet d'un aménagement ayant été soumis à modification préalable du Secteur Sauvegardé dans le cadre d'une procédure de modification en 2010.

Le sous-secteur Montagne-Verte a été défini lors de l'édification du plan de sauvegarde et de mise en valeur, daté du 13/02/2002.

Le règlement spécifique de ce secteur a été approuvé par arrêté préfectoral n° 20135611 du 22/12/10, sur le plan joint pages suivantes.

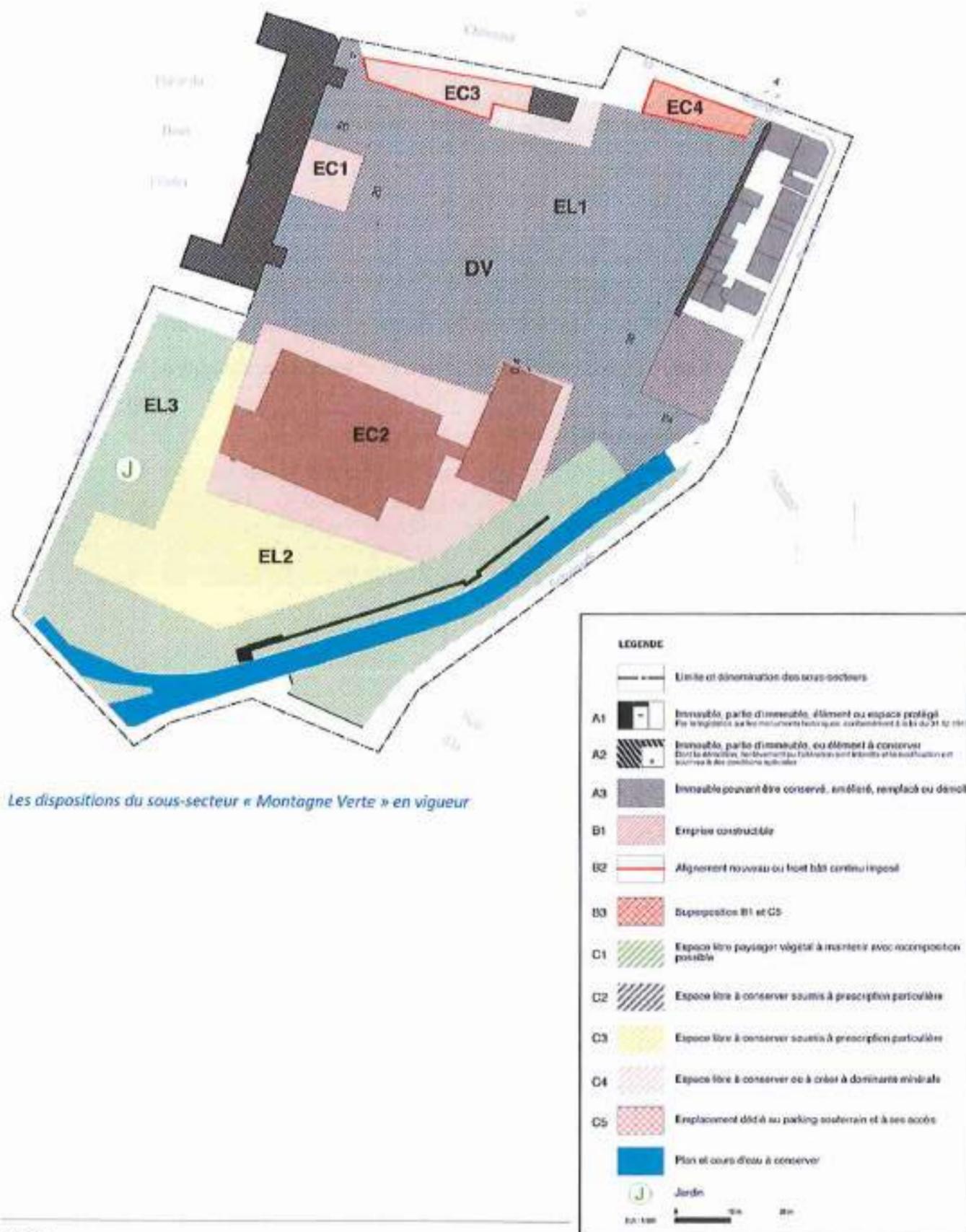
Extrait du rapport de présentation approuvé le 22/12/2010 :

Principaux aspects mis en évidence

Le périmètre de l'étude se situe sur la frange Est du périmètre du Secteur Sauvegardé de Colmar. Il couvre une superficie de 3,5 hectares située à l'articulation entre le secteur touristique de la Petite Venise, les secteurs de commerces de détail (Grand'Rue, Rue des Clefs), la partie Nord du vieux Colmar ayant connu un renouvellement récent de la trame bâtie avec création de logements et l'amorce de la périphérie Est de la ville (quartier Saint Josse puis campus universitaire).

Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de la ville de Colmar approuvé le 13/02/2002, extrait. Source : Ville de Colmar

Pour consulter la légende, se référer à la carte générale.



Les dispositions du sous-secteur « Montagne Verte » en vigueur

1.1.2. Le périmètre d'étude – Le règlement actuel

a) ESPACES LIBRES

EL1 :

Le règlement du sous-secteur permet la réalisation d'un parking souterrain et d'un parc urbain, actuellement en cours de travaux puissent se réaliser. Les règles en vigueur dans le secteur EL1 permettent l'aménagement du parking souterrain et du parc urbain, tel qu'ils ont été projetés.

Article 2 du règlement :

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'aire de jeux et de loisirs ;
- La mise en place d'espace à dominante végétale ou d'espaces plantés, à condition qu'elle ne conduise ni à la modification, ni à la suppression de murs existants de nature historique considérée comme ayant une valeur 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 compétition paysagère 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 édifices légers (kiosque) à caractère éphémère ou facilement démontable.

EL2 :

Cet espace libre est situé « à l'arrière » du gymnase de la Montagne Verte. Cet espace est règlementé comme pouvant être maintenu en tant que plateau sportif ou modifié par un traitement paysager en lien avec les remparts et la Lauch.

EL3 :

Cet espace libre comprend notamment le square de la Montagne Verte, créé en 1975. Les règles en vigueur permettent l'amélioration des espaces verts situés rue de la Montagne Verte.

Situation actuelle du sous-secteur

Les zones DV / EL1-EL2-EL3 sont actuellement (mai 2019) en travaux dans le cadre de la réalisation d'un parking souterrain et d'un parc sur dalle en surface.

Ces travaux ont fait l'objet d'un permis de construire et d'un permis d'aménager selon la réglementation en vigueur avant la présente modification.

b) LES ESPACES CONSTRUCTIBLES, REGLEMENTATION ACTUELLE

EC1 :

Cet espace constructible a été bâti depuis la rédaction du règlement. Il a permis la construction de la « tour d'entrée » du Pôle Media Culture.

EC2 :

Cet espace constructible abrite le gymnase de la Montagne Verte. Le règlement a permis la rénovation et la modernisation du gymnase.

EC3 :

Cet espace constructible n'a pas été bâti depuis la rédaction du règlement. Sa délimitation est très contrainte, elle représente une surface au sol de 535 m², avec une longueur de 58m pour une largeur minimale de 6,85m et une largeur maximum de 13m.

EC4 :

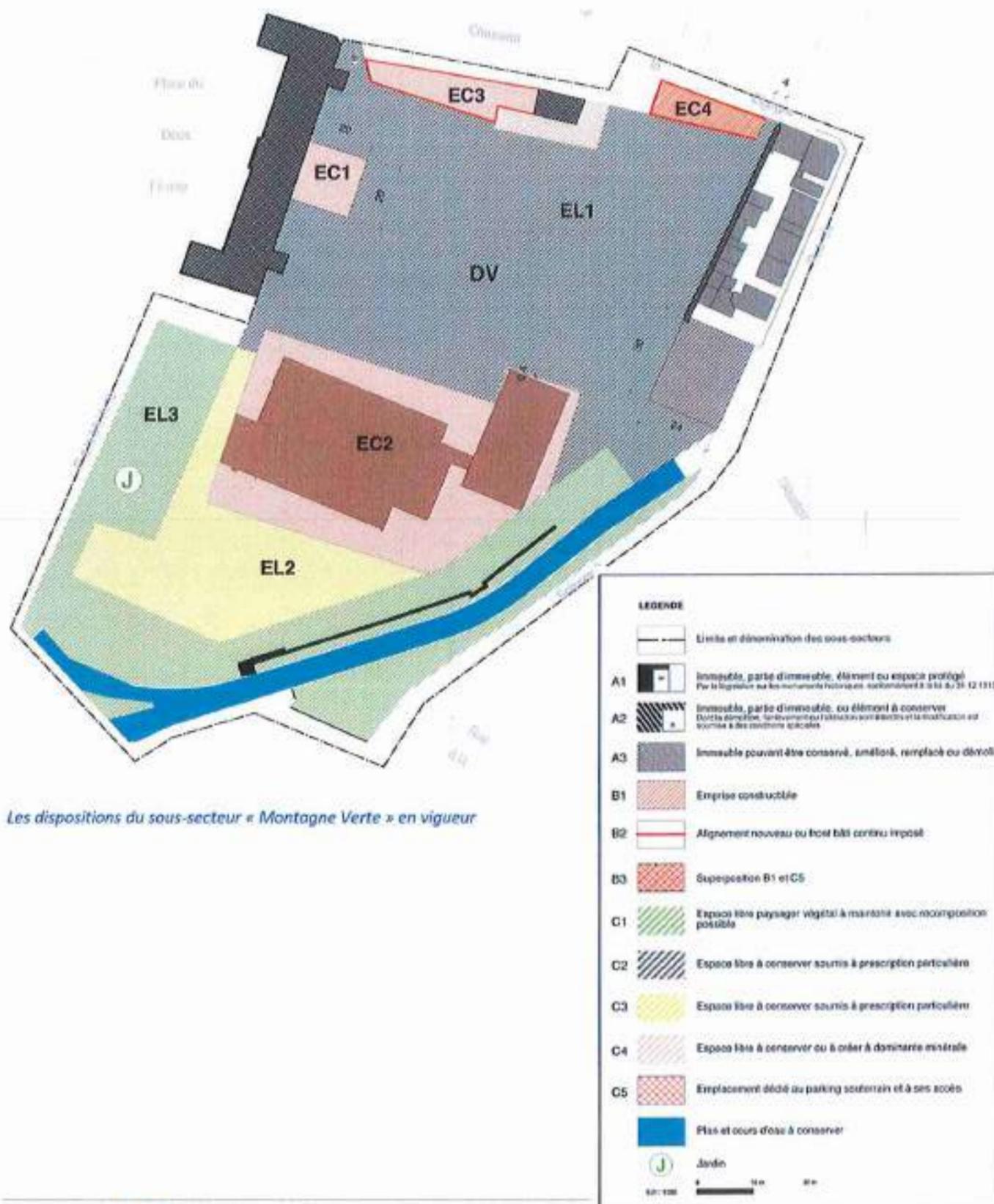
Cet espace constructible n'a pas été bâti depuis la rédaction du règlement. Sa délimitation est très contrainte, elle représente une surface au sol de 340 m², avec une longueur de 36,35m pour une largeur minimale de 7,10m et une largeur maximum de 11,25m.

La rédaction, en 2010, du plan du sous-secteur avait pour vocation de dessiner « le vide », c'est-à-dire la place (EL1) en la structurant par rapport à la façade de l'ancien hôpital. Les espaces constructibles EC3 et EC4 se sont dessinés de fait, en tant qu'espace « restant » entre le dessin de la place EL1 et les rues du Chasseur et de la Cigogne.

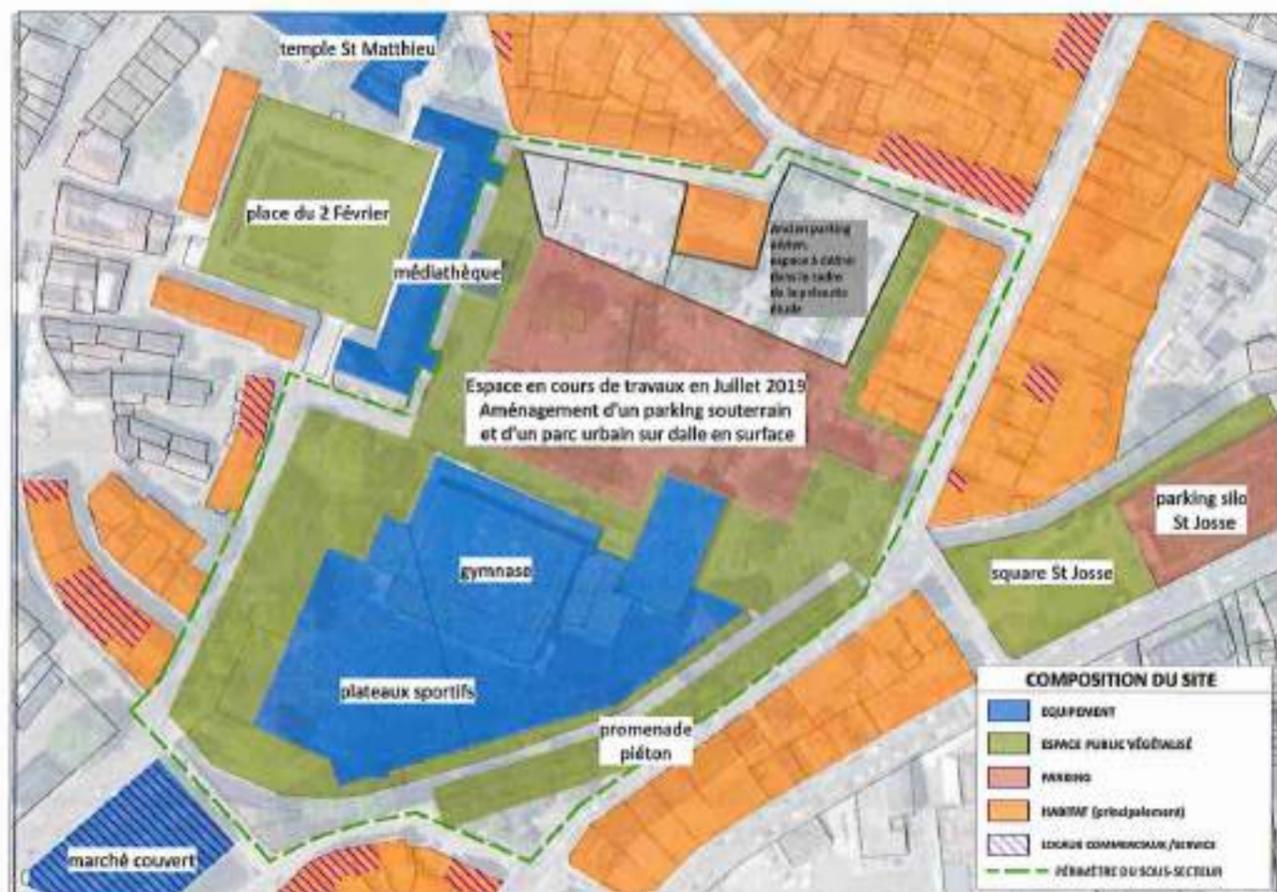
Les espaces constructibles EC3 et EC4 définis par la réglementation de 2010 ne semblent pas efficaces, bien que permettant la réalisation d'un front bâti Nord et maintenant la qualité des perspectives, ils engendrent des angles et des profondeurs peu exploitables.

Situation actuelle du sous-secteur

Les zones EC3 et EC4 ne sont pas comprises dans l'emprise du parc ni dans celle du parking souterrain actuellement en cours de construction.



Les dispositions du sous-secteur « Montagne Verte » en vigueur



c) LA COMPOSITION DU SITE

Le sous-secteur de la Montagne Verte et ses proches abords sont composés :

- d'équipements publics
- d'espaces publics végétalisés
- d'une zone de stationnement
- d'habitat / bureaux
- de commerces ou services en rez-de-chaussée

Il s'agit d'un secteur de la ville relativement hétéroclite dans ses fonctions et son occupation.

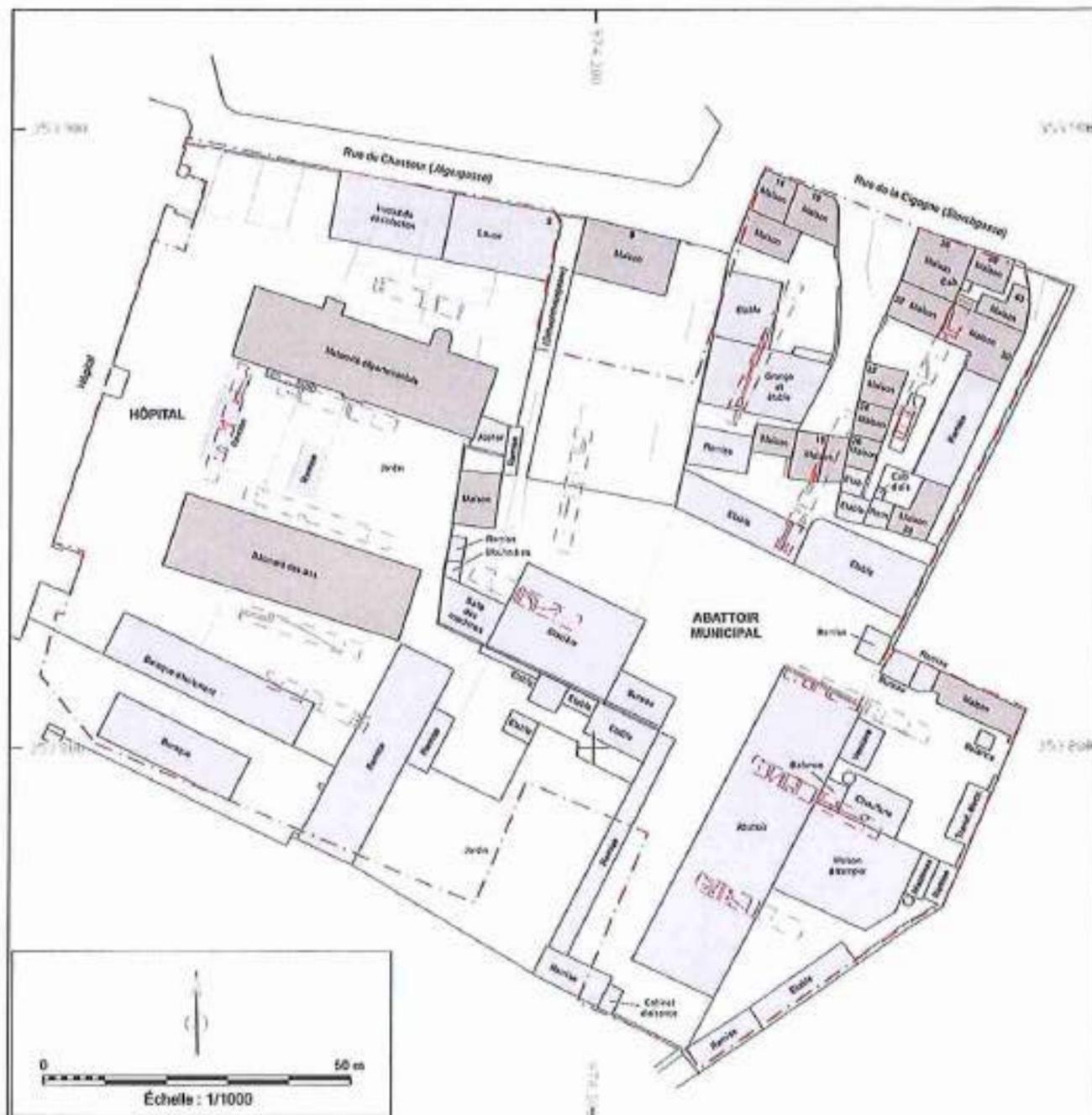
C'est notamment grâce à son emplacement et à sa diversité d'occupation que le secteur peut favorablement évoluer et devenir un lieu de vie intéressant dans la ville.

La rue de la Montagne Verte est également en travaux. Le périmètre de l'opération comprend la rue de Montagne Verte.

Situation actuelle du sous-secteur

- L'ancien parking aérien de la Montagne Verte est une zone actuellement (mai 2019) en travaux dans le cadre de la réalisation d'un parking souterrain et d'un parc sur dalle en surface et prolongé le long de la rue de la Montagne Verte. Ces travaux ont fait l'objet d'un permis de construire et d'un permis d'aménager selon la réglementation en vigueur avant la présente modification.
- Un espace au Nord du site, dont la délimitation a été validée lors de la Commission Locale du 20/04/2018.

Source : DRAC_05583 : Colmar secteur montagne verte urbanisation d'un secteur de la ville de Colmar 13-21^e s. M. WERLE MAI 2011 / Pièce fournie par la ville de Colmar



- Emprise du projet d'aménagement
- Maisons, habitations
- Bâtiments utilitaires
- Limites parcellaires et édifices disparus

Fig. 16. Plan cadastral de Colmar [fin du 19^e s. 2, mis à jour jusqu'en 1932] : mise au net et assemblage des feuilles 344 (4, 5 et 6) et 346 (1), avec implantation des tranchées de sondage archéologique [Archives départementales du Haut-Rhin], Ech. : 1/1000, DAO : M. Werlé

NOTA : Le document datant de 2011, l'emprise du projet d'aménagement a évolué depuis, elle est donc caduque sur ce document.

d) EVOLUTION DU SITE

Le site de la Montagne Verte tient probablement son nom des fortifications existantes à l'Est du site, dont il reste des vestiges archéologiques en sous-sol.

Le site de la Montagne Verte a connu différentes mutations au cours des derniers siècles, dont d'importantes à la fin du 20^e siècle.

Durant tout le moyen-âge, le site est occupé par les bâtiments de l'hôpital, qui comportaient de nombreuses annexes. Le Sud du site était alors végétalisé, il s'agissait d'un verger (cf historique P. 41 et 42 rapport présentation Juillet 2010).

A la fin du 19^e siècle, le site connaît une évolution importante, avec la construction d'un abattoir, puis d'un parc exposition, de maisons d'habitation et l'aménagement du commissariat qui occupe les anciens locaux de l'hôpital. Tous ont été démolis depuis.

Depuis les années 1970, le site connaît une nouvelle mutation importante. En effet, le Sud du site a été construit, en 1973 et en 1979, avec l'implantation du gymnase.

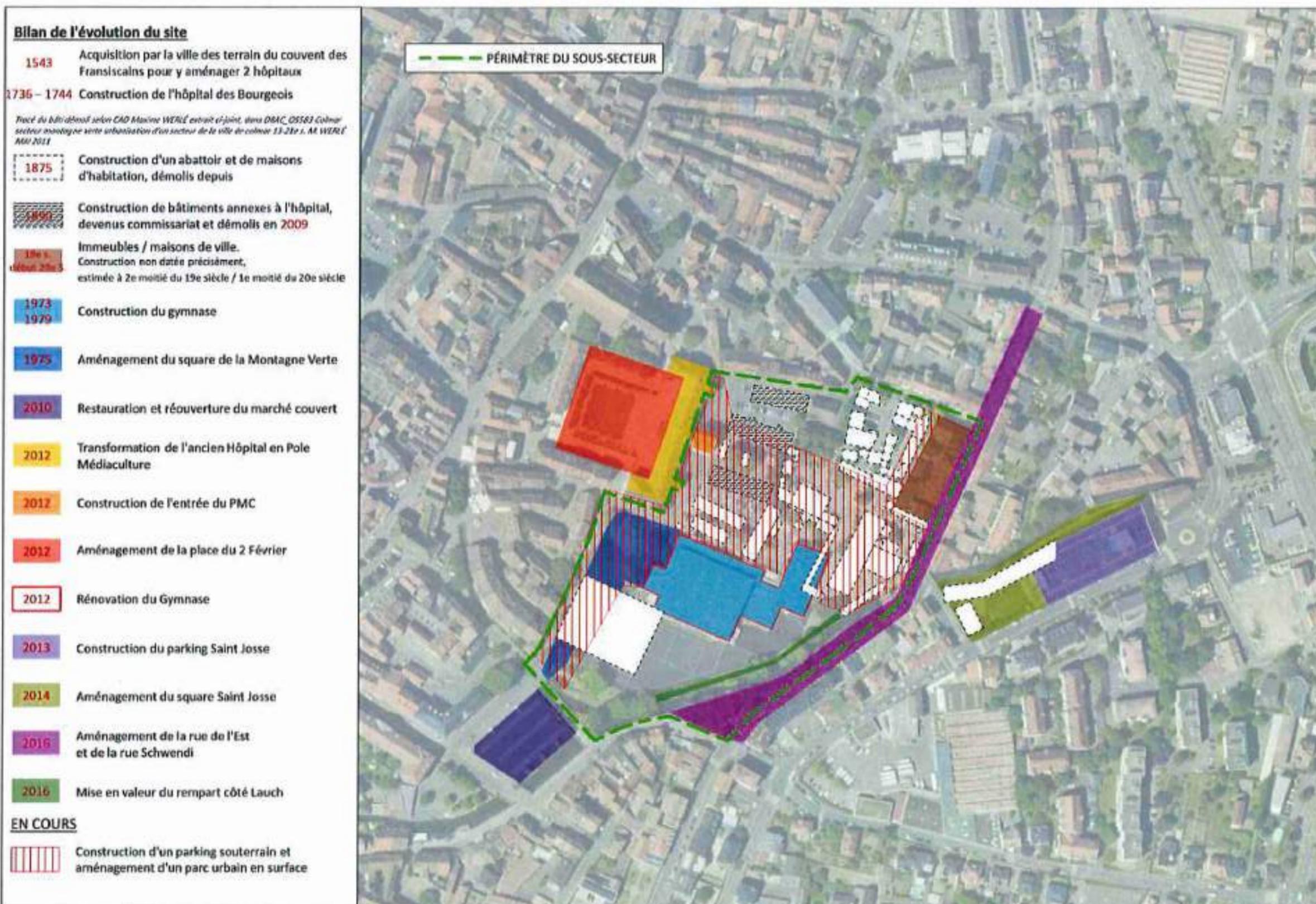
Entre la fin du 20^e et le début du 21^e siècle, le Nord du site a été quant à lui « déconstruit ». Il est aujourd'hui construit uniquement en périphérie Ouest (PMC) et Est (habitations). La seule construction encore existante sur la partie Nord du site est la maison du Chasseur, maison à pan de bois datable par son aspect architectural au 17^e siècle.

Depuis 2010, la ville de Colmar a réalisé de nombreux projets d'équipements publics (et commerciaux) sur le site et aux abords de celui-ci : PMC / Marché couvert / Parking et square Saint Josse / Réaménagement du gymnase / Place du 2 Février.

Entre 2015 et 2018, des fouilles archéologiques ont été réalisées dans le sous-secteur. Celles-ci sont développées au paragraphe 1.3.f. Le rapport de fouille n'est pas encore publié.

Un projet de transformation du parking de la Montagne Verte en un parking souterrain et un aménagement de la surface en parc urbain est en cours.

Plan bilan de l'évolution du site page suivante





e) LES RÉALISATIONS RECENTES ET LES PROJETS EN COURS

Le site de la Montagne Verte est en évolution constante depuis plusieurs décennies.

Il a d'abord fait l'objet de nombreuses démolitions qui ont entamé son processus d'évolution.

PROJETS RÉALISÉS

Les équipements publics situés à proximité immédiate du site ont fait l'objet de restaurations, de réhabilitations ou de réaménagements depuis 2010, comme mentionné page précédente :

- la place du 2 février, le square Saint Josse et la rocade verte, pour les aménagements urbains
- l'ancien hôpital devenu Pôle Média Culture, le marché couvert réouvert
- la rénovation du gymnase
- la construction du parking Saint Josse

PROJETS EN COURS

- la réalisation d'un parking souterrain
- l'aménagement d'un parc en surface
- l'aménagement de la rue de la Montagne Verte

PROJETS À VENIR

- construction de la partie Nord du site en limite des rues du Chasseur et de la Cigogne.



1.2. DIAGNOSTIC URBAIN

1.2.1. La circulation à l'échelle du Site Patrimonial Remarquable

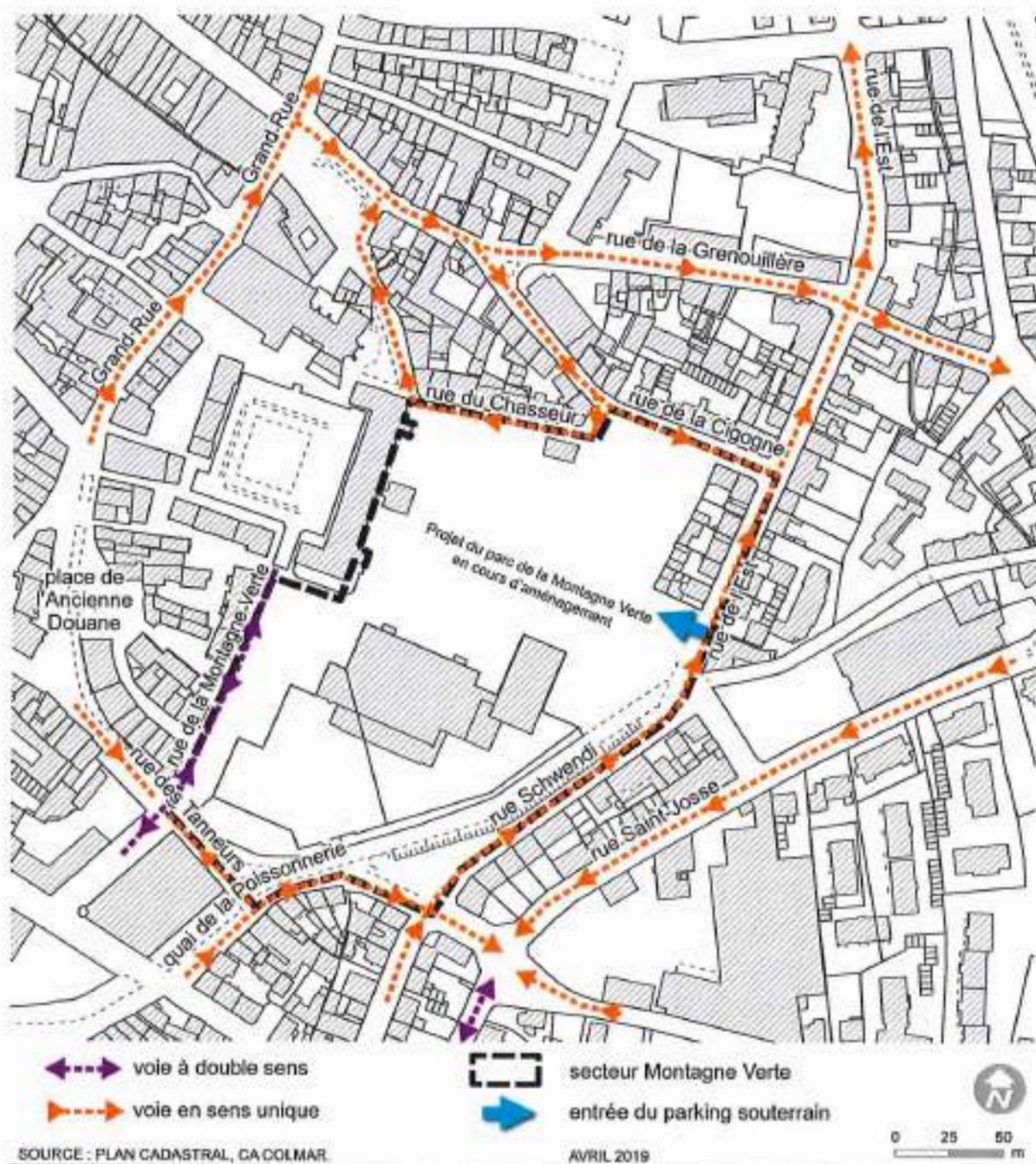
La circulation automobile n'est pas exclue du centre historique et de l'emprise du Site Patrimonial Remarquable (SPR), mais elle est temporisée par un système de voies en sens unique de type « zone de rencontre ». Les rues à proximité de la collégiale Saint Martin sont en partie piétonnes. Le trafic automobile est toléré à l'intérieur du SPR, mais les automobilistes sont invités à utiliser les parkings de délestage, situés aux abords de la vieille ville, afin de limiter la circulation en cœur de ville. Ces parkings sont desservis par un réseau de voies circulaires qui entourent le centre historique.

Il s'agit de :

- Parking (souterrain) de la place Rapp à l'Ouest du SPR – 900 places ;
- Parking (silo) Saint Josse à l'Est du SPR – 487 places ;
- Parking (en surface) place Scheurer Kestner au Nord du SPR – 485 places ;
- Parking (silo) place Lacarre au Nord du SPR – 685 places ;
- Parking (souterrain) de l'Hôtel de Ville dans le périmètre du SPR – 367 places.

La majorité des parkings de délestage est payante. Plusieurs petites aires de stationnements existent à l'intérieur du SPR, elles sont également payantes et le stationnement y est limité dans le temps.

De la même façon, le parking de la Montagne Verte viendra compléter cette offre de stationnement et les aménagements superficiels seront rendus aux piétons.



1.2.2. La circulation et les accès

Etat des lieux en 2017

Le site de la Montagne Verte est longé par la rue de l'Est et la rue Schwendi qui appartiennent au réseau de voies circulaires d'approche du cœur historique. Il s'agit de voies principales à l'échelle du site. L'accès aux stationnements et aux équipements sportifs se fait à partir de la rue de l'Est. La sortie de la place de la Montagne Verte se fait par la rue de la Cigogne, qui débouche sur la rue de l'Est. Un deuxième accès au site est possible par la rue des Tanneurs, puis la rue de la Montagne Verte. Cet accès dessert notamment les stationnements privés situés sous le Square de la place du 2 Février.

Les autres rues qui entourent la Place de la Montagne Verte sont des voies réservées principalement à la circulation des riverains et aux livraisons de commerces. Elles sont répertoriées comme « zone de rencontres » au plan de circulation du centre-ville.

Le plan de circulation est susceptible d'évoluer.

Projet d'aménagement du parc – en travaux en mai 2019

Le projet d'aménagement du parc de la Montagne Verte rend l'ensemble du site piéton. Rue de la Montagne Verte, la circulation automobile en double sens est possible pour les riverains ayant un accès au parking sous-sol de la place du 2 Février ainsi que les riverains du secteur Basque, Tripiers....

L'accès automobile au futur parking souterrain de la Montagne Verte se fait à partir de la rue de l'Est. La rampe d'accès forme une petite structure accolée au mur de l'îlot résidentiel qui forme la limite Nord-Est du site.

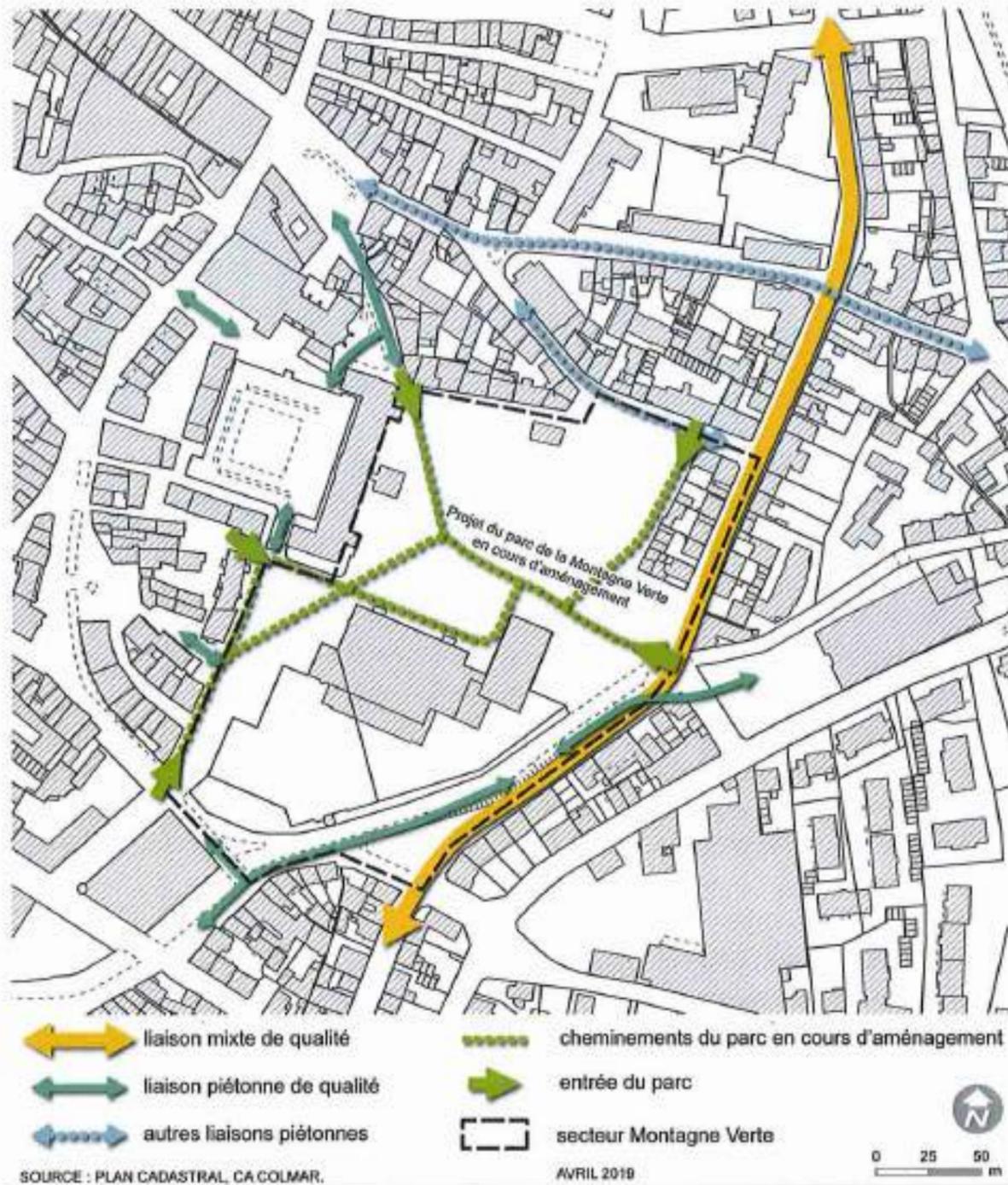
Le site vu à partir de la rue de l'Est



L'accès automobile principal du site en octobre 2017



Le « futur » accès piétonnier au parc et l'accès au parking souterrain – insertion paysagère du projet



1.2.3. Type et qualité des liaisons piétonnes

La Place de la Montagne Verte est l'une des portes d'entrée du centre historique de Colmar. Occupée jusqu'en 2017 par des espaces de stationnement, son réaménagement vise à créer un espace de récréation de qualité et doit venir compléter le réseau de déplacements piétons sur le secteur en complément des cheminements existants en sa périphérie.

Une partie des espaces publics attenants au site a été requalifiée au cours des dernières années : la rue Schwendi, la rue de l'Est, les quais de Lauch ainsi que le Square de la place du 2 Février. D'autres sont en attente de travaux pour leur mise en valeur.



Rue de la Montagne Verte – Octobre 2017



Rue Schwendi et rue de l'Est - voies circulaires d'approche du centre historique (octobre 2017)

Les espaces de très belle qualité se trouvent à l'Ouest du site. Les gabarits du bâti et la largeur de l'espace public changent. Les vues s'ouvrent ou se ferment au moment de passage d'un secteur à un autre, l'effet de porte est très présent aux abords du site.



Cheminement le long de la Lauch (octobre 2017)



Rue de la Cigogne (octobre 2017)

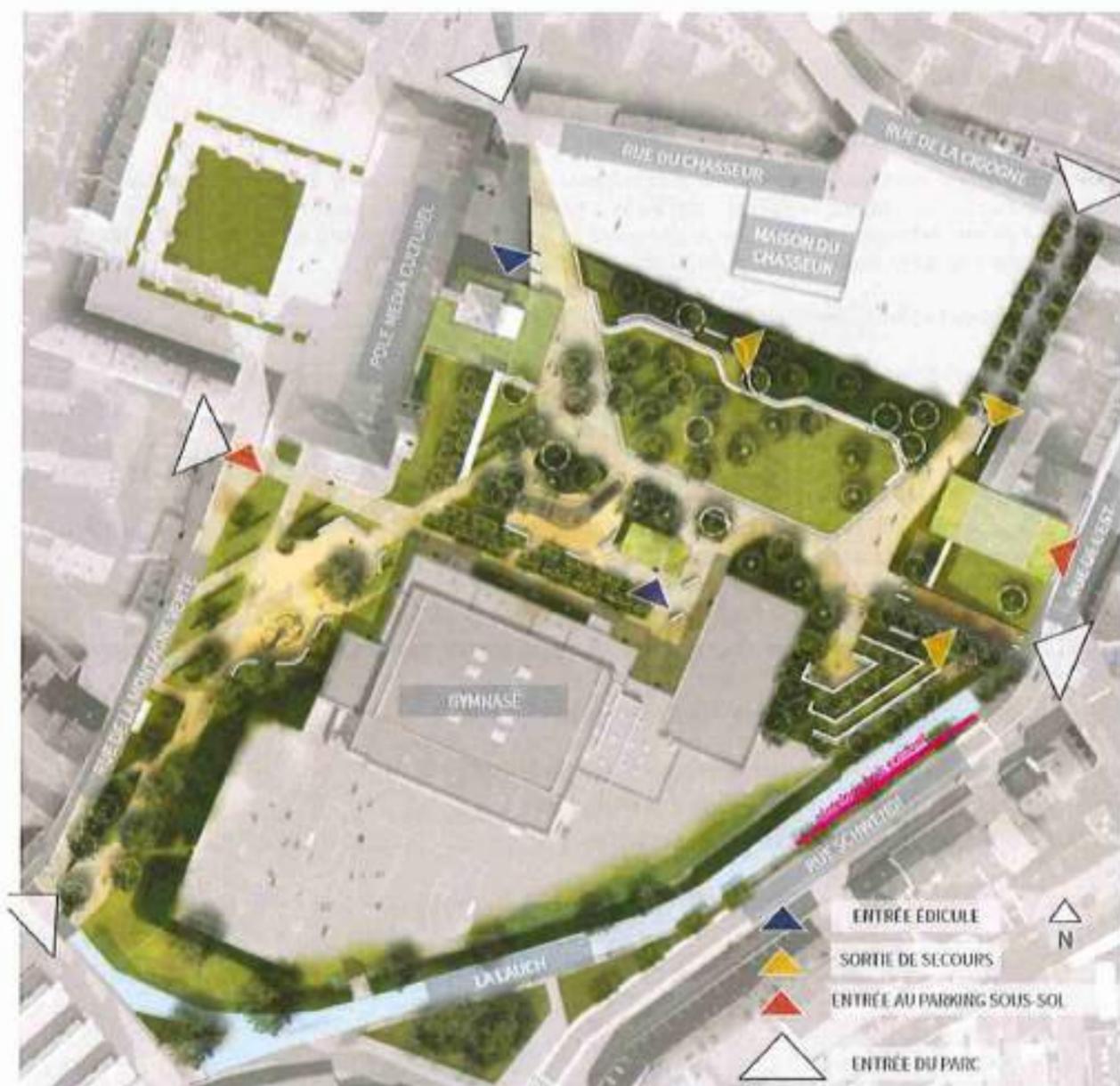
Rue du Chasseur (octobre 2017)



Effet de porte : vers la Place de la Montagne Verte en arrivant de la Place Jeanne d'Arc (octobre 2017)



Effet de porte : vers le Square de la Montagne Verte en arrivant de la rue de la Montagne Verte (octobre 2017)



Plan d'organisation des accès : Aménagement d'un parc public et d'un parking souterrain, Acte 2 Paysage, AEA Architectes, Serue ingénierie, Isner A.P, 2018

Cet aménagement du parc urbain, daté de 2018, est susceptible d'évoluer si besoin afin de s'adapter aux règles issues de la présente modification et aux OAP qui y sont annexées.

Projet d'aménagement du parc – en travaux en MAI 2019

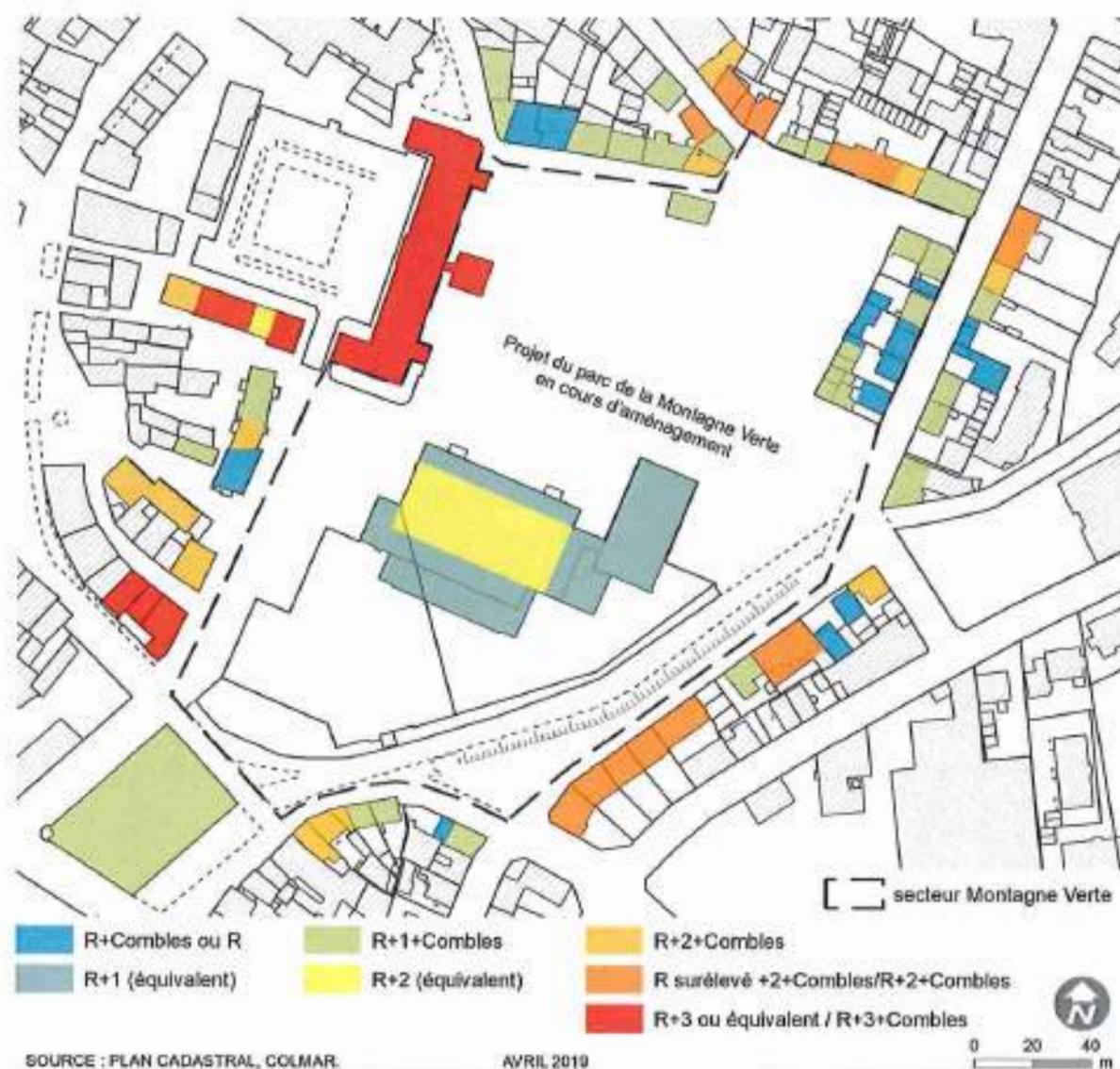
Le futur parc de la Montagne Verte s'affirme comme l'entrée Est du centre-ville. Il constitue une esplanade ouverte et crée un espace dégagé et vaste. Il permet de redécouvrir et franchir les remparts intégrés dans la conception des lieux. Le parc permet de mettre en valeur les façades monumentales de l'ancien Hôpital (aujourd'hui le PMC) et les façades du quartier des Tanneurs le long de la rue de la Montagne Verte.

Il permet d'assurer la continuité des liaisons douces et de compléter la trame urbaine. Il structure, par sa composition, des lieux clés (place du gymnase, lieux d'activités et de jeux, pelouse urbaine ouverte ...)

Le projet d'aménagement du parc de la Montagne Verte recherche une clarification des flux au sein de l'aménagement, une nouvelle lisibilité par des tracés simples directement étirés au nord par la rue du Chasseur, au Sud-Ouest par la rue des Tripiers et la rue de la Montagne Verte. A l'Est en franchissant la rue de l'Est, le piéton rejoint la grande Allée axée perpendiculairement au PMC. De nouvelles perspectives sont tracées vers les clochers de Colmar : le travail sur les arbres tiges et les cépées permet de conserver ces jeux de perspectives vers le centre historique. Ces parcours deviennent des promenades dans un espace végétalisé et conçu pour le piéton.

Les liaisons principales correspondent aux entrées à partir de :

- La rue de l'Est ;
- La rue du Chasseur ;
- L'angle des rues des Tanneurs et des Vignerons avec la rue de la Montagne Verte ;
- La rue de la Cigogne.



1.2.4. Gabarits et hauteurs

Etat des lieux en octobre 2017

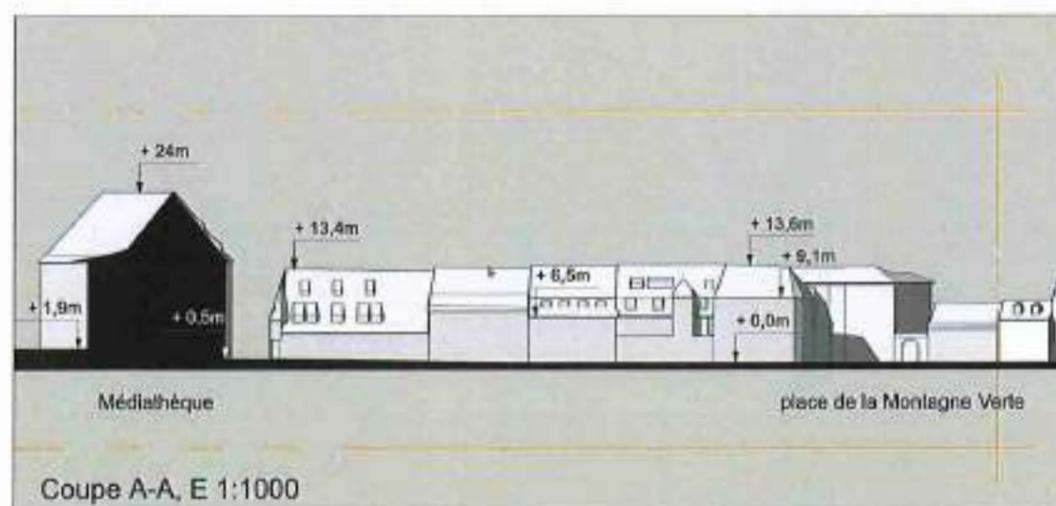
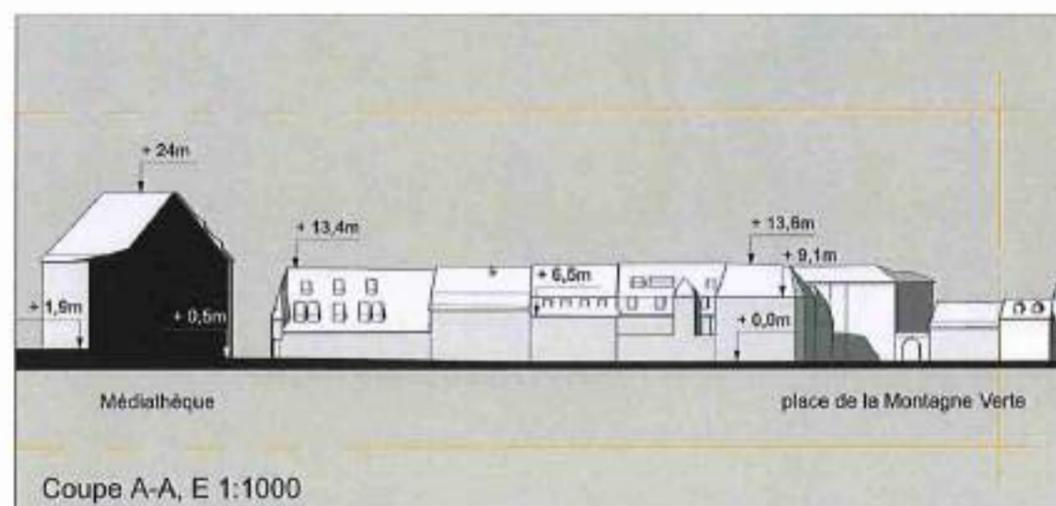
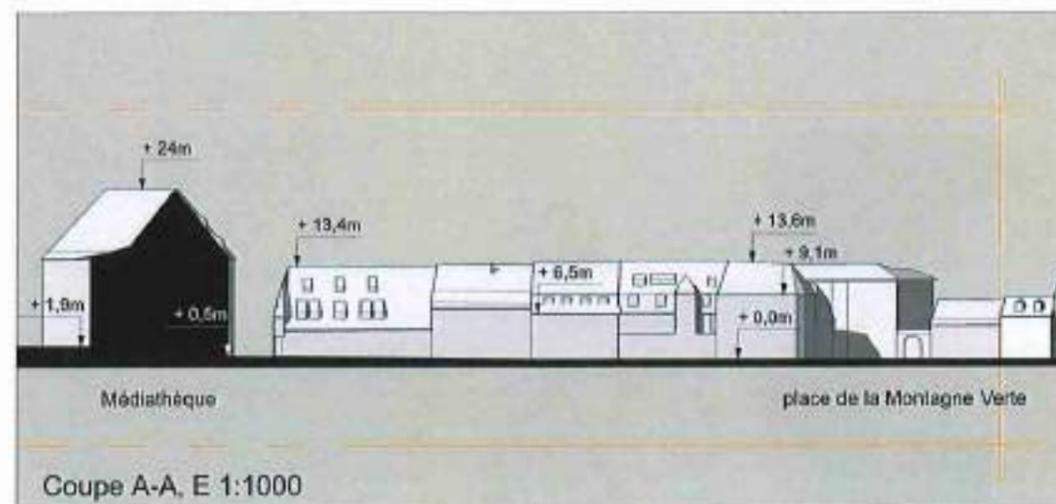
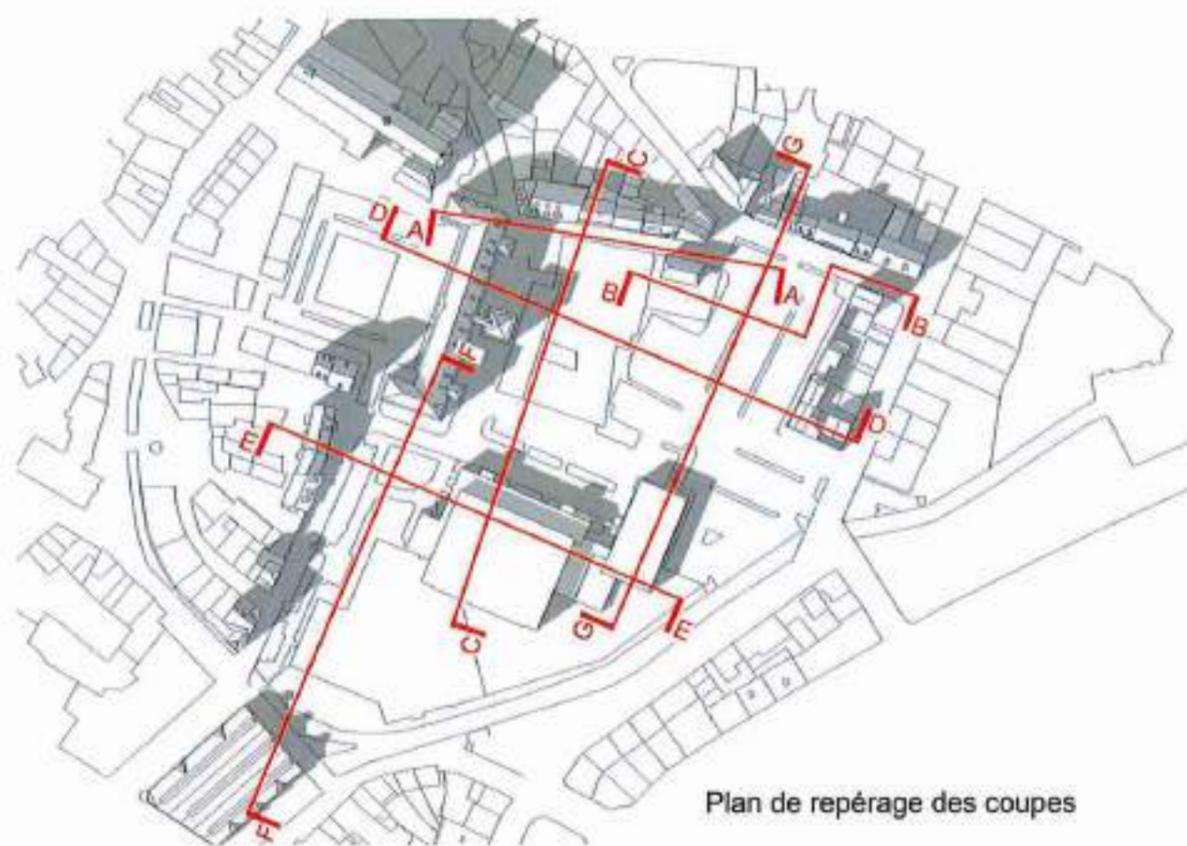
Le site de la Montagne Verte est marqué par la prédominance des vides. La place est de grande dimension, faiblement structurée, la perception du vide est importante. Les fronts urbains qui délimitent l'espace ouvert sont de petits volumes et n'arrivent pas à cadrer clairement les vides. Le mur d'enceinte du commissariat démoli dans les années 2010 et les arbres de haute tige, coupent la place en deux et perturbent encore plus sa lisibilité.

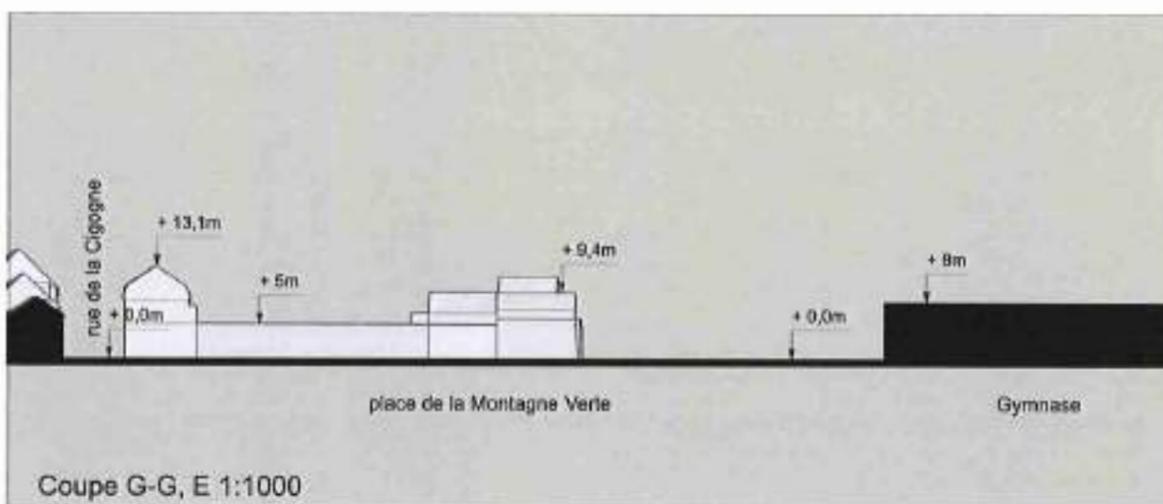
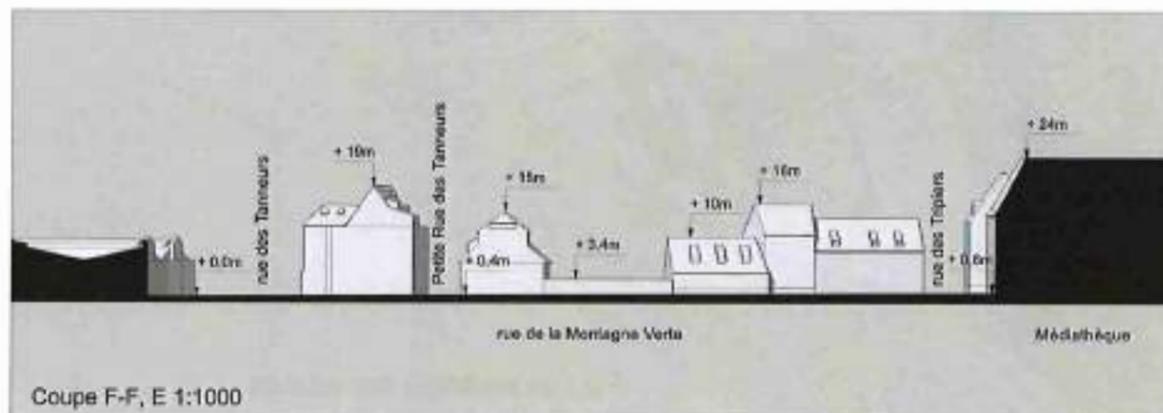
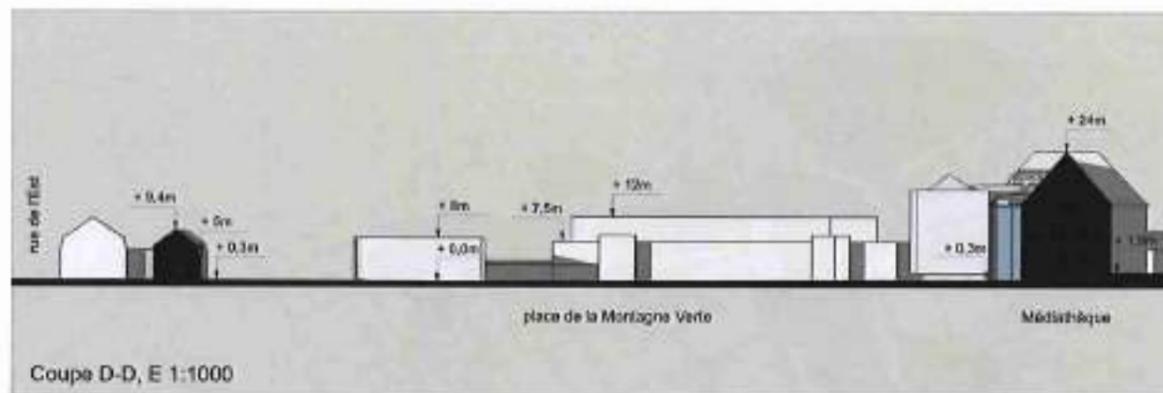
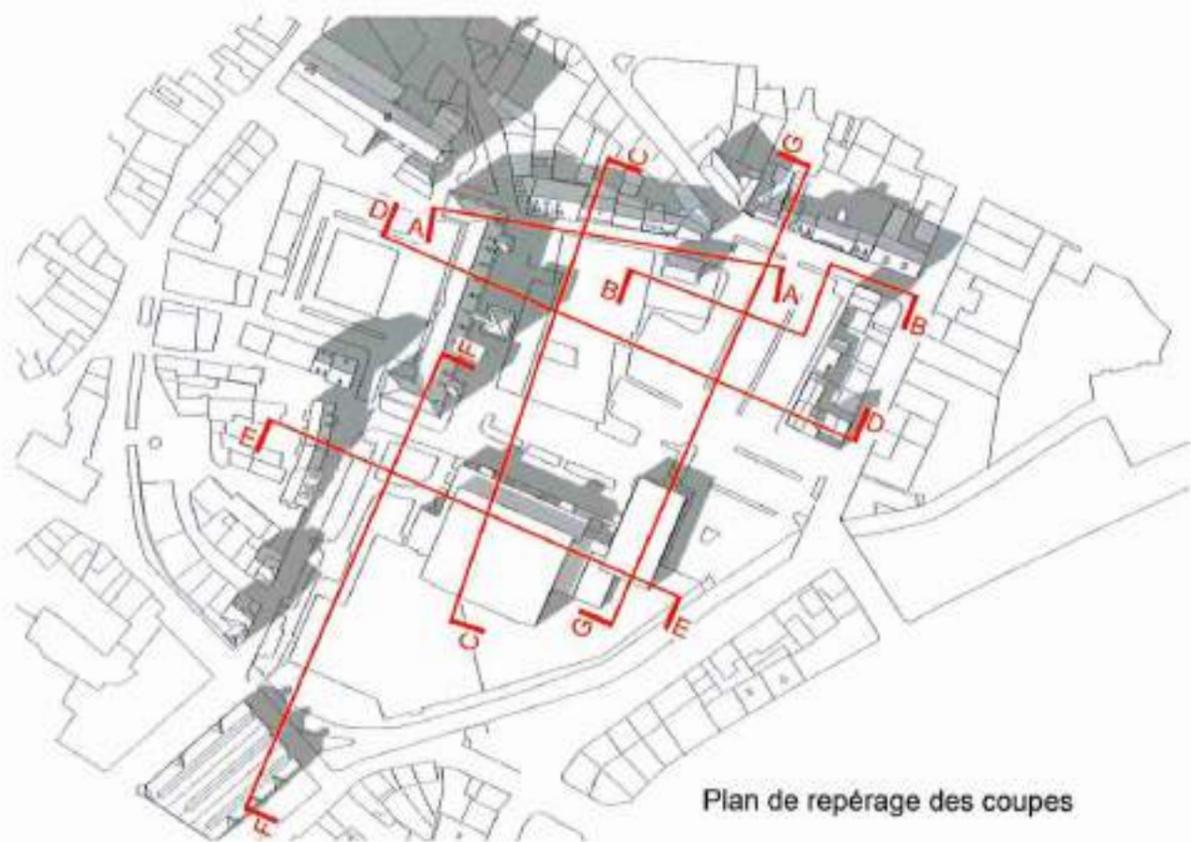
Les hauteurs du bâti qui cadrent le site de la Montagne Verte sont hétérogènes :

- A l'Ouest : l'ancien hôpital, l'actuelle médiathèque, est le bâtiment le plus imposant du site – sa hauteur au faîtage est d'environ 24 m. Le Chœur de Saint-Mathieu situé en limite Nord-Est de la place marque l'arrière-plan des vues avec sa hauteur au faîtage d'environ 35 m.
- Au Sud-Ouest : les hauteurs du front bâti de la rue de la Montagne Verte sont particulièrement hétérogènes : les hauteurs au faîtage varient entre 19 m, 15 m et 10 m. La hauteur du mur est d'environ 3 m.
- Au Nord : la hauteur au faîtage du front bâti de la rue du Chasseurs est homogène et d'environ 13,5 m. La hauteur au faîtage du bâti de la rue de la Cigogne varie entre 8,5 m et 15,5 m.
- A l'Est : le front bâti est constitué par le mur de l'enceinte médiévale d'une hauteur de 5 m et de quelques bâtiments adossés d'une hauteur au faîtage qui est de 13 m sur la rue de la Cigogne à 9,5 m à son extrémité sud.
- Au Sud-Est : le front bâti de la rue Schwendi est relativement homogène d'environ 12 m à l'exception d'un pavillon bas situé à proximité du croisement avec la rue de l'Abattoir.
- Au Sud : l'équipement sportif dont la hauteur à l'acrotère varie de 8 m à 12 m.

Le terrain naturel présente une très faible pente qui descend de l'Ouest vers l'Est :

- Le point haut de la place est situé dans la partie Nord-Ouest du site ;
- Le point bas de la place est situé dans la partie Sud-Est du site.







Vue à partir de la rue de l'Est : Aménagement d'un parc public et d'un parking souterrain, Acte 2 Paysage, AEA Architectes, Serue ingénierie, Isner A.P, 2018 – Vue 1 sur le plan

Evolution urbaine et paysagère du site

Le projet d'aménagement du parc de la Montagne Verte structure et recompose l'espace ouvert et « vide » de l'ancien parking. La disposition ordonnancée des arbres de haute tige de différentes formes permet de cadrer les perspectives et les cônes de vues et d'apporter un aspect rectiligne et structuré au parc.

La partie centrale du parc correspond à une large esplanade ouverte axée sur la façade du bâtiment du PMC soulignant la symétrie de l'édifice. Plusieurs plus petits espaces sont délimités au Sud de l'esplanade :

- L'aire de jeux en face du Gymnase ;
- Le square du cavalier à proximité de la Lauch et du rempart ;
- La deuxième aire de jeux et le boulodrome à l'Est de la rue de la Montagne verte ;
- Le jardin en creux mettant en scène les vestiges du rempart en arrivant par la rue de l'Est.

Les constructions projetées prennent formes d'édicules bas (d'une hauteur d'un niveau) et sont situées :

- Sur le parvis de l'extension du Pôle Média Culture abritant l'entrée de cet équipement, la sortie du parc de stationnement et les emplacements vélos ;
- En face du Gymnase accueillant la sortie du parc de stationnement et l'espace sous couvert avec des emplacements vélos ;
- A l'entrée depuis la rue de l'Est formant l'accès et la sortie automobile du parc de stationnement souterrain.

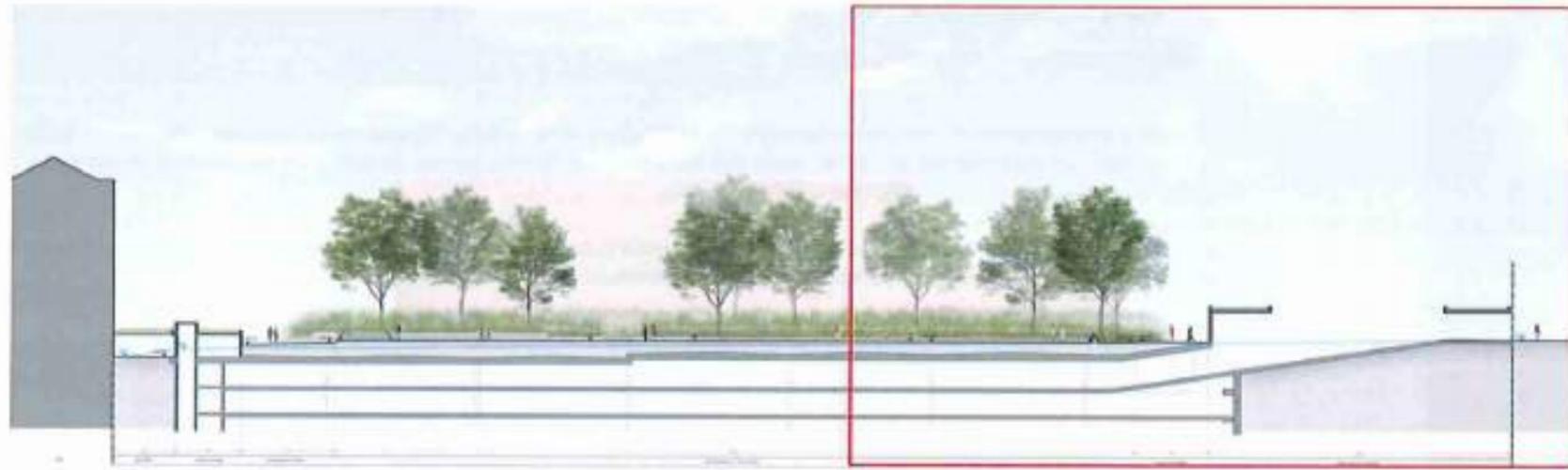


Vue à partir de la rue du Chasseur : Aménagement d'un parc public et d'un parking souterrain, Acte 2 Paysage, AEA Architectes, Serue ingénierie, Isner A.P - Vue 2 sur le plan

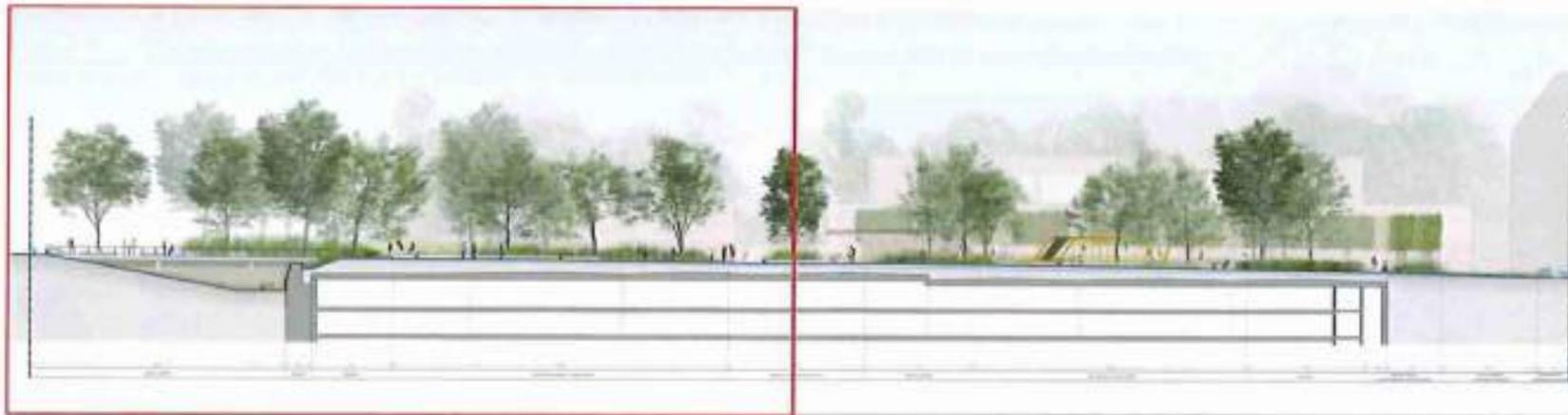


Vue vers la rue de la Montagne Verte Aménagement d'un parc public et d'un parking souterrain, Acte 2 Paysage, AEA Architectes, Serue ingénierie, Isner A.P - Vue 3 sur le plan





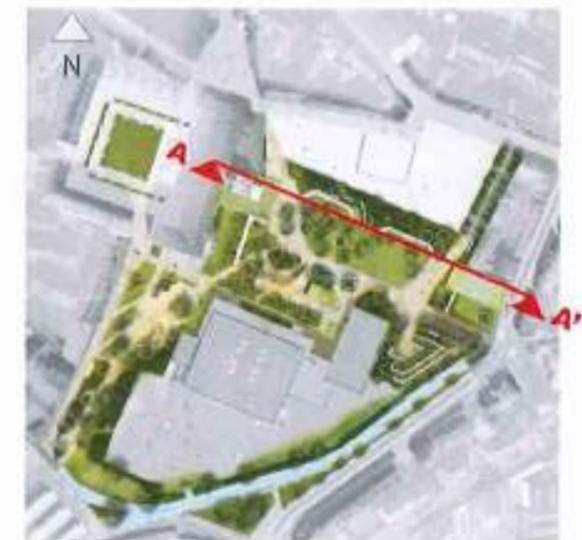
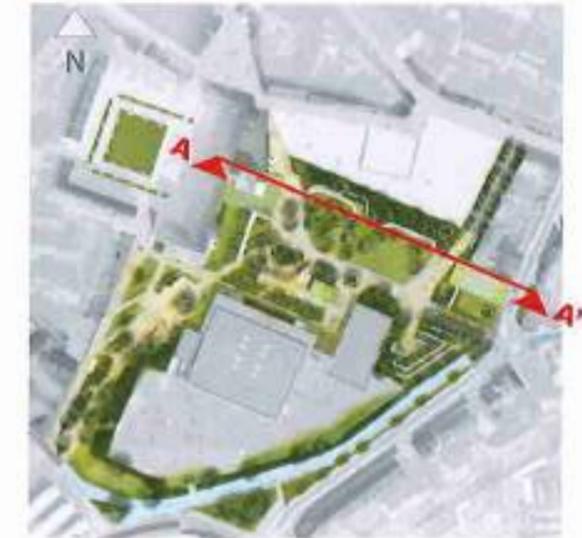
Coupe A-A' : l'édicule d'entrée de parking souterrain est encadré en rouge - Aménagement d'un parc public et d'un parking souterrain, Acte 2 Paysage, AEA Architectes, Serue ingénierie, Isner A.P



Coupe B-B' : l'aire de jeux sur le parvis du gymnase est encadrée en rouge - Aménagement d'un parc public et d'un parking souterrain, Acte 2 Paysage, AEA Architectes, Serue ingénierie, Isner A.P



Coupe B-B' : l'aire de jeux sur le parvis du gymnase est encadrée en rouge - Aménagement d'un parc public et d'un parking souterrain, Acte 2 Paysage, AEA Architectes, Serue ingénierie, Isner A.P

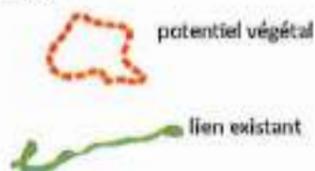




Carte du contexte végétal sur un périmètre élargi.

Source : orthophoto google MAP'S

LEGENDE



1.3. DIAGNOSTIC PAYSAGER

1.3.1. Analyse de la végétation existante

La végétation dans un contexte élargi

Dans un contexte élargi, la végétation du secteur de la Montagne Verte fait le lien avec celle de la Lauch.

Ainsi, le corridor vert qui accompagne la Lauch sur tout le secteur Est de Colmar trouve au sein du secteur de la Montagne Verte une finalité intéressante.

Finalité qui sera fortement confortée par l'arrivée du futur parc.

Elle relie au passage les modes doux en direction de l'IUT.

Situation actuelle du sous-secteur

L'ancien parking de la Montagne verte est une zone – MAI 2019 – actuellement en travaux. Cette zone accueillera un parking souterrain et un parc paysager sur dalle en surface.

Le parc paysager prévoit une végétalisation généreuse sur l'ensemble du secteur parking actuel (espace légendé « potentiel végétal » sur carte ci-contre).

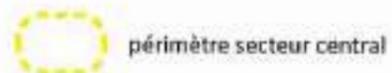
Il intégrera de grandes surfaces d'espaces verts avec surfaces en gazon, massifs plantés et strates arborées.

Cette nouvelle végétation va venir épaissir la coulée verte existante le long de la Lauch et renforcer l'effet de poumon vert sur ce secteur de la ville.



Source : orthophoto google MAP'S

LEGENDE



1.3.2. Analyse de la végétation sur le secteur central

Tous les arbres sont abattus.

Situation actuelle du sous-secteur

Ce secteur est actuellement – MAI 2019 – en travaux. Il accueillera un parking souterrain et un parc paysager sur dalle en surface.

Dans le cadre de ces travaux, l'ensemble des arbres existants, qui ne présentaient pas de valeur particulière, ont été abattus.

L'aménagement projeté comporte une part généreuse d'espaces verts avec surfaces en gazon, massifs plantés et strates arborées.



Source : orthophoto google MAP'S 2018

1.3.3. Analyse de la végétation sur le secteur rue de la Montagne Verte

L'espace vert situé le long de la rue de la montagne verte affiche une ambiance de type parc urbain arboré. On y retrouve des arbres de première grandeur avec des essences diversifiées : érables, tilleuls, cercis, koelreuteria, et Sophora côté porte de l'ancienne douane.

Les différents sujets présentent une belle homogénéité.

Situation actuelle du sous-secteur

L'ancien parking de la Montagne verte est une zone – MAI 2019 – actuellement en travaux. Cette zone accueillera un parc paysager sur dalle en surface.

Le parc paysager projeté prévoit également le réaménagement du square de la Montagne Verte.

Suite à un diagnostic récent (MAI 2019) de l'état sanitaire des arbres existants, la Ville a été contrainte d'abattre d'une dizaine d'arbres. Ceux-ci seront remplacés par de nouveaux sujets de qualité.





Source : orthophoto google MAP'S 2018

1.3.4. Analyse de la végétation sur le secteur de la Lauch

Sur la partie de Lauch située à l'extrême sud du site, un ensemble arboré filtre partiellement les vues sur le gymnase. Un peuplier d'Italie de première grandeur fonctionne comme un repère visuel fort. Cet arbre est le sujet emblématique de cette partie du site

Situation actuelle du sous-secteur

L'ancien parking de la Montagne verte est une zone – MAI 2019 – actuellement en travaux. Cette zone accueillera un parking souterrain et un parc paysager sur dalle en surface.

Le projet de parc paysager ne concerne pas le secteur de la Lauch.



Photo avril 2018 - vue sur l'ensemble arboré en bord de Lauch



Photo avril 2018 - vue sur l'ensemble arboré en bord de Lauch

1.3.5. Les différents matériaux de sol relevés sur le site

Les différents matériaux de borduration relevés sur le site sont :

- Des bordures béton sur l'espace parking.
- Des pavés et boutisses en grès rose aux abords de la médiathèque et sur les rues périphériques.

Les différents matériaux de revêtement de sol relevés sur le site sont :

- De l'enrobé noir sur l'espace parking.
- Des boutisses en grès sur les trottoirs et la chaussée de la rue du Chasseur.

Situation actuelle du sous-secteur

Le projet d'aménagement de parc en cours sur le site modifie considérablement les matériaux de sol. La grande surface de bitume qui composait le parking aérien de la Montagne Verte disparaît au profit d'espaces végétalisés, d'espaces de jeux et de promenades en béton bouchardé.



Photographies prises en Décembre 2017

Parking en enrobé



Pavage en grès et bordures en grès sur la rue du Chasseur



Double file de pavés de grès en élément de borduration



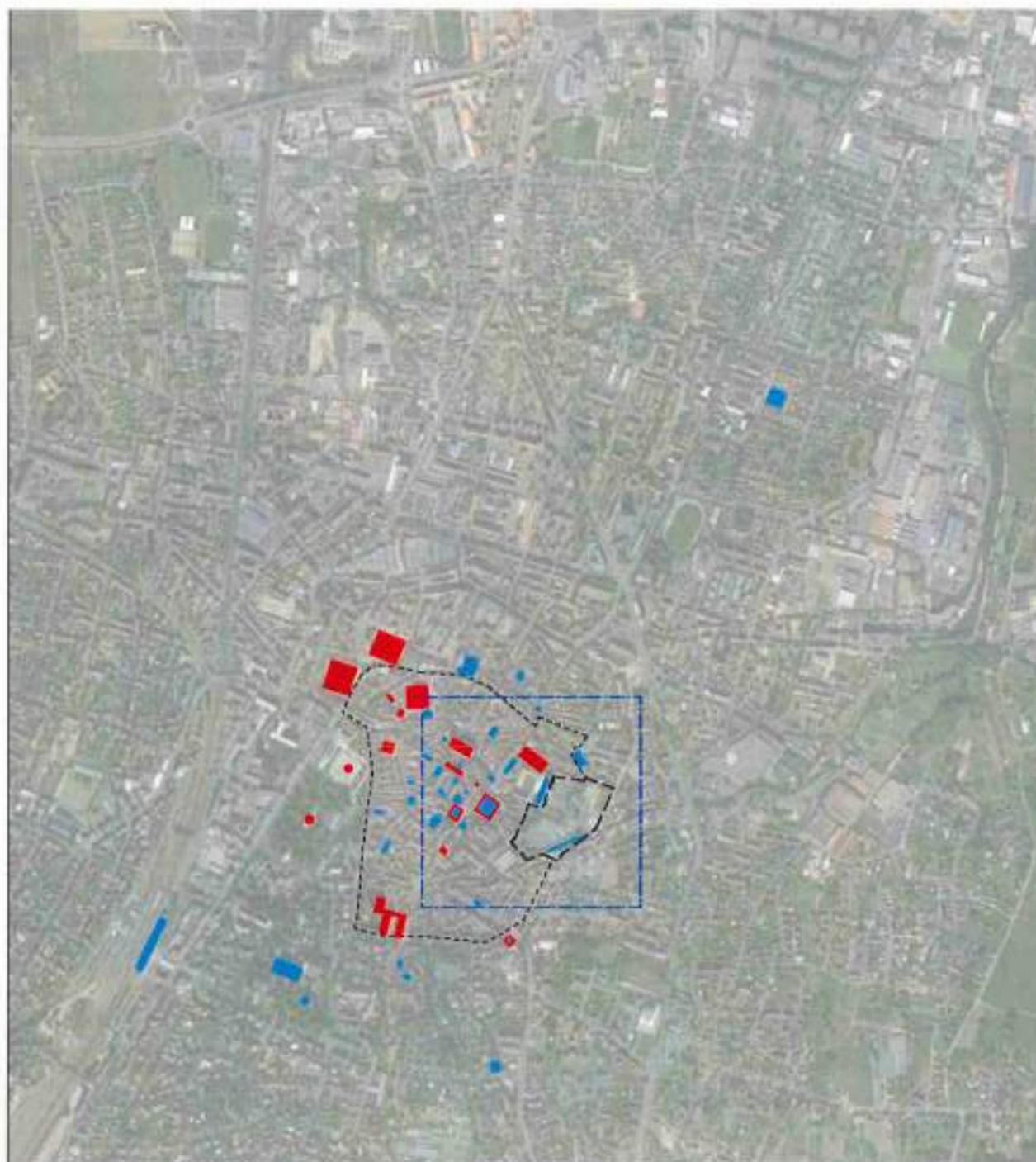
Pavage en grès aux abords de la maison du Chasseur

1.4. DIAGNOSTIC PATRIMONIAL

1.4.1. Les Monuments Historiques dans la ville

Les Monuments Historiques de la ville de Colmar

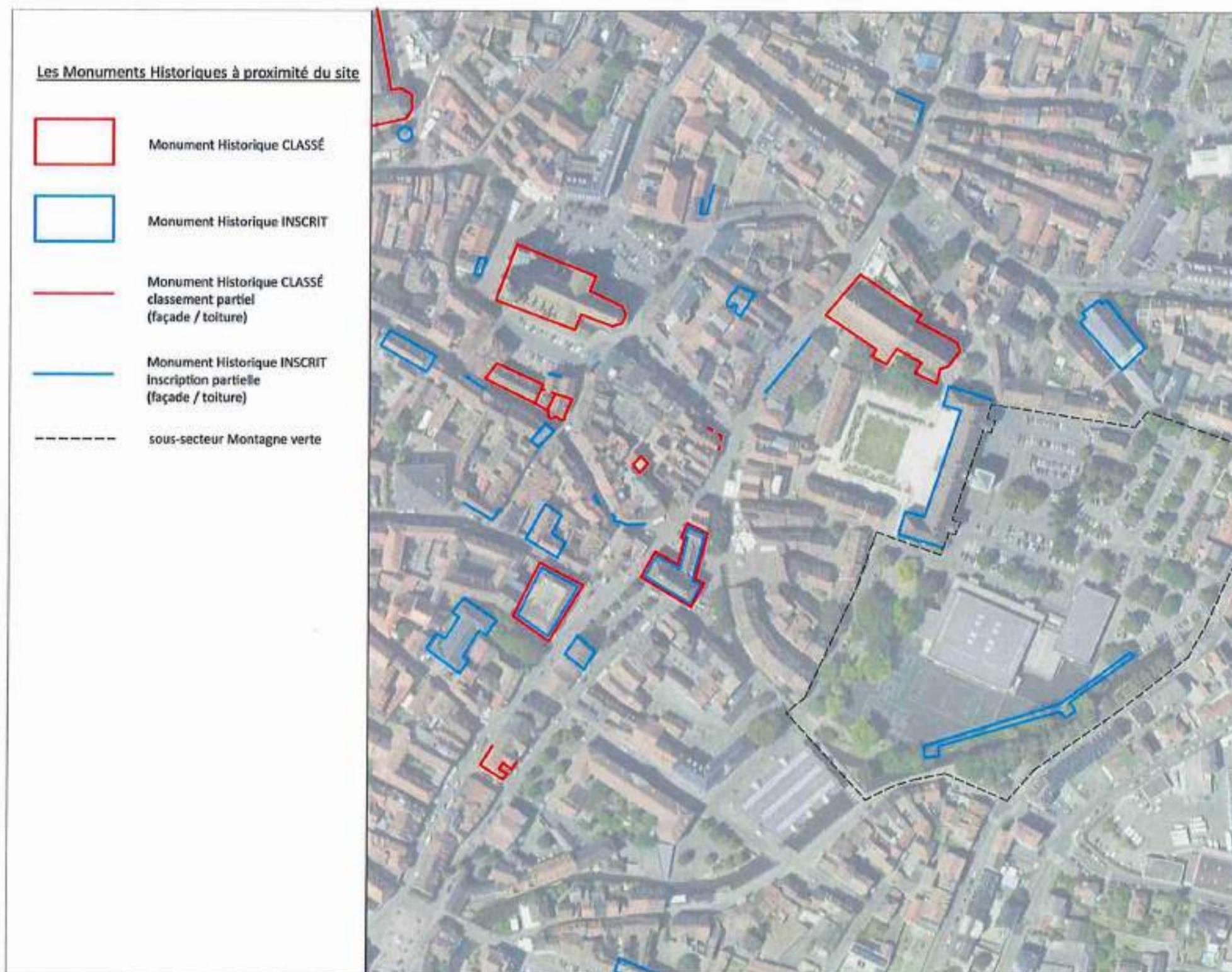
	Monument Historique CLASSE
	Monument Historique INSCRIT
	SPR
	sous-secteur Montagne verte
	secteur développé plus en détail



La ville de Colmar est riche d'un patrimoine architectural important. Elle a été une des premières villes à être dotée d'un secteur sauvegardé, aujourd'hui devenu site patrimonial remarquable.

La ville de Colmar compte 58 monuments historiques protégés, dont un ratio de plus de 30% de monuments historiques classés.

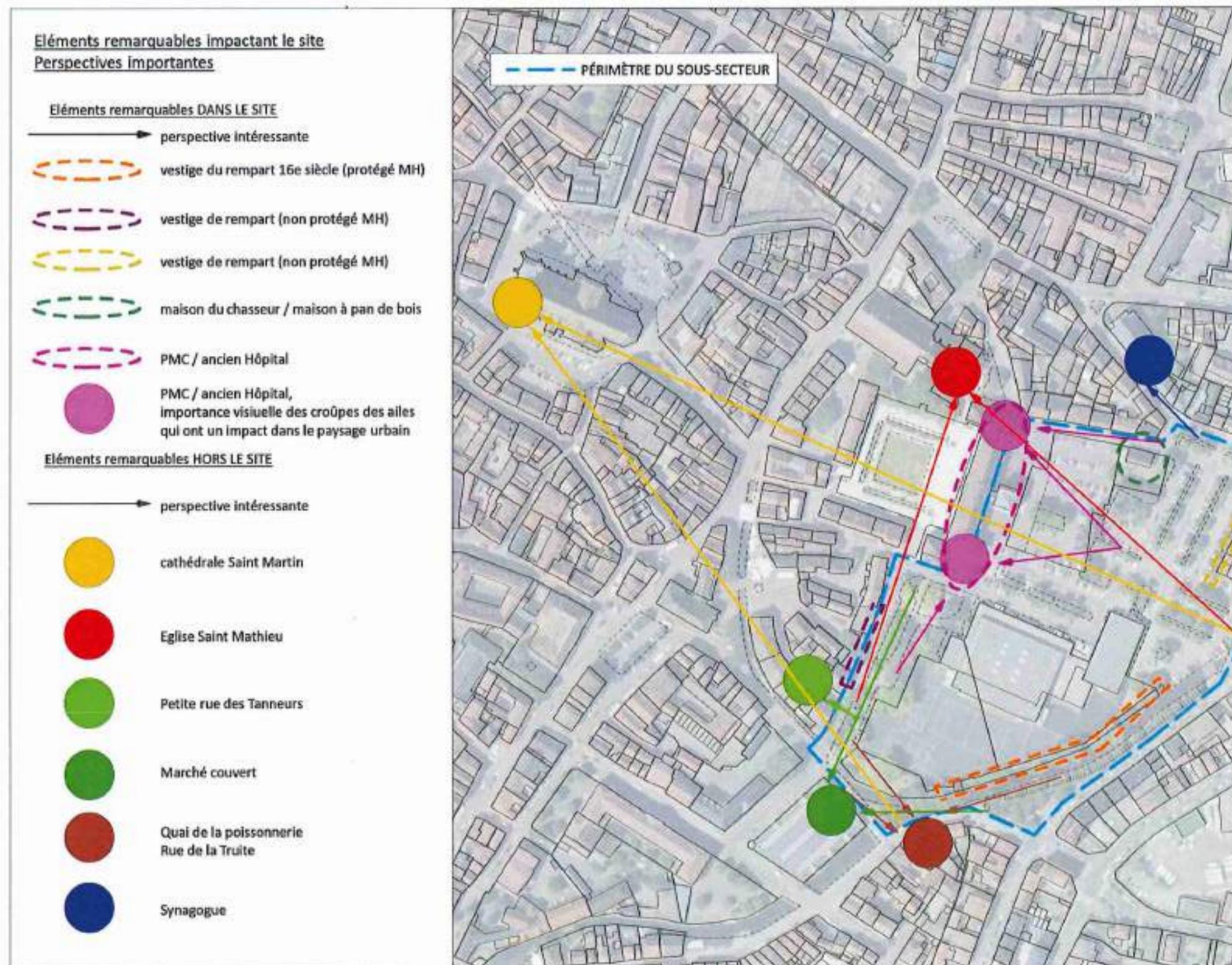
La grande majorité de ces monuments historiques se situe dans le périmètre du site patrimonial remarquable.



1.4.2. Les Monuments Historiques à proximité du site

Certains de ces monuments historiques ont un impact direct sur le site, de par leur proximité. En effet, bien que n'étant pas situé sur le terrain du sous-secteur Montagne Verte, plusieurs monuments historiques sont visibles depuis le site et la perspective que le site offre sur ceux-ci les met en exergue.

D'où l'importance de la relation du site à son environnement et l'importance de la gestion et de la conservation des mises en perspective depuis le site vers les monuments alentours ou vers les vues remarquables.



1.4.3. Eléments remarquables du site / perspectives

DANS LE SITE

Le sous-secteur Montagne Verte n'accueille qu'un seul Monument Historique, la portion de rempart situé le long de la Lauch. Il est à noter que ce rempart se poursuit au Nord Est du site, en fond de parcelle d'habitation.

Cependant, la Maison du Chasseur est un des éléments patrimoniaux remarquables du site, seul vestige des fermes et habitations qui occupaient le Nord de la Montagne Verte au 18e siècle.

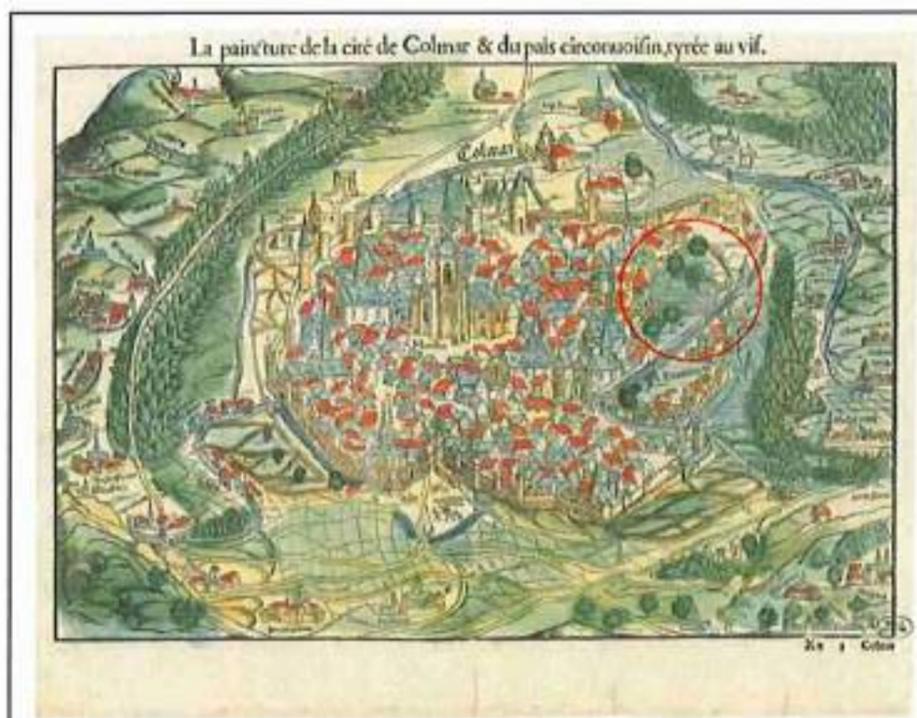
Enfin, le Pôle Media Culture, bien que n'étant pas situé dans l'emprise du sous-secteur Montagne Verte en fait partie intégrante, puisque sa façade Est (non protégée au titre des monuments historiques) crée une imposante limite à l'Ouest du site. Ses deux ailes latérales, marquées en toiture notamment créent une forme de symétrie dans le site, non existante par ailleurs.

HORS LE SITE

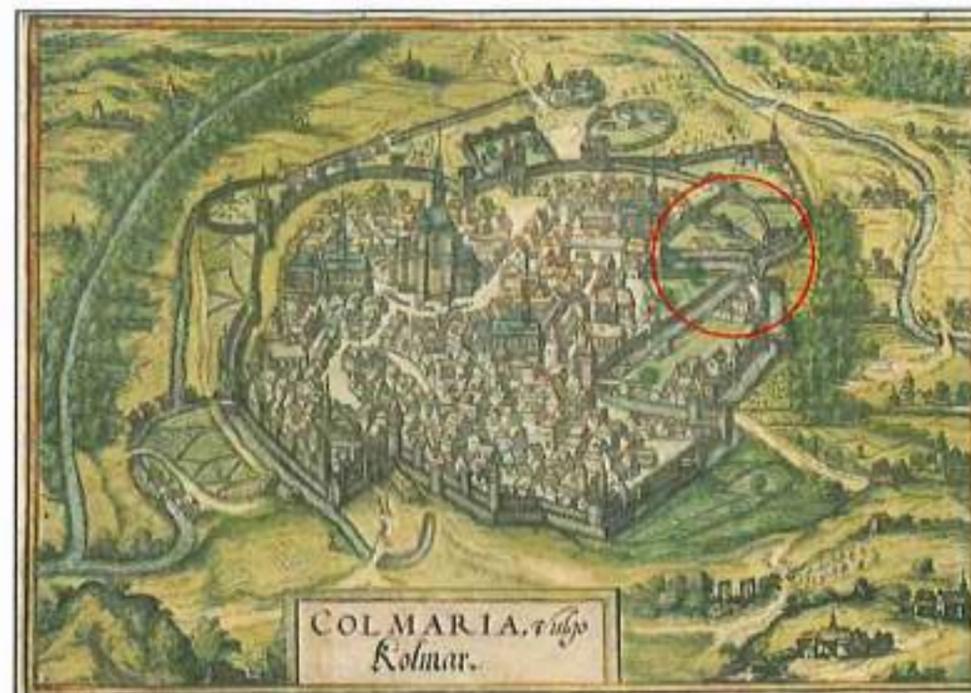
D'autres éléments patrimoniaux remarquables ont un impact fort sur le site, bien que non situés dans l'emprise de celui-ci. En effet, le sous-secteur Montagne Verte est marqué par un ensemble de « signaux » de la ville :

- le clocher de la Collégiale,
- le chœur et le clocher du temple Saint Mathieu,
- la petite rue des tanneurs,
- le marché couvert,
- le quai de la poissonnerie,
- la synagogue.

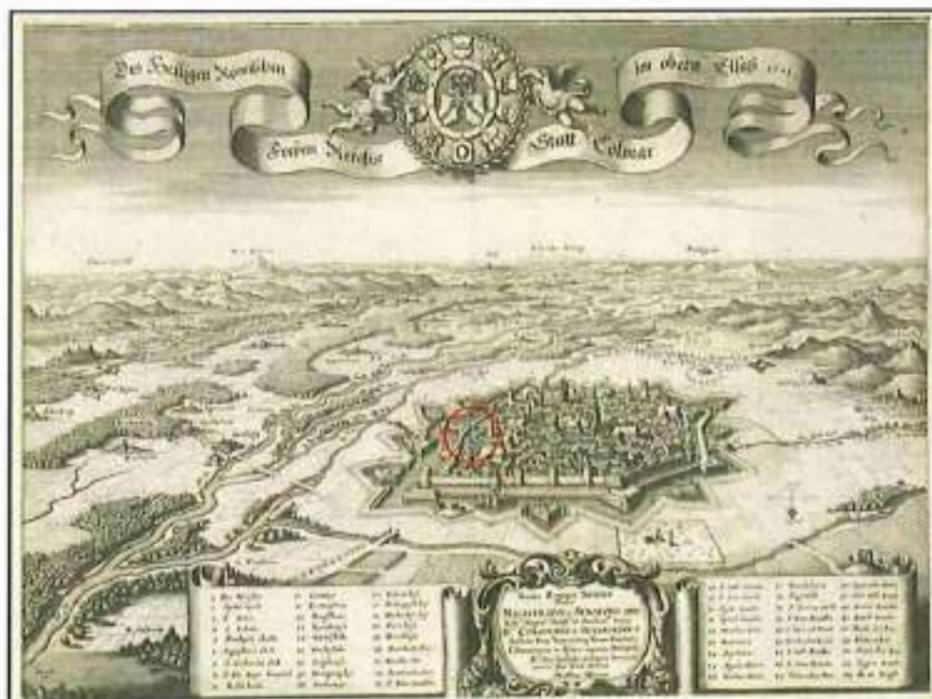
Tous ces éléments sont liés au site par la perspective et les vues qu'ils offrent depuis celui-ci. Il est important de conserver, voire de valoriser, ces perspectives et vues.



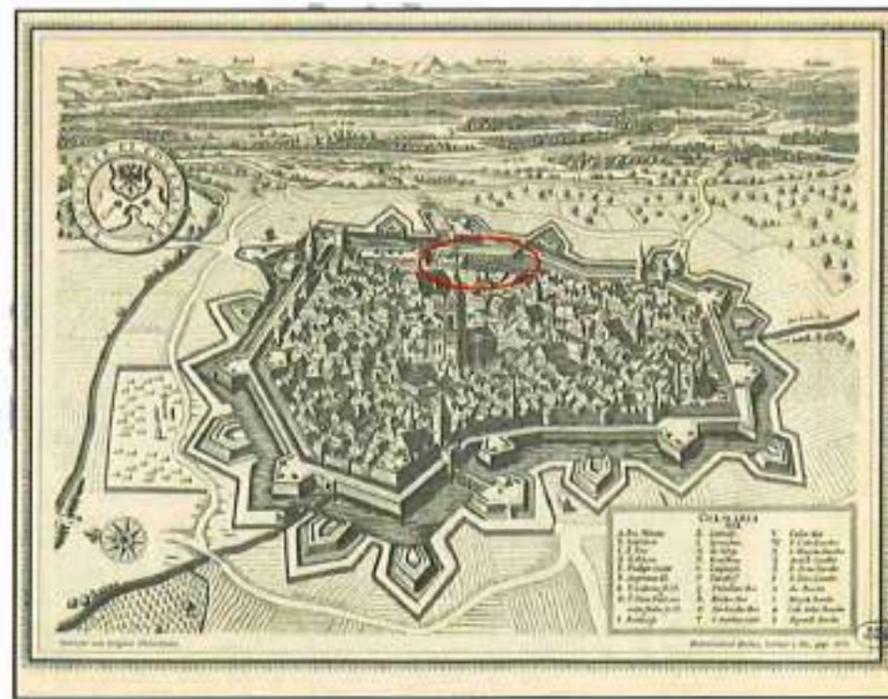
Münster / Sebastian / 1489-1552 / 0150. La peinture de la cité de Colmar & du pais circonvoisin, tyrée au vif. [1554]. Source : Gallica



Braun / Georg / 1541-1622 / 0150. [Villes historiques] / Colmaria, Badenia, Wissenburgum, Rubeaquum. 1572. Source : Gallica



Merian / Matthäus / 1593-1650 / 0150. Des Heiligen Römischen, Freyen Reichs Statt Colmar im obern Elsass. 1643. Source : Gallica



Decker / 0150. Colmaria (1673). 1679. Source : Gallica

1.4.4. Rappel historique du site

LES FORTIFICATIONS

Le site de la Montagne Verte se situe entre la première enceinte urbaine, construite avant 1236 et la deuxième enceinte urbaine terminée au courant du 14e siècle.

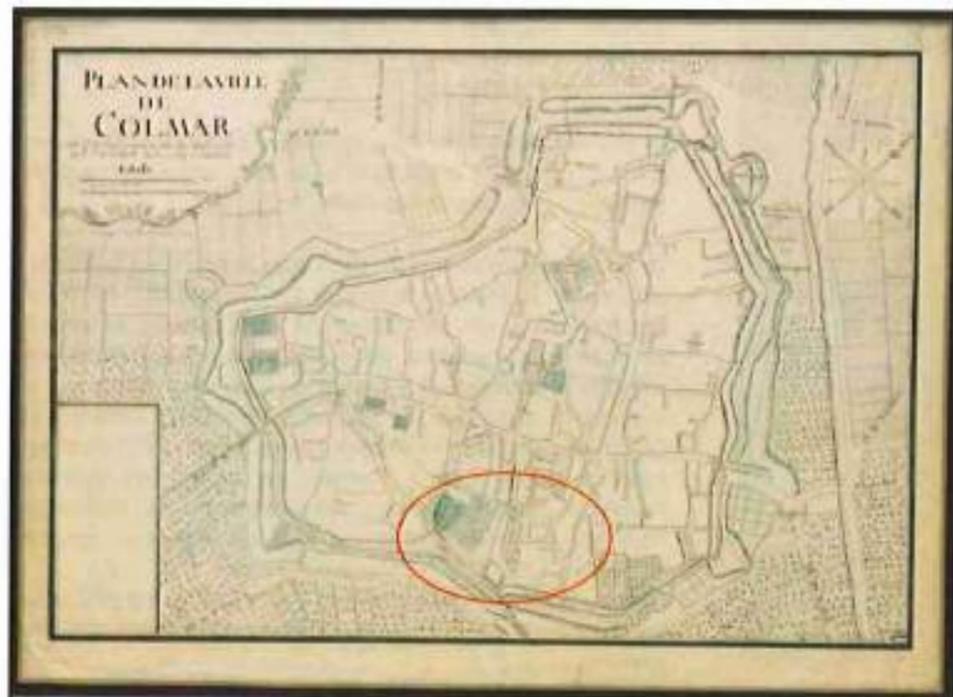
Le Schluktheiss Woelfelin de Haguenau a exercé ses fonctions de procureur impérial en Alsace de 1217 à 1236/37 ; la première enceinte de la ville de Colmar lui est attribuée. La première enceinte de Colmar peut donc être datée d'avant 1236. Cette enceinte se développait à l'Ouest du site. Elle a été mise à jour lors de la campagne de fouilles réalisée en 1995/96 dans l'ancienne église des Franciscains (actuel Temple Saint Matthieu) Au 13e siècle, Colmar connaît un essor particulièrement important, lequel engendre l'établissement de faubourgs à l'extérieur des 3 portes de la ville. Ces faubourgs seront peu à peu fortifiés en 1251, 1287/1304 et au 14e siècle.

C'est la fortification progressive de ces faubourgs qui génère la 2e enceinte de la ville, l'enceinte primitive se trouvant finalement intra-muros.

Sur les sources iconographiques du 16e siècle (ci-contre) on constate la présence d'une excroissance saillante renforcée par une tour. La représentation de ces dessins reste cependant schématique et peu précise.

Les techniques de siège des villes et l'évolution de l'armement au cours du 16e siècle amène à un renforcement du système défensif de Colmar. Daniel SPECKLIN renforce les fortifications existantes, tout en conservant une grande partie de l'ancienne enceinte médiévale et en faisant dresser, par devant elle, une levée de terre couverte d'un mur et doublée aux angles de 4 bastions, complétée par 5 cavaliers et un fossé. Ses travaux sont réalisés de 1579 à 1618. L'évolution de ces fortifications est lisible sur les sources iconographiques du 17e siècle présentées ci-contre.

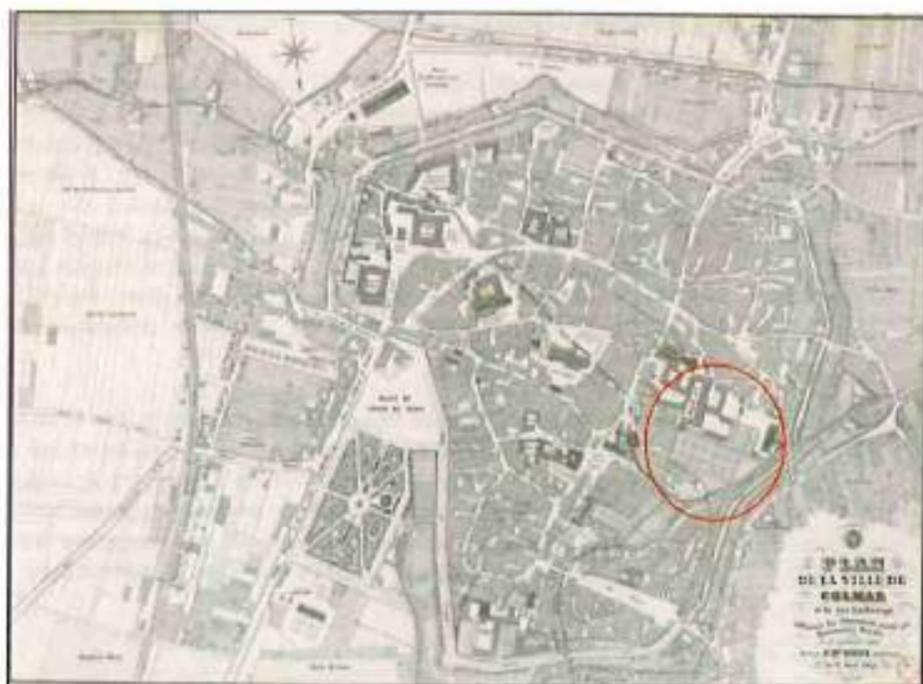
En Août 1673, les troupes françaises entrent dans la ville et Louis XIV ordonne la démolition des fortifications, qui commencera à l'automne 1673. Après la capitulation de Strasbourg en 1681, Louis XIV autorise la construction d'une nouvelle enceinte, basée sur des plans de Vauban, cette enceinte est composée d'un simple mur, n'ayant pas une grande valeur défensive et militaire.



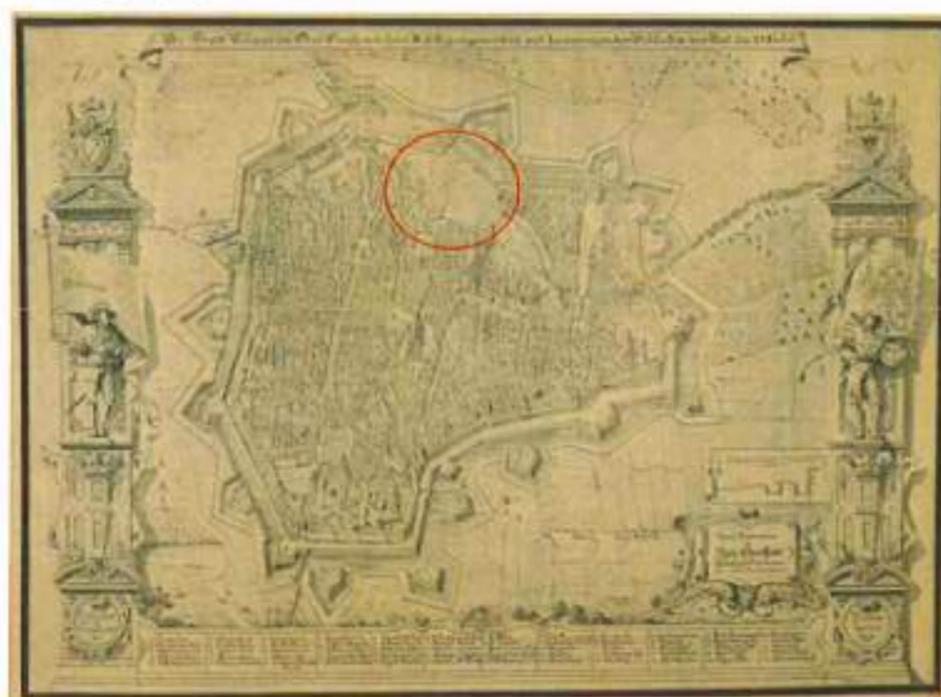
Halle / de la / 0150. Plan de la ville de Colmar en 1720, dressé d'après un plan levé ladite année par le sieur de la Halle, ingénieur en chef à Schlestadt. 1720. Source : Gallica



Striedbeck / Jean / 1707-1772 / 0150. Plan de la ville de Colmar : Résidence du Conseil souverain d'Alsace / gravé par J. Striedbeck. 1766. Source : Gallica



Girou / J.-B. / 18... / 0070. Plan de la ville de Colmar et de ses faubourgs indiquant les Alignements arrêtés par Ordonnance Royale le 14 Septembre 1840. 1 : 2 000 / Dressé par J.B. Girou, ... le 17 Avril 1841. 1841. Source Gallica



Winkler / C. / 0150. Die Stadt Colmar im Ober Elsass mit ihren Befestigungswerken und hervorragenden gebauden zur Zeit des XVII. Jahrhundert. 1883. Source Gallica

LES CONSTRUCTIONS

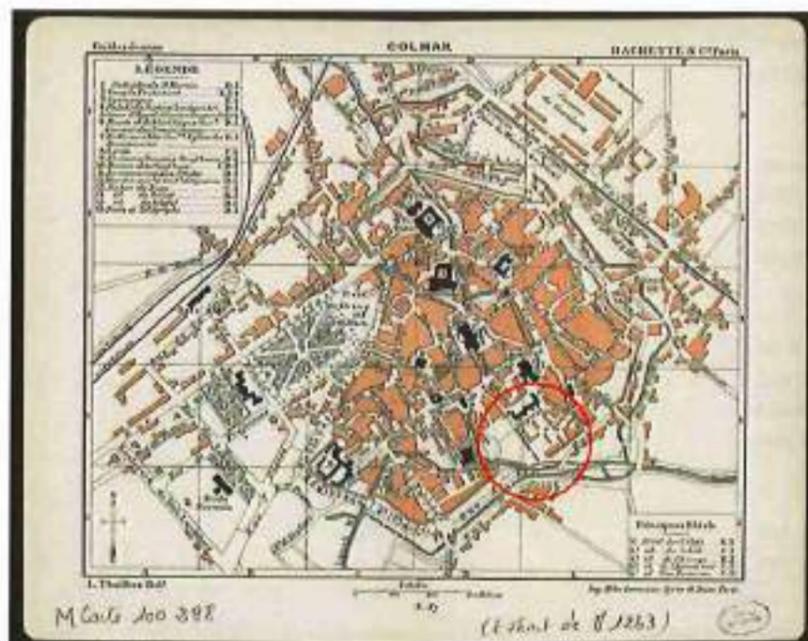
Le Nord du site est une zone historiquement construite, principalement par de l'habitat. Les parcelles donnaient sur la rue du Chasseur et la rue de la Cigogne. Des voies secondaires perpendiculaires permettaient de desservir les cœurs d'îlot. On retrouve une trace de ces constructions par le vestige du mur hétéroclite coupant la place depuis la maison du Chasseur, ce mur hétéroclite est formé d'anciennes limites de propriétés.

L'habitat mis au jour pendant les fouilles réalisées entre 2015 et 2018 par Archéologie Alsace appartient au 16^e siècle au plus tôt. Les quelques constructions antérieures sont des bâtiments liés à l'artisanat (forge ?). Ne sont attribués aux 13^e-14^e siècles que les vestiges de la fortification. Quelques écrits font état de construction sur cette partie Nord du site : un texte de 1304 fait mention d'une maison forte « Wikhus » en bordure d'un vaste terrain acquis par les Franciscains et située « derrière leur couvent, entre l'enceinte et la Lauch », mais cette construction n'est probablement pas localisée dans l'emprise fouillée, car aucune fondation liée à un édifice de ce genre n'a été mise au jour. La notion de "maison forte" est bâtarde et renvoie généralement à une tour d'habitation appartenant à la noblesse. Un autre texte datant de 1359 fait mention d'une cour située derrière les Franciscains, appelée Böschelerin Hof.

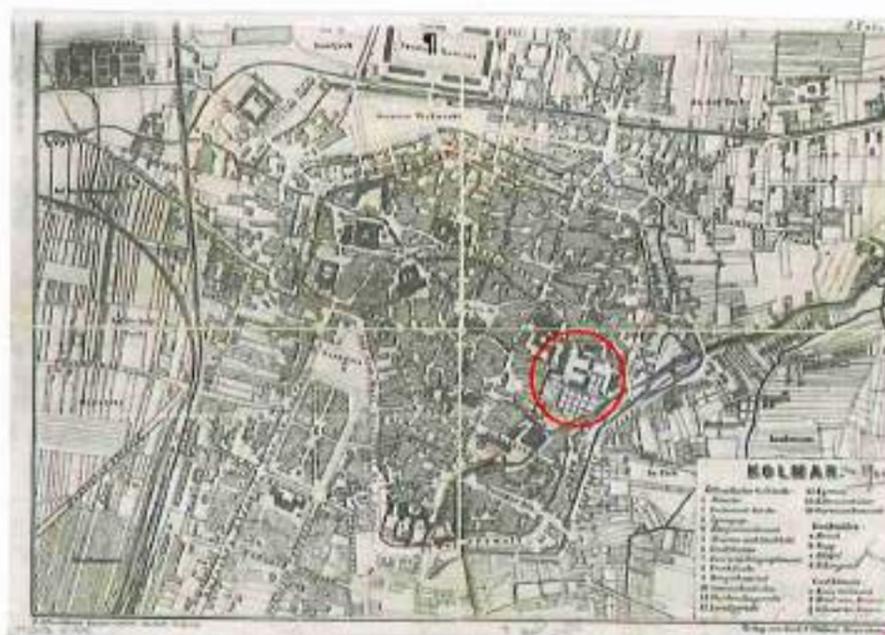
L'évolution de l'hôpital et des bâtiments y afférents, du 18^e au 20^e siècle, est mieux documentée. De 1543 à 1735, l'hôpital des Bourgeois occupe l'ancien couvent des Franciscains. Suite à un incendie, un nouvel hôpital est construit entre 1736 et 1744, c'est l'actuel PMC. Sur le plan de 1720, ci-contre, on peut lire l'occupation de la partie Nord du site de la Montagne Verte par des bâtiments dépendant de l'hôpital. Suite à la construction du nouvel Hôpital au 18^e siècle, les bâtiments adjacents à la façade arrière de celui-ci ont été établis contre cette façade, formant ainsi une cour, probablement accessible depuis la rue du Chasseur. Il s'agissait alors de dépendances agricoles. Les textes précisent que celles-ci ont été démolies au 19^e siècle pour des raisons de salubrité.

La partie Nord-Est du site est construite au courant des 19^e et 20^e siècles, notamment : avant 1840, deux nouveaux bâtiments à vocation de stockage et séchage sont construits. Les bâtiments formant un U, sont détruits avant 1882 pour laisser place à des nouveaux immeubles, supposément à destination d'hôpital militaire entre 1887 et 1895. Avant 1932, des constructions nouvelles et des reconstructions abritent l'institut de désinfection, le lavoir, la maternité, des remises et des baraques d'internement.

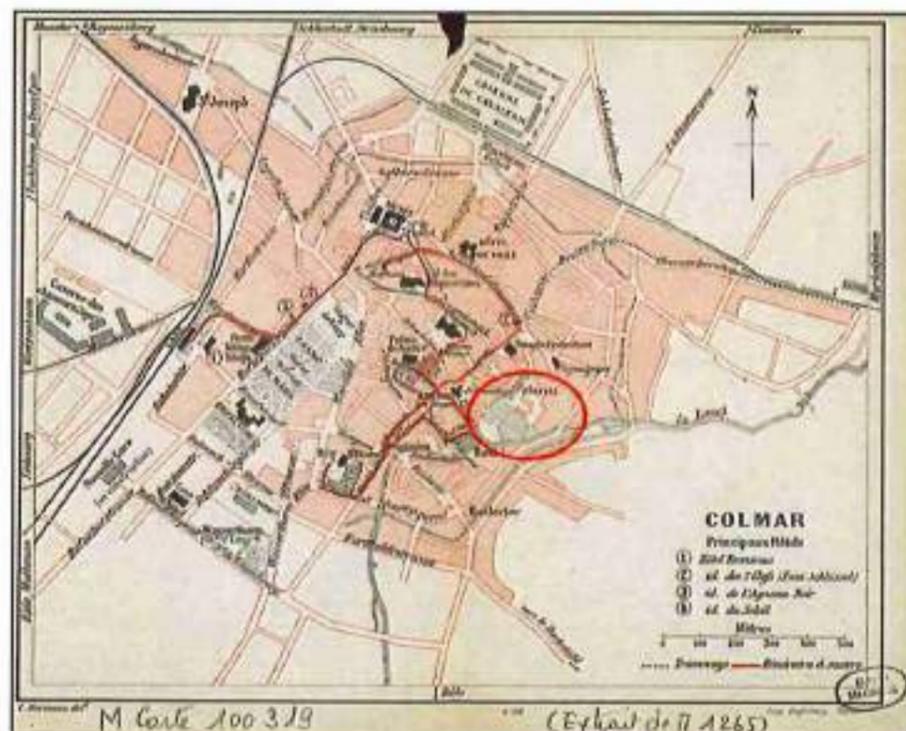
A compter du début du 20^e siècle, l'hôpital est peu à peu désaffecté. En 1937, le site a totalement perdu sa vocation d'hôpital. Le bâtiment de 1736 accueille un IUT avant d'être réhabilité en Pôle Média-culture. Les 3 bâtiments situés à l'arrière de l'hôpital accueillent quant à eux le commissariat jusqu'à leur démolition en 2009.



Joanne / Paul / 1847-1922 / 0150. Guides Joanne : Colmar / L. Thuillier delit. 1887. Source Gallica



Brockhaus / Friedrich Arnold / 1772-1892 / 0150. Colmar (1903) Source : Gallica



Joanne / Paul / 1847-1922 / 0150. Colmar / L. Hermann delit. 1905. Source Gallica



Photographies aériennes de la France de 1950 à 1965. - Institut national de l'information géographique et forestière. Source Geoportail

LES ZONES VÉGÉTALISÉES

Le Sud du site est une zone historiquement non construite, végétale, verger, maraîchage, herbage, jardin.

Tous les plans, cartes et dessins anciens montrent la partie Sud du site sans construction. Jardin aménagé sur les plans du 19^e et début 20^e siècle, les représentations antérieures (16^e / 18^e siècle) représentent une zone très largement arborée – vergers).

Une source écrite précise qu'en 1304 la ville donne aux Franciscains un terrain situé « derrière le couvent, entre l'enceinte et la Lauch ». En contrepartie, les Franciscains s'engagent à construire un mur d'enceinte contre la Lauch. Cet espace était alors une terre marécageuse où le bétail était amené en pâturage à compter du 9^e siècle.

Cette partie Sud du site est régulièrement nommée « jardins de l'Hôpital » sur les plans du 18^e siècle. On y lit des motifs représentant des vignes, des jardins d'agrément, des maraîchages.

En 1754, une glacière est construite au Sud-Est du sous-secteur Montagne Verte. Cet emplacement est également connu pour avoir accueilli un lavoir communal.

En 1838/1840, l'abattoir municipal est construit en face du marché couvert. Il est lisible sur les plans ci-contre et sur la photographie aérienne du milieu du 20^e siècle.

Enfin, en 1973 et 1979, le gymnase de la Montagne Verte est implanté dans ce secteur proche du centre ville et encore exempt de construction.

Ainsi, au courant du 20^e siècle, l'aspect historique du site - Nord construit et dense / Sud non construit et végétalisé- est inversé :

- le Nord du site est vidé de ses constructions, à l'exception de la maison du Chasseur et de l'îlot situé en bordure de la rue de l'Est
- le Sud du site, terrain resté vierge de construction et situé proche du centre ville de Colmar est occupé par le Gymnase de la Montagne Verte.

1.4.5. Evolution de la trame urbaine

La page 43 du rapport de présentation de la première modification du sous-secteur Montagne Verte (juillet 2010), exprime très bien l'évolution de la trame urbaine, de 1630 à 1950 sous forme de 3 schémas. Ces schémas sont repris ci-après.

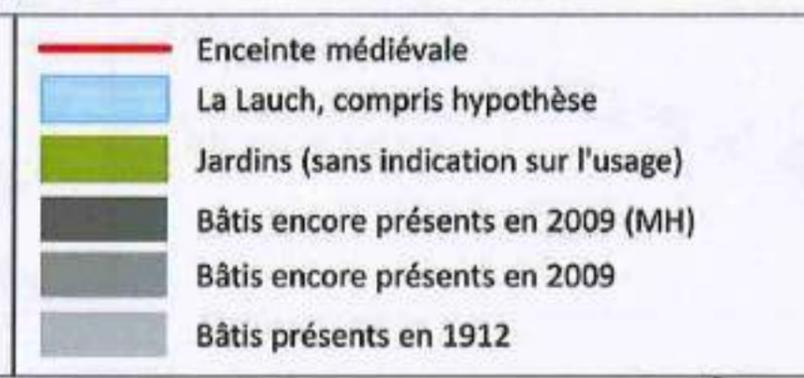
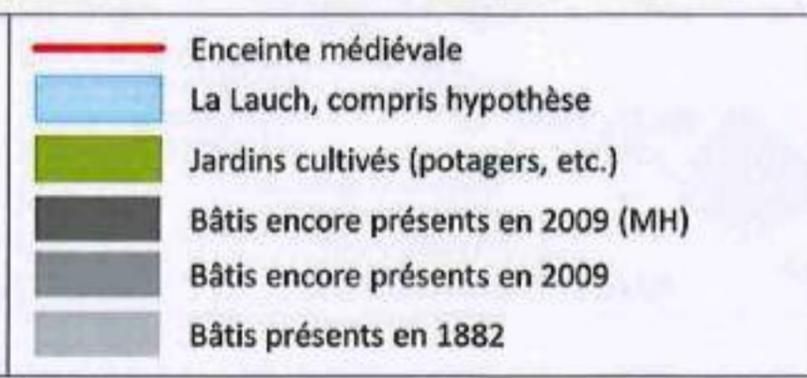
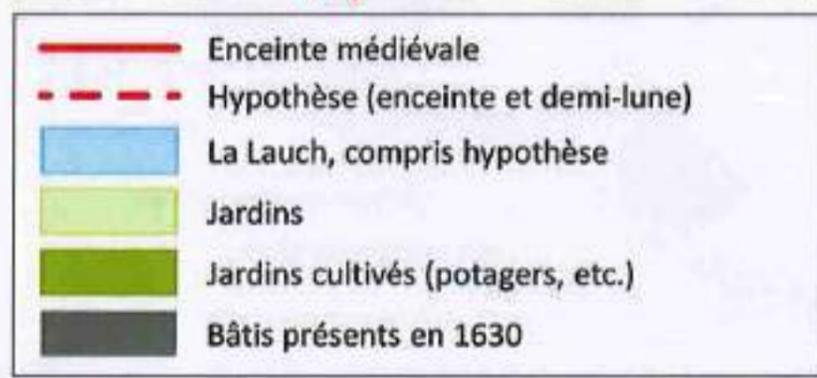
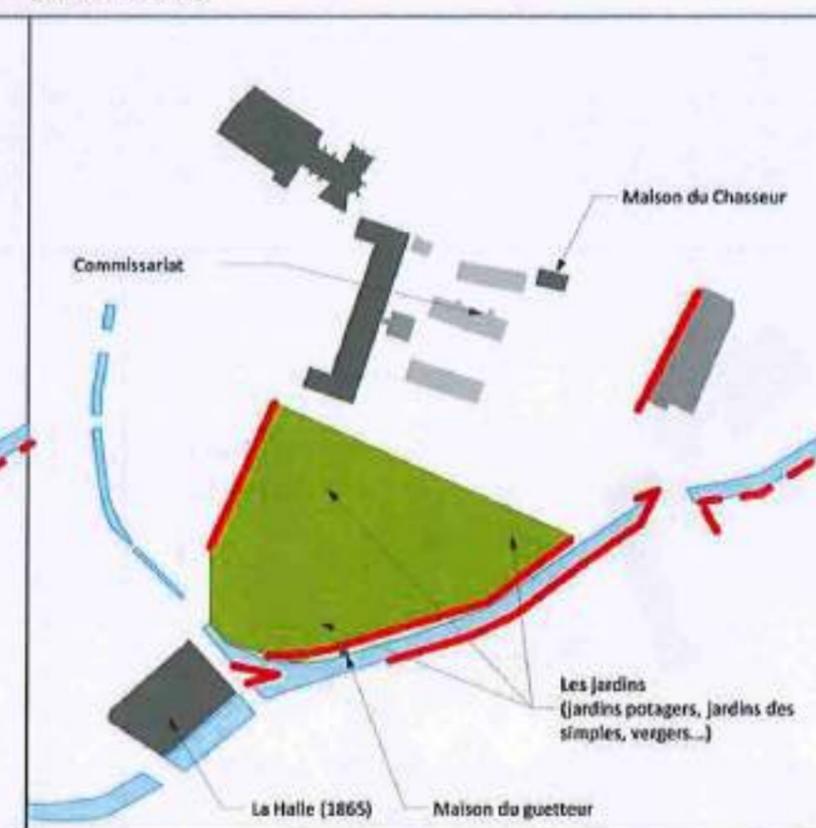
D'après une gravure de Colmar datant de 1630 environ.
(source : SDAP)



D'après des plans de Colmar datant de 1882 et 1894
(source : SDAP)



D'après des plans de Colmar datant de 1912, 1925 et 1953
(source : SDAP)



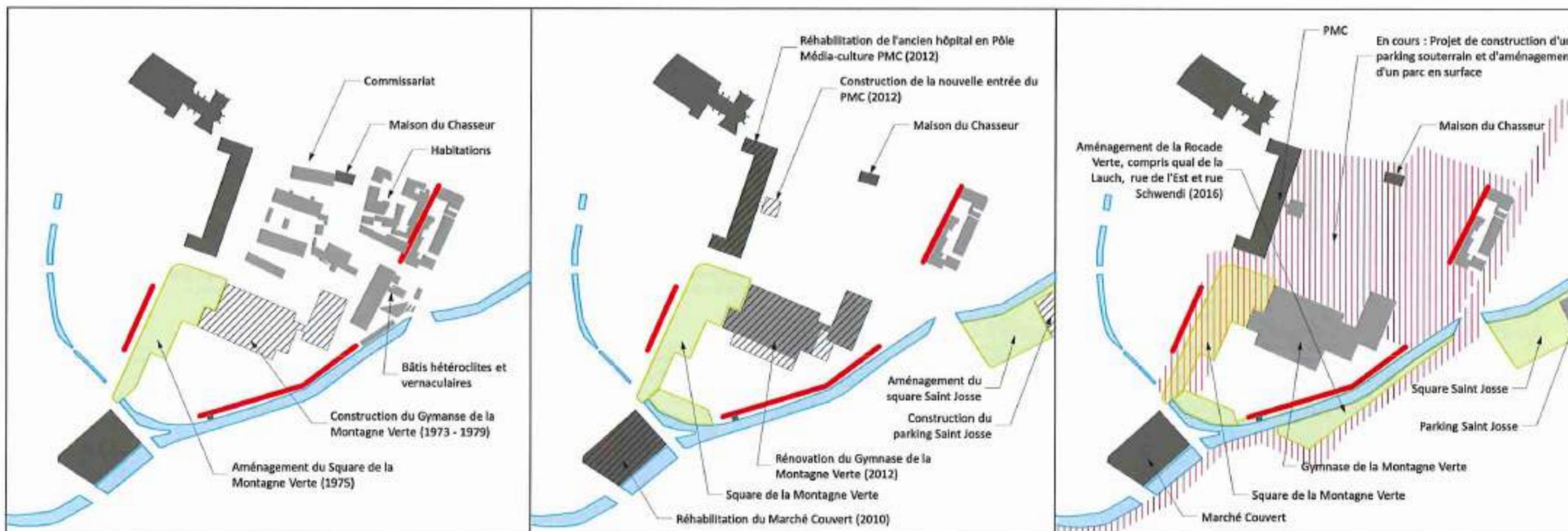
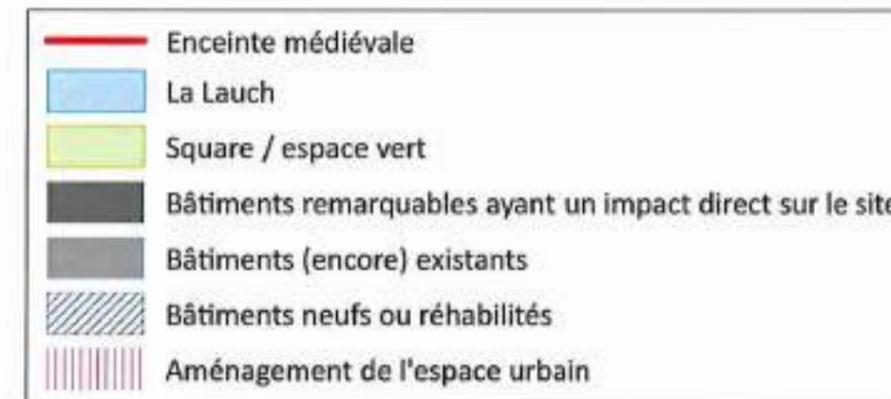
1630

1882 - 1894

1912 - 1950

Evolution de la trame urbaine

Les 3 schémas ci-contre complètent ceux présentés page précédente pour préciser les évolutions du site entre les années 1960 et 2018.

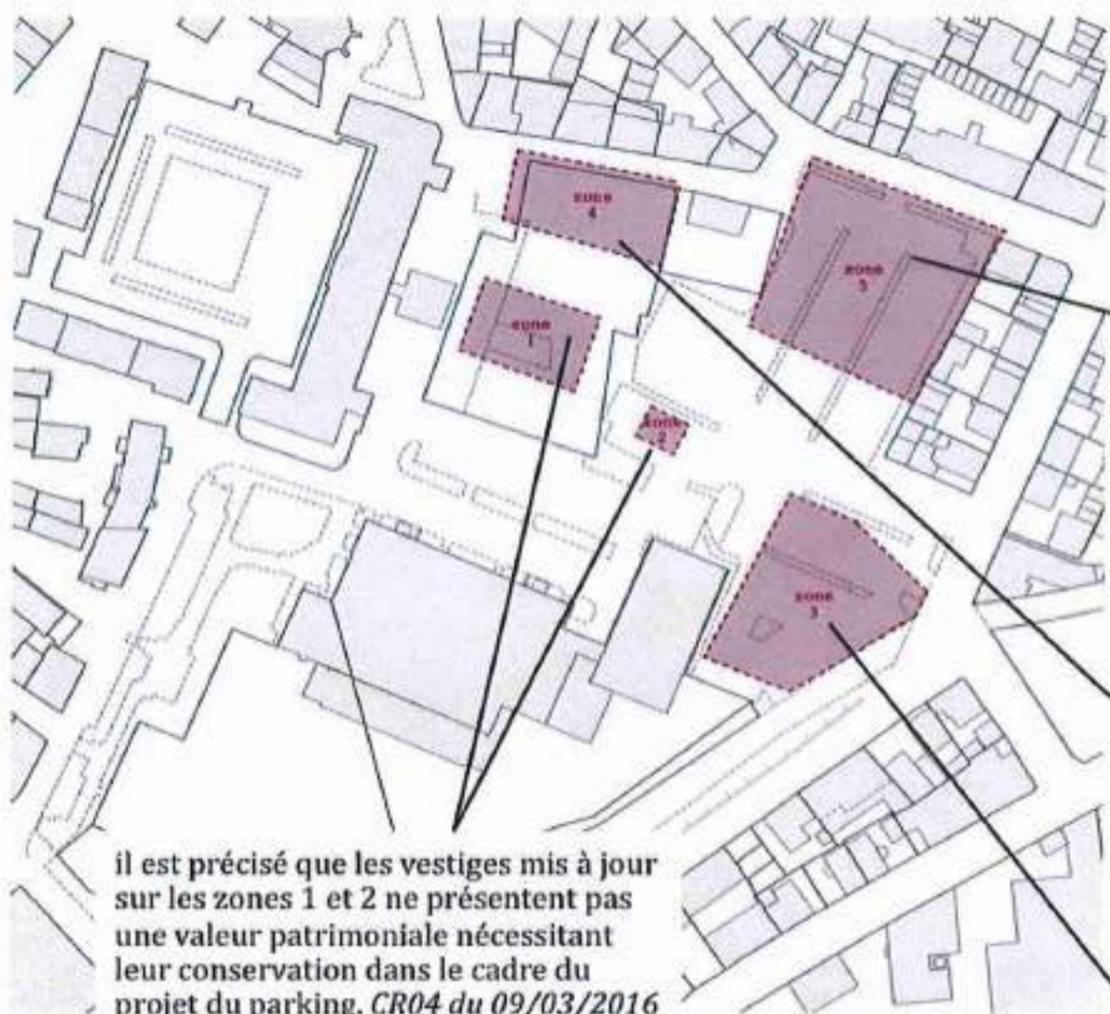


1965 - 1979

2009 - 2014

2016 - en cours

nombreuses démolitions au Nord du site



il est précisé que les vestiges mis à jour sur les zones 1 et 2 ne présentent pas une valeur patrimoniale nécessitant leur conservation dans le cadre du projet du parking. CR04 du 09/03/2016



Extrait du CR05 du 12/10/2016



Extrait du CR17 du 21/04/2017

plusieurs sections d'enceinte d'époques différentes. CR03 du 30/09/2015

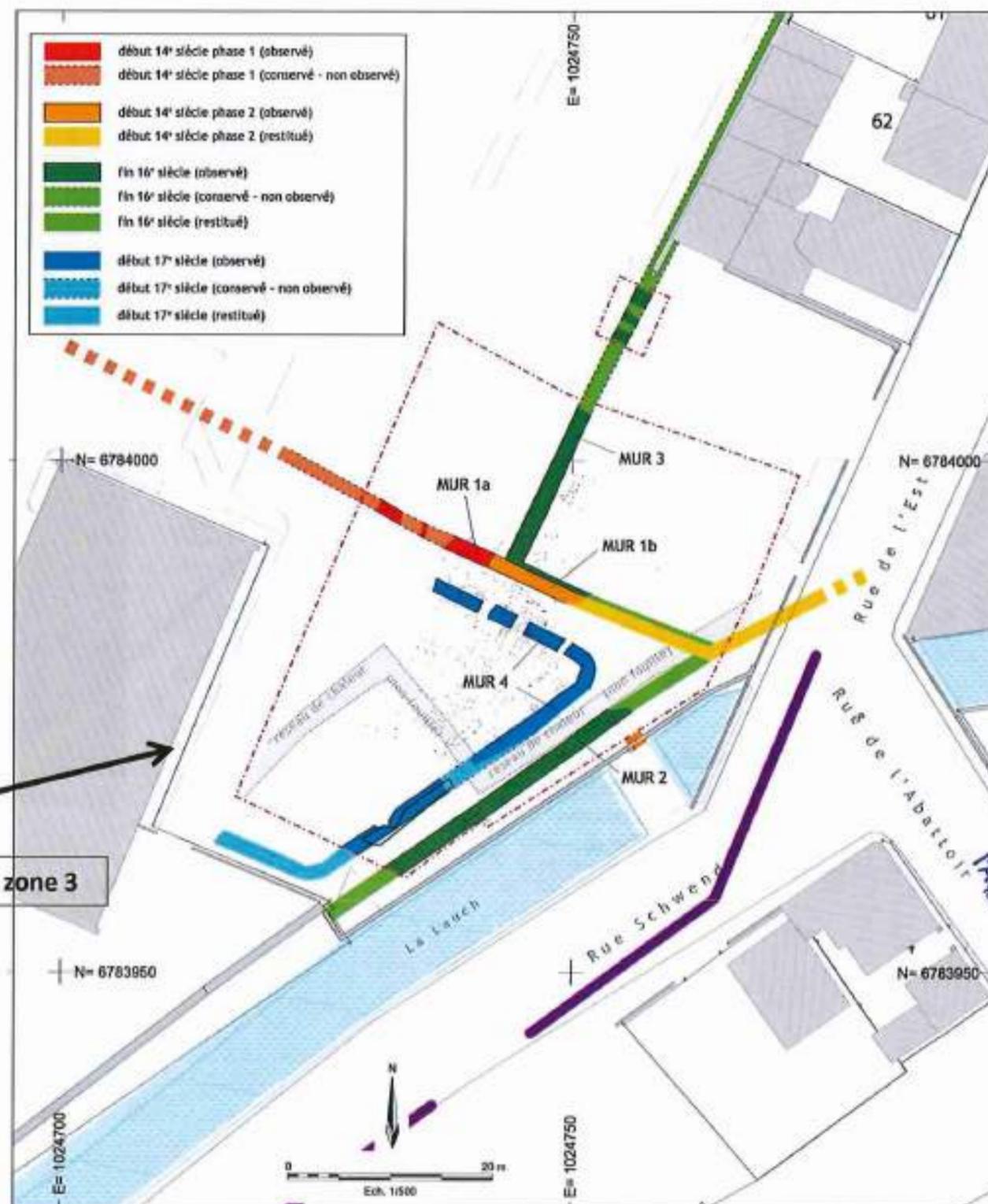
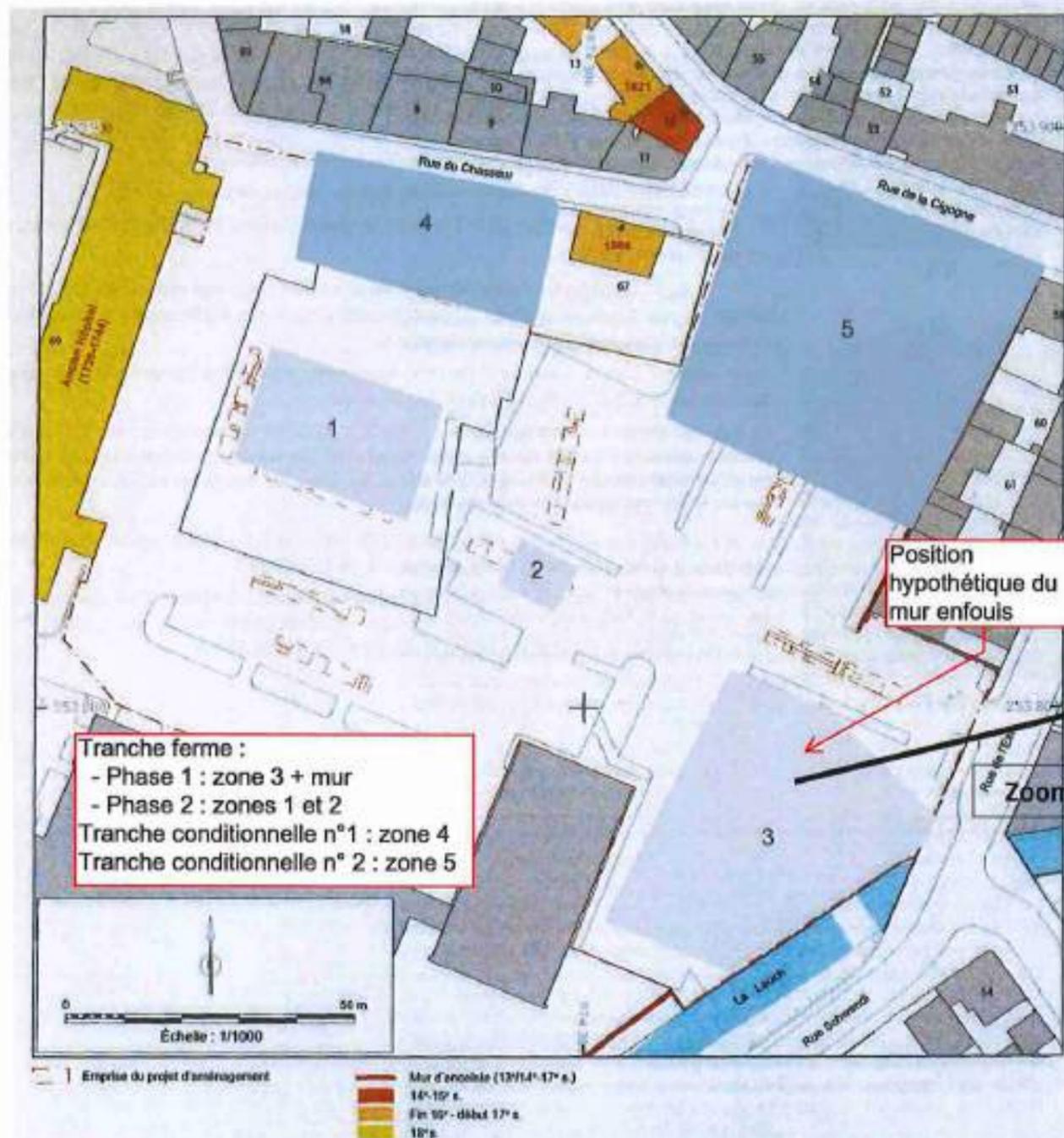
1.4.6. Bilan archéologique

Afin de permettre le projet en cours (construction d'un parking en sous-sol et aménagement d'un parc en surface), la partie Nord du site a fait l'objet tout d'abord d'un diagnostic archéologique en 2011. Ce diagnostic a fait l'objet d'un rapport très complet, conservé notamment au centre de documentation de la DRAC Grand Est, au Palais du Rhin à Strasbourg, sous la référence DRAC_O5583 : Colmar secteur Montagne Verte urbanisation d'un secteur de la ville de Colmar 13-21e siècles M. WERLÉ mai 2011.

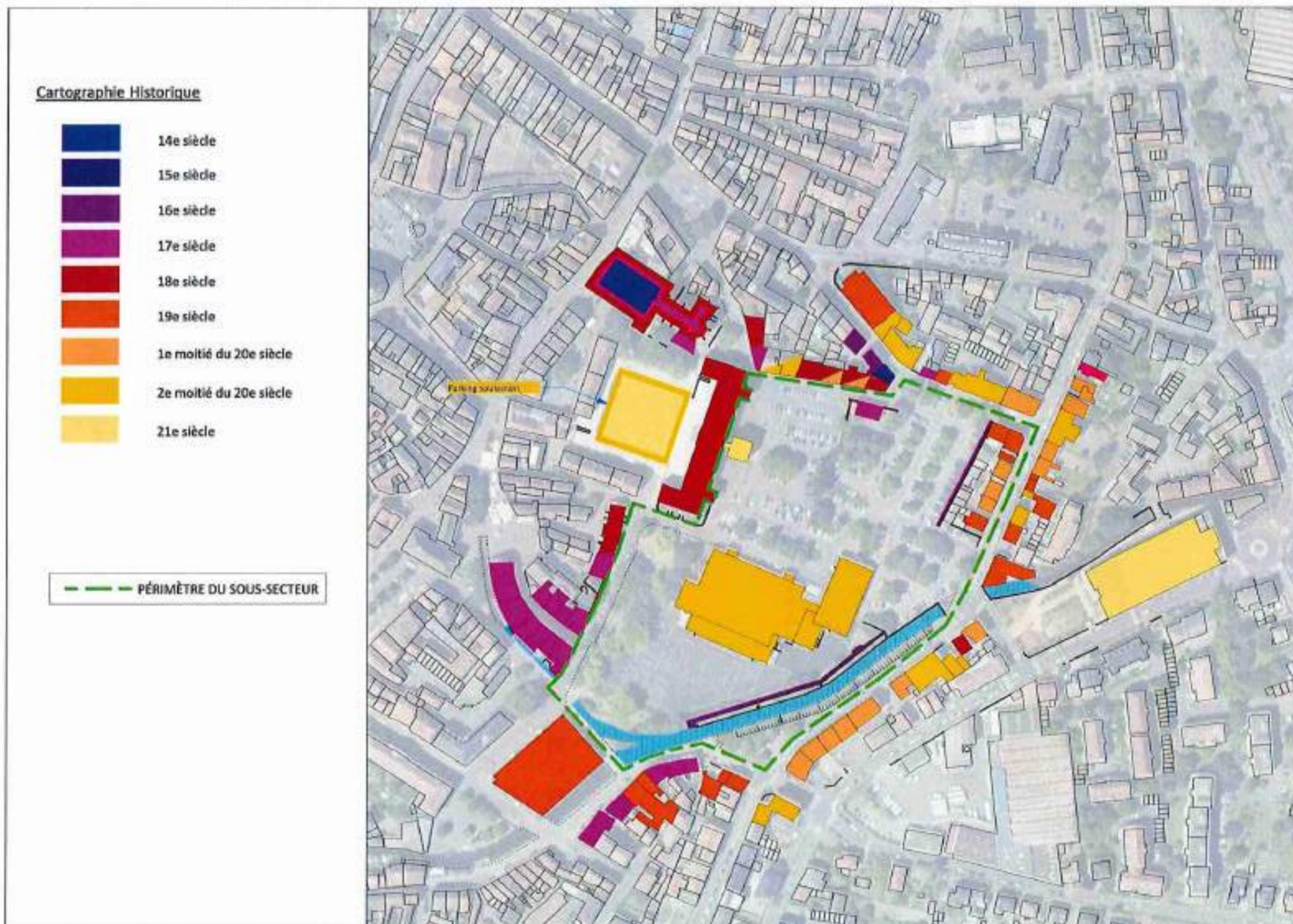
Suite à ce diagnostic des campagnes de fouilles ont été réalisées :

- en Mai 2011 : zone 1 : découverte et étude d'un vestige de puits,
- de septembre à novembre 2015 : zone 3 : plusieurs sections d'enceintes différentes,
- de février à avril 2016 :
 - zone 1 : arase de mur d'un bâtiment du 17e siècle référencé comme hôpital, et de 2 bâtiments antérieurs au premier et dont la nature n'est pas déterminée. Découverte de céramiques attribuables au 15e ou 16e siècle,
 - Zone 2 : petit « bassin » de plan hexagonal, situé dans l'emprise de l'ancienne glacière de l'abattoir municipal datant du 19e siècle,
- de septembre à novembre 2016 : zone 5 : présence de soubassement du quartier d'habitation connu jusque dans le dernier quart du 20e siècle, présence d'une aire pavée de galets abandonnée au cours du 17e siècle, présence de vestiges (mobilier notamment) datant du 11-12e siècle jusqu'au 17e siècle,
- Janvier 2017 : zone 5 : découverte d'un îlot datant du 17e siècle, comprenant fondations, caves, four, puits, et de céramiques du 13e siècle,
- Avril/Mai 2017 : zone 4 : vestiges de plusieurs bâtiments, 2 phases d'occupation : 16e-18e siècle et fin 19e-début 20e siècle. Mobilier et sol de galets du 15e siècle, puits, fours, trous de poteaux et piquets, céramiques datant des 13e-15e siècles.

PLAN DE ZONAGE DES INTERVENTIONS



COLMAR - Montagne Verte : plan d'ensemble des vestiges remarquables de fortifications, mis au jour en 2015 (1^{ère} tranche de la fouille)
 Doc. J. Koch/Archéologie Alsace.



1.4.7. Cartographie historique

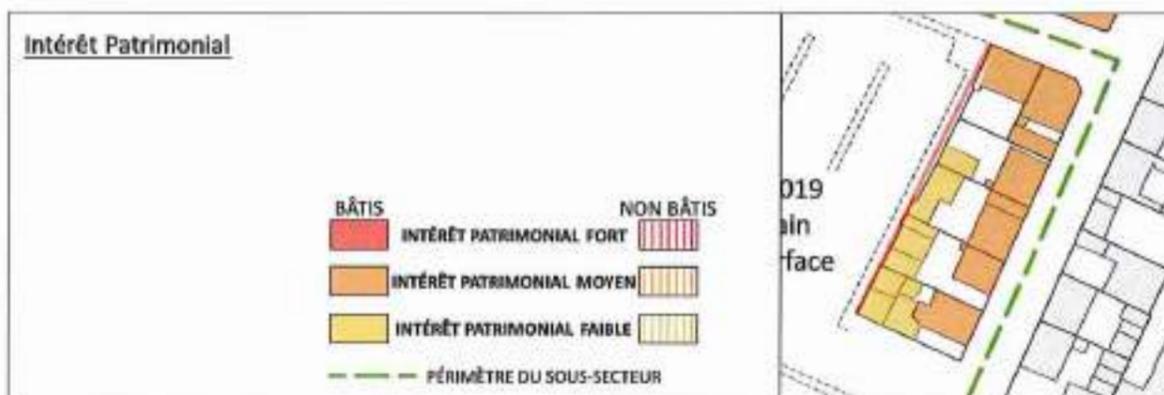
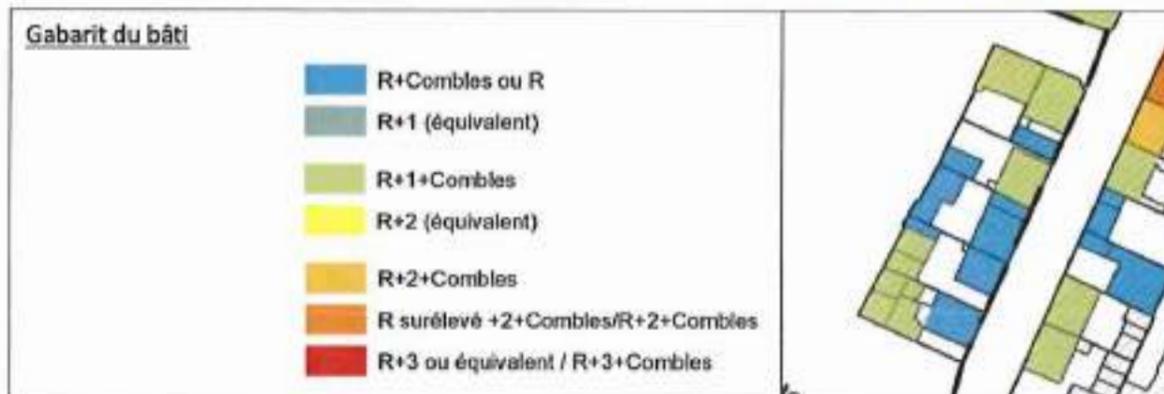
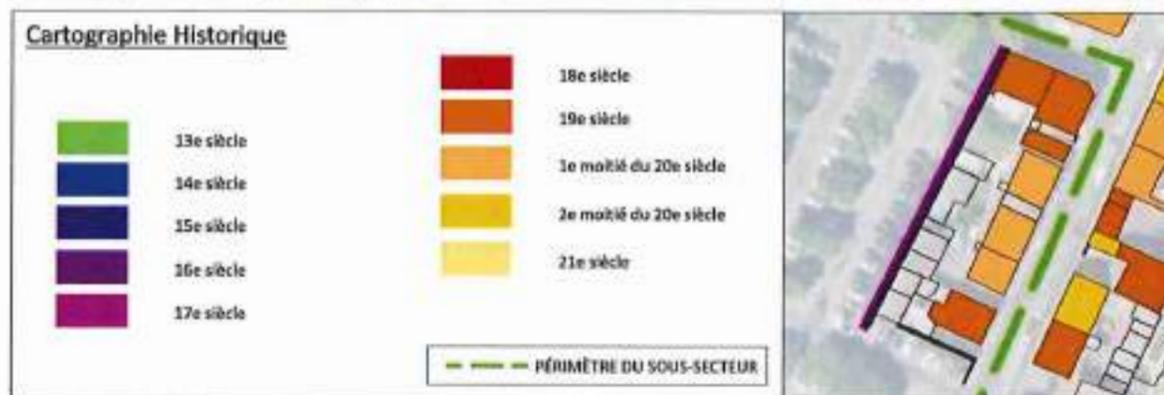
Le sous-secteur lui-même n'abrite que peu de constructions :

- la tour d'entrée du PMC, construite en 2012,
- la maison du Chasseur, unique vestige des constructions type habitations / fermes se trouvant au nord du site au 17e / 18e siècle,
- un mur hétéroclite formé de différents vestiges de mur de bâtiments démolis, partant de la rue du Chasseur, longeant la maison du Chasseur et coupant la partie Nord en 2 zones,
- l'îlot d'habitation situé au Nord-Est en alignement de la rue de l'Est et datant de la fin du 19e / début du 20e siècle,
- le vestige de rempart non protégé -16e siècle- est utilisé comme mur de clôture en fond de parcelles des immeubles d'habitation cités précédemment. Le mur de rempart est propriété de la Ville en grande partie. Ce vestige est notamment percé de 2 grandes portes formant accès aux garages pour les habitations.



Cliché L.B. 18/01/2018

- le vestige du rempart protégé Monument Historique situé le long de la Lauch -16e siècle-
- le gymnase de la Montagne Verte, construit dans le 3^e quart du 20^e siècle.



1.4.8. Ilot d'habitation rue de l'Est

Un ilot d'habitation se situe au Nord-Est du site de la Montagne Verte. Cet ilot bâti, ainsi que la maison du Chasseur, sont les seules traces de la densité bâtie historique du Nord du site.

Les constructions faisant front de rue datent de la fin du 19e siècle et/ou du début du 20e siècle. Les fonds de parcelles sont accolés au rempart et ont été bâtis de manière vernaculaire, par adossement au mur de rempart.

Cet ilot est composé de petites maisons de ville occupant rez-de-chaussée + comble ou rez-de-chaussée + 1 étage carré + comble.

Les constructions situées en front de rue ont un intérêt historique et méritent conservation. Elles sont le vestige « moderne » de cette densification Nord du site. Elles forment également une des limites du site en cohérence avec le tracé de la rue de l'Est, en continuité avec le tracé de la Lauch et du rempart situé plus au Sud et en cohérence avec le front de rue opposé situé rue de l'Est.

En revanche, les annexes à ces constructions, adossées au rempart ont moins de valeur architecturale et patrimoniale.



A) Rue de la Montagne Verte

Cliché L.B. 18/01/2018



Petite rue des Tanneurs - Cliché L.B. 19/10/2017



B) PMC - Cliché L.B. 05/10/2017

Les abords proches du site sont hétéroclites, mais la lecture historique définit des secteurs de construction homogènes :

- A) rue de la Montagne Verte : construction à pan de bois majoritairement 16e/17e siècle
- B) PMC : 18e siècle
- C) Rue du Chasseur : majoritairement 18e siècle dans son aspect, mais probablement antérieur dans son implantation
- D) Rue de la Cigogne : côté Nord 20e siècle, à l'exception du n°9, côté Sud largement antérieur, 14e - 15e - 16e siècle
- E) Rue de l'Est / rue Schwendi : 19e / 1e moitié du 20e siècle
- F) Quai de la poissonnerie : implantation d'immeuble de petite largeur, à pan de bois, datant majoritairement du 17e siècle.



C) Rue du Chasseur - Cliché L.B. 05/10/2017



C) Rue du Chasseur - Cliché L.B. 19/10/2017



D) Rue de la Cigogne / E) Rue de l'Est (fond de parcelle) - Cliché L.B. 19/10/2017

Ces clichés ont été pris avant les travaux de construction du parking souterrain, qui sont actuellement en cours.



D) Rue de la Cigogne – Cliché L.B. 18/01/2018

E) Rue de l'Est – Cliché L.B. 18/01/2018

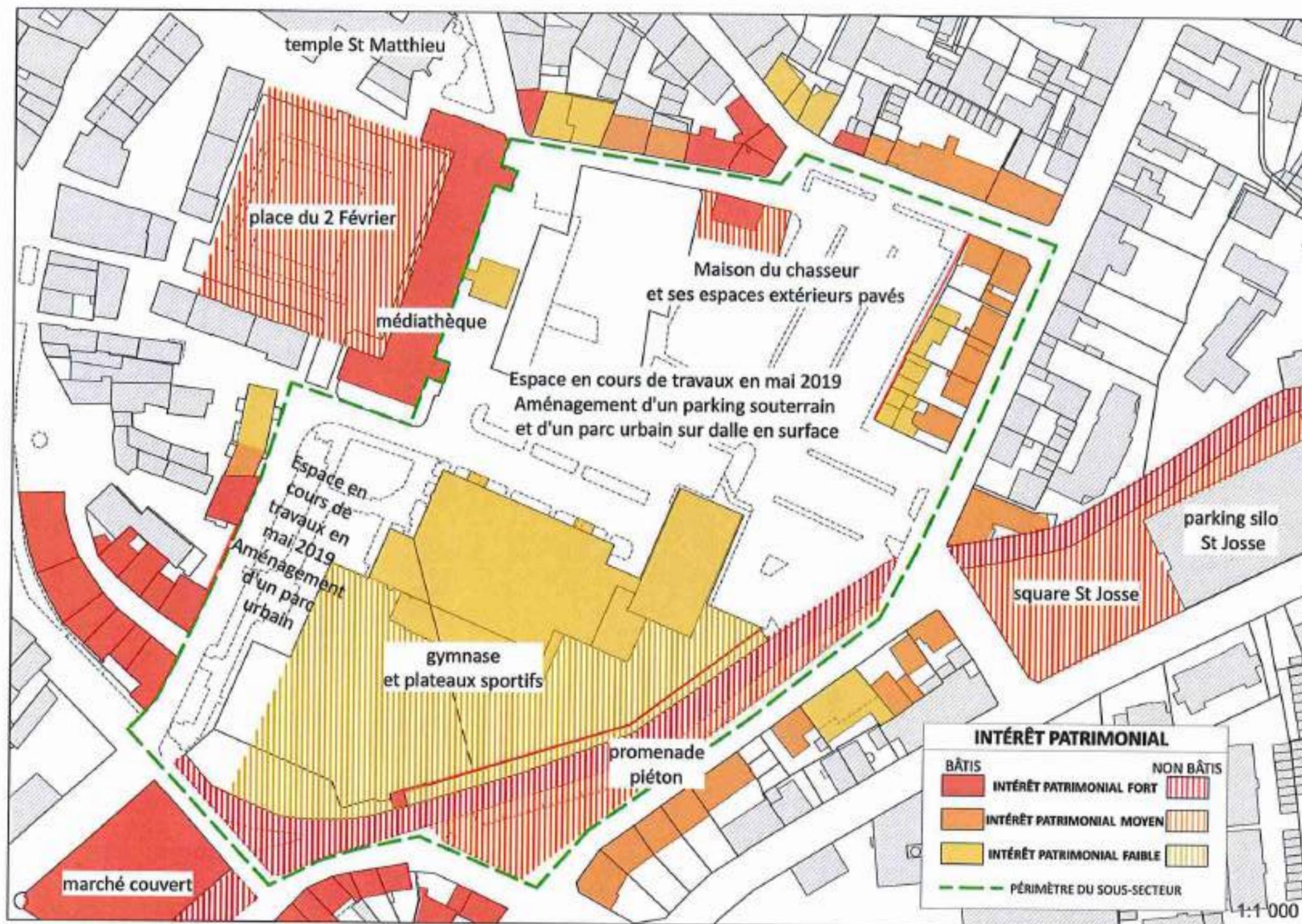
E) Rue Schwendi – Cliché L.B. 19/10/2017



E) Rue Schwendi – Cliché L.B. 19/10/2017



F) Quai de la Poissonnerie – Cliché L.B. 19/10/2017



1.4.9. Intérêt patrimonial du bâti et du non bâti

Le rapport de présentation de la première modification datant de 2010 a identifié, repéré et décrit les éléments identitaires et remarquables du site et de ses environs. Ce repérage est fait sous forme de photographies et complété par un court texte.

Le plan ci-contre propose une hiérarchisation du bâti et du non bâti selon son « intérêt patrimonial ».

L'ensemble du bâti et du non bâti situé dans le site et dans ses abords proches est pris en compte. Le bâti et le non bâti structurant à fort intérêt patrimonial est repéré en rouge et hachure rouge, le bâti et le non bâti qui accompagne l'intérêt du patrimoine et participe à l'intérêt de l'ensemble du site est repéré en orange et hachure orange ; le reste est repéré en jaune et hachure jaune.

Cette hiérarchisation prend en compte tous les éléments étudiés dans le présent diagnostic patrimonial, et le complète.

// Usages et fonctions du parc
1/1000e



Perspectives d'évolution du site

Le sous-secteur de la Montagne Verte a beaucoup évolué au courant du 20e siècle. Depuis le début du 21e siècle, la ville de Colmar œuvre à recréer une identité au site par l'aménagement et la réhabilitation de différents bâtiments et espaces publics.

Le sous-secteur Montagne Verte est actuellement en cours d'évolution, au travers des travaux de création d'un parking souterrain en lieu et place de l'actuel parking de surface et par l'aménagement, en surface, d'un parc urbain paysager.

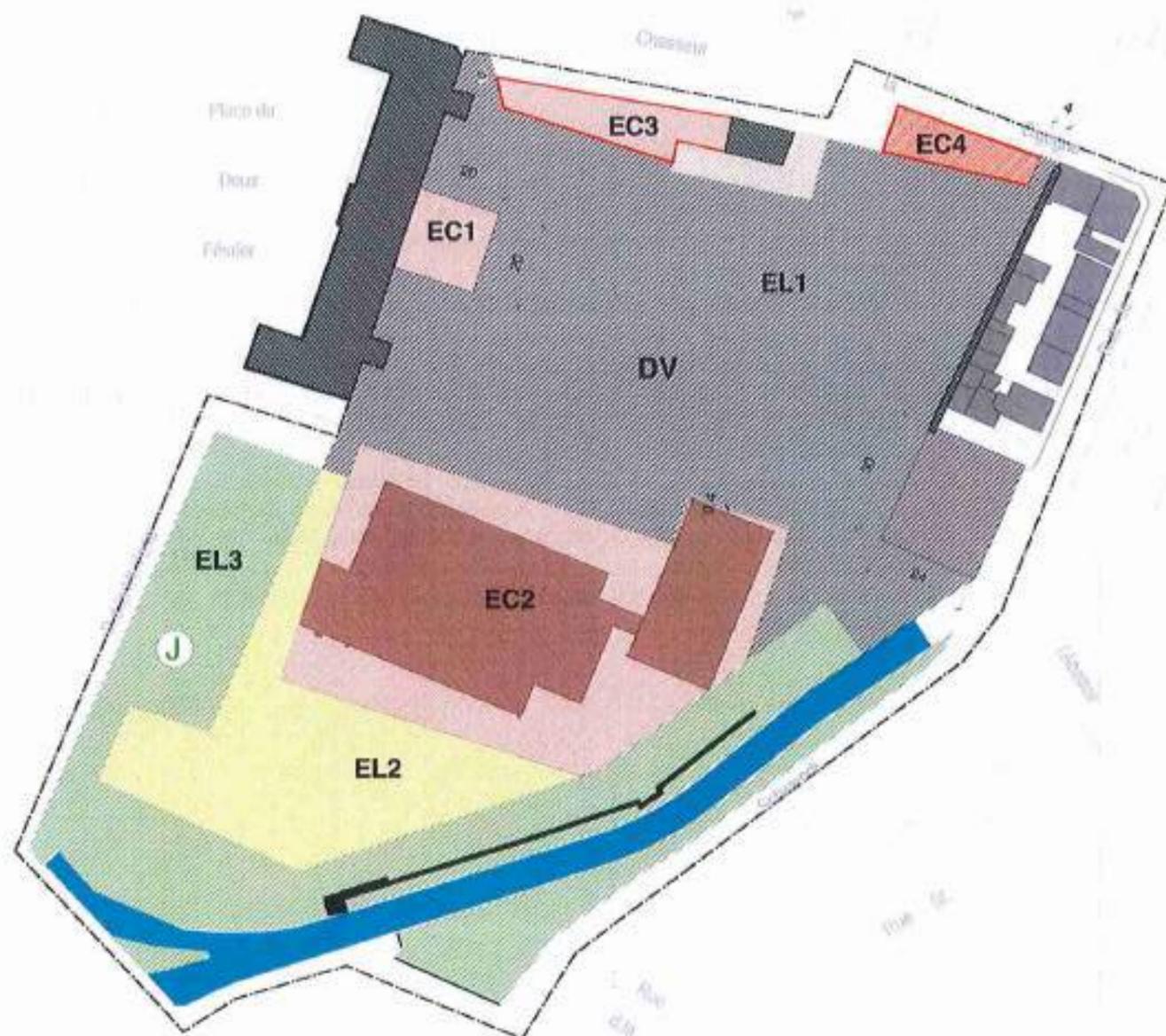
Ce parc permettra à la fois :

- de lier les différents sous-espaces existants actuellement sur le site,
- de traverser agréablement le site,
- de faire du site une « porte d'entrée » vers la vieille ville.

Les travaux de création du parking souterrain et d'aménagement de parc urbain en cours respectent le règlement actuellement existant. Il est cependant important que cet aménagement conserve ou améliore les perspectives sur les éléments remarquables cités au chapitre 2.4.3.

La zone restée libre au Nord du site est une zone constructible, réglementée par la présente modification. La délimitation de ce futur espace a été validée lors de la Commission Locale du 20/04/2018.

Aménagement d'un parc public et d'un parking souterrain - Colmar Montagne Verte - PA2
Acte 2 Paysage /// AEA Architectes /// Serue ingénierie /// Isner A.P - 17.05.2018



1.5. DIAGNOSTIC DU REGLEMENT ACTUEL

La présente analyse vise à mettre en évidence les points posant difficulté en termes d'application du règlement du sous-secteur « Montagne Verte », qu'il s'agisse du règlement rédigé ou du document graphique.

Des clarifications s'avèrent nécessaires pour la bonne compréhension de ces documents.

Les potentiels constructibles du site, et notamment les secteurs EC3 et EC4 sont particulièrement concernés.

1.5.1. Règlement du sous-secteur Montagne Verte, analyse du document graphique

SUR LA FORME

L'articulation entre les éléments repérés au document graphique et leur légende n'apparaît pas clairement.

Les limites des différents secteurs ne sont pas clairement lisibles.

La définition des initiales DV présente sur EL1 n'apparaît pas dans la légende.

La superposition des trames graphiques, comportant un « code » avec les dénominations des différents secteurs faisant l'objet de dispositions réglementaires spécifiques, source d'incompréhension (C1 à C4 => confusion possible avec EC1 à EC4, par exemple).

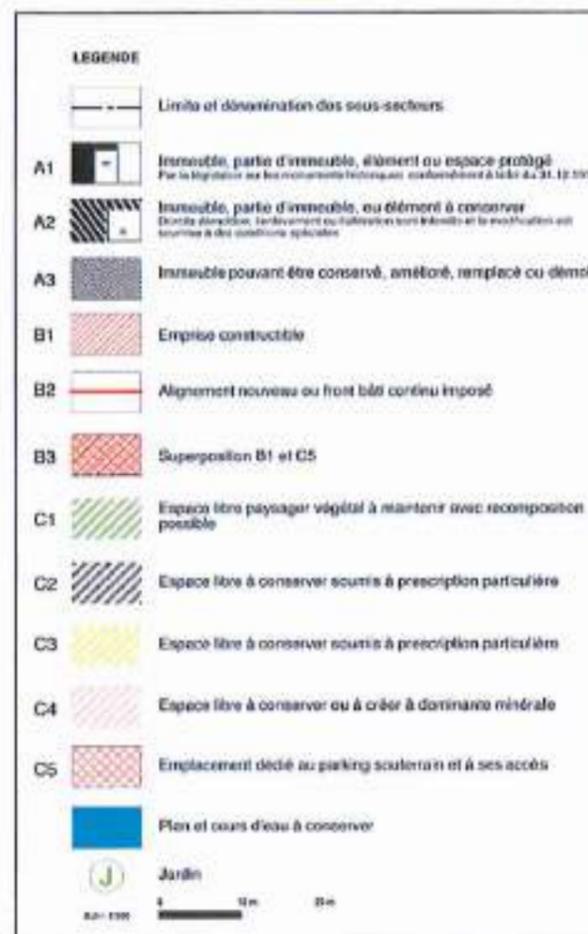
Des clarifications seront à apporter pour les espaces B1 et C2.

LEGENDE	
	Limite et dénomination des sous-secteurs
A1	Immeuble, partie d'immeuble, élément ou espace protégé Par le Règlement sur les monuments historiques, classés et à la loi du 21.12.1913
A2	Immeuble, partie d'immeuble, ou élément à conserver Dont la démolition, l'arrivage ou l'abandon sont interdits et la modification est soumise à des conditions spéciales
A3	Immeuble pouvant être conservé, amélioré, remplacé ou démolir
B1	Espace constructible
B2	Alignement nouveau ou front bâti continu imposé
B3	Superposition B1 et C5
C1	Espace libre paysager végétal à maintenir avec reconstitution possible
C2	Espace libre à conserver soumis à prescription particulière
C3	Espace libre à conserver soumis à prescription particulière
C4	Espace libre à conserver ou à créer à dominante minérale
C5	Emplacement dédié au parking souterrain et à ses accès
	Plan et cours d'eau à conserver
J	Jardin



SUR LE FOND

- Secteur EC4 (légendé B3) : la vocation du secteur telle qu'elle résulte du document graphique n'est plus en adéquation avec l'évolution actuelle du site. En effet, celui-ci le définit comme une « emprise constructible » (légendée « B1 ») et comme un « emplacement dédié au parking souterrain et à ses accès » (légendé « C5 »). L'accès au parking a finalement été prévu le long de la rue de l'Est, cette définition du secteur EC4 n'a donc plus lieu d'être.
- Secteur EL1 : les limites sont peu claires, au regard notamment de la Maison du Chasseur et de l'extrémité de la rue du Chasseur vers la rue du Chasseur.
- Secteur EL3 avec « J » de jardin, aucun renvoi n'est au règlement général du SPR, alors que ce secteur est défini dans ce dernier.
- Secteur EC1 : la tour d'accès à la médiathèque est réalisée. Une mise à jour du document graphique et du statut de ce secteur doit être envisagée : identifier la tour non plus comme une zone constructible mais comme un immeuble avec la légende A3 « immeuble pouvant être conservé, amélioré, remplacé ou démoli » et le considérer comme un équipement public.
- Secteur EC2 : la délimitation de l'emprise constructible est importante et ses limites ne sont pas claires. Le projet de rénovation du gymnase est réalisé : identifier le bâtiment non plus comme une zone constructible mais comme un « immeuble pouvant être conservé, amélioré, remplacé ou démoli » (hachure fine selon légende du PSMV général) et le considérer comme un équipement public.
- Secteurs EC3 et EC4 : le potentiel constructible est faible, d'un point de vue esthétique et technique (rapport hauteur/épaisseur des bâtiments à construire).



1.5.2. Règlement du sous-secteur Montagne Verte, analyse relative au document écrit

Concernant le secteur EL2 :

- L'article 2 définissant les types d'occupation et d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières cible la création d'espaces à dominante végétale. Il pourrait utilement être complété par un alinéa autorisant l'entretien et l'évolution du plateau sportif. Il pourrait également imposer que les travaux sur le plateau sportif ne pourraient être autorisés que s'ils conduisent à une libération ou une transformation de surface en espaces verts paysagers.

Concernant le secteur EC1 :

- S'agissant de la tour d'accès à la médiathèque qui a été réalisée, le classement en secteur EC1 ne se justifie plus.

Concernant le secteur EC2 :

- Les travaux d'aménagement et de réhabilitation du gymnase ayant été réalisés, l'article 2 relatif aux occupations et utilisations du sols soumises à des conditions particulières devrait être modifié.

Concernant les secteurs EC3 et EC4 :

Il s'agit de revoir le règlement pour permettre la constructibilité, afin d'accueillir des activités commerciales et d'hébergement hôtelier ainsi que des logements en répondant aux objectifs suivants :

- Mise en valeur du jeu des perspectives, pour mettre en valeur la rue du Chasseur,
- Lien avec la maison du Chasseur qui constitue une « rotule » à l'angle de la rue, qui doit faire l'objet d'une attention particulière,
- Retrouver un gabarit et un rythme de rue traditionnelle, ce qui nécessiterait de revoir la hauteur maximale des constructions,
- Permettre une architecture contemporaine qui s'inscrive dans son environnement, et éviter tous pastiches d'une architecture traditionnelle,
- Traiter l'intégration des évolutions éventuelles du parking dans le cadre des autorisations de construire.

Synthèse

Les dispositions réglementaires mises en œuvre apparaissent aujourd'hui inopérantes pour permettre une évolution cohérente du site. En effet, les enjeux de protection du patrimoine architectural, urbain et des paysages imposent une refonte globale du règlement pour ce qu'il concerne le secteur de la Montagne Verte

2. Enjeux et orientations

ENJEUX / ESPACES BÂTIS

Parvis à créer



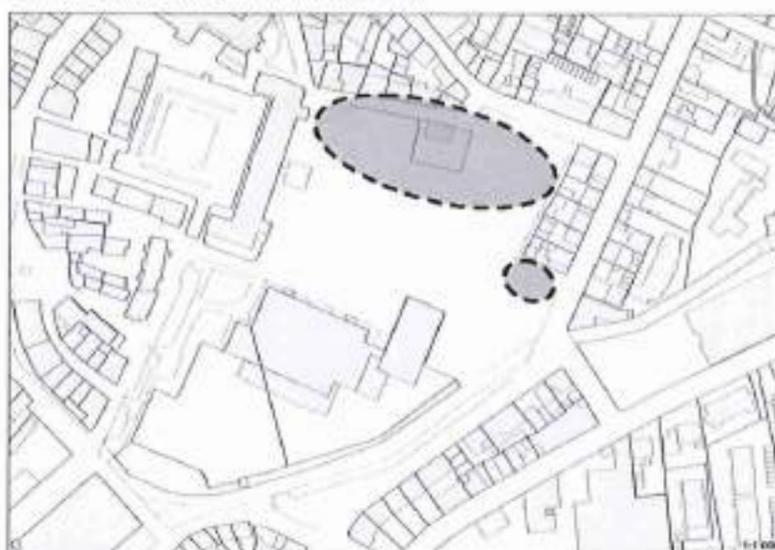
Création d'un front bâti



Perspective à conserver / valoriser



Densification de la partie Nord du site



L'enjeu majeur du site est de lui redonner une attractivité et une identité, un rôle au sein de la ville.

Pour ce faire, il faut travailler à la fois sur les espaces bâtis et sur les espaces non-bâtis, le site étant majoritairement composé d'espaces non-bâtis.

2.1. ENJEU ESPACE BÂTI

Le diagnostic a permis de démontrer que pour redonner une identité et une attractivité au sous-secteur de la Montagne Verte, les enjeux des espaces bâtis peuvent se synthétiser en 4 points :

a) CREATION DE PARVIS

Les entrées de 2 équipements publics majeurs se trouvent directement sur le site : l'entrée du PMC et l'entrée du gymnase. Cependant, aucun de ces deux bâtiments n'a de parvis qui permettrait à l'utilisateur d'être accueilli et dirigé vers l'équipement public. La création de parvis à ces 2 équipements permettrait également de les mettre en valeur et de structurer l'espace non-bâti.

Cet enjeu est déjà pris en compte et traité par le projet d'aménagement de parc urbain en cours - MAI 2019.

b) CREATION D'UN FRONT BÂTI AU NORD ET DENSIFICATION DU SITE

Historiquement, la partie Nord du sous-secteur Montagne Verte était construite et dense. Au courant du siècle dernier et du siècle présent, les constructions ont disparu, à la suite de démolitions successives, laissant place, à ce jour, à un grand vide sans « existences » et surtout sans limite. Recréer un front bâti au Nord permettra à la fois de définir clairement les espaces de circulation (rue du Chasseur / rue de la Cigogne / rue de l'Est) et de donner des limites au parc qui sera aménagé en lieu et place du parking actuel.

c) CONSERVATION ET VALORISATION DES PERSPECTIVES

Les perspectives intéressantes du site ont été détaillées page 30. Pour les conserver et les mettre en valeur, il faudra rester attentif à l'implantation, aux proportions et gabarits des nouvelles constructions du site, mais aussi au type de végétation, à leur hauteur, leur envergure, leur floraison et leur emplacement.

ENJEUX / ESPACES NON BÂTIS

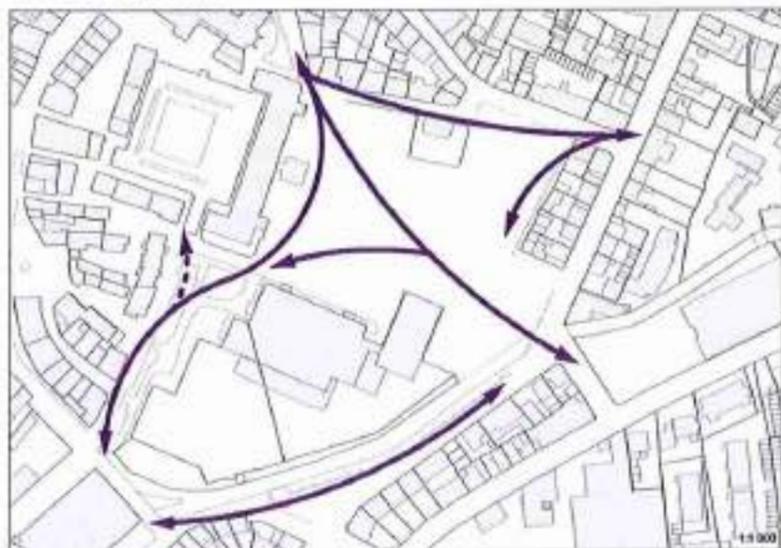
Amélioration des accès



Espace vert à créer / conserver / valoriser



circulation piétonne



Voies publiques à réaménager (après travaux de création des fronts bâtis)



2.2. ENJEU ESPACE NON BÂTI

Le diagnostic a permis de démontrer que pour redonner une identité et une attractivité au sous-secteur de la Montagne Verte, les enjeux des espaces non-bâtis peuvent se synthétiser en 4 points :

a) AMÉLIORATION DES ACCES

Les accès au sous-secteur Montagne Verte se font actuellement en plusieurs lieux, répartis assez régulièrement tout autour du site. Leur emplacement est satisfaisant, cependant, ces accès peuvent être améliorés par un aménagement spécifique permettant à l'usager des lieux de comprendre qu'il entre ou sort d'un espace spécifique dans la ville ayant sa propre identité tout en faisant lien.

b) CREATION AMÉLIORATION ET VALORISATION DES ESPACES VERTS

Le square de la Montagne Verte a été créé il y a plus de 40 ans. C'est un espace agréable qui mérite d'être conservé mais peut être amélioré / modernisé.

Les berges et quais de la Lauch ont été récemment réaménagés, ils sont à conserver et à entretenir.

Le parc de stationnement aérien de la Montagne Verte n'existe plus, le parking souterrain de la Montagne est en cours de construction et la surface sera prochainement aménagée en parc urbain. Le projet en cours améliorera considérablement cet espace.

c) AMÉLIORATION ET RENFORCEMENT DES CIRCULATIONS PIÉTONNES

Le sous-secteur Montagne Verte est un lieu de passage important : entrée de ville, fréquentation des équipements publics – PMC, gymnase, marché couvert, lycée et collège à proximité – lieu de passage entre l'université et le centre ville. Les circulations piétonnes y ont donc une grande importance. Elles doivent être pensées et conçues dans le sens de ces cheminements.

d) AMÉLIORATION DES VOIES PUBLIQUES

La rue Schwendi et la rue de l'Est ont été récemment réaménagées. La rue de la Montagne Verte va devenir une aire piétonne dans le projet d'aménagement de parc et les rues du Chasseur et de la Cigogne seront aménagées dans un second temps. Il est à noter l'importance de conserver (voire de compléter) les pavés anciens présents rue du Chasseur, ils permettent notamment de signaler l'arrivée dans le centre ville ancien. Ils participent à la qualité du site.

Le projet de l'Aménagement du Parc de la Montagne Verte apporte des solutions pour la mise en valeur qualitative et fonctionnelle de l'espace central, des abords de la rue de la Montagne Verte et des parvis des équipements situés sur le site. Il requalifie également des liaisons et des accroches vers le centre historique et vers les quartiers situés à l'Est du centre.

Les espaces faisant partie du sous-secteur Montagne Verte et situés en dehors du périmètre du projet d'aménagement du parc nécessitent de mettre en place des préconisations paysagère et patrimoniale. Il s'agit notamment :

- des abords de la rue de la Cigogne et du Chasseur ;
- des terrains de sports extérieurs attenants au gymnase ;
- des abords du rempart tournés vers les terrains de sports ;
- de la pointe paysagère située entre la Lauch et la clôture des équipements sportifs.

L'espace pressenti comme « constructible » est situé au Nord de la Place de la Montagne Verte. Les hauteurs du bâti sont hétérogènes aux abords du site. L'édifice le plus haut est le Pôle Média Culture situé au Nord-Ouest de la place. Le front bâti Sud des rues de la Cigogne et du Chasseur est relativement bas : sa hauteur au faitage varie entre 8,5 m et 15,5 m. Les préconisations à mettre en place doivent assurer une intégration harmonieuse dans un environnement bâti globalement hétérogène tout en veillant à ne pas perturber les cadrages de vues sur la façade du PMC, la dominante architecturale du site. La maison du Chasseur est à préserver. Les constructions futures devront présenter deux façades principales : l'une sur les rues du Chasseur et de la Cigogne, l'autre sur le parc.

La modification du règlement du PSMV sous-secteur Montagne Verte devra permettre la réalisation d'un front bâti et d'une densification au Nord du site. Tel qu'il est rédigé aujourd'hui, le règlement ne permet pas de réelles constructions (en raison des proportions des secteurs EC3 et EC4), malgré un emplacement attractif en cœur de ville. Aucun projet n'a pu être porté sur ces emprises.

Le sous-secteur de la Montagne Verte est un lieu spécifique dans la ville, un point de couture urbaine entre le centre ville ancien et la ville moderne. Pour autant, le site ne doit pas être (et n'est pas) un simple lieu de passage, il abrite plusieurs équipements et en abritera davantage à la fin de sa mutation.

Le sous-secteur Montagne Verte est destiné à devenir à la fois « lieu de passage » et « lieu d'attractivité ».

A travers les projets en cours et à venir, ce sont ces deux points spécifiques qui vont être améliorés :

- La mise en souterrain du parc de stationnement permet de revoir le point de couture urbaine et l'accès à la ville ancienne par la création d'une zone piétonne.
- Parc urbain en surface : lieu de passage par ses cheminements / lieu attractif par ses aménagements qui pourront être utilisés à la fois par les visiteurs, mais également par les habitants. Il permet ainsi d'améliorer le cadre de vie des habitants par la qualité et les ambitions des espaces récréatifs.
- Construction en partie Nord : Réalisation d'un projet dans un secteur particulièrement attractif de la ville. Le projet devra, de la meilleure façon possible, contribuer à l'amélioration du site.
- PMC / Gymnase / Marché Couvert : lieux attractifs – avec fréquentation régulière pour les usagers.

3. Le parti d'aménagement

3.1. LES ELEMENTS BATIS ET NON-BATIS STRUCTURANTS EN SURFACE

Le site est structuré par différents éléments bâtis et non-bâti qui sont des éléments invariables de cette composition.

Éléments bâtis existants et structurants du site

- Pôle Média Culture Edmond Gerrer : Installé dans l'ancien hôpital lors de la rénovation de cet édifice en 2012
- Gymnase de la Montagne Verte : Construit entre 1973 et 1979 et rénové en 2012
- Marché couvert : Halle construite en 1865 et réhabilitée en 2010
- Maison du Chasseur : seul vestige des constructions présentes historiquement au Nord du site, la maison du Chasseur sera restaurée et mise en valeur dans le cadre du projet de construction de la zone Nord du site.

Fronts bâtis existants et structurants du site

- Côté Nord de la rue du Chasseur
- Côté Nord de la rue de la Cigogne
- Côté Ouest de la rue de la Montagne Verte
- Côté Est et Ouest de la rue de l'Est
- Côté Est de la rue Schwendi

Murs de Rempart structurants du site

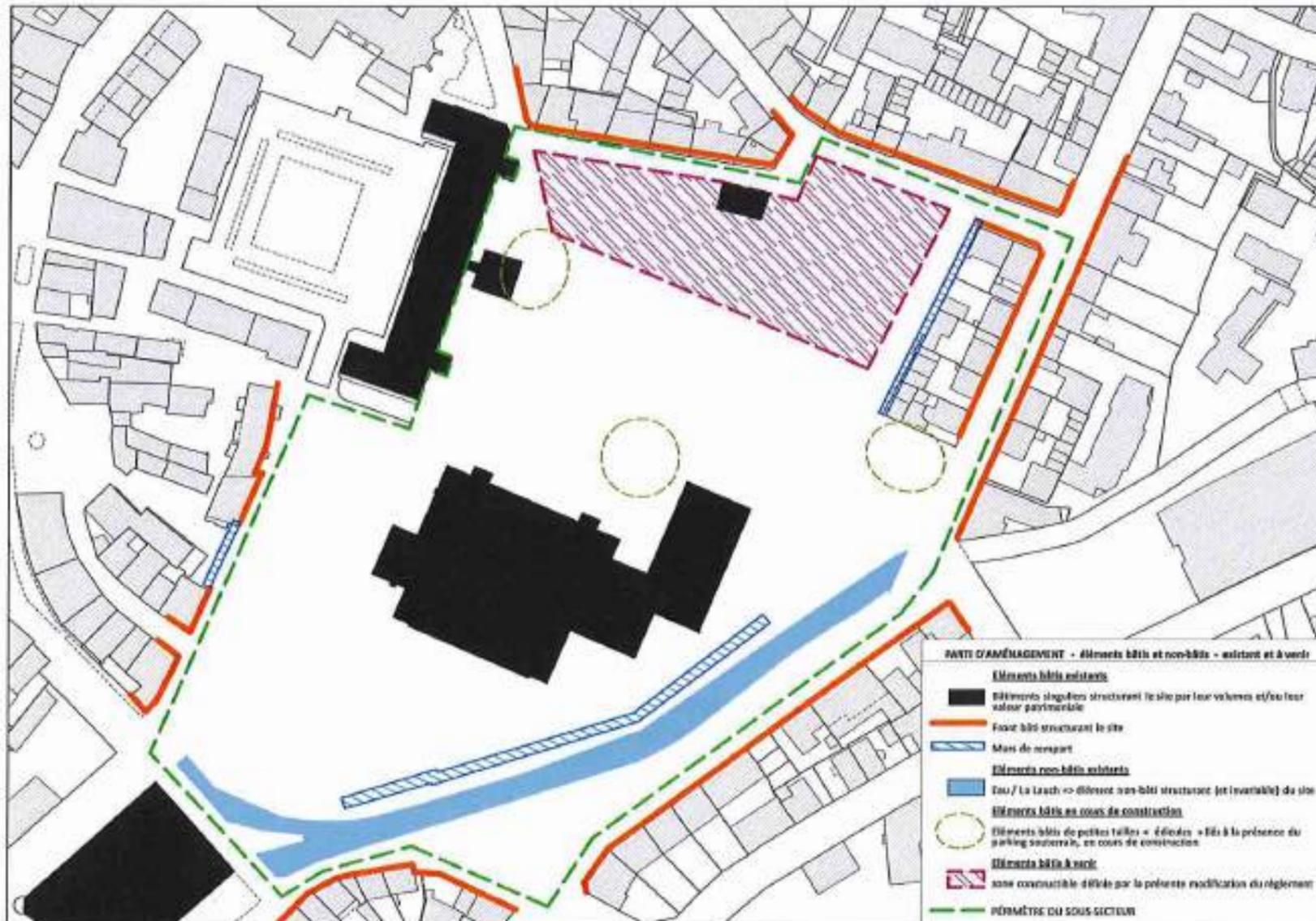
- Portion de rempart située le long de la Lauch et protégée au titre des Monuments Historiques
- Portion de rempart située rue de la Montagne Verte
- Portion de rempart située au Nord / Est du site et bordant l'îlot présent sur le site et longeant la rue de l'Est

Éléments non-bâti existants et structurants du site :

- La Lauch : La Lauch borde le site au Sud / Est. Elle est un élément structurant fort du site en tant que limite non franchissable et promenade urbaine paysagée.

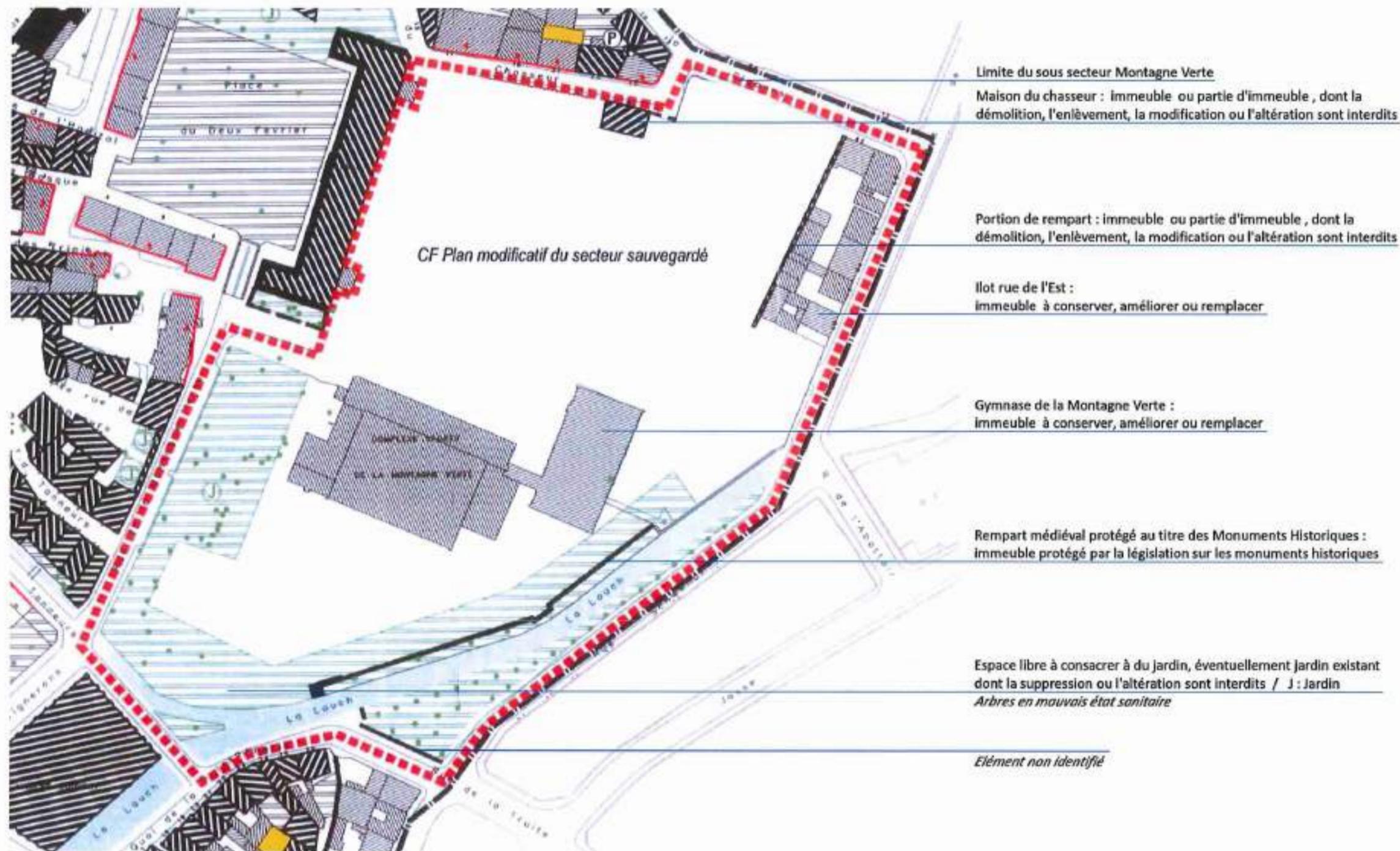
3.2. LES CONSTRUCTIONS A VENIR

Les projets de constructions au nord du site devront permettre de créer une articulation et structurer également la partie nord du parc.



Parti d'aménagement – éléments bâtis et non-bâti – existants et à venir

3.3. LES DONNEES INVARIABLES DEFINIES PAR LE PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE APPROUVE EN 1998





-  Végétation de bord de Lauch
-  Parc paysager existant et à venir
-  Arbres existants

3.4. LES ELEMENTS PAYSAGERS STRUCTURANTS

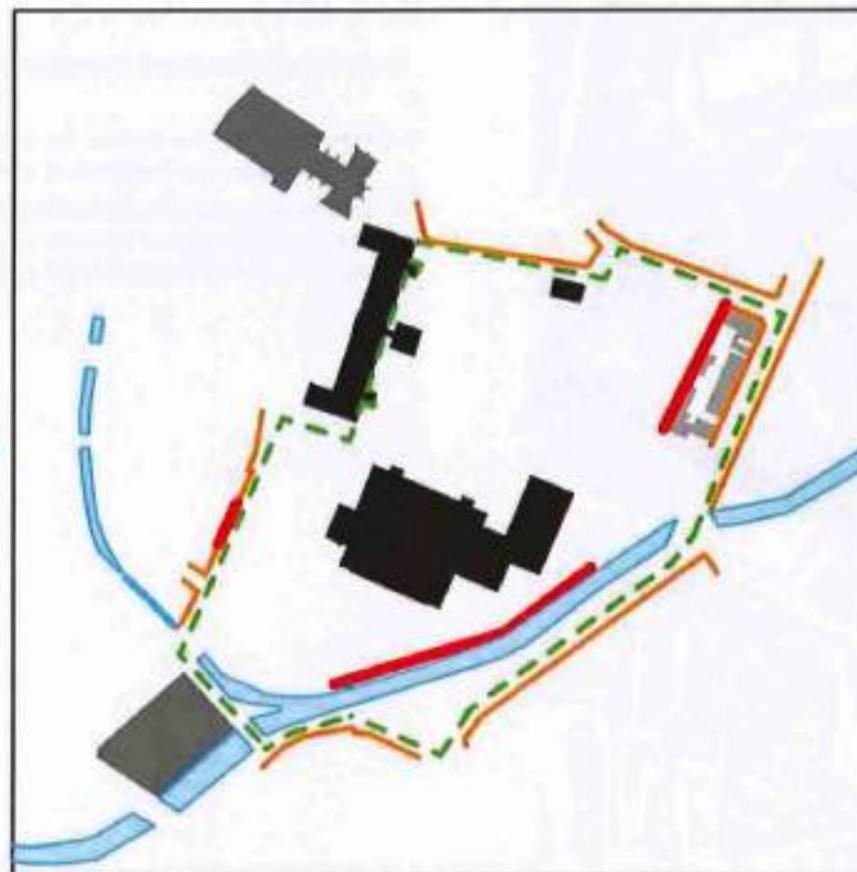
Le site intègre deux grands ensembles paysagers structurants :

- l'ensemble végétal linéaire en accompagnement de la Lauch. Cet ensemble se compose essentiellement de plantes indigènes adaptées aux bords de cours d'eau. Ce cordon vient s'épaissir sur la partie Sud du site.
- l'ensemble paysager du parc urbain existant rue de la Montagne verte et du parc en devenir au centre du site. Cet ensemble se compose des arbres existants du parc urbain mais également de toutes les nouvelles ambiances végétales mises en place dans le cadre de l'aménagement du futur parc.

3.5. PARTI D'AMENAGEMENT – SYNTHESE



SITUATION HISTORIQUE DU SITE
Densité au Nord / Espace vert au Sud



SITUATION ACTUELLE DU SITE
Maison du Chasseur au Nord / Présence du gymnase au Sud



PARTI D'AMENAGEMENT
Restituer l'état historique
en composant avec les éléments existants sur le site
Densité au Nord / Espace vert au Sud

Le parti d'aménagement a pour but de restituer l'état historique du site et de réinscrire le site dans une logique urbaine et paysagère en recomposant le site autour de deux espaces fondamentaux :

Une zone constructible au Nord / Un espace végétalisé et paysager au Sud.

Zone constructible au Nord : Elle a pour but de recréer un front bâti aux rues du Chasseur et de la Cigogne, de mettre en valeur la maison du Chasseur et de créer une limite au parc urbain en cours de construction. Elle contribuera également à améliorer l'attractivité du site et de contribuer à lui redonner une identité.

La libération du terrain en surface par la réalisation du parking souterrain permet l'aménagement du parc urbain.

L'aménagement de la zone paysagère au Sud doit prendre en compte la présence du gymnase et des plateaux sportifs extérieurs, qui peuvent être améliorés dans leur usage par l'aménagement du parc urbain.

Zone paysagère au Sud : Elle a pour but de mettre en valeur le rempart protégé au titre des Monuments Historiques et de créer un lien entre les différentes portions de remparts visibles sur le site.

Son organisation permettra de créer un lien entre le site et le centre ville ancien, tout en donnant une attractivité au site. L'aménagement du parc urbain améliorera les accès au PMC et au gymnase de la Montagne Verte par la création d'espaces d'accès au niveau de l'entrée de ces deux équipements publics.

L'aménagement du parc urbain a pour but d'améliorer la circulation piétonne dans le site.

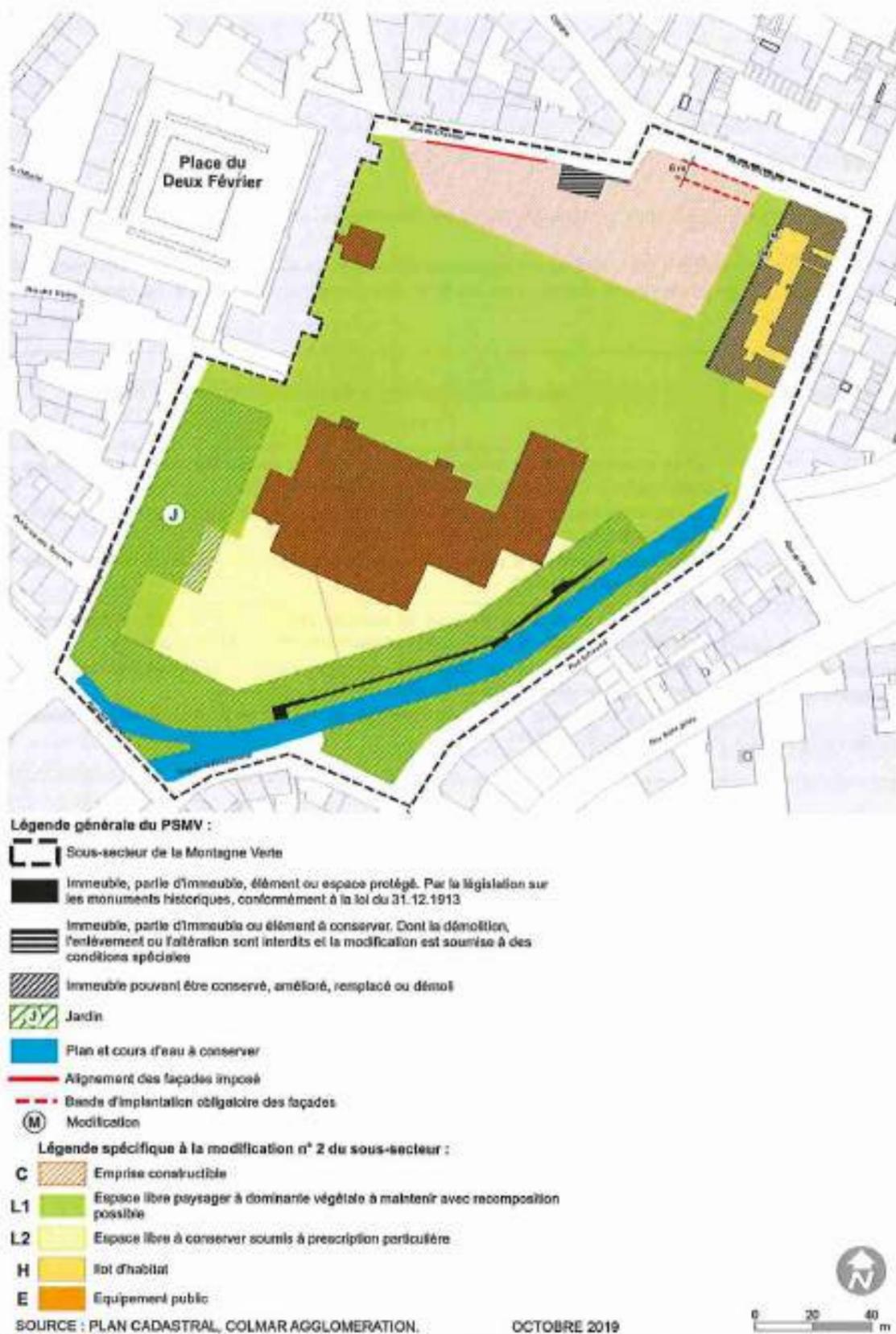
4. Justifications des choix retenus

4.1. MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT

L'ensemble des dispositions réglementaires qui s'appliquent au sous-secteur d'aménagement de la Montagne Verte ont été réécrites, afin de répondre aux objectifs que la Ville s'est fixés.

Par ailleurs, au-delà de ces dispositions réglementaires, l'évolution du site est encadrée par les principes d'urbanisation définis par les Orientations d'Aménagement et de Programmation. C'est l'articulation des dispositions réglementaires (plan de zonage et règlement littéral) avec les OAP, qui permettra de préserver les caractéristiques patrimoniales et architecturales du secteur.

Analyse des dispositions réglementaires au regard de l'évolution du sous-secteur Montagne-Verte depuis 2010	Justification des choix retenus dans le cadre de la présente modification
<p>EC1 : Tour de la médiathèque :</p> <p><i>« 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. »</i></p> <p>La tour d'accès à la médiathèque a été construite en 2012. Ce secteur est construit, il n'est plus une zone constructible.</p>	<p>La tour d'accès au PMC est un immeuble existant classé en hachure fine, comme immeubles non protégés qui peuvent être conservés et améliorés, démolis et remplacés.</p> <p>Le règlement autorise toutes les modifications nécessaires à la mise aux normes des équipements publics, par un classement en secteur « E » disposant de règles spécifiques.</p> <p>L'objectif est de préserver la cohérence d'ensemble du site, tout en anticipant d'éventuels besoins spécifiques à ces équipements.</p>
<p>EC2 : Gymnase et salle de gymnastique :</p> <p><i>« 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) ».</i></p> <p>La rénovation du Gymnase de la Montagne Verte a été réalisée en 2012. Ce secteur est construit, il n'est plus à considérer comme une zone constructible.</p>	<p>Le gymnase de la Montagne Verte est un immeuble existant classé en hachure fine, comme « immeubles non protégés qui peuvent être conservés et améliorés, démolis et remplacés ».</p> <p>Le règlement autorise toutes les modifications nécessaires à la mise aux normes des équipements publics par un classement en secteur « E » disposant de règles spécifiques.</p> <p>L'objectif est de préserver la cohérence d'ensemble du site, tout en anticipant d'éventuels besoins spécifiques à ces équipements.</p>
<p>EC3 : Front Urbain rue du Chasseur :</p> <p>EC4 : Front urbain rue de la Cigogne :</p> <p><i>« 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.</i></p> <p><i>Les volumes bâtis seront implantés à l'alignement de la rue du Chasseur d'une part et de la rue de la Cigogne d'autre. Côté Esplanade, la ligne générale des façades devra s'inscrire dans les axes monumentaux commandés par l'Hôpital.</i></p> <p><i>Les nouveaux volumes bâtis s'inscriront dans le velum général de la rue, soit 14m au faitage environ. »</i></p> <p>Dans le cadre de la modification du PSMV de 2010, l'implantation des zones constructibles EC3 et EC4 a été définie comme une zone résiduelle, après dessin organisé et symétrique de l'esplanade.</p> <p>Il s'avère que l'esplanade n'en est plus une, mais est transformée en parc urbain.</p> <p>En accord avec l'Architecte des Bâtiments de France, le dessin du parc s'est affranchi de la volonté d'une organisation autour de la symétrie de la façade du PMC. En effet, il ne s'agit pas d'une façade avant d'un bâtiment classique, face à laquelle aurait été historiquement été organisé un recul pour sa mise en valeur, mais d'une façade arrière, aux abords proches de laquelle étaient historiquement construits de nombreux bâtiments sans organisation symétrique particulière.</p> <p>L'implantation et la dimension des secteurs EC3 et EC4 n'ont pas permis leur construction, ils représentent des emprises de trop petite épaisseur pour permettre la construction d'un bâtiment facilement viable dans son fonctionnement.</p>	<p>La nouvelle emprise constructible s'affranchit de la logique de conservation de la symétrie de la façade Est du Pôle Media Culture en faisant référence à une ancienne composition historique des espaces libres (anciens vergers).</p> <p>Elle s'implante en recul du rempart afin que cet élément patrimonial important de la ville de Colmar puisse être mis en valeur et rester sur l'espace public.</p> <p>Elle s'implante à l'Ouest dans la continuité du retour de la rue du Chasseur afin de créer</p> <ul style="list-style-type: none"> - un lien entre la rue du Chasseur, la place Jeanne d'Arc, la rue des Clés, - un appel vers le centre ancien historique de la ville de Colmar, sous forme d'aménagement d'une circulation « en Y » dans le projet d'aménagement du parc. <p>Son épaisseur permet de proposer une densité de la zone de 60 %, ce qui, en dehors des fronts bâtis rue du Chasseur et rue de la Cigogne, offre une latitude de créativité au(x) projet(x) à venir dans le traitement des interfaces avec le parc.</p>



Modification du Sous-secteur « Montagne Verte »

4.2. LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

4.2.1. Le rempart : Poché noir

Cet élément est un des invariables définis dans le PSMV du SPR. Protégé au titre des Monuments Historiques, il est régi par la législation sur les Monuments Historiques, conformément à la loi du 31.12.1913.

Cet immeuble doit faire l'objet de travaux de restauration lorsque nécessaire, afin d'être conservé.

4.2.2. La Maison du Chasseur et le rempart situé le long de l'îlot bordant la rue de l'Est : Hachures larges

La Maison du Chasseur et le rempart situé le long de l'îlot bordant la rue de l'Est sont définis comme des immeubles 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 SPR de Colmar, il s'agit d'une donnée invariable qui ne peut être modifiée dans le cadre de la présente étude.

Afin d'améliorer la lisibilité du mur en tant que rempart, il sera demandé la suppression des deux portes de garages créées au cours du 20^e siècle, par un rebouchage en maçonneries pleines similaires à celle existante, c'est-à-dire en utilisant un matériau et une mise en œuvre se rapprochant au mieux de ceux existant et historique.

4.2.3. L'îlot d'habitat (hachures fines et classement en secteur H)

L'ensemble des constructions composant l'îlot situé le long de la rue de l'Est est défini comme immeubles non protégés qui peuvent être conservés, améliorés, remplacés ou démolis. Les conditions de conservation, amélioration, remplacement et démolition de ces bâtiments sont fixées par la règle générale du SPR de Colmar, il s'agit d'une donnée invariable qui ne peut être modifiée dans le cadre de la présente étude. L'ensemble fait l'objet d'un classement en secteur H, qui renvoie aux dispositions réglementaires du règlement général.

Il s'agit, tant dans le règlement graphique que littéral, de prendre en compte les constructions d'habitation existantes, et de permettre leur évolution très limitée, dans le respect des dispositions du règlement général.

4.2.4. Les équipements publics (secteur E)

Le gymnase de la Montagne Verte et la tour d'entrée du PMC : Hachures fines

Précédemment classés EC1 et EC2 dans la réglementation du sous-secteur de la Montagne Verte, ce classement a permis la construction de la tour d'entrée au PMC, réalisée concomitamment à la réhabilitation du PMC en 2012 et la rénovation et l'agrandissement du gymnase en 2012 également.

L'évolution du gymnase ainsi que de la tour du PMC a justifié leur identification dans un secteur spécifique. Les dispositions réglementaires mises en œuvre visent à permettre leur évolution à la marge.

L'objectif pour la Ville est de préserver l'équilibre global de l'ensemble du secteur de la Montagne Verte tout en anticipant d'éventuelles évolutions (qui pourraient être liées à de nouvelles normes de sécurité, par exemple).

Modification du Sous-secteur « Montagne Verte »

4.3. LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES – LA ZONE CONSTRUCTIBLE « C »

Cette emprise constructible vient en remplacement des anciennes emprises EC3 et EC4. Par leurs formes et leurs dimensions, ces emprises n'ont pas permis la réalisation de constructions en front de rue.

Or, dès la première rédaction des règles du sous-secteur de la Montagne, la réalisation d'un front de rue bâti sur les rues du Chasseur et de la Cigogne était voulue par la réglementation.

Cette nouvelle emprise constructible, plus vaste, a pour vocation d'accueillir plusieurs bâtiments, afin de structurer les rues et organiser les limites du parc dans sa partie Nord, qui était historiquement construite et dense, comme l'ont prouvé les fouilles archéologiques réalisées entre 2015 et 2018.

- Les constructions devront recréer un front de rue sur une limite précise au niveau de la rue du Chasseur et en front de rue, avec une zone d'implantation au niveau de la rue de la Cigogne. Cette limite pourra cependant être modulée d'au-plus 0.50 m pour prendre en compte des impératifs de sécurité incendie.
- Le rapport au parc urbain de la Montagne Verte devra se faire par un jeu de perspectives sur la Maison du Chasseur, de percée visuelle et de clôtures, avec une finesse dans le traitement créant à la fois perméabilité et limite destinée à hiérarchiser les espaces selon leur destination.
- Le traitement de l'angle situé vers le PMC devra à la fois symboliser l'accès à la rue du Chasseur et permettre une conservation visuelle des perspectives vers le chœur de Saint-Matthieu.
- L'architecture des bâtiments pourra s'inscrire dans deux esthétiques différentes selon la localisation des bâtiments construits : côté rue du Chasseur et rue de la Cigogne, l'architecture devra reprendre la typomorphologie de la trame urbaine traditionnelle afin de répondre au front bâti faisant face à la Maison du Chasseur, alors que côté parc, une esthétique plus contemporaine pourra être acceptée.

Les dispositions mises en œuvre, et plus particulièrement celles relatives aux hauteurs et aux gabarits ont pour vocation de créer du lien dans le site, et de permettre une couture urbaine dans ce site jusqu'alors fait d'éléments distincts juxtaposés :

- lien entre le PMC et le front bâti de la rue du Chasseur
- lien entre les bâtiments les plus hauts de la rue de la Cigogne et de la rue de l'Est et le PMC
- lien entre le PMC, le gymnase et le parc.



Légende générale du PSMV :

- Sous-secteur de la Montagne Verte
- Immeuble, partie d'immeuble, élément ou espace protégé. Par la législation sur les monuments historiques, conformément à la loi du 31.12.1913
- Immeuble, partie d'immeuble ou élément à conserver. Dont la démolition, l'enlèvement ou l'altération sont interdits et la modification est soumise à des conditions spéciales
- Immeuble pouvant être conservé, amélioré, remplacé ou démol
- Jardin
- Plan et cours d'eau à conserver
- Alignement des façades imposé
- Bande d'implantation obligatoire des façades
- Modification

Légende spécifique à la modification n° 2 du sous-secteur :

- C Emprise constructible
- L1 Espace libre paysager à dominante végétale à maintenir avec recomposition possible
- L2 Espace libre à conserver soumis à prescription particulière
- H Ilot d'habitat
- E Equipement public

SOURCE : PLAN CADASTRAL, COLMAR AGGLOMERATION.

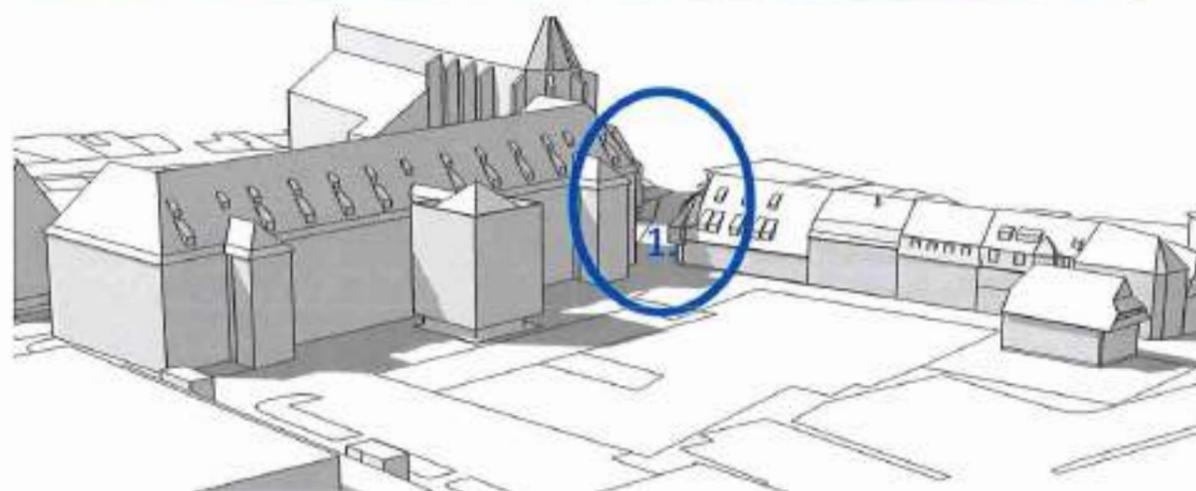
OCTOBRE 2019



Ainsi, ont été pris en compte les éléments suivants :

A l'ouest du site :

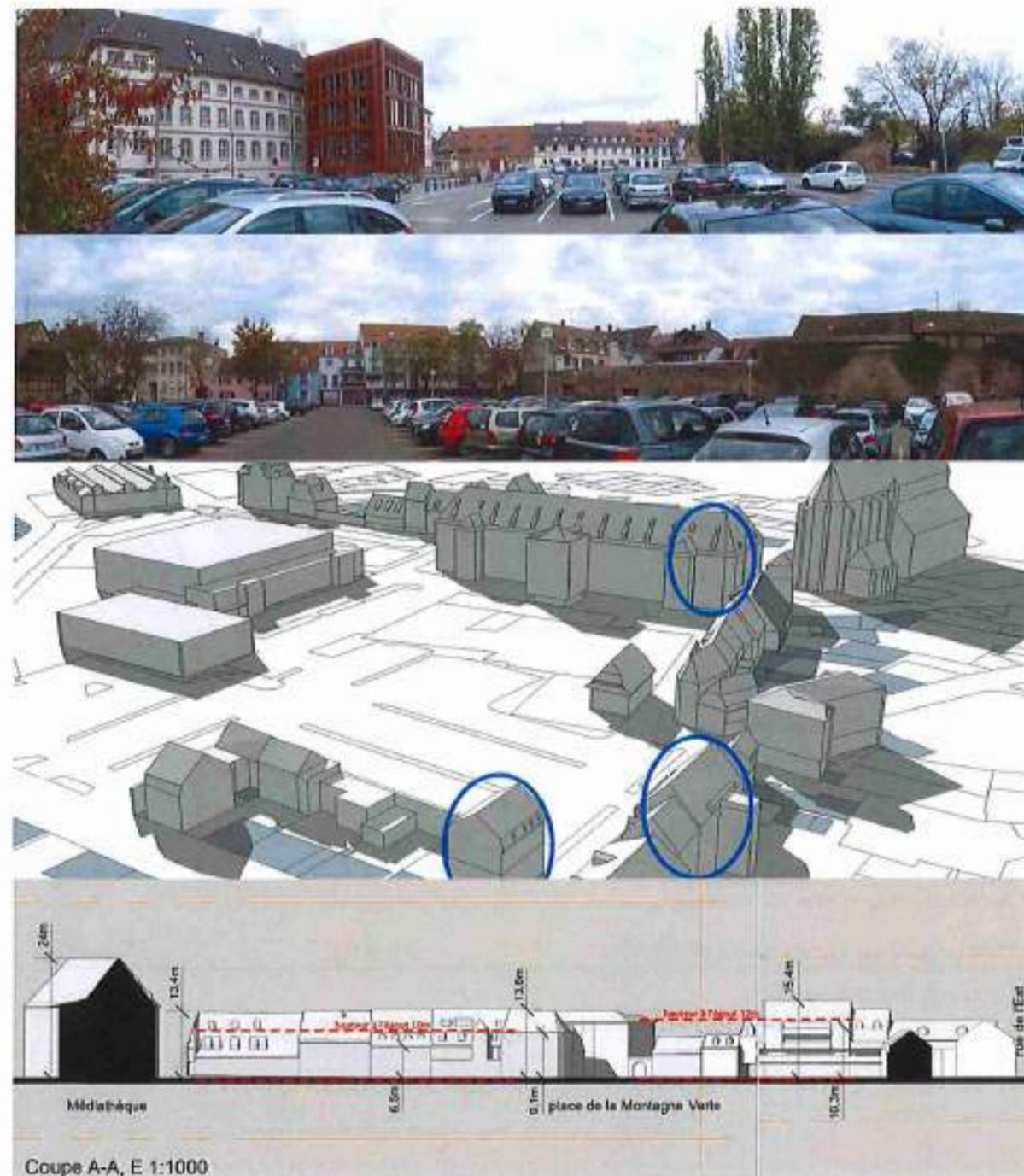
- L'ancien hôpital, l'actuelle médiathèque, est le bâtiment le plus imposant du site – sa hauteur au faitage est d'environ 24 m.
- Le Chœur de Saint-Mathieu situé en limite Nord-Est de la place marque l'arrière-plan des vues avec son hauteur au faitage d'environ de 35 m.



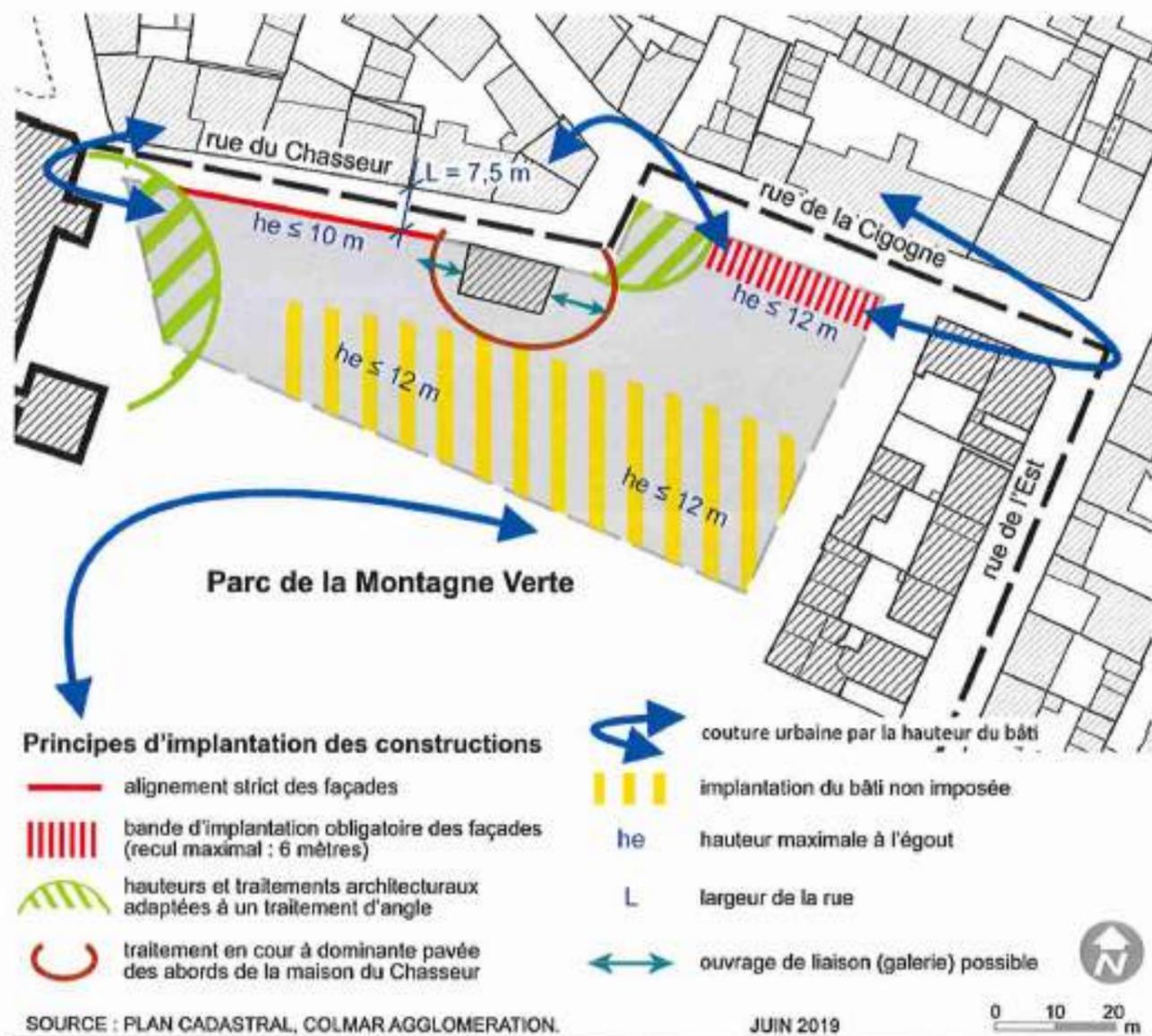
Le rapport entre le Pôle Media Culture et le bâti le plus proche situé rue du Chasseur est très contraint par la différence de hauteur entre les deux bâtiments. La hauteur et le gabarit autorisés en zone constructible C ont pour vocation de permettre la réalisation d'une couture urbaine en ce point. Cette hauteur de 10 m à l'égout est intermédiaire entre celle du front bâti de la rue du Chasseur et celle du PMC, permettant ainsi de faire le lien.

Au nord du site :

- La hauteur au faîtage du front bâti de la rue du Chasseur est homogène et d'environ 13,5 m.
- La hauteur au faîtage du bâti de la rue de la Cigogne varie entre 8,5 m et 15,5 m.



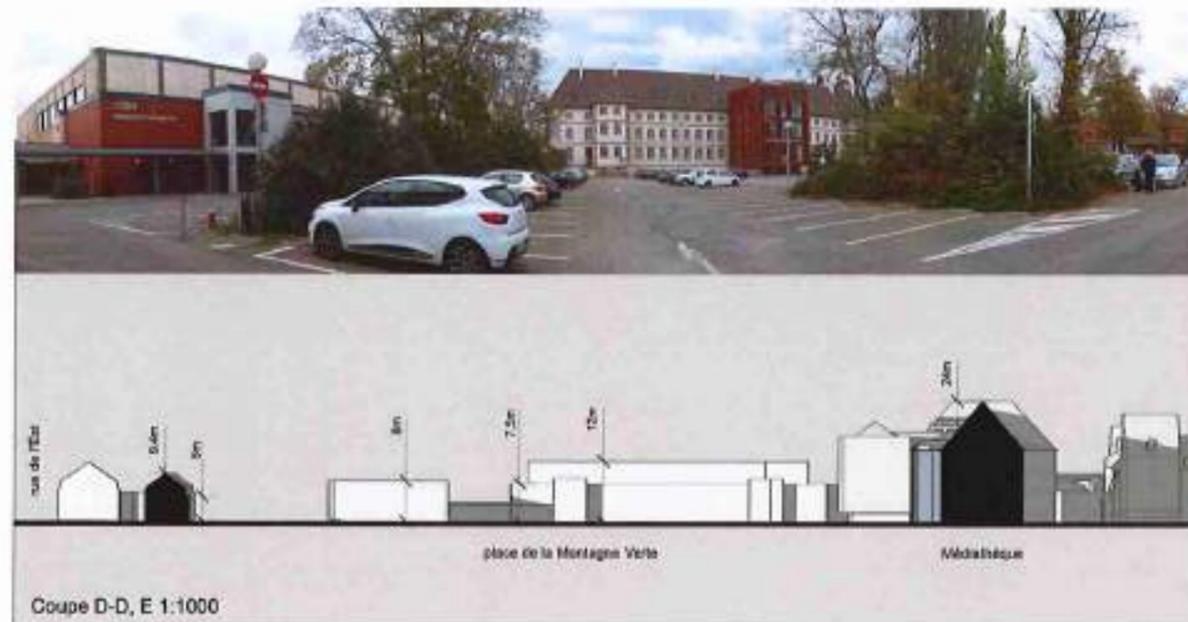
Aux différentes extrémités de la zone constructible C, le bâti existant présente une hauteur importante, R+3+combles et R+2+combles (PMC : hauteur à l'égout 13,40 m, immeuble 11 rue de la Cigogne hauteur à l'égout 10,5 m). Les hauteurs définies pour la zone constructible C ont vocation à permettre une couture urbaine entre ces différents points hauts afin d'harmoniser le site « Montagne Verte ».



Les principes d'implantation des constructions

En limite du parc :

- L'ancien hôpital, l'actuelle médiathèque, est le bâtiment le plus imposant du site – sa hauteur au faîte est d'environ 24 m.
- L'équipement sportif présente quant à lui une hauteur à l'acrotère qui varie de 8 m à 12 m.

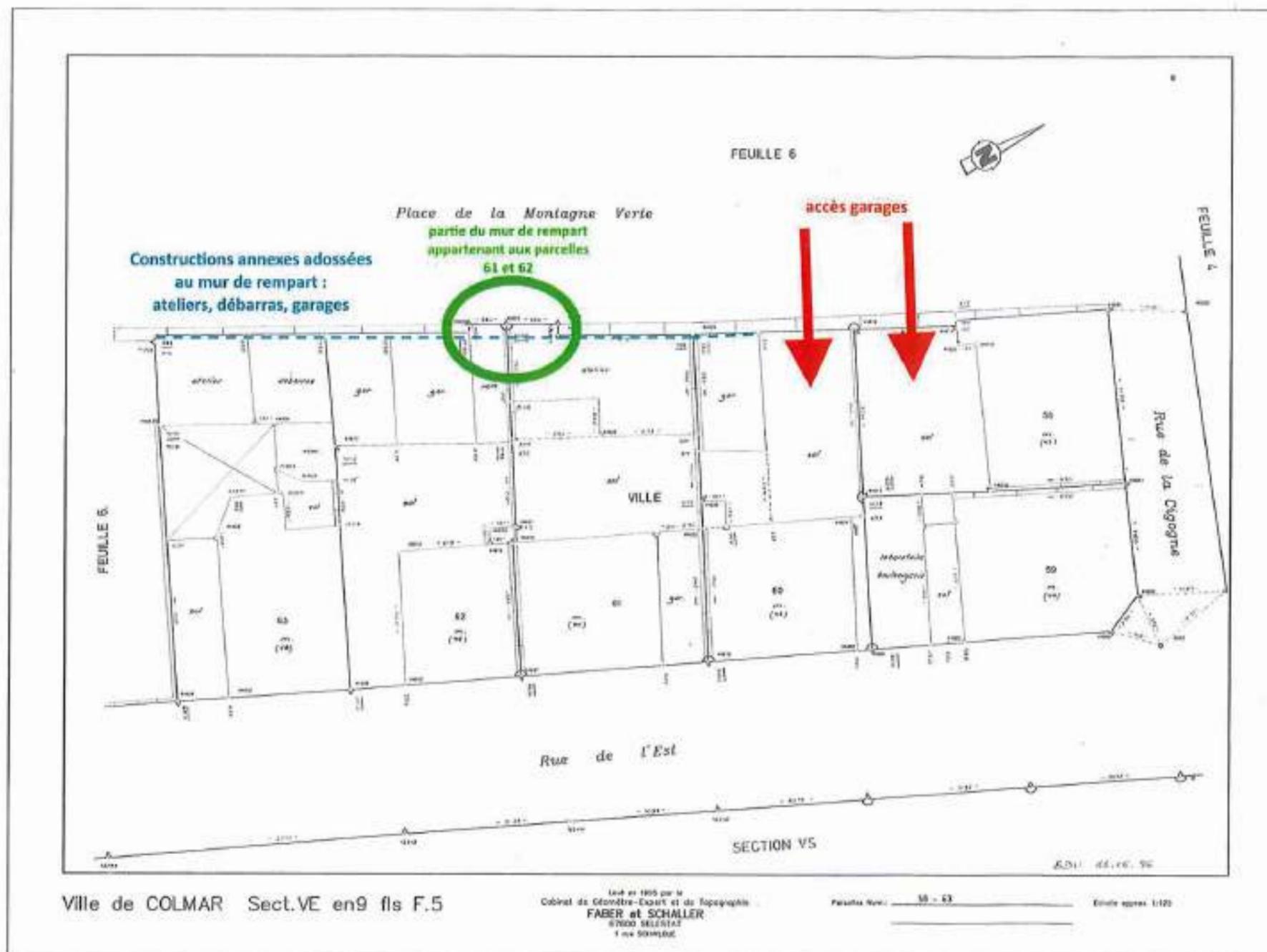


Le parc urbain de la Montagne Verte a déjà deux limites construites :

- le PMC : 13,40 m de hauteur à l'égout
- le Gymnase : 12 m de hauteur à l'acrotère

La zone constructible C permet une hauteur de construction de 12 m à l'égout afin d'harmoniser et d'organiser cette 3e limite au parc.

Le lien entre le vestige du rempart et la nouvelle zone constructible est plus difficile à créer, il est géré par une mise en distance permettant une contemplation et une mise en valeur du rempart.



Source : ville de Colmar, plan cadastral

4.4. MODIFICATION AU NIVEAU DU REMPART MEDIEVAL (PORTION NON PROTEGEE AU TITRE DES MONUMENTS HISTORIQUES)

La portion de rempart située au Nord Est du site n'est pas protégée au titre des Monuments Historiques.

Le mur de rempart, protégé au titre du PSMV (hachuré gras), est propriété de la Ville (en grande partie, cf. plan cadastral).

Cette portion de rempart ferme la partie arrière (fonds de parcelles) des habitations longeant la rue de l'Est. Les annexes à ces habitations sont adossées au rempart et n'ont pas un grand intérêt architectural et patrimonial. Il s'agit de constructions hétéroclites, de petites dimensions, construites dans l'unique but de répondre à un besoin (de stockage, de stationnement abrité, etc.).

Le mur de rempart formant limite de l'îlot est percé de 2 grandes portes formant accès aux garages pour les habitations.

Ces deux grandes ouvertures ne sont pas historiques, un rempart étant par essence un élément non (ou peu) percé. Elles empêchent donc la bonne lecture du mur en tant que rempart.

L'objectif est de les refermer, pour une bonne lecture du mur rempart en tant que vestige historique.

Leur démolition peut être envisagée sans être nécessairement imposée. Le rétablissement du mur d'origine pourra être exigé dans le cadre de projets de réhabilitation ou de modification des constructions présentes sur la parcelle située à l'arrière du mur.

L'adossement au rempart est existant, mais devra être refusé en cas de demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire nouveaux. En cas de démolition ou de travaux sur ces constructions annexes, il faudra veiller à la bonne conservation du rempart, qui bien que non protégé au titre des monuments historiques est repéré en hachures larges et a une réelle et indéniable valeur patrimoniale et historique pour la ville de Colmar.



Cliché L.B. 18/01/2018

5. Les effets attendus de la modification du Sous-Secteur d'Aménagement de la Montagne-Verte

Il s'agit de répondre à plusieurs objectifs :

- organiser une greffe harmonieuse entre des espaces à reconquérir en façade nord et recréer une façade urbaine,
- et définir des modalités d'articulation avec l'aménagement de parc urbain en harmonie avec les caractéristiques patrimoniales du secteur dans lequel elle s'inscrit.

La Ville entend ainsi réorganiser et valoriser un espace qui fait l'objet d'aménagements successifs et redéfinir le cadre d'une cohérence urbaine et patrimoniale, afin de préserver les richesses du cœur historique de Colmar.

Les évolutions du site contribueront :

- à une meilleure utilisation des emprises constructibles,
- à une recomposition de l'espace de « rue » qui a disparu au cours du temps,

et à la reconstruction d'une réelle « façade » sur le parc

La modification s'inscrit dans des perspectives de développement économique (plus particulièrement touristiques), et contribuera à l'appropriation du centre ville par les Colmariens.

Elle s'appuie sur une optimisation du foncier disponible en cœur de ville. En effet, la modification du SPR s'inscrit dans un objectif de densification du tissu ancien, sur des emprises déjà constructibles aujourd'hui, les volumes à bâtir devant contribuer à reconstruire sur des espaces qui étaient construits par le passé.

De plus, l'articulation du futur bâti (à l'intérieur du cœur historique de la Ville), avec la proximité immédiate d'espaces de stationnement public et de voies piétonnes, permettra de privilégier les déplacements doux (centre ville piétons) depuis le parking sur des accès existants aujourd'hui et/ou à créer.

Les évolutions proposées conduiront également à une mutualisation probable des espaces de stationnement, prenant en compte les travaux de réalisation du parking de la Montagne-Verte, actuellement en cours.

C Les modifications apportées au règlement général

b) POURSUIVRE LA MISE EN ŒUVRE D'ÉQUIPEMENTS ADAPTÉS POUR CONTRIBUER AU CONFORT DES COLMARIENS

Dans cet axe fort, le projet communal a pour objectif de « poursuivre le rayonnement culturel » (orientation 2). La présente procédure de modification du PSMV s'inscrit pleinement dans ce souhait, en permettant notamment l'évolution du Pôle Media Culture « Edmond Gerrer ».

Il en est de même de l'orientation 4 « Renforcer les équipements sportifs et de loisirs », lorsque la Ville pose le principe de « conforter les équipements sportifs », en particulier pour le gymnase, dans le SPR. Des dispositions spécifiques réglementaires sont mises en œuvre à cette fin, prenant en compte plus particulièrement les possibilités d'évolution (à la marge) de cet équipement.

c) PRESERVER UN ENVIRONNEMENT PARTICIPANT AU CADRE DE VIE DES COLMARIENS

La préservation des espaces de jardins et des espaces non constructibles s'inscrit totalement en cohérence avec l'orientation 2.1 « Conforter le réseau d'espaces verts « relais » existant au sein de la ville » et l'orientation 2.2 « Conforter le rôle de la Lauch et ses affluents comme élément d'animation de la ville ». C'est le sens de la protection des espaces libres à conserver ou à recomposer et des espaces de jardins.

d) VALORISER LE PATRIMOINE ET LE PAYSAGE URBAIN

La ville ancienne, qui constitue une référence du paysage urbain colmarien, présente des qualités de lisibilité et de cohérence remarquables. Elle est issue d'urbanisations successives respectueuses de la trame parcellaire et en alignement sur l'espace public. Par ses proportions, ses volumes, ses matériaux, l'ordonnement de ses façades, elle a développé une identité architecturale pérenne. L'identité du Site Patrimonial Remarquable est préservée dans sa spécificité (modes d'implantation, gabarits, places du végétal) et dans ses fonctions urbaines et économiques, telles que souhaité par la collectivité (orientation 2 « Préserver la diversité et la qualité des différents quartiers de la Ville » et orientation 3 « Conforter les espaces de « respiration » en ville.

e) MODERER LE RYTHME DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS PAR L'OPTIMISATION DES CAPACITÉS CONSTRUCTIBLES DU TERRITOIRE.

L'orientation 2 « Valoriser les gisements fonciers existant à l'intérieur de l'enveloppe urbaine » est prise en compte dans la présente procédure, en redéfinissant les emprises constructibles.

1.2. LES PRINCIPES MIS EN ŒUVRE PAR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Au titre des Orientations d'Aménagement et de Programmation du SPR, plusieurs principes participent également à la cohérence entre les deux procédures.

Seules les deux emprises constructibles délimitées au Nord du site n'ont pas été valorisées. Il s'est avéré que leurs formes ne sont pas adaptées à la réalisation d'un programme de construction, ayant pour ambition de donner une nouvelle identité au site. Elles ont été réunies au sein d'une seule emprise, plus importante et mieux adaptée à la réalisation d'un projet d'ensemble.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) détaillées ci-après visent à garantir la mise en œuvre d'un projet de construction au sein de cette emprise constructible restructurée qui a pour but de :

Par sa programmation, d'améliorer l'attractivité du site et de contribuer à lui redonner une identité.

- Dans ce cadre, les rez-de-chaussées sont réservés aux fonctions qui favorisent l'accueil du public, apportent une valeur ajoutée et confortent par leur programmation le rôle du parc en tant qu'espace public structurant. Ils sont réservés aux équipements publics, activités, services, commerces et bureaux. Ils ont pour vocation de dynamiser l'espace public. Les logements sont situés dans les étages. Ils peuvent également occuper les rez-de-chaussées qui ne sont pas situés en front de rue.
- Organiser les accès aux équipements et aux nouvelles constructions sans perturber la vocation piétonnière du parc : L'organisation des flux des circulations piétonnes à l'intérieur de l'espace central du parc détermine fortement la composition paysagère. Les flux mènent de l'entrée piétonnière principale ouverte sur la rue de l'Est vers l'espace central du parc. C'est pourquoi les principes retenus visent à réorganiser les cheminements pour préserver et garantir l'accès aux différentes fonctions spécifiques (pelouse, espaces de jeux, parvis du PMC).

Recréer un front bâti des rues du Chasseur et de la Cigogne

La partie Nord du secteur était à l'origine construite et dense. Un îlot d'habitations composait le front Sud de la rue de la Cigogne. Le front Sud de la rue du Chasseur était formé quant à lui par l'un des pavillons de l'ancien hôpital devenu ensuite commissariat par changement de destination.

Au courant du 20^e et du 21^e siècle, les constructions ont disparu, à la suite de démolitions successives, laissant place, à ce jour, à un grand vide sans limite construite. L'objectif poursuivi par le règlement et les OAP est de redéfinir un espace public typique de rue en s'inspirant des caractéristiques des rues du centre historique de Colmar.

L'objet de la modification est de redéfinir la rue par un alignement des constructions formant un front bâti continu pour conserver la qualité de l'espace urbain et organiser une bonne communication avec le bâti environnant.

Composer des limites de l'espace central du parc

- Le parc en cours de réalisation (printemps 2019) offrira une large place au végétal et accueillera des activités et des ambiances diverses (des aires de jeux, des espaces de déambulation, des gradins, une pelouse urbaine ouverte, un aménagement mettant en valeur le rempart et les vestiges archéologiques...).

Les limites du parc sont données :

- à l'Est par son entrée principale qui se fait à partir de la rue de l'Est, par le rempart et par les berges de la Lauch ;
- à l'Ouest par la façade monumentale du Pôle Média Culture ;
- au Sud par les bâtiments du Gymnase composés de deux volumes principaux d'une emprise au sol relativement importante ;
- au Sud-Ouest par le front bâti de la rue de la Montagne Verte ;
- au Nord par l'emprise constructible actuellement vide. Le projet paysager prévoit de cadrer cette limite par des massifs arbustifs qui forment une butte dont la présence est renforcée par les gradins tournés vers la grande pelouse.

Les principes mis en œuvre prennent en compte ces spécificités pour garantir une intégration optimale des nouvelles constructions et/ou installations.

Valoriser et préserver la Maison du Chasseur

La Maison du Chasseur, construite en pan de bois, est l'unique vestige des constructions types habitations / fermes qui se trouvaient au Nord du secteur de la Montagne Verte aux 17^e et 18^e siècles. Il s'agit également du seul bâtiment présent sur le front Sud de la rue du Chasseur. La maison, le portail d'accès et la cour pavée sont répertoriés au PSMV en tant que bâti et espaces avec un intérêt patrimonial fort.

La Maison du Chasseur et son portail doivent être conservés dans leur aspect d'origine. L'espace autour de la maison du Chasseur doit rester libre (à l'exception d'éventuels éléments de liaison), le revêtement du sol doit être à dominante pavée dans un esprit de « cour ».

Valoriser et conserver les vues perspectives et les percées visuelles

L'espace central du parc est situé en « cœur d'îlot », il ne s'ouvre qu'en certains points précis sur les espaces publics des rues environnantes.

Ces ouvertures sont généreuses en arrivant par la rue de la Montagne Verte et par le carrefour au croisement des rues de l'Est, rue Schwendi et rue de l'Abattoir. Elles offrent des perspectives intéressantes sur le parc et sur la façade du PMC. En arrivant par la rue de l'Est, il est également possible d'apercevoir le clocher de la cathédrale Saint Martin. Les belles vues sont cadrés sur le Marché Couvert en sortant du parc par la rue de la Montagne Verte.

Les vis-à-vis visuels entre le parc et la rue du Chasseur sont plus limités. Il est donc nécessaire de veiller à ce que les volumétries des constructions et leur implantation au sein de l'emprise constructible participent à élargir l'ouverture existante et rendent lisibles les itinéraires qui mènent vers la place Jeanne d'Arc. Cette ouverture permet également de préserver et de mettre en valeur la vue sur le Chœur Saint-Mathieu.

Les ouvertures vers la rue de la Cigogne doivent assurer plusieurs continuités visuelles et créer des ouvertures qui permettront également de dégager les vues sur la Maison du Chasseur et le rempart.

2. Les modifications apportées au règlement général

2.1. POUR CE QUI CONCERNE LES TOITURES

Les dispositions modifiées s'inscrivent dans l'objectif de meilleure prise en compte du tissu urbain existant et à la préservation de sa diversité. En ce sens, elles constituent une traduction de l'axe G « Valoriser le patrimoine et le paysage urbain » et plus particulièrement l'orientation A « Souligner la qualité et la diversité du patrimoine bâti colmarien ».

2.2. POUR CE QUI CONCERNE LES REGLES DE STATIONNEMENT

Il s'agit ici de prendre en compte la place de l'automobile, qui reste importante à Colmar.

Même si l'objectif de la Ville est d'inciter à limiter l'utilisation de la voiture dans les trajets courts, ainsi que domicile-travail internes à Colmar.

Pour ce faire, les normes de stationnement imposées aux futures constructions sont modulées de manière différenciée pour les activités, les bureaux et l'habitat. Il s'agit bien de permettre aux résidents de stationner à leur domicile, en prenant en compte la forte densité urbaine du secteur et la nécessité de prendre en compte les besoins spécifiques liés aux commerces. Ces dispositions réglementaires modifiées traduisent l'orientation 7 « Le stationnement comme outil de maîtrise de la circulation » de l'axe E « Conforter l'accessibilité du territoire tout en diversifiant les modes de déplacements ».