

VILLE DE COLMAR



PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°1

Note de présentation

Approuvée par délibération du Conseil Municipal du

SOMMAIRE

1. CONTEXTE

- 1.1. Situation générale**
- 1.2. Chronologie du document d'urbanisme**
- 1.3. Justifications de la procédure**

2. RESUME DES MODIFICATIONS

3. ADAPTATIONS DU REGLEMENT

- 3.1. Clarifications / reformulations de règles**
- 3.2. Ajout de règles**
- 3.3. Suppression de règle**

4. MODIFICATIONS DE ZONAGE

- 4.1. Clarifications / rectifications matérielles**
- 4.2. Transformation du zonage rue des Carlovingiens**
- 4.3. Transformation du zonage route de Rouffach et avenue de la république**
- 4.4. Transformation du zonage de la zone d'activités route de Rouffach et inscription d'une zone de plantation à réaliser le long de la rue du 1er Cuirassiers**
- 4.5. Transformation du zonage rue du Prunier**
- 4.6. Transformation du zonage au Wettolsheimer Gras-Weg**
- 4.7. Transformation du zonage au Kraehenbrückle-Weg**
- 4.8. Suppression d'un secteur rue de la Semm**

5. AUTRE RECTIFICATION MATERIELLE

6. IMPACTS PREVISIBLES DE LA MODIFICATION SUR LE SITE ET L'ENVIRONNEMENT / MESURES PRISES POUR LA PRESERVATION ET LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT

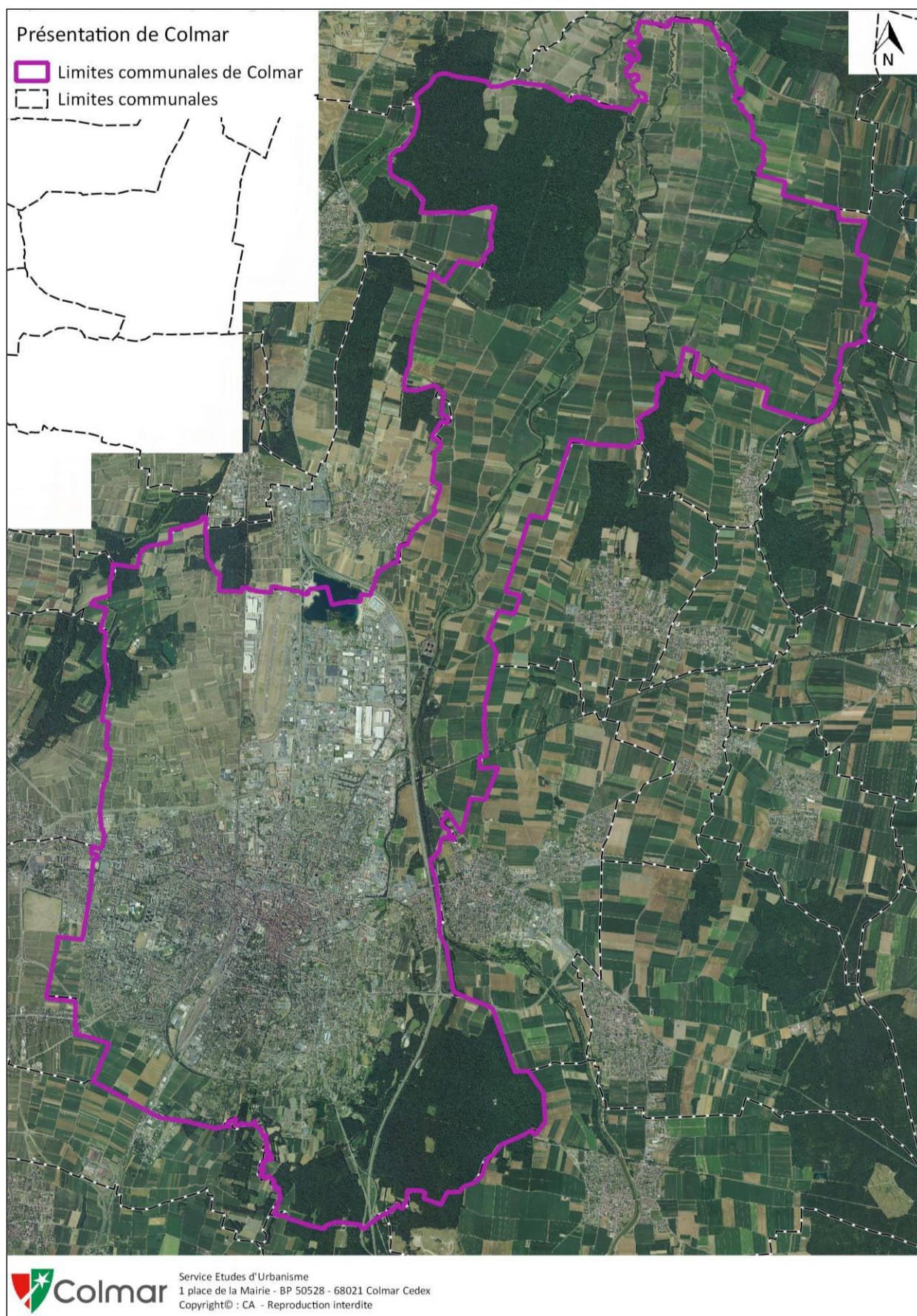
7. ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME, PLANS ET PROGRAMMES

8. TABLEAU DES SUPERFICIES DES ZONES

1. CONTEXTE

1.1. Situation générale





La commune de Colmar est située à mi-distance entre Strasbourg au Nord (74km), Bâle en Suisse au Sud (67km) et Freiburg en Allemagne à l'Est (53km). 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, chef-lieu de département du Haut-Rhin, elle compte près de 71 781 habitants en 2015 (source 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 : Colmar, Horbourg-Wihr, Houssen, Ingersheim, Sainte-Croix-en-Plaine, Turckheim, Wettolsheim, Wintzenheim, Jebnheim, Herrlisheim-près-Colmar, Niedermorschwihr, Sundhoffen, Walbach, Zimmerbach, Andolsheim, Bischwihr, Fortschwihr, Muntzenheim, Porte du Ried, et Wickerswihr. Colmar Agglomération couvre ainsi une superficie de 244 km² et compte 114 820 habitants.

La position de Colmar est valorisée par les axes routiers de la plaine : l'autoroute A 35 et la Route Départementale 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 grande vitesse grâce au TGV Est vers Paris et au TGV Rhin-Rhône vers Lyon.

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. Les espaces naturels récréatifs sont proches de la ville et diversifiés : en plus du massif vosgien, la confluence des rivières vosgiennes avec l'Ill au Nord de Colmar a constitué un «Ried» complexe largement développé caractérisé par une richesse faunistique et floristique exceptionnelle.

La commune est régie par un Plan Local d'Urbanisme, approuvé le 27 mars 2017, lequel est amené à évoluer avec les modifications suivantes :

- Clarifications et modifications du règlement écrit du PLU
- Rectification matérielle concernant le tableau des superficies des zones du PLU
- Modifications et rectifications matérielles sur le plan de zonage comprenant :
 - une rectification Rue de Bergheim ;
 - les transformations :
 - Rue des Carlovingiens, zone d'activités (UYs) en zone d'habitat (UC)
 - Route de Rouffach, zone d'habitat (UCa) en zone d'habitat (UA)
 - Route de Rouffach, zone d'habitat (UDa) en zone d'activités (UYg)
 - Rue du Prunier, zone d'équipement (UE) en zone d'activités (UYs)
 - Wettolsheimer Gras-Weg, zone naturelle (N) en secteur agricole (AMa)
 - Kraehenbrückle-Weg, zone naturelle (N) en secteurs (AMa) et (AMb) ;
 - l'inscription d'une zone de plantations Rue du 1er Cuirassiers ;
 - la suppression d'un sous-secteur agricole (AMc) Rue de la Semm et reclassement en zone naturelle (N).

1.2. Chronologie du document d'urbanisme

La Commune de Colmar dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 27 mars 2017.

1.3. Justifications de la procédure

Après un an d'application du document d'urbanisme, certains ajustements du règlement écrit et graphique se révèlent nécessaires afin de faciliter le travail d'instruction des dossiers d'une part, et de clarifier certains aspects du règlement pour sa bonne compréhension d'autre part.

De plus, des incohérences de zonage ont été relevées et nécessitent d'être corrigées pour obtenir une concordance entre le règlement du PLU et l'occupation réelle de la / des parcelles concernée(s), ou encore de l'environnement des secteurs, qu'ils soient bâtis ou non.

La procédure de modification a été retenue. En effet, conformément aux dispositions des articles L.153-31 et L.153-36 du Code de l'Urbanisme, la modification envisagée :

- ne porte pas atteinte à l'économie générale du PLU,
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- ne comporte pas de graves risques de nuisance.

De plus, il n'est pas prévu d'ouvrir à l'urbanisation des zones à urbaniser.

2. RESUME DES MODIFICATIONS

S'agissant des points de la modification projetée, les impacts sur l'environnement restent très faibles, ou sont positifs suivant le cas. Aucune zone à urbaniser n'est ouverte à l'urbanisation.

En effet, la procédure de modification consiste à :

- modifier le zonage en zone urbaine, sur des espaces déjà bâtis (route de Rouffach, rue des Carlovingiens, rue du Prunier) ;
- modifier une zone naturelle en zone agricole pour des parcelles représentant une surface globale d'environ 1 500 m², de manière à obtenir une cohérence du zonage au regard de l'occupation réelle du terrain ;
- modifier partiellement une zone naturelle en zone agricole pour une parcelle de 11 500 m², en vue d'un projet d'exploitation agricole ;
- inscrire une zone de plantation à réaliser (rue du 1er Cuirassiers) ;
- supprimer des droits à construire (secteur AMc rue de la Semm) ;
- procéder à des adaptations du règlement écrit ;
- procéder à des rectifications matérielles et clarifications des pièces du document d'urbanisme.

3. ADAPTATIONS DU REGLEMENT ECRIT

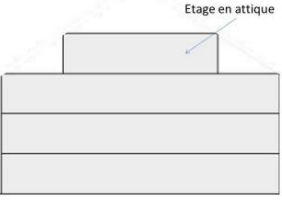
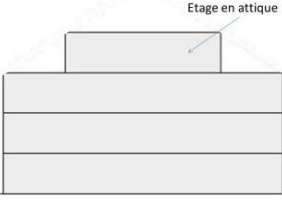
IMPORTANT : les parties modifiées, déplacées, reformulées, complétées ou supprimées apparaissent en jaune dans les extraits suivants du règlement écrit.

3.1. Clarifications / reformulations de règles

- **Déplacement d'une mention concernant la matérialisation domaine public /domaine privé** en préambule de l'article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords en zones UA, UB, UC, UD.

Zones UA-UB-UC-UD – Article 11 Règlement AVANT	Zones UA-UB-UC-UD – Article 11 Règlement APRES
<i>Exemple en zone UD</i> Article 11 - UD - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords 1. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. <u>DANS LES SECTEURS UDA ET UDB</u> <u>Constructions à valeur patrimoniale, repéré au plan de règlement</u> Les constructions à valeur patrimoniale pourront faire l'objet de travaux de transformation, d'extension*, de réhabilitation, d'amélioration et de changement d'affectation, si ces travaux ne portent pas atteinte au caractère architectural et patrimonial de l'édifice. <u>Clôtures</u> 2. La limite entre le domaine public et l'espace privé devra être matérialisée. 3. La nature, la hauteur* et l'aspect des clôtures doivent s'harmoniser avec les lieux avoisinants. 4. La hauteur* totale des clôtures sur rue est limitée à 1,50 m. Elles pourront être constituées d'un mur bahut d'une hauteur* maximale de 1 m surmonté de grilles. 5. La hauteur* totale des clôtures sur limite séparative* est limitée à 2,00 m.	<i>Exemple en zone UD</i> Article 11 - UD - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords 1. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. 2. La limite entre le domaine public et l'espace privé devra être matérialisée. ...

- **Reformulation de la définition de l'attique** (lexique du règlement) et ajout d'une disposition en zone UA article 7

Dispositions générales – Article 3 Lexique Règlement AVANT	Dispositions générales – Article 3 Lexique Règlement APRES
<u>ATTIQUE</u> Un niveau en attique correspond au dernier niveau d'une construction à toiture plate dont une ou plusieurs façades sont implantées en recul par rapport à celles des niveaux inférieurs de la construction. Pour être considéré comme un attique*, la toiture devra respecter les dispositions cumulatives suivantes, à l'exception des éléments techniques : – Retrait minimal de l'étage en attique* de 1.80 m par rapport au plan de façade. Ce retrait pourra être ramené à 1 mètre sur un linéaire de 30 % de la façade, – Retrait minimal de la casquette de 1 mètre par rapport au plan de façade. 	<u>ATTIQUE</u> Un niveau en attique correspond au dernier niveau d'une construction, dont les façades sont implantées en recul par rapport à celles des niveaux inférieurs de la construction. Pour être considéré comme un attique*, la toiture devra respecter les dispositions cumulatives suivantes, à l'exception des éléments techniques : – Retrait minimal de l'étage en attique* de 1.80 m par rapport au plan de façade. Ce retrait pourra être ramené à 1 mètre sur un linéaire de 30 % de la façade, – Retrait minimal de la casquette de 1 mètre par rapport au plan de façade. 
Zone UA – Article 7 Règlement AVANT <i>Pas de règle</i>	Zone UA – Article 7 Règlement AVANT Article 7 - UA - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives <u>DANS TOUTE LA ZONE, CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS</u> 14. au dernier niveau d'attique dans le cas d'une construction sur limite.

- **Reformulation de la définition de l'unité foncière** (lexique du règlement)

Dispositions générales – Article 3 Lexique Règlement AVANT	Dispositions générales – Article 3 Lexique Règlement APRES
<u>UNITE FONCIERE</u> C'est un ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.	<u>UNITE FONCIERE</u> C'est un ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision. Lorsque l'unité foncière est concernée par plusieurs classifications, chaque règlement s'applique de manière indépendante pour la partie qu'il couvre.

- **Ajout des définitions « volumes avant », « volumes arrière » et « volumes latéral »** qui apparaissent à l'article 11 de la zone UD (lexique du règlement)

Dispositions générales – Article 3 Lexique Règlement AVANT	Dispositions générales – Article 3 Lexique Règlement APRES
<i>Pas de définitions</i>	<u>VOLUME</u> Il s'agit de tout élément de construction ouvert ou fermé autre que les marches et le garde-corps des escaliers d'accès aux niveaux du rez-de-chaussée et du sous-sol d'une construction : auvent, balcon, vérandas, pergolas, etc. <u>VOLUME AVANT</u> Volume venant s'inscrire entre la ou les façade(s) principale(s) de la construction historique et l'alignement de la voie. <u>VOLUME ARRIERE</u> Volume venant s'inscrire entre la ou les façade(s) opposée(s) la ou les façade(s) principale(s) de la construction historique et l'alignement de la voie. <u>VOLUME LATERAL</u> Volume venant s'inscrire entre une des façades perpendiculaire à la façade principale sur voie et soit l'alignement soit une limite séparative.

- **Reformulation de l'article 7** relatif à l'implantation des constructions par rapport aux **limites séparatives** en zone UDa.

Zone UDa – Article 7 Règlement AVANT	Zone UDa – Article 7 Règlement APRES
<u>EN SECTEUR UDA</u> 5. Les constructions ou parties de construction n'excédant pas 3.50 mètres de hauteur* peuvent être implantées soit sur la limite séparative*, soit à une distance au moins égale à 3 mètres. Toutefois, la longueur sur limite séparative* ne peut excéder 7 mètres ou 17 mètres mesurés sur toutes les limites séparatives.	<u>EN SECTEUR UDA</u> 6. Les constructions ou parties de construction n'excédant pas 3.50 mètres de hauteur* peuvent être implantées soit sur la limite séparative*, soit à une distance au moins égale à 3 mètres. Toutefois, la longueur sur limite séparative* ne peut excéder 7 mètres sur une limite ou 17 mètres mesurés sur toutes les limites séparatives.

- **Mise en cohérence de l'article 7 concernant les constructions sur limites séparatives** avec les autres règles applicables ainsi qu'avec la réalité du terrain, dans les sous-secteurs UDh.

UDh – Article 7 Règlement AVANT	UDh – Article 7 Règlement APRES
<u>DANS LE SECTEUR UDh</u> 14. L'implantation des constructions devra préserver les jardins identifiés au plan de règlement. 15. Elle devra en outre respecter les dispositions détaillées relatives à l'aspect des volumes et des constructions définies à l'article 11UD, pour ce qu'elles concernent le secteur UDh.	<u>DANS LES SECTEURS UDb ET UDh</u> 11. L'implantation sur limite séparative* latérale est autorisée sur chacune des limites séparatives latérales. Toutefois, la longueur sur limite séparative* ne peut excéder 14 mètres par limite séparative latérale dans le cas d'une construction principale*. Une longueur supplémentaire est accordée sur 6 mètres de longueurs cumulées sur limites séparatives pour des constructions ne dépassant pas 3,5 mètres de haut. 12. Lorsqu'elle n'est pas implantée sur limite séparative*, la construction devra respecter un recul d'au moins 2 mètres de ladite limite. 13. D'autres implantations peuvent être admises si les caractéristiques de la typologie bâtie environnante le justifient. <u>DANS LE SECTEUR UDh</u> 14. L'implantation des constructions devra préserver les jardins identifiés au plan de règlement. 15. Elle devra en outre respecter les dispositions détaillées relatives à l'aspect des volumes et des constructions définies à l'article 11UD, pour ce qu'elles concernent le secteur UDh.

- **Réagencement des règles de l'article 11 de la zone UD**

Zone UD – Article 11 Règlement AVANT	Zone UD – Article 11 Règlement APRES
<i>L'ensemble de l'article 11 étant totalement réorganisé, il convient de se référer au règlement UD article 11 avant / après.</i>	

3.2. Ajout de règles

- Ajout d'une **dérogation pour l'aménagement de lucarnes** aux articles 7 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) et article 11 (aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords) en zone UA.

Zone UA – Article 7 Règlement AVANT	Zone UA – Article 7 Règlement APRES
<i>Pas de dérogation</i>	<u>DANS TOUTE LA ZONE, CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS</u> 15. à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot ; 16. aux ouvrages nécessaires à la réalisation d'un service public ou d'intérêt général qui peuvent être édifiés sur la limite séparative* ou à une distance minimale de 3 mètres ; 17. lorsqu'il s'agit d'adosser une construction à une construction existant sur la limite séparative* voisine, à condition de ne pas dépasser la hauteur* sur limite, ni la longueur sur limite de la construction existant ; 18. en cas de projet architectural commun aux unités foncières concernées par les limites séparatives (permis de construire groupé...) ; 19. aux travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite. Ceux-ci pourront être implantés jusqu'à la limite séparative* ; 20. aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui pourront s'implanter sur limite séparative* ou à une distance minimale de 1.50 mètre de la limite séparative* ; 21. dans les cas de dérogations prévus à l'article 11.
Zone UA – Article 11 Règlement AVANT	Zone UA – Article 11 Règlement APRES
<i>Pas de dérogation</i>	<u>Toitures</u> 15. L'aspect des matériaux et les volumes doivent contribuer à leur intégration dans l'environnement. 16. D'autres conceptions de toitures peuvent être autorisées, sous réserve de ne pas dénaturer le caractère du quartier. 17. Les réparations de toitures anciennes doivent respecter l'architecture traditionnelle et les formes d'origine. 18. La largeur totale des lucarnes ne pourra dépasser le tiers de la longueur de la façade. La largeur de chaque lucarne sera inférieure à sa hauteur*. 19. Dans le cas où la composition architecturale de l'immeuble l'exige, les lucarnes pourront être autorisées en dérogation des règles d'implantation prévues à l'article 7. 20. Les machineries d'ascenseurs et autres locaux techniques susceptibles de faire saillie* en toiture devront s'harmoniser avec l'aspect général de la construction.

- Ajout d'une **règle sur les remblais** à l'article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords en zone UD afin de favoriser l'insertion dans le site des projets.

Zone UD – Article 11 Règlement AVANT	Zone UD – Article 11 Règlement APRES
<i>Pas de règle</i>	Article 11 - UD - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords 1. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. 2. La limite entre le domaine public et l'espace privé devra être matérialisée. 3. Aucun remblai ne pourra excéder une pente supérieure à 15 % à compter du terrain naturel, à l'exception des dispositifs anti-bruit le long des voies* à grande circulation. 4. Sont interdits les remblais autour des constructions donnant visuellement l'aspect d'une construction posé sur un petit tertre sans rapport avec le nivellement environnant.

- **Ajout d'une obligation d'aménagement d'aire de jeux** pour les opérations de 20 logements et plus à l'article 13 (obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations) en zone 1AU.

Zone 1AU – Article 13 Règlement AVANT	Zone 1AU – Article 13 Règlement APRES
<i>Pas de règle</i>	Article 13 - 1AU - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations <u>AIRES DE JEUX</u> 5. Toute opération portant sur au moins 20 logements devra prévoir, dans le périmètre de l'opération, l'aménagement d'une aire de jeux conforme aux normes en vigueur.

- **Ajout d'une possibilité d'installations légères** en lien avec l'activité agricole en zone 2AU.

Zone 2AU – Article 2 Règlement AVANT	Zone 2AU – Article 2 Règlement APRES
<i>Pas de règle</i>	Article 2 - 2AU - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières 1. L'aménagement et l'extension* des constructions existantes sont autorisés dans la limite de 20 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU, sous réserve de ne pas compromettre un aménagement cohérent de la zone ; 2. L'édification d'une petite construction* est autorisée aux conditions cumulatives suivantes : – si elle est implantée à moins de 20 mètres de la construction principale* existante, – et si elle est édifée sur la même unité foncière*, – si elle ne compromet un aménagement cohérent de la zone. 3. Les installations légères à destination agricole (tunnels, serres...) sont admises à condition d'être démontables et de ne pas comporter de fondations. 4. Les constructions et installations, les affouillements et exhaussements* du sol sont admis à condition d'être nécessaires à l'aménagement ou l'exploitation des voies* et réseaux et de ne pas compromettre un aménagement cohérent de la zone. 5. Les opérations, constructions et installations inscrites en emplacements réservés. 6. Les travaux et aménagements nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques et de protection.

- **Ajout d'une règle pour l'implantation des piscines** pour toute la zone UD (manquante dans le secteur UDh).

Zone UD – Article 7 Règlement AVANT	Zone UD – Article 7 Règlement APRES
<i>Pas de règle en UDh</i>	Article 7 - UD - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 1. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot. 2. L'implantation est mesurée en tout point de la construction. 3. Dispositions applicables <u>aux cours d'eau</u> – La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction aux berges des cours d'eau ne peut être inférieure à 10 mètres. – Cette disposition peut ne pas être appliquée : • pour les constructions travaux ou ouvrages constituant des équipements publics ou d'intérêt collectif liés à la présence des cours d'eau ; • dès lors qu'une implantation différente s'intègre dans un tissu bâti existant en bordure du cours d'eau et n'est manifestement pas susceptible de porter atteinte à la sécurité des personnes et à la pérennité des constructions ainsi édifiées. 4. Disposition applicable <u>aux fossés</u> : la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction à la berge du fossé qui en est le plus rapproché ne peut être inférieure 3 mètres. 5. Le bord des piscines extérieures découvertes (margelle entourant le bassin non comprise) doit être implanté à une distance au moins égale à 2 mètres de toute limite séparative*.

- **Exceptions prévues pour les adossements aux constructions existantes** à appliquer sur l'ensemble de la zone UD. Elles ne doivent pas venir restreindre les possibilités de construire prévues par ailleurs.

Zone UD – Article 7 Règlement AVANT	Zone UD – Article 7 Règlement APRES
<i>Pas de règle</i>	Article 7 - UD - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives DANS TOUTE LA ZONE UD, CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS : – lorsqu'il s'agit d'adosser une construction à une construction existant sur la limite séparative* voisine, à condition de ne pas dépasser la hauteur* sur limite, ni la longueur sur limite de la construction existant. L'adossement sera également autorisé en cas de projet architectural commun.

- En zone UDh, les **restrictions concernant les possibilités de construire** sont à définir par rapport à la taille du terrain (article 9 emprise au sol des constructions) et non par rapport aux constructions existantes (ancien article 11 – restrictions sur la construction des volumes à l'arrière).

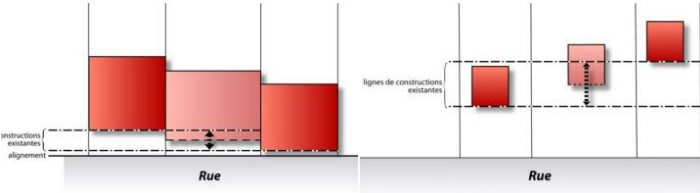
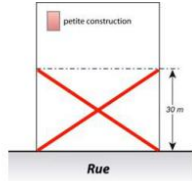
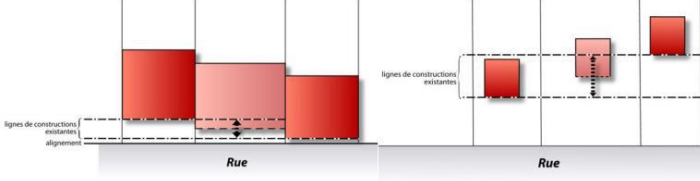
UDh – Article 9 Règlement AVANT	UDh – Article 9 Règlement APRES
<i>Pas de règle</i>	Article 9 - UD - Emprise au sol des constructions DANS LE SECTEUR UDh Dans la Cité Soie-Prunier secteurs A et secteur B : l'emprise des constructions ne peut dépasser 40% de la surface de la parcelle.

- En zone UDh, le règlement doit **distinguer le traitement des volumes historiques des extensions et constructions annexes** pour les prescriptions relatives aux formes de toitures, matériaux, modénatures, menuiserie, etc.

UDh – Article 11 Règlement AVANT	UDh – Article 11 Règlement APRES
<i>L'ensemble de l'article 11 étant totalement réorganisé, il convient de se référer au règlement UD article 11 avant / après.</i>	

3.3. Suppression de règle

- **Suppression de l'obligation de recul** à l'article 6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques) pour les **petites constructions** en l'absence de construction principale, en zone UC et UD.

Zone UC et UD – Article 6 Règlement AVANT	Zone UC et UD – Article 6 Règlement APRES
<i>Exemple en zone UC</i> Article 6 - UC - Implantation des constructions par rapport aux voies* et emprises publiques <u>DANS TOUTE LA ZONE UC</u> - Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport : - aux voies* existantes, à modifier ou à créer, publiques ou privées, ouvertes à la circulation ; - au nu de la façade* de la construction dans le cas d'un débord de toiture ou de saillie* inférieur ou égal à 0.60 m - en tout point de la construction, si le débord de toiture ou la saillie* est supérieur à 0.60 mètre. - Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot. - Sauf disposition contraire figurant au plan de règlement, le nu de la façade* sur rue d'au-moins une construction principale* de chaque unité foncière* s'implantera dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines existant de part et d'autre ;  <i>Schémas illustrant la règle de l'alinéa 3 :</i> - dans le cas de constructions implantées en bord de voie (schéma de gauche), - dans le cas de constructions implantées en recul de la voie (schéma de droite). - En cas d'absence de construction sur les fonds voisins, les constructions principales devront être implantées à une distance minimale de 4 mètres par rapport à l'alignement*. - Tout point d'une petite construction* devra être situé à au-moins 4 mètres de l'alignement*. - En l'absence de construction principale* sur l'unité foncière*, les petites constructions telles que définies au lexique, s'implanteront obligatoirement à au-moins 30 mètres de l'alignement*.  ...	<i>Exemple en zone UC</i> Article 6 - UC - Implantation des constructions par rapport aux voies* et emprises publiques <u>DANS TOUTE LA ZONE UC</u> - Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport : - aux voies* existantes, à modifier ou à créer, publiques ou privées, ouvertes à la circulation ; - au nu de la façade* de la construction dans le cas d'un débord de toiture ou de saillie* inférieur ou égal à 0.60 m - en tout point de la construction, si le débord de toiture ou la saillie* est supérieur à 0.60 mètre. - Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot. - Sauf disposition contraire figurant au plan de règlement, le nu de la façade* sur rue d'au-moins une construction principale* de chaque unité foncière* s'implantera dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines existant de part et d'autre ;  <i>Schémas illustrant la règle de l'alinéa 3 :</i> - dans le cas de constructions implantées en bord de voie (schéma de gauche), - dans le cas de constructions implantées en recul de la voie (schéma de droite). - En cas d'absence de construction sur les fonds voisins, les constructions principales devront être implantées à une distance minimale de 4 mètres par rapport à l'alignement*. - Tout point d'une petite construction* devra être situé à au-moins 4 mètres de l'alignement*. ...

4. MODIFICATIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE

4.1. Clarifications / rectifications matérielles

Marges de recul des voies à grande circulation

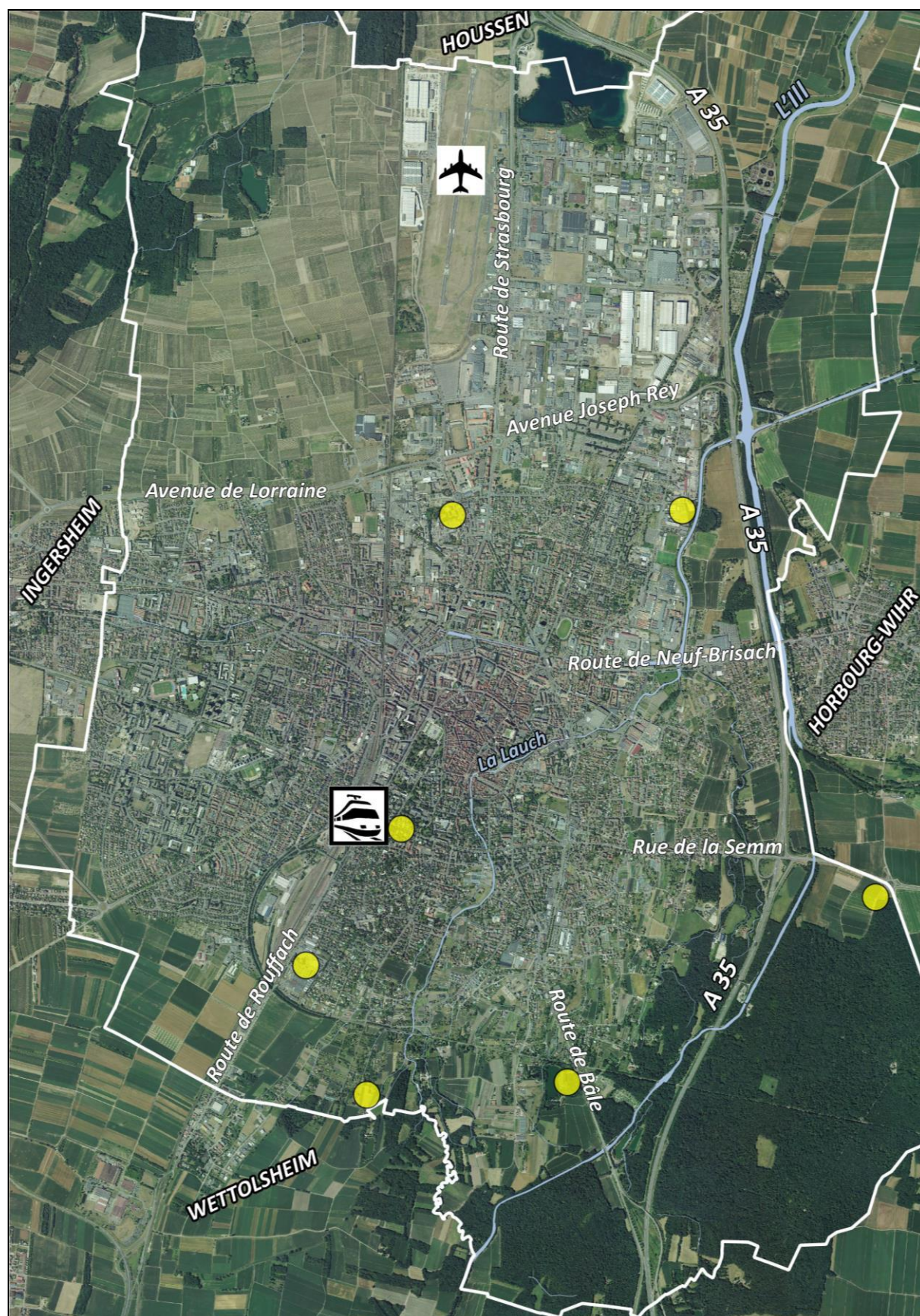
Les plans de zonage Nord et Sud du PLU sont complétées des cotes indiquant les distances des marges de recul inconstructibles par rapport aux voies suivantes : A35, Route de Strasbourg, Avenue Joseph Rey, Avenue de Lorraine, Rue du Ladhof, Route de Neuf-Brisach, Route de Rouffach, Avenue d'Alsace, Route de Bâle, Route Départementale 417.

Rue de Bergheim

Il s'agit d'une modification qui avait fait l'objet d'une demande lors de l'enquête publique après arrêt du Plan Local d'Urbanisme. Ce point, qui avait fait l'objet d'un avis favorable de la Commission d'Enquête, et qui a été voté au Conseil Municipal d'approbation le 27 mars 2017, n'apparaît pas sur le plan de zonage.

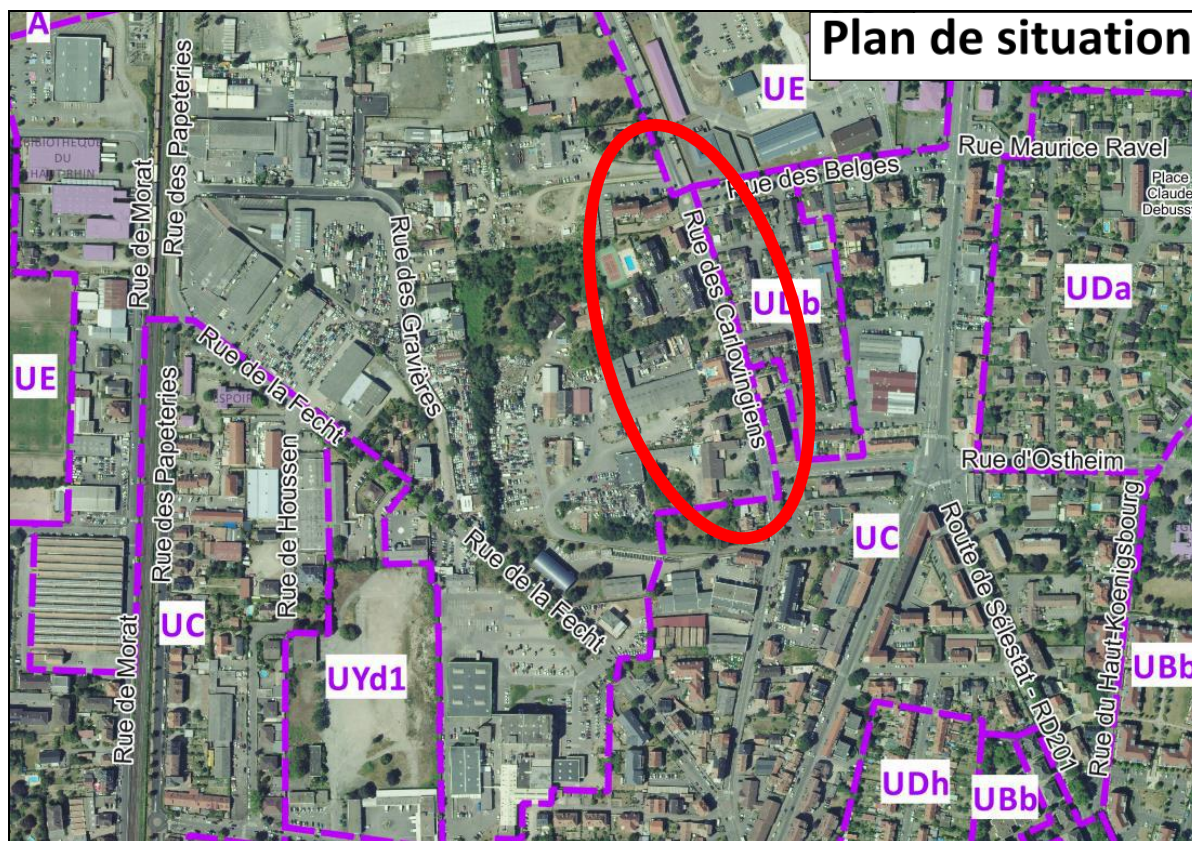
Il s'agit de régulariser le plan de zonage, conformément à la décision du Conseil Municipal.

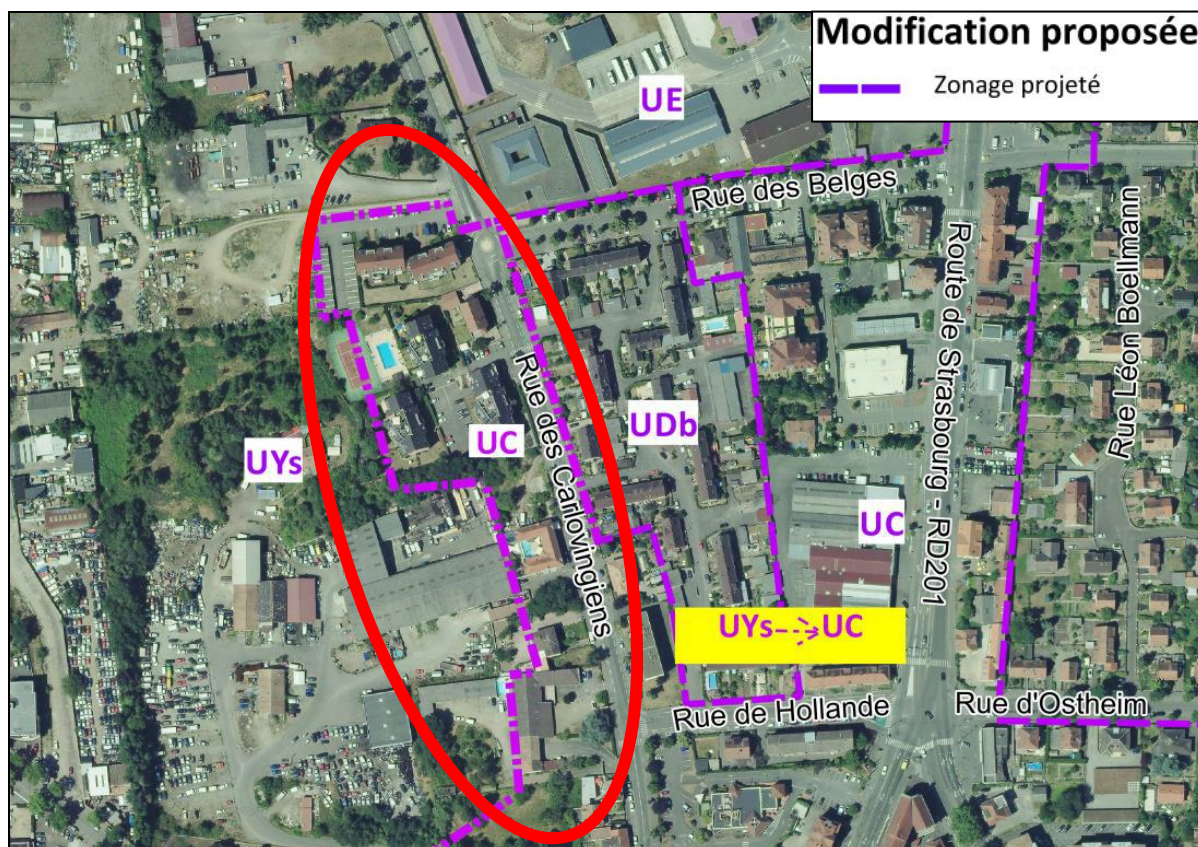
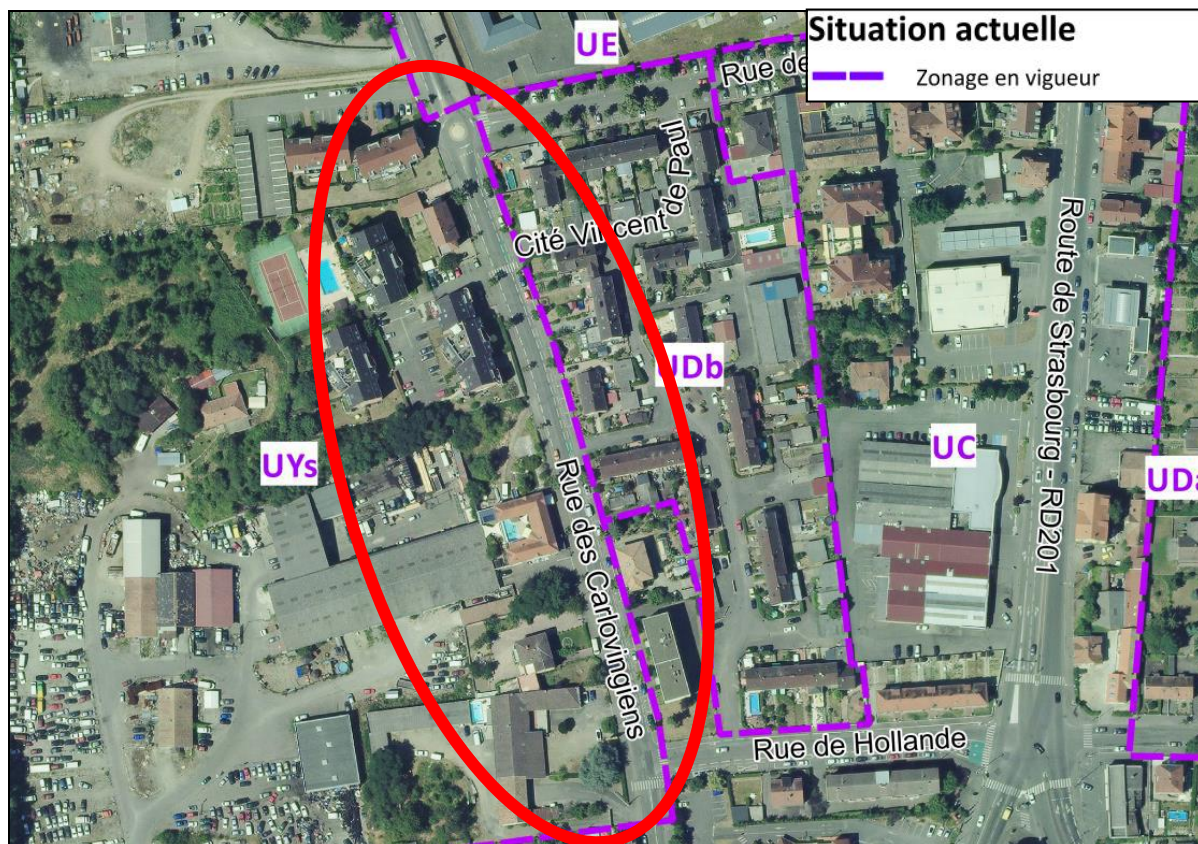




4.2. Transformation du zonage rue des Carlovingiens

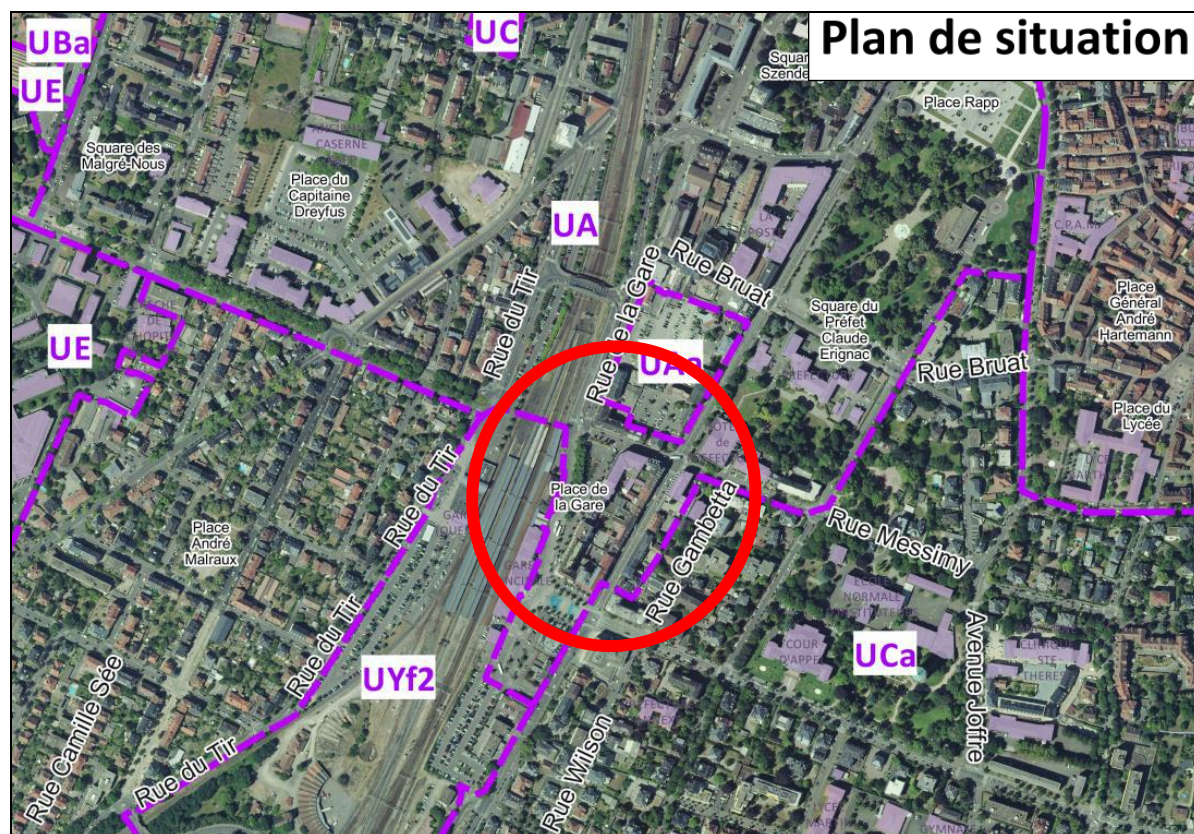
Transformation d'une zone urbaine à vocation d'activités économiques (UYs) en zone à vocation d'habitat (UC), en cohérence avec l'occupation réelle de la zone à l'Ouest de la rue des Carlovingiens. Ce secteur est composé d'habitat collectif sur sa quasi-totalité.

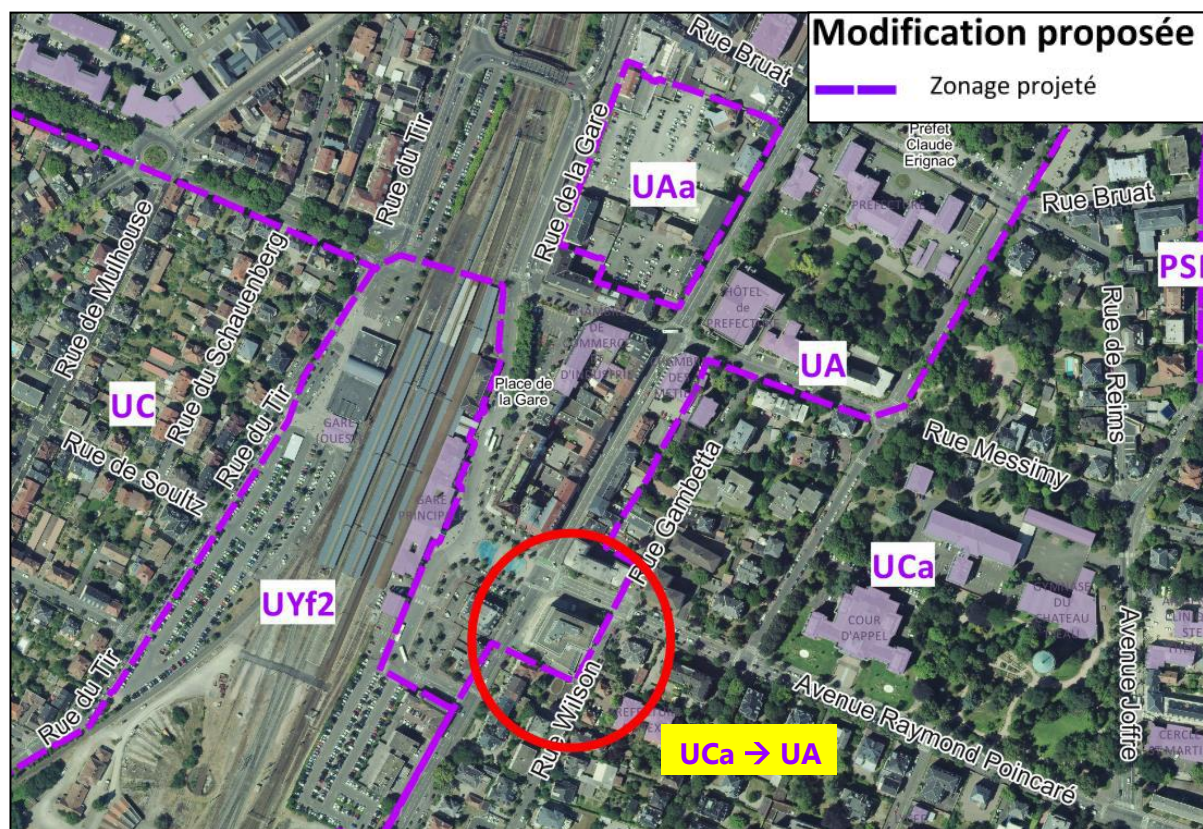




4.3. Transformation du zonage route de Rouffach – avenue de la République

Redéfinition du zonage en cohérence avec la typologie des constructions existantes et les caractéristiques architecturales et urbaines du secteur, notamment celles du quartier allemand.





4.4. Transformation du zonage de la zone d'activités route de Rouffach et zone de plantations à réaliser rue du 1^{er} Cuirassiers

Zones d'activités Route de Rouffach – Zone de plantations à réaliser rue du 1^{er} cuirassiers

Redéfinition du zonage en cohérence avec la diversité des activités économiques existantes sur le secteur, ainsi qu'avec le quartier résidentiel attenant à la zone d'activités, à dominante d'habitat individuel.

Rue du 1^{er} Cuirassiers - zone de plantation à réaliser

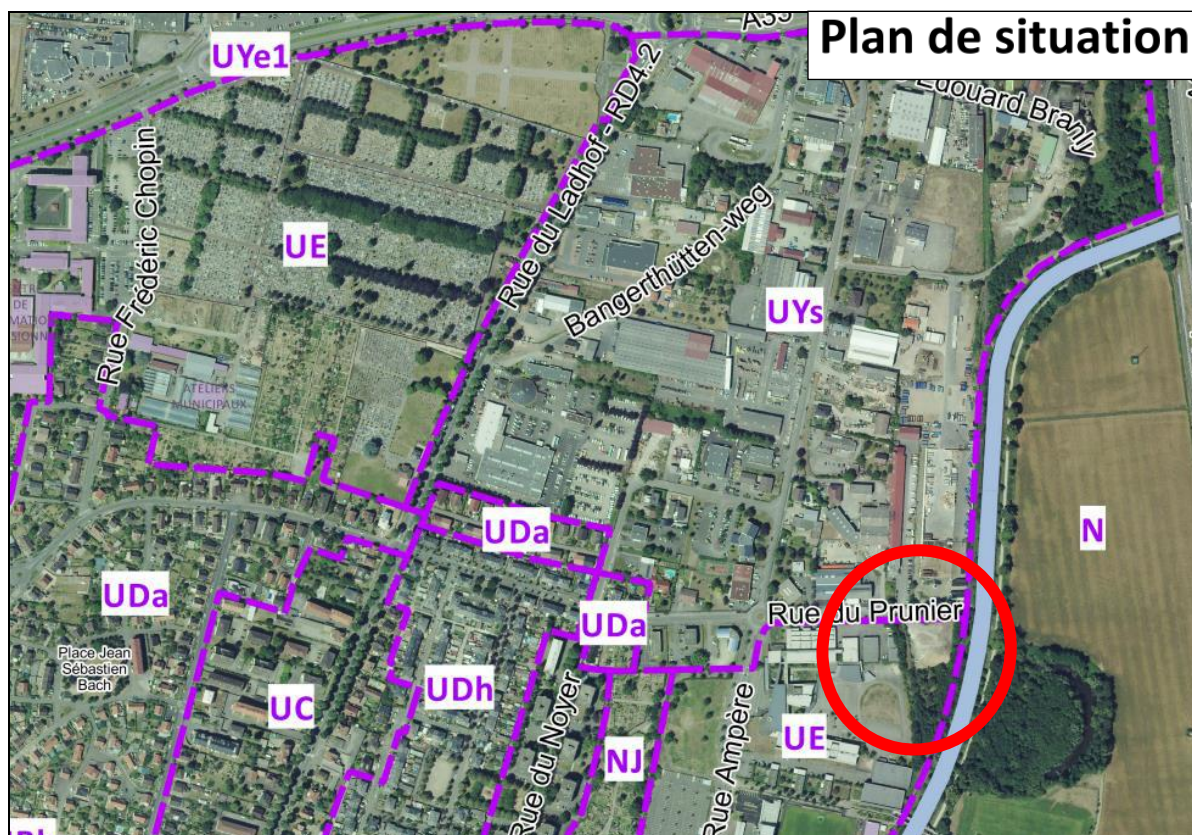
Inscription d'une zone de plantation à réaliser entre une zone à vocation économique (entre la rue du 1^{er} Cuirassiers et la route de Rouffach) et une zone à dominante d'habitat. Cette modification vise à établir un écran végétal entre les 2 zones.

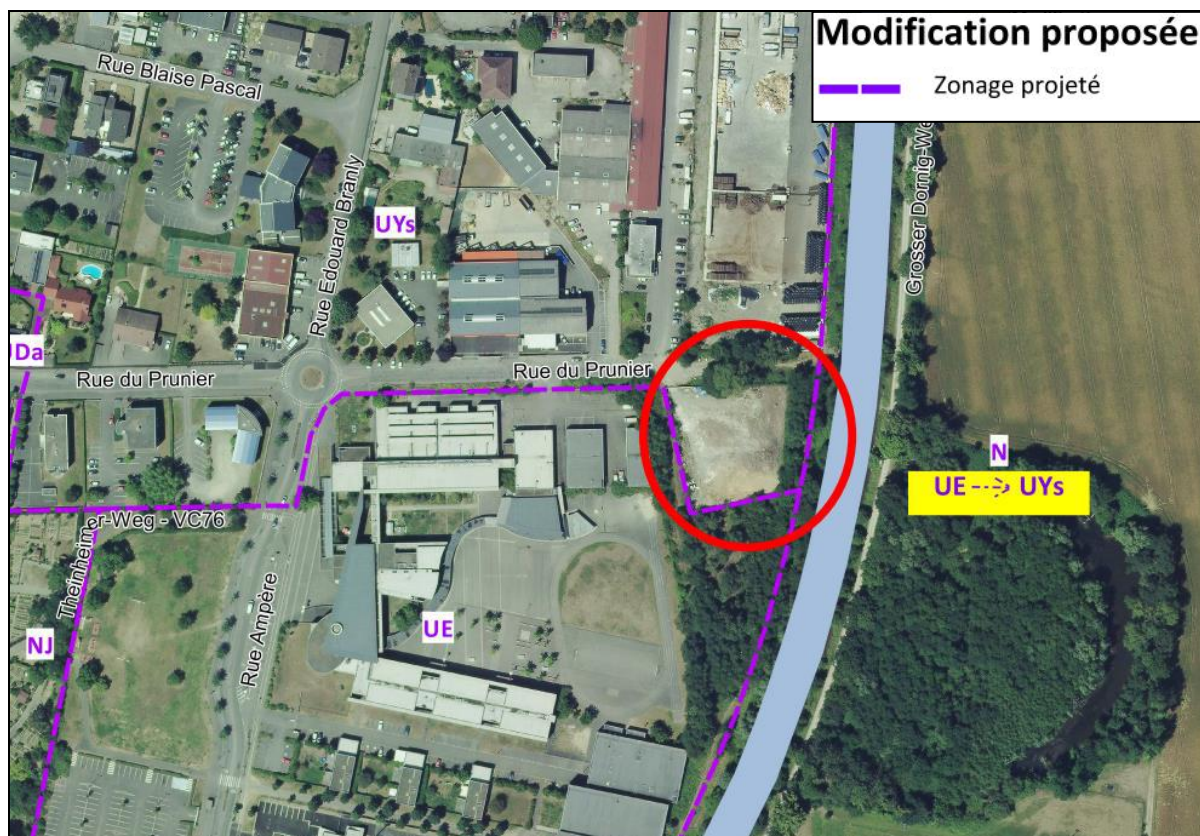
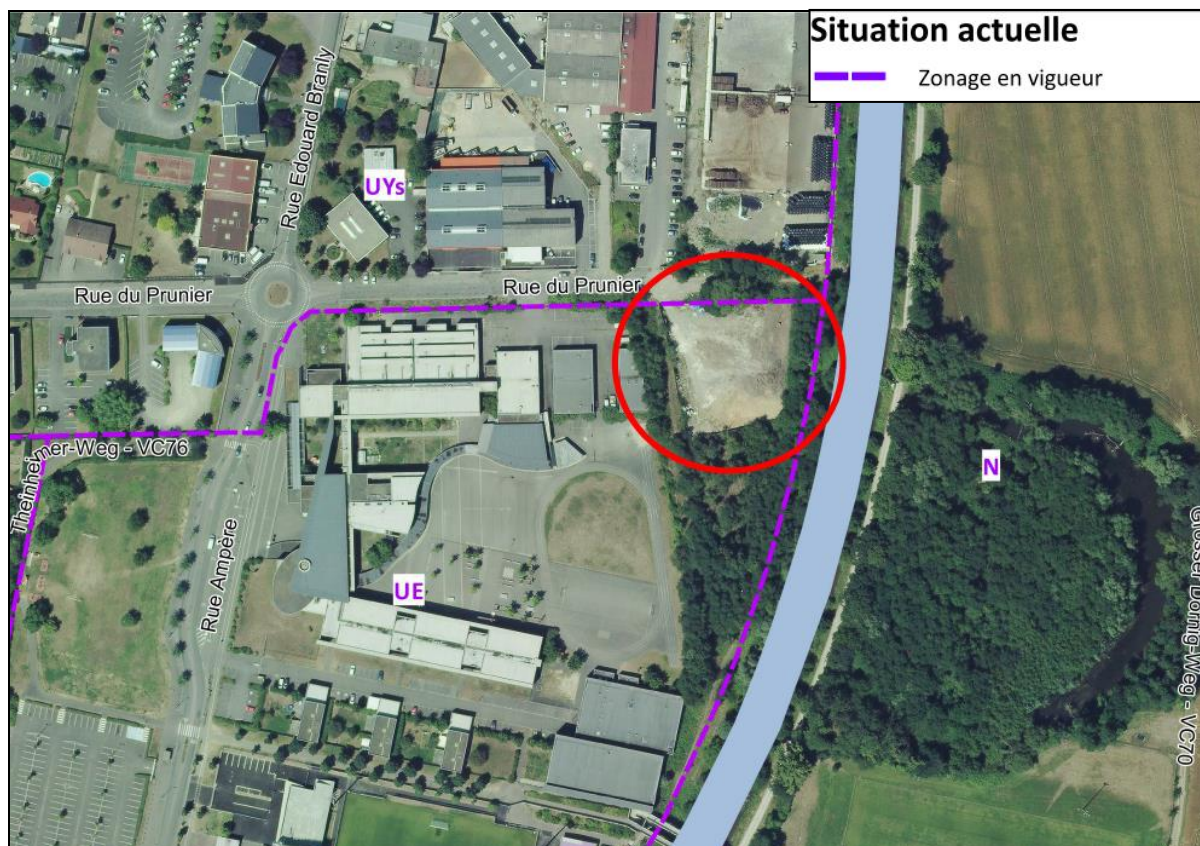


4.5. Transformation du zonage rue du Prunier

Transformation d'une zone urbaine à vocation d'équipement public (UE) en zone à vocation d'activités économiques (UYs) en lien avec la zone économique existante au Nord de la rue du Prunier. La modification vise à obtenir un zonage en adéquation avec l'occupation actuelle du site et accompagner le développement économique du secteur.

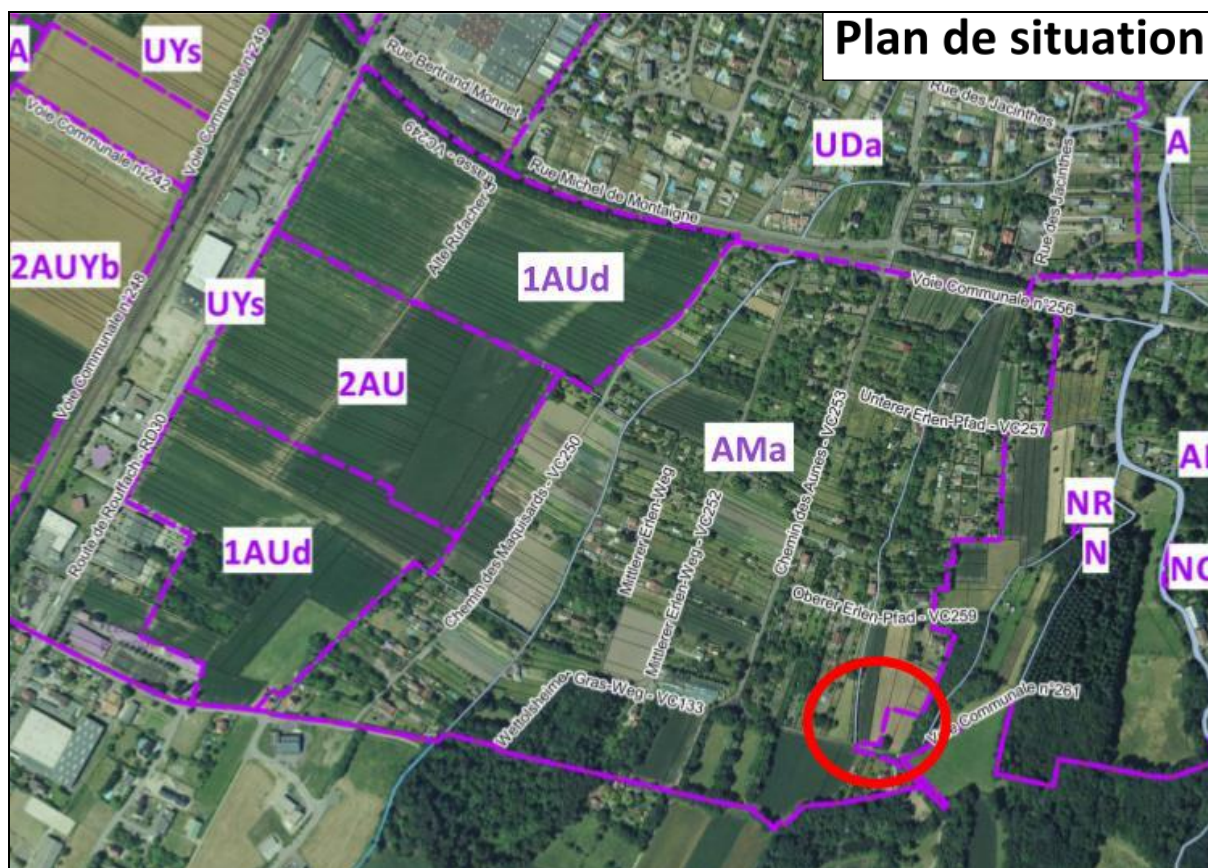
La modification proposée correspond au classement antérieur du Plan d'Occupation des Sols.

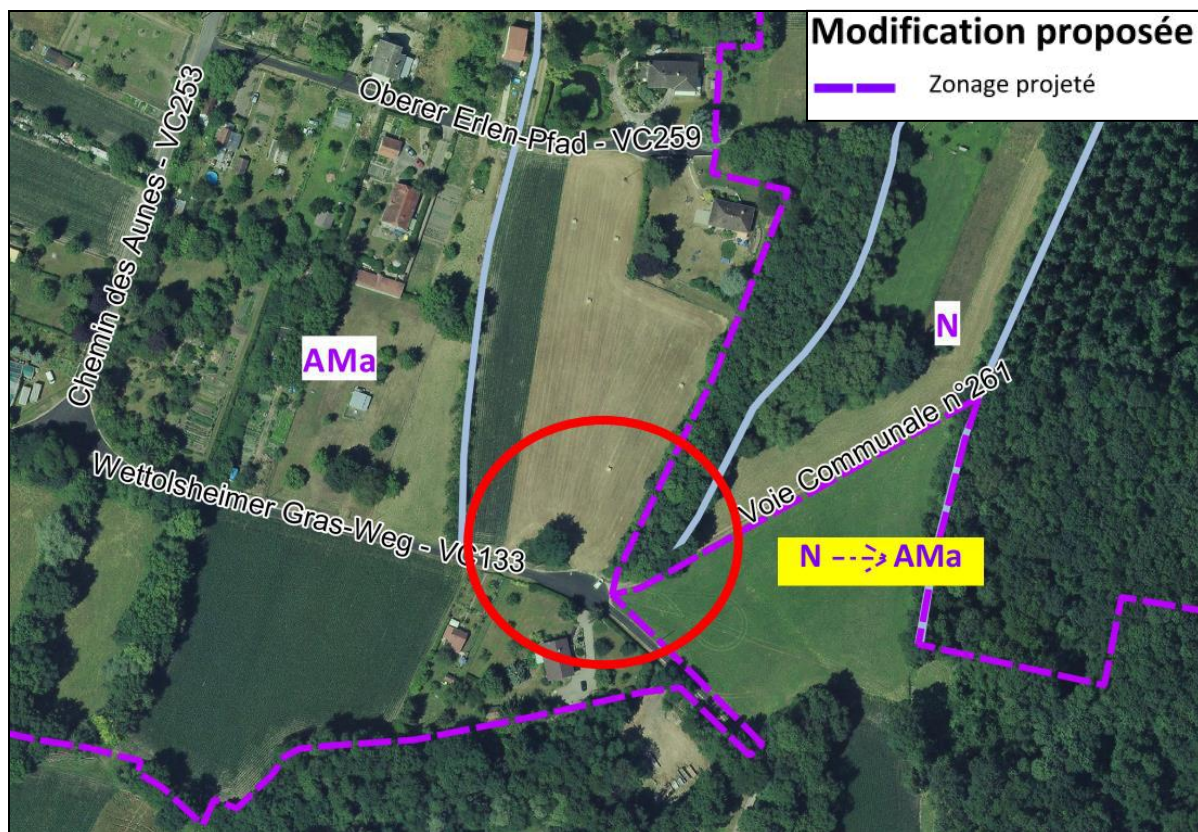
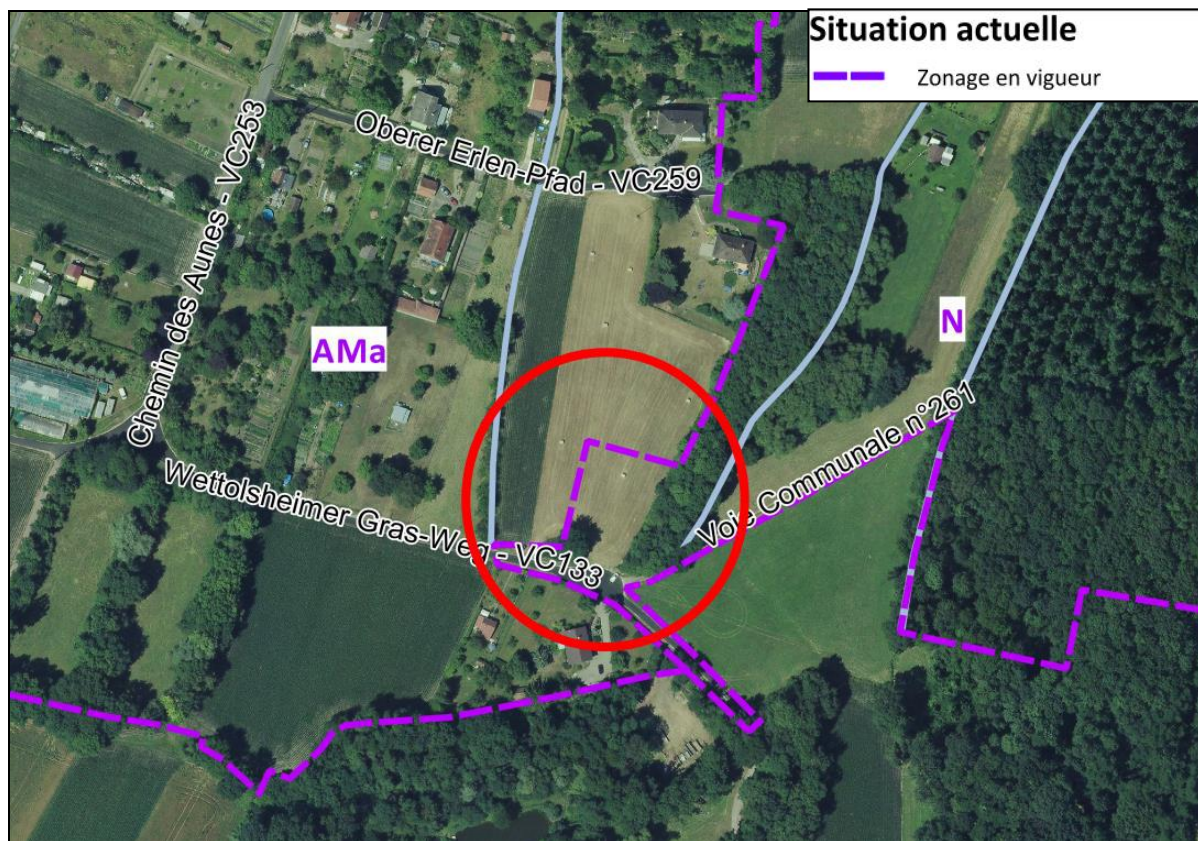




4.6. Transformation du zonage au Wettolsheimer Gras-Weg

Transformation d'une zone naturelle (N) en zone agricole (AMa) en adéquation avec l'occupation réelle des parcelles concernées et en appui d'un projet d'exploitation maraîchère. La surface concernée est d'environ 1 500m². Le classement AMa proposé reste par définition très protecteur et encadre fortement les occupations et utilisations du sol. Cette modification s'inscrit pleinement dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), en particulier son axe C « Accompagner une agriculture dynamique : une force pour l'économie du territoire colmarien et la qualité des paysages ».



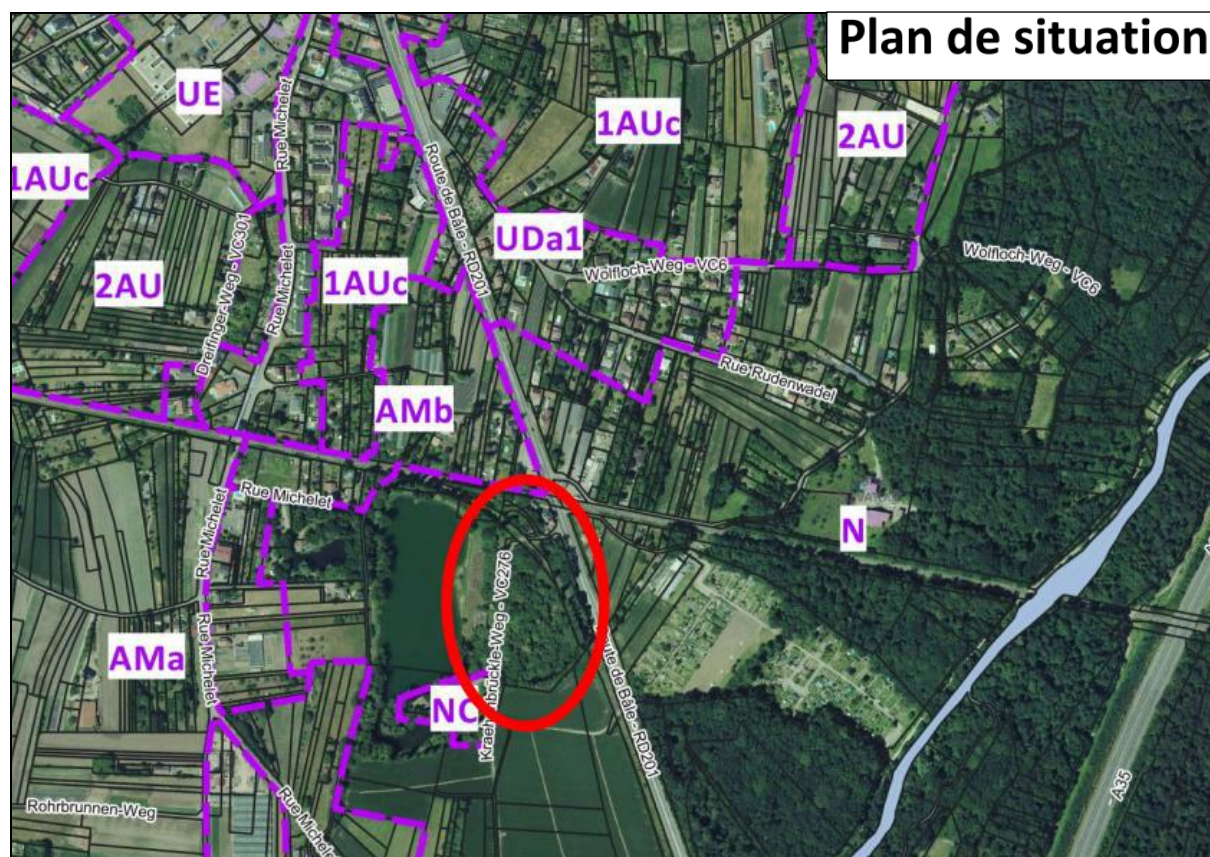


4.7. Transformation du zonage au Kraehenbrücke-Weg

Transformation d'une zone naturelle (N) en zone agricole (AMa et AMb) pour accompagner un nouveau projet d'exploitation agricole de type élevage de poules pondeuses - ferme pédagogique - maison d'habitation. Il s'agit d'une parcelle occupée par une végétation spontanée récente issue d'une colonisation progressive d'un milieu urbain à l'abandon (anciens courts de tennis et bassin d'ornement). Le milieu est caractérisé par des essences pionnières (saules, bouleaux, peupliers) et post-pionnières (pins, quelques merisiers, acacias) accompagnées de nombreuses lianes et plantes grimpantes. L'intérêt écologique et économique du milieu a été évalué très faible. Compte tenu de ses caractéristiques, cet espace n'est pas soumis à autorisation de défrichement.

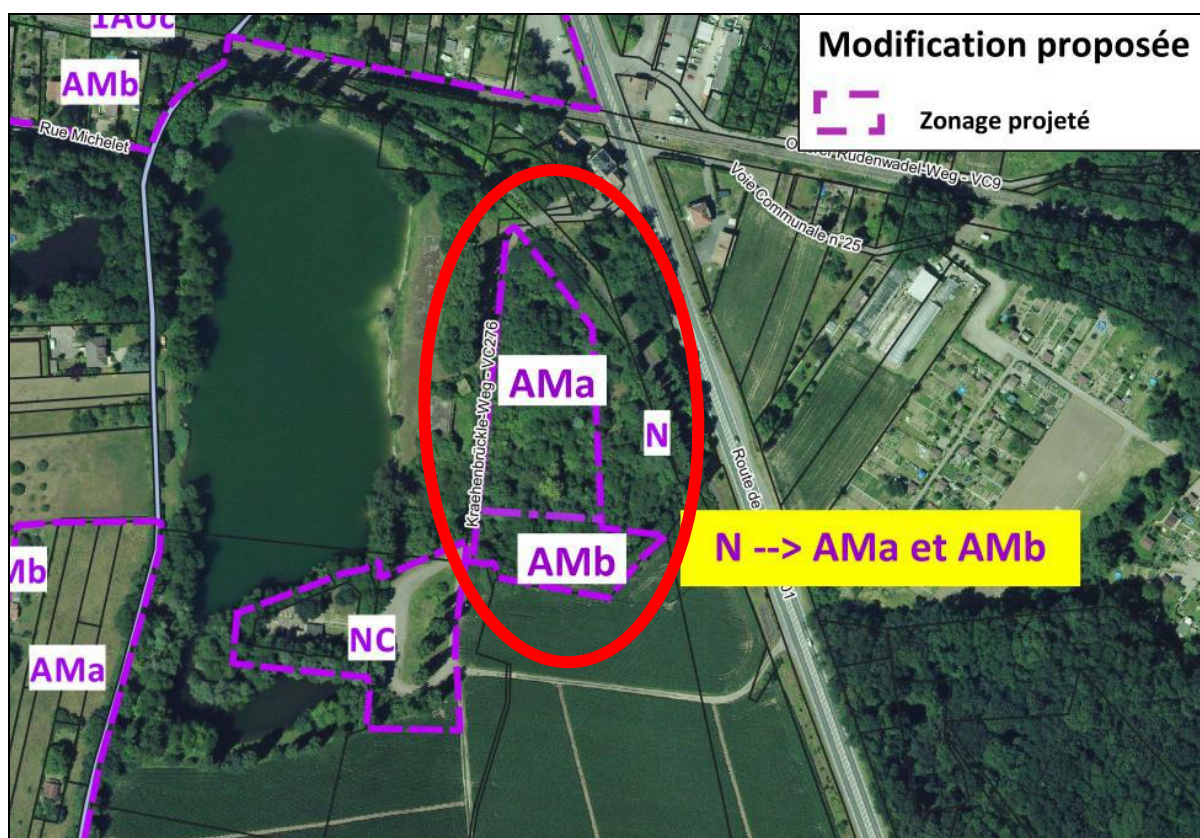
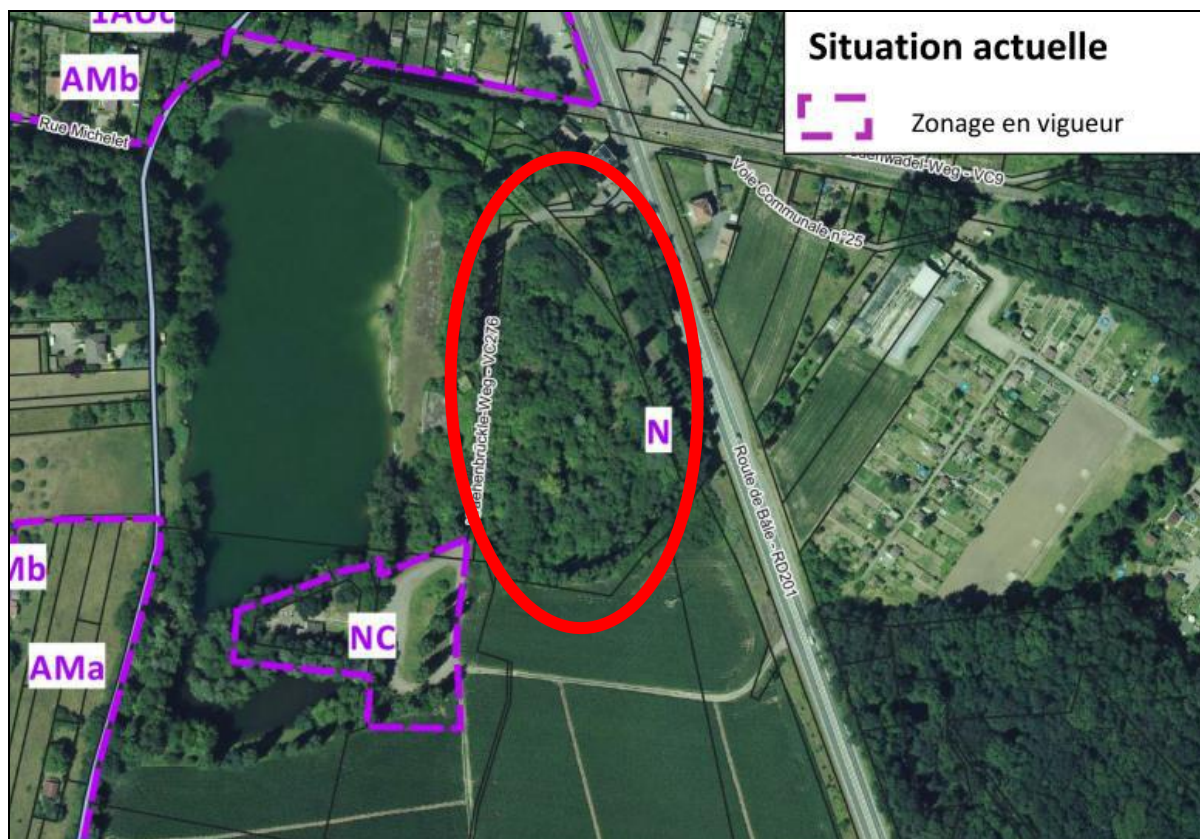
La parcelle est située le long de la route de Bâle, immédiatement au Sud de la voie ferrée (Colmar-Neuf-Brisach-Fribourg), dans la continuité de l'enveloppe urbaine. Les classements agricoles AMa et AMb proposés restent par définition très protecteurs et encadrent fortement les occupations et utilisations du sol. La zone de construction de la ferme pédagogique comprenant le lieu d'habitation est circonscrite par le secteur AMb.

Les activités agricoles, et notamment maraîchères, sont très présentes dans le secteur en question. Cette modification s'inscrit pleinement dans l'axe C du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) intitulé « Accompagner une agriculture dynamique : une force pour l'économie du territoire colmarien et la qualité des paysages », et notamment l'orientation 4 « Valoriser les circuits courts et les ventes directes de produits entre producteurs et consommateurs ».



Photographie aérienne du site de 1981

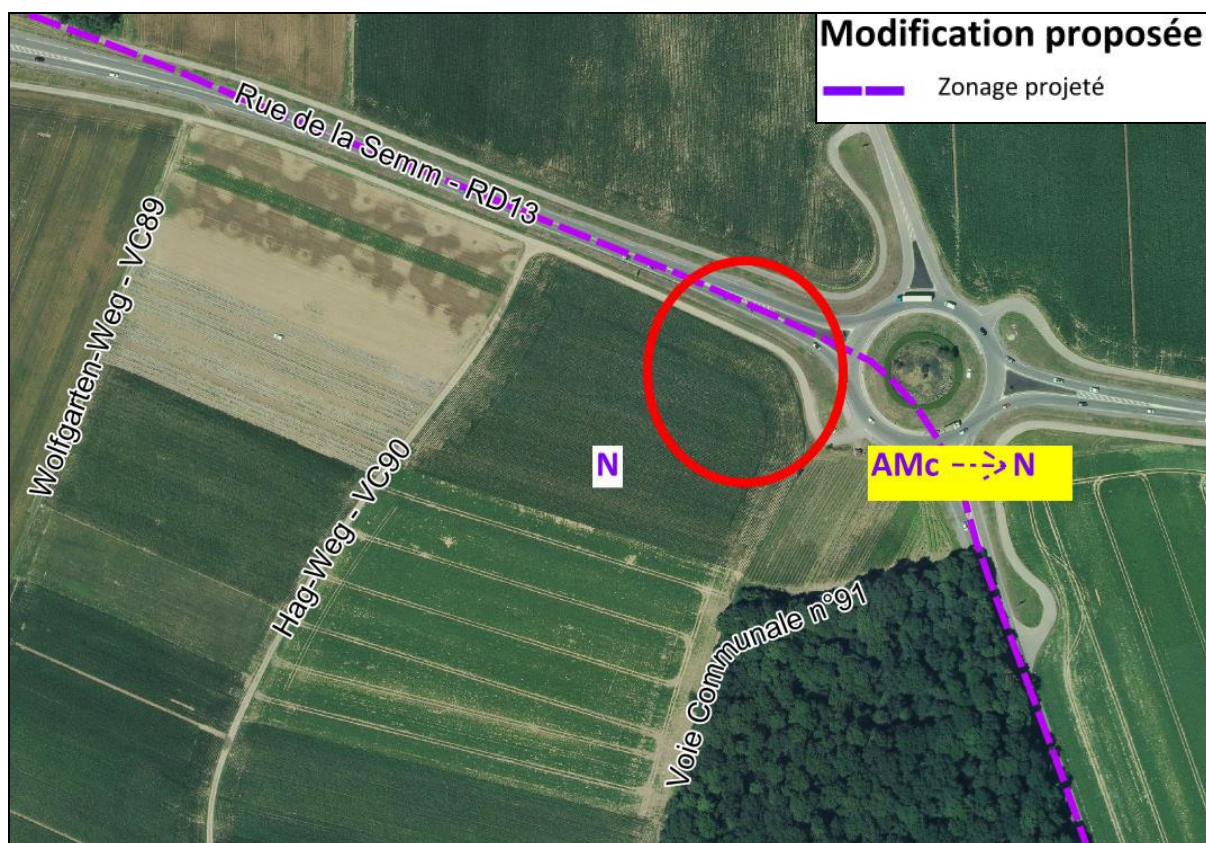
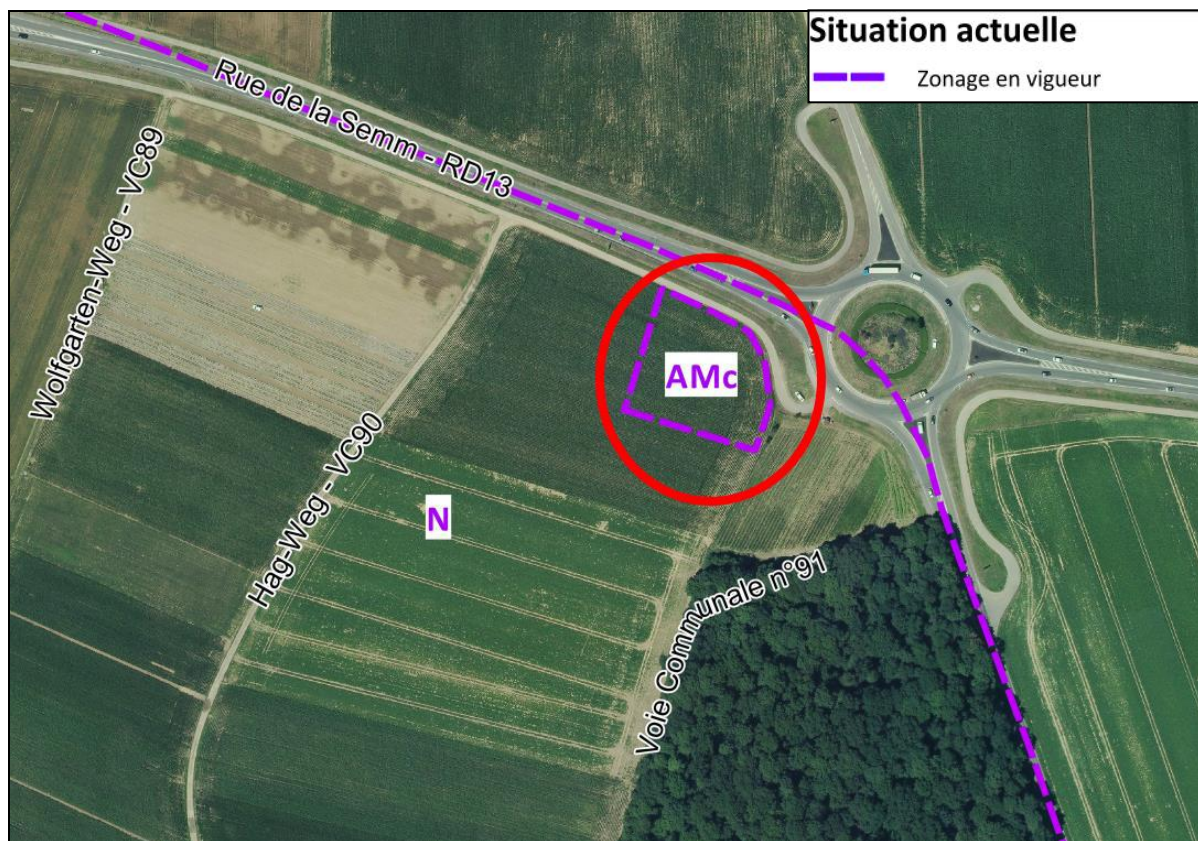




4.8. Suppression d'un secteur rue de la Semm

Suppression du secteur AMc compris en zone agricole, autorisant des constructions sous conditions. Ladite suppression implique un classement en zone naturelle (N). Cette modification vise à obtenir un zonage en adéquation avec les contraintes environnementales du site liées au risque inondation (PPRI III) et à la zone humide remarquable Ried de la Lauch et de la Vieille Thur.





5. AUTRE RECTIFICATION MATERIELLE

Des erreurs de superficies ont été constatées dans le tableau des superficies qui figure page 330 et suivantes du rapport de présentation.

Ce tableau, faisant apparaître les surfaces par zones et secteurs, ainsi que la surface couverte par les Espaces Boisés Classés, est corrigé s'agissant des surfaces initiales (surfaces suite approbation du PLU). Il fait également apparaître les surfaces actualisées suite à la présente procédure de modification.

6. IMPACTS PREVISIBLES DE LA MODIFICATION SUR LE SITE ET L'ENVIRONNEMENT / MESURES PRISES POUR LA PRESERVATION ET LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT

Clarifications / reformulations de règles

Sans impact sur l'environnement. Il ne s'agit que de modifications visant à rendre la lecture du règlement plus intelligible et d'éviter les divergences d'interprétation de règles.

Ajout et suppression de règles

Sans impact sur l'environnement. Dans certains cas, les modifications de règles impacteront de manière positive le paysage urbain et participeront à améliorer le cadre de vie.

Transformation du zonage rue des Carlovingiens

La modification vise à corriger le zonage, lequel classe actuellement des bâtiments d'habitat en zone d'activités UYs.

Il s'agit d'une zone d'habitation qui jouxte une zone d'activités à vocation principale d'artisanat. Cet ensemble est intégré à la zone UC à vocation principale d'habitat. Aucune construction nouvelle n'est possible, hormis dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain.

Aucun impact sur l'environnement n'est à relever. Il s'agit d'une zone urbaine, déjà totalement construite. Cette modification permettra de ne pas bloquer les projets d'aménagement liés aux habitations existantes.

Transformation du zonage route de Rouffach et avenue de la République

La modification vise à corriger le zonage au regard de l'occupation réelle des terrains. Les 2 bâtiments aux angles avenue de la République/Avenue Poincaré et Route de Rouffach/Avenue Poincaré ne correspondent pas aux caractéristiques architecturales et urbaines de la zone d'habitat UCa dans laquelle ils sont classés actuellement.

Le classement UA correspond davantage à la typologie des bâtiments existants, caractéristiques des formes urbaine de centre urbain, avec une mixité des fonctions : habitat, équipements publics, bureaux, services, commerces, activités artisanales, et autres activités compatibles avec un environnement urbain dense.

Aucun impact sur l'environnement n'est à relever. Il s'agit d'une zone urbaine, déjà totalement construite.

Transformation du zonage de la zone d'activités route de Rouffach

La redéfinition du zonage en cohérence avec la diversité des activités économiques existantes sur le secteur, ainsi qu'avec le quartier résidentiel à dominante d'habitat individuel attenant à la zone d'activités, vise à préserver le cadre de vie du secteur et mieux appréhender l'interface et la mixité d'occupation du sol très hétérogène.

Aucun impact sur l'environnement n'est à relever. Il s'agit d'une zone urbaine, déjà totalement construite.

Inscription d'une zone de plantation à réaliser le long de la rue du 1er Cuirassiers

Cette modification concerne le même secteur que celle-ci-dessus.

Le risque inondation par remontée de nappe concerne ce point de modification.

L'inscription d'une zone de plantation à réaliser impacte de manière positive l'environnement.

Transformation du zonage rue du Prunier

Le périmètre de protection éloigné du captage d'eau potable du Dornig et le risque inondation par remontée de nappe concernent ce point de modification. Toutefois, il s'agit d'une transformation de zone urbaine à vocation d'équipement public (UE) en zone à vocation d'activités économiques (UYs) en lien avec la zone économique existante au Nord de la rue du Prunier, et l'affectation initiale des terrains classés UY à l'ancien document d'urbanisme (POS).

La commune de Colmar est couverte par les plans de prévention des risques d'inondation suivants :

- PPRI III approuvé le 27 décembre 2006,
- PPRI Fecht approuvé le 14 mars 2008,
- PPRI Lauch approuvé le 23 juin 2006.

Aucun impact aggravant la situation actuelle n'est à noter.

Il est rappelé que les servitudes d'utilité publique s'appliquent de plein droit en sus des dispositions réglementaires du PLU.

Transformation du zonage au Wettolsheimer Gras-Weg

Le risque inondation par remontée de nappe, et de manière partielle par rupture de digue constructible, concerne ce point de la modification.

Il s'agit d'une transformation de zone naturelle (N) en zone agricole (AMa) en adéquation avec l'occupation réelle des parcelles concernées (exploitation maraîchère).

La commune de Colmar est couverte par les plans de prévention des risques d'inondation suivants :

- PPRI III approuvé le 27 décembre 2006,
- PPRI Fecht approuvé le 14 mars 2008,
- PPRI Lauch approuvé le 23 juin 2006.

Il est rappelé que les servitudes d'utilité publique s'appliquent de plein droit en sus des dispositions réglementaires du PLU.

La surface concernée par la modification est de 1 500 m². La modification permettra l'aménagement de constructions liées à l'activité de l'exploitation agricole, hors constructions à destination d'habitation (zone A – article 2 concernant les dispositions applicables en secteur AMa).

Le règlement, dans ses articles 6 et 7, impose des reculs obligatoires pour les constructions, comme suit :

- 5 mètres par rapport aux voies, emprises publiques, chemins ruraux ou chemins d'exploitation,
- 5 mètres par rapport aux fossés,
- 30 mètres par rapport aux cours d'eau.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres (zone A – article 10).

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l'imperméabilisation des sols et les eaux pluviales, sont, dans la mesure du possible, recyclées ou, à défaut, infiltrées à la parcelle (zone A - article 4)

L'article 11 du règlement permet d'encadrer le projet sur son aspect et son insertion paysagère.

Transformation du zonage au Kraehenbrückle-Weg

Le périmètre de protection éloigné du captage d'eau potable du Neuland et le risque inondation par remontée de nappe, et de manière partielle par rupture de digue constructible, concernent ce point de la modification.

Il s'agit d'une transformation partielle d'une zone naturelle (N) en secteurs agricoles (AMa et AMb) en accompagnement d'un projet d'exploitation agricole.

La commune de Colmar est couverte par les plans de prévention des risques d'inondation suivants :

- PPRI III approuvé le 27 décembre 2006,
- PPRI Fecht approuvé le 14 mars 2008,
- PPRI Lauch approuvé le 23 juin 2006.

Il est rappelé que les servitudes d'utilité publique s'appliquent de plein droit en sus des dispositions réglementaires du PLU.

La surface totale de la parcelle est de 11 700 m². La surface concernée par la modification est de 9 000 m². La modification permettra l'aménagement de constructions liées à l'activité de l'exploitation agricole, dont une partie autorisant les constructions à destination d'habitation, circonscrite au Sud de la parcelle par un secteur AMb (zone A – article 2 concernant les dispositions applicables en secteurs AMa et AMb). La répartition des surfaces en fonction des zonages de la parcelle se décompose comme suit :

- Secteur AMa : 7 000 m² ;
- Secteur AMb : 2 000 m² ;
- Surface maintenue en zone N : 2 700 m².

2 visites sur site ont été effectuées, l'une en présence de la responsable du service gestionnaire du domaine rural et forestier, et l'autre en présence de la responsable du service des espaces verts de la ville.

Il en ressort les éléments suivants :

« Nous sommes en présence d'une forêt très jeune (une vingtaine d'années), issue d'une colonisation progressive d'un milieu urbain à l'abandon (anciens courts de tennis et bassin d'ornement très nettement visibles sur place).

Le milieu forestier est caractérisé par des essences pionnières (saules, bouleaux, peupliers) et post-pionnières (pins, quelques merisiers, acacias) accompagnées de nombreuses lianes et plantes grimpantes.

Il s'agit d'un milieu qui représente un très faible intérêt écologique et économique, la seule valorisation possible de ces bois étant une transformation en plaquettes forestières, granulés ou bûches pour le chauffage... »

Le zonage proposé tient compte de la situation de la parcelle en entrée de ville, et de la marge de recul inconstructible (35 m par rapport à l'axe de la voie) de part et d'autre de la route de Bâle.

Le règlement, dans ses articles 6 et 7, impose des reculs obligatoires pour les constructions, comme suit :

- 5 mètres par rapport aux voies, emprises publiques, chemins ruraux ou chemins d'exploitation,
- 5 mètres par rapport aux fossés,
- 30 mètres par rapport aux cours d'eau.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres (zone A – article 10).

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l'imperméabilisation des sols et les eaux pluviales, sont, dans la mesure du possible, recyclées ou, à défaut, infiltrées à la parcelle (zone A - article 4). L'article 11 du règlement permet d'encadrer le projet sur son aspect et son insertion paysagère.

Suppression d'un secteur rue de la Semm

La zone humide remarquable Ried de la Lauch et de la Vieille Thur concerne ce point de modification, lequel vise à supprimer un sous-secteur agricole (AMc), rue de la Semm, laissant des possibilités de construction sous conditions. Cette suppression permet de tenir compte de la zone humide et de son caractère totalement inconstructible. Ce secteur serait ainsi reclassé en zone naturelle (N).

Le risque inondation par débordement de crue inconstructible et remontée de nappe concerne ce point de modification.

La commune de Colmar est couverte par les plans de prévention des risques d'inondation suivants :

- PPRI III approuvé le 27 décembre 2006,
- PPRI Fecht approuvé le 14 mars 2008,
- PPRI Lauch approuvé le 23 juin 2006.

Cette modification a un impact positif sur l'environnement.

Il est rappelé que les servitudes d'utilité publique s'appliquent de plein droit en sus des dispositions réglementaires du PLU.

7. ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME, PLANS ET PROGRAMMES

Les changements envisagés sont compatibles avec :

- SRCE Alsace approuvé le 21 novembre 2014
- SRCAE Alsace approuvé le 29 juin 2012
- SDAGE Rhin approuvé le 30 novembre 2015
- SAGE III Nappe Rhin approuvé le 1er juin 2015
- le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Colmar – Rhin – Vosges approuvé le 14 décembre 2016 et amendé le 19 décembre 2017,
- le Programme Local de l'Habitat (PLH) approuvé le 18 février 2011,
- le Plan de Déplacement Urbain (PDU) approuvé le 28 juin 2012.

8. TABLEAU DES SUPERFICIES DES ZONES

Les surfaces inscrites suite à l'approbation du PLU le 27 mars 2017 ont été corrigées.

Les modifications de surfaces, liées à la présente procédure, apparaissent en rouge dans le tableau suivant :

Dénomination des zones	Superficie au PLU le 27 mars 2017 (en ha)	Superficie au projet de PLU modifié (en ha)
ZONES URBAINES		
UA	154.65	155.26
UAa	1.56	1.56
UBa	73.64	73.64
UBb	33.08	33.08
UBc	13.82	13.82
UC	306.15	308.07
UCa	83.53	82.92
UC1	1.87	1.87
UCh	4.98	4.98
UDa	246.93	246.03
UDa1	12.51	12.51
UDb	8.01	8.01
UDh	27.38	27.38
UE	187.41	187.11
UEa	2.41	2.41
UL	37.56	37.56
UYa	61.90	61.90
UYb	85.33	85.33
UYc	17.33	17.33
UYd1	3.36	3.36
UYd2	11.78	11.78
UYe1	226.71	226.71
UYe2	41.64	41.64
UYf1	6.14	6.14
UYf2	33.41	33.41
UYg	12.47	14.22
UYp	2.73	2.73
UYs	132.40	129.93
UYv	19.75	19.75
Total	1 850.44	1 850.44
ZONES A URBANISER		
1AUa	4.61	4.61
1AUb	1.95	1.95
1AUc (y compris 1AUc1)	43.53	43.53
1AUd	16.88	16.88
1AUe	1.25	1.25
1AUr	3.51	3.51
1AUy	1.92	1.92
2AU	53.14	53.14
2AUYa	58.81	58.81
2AUYb	13.65	13.65
Total	199.25	199.25
ZONES AGRICOLES		
A	1 091.41	1 091.41
AMa	93.19	94.04
AMb	23.65	23.85
AMc	0.35	0
AV	23.69	23.69
Total	1 232.29	1 232.99
ZONES NATURELLES ET FORESTIERES		
N	3 302.47	3 301.77
NC	2.50	2.50
NE	11.26	11.26
NJ	15.47	15.47
NO	0.83	0.83
NR	0.96	0.96
Total	3 333.49	3 332.79
Site Patrimonial Remarquable (anciennement Secteur Sauvegardé)	38.18	38.18
TOTAL GENERAL	6 653.66	6 653.66

Dans le PLU, la surface des Espaces Boisés Classés est de 269.77 ha. Cette surface n'est pas modifiée par la présente procédure.