

PSMV DE COLMAR  
SECTEUR D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE DE LA MONTAGNE VERTE

REÇU A LA PRÉFECTURE  
21 DEC. 2010

# RAPPORT DE PRESENTATION

1



VILLE DE  
COLMAR

VILLE DE COLMAR



## Sommaire

### I. Approche fonctionnelle du site

1 - Contexte géographique	4
2 - Les grands axes de développement de la ville	5
3 - Contexte socio-économique	6
4 - Equipements publics	8
5 - Infrastructures de transports	9
6 - Commerces, services et stationnement	10
7 - Attrait touristique et cheminements	11
8 - Trame urbaine et espace public	12

### II. Portrait urbain du site d'étude

1 - Données générales d'analyse	15
1.1 - Périmètre de l'étude et réflexions associées	16
1.2 - Eléments identitaires et remarquables	17
1.3 - Propriétés foncières	18
1.4 - Réseaux	19
1.5 - Polarités	20
1.6 - Points sur les projets en cours	
2 - Approche dynamique	
2.1 - Accroches à la ville	22
2.2 - Perceptions depuis l'extérieur vers le site d'étude	26
2.3 - Perceptions vers l'intérieur du site d'étude	28
3 - Composants urbains	
3.1 - Epannelage	30
3.2 - Volumétrie, rapport plein/vide	31
3.3 - Trame verte	34
3.4 - Recensement du mobilier	36

### III. Lecture patrimoniale du site d'étude

1 - Evolution de la trame urbaine globale de la Montagne Verte à travers l'histoire	41
2 - Evolution des principaux édifices qui composent le quartier de la Montagne Verte	47

### IV. Enjeux et justification des orientations

1 - A l'échelle élargie	
2 - A l'échelle du périmètre	55
3- Synthèse des enjeux	56
4- Parti d'aménagement	58
5- Justification des choix retenus	60
	63

## RETOUR SUR LE CONTEXTE DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION DU SECTEUR SAUVEGARDÉ (sous-secteur d'aménagement de la Montagne Verte) :

### I. Contexte

La partie Est du centre historique fait l'objet de profondes mutations, avec l'avancée de grands projets structurants tel que :

- l'ouverture du Marché Couvert permanent,
- l'implantation de la Médiathèque,
- le réaménagement de la Place du 2 Février,
- le déménagement et la démolition du commissariat de police,
- l'extension du gymnase.

#### - Médiathèque

La nouvelle médiathèque d'une surface de 5000 m<sup>2</sup> sera un outil culturel majeur et un vaste complexe multimédia, doté des techniques les plus performantes, pour les Colmariens et habitants des communes environnantes. Le secteur sera profondément remanié par l'aboutissement de ce projet et la requalification complète des abords de la future Médiathèque.

#### - Place du 2 Février

La réhabilitation de l'Hôpital, aux façades inscrites à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques, transformée en Médiathèque pose les prémices de la requalification de l'espace public.

Le réaménagement de la Place du 2 Février conséquence de l'installation de la Médiathèque vient confirmer son rôle d'espace public au cœur de la Ville.

#### - Parking de la Montagne Verte

Côté Est de la future Médiathèque, le transfert du commissariat de police anciennement situé rue du Chasseur et désormais installé rue de la Cavalerie, induit une nécessaire requalification du secteur. Un projet de parking souterrain est à l'étude sur ce site. La présence du parking souterrain de la Place du 2 Février justifie la faisabilité technique du projet.

#### - Marché Couvert

La Ville est propriétaire des Halles sises rue des Ecoles, à l'architecture remarquable dont la fonction première de Marché Couvert a été conservée. Un marché permanent y a été inauguré le

18 septembre 2010 qui a pour but de dynamiser le Centre Ville, de mettre à disposition des commerçants une structure aux normes tout en valorisant le patrimoine architectural et de participer à l'économie locale.

#### - Gymnase de la Montagne Verte

Au centre de ces différents aménagements, s'impose une réflexion sur la réhabilitation du gymnase de la Montagne Verte. S'il n'est pas envisageable de démolir cette infrastructure primordiale tant pour les collèges et lycées à proximité que pour les associations sportives colmariennes, il convient d'améliorer l'esthétique des façades de ce gymnase ainsi que certaines distributions intérieures.

***La concrétisation de ces projets « phares » pour le Centre Ville de Colmar ne pouvait s'obtenir sans une modification des règles d'urbanisme relatives à cette partie de la Ville et d'une réflexion globale sur le devenir du secteur de la Montagne Verte.***

### II. Aspects réglementaires

#### Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur

Le Secteur Sauvegardé a été approuvé conjointement le 13 février 2002 par le Ministère de l'Équipement des Transports et du Logement ainsi que le Ministère de la Culture et de la Communication. Ce Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur est composé d'un règlement et d'un plan définissant des règles d'architecture, d'urbanisme, et d'aménagement de nature à assurer la conservation, la restauration et la mise en valeur de l'ensemble urbain.

Les projets qui ont été décrits, ci-avant, appartiennent tous au Secteur Sauvegardé et plus particulièrement à **un sous-secteur d'aménagement dit de la Montagne Verte** faisant l'objet de mesures conservatoires (légende 10).

Ce sous-secteur doit faire l'objet **d'un plan d'aménagement d'ensemble** pour la concrétisation des projets décrits et **nécessite une**

**modification, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.**

#### Procédure - Rappel

La modification d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur est effectuée, à la demande ou après consultation du Conseil Municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, après avis de la commission locale du Secteur Sauvegardé et enquête publique organisée dans les conditions prévues par l'article R.313-11. Elle est approuvée dans les formes définies par l'article R.313-13 c'est-à-dire par Monsieur le Préfet de Département, en cas d'avis favorable du Conseil Municipal.

#### Procédure de modification

Par délibération en date du 28 janvier 2008, le Conseil Municipal a saisi Monsieur le Préfet du Haut-Rhin afin d'engager la modification du secteur sauvegardé.

La Commission Locale du Secteur Sauvegardé a été constituée en date du 8 janvier 2009 par arrêté préfectoral.

Les études ont été menées par le cabinet d'études ARVAL - TRAME

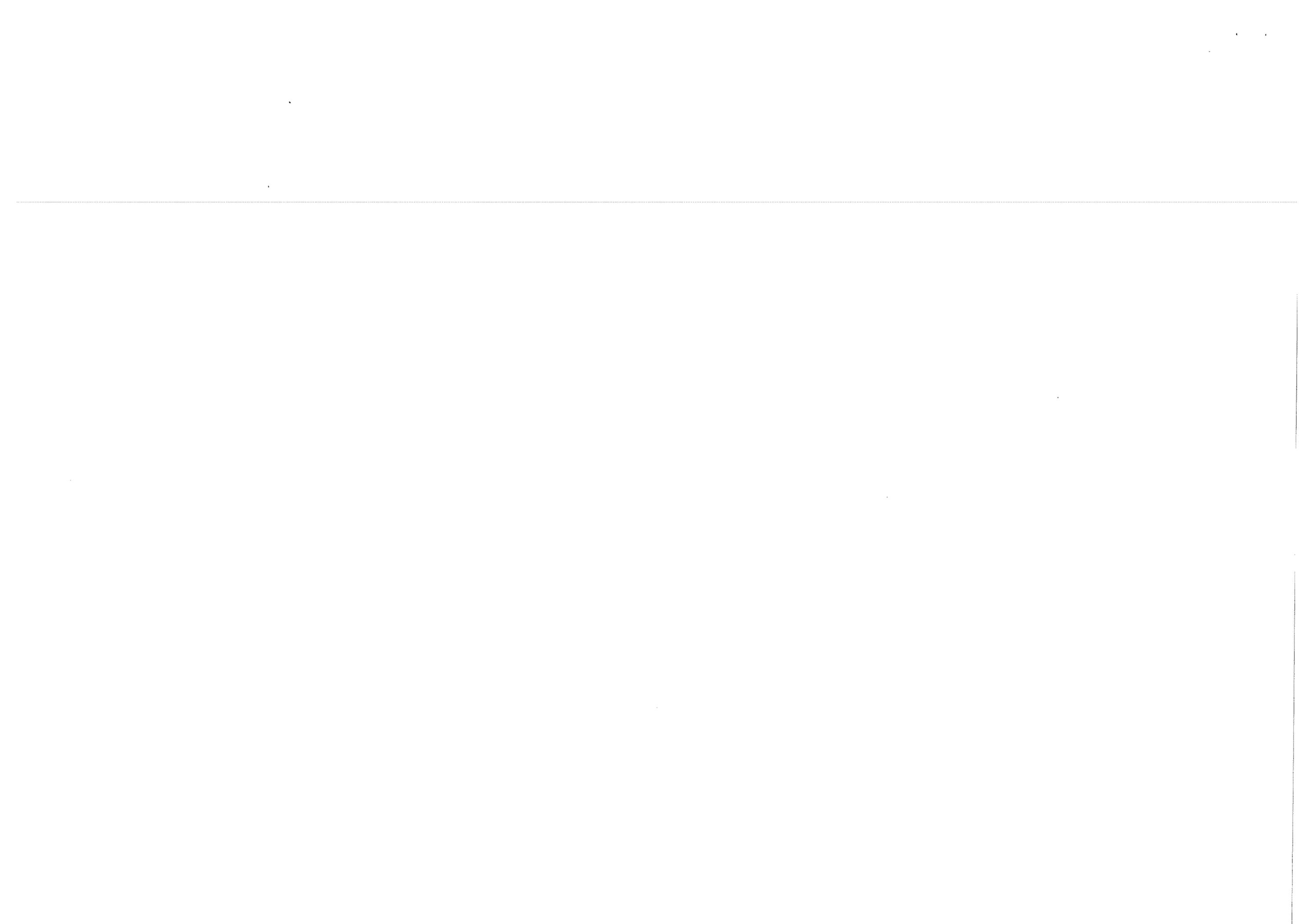
Dates des réunions de la COLOSS :

- 6 février 2009 : présentation des enjeux
- 13 mai 2009 : étude du diagnostic
- 14 janvier 2010 : Choix du schéma d'aménagement
- 24 septembre 2010 : présentation du rapport de présentation, règlement et cartographie soumis à enquête publique.

#### Enquête publique

L'enquête publique se tiendra du mercredi 6 octobre 2010 au 9 novembre 2010 inclus.

Le Commissaire Enquêteur en charge de ladite enquête publique est Monsieur Jean-Marie FELTZ.



# I. Approche fonctionnelle du site à l'échelle de la ville :



# 1 - CONTEXTE GÉOGRAPHIQUE

Capitale du centre Alsace, localisée à proximité de l'Allemagne et de la Suisse, Colmar se situe entre Strasbourg et Mulhouse, entre Vosges et Forêt Noire, au sud-ouest de la plaine d'Alsace. Colmar est la préfecture du Haut-Rhin et constitue un pôle attractif à l'échelle du département et de la région. La ville regroupée avec 8 communes limitrophes forment la Communauté d'Agglomération de Colmar comptant près de 95 000 habitants. Le grand Pays de Colmar rassemble 8 structures intercommunales pour un total de 93 communes représentant près de 200 000 habitants ; la moitié de ce territoire est couvert par le Parc Naturel Régional des Ballons des Vosges. La position frontalière de l'agglomération colmarienne a engendré la création d'un Eurodistrict permettant de nouer un partenariat pour bâtir un espace ouvert et solidaire de part et d'autre du Rhin.

Le territoire communal s'étend sur 6 653 ha dont 1 100 ha de bois, 394 ha de vignes et 1 171 ha de sols et surfaces bâties. 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. L'agglomération s'ouvre très vite sur des espaces agricoles et naturels de qualité concourant avec le patrimoine architectural de Colmar à former l'un des premiers centres touristiques d'Alsace. La ville de Colmar détient 1 535 ha de foncier lui permettant de maîtriser et de mener des projets sur son territoire.

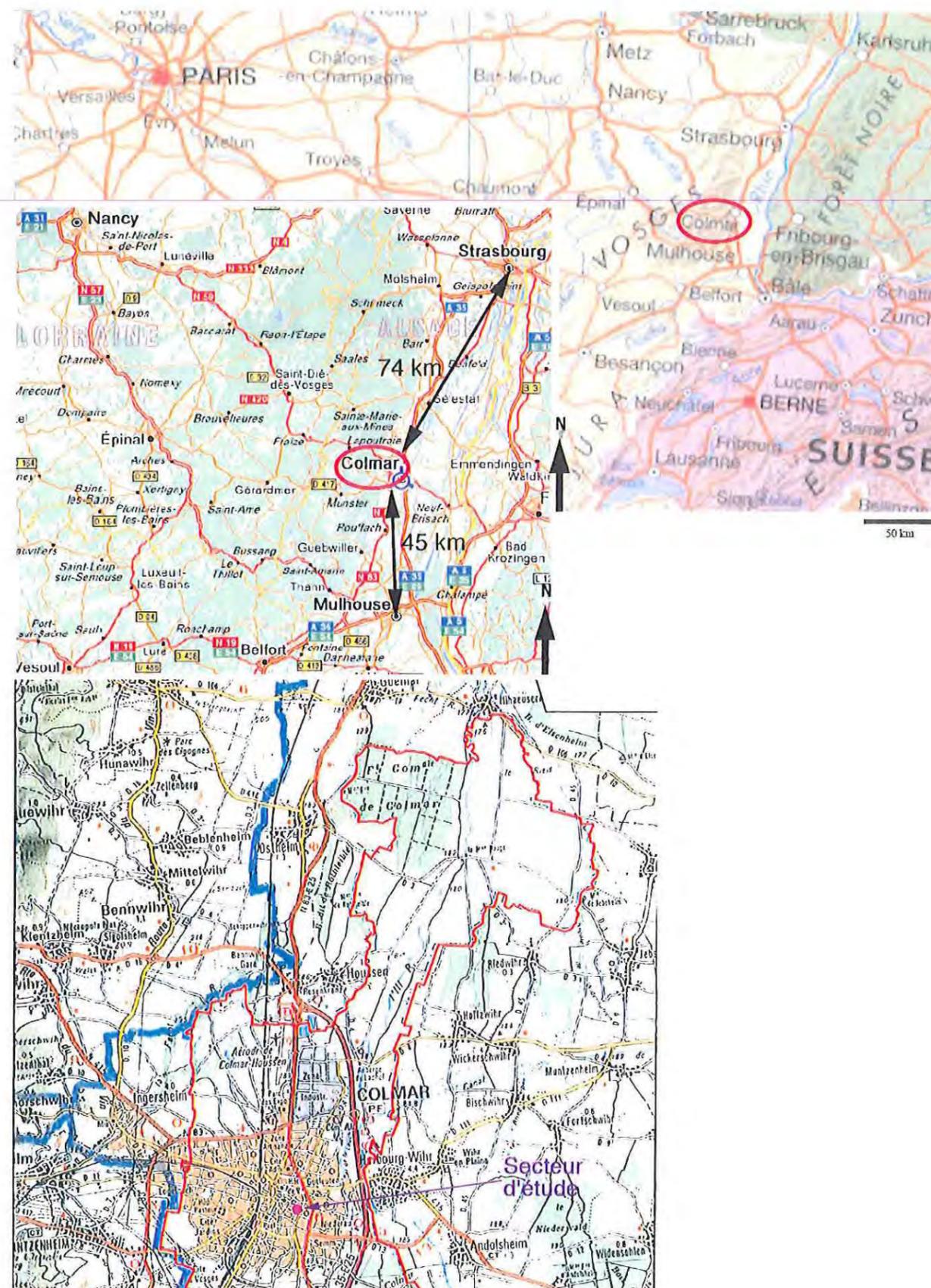
Ce territoire s'étend du nord au sud sur une dizaine de km et sur 4 km d'est en ouest. La partie principalement urbanisée se situe dans la poche sud. La **géomorphologie des lieux explique l'organisation principalement en lanières de la ville, suivant l'axe nord-sud** de la plaine d'Alsace : rivière Ill, autoroute A35, RD83 prolongée par la RD422, la Lauch, voie ferrée Strasbourg-Bâle, qui forment autant de points à franchir dans la trame urbaine. La RD415 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 de la ville 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<sup>e</sup> au XIX<sup>e</sup> siècle. La Lauch a constitué une limite naturelle sur sa frange est tandis que la voie ferrée a contraint le développement du centre vers l'ouest. Le cœur historique actuel de la ville couvre une superficie d'environ 50 hectares dont 36,5 ha correspondent au secteur sauvegardé instauré en 2002, soit 2,4% de la surface urbanisée de l'ensemble de la ville (1520 ha). Le **cœur historique adopte une forme relativement concentrique et occupe une position centrale** à l'échelle de l'ensemble des quartiers récemment urbanisés de Colmar. Le secteur sud/sud-est de la ville reste le moins densément bâti à ce jour.

Le **secteur d'aménagement de la Montagne Verte** occupe la frange est du cœur historique pour **une emprise globale représentant environ 10% du périmètre du Secteur Sauvegardé**. 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 du boulevard d'Alsace (RD422) qui constitue une liaison forte dans les déplacements nord-sud à l'échelle de l'agglomération.

### Principaux aspects mis en évidence :

- Une organisation urbaine principalement articulée autour d'une logique de lanières nord-sud suivant la plaine d'Alsace.
- Un cœur historique situé au centre du périmètre aggloméré de la ville.
- Le secteur de la Montagne Verte représente 7% de l'emprise globale du cœur historique (entendu comme couvrant le périmètre du Secteur Sauvegardé et ses abords). Il est au contact direct des quartiers les moins denses de la ville, mais appelés à connaître des évolutions futures.



## 2 - LES GRANDS AXES DE DEVELOPPEMENT

### • LE PROJET DE DEVELOPPEMENT DÉFINI AU P.L.U.

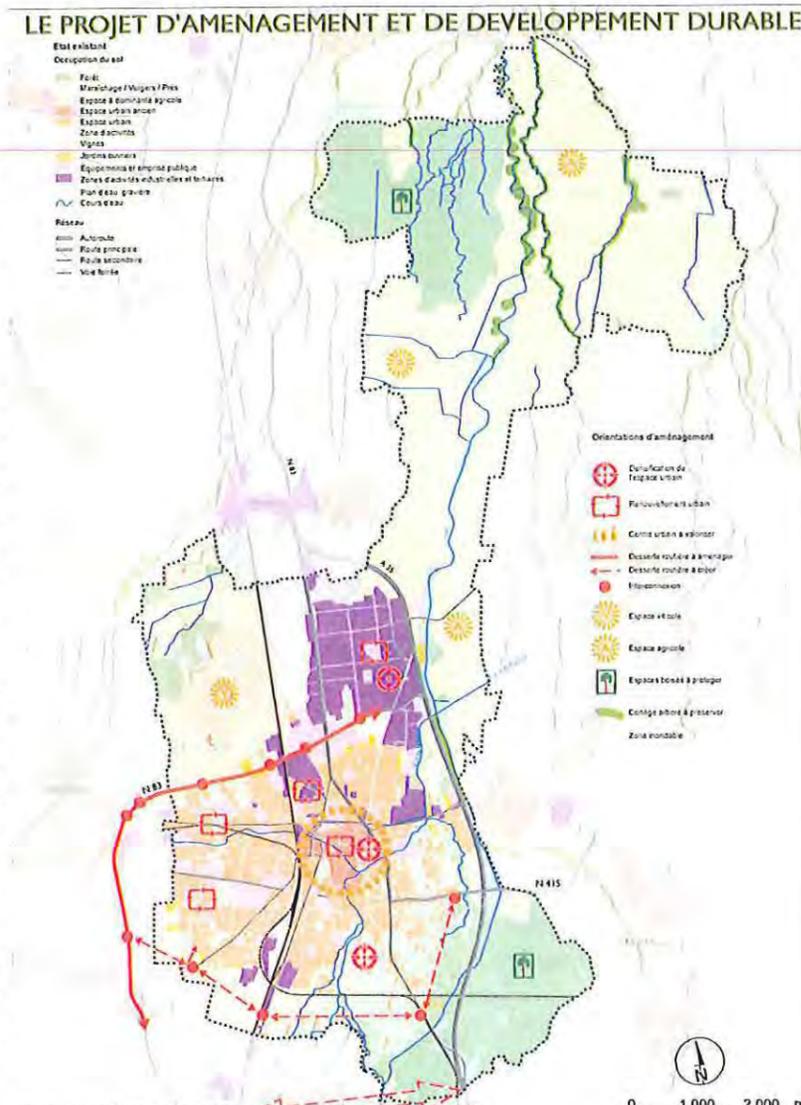
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) établi au moment de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la Ville de Colmar approuvé en 2007, définit les **grandes orientations relatives au développement de la ville à l'horizon 2020.**

- **Concernant l'habitat**, les besoins recensés visent à fixer les jeunes ménages, à élargir l'offre en logements spacieux, à poursuivre le renouvellement urbain et la réhabilitation des logements anciens ou vacants notamment dans le centre ville où malgré la réalisation d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat la vacance tend à augmenter, à ouvrir à l'urbanisation quelques nouvelles zones, à poursuivre la mise en valeur du patrimoine, à continuer à limiter la surdensification des îlots. Les principales orientations proposées visent à : **réaliser des constructions destinées à favoriser le maintien des ménages avec enfants dans la Ville**, favoriser le remplissage des vides de la trame urbaine en particulier dans les quartiers sud qui se sont principalement développés au gré des opportunités foncières, **créer de nouveaux quartiers principalement localisés au sud et à l'est de la ville**, à porter une **attention particulière sur les volumes et l'ordonnancement du bâti sur le pourtour du secteur sauvegardé.**

- **Concernant l'économie et les équipements**, ont été recensés les besoins de diversifier le tissu économique, de restructurer les friches et les secteurs sous-exploités, de maintenir les services publics garants de l'attractivité administrative de la ville, de préserver les espaces suffisants pour les productions agricoles, de poursuivre la politique en matière de grands équipements structurants (sports, culture, etc.) tout en satisfaisant la demande en équipements de quartiers, d'améliorer l'image de marque de la capitale des vins d'Alsace. Les orientations proposées reposent sur le **maintien de la vitalité commerciale à l'échelle de la ville notamment en favorisant l'installation de commerces et de services en centre ville**, sur la délimitation de trois sites principaux à vocation économique (aérodrome, biopôle, zone de l'Il au nord de l'A35), sur **l'amélioration de l'offre en équipements structurants déjà nombreux sur la ville**, au regard de l'augmentation de la population et de l'évolution de l'offre d'emplois.

- **Concernant les transports et les déplacements**, les besoins identifient l'amélioration du stationnement en périphérie immédiate du centre ville, la création d'une ou plusieurs liaisons est-ouest au sud de la ville, la limitation du transit par la ville. Les orientations proposées visent sur une amélioration des conditions de desserte et de transit dans le prolongement du plan de circulation entré en vigueur en 2002. Il est notamment prévu d'améliorer les conditions de circulation sur la périphérie de la ville en particulier par la réalisation d'une nouvelle liaison est-ouest entre les axes de transit, **d'améliorer les accès au centre historique**, de diversifier les modes de déplacements **en renforçant le maillage des pistes cyclables et des cheminements piétons et en optimisant l'offre en stationnement aux portes de la ville.**

- **Concernant le cadre de vie et les espaces naturels**, les besoins recensés mettent en évidence la protection de la biodiversité, des espaces boisés et des ressources agricoles et viticoles, le maintien et le prolongement des coulées vertes, l'augmentation de la présence de la nature en ville.

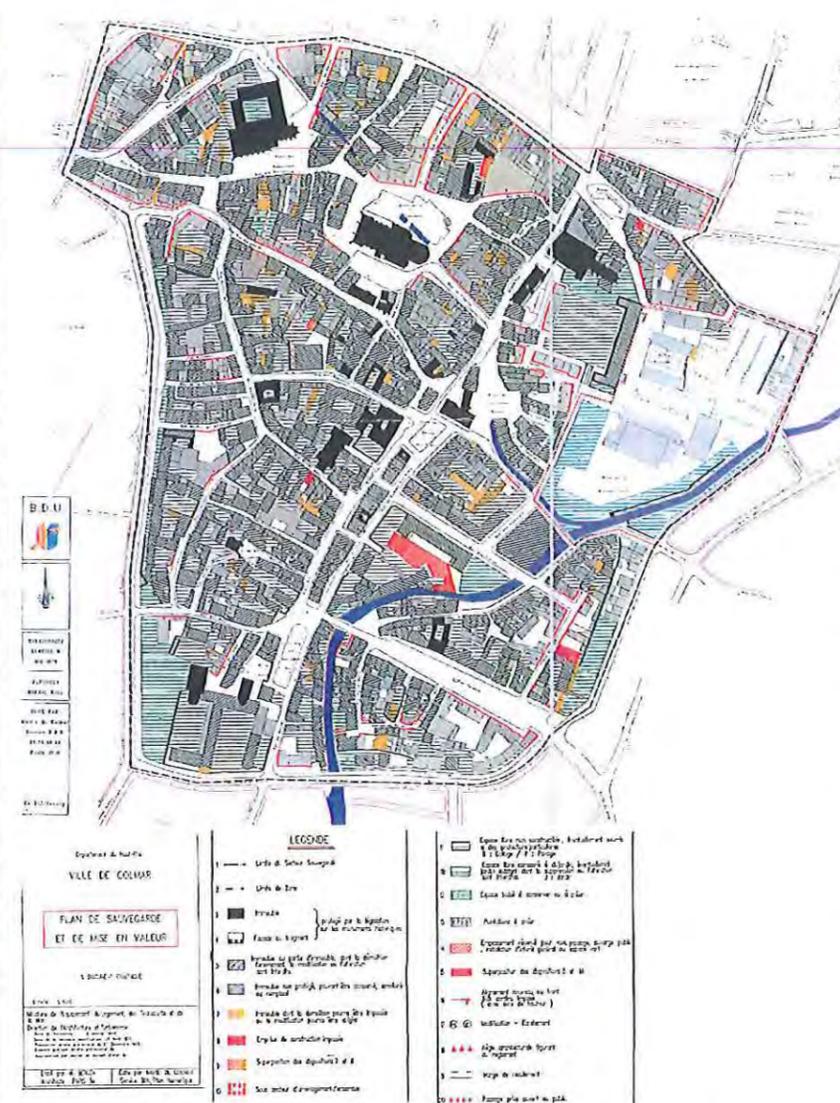


Extrait du P.L.U. de la Ville de Colmar - source : ville de Colmar

Il est donc proposé des orientations visant à permettre aux habitants et aux visiteurs de bénéficier d'un maillage satisfaisant en espaces verts et de détente par la **réalisation de nouveaux parcs urbains**, la protection des pénétrantes naturelles dans les nouveaux quartiers, la protection des jardins familiaux, **la création d'espaces verts**. En outre, les parties du territoire communal présentant un intérêt écologique ou paysager sont soustraites de toute pression d'aménagement.

### • LES ORIENTATION DU P.S.M.V.

Le rapport de présentation du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur contient quelques **orientations d'aménagement relatives au sous-secteur de la Montagne Verte**. Elles privilégient la réalisation d'un équipement public dans l'ancien hôpital, la création d'un parc de station-



Extrait du P.S.M.V. de la Ville de Colmar - source : ville de Colmar

nement important, voire d'un bassin de retenue facilitant l'écoulement progressif des eaux de pluie. Elles posent ensuite la question du maintien ou non de la halle des sports et de la salle de gymnastique.

Elles préconisent enfin le **maintien et l'extension des espaces verts existants sur la périphérie du terrain**, le **principe d'axes de compositions orthogonaux** qui reprennent la direction de l'ancien hôpital et du rempart sensiblement parallèle, la volonté de **privilégier des accès qui s'inscrivent dans la structure des rues voisines** (l'un prolongeant la rue des Vignerons, l'autre la rue de l'Abattoir, un troisième accès rejoignant la rue du Chasseur et la rue de la Cigogne), la **mise en valeur de vues sur le clocher de la cathédrale Saint Martin** en particulier depuis l'axe débouchant sur la rue de l'Abattoir.

### 3 - CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

• POPULATION ET LOGEMENT

Selon l'INSEE, en 2006 Colmar compte 65 713 habitants contre 65 136 en 1999. Le nombre d'habitants augmente légèrement sur la période récente, à un rythme moins rapide que sur les deux périodes antérieures (1982-1990 et 1990-1999). La population du Secteur Sauvegardé est d'environ 3 200 habitants, soit moins de 5% de celle de l'ensemble de la ville. C'est le mouvement naturel qui permet à la population de croître puisque depuis 30 ans, la ville souffre d'un déficit migratoire pouvant s'expliquer par une offre en logements pas toujours adaptée aux besoins. On note, en effet, une très forte mobilité interne des Colmariens. La ville arrive à attirer de jeunes adultes (25-29 ans) et de jeunes actifs (30-39 ans) avec des enfants en bas-âge, mais qui tendent à s'installer dans les communes périphériques au bout de quelques années contribuant ainsi au déficit migratoire par le départ de familles avec enfants. Ainsi, la tranche d'âge 15-29 ans représente environ 22% de la population de Colmar, pourcentage supérieur à la moyenne départementale (19% en moyenne). Au contraire, la tranche des 40-50 ans est de 2,6 points inférieurs à la moyenne départementale.

La structure par âge de la population indique une tendance au vieillissement. Alors que les moins de 40 ans représentaient 61,5% des habitants en 1982, leur part est réduite à 56% en 1999. La part des classes d'âges 40-59 ans et 60 ans et plus a gagné 3 points entre 1982 et 1999. L'indice de vieillissement (rapport entre les 60 et plus et les 0-19 ans) est passé de 0,60 en 1982 à 0,82 en 1999.

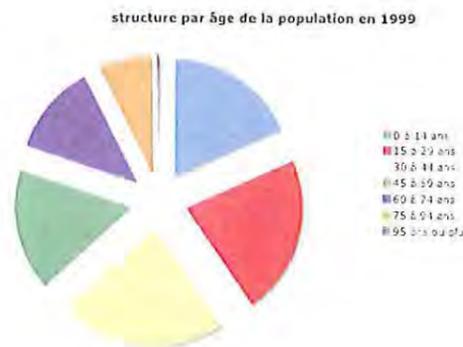
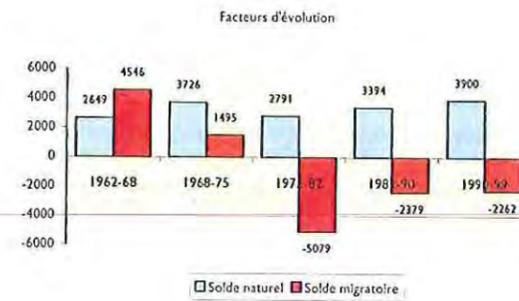
Le nombre de logements augmente plus rapidement que la population indiquant un desserrement des ménages passant de 2,86 personnes en moyenne en 1975 à 2,26 personnes en 1999. Sur le périmètre du Secteur Sauvegardé, le nombre moyen d'occupants par ménage est proche de 2,1. Le **secteur de la Montagne Verte compte seulement 7 logements** (îlots résiduels le long de la rue de l'Est et la maison du Chasseur en tant que logement communal), soit 2 logements à l'hectare, moins de 5 habitants à l'hectare contre une moyenne de 115 habitants à l'hectare sur la totalité du périmètre du Secteur Sauvegardé.

Le parc de logements se caractérise d'une part par une augmentation sensible du nombre de logements vacants représentant 6,7% du parc en 1999. **Le taux de vacance dans le périmètre du Secteur Sauvegardé est supérieur à 10%**. Les résultats de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat mise en oeuvre ces dernières années sur le Secteur Sauvegardé montrent que la vacance reste significative. Plusieurs explications peuvent être avancées : utilisation d'une partie des étages des immeubles par les commerces (réserves), problème d'accès depuis la rue, difficulté de gestion de co-propriété, inadaptation de l'offre de logements envisagés aux besoins (locatif souvent proposé alors qu'il est déjà nombreux sur la ville), etc.

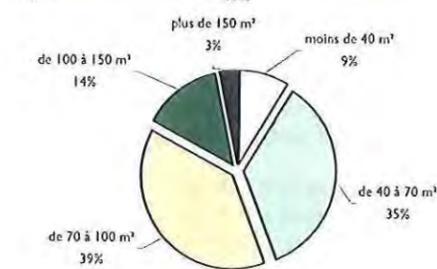
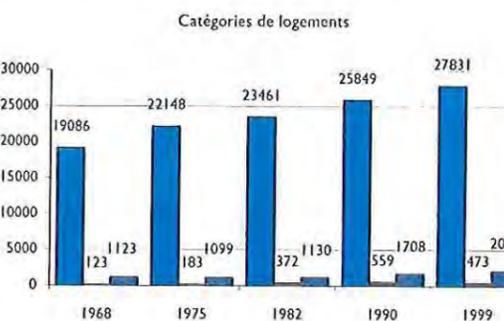
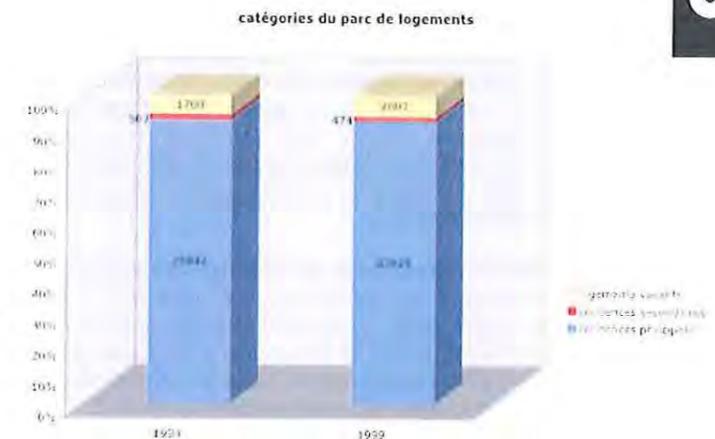
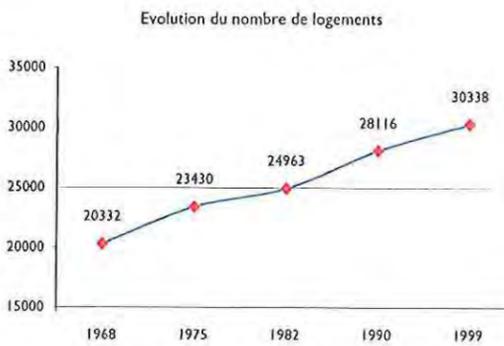
D'autre part, **l'offre locative est très importante sur la ville** : près de 2 logements sur 3 sont dans ce cas. La plupart du temps, il s'agit de logements dans des immeubles collectifs (79% des résidences principales en 1999) dont 1/3 correspond à du logement locatif social. Près de 3 logements sur 4 de la ville de Colmar ont une surface comprise entre 40 m<sup>2</sup> et 100 m<sup>2</sup> correspondant le plus souvent à une offre locative en immeuble collectif. Il existe donc un déficit en offre de logements en accession à la propriété qui permettrait notamment de maintenir sur place les ménages constitués en famille avec enfants cherchant à accéder à la propriété. Cette offre serait d'autant plus appréciée qu'elle se situerait plus particulièrement à proximité des lieux attractifs de Colmar plus qu'en périphérie où une offre similaire peut être trouvée dans les communes voisines. Aussi, il peut être constaté que le développement urbain s'effectue principalement par la construction ou la réhabilitation de logements dans des immeubles collectifs.

**Principaux aspects mis en évidence :**

- Colmar est une ville qui attire de jeunes ménages, mais n'arrive pas à les maintenir sur place une fois leur cellule familiale constituée, ce qui se traduit par une croissance faible de la population.
- L'offre en logements reste peu diversifiée, et se caractérise par l'importance des logements collectifs, le plus souvent en location.
- Le secteur de la Montagne Verte, malgré une emprise relativement importante au coeur de la ville, a une offre en logements insignifiante, mais peut présenter une opportunité de valorisation d'une partie du foncier à des fins d'habitat, en tenant compte cependant d'une vacance importante des logements situés dans le Secteur Sauvegardé.



	nombre	%
ensemble	65118	100,0
0 à 14 ans	11908	18,3
15 à 29 ans	14243	21,9
30 à 44 ans	15004	23,0
45 à 59 ans	10952	16,8
60 à 74 ans	8123	12,5
75 à 94 ans	4770	7,3
95 ans ou plus	118	0,2



### 3 - CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

• POPULATION ACTIVE ET EMPLOI

Selon les chiffres de l'INSEE de 1999, la population active de Colmar s'élève à 31 186 actifs, représentant un taux d'activité de 58,6%. Celui-ci tend à croître puisque le nombre d'actif entre 1990 et 1999 a augmenté de 3,2% alors que l'évolution démographique est de 0,3%, ce qui conforte le fait que la ville accueille principalement des personnes en âge de travailler. En 1999, Colmar comptait 11,2% de chômage. Ce taux a nettement baissé et est passé en 2006 à 8%, soit un peu moins que la moyenne nationale (8,6%) mais plus que la moyenne régionale (7,7%). Le **secteur tertiaire est le plus pourvoyeur d'emplois avec 77,3 % de l'offre d'emploi sur Colmar** et est en progression (évolution entre 90 et 99 de 9%). La forte présence de services administratifs, le commerce et le tourisme contribuent à ces emplois. A l'inverse, l'industrie enregistre une évolution négative (-16,3%) constituant encore 16,5% de l'offre totale. Cette tendance risque d'être difficile à supporter puisqu'on observe une forte représentativité des ouvriers (32,1%) parmi les Colmariens.

Plus de la moitié de la population correspond aux catégories socio-professionnelles des ouvriers et des employés. Les professions intermédiaires représentent une part significative de la population en lien avec la présence administrative (enseignement, préfecture, hôpital, armée, etc.).

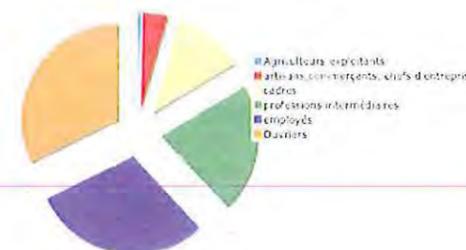
La ville de Colmar regroupe l'essentiel des zones d'activités économiques de l'agglomération avec près de 400 ha (y compris l'aérodrome). Les surfaces les plus importantes se situent au nord de la ville où sont accueillis plus de 130 établissements et 5500 salariés. Plus près du centre se trouvent également des zones plus spécialisées (Biopôle, zone du port du canal, secteur de formation de la Ville, pôle européen d'affaires sur le site de la Caserne Rapp perpétuant la démarche de reconversion des friches militaires). Le centre ville élargi représente un autre pôle d'emploi essentiel à l'échelle de l'agglomération au regard de la forte concentration des différents établissements publics (hôpitaux, équipements d'enseignement, services préfectoraux, conseil général, chambres consulaires, etc.) principalement implantés sur la frange ouest du coeur historique. Dans le périmètre du coeur historique restent implantés le tribunal d'instance, la cour d'assise et quelques établissements scolaires dont le lycée Bartholdi.

La ville dispose d'une densité importante de commerces de plus de 300 m<sup>2</sup> : 1 196 m<sup>2</sup> pour 1 000 habitants alors que la moyenne nationale est de 775 m<sup>2</sup> pour 1 000 habitants. **Colmar concentre ainsi l'essentiel de l'activité commerciale du bassin de vie aussi bien au centre ville que dans les grandes surfaces commerciales périphériques.** En effet, le centre ville capte près de 20% des dépenses commerciales de sa zone d'influence et l'essentiel des dépenses touristiques. Le commerce est principalement développé dans la partie nord-ouest du coeur historique (rue des Clefs, autour de la cathédrale, Grande Rue). Il s'agit principalement de commerces d'équipement de la personne, de la maison et des services divers (restauration, activités libérales, services financiers et immobiliers).

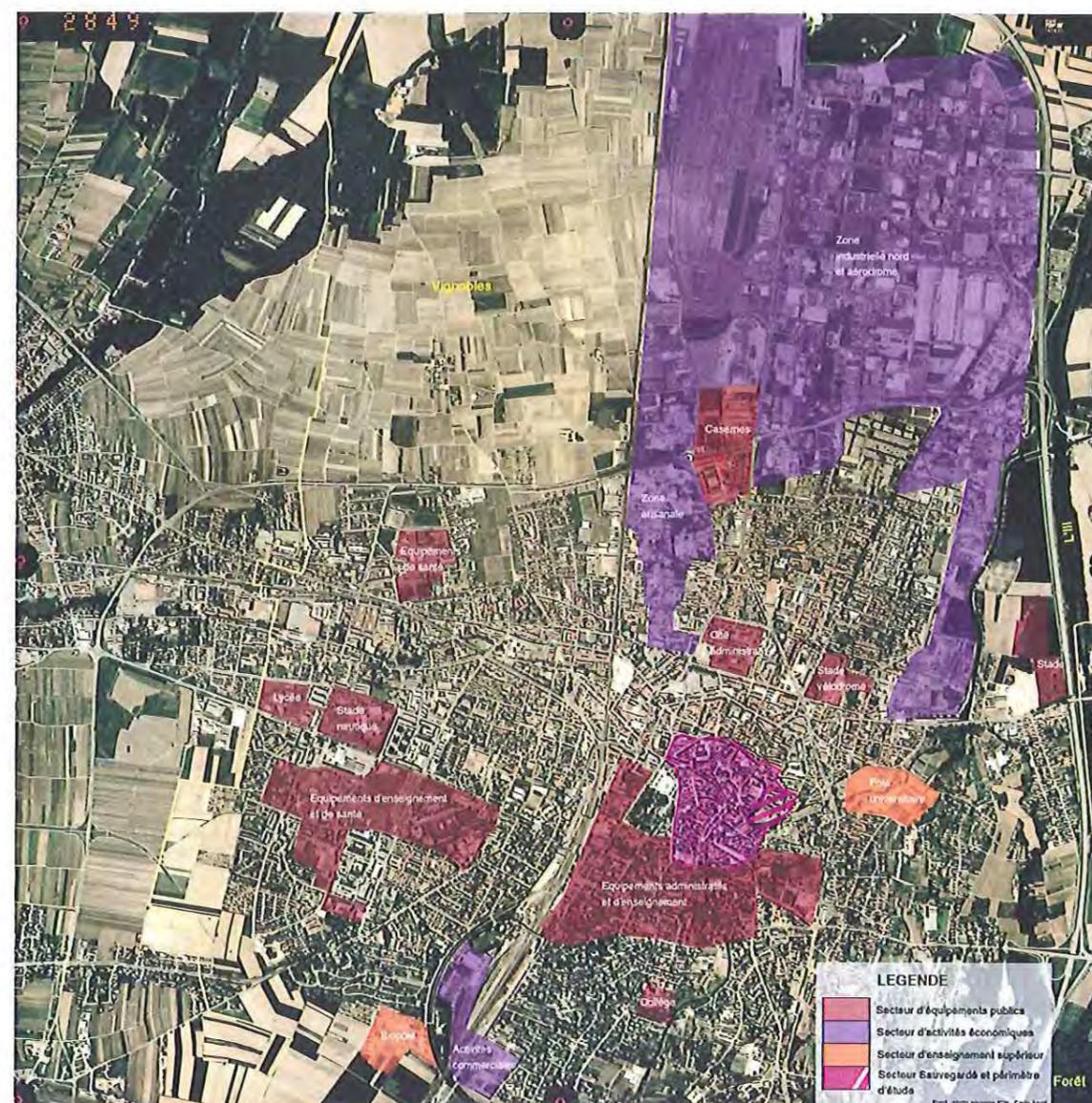
L'offre d'emplois est importante sur la commune (environ 40 000) permettant d'avoir un taux d'emploi proche de 1,3. Hors artisanat et administration, le nombre d'établissements est de 2 700 à Colmar offrant un peu plus de 18 000 emplois, ce qui veut dire que les services administratifs et l'artisanat offrent 55% des emplois. Un peu moins de la moitié de ces emplois est occupée par la population active résidente, le reste étant en grande partie occupé par des actifs habitants l'agglomération. La part des Colmariens allant travailler à l'extérieur de l'agglomération augmente, principalement vers le département voisin, l'Allemagne et la Suisse.

Le secteur de la Montagne Verte n'abrite aujourd'hui aucun emploi, à l'exception de ceux liés au gardiennage et à l'entretien du complexe sportif public. La réalisation de la médiathèque sera créateur d'une vingtaine d'emplois, de même que la réouverture du marché couvert qui offrira de nouveaux emplois à vocation commerciale en limite sud du périmètre d'étude, dans une partie du Secteur Sauvegardé qui, à ce jour, est peu pourvue en emplois.

Répartition de la population active ayant un emploi selon la catégorie socio-professionnelle en 1999



	nombre	%
ensemble	27591	100
Agriculteurs exploitants	84	0,3
artisans, commerçants, chefs d'entreprise	1114	4,04
cadres	3352	12,1
professions intermédiaires	5960	21,6
employés	8223	29,8
Ouvriers	8858	32,1



LEGENDE

- Secteur d'équipements publics
- Secteur d'activités économiques
- Secteur d'enseignement supérieur
- Secteur Sauvegardé et périmètre d'étude

**Principaux aspects mis en évidence :**

- Le centre ville de Colmar constitue un pôle d'emploi majeur pour l'agglomération. Les emplois sont principalement concentrés sur la frange ouest et au nord du périmètre du Secteur Sauvegardé.
- Le foncier potentiellement disponible du secteur de la Montagne Verte laisse la possibilité de développer des activités économiques à ce jour faiblement présentes sur la frange est du coeur historique.

## 4 - EQUIPEMENTS PUBLICS ET DE LOISIRS

La ville de Colmar concentre l'essentiel des grands équipements publics à l'échelle de l'agglomération. Il s'agit dans un premier temps des différents organismes liés à son statut de chef-lieu de département : Préfecture, siège du Conseil Général du Haut-Rhin, Tribunaux, Chambres consulaires, etc. La plupart d'entre eux sont situés à proximité ou dans l'hypercentre, ce qui n'est pas sans conséquence pour l'accessibilité et le stationnement. Une cité administrative est implantée au nord du cœur historique de la ville.

La ville accueille également des services d'envergure régionale : l'hôpital Pasteur (828 lits) situé à l'ouest de la gare (le long de la D11) complété d'un hôpital civil, d'un centre de repos et de soins ou encore d'un centre pour personnes âgées, l'Institut Universitaire de Technologie et le centre de formation associé situé au bord de la Lauch à l'est de l'avenue d'Alsace, l'INRA (au sud de la ville), l'aire de la foire exposition au nord de la ville (à l'entrée de la zone industrielle nord).

Deux unités militaires sont encore présentes sur le territoire communal. Elles se trouvent au sud de la zone industrielle nord de la ville, le long de la RD83 qui constitue la pénétrante nord de la ville. Elles comptent plus de 2500 personnes en 2007.

L'offre culturelle est également importante avec un théâtre municipal (25 000 entrées par an), une école nationale de musique et de théâtre comptant plus d'une cinquantaine d'enseignants pour près de 1 000 élèves, une salle de musiques nouvelles "Le Grillen", un espace contemporain d'expositions, 4 bibliothèques ou encore 4 musées, ainsi qu'un multiplexe (12 salles) et un cinéma (7 salles). La plupart de ces équipements culturels se situent dans le cœur historique de la ville ou sur ses franges.

Les équipements sportifs sont nombreux et répartis sur l'ensemble de la ville. Ainsi, la ville compte 3 piscines dont un centre aquatique récent (Aqualia) enregistrant plus de 180 000 entrées en 2006, et une patinoire (près du stade nautique). 18 salles de sports (gymnases) permettent de répondre aux activités sportives des scolaires et des associations, sans toutefois qu'aucune d'entre elles ne puissent accueillir plusieurs milliers de spectateurs. Trois centres sportifs majeurs se dégagent (regroupant terrains de football, de tennis, gymnase) : celui du stade nautique pour la partie ouest de la ville, celui du stade vélodrome pour la partie centrale de la ville et le stade municipal de l'orangerie en frange est de la ville.

Les équipements scolaires sont au nombre de 61 pour l'enseignement public et 12 pour l'enseignement privé. Là aussi, ces établissements sont équitablement répartis sur l'ensemble des quartiers de la ville. A noter, une assez forte densité de collèges et de lycées au sud du cœur historique de

Colmar. Enfin pas moins d'une dizaine de structures assurent l'accueil de la petite enfance.

Le secteur de la Montagne Verte abrite la Halle des sports de la Montagne Verte. Elle se compose d'une salle de gymnastique et d'un plateau sportif couvert en mesure d'accueillir les compétitions de sports collectifs ou individuels de salle, ainsi que quelques terrains extérieurs. Sa tribune offre une capacité d'un peu moins de 1000 places. En semaine, cet équipement est principalement utilisé par les scolaires des établissements du centre ville (collège Victor Hugo, lycée professionnel Saint Jean), le soir et le week-end par les clubs sportifs, et reçoit quelques manifestations annuelles d'intérêt régional, national, voire international (rencontre d'escrime). Deux autres salles de sports (Bartholdi et celle rue des Fleurs) se trouvent à moins de 400 mètres de la Halle des sports de la Montagne Verte. En outre, le lycée Bartholdi est à moins de 150 mètres du gymnase du château d'eau. L'aire de jeux extérieure est utilisée par les scolaires, mais aussi le week-end par les jeunes du quartier.

Cet équipement sportif tient une place importante au cœur du

périmètre d'étude et dans le fonctionnement de la ville.

Aujourd'hui, il présente toutefois des caractéristiques insuffisantes en termes de capacité d'accueil et de niveau technique et présente un aspect quelque peu obsolète tant d'un point de vue sportif qu'architectural et urbain.

### Principaux aspects mis en évidence :

- Colmar est un pôle d'équipements majeurs à l'échelle régionale. Le niveau d'équipements publics est d'ailleurs très satisfaisant.
- Une grande partie des équipements culturels et des principaux services administratifs est concentrée au centre ville où l'offre d'emplois y est également importante, ce qui pose la question des conditions d'accès et de stationnement pour répondre aux besoins.
- La ville ou l'agglomération ne compte pas de véritable palais des sports, tandis que le complexe sportif de la Montagne Verte assure en partie cette fonction. Il est ressenti comme un équipement structurant pour le centre ville, notamment du fait de sa fréquentation assez forte par les scolaires.



## 5 - INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS

La commune de Colmar est traversée par plusieurs voies d'intérêt supra-communal. L'A35 Bâle-Strasbourg, appelée aussi l'Alsacienne, en est la plus importante. Cette autoroute est l'une des plus fréquentées en France. Ainsi on estime le trafic entre Colmar et Bâle à 40 000 véhicules journalier. C'est l'une des rares autoroutes gratuites en France. Passant sur la frange est du territoire de Colmar, quatre sorties, dont deux partielles, permettent de desservir la ville.

Pour Colmar, l'A35 constitue clairement l'axe de contournement est de la ville, permettant d'alléger le trafic de transit vers le centre. La RD83 (ancienne RD83) tient un rôle similaire à l'ouest de Colmar. Le projet d'un nouveau tronçon routier reliant l'A35 à la RD83 au sud, permettra de constituer une véritable rocade. Depuis ce réseau primaire, l'accès à la ville s'effectue prioritairement par la RD415, RD11 et RD417 de la périphérie

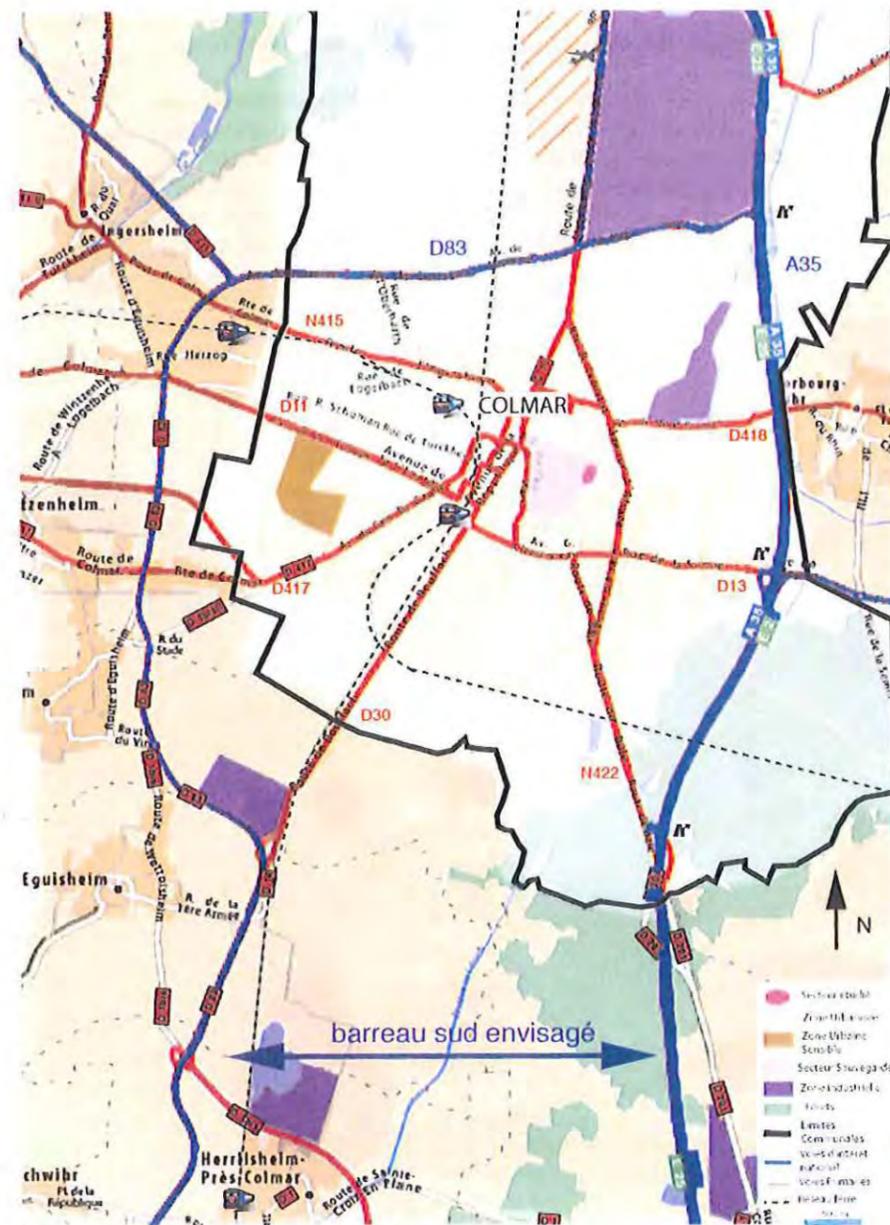
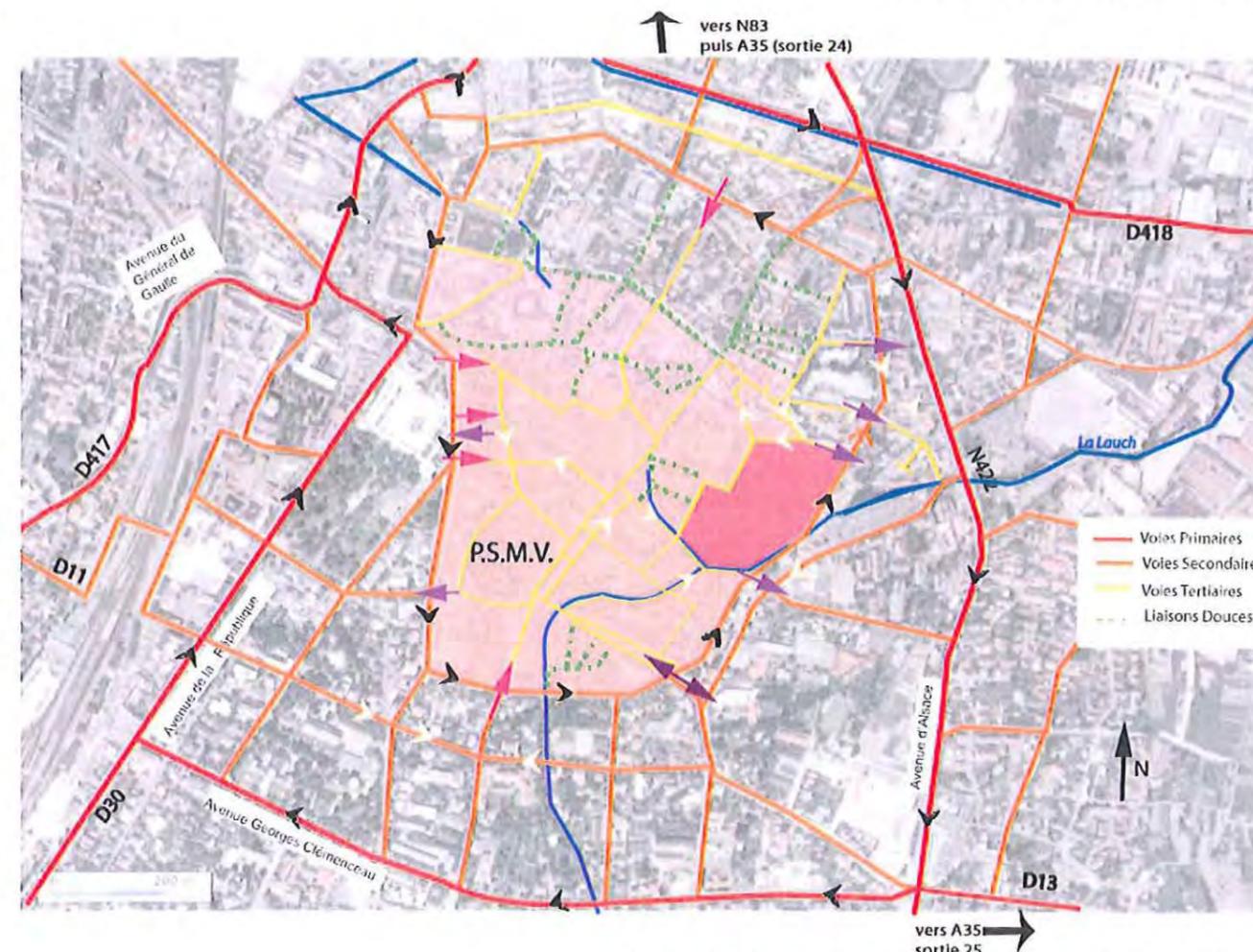


Schéma de principe du réseau viaire  
fond : mappy - source : Arval

ouest vers le centre ville, par la RD30 et la RD422 au sud, par la RD13 et la RD415 à l'est, par la RD83 au nord. Au nord-est de la ville, la RD30 et la RD422 qui se prolongent jusqu'à l'A35 forment deux axes nord/sud entourant le vieux Colmar. Depuis l'échangeur est sur l'A35, la RD13 permet de rejoindre le centre ville par la rue de la Semm puis la rue de Turenne dans le secteur touristique de la Petite Venise.

La ville a mis en place un plan de circulation permettant d'apaiser le trafic autour du centre. Il repose sur deux boucles sens unique (boucle verte : sens des aiguilles d'une montre, boucle rouge : sens inverse). Pour accéder au secteur de la Montagne Verte, il convient de transiter par la boucle verte (rue Schwendi, rue de l'Est) qui n'est pas la plus évidente à rejoindre en arrivant de la pénétrante constituée par la rue de la Semm. En outre, l'accès au périmètre d'étude depuis l'avenue d'Alsace en arrivant du nord oblige à pénétrer dans la ville ancienne.

La circulation au sein du PSMV est restreinte. Il est néanmoins desservi par de multiples rues pratiquement toutes en sens unique. Le caractère médiéval des voies est confirmé par leurs tracés sinueux et leurs gabarits étroits. L'entrée dans le coeur historique se fait principalement par la rue de Turenne au sud-est, la Grand'Rue, la rue des Marchands à l'ouest, la rue des Clefs au nord.



Hiérarchisation viaire en centre ville, schéma de principe  
fond : photo aérienne - source : Arval

Aucune rue ne permet de pénétrer directement dans le coeur historique sur sa frange est, depuis l'anneau de circulation, si ce n'est la rue de la Cigogne prolongée par la rue du Chasseur, accessible depuis la rue de l'Est, mais venant butter sur la place Jeanne d'Arc. Cet axe constitue la frange nord du secteur d'étude de la Montagne Verte.

Le centre historique est desservi par le réseau de transport collectif, du sud au nord par la Grand'Rue. Une autre desserte est assurée, sur sa frange ouest, le long de la rue de la République. En revanche, la frange est n'est pas desservie.

L'accès au secteur de la Montagne Verte se fait donc essentiellement en voiture, à vélo ou à pied. Pour l'automobiliste, le secteur est principalement perçu comme un lieu fermé où l'on vient se garer pour finir son trajet à pied et repartir par où on est arrivé. La rue de la Montagne Verte est également empruntée pour accéder au parking souterrain privé de la place du 2 Février, elle constitue également une "liaison détournée" entre le sud du coeur historique et la rue de l'Est.

La valorisation de liaisons douces et d'une desserte par le transport collectif pourrait s'inscrire dans une démarche de régulation des flux de circulation en automobile vers le coeur historique, répondant ainsi à des objectifs de développement durable.

### Principaux aspects mis en évidence :

- Tout en évitant un flux de circulation de passage, Colmar et son centre restent facilement accessibles par la proximité des infrastructures routières.
- Le centre de Colmar est délimité par une double rocade à sens de circulation régulé qui réduit significativement les encombrements, mais peut rendre moins évidentes les liaisons entre les secteurs périphériques et le coeur historique.
- Le secteur de la Montagne Verte semble plutôt constituer une sortie du coeur historique qu'une entrée d'autant qu'aucune traversée ne permet une liaison est-ouest (en particulier avec le pôle universitaire) et que son réseau de voie interne n'est pas structuré.

## 6 - COMMERCE, SERVICES ET STATIONNEMENT

Le centre ville de Colmar se compose d'une **structure bien développée de commerces et des services**. Il s'agit principalement de commerces de détail (alimentaires, d'équipement de la personne ou de la maison, de restauration, de produits touristiques) et tout un ensemble de services divers (bancaires, assurances, immobiliers, médicaux, etc.) complétés de professions libérales (notaires, avocats, architectes, etc.). Cette offre de commerces et de services s'est développée principalement au nord-ouest du cœur historique de la ville (autour de la cathédrale, le long de la rue des Clefs et des rues adjacentes, le long de la rue des Marchands) ainsi que le long de la Grand'Rue dans le sens sud-nord et autour de l'Avenue de la République.

Depuis **plusieurs dizaines d'années, il n'y a pas eu de mutations notables de cette répartition de la structure commerciale** du centre ville, si ce n'est une augmentation des activités de services et un recul des commerces de bouche. Les analyses faites au moment de l'élaboration du Secteur Sauvegardé restent donc valables, et notamment le fait que **le centre ville reste encore le lieu d'attractions commerciales et de services le plus prisé**. Son rayonnement s'étend à l'échelle régionale, et nationale au regard de ses activités touristiques et de grandes manifestations annuelles (marché de Noël par exemple).

A l'est du cœur historique de la ville, la densité de l'emprise commerciale diminue et laisse place à une majorité de logements. Seul le secteur sud, autour de la rue de Turenne et du quartier de la petite Venise propose

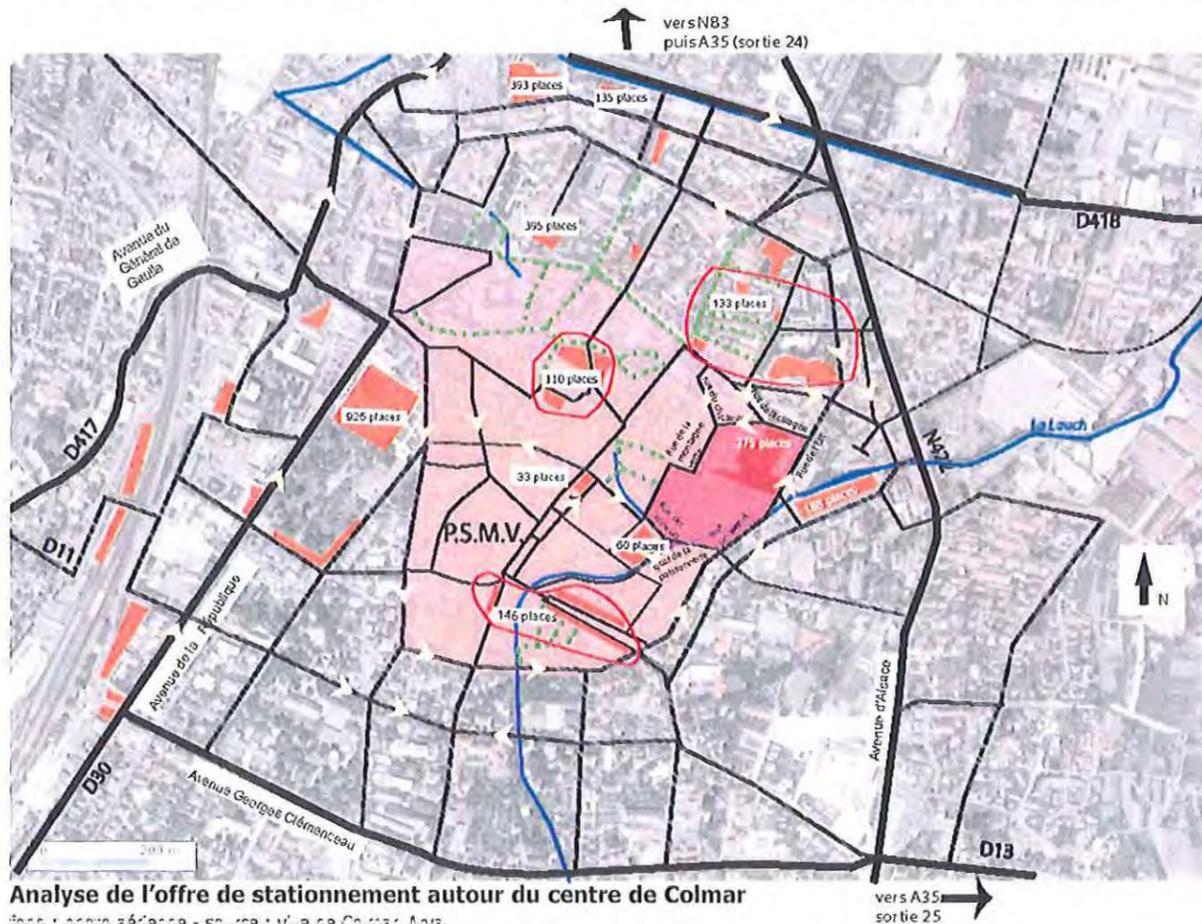
quelques commerces et services. La localisation du futur marché permanent sur le site du marché couvert va étendre la dynamique commerciale au sud du Secteur Sauvegardé jusqu'en limite du secteur de la Montagne Verte.

L'offre en stationnement accompagne sensiblement la répartition des emprises commerciales. Aussi, elle **est particulièrement importante pour une ville de cette taille puisque environ 4 000 places** sont situées dans le périmètre compris autour des anneaux de circulation permettant le trafic apaisé autour du centre. **70% de ces places se trouvent dans la partie ouest du cœur historique, on trouve** notamment deux parkings souterrains payants (Rapp, mairie) offrant 1 300 places et environ 1 100 places gratuites autour de la rue de la Cavalerie (en limite nord du centre). Dans la partie est du centre, l'offre repose essentiellement sur des parcs de plus petites dimensions, avec un ensemble de 500 places gratuites, formé par le parking Saint Josse et celui de la Montagne Verte. Cette **offre globale a augmenté ces dernières années** avec le doublement de la capacité du parking Rapp et l'aménagement du parking Lacarre au nord de la mairie alors que la structure commerciale, de services et les équipements publics présents dans le centre ville élargi n'ont pas connu de développement significatif. Les besoins exprimés en places de stationnement **peuvent s'expliquer par l'extension périurbaine autour de Colmar** faisant que les actifs travaillant au centre habitent de plus en plus fréquemment en périphérie de la ville vers laquelle ils viennent en voiture. **Près de la moitié de l'emprise du secteur de la Montagne Verte est occupée par du stationnement** en surface.

Ces 375 places (gratuites pour 75%) sont utilisées par les personnes venant travailler dans le centre, venant à la salle des sports ou encore par les habitants du Secteur Sauvegardé. Le projet de médiathèque dans l'Ancien Hôpital et l'aménagement du marché couvert (notamment pour le stationnement des véhicules des commerçants) impliquent des besoins en stationnement dans cette partie du centre ville. L'aménagement du parking Saint Josse pourrait répondre au moins en partie à ces besoins, ainsi que toutes évolutions des tissus urbains en périphérie de la frange est du périmètre du secteur sauvegardé.

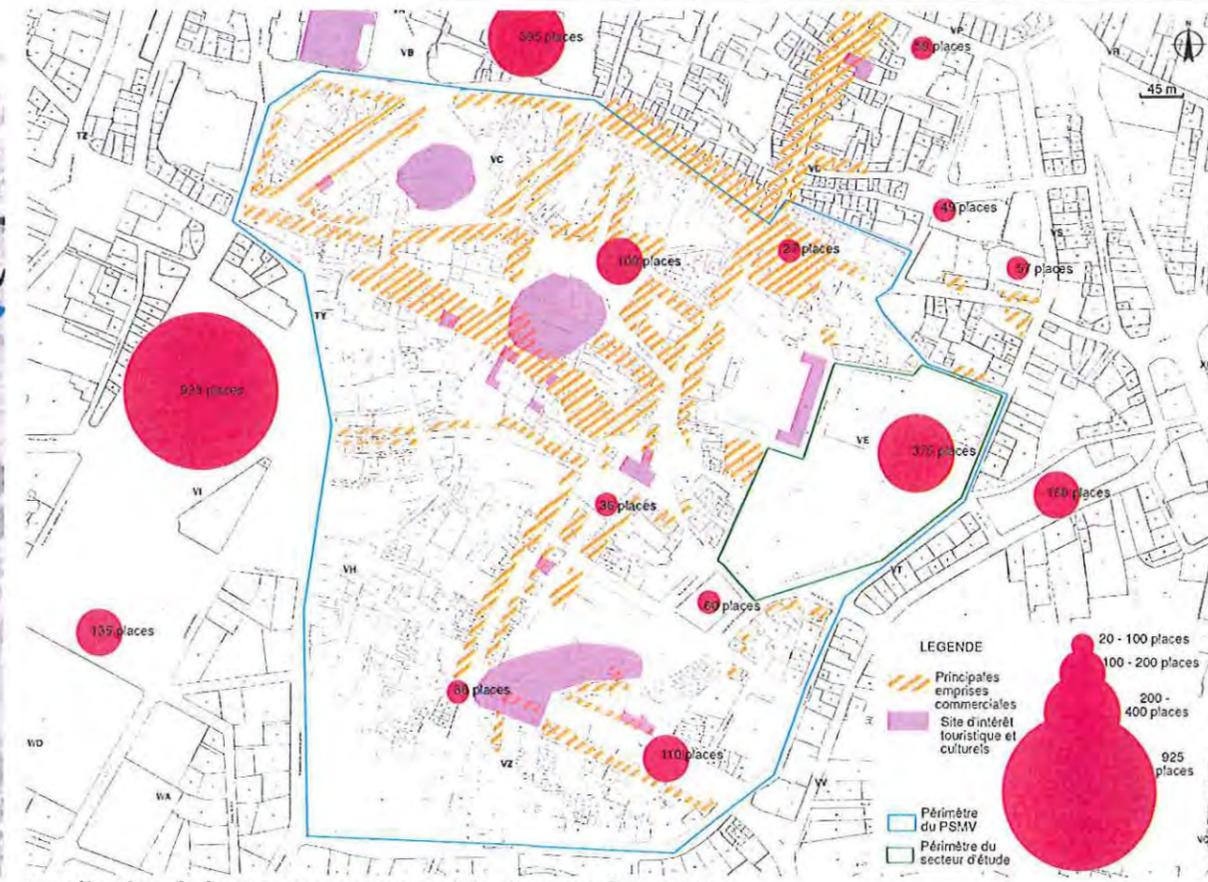
### Principaux aspects mis en évidence :

- Le centre historique de Colmar se caractérise par sa bonne vitalité commerciale, renforcée par une offre de services importante, principalement située dans sa partie ouest.
- L'offre en stationnement est élevée à proximité des lieux attractifs du centre ville.
- Le secteur de la Montagne Verte offre la plus grande capacité de stationnement en site unique sur le périmètre du Secteur Sauvegardé posant la question d'une éventuelle compensation en cas de réduction (au regard notamment des besoins nouveaux induits par les projets envisagés, en particulier le Marché Couvert), en gardant cependant à l'esprit que plus l'offre en stationnement est importante, plus les demandes à satisfaire augmentent puisque les automobilistes ne sont pas incités à envisager le recours à un autre de transport.



Analyse de l'offre de stationnement autour du centre de Colmar

fond : photo aérienne - source : ville de Colmar, Arval



Localisation de la structure commerciale du cœur historique

fond cadastral de la ville - source : ville de Colmar, Arval

## 7 - ATTRAIT TOURISTIQUE ET CHEMINEMENTS

La ville de Colmar est un haut lieu touristique d'Alsace. Son attrait repose sur son patrimoine historique remarquablement préservé en ce qui concerne l'architecture du Vieux Colmar, mais aussi du fait de son statut de capitale des vins d'Alsace. En outre, elle se trouve aux portes du Parc Naturel Régional des Ballons d'Alsace.

L'affluence des visiteurs est accrue lors du "Festival du jazz", du "Festival du film" et lors des opérations "Noël à Colmar" et la "Fête des bateliers". Colmar compte 3143 lits intra muros formant un important potentiel d'accueil. Ses 29 hôtels confirment son caractère touristique.

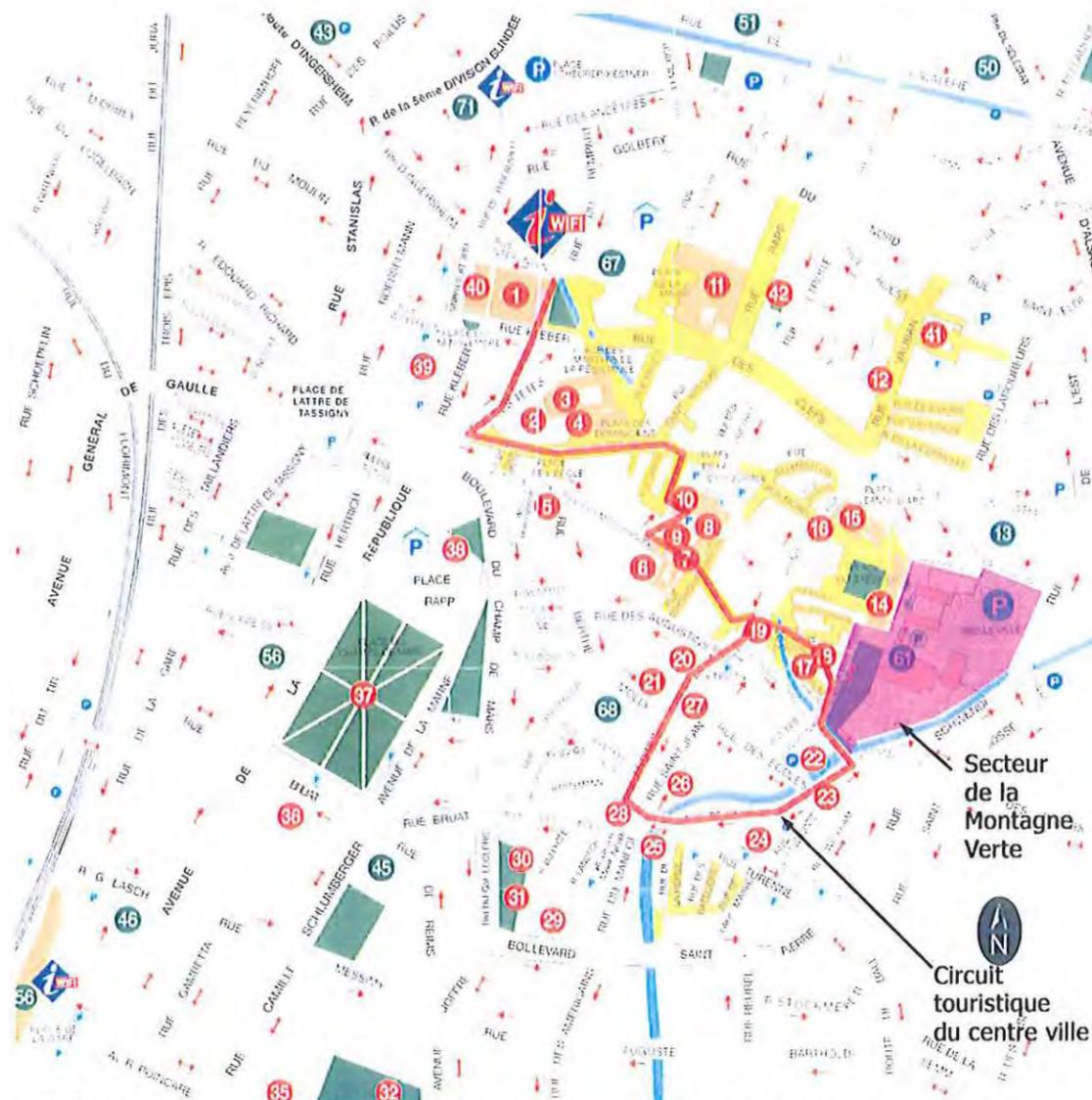
Le centre ancien de la ville concentre les principaux monuments historiques ainsi que la plupart des musées. Le musée Unterlinden compte près de 200 000 visiteurs par an. Un schéma directeur lumineux met en valeur les monuments à partir d'éclairages originaux. En revanche, aucun lieu n'est véritablement dédié aux vins d'Alsace, si ce n'est par le biais des commerces de produits locaux.

La partie sud-est du cœur historique se compose de trois quartiers remarquables pour leur caractère et leur préservation. Il s'agit de la "Petite Venise" située aux abords de la rivière Lauch dans la partie sud-est du centre ville, le quartier des Tanneurs constitué de maisons à colombages, et le quartier de la Poissonnerie jonction des deux précédents quartiers.

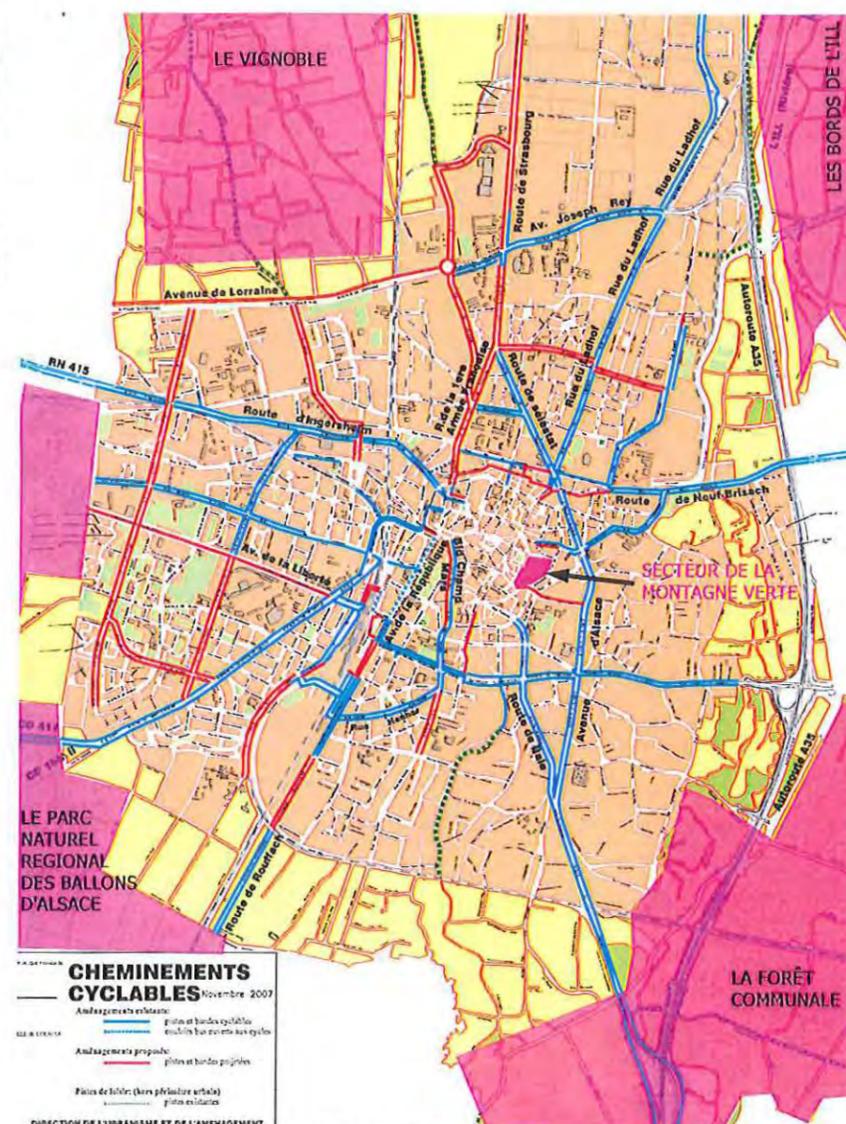
Le centre ville de Colmar propose une zone piétonne de 5,1 km permettant de flâner dans la ville historique. Un circuit touristique pédestre est d'ailleurs proposé au travers de ce cœur historique. Celui-ci transite par le sud du secteur de la Montagne Verte, au débouché du passage par la porte ouverte dans l'enceinte du Xème siècle vers le marché couvert et le quai de la Poissonnerie. L'effet de surprise en passant cette porte constitue une particularité du circuit. Le promeneur arrive alors dans un espace beaucoup plus ouvert que la trame de la ville ancienne. La vue sur le marché couvert, le rempart du XIIIème siècle et le front bâti du quai de la Poissonnerie mérite d'être valorisée.

Colmar possède, par ailleurs, plus de 60 km de pistes cyclables dont 40 km aménagés ces dernières années. La mise en place du plan de circulation a permis des aménagements supplémentaires pour les cycles dans le centre ville. Ces pistes cyclables offrent des liaisons vers quatre secteurs constituant des lieux de promenade intéressants à l'extérieur de la ville : le vignoble, les bords de l'Il jusqu'à la forêt communale au nord, la forêt communale au sud, et les communes du Parc Naturel Régional des Ballons d'Alsace. Dans la ville, le parcours "L'architecture à vélo" propose de découvrir des bâtiments modernes et contemporains.

Il peut toutefois être constaté que les maillages ne sont pas toujours optimisés au sein du périmètre urbanisé, en particulier sur la frange est de la ville. Ainsi, le long de la Lauch, en amont et en aval du centre ville, une piste cyclable de loisirs existe sans trouver de continuité bien identifiée au centre ville. D'ailleurs, le secteur de la Montagne Verte n'est traversé par aucun cheminement piéton ou cyclable structurant à l'échelle de la ville.



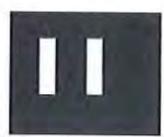
Circuit pédestre proposé dans le centre ville dans le dépliant touristique de la ville. Source : Office de tourisme



Plan des cheminements cyclables et sites intéressants en périphérie de la ville - Source : Ville de Colmar

### Principaux aspects mis en évidence :

- Le centre ancien de Colmar contribue largement à l'attrait touristique de la ville. La richesse de son architecture est particulièrement bien valorisée. En revanche, le potentiel patrimonial du secteur de la Montagne Verte nécessite d'être optimisé dans cette valorisation architecturale du cœur historique.
- Le thème de l'eau ne semble que partiellement mis en valeur à l'échelle de la ville, notamment dans le quartier de la "Petite Venise" et vers l'université.
- Il est constaté des ruptures dans les circuits piétons et cyclables, en particulier pour celles longeant la rivière de la Lauch. Le secteur de la Montagne Verte joue dans cette perspective un enjeu central, en pouvant prolonger la promenade de la Petite Venise jusqu'au pôle universitaire et au-delà jusqu'à la confluence avec l'Il.
- La mise en place d'une continuité de la trame verte et bleue à l'échelle de la ville est en mesure de répondre aux enjeux environnementaux de continuités des espaces naturels et des milieux humides tels que préconisées par la traduction à venir dans le code de l'urbanisme du Grenelle de l'Environnement.



## 8 - TRAME URBAINE ET ESPACES PUBLICS

La trame urbaine de la Ville de Colmar repose sur 3 entités principales aux caractéristiques assez distinctes :

- **La ville ancienne** qui constitue le cœur historique de Colmar (périmètre du Secteur Sauvegardé et sa frange nord (rue du Nord, rue Saint Eloi) est composée d'une trame urbaine dense autour d'un maillage viaire formant un capillaire tortueux, avec une architecture présentant un grand intérêt patrimonial. Les espaces publics sont nombreux, mais souvent de dimensions restreintes. La trame végétale est peu développée tandis que la présence de l'eau est assez significative. Les tissus de faubourgs s'étendent au XIX<sup>ème</sup> siècle, essentiellement à partir de la frange nord de la ville ancienne. Ils correspondent à des cités ouvrières (petites maisons accolées le long des voies existantes). La densité du bâti reste importante. La "nature" reste en dehors de la ville.

- **La fin du XIX<sup>ème</sup> siècle** est marquée par la construction des casernes au nord et à l'ouest de la ville. La première moitié du XX<sup>ème</sup> siècle correspond à l'apparition des cités jardins de la ville de Colmar situées au sud-ouest et au nord-est du centre ville. Dans la première couronne au sud, se développe une trame de constructions bourgeoises. La densité du bâti est moins importante, et apparaît dans la ville une trame verte composée de jardins privés ou publics, et d'alignements d'arbres le long des grandes artères aménagées.

- **De la seconde moitié du XX<sup>ème</sup> siècle à aujourd'hui**, la trame urbaine s'épaissit par le biais des grandes opérations d'aménagement (grands ensembles, lotissements municipaux, rénovation urbaine autour de la gare et en frange nord de la ville ancienne). Les nouveaux quartiers sont principalement situés à l'ouest de la ville.

Plus récemment, l'urbanisation a progressé au sud vers le quartier des Maraîchers. Dans le même temps, la trame urbaine s'est étirée au nord avec le développement des zones d'activités économiques. Les opérations qui ont engendré ces quartiers récents n'ont pas toujours fait l'objet de traitements des espaces publics et d'accompagnement paysager similaires à ce qui a pu être réalisé dans la ville du XIX<sup>ème</sup> et de la première moitié du XX<sup>ème</sup> siècle.

Dès lors, aujourd'hui la **densité du bâti est particulièrement visible sur le périmètre de la ville ancienne**, et dans une moindre mesure sur quelques quartiers périphériques. La **trame verte au sein du périmètre urbanisé de la ville est située sur toute sa frange est**, du sud du quartier des Maraîchers au nord du quartier Ostheim avec cependant une coupure au niveau du secteur Saint Josse jusqu'au faubourg de Neuf-Brisach où le minéral est dominant. Cette trame verte **est confortée par la Lauch** qui traverse cet espace en venant jusqu'au contact de la ville ancienne, constituant une coulée "verte et bleue" très intéressante en termes de paysage. Elle mérite d'être renforcée sur toute la frange est du secteur de la Montagne Verte afin de redonner une continuité à l'échelle de la ville. Depuis 1992, la ville est lauréate du prix national du fleurissement.

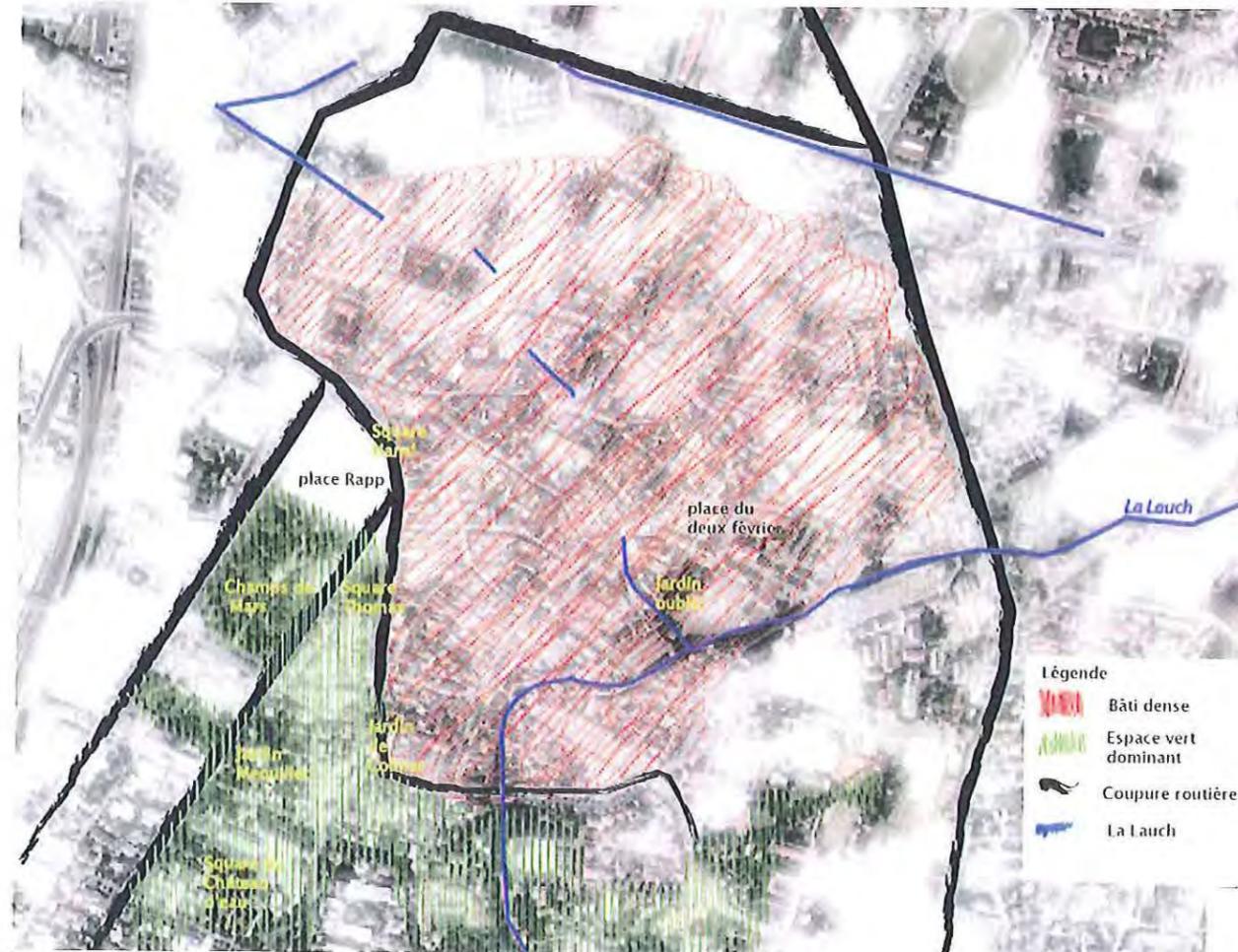
Sur le Secteur Sauvegardé, l'ambiance minérale domine largement. Il existe un réseau de places publiques le plus souvent de petites dimensions, plutôt situées dans la partie ouest et sur la Grand'Rue.

Elles accompagnent les monuments de Colmar (l'ancien couvent, la Collégiale Saint Martin, le Koïfhus, l'Ancien Hôpital Royal). La Place du Marché aux Fruits et la Place de l'Ancienne Douane marquent le centre à la fois symbolique et historique de la ville.

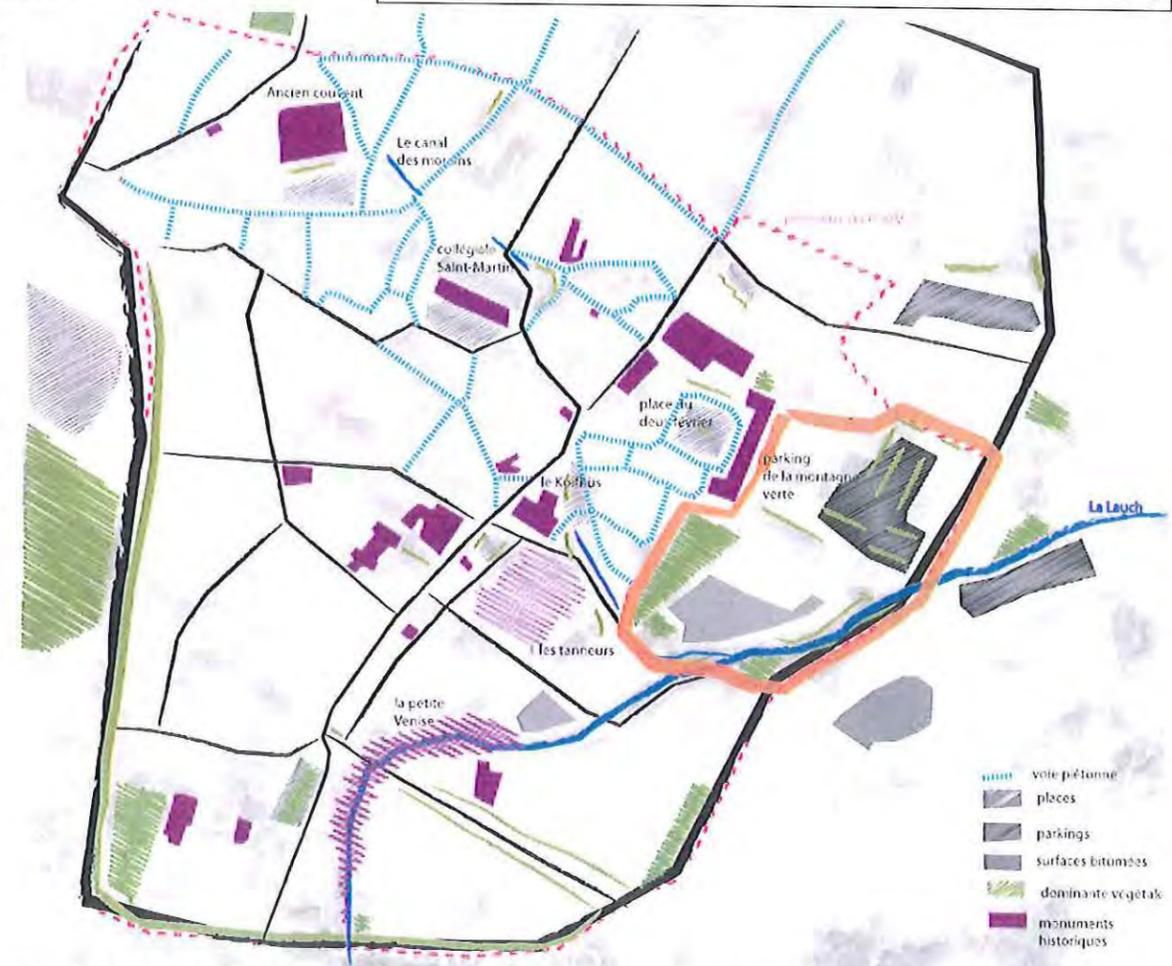
La **présence du végétal est assez minime au centre de Colmar**. Quelques touches disparates accompagnent les places. Un alignement d'arbres souligne l'emplacement des remparts sud correspondant aussi à la limite du Secteur Sauvegardé. Il est renforcé par le Champ de Mars et les squares adjacents formant une avancée de la trame verte vers la ville ancienne depuis le quartier des Maraîchers. A l'endroit où le canal des moulins réapparaît et rejoint la Lauch, on aperçoit une trame végétale dominante, correspondant au sud du secteur de la Montagne Verte.

### Principaux aspects mis en évidence :

- Le centre historique de Colmar se caractérise par son ambiance minérale largement dominante.
- Le secteur de la Montagne Verte présente une trame verte et bleue qui pourrait être plus valorisée (démarche s'inscrivant dans l'Agenda 21 voté le 6 avril 2009), alors même qu'elle crée une continuité naturelle à l'échelle de la ville (des Maraîchers à la confluence de la Lauch et de l'ILL).



Trames verte et bleue autour du centre ville Fond : photo aérienne - Source : Arval



Espaces publics et édifices repères dans le centre ville Fond : photo aérienne - Source : Arval

## 8 - TRAME URBAINE ET ESPACES PUBLICS

L'eau et la végétation dans le secteur sauvegardé



Rue de l'hôpital: un beau sujet isolé



L'eau en contact direct des constructions: la petite Venise



Les parcs au contact du secteur sauvegardé, héritage du XIXème siècle



Champs de Mars



Parc Bartholdi, Bld. Général Leclerc



Champs de Mars

Les aménagements contemporains et espaces naturels en périphérie du centre ville



La Lauch, secteur sud de Colmar



Quartier Lacarre



Place Rapp

SECTEUR D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE DE LA MONTAGNE VERTE

## II. PORTRAIT URBAIN DU SITE D'ETUDE

juillet 2010

**VILLE DE COLMAR**



## 1 - DONNEES GENERALES D'ANALYSE

### 1.1 PERIMETRE DE L'ETUDE ET ELEMENTS ASSOCIES

#### LEGENDE

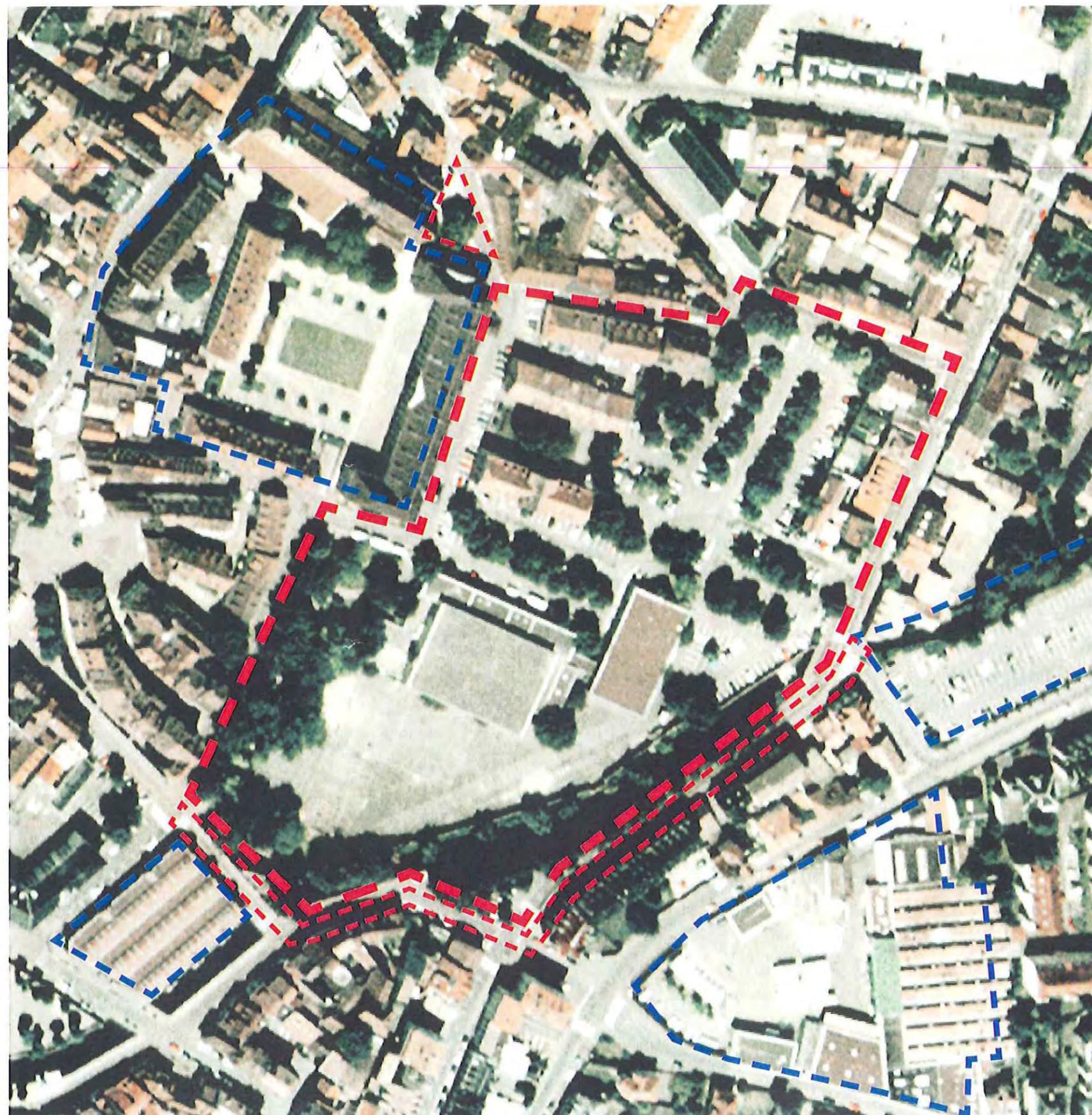
-  Périimètre d'étude du sous-secteur de la Montagne Verte
-  Sites d'études complémentaires pris en compte dans la réflexion sur le sous secteur de la Montagne Verte à l'échelle du projet
-  Sites d'études complémentaires importants dans la réflexion non inclus à l'échelle du projet

#### 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, le secteur 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 St Josse puis campus universitaire).

- Le Marché Couvert - faisant l'objet d'un projet de redéploiement de stand commercial -, la Place du Deux Février - jouxtant au nord-ouest le périmètre d'étude - et le site privé de la Blanchisserie - offrant un intérêt à l'échelle du centre -, méritent d'être associés à la réflexion d'ensemble.

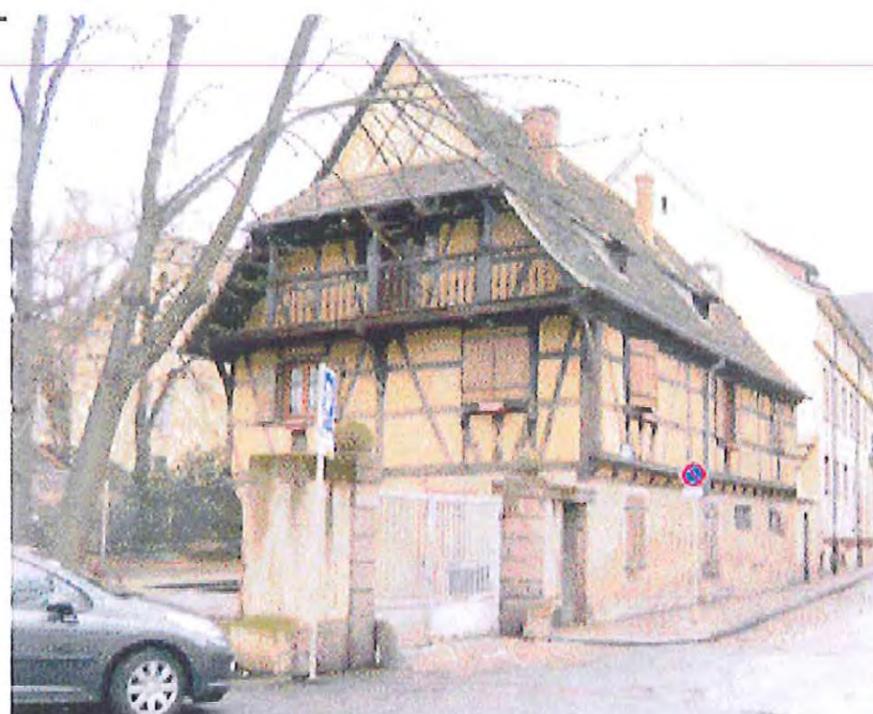
Source: ARVAL  
éch. 1/1500



## 1.2 ELEMENTS IDENTITAIRES ET REMARQUABLES

### PATRIMOINE ARCHITECTURAL REMARQUABLE

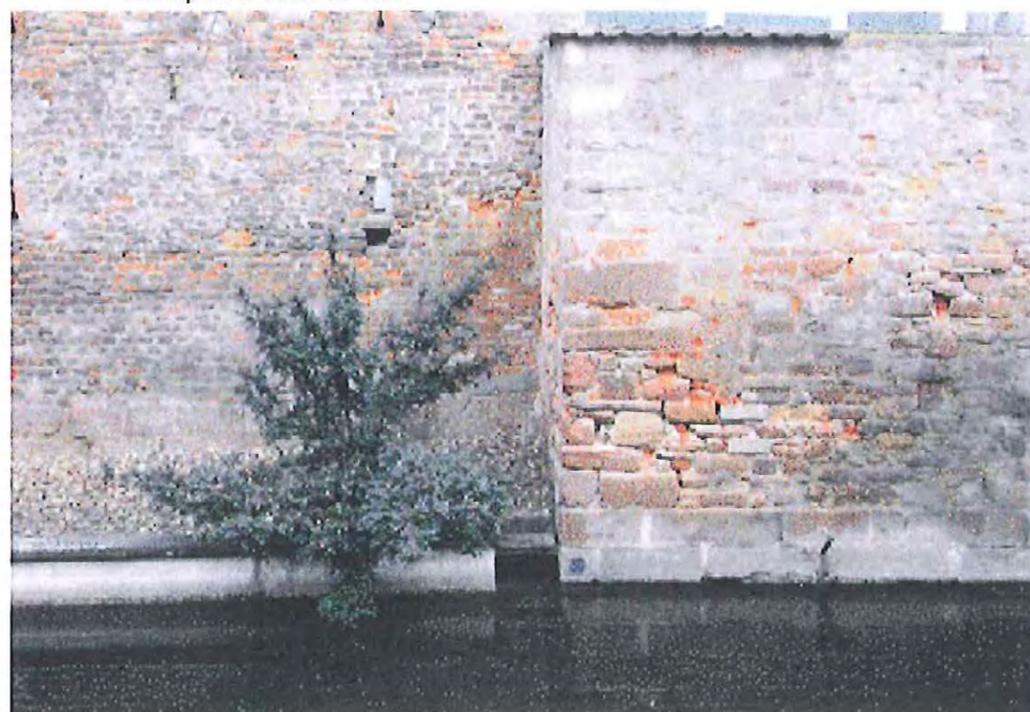
**1** La maison du Chasseur aux caractéristiques architecturales typiques alsaciennes (pan de bois, toiture à bâtière avec cour-sive à encorbellement), à valoriser



**2** Le pignon nord de l'ancien hôpital à l'architecture classique appareillée avec du grès des Vosges



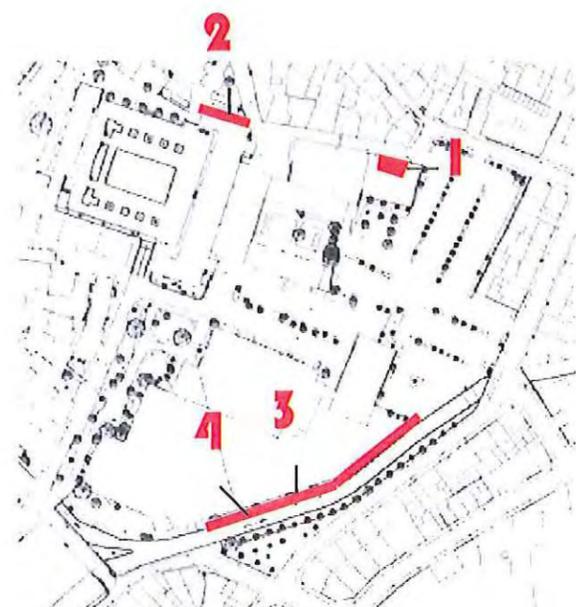
**3** Le rempart du XIIIème siècle formant une barrière physique à l'échelle du secteur d'étude, est un élément remarquable et exemplaire dans la ville



**4** La maison du Guetteur offrant un potentiel de valorisation patrimoniale et touristique

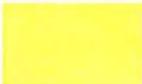


### RAPPORT EAU/BATI



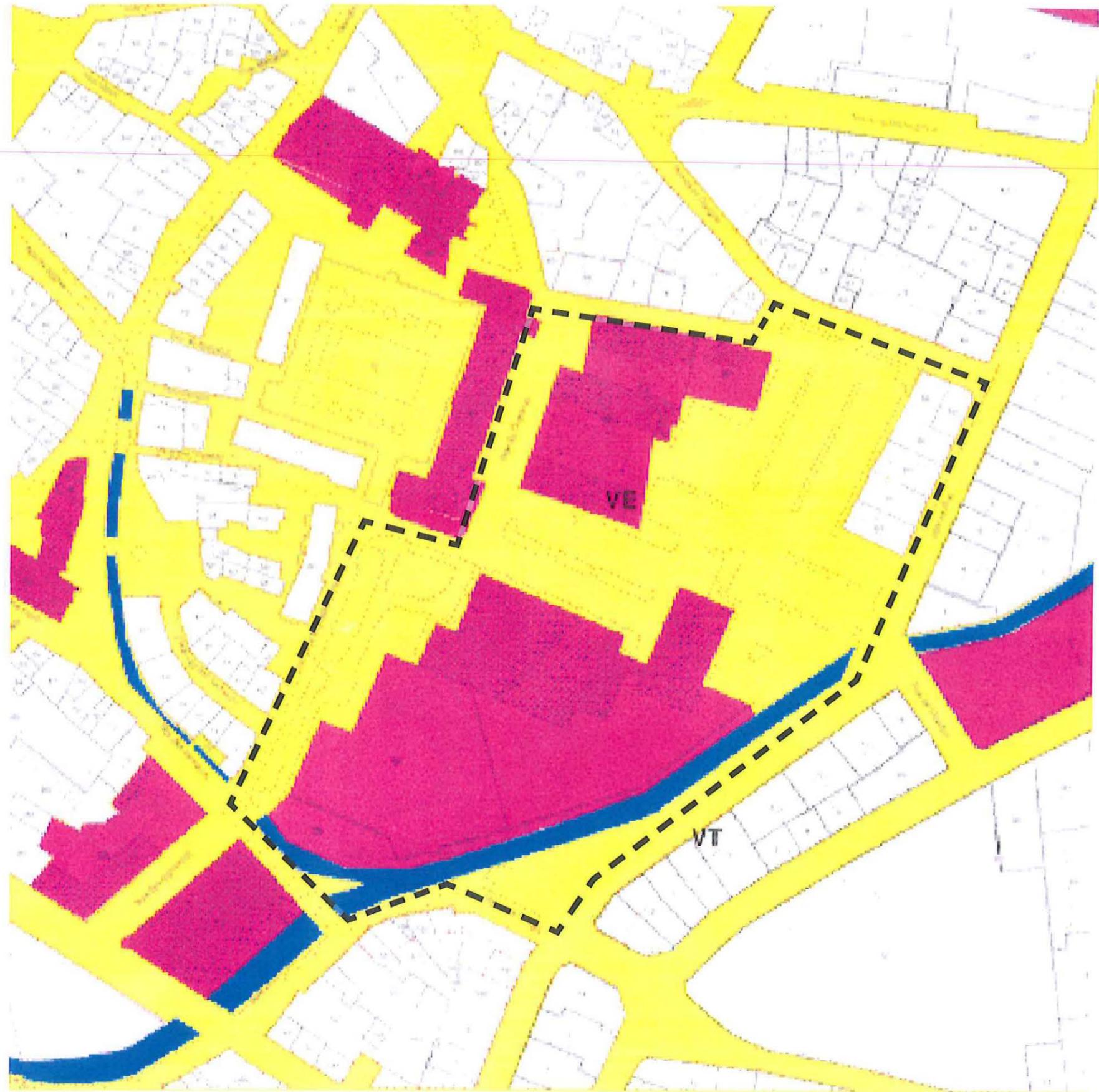
### 1.3 PROPRIETES FONCIERES

#### LEGENDE

-  Propriété privée de la ville
-  Espace public
-  Périmètre du sous-secteur d'aménagement de la Montagne Verte

#### Principaux aspects mis en évidence :

- A l'exception de la bande de maisons de ville donnant sur la rue de l'Est, l'ensemble de terrains qui constituent le périmètre de l'étude et les sites complémentaires appartient à la ville de Colmar, donnant ainsi une lisibilité importante sur leur possibilité d'aménagement et permettant aussi une éventuelle valorisation foncière.



Source: ARVAL  
éch. 1/1500

## 1.4 RESEAUX

## LEGENDE

- Adduction d'eau
- Réseau de gaz
- Réseaux électriques
- Réseaux d'assainissement (et sens d'écoulement)
- Réseau de chauffage urbain

**Principaux aspects mis en évidence :**

- Le périmètre d'étude est faiblement traversé par les réseaux. En effet, une canalisation d'adduction d'eau potable longe la rue de la Montagne Verte et la rue du Chasseur desservant ainsi les différentes constructions du périmètre d'étude.

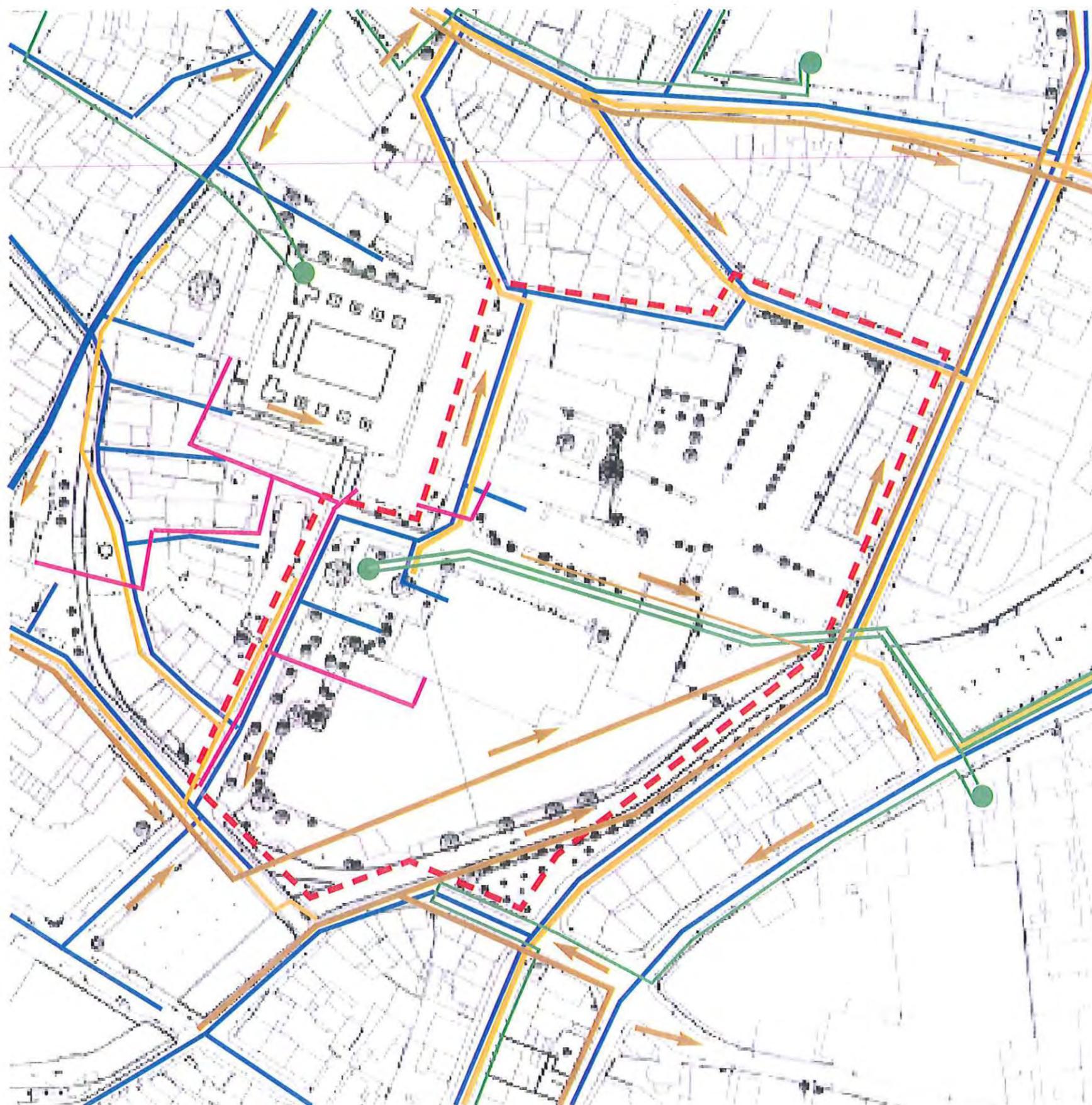
- Une canalisation d'assainissement traverse la partie sud du périmètre d'étude depuis la rue des Tanneurs jusqu'à la Lauch à l'endroit de son passage sous la rue de l'Est. La Lauch et le canal des Moulins constituent des exutoires naturels pour les eaux de ruissellement. Des bassins de retenue ont été prévus pour réguler la quantité d'eau rejetée dans les cours d'eau. Le bassin de retenue ainsi envisagé sur le secteur de la Montagne Verte ne paraît plus nécessaire aujourd'hui.

- Un feeder moyenne pression gaz suit la rue du Chasseur jusqu'au gymnase où un poste de détente privé est installé. Le quartier est ainsi alimenté en gaz. En outre, un réseau de chauffage urbain dessert la frange ouest du secteur.

- Le réseau électrique est souterrain. Le secteur de la Montagne Verte accueille un poste public de transformation de l'énergie électrique pour une desserte du quartier. Il est situé au nord du square longeant la rue de la Montagne Verte. Il est alimenté par le réseau moyenne tension arrivant de la rue de l'Abattoir.

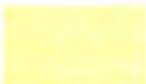
- Il convient de signaler que le caractère ouvert de la trame urbaine qui compose le périmètre d'étude est favorable à l'exploitation des énergies renouvelables dans le fonctionnement des constructions existantes ou futures (notamment au regard de l'exposition solaire), pouvant conduire à donner une plus grande dimension environnementale au projet d'aménagement à définir.

Source : ARVAL  
éch. 1/1500



1.5 POLARITES  
(analyse des équipements à l'échelle du site)

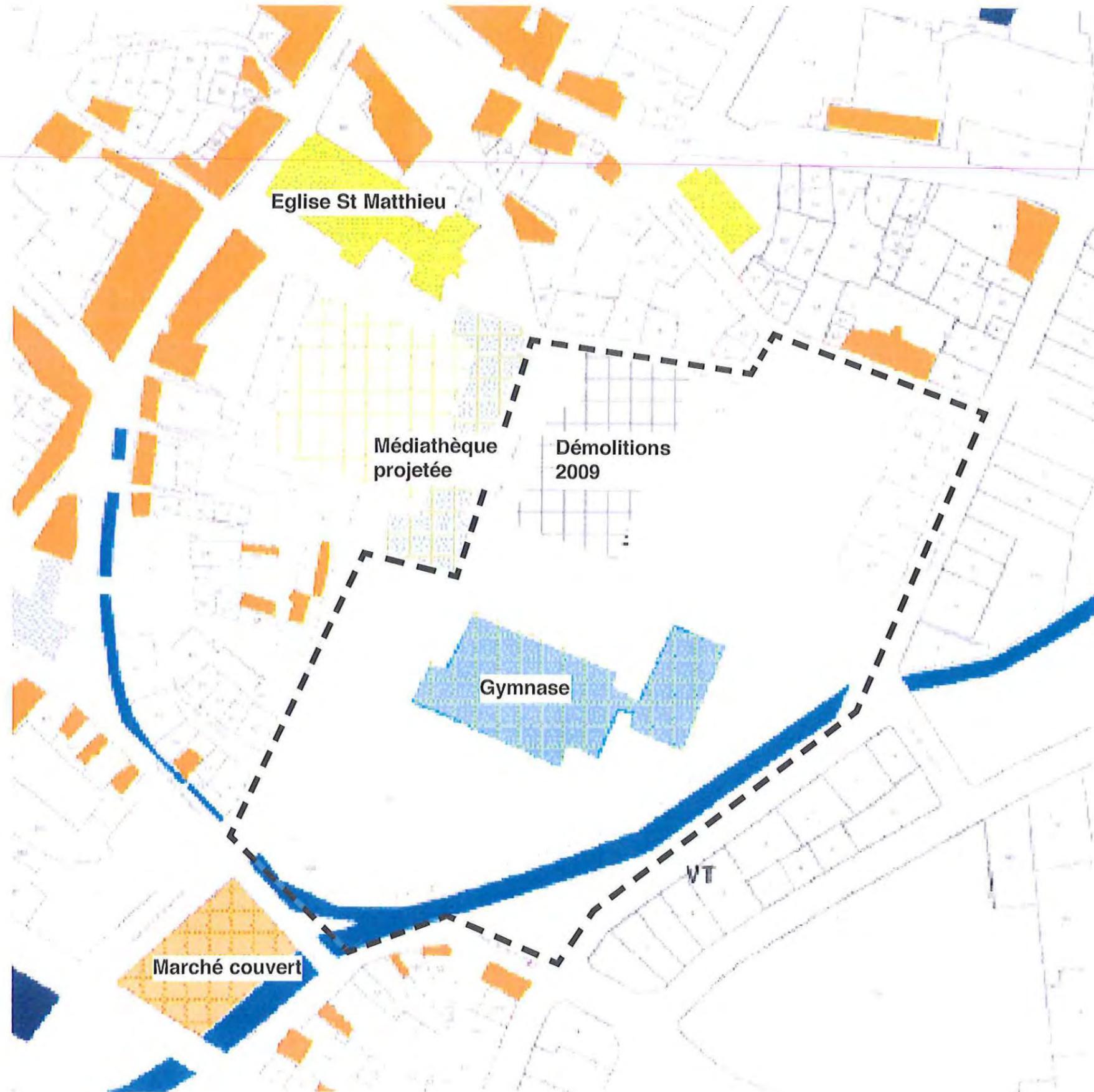
LEGENDE

-  Commerces en RDC
-  Equipements culturels
-  Equipements scolaires
-  Equipements culturels et touristiques
-  Equipements sportifs
-  Projets en cours

**Principaux aspects mis en évidence :**

- Actuellement sur le site, la priorité est donnée aux équipements et au stationnement.
- A noter la proximité des commerces en dehors du périmètre d'étude; néanmoins le manque de visibilité les rend peu accessibles.
- Le projet d'aménagement du Marché Couvert va renforcer l'offre commerciale au sud du secteur d'étude.
- Le gymnase est un équipement fortement fréquenté par les scolaires (établissement du centre historique) mais aussi par des clubs sportifs de la ville impliquant des compétitions jusqu'au niveau national.

Source: ARVAL  
éch. 1/1500

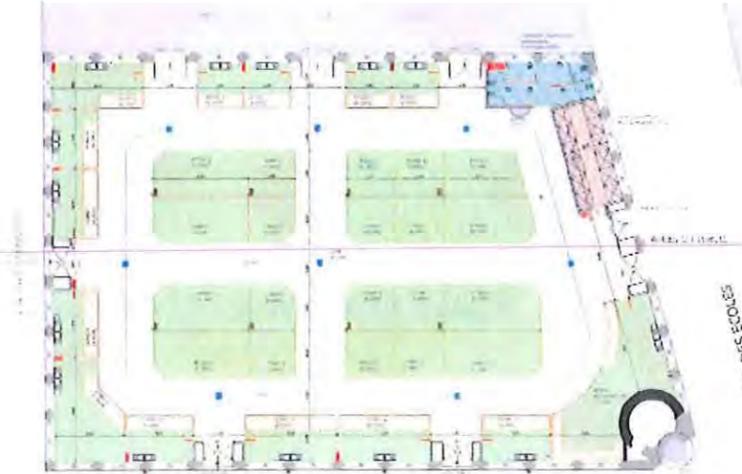


## 1.6 POINTS SUR LES PROJETS EN COURS

### LE MARCHE PERMANENT

La Halle du Marché Couvert, inaugurée le 18 septembre 2010, a permis à Colmar d'accueillir une vingtaine de professionnels de l'alimentaire privilégiant ainsi des produits locaux et de qualité.

Situé sur les bords de la Lauch, le marché rénové représente une étape du circuit touristique de la ville pour son intérêt architectural et historique.



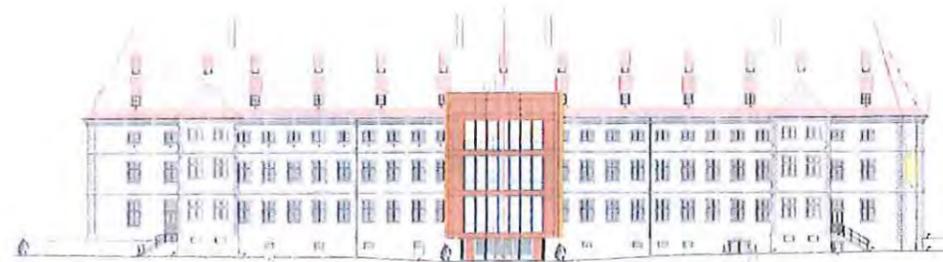
Aménagement du Marché Couvert  
Source : Mairie de Colmar

#### Principaux aspects mis en évidence :

- L'aménagement du Marché Couvert représente un atout pour le secteur ; pour que ce site commercial fonctionne, son lien avec le reste de la ville (desserte, accès piétons depuis les espaces périphériques et la vieille ville) est essentiel.
- Il peut également être envisagé de renforcer la vie du quartier de la Montagne Verte en redéployant quelques logements, commerces et/ou bureaux.

### LA MEDIATHEQUE

La ville souhaite implanter une médiathèque à la place de l'ancien hôpital. L'implantation d'une tour de verre sur la façade Est assure un nouvel accès à l'édifice. Le projet prévoit notamment la réalisation de plusieurs auditoriums (le plus grand est de 154 places), des espaces petites enfances, enfances, adolescents et adultes, des salles d'expositions temporaires, des espaces de réunions et de travail en groupe... L'Avant Projet Détaillé a été validé en septembre 2007.



Projet provisoire de la réalisation de la future médiathèque, façade est  
Source : Mairie de Colmar

#### Principaux aspects mis en évidence :

- Le programme de "médiathèque" est à confirmer dans son contenu et son organisation actuelle, la valorisation culturelle du secteur est intéressante.
- Un tel programme demande des espaces publics suffisamment dimensionnés.
- L'accès principal sur la façade est est à confirmer au regard du traitement global de l'espace libéré par la démolition des bâtiments de l'ancien commissariat de police.

## 1.6 POINTS SUR LES PROJETS EN COURS

### LA PLACE DU DEUX FEVRIER

Fermée par la façade inscrite à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques de la future médiathèque, la requalification de la place est en cours d'étude par les services techniques de la mairie en collaboration avec l'Architecte des Bâtiments de France. Sa recomposition peut contribuer à l'attractivité du secteur et mériterait de mieux jouer le rôle de trait d'union avec le coeur de ville.

### LE COMMISSARIAT DE POLICE

Les bâtiments du commissariat de police ont été démolis en 2009, libérant un vaste espace devant l'hôpital et modifiant de façon importante la perception de la rue du Chasseur. L'espace forme aujourd'hui une béance.

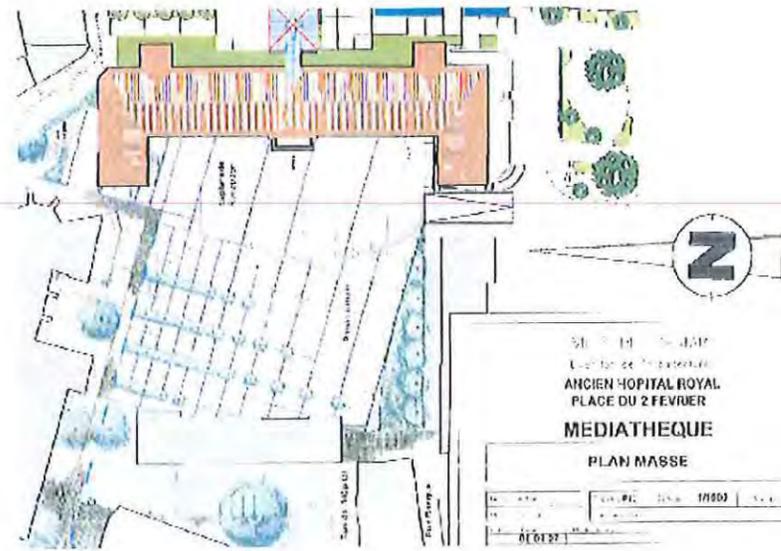
### LE GYMNASE DE LA MONTAGNE VERTE

Cet ensemble sportif construit en 1973 (grande salle) et 1979 (salle de gymnastique) est l'un des plus utilisés de la ville tant par les clubs sportifs que pour les scolaires. Il nécessite toutefois aujourd'hui des adaptations diverses :

- programmatives, pour répondre à l'augmentation des besoins, des nombres de spectateurs et de nouveaux locaux (vestiaires, sanitaires...).
- techniques, en particulier pour isoler le bâtiment qui présente des insuffisances thermiques fortes.
- architecturales et urbaines, pour améliorer l'intégration du bâtiment dans le contexte du secteur historique.

### LE PARKING SAINT JOSSE

Le parking Saint Josse en bordure du secteur sauvegardé est concerné par une réflexion de réaménagement.



#### Principaux aspects mis en évidence :

- Le statut de la Place du Deux Février, sas d'entrée pour le sous-secteur de la Montagne Verte est à définir.
- Espace semi-privatif, cette place pourrait contraster dans son traitement minéral et son usage (possible jardin de lecture) avec les espaces publics de l'entrée de la future médiathèque.

#### Principaux aspects mis en évidence :

- Modification importante du paysage urbain de la rue du Chasseur du fait de la démolition des bâtiments du commissariat.

#### Principaux aspects mis en évidence :

- Le gymnase de la Montagne Verte nécessite des transformations importantes ayant pour but en particulier de mieux intégrer cet équipement au secteur de la Montagne Verte.

#### Principaux aspects mis en évidence :

- Le parking St Josse pourrait être aménagé en parking silos et constituerait une alternative à une possible réduction du nombre de places de stationnement sur le sous-secteur de la Montagne Verte. A cette réflexion, d'autres sites pourraient être associés (site de la Blanchisserie).



Localisation des projets d'études en cours autour du périmètre d'intervention

Source: Mairie de Colmar

## 2- APPROCHE DYNAMIQUE

### 2.1 ACCROCHES A LA VILLE

#### A VILLE ANCIENNE

A1 

- liens logiques évidents, naturel avec la ville ancienne et le secteur sauvegardé ; foisonnement d'accroches depuis la rue de la Montagne Verte mais dont la hiérarchisation et la qualification restent à conforter

A2a 

- lien à la Petite Venise : intérêt paysager, architectural, environnemental et touristique

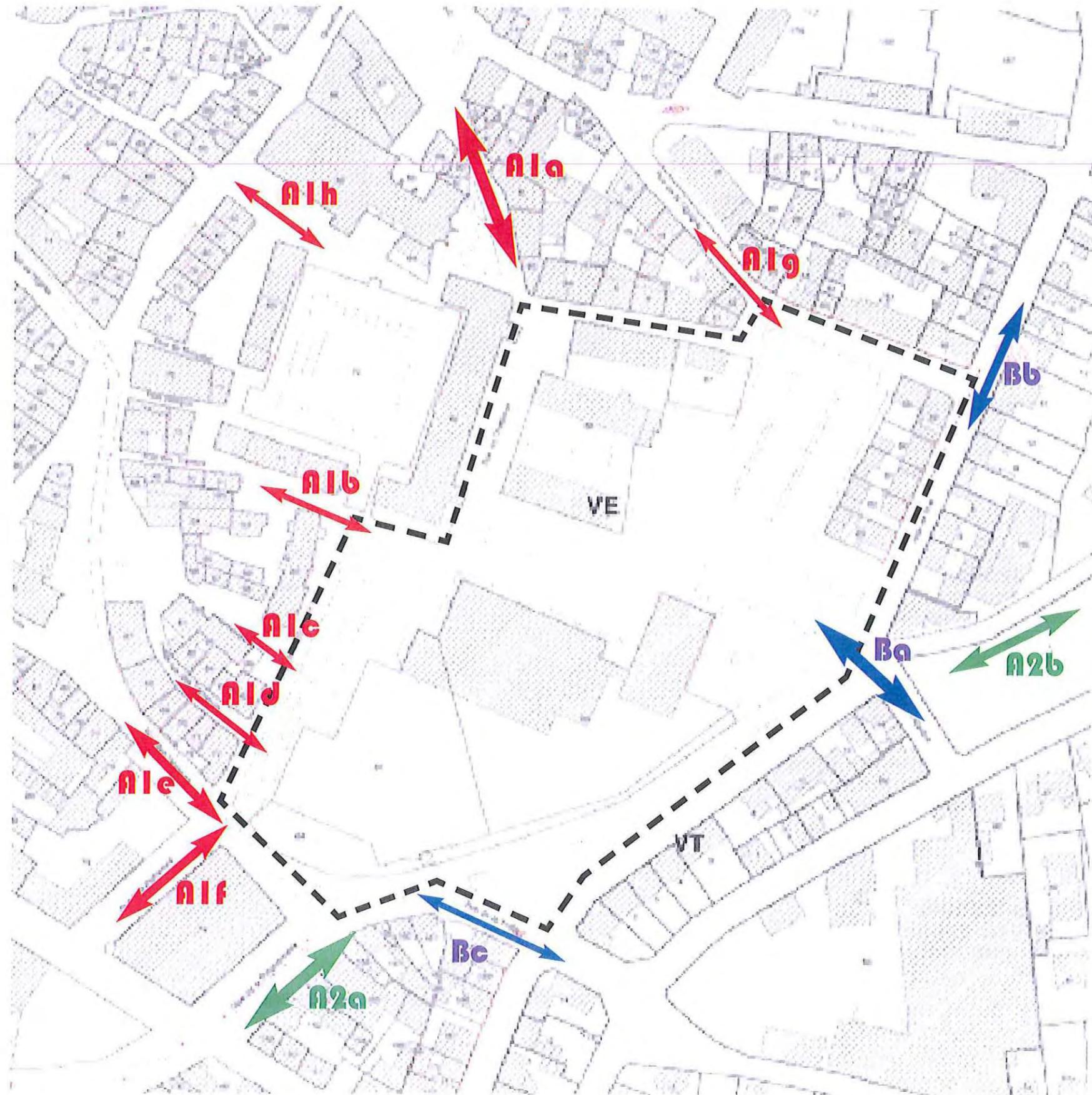
A2b

- lien vers l'université

#### B FAUBOURG/PERIPHERIE



B - liens moins évidents aux faubourgs



Source: ARVAL  
éch. 1/1500

2.1 ACCROCHES A LA VILLE

**Principaux aspects mis en évidence :**

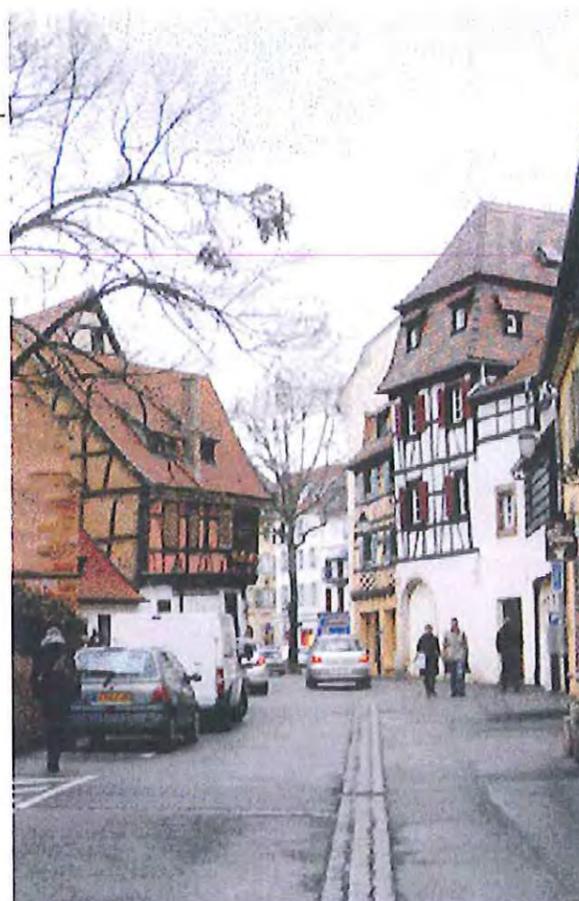
**A1a** - la rue du Chasseur vers la Place Jeanne d'Arc  
Le gabarit et le caractère fermé de cet axe par le front bâti typique du vieux Colmar, le chevet de l'Eglise St Matthieu et le pignon nord de l'ancien hôpital en font l'accroche la plus aboutie vers le vieux centre depuis le périmètre d'étude. Cela est d'autant plus intéressant que cette voie conduit directement sur la rue des Clefs, l'une des artères les plus commerçantes de la ville.

**A1e** - La rue des Tanneurs  
Le caractère plus ouvert de cette rue au contact du périmètre d'étude et l'aspect plus contemporain des constructions qui la bordent en fait une accroche vers le vieux Colmar moins évidente que la rue du Chasseur

**A1f** - la rue des Vignerons  
Le traitement de la voie (enrobé, stationnement et le flottement donné par l'aire de stationnement devant un bâtiment d'une hauteur élevée en comparaison avec le volume du Marché Couvert) fait que cet espace n'est pas ressenti comme appartenant au vieux Colmar. Le traitement futur de cette voie en lien avec l'aménagement du Marché Couvert jouera un rôle important dans son intégration à la vieille ville.

**A1h** - accès à la Place du Deux Février depuis la Grand'Rue  
La perspective sur l'ancien hôpital est perturbée par un haut pignon à l'architecture "d'accompagnement" et par les arbres fermant l'espace derrière le portail. Le stationnement au premier plan et la clôture donnent à l'ensemble l'impression de pénétrer dans un espace privé.

**A1a**



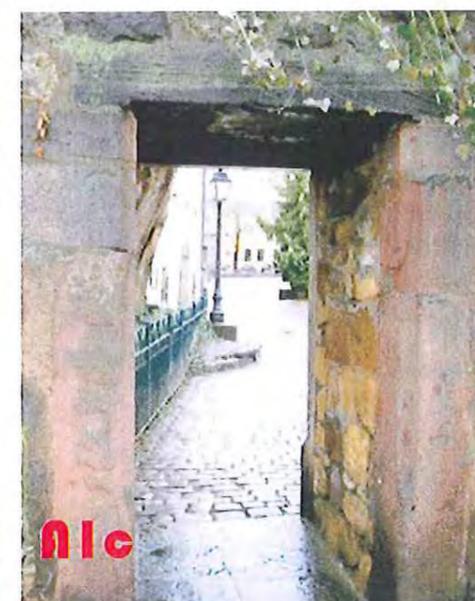
**A1b**



**A1h**



**A1c**



**A1d**



**A1f**



**A1e**



## 2.1 ACCROCHES A LA VILLE

**Principaux aspects mis en évidence :**

**Ba** - L'accès au secteur de la Montagne Verte depuis la rue de l'Est

Actuellement le seul accès direct depuis la périphérie au site d'étude, mais offrant un lien peu évident vers le bouclage des circulations autour du centre.

La priorité du traitement urbain est donnée à la voirie et à la circulation automobile. Le carrefour est peu lisible et dangereux pour les piétons (notamment manque de visibilité). Le gabarit et l'architecture hétérogènes des constructions bordant cet espace public marquent une nette séparation avec ce qui caractérise le vieux Colmar.

**Bc** - Accroche ressentie comme une sortie plutôt qu'une entrée sur le secteur (on quitte le coeur historique)

**A2** - L'entrée au site par le Quai de la Poissonnerie prolonge la promenade au fil de l'eau, qui, comme dans le reste du secteur sauvegardé, apparaît et disparaît derrière et sous les constructions, les ponts et passerelles. Cet accès est fortement identifiable. Le rapport à l'eau dans l'enceinte du périmètre d'étude est à reconsidérer en tenant compte notamment de la portée environnementale de cet élément.



## 2.1 ACCROCHES A LA VILLE

### Principaux aspects mis en évidence :

- Le secteur de la Montagne Verte reste, dans sa globalité, vécu comme "hors la ville". La barrière physique monumentale formée par l'hôpital, les remparts du XIIIème siècle doublés de la Lauch, renforcent cette impression globale.

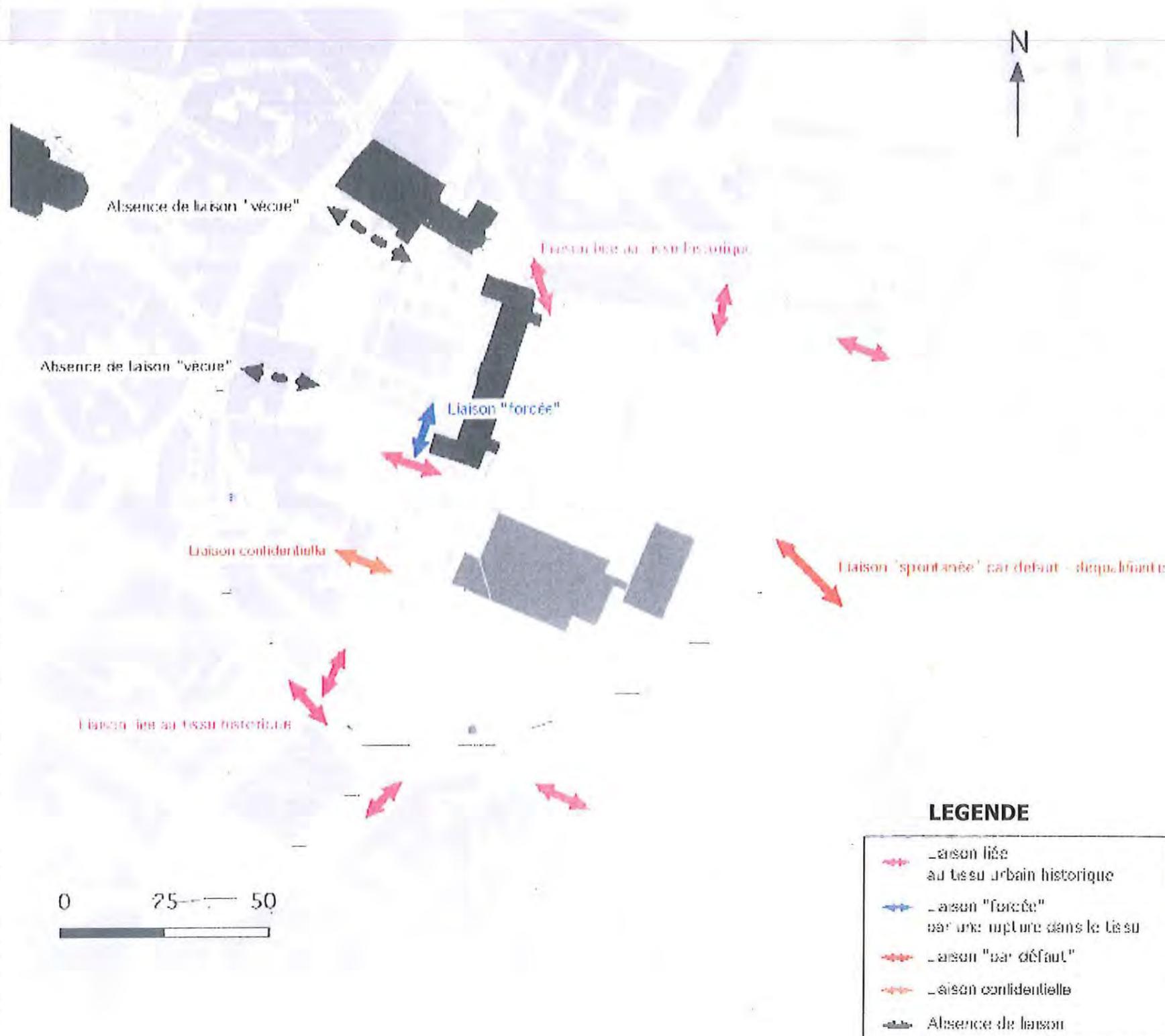
- La faible, voire l'absence d'inscription, du secteur de la Montagne Verte dans le paysage du centre ancien de Colmar prend sa source dans l'Histoire. L'ancien hôpital a été initialement réalisé sur le glacis des premiers remparts. L'espace le précédant, correspondant aujourd'hui à la place du 2 Février, a longtemps été occupé par des bâtiments pouvant être perçus comme protégeant la ville des activités hospitalières.

- Les liaisons historiques se font plus en marge de l'édifice tel qu'il est aujourd'hui que dans un lien direct. D'ailleurs, le lien le plus court par la place du 2 Février n'est pas "vécu" par les habitants ou les promeneurs d'autant plus que la configuration de la place actuelle ne lui donne pas un rôle d'espace public majeur du centre ville.

- En revanche, les liaisons au sud du secteur d'étude (rue des Tanneurs, quai de la Poissonnerie) et au nord (rue du Chasseur, rue de la Cigogne) reposent sur des accroches physiques et visuelles qui l'inscrivent dans la réalité du coeur de ville. Au droit de ces accroches, le sentiment d'espace évidé, sans rapport avec ce qui précède perturbe aujourd'hui la relation entre le secteur de la Montagne Verte et le reste de la ville ancienne.

- Depuis les quartiers périphériques, le secteur de la Montagne Verte peut apparaître comme une "porte de ville". Celle-ci s'appuie néanmoins sur aucune prégnance historique faisant que la liaison depuis la rue de l'Est semble avoir été aménagée par défaut. Cette impression est renforcée par le fait de déboucher sur un vaste parc de stationnement peu qualitatif.

- A noter que l'accès par la Petite rue des Tanneurs, au débouché d'une porte autorisant uniquement un passage piéton, invite à pénétrer dans le secteur sur un ton plus confidentiel. Une sensation analogue peut être ressentie par la rue des Chasseurs vers la place Jeanne d'Arc eu égard au changement de volumétrie des bâtiments qui bordent la voie et du caractère intimiste de la placette située au chevet de l'église Saint Matthieu.



## 2.2 PERCEPTIONS DEPUIS L'EXTERIEUR VERS LE SITE D'ETUDE

### Principaux aspects mis en évidence :

- Dans la partie sud, le gymnase est particulièrement remarqué dans le paysage. Il constitue un obstacle visuel important. Son architecture est en rupture avec les constructions qui l'entourent. Il apparaît néanmoins dans un filtre végétal surplombant le pourtour du périmètre d'étude.
- Il n'y a pas de grandes échappées visuelles, mais toujours sur une longueur moyenne.
- Le mur d'enceinte par son linéaire important ferme les vues vers l'est de la ville et crée un obstacle physique renforcé par le cours de la Lauch, les deux éléments ne pouvant être franchis depuis la rue Schwendi. Ils offrent cependant un véritable atout patrimonial pour le secteur.
- On ressent le besoin de varier les types de perceptions (longue et dégagée, courtes, "fenêtres") et de retrouver l'effet de "surprise".



2.2 PERCEPTIONS DEPUIS L'EXTERIEUR  
VERS LE SITE D'ETUDE

4

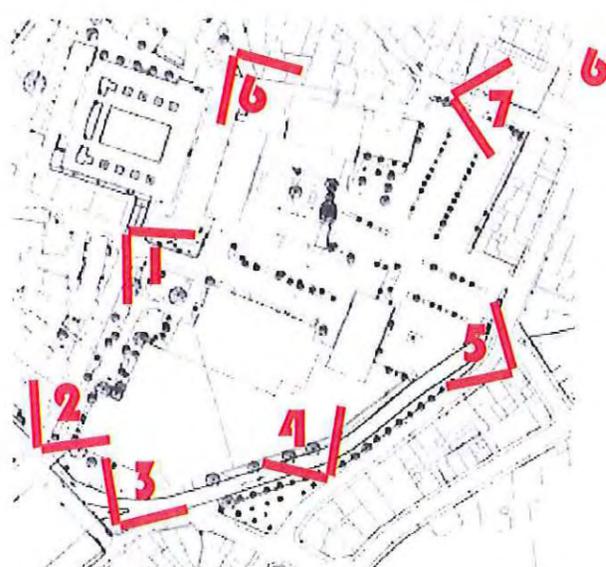


**Principaux aspects mis en évidence :**

- Dans la partie nord, à ce jour, le bâtiment de l'ancien hôpital est perçu plutôt en vues rapprochées et partielles à travers le bâti qui l'entoure, à l'exception de sa toiture qui, compte tenu de la hauteur de l'édifice, apparaît dans les vues lointaines.
- L'effet de surprise est particulièrement intéressant en arrivant de la Place Jeanne d'Arc par la rue du Chasseur où le pignon nord de l'ancien hôpital s'inscrit en biseau par rapport à la rue et à la trame urbaine, ce qui le met en valeur.



5



6



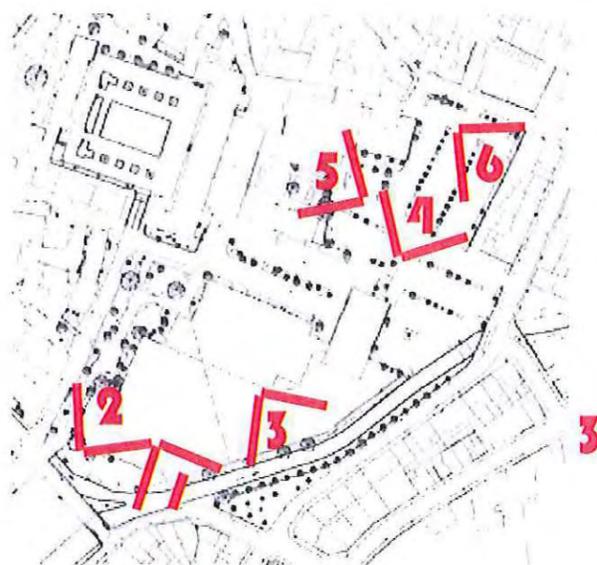
7



## 2.3 PERCEPTIONS VERS L'INTERIEUR DU SITE D'ETUDE

### Principaux aspects mis en évidence :

- Depuis l'aire de jeux du gymnase, la trame bâtie colorée et harmonieuse du quai de la Poissonnerie ferme habilement l'espace et donne une accroche riche des caractéristiques du vieux Colmar.
- Le gymnase ferme la vue sur le tissu bâti le long de la rue de l'Est. L'aire de jeux à ses abords immédiats crée un espace largement ouvert rendant le gymnase très visible.
- Il n'y a pas de perceptions lointaines sur le grand paysage, excepté peut-être depuis les derniers étages de la future médiathèque.
- Les plantations à l'extérieur du rempart créent un filtre végétal au front bâti de la rue Schwendi dont le lien avec l'architecture typique du vieux Colmar n'est pas évident.



## 2.3 PERCEPTIONS VERS L'INTERIEUR DU SITE D'ETUDE

4

### Principaux aspects mis en évidence :

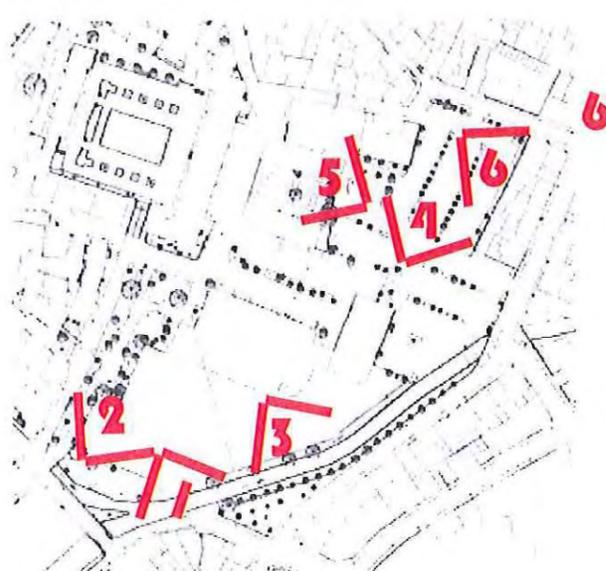
- Depuis le centre de l'aire de stationnement, l'alignement d'arbres et la sortie du parking mettent en valeur une perspective sur le front bâti récent de la rue de la Cigogne sans rapport avec ce qui caractérise le vieux Colmar.
- La vue sur la maison du Chasseur n'est pas valorisée.
- L'édifice de l'ancien hôpital ferme l'horizon à l'arrière-plan ; le caractère monumental de cette construction semble atténué par le bâti qui la précède et le volume végétal des arbres du parking.
- Le mur d'enceinte protégé délimite clairement l'espace vers la trame bâtie résiduelle le long de la rue de l'Est (intérêt architectural limité).



5



6

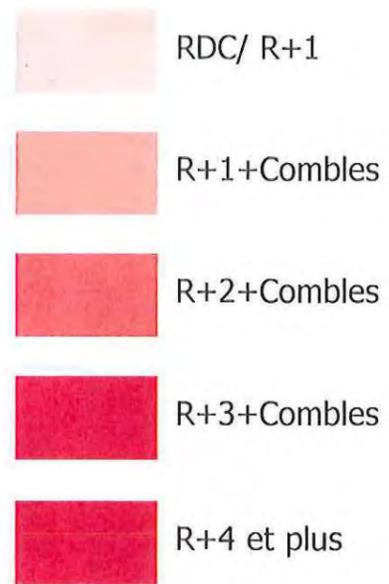


### 3 - COMPOSANTS URBAINS

#### 3.1 EPANNELAGE

#### HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS SUR LE SITE ET SES ABORDS

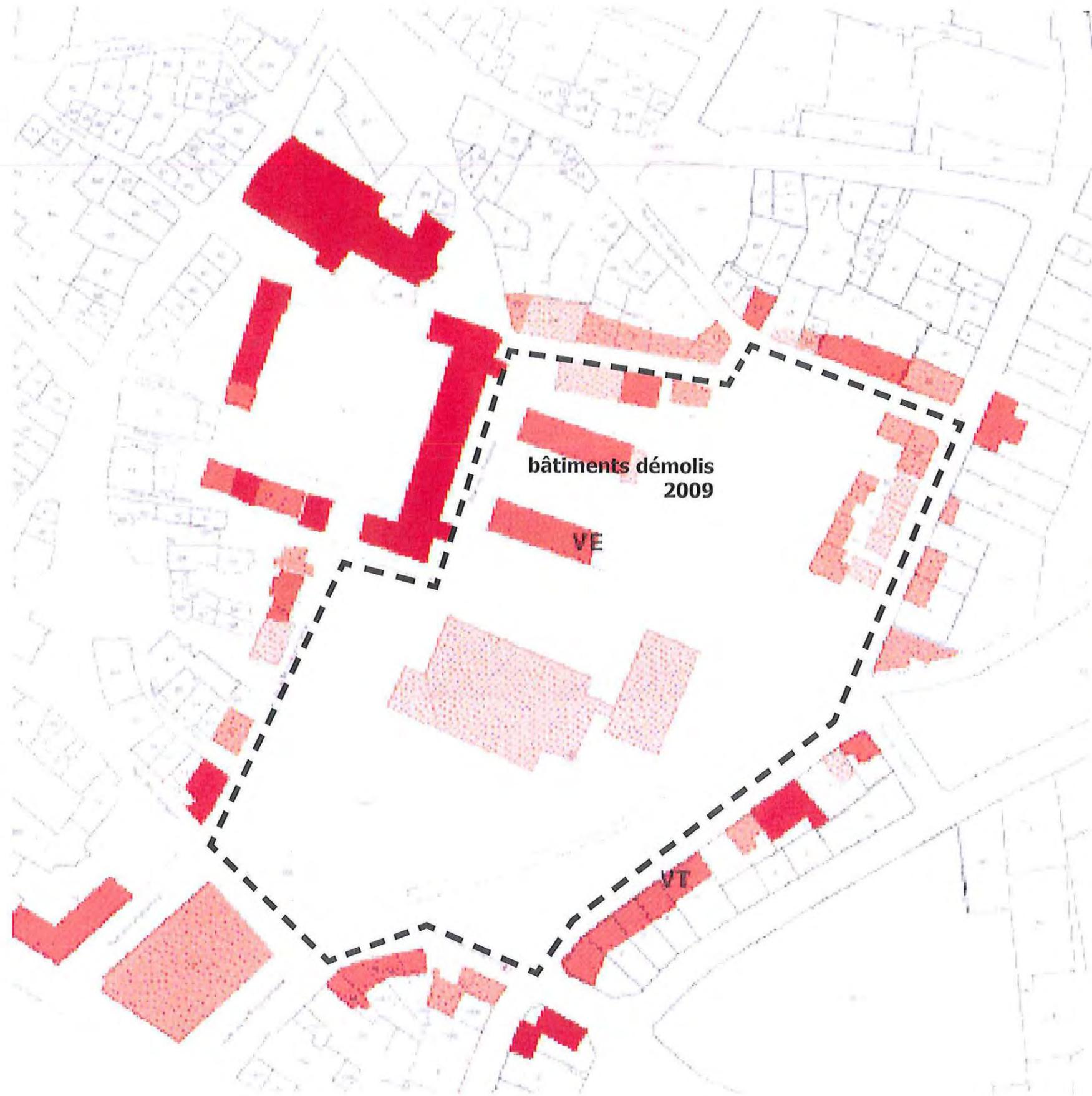
**LEGENDE**



**Principaux aspects mis en évidence :**

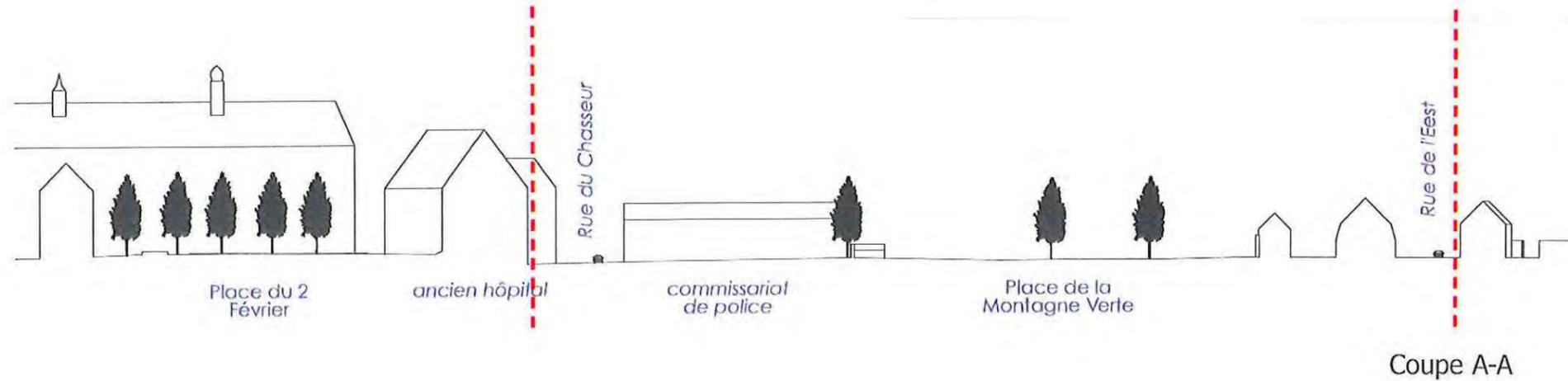
- L'épannelage est très hétérogène.
- Apparaît la nécessité de trouver une cohérence générale, un équilibre et un jeu d'intégration.
- La perception du volume de l'ancien hôpital a été renforcée par la démolition du commissariat de police.

Source: ARVAL  
éch. 1/1500



3.2 VOLUMETRIE  
RAPPORT PLEIN/VIDE

Source: ARVAL  
éch. 1/1000

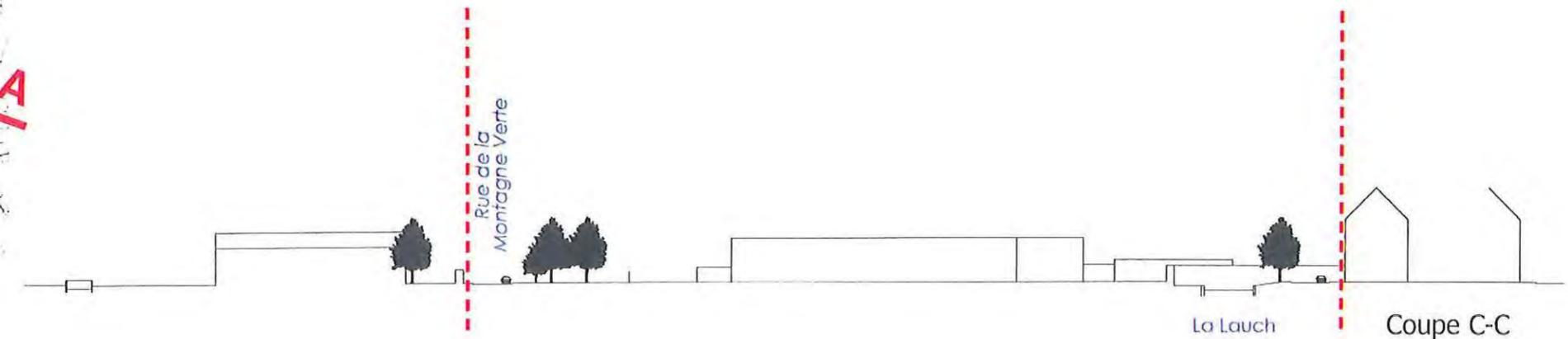
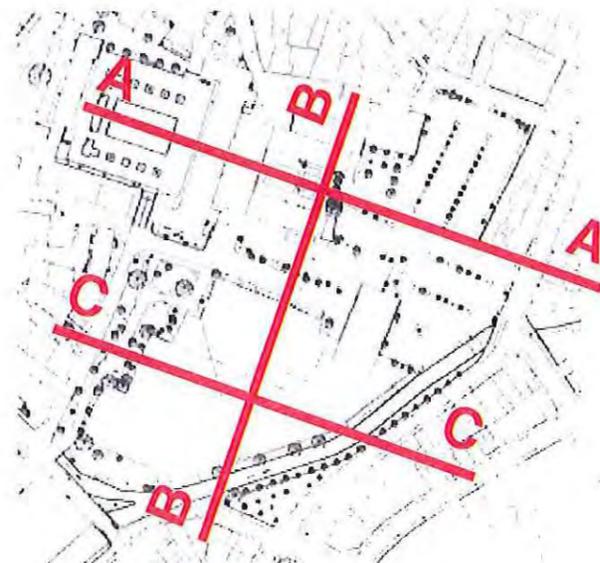
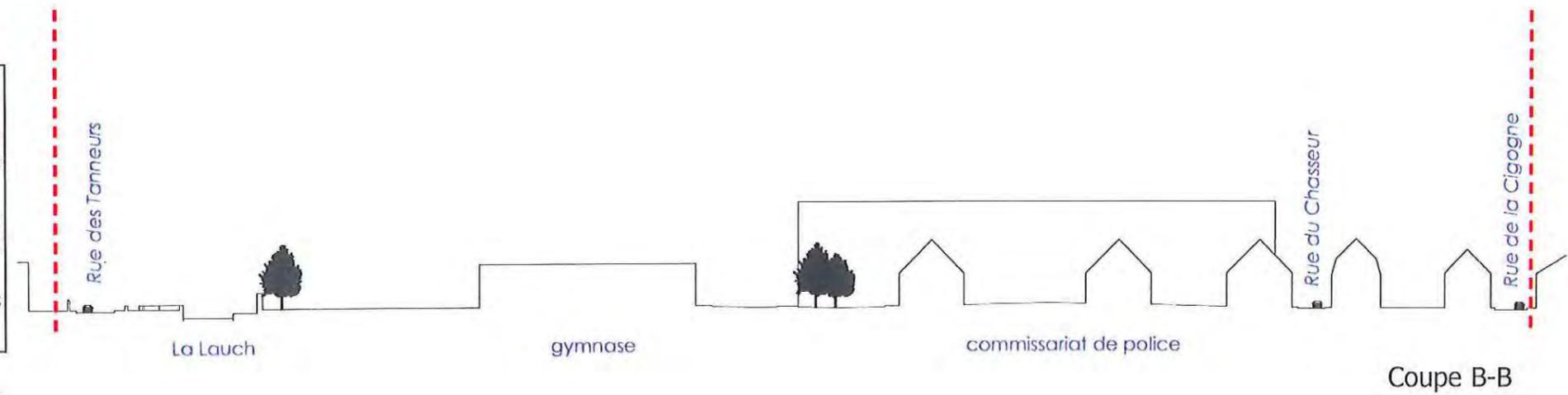


LEGENDE

----- emprise du site d'étude

**Principaux aspects mis en évidence :**

- Grands volumes vides manquant d'animation, absence de rythme au sein de ces espaces.
- Volume du gymnase vécu en intrus au sein du grand vide urbain et à proximité du tissu ancien.
- Rapport d'échelles intéressant entre pleins et vides.

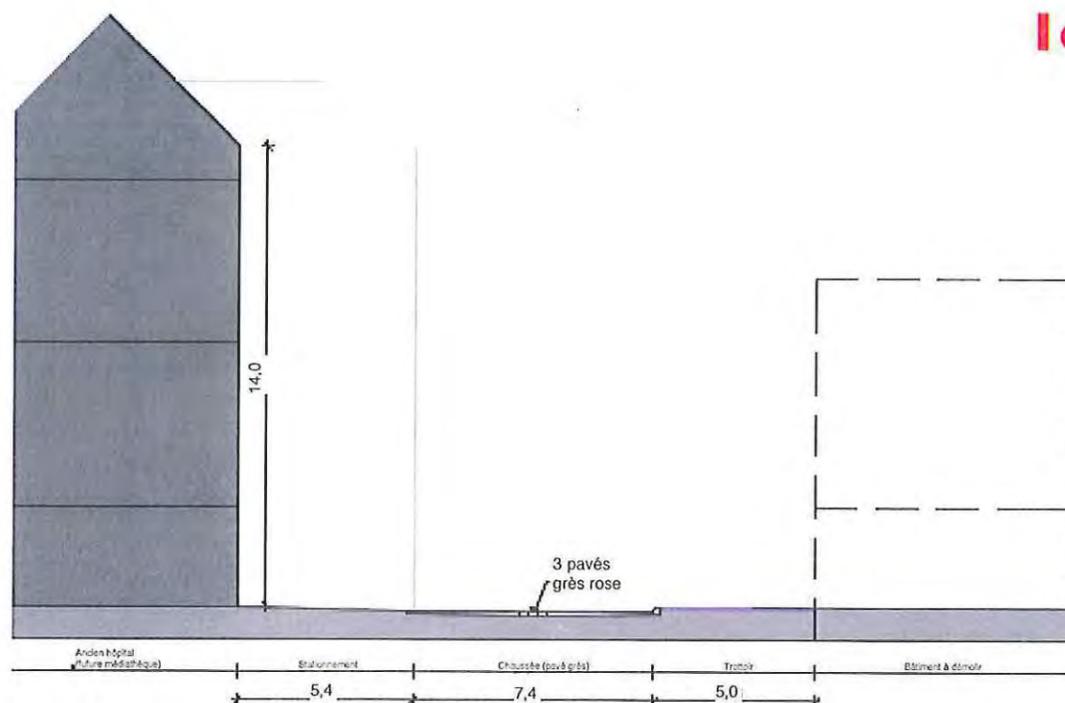


### 3.2 VOLUMETRIE RAPPORT PLEIN/VIDE

#### COUPES DE PROFIL SUR LES RUES CEIN- TURANT LE SECTEUR

**Principaux aspects mis en évidence :**

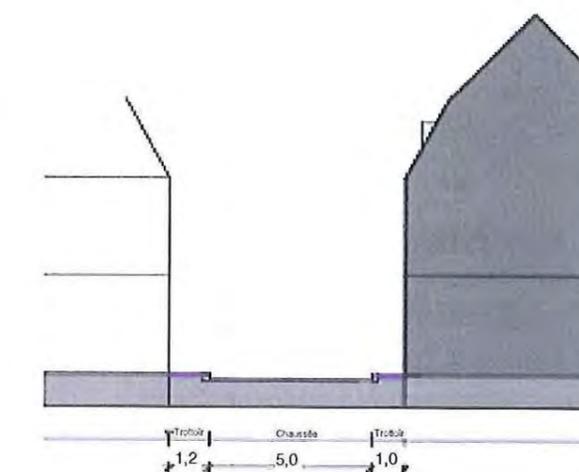
- Rapport espace public/espace construit similaire aux rapports existants dans le Secteur Sauvegardé (1b, 2a, 2b, 5).
- Emprises publiques comprises entre 5 et 12 mètres.
- Contrainte liée aux altimétries des seuils de la future médiathèque, notamment le demi-niveau à gérer au pied de la façade arrière.



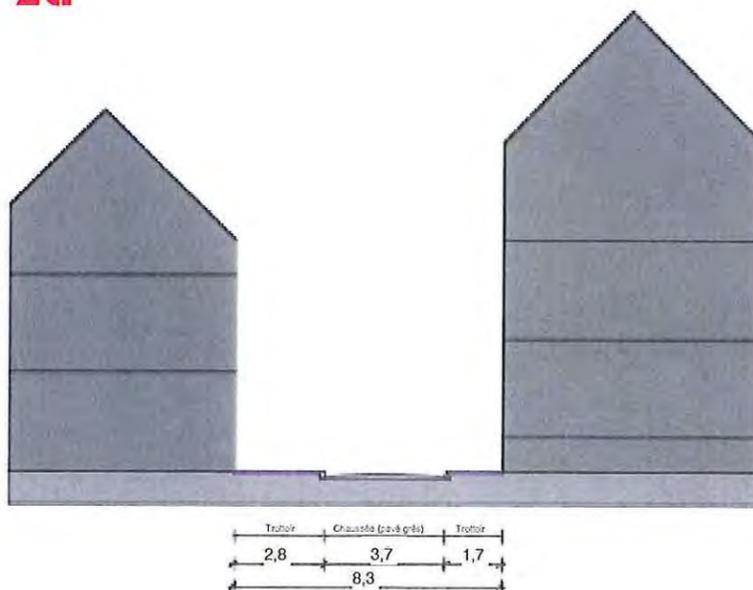
Rue du Chasseur

1a

1b

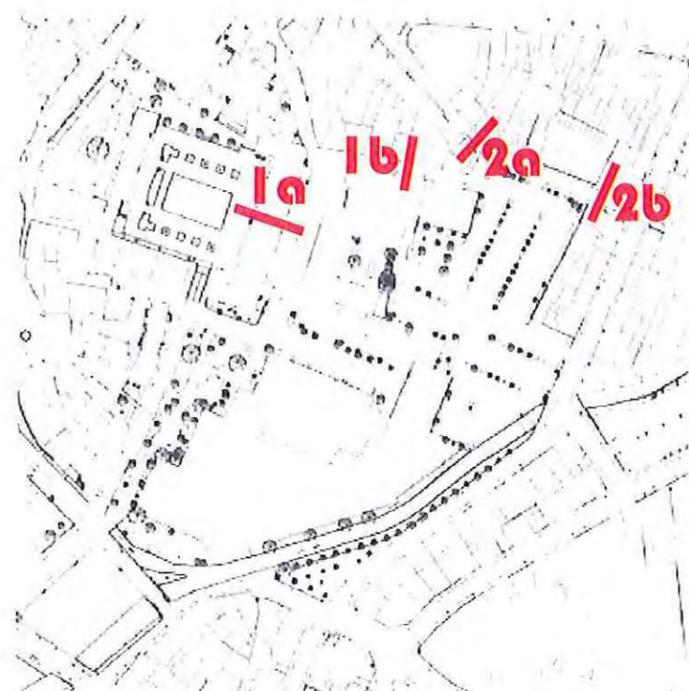
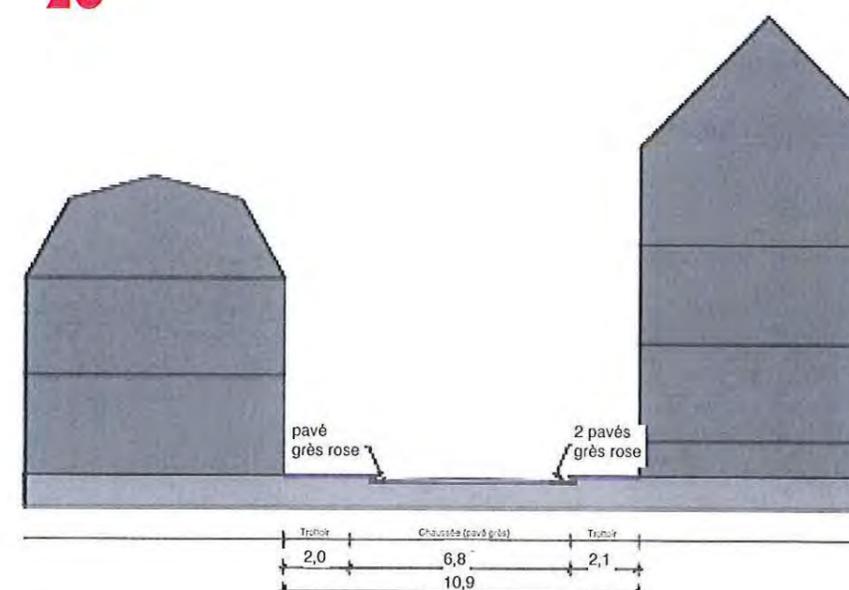


2a



Rue de la Cigogne

2b



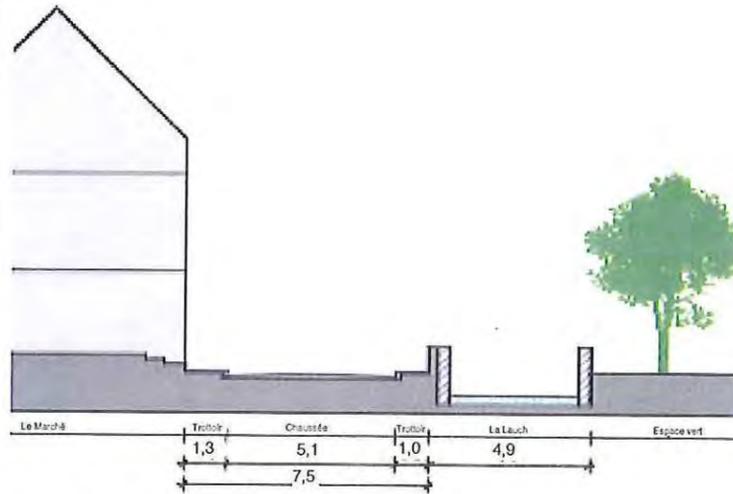
### 3.2 VOLUMETRIE RAPPORT PLEIN/VIDE

#### COUPES DE PROFIL SUR LES RUES CEIN- TURANT LE SECTEUR

**Principaux aspects mis en évidence :**

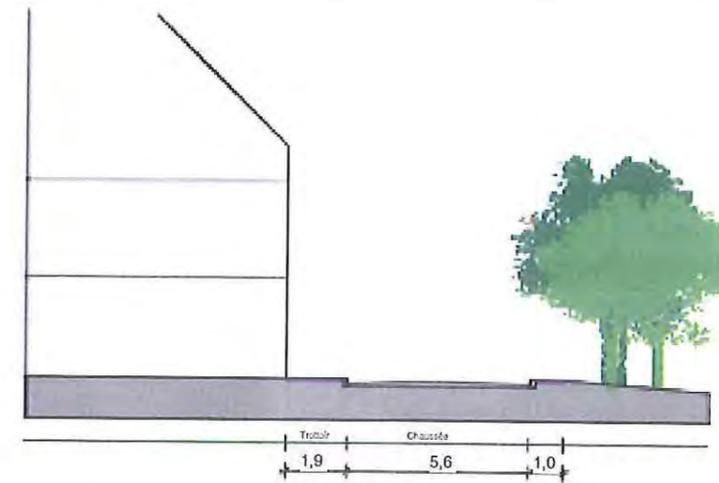
- Les espaces publics sont plus généreux et plus plantés que dans le Secteur Sauvegardé.
- Les emprises publiques autour de la Lauch sont également beaucoup plus généreuses que dans le reste du secteur sauvegardé.

3



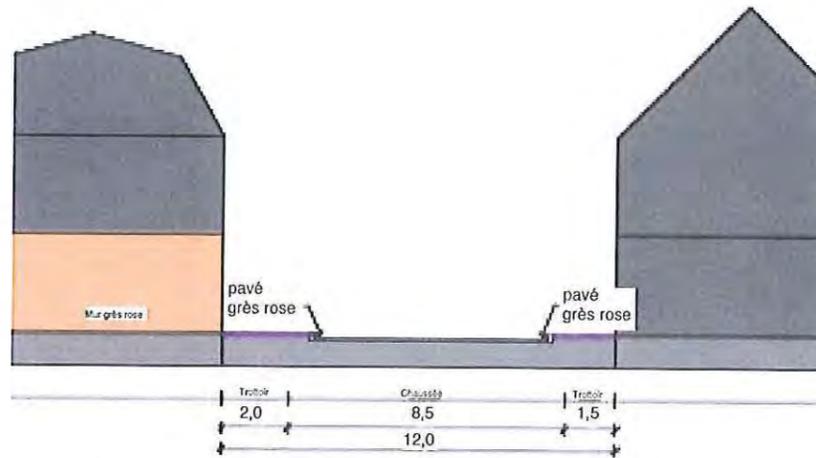
Rue des Tanneurs

4



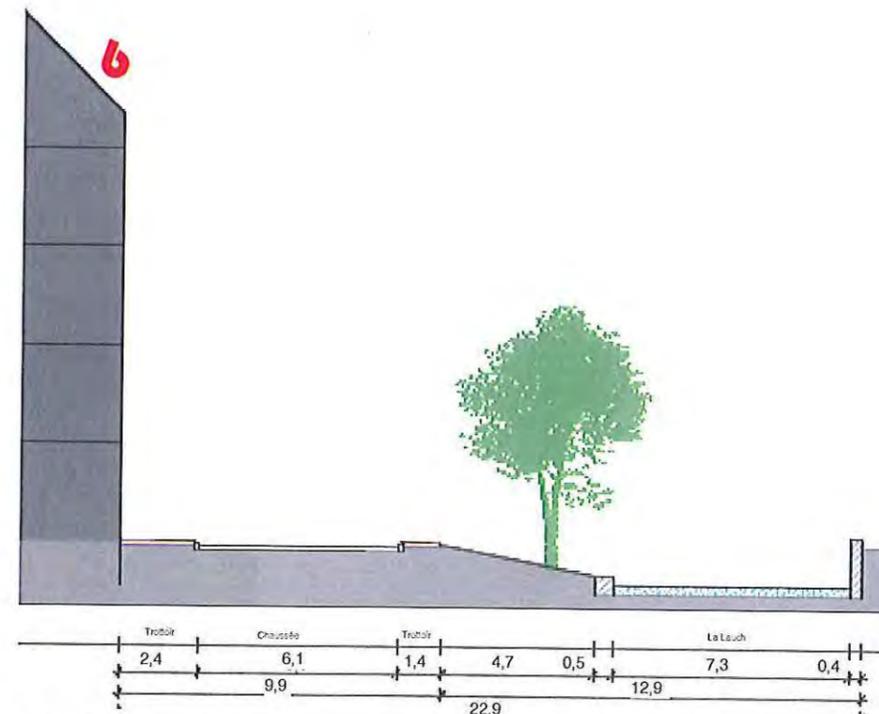
Rue de la Montagne Verte

5

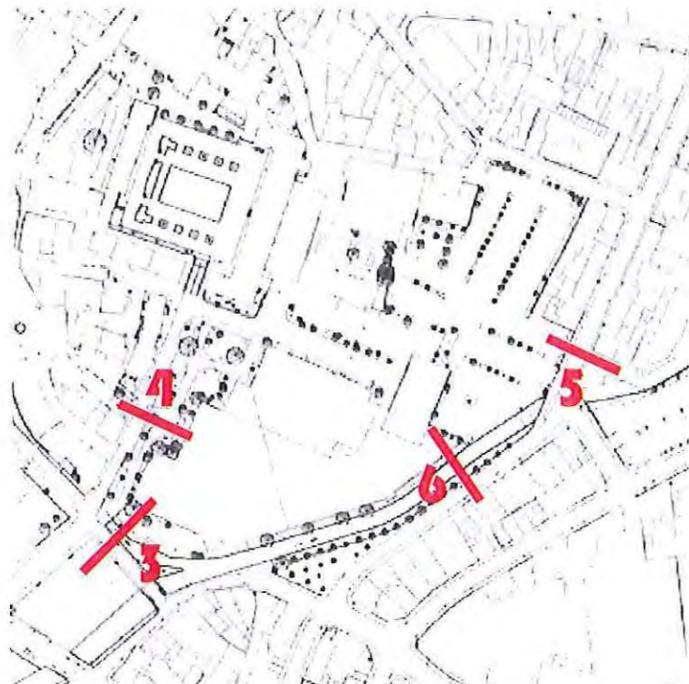


Rue de l'Est

6



Rue Schwendi



### 3.3 TRAME VERTE

**LEGENDE**

-  Espace vert d'accompagnement/ pelouse
-  Jardin privatif
-  Alignements d'arbres tiges
-  Plantations isolées contenant quelques arbres remarquables

**Principaux aspects mis en évidence :**

- La trame verte ne suit pas l'eau.
- La trame verte est peu structurante et n'aide pas à la lisibilité d'ensemble.
- La trame verte est à enrichir (il n'existe que quelques typologies végétales: haies taillées, arbre tige et quelques cépées).
- Compte tenu des espaces libres, la conception des grands volumes végétaux est envisageable.



### 3.3 TRAME VERTE

- 1** Arbres et arbustes en bordure est du secteur de la Montagne Verte
- 2** Espace vert en bordure est du secteur de la Montagne Verte
- 3** Traitement végétal autour de La Lauch
- 4** Haie d'ifs sur le parking de la Montagne Verte
- 5** Plantations du parking de la Montagne Verte



### 3.4 RECENSEMENT DU MOBILIER

1/Environs du Secteur Sauvegardé



Calade



Pierre/béton



Enrobé

2/Secteur Sauvegardé



Grès et porphyre



Grès et porphyre



Granit



Grès et porphyre

### MATERIAUX/REVETEMENTS DE SOL

3/Sous secteur de la Montagne Verte ou  
abords immédiats



Dalles béton



Enrobé



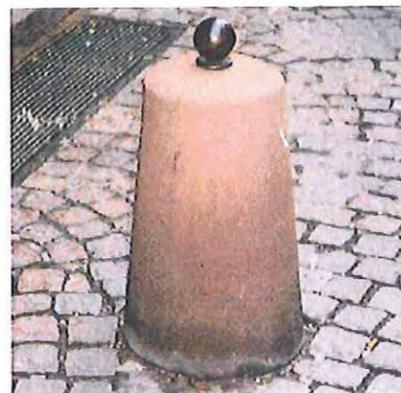
Enrobé

### 3.4 RECENSEMENT DU MOBILIER

1/Environs du Secteur Sauvegardé

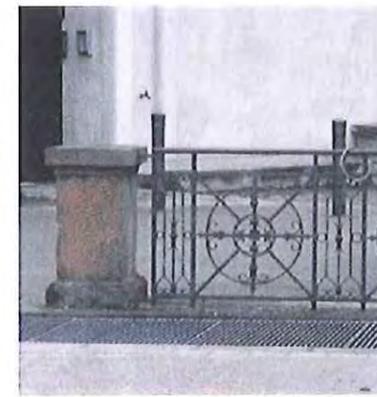


2/Secteur Sauvegardé



### MOBILIER DE PROTECTION

3/Sous secteur de la Montagne Verte ou  
abords immédiats



### 3.4 RECENSEMENT DU MOBILIER

1/Environs du Secteur Sauvegardé



2/Secteur Sauvegardé



### MOBILIER D'AGREMENT

3/Sous secteur de la Montagne Verte ou  
abords immédiats

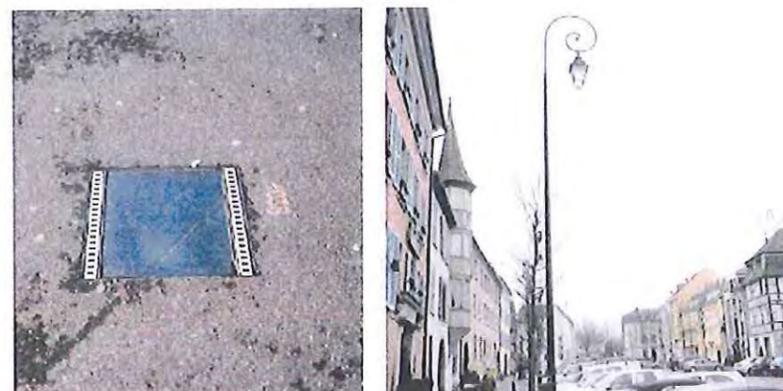


### 3.4 RECENSEMENT DU MOBILIER

1/Environs du Secteur Sauvegardé



2/Secteur Sauvegardé



3/Sous secteur de la Montagne Verte ou  
abords immédiats



#### Principaux aspects mis en évidence :

- La palette des matériaux et du mobilier urbain sur le Secteur Sauvegardé est de manière générale très cohérente.
- En périphérie du centre ville, un choix plus contemporain se fait sentir avec une logique plus ou moins étudiée selon les parties de faubourgs.
- Au sein du secteur d'étude, une grande hétérogénéité est constatée. Le mobilier et les matériaux sont vieillissants et parfois désuets.

**SECTEUR D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE DE LA MONTAGNE VERTE**

## **III. LECTURE PATRIMONIALE DU SITE D'ETUDE**



# 1- EVOLUTION DE LA TRAME URBAINE

## LE SECTEUR DE LA MONTAGNE VERTE DANS L'HISTOIRE : CONTINUITES ET RUPTURES

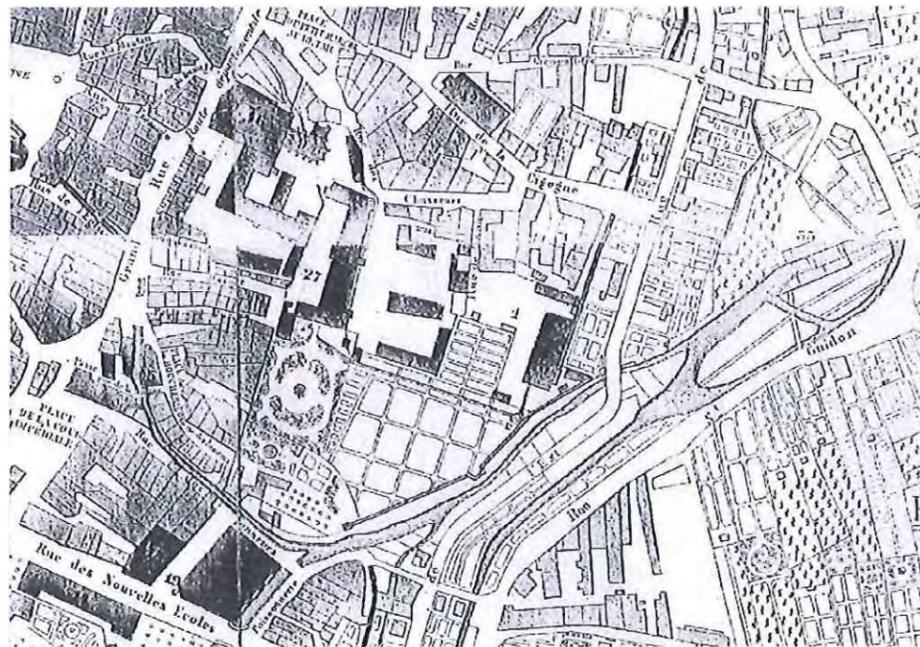
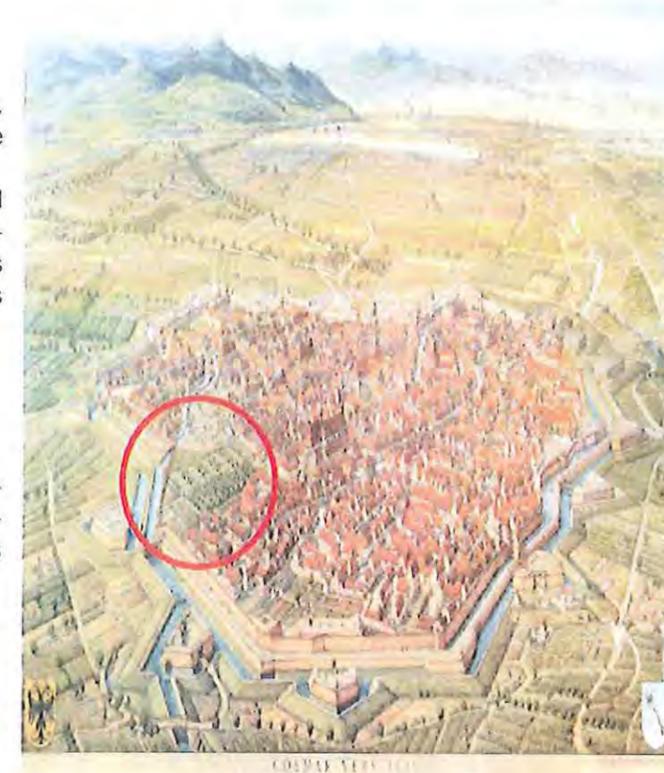
L'analyse historique du secteur de la Montagne Verte révèle des permanences et des ruptures dans l'économie générale de son occupation. Aujourd'hui encore, l'emprise générale du secteur correspond globalement à celle des terrains du couvent des Franciscains acquis par la Ville de Colmar en 1543 pour y aménager deux hôpitaux.

Bordé à l'ouest par les bâtiments de l'hôpital et par l'église Saint Matthieu, au nord par la rue du Chasseur et la rue de la Cigogne, à l'est et au sud est par l'ancien rempart et la Lauch, le site, tel que le présente la gravure de 1630, est alors exclusivement occupé par les vergers de l'ancien couvent. La construction de l'hôpital bourgeois entre 1736 et 1744 amorce l'évolution du secteur tout en affirmant certaines continuités. En effet, très tôt se met en place une partition du secteur dans laquelle la partie nord est vouée à l'accueil de bâtiments fonctionnels d'accompagnement, tandis que la partie sud demeure globalement libre de constructions.

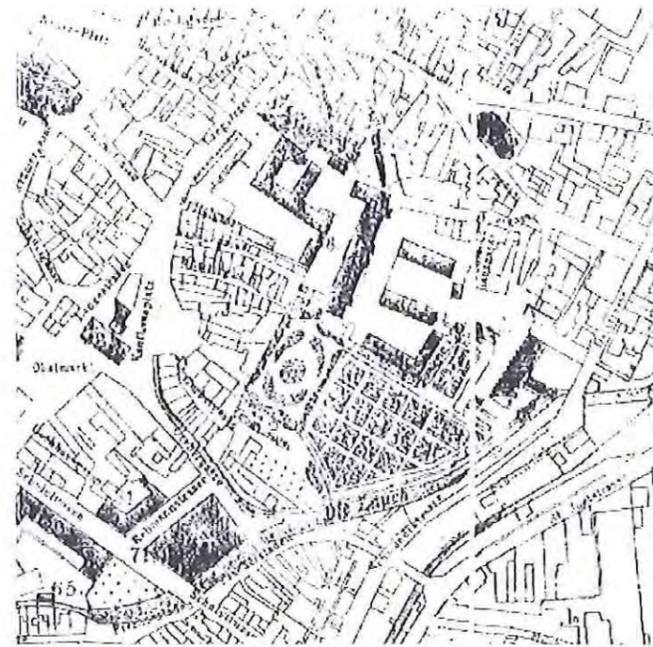
### Un secteur nord, lieu d'accueil de bâtiments «fonctionnels» :

L'implantation de l'hôpital engendre un nouveau mode d'occupation du nord du secteur, désormais voué à l'accueil de bâtiments d'accompagnement liés au fonctionnement de l'hôpital. Au fil des années, et malgré l'évolution des usages, cette vocation est confirmée par l'implantation successive de bâtiments de services auxiliaires, aussi divers que ceux construits à partir de 1875 par les allemands, l'abattoir, mais aussi des maisons d'habitation bordant la rue du chasseur et la rue de la Cigogne.

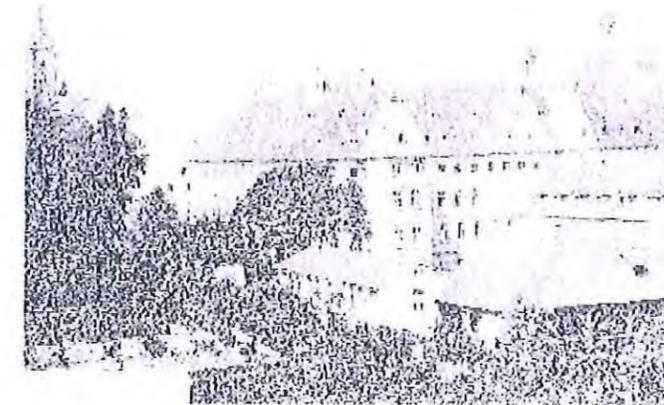
- ▶ Si cette partie du secteur connaît plusieurs remaniements depuis la fin du 18ème siècle, les constantes suivantes sont observables :
  - la pérennité d'éléments bâtis tels que l'hôpital, la maison du chasseur et le rempart avec la maison du guetteur,
  - l'implantation successive de constructions fonctionnelles et de services, dont seuls subsistent aujourd'hui les deux bâtiments du commissariat.



1869 : ce plan révèle la densité d'occupation de la partie nord du secteur, aussi bien par des constructions liées à l'hôpital que par des maisons d'habitation alignées sur les rues du chasseur et de la Cigogne.



1894 : l'occupation allemande a quelque peu éclairci le secteur (rue des chasseurs) et s'est accompagnée de la construction d'un bâtiment en face de l'hôpital (ancien commissariat).

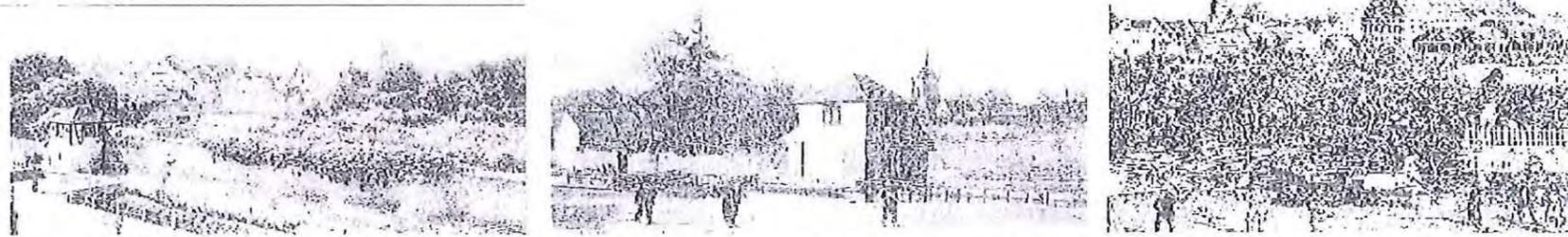


Début XXème siècle : ce cliché photographique montre la densité de bâtiments implantés dans la «cour» de l'hôpital

# 1 - EVOLUTION DE LA TRAME URBAINE

Un secteur sud historiquement laissé libre et voué à des espaces de jardins potagers, vergers et jardins d'agrément :

Les différents témoignages historiques confirment la vocation d'espace libre du secteur sud de la Montagne verte, qui tire d'ailleurs son nom de son aspect verdoyant offert par les jardins potagers du couvent des Franciscains, les vergers, jardin d'agrément de l'hôpital...



Différents clichés montrant l'aspect verdoyant du secteur de la Montagne Verte au début du XXème siècle : la végétation s'est considérablement développée, écrivant un lien paysager fort avec la Lauch.

Les occupations bâties y sont ponctuelles, voire accidentelles et ont généralement un rôle fonctionnel, en lien ou non avec la Lauch (lavoir).



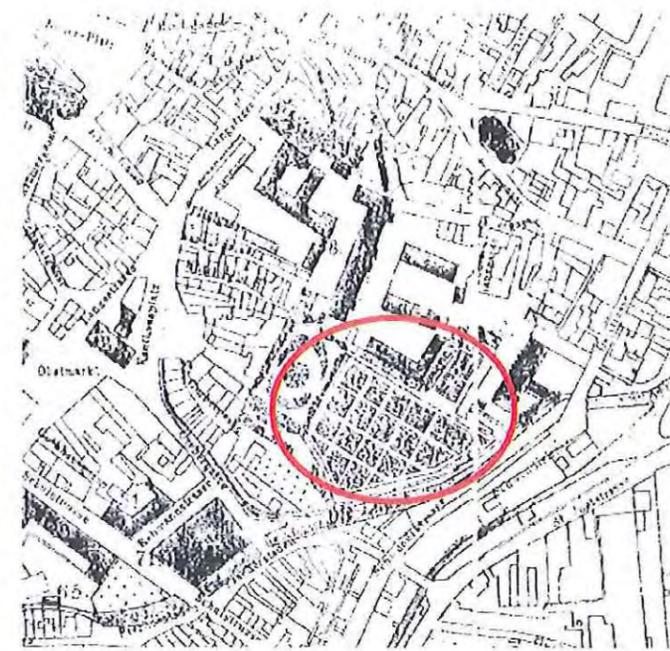
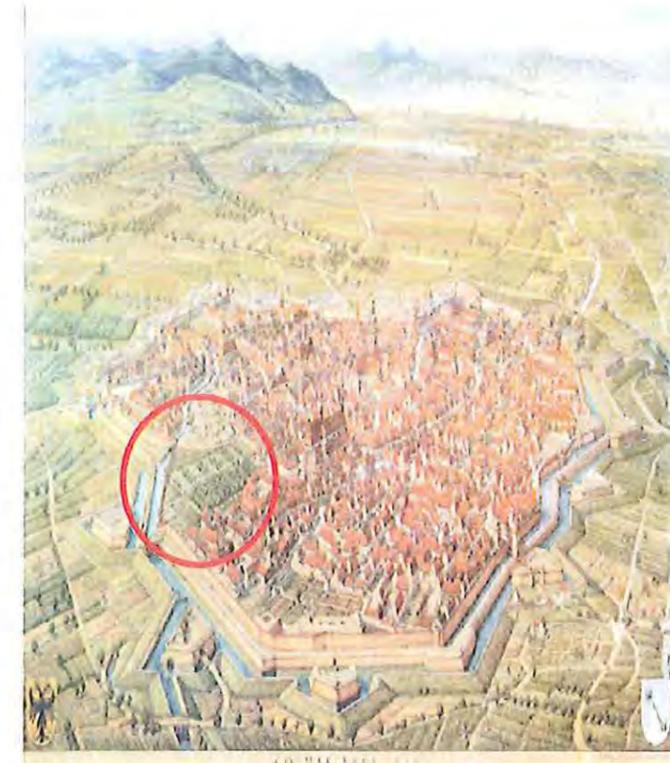
► un secteur globalement laissé libre et végétalisé, même si les jardins présentent un aspect inégalement entretenu au fil des ans, montrant alternativement l'aspect ordonné d'un jardin à la française à un aspect plus naturel, sauvage.



Deux clichés photographiques datant de années 1950-1960 montrant la présence d'entrepôts implantés sur la pointe sud du secteur de la Montagne Verte. Leur disparition est certainement liée à la construction du gymnase actuel et à l'aménagement du plateau sportif.



Ce cliché photographique et ce dessin montrent l'installation de lavoirs au bord de la Lauch, en face de l'actuelle halle.



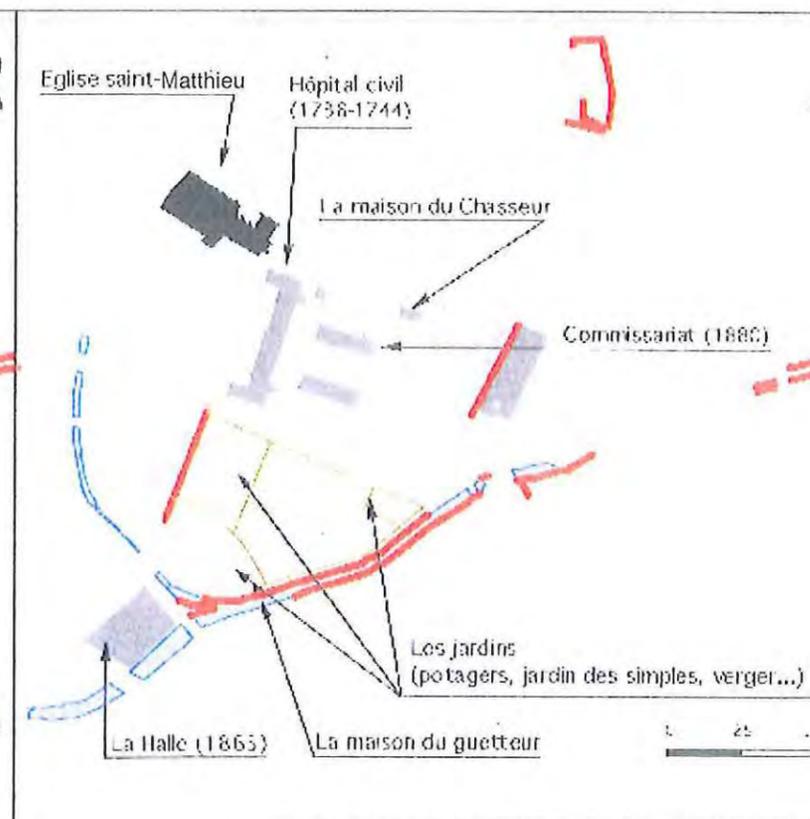
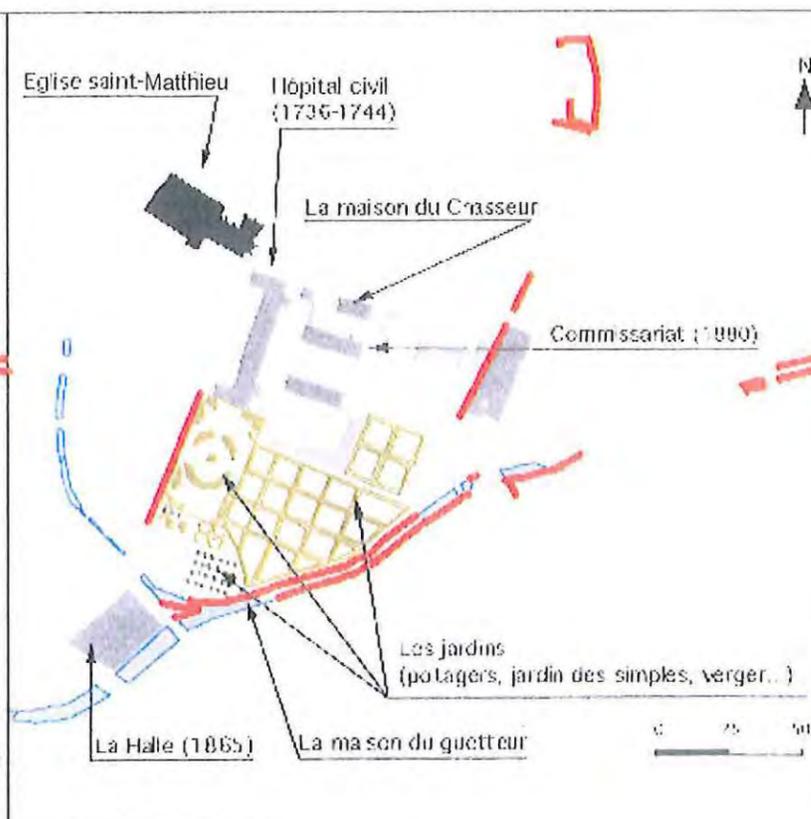
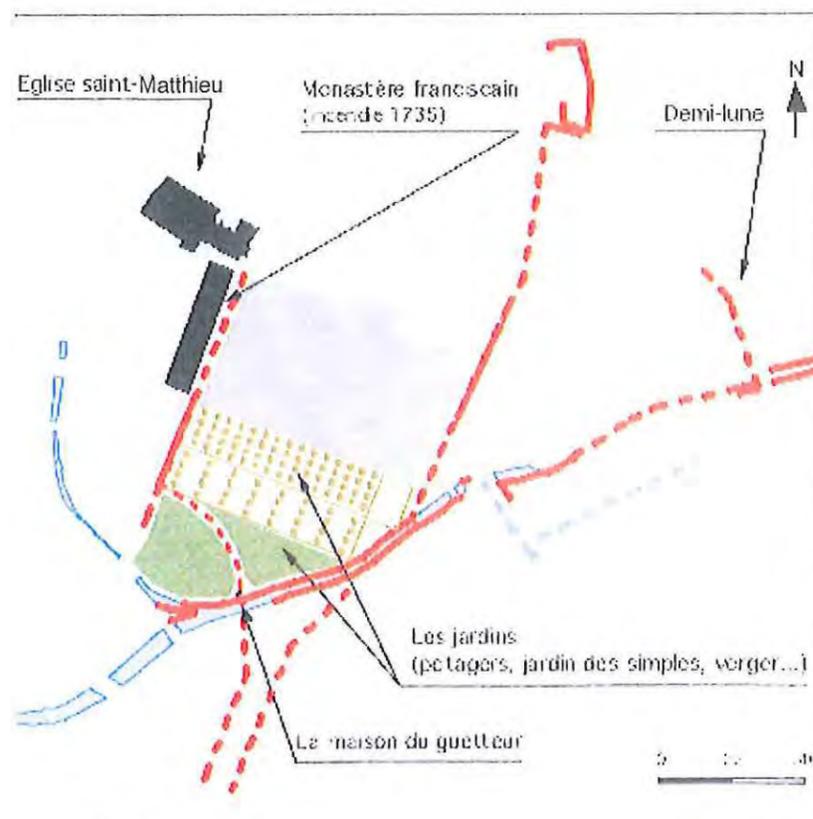
1894 : l'occupation allemande a quelque peu éclairci le secteur ( rue des chasseurs) et s'est accompagnée de la construction d'un bâtiment en face de l'hôpital (ancien commissariat).

# 1 - EVOLUTION DE LA TRAME URBAINE

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)



Légende

- Encinte médiévale
- - - Hypothèse (Encinte et demi-lune)
- La Lauch
- Hypothèse (La Lauch)
- jardins
- jardins cultivés (potagers etc...)
- bâti présent en 1630

Légende

- Encinte médiévale
- La Lauch
- jardins cultivés (potagers etc...)
- bâti encore présent en 2009 (MH)
- bâti encore présent en 2009
- bâti présent en 1882

Légende

- Encinte médiévale
- La Lauch
- jardins (sans indication sur l'usage)
- bât. encore présent en 2009 (MH)
- bât. encore présent en 2009
- bâti encore présent en 1912

1630

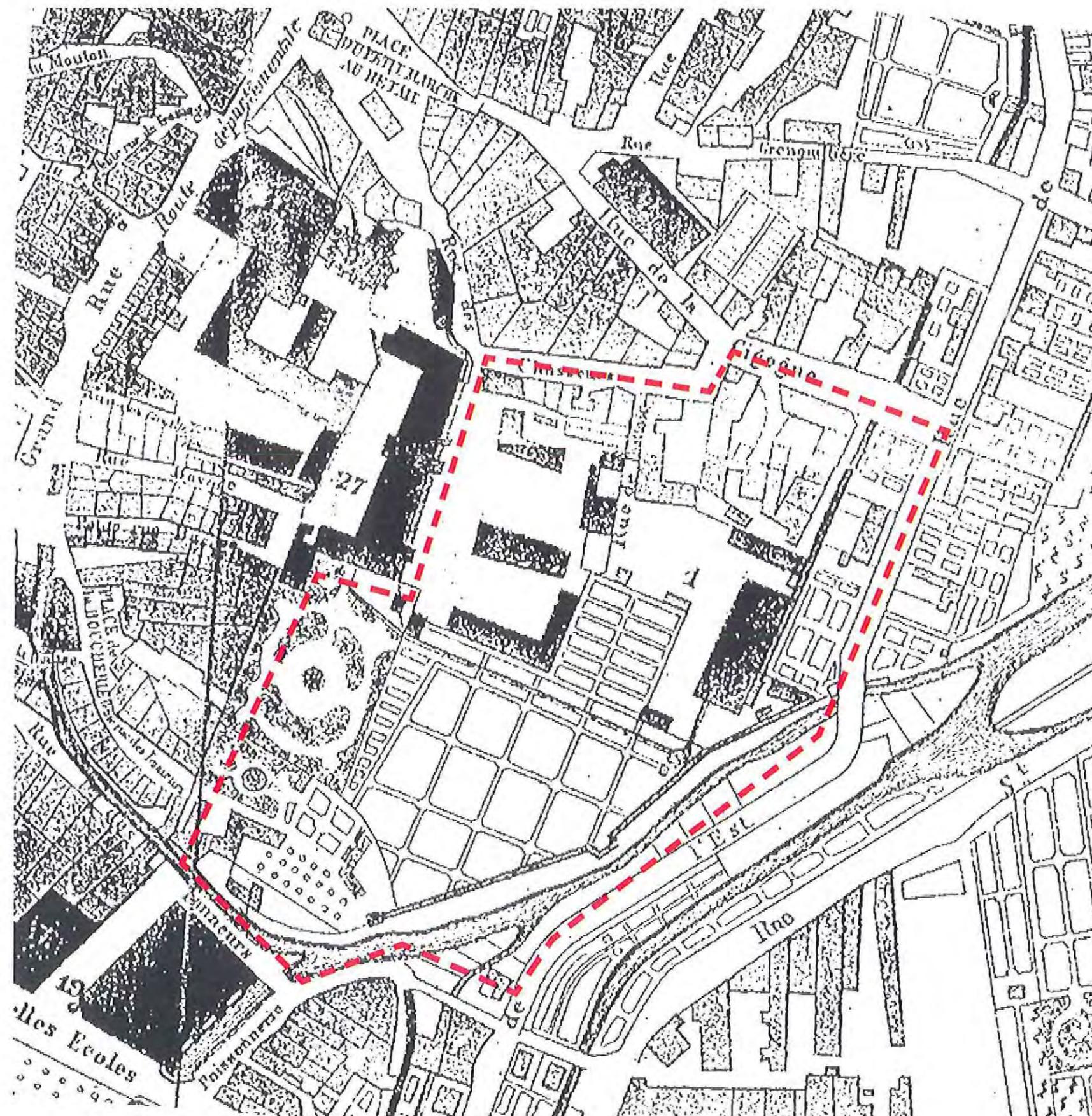
1882-1894

1912-1950

## 1- EVOLUTION DE LA TRAME URBAINE

### Principaux aspects mis en évidence :

- Globalement, la répartition de l'occupation des sols sur le secteur de la Montagne Verte de la seconde moitié du XIX<sup>ème</sup> siècle au début du XXI<sup>ème</sup> siècle ne présente pas de contraste majeur.
- Ainsi, la partie sud de l'actuel complexe sportif reste un espace vide (ancien potager et verger de l'hôpital, exception faisant quelques constructions le long de la rue des Tanneurs sur la rive gauche du canal avant sa confluence avec la Lauch). La partie nord reçoit l'essentiel de la trame bâtie du secteur de la Montagne Verte, bâti plus nombreux au XIX<sup>ème</sup> siècle qu'aujourd'hui.
- A noter que cette trame bâtie s'organise plutôt suivant une logique nord/sud, à l'est de l'ancienne rue de l'Abattoir alors que les dépendances de l'ancien hôpital suivaient une logique est/ouest, perpendiculairement à l'édifice.
- Le gymnase actuel occupe un emplacement qui, historiquement restait vide.



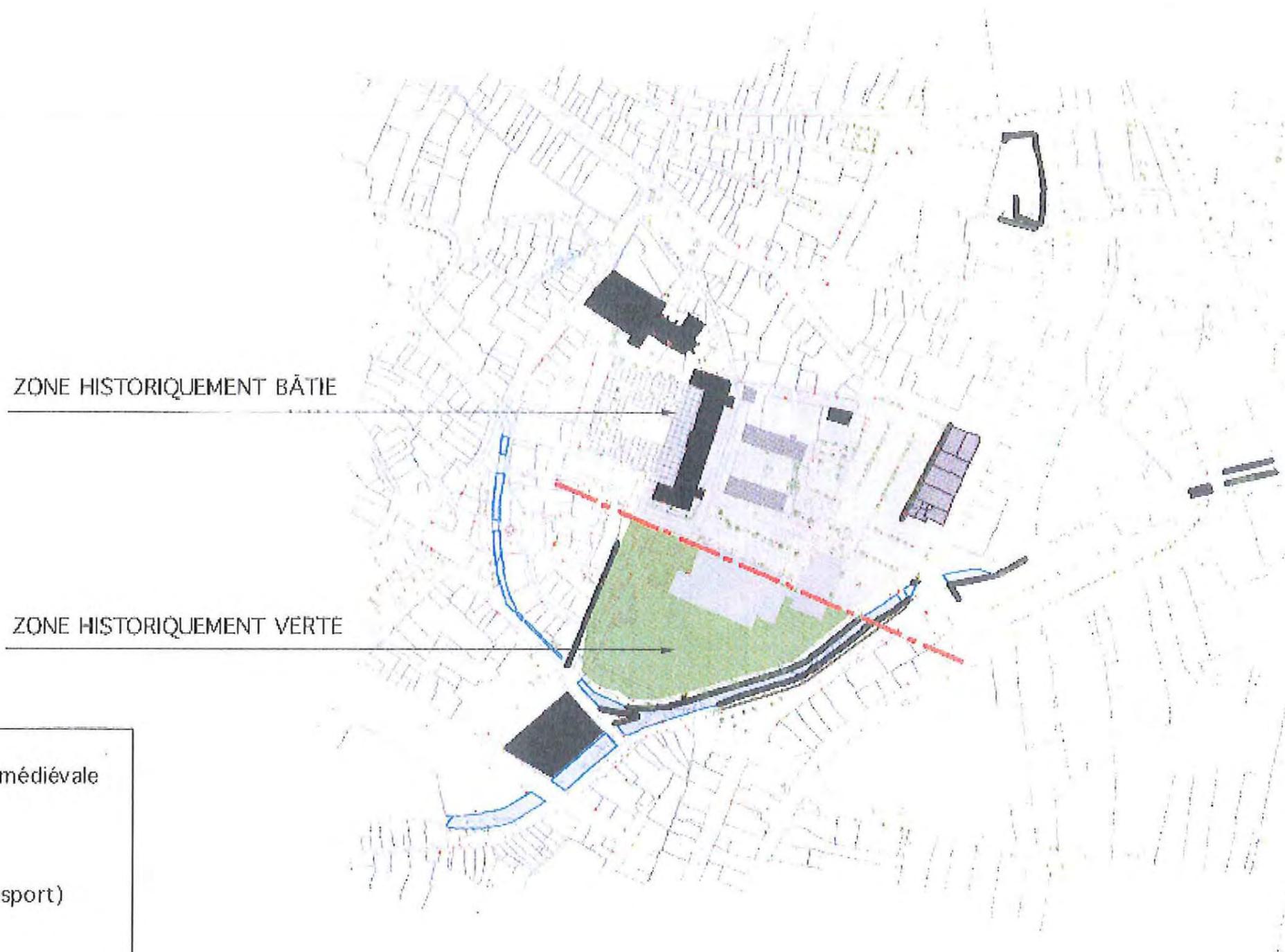
Source: ARVAL  
éch. 1/1500

1 - EVOLUTION DE LA TRAME  
URBAINE



photo aérienne actuelle  
éch. 1/1500

# 1 - EVOLUTION DE LA TRAME URBAINE



## LEGENDE

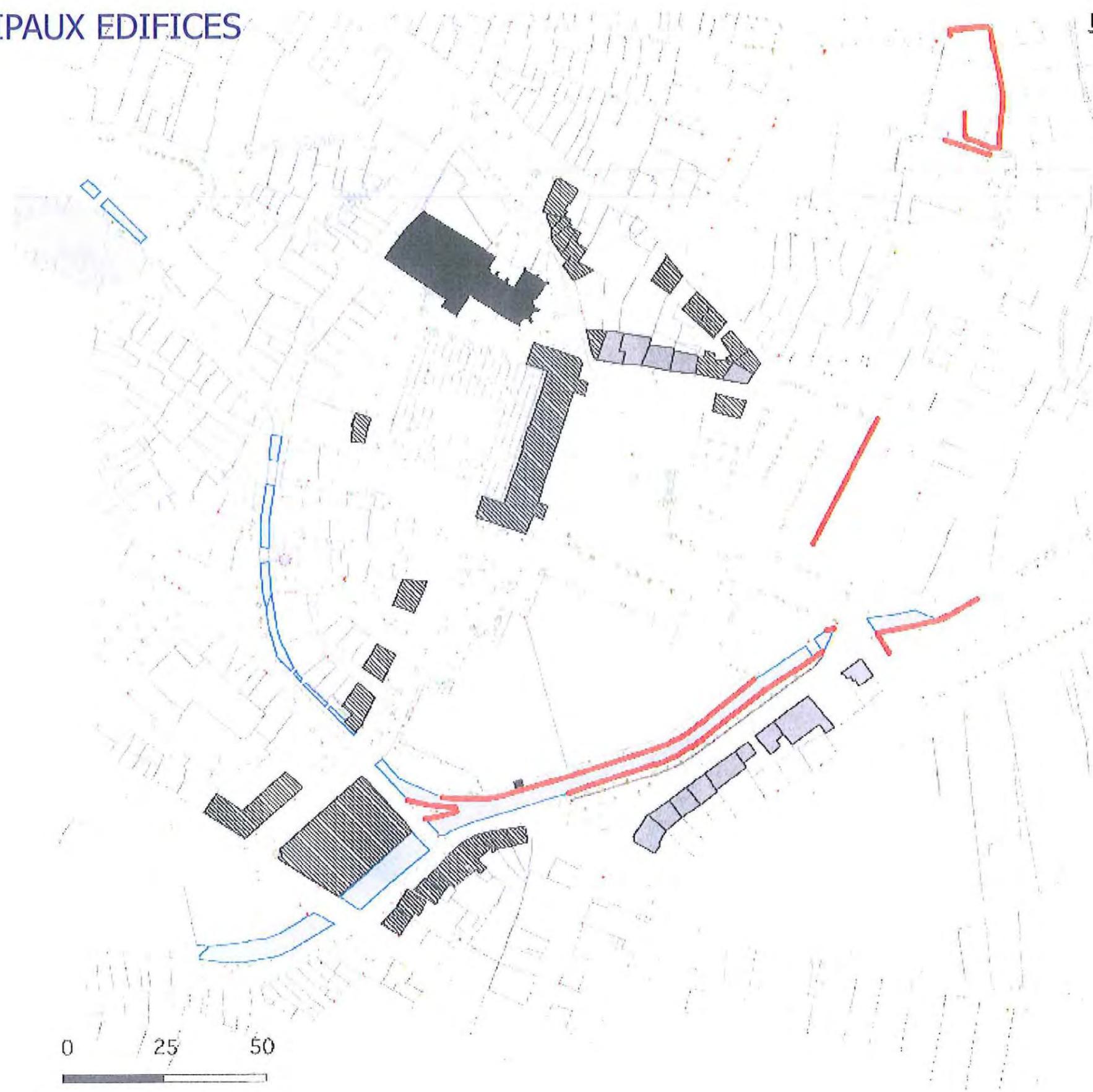
-  Vestiges de l'enceinte médiévale
-  La Lauch
-  Espace vert (plaine de sport)
-  Bâti antérieur à 1870
-  Bâti entre 1870 et 1920
-  Bâti 2ème moitié XXème à nos jours

2009

## 2 - EVOLUTION DES PRINCIPAUX EDIFICES

**LEGENDE**

- Enceinte médiévale
- La Lauth
- MH
- ▨ Protégés au titre du PSMV
- Bâti de qualité
- Bâti "a-qualifiant"



## 2 - EVOLUTION DES PRINCIPAUX EDIFICES

**Principaux aspects mis en évidence :**

Une appréhension cinématique du secteur de la Montagne Verte permet de comprendre son insertion et sa position par rapport à son contexte urbain et paysager.

Le parcours du périmètre fait ressortir diverses catégories de vues structurantes sur des éléments remarquables d'intérêt patrimonial.

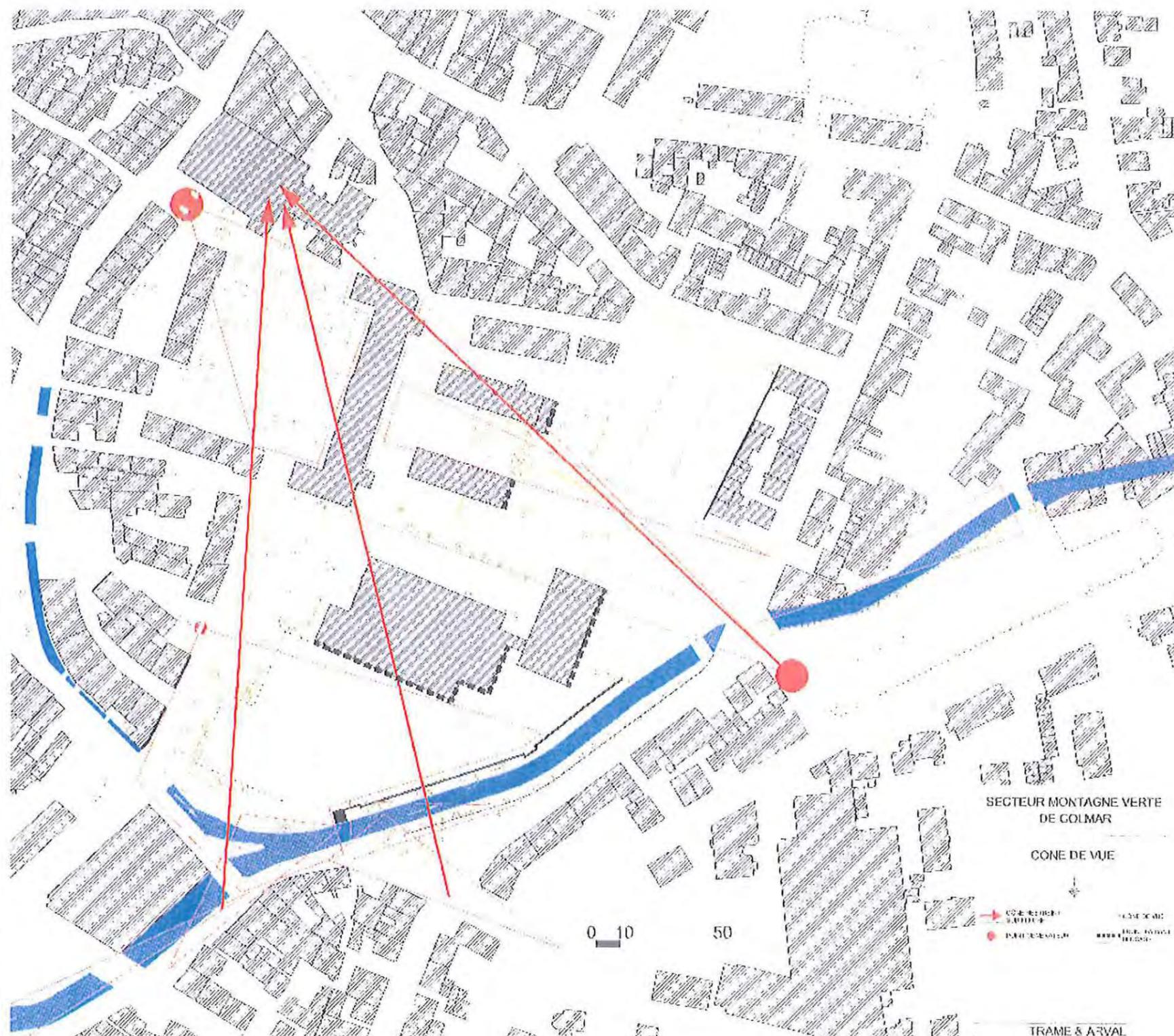
- Nous pouvons définir d'emblée une vue restreinte sur un signal urbain évident avec le clocheton de l'église St Matthieu émergeant depuis différents points de vue depuis le Sud du périmètre (rue de l'Abattoir, rue de la Truite, quai de la Poissonnerie) malgré la hauteur importante de quelques constructions.

- Une autre catégorie de cônes de vue fige par le Nord-Est et le Sud-Ouest les deux façades de l'ancien hôpital : l'un confiné depuis l'ancien portail d'entrée au droit de la Grand'Rue, et l'autre depuis la rue de l'Abattoir où l'espace libre du parking en permet une libre lisibilité malgré la présence des pignons de l'ancien commissariat.

- Une découverte plus singulière au fil de la marche du piéton fait défilé des séquences ou des éléments qualifiants.

Il s'agit depuis les berges de la Lauch de découvrir les façades Nord et Ouest de l'ancienne Halle et plus loin le quartier de la Petite Venise, ou la confluence de la rivière et son canal ; du déploiement en longueur de l'ancien rempart du XIIIème siècle s'arrêtant sur la maison du guetteur placée en sentinelle ; ou depuis la rue de l'Abattoir le tracé de la rivière plus en aval vers le lavoir.

Deux autres vues cadrées peuvent aussi retenir l'attention quand, depuis la rue de l'Est, la composition des deux bâtis de l'ancien commissariat place un fragment de la façade de l'ancien hôpital dans une mise en scène singulière - ou qu'au sortir de la poterne au-delà de la place de l'ancienne douane, le rempart protège et délimite le secteur.



## 2 - EVOLUTION DES PRINCIPAUX EDIFICES

Les terrains constituant les jardins de l'hôpital avaient probablement plusieurs vocations : on distingue au Sud -et ouvert sur la Lauch- un jardin de promenade et plus au Nord de grands terrains de culture et/ou plantés d'arbres.

Un mur courbe (voir ci contre l'extrait de la gravure) sépare les deux aménagements. Ce mur rejoint le confluent des deux cours d'eau et le jardin se trouve ainsi doublement protégé : d'une part grâce à la fortification en avant le long de la Lauch et ensuite par ce mur raccordé de plus à la première enceinte médiévale. On retrouve encore quelques traces de cette partition dans l'aménagement actuel mais le mur a disparu.

Aux abords des remparts, les espaces n'entrent pas dans la composition des jardins. Actuellement ces zones à proximité immédiate des fortifications demeurent sans véritable identité.



Si les jardins de culture n'ont jamais été bâtis, de modestes constructions semblent avoir empiété progressivement sur le jardin de promenade : les bords de la Lauch servaient à des lavandières.



Le mur de fortification au-delà de la maison du guetteur a été tardivement démolé, ouvrant ainsi les terrains sur la Lauch jusqu'à la pointe extrême du confluent.

La récente implantation du gymnase est la première construction à occuper ces terrains, vierges depuis toujours.

## ANCIENS JARDINS DE L'HOPITAL - TERRAINS DE JEUX



Plan de 1842,

La partie Sud-Ouest de l'ancien jardin de l'hôpital est investie par des constructions modestes qui sont en lien avec la présence de la rivière la Lauch (lavandières).



Les abords de la Lauch investies par les lavandières.



Les terrains de culture sont fermés derrière le mur de fortification qui assure une protection contre le vol.



Plan de 1863, Construction des écoles de garçons et du marché couvert face au «jardin de la Montagne Verte», qui est une des parties des anciens jardins de l'hôpital.

Un mur limite en deux parties distinctes les jardins de l'hôpital. Un canal sépare l'enclos fermier qui s'étend au devant de la façade Est de l'hôpital et les jardins du domaine hospitalier situés au Sud-Ouest.



Vue avant la démolition du rempart jusqu'à la maison du guetteur.



- > Terrains autrefois largement plantés et cultivés, les anciens jardins de l'hôpital apparaissent aujourd'hui comme des espaces de jeux traités de façon exclusivement minéral; seule une zone «résiduelle» de pelouse subsiste le long de la Lauch à l'endroit où le mur de fortification a été démolé. C'est un espace sans lien d'usage réel avec la rivière,
- > Le canal qui séparait les terrains de culture de l'hôpital de son enclos fermier a complètement disparu,
- > L'ancienne composition du jardin de promenade de l'hôpital n'existe plus,
- > Le nouveau jardin aménagé en square de jeux d'enfants et situé le long de la rue de la Montagne verte n'a aucun lien mémoriel véritable par rapport à l'histoire du site,
- > Un seul édifice, le gymnase et la salle de gymnastique, d'un gabarit imposant, a été implanté sur ce site historiquement vierge de toute construction,
- > La relation d'usage et de vécu avec la Lauch reste très largement inexistante et continue de jouer un rôle de «fossé», attenante à une fortification à l'aspect de ruine.

## 2 - EVOLUTION DES PRINCIPAUX EDIFICES

Le secteur de la Montagne Verte appartient dès le XII<sup>ème</sup> siècle XIII<sup>ème</sup> à des frères Franciscains.

*« en 1298, ils agrandirent leur enclos en achetant le terrain jusqu'aux remparts, ils englobèrent dans leur propriété tout l'espace où se trouve actuellement le jardin de l'hôpital, clôturé du côté de l'eau par l'ancien mur d'enceinte existant encore aujourd'hui et visible depuis la rue Schwendi ». (L'ancien hôpital de Colmar, D H Fleurent, 1939).*

En bordure du premier rempart, puis du second, c'est tout naturellement que les façades arrière des constructions sont tournées vers l'extérieur de la ville pour situer au contraire les entrées principales du côté du cœur de la cité, à l'Est et au Nord.



L'édifice construit de 1735 à 1744 présente ainsi deux façades d'entrée :

- celle ouvrant aujourd'hui à l'Ouest sur la place du 2 février
- celle située sur le petit côté Nord du bâtiment.

On trouve un avant-corps avec un frontispice sculpté et un balcon sur chacune de ces deux façades, tandis que celle du petit côté Sud est plane sans avant-corps.

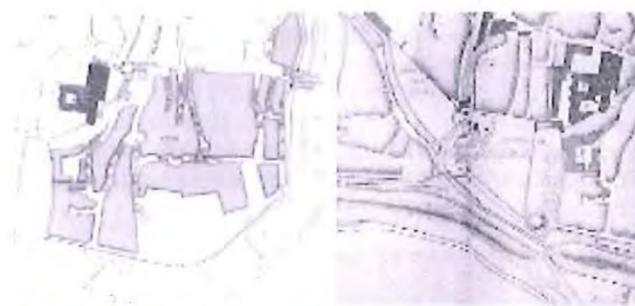
En effet, la façade Sud donnait sur les jardins de l'hôpital, jardins à vocation utilitaire puisqu'ils assuraient la production vivrière aux pensionnaires. De plus, elle se trouve située dans la continuité du premier rempart qui existe toujours à cet endroit. En revanche, dès 1630 et comme le montre la gravure de Colmar en 1630 (ci-dessous à gauche) la cité présente une placette à l'arrière du chevet aménageant une entrée vers le couvent.

L'édifice du XVIII<sup>ème</sup> siècle présente donc des dispositions typiques du style de l'époque mais avec des nuances et des subtilités qui révèlent la persistance de traces historiques plus anciennes : emplacement des entrées, soubassement de la façade Ouest.

De plus, si le plan rectangulaire du nouvel hôpital correspond effectivement au plan type de l'architecture classique du XVIII<sup>ème</sup>, il s'inscrit à quelques mètres de l'emplacement du premier rempart qu'il restitue par son effet de « barrières », et a été édifié avec les pierres du second : *« On employa à cette reconstruction qui dura de 1736 à 1744, une partie des matériaux provenant des fortifications de la Ville ordonnée par le Roi en 1673 ».*

## HOPITAL MILITAIRE - ENTREES

Dès son origine, l'hôpital semble être confronté à un paradoxe : un style et une composition architecturale qui invite à la composition de cour ouverte afin de mettre en valeur ses façades mais aussi une inscription dans un contexte géographique et urbain particulier (fortifications) qui produit une architecture qui continue d'évoquer la « limite ».



Plans du XVIII<sup>ème</sup> siècle, antérieurs à la construction du nouvel hôpital, On voit bien la césure marquée par le passage du bief de la Lauch qui longe ensuite le jardin du couvent pour rejoindre la rivière.



Plan daté de 1862 et où apparaît l'imposante construction du nouvel hôpital. On remarque combien demeurent prégnantes les limites des remparts successifs, six siècles après leur édification pour protéger la cité médiévale ...



- > Un édifice dont le style et la composition architecturale sont en contradiction formelle avec le site urbain historique,
- > Un édifice dont la nécessaire adaptation offre des subtilités en façades permettant en particulier de préciser le statut des entrées principales, situées sur les façades Ouest et Nord uniquement et ce malgré la symétrie requise au style classique,
- > Une échelle monumentale qui s'exprime dans le style classique du XVIII<sup>ème</sup> siècle à travers l'architecture de l'hôpital comme elle pouvait s'exprimer avec une autre typologie constructive à travers les remparts de la cité médiévale.



## 2 - EVOLUTION DES PRINCIPAUX EDIFICES

La façade Est de l'édifice, apparaît jusqu'au XIX<sup>ème</sup> siècle derrière un mur la séparant de l'enclos de la ferme de l'hôpital.

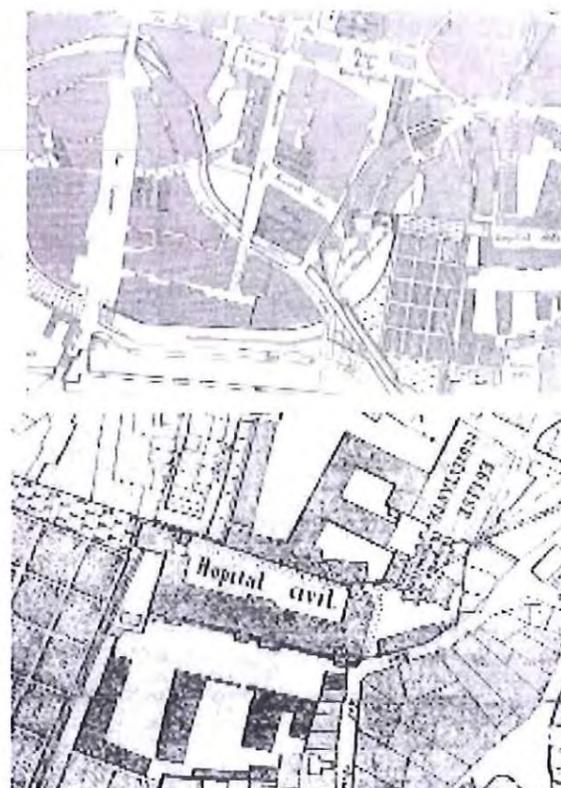
Le bief qui longe le pied de la façade a pu servir de réseau d'évacuation aux eaux usées des latrines.

Le soubassement sur lequel est construit le bâtiment donne un caractère de forteresse à cette façade - contrairement à la façade Est.

On ne trouve pas d'entrée sur cette élévation comme sur la façade Est mais un balcon en surplomb évoquant bien la limite, le franchissement impossible.

Est évoqué cet espace «arrière» sur lequel ouvre le balcon : «*Dans la première moitié du XIX<sup>ème</sup> siècle, vers 1830, on assainit la cour arrière derrière le grand bâtiment, en la débarrassant de l'exploitation agricole qui s'y trouvait: étables, granges, fumiers disparurent ....*» et plus loin dans le texte, comme si le vide ne trouvait pas de véritable statut, on lit : «*Plus tard, deux grandes constructions .... furent élevées à cette place*», (L'ancien hôpital de Colmar, D H Fleurent, 1939).

Les remaniements de la façade, par l'adjonction sur les moindres avant-corps qui préexistaient, de pavillons dans le style allemand a encore accentué le caractère «brutal», «fortifié» presque de cette élévation.



Plan de 1863,  
La façade Est de l'hôpital ouvre sur l'enclos de la ferme et sur les abattoirs de la ville.

Plan de 1862,  
On lit le passage du bief de la Lauch empruntant divers canaux (à ciel ouvert ou couvert) autour de la construction.

Les différents usages utilitaires de l'eau nécessaires et indispensables au fonctionnement de l'hôpital sont évidents... les trajets des arrivées et des évacuations d'eaux un enjeu sans doute essentiel...

### HOPITAL MILITAIRE - FACADE EST



Cliché photographique montrant, au premier plan à droite, un édifice à ossature bois faisant probablement partie de l'ancienne ferme visible sur la gravure ci-dessus, et complétant l'enclos des jardins.



- > Une façade Est qui marque historiquement une limite, une frontière, dégagant au devant d'elle des espaces de service, principalement bâtis,
- > Un soubassement très haut, de la valeur d'un étage, qui offre une relation particulière au sol d'autant qu'il n'existe pas d'entrées,
- > Au pied de cette élévation, un espace de service sous lequel se trouvait probablement une canalisaton en liaison avec le bief qui traverse le site et longe le jardin de l'hôpital, recréant une sorte de «fossé»,
- > Au devant de cette façade, des espaces de services nécessaires au fonctionnement de l'hôpital : ferme avec granges, étables, stockage de fumiers, etc..

## 2 - EVOLUTION DES PRINCIPAUX EDIFICES

La cité médiévale est enclose derrière un rempart percé ponctuellement de portes qui sont uniquement situées aux points d'accès des voies de liaison entre les territoires, les cités.

Une des anciennes portes du premier rempart se situait en bordure du site de la Montagne Verte, dans le prolongement de la rue des Tanneurs, voie principale et historique d'accès à la cité.

Protégeant les villageois des attaques barbares, le rempart constitue un anneau fermé autour d'un bâti dense de petites maisons à ossature bois d'où surgissent de hauts clochers.

La limite franche du rempart ainsi que le peu de point de passage marquent très clairement un espace intérieur et une périphérie.

Est-ce le vécu d'un «dedans protégé faisant face à un dehors dangereux» si fort ancré dans la conscience collective qui a marqué d'une empreinte évidente - indélébile ? - le territoire plusieurs siècles après que la paix se soit installée ?

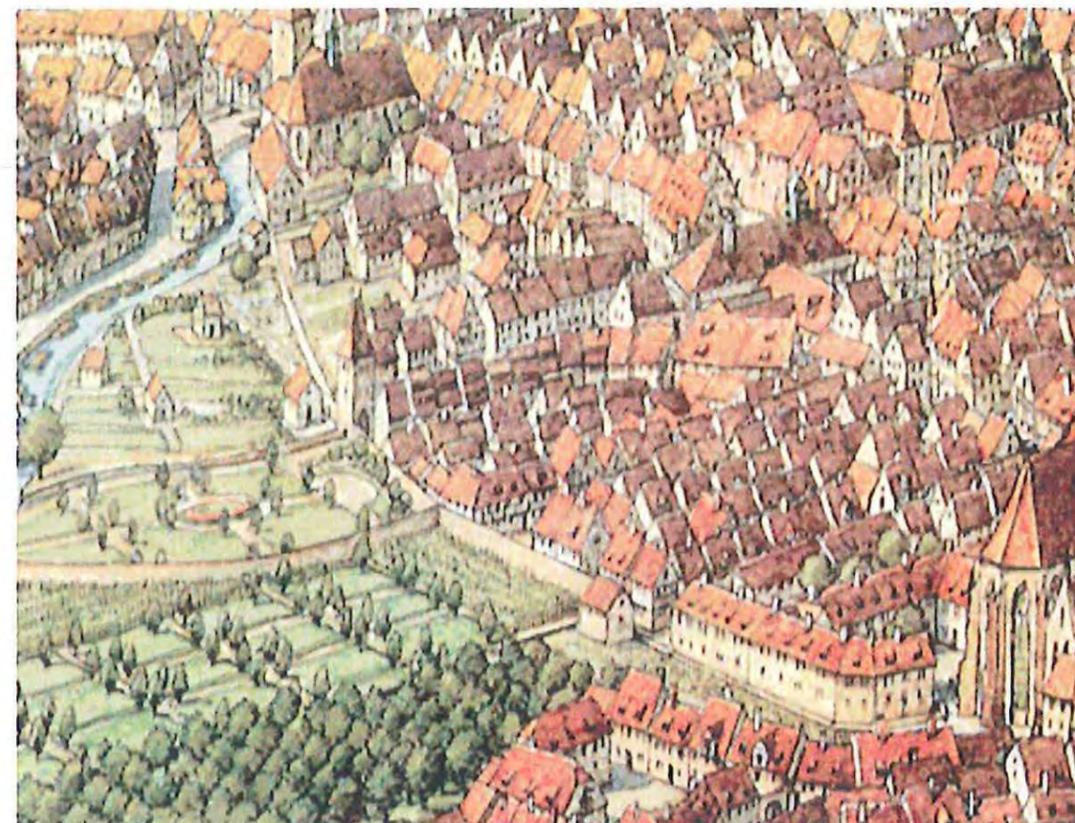
Car l'évolution historique donne encore la lecture du rempart dans sa trace matérielle ... mais également dans les différents statuts offerts à sa difficile appropriation au cours des remaniements successifs de la cité.

### REMANIEMENTS SUCCESSIFS

Suite à la construction du nouveau rempart qui permet à la cité de s'agrandir, la première fortification, reléguée en arrière plan, n'assurant plus son rôle fonctionnel d'origine, est démolie; ses matériaux ou sa structure sont réemployés, parfois abandonnés à la végétation : malgré l'aspect de «ruine», l'image perdure aujourd'hui et porte encore la symbolique du rempart...

Comment la ville a d'ailleurs intégré la première enceinte ? : certaines constructions en ont fait un soubassement particulièrement protecteur, d'autres se sont bâtis par dessus tout en marquant par des arcades imposantes des passages qui ont rompu partiellement son imperméabilité, le mur d'enceinte est resté l'enclos protecteur de jardin...

## PREMIER REMPART DE LA CITE MEDIEVALE



- > Le premier rempart apparaît ici et là comme une résurgence archéologique qui ne devrait sa pérennité qu'à un réemploi bien spécifique au sein d'une cité qui a su évoluer «avec» en maintenant le rôle emblématique : soubassements de maisons, clôtures de jardin, supports de végétation...un rôle symbolique de «limite» plus ou moins «brute» qui perdure ...
- > Le rempart est aujourd'hui scindé en un ensemble de morceaux sur différentes parcelles mais qui, formant un réseau de points très clairement identifiables, se lit encore comme une limite continue,
- > Le sol pavé en pied de mur met en valeur l'ancienne fortification, mais les joints étanches du trottoir favorisent les remontées capillaires dans la maçonnerie ancienne qui se dégrade. Un même aspect du parement (moellons enduit à pierre vue) lui conserve aujourd'hui son unité malgré les démolitions partielles.

## 2 - EVOLUTION DES PRINCIPAUX EDIFICES

### SECOND REMPART DE LA CITE MEDIEVALE

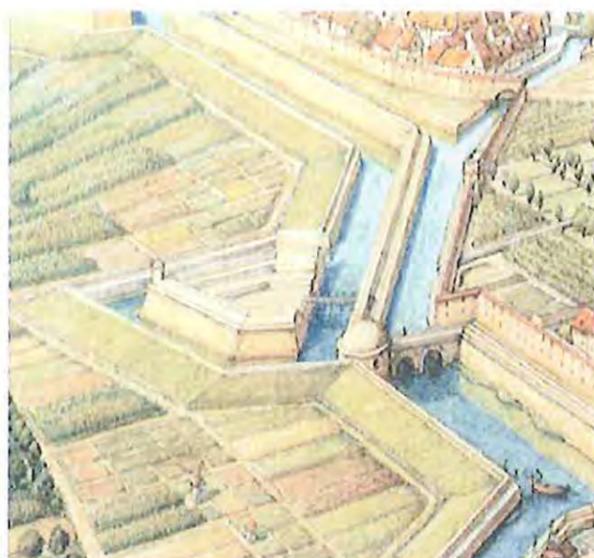
Le système de fortifications de la seconde enceinte médiévale est amélioré au XVI<sup>e</sup> siècle selon les plans de l'architecte Daniel Specklé(in), architecte de la ville de Strasbourg. En effet, « La fortification traditionnelle se révèle incapable de résister à la puissance de l'artillerie nouvelle et du boulet métallique ».

Egalement théoricien, « D Specklé écrit un traité, paru en 1589, proposant sur le tracé des bastions des idées novatrices ou de bon sens qui semblent avoir été reprises par Vauban »... La gravure de 1620 ci-dessous montre une enceinte bastionnée, avec avancées, glacis, fossés, places d'armes, représentant le système de défense prévue pour Colmar. La substitution d'une fortification bastionnée à l'enceinte médiévale d'une ville existante impose une refonte globale du périmètre primitif. (réduction maximum des angles morts, recherche d'un minimum de courtine).



Ainsi, la reconstruction de l'enceinte aboutit simultanément à un remodelage global de la ville : destruction de quartiers saillants et lotissement en damier des zones nouvellement intégrées. (Extraits de Places Fortes de N. Faucherre, Ed Rempart, 2000, p.11).

En 1673, Louis XIV ordonna la destruction du rempart et les pierres servirent ensuite à élever les fortifications de Neuf-Brisach (sur les plans de Vauban) ainsi qu'à construire divers bâtiments à Colmar.



### FORTIFICATION DE SPECKLE(IN) XVI-XVII<sup>e</sup> siècle

#### REMANIEMENTS SUCCESSIFS

Si les bastions, demi-lunes, tenailles, glacis,... ont largement disparus, le site de la Montagne Verte témoigne encore de la nouvelle stratégie de défense de la ville avec le mur de courtine percé de meurtrières, la canonnière, la maison dite « du guetteur », ainsi que la présence de l'eau comme élément d'isolement de territoires.

Toutefois, la destruction latérale du mur d'enceinte sur le flanc ouest de la maison dite du guetteur a pour conséquence d'effacer le rôle de jalon de cet édifice, rendant la compréhension de son utilité moins évidente.

De même, l'isolement de la canonnière en fait presque un objet insolite.

En effet, contrairement à l'enceinte traditionnelle, qui se traduit par une ligne, le nouveau système de défense est spatial : il s'agit d'un échelonnement en profondeur de différents ouvrages maçonnés ou non.

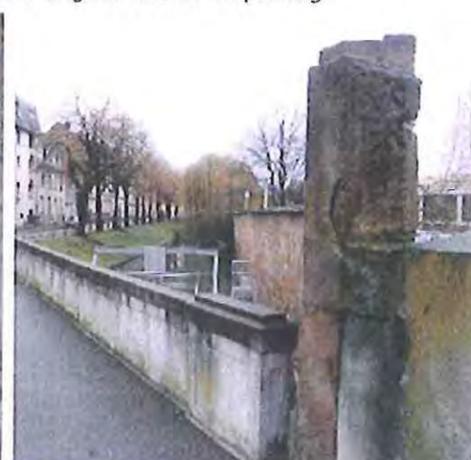
Enfin, quelques appareillages du mur montrent par endroits des reprises récentes ainsi qu'une couverture en tuiles mécaniques qui, si elle a protégé la maçonnerie des intempéries, travestit très malheureusement l'identité d'une des forteresses majeures du bassin rhénan pour en faire une vulgaire clôture de parking.



Clichés photographiques, Extrait de Colmar de la Belle Epoque aux Années Folles.



Cliché photographique 1968, maison dite du guetteur et canonnière.



- > Architecte de la ville de Strasbourg et théoricien, Daniel Specklé(in) propose à Colmar des idées novatrices concernant la fortification des villes - idées reprises par Vauban,
- > Le site de la Montagne Verte est un endroit stratégique car les deux systèmes de fortifications co-existent encore et sont en vis-à-vis direct (sans écran bâti interposé),
- > Si la première enceinte médiévale est constituée d'une limite, d'un «trait» dont l'épaisseur est finalement celle du mur maçonné, la seconde fortification, en revanche, est «spatiale», composée «en profondeur» et faite de l'articulation savante aussi bien de «vides» que de «pleins»,
- > Elle ne peut être comprise que dans la relation des divers ouvrages entre eux : murs, bastions, canonnières, fossés, direction et inclinaison des tracés, etc...
- > Réduite à un rôle de modeste mur de clôture, la réutilisation du rempart travestit le sens historique quand elle se montre incapable d'exprimer un lien spatial, par des vues choisies, des cheminements choisis, des continuités respectées, exprimant davantage une articulation raisonnée qu'une juxtaposition de limites.

## IV. Enjeux et justifications des orientations



# 1 - A L'ECHELLE ELARGIE

## SYNTHÈSE DES ENJEUX :

A l'échelle de la Ville, et plus particulièrement du centre ville élargi, le secteur de la Montagne Verte apparaît avant tout comme un **espace de rupture dans la continuité des liaisons urbaines et dans l'identification des fonctions dominantes** des quartiers.

Pourtant, sa position lui confère un **rôle primordial à l'articulation entre le coeur historique à l'ouest et la périphérie est** de Colmar appelée à recevoir de nombreux développements urbains (logements, activités, université).

Même si ce secteur n'a historiquement jamais été une porte d'entrée dans la ville ancienne, il pourrait à l'avenir, tenir ce rôle en s'appuyant notamment sur la **mise en valeur d'une liaison forte entre le pôle universitaire et le coeur historique** qui constitue un lieu de vie et d'animation souvent privilégié par les étudiants. Cela implique des aménagements urbains dépassant le simple cadre du sous secteur de la Montagne Verte, et renvoie notamment à :

- La question de l'emplacement exact de ce trajet privilégié entre le pôle universitaire et le coeur historique, sur une trame viaire actuelle ne permettant pas de cheminement direct.
- La gestion de la traversée des deux anneaux de circulation pouvant constituer des coupures physiques importantes dans les déplacements ainsi privilégiés.
- La présence d'espaces de stationnement maintenus qui seraient à traverser ou à tangenter alors même que ce type d'occupation des sols ne participe pas toujours pleinement à la continuité d'une trame urbaine.

La confirmation sur ce sous secteur d'aménagement de la présence d'équipements publics structurants (médiathèque, complexe sportif) vient **conforter cette concentration déjà significative d'équipements** administratifs, d'enseignements, sportifs, de santé, **dans toute la partie sud de**

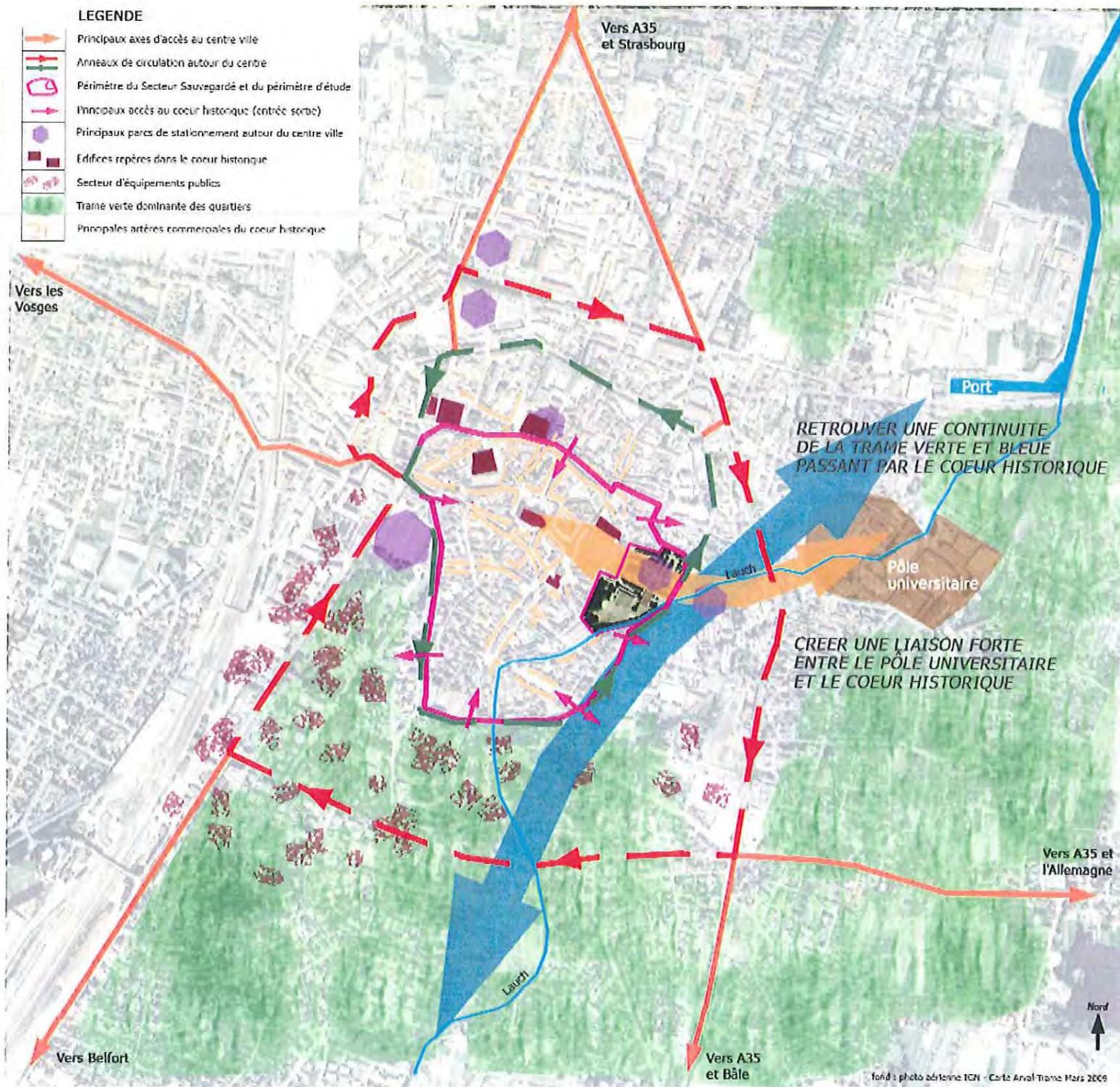
la ville, à l'origine de nombreux déplacements pour y accéder depuis les différents quartiers de la ville et de l'agglomération. **Cela implique aussi des enjeux liés à la gestion du stationnement sur ce secteur** qui, déjà aujourd'hui, satisfait des besoins multiples (résidents du centre ville, usagers du complexe sportif, employés des activités du centre ville, visiteurs) en mesure de s'accroître avec la réalisation de la médiathèque (stationnement des usagers) et avec l'aménagement du marché couvert (stationnement des commerçants et de la clientèle). Les réponses à apporter à ces besoins actuels et futurs, sur le site de la Montagne Verte, sont variées aussi bien en temps (journée ou plus, demi-journée, ponctuels) qu'en types d'occupation (résidentiel, véhicules de commerçants, employés du centre) conduisant à s'interroger sur ce que l'on souhaite réellement satisfaire en tout ou partie, au regard de ce qui a été mis en oeuvre à l'ouest du centre ville. Les **conditions d'accès comme les conditions de stationnement pourraient légitimement se limiter à des solutions ciblées**, qui, par rapport à la situation actuelle, permettraient :

- De rendre moins indispensable le maintien d'un accès véhicules évident au périmètre d'étude, depuis les anneaux de circulation.
- De libérer de l'espace en surface pour un usage autre que du stationnement, autorisant une valorisation du foncier communal.

La présence de la Lauch et d'une trame verte peu structurée sur le secteur de la Montagne Verte conduit à s'interroger sur la **continuité à retrouver de la trame verte et bleue sur toute la partie est de la ville**, la plus récemment conquise par l'urbanisation, en venant tangenter ou pénétrer le coeur historique. En effet, la trame verte est fortement présente par les parcs des constructions bourgeoises et les alignements d'arbres des artères du XIXème siècle,

**LEGENDE**

- Principaux axes d'accès au centre ville
- Anneaux de circulation autour du centre
- Périmètre du Secteur Sauvegardé et du périmètre d'étude
- Principaux accès au coeur historique (entrée sorbe)
- Principaux parcs de stationnement autour du centre ville
- Édifices repères dans le coeur historique
- Secteur d'équipements publics
- Trame verte dominante des quartiers
- Principales artères commerciales du coeur historique



par le maintien d'activités maraîchères et la présence d'une trame urbaine encore peu dense au sud-est de Colmar. Au débouché du secteur touristique de la Petite Venise, la Lauch est peu valorisée alors qu'elle mène jusqu'au port et ensuite aux berges de l'Ill par le canal, site de promenade pouvant être favorisé et continuités environnementales dans la trame urbaine à préserver. Cela suppose notamment :

- Une qualification des berges de la Lauch depuis le quai de la Poissonnerie vers le port, à partir d'aménagements légers.
- La reconstitution d'une trame verte adaptée au secteur de la Montagne Verte et pouvant faire référence à l'Histoire du lieu.
- Le fait de privilégier le recours à des aménagements et à une architecture en lien avec la valorisation des énergies renouvelables.

## 2 - A L'ÉCHELLE DU PERIMÈTRE D'ÉTUDE

### Éléments déqualifiants :

L'interruption des activités hospitalières a coupé le lien économique qui écrivait la relation entre le grand volume bâti de l'hôpital et les espaces libres qui assuraient son fonctionnement en accueillant les bâtiments de services et les jardins nécessaires à son équilibre.

De fait, ce vaste espace a perdu sa qualité, ses usages, son équilibre.

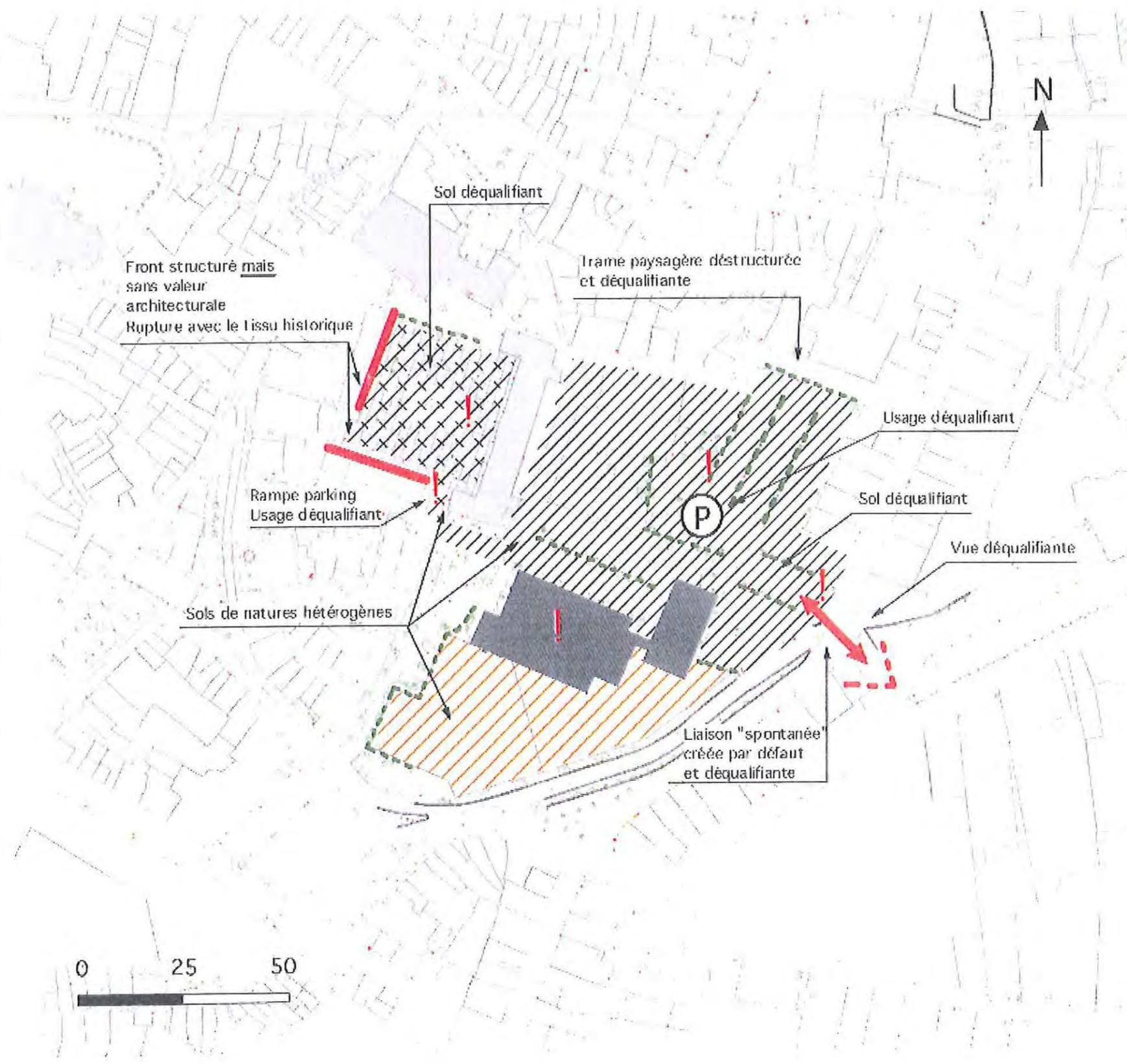
Sa double reconversion en espace de stationnement et en centre sportif n'a pas su lui redonner une fonction et une intégration urbaine qualifiantes, moins pour des raisons d'usage que de traitement architectural et paysager.

Plusieurs éléments déqualifiants sont ainsi observables :

- des traitements de sol hétérogènes et largement dévalorisants, en particulier dans le contraste de la qualité globale des espaces publics de la ville;
- un mobilier urbain pauvre et obsolète;
- des espaces de stockage des déchets (containers) implantés en avant des accès, renforçant l'impression d'espace secondaire, d'arrière de ville;
- le gymnase, par son implantation et son volume, a validé la perte de lecture de l'intégrité du site : il constitue dans son traitement architectural une rupture visuelle violente.

### LEGENDE

-  Front structuré mais déqualifiant et en rupture avec le tissu historique
-  Trame paysagère déqualifiante
-  Bâtiment déqualifiant
-  Dalles sur plots
-  Asphalte
-  Plateau sportif - sols de natures différentes



## 2 - A L'ÉCHELLE DU PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE

### Éléments structurants et qualifiants :

Le secteur de la Montagne Verte, malgré la présence d'éléments de dissonance entachant la lisibilité de sa qualité « intrinsèque », jouit de la présence d'éléments de qualité structurant son territoire et ce aussi bien en termes de qualité architecturale, qu'urbaine et paysagère :

- Un contexte urbain valorisant :

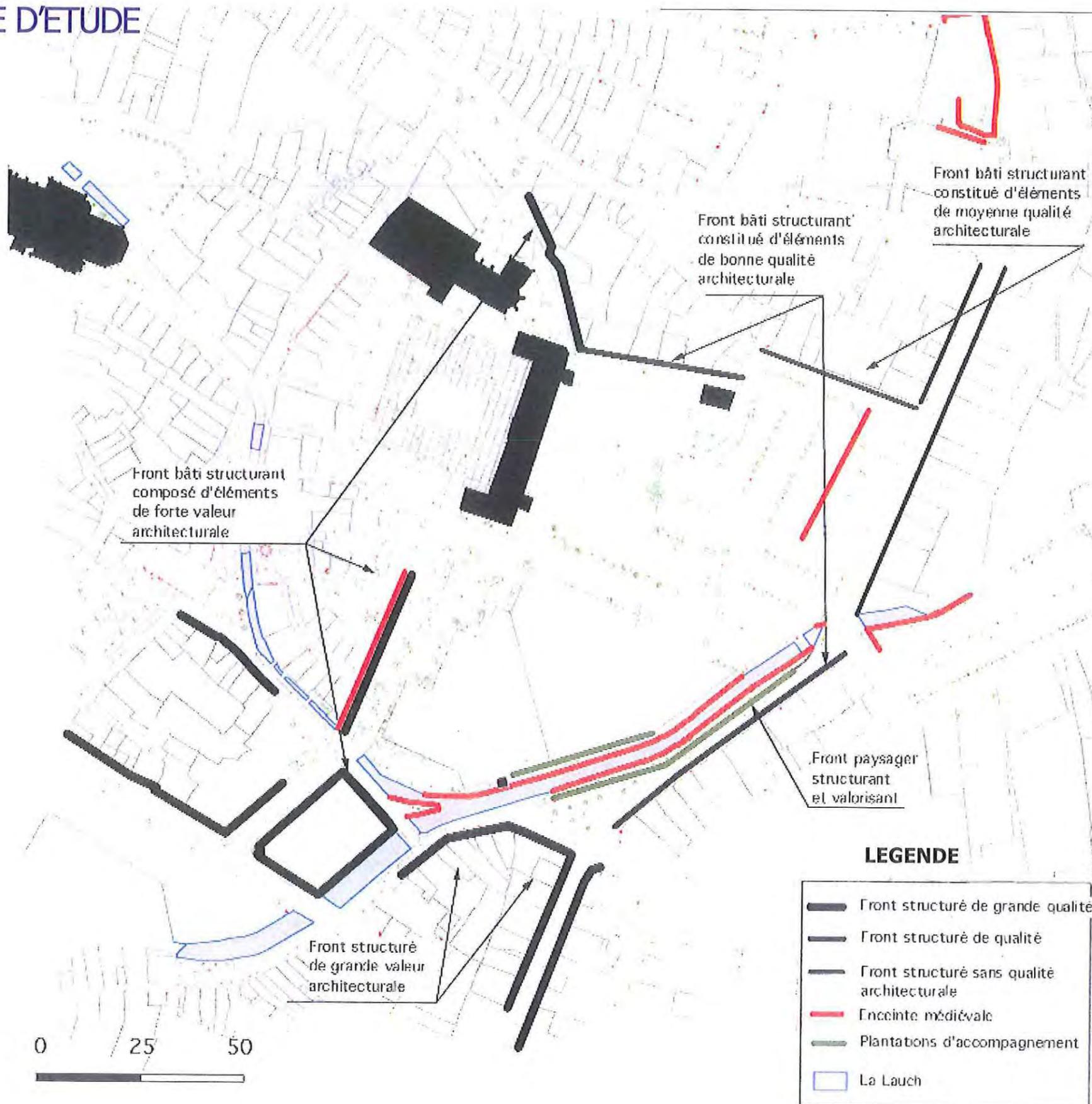
Le secteur de la Montagne Verte est « tenu » par des fronts urbains dont la qualité repose tant sur leur homogénéité que sur la qualité des éléments bâtis qui les composent :

- Des fronts bâtis cohérents, de forte valeur patrimoniale et architecturale (rue de La Montagne Verte, Quai de la Poissonnerie, Rue du Chasseur), en lien avec le tissu historique de Colmar,
- Des fronts bâtis cohérents, de bonne qualité architecturale, constitués d'éléments bâtis plus récents (rue Schwendi), avérant le dynamisme de la ville à la fin du 19<sup>ème</sup> siècle et au début du 20<sup>ème</sup> siècle,
- Des éléments bâtis « monumentaux », telles que les façades de l'hôpital et de la halle, attestant d'une valeur « publique » du site.

- Des éléments ponctuels inscrivant une continuité paysagère et historique :

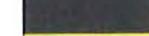
Par ailleurs, malgré les différents écrans qui en brouillent la lecture, le secteur est intimement ancré dans le territoire du centre ville et dans sa structure paysagère :

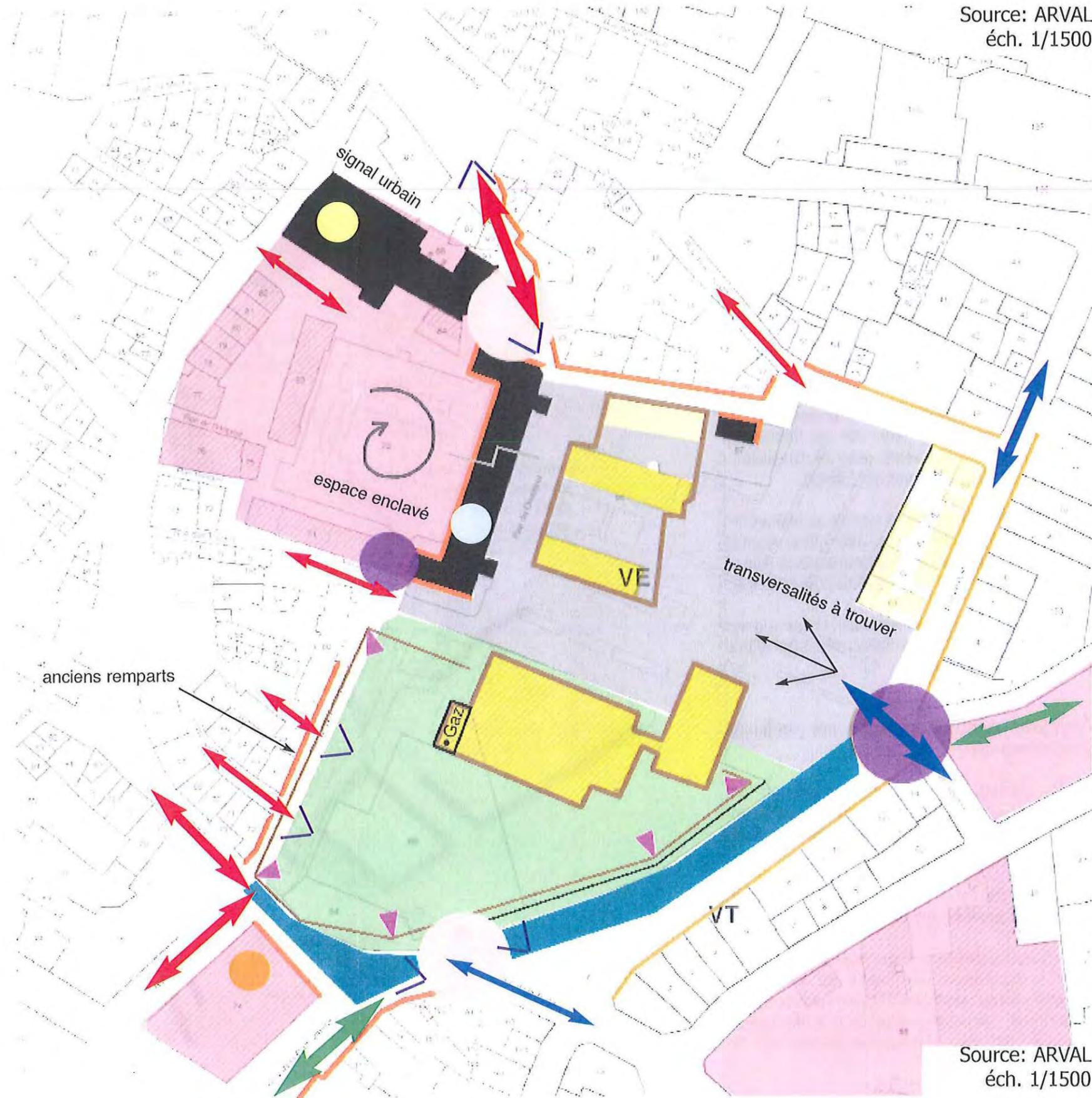
- Le secteur offre ici la lecture d'un ensemble de remparts, configuration unique dans la ville.
- La Lauch qui borde le secteur rappelle l'attachement et la dynamique territoriale du lieu, cette « Montagne Verte » verdoyante qui trouve sa continuité aussi bien dans les canaux de la Petite Venise que dans les parcelles maraîchères du nord-est de la ville.



### 3 - SYNTHÈSE DES ENJEUX

**LEGENDE**

-  liens au vieux centre à qualifier
-  liens aux faubourgs à trouver
-  accroche "verte et bleue" à valoriser
-  co-visibilité
-  accès à traiter
-  accès à privilégier
-  intérêt architectural et paysager fort, à mettre en valeur
-  intérêt architectural et paysager faible, à mieux intégrer
-  barrière physique et visuelle
-  lien paysager et environnemental à retrouver
-  intérêt patrimonial
-  amélioration bâti souhaitable
-  mutabilité bâti possible
-  zone historiquement construite
-  zone historiquement verte
-  sites complémentaires à intégrer à la réflexion
-  pôle commercial à venir
-  pôle culturel/ signal urbain
-  pôle culturel à venir
-  cônes de vue qualifiants
-  difficulté d'altimétrie (correspondant historiquement à l'ancien fossé d'évacuation des eaux usées)



Source: ARVAL  
éch. 1/1500

Source: ARVAL  
éch. 1/1500

**SYNTHESE DES ENJEUX :**

Le secteur de la Montagne Verte souffre globalement de deux types principaux de désordres qualitatifs et fonctionnels :

1) **Manque de lien urbain** (espace actuellement enclavé) impliquant des désordres liés à sa mauvaise perception «externe», par son manque de lien au tissu historique d'une part, mais aussi aux quartiers périphériques est et à la continuité paysagère potentielle de la Lauch.

- L'absence d'introduction au site :

D'une manière générale, les accès au site sont brouillés et de mauvaise qualité aussi bien en termes de lisibilité que de traitement.

Les espaces d'introduction au site, tels que l'arrière de la place Jeanne d'Arc (utilisé comme canisette), le pont sur la Lauch au droit du parking Saint-Josse ou encore la rampe d'accès au parking souterrain de la Place du 2 Février, ne favorisent pas une lecture positive du site.

- Un site globalement peu perméable, détournant les cheminements piétonniers :

Le secteur, dans sa configuration actuelle, constitue un écran n'invitant pas à sa traversée et ne permettant pas d'appréhender la proximité du centre ancien.

2) **Absence de vocation qualifiante** contemporaine qui se traduit par une pauvreté de la composition générale et le traitement des espaces libres

- Des revêtements de sol non traités, accentuant l'effet de délaissé urbain :

Les espaces libres du secteur souffrent d'une absence totale de traitement urbain qui amplifie la césure avec le tissu urbain historique. De manière caractéristique, le pavage de la rue de la Truite s'interrompt brutalement pour faire place à un traitement asphalté «routier».

La sécheresse des surfaces minérales ne favorise pas non plus la lecture d'un lien avec la Lauch : la photo du plateau sportif sous la neige, en effaçant la minéralité du sol, offre une lecture plus évidente du lien paysager.

Cependant, aux vues de sa richesse patrimoniale, de sa richesse naturelle, de sa maîtrise foncière à proximité du centre ville et à l'articulation de ce dernier avec des parties de faubourg dynamiques et étudiants, le site de la Montagne Verte a une **grande potentialité**.

**Orientations:**

Le secteur nécessite aujourd'hui d'être réintégré à une dynamique urbaine en lien avec la qualité patrimoniale du site d'une part (hôpital) et avec les projets de la ville d'autre part (médiathèque, agrandissement de l'équipement sportif,...).

La libération des emprises des bâtiments démolis de l'ancien commissariat offre désormais un vaste espace libre permettant de répondre aux besoins de la ville.

Il s'agit donc de :

- **Redéfinir la vocation du site dans un but de revitalisation du secteur en réponse aux besoins mis en évidence...**

- **Recomposer des espaces d'introduction au site, réécrire le lien avec la ville historique et ses faubourgs et en particulier avec le pôle universitaire**

- **Réaffirmer des cheminements transversaux, favoriser les traversées du site afin qu'il ne soit plus vécu comme un glacis hors la ville**

- **Mettre en valeur l'espace libre historique en lien avec la Lauch, espace de respiration paysagère à l'échelle du tissu urbain proche, dans un contexte environnemental contemporain à développer**

- **Requalifier les espaces publics du secteur, leur donner une identité, une lisibilité (ambiances, matériaux, végétation, mobilier urbain...)**

## 4 - PARTI D'AMENAGEMENT

Plan des éléments à maintenir et à ajouter  
(tour médiathèque et emprise du gymnase)

Ce document fait figurer les éléments devant nécessairement être pris en compte pour les propositions d'aménagements du site :

### Éléments bâtis existants structurants :

- l'ancien hôpital (réhabilité en médiathèque), le pavillon du guetteur, la maison de la rue du chasseur, la halle couverte, les fronts urbains de la rue de la montagne verte

- les remparts (première et seconde fortification)

Ces éléments constituent le cadre patrimonial dans lequel s'insère le site de la Montagne Verte. Ils doivent de fait être maintenus et mis en valeur.

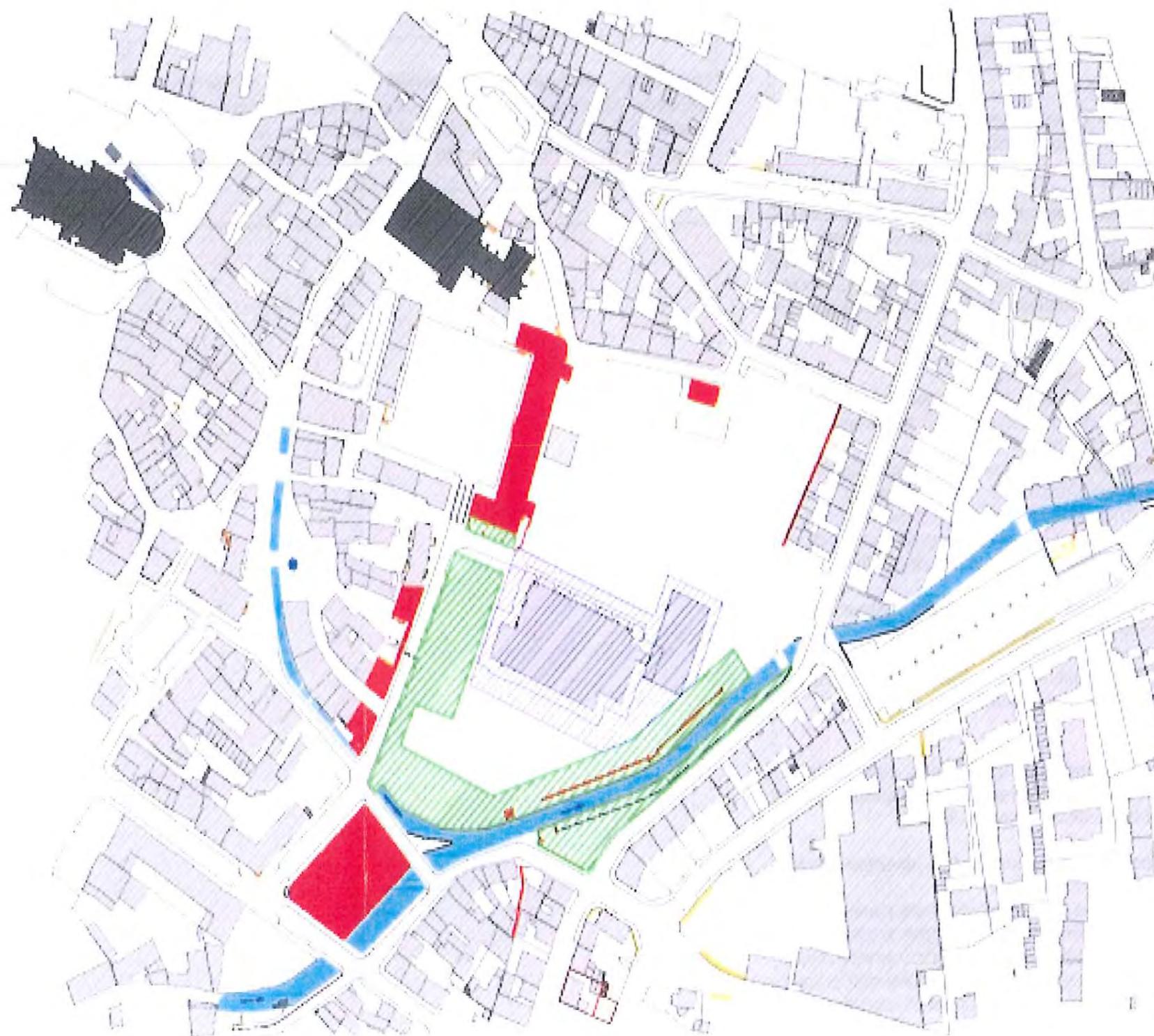
### Éléments bâtis à venir :

Tour médiathèque, gymnase (emprise actuelle et emprise extension projetée)

Ces éléments doivent être pris en compte dans le projet de réaménagement et s'inscrire dans une logique d'aménagement d'ensemble.

### Espaces libres protégés au titre du PSMV :

Ces espaces libres de deux natures distinctes (dominante végétale- trame verte- et dominante minérale- trame bistre) doivent être respectés. Leur périmètre ne peut être modifié dans le cadre de la procédure de modification du PSMV. De fait, les aménagements à venir ne pourront les affecter, si ce n'est dans une logique de conservation et de mise en valeur.



**Plan des principes paysagers  
d'inscription dans la ville**

Ce document révèle les axes paysagers fondamentaux sur lesquels le secteur sera aménagé. Ils ont pour but de confirmer l'inscription du site de la Montagne Verte dans la continuité du tissu ancien à travers deux espaces de continuité paysagère longitudinaux :

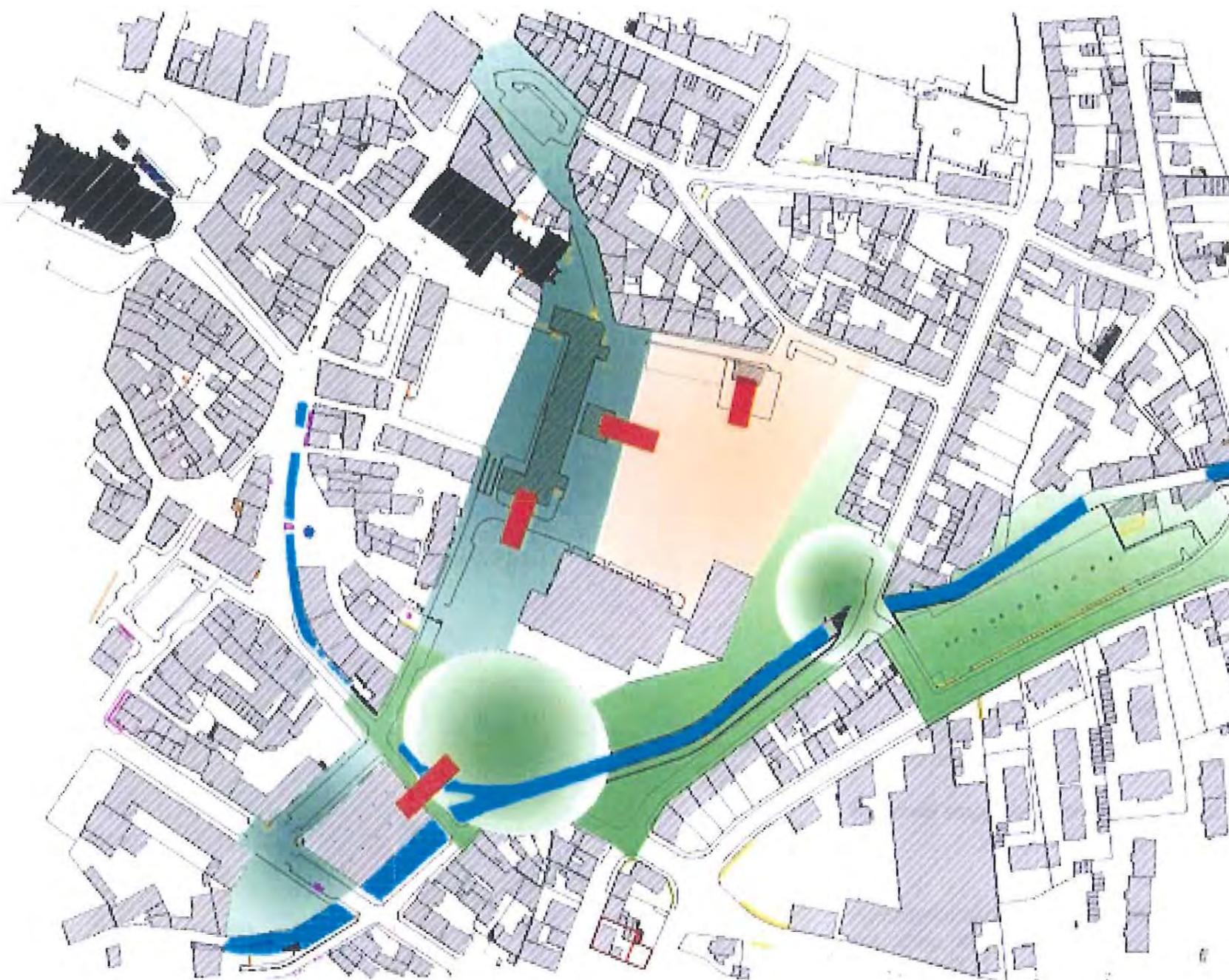
- un espace s'inscrivant dans la continuité de la rue du chasseur, longeant la médiathèque, la rue de la montagne Verte et aboutissant à la Halle couverte (trame vert foncé);

- un espace s'inscrivant dans la continuité paysagère de la Lauch, partant de la halle couverte, longeant les remparts et aboutissant rue de la Cigogne (trame vert clair).

Ces deux couloirs structurants permettent d'assurer et d'inscrire les aménagements à venir sur le site, reposant sur deux principes :

- le développement et la restructuration du gymnase
- l'aménagement d'une esplanade pacifiée offrant à la ville un nouvel espace public ouvert sur la ville (trame bistre).

**La logique du site impose la mise en place d'éléments favorisant un lien (visuel et fonctionnel) entre ces différents espaces :** lien entre l'esplanade et la tour, lien entre la maison de la rue du Chasseur et l'esplanade, lien entre la médiathèque et le couloir paysager, lien entre la halle couverte et le site réaménagé.



## Plan de synthèse des principes d'aménagement

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

- une esplanade végétalisée au nord, s'inscrivant dans la monumentalité engendrée par l'hôpital;
- un espace paysager au sud, en lien avec la Lauch.

### Esplanade :

Elle assure le lien physique entre les différents éléments fonctionnels du site.

Elle permet d'intégrer en souterrain un parking dont l'objectif est de comprendre 500 places .

Elle doit être rattachée à la tour de la médiathèque afin de rendre implicite le lien avec la ville, la médiathèque et sa tour.

La tour à venir fera le lien entre l'ancien hôpital réhabilité en médiathèque et l'esplanade d'accès ouvrant largement sur la ville, sa périphérie et l'université.

L'esplanade offre à la ville non seulement un nouvel espace public qui pourra accueillir des fonctions diversifiées, mais permet aussi de répondre au manque d'espaces verts dans le coeur de ville. Elle trouvera ainsi un traitement largement végétalisé et consitue un nouveau poumont vert.

### Gymnase et terrain de sport :

La restructuration et l'extension du gymnase et de la salle de gymnastique impliquent une extension de l'emprise de ceux-ci.

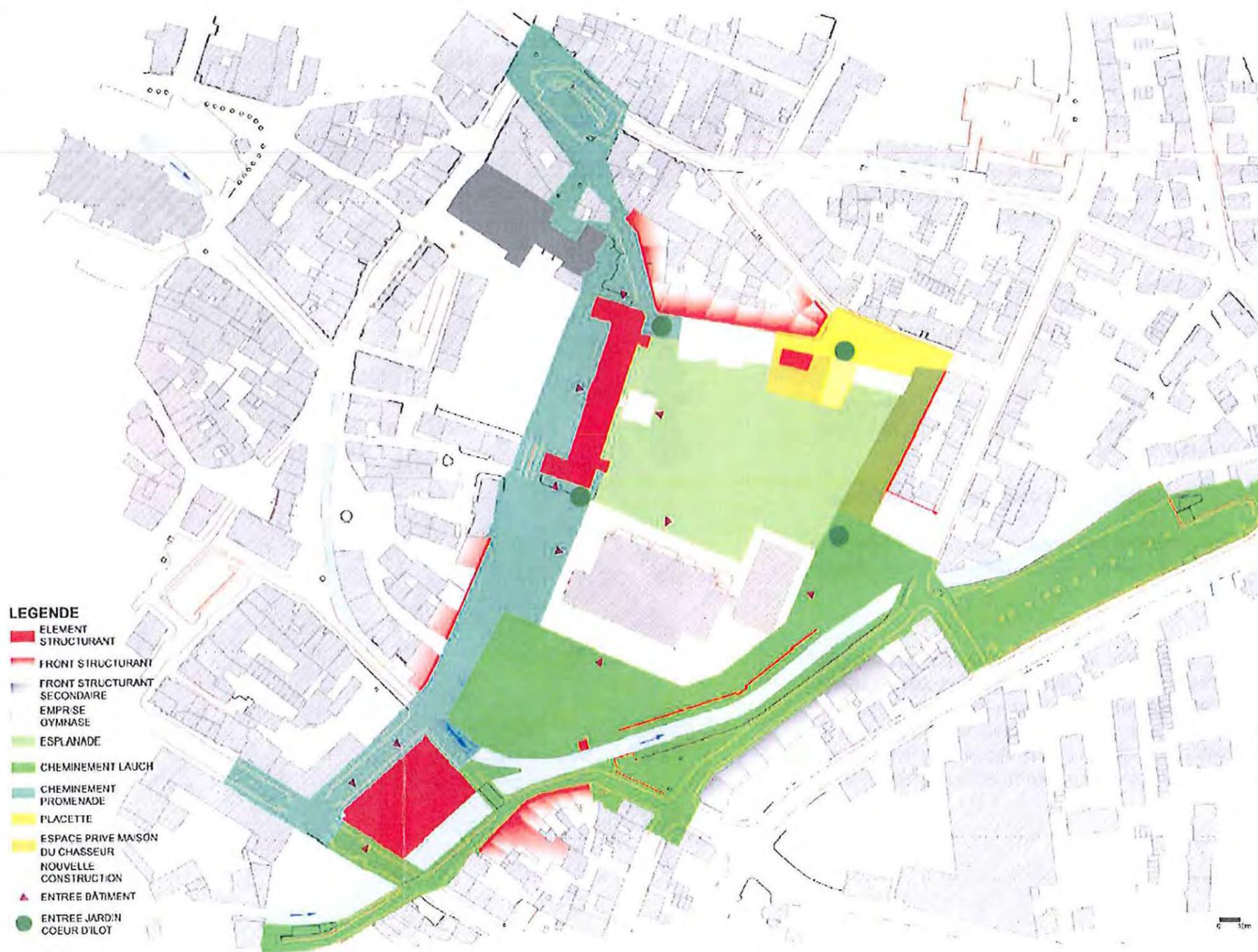
Les terrains de sports doivent être réintégrés dans une logique paysagère en lien avec la Lauch.

### Les remparts :

La mise en valeur des remparts implique une implantation de l'esplanade en retrait de ceux-ci, en particulier pour ceux perpendiculaires à la rue de la Cigogne. Ce retrait permet la mise en place d'une circulation piétonne dans le prolongement du couloir paysager de la Lauch.

### Rue du Chasseur /rue de la Cigogne :

La bordure de ces rues peut accueillir de nouveaux fronts bâtis permettant de refermer l'espace de l'esplanade et de recomposer le paysage urbain de ces rues. L'esplanade est ainsi conçue comme un coeur d'îlot pacifié.



## 5 - JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS

### ESPACE LIBRE EL1 : ESPLANADE :

L'esplanade a pour but de réinscrire ce vaste espace libre dans une logique urbaine, logique d'espace public monumental assurant le lien entre les différents éléments fonctionnels du site.

L'esplanade devra ainsi permettre d'organiser l'accès :

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

L'esplanade permet d'intégrer un parc de stationnement souterrain (500 places) dont les accès pour les véhicules sont signalés par les emplacements dédiés-prévus à cet effet.

Les contraintes des études de circulation menées par la ville ont conduit à organiser l'entrée du parking sur le boulevard de l'est et sa sortie rue de la Cigogne.

Sous réserve d'une modification du Plan de circulation de la Ville, le fonctionnement du parc de stationnement souterrain sera ainsi organisé en ce sens.

#### Composition :

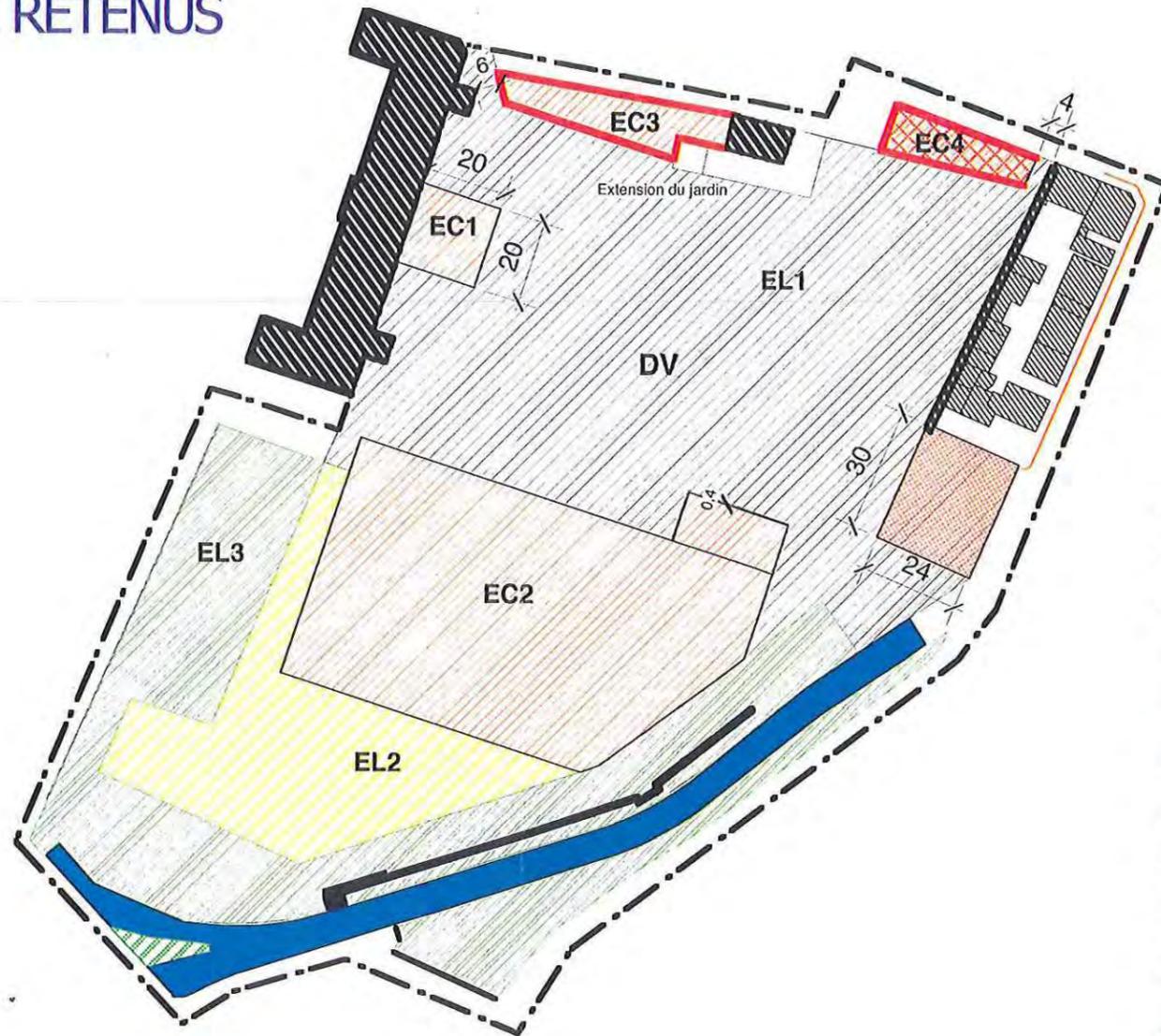
L'aménagement de l'esplanade devra s'inscrire dans la logique des lignes de composition monumentale de l'ancien hôpital tout en s'adaptant à un contexte immédiat périphérique de nature différenciée (et non monumental).

Elle devra offrir une complémentarité d'espaces minéraux et d'espaces végétalisés, tout en affirmant une dominante végétale.

#### Traitements de sol :

Les sols devront trouver une qualité de traitement adaptée à la forte qualité patrimoniale du secteur dans leurs compositions, leurs matériaux, leurs tonalités.

Les ouvrages techniques du parc de stationnement respecteront le contexte patrimonial et seront adaptés aussi bien dans leur volumétrie que dans leur esthétique, matériaux et couleurs ....



SOUS-SECTEUR DE LA MONTAGNE VERTE - PSMV

#### LEGENDE

- Limite et dénomination des sous-secteurs
- A1 Immeuble, partie d'immeuble, élément ou espace protégé Par la législation sur les monuments historiques, conformément à la loi du 31.12.1913
- A2 Immeuble, partie d'immeuble, ou élément à conserver Dont la démolition, l'établissement ou l'altération sont interdits et la modification est soumise à des conditions spéciales
- A3 Immeuble pouvant être conservé, amélioré, remplacé ou démoli
- B1 Emprise constructible
- B2 Alignement nouveau ou front bâti continu imposé
- B3 Superposition B1 et C5
- C1 Espace libre paysager végétal à maintenir avec recomposition 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

### ESPACE LIBRE EL2 : TERRAINS DE SPORTS :

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

Cet espace utilisé aujourd'hui par les plateaux sportifs qui accompagnent l'équipement sportif de la Montagne Verte a pour vocation de rester un espace libre. Sa position à proximité immédiate de la Lauch et de l'ensemble paysager auquel il participe implique, à terme, un traitement paysager en lien avec la rivière, sa végétation et son passé. Cet espace libre est le seul espace de la ville permettant une co-visibilité des deux enceintes fortifiées, établies successivement et témoignant, à travers leurs particularités constructives (implantation, forme, matériaux, ouvertures) de deux époques d'architecture de défense militaire (enceinte médiévale et enceinte de type Vauban). Cette co-visibilité doit être maintenue et mise en valeur.

Toutefois, tant que l'usage des plateaux sportifs s'avèrera nécessaire au fonctionnement de l'équipement sportif, les plateaux sportifs auront droit de cité : ils pourront être entretenus et réaménagés de sorte que cet espace puisse détenir une image plus intégrée à l'espace paysager des abords (berges de la Lauch, petits espaces verts).

### ESPACE LIBRE EL3: ESPACES PAYSAGERS PROTEGES :

Cet espace s'inscrit dans le couloir paysager situé dans le prolongement du bâtiment de l'Hôpital : une partie de l'espace est soumis à la protection stricte des espaces verts (hachures vertes).

Les espaces signifiés en double biais devront rester libres : leur traitement devra s'inscrire dans la logique des espaces verts mitoyens.

### EC1 : Tour de la médiathèque

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.

### EC2 : Gymnase et salle de gymnastique

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).

#### Volumétrie/Gabarit :

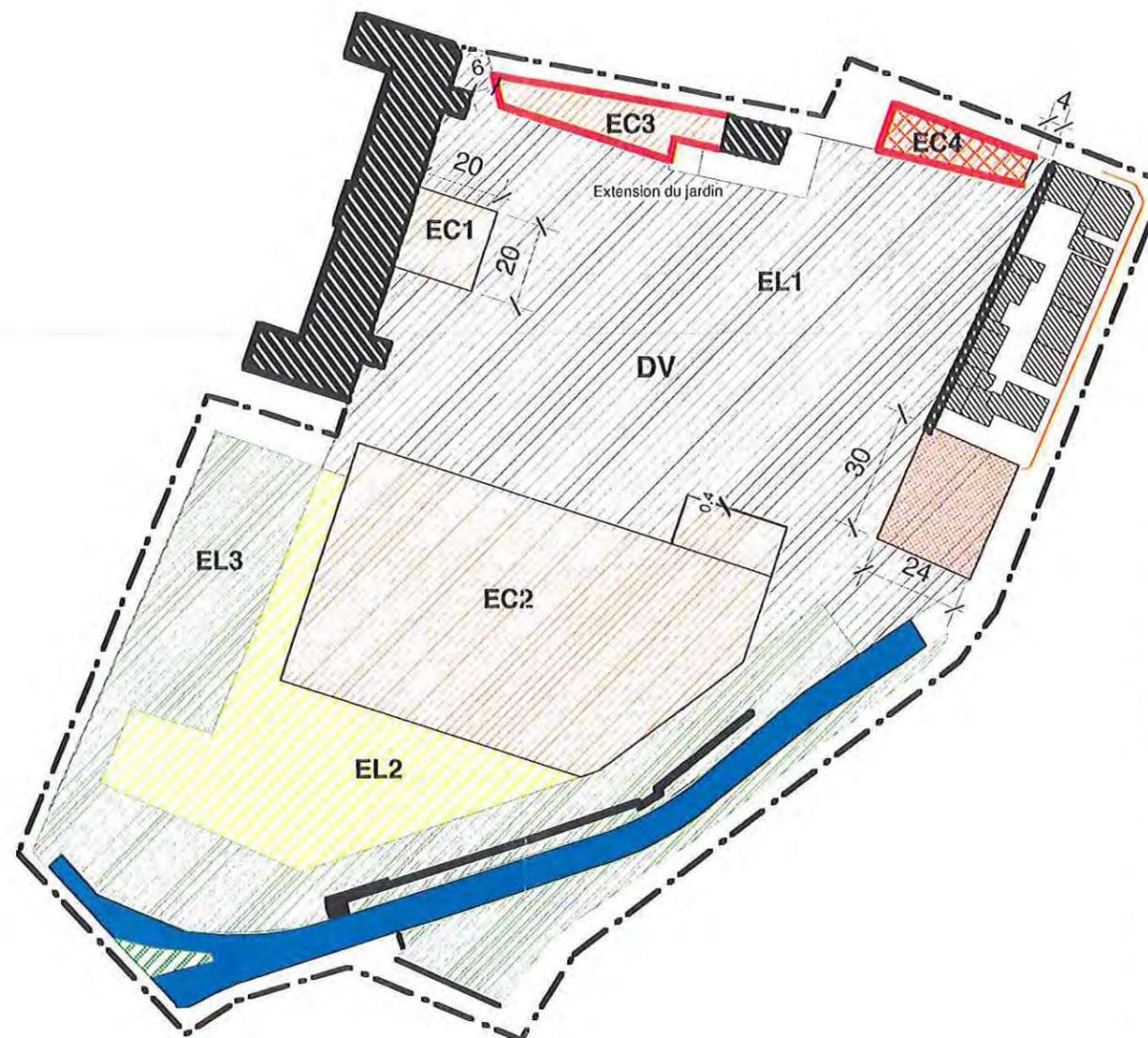
Les bâtiments réaménagés devront conserver leur hauteur actuelle. Une tolérance pourra être accordée sous réserve de l'intégration des ouvrages techniques nécessaires à l'opération.

#### Aspect extérieur des bâtiments :

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

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

Le transformateur adossé à la façade est du gymnase devra être intégré à l'architecture du bâtiment pour ne plus constituer une émergence «verruque» empiétant sur l'espace libre.



SOUS-SECTEUR DE LA MONTAGNE VERTE - PSMV

#### LEGENDE

- Limite et dénomination des sous-secteurs
- A1 Immeuble, partie d'immeuble, élément ou espace protégé Par la législation sur les monuments historiques, conformément à la loi du 31.12.1913
- A2 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
- A3 Immeuble pouvant être conservé, amélioré, remplacé ou démoli
- B1 Emprise constructible
- B2 Alignement nouveau ou front bâti continu imposé
- B3 Superposition B1 et C5
- C1 Espace libre paysager végétal à maintenir avec recomposition 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

### EC3 : Front Urbain rue du Chasseur

### EC4 : Front Urbain rue de la Cigogne

La mise en place de cette emprise constructible répond à la nécessité d'affirmer les limites de l'esplanade, de lui donner une échelle urbaine, de l'inscrire dans une logique de «cœur d'îlot» et de mettre en place des fronts urbains redonnant une dimension interne à l'esplanade. L'esplanade présentera une composition répondant aux multiples fronts qui composent ses limites.

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 part. Côté esplanade, la ligne générale des façades devra s'inscrire dans les axes monumentaux commandés par l'Hôpital.

Les nouveaux volumes bâtis s'inscriront dans le velum général de la rue, soit 14m au faitage environ.

L'architecture des bâtiments devra reprendre les grandes lignes de l'architecture classique, mettant en scène un soubassement, un corps de façade et un couronnement. En tout état de cause, l'utilisation d'un vocabulaire architectural pastiche ne sera pas imposé.

Un traitement différencié des façades sera privilégié : les façades donnant sur les rues de la Cigogne et du Chasseur devront reprendre le vocabulaire architectural et urbain des constructions de la rue : rythme parcellaire, composition des façades, proportion des pleins et des vides. Les façades donnant sur l'esplanade pourront s'inscrire dans une écriture plus contemporaine, en respectant toutefois le caractère monumental du lieu. Leur soubassement pourra être ouvert, accueillant des devantures.

L'emprise rue de la Cigogne comprend un emplacement dédié ayant pour but d'aménager une entrée au parc de stationnement souterrain situé sous l'esplanade.