



---

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### *Projet de modification n°4*

## **1. Note de présentation**

### **a. Notice de présentation des modifications**

Valant rapport de présentation de la modification du PLU

Historique des précédentes procédures :

- PLU approuvé par délibération du Conseil municipal du 27 mars 2017 ;
- Mis à jour par arrêté du 31 mars 2017 ;
- Modifié par délibération du Conseil municipal du 24 septembre 2018 ;
- Annulé partiellement par jugement du Tribunal Administratif du 11 octobre 2018 ;
- Mis à jour par arrêté préfectoral du 18 octobre 2018 ;
- Mis à jour par arrêté du 28 janvier 2019 ;
- Mis à jour par arrêté du 31 octobre 2019 ;
- Mis à jour par arrêté du 18 janvier 2021 ;
- Modifié par délibération du Conseil municipal du 31 janvier 2022 ;
- Modifié par délibération du Conseil municipal du 4 avril 2023 ;
- Mis à jour par arrêtés des 4 septembre 2023 et 21 octobre 2024 ;
- Mis en compatibilité par délibération du Conseil municipal du 8 décembre 2025.

Août 2026

---



## SOMMAIRE

|                                                                                                                  |          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>CONTEXTE DE LA PROCÉDURE .....</b>                                                                            | <b>6</b> |
| <b>1) LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA VILLE DE COLMAR.....</b>                                                   | <b>6</b> |
| <b>2) L'ANALYSE DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLU.....</b>                                                   | <b>6</b> |
| A) RAPPEL DE LA PROCÉDURE .....                                                                                  | 6        |
| B) LE BILAN D'URBANISATION DES ZONES À URBANISER .....                                                           | 7        |
| <b>DISPOSITIONS MODIFICATIVES.....</b>                                                                           | <b>8</b> |
| <b>1) RECLASSEMENT EN ZONES URBAINES DES SECTEURS DONT L'URBANISATION EST ACHEVÉE OU EN VOIE DE L'ÊTRE .....</b> | <b>8</b> |
| A) SECTEUR DE LA CROIX-BLANCHE .....                                                                             | 9        |
| i) <i>Présentation du secteur</i> .....                                                                          | 9        |
| ii) <i>Photographies du secteur</i> .....                                                                        | 10       |
| iii) <i>Modification du règlement écrit</i> .....                                                                | 11       |
| iv) <i>Modification du règlement graphique</i> .....                                                             | 13       |
| v) <i>Modification des orientations d'aménagement et de programmation</i> .....                                  | 14       |
| B) SECTEUR TIEFENBACH.....                                                                                       | 15       |
| i) <i>Présentation du secteur</i> .....                                                                          | 15       |
| ii) <i>Photographie du secteur</i> .....                                                                         | 16       |
| iii) <i>Modification du règlement écrit</i> .....                                                                | 17       |
| iv) <i>Modification du règlement graphique</i> .....                                                             | 19       |
| v) <i>Modification des orientations d'aménagement et de programmation</i> .....                                  | 20       |
| C) SECTEUR RUE DES AUNES .....                                                                                   | 21       |
| i) <i>Présentation du secteur</i> .....                                                                          | 21       |
| ii) <i>Photographies du secteur</i> .....                                                                        | 22       |
| iii) <i>Modification du règlement écrit</i> .....                                                                | 23       |
| iv) <i>Modification du règlement graphique</i> .....                                                             | 25       |
| v) <i>Modification des orientations d'aménagement et de programmation</i> .....                                  | 26       |
| D) SECTEUR NIKLAUSBRUNN WEG .....                                                                                | 27       |
| i) <i>Présentation du secteur</i> .....                                                                          | 27       |
| ii) <i>Photographies du secteur</i> .....                                                                        | 28       |
| iii) <i>Modification du règlement écrit</i> .....                                                                | 29       |
| iv) <i>Modification du règlement graphique</i> .....                                                             | 30       |
| v) <i>Modification des orientations d'aménagement et de programmation</i> .....                                  | 31       |
| E) SECTEUR SEMM NORD.....                                                                                        | 32       |
| i) <i>Présentation du secteur</i> .....                                                                          | 32       |
| ii) <i>Photographies du secteur</i> .....                                                                        | 33       |
| iii) <i>Modification du règlement écrit</i> .....                                                                | 34       |
| iv) <i>Modification du règlement graphique</i> .....                                                             | 35       |
| v) <i>Modification des orientations d'aménagement et de programmation</i> .....                                  | 36       |
| F) SECTEUR SILBERRUNZ EST.....                                                                                   | 37       |
| i) <i>Présentation du secteur</i> .....                                                                          | 37       |
| ii) <i>Photographies du secteur</i> .....                                                                        | 38       |
| iii) <i>Modification du règlement écrit</i> .....                                                                | 39       |
| iv) <i>Modification du règlement graphique</i> .....                                                             | 40       |
| v) <i>Modification des orientations d'aménagement et de programmation</i> .....                                  | 41       |

|                                                                                    |           |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| G) SECTEUR BLUM .....                                                              | 42        |
| i) <i>Présentation du secteur</i> .....                                            | 42        |
| ii) <i>Photographies du secteur</i> .....                                          | 43        |
| iii) <i>Modification du règlement écrit</i> .....                                  | 44        |
| iv) <i>Modification du règlement graphique</i> .....                               | 46        |
| H) SECTEUR GLAÏEULS .....                                                          | 47        |
| i) <i>Présentation du secteur</i> .....                                            | 47        |
| ii) <i>Photographies du secteur</i> .....                                          | 48        |
| iii) <i>Modification du règlement écrit et graphique</i> .....                     | 49        |
| I) SECTEUR LAUCH WERB .....                                                        | 50        |
| i) <i>Présentation du secteur</i> .....                                            | 50        |
| ii) <i>Photographies du secteur</i> .....                                          | 51        |
| iii) <i>Modification du règlement écrit et graphique</i> .....                     | 52        |
| J) SECTEUR VINAIGRERIE .....                                                       | 53        |
| i) <i>Présentation du secteur</i> .....                                            | 53        |
| ii) <i>Photographies du secteur</i> .....                                          | 54        |
| iii) <i>Modification du règlement écrit et graphique</i> .....                     | 55        |
| K) SECTEUR BIOPÔLE .....                                                           | 56        |
| i) <i>Présentation du secteur</i> .....                                            | 56        |
| ii) <i>Photographies du secteur</i> .....                                          | 57        |
| iii) <i>Modification du règlement écrit et graphique</i> .....                     | 58        |
| i) <i>Modification des orientations d'aménagement et de programmation</i> .....    | 59        |
| <b>2) TABLEAU DES SURFACES DU PLU MODIFIÉ .....</b>                                | <b>60</b> |
| A) DÉTAIL DE L'ENSEMBLE DES SURFACES .....                                         | 60        |
| B) SYNTHÈSE DES GRANDS ÉQUILIBRES DU ZONAGE .....                                  | 64        |
| <b>3) LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS DU PLU MODIFIÉE .....</b>                    | <b>65</b> |
| <b>ABSENCE D'INCIDENCES NOTABLES SUR L'ENVIRONNEMENT OU LA SANTÉ HUMAINE .....</b> | <b>68</b> |
| <b>1) PRÉCÉDENTES ÉVALUATIONS ENVIRONNEMENTALES .....</b>                          | <b>68</b> |
| <b>2) CARACTÉRISTIQUES DE LA PRÉSENTE PROCÉDURE DE MODIFICATION .....</b>          | <b>68</b> |
| <b>JUSTIFICATION PAR RAPPORT AUX DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX .....</b>               | <b>70</b> |
| <b>1) LE SCOT INTÉGRATEUR COLMAR RHIN VOSGES .....</b>                             | <b>70</b> |
| <b>2) LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE .....</b>                                  | <b>71</b> |
| <b>3) BOIS ET FORÊTS RELEVANT DU RÉGIME FORESTIER .....</b>                        | <b>71</b> |
| <b>CONTENU DU DOSSIER .....</b>                                                    | <b>72</b> |



# Contexte de la procédure

## 1) Le plan local d'urbanisme de la Ville de Colmar

La Ville de Colmar dispose d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 27 mars 2017, et établi sur la base de la partie réglementaire du code de l'urbanisme en vigueur avant le 31 décembre 2015.

Depuis son approbation par le Conseil Municipal, ce document a fait l'objet des procédures d'évolution suivantes :

- Mise à jour par arrêté du 31 mars 2017 ;
- Modification n°1 approuvée le 24 septembre 2018 ;
- Annulation partielle par jugement du tribunal administratif du 11 octobre 2018 ;
- Mise à jour par arrêté du 18 octobre 2018 ;
- Mises à jour par arrêtés du 28 janvier 2019, du 31 octobre 2019 et du 18 janvier 2021 ;
- Modification n°2 approuvée le 31 janvier 2022 ;
- Mise à jour par arrêté du 11 février 2022 ;
- Modification n°3 approuvée le 4 avril 2023 ;
- Mises à jour par arrêtés du 4 septembre 2023 et du 21 octobre 2024 ;
- Déclaration de projet emportant mise en comptabilité approuvée le 8 décembre 2025.

Le présent document a pour objet d'exposer le contenu de la modification n°4 du PLU et d'en justifier les motivations.

Cette note de présentation constitue un additif au rapport de présentation du PLU approuvé.

## 2) L'analyse des résultats de l'application du PLU

### a) Rappel de la procédure

Conformément aux dispositions de l'article L.153-27 du code de l'urbanisme, la Ville de Colmar a mené une analyse des résultats de l'application de son PLU.

Ce bilan a fait l'objet d'une délibération par le Conseil municipal en date du 3 février 2025. Lors de cette séance, le Conseil municipal s'est notamment prononcé « *en faveur d'une mise en révision du plan local d'urbanisme* », mais il a également précisé « *que des adaptations ponctuelles pourront être apportées au plan local d'urbanisme en vigueur par le biais de procédures ad hoc en parallèle de sa mise en révision.* »

La modification n°4 du PLU s'inscrit dans le droit fil de cette délibération qui annonce d'éventuelles procédures ponctuelles en parallèle de la révision effectivement prescrite par délibération du Conseil municipal le 16 juin 2025.

## b) Le bilan d'urbanisation des zones à urbaniser

L'analyse des résultats de l'application du PLU contenait un indicateur n°21 intitulé « *Bilan d'urbanisation des zones 1AU* ».

Cet indicateur analysait les demandes d'autorisation d'urbanisme déposées dans les zones à urbaniser du PLU depuis son entrée en vigueur (hormis le permis d'aménager Croix-Blanche délivré un peu plus tôt, mais dont l'urbanisation effective a été opérée sous le PLU en vigueur).

Secteur par secteur, cet indicateur dressait un état d'avancement de l'aménagement des zones à urbaniser du PLU. Il a mis en évidence des secteurs dont l'urbanisation est achevée ou en voie de l'être et qui remplissent, par conséquent, les critères nécessaires à leur reclassement dans les zones urbaines correspondantes.

La présente modification n°4 procède ainsi au reclassement en zones urbaines des secteurs, ou parties de secteurs, 1AU dont l'urbanisation est achevée ou en voie de l'être.

Il s'agit de mettre en adéquation le zonage du PLU avec la réalité des aménagements réalisés.

Ainsi, la présente procédure de modification constitue une mesure d'actualisation réglementaire du document d'urbanisme, tirant les conséquences de l'urbanisation déjà réalisée ou engagée des secteurs concernés, sans incidence environnementale supplémentaire par rapport à celles déjà évaluées dans le cadre du PLU approuvé en 2017.

# Dispositions modificatives

## 1) Reclassement en zones urbaines des secteurs dont l'urbanisation est achevée ou en voie de l'être

### Avertissements généraux :

- Pour chaque secteur est présentée une carte de situation basée sur l'orthophoto 2026 avec le fond cadastral le plus récent (bâtiments représentés en aplats gris), éventuellement complété par les données issues de l'instruction des autorisations d'urbanisme.
- Du fait de différences de règles (notamment concernant les prospects) entre les zones 1AU modifiées et les zones urbaines existantes, le reclassement des secteurs récemment urbanisés a nécessité la création de secteurs ou sous-secteurs spécifiques. L'objectif étant de maintenir les règles écrites applicables.
- Pour les secteurs entièrement aménagés (Croix-Blanche et Tiefenbach) les OAP sectorielles sont supprimées. Elles sont, en revanche, conservées pour les autres secteurs, notamment afin de garantir la poursuite harmonieuse du développement urbain.

## a) Secteur de la Croix-Blanche

### i) Présentation du secteur



Classé en zone 1AUa dans le PLU, le secteur de la Croix-Blanche a fait l'objet d'un permis d'aménager délivré en 2016. Depuis plus d'une cinquantaine de permis construire ont été accordés. Ainsi, l'urbanisation de ce secteur est aujourd'hui achevée.

## ii) Photographies du secteur

|                                                                                     |                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Rue Alcide de Gasperi                                                               | Rue Alcide de Gasperi                                                                |
|    |    |
| Rue Alcide de Gasperi                                                               | Rue Alcide de Gasperi                                                                |
|   |   |
| Rue Alcide de Gasperi                                                               | Rue Alcide de Gasperi                                                                |
|  |  |

Comme l'illustrent les photographies prises le 21 juillet 2026, l'urbanisation du secteur de la Croix-Blanche est achevée.

### iii) Modification du règlement écrit

#### (1) Création d'un secteur UCb spécifique

Les formes urbaines développées en zone 1AUa s'apparentent globalement à celles de la zone UC, sans que la correspondance soit totale. C'est pourquoi la présente modification n°4 crée des secteurs UCb et UCb1 spécifiques au reclassement de la Croix-Blanche.

Le tableau suivant présente les articles applicables en zone UC et distingue ceux qui nécessitent des modifications afin de prendre en compte les spécificités du secteur de la Croix-Blanche.

| Articles réglementés en zone UC                                                                                   | Dispositions spécifiques de la zone 1AUa à reprendre dans les secteurs UCb et UCb1                                                                                                                                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Occupations et utilisations du sol interdites                                                                  | Sans objet ; les deux réglementations sont suffisamment proches.                                                                                                                                                                                |
| 2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières                                     | Sans objet ; les dispositions existantes en UC suffisent à encadrer les évolutions futures du secteur Croix-Blanche                                                                                                                             |
| 3. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public | Sans objet ; les deux réglementations sont suffisamment proches.                                                                                                                                                                                |
| 4. Conditions de desserte des terrains par les réseaux                                                            | Sans objet ; les deux réglementations sont suffisamment proches.                                                                                                                                                                                |
| 5. Superficie minimale des terrains constructibles                                                                | Sans objet ; article non réglementé.                                                                                                                                                                                                            |
| 6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques                                     | Reprises de dispositions spécifiques pour autoriser l'implantation en recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement de voies et pour tenir compte de la marge de recul inscrite au règlement graphique par rapport à l'axe de la RD 417. |
| 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives                                             | Reprises de dispositions spécifiques d'implantation des constructions dans la zone et par rapport aux zones urbaines limitrophes.                                                                                                               |
| 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété                          | Sans objet ; article non réglementé.                                                                                                                                                                                                            |
| 9. Emprise au sol des constructions                                                                               | Article non réglementé ; comme dans la zone 1AUa initiale.                                                                                                                                                                                      |

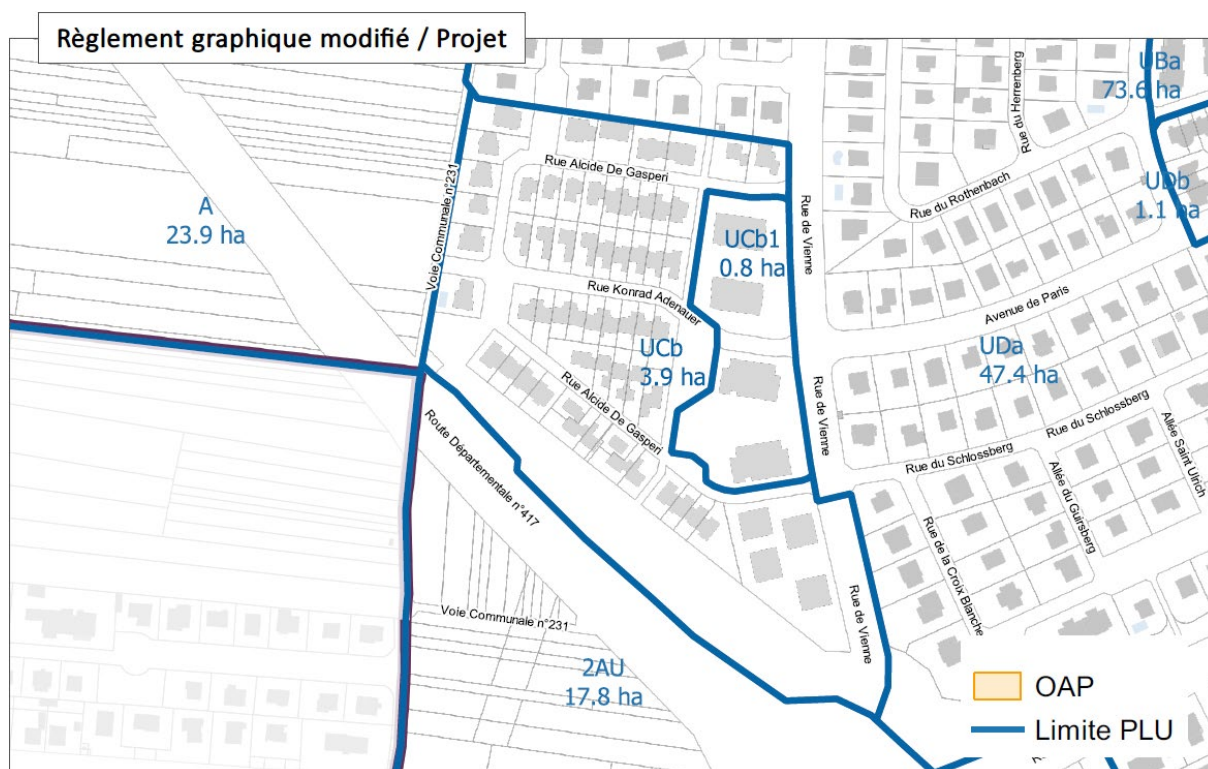
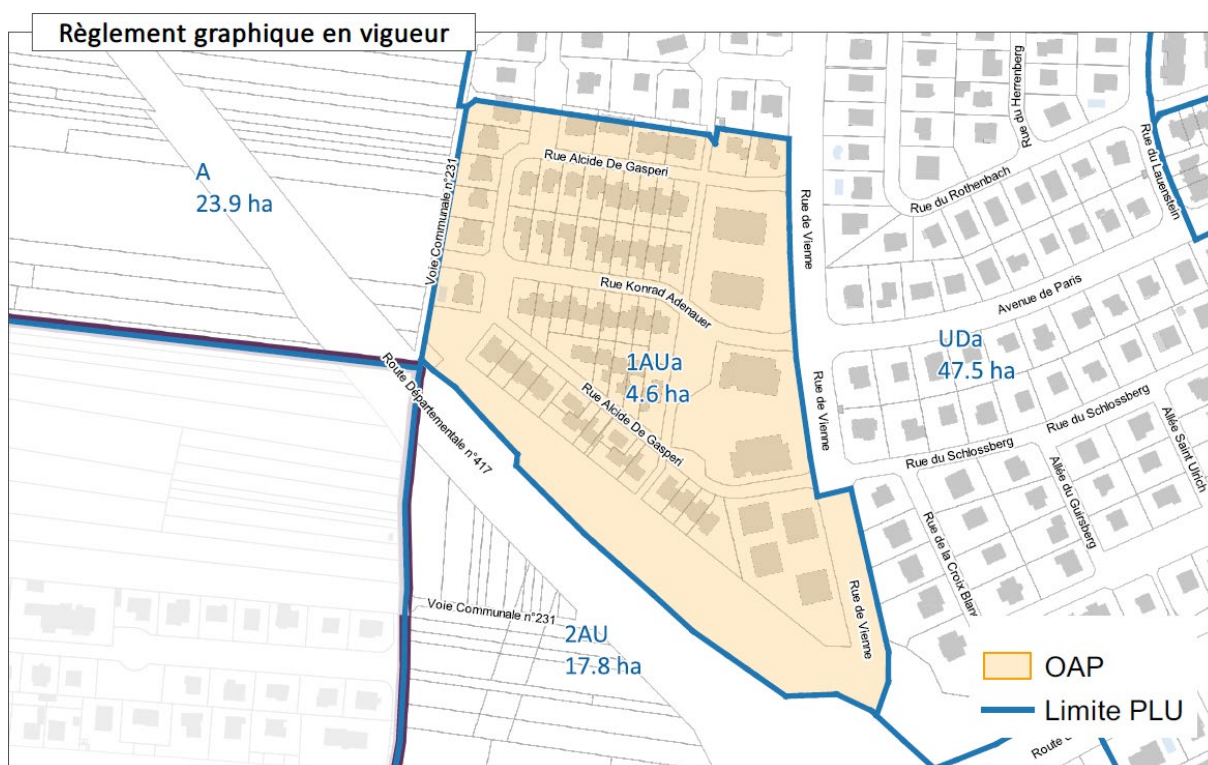
|                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 10. Hauteur maximale des constructions                                                                                                                     | Dans le secteur UCb (maisons), la hauteur maximale est fixée à 12 mètres, comme dans le secteur UDa limitrophe.<br>Dans le secteur UCb1 (logements collectifs), la hauteur maximale est fixée à 15 mètres, comme dans la zone 1AUa initiale. |
| 11. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords                                                                                      | Reprises des dispositions concernant l'édification des clôtures.                                                                                                                                                                             |
| 12. Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement                                                                                | Sans objet ; les deux réglementations sont suffisamment proches.                                                                                                                                                                             |
| 13. Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations                                      | Article non réglementé (par lot) ; comme dans la zone 1AUa initiale.                                                                                                                                                                         |
| 14. Coefficient d'occupation du sol                                                                                                                        | Sans objet ; article non réglementé.                                                                                                                                                                                                         |
| 15. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales            | Sans objet ; les deux réglementations sont suffisamment proches.<br>Les dispositions supplémentaires en 1AU ne sont plus nécessaires en U maintenant que le quartier est aménagé.                                                            |
| 16. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques | Sans objet ; article non réglementé.<br>Les dispositions supplémentaires en 1AU ne sont plus nécessaires en U maintenant que les voies sont aménagées.                                                                                       |

## *(2) Suppression des mentions de la zone 1AUa*

Le PLU approuvé ne comprenait qu'une seule zone 1AUa correspondant à la Croix-Blanche.

De fait, son reclassement en UCb et UCb1 entraîne la suppression de toutes les mentions de la zone 1AUa dans le règlement écrit.

#### iv) Modification du règlement graphique



La zone 1AUa (4,6 ha) est reclassée en secteur UCb (3,9 ha) et en sous-secteur UCb1 (0,8 ha). De plus, au nord de la rue Alcide de Gasperi, le trait de zonage est rectifié pour intégrer les fonds de parcelles. Enfin, la trame graphique OAP est supprimée.

#### v) Modification des orientations d'aménagement et de programmation

Le PLU approuvé comprenait une OAP sectorielle spécifique à la zone 1AUa correspondant à la Croix-Blanche.

De fait, son reclassement en UCb et UCb1 entraîne la suppression de cette OAP dans le cahier des OAP du PLU.

La suppression de l'OAP « Croix-Blanche » entraîne également la renumérotation de la liste des secteurs d'OAP ainsi qu'une mise à jour de la carte de repérage correspondante.

## b) Secteur Tiefenbach

### i) Présentation du secteur



Classé en zone 1AUb dans le PLU, le secteur Tiefenbach a fait l'objet d'un permis d'aménager délivré en 2021 pour une quinzaine de logements individuels et trois immeubles collectifs. La voie de desserte interne a été réalisée et les premiers permis de construire ont été délivrés.

## ii) Photographie du secteur

Rue du Talhuben – voie de desserte interne



Comme l'illustre cette photographie prise le 21 juillet 2026, l'aménagement de la voie de desserte interne est quasiment achevé. Les lots du permis d'aménager sont tous desservis.

### iii) Modification du règlement écrit

#### (1) Création d'un secteur UCb spécifique

Les formes urbaines développées en zone 1AUb s'apparentent globalement à celles du secteur UCb créé au point précédent (pour l'opération Croix-Blanche). Seules les règles de hauteur diffèrent. C'est pourquoi un sous-secteur UCb2 spécifique au Tiefenbach est créé.

Le tableau suivant présente les articles applicables en zone UC et distingue ceux qui nécessitent des modifications afin de prendre en compte les spécificités du secteur Tiefenbach

| Articles réglementés en zone UC                                                                                   | Dispositions spécifiques de la zone 1AUb à reprendre dans les secteurs UCb et UCb2                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Occupations et utilisations du sol interdites                                                                  | Sans objet ; les deux réglementations sont suffisamment proches.                                                                     |
| 2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières                                     | Sans objet ; les dispositions existantes en UC suffisent à encadrer les évolutions futures du secteur Tiefenbach                     |
| 3. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public | Sans objet ; les deux réglementations sont suffisamment proches.                                                                     |
| 4. Conditions de desserte des terrains par les réseaux                                                            | Sans objet ; les deux réglementations sont suffisamment proches.                                                                     |
| 5. Superficie minimale des terrains constructibles                                                                | Sans objet ; article non réglementé.                                                                                                 |
| 6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques                                     | Reprises de dispositions spécifiques pour autoriser l'implantation en recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement de voies. |
| 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives                                             | Reprises de dispositions spécifiques d'implantation des constructions dans la zone et par rapport aux zones urbaines limitrophes.    |
| 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété                          | Sans objet ; article non réglementé.                                                                                                 |
| 9. Emprise au sol des constructions                                                                               | Article non réglementé ; comme dans la zone 1AUb initiale.                                                                           |
| 10. Hauteur maximale des constructions                                                                            | Reprise des règles de la zone 1AUb initiale.                                                                                         |
| 11. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords                                             | Reprises des dispositions concernant l'édification des clôtures.                                                                     |

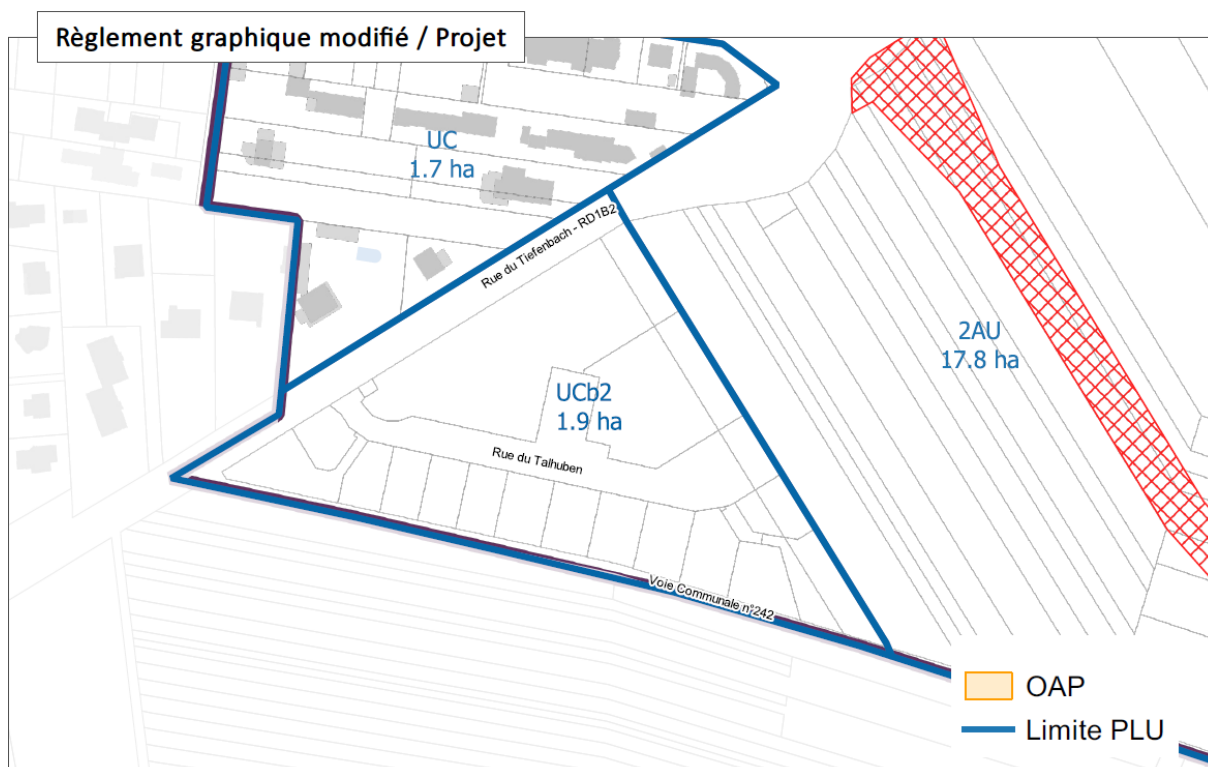
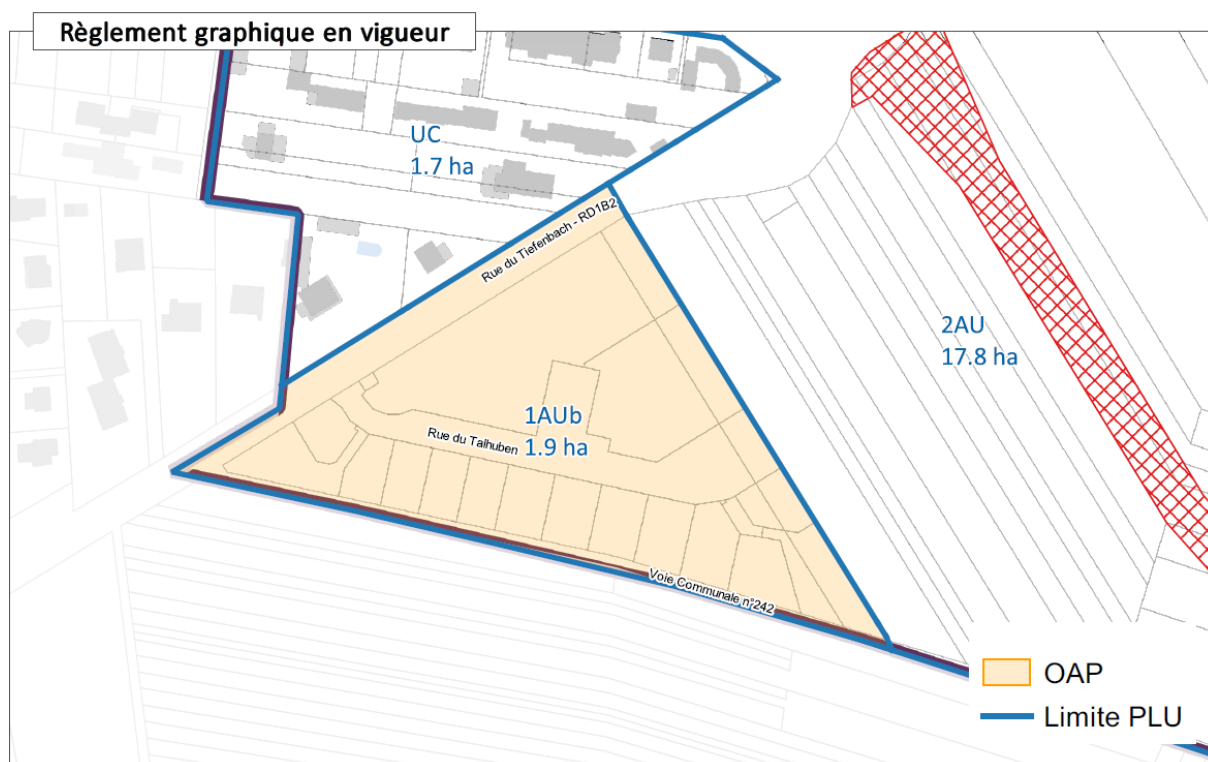
|                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 12. Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement                                                                                | Sans objet ; les deux réglementations sont suffisamment proches.                                                                                                                  |
| 13. Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations                                      | Article non réglementé (par lot) ; comme dans la zone 1AUb initiale.                                                                                                              |
| 14. Coefficient d'occupation du sol                                                                                                                        | Sans objet ; article non réglementé.                                                                                                                                              |
| 15. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales            | Sans objet ; les deux réglementations sont suffisamment proches.<br>Les dispositions supplémentaires en 1AU ne sont plus nécessaires en U maintenant que le quartier est aménagé. |
| 16. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques | Sans objet ; article non réglementé.<br>Les dispositions supplémentaires en 1AU ne sont plus nécessaires en U maintenant que les voies sont aménagées.                            |

## *(2) Suppression des mentions de la zone 1AUb*

Le PLU approuvé ne comprenait qu'une seule zone 1AUb correspondant au secteur Tiefenbach.

De fait, son reclassement en UCb2 entraîne la suppression de toutes les mentions de la zone 1AUb dans le règlement écrit.

#### iv) Modification du règlement graphique



La zone 1Aub (1,9 ha) est reclassée dans le sous-secteur UCb2. De plus, la trame graphique OAP est supprimée.

#### v) Modification des orientations d'aménagement et de programmation

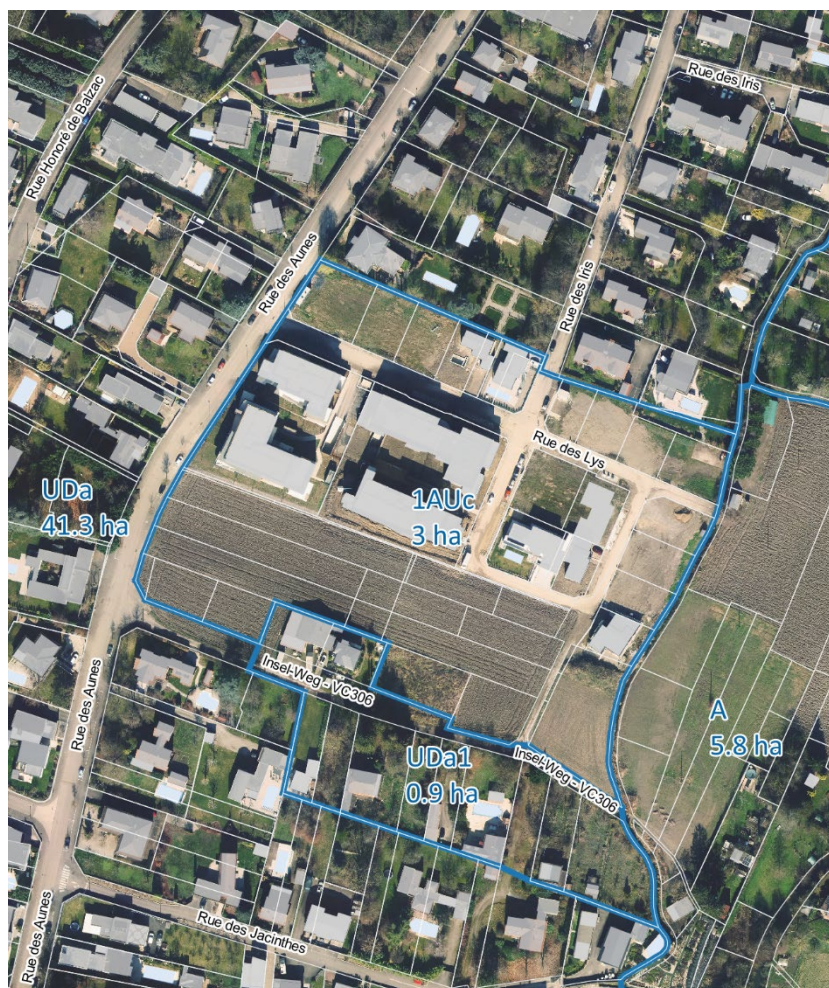
Le PLU approuvé comprenait une OAP sectorielle spécifique à la zone 1AUb correspondant au secteur Tiefenbach.

De fait, son reclassement en UCb2 entraîne la suppression de cette OAP dans le cahier des OAP du PLU.

La suppression de l'OAP « Tiefenbach » entraîne également la renumérotation de la liste des secteurs d'OAP ainsi qu'une mise à jour de la carte de repérage correspondante.

## c) Secteur rue des Aunes

### i) Présentation du secteur



Classé en zone 1AUc dans le PLU, le secteur rue des Aunes a fait l'objet d'un permis d'aménager délivré en 2019 et de plusieurs permis construire consécutifs. Ainsi, l'urbanisation de ce secteur est aujourd'hui bien avancée sur les deux-tiers nord.

## ii) Photographies du secteur

|                                                                                     |                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Rue des Lys                                                                         | Rue des Lys                                                                          |
|    |    |
| Rue des Lys                                                                         | Rue des Lys                                                                          |
|   |   |
| Rue des Lys                                                                         | Rue des Lys                                                                          |
|  |  |

Comme l'illustrent les photographies prises le 21 juillet 2026, l'urbanisation du secteur rue des Aunes est bien avancée.

### iii) Modification du règlement écrit

#### (1) Reclassement des deux-tiers nord en zone UC, dans un secteur UCc

La partie du secteur rue des Aunes couverte par un permis d'aménager, soit les deux-tiers nord du site, est reclassée en zone urbaine UC, dans un secteur UCc spécifiquement créé.

Le tableau suivant présente les articles applicables en zone UC et distingue ceux qui nécessitent des modifications afin de prendre en compte les spécificités du secteur UCc créé :

| Articles réglementés en zone UC                                                                                   | Dispositions spécifiques de la zone 1AUc à reprendre dans le secteur UCc                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Occupations et utilisations du sol interdites                                                                  | Sans objet ; les deux réglementations sont suffisamment proches.                                                                     |
| 2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières                                     | Sans objet ; les dispositions existantes en UC suffisent à encadrer les évolutions futures du secteur rue des Aunes.                 |
| 3. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public | Sans objet ; les deux réglementations sont suffisamment proches.                                                                     |
| 4. Conditions de desserte des terrains par les réseaux                                                            | Sans objet ; les deux réglementations sont suffisamment proches.                                                                     |
| 5. Superficie minimale des terrains constructibles                                                                | Sans objet ; article non réglementé.                                                                                                 |
| 6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques                                     | Reprises de dispositions spécifiques pour autoriser l'implantation en recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement de voies. |
| 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives                                             | Reprises de dispositions spécifiques d'implantation des constructions dans la zone et par rapport aux zones urbaines limitrophes.    |
| 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété                          | Article non réglementé ; comme dans la zone 1AUc initiale.                                                                           |
| 9. Emprise au sol des constructions                                                                               | Article non réglementé ; comme dans la zone 1AUc initiale.                                                                           |
| 10. Hauteur maximale des constructions                                                                            | Sans objet ; les deux réglementations sont suffisamment proches.                                                                     |
| 11. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords                                             | Reprises des dispositions concernant l'édification des clôtures.                                                                     |

|                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 12. Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement                                                                                | Sans objet ; les deux réglementations sont suffisamment proches.                                                                                                                  |
| 13. Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations                                      | Reprise de la disposition de la zone 1AUc initiale imposant au moins 35% d'espaces verts, aires de jeux et d'agrément, plantés et arborés.                                        |
| 14. Coefficient d'occupation du sol                                                                                                                        | Sans objet ; article non réglementé.                                                                                                                                              |
| 15. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales            | Sans objet ; les deux réglementations sont suffisamment proches.<br>Les dispositions supplémentaires en 1AU ne sont plus nécessaires en U maintenant que le quartier est aménagé. |
| 16. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques | Sans objet ; article non réglementé.<br>Les dispositions supplémentaires en 1AU ne sont plus nécessaires en U maintenant que les voies sont aménagées.                            |

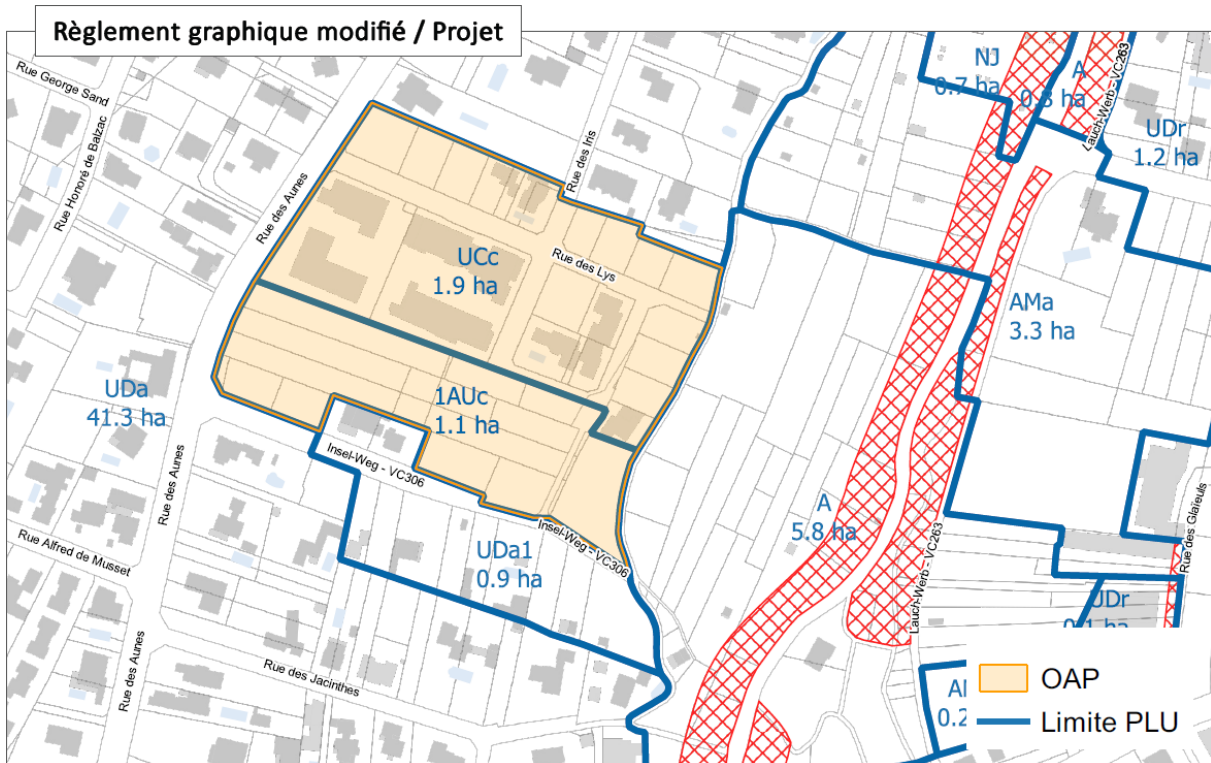
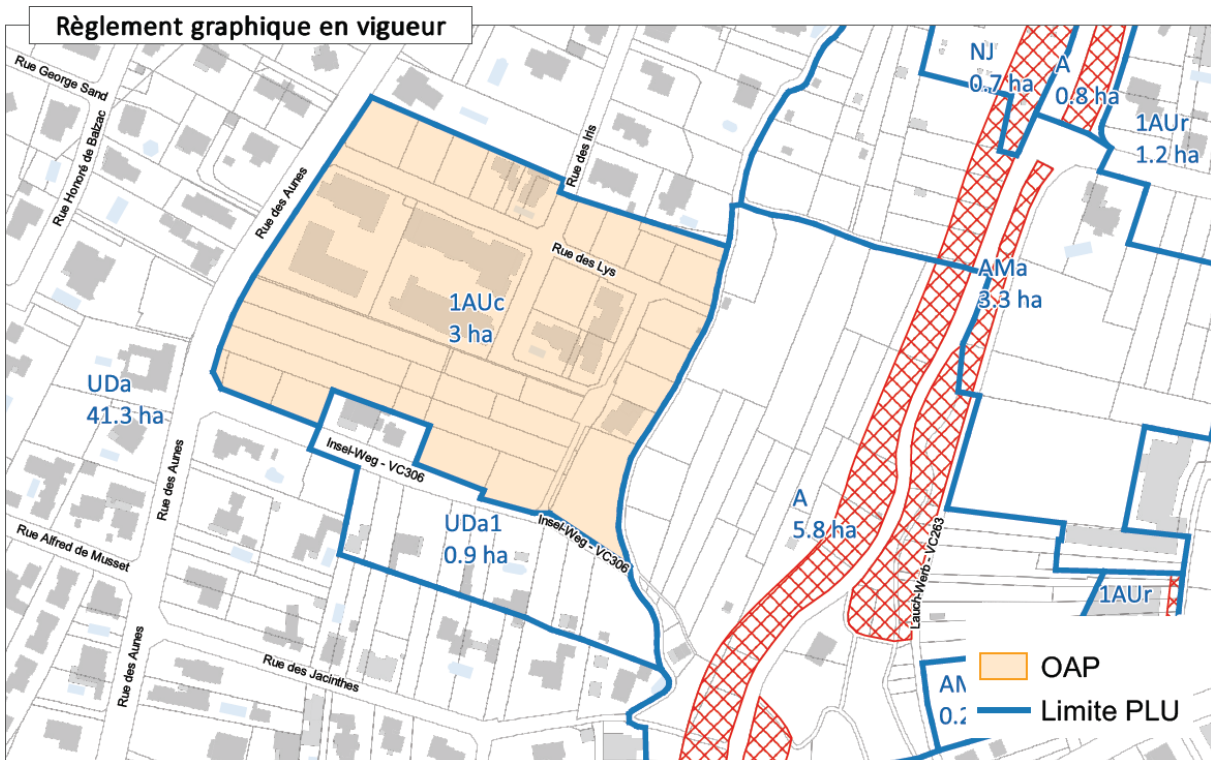
## *(2) Maintien du reste du secteur rue des Aunes en 1AUc*

Le tiers sud du secteur rue des Aunes (non concerné par le permis d'aménager) reste classé en 1AUc.

Une seule modification est nécessaire au règlement écrit de la zone 1AUc pour entériner la réduction surfacique du secteur rue des Aunes :

| Articles réglementés en zone 1AUc                                             | Modification liée à réduction de la taille du secteur 1AUc « rue des Aunes »                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières | La superficie minimale imposée pour toute opération d'aménagement d'ensemble dans le secteur « rue des Aunes » est abaissée à 5 000 m <sup>2</sup> . |

#### iv) Modification du règlement graphique



Les deux tiers nord de la zone 1AUc (3 ha) sont reclassés en secteur UCc (1,9 ha). De plus, deux parcelles au nord-est sont reclassées en UDa et retirées de la trame graphique OAP, car elles correspondent à unité foncière non comprise dans le permis d'aménager.

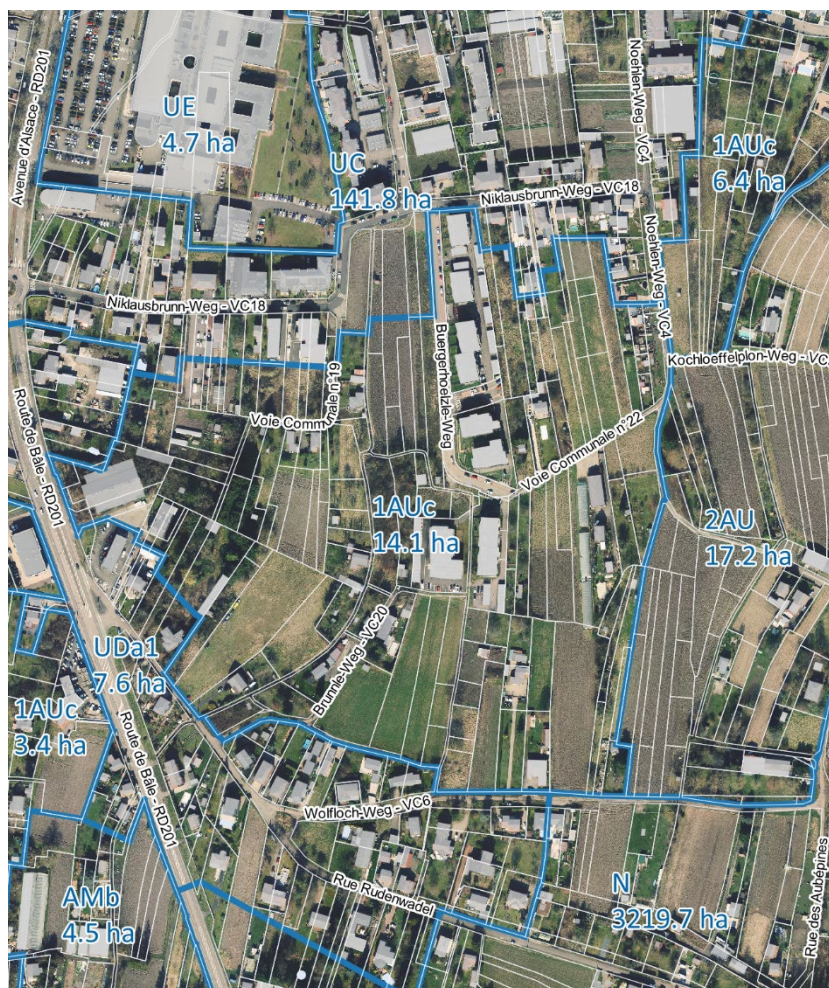
#### v) Modification des orientations d'aménagement et de programmation

Le titre de l'OAP sectorielle « rue des Aunes » est modifié pour préciser que l'OAP concerne à présent les zones 1AUc et UCc.

Cette modification est également reportée dans la liste des secteurs d'OAP.

## d) Secteur Niklausbrunn Weg

### i) Présentation du secteur



Classé en zone 1AUc dans le PLU, le secteur Niklausbrunn Weg a fait l'objet d'un permis de construire valant division délivré en 2017 (opération dite « Émergence 1 »). L'urbanisation de cette partie du secteur est aujourd'hui quasiment achevée.

## ii) Photographies du secteur

|                                                                                                                             |                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Buergerhoelzle Weg - Émergence 1</p>    | <p>Buergerhoelzle Weg - Émergence 1</p>   |
| <p>Buergerhoelzle Weg - Émergence 1</p>   | <p>Buergerhoelzle Weg - Émergence 1</p>  |
| <p>Buergerhoelzle Weg - Émergence 1</p>  |                                                                                                                             |

Comme l'illustrent les photographies prises le 21 juillet 2026, l'urbanisation du Buergerhoelzle Weg est quasiment achevée.

### iii) Modification du règlement écrit

#### *(1) Reclassement de l'opération « Émergence 1 » en zone UC, dans un secteur UCc*

La partie du secteur Niklausbrunn Weg couverte par le permis « Émergence 1 », est reclassée en zone urbaine UC, dans le secteur UCc créé au point précédent (pour le secteur rue des Aunes).

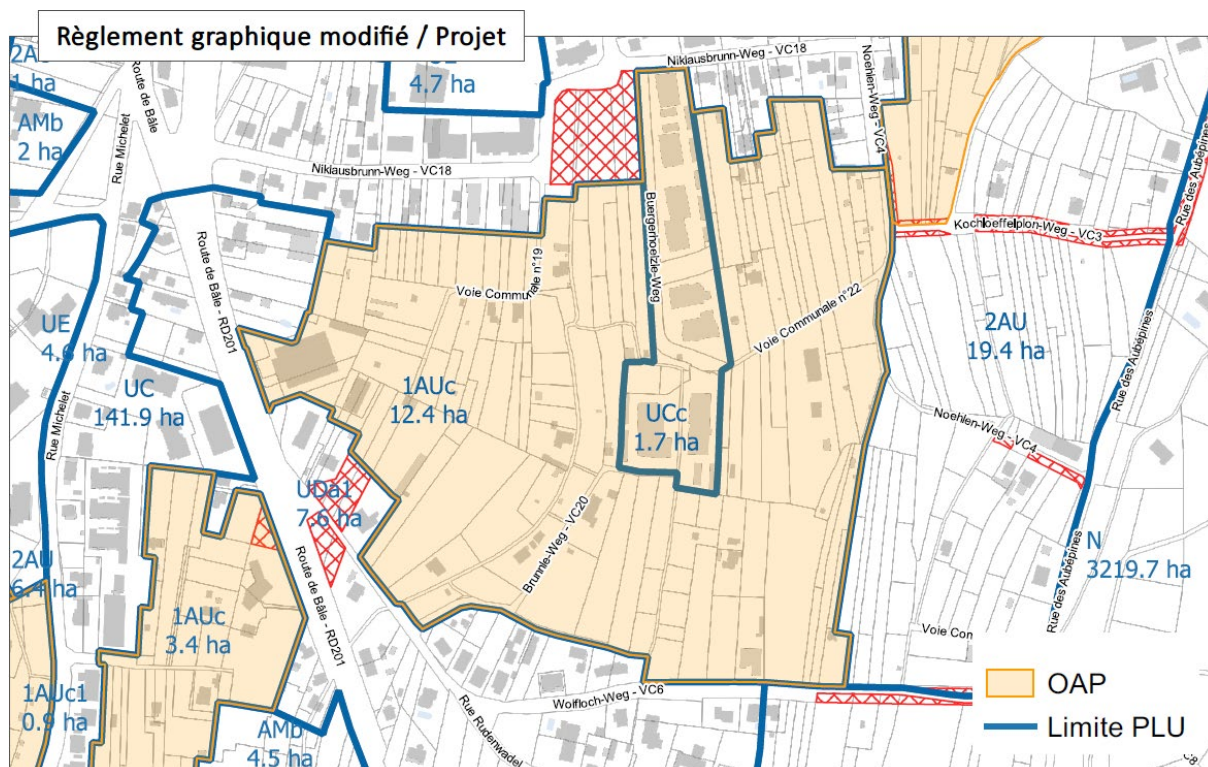
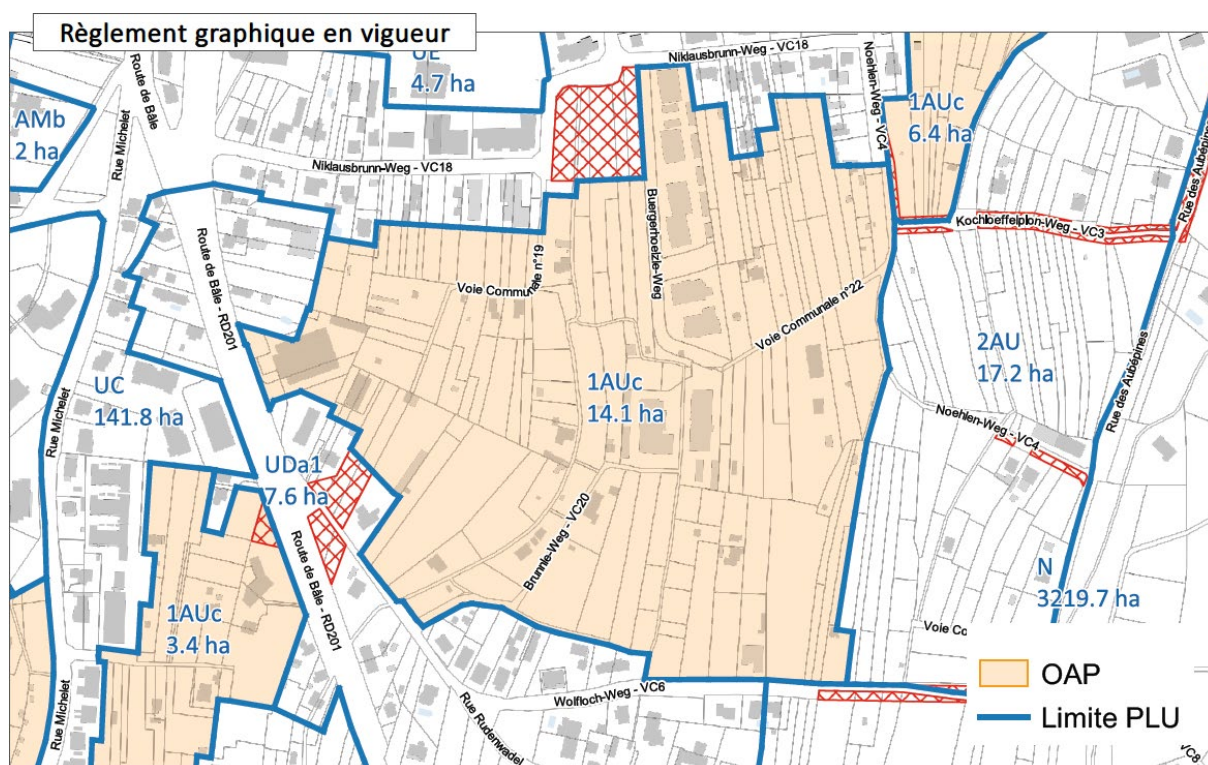
Les règles UCc créées pour le secteur rue des Aunes permettront d'accompagner l'évolution du secteur Niklausbrunn Weg. Aucune modification supplémentaire n'est nécessaire.

#### *(2) Maintien du reste du secteur Niklausbrunn Weg en 1AUc*

La majeure partie du secteur Niklausbrunn Weg (non concerné par le permis « Émergence 1 ») reste classé en 1AUc.

Aucune modification n'est nécessaire au règlement écrit de la zone 1AUc.

#### iv) Modification du règlement graphique



Au sein de la zone 1AUC (14,1 ha), les parcelles correspondantes à l'opération « Émergence 1 » sont reclassées dans un secteur UCc (1,7 ha).

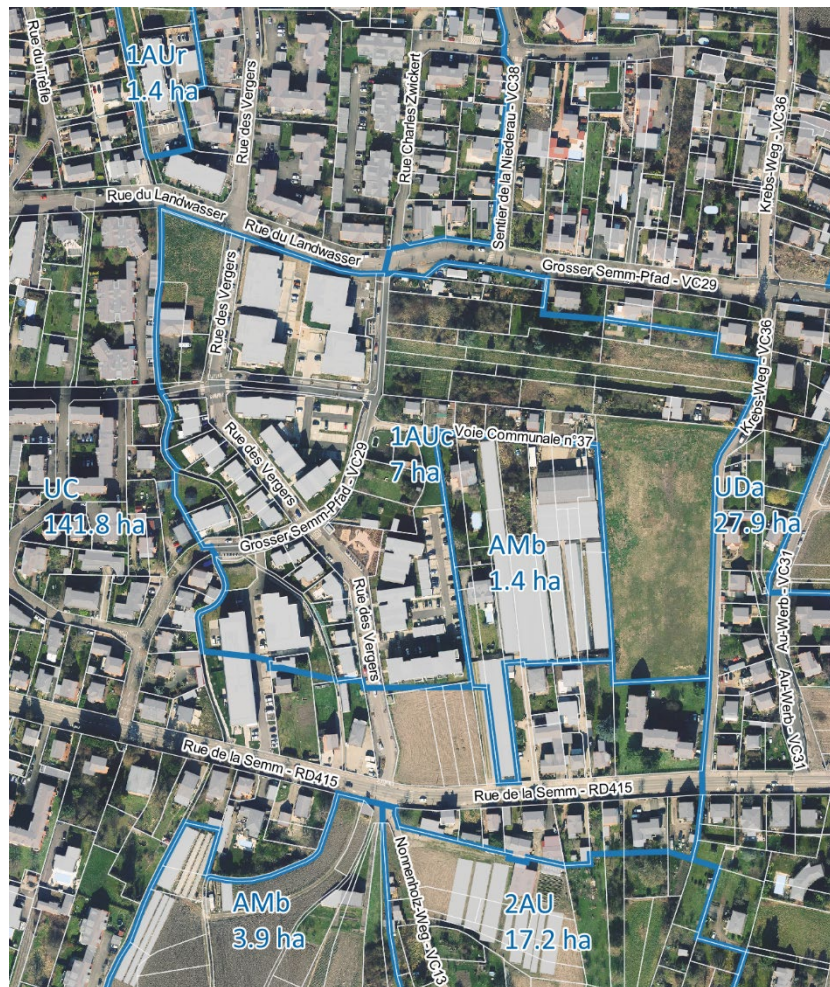
#### v) Modification des orientations d'aménagement et de programmation

Le titre de l'OAP sectorielle « Niklausbrunn Weg » est modifié pour préciser que l'OAP concerne à présent les zones 1AUc et UCc.

Cette modification est également reportée dans la liste des secteurs d'OAP.

## e) Secteur Semm Nord

### i) Présentation du secteur



Classé en zone 1AUc dans le PLU, le secteur Semm Nord a fait l'objet de trois permis d'aménager en 2018, suivis d'une vingtaine de permis de construire. L'urbanisation de la moitié est de ce secteur est aujourd'hui quasiment achevée.

## ii) Photographies du secteur



Comme l'illustrent les photographies prises le 21 juillet 2026, l'urbanisation du secteur Semm Nord est quasiment achevée.

### iii) Modification du règlement écrit

#### *(1) Reclassement de la moitié est du secteur Semm Nord en zone UC, dans un secteur UCc*

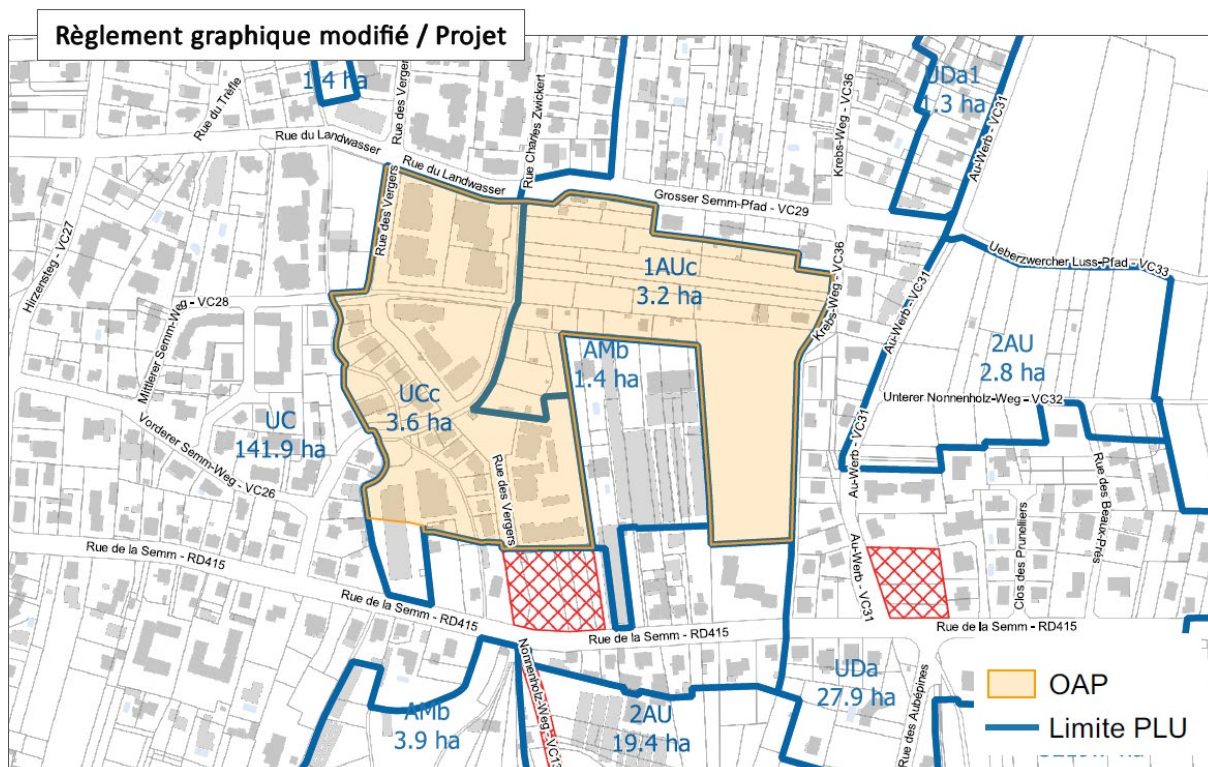
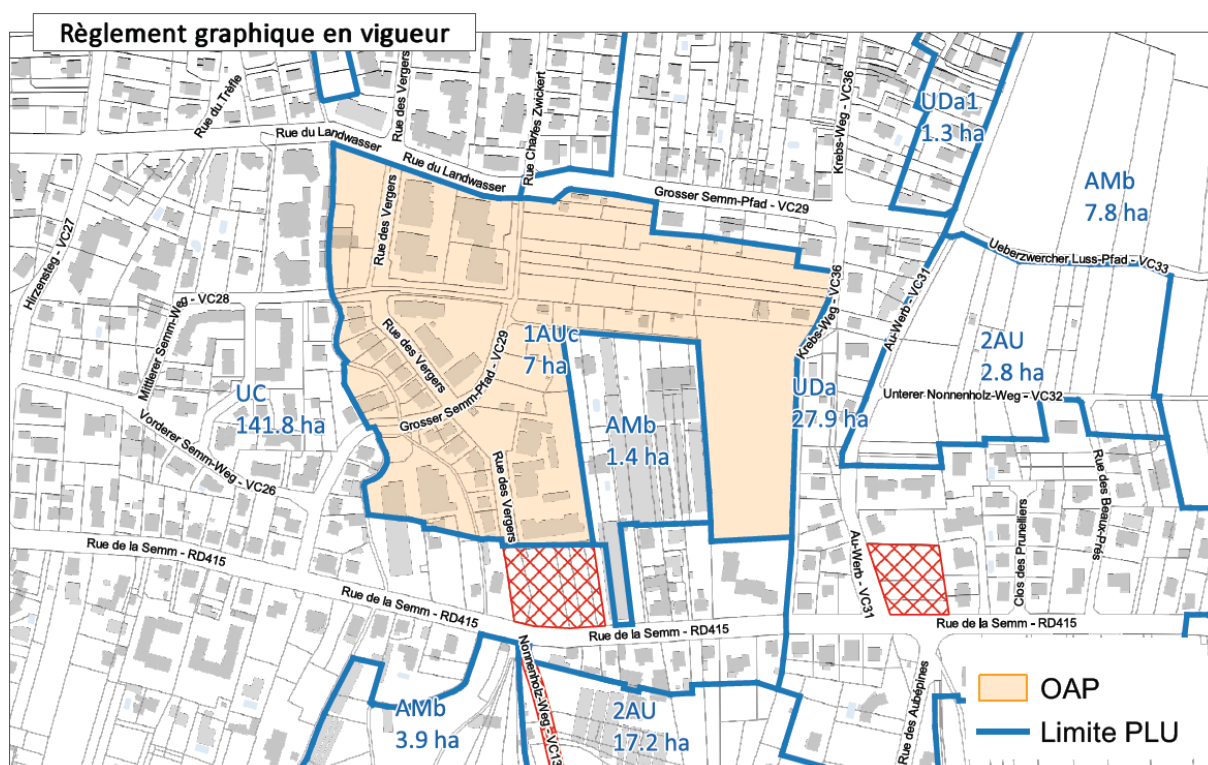
La moitié est du secteur Semm Nord, couverte par trois permis d'aménager, est reclassée en zone urbaine UC, dans le secteur UCc évoqué aux points précédents (pour les secteurs rue des Aunes et Niklausbrunn Weg).

Les règles UCc créées pour le secteur rue des Aunes permettront d'accompagner l'évolution du secteur Semm Nord. Aucune modification supplémentaire n'est nécessaire.

#### *(2) Maintien du reste du secteur Semm Nord en 1AUc*

La moitié ouest du secteur Semm Nord (non concernée par les permis d'aménager délivrés) reste classée en 1AUc.

#### iv) Modification du règlement graphique



Au sein de la zone 1AUc (7 ha), les périmètres des permis d'aménagement réalisés sont reclassés en un secteur UCc (3,6 ha). Au nord-ouest les parcelles déjà bâties exclues des permis d'aménager sont reversées dans la zone UC attenante et retirées de la trame graphique OAP.

#### v) Modification des orientations d'aménagement et de programmation

Le titre de l'OAP sectorielle « Semm Nord » est modifié pour préciser que l'OAP concerne à présent les zones 1AUc et UCc.

Cette modification est également reportée dans la liste des secteurs d'OAP.

## f) Secteur Silberrunz Est

### i) Présentation du secteur



Classé en zone 1AUc dans le PLU, le secteur Silberrunz Est a fait l'objet d'un permis d'aménager en son centre en 2018, suivis d'une vingtaine de permis de construire. L'urbanisation de la partie centrale de ce secteur est aujourd'hui quasiment achevée. La partie nord, quant à elle, est déjà partiellement urbanisée.

## ii) Photographies du secteur

|                                                                                                                  |                                                                                                                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Chemin de la Silberrunz</p>  | <p>Chemin de la Silberrunz</p>  |
| <p>Rue Jules Woeffrlé</p>      | <p>Rue Jules Woeffrlé</p>      |
| <p>Rue Jules Woeffrlé</p>     | <p>Rue Jules Woeffrlé</p>     |

Comme l'illustrent les photographies prises le 21 juillet 2026, l'urbanisation de la partie centrale du secteur Silberrunz Est est aujourd'hui quasiment achevée.

### iii) Modification du règlement écrit

#### *(1) Reclassement des parties centrales et Nord du secteur Silberrunz Est en zone UC, dans un secteur UCc*

La partie centrale du secteur Silberrunz Est, couverte par un permis d'aménager, est reclassée en zone urbaine UC, dans le secteur UCc évoqué aux points précédents (pour les secteurs rue des Aunes, Niklausbrunn Weg et Semm Nord). Il en va de même pour la partie nord déjà urbanisée.

Les règles UCc créées pour le secteur rue des Aunes permettront d'accompagner l'évolution du secteur Silberrunz Est. Aucune modification supplémentaire n'est nécessaire.

#### *(2) Reclassement du reste du secteur Silberrunz Est en 2AU*

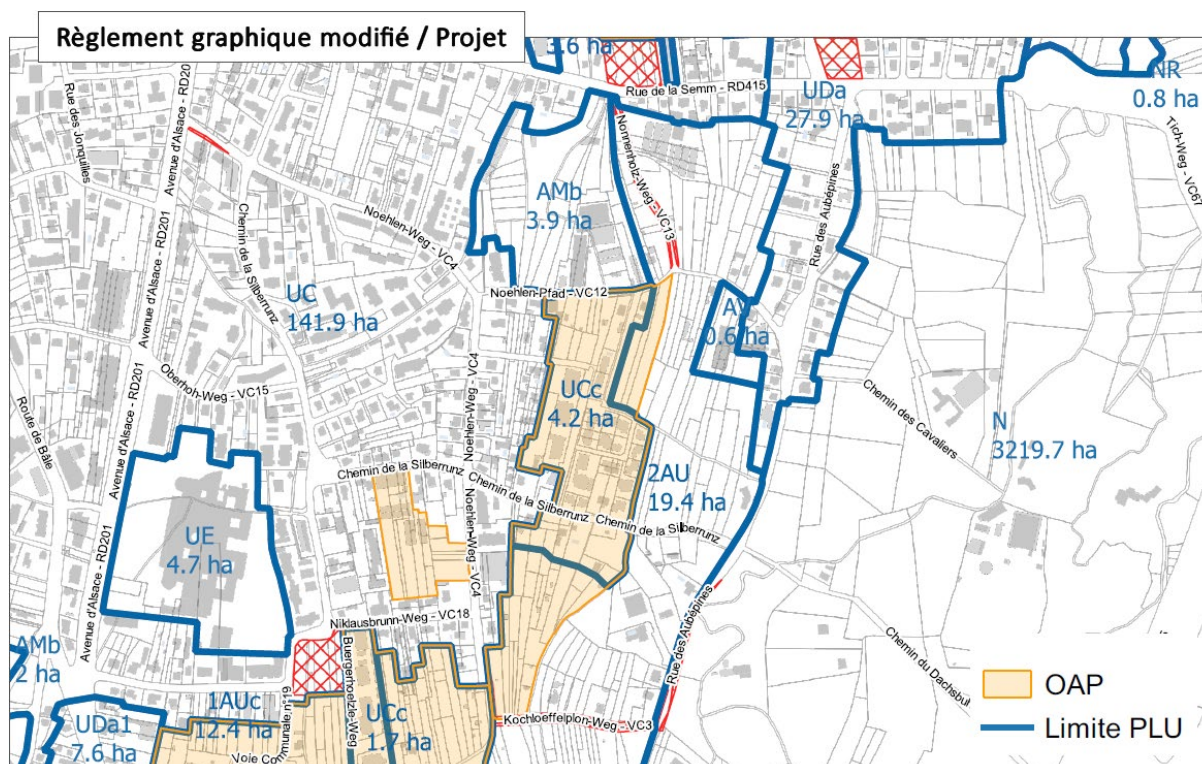
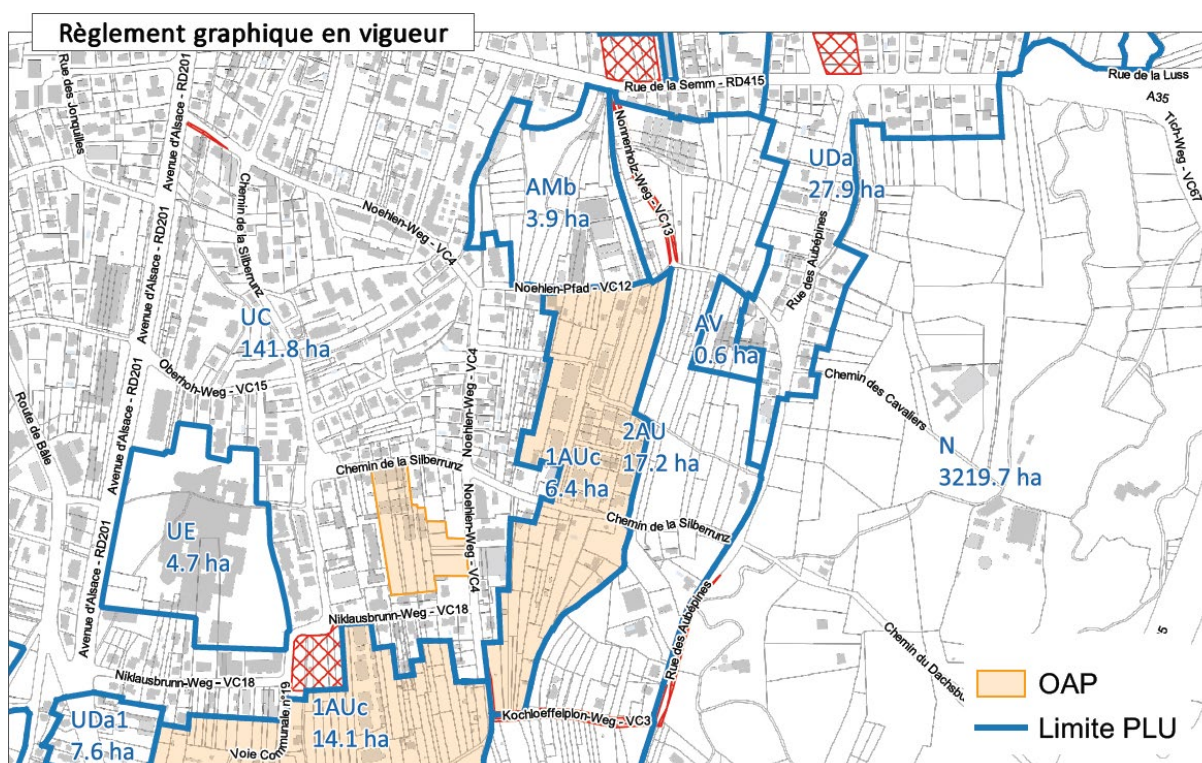
La partie sud ainsi que les parcelles non-urbanisées au nord-est du secteur sont reclassées dans la zone de réserve foncière 2AU attenante.

#### *(3) Suppression des dispositions liées au secteur Silberrunz Est à l'article 2 de la zone 1AU*

Du fait du reclassement du secteur 1AUc Silberrunz Est en UCc et 2AU, le secteur est supprimé du tableau des conditions d'ouverture à l'urbanisation (article 2 de la zone 1AU).

| Articles réglementés en zone 1AUc                                             | Modification liée au reclassement du secteur 1AUc Silberrunz Est en UCc et 2AU                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières | Le secteur Silberrunz Est est supprimé du tableau des conditions d'ouverture à l'urbanisation (article 2 de la zone 1AU). |

#### iv) Modification du règlement graphique



Au sein de la zone 1AUc (6,4 ha) les parties urbanisées au centre et au nord sont reclassées dans un secteur UCc (4,2 ha), et les parties non urbanisées au sud et au nord-est sont reversées dans la zone de réserve foncière 2AU attenante, notamment du fait de l'absence de réseaux, et de la configuration du foncier qui complexifie la poursuite de l'aménagement.

#### v) Modification des orientations d'aménagement et de programmation

Le titre de l'OAP sectorielle « Silberrunz Est » est modifié pour préciser que l'OAP concerne à présent les zones UCc et 2AU.

Cette modification est également reportée dans la liste des secteurs d'OAP.

## g) Secteur Blum

### i) Présentation du secteur



Classé en zone 1AUr dans le PLU, le secteur Blum a fait l'objet de plusieurs permis de construire et du développement des réseaux. Son urbanisation est aujourd'hui suffisamment avancée pour un reclassement en zone urbaine.

## ii) Photographies du secteur

|                                                                                     |                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Rue Léon Blum                                                                       | Rue Léon Blum                                                                        |
|    |    |
| Rue Léon Blum                                                                       | Rue Léon Blum                                                                        |
|   |   |
| Rue Léon Blum                                                                       | Rue Léon Blum                                                                        |
|  |  |

Comme l'illustrent les photographies prises le 21 juillet 2026, l'urbanisation du secteur Blum est en cours d'achèvement.

### iii) Modification du règlement écrit

#### (1) Création d'un secteur UDr spécifique

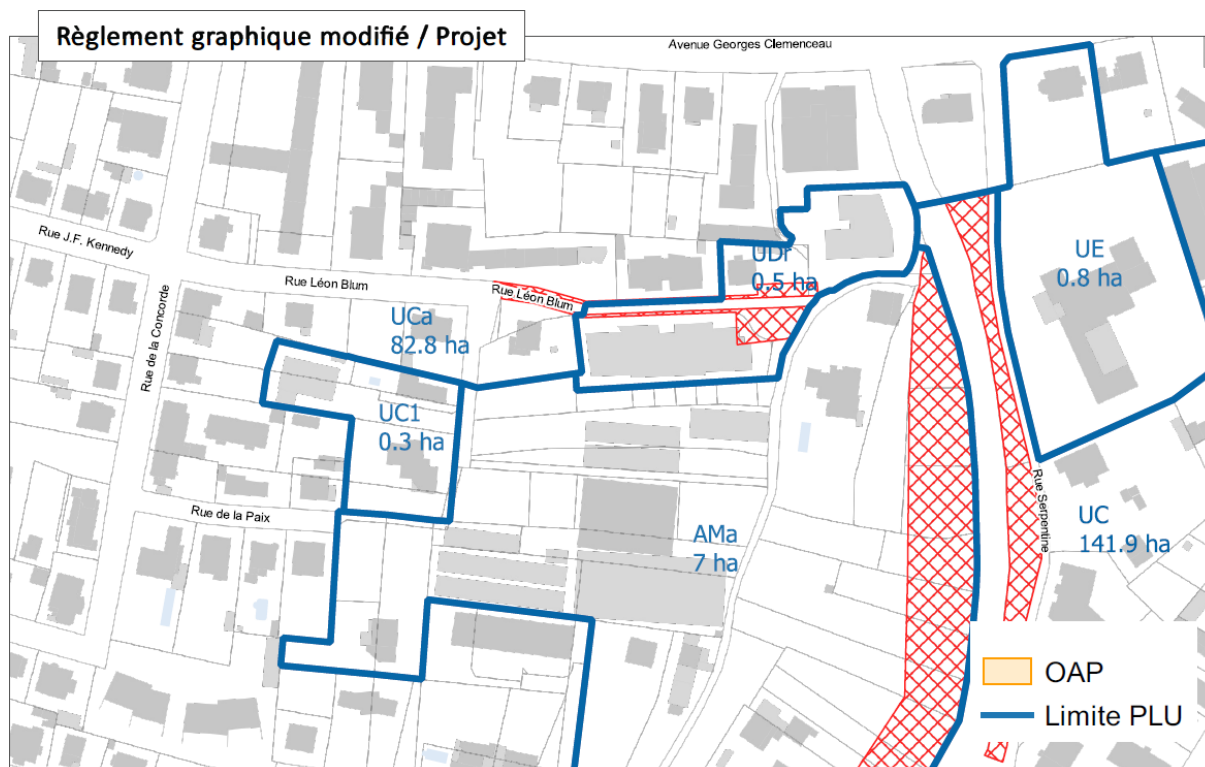
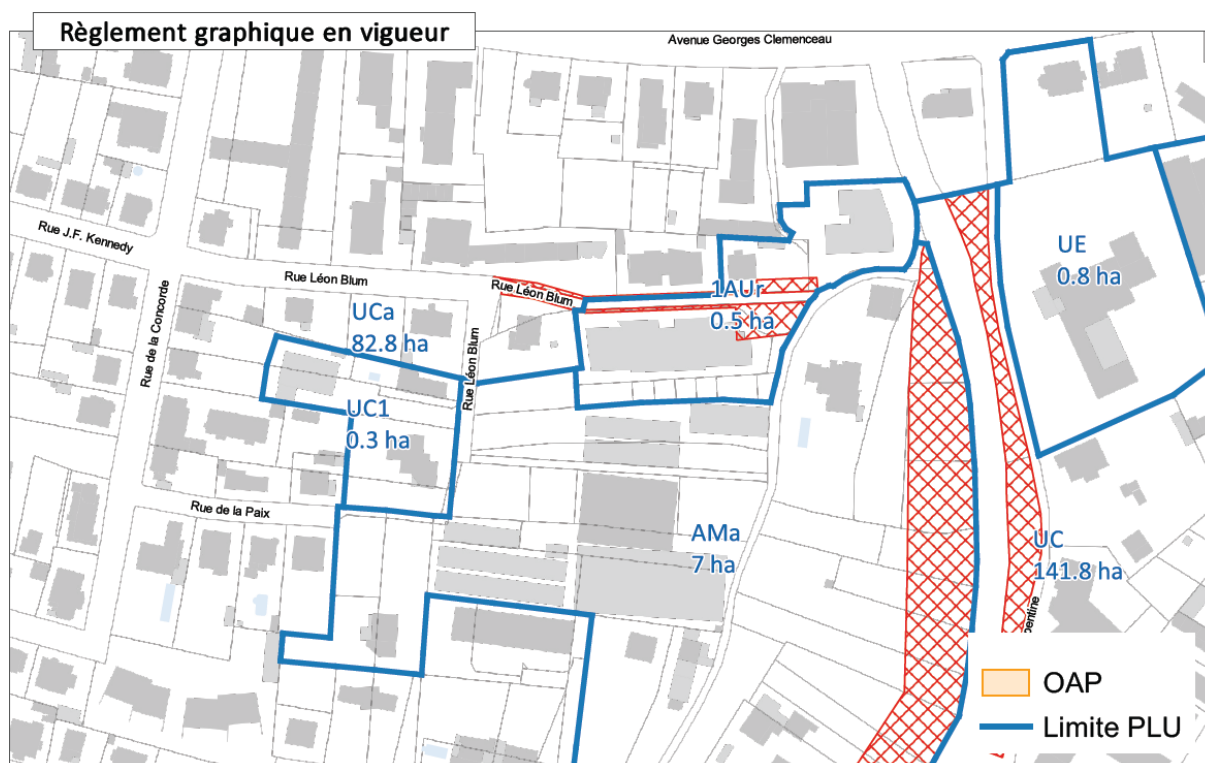
Les formes urbaines développées en zone 1AUr s'apparentent globalement à celles de la zone UD, sans que la correspondance soit totale. C'est pourquoi la présente modification n°4 crée un secteur UDr spécifique au reclassement des zones 1AUr urbanisées.

Le tableau suivant présente les articles applicables en zone UD et distingue ceux qui nécessitent des modifications afin de prendre en compte les spécificités de la zone 1AUr.

| Articles réglementés en zone UD                                                                                   | Dispositions spécifiques de la zone 1AUr à reprendre dans le secteur UDr                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Occupations et utilisations du sol interdites                                                                  | Sans objet ; les deux réglementations sont suffisamment proches.                                                                   |
| 2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières                                     | Sans objet ; les dispositions existantes en UD suffisent à encadrer les évolutions futures du secteur Blum.                        |
| 3. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public | Sans objet ; les dispositions existantes en UD suffisent à encadrer les évolutions futures du secteur Blum.                        |
| 4. Conditions de desserte des terrains par les réseaux                                                            | Sans objet ; les deux réglementations sont suffisamment proches.                                                                   |
| 5. Superficie minimale des terrains constructibles                                                                | Sans objet ; article non réglementé.                                                                                               |
| 6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques                                     | Sans objet ; les dispositions existantes en UD suffisent à encadrer les évolutions futures du secteur Blum.                        |
| 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives                                             | Reprises des dispositions spécifiques d'implantation des constructions dans la zone et par rapport aux zones urbaines limitrophes. |
| 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété                          | Sans objet ; article non réglementé.                                                                                               |
| 9. Emprise au sol des constructions                                                                               | Sans objet ; article non réglementé.                                                                                               |
| 10. Hauteur maximale des constructions                                                                            | Sans objet ; les dispositions existantes en UD suffisent à encadrer les évolutions futures du secteur Blum.                        |
| 11. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords                                             | Reprises des dispositions concernant l'édification des clôtures.                                                                   |

|                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 12. Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement                                                                                | Sans objet ; les deux réglementations sont suffisamment proches.                                                                                                                  |
| 13. Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations                                      | Sans objet ; les dispositions existantes en UD sont suffisamment proches.                                                                                                         |
| 14. Coefficient d'occupation du sol                                                                                                                        | Sans objet ; article non réglementé.                                                                                                                                              |
| 15. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales            | Sans objet ; les deux réglementations sont suffisamment proches.<br>Les dispositions supplémentaires en 1AU ne sont plus nécessaires en U maintenant que le quartier est aménagé. |
| 16. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques | Sans objet ; article non réglementé.<br>Les dispositions supplémentaires en 1AU ne sont plus nécessaires en U maintenant que les voies sont aménagées.                            |

#### iv) Modification du règlement graphique



La zone 1AUr (0,5 ha) est reclassée en secteur UDr (0,5 ha), sauf les parcelles tout au sud qui correspondent à des jardins privés et sont reversées dans la zone agricole AMa attenante.

## h) Secteur Glaieuls

### i) Présentation du secteur



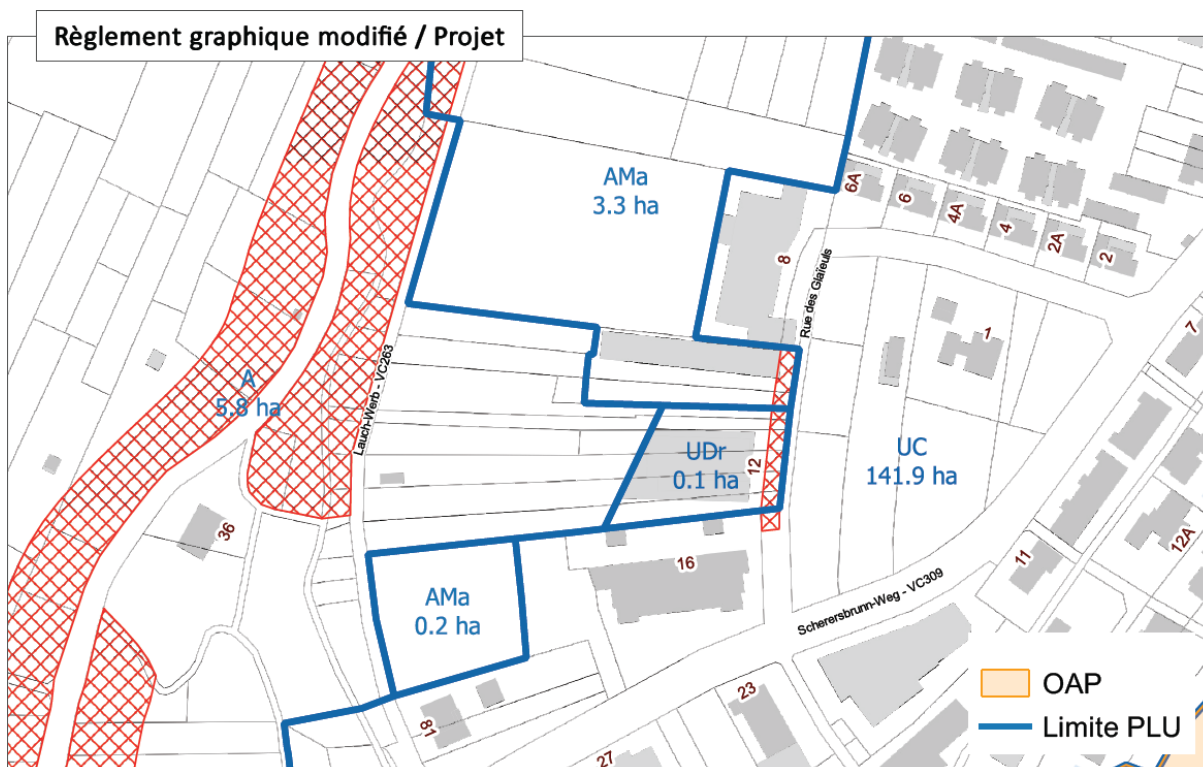
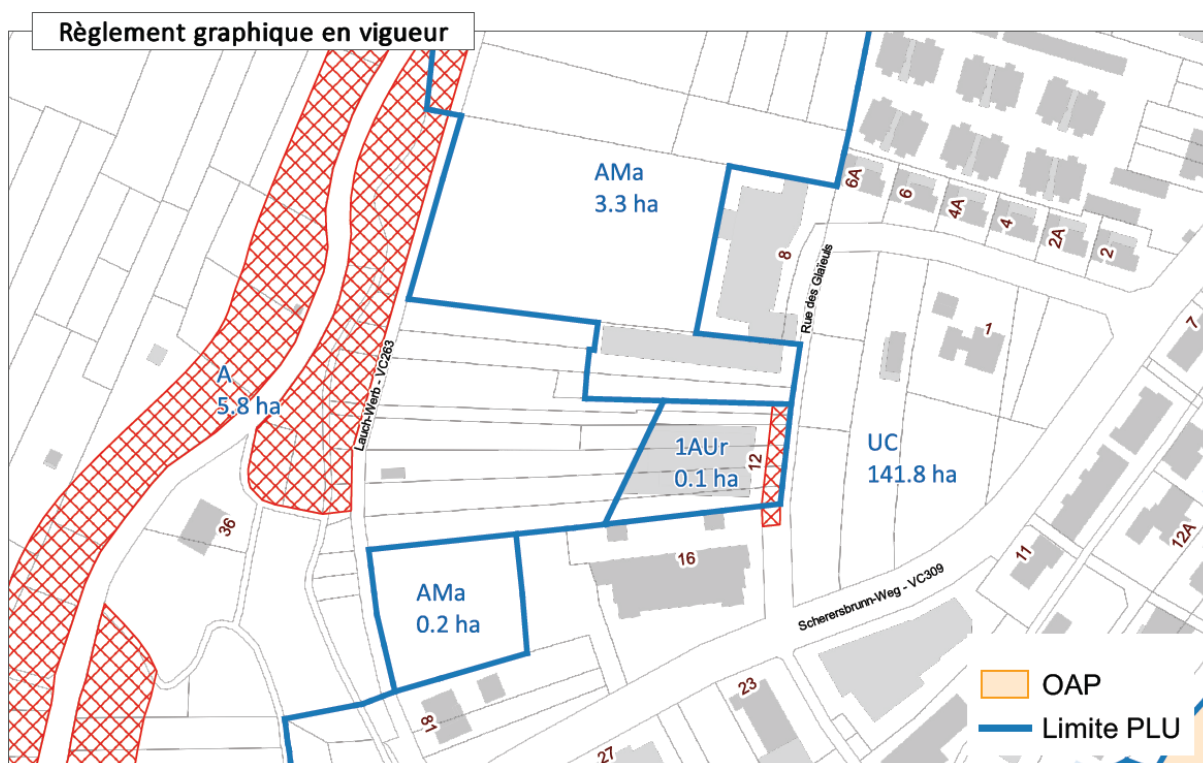
Classé en zone 1AUr dans le PLU, le secteur Glaieuls a fait l'objet d'un permis de construire en 2023 et du développement des réseaux. L'urbanisation de la rue des Glaieuls est aujourd'hui suffisamment avancée pour un reclassement du secteur 1AUr en zone urbaine.

## ii) Photographies du secteur

| Rue des Glaïeuls                                                                   | Rue des Glaïeuls – parcelle en 1AUr                                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|   |   |
| Rue des Glaïeuls – permis de construire                                            | Rue des Glaïeuls – parcelle en 1AUr                                                 |
|  |  |

Comme l'illustrent les photographies prises le 21 juillet 2026, la rue des Glaïeuls est largement aménagée et son urbanisation se poursuit. La dernière parcelle libre dans le secteur 1AUr fait l'objet d'un permis de construire.

### iii) Modification du règlement écrit et graphique



La zone 1AUr (0,1 ha) est reclassée en secteur UDr (0,1 ha). De plus, l'emplacement réservé n°35 pour l'élargissement de la rue des Glaieus est prolongé vers le nord, afin de permettre la réalisation d'un aménagement le plus sécurisé.

## i) Secteur Lauch Werb

### i) Présentation du secteur



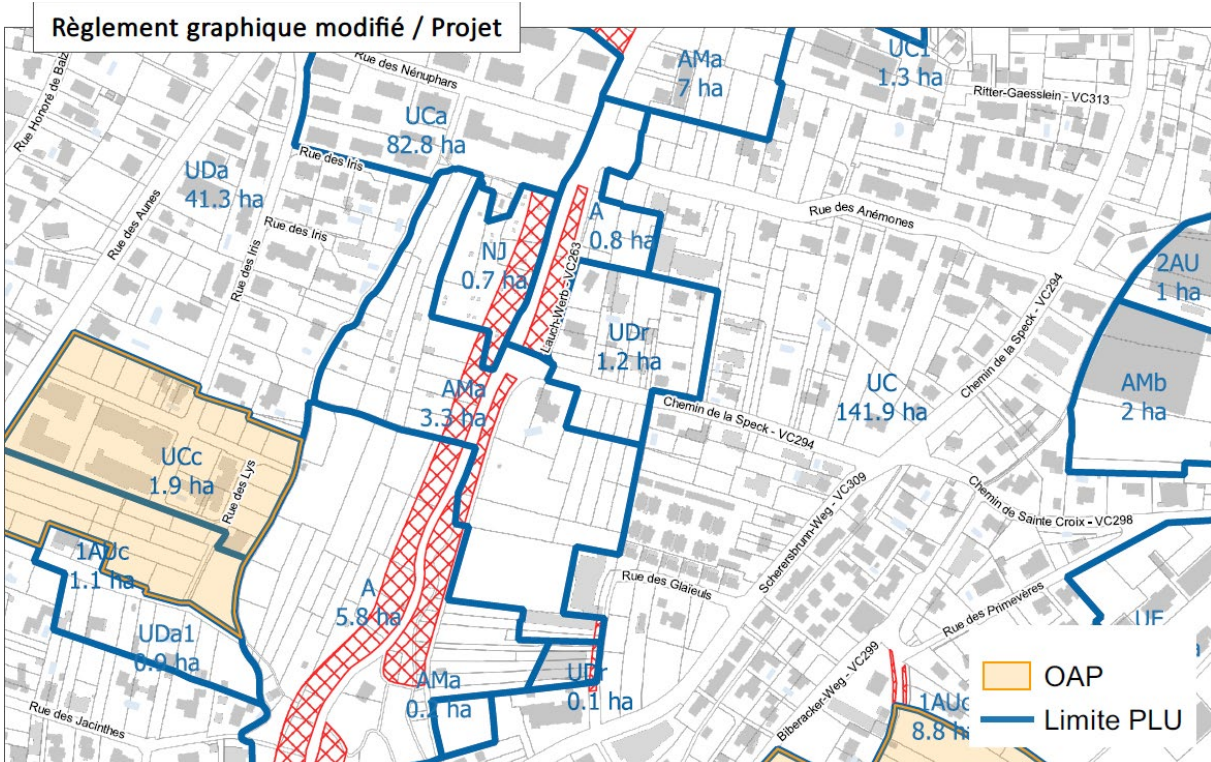
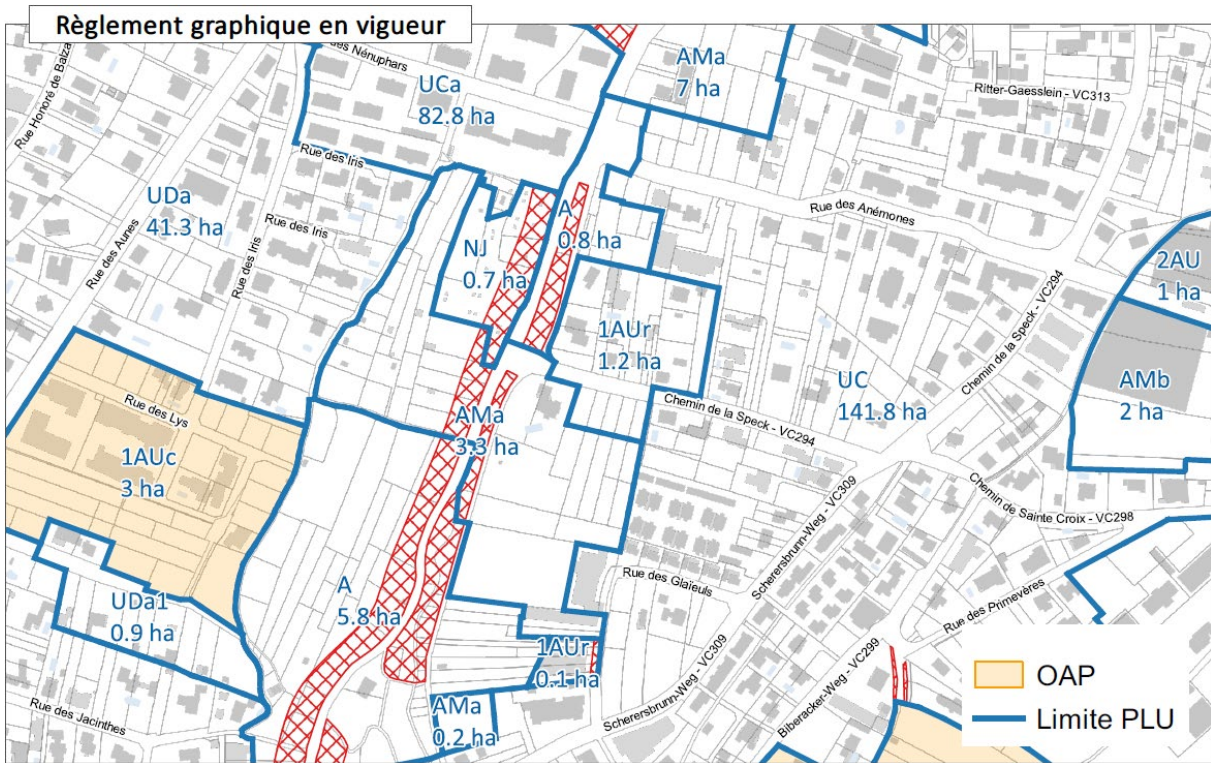
Classé en zone 1AUr dans le PLU, le secteur Lauch Werb a fait l'objet de plusieurs permis de construire et du développement des réseaux. Son urbanisation est aujourd'hui suffisamment avancée pour un reclassement en zone urbaine.

## ii) Photographies du secteur

|                                                                                                               |                                                                                                                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Chemin de la Speck</p>    | <p>Chemin de la Speck</p>    |
| <p>Chemin de la Speck</p>   | <p>Chemin de la Speck</p>   |
| <p>Chemin de la Speck</p>  | <p>Chemin de la Speck</p>  |

Comme l'illustrent les photographies prises le 21 juillet 2026, le secteur Lauch Werb a fait l'objet de plusieurs permis de construire et de développement des réseaux. Son urbanisation est aujourd'hui suffisamment avancée pour un reclassement en zone urbaine.

### iii) Modification du règlement écrit et graphique



La zone 1AUr (1,2 ha) est reclassée en secteur UDr (1,2 ha).

## j) Secteur Vinaigrerie

### i) Présentation du secteur



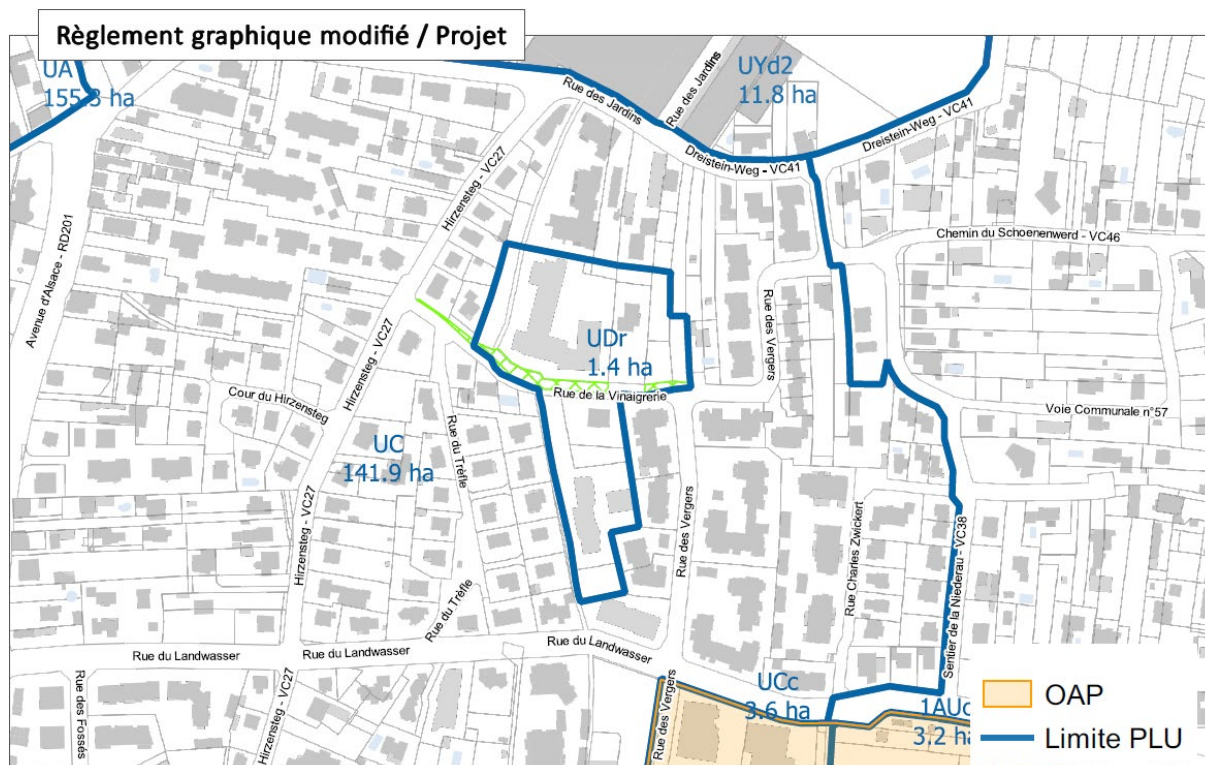
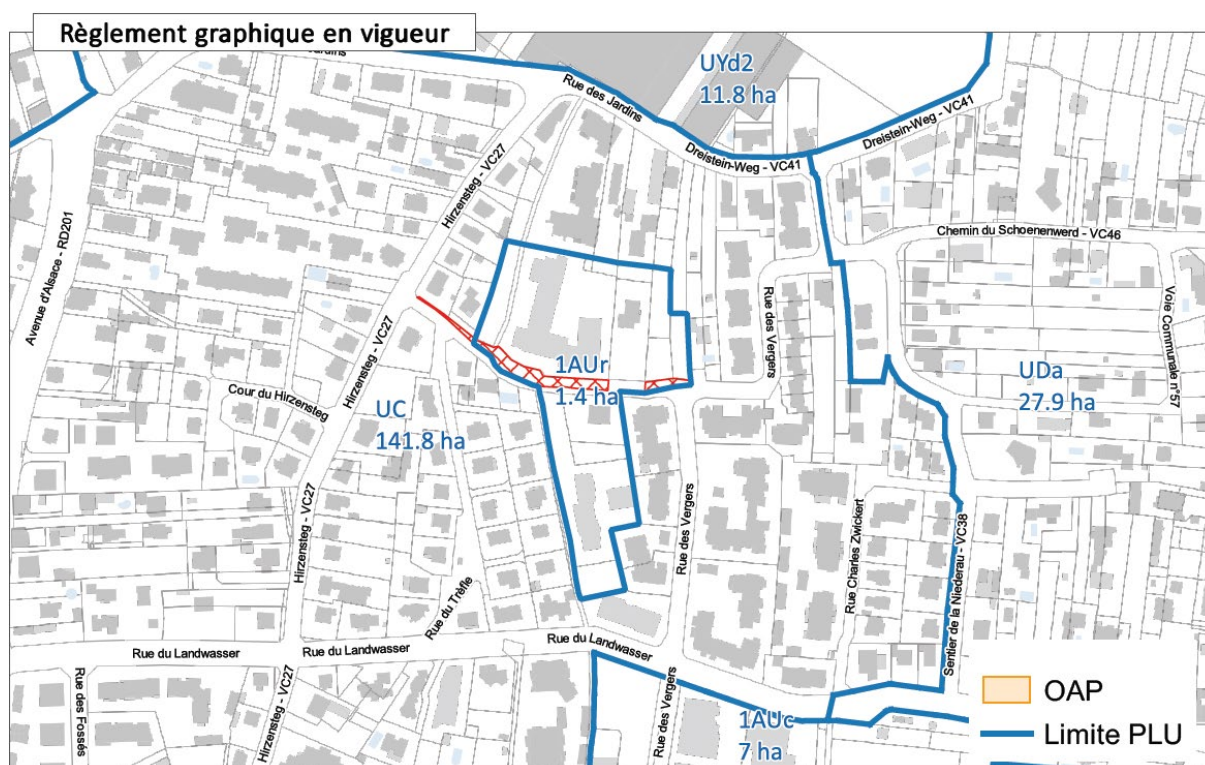
Classé en zone 1AUr dans le PLU, le secteur Vinaigrerie a fait l'objet de plusieurs permis de construire et du développement des réseaux. Son urbanisation est aujourd'hui suffisamment avancée pour un reclassement en zone urbaine.

## ii) Photographies du secteur

|                                                                                     |                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Rue de la Vinaigrierie                                                              | Rue de la Vinaigrierie                                                              |
|    |   |
| Rue de la Vinaigrierie                                                              | Rue de la Vinaigrierie                                                              |
|   |  |
| Rue de la Vinaigrierie                                                              |                                                                                     |
|  |                                                                                     |

Comme l'illustrent les photographies prises le 21 juillet 2026, le secteur Vinaigrierie a fait l'objet de plusieurs permis de construire et du développement des réseaux. Son urbanisation est aujourd'hui suffisamment avancée pour un reclassement en zone urbaine.

### iii) Modification du règlement écrit et graphique



La zone 1AUr (1,4 ha) est reclassée en secteur UDr (1,4 ha). De plus, l'emplacement réservé n°14 est supprimé, car la rue de la Vinaigrerie a été réaménagée.

## k) Secteur Biopôle

### i) Présentation du secteur



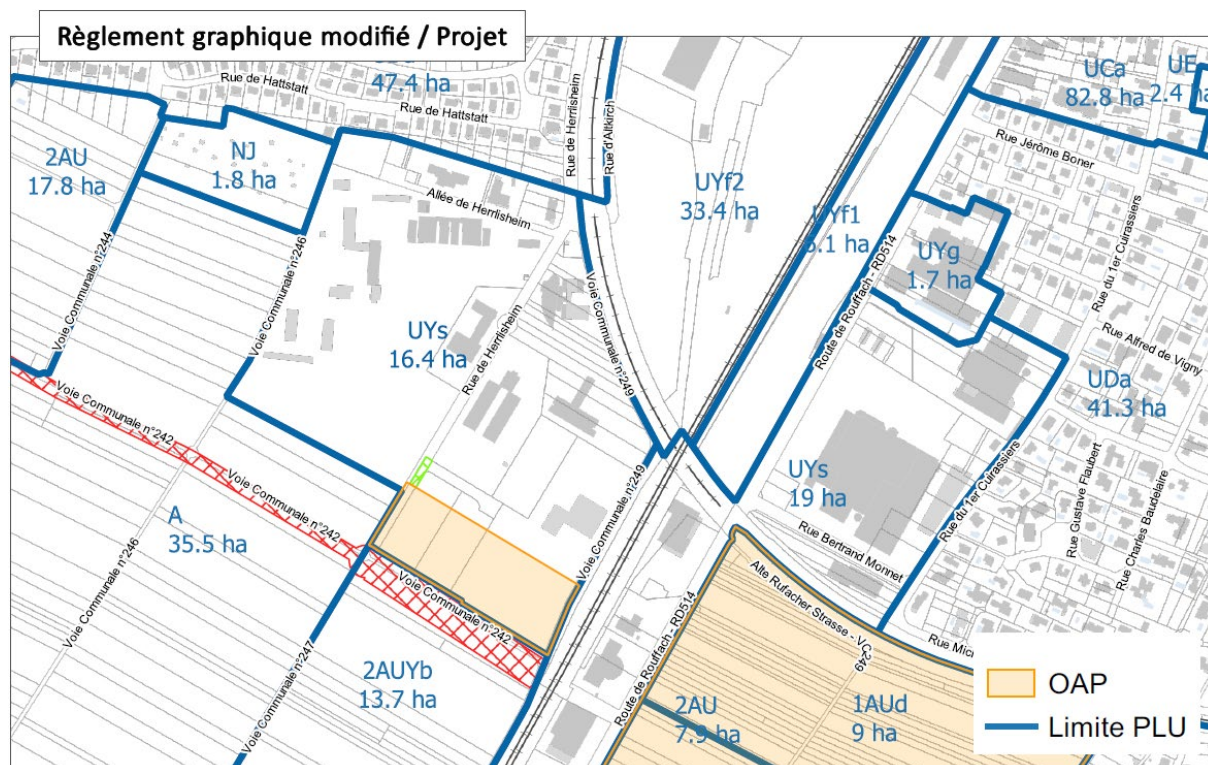
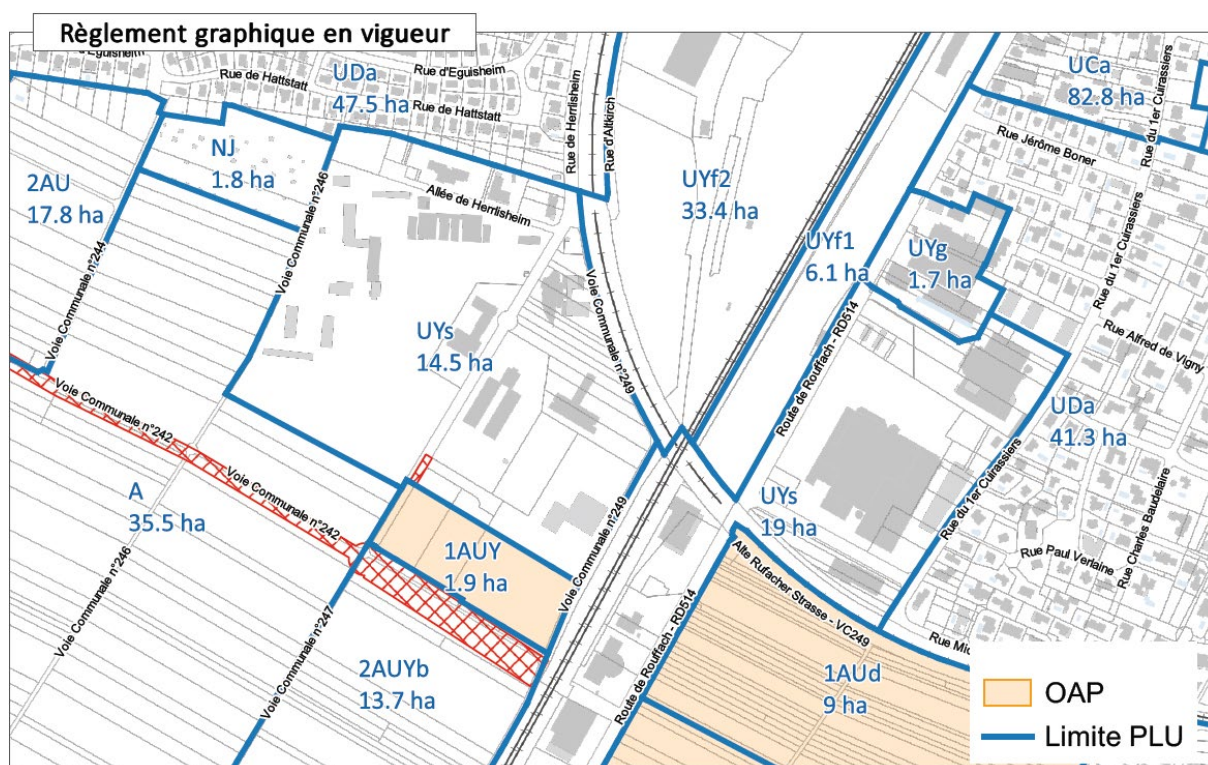
Classé en zone 1AUy dans le PLU, le secteur d'extension du Biopôle a fait l'objet d'un permis d'aménager en 2024 et d'un permis de construire. Son urbanisation est aujourd'hui suffisamment avancée pour un reclassement en zone urbaine.

## ii) Photographies du secteur

| Allée Katia et Maurice Krafft                                                     | Allée Katia et Maurice Krafft                                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |
|                                                                                   |                                                                                    |

Comme l'illustrent les photographies prises le 21 juillet 2026, le secteur d'extension du Biopôle a fait l'objet d'un permis d'aménager en 2024 et d'un permis de construire. Son urbanisation est aujourd'hui suffisamment avancée pour un reclassement en zone urbaine.

### iii) Modification du règlement écrit et graphique



La zone 1AUy (1,9 ha) est reclassée dans le secteur UYs adjacent. De plus, l'emplacement réservé n°23 est supprimé, car il n'est plus nécessaire à la desserte de la zone depuis la création de l'allée Katia et Maurice Krafft.

Enfin, le secteur du Biopôle constituait la seule zone 1AUY du PLU. Du fait de son reclassement en UYs, la zone 1AUY est entièrement supprimée du règlement écrit.

#### **i) Modification des orientations d'aménagement et de programmation**

Le titre de l'OAP sectorielle « Biopôle » est modifié pour préciser que l'OAP concerne à présent le secteur UYs.

Cette modification est également reportée dans la liste des secteurs d'OAP.

## 2) Tableau des surfaces du PLU modifié

### a) Détail de l'ensemble des surfaces

Les tableaux suivants présentent en détail l'ensemble des zones et secteurs du PLU :

| Zone/secteur          | Surface avant (ha) | Surface après (ha) | Évolution   |
|-----------------------|--------------------|--------------------|-------------|
| UA                    | 155,3              | 155,3              | 0,0         |
| UAa                   | 1,6                | 1,6                | 0,0         |
| UBa                   | 73,6               | 73,6               | 0,0         |
| UBb                   | 33,1               | 33,1               | 0,0         |
| UBc                   | 12,5               | 12,5               | 0,0         |
| UC                    | 306,8              | 307,0              | 0,1         |
| UC1                   | 1,9                | 1,9                | 0,0         |
| UCa                   | 82,8               | 82,8               | 0,0         |
| UCb                   | 0,0                | 3,9                | 3,9         |
| UCb1                  | 0,0                | 0,8                | 0,8         |
| UCb2                  | 0,0                | 1,9                | 1,9         |
| UCc                   | 0,0                | 11,4               | 11,4        |
| UCh                   | 5,0                | 5,0                | 0,0         |
| UDa                   | 246,8              | 246,8              | 0,0         |
| UDa1                  | 12,5               | 12,5               | 0,0         |
| UDb                   | 8,0                | 8,0                | 0,0         |
| UDh                   | 27,4               | 27,4               | 0,0         |
| UDr                   | 0,0                | 3,2                | 3,2         |
| UE                    | 188,3              | 188,3              | 0,0         |
| UEa                   | 2,4                | 2,4                | 0,0         |
| UEh                   | 0,8                | 0,8                | 0,0         |
| UL                    | 37,6               | 37,6               | 0,0         |
| UYa                   | 61,9               | 61,9               | 0,0         |
| UYb                   | 85,3               | 85,3               | 0,0         |
| UYc                   | 17,3               | 17,3               | 0,0         |
| UYd1                  | 3,4                | 3,4                | 0,0         |
| UYd2                  | 11,8               | 11,8               | 0,0         |
| UYe1                  | 226,7              | 226,7              | 0,0         |
| UYe2                  | 41,6               | 41,6               | 0,0         |
| UYf1                  | 6,1                | 6,1                | 0,0         |
| UYf2                  | 33,4               | 33,4               | 0,0         |
| UYg                   | 14,2               | 14,2               | 0,0         |
| UYp                   | 2,7                | 2,7                | 0,0         |
| UYs                   | 129,9              | 131,9              | 1,9         |
| UYv                   | 19,8               | 19,8               | 0,0         |
| <b>Sout total "U"</b> | <b>1 850,5</b>     | <b>1 873,7</b>     | <b>23,2</b> |

Parmi les zones urbaines :

- La zone UC augmente de 0,1 ha. Il s'agit principalement de parcelles déjà urbanisées qui se trouvaient en limite de zones 1AUc et n'ont pas été incluses dans les permis d'aménager récents.
- Le secteur UCb (et ses sous-secteurs UCb1 et UCb2) ont été créés pour en prendre en compte l'aménagement des zones 1AUa (Croix Blanche) et 1AUb (Tiefenbach). Il représente au total 6,6 ha.
- Le secteur UCc a été créé pour prendre en compte l'urbanisation de certaines zones 1AUc. Il représente au total 11,9 ha.
- Le secteur UDr a été créé pour prendre en compte l'urbanisation de certaines zones 1AUr. Il représente au total 3,2 ha.
- La zone UYs augmente de 1,9 ha. Il s'agit de la poursuite du Biopôle (ancien 1AUY).

Logiquement, les zones AU font apparaître le pendant des évolutions U→AU :

| Zone/secteur           | Surface avant (ha) | Surface après (ha) | Évolution    |
|------------------------|--------------------|--------------------|--------------|
| 1AUa                   | 4,6                | 0,0                | -4,6         |
| 1AUb                   | 1,9                | 0,0                | -1,9         |
| 1AUc                   | 42,6               | 28,9               | -13,7        |
| 1AUc1                  | 0,9                | 0,9                | 0,0          |
| 1AUd                   | 16,9               | 16,9               | 0,0          |
| 1AUe                   | 1,3                | 1,3                | 0,0          |
| 1AUr                   | 3,5                | 0,3                | -3,2         |
| 1AUY                   | 1,9                | 0,0                | -1,9         |
| 2AU                    | 53,1               | 55,3               | 2,2          |
| 2AUYa                  | 58,8               | 58,8               | 0,0          |
| 2AUYb                  | 13,7               | 13,7               | 0,0          |
| <b>Sout total "AU"</b> | <b>199,2</b>       | <b>176,0</b>       | <b>-23,3</b> |

- La zone 1AUa (Croix Blanche) est supprimée (reclassée en UCb et UCb1).
- La zone 1AUb (Tiefenbach) est supprimée (reclassée en UCb2).
- La zone 1AUc est réduite de 13,7 ha (majoritairement reversés en UCc).
- La zone 1AUr est réduite de 3,2 ha (majoritairement reversés en UDr).
- La zone 1AUY (Biopôle) est supprimée (reclassée en UYs).
- La zone de réserve foncière 2AU augmente de 2,2 ha. Il s'agit des terrains non aménagés du secteur Silberrunz Est (au sud et au nord-est du secteur UCc créé).

On constate une seule évolution en zone agricole :

| Zone/secteur          | Surface avant (ha) | Surface après (ha) | Évolution  |
|-----------------------|--------------------|--------------------|------------|
| A                     | 1 091,4            | 1 091,4            | 0,0        |
| AMa                   | 94,2               | 94,2               | 0,1        |
| AMb                   | 23,9               | 23,9               | 0,0        |
| AV                    | 23,6               | 23,6               | 0,0        |
| <b>Sout total "A"</b> | <b>1 233,1</b>     | <b>1 233,1</b>     | <b>0,1</b> |

La zone AMa augmente de 0,1 ha. Il s'agit du verger au sud de l'immeuble de logements collectifs rue Léon Blum (ancien secteur 1AUr reclassé en majeure partie en UDr).

La zone naturelle demeure inchangée :

| Zone/secteur          | Surface avant (ha) | Surface après (ha) | Évolution  |
|-----------------------|--------------------|--------------------|------------|
| N                     | 3 301,6            | 3 301,6            | 0,0        |
| NC                    | 2,5                | 2,5                | 0,0        |
| Ne                    | 11,3               | 11,3               | 0,0        |
| NJ                    | 15,5               | 15,5               | 0,0        |
| No                    | 0,8                | 0,8                | 0,0        |
| NR                    | 1,0                | 1,0                | 0,0        |
| <b>Sout total "N"</b> | <b>3 332,7</b>     | <b>3 332,7</b>     | <b>0,0</b> |

## b) Synthèse des grands équilibres du zonage

Le tableau suivant présente les grands équilibres du zonage et ses évolutions :

| Superficie par zones | Actuellement       |                                            | Après évolution    |                                            |
|----------------------|--------------------|--------------------------------------------|--------------------|--------------------------------------------|
|                      | Superficie (en ha) | Pourcentage de la superficie du territoire | Superficie (en ha) | Pourcentage de la superficie du territoire |
| Zones "U"            | 1 850,5            | 28,0%                                      | 1 873,7            | 28,3%                                      |
| Zones "1AU"          | 73,6               | 1,1%                                       | 48,2               | 0,7%                                       |
| Zones "2AU"          | 125,6              | 1,9%                                       | 127,8              | 1,9%                                       |
| Zones "A"            | 1 233,1            | 18,6%                                      | 1 233,1            | 18,6%                                      |
| Zones "N"            | 3 332,7            | 50,4%                                      | 3 332,7            | 50,4%                                      |
| Total                | 6 615,5            | 100,0%                                     | 6 615,5            | 100,0%                                     |

La modification n°4 ne bouleverse pas l'équilibre général du zonage. On constate une hausse de la superficie totale des zones urbaines d'environ 0,3 % et une baisse correspondante de la superficie totale des zones à urbaniser.

Un résultat logique, puisque cette procédure constitue une actualisation réglementaire du PLU, en conséquence de l'urbanisation réalisée ou en voie d'achèvement.

### 3) Liste des emplacements réservés du PLU modifiée

Comme l'ont développé les points précédents, la présente modification n°4 supprime deux emplacements réservés et en allonge un troisième :

- L'emplacement réservé n°14 est supprimé, car la rue de la Vinaigrierie a été réaménagée ;
- L'emplacement réservé n°23 est supprimé, car il n'apparaît plus nécessaire à la desserte de la zone depuis la création de l'allée Katia et Maurice Krafft ;
- La surface de l'emplacement réservé n°35 est actualisée pour tenir compte de son extension vers le nord.

La liste des emplacements réservés à jour est la suivante :

| Numéro | Surface   | Affectation prévue                                                                    | Autorité bénéficiaire |
|--------|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| 1      | 1897 ares | Création d'une zone de loisirs au nord de la Ville                                    | Colmar Agglomération  |
| 2      | 520 ares  | Extension de la station d'épuration                                                   | Ville de Colmar       |
| 3      | 2 ares    | Aménagement du carrefour entre le chemin Oberharth (VC133) et la voie communale n°132 | Ville de Colmar       |
| 4      | 4 ares    | Aménagement d'un cheminement doux donnant sur le Grosser-Dornig-Weg (VC70)            | Ville de Colmar       |
| 5      | 1 ares    | Création d'une liaison entre la Rue de Sigolsheim et la Route de Colmar à Ingersheim  | Ville de Colmar       |
| 6      | 6 ares    | Création d'une voie depuis la Rue Ampère à la zone 1AUe                               | Ville de Colmar       |
| 7      | 0,35 ares | Elargissement du Sentier des Bonnes Gens                                              | Ville de Colmar       |
| 8      | 37 ares   | Restructuration urbaine du secteur - Rue de la Cavalerie Route de Sélestat            | Ville de Colmar       |
| 9      | 2 ares    | Elargissement de la Rue de la Cavalerie                                               | Ville de Colmar       |
| 10     | 2 ares    | Création d'une liaison entre la rue Henri Schaedelin et la Rue de Belfort             | Ville de Colmar       |
| 11     | 23 ares   | Création d'une liaison entre la Rue de Turckheim et le parking Dreyfus                | Ville de Colmar       |
| 12     | 15 ares   | Aménagement du Pont de la Gare                                                        | Ville de Colmar       |

|    |           |                                                                                                                                   |                 |
|----|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| 13 | 51 ares   | Extension de l'Hôtel du Département (supprimé – procédure précédente)                                                             | Département     |
| 14 | 8 ares    | Élargissement de la rue de la Vinaigrerie (supprimé - modification n°4)                                                           | Ville de Colmar |
| 15 | 246 ares  | Création de jardins familiaux et d'espaces paysagers à l'ouest de la Ville                                                        | Ville de Colmar |
| 16 | 1061 ares | Protection de la continuité écologique de la Lauch                                                                                | Ville de Colmar |
| 17 | 6 ares    | Élargissement des rues de la Paix et Léon Blum, création d'une place de retournement rue Léon Blum                                | Ville de Colmar |
| 18 | 1 ares    | Élargissement du chemin de la Silberrunz                                                                                          | Ville de Colmar |
| 19 | 41 ares   | Voie d'accès vers la zone 1AUc depuis la Rue de la Semm et création d'un équipement 'enfance' (petite enfance, enfance, scolaire) | Ville de Colmar |
| 20 | 25 ares   | Aménagement du carrefour Rue de la Semm / Au Werb / Rue des Aubépines et aménagement d'un espace public                           | Ville de Colmar |
| 21 | 13 ares   | Élargissement à 10 m du Nonnenholz-Weg                                                                                            | Ville de Colmar |
| 22 | 240 ares  | Création d'une voie reliant le carrefour de la Croix-Blanche à la Route de Rouffach                                               | Ville de Colmar |
| 23 | 3 ares    | Création d'une liaison entre la Rue de Herrlisheim et la zone 1AUy (supprimé - modification n°4)                                  | Ville de Colmar |
| 24 | 47 ares   | Création d'un équipement 'enfance' (petite enfance, enfance, scolaire) et d'un espace public au sud du Niklausbrunn-Weg           | Ville de Colmar |
| 25 | 3 ares    | Élargissement à 10 m du Noehlen-Weg                                                                                               | Ville de Colmar |
| 26 | 10 ares   | Élargissement à 12 m de la Rue des Aubépines                                                                                      | Ville de Colmar |
| 27 | 13 ares   | Élargissement à 10 m du Kochloeffelplon Weg                                                                                       | Ville de Colmar |
| 28 | 1 ares    | Aménagement de la jonction Biberacker-Weg/Rue des Primevères et élargissement de la Rue des Primevères                            | Ville de Colmar |
| 29 | 23 ares   | Aménagement d'un carrefour sécurisé Route de Bâle                                                                                 | Ville de Colmar |
| 30 | 3 ares    | Liaison entre le Noehlen-Weg et la rue des Aubépines                                                                              | Ville de Colmar |
| 31 | 12 ares   | Aménagement du Wolfloch-Weg jusqu'à la rue des Aubépines                                                                          | Ville de Colmar |

|    |         |                                                                                                            |                            |
|----|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| 32 | 61 ares | Installation d'un poste source                                                                             | Ville de Colmar            |
| 33 | 5 ares  | Élargissement du chemin Lauchwerb                                                                          | Ville de Colmar            |
| 34 | 4 ares  | <del>Création d'une liaison douce à partir de l'Avenue d'Alsace</del><br>(supprimé – procédure précédente) | <del>Ville de Colmar</del> |
| 35 | 3 ares  | Élargissement de la Rue des Glaïeuls depuis le Scherersbrunn-Weg                                           | Ville de Colmar            |

# Absence d'incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine

## 1) Précédentes évaluations environnementales

Le plan local d'urbanisme (PLU) de la Ville de Colmar, approuvé le 30 mars 2017, a fait l'objet d'une évaluation environnementale lors de son élaboration.

Depuis son approbation, les procédures d'évolution successives du document d'urbanisme (trois modifications et une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU) n'ont pas été soumises à évaluation environnementale à l'issue de leur examen par l'autorité environnementale compétente, qui a conclu qu'elles n'étaient pas susceptibles d'entraîner des incidences notables sur l'environnement.

## 2) Caractéristiques de la présente procédure de modification

La présente modification n°4 du PLU revêt une portée exclusivement réglementaire. Elle consiste à reclasser en zones urbaines (U) des secteurs, ou parties de secteurs, actuellement classés en zones à urbaniser (1AU), dont l'urbanisation est achevée ou en voie d'achèvement.

Cette procédure ne vise ni à ouvrir de nouveaux secteurs à l'urbanisation, ni à accroître les capacités constructives du territoire. Elle n'a pas davantage pour objet de permettre la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions nouvelles qui n'auraient pas déjà été autorisées par le PLU en vigueur.

Les incidences liées à l'urbanisation des secteurs concernés ont déjà été analysées dans le cadre de l'évaluation environnementale réalisée lors de l'élaboration du PLU approuvé en 2017. La présente procédure intervient ainsi après la mise en œuvre effective ou largement engagée des projets d'urbanisation prévus.

**La modification n°4 du PLU n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine.**

**En effet, elle :**

- n'entraîne aucune consommation d'espace supplémentaire ;
- ne modifie pas les limites de l'enveloppe urbaine définie par le PLU ;
- n'ouvre aucun nouveau secteur à l'urbanisation ;
- ne remet pas en cause la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- ne porte pas atteinte aux continuités écologiques ni aux mesures de préservation de la biodiversité ;
- ne modifie pas l'équilibre entre les fonctions urbaines (habitat, activités économiques, commerces et services) ;
- n'engendre aucune augmentation des besoins en déplacements ni des flux de trafic par rapport aux prévisions déjà prises en compte lors de l'élaboration du PLU ;
- ne génère pas d'impact supplémentaire sur les équipements, les réseaux ou les ressources naturelles.

**De fait, la présente procédure de modification constitue une mesure d'actualisation réglementaire du document d'urbanisme, tirant les conséquences de l'urbanisation déjà réalisée ou engagée des secteurs concernés, sans incidence environnementale supplémentaire par rapport à celles déjà évaluées dans le cadre du PLU approuvé en 2017.**

En conséquence, les éléments de l'évaluation environnementale du PLU approuvé en 2017 relatifs aux secteurs objets de la présente modification ont été compulsés et actualisés, au regard de l'évolution du cadre de planification applicable, notamment des dispositions issues du SRADDET, dans le document « 1.b. Synthèse de l'évaluation environnementale du PLU 2017 ».

# Justification par rapport aux documents supra-communaux

## 1) Le SCoT intégrateur Colmar Rhin Vosges

Compte tenu de leurs portées limitées, les dispositions modificatives mises en œuvre dans le cadre de la présente procédure de modification n°4 du PLU sont compatibles avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Colmar-Rhin-Vosges, approuvé le 14 décembre 2016 et amendé le 19 décembre 2017.

Le territoire du SCoT réunit 65 communes regroupées dans 3 intercommunalités : la Communauté de Communes Alsace Rhin-Brisach, Colmar Agglomération et la Communauté de Communes de la Vallée de Munster. Ce territoire compte une population de plus de 167 000 habitants.

Le Document d’Orientation et d’Objectif (DOO) du SCoT, s’appuie sur les orientations et principes suivants :

### ***Les grandes orientations d’aménagement***

- 1 Organiser le territoire autour de l’armature urbaine existante ;
- 2 Maintenir un tissu économique local diversifié ;
- 3 Conforter les pôles d’équipements majeurs ;

### ***Les principes de restructuration urbaine***

- 4 Donner la priorité au renouvellement urbain ;
- 5 Recentrer les extensions de chaque commune ;
- 6 Rechercher l’optimisation de l’occupation foncière ;
- 7 Maintenir des coupures d’urbanisation.

Le SCoT s’appuie sur une armature urbaine constituée par 5 niveaux de référence caractérisant les différents espaces de développement du territoire :

- L’agglomération centrale formée par la ville de Colmar ;
- Les villes couronnes autour de cette agglomération, constituées par Ingersheim, Turckheim, Wintzenheim et Horbourg-Wihr ;
- Deux pôles pluricommunaux constitués à l’est par Biesheim, Volgelsheim et Neuf-Brisach et à l’ouest par Metzeral et Munster ;

- Trois pôles secondaires à conforter : Wihr-au-Val, Sainte-Croix-en-Plaine et Muntzenheim ;
- Les villages.

Les changements opérés dans le cadre de la présente procédure de modification n°4 restent de portée mineure et restreinte. Ils n'interfèrent pas avec les grands équilibres de l'urbanisation à l'échelle du territoire couvert par le SCoT, correspondant au bassin de vie centré sur Colmar s'étendant des Hautes Vosges au Rhin.

La justification avec les autres types de réglementation (SDAGE, SAGE, etc.) est assurée par le caractère intégrateur du SCoT.

## 2) Les servitudes d'utilité publique

Le ban communal de Colmar est concerné par les servitudes d'utilité publique suivantes :

- A4 Terrains riverains des cours d'eau non domaniaux
- A5 Pose des canalisations publiques
- AC1 Protection des Monuments Historiques
- AC2 Protection des sites (site inscrit)
- AR6 Abords des champs de tir
- AS1 Protection des eaux potables
- EL3 Halage et marchepied
- EL7 Alignement
- I3 Transport de gaz
- I4 Lignes électriques
- PT1 Transmissions radioélectriques – perturbations électro-magnétiques
- PT2 Transmissions radioélectriques – obstacles
- PT3 Câbles électriques
- T1 Zone ferroviaire
- T5 Aéroport : dégagement
- T7 Aéroport : installations particulières

Aucune des servitudes applicables sur le territoire ne s'oppose aux dispositions du PLU modifié.

## 3) Bois et forêts relevant du régime forestier

La présente procédure de modification n°4 n'aura aucun impact sur les bois et forêts relevant du régime forestier.

# Contenu du dossier

Le dossier comprend les pièces-suivantes :

1. Note de présentation
  - a. Notice de présentation des modifications
  - b. Synthèse de l'évaluation environnementale de 2017
2. Règlement graphique modifié
  - a. Plan de zonage mis en compatibilité (Nord – 1 / 5 000)
  - b. Plan de zonage mis en compatibilité (Sud – 1 / 5 000)
  - c. Plan de zonage mis en compatibilité (Sud – 1 / 20 000)
3. Règlement écrit modifié
4. Orientations d'Aménagement et de Programmation modifiées





#### CONTACT

Service études d'urbanisme, Ville de Colmar  
03 68 09 03 05  
[urbanisme@colmar.fr](mailto:urbanisme@colmar.fr)