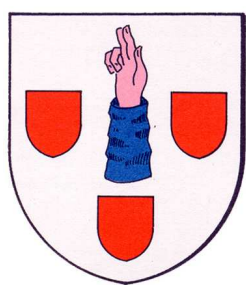


PLAN LOCAL d'URBANISME

Modification approuvée

Ribeauvillé



1. Note de présentation

MODIFICATION N°7
Approuvée par délibération du Conseil
Municipal le 9 juillet 2015

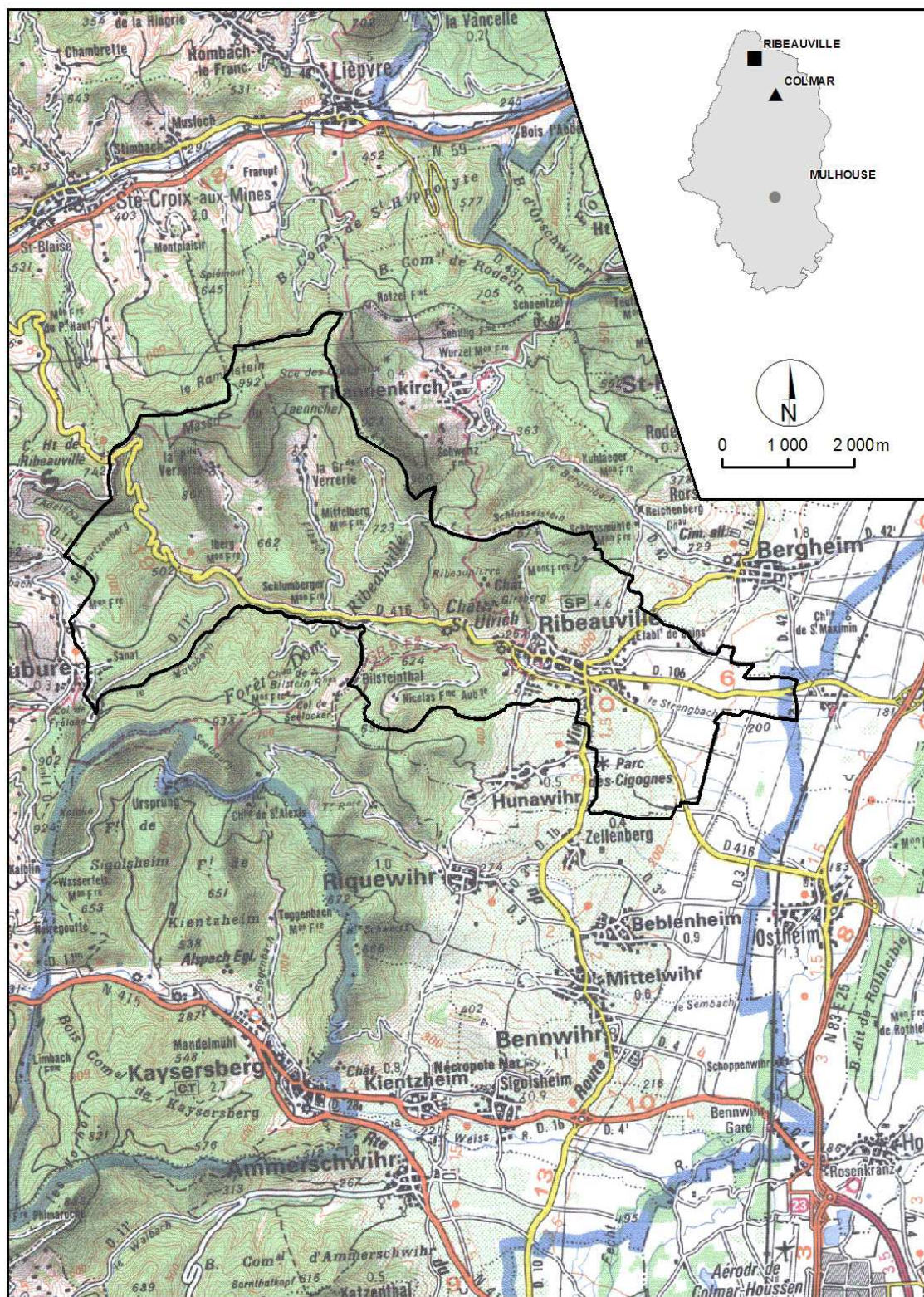
Le Député-Maire



Juillet 2015

SOMMAIRE

<u>1.</u>	<u>CHRONOLOGIE</u>	<u>3</u>
<u>2.</u>	<u>LE CONTEXTE ACTUEL</u>	<u>3</u>
<u>3.</u>	<u>LE CONTENU DE LA MODIFICATION</u>	<u>3</u>
3.1.	CREATION D'EMPLACEMENTS RESERVES	3
3.2.	VERSEMENT EN UBA D'UNE PARTIE DE PARCELLE CLASSEE EN ZONE AU	5
3.3.	PRISE EN COMPTE DU RISQUE DE REMONTEE DE NAPPE EN ENTREE EST DE VILLE	8
3.4.	MISE A JOUR DU REGLEMENT ET DES PLANS DE ZONAGE	9
3.4.1.	REGLEMENT	9
3.4.2.	PLANS DE ZONAGE	10
<u>4.</u>	<u>ASPECTS ENVIRONNEMENTAUX ET PRISE EN COMPTE DES RISQUES</u>	<u>11</u>
<u>5.</u>	<u>INCIDENCES PREVISIBLES SUR LE SITE ET L'ENVIRONNEMENT ET MESURES PRISES POUR LEUR PRESERVATION ET LEUR MISE EN VALEUR</u>	<u>11</u>
<u>6.</u>	<u>JUSTIFICATION AVEC LES NORMES SUPRA-COMMUNALES</u>	<u>11</u>
<u>7.</u>	<u>RESPECT ET PRISE EN COMPTE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE</u>	<u>12</u>
<u>8.</u>	<u>LA PROCEDURE ADOPTEE</u>	<u>12</u>



Sources : SCAN 100 © IGN France 1997 BD CARTO © IGN France 1996 - Réalisation : ADAUHR/OTI-Mai 2014

1. Chronologie

Le Plan Local d'Urbanisme de la ville de Ribeauvillé a été approuvé par délibération du conseil municipal du 30 juin 2003. Depuis, ce document a fait l'objet des procédures suivantes :

Six modifications ont été approuvées par délibérations du conseil municipal :

- N°1 – 5 juillet 2004
- N°2 - 4 mai 2006
- N°3 – 30 mai 2008
- N°4 – 17 décembre 2009
- N°5 – 16 juin 2011
- N°6 – 25 juillet 2013

Trois révisions simplifiées ont été approuvées par délibérations du conseil municipal :

- N°1 – 30 mars 2009
- N°2 – 18 juin 2009
- N°4 – 25 juillet 2013

2. Le contexte actuel

La commune a souhaité engager une nouvelle procédure de modification de son P.L.U. approuvé afin de :

- ✚ Créer deux emplacements réservés destinés respectivement à renforcer le potentiel de stationnement public dans le centre ville, et à permettre la réalisation d'une coulée verte le long d'un fossé.
- ✚ Permettre la réalisation de projets de construction de façon à développer l'offre de logements sur la commune, et répondre ainsi à des besoins locaux : versement en secteur UBa d'une partie de parcelle classée en zone AU.
- ✚ Procéder à l'adaptation et à la mise à jour du règlement et des plans de zonage.

3. Le contenu de la modification

Les points modifiés portent sur les zones urbaines et à urbaniser du P.L.U. Les changements apportés concernent le plan de zonage n°3b au 1/2000^e (zonage et emplacements réservés) ainsi que le rapport de présentation et le règlement.

La mise à jour évoquée ci-dessus revient à produire un plan de zonage et un règlement complet, prenant en compte toutes les procédures de modification (y compris celle-ci) et de révision simplifiée effectuées.

3.1. Création d'emplacements réservés

Les emplacements réservés ont vocation à permettre la future réalisation d'aménagements d'intérêt collectif en évitant que ne soient réalisés sur les terrains concernés d'autres aménagements privés qui pourraient remettre en cause les objectifs initiaux.

La commune n'ayant pour l'instant pas la maîtrise foncière des deux emprises nécessaires à la réalisation des projets présentés ci dessous, il convient de prévoir la mise en place de deux emplacements réservés (n°37 et n°38) destinés à éviter toute évolution non souhaitée des sites susceptible de contrarier à termes les objectifs définis.

Création d'une aire de stationnement dans la partie centrale

Bien qu'un certain nombre de sites soient déjà définis par le PLU en vigueur comme destinés à permettre la création de parking, il s'avère nécessaire pour la commune de développer les capacités de stationnement automobile proposées dans le centre ville de façon à améliorer l'offre dans ce domaine et répondre aux besoins locaux et à l'attractivité touristique de Ribeauvillé.

Le PLU initial prenait déjà en compte la thématique du stationnement automobile en prévoyant l'aménagement de plusieurs sites d'emprise privée localisés à proximité du centre historique. Des emplacements réservés étaient prévus par le PLU afin de permettre ces opérations.

Depuis, une grande partie de ces sites ont été aménagés ou sont en cours, et ont contribué à répondre à une partie des besoins en stationnement. Cependant il apparaît encore nécessaire de renforcer l'offre de parking public, y compris dans le centre historique où le déficit en stationnement est réel.

Ainsi, un secteur situé dans la rue des cigognes a été défini : il s'agit d'une partie de la parcelle 39 – section AP (5,7 ares).

L'aménagement du site permettra de créer 18 places de stationnement situées à proximité du centre historique.

La création de cette aire de stationnement permettra d'améliorer les possibilités de parking des habitants de la ville et du territoire.

Dans le cadre de cette opération, il est prévu de démolir des bâtiments aujourd'hui inoccupés, existants sur le site.

A noter que la réalisation de cet aménagement permettra également de dégager une portion de l'ancien rempart de la ville, aujourd'hui non visible dans cette partie.

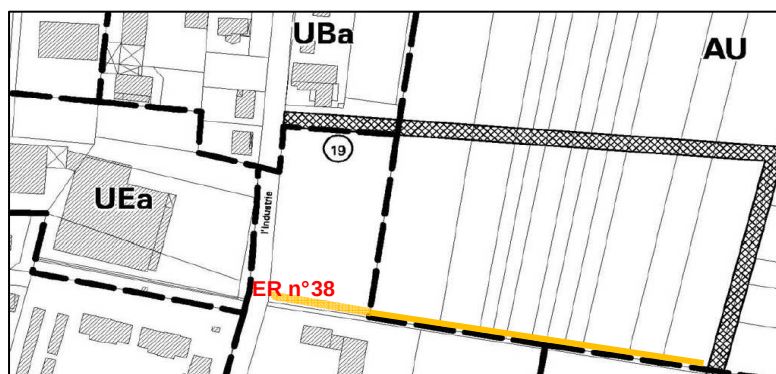
Le point abordé dans ce chapitre entraîne la modification des documents suivants du PLU en vigueur :

- **Le plan de zonage** n°3b au 1/2000^e est modifié de façon à prendre en compte la création de l'emplacement réservé n°37 ;
- **La liste des emplacements réservés**, intégrée au plan de zonage n°3b, est complétée afin d'inscrire la création d'un emplacement réservé n°37, au bénéfice de la commune, destiné à permettre la création d'un parking.



Réalisation d'un espace vert aménagé

La création d'un second emplacement réservé est également prévu dans le cadre de la présente procédure de modification du PLU. Il s'agit de permettre la réalisation d'une coulée verte le long du fossé existant au sud de la zone AU et dans la zone UE.



Concernant la faisabilité de cet aménagement, il est nécessaire de modifier le plan de zonage n°3b et la liste des emplacements réservés de façon à prendre en compte la création de l'emplacement réservé n°38 destiné à la réalisation de la coulée verte envisagée. Cet emplacement réservé a une superficie totale de 6,2 ares.

3.2. Versement en UBa d'une partie de parcelle classée en zone AU

La commune souhaite favoriser la réalisation d'opérations de construction à vocation d'habitat afin d'améliorer l'offre en logements et répondre ainsi à la forte demande de ménages souhaitant se fixer à RIBEAUVILLÉ dans le cadre de leur parcours résidentiel. Cette mesure s'inscrit également dans le cadre d'une évolution démographique locale mettant en avant une baisse de la population communale, du fait notamment de la faible offre en logements, elle-même liée à l'importance de la rétention foncière.

Deux grands freins sont rencontrés actuellement au niveau local et n'offrent pas de perspective d'urbanisation à court terme :

- La difficulté à mobiliser le potentiel existant à l'intérieur de la trame bâtie, compte tenu de la rétention foncière constatée sur l'ensemble des zones urbaines. En effet, outre le fait que le potentiel intra-muros est limité, les espaces théoriquement disponibles sont pour l'essentiel plantés de vignes, donc utilisés dans le cadre de l'activité viticole, avec comme conséquence une rétention foncière extrêmement importante.

En outre, la problématique liée à la mobilisation de logements vacants, dont la proportion est non négligeable à Ribeauvillé (13 % du parc) est relativement compliquée car une grande partie est composée de logements vétustes ou non conformes aux normes, nécessitant des investissements conséquents, ralentissant ainsi considérablement leur réutilisation.

De plus, un grand nombre de logements vacants est situé au dessus de commerces, et utilisé comme lieux de stockage.

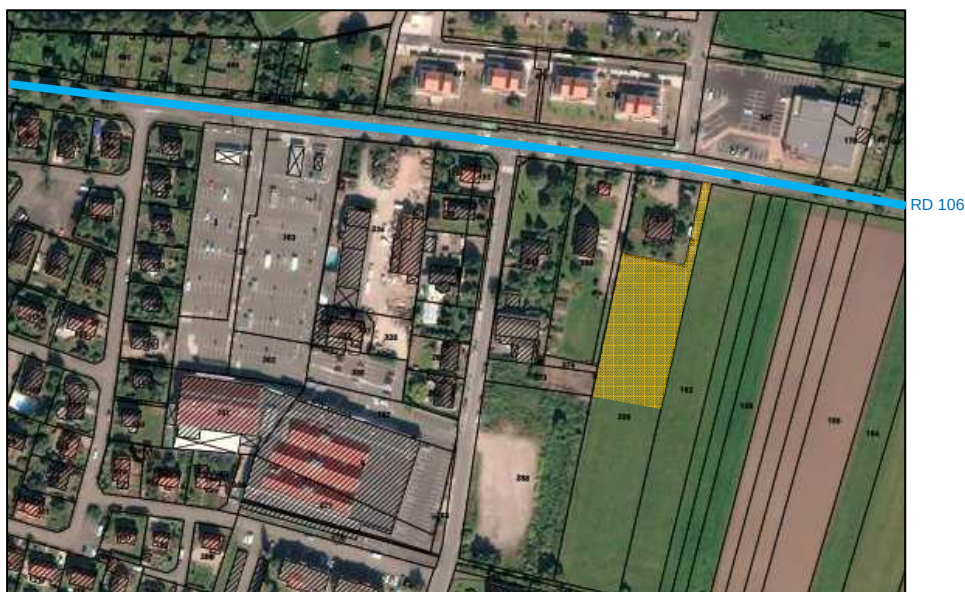
Enfin, il convient de noter que la ville est fortement impactée par la multiplication des gîtes, au détriment des locations à l'année, accentuant ainsi un déficit de l'offre de logements.

- L'utilisation déjà effective d'un grand nombre des zones d'urbanisation future prévues par le P.L.U. approuvé en 2003. En effet, depuis 10 ans, plusieurs opérations ont été réalisées sur la base des secteurs urbanisables sous condition dans le cadre du PLU initial, avec notamment la réalisation de la Z.A.C. du Brandstatt (4,75 ha) aujourd'hui totalement urbanisée.

Les autres secteurs urbanisables sous conditions, de taille très réduite, n'ont pu être ouverts compte tenu de blocages fonciers.

Suite aux constats précédents, et afin d'offrir une réponse concrète aux besoins locaux identifiés, la commune souhaite faire évoluer l'affectation d'un espace localisé dans la partie Est de l'agglomération.

Localisation :



Cette opération à vocation à s'intégrer dans le tissu bâti, en continuité immédiate de celui-ci sans que cela n'engendre d'extension urbaine le long des voies de circulation existantes, ni

de phénomène de mitage de l'espace agricole. La cohérence de l'enveloppe urbaine ne sera ainsi pas altérée.

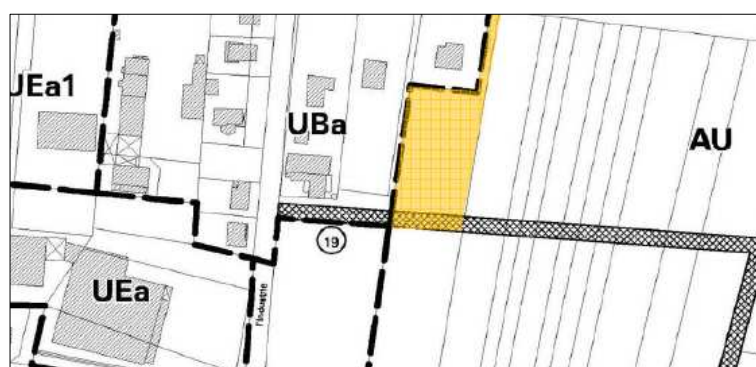
Le site considéré est localisé à la sortie Est de l'agglomération, à proximité de la RD 106. La portion de terrain concernée par la modification fait partie de la parcelle n°235 - section 38. Celle-ci d'une superficie de 63 ares, et d'une profondeur maximale de 213 mètres par rapport à la RD 106, est classée en réserve foncière (AU) par le PLU.

Il est envisagé de modifier l'affectation existante sur une superficie de 28 ares afin de permettre la réalisation de constructions. De façon à conserver la cohérence urbaine, cette partie sera versée en secteur UBa urbanisable et prolongera ainsi l'affectation existante à proximité.



Le changement d'affectation proposé se base sur la capacité à se connecter avec les réseaux existants à proximité sur la RD 106. La viabilisation de cette emprise pourra également être prévue au moment de la réalisation de la partie ouest de l'emplacement réservé n°19 (connexion depuis la rue de l'industrie). Pour des raisons de sécurité, la desserte devrait être prévue depuis cette voie.

La nouvelle partie constructible n'impliquera pas une extension de l'urbanisation le long de la RD 106.



Les dispositions réglementaires applicables au secteur UBa sont de nature à permettre une diversité de l'habitat (collectif, individuel, habitat groupé,...) : prospects, hauteurs,...

L'urbanisation de cette partie de parcelle n'est pas de nature à remettre en cause l'aménagement futur du reste de la zone AU existante (faible mobilisation foncière,

localisation en continuité du bâti existant, respect du tracé de l'emplacement réserve n°19 destiné à la desserte du site d'urbanisation future).

De façon à prendre en compte l'objectif développé ci-dessus, il convient d'apporter des modifications aux pièces suivantes du PLU en vigueur :

- **Le plan de zonage** n°3b au 1/2000^e est modifié conformément à l'évolution souhaitée.
- **Le rapport de présentation** est modifié avec l'actualisation du tableau récapitulatif des surfaces des zones et secteurs.

En outre, pour le secteur UBa, dans l'objectif de concilier innovation architecturale et bonne intégration dans le site, les règles concernant les toitures sont modifiées comme suit

- **10.1.** Le nombre de niveaux des constructions ne pourra excéder DEUX non comptés les combles aménageables *et, lorsqu'ils sont autorisés, les attiques comprenant un niveau au maximum.*
- **11.2.2.** *Dans le secteur UBa, il n'est pas fixé de pentes de toitures particulières. Les toits plats et les toitures-terrasses sont admis. De plus, la réalisation d'attiques sur les bâtiments à toit plat, est autorisée. En cas de réalisation de l'attique au dessus des deux niveaux des constructions autorisées dans ce secteur, les différentes façades de celui-ci seront obligatoirement en retrait de 1,50 mètre minimum par rapport au plan vertical des façades de la construction.*

3.3. Prise en compte du risque de remontée de nappe en entrée Est de ville

Dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation prévue au paragraphe précédent, la commune a souhaité intégrer dans le présent dossier, la prise en compte du risque généré par l'existence dans le sous-sol de cette partie de territoire, d'une nappe phréatique perchée¹ susceptible de générer des inondations par remontées de nappe, ponctuelles et localisées. La prise en compte du risque s'appuie sur des connaissances et observations locales, et implique la définition de dispositions particulières. A cet effet, il est décidé d'interdire localement pour les futures constructions, la réalisation de sous-sols dans les parties localisées à l'Est de la rue de l'industrie. En effet, cette voie correspond globalement à la limite Ouest de la nappe existante.

En complément de la disposition précédente, et afin d'établir une cohérence générale dans le traitement du risque présenté ci-dessus, les espaces localisés plus au nord, classés en secteur UEb et accessibles depuis la rue du Coquelicot, sont également concernés par la disposition visant à interdire les sous-sols.

A noter que ne sont pas traités dans le présent chapitre la zone AU compte tenu de son statut actuel inconstructible, le secteur AUg ayant vocation à accueillir des jardins familiaux et le secteur AUi dans lequel l'interdiction des sous-sols est déjà effective.

Ainsi, la zone UE, et les secteurs UBa, UEb et AUh sont pour tout ou partie concernés par la prise en compte du risque identifié.

¹ Une nappe perchée est une nappe phréatique, permanente ou temporaire, de dimension généralement modeste, formée dans une zone non saturée, et qui surmonte une nappe phréatique de plus grande extension.



Afin de prendre en compte l'objectif développé dans ce chapitre, le règlement du PLU est modifié de façon à interdire dans la zone UE (UE1.8.) et les secteurs UBa (UB1.12.) et AUh (AU1.9.) situé à l'Est de la rue de l'industrie, la réalisation de sous-sols. Cette disposition s'applique également au secteur UEb (UE1.8.) situé à l'Est de la rue du Coquelicot.

3.4. Mise à jour du règlement et des plans de zonage

La commune souhaite se baser sur les documents règlementaires graphiques et écrits existant tout en y apportant quelques actualisations nécessaires et destinées à garantir à l'usager les informations les plus complètes, fiables et précises possibles. A cet effet, les informations suivantes sont présentées :

3.4.1. Règlement

- Les changements apportés lors de chaque procédure de modification et de révision simplifiée approuvées, sont repris dans le règlement (pièce n°3d) du présent dossier de modification.
Concernant la procédure de révision simplifiée n°4, il est décidé de consolider la portée réglementaire des éléments remarquables à protéger, définies dans le cadre de celle-ci. A cet effet, la carte présentant les différents arbres, haies et rangées d'arbustes à conserver, est intégrée en annexe du règlement et un renvoi vers celle-ci est créé dans le cadre de l'article UB1.9.
- Une erreur matérielle a été constatée concernant les dispositions de l'article UB 11 (aspects extérieur des constructions et aménagement de leurs abords).
En effet, lors de la procédure de modification n°2, approuvée le 4 mai 2006, un des points portait sur l'intégration dans le règlement du secteur UB d'un certain nombre de

dispositions destinées à encadrer l'évolution des éléments bâtis présentant un intérêt patrimonial. A cet effet, les dispositions similaires, déjà existantes dans la zone UA, étaient reprises en UB.

Il a été constaté que, sans que ne soit identifiée de procédure visant à supprimer les dispositions précédentes, celles-ci n'ont pas été reprises dans les règlements lors des procédures suivantes. Il convient donc de réintégrer l'ensemble des dispositions correspondantes dans le cadre du règlement actualisé intégré au présent dossier de modification.

- Le règlement prend également en compte :
 - La modification de l'intitulé des articles L123-1 7° et L123-1 9° du code de l'Urbanisme, relatifs notamment à la protection des éléments du paysage et aux terrains cultivés, qui sont devenus respectivement article L123-1-5-III 2° et article L123-1-5-III 5° depuis la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) ;
 - La suppression par la loi ALUR des articles 5 et 14 du règlement des PLU.

L'ensemble de ces actions permet à la commune de Ribeaupillé de disposer d'un seul document « règlement PLU » complet, mis à jour et cohérent, et de le présenter à la population via l'enquête publique.

3.4.2. Plans de zonage

- Les changements apportés lors des différentes procédures de modification et de révision simplifiée approuvées, sont reprises dans les plans de zonage du dossier.
- Une erreur matérielle a été constatée concernant l'emplacement réservé n°31. Ce point concerne la partie urbaine de Ribeaupillé, reprise au 1/2000^e.
Dans le cadre de la procédure de modification n°6 approuvée le 25 juillet 2013, la suppression de l'emplacement réservé n°31, initialement destiné à la réalisation d'un parking, est actée de façon à prendre en compte la maîtrise foncière par la commune du site concerné. Cette information est présentée et justifiée dans le cadre de la note de présentation du dossier. Par contre l'extrait de plan correspondant ne prend pas en compte cette suppression.
Il est donc décidé, afin de remédier à cette contradiction et de lever toute ambiguïté sur ce point, de supprimer graphiquement cet emplacement réservé, dans le cadre de la présente procédure.
Le plan de zonage au 1/2000^e et la liste des emplacements réservés sont actualisés en conséquence.
- Enfin, les plans de zonage fournis intègrent également le fond de plan cadastral communal actualisé.

Là encore, l'ensemble de ces actions permet à la commune de Ribeaupillé de disposer de plans de zonage complets, mis à jour et cohérents, et de les présenter à la population via l'enquête publique.

4. Aspects environnementaux et prise en compte des risques

Les secteurs concernés par la procédure de modification ne sont concernés par aucune protection environnementale particulière. Les modifications apportées ne sont pas de nature à remettre en cause les équilibres existants.

5. Incidences prévisibles sur le site et l'environnement et mesures prises pour leur préservation et leur mise en valeur

Création d'équipements d'intérêt général

La réalisation d'une aire de stationnement de 18 places dans la partie centrale permettra de répondre à un besoin local compte tenu du déficit constaté dans ce domaine. Cet aménagement contribuera ainsi à l'amélioration des conditions de vie des habitants en développant l'offre de stationnement, et à la sécurisation des déplacements le long des voies de desserte. Un aménagement local adapté permettra également un accès optimal à ce futur parking. De plus, dans le cadre de l'aménagement du parking, il est prévu de démolir des constructions existantes, ce qui contribuera à dégager la vue sur une partie des remparts existants, et de contribuer ainsi à la mise en valeur du patrimoine urbain de la commune.

Dans la partie sud/est de la ville, la réalisation à terme, d'une coulée verte le long du fossé existant permettra notamment de créer un espace tampon entre les futurs aménagements et constructions et le fossé. De plus, ce type d'aménagement apportera un intérêt certain au niveau environnemental et contribuera également à la mise en valeur paysagère du site.

Evolution des conditions de constructibilité applicables à certaines parcelles

L'ouverture à l'urbanisation à vocation d'habitat permettra la réalisation d'un certain nombre de constructions et contribuera à répondre ainsi à une demande locale existante qui peine à trouver une offre foncière adaptée. L'urbanisation des espaces concernés représentera à terme une régression de 28 ares de surface non bâtie (prairie) localisée en contigüité avec le tissu bâti actuel. Leur reversement en secteur UBa permettra d'appliquer aux futures constructions les dispositions réglementaires en vigueur dans les espaces urbains voisins, ce qui favorisera l'intégration des opérations projetées.

Les futures opérations ne sont pas de nature à désorganiser la structure urbaine locale ou l'entrée de ville, et ne viennent pas en contradiction avec le fonctionnement de l'espace agricole et/ou les protections et autres liaisons naturelles.

A noter que la création des dispositions visant à se prémunir contre les potentielles remontées de nappe dans cette partie Est, va dans le sens d'une meilleure prise en compte des risques naturels susceptibles de toucher la commune. Cette problématique est traitée au niveau de l'ensemble de l'entrée Est de ville.

Mise à jour du règlement et des plans de zonage

Ces mises à jour permettront aux utilisateurs de s'appuyer sur des documents locaux fiables.

6. Justification avec les normes supra-communales

Le Schéma de Cohérence Territoriale Montagne - Vignoble et Ried

La présente procédure est compatible avec les orientations et objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Montagne - Vignoble et Ried approuvé le 15 décembre 2010. En effet, celle-ci ne porte que sur des enjeux d'urbanisme de niveau local qui n'interfèrent pas avec le SCoT, document d'urbanisme de niveau supérieur qui concerne l'ensemble du bassin de vie considéré.

7. Respect et prise en compte des servitudes d'utilité publique

Protection des monuments historiques (AC1) :

Toute opération d'aménagement dans le périmètre concerné devra recueillir l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Alignement des voies (EL7) :

Plusieurs voies communales sont concernées par l'existence de cette servitude au niveau local. Celle-ci permet à l'autorité administrative compétente de fixer, dans des cas précis, les limites séparatives entre voie publique et propriétés privées. Les principaux objectifs sont de se garantir contre tout empiètement des constructions riveraines tout en ayant la capacité, le cas échéant, de réaliser des légers travaux de rectification ou d'élargissement de la voie publique.

Aérodrome : installations particulières (T7) :

Cette servitude s'applique à l'ensemble du territoire communal. Elle a pour effet d'interdire en dehors des zones de dégagement, certaines installations, déterminées par arrêté ministériel, qui en raison de leur hauteur sont susceptibles de nuire à la navigation aérienne.

Les modifications contenues dans le présent dossier ne sont pas incompatibles avec les servitudes d'utilité publique jointes au dossier de PLU approuvé.

8. La procédure adoptée

Les changements que la commune compte apporter au PLU approuvé, tels qu'énoncés ci-dessus, respectent les dispositions de l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme.

En effet, ces changements ne modifient pas les orientations définies par le PADD, ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et ne comportent pas d'évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.

