

PLAN LOCAL D'URBANISME



Modification simplifiée du PLU de Ribeauvillé

(Comprenant la note de présentation, valant rapport de présentation complémentaire, l'exposé des motifs et les pièces du PLU modifié)

MODIFICATION SIMPLIFIEE

Dossier mis à disposition du public

Le Maire

Jean-Louis CHRIST

2018

SOMMAIRE

1. Contexte et procédure	3
2. Exposé des motifs	4
3. Les sensibilités du site et incidences du projet de modification	5
4. Justifications par rapport aux documents supra-communaux.....	7
5. Pièces du PLU modifié	7
5.1. Modification de la liste des emplacements réservés (suppression de l'emplacement réservé n°3).....	7
5.2. Modification du plan de zonage 3b (suppression de l'emplacement réservé n°3)	8

1. Contexte et procédure

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 :

Sept 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
- N°7 – 9 juillet 2015

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

Une modification simplifiée visant à changer l'objet d'un emplacement réservé (mise à disposition du public achevé) est en cours ainsi qu'une procédure de déclaration de projet.

La commune souhaite aujourd'hui supprimer l'emplacement réservé n°3 par voie de modification simplifiée. Cette adaptation entre dans le champ d'application de la modification, car, conformément aux articles L153-31 et L153-36, elle :

- ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

La modification peut alors s'opérer par la procédure simplifiée lorsque les conditions de l'article L153-45 du code de l'urbanisme sont réunies c'est-à-dire que le projet de modification :

- ne majore pas de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- ne diminue pas ces possibilités de construire ;
- ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Le contenu de la modification simplifiée répond à ces 3 points. La surface de l'emplacement réservé correspond à 0,3 % de la zone UB.

Les étapes de la modification du PLU par procédure simplifiée

Elles sont expressément prévues par les articles L153-47 et L153-48 du code de l'urbanisme et peuvent être résumées de la manière suivante :

- Le conseil municipal de Ribeauvillé délibère pour définir les modalités de mise à disposition du projet de modification au public.
- Ces modalités seront portées à la connaissance du public au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition.
- Le dossier du projet de modification est notifié, avant le début de la mise à disposition du public, à l'ensemble des personnes publiques associées.
- La mise à disposition du public a lieu pendant un mois en mairie. Un registre accompagne le dossier afin que le public puisse consigner des observations.
- A l'issue de la mise à disposition, le Maire en présente le bilan au conseil municipal qui approuve la modification du P.L.U. par délibération motivée.

2. Exposé des motifs

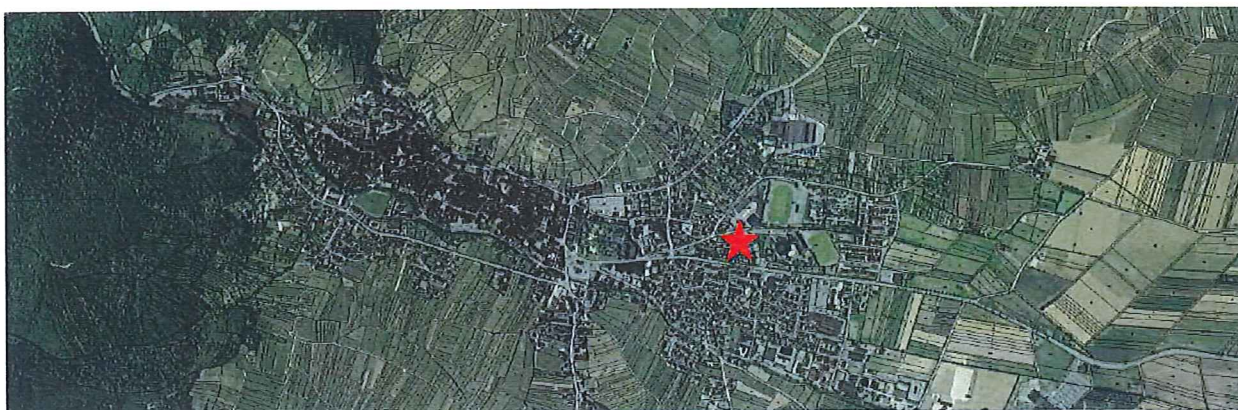
La modification porte sur la suppression de l'emplacement réservé n°3 inscrit dans le PLU en vue de la réalisation de parkings et d'un nouveau siège pour la Communauté de Communes du Pays de Ribeauvillé.

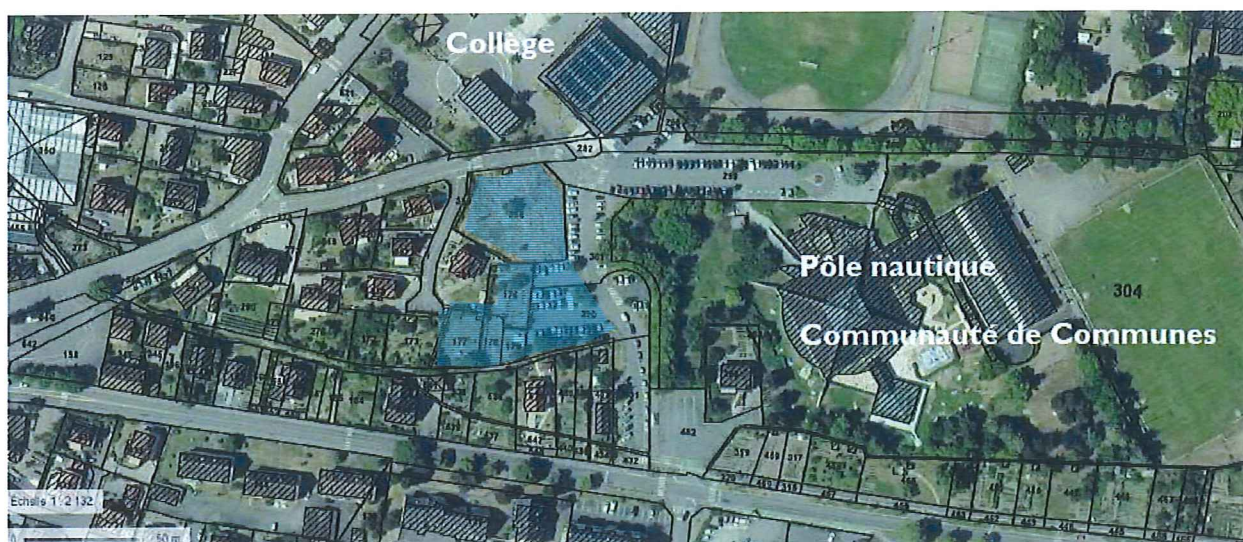
Les aires de stationnement aménagées autour du pôle sportif de la commune sont aujourd'hui réalisées et s'avèrent suffisantes. Le projet de création d'un nouveau bâtiment pour les services de la Communauté de Communes n'est plus d'actualité.

Aussi, le PLU est modifié en conséquence. Le bénéficiaire de l'emplacement réservé était la Communauté de Communes du Pays de Ribeauvillé.

Localisation

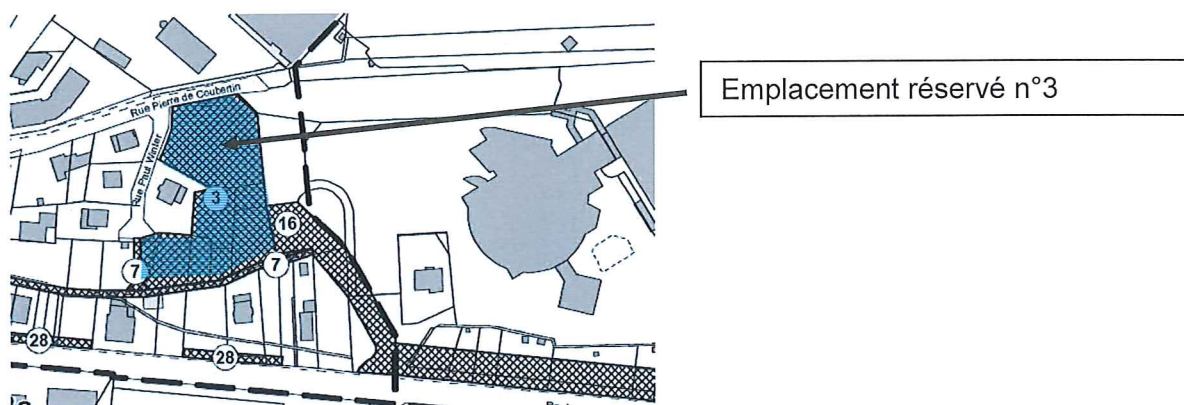
Le site concerné par la présente modification simplifiée se situe en milieu urbain, à proximité des zones d'habitations, du collège et du pôle sportif (piscine intercommunale, gymnase, terrains de sport...) :





(en bleu : site de l'emplacement réservé n°3).

L'emplacement réservé n°3 totalise 0,38 ha, dont 0,08 ha qui sont aujourd'hui artificialisés (voirie et parkings), le reste étant constitué de fonds de jardins et de parcelles végétalisées, avec parfois des potagers.



Le site concerné par l'emplacement réservé n°3 est inscrit en zone UB du PLU, c'est à dire une zone urbaine mixte. Le règlement et le zonage (UB) sont inchangés. Les espaces concernés peuvent être desservis par le réseau viaire environnant le site.

3. Les sensibilités du site et incidences du projet de modification

Aspects environnementaux

Le site concerné par la suppression de l'emplacement réservé n'est concerné par aucune sensibilité environnementale particulière. Le site n'est concerné par aucun des risques ou sensibilités suivantes :

- PPRI, zone inondable
- Risque de coulée de boue
- PPR Mouvement de terrain ou risque industriel
- Sous sol pollué

- Zone humide (Cigal)
- Natura 2000 (éloigné de plus de 2,5 km du site de l'emplacement réservé)
- ZNIEFF de type 1 et 2 (éloignés de plus de 2 km du site de l'emplacement réservé)
- Arrêté de protection de biotope (site du Taenchel est à plus de 5 km) et autres protections légales
- Réservoir de biodiversité et corridor écologique
- Périmètre de protection des captages d'eau potable

Le site n'est pas boisé et la flore ne présente aucun enjeu biodiversitaire.
L'espace concerné n'est pas situé en aire AOC.

Aspects paysagers

Le site n'est que faiblement visible depuis la RD 106, des constructions étant situées en premier plan le long de l'axe routier. Les règles de la zone UB permettront une intégration harmonieuse des constructions.

Aspects fonctionnels

La zone UB est équipée (présence de l'ensemble des réseaux). Le réseau viaire environnant l'espace concerné permettra la desserte du site.

Incidence du projet de modification

Les incidences au niveau environnementale sont faibles, le site étant par ailleurs déjà voué à être urbanisé dans le PLU (bâtiment pour la Communauté de Communes et parkings). Situé en plein cœur urbain, ce site pourra accueillir des constructions sans poser des problèmes particuliers en termes d'intégration paysagère (terrains plats, application des règles de prospects du PLU). La taille de l'espace concerné est en outre réduit (une partie étant déjà aménagée en parkings). La levée de l'emplacement réservé permettra de libérer des terrains pour répondre aux besoins de la ville, notamment en matière de logements. Le secteur est desservi par l'assainissement collectif. La capacité de la station d'épuration de Ribeauvillé (gestion en régie) est de 11 333 équivalent habitants. La population desservie en 2015 est de 5316 habitants.

4. Justifications par rapport aux documents supra-communaux

La modification apportée dans le cadre de la présente procédure est compatible avec l'ensemble des documents supra-communaux applicables au territoire étudié (dont le SCoT Montagne-Vignoble Ried et la charte du parc régional des Ballons des Vosges) ainsi qu'avec les servitudes d'utilité publique existantes.

5. Pièces du PLU modifié

Les pièces modifiées du PLU sont les suivantes :

- plan de zonage 3b (1/2000^{ème}) - (suppression de l'ER n°3)
- modification de la liste des emplacements réservés (suppression de l'ER n°3).

5.1. Modification de la liste des emplacements réservés (suppression de l'emplacement réservé n°3)

La liste des emplacements réservés est modifiée comme suit (*extraits*) :

LISTE DES EMBLEMENTS RESERVES AVANT MODIFICATION

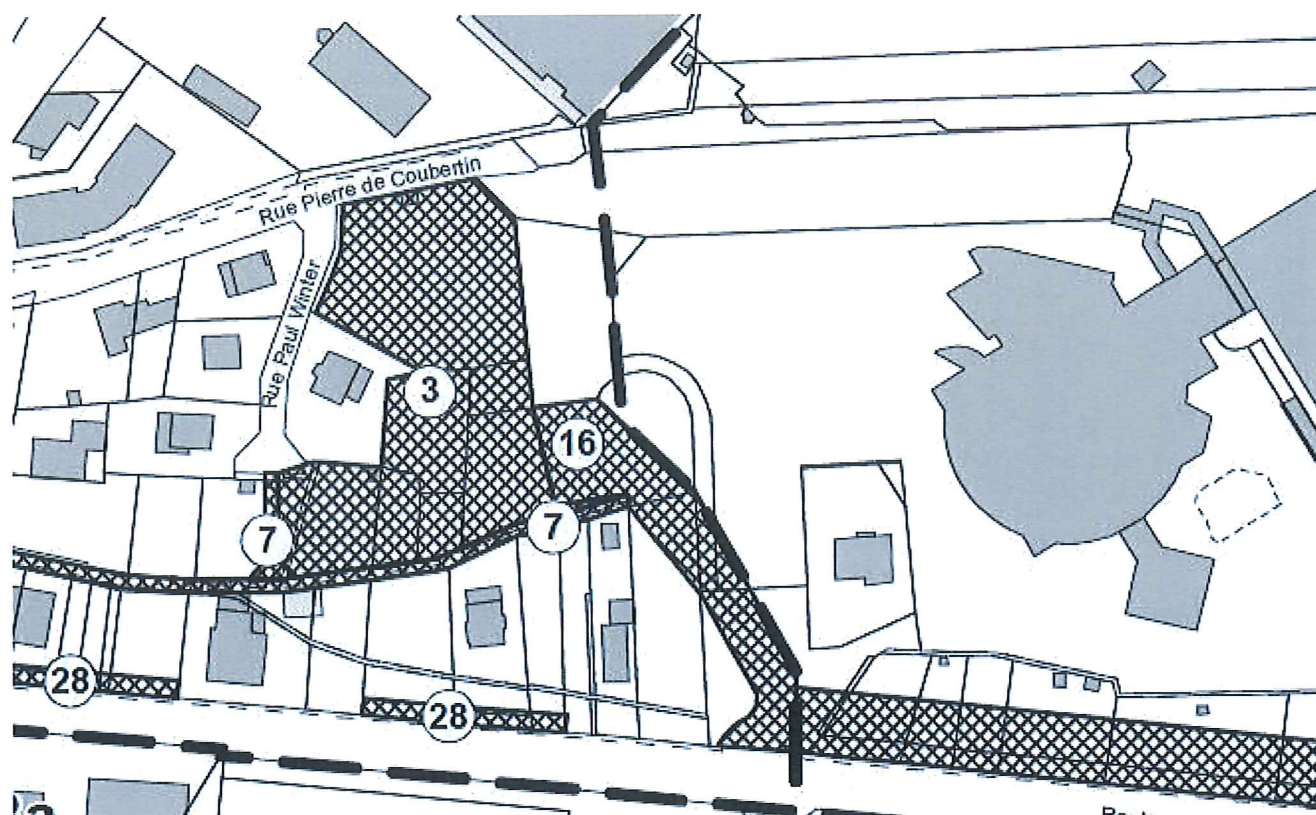
N° figurant au plan de zonage	Désignation des opérations	Bénéficiaires
1	Création de parking	Commune
2	Création de parking	Commune
3	Implantation du siège de la Communauté de Communes et création de parking	Com. Com. Du Pays de Ribeauvillé
4	Création de parking et réalisation d'un gymnase	Commune
5	Création d'espace vert public avec chemin piétonnier	Commune
6	Réaménagement qualitatif des abords de la RD 106 avec réalisation d'une piste cyclable et d'un cheminement piéton	Commune
7	Réalisation d'une piste cyclable	Commune
8	Elargissement de l'accès piéton/cyclable à la piscine « Carola »	Commune

LISTE DES EMBLEMENTS RESERVES APRES MODIFICATION

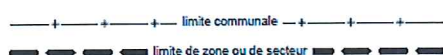
N° figurant au plan de zonage	Désignation des opérations	Bénéficiaires
1	Création de parking	Commune
2	Création de parking	Commune
3	Implantation du siège de la Communauté de Communes et création de parking	Com. Com. Du Pays de Ribeauvillé
4	Création de parking et réalisation d'un gymnase	Commune
5	Création d'espace vert public avec chemin piétonnier	Commune
6	Réaménagement qualitatif des abords de la RD 106 avec réalisation d'une piste cyclable et d'un cheminement piéton	Commune
7	Réalisation d'une piste cyclable	Commune

5.2. Modification du plan de zonage 3b (suppression de l'emplacement réservé n°3)

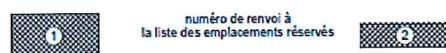
PLAN 3b AVANT MODIFICATION (extrait au 1/2000^{ème}) :



LIMITES



EMPLACEMENTS RESERVES

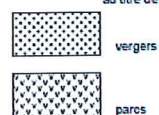


PLANTATIONS ET ESPACES BOISES classés au titre de l'art. L.130-1 du code de l'urbanisme



* ARBRE REMARQUABLE classé au titre de l'art. L.123-1-5 du code de l'urbanisme

ELEMENTS DU PAYSAGE IDENTIFIES au titre de l'art. L.123-1-5 du code de l'urbanisme



D'une manière générale, les limites de zone ou de secteur s'appuient sur des limites parcelaires. Dans le cas contraire, la limite à considérer est constituée par l'axe des limites de zone ou de secteur.

PLAN 3b APRES MODIFICATION (extrait au 1/2000^{ème}) :

