

PLAN LOCAL D'URBANISME

*Déclaration de projet et
Mise en compatibilité*

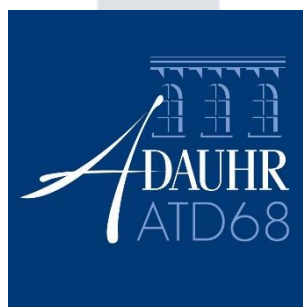


1. Note de présentation

Valant rapport de présentation complémentaire

DECLARATION DE PROJET ET
MISE EN COMPATIBILITE

Document approuvé par délibération du
Conseil Municipal en date du 7 juin 2018



7 juin 2018

SOMMAIRE

1. Cadre juridique et objet de la procédure	3
1.1. Objet de la procédure	3
1.2. Choix de la procédure.....	3
2. Déclaration de projet.....	4
2.1. Présentation du projet.....	4
2.2. Justification de l'intérêt général du projet	9
2.3. Justification du projet par rapport aux contraintes supra-communales	19
2.4. Evaluation environnementale du projet.....	20
2.5. Compléments à l'état initial du site et de l'environnement.....	21
2.6. Incidences prévisibles du projet sur le site et l'environnement	39
2.7. Compléments sur les mesures prises pour préserver et mettre en valeur le site et l'environnement	39
2.8. Précisions sur la démarche éviter-réduire-compenser	42
3. Mise en compatibilité du PLU.....	46
3.1. Introduction.....	46
3.2. Création d'une OAP « Entrée Est de l'agglomération ».....	47
3.3. Mise en compatibilité du règlement graphique (zonage)	48
3.4. Mise en compatibilité du règlement écrit.....	49
4. Contenu du dossier.....	54
5. Compléments suite à l'enquête publique	54

1. Cadre juridique et objet de la procédure

1.1. Objet de la 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 (la révision simplifiée N°3 a finalement été abandonnée) :

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

La ville de Ribeauvillé porte aujourd'hui un projet d'aménagement du secteur Est de l'agglomération.

Ce projet urbain s'inscrit dans la ligne directe des objectifs du développement durable. En effet, il fait la part belle à la mixité urbaine, en comprenant plusieurs destinations : nouveau quartier d'habitat, implantation d'équipements publics (gendarmerie), développement de pratiques agraires innovantes (permaculture) et développement économique (extension d'une entreprise existante).

1.2. Choix de la procédure

Le projet porté par la présente procédure ne peut être mis en œuvre par modification du PLU, car il porte sur des zones des secteurs à urbaniser (réserves foncières) qui ont plus de neuf ans.

Compte tenu du caractère d'intérêt général de cette opération d'aménagement, il est envisagé d'utiliser la procédure de déclaration de projet et de mise en compatibilité du PLU.

Cette procédure permet donc à la collectivité, après enquête publique, de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une opération, publique ou privée, et d'approuver la mise en compatibilité des dispositions du PLU qui en est la conséquence. Elle est menée dans des délais plus rapides qu'une révision complète du PLU.

Le caractère d'intérêt général de cette procédure est bien établi dans la mesure où l'opération consiste en un projet d'aménagement du secteur Est de l'agglomération, projet qui répond directement aux enjeux du développement durable de la ville et permettra de concrétiser les objectifs définis dans le PADD du PLU.

2. Déclaration de projet

2.1. Présentation du projet

2.1.1. Localisation du site de projet

Localisation de l'entrée Est de l'agglomération



2.1.2. Description du projet

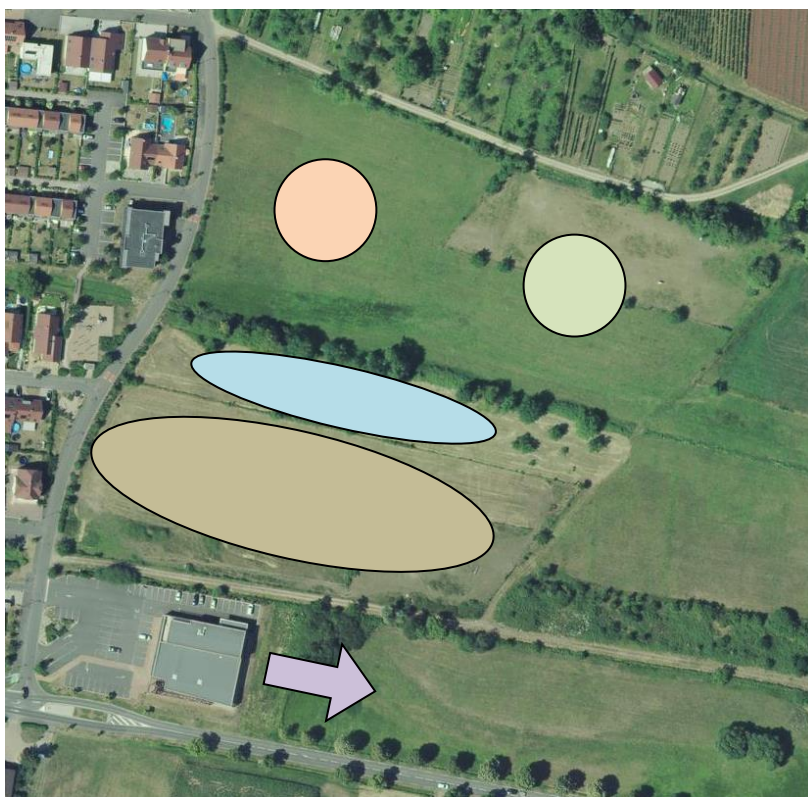
Le PLU de Ribeauvillé, et plus particulièrement le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU, prévoit l'extension de la ville sur la partie Est de l'agglomération, afin de répondre aux besoins de la ville de façon à préserver au mieux les coteaux viticoles et l'aire AOC. Ces espaces (plats) ont par conséquent été inscrits en grande partie en zone de réserve foncière dans le PLU, ce qui a permis à la ville d'acquérir progressivement les terrains nécessaires en vue de la mise en œuvre du PLU.

Aujourd'hui, la ville projette de lancer une opération d'aménagement sur une partie des espaces située en frange Est de l'agglomération, au nord de la RD 106, en face de la ZAC du Brandstatt.

L'opération d'aménagement consiste en la réalisation d'une opération mixte englobant la réalisation d'un éco-quartier (environ 45 logements), d'équipement (implantation d'une nouvelle gendarmerie et de logements liés), d'activités (extension d'un établissement d'activité de production artisanale et de commerce) et la mise en place d'un site de permaculture.

A travers ces différents volets, la ville conçoit une véritable opération d'aménagement du secteur Est de la ville.

Grands principes d'aménagement de l'entrée Est



-  Implantation d'un éco-quartier d'environ 45 logements
-  Implantation d'un secteur voué à la permaculture (jardins partagés)
-  Implantation d'une nouvelle gendarmerie et d'une quinzaine de logements liés
-  Réserve foncière à conserver
-  Extension d'une activité production artisanale et de commerce (chocolaterie)

2.1.3. Analyse visuelle du secteur à aménager

Parcours visuel du site du projet et de ses alentours



La cartographie ci-dessus représente les différents points de vue utilisés pour prendre les photographies des pages suivantes. Le parcours proposé permet de faire le tour complet du site de projet. Il s'appuie notamment de vues :

- depuis la rue de l'Iris à l'Ouest (vues 1 à 5),
- depuis le chemin rural au Nord (vues 6 à 8),
- depuis la RD 106 au Sud (vues 10 à 11).

A chaque point de vue numéroté correspond une photographie. L'icône utilisée pour représenter ces points de vue reprend globalement l'axe de la photographie correspondante.

Cette analyse visuelle a été réalisée sur le terrain le 8 avril 2017.



1. La chocolaterie est située en sortie d'agglomération, à l'angle de la RD 106 et de la rue de l'Iris.



2. Les terrains voués à rester en réserve foncière sont occupés par de l'herbe rase et différents petit taillis.



3. Les terrains voués à la future gendarmerie sont occupés par de l'herbe rase, et bordés sur le côté Nord par un alignement d'arbres.



4. Les terrains voués à l'éco-quartier et, plus loin, à la permaculture, se situent à l'arrière de l'alignement d'arbres précédent.



5. Un chemin sépare le site du futur éco-quartier et le secteur de vergers. Ce chemin est longé côté éco-quartier par un petit fossé (de l'eau s'y écoulait lors de la visite terrain).



6. Les terrains voués au futur éco-quartier sont occupés par de l'herbe rase, ils offrent une topographie plane.



7. Les terrains voués au futur éco-quartier se situent le long de la rue de l'Iris, qui fait partie de la ZAC du Brandstatt.



8. Les terrains voués à la permaculture se situent à l'Ouest du futur éco-quartier. Ils sont aussi occupés par de l'herbe rase.



9. Les terrains voués à l'extension de la chocolaterie se situent directement à l'arrière de cette dernière.



10. L'entrée d'agglomération vue de loin. La RD 106 présente deux alignements d'arbres, avec en fond le piedmont et les châteaux.



11. L'entrée d'agglomération, vue de près, illustre la nécessité de développer pour les bâtiments de la chocolaterie une architecture et des aménagements de qualité.



12. La sortie d'agglomération. L'extension de la chocolaterie devra présenter une architecture et des aménagements de qualité (notamment le long de la RD).

2.2. Justification de l'intérêt général du projet

2.2.1. Un projet qui s'inscrit dans la concrétisation directe des objectifs du PADD

Comme l'illustrent les extraits suivants, le projet d'aménagement de l'entrée Est de l'agglomération permet de concrétiser directement les orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la ville.

Extraits du PADD écrit

▪ **Valoriser la qualité paysagère des entrées de ville**

[...]

La route de Guémar (RD 106), constitue le support d'une extension organisée de l'urbanisation ; les fronts urbains successifs devront être soignés. Cette pénétrante fera l'objet d'un traitement spécifique (piste cyclable, trottoir, plantations) valorisant l'entrée dans la ville. A terme, il est prévu de marquer la nouvelle « porte d'entrée » de l'agglomération par une « ceinture verte », permettant d'assurer une transition douce avec les espaces naturels ouverts, en masquant l'impact des façades de constructions, ne laissant percevoir que la silhouette de la ville.

▪ **Organiser les extensions Est de l'agglomération**

Ces extensions devront faire l'objet de mesures spécifiques permettant d'assurer une bonne intégration paysagère avec un traitement des fronts urbains successifs. Il s'agit notamment de créer une ceinture verte à la périphérie de l'agglomération par la protection et le renforcement des ripisylves existantes le long du Strengbach et du ruisseau situé au Nord de l'agglomération qui encadrent le développement urbain au nord et au sud, et par des plantations à l'Est et autour des principaux équipements ou installations à venir afin d'offrir une transition douce et intégrée entre les espaces naturels et bâtis.

La hauteur du bâti restera limitée pour se fondre aisément dans le paysage.

L'ouverture à l'urbanisation de ces espaces se fera progressivement, en fonction des besoins et des moyens de la ville. L'espace situé entre le tissu bâti actuel et le chemin rural du « Kaibengrubweg » est plus particulièrement appelé à répondre aux besoins en logements (en y assurant une offre diversifiée). Dans le cadre du P.L.U. seule une partie est ouverte à l'urbanisation afin de répondre au besoin immédiat et à moyen terme en matière de logements. Le reste constitue une réserve foncière pour l'extension ultérieure de l'agglomération.

Conclusion sur le PADD du PLU :

Le projet d'aménagement de l'entrée Est de l'agglomération s'inscrit dans le droit fil du PADD approuvé en 2003.

Ce projet permettra de concrétiser en partie l'objectif de créer une « ceinture verte », notamment au travers du site de permaculture.

Comme l'indique le PADD, il s'agit bien d'urbaniser une réserve foncière par une « extension organisée », et ce notamment pour « répondre aux besoins en logements (en y assurant une offre diversifiée). ».

2.2.2. Un projet qui répond à la fonction de bourg-centre de Ribeauvillé

Ribeauvillé qui compte 4 773 habitants en 2013 remplit une fonction de bourg centre à l'échelle de la communauté de communes du Pays de Ribeauvillé et du SCoT Montagne-Vignoble-Ried.

Ribeauvillé fait partie du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Montagne Vignoble et Ried, approuvé par délibération du 15 décembre 2010. Une délibération a été prise en février 2014 pour prescrire la révision du SCoT.

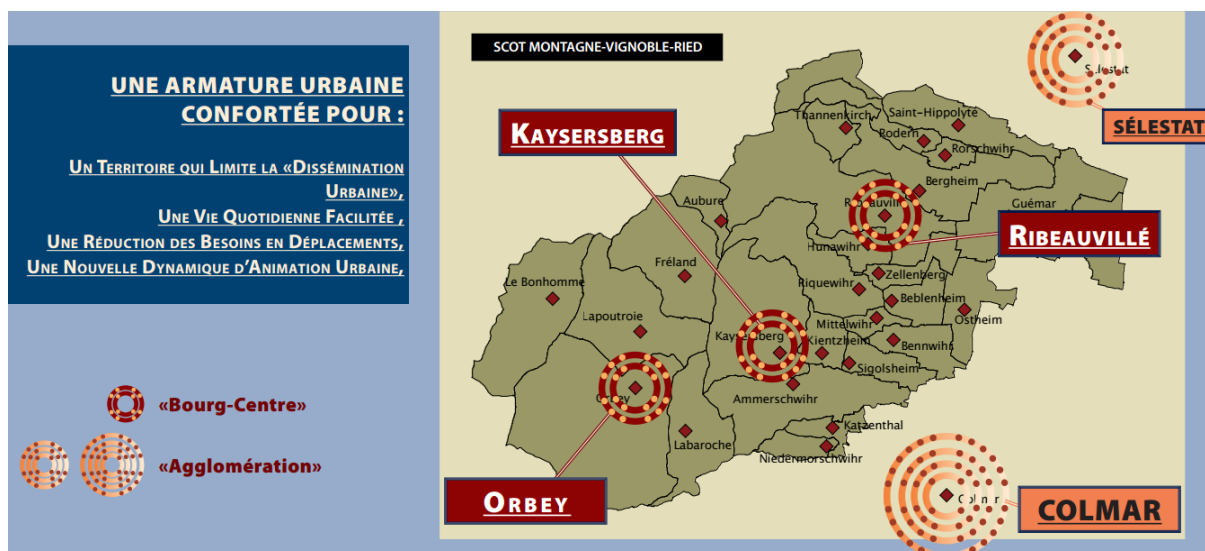
Après presque trois années de travaux, d'études, de concertation, de réunions thématiques et techniques, le Comité syndical, après en avoir délibéré, a tiré le bilan de la concertation et a arrêté le projet de SCoT MVR le 8 février 2017.

Enveloppe urbaines de référence du SCoT (annexe du DOG)



SCoT approuvé (2010)

Le site du projet se situe en-dehors de l'enveloppe urbaine de référence T0 du SCoT approuvé. De fait, le projet rentre dans la consommation foncière admise au-delà de l'enveloppe urbaine de référence.



5.3 Le choix de l'affirmation des trois «Bourgs-Centres»

Le rôle d'Orbey, Kaysersberg et Ribeauvillé est fondamental dans l'organisation et le fonctionnement du territoire *Montagne, Vignoble et Ried*. Grâce à la présence de ces trois *Bourgs-Centres* la vie du territoire est fortement ancrée localement et non réduite à une logique d'espace de «péri-agglomération» strictement résidentiel comme pourrait l'induire la proximité de Colmar.

De ce fait, l'affirmation de la vocation de Bourg-Centre d'Orbey, Kaysersberg et Ribeauvillé est stratégique.

A l'avenir, la taille critique et la polarisation des équipements et services doivent y être confortées et renforcées (habitat, supermarché, boulangerie, boucherie, fleuriste, banque, assurance, pressing, tabac-presse, bistrot, restaurant, pharmacie, médecin, dentiste, laboratoire d'analyse médicale, scolaire (collège, lycée), associatif, équipements jeunesse, personnes âgées et sports).

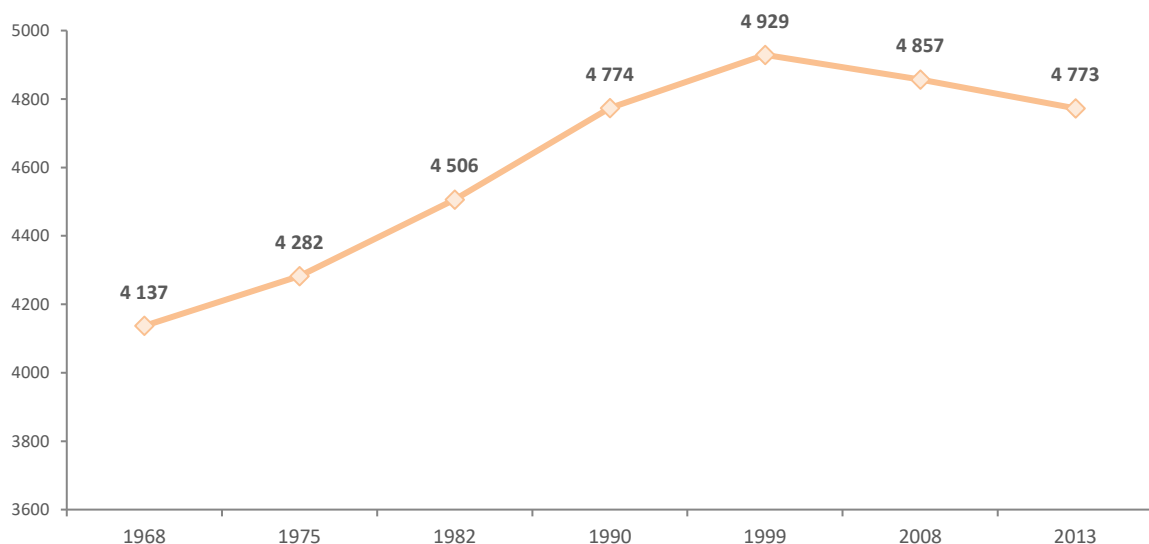
Conclusion sur le PADD du SCoT :

Le projet porté par la présente procédure permettra d'asseoir le poids démographique de Ribeauvillé dans le territoire, tout en préservant un service public (gendarmerie), et en développant une activité artisanale de proximité (chocolaterie). De fait, le projet permet la concrétisation des objectifs fixés dans le PADD du SCoT approuvé.

2.2.3. Une politique foncière communale volontariste pour répondre aux enjeux de la ville

- **Constat : une démographie en baisse**

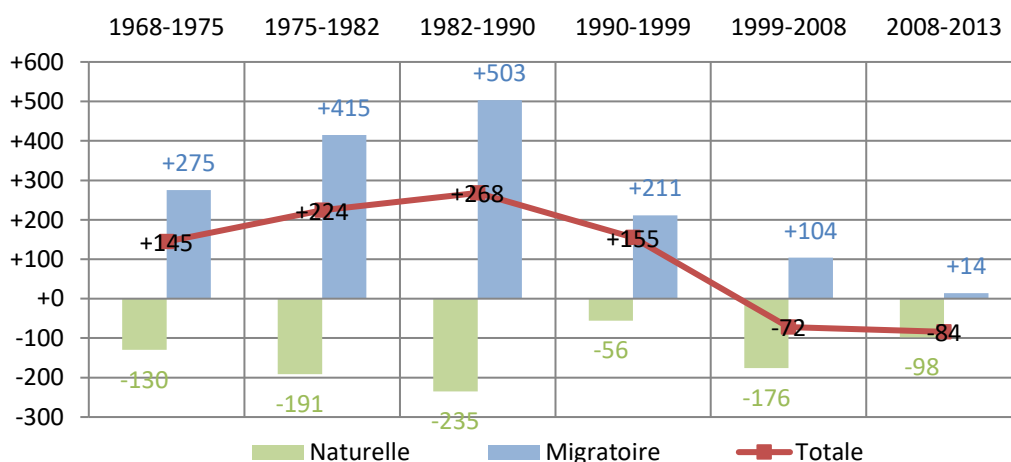
Évolution des effectifs de la population de la Commune de Ribeauvillé



Source : INSEE RP 2013 - Séries historiques

Depuis 1999, la ville de Ribeauvillé voit sa population décroître d'après les recensements de l'INSEE. Le nombre d'habitants est ainsi passé de 4 929 à 4 773 entre 1999 et 2013.

Variations de population
Commune de Ribeauvillé

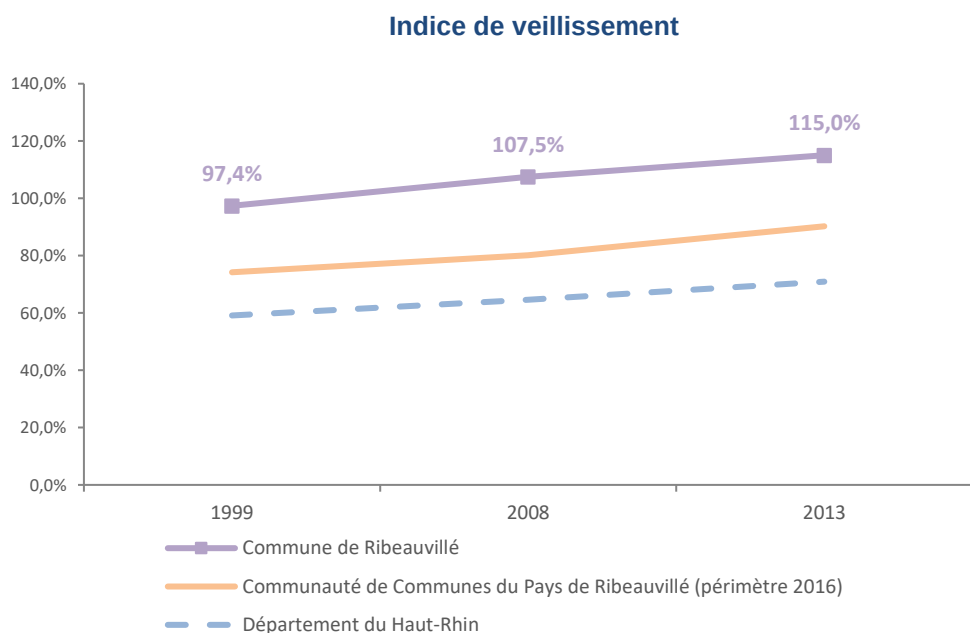


Source : INSEE RP 2013 - Séries historiques

Pourtant, comme l'illustre, ce second graphique, Ribeauvillé reste un secteur attractif. Et la réalisation d'opérations d'aménagement se concrétise systématiquement par des apports migratoires positifs (mais en baisse depuis 1990).

Ainsi entre 1999-2008, période de réalisation de la ZAC du Brandstatt notamment, la commune a accueilli 104 habitants supplémentaires par apport migratoire.

Le solde naturel de la commune n'a jamais été positif depuis 1968.



Les soldes naturels négatifs observés sur la ville de Ribeauvillé peuvent en partie s'expliquer par le vieillissement de la population, qui affiche un indice bien plus important que le chiffre départemental.

Ainsi, depuis le début des années 2000 l'indice de vieillissement de Ribeauvillé est supérieur à 100%, cela signifie que la population âgée de 65 ans et plus, est plus nombreuse que la population âgée de 20 ans ou moins.

Conclusion sur l'évolution démographique de la ville :

La baisse générale de la population de la ville est imputable d'une part à un solde naturel négatif, qui s'accompagne et qui résulte d'un vieillissement de la population, et d'autre part à un solde migratoire en baisse du à la rareté et au coût du foncier.

• La nécessité d'une politique foncière volontariste

Ainsi, Ribeauvillé reste clairement un secteur attractif, mais la rareté et le coût du foncier engendre une baisse des apports migratoire. De plus, la commune fait face à vieillissement de sa population. Vieillesse qui n'est pas propice à une reprise de la dynamique démographique naturelle.

De fait, pour relancer sa démographie, la ville se doit d'apporter une offre foncière afin de relancer les apports migratoires, mais également d'adapter cette offre aux besoins des jeunes ménages pour redynamiser le solde naturel.

L'enjeu pour la commune est ici à la fois de capter les jeunes individus et les jeunes ménages qui quittent le territoire et d'attirer les jeunes qui viennent du bassin de vie alentour.

La ville doit également veiller à limiter la prolifération des gîtes et meublés qui nuisent à la production de logement d'habitation à titre principal et de fait contribuent à les renchérir et les raréfier. Par ailleurs, la ville cherche à remettre sur le marché les logements vacants identifiés principalement dans la ville moyenâgeuse.

Conclusion sur la politique à mener :

Pour relancer sa démographie, la ville doit mener une politique foncière volontariste afin d'apporter une offre nouvelle et adaptée aux besoins de jeunes ménages.

- **Opter pour un produit urbain adéquat : l'éco-quartier**

La rareté et le coût du foncier à Ribeauvillé, associés à la nécessité de développer une offre d'habitat qui corresponde aux besoins actuels, notamment des jeunes ménages, militent pour un produit urbain innovant et attractif de type « éco-quartier ».

Ce futur îlot comprendra une diversité de type de logements, l'objectif étant à la fois la qualité urbaine, la réponse aux besoins de logements et l'optimisation de l'utilisation de l'espace.

Conclusion générale sur la relance de la démographie.

La relance de la démographie est aujourd'hui un impératif d'intérêt général pour Ribeauvillé. Si la ville veut conserver ses services publics et son rôle de bourg-centre, elle doit nécessairement mettre en adéquation sa population avec les nombreux services et équipements dont elle bénéficie (écoles, collège, lycée, équipements sportifs, etc.).

Cette relance de la démographie passe, entre autres, par la mise en place d'une politique foncière communale volontariste.

Ainsi, la ville met à disposition du foncier communal afin de réaliser une opération d'éco-quartier d'environ 45 logements. Cette opération permettra de fixer et d'attirer une population jeune sur le territoire.

2.2.4. La nécessité de maintenir les services publics

La fermeture de la Sous-Préfecture en 2015, du Tribunal d'Instance, ou encore le redéploiement sur Mulhouse du service « enregistrement » du Centre des Impôts début 2017, nous montrent que la ville de Ribeauvillé n'est pas épargnée par le départ de certains services publics des territoires ruraux.

Construits dans les années 1950, les bâtiments de la gendarmerie actuellement implantés à Ribeauvillé sont vieillissants, voire obsolètes, et ne peuvent plus répondre aux nécessités actuelles. Il apparaît indispensable de conforter la présence d'une gendarmerie à Ribeauvillé, pour la ville et l'ensemble de son bassin de vie.

Conclusion sur le maintien des services publics :

Afin de maintenir la gendarmerie dans la ville, la commune de Ribeauvillé doit mettre en place une solution foncière adaptée sur une parcelle communale.

2.2.5. La nécessité de sensibiliser les habitants aux nouvelles pratiques agricoles

Le site de permaculture, prévu dans le projet d'aménagement de l'entrée Est, permettra de sensibiliser la population sur la culture de potagers dans le respect de l'équilibre environnemental, et sans utilisation de pesticides.

2.2.6. La nécessité de développer une activité économique et touristique

Les entreprises doivent innover pour perdurer. Les chocolateries fonctionnent habituellement sur deux périodes : Noël et Pâques. A Ribeauvillé, ce n'est pas le cas : la chocolaterie est dynamique toute l'année. En effet, elle cristallise une attractivité touristique très importante (camping-caristes et autocaristes s'arrêtent quotidiennement pour la visiter).

La chocolaterie crée ainsi de l'emploi, des retombées économiques et de l'attractivité touristique. Elle est, dans sa portée touristique, un facteur de développement pour la ville. L'accueil du public doit être amélioré, la partie production augmentée, ce qui justifie son extension et la création d'un parking arboré.

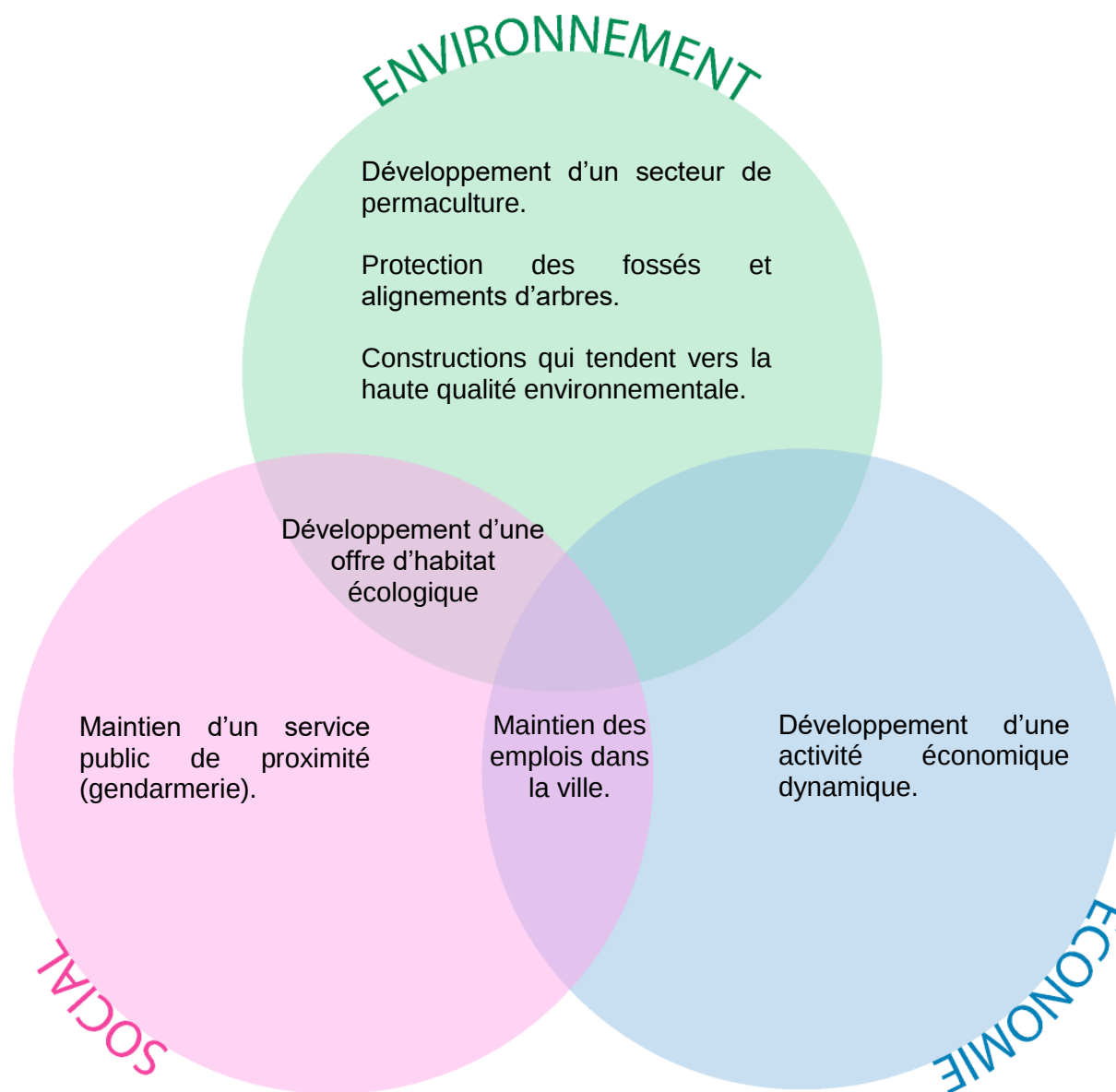
Conclusion sur le développement économique et touristique :

L'extension de la chocolaterie permettra d'accroître sa production et d'améliorer les capacités d'accueil du public. Ainsi, ce projet participe pleinement au développement économique et touristique de la ville.

2.2.7. Un projet qui s'inscrit pleinement dans le triptyque du développement durable

Comme l'illustre le croquis suivant, le projet d'aménagement de l'entrée Est de l'agglomération s'inscrit pleinement dans le triptyque du développement durable. En effet, ici s'agit bien d'un projet global qui allie environnement, social et économie.

Concrétisation des trois objectifs du développement durable dans le projet
--

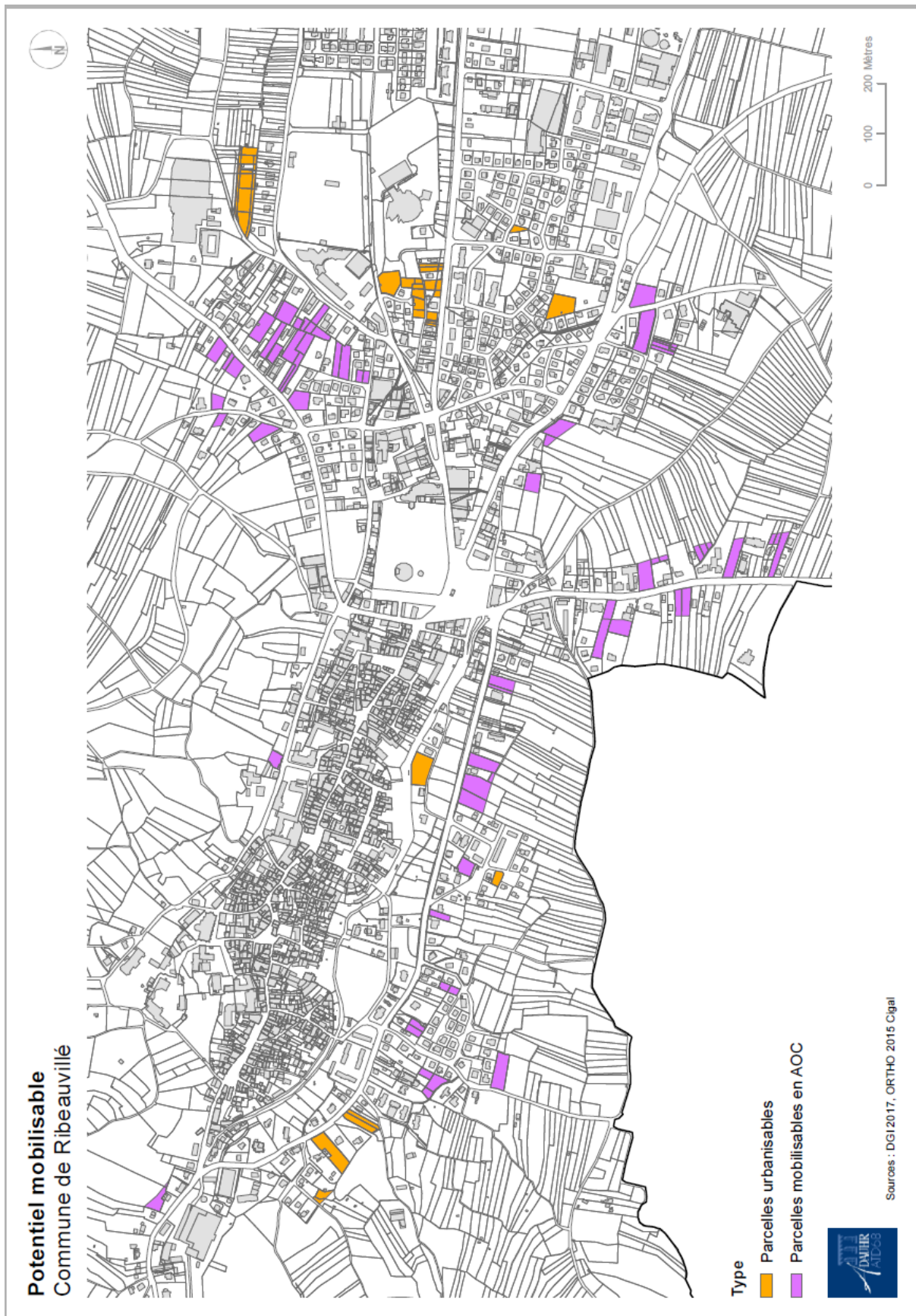


Conclusion sur le développement durable :

Ainsi, en combinant dans une vision d'ensemble les thématiques environnementale, sociale et économique, le projet porté par la présente procédure s'inscrit pleinement dans la concrétisation des objectifs du développement durable.

De fait, le projet d'aménagement de l'entrée Est de l'agglomération s'inscrit dans le droit fil des lois SRU, Grenelles et ALUR.

2.2.8. Capacités de mobilisation foncières existantes dans le tissu urbain



La cartographie de la page précédente représente l'inventaire des parcelles vides urbanisables à des fins d'habitat dans la commune (les secteurs d'équipements publics et d'activités ont été retirés).

	Nb de parcelles	Superficie m2	Superficie ha
AOC	74	51 580	5,16
Urbanisables	42	20 283	2,03
Total	116	71 864	7,19

Au final, on recense environ 7,19 ha de parcelles vides à Ribeauvillé, dont plus de 5 ha sont concernés par un classement au titre du périmètre AOC vignes.

Ainsi, seuls 2,03 ha de parcelles vides sont effectivement urbanisables. Cette surface est répartie sur 42 parcelles disséminées sur l'ensemble de la ville.

Conclusion sur le potentiel urbain existant :

Ainsi, il n'y a pas d'emprise foncière urbanisable d'un seul tenant permettant un projet urbain d'ensemble dans les zones U existantes du PLU.

De fait, il est nécessaire pour pouvoir réaliser le projet porté par la présente procédure de mobiliser du foncier en zone à urbaniser.

2.3. Justification du projet par rapport aux contraintes supra-communales

2.3.1. Les servitudes d'utilité publique

Extrait du plan numérique des Servitudes d'Utilité Publique (DDT68)



 : Ligne téléphonique

Conclusion sur les servitudes d'utilité publique :

Le projet d'aménagement de l'entrée Est de l'agglomération ne remet en cause aucune servitude d'utilité publique.

On notera la présence d'une ligne téléphonique enterrée le long de la RD 106.

2.3.2. La loi sur les entrées de ville

La route départementale n°106 entre Ribeauvillé et Guémar est concernée par les articles L.111-6 à L.111-10 du Code de l'Urbanisme traitant des grands axes routiers.

En effet, la RD 106 est classée comme « route à grande circulation ». Conformément à l'article L. 111-8, la ville de Ribeauvillé a réalisé une étude pour fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6.

La présente procédure reprend les conclusions de cette étude.

2.4. Evaluation environnementale du projet

Le projet a fait l'objet d'une évaluation environnementale. Elle a été réalisée le Cabinet A. Waechter, et est annexée au présent dossier de déclaration de projet.

Le tableau suivant décline la correspondance entre les points de l'article R*123-2-1 du Code de l'Urbanisme et les chapitres de la présente note de présentation :

Alinéas de l'article R*123-2-1	Références dans l'évaluation environnementale ou dans la note de présentation
1° Expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L. 123-1 et décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération ;	2.1. Présentation du projet Troisième partie LES COMPATIBILITES
2° Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;	Première partie L'ETAT INITIAL
3° Analyse les incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement telles que celles désignées conformément aux articles R. 214-18 à R. 214-22 (1) du code de l'environnement ainsi qu'à l'article 2 du décret n° 2001-1031 du 8 novembre 2001 relatif à la procédure de désignation des sites Natura 2000 ;	Deuxième partie LES INCIDENCES
4° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré par rapport aux autres solutions envisagées. Il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2 ;	2.2. Justification de l'intérêt général du projet 3. Mise en compatibilité du PLU
5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et rappelle que le plan fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de dix ans à compter de son approbation ;	Quatrième partie LES MESURES PRISES POUR EVITER, REDUIRE, OU COMPENSER LES EFFETS DU PROJET
6° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.	Document à part

2.5. Compléments à l'état initial du site et de l'environnement

Concernant l'état initial de l'environnement :

L'évaluation environnementale du projet contient un état initial de l'environnement. Cet état initial est développé dans la première partie « L'état initial » du document.

Les points contenus dans les pages suivantes de la présente note reprennent et/ou complètent les éléments de l'évaluation environnementale.

2.5.1. Risques et nuisances

2.5.1.1. Risque sismique

La ville de Ribeauvillé se situe dans une zone, le fossé rhénan, reconnue comme foyer d'activités sismiques.

La nouvelle réglementation sismique entrée en vigueur au 1^{er} mai 2011 détermine 5 zones de sismicité croissante sur la base d'un découpage communal.

- Zone 1 : aléa très faible ;
- Zone 2 : aléa faible ;
- Zone 3 : aléa modéré ;
- Zone 4 : aléa moyen ;
- Zone 5 : aléa fort.

Le Haut-Rhin est soumis en majorité à l'aléa modéré et la partie Sud du département à l'aléa moyen. Cette situation résulte du contexte géologique régional avec ses systèmes de failles, ses fossés d'effondrement et ses reliefs. Le fossé rhénan représente une zone relativement sensible avec pour référence le séisme de Bâle qui a entièrement détruit la ville en 1356 et a largement affecté le Sundgau.

L'évolution des connaissances scientifiques a engendré une réévaluation de l'aléa sismique et une redéfinition du zonage en se fondant sur une approche de type probabiliste (prise en compte des périodes de retour). Ce nouveau zonage facilitera également l'application des nouvelles normes de construction parasismique Eurocode 8 et permettra une harmonisation des normes françaises avec celles des autres pays européens.

Conclusion sur le risque sismique :

La ville de Ribeauvillé se situe ainsi en zone 3 d'aléa modéré.

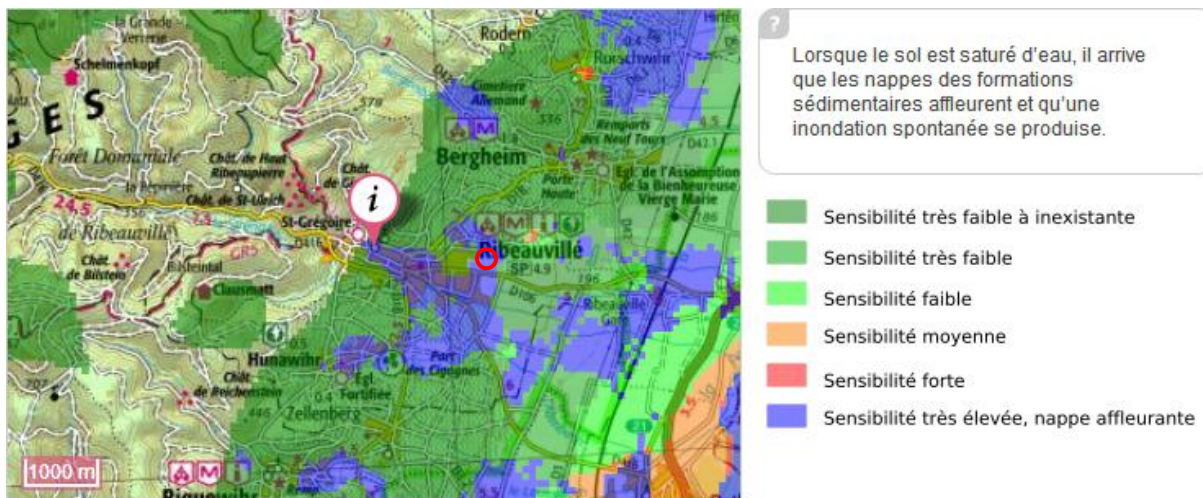
Ce classement n'est pas incompatible avec le projet d'aménagement de l'entrée Est de l'agglomération.

2.5.1.2. Risque inondation

La Ville de Ribeauvillé n'est concernée par aucune Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI). Elle n'est pas non plus repérée dans l'Atlas des Zones Inondables (AZI) du Haut-Rhin.

Néanmoins, comme l'illustre la cartographie suivante, le site du projet se localise dans un secteur où la nappe phréatique est très haute, voire affleurante par période. Il existe de fait une certaine sensibilité à l'inondation ponctuelle par remontée de nappe.

Extrait de la carte du BRGM sur la sensibilité à l'inondation par remontée de nappe



Source: BRGM

○ : Site du projet

Conclusion sur le risque inondation :

Le site du projet d'aménagement de l'entrée Est de l'agglomération n'est pas concerné par un PPRI et n'est pas recensé dans l'AZI.

Cependant le niveau haut de la nappe doit être pris en compte. Ainsi pour être compatible avec cet aléa, le projet devra interdire la création de sous-sol.

Lors de la visite terrain (8 avril 2017), les différents fossés qui traversent le site du projet contenaient un peu d'eau :



Fossé situé entre le chemin et le futur éco-quartier (côté Nord)



Fossé situé entre un chemin rural et les terrains de la chocolaterie

2.5.1.3. Risque mouvement de terrain

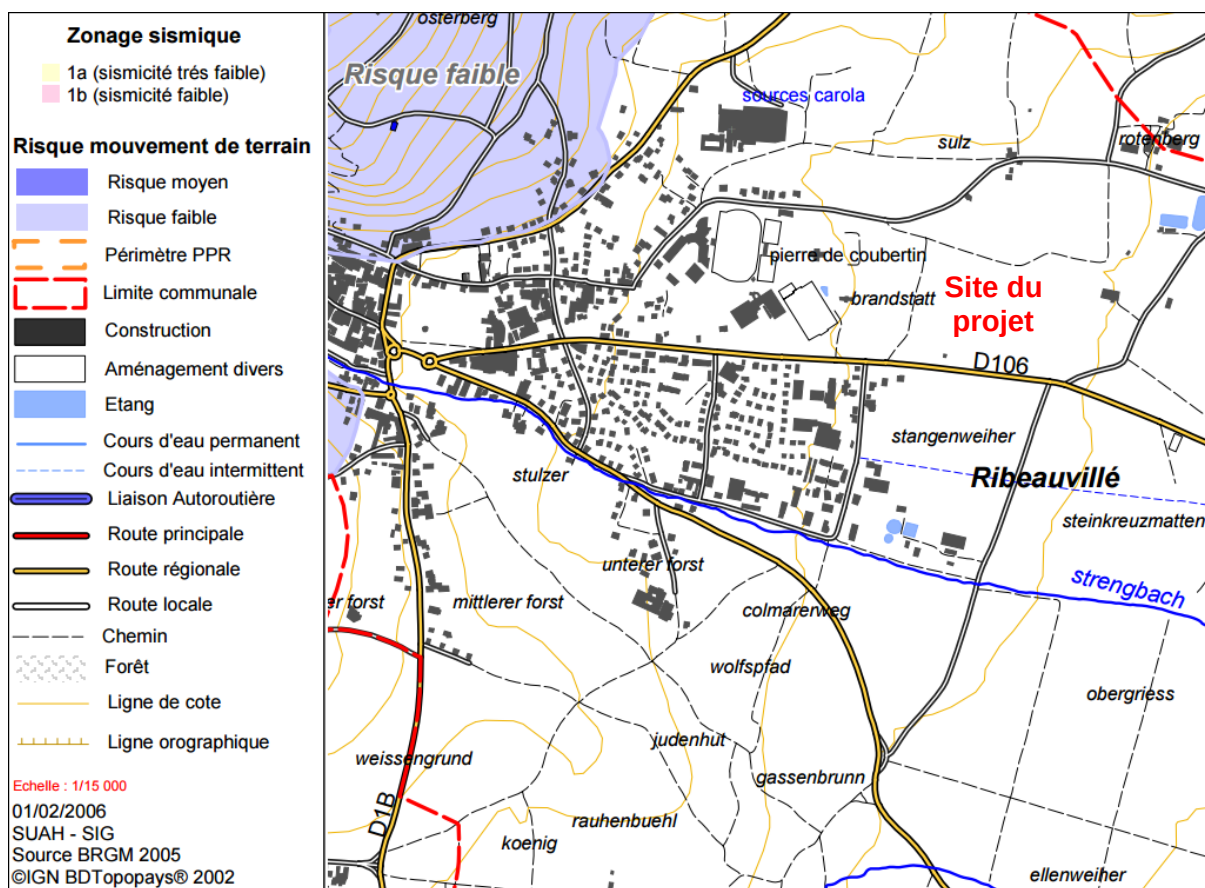
- **Le Plan de Prévention du Risque (PPR) mouvement de terrain de la Région de Ribeauvillé**

La ville de Ribeauvillé est concernée par le Plan de Prévention du Risque (PPR) mouvement de terrain.

Le périmètre du PPR couvre le territoire de 14 communes autour de Ribeauvillé, dont la topographie est composée de versants orientaux des Vosges, de collines sous-vosgiennes et de plaine du Rhin. Les sols sont le siège de plusieurs types de mouvements de terrain :

- le fluage (mouvement lent du sol sur des épaisseurs peu importantes),
- les glissements localisés d'extension restreinte (y compris les coulées boueuses et les ravinements superficiels) et les phénomènes de retrait-gonflement,
- les chutes de blocs,
- l'érosion souterraine ou suffosion qui provoque des fontis (affaissements localisés).

Extrait de la carte n°1 du PPR



Conclusion sur le PPR mouvement de terrain :

Comme l'illustre la cartographie extraite du PPR, le site du projet d'aménagement de l'entrée Est de l'agglomération n'est soumis à aucun risque incompatible avec le projet.

- **Les cavités souterraines**

La carte suivante localise les deux cavités souterraines les plus proches du site de projet identifiées par le Bureau De Recherches Géologiques et Minières (BRGM).

Localisation des cavités souterraines



Conclusion sur les cavités souterraines :

La carrière la plus proche du site de projet identifiée par le BRGM est localisée à plus de 2 km du site de projet.

L'ouvrage militaire le plus proche du site de projet identifié par le BRGM est localisé à plus de 5 km du site de projet.

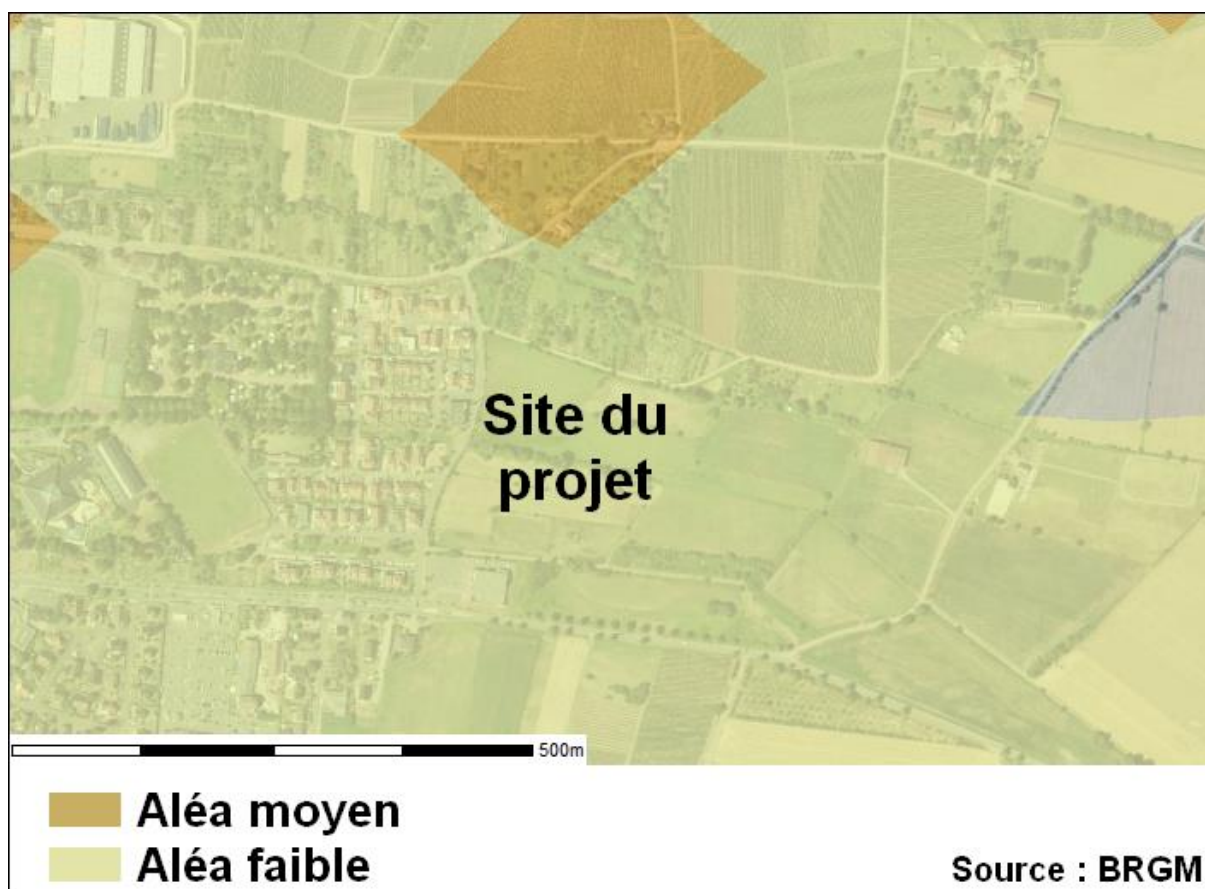
Ainsi, le projet d'aménagement de l'entrée Est de l'agglomération ne sera pas impacté par la présence de cavité souterraine.

- **Phénomène de retrait gonflement d'argile**

Les phénomènes de retrait-gonflement sont dus pour l'essentiel à des variations de volume des formations argileuses sous l'effet de l'évolution de leur teneur en eau. Ces variations de volume se traduisent par des mouvements différentiels de terrain susceptibles de provoquer des désordres au niveau du bâti.

Le Haut-Rhin fait partie des départements français relativement peu touchés jusqu'à présent par le phénomène. À la demande du Ministère de l'Écologie, le BRGM a réalisé une cartographie de l'aléa retrait-gonflement des sols argileux sur l'ensemble du département en vue de permettre une information préventive sur ce risque.

Aléa de retrait gonflement des argiles



Conclusion sur le phénomène de retrait-gonflement des argiles :

Le site du projet d'aménagement de l'entrée Est de l'agglomération est classé en zone d'aléa faible de retrait-gonflement des argiles. Le projet est pleinement compatible avec de cet aléa faible.

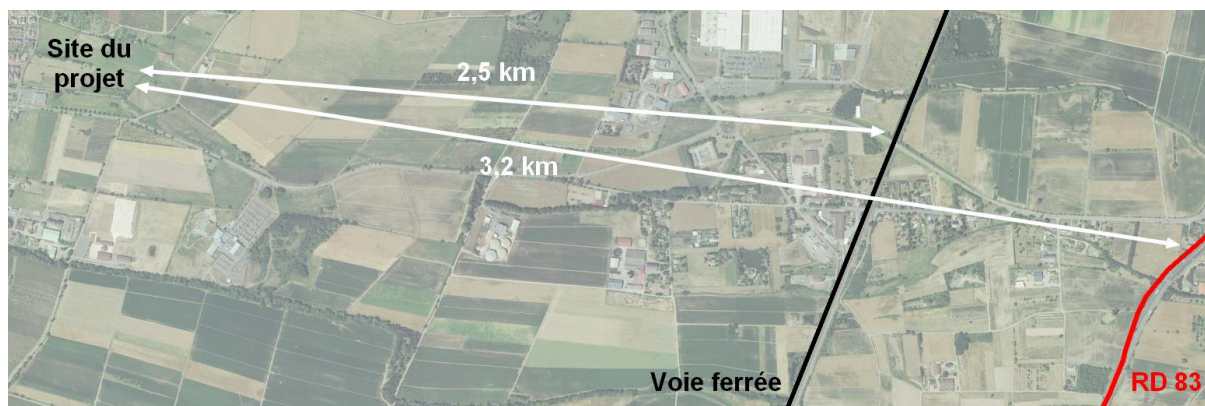
2.5.1.4. Risques technologiques

- **Le transport de matières dangereuses**

Il s'agit d'un risque consécutif à un accident se produisant lors du transport de matières dangereuses par voies routières, ferroviaires, navigables ou par canalisations souterraines. Aux conséquences habituelles des accidents de transport peuvent se surajouter les effets du produit transporté. Alors, l'accident de transport de matières dangereuse (TMD) combine un effet primaire, immédiatement ressenti (explosion, incendie, déversement) et des effets secondaires (propagation aérienne de vapeurs toxiques, pollution des sols et/ou des eaux).

Les axes de transport de matières dangereuses les plus proches du site de projet sont représentés sur la carte suivante.

Transport de matières dangereuses



Conclusion sur le transport de matières dangereuses :

Le site du projet d'aménagement de l'entrée Est de l'agglomération est situé à plus de 2,5 km de l'axe de transport de matière dangereuse par voie ferroviaire le plus proche et à plus de 3,2 km de l'axe de transport de matière dangereuse par voie routière le plus proche.

- **La mémoire des sites et sols potentiellement pollués**

À la demande du Ministère en charge de l'écologie, l'inventaire des anciennes activités industrielles et activités de service ainsi que celui des sites pollués connus est conduit systématiquement à l'échelle départementale depuis 1994 par le BRGM (demande formalisée par une lettre de mission en date du 16 avril 1999).

Les données recueillies dans le cadre de ces inventaires sont archivées dans deux bases de données nationales, disponibles sur internet :

- **BASIAS** : Base des Anciens Sites Industriels et Activités de Service, créée par l'Arrêté du 10 décembre 1998.
- **BASOL** : Base de données sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.

L'inventaire BASIAS répond à trois objectifs principaux (cf. arrêté ministériel du 10 décembre 1998 et circulaire du 26 avril 1999, adressée aux préfets) :

- recenser, de façon large et systématique, tous les sites industriels abandonnés ou non, susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement,
- conserver la mémoire de ces sites,
- fournir des informations utiles aux acteurs de l'urbanisme, du foncier et de la protection de l'environnement.

Ainsi, l'inscription d'un site dans BASIAS ne préjuge pas qu'il est le siège d'une pollution.

27 sites ont été recensés par BASIAS à Ribeauvillé :

Extraction de la base de données BASIAS à Ribeauvillé

N° Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Etat de connaissance
ALS6800303	COMMUNE DE RIBEAUVILLE	Usine à gaz	4 Rue Parc du	RIBEAUVILLE	D35.2	En activité	Inventorié
ALS6800431		Décharge de Beltenbanmatte n		RIBEAUVILLE	E38.11Z	Ne sait pas	Inventorié
ALS6802831	HASSE (Marc)	Menuiserie	Route Guémar de	RIBEAUVILLE	C16.10B C16.23Z	Ne sait pas	Inventorié
ALS6802832	BP FRANCE, ex MOBIL OIL FRANCAISE	Station service	1 Avenue Général de Gaulle du	RIBEAUVILLE	G47.30Z	En activité	Inventorié
ALS6802834	MOBIL OIL FRANCAISE	Station service Mobil Oil	Route Strasbourg de	RIBEAUVILLE	G47.30Z	Ne sait pas	Inventorié
ALS6802835	HOFFERER (Charles)	Dépôt de benzine	Route Hunawhr de	RIBEAUVILLE	V89.03Z	Ne sait pas	Inventorié
ALS6802836	FIX, ex DIRIET (Joseph)	Teinturerie	10 Rue Grillenbreit	RIBEAUVILLE	S96.01	Ne sait pas	Inventorié
ALS6802837	STEINER	Manufacture d'impression sur étoffes	19 Route Sainte-Marie-aux-Mines de	RIBEAUVILLE	V89.03Z C13.3	En activité	Inventorié

Extraction de la base de données BASIAS à Ribeauvillé (suite)

ALS6802838	GRAFF (Bernard)	Atelier de peinture	4 Route Sainte- Marie-aux- Mines de	RIBEAUVILLE	C20.30Z	Ne sait pas	Inventorié
ALS6802839	KELLER	Fabrique de potasse		RIBEAUVILLE	B08.91Z	Ne sait pas	Inventorié
ALS6802840	RIBEAUCASS Ets	Casse auto	41 Route Ribeauvillé de	RIBEAUVILLE	E38.31Z	Ne sait pas	Inventorié
ALS6802841	CAVE COOPERATIVE DE RIBEAUVILLE EN ENVIRON	Transformateur au PCB	2 Route Colmar de	RIBEAUVILLE	D35.44Z	En activité	Inventorié
ALS6802842	STEINER Charles	Manufacture de toiles peintes (blanchisserie et teinturerie)	Grande route	RIBEAUVILLE	C13.3 S96.01	Ne sait pas	Inventorié
ALS6802843	HOFFER & SCHLUMBERG ER	Filature		RIBEAUVILLE	C13.1	Ne sait pas	Inventorié
ALS6802844	WEISGERBER (Frères) & KIENER	Teinturerie et apprêt		RIBEAUVILLE	C13.3	Ne sait pas	Inventorié
ALS6802845	STEINER (Charles)	Manufacture de rouge d'Andrinople		RIBEAUVILLE	C13.3	Ne sait pas	Inventorié
ALS6802846	EAUX MINERALES DE RIBEAUVILLE SA	Transformateur au PCB		RIBEAUVILLE	D35.44Z V89.03Z	En activité	Inventorié
ALS6802847	MEYER (Gustave)	Fonderie de suif et fabrique de chandelles		RIBEAUVILLE	C10.4	Ne sait pas	Inventorié
ALS6802848	BUCHLER (Jacques)	Fonderie de suif et fabrique de chandelles		RIBEAUVILLE	C10.4	Ne sait pas	Inventorié
ALS6802849	HEILMANN (Frères) & Cie	Filature		RIBEAUVILLE	C13.1	Ne sait pas	Inventorié
ALS6802850	SONY FRANCE SA	Dépôt de liquide inflammable		RIBEAUVILLE	V89.03Z	Ne sait pas	Inventorié
ALS6802851	BÜCHLER (Jacques)	Fabrique de chandelles		RIBEAUVILLE	C10.4	Ne sait pas	Inventorié
ALS6802852	ALUCOL Ets	Fabrique de laque au toluol		RIBEAUVILLE	C20.30Z	Ne sait pas	Inventorié
ALS6802853	TANNERIE ALSACIENNE	Tannerie		RIBEAUVILLE	C15.11Z	Ne sait pas	Inventorié
ALS6802854	FLODERER	Fabrique de potasse		RIBEAUVILLE	B08.91Z	Ne sait pas	Inventorié
ALS6802855	ERGENSEHAE FFER	Fabrique d'allumettes chimiques		RIBEAUVILLE	C23.61Z	Ne sait pas	Inventorié
ALS6802858	CHRIST (Georg)	Mines de la grande verrerie		RIBEAUVILLE	B07	Ne sait pas	Inventorié

1 site a été recensé par BASOL à Ribeauvillé :

Extraction de la base de données BASOL à Ribeauvillé

Région : Grand Est

Département : 68

Site BASOL numéro : 68.0031

Situation technique du site : ● Site libre de toutes restrictions, travaux réalisés, aucune restriction, pas de surveillance nécessaire

Date de publication de la fiche : 24/02/2017

Auteur de la qualification : DREAL (118)

Caractérisation du site à la date du 12/01/2005

Description du site :

Ancienne usine à gaz exploitée par la ville de Ribeauvillé entre 1892 et 1958 (distillation de la houille).

Description qualitative :

Une citerne enterrée contenant des goudrons a été découverte lors des travaux de construction d'un centre culturel sur ce site.

L'extraction des terres les plus polluées, le confinement et l'étanchéification du site ont été réalisés fin 1994.

300 tonnes de terres polluées à 690 mg/kg de HAP ont été extraites et stockées sur le site de Gravéco à Colmar puis ont été envoyées en traitement.

Conclusion sur la mémoire des sites et sols potentiellement pollués:

Aucun site ou sol repérés dans les données ne se localise sur le secteur de projet.

Les sites repérés à l'inventaire BASIAS sont compatibles avec le projet d'aménagement de l'entrée Est de l'agglomération.

Le site repéré à l'inventaire BASOL est aujourd'hui libre de toutes restrictions, il n'impactera aucunement le projet.

Conclusion générale sur les risques et nuisances :

Le site du projet d'aménagement de l'entrée Est de l'agglomération n'est concerné par aucun risque ni aucune nuisance incompatible avec le projet.

La sensibilité à la remontée de nappe phréatique sera prise en compte par l'interdiction des sous-sols sur l'ensemble du site.

2.5.2. Inventaires et protections du patrimoine naturel dans l'environnement du site

- **Parc Naturel Régional du Ballon des Vosges**

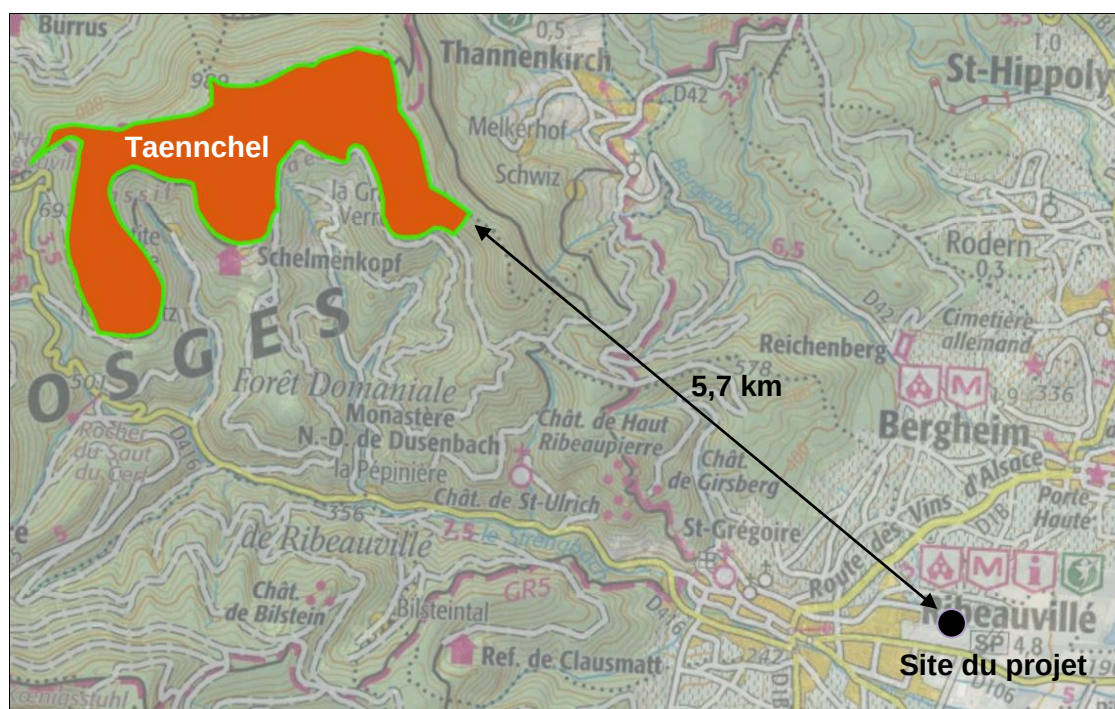
La ville de Ribeauvillé fait partie du Parc Naturel Régional du Ballon des Vosges.

- **Arrêté de protection de biotope, d'habitat naturel ou de site d'intérêt géologique**

Le Taennchel est concerné par un arrêté de protection. Ce site est à plus de 5,7 km du site de projet d'aménagement de l'entrée Est de l'agglomération

Fiche et carte de l'arrêté de protection concernant le Taennchel (source : INPN)

Identification du site
Code national : FR3800849
Code international : 555559591 Protected Planet
Code Inspire : FR.MNHN.FR3800849
Catégorie UICN : IV
Date de création : 17-01-2014
Procédure de création : décision préfectorale (arrêté)
Opérateur technique de la donnée : DREAL ALSACE
Localisation du site
Coordonnées du centre :
▪ latitude : 48.22852
▪ longitude : 7.26001
Superficie calculée - SIG (ha) : 345.6876



- **Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)**

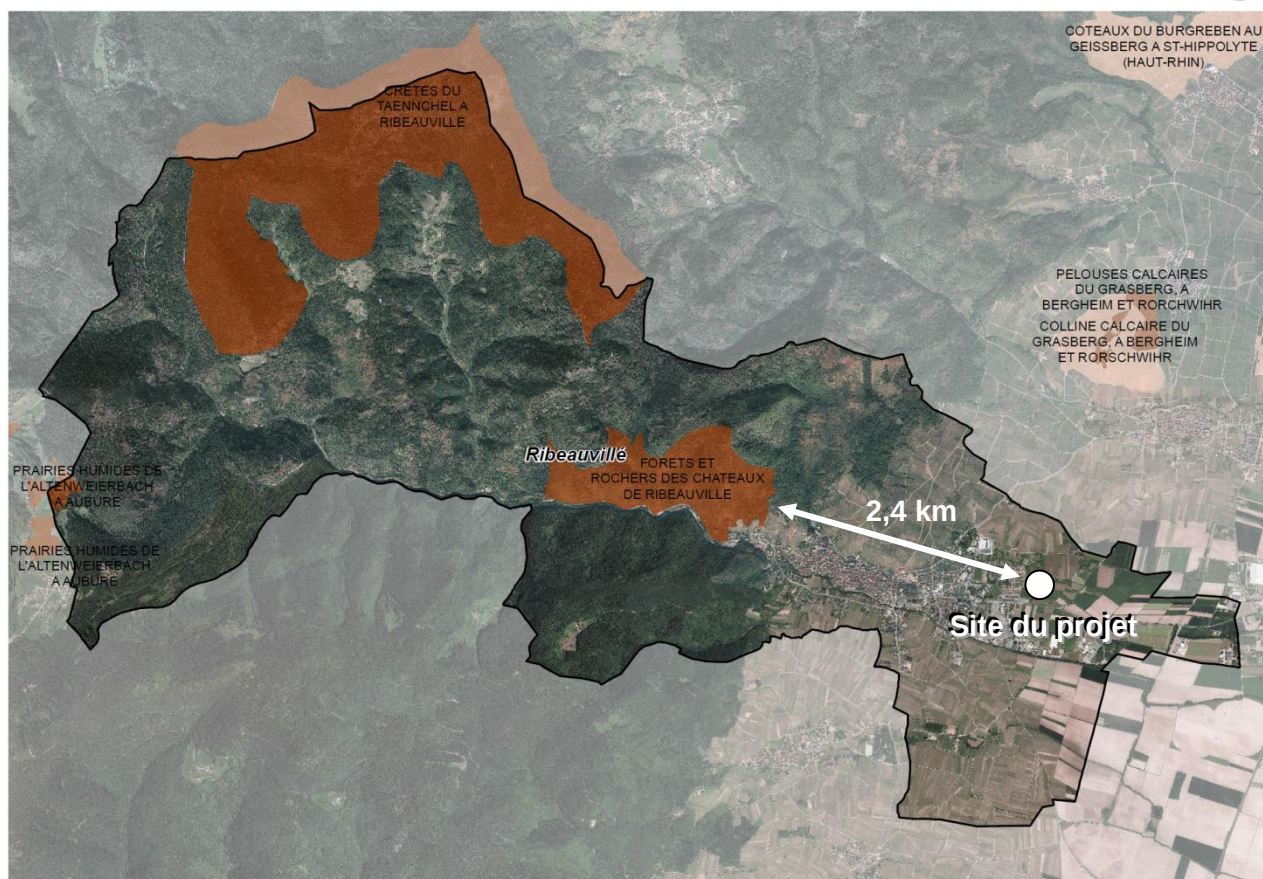
La ville de Ribeauvillé comprend trois ZNIEFF sur son ban.

La ZNIEFF la plus proche du site de projet d'aménagement de l'entrée Est de l'agglomération est située à plus de 2,4 km.

Fiche et carte des ZNIEFF (source : INPN)

Code	Nom
420013002	Crêtes du Taennchel à Ribauvillé
420013007	Forêts et rochers des châteaux de Ribeauvillé
420030091	Prairies humides de l'Altenweierbach à Aubure

ZNIEFF modernisées Commune de Ribeauvillé



■ ZNIEFF Type 1
■ ZNIEFF Type 2



Sources : DREAL 2015, Ortho 2011-2012 Cigal cigalasace.org

- **Zones Natura 2000**

Comme l'illustre la carte ci-dessous, la commune de Ribeauvillé comprend des sites Natura 2000 sur son ban. Le site Natura 2000 le plus proche du site de projet d'aménagement de l'entrée Est de l'agglomération est situé à plus de 2,2 km.

Fiches et carte des zones Natura 2000 (source : INPN)

Sites d'Intérêt Communautaire (Dir. Habitat)

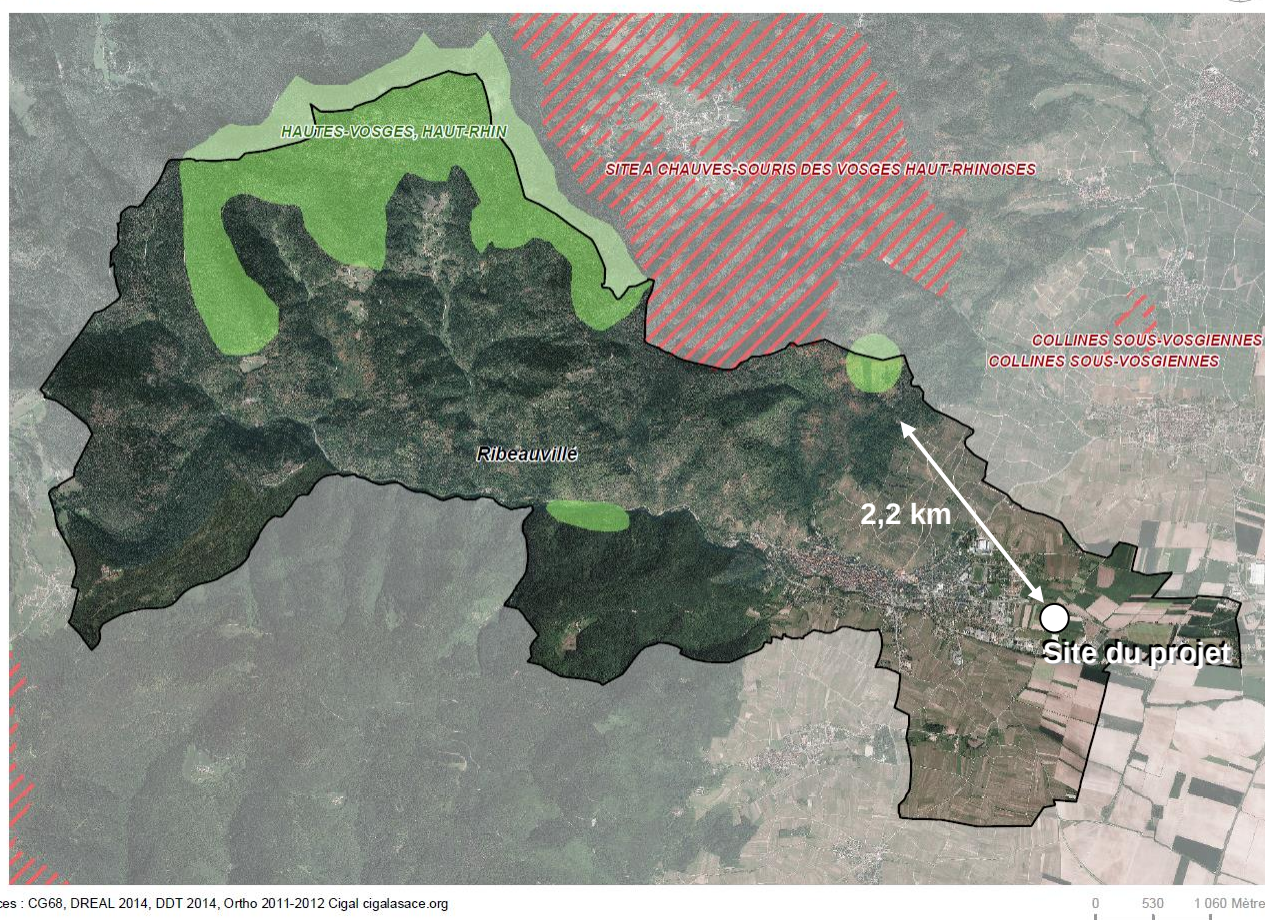
Code	Nom
FR4201806	Collines sous-vosgiennes
FR4202004	Site à chauves-souris des Vosges haut-rhinoises

Zones de Protection Spéciale (Dir. Oiseaux)

Code	Nom
FR4211807	Hautes-Vosges, Haut-Rhin

Natura 2000

Commune de Ribeauvillé



Conclusion générale sur le patrimoine naturel :

Le site du projet d'aménagement de l'entrée Est de l'agglomération n'est concerné par aucun inventaire ou protection du patrimoine naturel.

2.5.3. Ecologie du paysage

Appréhender l'écologie du paysage a pour principal dessein de définir les différentes structures utilisées par la biodiversité dans les déplacements (quotidiens, annuels...). Cette analyse permet de mettre en évidence le fonctionnement écologique des écosystèmes à l'échelle communale, fonctionnement qui s'inscrit dans un contexte supra-communal, reliant ainsi de grands ensembles naturels entre eux.

La mise en place d'un réseau écologique national nommé « Trame verte et bleue » a été l'une des mesures prioritaires du groupe « Préserver la biodiversité et les ressources naturelles » du Grenelle II de l'Environnement. Cette démarche fait suite au constat de fragmentation importante du territoire et de fragilisation des populations animales et végétales, y compris en ce qui concerne les espèces ordinaires.

En Alsace, la politique Trame Verte et Bleue (TVB) a été initiée par le Conseil Régional dès 2003, afin de restaurer les réseaux écologiques dégradés de la plaine. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), outil de mise en œuvre de la TVB régionale, a été adopté en Alsace le 22 décembre 2014.

Outre les fonctions écologiques, cette trame verte garantit également une qualité de vie pour les habitants en maintenant des espaces de respiration et en assurant des fonctions socio-récréatives pour les usagers.

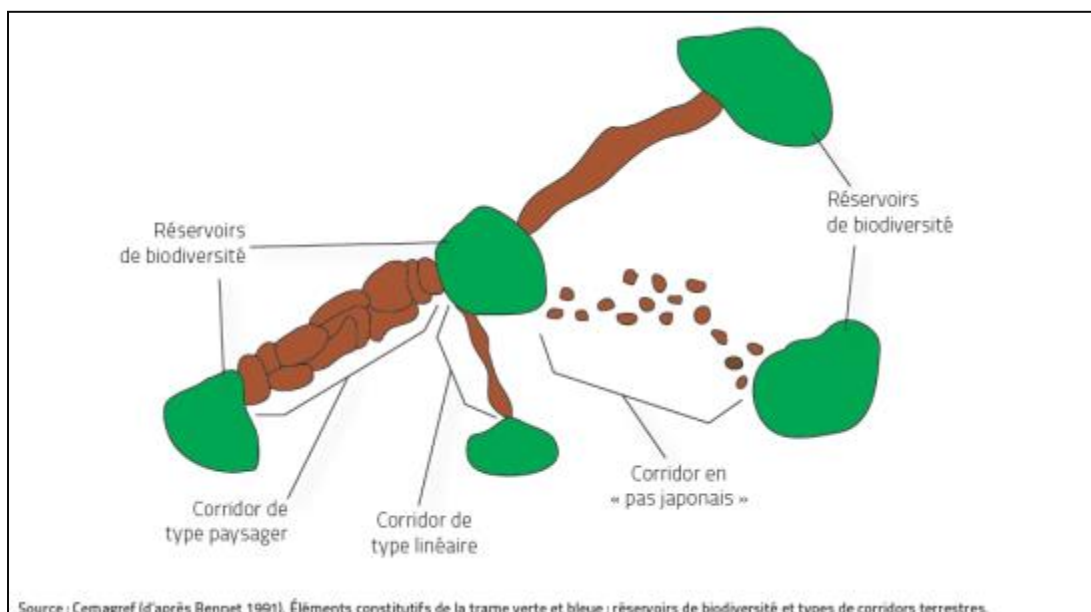
La trame verte et bleue désigne un ensemble de milieux naturels, terrestres ou aquatiques (cours d'eau, canaux, plans d'eau...) qui sont reliés entre eux et qui constituent des habitats vitaux pour les différentes espèces qui leur sont inféodés. On parle également de « continuités écologiques » ou de « réseau écologique ».

La trame verte et bleue est composée de deux catégories d'éléments :

- des réservoirs de biodiversité d'une part ;
- et des corridors qui les relient entre eux d'autre part.

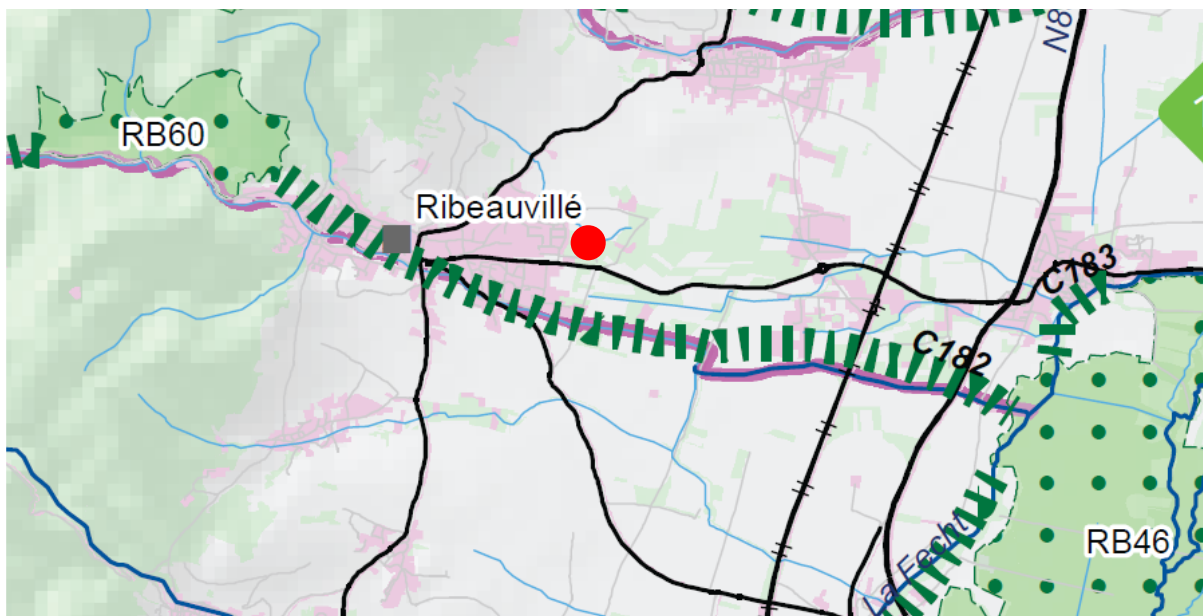
Le tracé linéaire des cours d'eau en font un cas particulier, ils peuvent être à la fois des corridors et des réservoirs.

Principes de l'écologie du paysage



- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

Extrait du SRCE – Tome 2 Atlas cartographique – page 8



● : Site du projet

Conclusion sur le SRCE:

Le site du projet n'est pas identifié comme faisant partie de la trame verte et bleue identifiée dans le SRCE.

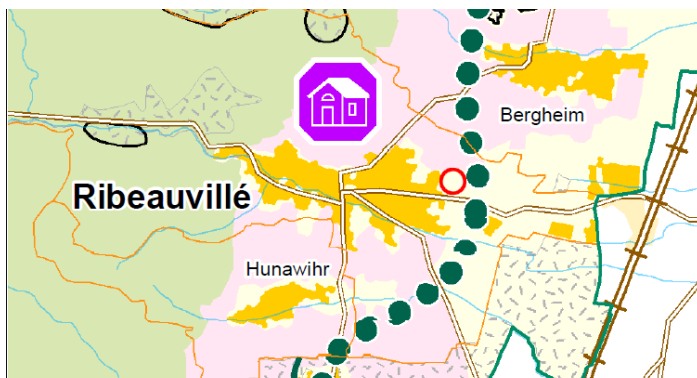
Le corridor écologique le plus proche, est le corridor d'importance locale C182. Ce corridor, qui s'appuie notamment sur le *Strenbach*, présente un état fonctionnel « satisfaisant » d'après le SRCE.

Extrait du SRCE – Tome 1 – page 359

Support du corridor	Longueur (en km)	Sous-trames et cortèges d'espèces associées						Espèces privilégiées	Niveau de fragmentation	Principales routes fragmentantes	Zones à enjeux/ l'urbanisation	Etat fonctionnel	Enjeux
		Milieu forestier	Milieu forestier humide	Milieu ouvert humide	Prairie	Verger	Milieu ouvert xérique						
Cours d'eau	7,1		x	x	x			Tarier des prés, Chat sauvage	70	N83, D416, D1B	0	Satisfait	À préserver

- La Charte 2012-2024 du Parc Naturel Régional des Ballons des Vosges

Extrait de la Charte du Parc – carte et mesures associées



○ Site du projet

Légende associée au site du projet :

 Continuum des hautes-chaumes, des pelouses et des prairies comprenant des espaces bâtis discontinus à gérer durablement

Conclusion sur la Charte du Parc

Comme l'illustre le tableau ci-dessous, le projet d'aménagement de l'entrée Est de l'agglomération ne remet pas en cause les mesures de la Charte du Parc concernant la gestion de l'espace et de la nature.

Au contraire, la réalisation de ce projet permettra de concrétiser ces mesures, notamment celle concernant l'encouragement des pratiques agricoles extensives, au travers du secteur voué à la permaculture.

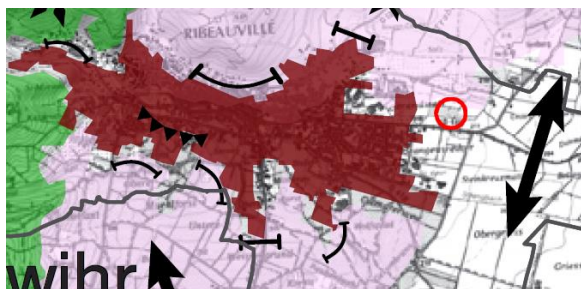
N°	MESURES DE LA CHARTE DU PARC
1.1	Contribuer au maintien des continuités écologiques
Déclinaison dans le projet	Le projet ne remet en cause aucune continuité écologique. De plus, comme l'illustrent les pages suivantes, la micro-trame écologique locale sera préservée (fossés).
1.2.2	Garder les paysages ouverts et diversifiés
Déclinaison dans le projet	Les hauteurs des constructions n'impacteront pas le grand paysage et notamment les vues sur les collines du piedmont et les châteaux. Le projet présente une mixité qui va dans le sens de la diversification paysagère.
2.1	Préserver les terres agricoles mécanisables
Déclinaison dans le projet	Le projet s'implante sur des zones classées « à urbaniser » dans le PLU. Aucune zone agricole du PLU n'est consommée. Les parcelles à urbaniser sont occupées par d'herbes rases. De plus, la majeure partie du foncier concerné est communal.
2.1	Contenir l'expansion des espaces bâtis discontinus, notamment les hameaux
Déclinaison dans le projet	Les futures constructions se font en continuité directe du tissu bâti existant (ZAC du Brandstatt et chocolaterie), le long d'une rue viabilisée (rue de l'Iris).
3.2.1	Maintenir la densité actuelle des exploitations agricoles et encourager les pratiques extensives de gestion des espaces agricoles
Déclinaison dans le projet	Aucune exploitation agricole n'est menacée par le projet. La majeure partie du foncier concerné est communal. Le projet développe près d'un hectare voué à la permaculture.

- **Schéma de Cohérence Territoriale Montagne Vignoble et Ried**

Ribeauvillé fait partie du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Montagne Vignoble et Ried, approuvé par délibération du 15 décembre 2010. Une délibération a été prise en février 2014 pour prescrire la révision du SCoT.

Après presque trois années de travaux, d'études, de concertation, de réunions thématiques et techniques, le Comité syndical, après en avoir délibéré, a tiré le bilan de la concertation et a arrêté le projet de SCoT MVR le 8 février 2017.

Trame vert et bleue du SCoT



○ Site du projet

Extrait du DOG du SCoT approuvé (2010)



○ Site du projet

Extrait du DOO du SCoT arrêté (2017)

Conclusion sur le SCoT

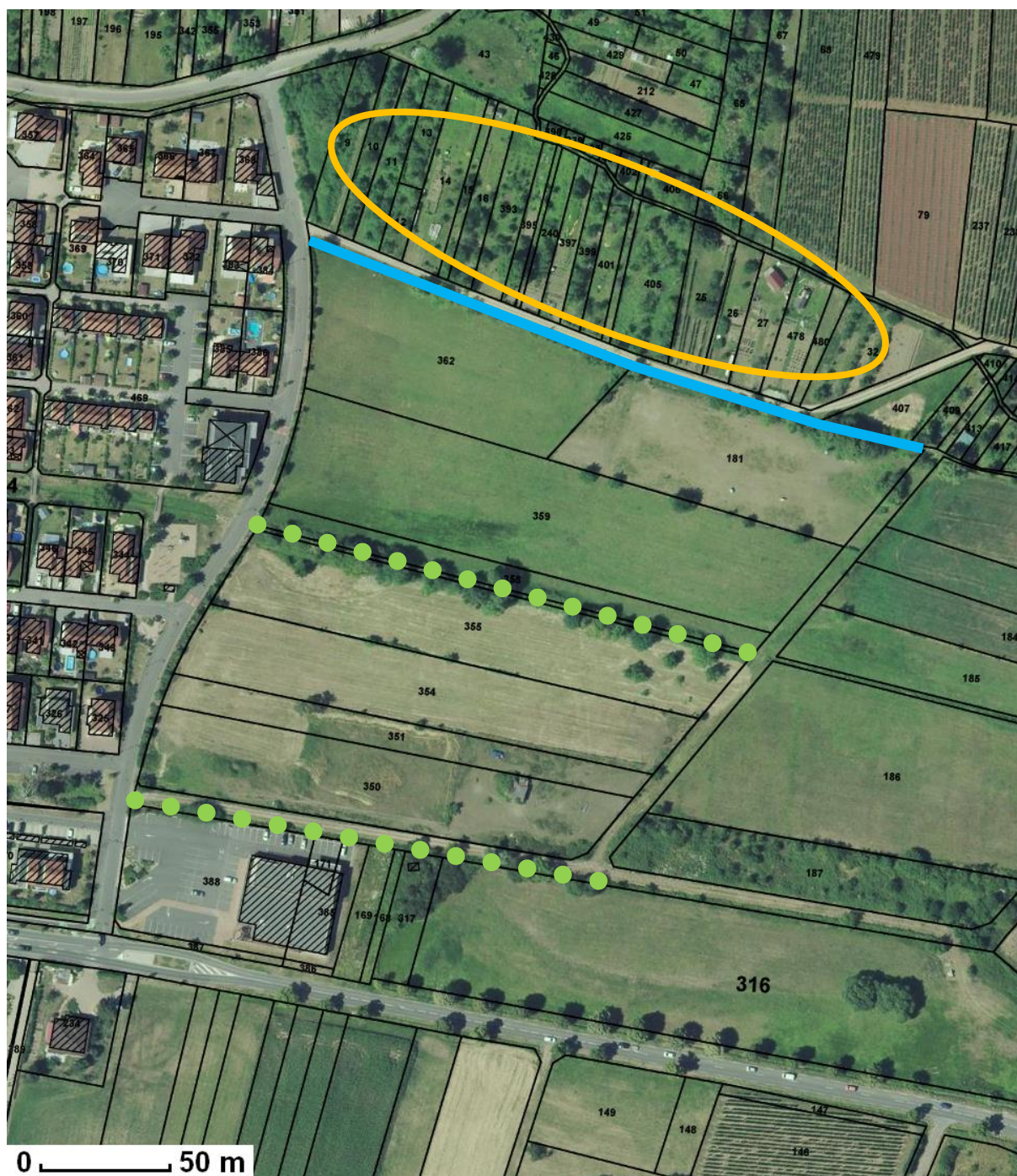
Le site du projet n'est pas identifié comme faisant partie des espaces naturels sensibles, de la biodiversité et des continuités écologiques du SCoT approuvé en 2010.

Le site du projet n'est pas identifié comme faisant partie de la trame verte et bleue du SCoT arrêté en février 2017.

- **Micro-trame écologique locale**

Si le secteur de projet n'est pas identifié dans les documents de planification comme faisant partie de la trame verte et bleue, des éléments de micro-trame écologique locale sont tout de même bien identifiables, et méritent d'être protégés et/ou intégrés dans le projet.

Eléments de la trame verte et bleue locale à protéger et/ou intégrer dans le projet (1/2)



- ● ● Fossés arborés à maintenir
- Fossé à intégrer au projet
- Secteur de vergers à protéger



Ce fossé arboré circule tout droit entre le site de l'actuelle chocolaterie et un chemin rural.



Ce fossé arboré circule tout droit entre le site de la future gendarmerie et les sites du futur éco-quartier et de la permaculture.



Ce fossé passe entre un chemin rural et les sites du futur éco-quartier et de la permaculture.



La zone de vergers se situe en face des sites du futur éco-quartier et de la permaculture, de l'autre côté du chemin rural.

2.6. Incidences prévisibles du projet sur le site et l'environnement

Concernant les incidences :

L'évaluation environnementale du projet contient un volet sur les incidences prévisibles du projet sur le site et l'environnement. Ces incidences sont développées dans la deuxième partie « Les incidences » du document.

Compléments spécifiques à l'extension de la chocolaterie :

L'extension de la chocolaterie existante va conduire à l'artificialisation de la surface nécessaire pour le nouveau bâti. Ainsi, ponctuellement la nouvelle construction induira une légère hausse des eaux de ruissellement pluvial.

Au vu du stade d'avancement du projet, il n'est pas possible de quantifier avec précisions les impacts en termes de consommation d'eau potable et de production d'eaux usées.

Néanmoins, l'ensemble de ces incidences ont bien été prises en compte dans l'évaluation environnementale.

2.7. Compléments sur les mesures prises pour préserver et mettre en valeur le site et l'environnement

Concernant les mesures :

L'évaluation environnementale du projet contient un volet sur les mesures prises pour préserver et mettre en valeur l'environnement. Ces mesures sont développées dans la quatrième partie « Les mesures pour éviter, réduire, ou compenser les effets du projet » du document.

Les points contenus dans les pages suivantes de la présente note reprennent et/ou complètent les éléments de l'évaluation environnementale.

Dispositions du PLU modifié	Pièce(s) du PLU	Evitement	Suppression	Réduction	Compensation
Les nuisances					
Interdiction des constructions et installations génératrices de nuisances et de risques.	Règlement art. 1 et 2 OAP	X			
Dans le secteur AUm, les opérations devront prévoir des dispositifs permettant l'intégration de réseaux de communications numériques (gainés, fourreaux...), afin de réduire les nuisances induites par des travaux ultérieurs sur les réseaux en question.	Règlement art. 5			X	
La sécurité					
L'ensemble des réseaux doit être mis en souterrain.	Règlement art. 4	X			
Obligation de se raccorder aux réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement.	Règlement art.4	X			
Un système viaire et des accès adaptés aux opérations et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.	Règlement art.3 OAP	X			
La qualité architecturale					
Des hauteurs de construction en accord avec les quartiers alentours et le paysage.	Règlement art. 10	X			
Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.	Règlement art. 11 OAP	X			
Dans le secteur UEb, un traitement qualitatif est demandé pour les façades visibles depuis la RD 106.	Règlement art. 11 OAP	X			
Prescriptions relatives à la qualité des constructions, matériaux, façades, clôtures, locaux poubelles, antennes.	Règlement art. 11 OAP	X			
Ensembles de préconisations concernant la qualité architecturale.	OAP	X			

Dispositions du PLU modifié (suite)	Pièce(s) du PLU	Evitement	Suppression	Réduction	Compensation
La qualité de l'urbanisme					
Des hauteurs de construction en accord avec les quartiers alentours et le paysage.	Règlement art. 10	X			
Dans le secteur AUm, les constructions devront être implantées de façon à tirer pleinement profit du foncier disponible, tout en assurant une gestion efficace et sûre des circulations dans et autour du site.	OAP	X			
Le secteur AUm, devra présenter une mixité dans la typologie des logements.	OAP	X			
Paysage					
La volumétrie des constructions est compatible avec le grand et le petit paysage.	Règlement art. 6 à 10 OAP	X			
Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.	Règlement art. 11 OAP	X			
Dans le secteur UEb, un traitement qualitatif est demandé pour les façades visibles depuis la RD 106.	Règlement art. 11 OAP	X			
Fonctionnement environnemental					
Il faudra préserver, et/ou intégrer dans les projets, la majeure partie de la végétation existante faisant office de traitement végétal de l'interface entre l'habitat et les terrains alentours.	OAP	X			
Dans le secteur UEb, le parking à réaliser devra faire l'objet d'un traitement végétal attentionné.	OAP			X	
Les fossés devront préserver et/ou intégrer au projet.	OAP	X			
Des prescriptions particulières sont prises en matière de végétalisation des espaces libres.	Règlement art. 13 OAP			X	
Transport et énergie					
Prescriptions relatives à l'aspect extérieur des constructions compatibles avec la mise en place de dispositifs en lien avec les énergies renouvelables.	Règlement art. 11 OAP	X			
Dispositions réglementaires et orientations particulières concernant le stationnement.	Règlement art.12 OAP			X	

2.8. Précisions sur la démarche éviter-réduire-compenser

Le travail d'évaluation environnementale a été réalisé selon la séquence « éviter, réduire, compenser ». Les analyses et les éléments apportés par le Cabinet WAECHTER ont fait évoluer le projet. L'évaluation et le projet ont évolué ensemble.

Au niveau de la séquence « éviter », l'évaluation environnementale a fait fortement évoluer le projet. En effet, au départ il était prévu de desservir le site du quartier d'habitat en artificialisant le chemin rural au Nord et donc en busant le fossé qui longe ce chemin. Ainsi, dans le but d'éviter la destruction de ce chemin et particulièrement du fossé qui le borde, il a été décidé de créer une voie de desserte interne et de réduire la surface du secteur de projet. Cette mesure d'évitement préserve le fossé, sa végétation d'accompagnement et les milieux qui y sont liés.

Au niveau de la séquence « réduire », le principal enjeu était de limiter les impacts négatifs sur la zone humide. Pour ce faire, il a été décidé de préserver le fossé existant (largeur d'environ 2 à 3 mètres), puis de faire longer ce fossé par un cheminement doux au Nord et d'imposer règlementairement un recul des constructions par rapport à ces liaisons. Ainsi, la préservation du fossé sur une largeur d'une dizaine de mètres participe à réduire l'impact du projet.

Les séquences « éviter et réduire » n'étant pas suffisantes pour tenir compte de la totalité des enjeux environnementaux, il a été décidé de créer une zone humide de compensation, et ce sur une superficie supérieure à celle du site impacté.

Le tableau des pages suivantes vient synthétiser les mesures adoptées, aboutissements de la logique « éviter, réduire, compenser ».

LES MESURES D'EVITEMENTS

Abandon de l'élargissement du chemin au Nord du site, aménagement qui aurait conduit à la couverture du fossé ; l'Agrion de Mercure conserve ainsi l'un des habitats fréquentés.

Protection du fossé médian et respect d'une bande non bâtie de part et d'autre du fossé ; cette bande intègre le ruisseau, sa ripisylve et une partie de la zone humide ; la fraction en herbe sera traitée en prairie de fauche extensive (fauche aux alentours du 1er juillet).

Protection du troisième fossé au Sud et respect d'une bande non bâtie de part et d'autre du fossé ; cette bande intègre le fossé et sa ripisylve.

LES MESURES DE REDUCTIONS

Démarche globale

Le projet comporte un « éco-quartier » et des potagers gérés en permaculture.

Un quart des espaces libres de chacune des unités foncières devra être conservé comme « espace vert » planté d'arbres, en privilégiant les essences locales et les arbres de haute tige. Les feuillus participent au confort climatique des lieux, en protégeant des ardeurs du soleil en été et laissant passer la lumière en hiver.

En outre, le caractère arboré du quartier, au terme de sa maturation (environ 20 ans), permettra d'accueillir des espèces peu exigeantes appréciant les milieux arborés, qui s'ajouteront aux espèces anthropophiles : Merle, Mésange charbonnière, Mésange bleue, Pinson des arbres, Fauvette à tête noire, Verdier ...

Concernant les eaux

Obligation de se raccorder aux réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

Les orientations d'aménagement et de programmation, qui ont valeur prescriptive, invitent à modérer l'imperméabilisation en recourant à des aménagements adaptés.

Les eaux pluviales collectées sur les chaussées devront, avant rejet, être traitées par un débourbeur – déshuileur. Un limiteur de débit modérera les débits de rejet.

Les eaux résiduaires urbaines seront collectées et traitées à la station de Ribeauvillé. Un traitement préalable est obligatoire si nécessaire pour le rejet des eaux usées non-domestiques dans le réseau collectif.

Concernant le paysage

L'impact paysager de l'aménagement en entrée d'agglomération sera modéré par le maintien et le confortement des structures ligneuses (ripisylve, haie).

Une attention particulière devra être portée à l'aspect de la chocolaterie, en raison de sa position en premier plan au bord de la route départementale, et à celui de la gendarmerie, en raison de l'importance de ce complexe.

La volumétrie des constructions est compatible avec le grand et le petit paysage.

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Concernant les nuisances

Interdiction des constructions et installations génératrices de nuisances et de risques.

Dans le secteur AUm, les opérations devront prévoir des dispositifs permettant l'intégration de réseaux de communications numériques (gainex, fourreaux...), afin de réduire les nuisances induites par des travaux ultérieurs sur les réseaux en question.

LES MESURES DE REDUCTIONS (suite)
Concernant la sécurité
L'ensemble des réseaux doit être mis en souterrain.
Un système viaire et des accès adaptés aux opérations et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
Concernant la qualité architecturale
Des hauteurs de construction en accord avec les quartiers alentours et le paysage.
Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.
Dans le secteur UEb, un traitement qualitatif est demandé pour les façades visibles depuis la RD 106.
Prescriptions relatives à la qualité des constructions, matériaux, façades, clôtures, locaux poubelles, antennes.
Ensembles de préconisations concernant la qualité architecturale (OAP).
Concernant la qualité de l'urbanisme
Des hauteurs de construction en accord avec les quartiers alentours et le paysage.
Dans le secteur AUm, les constructions devront être implantées de façon à tirer pleinement profit du foncier disponible, tout en assurant une gestion efficace et sûre des circulations dans et autour du site.
Le secteur AUm, devra présenter une mixité dans la typologie des logements.
Concernant le transport et les énergies
Prescriptions relatives à l'aspect extérieur des constructions compatibles avec la mise en place de dispositifs en lien avec les énergies renouvelables.
Dispositions réglementaires et orientations particulières concernant le stationnement.

LES MESURES DE COMPENSATION
Disposant de peu d'espace, la commune ne peut préserver l'ensemble de la zone humide. La partie de zone humide impactée par le projet sera compensée par la création d'une superficie équivalente de zone humide à l'arrière de la chocolaterie. Cette zone sera créée par un léger décaissement du terrain (une vingtaine de centimètres), ensemencée en prairie par l'épandage des foin récoltés après l'épiaison sur des prairies voisines, puis régulièrement fauchée une première fois après le 15 juin, et une seconde fois au cours de l'été.
Par ailleurs, la commune s'est engagée dans une démarche d'acquisition foncière afin de recréer des surfaces en herbe en substitution de champs de maïs, permettant ainsi de compenser la perte des prairies consommées par l'urbanisation.
Le projet de permaculture peut accessoirement être assimilé à une mesure de compensation dans la mesure où il est fondé sur le respect de l'environnement et du paysage. L'absence de pesticide favorise la biodiversité entomologique et à sa suite, le peuplement des Oiseaux. Situé dans le prolongement des jardins existants, il élargira un îlot favorable à la faune dans un environnement peu accueillant de vignes et de cultures saisonnières.

Au-delà des éléments de compensation compris dans le tableau, il faut également noter que la commune a prescrit la révision de son PLU et que cette nouvelle procédure sera l'occasion d'indiquer clairement la limite urbaine Est de Ribeauvillé en marquant la vocation agricole de ces terres.

Par ailleurs, en plus de la zone humide de compensation fléchée dans le projet, deux autres secteurs apparaissent intéressants pour reconstituer des zones humides et pourront donc être étudiés dans le cadre de la révision du PLU :

- à l'Est sur les terrains cultivés ROMINGER ;
- au bout du fossé vers le site de permaculture.

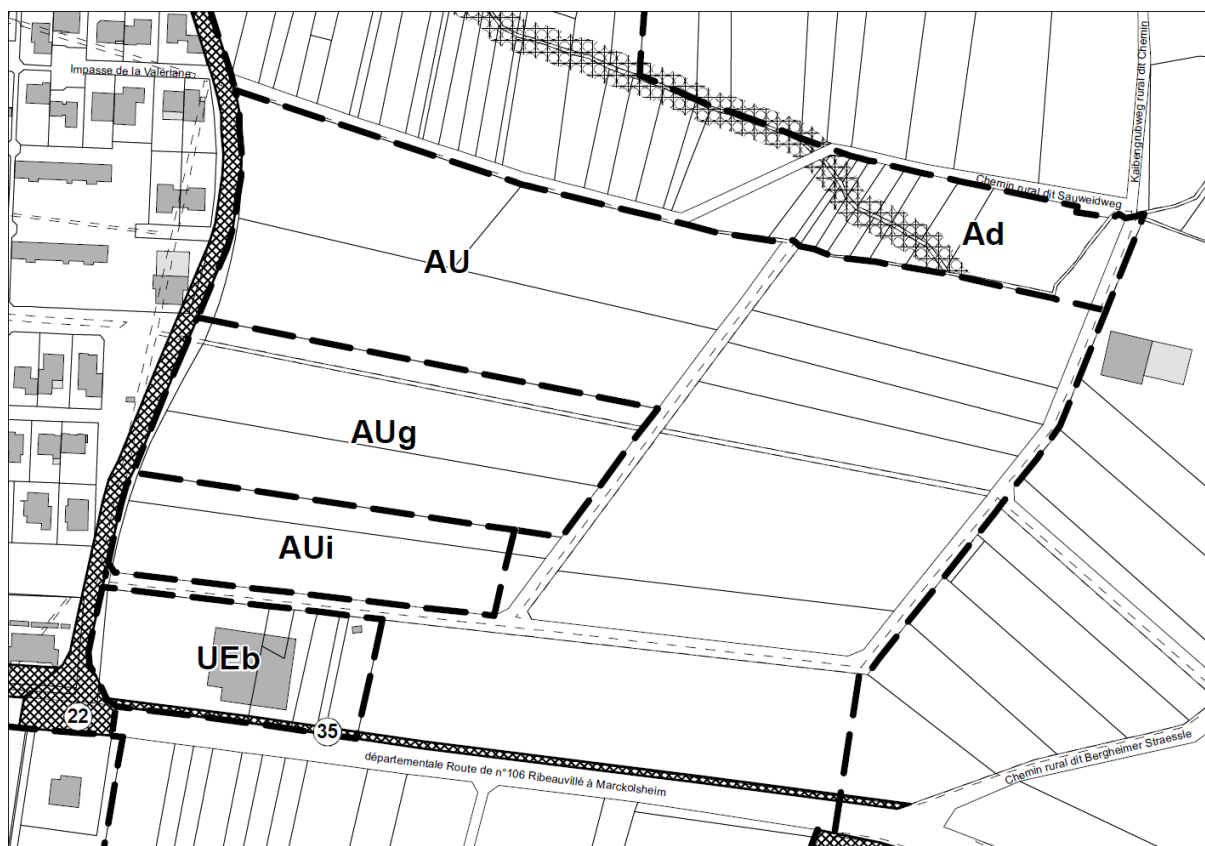
3. Mise en compatibilité du PLU

3.1. Introduction

Les terrains concernés par la présente procédure de déclaration de projet étaient classés, avant mise en compatibilité, dans des secteurs AU, AUg, AUi, UEb et A.

Seule l'emprise publique correspondant à un chemin rural est classé en A, il n'a pas réduction de la surface agricole productive. Ce chemin sera requalifié, pour parité, en rue dans le projet : il n'y a pas d'atteinte à l'accessibilité des terres agricoles.

Extraits du plan de zonage du PLU avant mise en compatibilité



Afin de mettre en compatibilité le PLU avec le projet d'aménagement de l'entrée Est de l'agglomération, il convient de :

- Créer une Orientation d'Aménagement et de Programmes (OAP spécifique afin, notamment, de préciser le parti d'aménagement et d'émettre des prescriptions et préconisations de nature à bien cadrer le projet.
- Modifier le règlement écrit et graphique (plan de zonage) afin de les conformer au projet.

3.2. Création d'une OAP « Entrée Est de l'agglomération »

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) spécifique au projet d'aménagement de l'entrée Est de l'agglomération est créée.

Le tableau suivant reprend l'organisation générale de cette OAP, chapitre par chapitre, et vient expliquer et justifier son contenu.

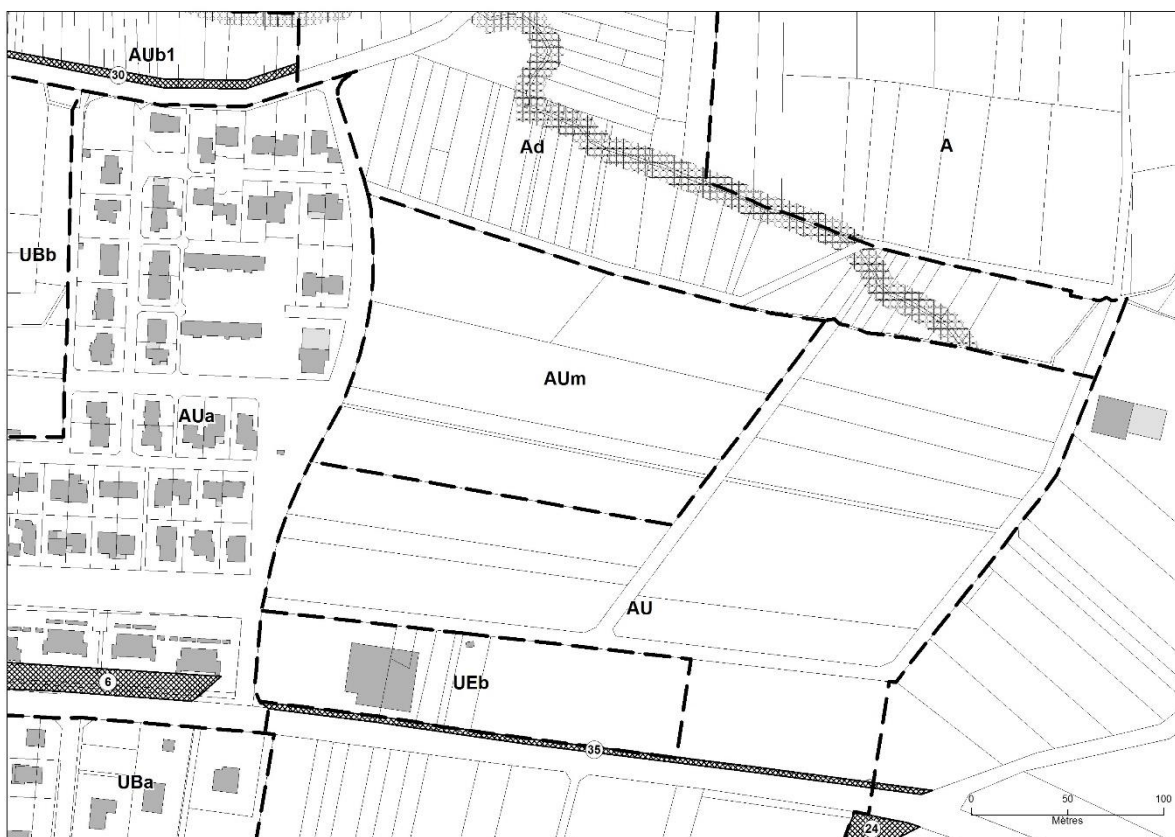
1. RAPPEL DU CONTEXTE LEGISLATIF
Le premier chapitre se contente de rappeler les articles L 151-6 et L 151-7 du Code de l'Urbanisme qui définissent les OAP.
2. FONCTIONNEMENT DE L'OAP DE L'ENTREE EST DE L'AGGLOMERATION
Le deuxième chapitre précise le fonctionnement de l'OAP, notamment en mettant en exergue la différence entre « prescription » et « préconisation ».
3. PARTI GENERAL D'AMENAGEMENT DE L'ENTREE EST DE L'AGGLOMERATION
Le troisième chapitre présente de façon abstraite la situation de départ, et le parti d'aménagement à respecter. Il s'agit ici de cadrer dans les grandes lignes le projet d'aménagement de l'entrée Est de l'agglomération.
4. PRESCRIPTIONS GENERALES D'ORGANISATION DE L'ENTREE EST DE L'AGGLOMERATION
Le quatrième chapitre vient décliner sur photo-aérienne le parti d'aménager. Il s'agit d'illustrer de façon indicative les principales affectations des sols, la principale organisation viaire et le traitement des fossés. Les différents « sous-secteurs » de l'OAP sont localisés de façon indicative.
5. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT PARTICULIERES A L'ECO-QUARTIER
Le cinquième chapitre propose un zoom sur le sous-secteur dévolu à l'implantation de l'éco-quartier. Il s'agit d'affiner l'affectation des sols, l'organisation viaire et le traitement de fossés. Des prescriptions et des préconisations sont listées afin, notamment, de garantir la mise en place d'un urbanisme, d'une architecture et d'un traitement paysager et environnemental de qualité. Il s'agit, notamment, de développer un quartier agréable à vivre et compatible avec le site et les paysages. Des objectifs en termes de nombre de logements sont avancés, notamment dans le but d'atteindre une densité urbaine raisonnée.
6. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT PARTICULIERES A LA ZONE HUMIDE DE COMPENSATION A CREER
Le sixième chapitre de l'OAP propose un zoom sur la zone humide à créer pour compenser les incidences dues à l'urbanisation le long du fossé central, conformément aux conclusions de l'évaluation environnementale.
7. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT PARTICULIERES A LA CHOCOLATERIE
Le septième chapitre propose un zoom sur le sous-secteur dévolu à l'extension de la chocolaterie. Il s'agit d'affiner l'affectation des sols, l'organisation viaire, le traitement architectural et l'insertion environnementale et paysagère. Des prescriptions et des préconisations sont listées afin, notamment, de garantir une insertion environnementale et paysagère de qualité. S'agissant de l'entrée de ville un traitement architectural particulier devra être mis en place.

3.3. Mise en compatibilité du règlement graphique (zonage)

Le règlement graphique (plan de zonage) du PLU est mis en compatibilité par :

- Création de la zone à urbaniser mixte « **AUm** ».
- Suppression du secteur **AUg** et reclassement des terrains concernés dans le secteur **AUm** et la zone **AU**.
- Suppression du secteur **AUi** et reclassement des terrains concernés dans la zone **AU**.
- Reclassement d'une partie des terrains de la zone de réserve foncière **AU** vers le secteur **AUm**.
- Extension du secteur **UEb** (reclassement d'une partie des terrains de la zone de réserve foncière **AU** vers le secteur **UEb**).
- Suppression de l'**emplacement réservé n°22** car la rue de l'Iris est réalisée.

Extraits du plan de zonage du PLU après mise en compatibilité



Vocation	Surface approximative
Nouveau quartier	1,5 ha
Jardin en permaculture	0,5 ha
Gendarmerie	0,6 ha
Extension chocolaterie	0,5 ha
Réserve foncière	1,2 ha

3.4. Mise en compatibilité du règlement écrit

Dans le cadre de la présente déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU, le règlement intègre les modifications suivantes :

- Modification du CHAPITRE III – ZONE UE :
 - Article UE 2.5.
 - Article UE 11.4.
 - Article UE 12.4.
 - Article UE 13.6.
- Création du CHAPITRE IV D – SECTEUR AUm
 - Création des articles AUm 1. à AUm 14.
- Suppression du CHAPITRE IV C – SECTEURS AUi
- Suppression du secteur AUG et des dispositions réglementaire qui lui étaient associées

3.4.1. Justification de la modification de certaines règles de la zone UE

La chocolaterie dont l'extension fait partie du projet d'aménagement de l'entrée Est de l'agglomération est classée dans un secteur **UEb** qui a été créé à son attention.

Néanmoins, quelques modifications réglementaires sont nécessaires afin de rendre le secteur pleinement compatible avec le projet.

Le tableau suivant reprend les articles du règlement de la zone **UE** et vient expliquer et justifier les modifications qui ont été opérées concernant le secteur **UEb**.

Article UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES
Aucune modification effectuée.
Article UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES
L'article UE 2.5. est modifiée afin de préciser que les constructions et installations autorisées en UEb doivent être liées aux activités existantes (à savoir la production artisanale de chocolat), et qu'elles doivent être compatibles avec l'OAP. Les autres dispositions restent inchangées.
Article UE 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC
Aucune modification effectuée.
Article UE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT
Aucune modification effectuée.
Article UE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES
Aucune modification effectuée. Cet article a été supprimé lors d'une précédente procédure, par application de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

Article UE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
Aucune modification effectuée.
Article UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
Aucune modification effectuée.
Article UE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE
Aucune modification effectuée.
Article UE 9 : EMPRISE DU SOL DES CONSTRUCTIONS
Aucune modification effectuée.
Article UE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
Aucune modification effectuée.
Article UE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS
L'article 11.4. spécifique au secteur UEb est créé. La disposition règlementaire 11.4.1. est créée afin de s'assurer que les constructions à venir ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. La disposition règlementaire 11.4.2. n'est pas nouvelle, elle est simplement déplacée de l'article 11.1. vers l'article 11.4. afin de regrouper toutes les dispositions concernant le secteur UEb au sein du même article. La disposition règlementaire 11.4.3. n'est pas nouvelle, elle est simplement déplacée de l'article 11.3. vers l'article 11.4. afin de regrouper toutes les dispositions concernant le secteur UEb au sein du même article. De plus, il est précisé que les clôtures seront de type grilles ou grillages à mailles, et la possibilité de réaliser un mur bahut est supprimée. Il s'agit ici d'assurer une bonne insertion paysagère. La disposition 11.4.4. est créée afin de s'assurer que la qualité architecturale des constructions sera à la hauteur du site. Il s'agit ici de l'entrée Est de Ribeauvillé, d'où la nécessité d'un traitement qualitatif.
Article UE 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT
L'article 12.4. est créé afin de s'assurer que les nouvelles aires de stationnement à réaliser seront compatibles avec l'OAP.
Article UE 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS
L'article 13.6. est créé afin de s'assurer que les aménagements à réaliser seront compatibles avec l'OAP.
Article UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL
Aucune modification effectuée. Cet article a été supprimé lors d'une précédente procédure, par application de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

3.4.2. Justification de la création du secteur AUm

La mise en compatibilité du projet d'aménagement de l'entrée Est de l'agglomération nécessite la création d'un secteur à urbaniser qui encadre une mixité urbaine. En effet, ce secteur doit pouvoir accueillir un éco-quartier, un secteur de jardins partagés et la nouvelle gendarmerie.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme.

Article AUm 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES
Il s'agit ici d'interdire toutes les occupations et utilisations du sol qui ne correspondent pas à la volonté de la commune, et n'entrent de fait pas dans le cadre du projet.
Article AUm 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES
Il s'agit ici de définir des conditions particulières pour les occupations et utilisations du sol qui rentrent dans le cadre du projet. De façon générale, sont admises les constructions et installations à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. C'est par exemple le cas des constructions et installations liées à la gendarmerie. Des dispositions particulières sont prises concernant les constructions à usage principal d'habitation dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble. Il s'agit particulièrement de réglementer le futur éco-quartier. Des dispositions particulières sont prises afin d'admettre les logements de fonction liées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Cet article sera applicable pour les logements liés à la future gendarmerie notamment. Les constructions ayant fonction d'entrepôt sont admises si elles sont liées à des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Il s'agit ici d'autoriser la gendarmerie à construire des locaux d'entreposage si nécessaire. Les constructions à destination de bureaux à conditions d'être liées à une habitation ou à des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Il s'agit d'autoriser la gendarmerie à implanter des bureaux si nécessaire. Enfin, les constructions à usage agricole sont admises à condition de faire partie du projet de jardins partagés.
Article AUm 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC
Les articles 3.1. et 3.2. sont les mêmes que dans la zone AU « stricte ». Il s'agit d'assurer un bon accès aux constructions et une bonne desserte viaire du site. L'article 3.3. se contente de renvoyer à l'OAP qui contient des prescriptions concernant l'organisation viaire du projet.
Article AUm 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT
La rédaction de l'article AUm 4 est basée sur l'article AU 4. Il s'agit d'assurer une bonne salubrité et une bonne sécurité publiques en encadrant les réseaux et la collecte des déchets.

Article AUm 5 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

L'Alsace est lancée dans un vaste plan d'équipement numérique du territoire, qui vise notamment à apporter la fibre à tous les foyers.

Ainsi, afin d'éviter tout travaux publics supplémentaires, toute opération d'aménagement d'ensemble à destination principale d'habitat devra prévoir des dispositifs permettant l'intégration de réseaux de communications numériques (gainés, fourreaux...).

Article AUm 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour des raisons de sécurité, un recul de 3 mètres est imposé par rapport aux voies ouvertes à la circulation, automobile. Ce recul est abaissé à 2 mètres par rapport aux voies piétonnes ou cyclables.

Enfin l'article 6.4. vient clarifier la situation des constructions à implanter sur un terrain bordé par plus d'une voie publique. Il s'agit simplement d'éviter toute mauvaise interprétation des règles.

Article AUm 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'article 7.1. autorise la construction sur limite. Dans les cas où la construction sur limite n'est pas souhaitable/possible, l'article impose un recul proportionnel à la moitié de la hauteur de la construction.

Il s'agit ici de pouvoir optimiser le foncier, tout en garantissant une bonne aération et un bon ensoleillement du tissu urbain quand c'est nécessaire.

Pour des raisons de sécurité, un recul est imposé par rapport aux fossés.

Enfin, il est rappelé qu'en cas de projet architectural commune ou de servitude de cour commune d'autres implantations sont autorisées.

Article AUm 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'article AUm 8, qui règlemente l'implantation des constructions sur une même propriété, se contente d'imposer que les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne fassent pas obstacle par leurs dispositions aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile. Il s'agit ici d'une disposition prise au nom de la sécurité publique.

Article AUm 9 : EMPRISE DU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le choix a été fait de ne pas règlementer le taux d'emprise au sol des constructions afin d'encourager de faciliter les opérations de densification dans la zone.

Article AUm 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
La hauteur maximale fixée ainsi que le nombre de niveaux sont en adéquation avec l'existant dans la ZAC du Brandstatt, qui se situe juste en face du secteur AUm. La hauteur autorisée permettra la mise en place d'une mixité dans la typologie des logements, tout en restant compatible avec le site et les paysages.
Article AUm 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS
Les prescriptions de l'article AUm 11 du règlement visent à intégrer au mieux les constructions futures dans l'agglomération. Il s'agit de s'assurer que les constructions présentent un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.
Article AUm 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT
Tout comme dans les zones urbaines, dans une volonté de remédier aux problèmes de stationnement, chaque opération devra être accompagnée de places de stationnement, dont le nombre minimal sera fonction de la vocation et/ou de la taille de la construction. L'objectif étant d'éviter la multiplication des stationnements de voitures sur la voie publique.
Article AUm 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS
L'article AUm 13 impose qu'au moins 25% de la superficie du terrain soient constitués d'espaces verts. De plus des dispositions particulières sont prises concernant les plantations mitoyennes et celles en limites de l'espace public. Ces mesures permettent d'éviter une minéralisation totale des parcelles et favorisent une trame verte intra-muros tout en participant la valorisation du cadre de vie et du paysage urbain. Enfin, l'article rappelle que l'OAP décline des aménagements à respecter.
Article AUm 14 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES
L'article AUm 14 se contente de rappeler que les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur et tendre vers la haute qualité environnementale. Le choix a été de ne pas rentrer plus dans les détails afin d'éviter toute incohérence avec le Code de la construction.

3.4.3. Justification de la suppression des secteurs AUg et AUi

Les secteurs AUg et AUi sont supprimés afin de mettre en compatibilité le règlement du PLU avec le projet d'aménagement de l'entrée Est de l'agglomération.

Les terrains concernés sont reclassés dans le secteur AUm et dans la zone de réserve foncière AU.

4. Contenu du dossier

La présente procédure comprend les pièces suivantes :

1. Note de présentation
2. Orientation d'Aménagement et de Programmation – Entrée Est de l'agglomération
3. Extrait au 1/2000^{ème} du plan de zonage mis en compatibilité
4. Règlement mis en compatibilité
5. Evaluation environnementale du projet
6. Résumé non-technique de l'évaluation environnementale

5. Compléments suite à l'enquête publique

Une enquête publique portant sur le projet s'est tenue du 22 mars au 27 avril 2018. Cette enquête a permis au Commissaire-Enquêteur de recueillir les observations du public, des personnes publiques associées (PPA) et des organismes concernés directement ou indirectement par un ou plusieurs points de ce projet.

A l'issue de cette enquête, le Commissaire-Enquêteur a émis un avis favorable sans réserve ni recommandation.

Néanmoins, dans son mémoire en réponse, la commune s'est engagée à ajouter quelques compléments au dossier afin de répondre à des interrogations soulevées par des PPA. Ces engagements ont fait l'objet d'un avis favorable de la part du Commissaire-Enquêteur.

Ce cinquième chapitre synthétise les éléments que la commune a complété suite à l'enquête publique afin de tenir compte de l'ensemble des avis exprimés par les PPA :

Note de présentation (et annexes) :

- Les cartes extraites des SCoT ont été corrigées conformément à la demande du SCoT.
- Les impacts liés à l'extension de la chocolaterie sont complétés suite à la demande de la CCI.
- Les enjeux touristiques liés à la chocolaterie sont développés dans la note de présentation du projet, suite à la remarque de la DDT.
- Une cartographie présentant les derniers vides de l'agglomération et les contraintes qui leurs sont associées (remarque DDT) est ajoutée.
- L'évolution du projet et de la démarche « éviter, réduire, compenser » est davantage explicitée dans le projet.
- Un tableau des surfaces est ajouté dans la note de présentation.
- Les documents seront harmonisés en termes de densité et de nombre de logements.
- L'étude entrée de ville sera annexée.

Evaluation environnementale :

- Le tableau de compatibilité avec le SCoT est amendé conformément à la demande du SCoT.
- Le règlement et l'évaluation environnementale seront harmonisés au niveau de la réglementation des espaces verts (CD68).

Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- L'option permettant de réaliser de l'habitat en cas d'échec du projet de gendarmerie est retirée suite à la remarque de la DDT.
- Les documents seront harmonisés en termes de densité et de nombre de logements.

