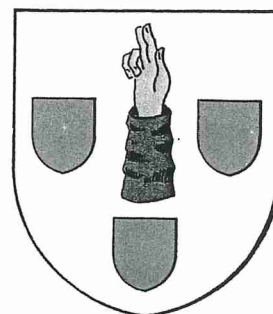


Ville de Ribeauvillé



Plan Local d'Urbanisme

Modification



Notice de présentation

**Modification du P.L.U. approuvée
par délibération du Conseil
Municipal le 5 juillet 2004**



**Pour le Député-Maire
L'Adjoint délégué, Le Maire
Georges HARLEMANN**



Juillet 2004

Sommaire

1. Contexte juridique	2
2. Contenu de la modification	3
3. Incidences sur le site et l'environnement et mesures prises pour la préservation de l'environnement	9
4. Composition du dossier de modification	11

Note de présentation

I. Contexte juridique

Le Plan Local d'Urbanisme de la ville de Ribeauvillé a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 30 juin 2003.

Par application des lois du 13 décembre 2000 et du 2 juillet 2003, les conditions de la mise en œuvre de la procédure de modification du P.L.U. sont les suivantes :

- ne pas réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- ne pas comporter de graves risques de nuisances ;
- ne pas porter atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Il s'agit pour l'essentiel, dans le cadre de la présente procédure de modification, d'apporter des précisions sur des dispositions dont la rédaction est sujet à interprétation, voire de rectifier des dispositions qui se sont avérées trop strictes à l'application tout en conservant la philosophie des options ayant prévalu lors de l'élaboration du P.L.U. Ces modifications ne remettent nullement en cause l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

2. Contenu de la modification

2.1. Modification de zonage

2.1.1. Extension du secteur AUh

Le secteur AUh, réservé aux activités artisanales, agro-viticoles et de stockage non polluantes, est étendu pour englober deux morceaux de parcelles d'une surface de 0,23 ha inscrites dans le P.L.U. approuvé dans la zone UE. Une partie de chacune des deux parcelles est déjà inscrite en zone AUh dans le P.L.U. approuvé. L'intégration de la totalité des deux parcelles dans le secteur AUh permettra d'optimiser l'aménagement de ce secteur.

2.1.2. Ajout de trois arbres remarquables à protéger au titre de l'article L.123.1-7° du Code de l'Urbanisme

Dans le P.L.U. approuvé, un certain nombre d'arbres remarquables sont protégés. La ville souhaite étendre cette protection à trois arbres remarquables situés en zone UB et protégés dans le P.O.S. approuvé en 1991. Il s'agit :

- d'un cèdre situé 24a, route de Sainte-marie aux Mines
- d'un hêtre pleureur situé 96, rue du 3 décembre
- d'un tulipier situé 17, route de Sainte-Marie-aux-Mines

Ces arbres remarquables figurent sur le plan de zonage modifié (partie urbaine) du P.L.U.

L'article UB I. du règlement du P.L.U. est complété comme suit :

Ajout d'un paragraphe I.9 : « les arbres remarquables protégés au titre de l'article L 123.1-7° du Code de l'Urbanisme et figurant sur le plan de zonage devront être conservés. Le défrichement, l'abattage et la coupe de ces arbres sont interdits. L'élagage lié à l'entretien de ces arbres est autorisé. »

2.1.3. Modification du plan de détail (1/1000ème)

La légende du plan de détail du centre-ville fait l'objet des modifications suivantes :

- Les notions de « Bâtiments à conserver » et « façades à conserver » sont substituées par « Bâtiments à protéger suivant prescriptions réglementaires » et « façades à protéger suivant prescriptions réglementaires ». Les dites "prescriptions réglementaires" sont traduites dans le règlement du P.L.U. modifié (cf. paragraphe 2.2.1.).
- La notion de « hauteur à l'égout à modifier » est substituée par « recommandations concernant les hauteurs à l'égout à modifier ». Les hauteurs à l'égout à modifier figurant sur le plan de détail gardent une valeur de recommandation en vue de guider les opérations de réhabilitation ou de rénovation des bâtiments visés et ne

constituent plus une obligation. Par ailleurs, il est précisé dans le rapport de présentation du P.L.U. modifié que la hauteur à l'égout conseillée se réfère soit aux indications portées sur le plan de détail (cf légende « repères pour l'application des règles précédentes »), soit lorsque aucune indication n'est mentionnée, sur la hauteur à l'égout des bâtiments limitrophes, laissant une marge d'appréciation en fonction du projet et de sa situation, mais dans l'objectif de créer un front urbain structuré.

-Le document graphique (plan de détail) est modifié sur les points suivants :

- * une façade, située rue du Pont de la Couronne, inscrite sur le plan de détail du P.L.U. approuvé comme « façade à conserver », ne figure plus sur le plan modifié sous cet intitulé ; celle-ci ayant fait l'objet d'un arrêté de mise en péril.
- * Cinq inversions de chiffres ont été repérés concernant les indications portées sur le plan de détail relatif au nombre de niveaux maximal permis en façade des bâtiments et sous toiture (il était indiqué 1/3 au lieu de 3/1 par exemple) ; celles-ci sont rectifiées dans le cadre de la présente procédure.
- * les modifications des prescriptions réglementaires liées aux bâtiments et façades à préserver et certaines imprécisions relatives à la délimitation de certains îlots en fonction du nombre de niveaux maximal autorisé ont conduit à compléter le plan de détail sur ce point. Il est à noter que lorsque aucune indication n'est portée sur le plan de détail (concernant la nombre niveau autorisé) c'est la règle générale qui s'applique (article UA 10 du règlement).
En outre 4 indications relatives au nombre de niveau autorisé ont été supprimées sur des parcelles situées le long de la rue du 3 décembre (au Sud/Est), et une autre au Nord de la rue du Lutzelsbach au motif que ces espaces ne sont pas compris dans la zone UA et ne sont par conséquent pas concernés par les prescriptions du plan de détail. Enfin, dans les espaces situés entre la rue des remparts et la rue du 3 décembre, et compris dans la zone UA, une indication sur le nombre de niveau a été modifiée afin d'harmoniser les règles sur l'ensemble de l'îlot (1 niveau en façade et un niveau sous toiture dans les conditions fixées par l'article 10 du règlement) et dans l'objectif de ne pas obstruer la vue sur les remparts et la vieille ville.

2.2. Les modifications réglementaires

Les adaptations figurent en caractères *italiques gras* dans le règlement modifié.

2.2.1. Les modifications réglementaires liées au plan de détail au 1/1000^{ème}

Les articles UA 1.3. et UA 11.2. sont modifiés pour assouplir les dispositions réglementaires liées aux bâtiments et façades de bâtiments protégés sur le plan de détail afin de permettre tous travaux ne portant pas atteinte au caractère

historique ou patrimonial. Le règlement du P.L.U. approuvé apparaissant être trop restrictif puisqu'il n'autorise que les travaux d'entretien normal desdits bâtiments et façades de bâtiment.

La nouvelle rédaction de l'article UA 11.2. du règlement est la suivante :

« Les bâtiments protégés ainsi que les bâtiments dont la façade est protégée figurant sur le plan de détail sous la légende « bâtiment à protéger suivant prescriptions réglementaires » et « façade à protéger suivant prescriptions réglementaires » pourront faire l'objet de travaux si ces derniers sont compatibles avec le caractère historique ou patrimonial desdits bâtiments.

Les travaux sur les toitures des bâtiments protégés sont autorisés aux mêmes conditions . »

La modification de l'article UA 1.3. du règlement reprend l'intitulé modifié de la légende du plan de détail (cf. paragraphe 2.1.3.).

2.2.2. Modifications des articles UB 7. et AUa 7.2.

Lors de l'instruction des demandes de permis de construire, il s'est avéré que la règle d'implantation générale n'était pas rappelée dans le règlement du P.L.U. pour les constructions au-delà de 15 mètres par rapport à l'alignement de la voie. La réécriture de l'article a permis d'engager une réflexion conduisant à apporter des modifications sur les possibilités de construire sur les limites séparatives.

Aussi, les articles UB 7. et AUa 7.2. du règlement relatifs à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sont modifiés comme suit :

- les possibilités de construire sur l'ensemble de la parcelle ont été harmonisées : la hauteur des bâtiments pouvant être édifiés sur limites séparatives ne pourra excéder 3 mètres, y compris au-delà de la profondeur de 15 mètres où, dans le règlement du P.L.U. approuvé, il est possible de construire sur limite séparative sur une hauteur maximale de 4 mètres au faîtage. De ce fait, la distinction liée aux possibilités de construire dans une profondeur de 15 m à compter de l'alignement des voies et au-delà est supprimée.

Dans l'article AU 7.2., la possibilité de construire des maisons en bande et des maisons jumelées, dans le cadre d'un projet architectural commun (déjà possible dans le règlement du P.L.U. approuvé) est expressément mentionnée afin de lever tout problème d'interprétation.

2.2.3. Modifications des articles UA 8. et UB 8.1.

Les articles UA 8. et UB 8.1. sont modifiés pour permettre la construction d'annexes et de piscines non couvertes en dérogeant à la distance minimale entre deux constructions non contiguës qui est de 3 mètres dans le P.L.U. approuvé. Pour ce faire le terme « bâtiment » est remplacé par le terme « construction » et les piscines non couvertes sont spécifiquement mentionnées.

2.2.4. Modification de l'article AU 11.1. 3^{ème} alinéa

Pour améliorer l'impact des clôtures en zone AU, le règlement est modifié comme suit : le « rideau végétal dense » accompagnant les grillages et clôtures à mailles est remplacé par « un accompagnement végétal », pour ne pas encourager la plantation de thuyas ou de résineux qui ont un impact négatif sur le paysage. Il est également ajouté que la hauteur maximale des clôture, dans le secteur AUa est de 1,80 mètre.

2.2.5. Modification de l'article N 2.1.

L'article 2.1 de la zone N (zone naturelle) est modifié comme suit :

« Les constructions, installations et travaux nécessaires à la sauvegarde, à l'entretien et à l'exploitation des espaces naturels » à la place de : « les constructions, installations et travaux nécessaires à la sauvegarde, à l'entretien et à l'exploitation de la forêt et à sa mise en valeur récréative ».

Les espaces inscrits en zone N étant constitués de forêts et d'espaces naturels non boisés, la notion « d'espace naturel » est plus adaptée. En outre, la commune ne souhaite pas maintenir les possibilités de mise en valeur récréative de la zone naturelle.

2.2.6. Modifications des articles A 6. et N 6.

L'article A 6. et N 6. des zones agricoles et naturelles, impose aux constructions de s'implanter à une distance au moins égale à 6 mètres de l'alignement des voies.

Une modification est apportée afin que l'adjonction d'une construction nouvelle accolée à un bâtiment préexistant, ou l'extension de celui-ci, puisse se faire à une distance inférieure à 6 mètres de l'alignement des voies lorsque le bâtiment préexistant est lui-même situé à moins de 6 mètres de l'alignement des voies. Dans ce cas, la construction nouvelle devra respecter un recul par rapport aux voies qui est au minimum égal à la distance existante entre le bâtiment préexistant et la voie. De plus, les éléments de faibles emprises (auvents, marquises par exemples) sont exemptés des règles de recul.

2.2.7. Modification de l'article A 2.1.

Il est ajouté à l'article A 2.1 du règlement du P.L.U. (zone agricole) la possibilité de construire des piscines non couvertes dans la zone agricole (secteurs compris) à condition que ces dernières soient situées à proximité immédiate de constructions d'habitations existantes dans la zone.

2.2.8. Modification des normes minimales de stationnement et modification de l'article 12 des zones UA et UB.

Suite aux difficultés d'applications des normes minimales de stationnement concernant les logements lorsque le nombre de places à ne constitue pas un nombre entier, celles-ci sont modifiées comme suit :

P.L.U. approuvé	P.L.U. modifié
Logements : chambres individuelles : 1 pl/chambre studios et 2 pièces : 1,5 pl/logement 3 pièces : 2 pl/logement 4 à 5 pièces : 2,5 pl/logement 6 pièces et plus : 3 pl/logement	Logements : chambres individuelles : 1 pl/chambre studios à 4 pièces : 2 pl/logement 5 pièces et plus : 3 pl/logement

Par ailleurs il est précisé dans l'article 12 du règlement des zones UA et UB que les modalités de calcul liées au nombre de places de stationnement à créer dans le cadre d'un projet devra se faire sur les besoins nouveaux générés par le projet (et non sur l'ensemble de la construction initiale en cas d'extension par exemple).

2.2.9. Modification de l'article 6 des zones UB, UE et AU

Il est spécifié dans le règlement que les éléments de faibles emprises (saillies tels que les marquises, auvents...) sont exemptés des règles de recul.

2.2.10. Modification de l'article 13 des zones UB et AU

Il est spécifié dans le règlement que les aires de stationnement à l'air libre, lorsqu'elles sont connues de manière à être engazonnées, pourront être intégrées dans la proportion des espaces libres ou plantés demandée à l'article 13 du règlement de P.L.U.

2.2.11. Modification de l'article 11.3 de la zone UA

Il est ajouté que les clôtures sur rue devront être constituée de manière à créer une unité de rue dans l'objectif de valoriser le caractère spécifique de la vieille ville.

2.2.12. Modification de certaines règles du secteur AUa

Un projet d'aménagement d'ensemble est en cours d'étude sur ce secteur (projet de ZAC). Cette démarche a conduit à adapter certaines dispositions du règlement du PLU :

L'article AU 2.2 est modifié pour permettre l'implantation de commerces de détail dans le secteur AUa. Ceux-ci, conformément aux dispositions du PLU approuvé, ne pourront excéder 100 m² de SHON. Il est précisé dans le règlement que ces 100 m² de SHON sont à considérer par établissement.

Il est également ajouté dans cet article que les abris de jardin auront une surface maximale de 12 m².

L'article AU 6 est modifié pour spécifier que, dans le secteur AUa, les abris pour voitures auront une superficie maximale de 40 m² et seront ouverts sur 3 cotés au moins. Ces prescriptions visent à encadrer des options d'aménagement du secteur visant à éviter au maximum le stationnement sur les voies publiques.

Dans l'article AU 8.1 certaines dispositions relatives à l'implantation des abris de jardin et des garages ont été ajoutées dans un objectif de valorisation du cadre urbain et de la morphologie urbaine.

L'article 9.1 est modifié pour que les abris de voiture ne soient pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol des constructions. Le règlement du PLU exemptait déjà les piscines du calcul de l'emprise au sol ; il est précisé dans le règlement modifié que se sont les piscines non couvertes qui sont visées.

Enfin l'article AU 11.2 est complété afin d'encadrer davantage l'aspect extérieur des constructions futures (aspects des bâtiments annexes, matériaux et toitures). Pour ce faire, les préconisations règlementaires de la zone UB (article 11) sont reprises (en partie) dans l'article AU 11.2. dans l'objectif de créer un tissu bâti harmonieux à l'échelle de la ville.

2.3. Modification de la liste des emplacements réservés

Un rectificatif est apporté à la liste des emplacements réservés figurant sur les documents graphiques 3a et 3 b du P.O.S. : concernant l'emplacement réservé n° 19, la désignation des opérations est modifiée comme suit : les termes « création d'une voie desservant les zones et secteurs AU, UBa et AUh » remplaçant « création d'une voie desservant la zone AU et Ac ».

2.4. Modification du rapport de présentation

La présente note de présentation vaut additif au rapport de présentation.

Le tableau relatif à la superficie des zones et secteurs est modifié ainsi que les pages 99, 101, 105, 107, 113, 115, 119 (p. 121 dans l'extrait modifié), 121 (p. 123 dans l'extrait modifié), 125 (p. 127 dans l'extrait modifié), 126 (p. 128 dans l'extrait modifié) et 131 (p. 133 dans l'extrait modifié) du rapport de présentation.

3. Incidences sur le site et l'environnement et mesures prises pour la préservation de l'environnement

3.1. Les modifications apportées au plan de zonage au 1/2000^{ème} (partie urbaine).

L'extension du secteur AUb (0,23 ha) au détriment de la zone UE : son urbanisation future n'entraîne pas de modification sensible sur le site et l'environnement comparée aux effets des dispositions du P.L.U. approuvé étant donné que les règles du secteur AUh sont les mêmes que celles de la zone UE (les articles UE 3 à UE 14 s'appliquent dans le secteur AUh) et qu'ils sont tous deux voués à des fins d'activités. La morphologie des constructions admises sont identiques. L'intégration des morceaux de deux parcelles dans le secteur AUh permettra d'optimiser l'aménagement de ce secteur.

La protection de trois arbres remarquables au titre de l'article L.123.1-7° du Code de l'Urbanisme répond à la préoccupation de la ville de sauvegarder son patrimoine, y compris naturel, conformément aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du P.L.U. approuvé.

3.2. Les modifications apportées au plan de détail (1/1000^{ème}) du centre-ville et sa partie réglementaire

Les modifications du règlement liées à la préservation des bâtiments et façades repérés sur le plan de détail (articles UA 1.3. et UA 11.2.), ainsi que la modification relative aux « hauteurs à l'égout à modifier » permettent la sauvegarde du patrimoine bâti sans pour autant faire obstacle à des évolutions de celui-ci, à partir du moment où le caractère historique et patrimonial des bâtiments est préservé. Par ailleurs, l'ensemble de centre-ville est actuellement couvert par les périmètres liés à la présence d'édifices inscrits ou classés, entraînant l'avis obligatoire des Architectes des Bâtiments de France pour toute demande de permis de construire ou de déclaration de travaux. Les modifications précisant la délimitation de certains îlots (ou parties d'îlots) en fonction du nombre de

niveau autorisé visent à faciliter l'application de ce plan dans le cadre des orientations définies dans le PLU approuvé.

3.3. Les modifications réglementaires

Dans les zones urbaines et à urbaniser

Les modifications apportées aux articles 7 du règlement du P.L.U. de la zone UB et secteur AUa contribue à concilier la volonté de structuration urbaine et la densification maîtrisée du tissu urbain affiché dans le P.L.U. approuvé. Les modifications apportées ont essentiellement pour but de rendre plus explicites les volontés exprimées dans le P.L.U. approuvé.

Les modifications de l'article 6 des zones UB, UE et AU, de l'article 8 des zones UA et UB, de l'article 13 des zones UB et AU et de l'article UA 11.3 constituent des ajustements mineurs sans impact sensible sur le site et l'environnement.

Les modifications des normes minimales de stationnement facilitent leur application et sont adaptées à l'évolution des modes de vie de la population. Les modifications apportées à l'article 12 des zones UA et UB ont pour objet de préciser l'application du règlement afin d'éviter tout problème ultérieur lié à une éventuelle évolution de l'interprétation de l'article, et donc de son application. Ces règles permettent une politique de stationnement adaptée à la vie de la cité (organisation et développement de la cité).

La modification de l'article AU 11. 3. vise à améliorer l'impact des clôtures dans le paysage.

Dans le secteur AUa , les modifications réglementaires proposées (autres que ceux déjà évoquées précédemment) visent à optimiser l'intégration des constructions futures dans le site. C'est pourquoi des prescriptions supplémentaires ont été ajoutés à l'article 6, 8 et 11 notamment. Elles ont pour objectif de favoriser une morphologie urbaine de qualité. L'autorisation d'implanter de commerces de détail dans ce secteur est dans la droite lignée des orientations du PADD qui préconise le développement des commerces de proximité dans les différents quartiers de la ville. Le fait de limiter à 100 m² de SHON par établissement les constructions à usage d'activités autorisées dans cette partie de la ville permettra d'accueillir des activités adaptées à l'échelle du quartier.

Dans les zones naturelles et agricoles

Les modifications apportées à l'article N 2.1 du règlement contribuent, à travers la nouvelle rédaction, à une meilleure préservation des espaces naturels.

Les modifications apportées aux articles 6 des zones agricoles et naturelles permettent d'accoler une construction nouvelle, dans les conditions fixées par le règlement du P.L.U, à un bâtiment préexistant situé à moins de 6 mètres de l'alignement d'une voie ou

emprise publique. Cette modification permet une évolution cohérente des constructions existantes avec un effet positif sur le paysage (limitation du mitage).

La modification de l'article A 2.1 du règlement, qui autorise dans cette zone la construction de piscine, n'a qu'un impact limité sur le site et l'environnement étant donné que seules sont autorisées les piscines non couvertes et à condition qu'elles soient situées à proximité immédiate d'une construction d'habitation existante.

4. Composition du dossier de modification

L'ensemble des changements précités figure dans les extraits modifiés des pièces jointes à ce document :

- pièce n°1 : extrait modifié du rapport de présentation
- pièce n°3a : extrait du document graphique modifié (liste des emplacements réservés)
- pièce n°3b : document graphique 3b modifié
- pièce n°3c : document graphique - Plan de détail modifié
- pièce n°3c : document graphique - Plan de détail approuvé le 30 juin 2003
- pièce n°3d : règlement modifié

La présente note constitue un additif au rapport de présentation du PLU.