

Commune de

Ribeauvillé

MODIFICATION N°2

**Notice
Explicative**

Modification n°2 du P.L.U.
approuvée par délibération du
Conseil Municipal le
04.05.2006



Le Maire

Pour le Député-Maire
L. Gaspard
Louis GASPARD



AGENCE DE STRASBOURG
11 rue des corroyeurs
67087 STRASBOURG CEDEX 02
TEL.: 03 90 20 47 90
FAX : 03 90 20 47 99

II. LES POINTS CONCERNES PAR LA MODIFICATION

- **POINT N°1 : élargissement de l'emplacement réservé n°1 à vocation de parking et création d'un deuxième accès rue du 3 Décembre.**

1. Justification

Il s'agit de modifier l'emplacement réservé pour créer un deuxième accès afin de garantir la sécurité routière.

Ce parking est en emplacement réservé et va engendrer de grands flux de véhicules.

Il est par ailleurs localisé sur une butte limitant la visibilité.

La création d'un deuxième accès est nécessaire à la bonne visibilité, ainsi qu'à la répartition des flux. Ce projet assurera une meilleure sécurité routière.

2. Pièces modifiées du dossier de PLU

Le *point n°1*, relatif au projet de modification n°2, entraîne des changements sur les documents suivants :

a) Le plan de zonage

Elargissement de l'emplacement réservé n°1 existant, sur le plan de zonage au 1/2000^{ème}.

3. Impact sur l'environnement

La création d'un deuxième accès est localisée sur une maison d'habitation existante (cadastrée BA, n°22).

L'acquisition de ces terrains permettra, à terme, d'assurer le bouclage du parking. Elle apportera la sécurité en terme de circulation routière et de visibilité.

▪ **POINT N°2 : création de 3 emplacements réservés à destination de parkings**

1. Justification

Une étude menée en 1999 montre un déficit de places de stationnement à l'année. L'étude montre également que les emplacements privés ne couvrent que 55% des besoins des habitants. Environ 400 voitures se retrouvent sur les parkings publics, notamment la nuit et le week-end. Les salariés sont également concernés et se garent pour beaucoup sur les parkings publics. L'enquête montre le déficit de stationnement plus prononcé dans le haut de la ville, alors que dans le bas, les stationnements publics permettent de subvenir aux besoins. Au total, 250 places seraient nécessaires (étude menée par l'ADAUHR en 1999).

Les nouveaux emplacements réservés se localisent dans le haut de la ville et le centre, avec des stationnements :

- le long de la rue du 3 Décembre, sur l'emplacement de hangars (section 25 parcelles n°272, 273 pour partie et 276) ;
- rue Klée (hangars cadastrés AI parcelle n°17/11) ;
- rue des Frères Mertian, où la commune possède déjà plusieurs étages d'une construction d'habitation (section AE, parcelles 19, 21 et 22).

2. Pièces modifiées du dossier de PLU

Le *point n°2*, relatif au projet de modification n°2, entraîne des changements sur les documents suivants :

a) Le plan de zonage au 1/2000ème

Création de nouveaux emplacements réservés sur le plan au 1/2000^{ème} :

- emplacement n°31 rue du 3 Décembre,
- emplacement n°32 rue Klée,
- emplacement n°33 rue des Frères Mertian.

b) La liste des emplacements réservés

Ajout de quatre nouveaux emplacements au bénéfice de la commune, n°31 à 33, pour création de parkings.

3. Impact sur l'environnement

Les emplacements réservés en projet aboutiront, à terme, à la démolition d'une construction à usage d'habitation et de deux hangars. Ils permettront de résoudre les problèmes d'offre de stationnement dans les secteurs géographiques en déficit.

▪ **POINT N°7 : intégration de la ZAC du Brandstatt**

1. Justification

Le but de la modification est d'insérer la ZAC dans le PLU. Le bâti projeté se compose de logements individuels, accolés et collectifs. Les locaux permettant l'accueil de services aux futurs habitants sont aussi possibles.

2. Pièces modifiées du dossier de PLU

Le *point n°7*, relatif au projet de modification n°2, entraîne des changements sur les documents suivants :

a) Le règlement

Le secteur de zone AUa est unique. Pour faciliter l'utilisation réglementaire, il sera sorti du règlement AU, car il constitue, de par la précision de son règlement, une zone à part entière.

b) Le plan de zonage

Les reculs spécifiques à la zone AUa seront reportés sur le plan de zonage.

Diminution de la zone AUa au périmètre de la ZAC. La parcelle exclue, constituée d'une friche, se retrouve en zone ABb.

3. Impact sur l'environnement

Cet espace était présent dans le POS approuvé en 1991 et dans le PLU actuel. Le PLU prévoit une certaine mixité fonctionnelle de ce secteur à vocation principal d'habitat, toutefois bien encadrée par le règlement. Ainsi, les articles 1 et 2 du règlement restent identiques. Seules les prescriptions apportant un plus grand détail d'implantation, de densité, de hauteur, de caractéristiques des constructions et de leur environnement paysager seront apportées par la modification du règlement, ceci afin de mieux maîtriser la qualité du projet.

Par ailleurs, le projet a fait l'objet d'une procédure de création et de réalisation de ZAC, déjà soumise à enquête publique et approuvée, et dont les pièces comprennent un dossier d'étude d'impact. Ces dossiers sont consultables en mairie.

Pour mémoire, La zone ne recouvre pas de zone naturelle protégée. Elle est essentiellement occupée par une zone agricole cultivée, laissant peu de place à la diversité biologique. Quelques arbres existants seront protégés dans le PLU.

III. LA JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE UTILISEE

Le présent projet de modification est soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme, dans sa rédaction issue de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et aux renouvellements urbains.

Ainsi, c'est l'article L.123-13 4ème alinéa qui s'applique.

Le projet de modification respecte les dispositions de cet article, dans la mesure où :

- il n'est pas porté atteinte à l'économie générale du plan,
- le projet n'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres, des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou de milieux naturels,
- les points modifiés ne comportent pas de graves risques de nuisances,
- il n'est pas envisagé de réduire les périmètres de zones naturelles NC ou ND,
- il n'est pas envisagé de réduire une protection édictée en faveur d'un élément du paysage.

La procédure utilisée est justifiée au regard des dispositions législatives en vigueur.

IV. DOCUMENTS A MODIFIER

Commune de

Ribeauvillé

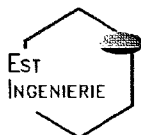
MODIFICATION N°2

PLAN DE ZONAGE AU 1/2000ème

Modification n°2 du P.L.U.
approuvée par délibération du
Conseil Municipal le
04.05.2006



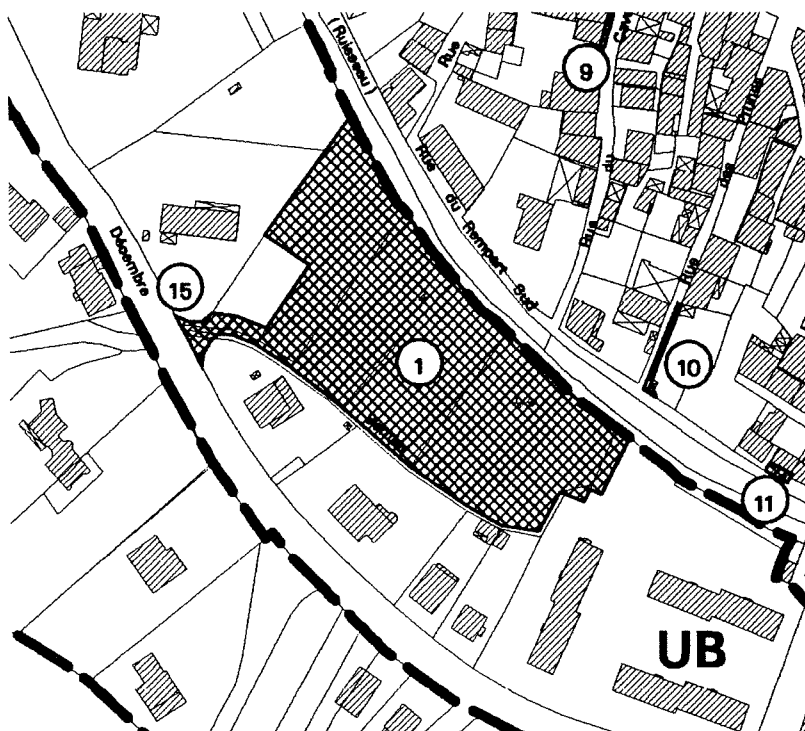
Pour le Député-Maire
Le Maire délégué
Louis ERBLAND



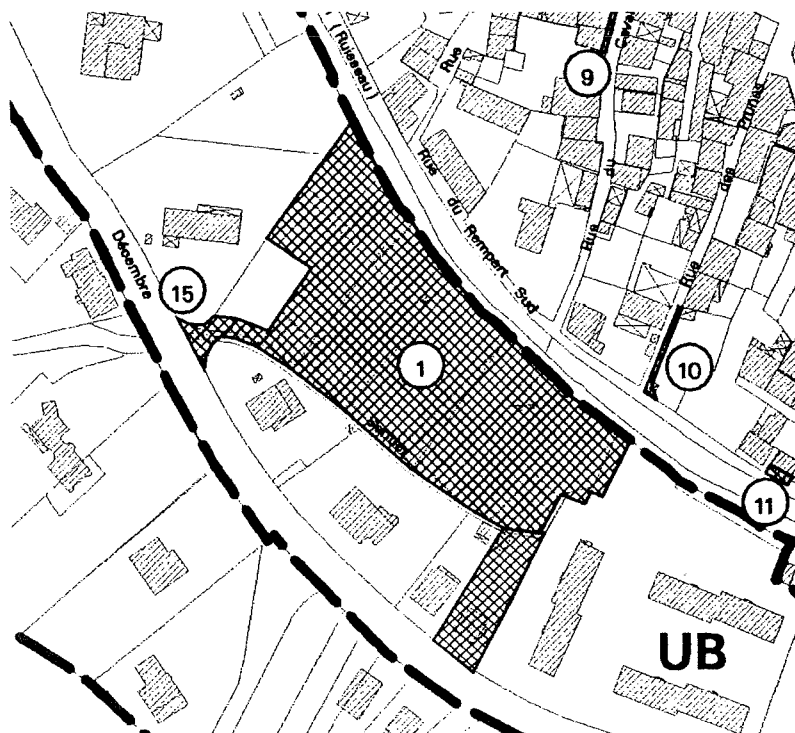
AGENCE DE STRASBOURG
11 rue des corroyeurs
67087 STRASBOURG CEDEX 02
TEL.: 03 90 20 47 90
FAX : 03 90 20 47 99

POINT N°1

ETAT INITIAL



ETAT FUTUR

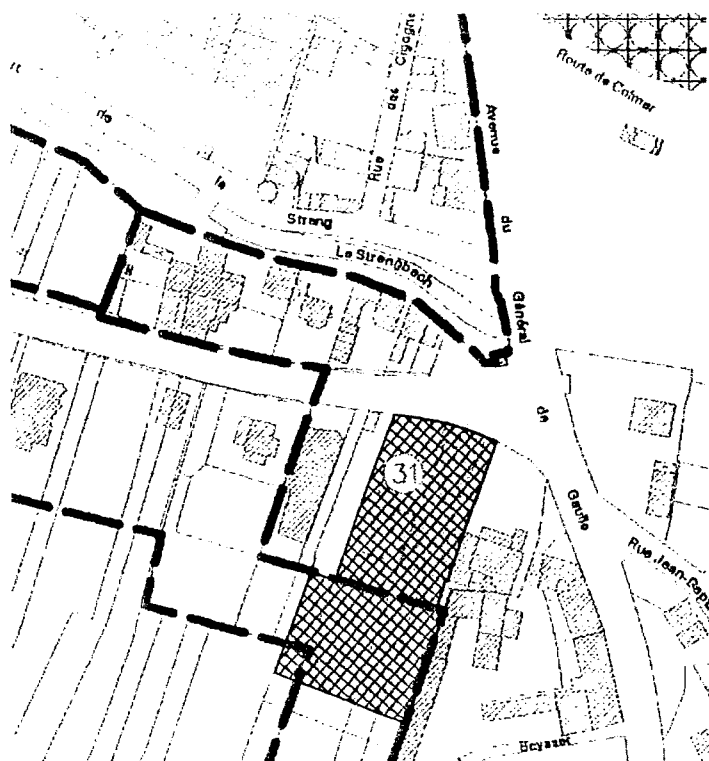


POINT N°2

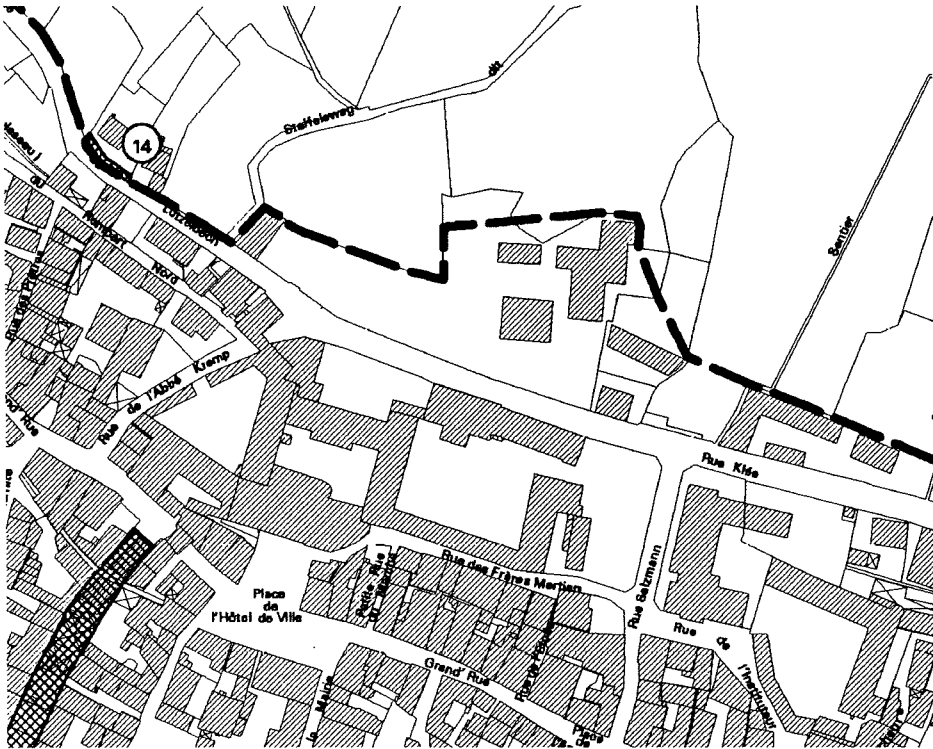
ETAT INITIAL



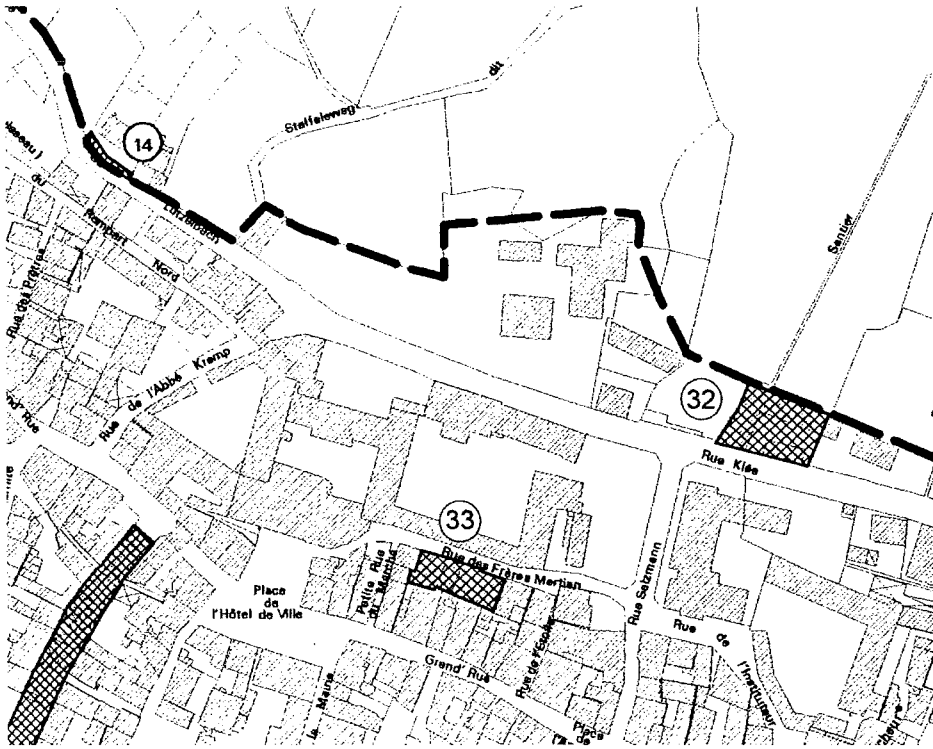
ETAT FUTUR



ETAT INITIAL



ETAT FUTUR

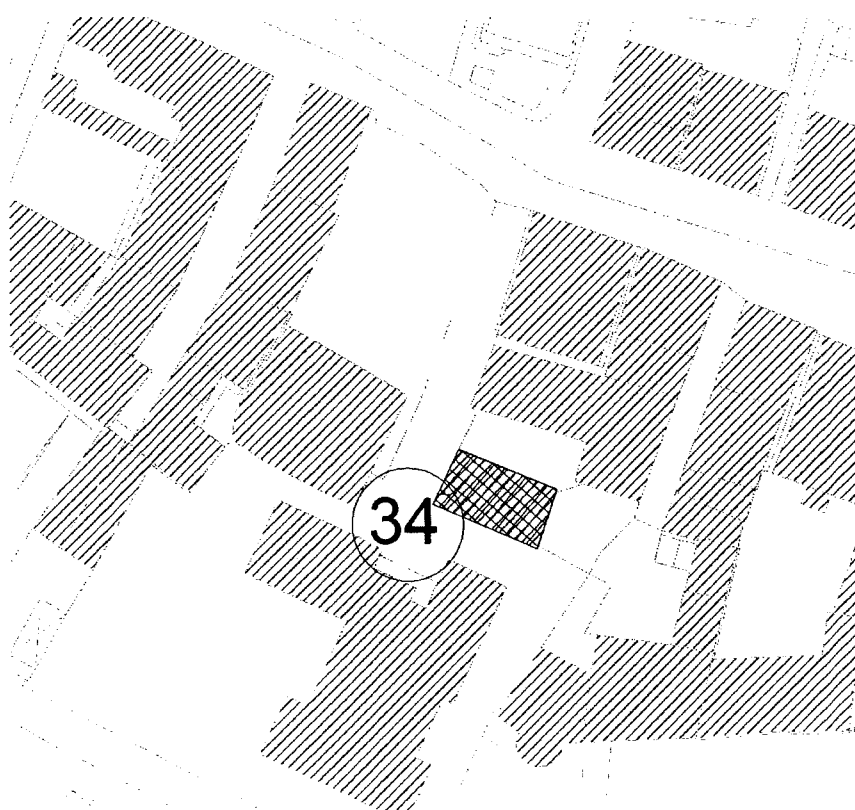


POINT N°4

ETAT INITIAL

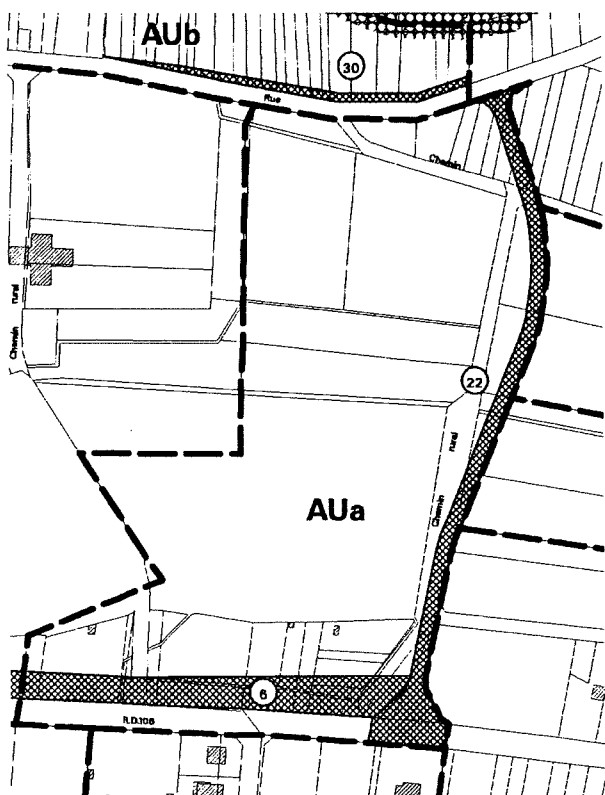


ETAT FUTUR

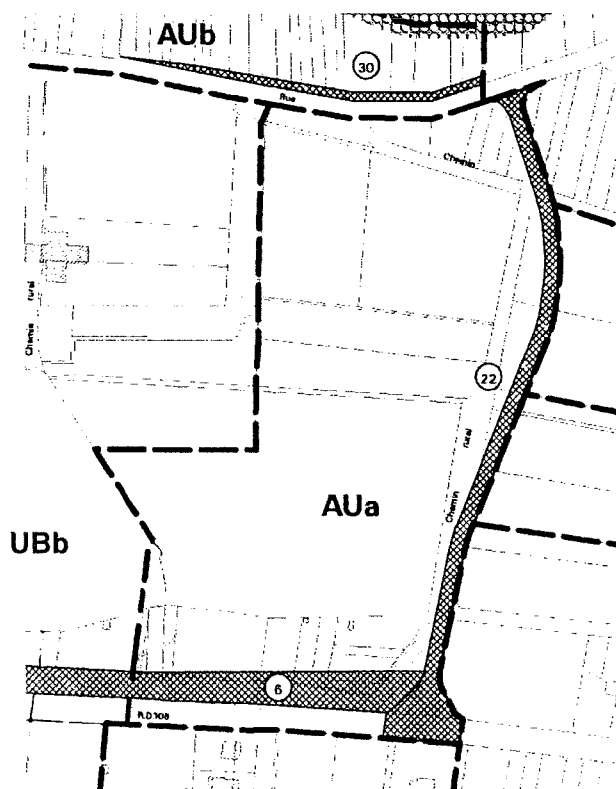


POINT N°7

ETAT INITIAL



ETAT FUTUR



Commune de

Ribeauvillé

MODIFICATION N°2

PLAN DE ZONAGE

3.C. PLAN DE DETAIL

AU 1/1000ème



AGENCE DE STRASBOURG
11 rue des corroyeurs
67087 STRASBOURG CEDEX 02
TEL.: 03 90 20 47 90
FAX : 03 90 20 47 99

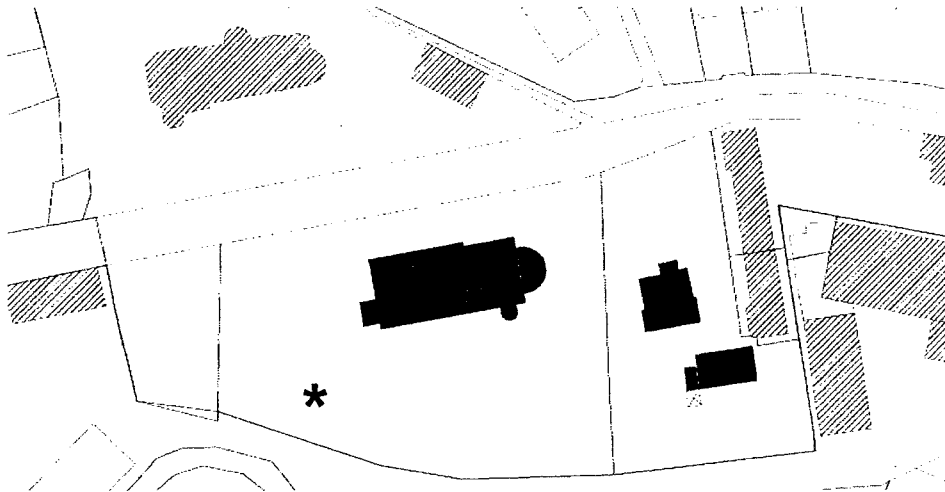
Modification n°2 du P.L.U.
approuvée par délibération du
Conseil Municipal le
04.05.2006



Pour le Député-Maire
L'Adjoint délégué
Louis ERBLAND

POINT N°5

ETAT INITIAL



ETAT FUTUR



Espaces verts et plantation à maintenir ou à créer.



Bâtiment à protéger suivant prescriptions réglementaires



Arbre remarquable

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

Commune de

Ribeauvillé

MODIFICATION N°2

REGLEMENT



AGENCE DE STRASBOURG
11 rue des corroyeurs
67087 STRASBOURG CEDEX 02
TEL.: 03 90 20 47 90
FAX : 03 90 20 47 99

Modification n°2 du P.L.U.
approuvée par délibération du
Conseil Municipal le
04.05.2006



Le Maire

Pour le Député-Maire
Louis ERBLAND
[Signature]

POINT N°3 : modification des normes de stationnement

Article UA 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

REGLEMENT AVANT MODIFICATION

- 12.1.** Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé, en dehors des voies publiques, des aires de stationnement correspondant aux besoins nouveaux issus de ces opérations et selon les normes minimales définies en annexe au présent règlement.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à l'annexe est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

- 12.2.** Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur doit, en contre partie de ces obligations, et en justifiant l'impossibilité de les réaliser lui-même, verser une participation fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation de parcs de stationnements publics.

REGLEMENT MODIFIE

- 12.1.** Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé, en dehors des voies publiques, des aires de stationnement correspondant aux besoins nouveaux issus de ces opérations et selon les normes minimales définies en annexe au présent règlement.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à l'annexe est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

- 12.2.** Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur doit, en contre partie de ces obligations, et en justifiant l'impossibilité de les réaliser lui-même, verser une participation fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation de parcs de stationnements publics.

- 12.3.** La règle ne s'applique pas à des équipements publics municipaux d'intérêt général en centre ville, en libre accès, à condition qu'ils soient dans le centre ancien (en zone UA).

POINT N°6 : modification de la largeur de voirie imposée dans la zone UE

Article UE 3: DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

REGLEMENT AVANT MODIFICATION

3.1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil, dont le texte est reproduit à l'annexe II du présent règlement.

Les entrées cochères des parcelles bordant le domaine public devront avoir un recul suffisant par rapport à l'alignement et à la clôture sur rue afin de permettre aux véhicules lourds, même attelés de remorques, d'entrer et de sortir de la propriété dans un seul virage continu, quelle que soit la largeur de la chaussée carrossable.

Dans tous les cas, les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2. Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées, dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent une approche convenable des moyens de lutte contre l'incendie.

Aucune voie publique ne devra avoir une largeur de plate-forme inférieure à 10 mètres. La largeur des plates-formes de voies privées sera fonction de l'importance des établissements à desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

REGLEMENT MODIFIE

3.2. Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées, dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent une approche convenable des moyens de lutte contre l'incendie.

Aucune voie publique ne devra avoir une largeur de plate-forme inférieure à **6 mètres**. La largeur des plates-formes de voies privées sera fonction de l'importance des établissements à desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

**POINT N°5 : protection de la maison Michael Bauer du parc
et des parties attenantes**

REGLEMENT AVANT MODIFICATION

**Article UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL
INTERDITES**

1.1. Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.

1.2. Les nouvelles implantations industrielles.

1.3. Les commerces de détail dont la surface de vente est supérieure à 100m².

1.4. Dans le secteur **UBa**, les constructions autres qu'à usage d'habitation et leurs annexes.

1.5. Dans les secteurs **UBb**, les activités, constructions et installations autres que celles visées à l'article **UB2** paragraphe 2.1.

1.6. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

- les parcs d'attraction ;
- les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
- les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules ;
- les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés à la réalisation des opérations admises dans la zone.

et, sauf dans le secteur **UBb** :

- le stationnement de caravanes isolées ;
- les terrains de camping et de caravanage ;
- les garages collectifs de caravanes ;

1.7. L'ouverture et l'exploitation de carrière.

1.8. Les défrichements dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme figurant au plan.

1.9. Les arbres remarquables protégés au titre de l'article L 123.1-7° du Code de l'Urbanisme et figurant sur le document graphique 3.b 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.

Article UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Dans le secteur **UBb**, ne sont admis que les équipements sportifs et de loisirs ainsi que les constructions et installations à usage d'hébergement touristique à condition qu'ils ne compromettent pas la tranquillité des zones d'habitation et qu'ils s'intègrent dans le site et le paysage environnant.

2.2. L'agrandissement et/ou la transformation des établissements existants de toute nature s'il n'en résulte pas une augmentation de nuisances incompatible avec le milieu environnant ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.

2.3. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme figurant au plan sont soumis à autorisation préalable.

2.4. Dans une bande de 30 mètres de part et d'autre de la RD1b et de 100 mètres de part et d'autre de la RD 106, classées respectivement comme voies bruyantes de catégories 4 et 3, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions du décret n° 95-21 du 9 janvier 1995 et de l'arrêté préfectoral du 24 juin 1998 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les nuisances sonores.

REGLEMENT MODIFIE

Article UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.

1.2. Les nouvelles implantations industrielles.

1.3. Les commerces de détail dont la surface de vente est supérieure à 100m².

1.4. Dans le secteur **UBa**, les constructions autres qu'à usage d'habitation et leurs annexes.

1.5. Dans les secteurs **UBb**, les activités, constructions et installations autres que celles visées à l'article **UB2** paragraphe 2.1.

1.6. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

- les parcs d'attraction ;
- les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
- les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules ;
- les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés à la réalisation des opérations admises dans la zone.

et, sauf dans le secteur **UBb** :

- le stationnement de caravanes isolées ;
- les terrains de camping et de caravanage ;
- les garages collectifs de caravanes ;

1.7. L'ouverture et l'exploitation de carrière.

1.8. Les défrichements dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme figurant au plan.

1.9. Les arbres remarquables protégés au titre de l'article L 123.1-7° du Code de l'Urbanisme et figurant sur le document graphique 3.b 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.

1.10 La démolition de tout ou partie des bâtiments protégés figurant sur le plan de détail sous la légende "Bâtiment à protéger suivant prescriptions réglementaires".

1.11. Toutes constructions et installations dans les éléments du paysage à protéger au titre des articles L. 123-1 7° et L. 123-1 9° du Code de l'Urbanisme reportés au plan de détail, sauf celles visées à l'article **UB 2.5**.

Article UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Dans le secteur **UBb**, ne sont admis que les équipements sportifs et de loisirs ainsi que les constructions et installations à usage d'hébergement touristique à condition qu'ils ne compromettent pas la tranquillité des zones d'habitation et qu'ils s'intègrent dans le site et le paysage environnant.

2.2. L'agrandissement et/ou la transformation des établissements existants de toute nature s'il n'en résulte pas une augmentation de nuisances incompatible avec le milieu environnant ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.

2.3. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme figurant au plan sont soumis à autorisation préalable.

2.4. Dans une bande de 30 mètres de part et d'autre de la RD1b et de 100 mètres de part et d'autre de la RD 106, classées respectivement comme voies bruyantes de catégories 4 et 3, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions du décret n° 95-21 du 9 janvier 1995 et de l'arrêté préfectoral du 24 juin 1998 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les nuisances sonores.

2.5. Dans les espaces à protéger au titre des articles L.123-1 7° et L.123-1 9° du Code de l'Urbanisme reportés au plan de détail, les aires de jeux (dont les piscines, locaux techniques,...) et les parkings et/ou les garages peuvent être autorisés à condition qu'ils participent à la mise en valeur et au fonctionnement du site.

REGLEMENT AVANT MODIFICATION

Article UB 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Bâtiments

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

Les bâtiments annexes devront être en harmonie avec les constructions principales.

11.2. Matériaux

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les revêtements de façade et les teintes des couvertures des toitures seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

11.3. Toitures

La pente des toitures des bâtiments principaux doit être comprise entre 45 et 55°.

Les toitures-terrasses ne sont autorisées que si les exigences architecturales du projet le justifient ou si elles constituent des éléments d'accompagnement de toitures en pente.

Les paraboles et dispositifs de climatisation sont interdits en façades et toitures sur rue des bâtiments. La teinte des paraboles devra être en harmonie avec celle des toitures.

11.4. Clôtures

Les clôtures sur rue ne pourront excéder 1,30 mètre. Elles seront constituées soit d'un mur plein enduit d'une hauteur maximum de 1,30 mètres, soit d'un mur-bahut de 0,50 m au maximum surmonté de grilles ou d'un dispositif à claire-voie doublé d'une haie vive.

Les clôtures sur limites séparatives de propriétés seront constituées d'un grillage à larges mailles tendu entre potelets ou d'un muret de 0,50 m au maximum (qui peut être surmonté d'un grillage à larges mailles). Ils pourront être doublés d'une haie vive. Leur hauteur ne devra pas excéder 1,80 mètre au maximum.

Dans tous les cas, les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes.

Article UB 13 : OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1. La superficie des espaces plantés doit être au moins égale au tiers de la superficie du terrain sur l'ensemble de la zone, sauf pour les établissements d'activités existants à l'approbation du P.L.U. Ces espaces pourront être regroupés à l'intérieur du secteur **UBb** quand ils sont destinés à un usage collectif.

En outre, les aires de stationnement à l'air libre pourront être intégrées dans la proportion d'espace planté à condition qu'elles soient conçues de manières à être engazonnées (sur dalles spécifiques par exemple).

13.2. L'espace libre entre la rue et les constructions ainsi que les retours de part et d'autre des constructions devront être traités en jardin d'agrément.
Les aires aménagées en vue des manœuvres ou de la circulation des véhicules sont exemptées de cette règle.

13.3. Les espaces boisés classés figurant au plan sont à protéger et sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

REGLEMENT MODIFIE

Article UB 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Bâtiments

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

Les bâtiments annexes devront être en harmonie avec les constructions principales.

11.1. Bâtiments protégés :

Les bâtiments protégés et qui figurent sur le plan de détail sous la légende "bâtiment 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.

Toute transformation des façades devra respecter le style et l'architecture préexistante du bâtiment. En particulier, les garages et les vitrines devront être conçus de manière à s'harmoniser avec le reste de la construction.

Les portes de garage métalliques et les volets roulants ou coulissants sont interdites.

La teinte des enduits extérieurs des bâtiments devra être choisie dans le nuancier traditionnel.

Les enseignes ne devront pas comporter de couleurs vives et leur dimension sera réduite. Les enseignes lumineuses sont interdites.

Les paraboles et dispositifs de climatisation sont interdits en façades et toitures sur rue des bâtiments. La teinte des paraboles devra être en harmonie avec celle des toitures.

11.2. Autres bâtiments :

11.2.1. Matériaux

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les revêtements de façade et les teintes des couvertures des toitures seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

11.2.2. Toitures

La pente des toitures des bâtiments principaux doit être comprise entre 45 et 55°.

Les toitures-terrasses ne sont autorisées que si les exigences architecturales du projet le justifient ou si elles constituent des éléments d'accompagnement de toitures en pente.

Les paraboles et dispositifs de climatisation sont interdits en façades et toitures sur rue des bâtiments. La teinte des paraboles devra être en harmonie avec celle des toitures.

11.3. Les Clôtures

Les clôtures sur rue ne pourront excéder 1,30 mètre. Elles seront constituées soit d'un mur plein enduit d'une hauteur maximum de 1,30 mètres, soit d'un mur-bahut de 0,50 m au maximum surmonté de grilles ou d'un dispositif à claire-voie doublé d'une haie vive.

Les clôtures sur limites séparatives de propriétés seront constituées d'un grillage à larges mailles tendu entre potelets ou d'un muret de 0,50 m au maximum (qui peut être surmonté d'un grillage à larges mailles). Ils pourront être doublés d'une haie vive. Leur hauteur ne devra pas excéder 1,80 mètre au maximum.

Dans tous les cas, les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes.

Article UB 13 : OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1. La superficie des espaces plantés doit être au moins égale au tiers de la superficie du terrain sur l'ensemble de la zone, sauf pour les établissements d'activités existants à l'approbation du P.L.U. Ces espaces pourront être regroupés à l'intérieur du secteur **UBb** quand ils sont destinés à un usage collectif.

En outre, les aires de stationnement à l'air libre pourront être intégrées dans la proportion d'espace planté à condition qu'elles soient conçues de manières à être engazonnées (sur dalles spécifiques par exemple).

13.2. L'espace libre entre la rue et les constructions ainsi que les retours de part et d'autre des constructions devront être traités en jardin d'agrément. Les aires aménagées en vue des manœuvres ou de la circulation des véhicules sont exemptées de cette règle.

13.3. Les espaces boisés classés figurant au plan sont à protéger et sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

13.4. Les espaces libres à protéger au titre des articles L.123-1.7° et L.123-1 9° du Code de l'Urbanisme reportés sur de le plan détail sous le nom « espaces vert, plantations à maintenir ou à créer » devront être conservés et .ne pourront faire l'objet d'aucune construction, aménagement ou installation, sauf celles visées à l'article **UB 2.5.**

13.5. Les arbres remarquables à protéger reportés sur le plan de détail devront être conservés.

POINT N°7 : intégration de la ZAC du Brandstatt

REGLEMENT AVANT MODIFICATION

CHAPITRE V - ZONE AU

Article AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les constructions, installations et travaux autres que ceux visés à l'article AU 2.
- 1.2. L'ouverture et l'exploitation de carrière ainsi que la création d'étangs.
- 1.3. Le défrichement dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage.
- 1.4. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - Les parcs d'attraction ;
 - Le stationnement de caravanes isolées ;
 - Les garages collectifs de caravanes
 - Les terrains de camping et de caravanage
 - Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - Les dépôts de véhicules hors d'usage ;
 - Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- 1.5 Dans le secteur **AUc** les affouillements du sol sont interdits dans le périmètre de l'ancienne décharge figurant au rapport de présentation, sauf ceux destinés au retraitement du site dans le cadre du plan départemental d'élimination des déchets.
- 1.6 Les constructions, installations et aménagements sont interdits dans la zone humide du secteur **AUf** délimitée au plan de zonage et protégée au titre de l'article L123.1.7° du Code de l'Urbanisme.
 - 1.7.1 Dans le secteur **AUf**, sont interdits les constructions, réaménagements ou installations faisant obstacle aux cheminements piétons délimités au plan de zonage.
 - 1.7.2 Dans le secteur **AUh** sont interdits :
 - la création ou l'aménagement de nouveaux commerces de détail, non liés à une activité principale de production implantée sur place ;
 - la création de nouveaux établissements industriels.
 - 1.7.3 Dans le secteur **AUa** la réalisation de sous-sols est interdite.

Article AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Dans l'ensemble de la zone sont admis :

- l'extension mesurée des bâtiments existants s'il n'y a pas création de nouveaux logements ;
- les installations et travaux divers liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de la RD106, classée comme voie bruyante de catégorie 3, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions du décret n° 95-21 du 9 janvier 1995 et de l'arrêté préfectoral du 24 juin 1998 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les nuisances sonores.

2.2. Dans les secteurs **AUa**, **AUb** et **AUd**, dans la limite de 100m² de SHON par établissement, les installations, aménagements et constructions à usage de services et tertiaires, à l'exception des commerces dans les secteurs **AUb** et **AUd**, s'il n'en résulte pas une augmentation de nuisances incompatible avec le voisinage. Les commerces de détail sont admis dans le secteur **AUa** dans la limite de la SHON définie précédemment.

En outre, dans le secteur **AUa**, les abris de jardin auront une superficie maximale de 12m².

2.3. Dans les secteurs **AUa**, **AUb** et **AUd** : les occupations et utilisations du sol admises dans la zone **UB** sous réserves des dispositions du paragraphe **AU 2.2**, pourront être autorisées après restructuration préalable du parcellaire par voie de remembrement ou dans le cadre de lotissements à usage d'habitation, à condition :

- qu'elles permettent un développement harmonieux de l'agglomération notamment par une bonne articulation avec les zones urbaines limitrophes ;
- que le terrain d'opération soit contigu à des équipements publics existants ;
- que les équipements soient pris en charge par les lotisseurs ou constructeurs et réalisés de manière à assurer l'aménagement cohérent de l'ensemble du secteur, notamment du point de vue de l'organisation des réseaux et une bonne intégration dans le site et le paysage ; en cas d'opération sur une partie du secteur, la poursuite harmonieuse de l'urbanisation du restant du secteur ne doit pas être compromise ;
- que toute opération d'aménagement en secteur **AUa** soit compatible avec un aménagement cohérent du secteur tel qu'il est défini au Projet

d'Aménagement et de Développement Durable. En outre les constructions ne pourront pas comporter de sous-sol dans le secteur **AUa**.

Dans ces cas les règles applicables aux opérations sont les suivantes :

- pour le secteur **AUa** : les règles définies aux articles **AU 3 à AU 14**.
- Pour le secteur **AUb** : les règles définies aux articles 3 à 14 de la zone **UB**, à l'exception des dispositions spécifiques de l'article **AU 6**.
- pour le secteur **AUd** : les articles **UB 3 à UB 14** applicables au secteur **UBc**, à l'exception des dispositions spécifiques de l'article **AU 6**.

2.4. Dans le secteur **AUc**, les constructions, installations et aménagements liés aux activités de tourisme de santé, de thermalisme et de loisirs ainsi que les équipements d'hébergement, les activités de services et économiques s'y rattachant sont autorisés à condition :

- qu'ils soient conçus selon le schéma d'organisation du secteur figurant dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et qu'ils s'intègrent dans le site et le paysage environnant ;
- que les équipements nécessaires aux opérations soient réalisés selon le schéma visé ci-dessus.

Dans ce cas les règles définies aux articles **AU 3 à AU 14** sont applicables.

2.5. Dans le secteur **AUe**, les constructions, installations et activités industrielles et artisanales non polluantes à l'exclusion des activités à usage exclusif de stockage.

Dans ce cas les règles des articles **UE 3 à UE 14** de la zone **UE** sont applicables et se substituent à celles du présent règlement à l'exception des dispositions spécifiques des articles **AU 7.3, AU 9.3, AU 10, AU 13.1 et AU 13.2**.

2.6. Dans les secteurs **AUf**, les constructions à usage d'habitation sous réserve de répondre aux conditions d'assainissement prévues par les normes en vigueur ainsi que les constructions et installations liées à l'activité agricole et forestière, lorsqu'elles sont compatibles avec le voisinage des zones d'habitation.

Dans ce cas les règles définies aux articles **AU 3 à AU 14** sont applicables.

2.7. Les équipements d'infrastructures, leurs annexes techniques ainsi que les opérations figurant en emplacement réservé sur le plan de zonage.

2.8. Les affouillements et exhaussements de sols liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

2.9. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme figurant au plan de zonage sont soumis à autorisation préalable.

2.10. Dans le secteur **AUg** les abris de jardin dans la limite d'un abri par lot. Il faut entendre par abri de jardin une construction démontable servant uniquement d'entrepôt ou de refuge contre les intempéries et dont la surface de plancher hors œuvre brute ne dépasse pas 6m² et la hauteur totale 3,50 mètres.

2.11. Dans le secteur **AUh**, les constructions, installations d'activités artisanales, agro-viticoles et de stockage non polluantes.

Les constructions à usage d'habitation ne sont admises que dans la limite d'un logement par établissement, et à condition :

- qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer la gestion ou le gardiennage des établissements ;
- qu'elles soient édifiées à moins de 10 mètres des établissements dont la construction devra obligatoirement être antérieure ou conjointe.

Les autres occupations et utilisations du sol pourront être autorisées à condition que les équipements soient pris en charge par les lotisseurs ou constructeurs et réalisés de manière à assurer l'aménagement cohérent de l'ensemble du secteur, notamment du point de vue de l'organisation des réseaux et une bonne intégration dans le site et le paysage ; en cas d'opération sur une partie du secteur, la poursuite harmonieuse de l'urbanisation du restant du secteur ne doit pas être compromise.

Dans ces cas les règles de la zone **UE** définies aux articles **UE 3 à UE 14** sont applicables.

2.12. Le long des cours d'eau, les constructions et installations de toute nature, y compris les clôtures, devront être implantées avec un recul minimum de 4 mètres comptés à partir du haut des berges.

Article AU 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil et dont le texte est reproduit en annexe au présent règlement.

Dans tous les cas, les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2. Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Article AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable. Ce branchement devra faire l'objet d'une autorisation spécifique conformément au règlement du service de distribution d'eau potable de la ville de Ribeauvillé.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Excepté dans le secteur **AUf**, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un pré-traitement approprié.

Dans le secteur **AUf**, les dispositifs d'assainissement non collectif doivent être conformes aux normes en vigueur.

4.2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être évacuées sur le terrain, après traitement éventuel ou dirigées vers un réseau collecteur.

Dans le secteur **AUf** :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. Dans le cas contraire, l'évacuation des eaux pluviales devra être assurée par des dispositifs adaptés aux opérations et au terrain.

4.3. Electricité et télécommunication

Les réseaux d'électricité, de télécommunication et autres seront réalisés en souterrain.

Article AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans le secteur **AUf**, la superficie minimale du terrain est égale à la surface minimale requise pour permettre la mise en place et le bon fonctionnement du dispositif d'assainissement non collectif.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies. Dans le secteur **AUa** cette distance est portée à 5 mètres exceptés pour les abris pour voitures ouverts sur au moins 3 cotés et d'une superficie maximale de 40 m² qui pourront être implantés dans la marge de recul des constructions, à raison d'un abri par lot.

La distance indiquée ci-dessus pourra être modifiée si les exigences architecturales du projet le justifient.

Les éléments de faible emprise (auvent, marquise...) sont exemptés de règles de recul à condition qu'ils n'apportent aucune gêne à la circulation.

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

- 7.1.** Dans les secteurs **AUc**, **AUf** : sauf en cas de contiguïté, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite ou dans le cadre d'un projet architectural commun

7.2 Dans le secteur AUa :

- 7.2.1** Les bâtiments devront être implantés avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à cette limite.

7.2.2 En outre, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de 3 mètres.

7.2.3 Toutefois et nonobstant l'article 7.2.1. et 7.2.2. des constructions sur limites séparatives seront autorisées dans les conditions cumulatives suivantes :

- la hauteur sur limite des bâtiments à édifier ne pourra excéder 3 mètres ;
- la longueur bâtie cumulée mesurée le long des limites séparatives ne pourra excéder 15 mètres.

Les dimensions indiquées ci-dessus pourront être dépassées si :

- le bâtiment à édifier s'adosse à un bâtiment existant plus important, sans toutefois pouvoir en dépasser ni la longueur, ni la hauteur sur limite séparative.
- En cas de constructions en bande ainsi que de constructions jumelées dans le cadre d'un projet architectural commun.

7.2.4 Toutefois d'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite.

7.3. Dans le secteur **AUe** :

7.3.1. Par rapport aux propriétés limitrophes du secteur **AUe** :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 10 mètres par rapport aux propriétés bâties contiguës et un minimum de 6 mètres dans les autres cas.

7.3.2. Par rapport aux propriétés du secteur **AUe** :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

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

8.1. Dans toute la zone :

La distance entre deux bâtiments non contiguës doit être au moins égale à 3 mètres. Il peut être dérogé à cette distance en raison du caractère de la construction, de la

situation ou de l'état des lieux, à condition que soit assuré l'accès nécessaire aux engins des services de secours et de lutte contre l'incendie.

Dans le secteur **AUa** :

- il peut être dérogé à cette distance pour l'implantation d'abri pour véhicules, dans la marge de recul définie au paragraphe 6.
- les abris de jardins ne pourront être implantés qu'à l'arrière du bâtiment principal ; ils pourront éventuellement être accolés à celui-ci par la toiture ou construits au fond de parcelle.
- les garages pourront être soit intégrés soit strictement accolés au bâtiment principal.

8.2. En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher.
Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

Article AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9.1.** Dans le secteur **AUa**, l'emprise au sol des constructions de toute nature, exceptées les abris de voiture visés à l'article AU 6 et les piscines non couvertes, ne peut excéder 40% de la surface du terrain.
- 9.2.** Dans le secteur **AUc**, l'emprise cumulée au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 1/5 de la superficie du terrain.
- 9.3.** Dans le secteur **AUe**, l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder la moitié de la superficie du terrain.
- 9.4.** Dans le secteur **AUf**, l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder le tiers de la superficie du terrain.

Article AU 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions et installations de toute nature, mesurée verticalement en tout point du bâtiment par rapport au terrain naturel, ne pourra dépasser :

- dans le secteur **AUa** : 13,50 mètres
- dans le secteur **AUc** : 15 mètres
- dans le secteur **AUe** : 10 mètres
- dans le secteur **AUf** : 12 mètres

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exemptés de règle de hauteur.

Article AUa 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les installations et travaux divers liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et compatibles avec son caractère :

- Dans la limite de 100m² de SHON par établissement, les installations, aménagements et constructions à usage de services et tertiaires. Les commerces de détail sont admis dans la limite de la SHON définie ci-dessus.
- L'extension mesurée des bâtiments existants s'il n'y a pas de création de nouveaux logements.
- Les maisons d'habitation (en bande, accolées, jumelées, individuelles non jumelées), les immeubles collectifs, les garages, les abris de voiture, les clôtures, les piscines, les abris à conteneurs de déchets,...
- La construction des abris de jardin à condition qu'elle soit limitée à un abri par parcelle
- Les équipements d'infrastructures, leurs annexes techniques ainsi que les opérations figurant en emplacement réservé sur le plan de zonage.
- Les affouillements et exhaussements de sols liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

Article AUa 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil, et dont le texte est reproduit en annexe au présent règlement.

Dans tous les cas, les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2 Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Article AUa 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Tous les raccordements aux réseaux devront être réalisés en souterrain.

4.1 Eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable. Ce branchement devra faire l'objet d'une autorisation spécifique, conformément au règlement du service de distribution d'eau potable de la ville de Ribeauvillé.

4.2.1 Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un pré-traitement approprié.

4.2.2. Eaux pluviales et eaux de drainage

Les eaux pluviales et les eaux de drainage devront être infiltrées sur la parcelle.

4.2.3 Électricité, téléphone, télécommunication et autres

Les réseaux devront obligatoirement être réalisés en souterrain.

4.4 Collecte des déchets

Les immeubles collectifs et les maisons en bande, doivent être équipées d'un lieu de stockage des déchets identifiés.

Pour les lots de maisons en bande, une aire spécialement aménagée servira au stockage des conteneurs individuels. L'aménagement devra s'intégrer dans l'environnement.

Article AUa 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Les constructions devront respecter les limites d'implantation indiquées sur le plan définissant les reculs et alignements réglementaires et joint en annexe n°1 du règlement.

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

Les constructions devront respecter les limites d'implantation indiquées sur le plan définissant les reculs et alignements réglementaires et joint en annexe n°1 du règlement

Des emplacements inconstructibles, figurant au plan et joints en annexe n°1 du règlement, sont réservés pour créer des transparences entre les habitations.

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

Les abris de jardins devront être implantés à l'arrière du bâtiment principal, soit :

- Si le bâtiment principal est implanté sur limite séparative, l'abri sera implanté sur la même limite.
- Pour les autres cas, l'abri se fera en deuxième ligne de la maison principale avec un recul au moins égale à 3 mètres.

Article AUa 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ; exceptées les piscines, ne peut excéder 40% de la surface du terrain.

Article AUa 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La référence de calcul de la hauteur des constructions sera prise à l'axe de la voirie finie. Cette valeur sera désignée par le sigle « niveau de référence » (N.R).
La hauteur est la distance entre ce N.R et le faite du toit.

Le niveau fini du haut de dalle (partie supérieur) de chaque construction sera de + 50cm maximum par rapport à ce niveau de référence.

Habitations individuelles, accolées ou jumelées et en bande :

La hauteur totale des constructions et installations de toute nature, mesurée verticalement en tout point du bâtiment par rapport au niveau de référence ne pourra dépasser 12 mètres

Habitations collectives :

La hauteur totale des constructions et installations de toute nature, mesurée verticalement en tout point du bâtiment par rapport au niveau de référence, ne pourra dépasser 13,50 mètres.

La hauteur des **abris de jardin** est limitée à 3,50 mètres.

Pour toute construction un seul niveau de comble est aménageable.

Article AUa 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS - AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Les constructions à usage d'habitation

11.1.1. Façades : Toutes les façades ou parties de constructions doivent, par leur composition, leurs matériaux, leurs couleurs, leurs détails de mise en oeuvre, présenter un aspect en harmonie avec les bâtiments environnants.

11.1.2. Matériaux :

- Les menuiseries (fenêtres, volets, portails, portes d'entrée et de garage) doivent être en bois naturel ou peint ou en métal peint..
- Tuiles en toiture : les tuiles auront l'aspect de la terre cuite, de coloris rouge ou rouge nuancé.. Toutefois, dans le cas de toiture terrasse, monopente, l'emploi de matériau autre est autorisé : zinc...
- Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.
- Les revêtements de façades et les teintes des couvertures des toitures seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.
- Les dispositifs de climatisation sont interdits en façade et toiture sur rue des bâtiments.

11.1.3. Coloris : Les teintes des constructions devront respecter le plan de coloration établi dans le cadre de la ZAC.

11.2. Les constructions autres que le bâtiment principal

Elles devront également tenir compte de l'existant (matériaux, teinte...), et notamment de la construction principale. Les toitures devront être en harmonie avec le bâtiment principal.

11.2.1. Les clôtures

- Les clôtures ne devront excéder 1,80 mètres.
- Les prescriptions concernant les matériaux de menuiseries s'appliquent également aux clôtures (cf. Art. **AUa 11.1 b**).
- Les clôtures devront présenter une unité d'aspect avec celles des propriétés environnantes et adjacentes. Les portails doivent être d'aspect mat ou satiné.
- Les haies vives doivent être constituées d'essences variées et locales (voir article **AUa13** pour les espèces végétales).

- **En façade sur rue :**

2 types sont autorisés :

- la clôture constituée d'une haie végétale complétée par un grillage de 1,40m de haut maximum situé à l'avant de la haie.
- la clôture constituée d'un mur bahut de 0,40 m de haut maximum, complété par une haie végétale située à l'arrière.

- **En limite séparative :**

Elle est constituée d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,40 m et doit être accompagnée de haies végétales.

11.2.2. Divers :

Les panneaux solaires devront être placés de préférence sur les toitures des bâtiments autres que la construction principale ou en cas d'impossibilité (technique ou architecturale) intégrés à la construction.

Les antennes paraboliques doivent être dans la teinte de la toiture ou s'en rapprocher. D'autre part, les immeubles collectifs ne pourront disposer que d'une antenne unique. En tout état de cause, leur emplacement doit être le plus discret possible.

CHAPITRE Vb - Secteurs AUb, AUc, AUd, AUe, AUf, AUg, AUh.

Article AU 1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les constructions, installations et travaux autres que ceux visés à l'article **AU2**.
- 1.2. L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que la création d'étangs.
- 1.3. Le défrichement dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage.
- 1.4. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants:
 - les parcs d'attraction,
 - le stationnement de caravanes isolées,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les terrains de camping et de caravanage,
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
 - les dépôts de véhicules hors d'usage,
 - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- 1.5. Dans le secteur **AUc**, les affouillements du sol sont interdits dans le périmètre de l'ancienne décharge figurant au rapport de présentation, sauf ceux destinés au retraitement du site dans le cadre du plan départemental d'élimination des déchets.
- 1.6. Les constructions, installations et aménagements sont interdits dans la zone humide du secteur **AUf**, délimitée au plan de zonage et protégée au titre de l'article L 123.1.7 du Code de l'Urbanisme.
- 1.7.1 Dans le secteur **AUf**, sont interdits les constructions, réaménagements ou installations faisant obstacle aux cheminements piétons délimités au plan de zonage.
- 1.7.2 Dans le secteur **AUh** sont interdits :
 - la création ou l'aménagement de nouveaux commerces de détail, non liés à une activité principale de production implantée sur place,
 - la création de nouveaux établissements industriels.
- ~~1.7.3 Dans le secteur **AUa**, la réalisation de sous-sols est interdite.~~

Article AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Dans l'ensemble des secteurs de zone AUB, AUC, AUD, AUE, AUH, AUG sont admis :

- l'extension mesurée des bâtiments existants s'il n'y a pas création de nouveaux logements,
- les installations et travaux divers liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- les équipements d'infrastructures, leurs annexes techniques, ainsi que les opérations figurant en emplacement réservé sur le plan de zonage.
- les affouillements et exhaussements de sols liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme figurant au plan de zonage et soumis à autorisation préalable.
- dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de la **RD 106**, classée comme voie bruyante de catégorie 3, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions du décret n° 95-21 du 9 janvier 1995 et de l'arrêté préfectoral du 24 juin 1998 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les nuisances sonores.

2.2 Dans les secteurs **AUA**, **AUB** et **AUD** dans la limite de 100m² de SHON par établissement, les installations, aménagements et constructions à usage de services et tertiaires, à l'exception des commerces, s'il n'en résulte pas une augmentation de nuisances incompatible avec le voisinage. ~~Les commerces de détail sont admis dans le secteur AUA dans la limite de la SHON définie précédemment.~~

~~En outre, dans le secteur AUA, les abris de jardin auront une superficie maximale de 12m².~~

2.3 Dans les secteurs ~~AUA~~, **AUB** et **AUD** : les occupations et utilisations du sol admises dans la zone **UB**, sous réserve des dispositions du paragraphe **AU 2.2**, pourront être autorisées après restructuration préalable du parcellaire par voie de remembrement ou dans le cadre de lotissements à usage d'habitation, à condition:

- qu'elles permettent un développement harmonieux de l'agglomération, notamment par une bonne articulation avec les zones urbaines limitrophes,
- que le terrain d'opération soit contigu à des équipements publics existants,
- que les équipements soient pris en charge par les lotisseurs ou

constructeurs et réalisés de manière à assurer l'aménagement cohérent de l'ensemble du secteur, notamment du point de vue de l'organisation des réseaux, et une bonne intégration dans le site et le paysage. En cas d'opération sur une partie du secteur, la poursuite harmonieuse de l'urbanisation du restant du secteur ne doit pas être compromise,

- ~~que toute opération d'aménagement en secteur **AUa** soit compatible avec un aménagement cohérent du secteur tel qu'il est défini au Projet d'Aménagement et de Développement Durable. En outre, les constructions ne pourront pas comporter de sous-sol dans le secteur **AUa**.~~

Dans ces cas, les règles applicables aux opérations sont les suivantes:

- ~~pour le secteur **AUa** : les règles définies aux articles **AU 3** à **AU 14**.~~
- Pour le secteur **AUb** : les règles définies aux articles **UB3** à **UB14** de la zone **UB**, à l'exception des dispositions spécifiques de l'article **AU 6**.
- pour le secteur **AUd** : les articles **UB 3** à **UB 14** applicables au secteur **UBc**, à l'exception des dispositions spécifiques de l'article **AU 6**.

2.4 Dans le secteur **AUc**, les constructions, installations et aménagements liés aux activités de tourisme de santé, de thermalisme et de loisirs, ainsi que les équipements d'hébergement, les activités de services et économiques s'y rattachant sont autorisés, à condition :

- qu'ils soient conçus selon le schéma d'organisation du secteur figurant dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et qu'ils s'intègrent dans le site et le paysage environnant,
- que les équipements nécessaires aux opérations soient réalisés selon le schéma visé ci-dessus.

Dans ce cas, les règles définies aux articles **AU 3** à **AU 14** sont applicables.

2.5 Dans le secteur **AUe**, les constructions, installations et activités industrielles et artisanales non polluantes, à l'exclusion des activités à usage exclusif de stockage.

Dans ce cas, les règles des articles **UE 3** à **UE 14** de la zone **UE** sont applicables et se substituent à celles du présent règlement, à l'exception des dispositions spécifiques des articles **AU 7.3**, **AU 9.3**, **AU 10**, **AU 13.1** et **AU 13.2**.

2.6 Dans les secteurs **AUf**, les constructions à usage d'habitation, sous réserve de répondre aux conditions d'assainissement prévues par les normes en vigueur, ainsi que les constructions et installations liées à l'activité agricole et forestière,

lorsqu'elles sont compatibles avec le voisinage des zones d'habitation.

Dans ce cas, les règles définies aux articles **AU 3** à **AU 14** sont applicables.

~~2.7 Dans toute la zone, les équipements d'infrastructures, leurs annexes techniques, ainsi que les opérations figurant en emplacement réservé sur le plan de zonage.~~

~~2.8 Dans toute la zone, les affouillements et exhaussements de sols liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.~~

~~2.9 Dans toute la zone, les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme figurant au plan de zonage sont soumis à autorisation préalable.~~

2.7 Dans le secteur **AUg**, les abris de jardin dans la limite d'un abri par lot. Il faut entendre par abri de jardin une construction démontable servant uniquement d'entrepôt ou de refuge contre les intempéries, et dont la surface de plancher hors œuvre brute ne dépasse pas 6m² et la hauteur totale 3,50 mètres.

2.8 Dans le secteur **AUh**, les constructions, installations d'activités artisanales, agroviticoles et de stockage non polluantes.

Les constructions à usage d'habitation ne sont admises que dans la limite d'un logement par établissement, et à condition:

- qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer la gestion ou le gardiennage des établissements,
- qu'elles soient édifiées à moins de 10 mètres des établissements dont la construction devra obligatoirement être antérieure ou conjointe.

Les autres occupations et utilisations du sol pourront être autorisées à condition que les équipements soient pris en charge par les lotisseurs ou constructeurs et réalisés de manière à assurer l'aménagement cohérent de l'ensemble du secteur, notamment du point de vue de l'organisation des réseaux, et une bonne intégration dans le site et le paysage. En cas d'opération sur une partie du secteur, la poursuite harmonieuse de l'urbanisation du restant du secteur ne doit pas être compromise.

Dans ces cas, les règles de la zone **UE** définies aux articles **UE 3** à **UE 14** sont applicables.

2.9 Le long des cours d'eau, les constructions et installations de toute nature, y compris les clôtures, devront être implantées avec un recul minimum de 4 mètres comptés à partir du haut de berges.

Article AU 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil, et dont le texte est reproduit en annexe au présent règlement.

Dans tous les cas, les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2 Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Article AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable. Ce branchement devra faire l'objet d'une autorisation spécifique, conformément au règlement du service de distribution d'eau potable de la ville de Ribeauvillé.

4.2. Assainissement

4.2.1 Eaux usées

Excepté dans le secteur **AUf**, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduelles non domestiques est subordonnée à un pré-traitement approprié.

Dans le secteur AUf, les dispositifs d'assainissement non collectif doivent être conformes aux normes en vigueur.

4.2.2 Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être évacuées sur le terrain, après traitement éventuel, ou dirigées vers un réseau collecteur.

Dans le secteur **AUf** :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. Dans le cas contraire, l'évacuation des eaux pluviales devra être assurée par des dispositifs adaptés aux opérations et au terrain.

4.3. Électricité, télécommunication et autres

Les réseaux d'électricité et de télécoms et autres seront souterrains.

Article AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans le secteur **AUf** , la superficie minimale du terrain est au moins égale à la surface minimale requise pour permettre la mise en place et le bon fonctionnement du dispositif d'assainissement non collectif.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies. ~~Dans le secteur AUa, cette distance est portée à 5 mètres, excepté pour les abris pour voitures ouverts sur au moins 3 côtés et d'une superficie maximale de 40m², qui pourront être implantés dans la marge de recul des constructions, à raison d'un abri par lot.~~

La distance indiquée ci-dessus pourra être modifiée si les exigences architecturales du projet le justifient.

Les éléments de faible emprise (auvent, marquise...) sont exemptés de règles de recul, à condition qu'il n'apportent aucune gêne à la circulation.

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

- 7.1** Dans les secteurs **AUc**, **AUf** : sauf en cas de contiguïté, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite, ou dans le cadre d'un projet architectural commun

~~7.2 Dans le secteur **AUa** :~~

~~7.2.1 Les bâtiments devront être implantés avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à cette limite.~~

~~7.2.2 En outre, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de 3 mètres.~~

~~7.2.3 Toutefois, et nonobstant les articles 7.2.1 et 7.2.2, des constructions sur limites séparatives seront autorisées dans les conditions cumulatives suivantes :~~

- ~~• La hauteur sur limite des bâtiments à édifier ne pourra excéder 3 mètres ;~~
- ~~• La longueur bâtie cumulée mesurée le long des limites séparatives ne pourra excéder 15 mètres.~~

~~Les dimensions indiquées ci-dessus pourront être dépassées si :~~

- ~~• Le bâtiment à édifier s'adosse à un bâtiment existant plus important, sans toutefois pouvoir en dépasser ni la longueur, ni la hauteur sur limite séparative.~~
- ~~• En cas de constructions en bande ainsi que de constructions jumelées dans le cadre d'un projet architectural commun.~~

~~7.2.4 Toutefois, d'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite.~~

7.2. Dans le secteur AUe :

7.2.1. Par rapport aux propriétés limitrophes du secteur AUe :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 10 mètres par rapport aux propriétés bâties contiguës et un minimum de 6 mètres dans les autres cas.

7.2.2. Par rapport aux propriétés du secteur AUe :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

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

8.1 Dans toute la zone :

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 3 mètres. Il peut être dérogé à cette distance en raison du caractère de la construction, de la situation ou de l'état des lieux, à condition que soit assuré l'accès nécessaire aux engins des services de secours et de lutte contre l'incendie.

~~Dans le secteur AUa :~~

- ~~— il peut être dérogé à cette distance pour l'implantation d'abri pour véhicules, dans la marge de recul définie au paragraphe 6.~~
- ~~— les abris de jardins ne pourront être implantés qu'à l'arrière du bâtiment principal ; ils pourront éventuellement être accolés à celui-ci par la toiture ou construits au fond de parcelle.~~
- ~~— les garages pourront être soit intégrés soit strictement accolés au bâtiment principal.~~

- 8.2** En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher. Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables prend jour sur cette façade.

Article AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- ~~9.1. Dans le secteur **AUa**, l'emprise au sol des constructions de toute nature, exceptées les abris de voiture visés à l'article AU 6 et les piscines non couvertes, ne peut excéder 40% de la surface du terrain.~~
- 9.1 Dans le secteur **AUc**, l'emprise cumulée au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 1/5^e de la superficie du terrain.
- 9.2 Dans le secteur **AUe**, l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder la moitié de la superficie du terrain.
- 9.3 Dans le secteur **AUf**, l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder le tiers de la superficie du terrain.

Article AU 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions et installations de toute nature, mesurée verticalement en tout point du bâtiment par rapport au terrain naturel, ne pourra dépasser:

- ~~— dans le secteur **AUa** : 13,50 mètres~~
- dans le secteur **AUc**: 15 mètres
- dans le secteur **AUe**: 10 mètres
- dans le secteur **AUf**: 12 mètres

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exemptés de règle de hauteur.

Article AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS - AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

Les matériaux utilisés devront s'harmoniser avec le paysage et présenter un aspect suffisant de finition.

Les grillages et clôtures à mailles devront faire l'objet d'un accompagnement végétal. Dans le secteur AUa, elle ne pourront excéder 1,80 mètre.

- 11.2 Dans le secteur AUa les abris pour véhicules non clos autorisés dans la marge de recul visée à l'article 6, devront présenter un aspect harmonieux compatible avec le caractère des lieux.

Bâtiments

~~Les bâtiments annexes devront être en harmonie avec les constructions principales.~~

Matériaux

~~Les matériaux ne présentant pas, par eux mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié et en harmonie avec le paysage.~~

Toitures

~~Bâtiments principaux : la pente des toitures des bâtiments principaux doit être comprise entre 45° et 55°. Les autres types de toitures ne sont autorisées que si les exigences architecturales du projet le justifient ou si elles constituent des éléments d'accompagnements de toitures en pente et à condition qu'elles soient compatibles avec les lieux avoisinants.~~

~~Bâtiments annexes : d'autres types de toitures sont autorisés à condition d'être en harmonie avec le bâtiment principal.~~

~~Les paraboles et dispositifs de climatisation sont interdits on façades et toitures sur rue des bâtiments. La teinte des paraboles devra être en harmonie avec celle des toitures.~~

- 11.2 Dans le secteur AUg, les abris de jardin devront comporter un traitement extérieur de façades d'aspect bois et être recouverts d'une toiture.

Article AU 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé, en-dehors des voies publiques, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies en l'annexe au présent règlement.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus en annexe est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Article AU 13 : OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- 13.1** La superficie des espaces libres, plantés ou engazonnés doit être au moins égale à la moitié de la superficie du terrain.

Ces espaces pourront être regroupés quand ils sont destinés à un usage collectif. En outre, les aires de stationnement à l'air libre pourront être intégrées dans la proportion d'espaces libres plantés ou engazonnés à condition qu'elles soient conçues de manière à être engazonnées (sur dalles spécifiques par exemple).

Dans le secteur **AUe**, cette surface est réduite à 25%.

- 13.2** Dans le secteur **AUe** : les aires de stationnement réservées aux voitures seront plantées d'arbres à haute tige à raison d'un pour quatre places. Il sera en outre planté 2 arbres à haute tige pour 100 m² d'espace vert.

Les marges d'isolement des installations et dépôts, ainsi que les marges de reculement par rapport aux voies et limites séparatives, devront être aménagées. Les espaces compris entre les bâtiments, la voie publique et la RD 106 devront faire l'objet d'un soin particulier destiné à mettre en valeur l'architecture de qualité des constructions.

- 13.3** Les espaces boisés classés représentés sur le plan sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme, dont le texte est reproduit en annexe.

- 13.1** Dans le secteur **AUf**, la zone humide figurant au plan de zonage et protégée au titre de l'article L123.1.7 du Code de l'Urbanisme doit être préservée.
- 13.2** Dans le secteur **AUf**, les cheminements piétons figurant au plan de zonage devront être préservés.

Article AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS dans la zone AU, à l'exception du secteur suivant:

- ~~Aua~~ : 0,7
- **Auf** : 0,25



Société d'Economie Mixte
de Haute Alsace
1 Route de Routhuch
68000 COLMAR
Tél : 03 83 43 26 00
Fax : 03 83 23 26 51

Aménagement d'une zone
d'aménagement concerté

lieu dit Brandstatt à Ribeauvillé

RECULS ET ALIGNEMENTS REGLEMENTAIRES



LEGENDE

- ZONE D'IMPLANTATION SUR RUE
- BANDE VERTE IMPOSEE
- LIGNE D'IMPLANTATION
- LIGNE D'IMPLANTATION OBLIGATOIRE

DATE : 03.06.2005 MAJ 1 : 09.06.2005 ECHELLE : 1/1000e



RUE DU ROTENBERG

POSTE GAZ

fossé à créer

fossé existant

chemin rural

ROUTE DE GUEMAR

INDUSTRIE



Commune de

Ribeauvillé

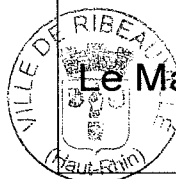
MODIFICATION N°2

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES



AGENCE DE STRASBOURG
11 rue des corroyeurs
67087 STRASBOURG CEDEX 02
TEL : 03 90 20 47 90
FAX : 03 90 20 47 99

Modification n°2 du P.L.U.
approuvée par délibération du
Conseil Municipal le
04.05.2006



Le Maire

Pour le Député-Maire
Adjoint délégué
Louis ERBLAND

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES AVANT MODIFICATION

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

N° figurant au plan de zonage	Désignation des opérations	Bénéficiaires
1	Création de parking	Commune
2	Création de parking	Commune
3	Implantation du siège de la Communauté de Communes et création de parking	Com. Com. Du Pays de Ribeauvillé
4	Création de parking et réalisation d'un gymnase	Commune
5	Création d'espace vert public avec chemin piétonnier	Commune
6	Réaménagement qualitatif des abords de la RD 106 avec réalisation d'une piste cyclable et d'un cheminement piéton	Commune
7	Réalisation d'une piste cyclable	Commune
8	Elargissement de l'accès piéton/cyclable à la piscine « Carola »	Commune
9	Rectification de la rue des Cavalier	Commune
10	Rectification de la rue des Prunes	Commune
11	Rectification de la rue des Remparts Sud	Commune
12	Rectification de la rue du Pont de la Couronne	Commune
13	Rectification de la rue du Lutzelbach	Commune
14	Rectification de la rue du Lutzelbach	Commune
15	Réalisation d'une voie d'accès au parking et au secteur AUB	
16	Réalisation d'une voie d'accès de la RD 106 à la rue Pierre de Coubertin	Commune
17	Création d'une voie pour l'accès au secteur AUB	Commune
19	Création d'une voie desservant les zones UBa, AU et AUh	Commune
20	Elargissement de la rue du Brandstatt	Commune
21	Elargissement de la RD 416	Commune
22	Création d'une voie reliant la RD 106 à la rue du Rotenberg- Accès au secteur AUa	Commune
23	Création d'une voie d'accès au secteur AUc	Commune
24	Réalisation d'une voie d'accès desservant le secteur AUc et la zone AU	Com. Com. Du pays de Ribeauvillé
25	Création d'une voie du secteur UE à la future voie située à l'Est	Commune
26	Création d'une voie reliant la rue de l'industrie à la RD 416	Commune
28	Réaménagement de la RD 106	Commune
29	Rectification du croisement sur la RD 1b	Commune
30	Elargissement de chemin du Rotenberg pour élargir la chaussée et pour la création d'une piste cyclable.	Commune

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES MODIFIEE

Liste des emplacements réservés (suite)

N° figurant au plan de zonage	Désignation des opérations	Bénéficiaire
31	Création de parking	Commune
32	Création de parking	Commune
33	Création de parking	Commune
34	Extension d'équipements scolaire.	Commune

