

PRAGMA

STRASSBOURG
COMMUNE
FORNITURE

DÉPARTEMENT DU HAUT-RHIN

COMMUNE DE RIBEAUVILLÉ

PLAN LOCAL D'URBANISME
MODIFICATION N°5

Approuvée par délibération du Conseil Municipal
le 16 juin 2011



Pour le Député-Maire
L'Adjoint délégué
Louis ERBLAND

I - Notice de Présentation

COMMUNE DE RIBEAUVILLÉ

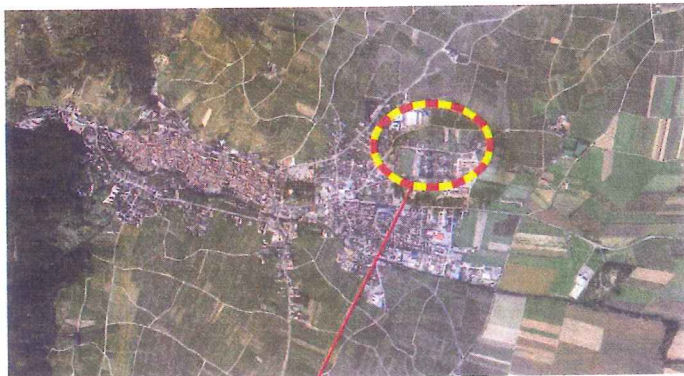
NOTICE DE PRÉSENTATION

Le Plan Local d'Urbanisme de Ribeauvillé a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 30 juin 2003. Il a fait l'objet depuis lors de six procédures d'adaptation, soit quatre modifications et deux «Révisions Simplifiées» :

- Approuvé par délibération du Conseil Municipal le 30 juin 2003
- Modification n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal le 5 juillet 2004
- Modification n°2 approuvée par délibération du Conseil Municipal le 4 mai 2006
- Modification n°3 approuvée par délibération du Conseil Municipal le 30 mai 2008
- Révision Simplifiée n°2 approuvée par délibération du Conseil Municipal le 30 mars 2009
- Révision Simplifiée n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal le 18 juin 2009
- Modification n°4 approuvée par délibération du Conseil Municipal le 17 décembre 2009

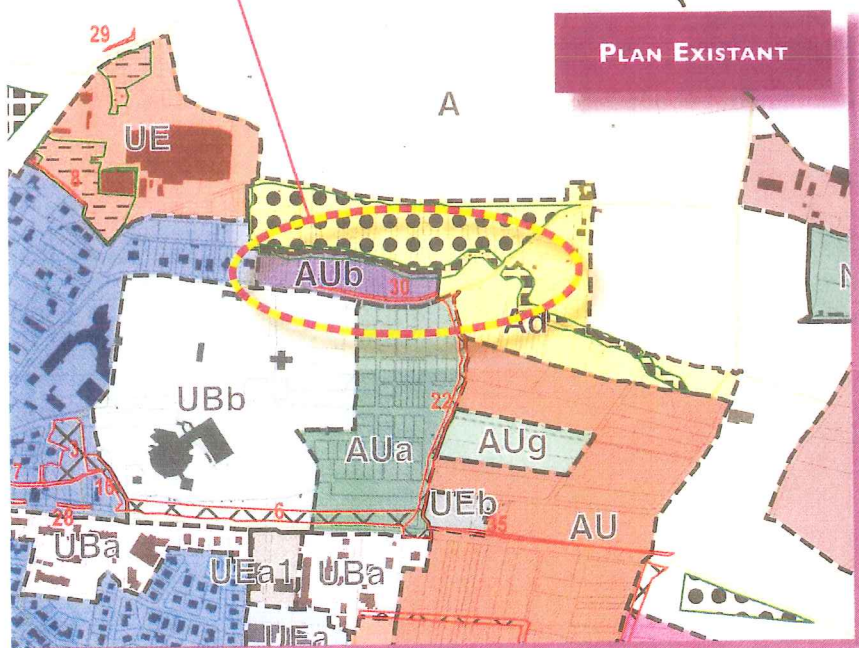
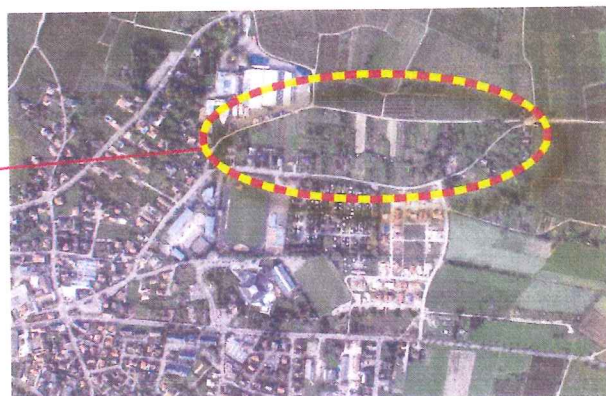
La modification N°5 du Plan Local d'Urbanisme de Ribeauvillé comprend deux séries d'amendements du «Règlement» et trois amendements du «Plan de Zonage» et la création d'une Orientation d'Aménagement.

Ces modifications répondent à des impératifs d'adaptation du PLU à la fois respectueuses de son équilibre initial et nécessaires pour continuer à répondre à ses objectifs fondateurs dans un contexte en évolution permanente.



SECTEUR AUB TRANSFORMÉ
EN SOUS-SECTEUR AUB1
D'UNE SURFACE 1,37
HECTARES

EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°30
DE 187 MÈTRES * 4 MÈTRES
ALLONGÉ ET PORTÉ À 254
MÈTRES * 4 MÈTRES



I. CRÉATION DU SOUS-SECTEUR AUBI

Le PLU initial avait défini un secteur AUB d'une surface de 1,37 hectares au Nord du camping et de la ZAC du Brandstatt et à l'Est du site Carola et sa piscine.

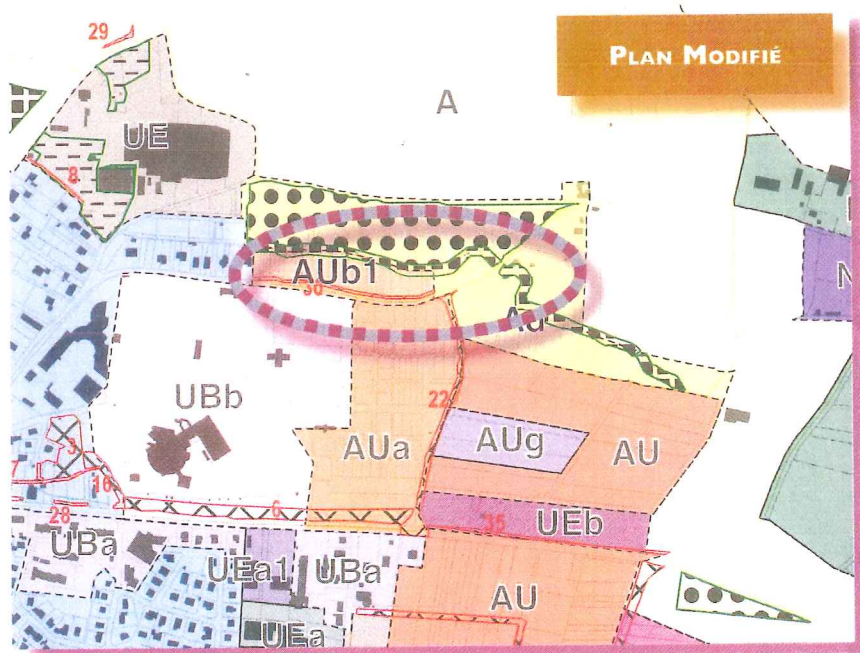
L'objectif de ce site d'extension urbaine destiné à l'habitat est toujours jugé pertinent, mais sa définition était très large et ne spécifiait que peu le type d'habitat visé. Ainsi, la prise en compte du contexte du site, notamment la présence tout au long du côté Nord d'un *Espace Boisé Classé* au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme, ainsi que d'un *Verger* identifié au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme, apparaît insuffisante.

De la même manière, les problématiques d'accessibilité se devaient de trouver une réponse mieux adaptée.

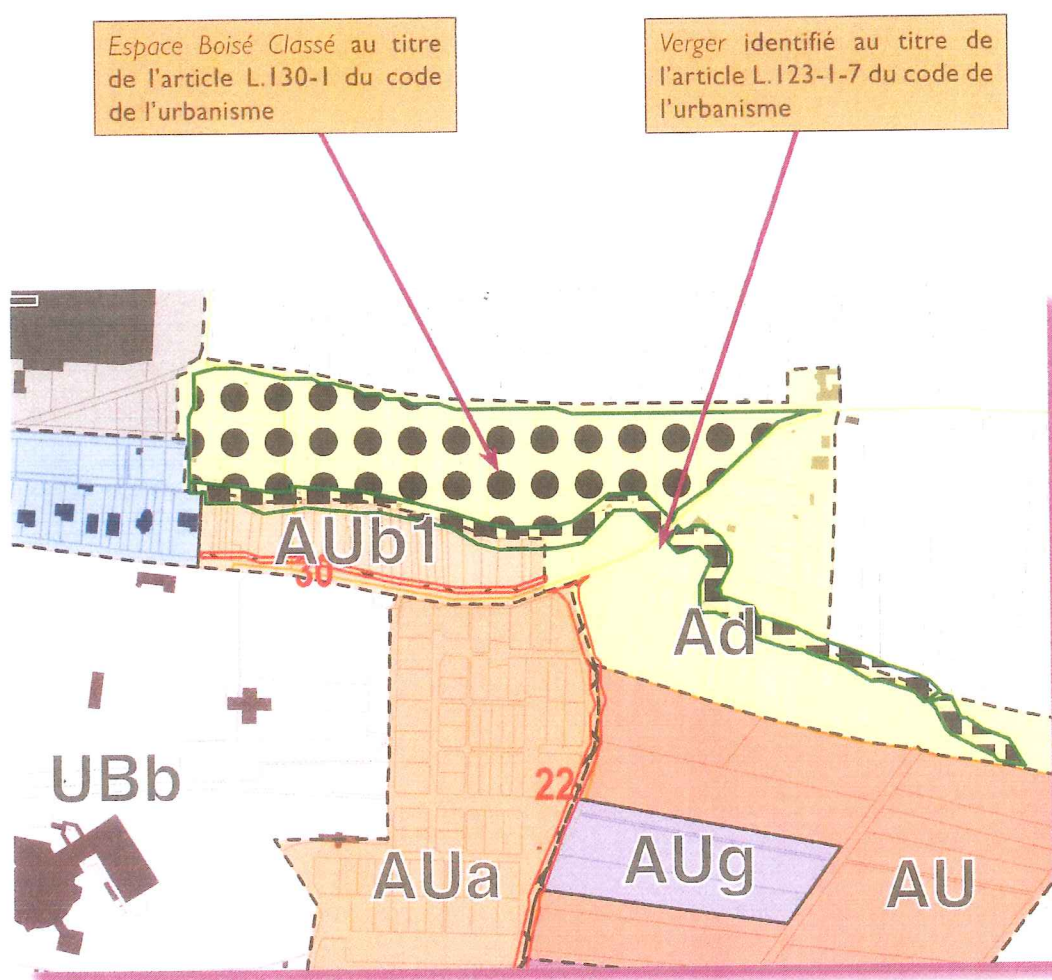
La création d'un sous-secteur AUBI a pour but d'apporter les spécifications capables de privilégier un caractère résidentiel de densité moyenne et de créer une intégration paysagère garante d'une bonne articulation avec l'espace naturel situé au Nord du site.

C'est dans ce but que le «Règlement» prévoit une emprise au sol maximale de 40% et une limitation de la hauteur des constructions à 10 mètres. C'est également dans ce but que la pente des toitures doit être traditionnelle et donc comprise entre 45 et 55°. C'est dans ce but également qu'a été conçue une Orientation d'Aménagement fixant les logiques de mobilisation de la partie nord du site.

Concernant l'accès du site, sa confortation a impliqué une extension de l'emplacement réservé n°30 : sa longueur initiale de 187 mètres, pour une largeur de 4 mètres, est prolongée sur l'ensemble de la face sud du sous-secteur AUBI, soit 254 mètres.



La redéfinition de l'urbanisation du site AUb1 est rendue nécessaire pour assurer une bonne articulation paysagère avec le boisement et le verger situé au Nord du site.



La création d'une Orientation d'Aménagement donnant une vocation «d'Espace de jardin à vocation champêtre» à la partie arrière des terrains du site AUb1 assure une prise en compte pertinente de la présence de l'Espace Boisé Classé et du Verger identifié au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme.

Cette orientation d'aménagement prévoit :



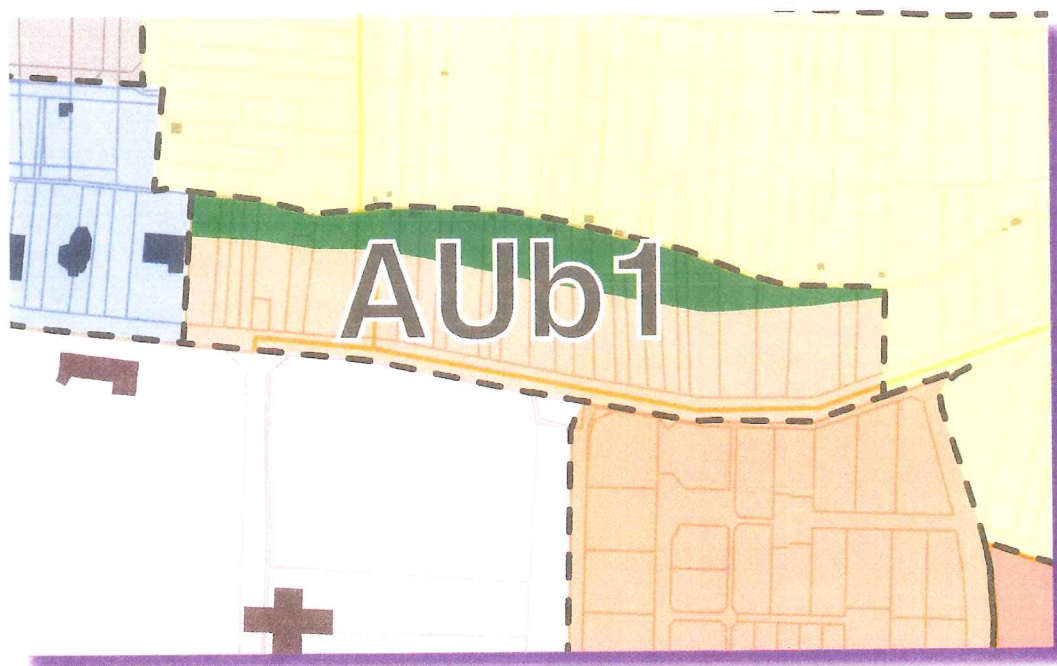
«Espace de jardin à vocation champêtre»

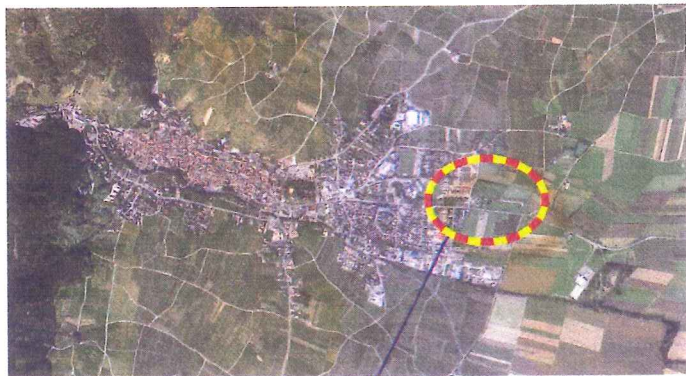
L'Espace de jardin à vocation champêtre est globalement inconstructible. Peuvent cependant y être admis :

- les abris de jardin d'une emprise au sol maximale de 6 m² et d'une hauteur inférieure à 3 mètres ;
- les piscines non couvertes.

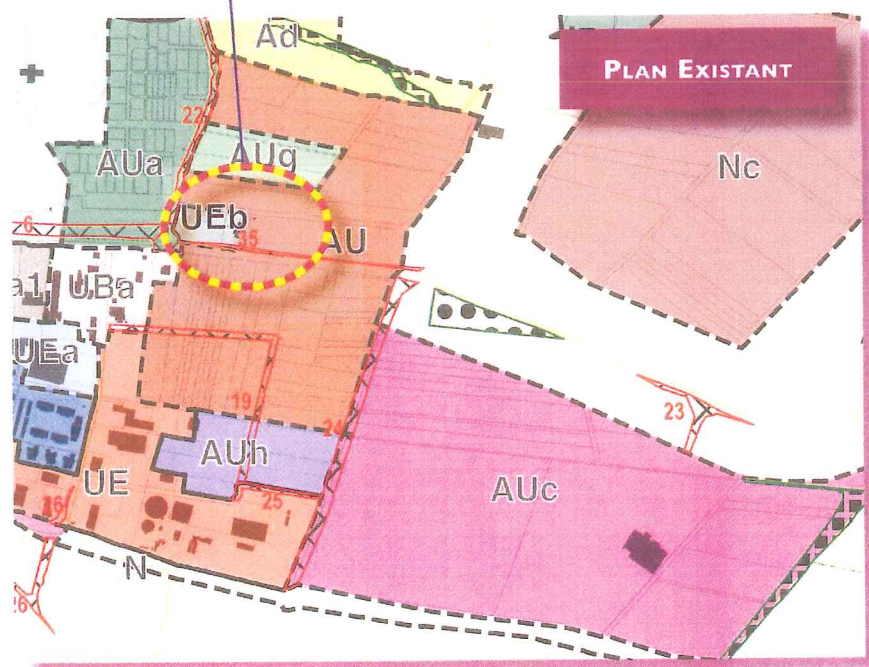
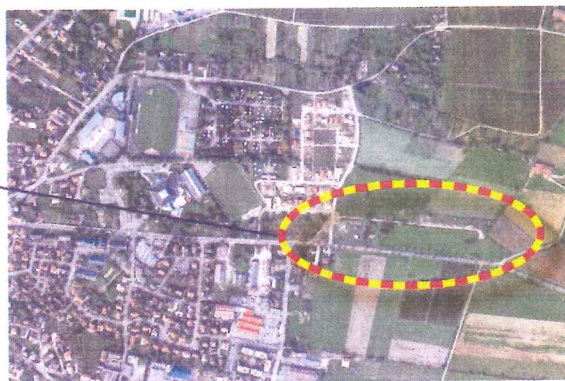
L'aménagement et la végétalisation de l'Espace de jardin à vocation champêtre doivent privilégier une ambiance de vergers qui prolonge le caractère naturel des espaces bordant le site AUb1 en son côté nord.

Les constructions devant être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres de l'alignement des voies (voir article 6 du règlement modifié), la délimitation de «l'Espace de jardin à vocation champêtre» est définie de sorte à garantir un espace constructible d'une profondeur de 20 mètres, soit avec un recul maximal de 26 mètres depuis la rue.





LE SECTEUR UEB D'UNE
SURFACE INITIALE DE 43,6
ARES EST ÉTENDU À 1,63
HECTARES

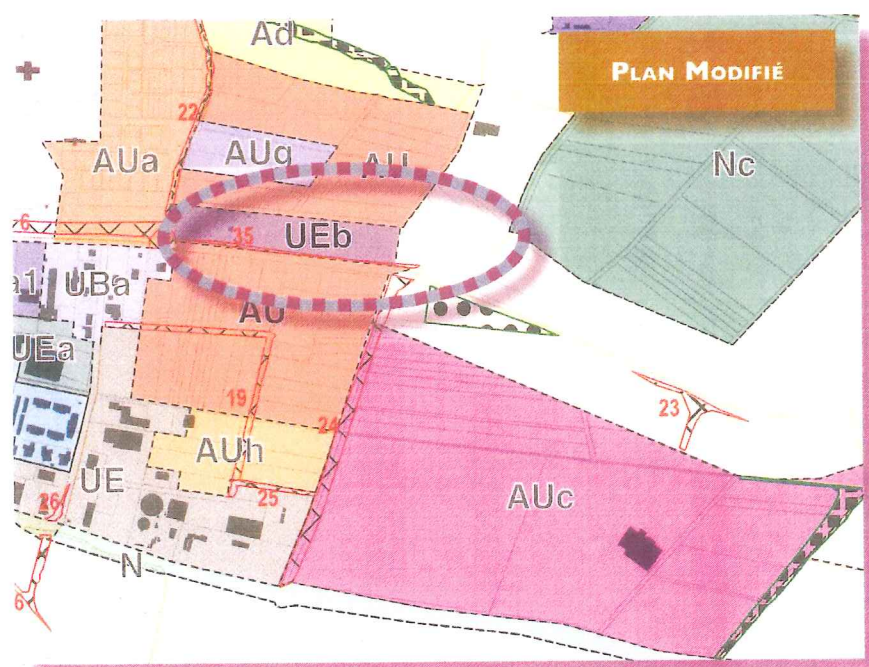


2. AGRANDISSEMENT DU SECTEUR UEB

Le PLU initial avait défini un secteur UEb de 43,6 ares situé à l'entrée Est de Ribeauvillé. Entouré au Nord et au Sud par un ensemble de terrains classés en zone AU d'extension urbaine, le site UEb vient d'accueillir une chocolaterie qui occupe une part importante du site.

Des projets d'activités propices en entrée de ville étant posés en perspective de moyen terme, la transformation en UEb de terrains viabilisés situés à l'Est et aujourd'hui classés en AU s'avère opportune. C'est dans ce but que le secteur UEb est agrandi et passe à 1,63 hectares.

Concernant le règlement et sa capacité à garantir une réelle intégration architecturale et paysagère des constructions sur le site, la réalisation de la chocolaterie a souligné une bonne efficience.



3. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES EN ZONE N

La rédaction des articles N1 et N2 du Règlement du PLU initial fixe les occupations et utilisations du sol interdites et autorisées sous conditions.

L'expérience ayant montré des pratiques inappropriées et génératrices de nuisances non explicitement interdites, la modification vise à apporter les précisions nécessaires en complétant le point N 1.5. du Règlement.

Sont ainsi formellement interdits les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage et le stationnement de caravanes.

PRAGMA

STUDIO
CONSEIL
FORMATION

12 rue du Général Leclerc ■ 67115 PLOBSHEIM
tel : 03 69 81 26 49 ■ info@pragma-scf.com ■ www.pragma-scf.com