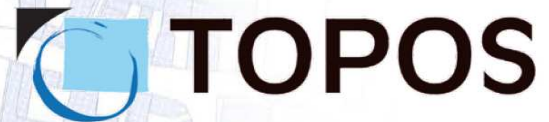


Modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme de RIBEAUVILLE



Décembre 2012

Notice de présentation

Document approuvé par délibération
du Conseil Municipal le

Le Maire :

4, rue des Artisans
Z.A. du Stade
67210 Bernardswiller
www.toposweb.com



Papier recyclé

Sommaire

<i>Contexte général de la modification du PLU</i>	3
<i>Création d'une zone UBe.....</i>	4
<i>Création d'une zone AUi.....</i>	18
<i>Remplacement de la SHON par la surface de plancher.....</i>	23
<i>Modification du règlement de la zone UBa.....</i>	26
<i>Modification du règlement de la zone N.....</i>	29
<i>Modification des limites de la zone UEb.....</i>	33

Contexte général de la modification du PLU

Contexte communal

La commune de RIBEAUVILLE située entre Colmar et Sélestat dans le piémont viticole, compte 4798 habitants et s'étend sur un territoire communal de 3221 hectares. Chef-lieu de canton, la commune fait partie de la Communauté de Communes du Pays de Ribeauvillé.

Situation du document d'urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé le 30 juin 2003. Il a déjà fait l'objet de 5 procédures de modifications et de 3 révisions simplifiées.

- PLU Modification n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal le 5 juillet 2004;
- PLU Modification n°2 approuvée par délibération du Conseil Municipal le 4 mai 2006;
- PLU Modification n°3 approuvée par délibération du Conseil Municipal le 30 mai 2008;
- PLU Révision Simplifiée n°2 approuvée par délibération du Conseil Municipal le 30 mars 2009;
- PLU Révision Simplifiée n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal le 18 juin 2009;
- PLU Modification n°4 approuvée par délibération du Conseil Municipal le 17 décembre 2009;
- PLU Modification n°5 approuvée par délibération du Conseil Municipal le 16 juin 2011;
- PLU Révision simplifiée n°3 abandonnée;
- PLU Révision simplifiée n°4 en cours.

L'objectif de la modification du PLU

La présente modification du PLU porte :

- Création d'une zone UBe pour le réaménagement de l'emprise Hofferer.
- Modification du zonage pour l'implantation de la nouvelle gendarmerie.
- Suppression de SHON et remplacement par la surface de plancher.
- Modification du règlement de la zone UBa.
- Modification du règlement de la zone N pour permettre la protection du captage d'eau potable.
- Réduction de la zone UEb.

Elément du PLU à modifier

Le zonage du PLU.

Le règlement du PLU.

Les orientations d'aménagement et de programmation.

Création d'une zone UBe

Contexte

L'objectif de la modification

Il s'agit de faciliter la réalisation d'un projet de sur-densification d'un îlot bâti en autorisant l'implantation d'un collectif d'un gabarit supérieur aux limites fixées par le règlement de la zone UB.

Ce projet est situé en plein cœur de la commune, entre son centre historique et ses secteurs de périurbanisation.

Cette situation privilégiée en fait un site de choix pour développer une offre diversifiée en logements collectifs de 2 ou 3 pièces, ainsi que le commerce et les services de proximité.

Cependant, cette parcelle est relativement étroite au regard du projet et encadrée par des bâtiments existants. Par rapport au règlement de la zone UB qui s'avère assez restrictif, notamment en matière de densité, il convient de faire évoluer la réglementation pour autoriser un projet qui s'inscrit dans la densification, la diversification des fonctions urbaines et la mixité sociale.

Enfin, cette zone était concernée par un emplacement réservé (n°31) qui peut désormais être levé puisque le secteur appartient à la commune.

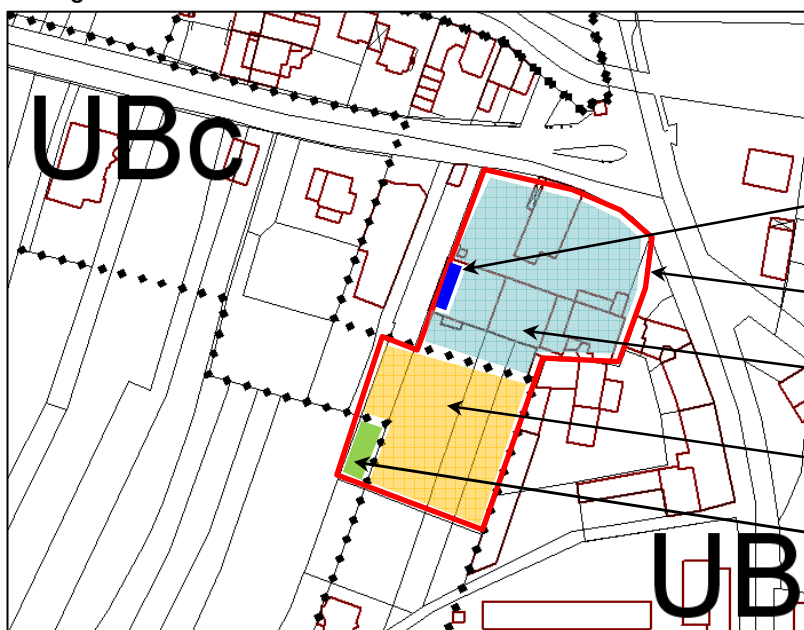


Secteur à projet
nécessitant
la
modification du PLU.

Création d'une zone UBe

Modification du zonage du PLU

Zonage actuel



Partie appartenant au garage attenant

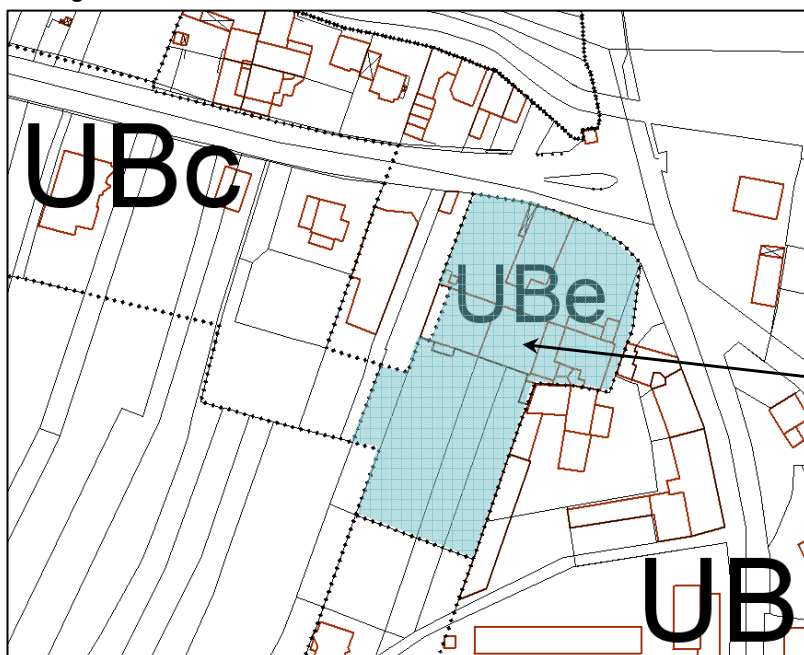
Secteur à projet impacté par la modification du PLU

Espace situé en zone UB

Espace situé en zone UBc

Espace situé en zone A – qui ne sera pas intégré au projet de modification

Zonage modifié



Zone UBe créée sur l'emprise du projet située en zone U.

Création d'une zone UBe

Modification du règlement de la zone UB par la création du sous-secteur UBe

Extraits du règlement actuel – p.10

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 100 m².
- 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.
- (...)

Extraits du règlement modifié – p.10

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 100 m², à l'exception du secteur UBe à l'intérieur duquel le commerce n'est pas autorisé sauf si il est lié à une activité principale non commerciale à l'exclusion des activités à usage exclusif de stockage et à condition qu'il n'excède pas 30% de la surface de plancher de l'activité principale.
- 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.
- (...)

Création d'une zone UBe

Modification du règlement de la zone UB par la création du sous-secteur UBe

Extraits du règlement actuel – p.13

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

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

7.2. 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.

7.3. Toutefois et nonobstant l'article 7.1. et 7.2 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.

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

Création d'une zone UBe

Modification du règlement de la zone UB par la création du sous-secteur UBe

Extraits du règlement modifié – p.13

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

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

7.2. 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.

7.3. Toutefois et nonobstant l'article 7.1. et 7.2 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.

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

Dispositions particulières en secteur UBe

7.5. Les bâtiments devront être implantés avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

7.6. Toutefois et nonobstant l'article 7.5. des constructions sur limites séparatives seront autorisées à condition que la longueur bâtie cumulée mesurée le long des limites séparatives n'excède pas 25 mètres.

(...)

Création d'une zone UBe

Modification du règlement de la zone UB par la création du sous-secteur UBe

Extraits du règlement actuel – p.14

Article UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En secteur UB stricte

- 10.1.** Le nombre de niveaux des constructions ne pourra excéder DEUX non comptés les combles aménageables. Il ne comprend pas les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci se situe à moins de 1 mètre au-dessus du niveau de l'axe de la chaussée finie au droit du terrain.
- 10.2.** La hauteur maximale au faîtage est de 13,50 mètres, mesurée verticalement en tout point du bâtiment par rapport au terrain naturel préexistant à la construction.
- 10.3.** Les ouvrages techniques et autres superstructures de faible emprise sont exemptés de la règle de hauteur.
- (...)

Dispositions particulières en secteur Ubd

- 10.5.** La hauteur maximale au faîtage est de 11 mètres mesurée verticalement en tout point du bâtiment par rapport au niveau de la route de Bergheim.
- (...)

Création d'une zone UBe

Modification du règlement de la zone UB par la création du sous-secteur UBe

Extraits du règlement modifié – p.14

Article UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En secteur UB stricte

- 10.1. Le nombre de niveaux des constructions ne pourra excéder DEUX non comptés les combles aménageables. Il ne comprend pas les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci se situe à moins de 1 mètre au-dessus du niveau de l'axe de la chaussée finie au droit du terrain.
- 10.2. La hauteur maximale au faîtage est de 13,50 mètres, mesurée verticalement en tout point du bâtiment par rapport au terrain naturel préexistant à la construction.
- 10.3. Les ouvrages techniques et autres superstructures de faible emprise sont exemptés de la règle de hauteur.

(...)

Dispositions particulières en secteur UBd

- 10.5. La hauteur maximale au faîtage est de 11 mètres mesurée verticalement en tout point du bâtiment par rapport au niveau de la route de Bergheim.

Dispositions particulières en secteur UBe

- 10.6. Le nombre de niveaux des constructions ne pourra excéder TROIS (le rez-de-chaussée étant comptabilisé comme un niveau) non comptés les combles aménageables.
- 10.7. La hauteur maximale au faîtage est de 17 mètres, mesurée verticalement en tout point du bâtiment par rapport au niveau de l'axe de la chaussée finie au droit du terrain.
- 10.8. Les ouvrages techniques et autres superstructures de faible emprise sont exemptés de la règle de hauteur.

(...)

Création d'une zone UBe

Modification du règlement de la zone UB par la création du sous-secteur UBe

Extraits du règlement modifié – p.15 et 16

Article UB 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 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.

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.

Le nombre de places de stationnement pourra être défini selon le mode de calcul le moins pénalisant pour le constructeur, soit en fonction du nombre de pièces, soit en fonction de la surface hors œuvre nette (SHON) totale.

Création d'une zone UBe

Modification du règlement de la zone UB par la création du sous-secteur UBe

Extraits du règlement modifié – p.15 et 16

Article UB 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 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.

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.

Le nombre de places de stationnement pourra être défini selon le mode de calcul le moins pénalisant pour le constructeur, soit en fonction du nombre de pièces, soit en fonction de la surface hors œuvre nette (SHON) totale.

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.

Dispositions particulières en secteur UBe

Dans le secteur UBe, les aires de stationnement devront correspondre aux besoins nouveaux issus des opérations et selon les normes minimales définies en annexe au présent règlement, sachant que :

- au moins 1 place par logement devra être réalisée en sous-terrain,
- au moins 1 place par activité devra être réalisée en sous-terrain.

Création d'une zone UBe

Modification du règlement de la zone UB par la création du sous-secteur UBe

Extraits du règlement modifié – p.16

Article UB 13 : OBLIGATIONS 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 le plan détail sous le nom "espaces verts, plantations à maintenir ou à créer" 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.

Création d'une zone UBe

Modification du règlement de la zone UB par la création du sous-secteur UBe

Extraits du règlement modifié – p.16

Article UB 13 : OBLIGATIONS 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 le plan détail sous le nom "espaces verts, plantations à maintenir ou à créer" 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.

Dispositions particulières en secteur UBe

- 13.6. Les aires de stationnement extérieures réservées aux voitures seront plantées d'arbres à haute tige à raison d'un pour quatre places.
- 13.7. L'espace libre entre la rue et les constructions ainsi que les retours de part et d'autre des constructions devront être traités en espaces verts. Les aires aménagées en vue des manœuvres ou de la circulation des véhicules sont exemptées de cette règle.

Création d'une zone UBe

Modification du règlement de la zone UB par la création du sous-secteur UBe

Extraits du règlement actuel – p.16

Article UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. applicable à la zone UB est fixé à 0,7.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (y compris les chambres funéraires) ne sont pas soumises l'application d'un C.O.S.

Extraits du règlement modifié – p.16

Article UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

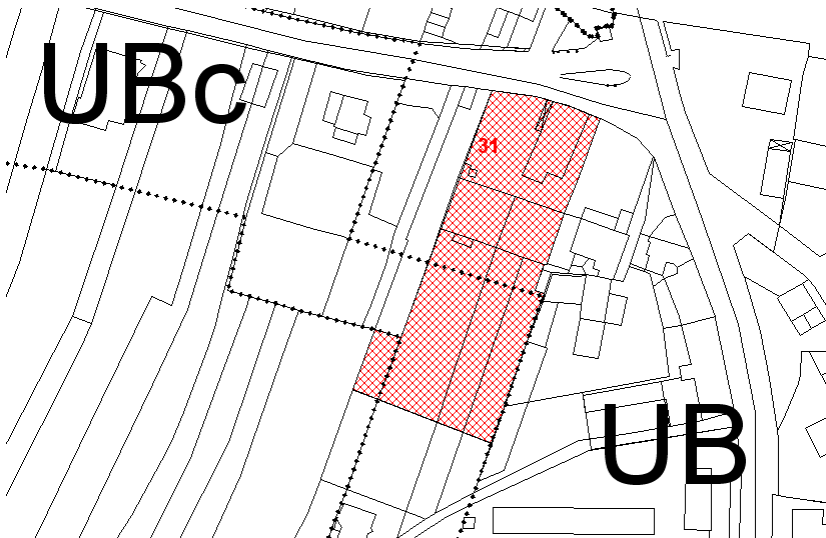
Le C.O.S. applicable à la zone UB est fixé à 0,7, **à l'exception de la zone UBe, à l'intérieur de laquelle, le COS est fixé à 1.**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (y compris les chambres funéraires) ne sont pas soumises l'application d'un C.O.S.

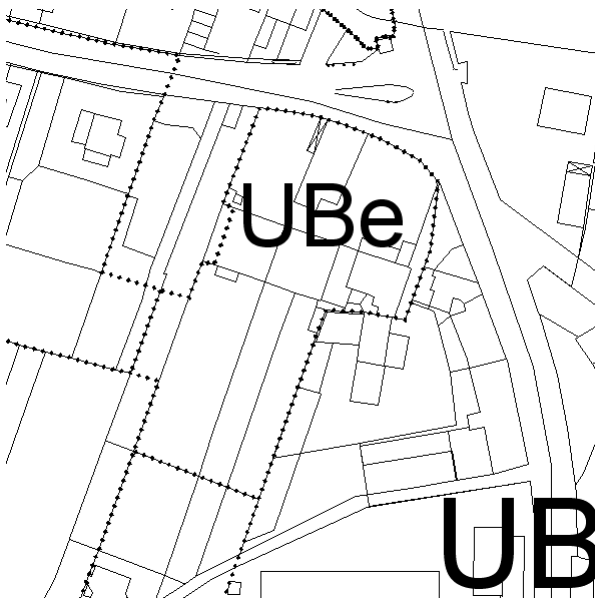
Création d'une zone UBe

Suppression de l'emplacement réservé n°31

Extraits du zonage actuel



Extraits du zonage modifié



Création d'une zone UBe

Justification du projet de modification du PLU

Ne pas porter atteinte à l'économie générale du PADD

Orientation p.7 – PADD de Ribeauvillé : « Densifier l'enveloppe urbaine existante et favoriser le renouvellement urbain »

Le projet s'inscrit dans cette optique en mobilisant un îlot à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. La réalisation d'un collectif intégrant plusieurs logements et des activités constitue une véritable densification de l'enveloppe urbaine.

Orientation p.8 du PADD de Ribeauvillé : « Permettre un développement des activités compatibles avec le voisinage ».

La volonté de la commune de Ribeauvillé est de rester attractive en permettant l'implantation de services et d'activités permettant d'asseoir sa position de pôle économique sur son territoire.

La zone UBe autorise l'implantation d'activités et de services mais uniquement à condition qu'ils n'entraînent pas des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation. Cette disposition réglementaire s'inscrit dans cet objectif du PADD.

Par ailleurs, les activités commerciales sont strictement encadrées pour conserver une offre commerciale dominante dans le centre ancien plutôt que d'autoriser sa dispersion en périphérie du bourg.

Réduction d'un espace boisé classé, d'une zone naturelle ou agricole

La modification concerne uniquement les zones urbaines (U). Il n'a donc aucun impact en matière de réduction d'un espace boisé classé ou d'une zone naturelle ou agricole.

Graves risques de nuisance

La modification n'entraînera aucun risque de nuisance grave puisqu'elle concerne un terrain situé à l'intérieur des zones d'habitation. La modification crée un sous-secteur de la zone UB, au règlement similaire, destiné en priorité à l'habitat et aux activités compatibles avec le voisinage des habitations, ce qui de fait n'engendre pas de risque de nuisance.

Par ailleurs, le règlement de la zone UBe interdit « Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation », ce qui limite les risques de nuisances.

Enfin, si le gabarit des constructions autorisées en UBe sera légèrement supérieur à celui des constructions autorisées en UB, cet élément ne constitue en rien un grave risque de nuisance au sens du code de l'urbanisme.

Création d'une zone AUi

Contexte

L'objectif de la modification

La modification du zonage a pour but l'implantation d'une nouvelle gendarmerie. Ce projet concerne à la fois les locaux liés à cette activité, ainsi que les logements de fonction des gendarmes.

Le site d'implantation correspond à la zone AU, qui constitue une réserve foncière pour le développement urbain ultérieur de la ville. Cette zone peut être ouverte à l'urbanisation par voie de modification ou de révision du P.L.U. (cf. rapport de présentation p.111). Le projet s'inscrit fort logiquement dans ce cadre.

A ce jour, cette zone est en culture (prés de fauche) et n'est pas occupée que par 2 ou 3 arbres. Elle présente donc une excellente opportunité pour l'aménagement de la gendarmerie, dans la continuité des espaces urbanisés le long de la route de Guémar (ancienne zone AUa).



Point de vue sur la zone AUi depuis la rue des coquelicots

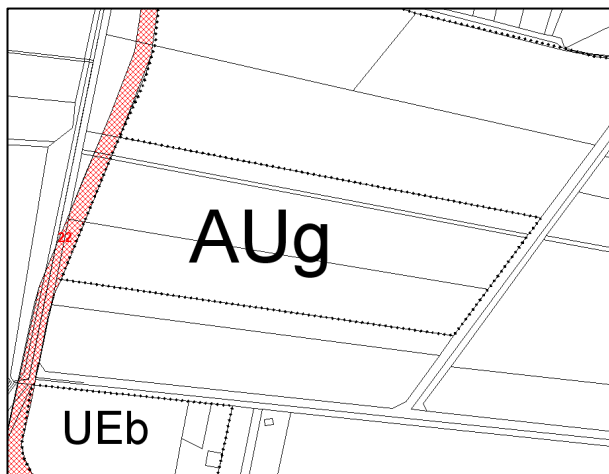
Pour accueillir ce type d'équipement, le règlement de la zone AU doit évoluer conformément à ce qui était anticipé dans le rapport de présentation.

En dehors des évolutions réglementaires, les élus souhaitent également assurer la réalisation de transitions paysagères pour limiter l'impact des futurs bâtiments, par la mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation.

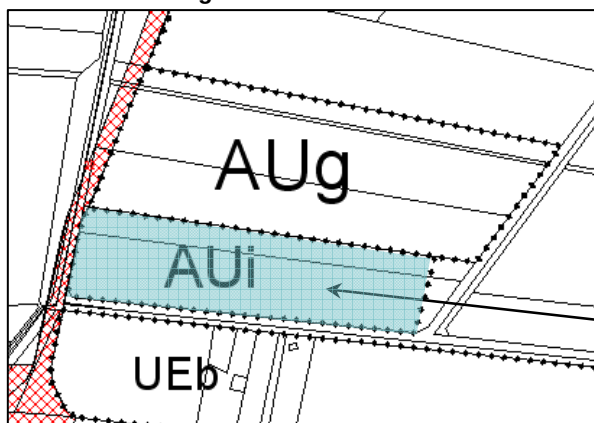
Création d'une zone AUi

Modification du zonage

Extraits du zonage actuel



Extraits du zonage modifié

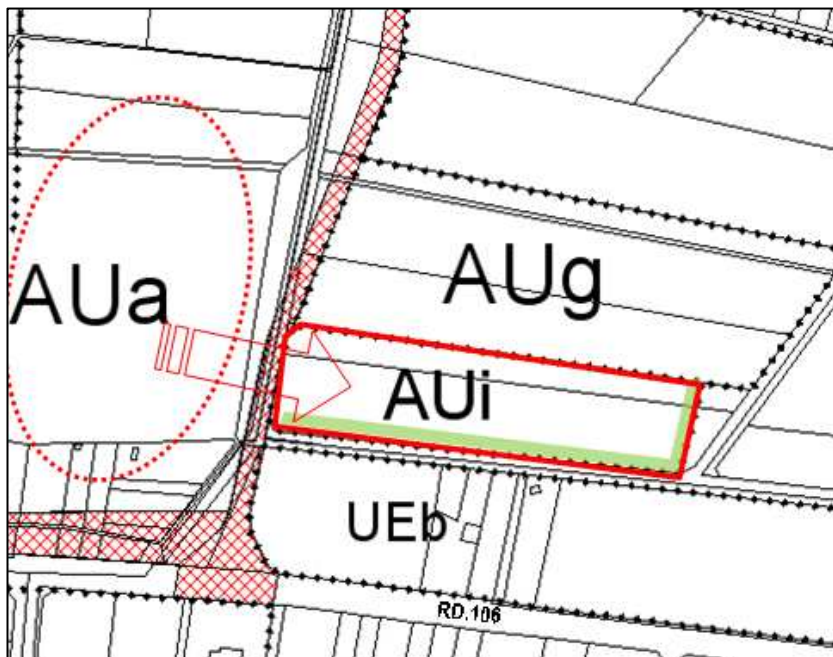


Zone AUi créée sur l'emprise de la zone AU. Surface de 70 ares

Création d'une zone AUi

Création d'orientations d'aménagement et de programmation

Extraits des nouvelles OAP



Les orientations d'aménagement et de programmation mises en place sur le secteur consistent essentiellement à assurer la bonne intégration paysagère des constructions sur ce site privilégié donnant sur la RD.106, en entrée de village.

L'aménageur devra assurer :

- Une continuité architecturale entre la zone AUa déjà urbanisée et les constructions futures de la zone AUi;
- La plantation d'essences locales permettant de créer une transition paysagère.



Création d'une zone AUi

Modification du règlement

Cf proposition de règlement

Ribeauvillé

Modification n° du PLU



Création d'une zone AUi

Justification du projet de modification du PLU

Ne pas porter atteinte à l'économie générale du PADD

Orientation p.6 – PADD de Ribeauvillé : « Valoriser la qualité paysagère des entrées de ville - La route de Guémar (RD 106), constitue le support d'une extension organisée de l'urbanisation ; les fronts urbains successifs devront être soignés ».

Orientation p.7 du PADD de Ribeauvillé : « Organiser les extensions Est de l'agglomération - Il s'agit notamment de créer une ceinture verte à la périphérie de l'agglomération (...) autour des principaux équipements ou installations à venir ».

Afin de respecter cette orientation du PADD, le projet d'urbanisation fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation visant à recréer des transitions paysagère pour atténuer l'impact visuel des futures constructions. Par ailleurs, de nombreuses préconisations réglementaires vont permettre d'assurer une intégration du projet pour une mise en valeur de cette entrée de l'agglomération.

Orientation p.7 du PADD de Ribeauvillé : « Organiser les extensions Est de l'agglomération - L'ouverture à l'urbanisation de ces espaces se fera progressivement, en fonction des besoins et des moyens de la ville ».

La zone AUi s'inscrit dans le secteur est de l'agglomération, qui est prioritaire en matière de développement. Comme inscrit dans le PADD, l'ouverture à l'urbanisation de cette zone répond à un besoin spécifique, en l'occurrence la création d'une nouvelle gendarmerie.

Par ailleurs, la zone AU, est initialement destinée à être ouverte à l'urbanisation dans le cadre d'extensions futures de l'agglomération, comme le mentionne le rapport de présentation en page 111. Ce projet va dans ce sens.

Réduction d'un espace boisé classé, d'une zone naturelle ou agricole

La modification concerne uniquement une zone à urbaniser (AU), dont le statut va rester le même. Le projet de modification ne réduit donc pas de zone naturelle (N) ou agricole (A).

Graves risques de nuisance

La zone AUi, est destinée à la création d'une gendarmerie et plus particulièrement à l'hébergement du personnel de cette structure. Compte-tenu du caractère en grande partie résidentiel de ces établissements, la création d'un tel équipement engendre un risque de nuisance très limité, qui ne peut-être retenu comme un grave risque de nuisance.

Par ailleurs concernant les nuisances potentielles liées aux sirènes lors des interventions, elles seront nulles puisque ce n'est qu'en dehors du quartier d'habitation qu'elles seront déclenchées comme c'est déjà le cas actuellement.



Remplacement de la SHON par la surface de plancher

Contexte

L'objectif de la modification

Conformément à l'Ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme, la commune souhaite traduire les règles exprimées en SHOB ou en SHON dans cette nouvelle surface de référence.



Remplacement de la SHON par la surface de plancher

Exemple de substitution dans le règlement de la zone UA

Extraits du règlement actuel – p.8

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

- 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.

Le nombre de places de stationnement pourra être défini selon le mode de calcul le moins pénalisant pour le constructeur, soit en fonction du nombre de pièces, soit en fonction de la surface hors œuvre nette (SHON) totale.

Extraits du règlement modifié – p.8

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

- 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.

Le nombre de places de stationnement pourra être défini selon le mode de calcul le moins pénalisant pour le constructeur, soit en fonction du nombre de pièces, soit en fonction **de la surface de plancher totale.**

Remplacement de la SHON par la surface de plancher

Justification du projet de modification du PLU

Conformément à l'Ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme, la SHON et la SHOB sont remplacées par la surface de plancher.

La commune n'ayant pas engagé de procédure de modification simplifiée avant le 1^{er} mars 2012, la suppression des références à la SHOB et à la SHON dans le document d'urbanisme doit nécessairement être faite à l'occasion d'une modification ou d'une révision ultérieure.

Le projet est inclut dans la modification du PLU et non dans le cadre d'une modification simplifiée pour éviter une superposition des procédures et permettre aux citoyens, dans le cadre de l'enquête publique, de prendre connaissance et s'exprimer sur cette mise à jour.

A titre d'information, en moyenne, la surface de plancher est inférieure de 5 à 10% par rapport à la SHON, notamment dans les collectifs. De ce fait, le nombre de places exigées par projet va mathématiquement changer et très certainement un peu au rabais.

Modification du règlement de la zone UBa

Contexte

L'objectif de la modification

La commune souhaite maîtriser l'implantation des commerces et maintenir une bonne diversité de l'offre, répartie sur son territoire.

A ce titre, elle s'est déjà dotée du droit de préemption commercial, mais son utilisation est souvent très contraignante notamment dans le cas où le fond reste en gestion communale pendant de nombreux mois dans l'attente d'un projet de reprise.

En zone UBa, elle interdit également les nouvelles constructions à destination commerciale.

En zone UBa, la commune est confrontée à la reconversion progressive d'un ancien garage en commerces, qui entrent en concurrence directe avec d'autres situés à proximité. De ce fait la pérennité des uns comme des autres risque de ne plus être assurée.

Par ailleurs, la commune a toujours affirmé sa volonté de réguler le développement de l'appareil commercial en complémentarité avec la trame existante (conforter le commerce en centre ville, permettre l'implantation de commerce de proximité dans les différents quartiers, permettre un développement modéré et complémentaire du pôle commercial à la périphérie Est). Ceci a conduit la commune à interdire l'implantation des commerces de détail à l'aval de la ville et le long de la RD 106 (secteur UBa dans le PLU), excepté un secteur où un établissement commercial existe déjà, afin de donner les moyens à la ville de compléter son appareil commercial de façon organisée et sans déstructurer l'appareil commercial existant.

Pour se prémunir contre ces reconversions (sans changement de destination), la commune souhaite étoffer la rédaction de son règlement en zone UBa. Pour ce faire, elle limite les possibilités d'aménagement des constructions à destination commerciale à celle préexistantes.

Modification du règlement de la zone UBa

Modification du règlement

Extraits du règlement actuel – p.11

Article UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A 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.

(...)

Extraits du règlement modifié – p.11

Article UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 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.

Au sein du secteur UBa, l'agrandissement et/ou la transformation des immeubles à usage de commerce, existants à la date de l'approbation ou de la révision du PLU, est autorisé uniquement sous réserve du maintien de l'activité existante dans l'immeuble à la date de l'approbation ou de la révision du PLU.

(...)

Création d'une zone UBa

Justification du projet de modification du PLU

Ne pas porter atteinte à l'économie générale du PADD

Orientation p.8 – PADD de Ribeauvillé : « A la périphérie Est de l'agglomération, où est déjà implanté un supermarché, le développement de nouveaux commerces, et notamment des nouvelles moyennes/grandes surfaces doit être strictement encadré, limité, apporter une réelle complémentarité à l'offre commerciale existante à Ribeauvillé et freiner l'évasion commerciale vers l'agglomération de Colmar (fonction de centre de services à l'échelle intercommunale). »

Le projet s'inscrit dans cette optique, puisqu'en encadrant les reconversions, elle cherche à préserver la complémentarité actuelle des commerces sur l'entrée Est. En effet, la nouvelle rédaction de l'article 1 cherche à conserver une typologie d'activité proche de celles existantes, tout en permettant leur développement et leur amélioration.

Réduction d'un espace boisé classé, d'une zone naturelle ou agricole

La modification concerne uniquement le règlement d'une zone urbaine (U). Il n'a donc aucun impact en matière de réduction d'un espace boisé classé ou d'une zone naturelle ou agricole.

Graves risques de nuisance

La modification n'entraînera aucun risque de nuisance grave puisqu'elle consiste en une simple mise à jour de l'article 1 du règlement. La destination et la typologie de construction autorisée n'est pas modifiée, bien au contraire, elle est plutôt pérennisée.

De toute manière, l'article 1 précise également que les constructions de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitations sont interdites, ce qui limite de fait le risque.

Modification du règlement de la zone N

Contexte

L'objectif de la modification

La commune a besoin de réaliser des aménagements pour la sécurisation d'un captage d'eau potable situé en zone N. Ce type d'aménagement bien qu'autorisé par l'arrêté de protection du captage n'est pas permis par le règlement de la zone.

Il convient donc de mettre à jour le règlement de la zone N avec une mention spécifique pour les aménagements liés à la protection des captages d'eau potable.

Pour rappel, l'article R.123-8 précise notamment que seules peuvent être autorisées en zone naturelle : *les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.*

En l'occurrence, les installations liées à la protection d'un captage d'eau potable relèvent des installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

Elles visent justement à protéger les espaces naturels. En ce qui concerne l'activité agricole, pastorale ou forestière, elle est de toute façon limitée par l'arrêt préfectoral de protection du captage.

Modification du règlement de la zone N

Modification du règlement

Extraits du règlement actuel – p.44

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

(...)

- 2.12.** Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone N.
- 2.13.** Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.
- 2.14.** Dans le secteur Ne, les constructions, aménagements et installations liés à l'activité agricole ainsi que l'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'accueil et d'hébergement à condition qu'ils s'intègrent au site.

Extraits du règlement modifié – p.44

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

(...)

- 2.12.** Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone N.
- 2.13.** Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.
- 2.14.** Dans le secteur Ne, les constructions, aménagements et installations liés à l'activité agricole ainsi que l'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'accueil et d'hébergement à condition qu'ils s'intègrent au site.
- 2.15.** Dans la zone N, les ouvrages techniques, aménagements et installations nécessaires à l'exploitation et à la protection des captages publics d'eau potable.

Modification du règlement de la zone N

Modification du règlement

Extraits du règlement actuel – p.46

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

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 être masqués par un rideau végétal dense.

Extraits du règlement modifié – p.46

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

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, **sauf en zone UEb**, devront être masqués par un rideau végétal dense.

Modification du règlement de la zone N

Justification du projet de modification du PLU

Ne pas porter atteinte à l'économie générale du PADD

Orientation p.3 – PADD de Ribeauvillé : « Protéger le massif forestier et promouvoir la diversité des peuplements.

(...) le massif forestier est à protéger au titre paysager et écologique, ainsi que les espaces naturels sensibles tels que (...) les périmètres de protection des captages d'eau potable. »

Le projet s'inscrit dans cette optique, puisqu'en permettant la réalisation d'aménagements autour du captage d'eau potable (en l'occurrence une clôture), la commune pourra assurer une meilleure protection du site.

Réduction d'un espace boisé classé, d'une zone naturelle ou agricole

La modification concerne uniquement le règlement de la zone naturelle (N), en autorisant des aménagements liés au captage d'eau potable, dans un périmètre largement règlementé par l'arrêté de protection de captage. Il n'a donc aucun impact en matière de réduction d'un espace boisé classé ou d'une zone naturelle ou agricole.

Graves risques de nuisance

La modification n'entraînera aucun risque de nuisance grave. Bien au contraire, des nuisances graves et notamment une atteinte à la salubrité de la ressource en eau potable pourrait subvenir en cas de non réalisation de tels aménagements.

Modification de la zone UEb

Contexte

L'objectif de la modification

La modification du zonage a pour but de réduire la profondeur constructible de la zone UEb le long de la route de Guémar.

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 accueille désormais une chocolaterie qui occupe une part importante du site.

Des projets pressentis pour ce secteur en entrée de ville ont conduit la commune à agrandir la zone UEb lors d'une modification précédente. Sa surface représente actuellement 1,63 hectare.

L'absence à ce jour de projets concrets et le risque de dévaloriser l'entrée de ville conduit la commune à revoir le périmètre de la zone UEb, conservant ainsi le bâtiment de la chocolaterie - présentant une bonne qualité architecturale - comme porte d'entrée de la commune.

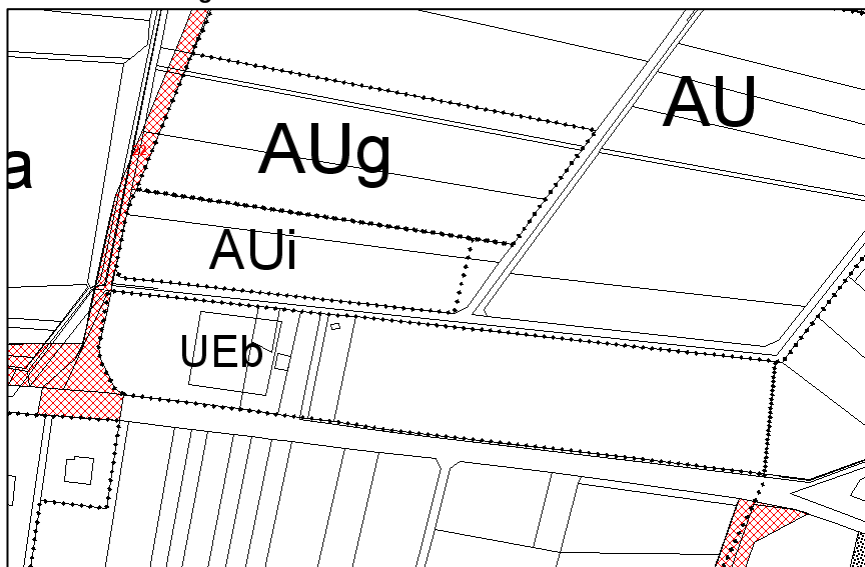


La zone UEb sera donc réduite à l'emprise de la chocolaterie, ce qui représente une surface de 62 ares.

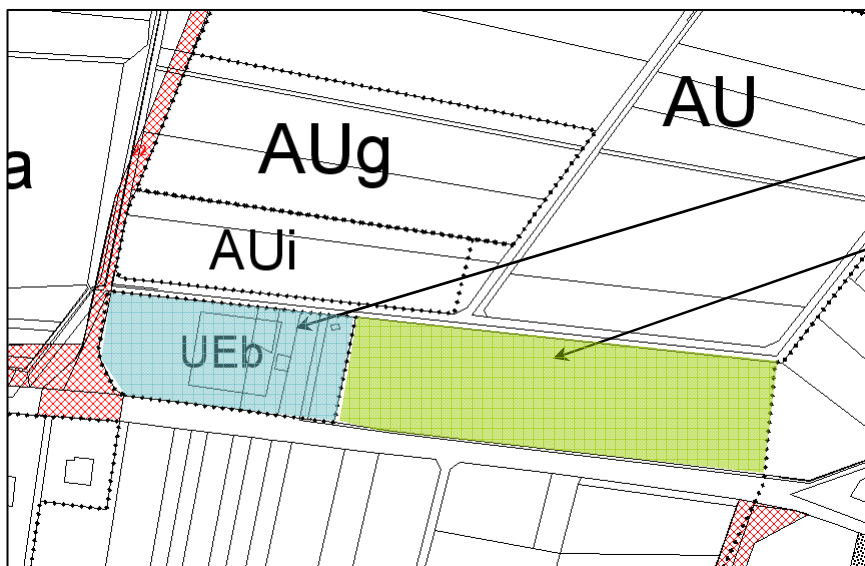
Modification de la zone UEb

Modification du zonage

Extraits du zonage actuel



Extraits du zonage modifié



Nouvelle emprise de la zone UEb – 62 ares

Partie de la zone UEb réintégrée en zone AU

Modification de la zone UEb

Justification du projet de modification du PLU

Ne pas porter atteinte à l'économie générale du PADD

Orientation p.6 – PADD de Ribeauvillé : « **Valoriser la qualité paysagère des entrées de ville** - La route de Guémar (RD 106), constitue le support d'une extension organisée de l'urbanisation ; les fronts urbains successifs devront être soignés ».

Orientation p.7 du PADD de Ribeauvillé : « **Organiser les extensions Est de l'agglomération** – Il s'agit notamment de créer une ceinture verte à la périphérie de l'agglomération (...) autour des principaux équipements ou installations à venir ».

En réduisant l'emprise de la zone UEb, la modification du PLU respecte cette orientation, puisqu'elle préserve de fait les espaces de prairies, ainsi que les boisements le long de la RD, qui facilitent l'intégration paysagère de la chocolaterie.

Par ailleurs, les nombreuses préconisations réglementaires (art.11 et 13 notamment) vont permettre d'assurer une intégration du projet pour une mise en valeur de cette entrée de l'agglomération.

Réduction d'un espace boisé classé, d'une zone naturelle ou agricole

La modification concerne uniquement une zone urbaine (U), qui va rebasculer en zone à urbaniser (AU). Le projet de modification ne réduit donc pas de zone naturelle (N) ou agricole (A).

Graves risques de nuisance

La réduction de la zone UEb limite de fait les constructions au niveau de cette entrée de ville. Le risque de nuisance se trouve donc de fait réduit.