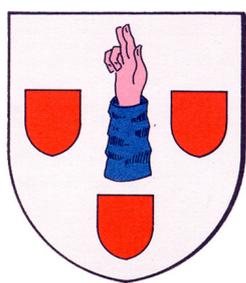


PLAN LOCAL d'URBANISME

Modification approuvée

Ribeauvillé



Note de présentation

MODIFICATION n° 3

APPROUVÉE par Délibération du Conseil
Municipal du **30 MAI 2008**

Le Député-Maire



Mai 2008

SOMMAIRE

RAPPELS DE PROCEDURE	2
1. CHRONOLOGIE	2
2. LE CONTEXTE ACTUEL	2
3. LE CONTENU DE LA MODIFICATION	3
3.1. MODIFICATIONS DU PLAN DE ZONAGE	3
3.1.1. CHOCOLATERIE	3
3.1.2. AMENAGEMENT DE LA ROUTE DE GUEMAR	4
3.1.3. AIRE DE STATIONNEMENT ET STATION-SERVICE LECLERC	6
3.2. MODIFICATIONS DU REGLEMENT	7
3.2.1. PREAMBULE - DISPOSITIONS GENERALES	7
3.2.2. REGLES APPLICABLES LE LONG DES VOIES BRUYANTES	8
3.2.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	8
3.2.4. LES REGLES RELATIVES AUX OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT	9
3.2.5. CHOCOLATERIE DU VIGNOBLE – SECTEUR UEB	10
3.2.6. AIRE DE STATIONNEMENT ET STATION-SERVICE LECLERC – SECTEUR UEA 1	13
3.2.7. LA ZONE D'ACTIVITES DU MUEHLBACH – SECTEUR AUE	14
3.3. MODIFICATIONS DES ANNEXES	16
3.3.1. ANNEXES DU REGLEMENT	16
3.3.2. PLAN DE PREVENTION DU RISQUE NATUREL MOUVEMENT DE TERRAIN ET SUR-RISQUE SISMIQUE DE LA REGION DE RIBEAUVILLE	16
4. COMPOSITION DU DOSSIER DE MODIFICATION	17

RAPPELS DE PROCEDURE

1. Chronologie

Le Plan Local d'Urbanisme de la ville de Ribeauvillé a été approuvé par délibération du conseil municipal du 30 juin 2003. Ce document a fait l'objet de deux modifications approuvées par délibérations du conseil municipal du 5 juillet 2004 et du 4 mai 2006.

2. Le contexte actuel

- ❖ La ville a été sollicitée pour l'implantation d'une chocolaterie. Cette implantation artisanale s'inscrit dans la vision communale du développement économique et touristique. La conjonction de l'intérêt particulier et de l'intérêt général conduit à mettre en œuvre les dispositions nécessaires à la réalisation de ce projet.
- ❖ L'amélioration de la sécurité et du traitement paysager le long de la Route de Guémar (RD 106) nécessite la réalisation d'aménagements, dont notamment au droit de la Z.A.C. du Brandstatt. Pour permettre ces aménagements il est nécessaire d'inscrire un nouvel emplacement réservé coté Nord de la voie.
- ❖ La zone d'activité du Muehlbach présente sur le ban communal de Ribeauvillé un potentiel qui va être exploité dans le cadre de l'aménagement de la 3^{ème} tranche pour permettre l'implantation de 6 entreprises. L'exploitation optimale de ce potentiel nécessite des ajustements du règlement applicable à cette zone.
- ❖ La modification du P.L.U. est également mise à profit pour permettre l'amélioration des conditions d'exploitation d'un supermarché par la réalisation d'une aire de stationnement et d'une station-service.
- ❖ L'évolution du bâti dans le centre historique de l'agglomération doit permettre de préserver ou de restituer des éléments architecturaux tels que les oriels. Le règlement de la zone UA doit être complété en ce sens.
- ❖ Le Plan de Prévention de Risques naturels (PPR) mouvements de terrain et sur-risque sismique de la région de Ribeauvillé a été approuvé le 5 février 2007. Le PPR valant servitude d'utilité publique opposable à toute personne publique ou privée, il est annexé au P.L.U.

Les changements opérés ne portent pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable, ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et ils ne comportent pas de graves risques de nuisance. Ils respectent les dispositions du nouvel article L.123-13 du Code de l'Urbanisme.

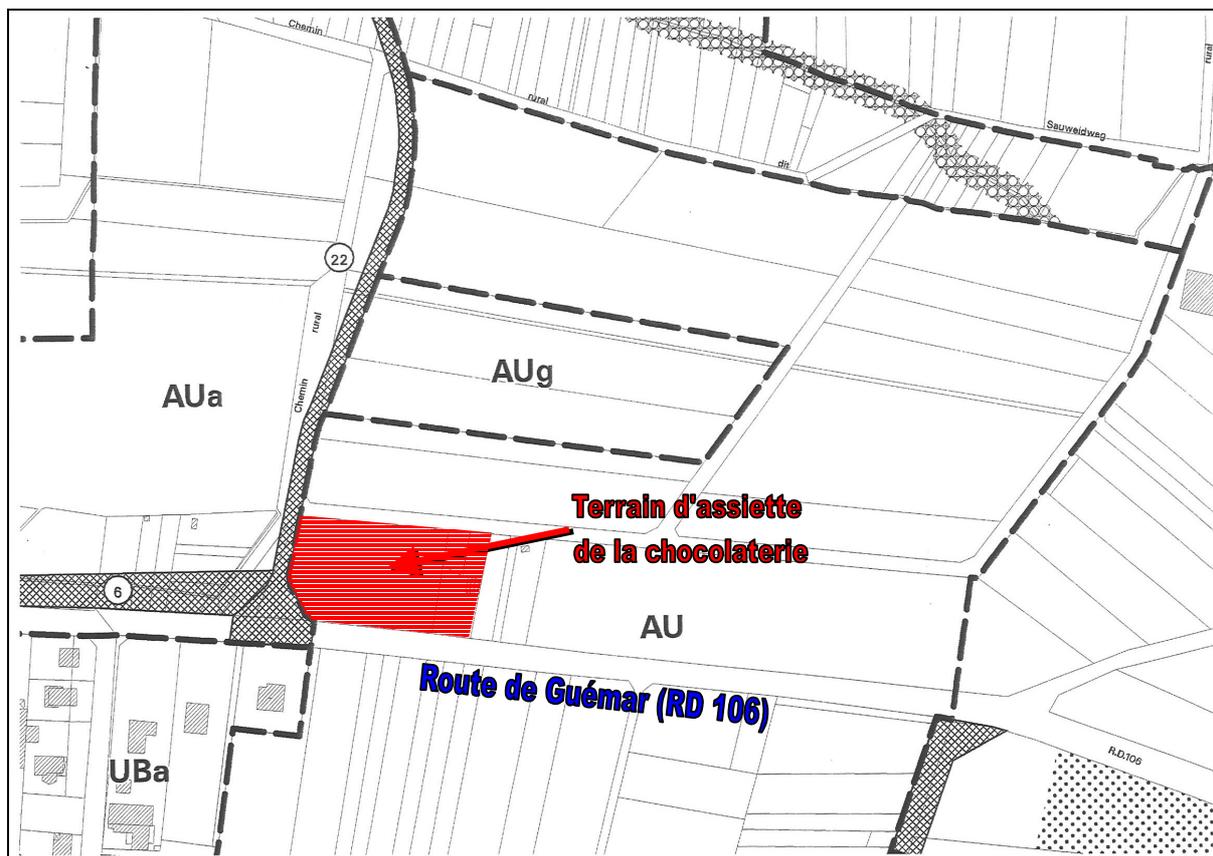
Ils sont également compatibles avec les dispositions prévues par le Schéma Directeur Montagne – Vignoble & Ried, puisqu'ils ne modifient nullement les conditions d'équilibre durable entre le développement urbain et la protection des espaces naturels recherchés par ce document.

3. Le contenu de la modification

3.1. Modifications du plan de zonage

3.1.1. Chocolaterie

Le terrain d'assiette de la chocolaterie est situé en entrée Est de l'agglomération le long de la Route de Guémar (RD 106).



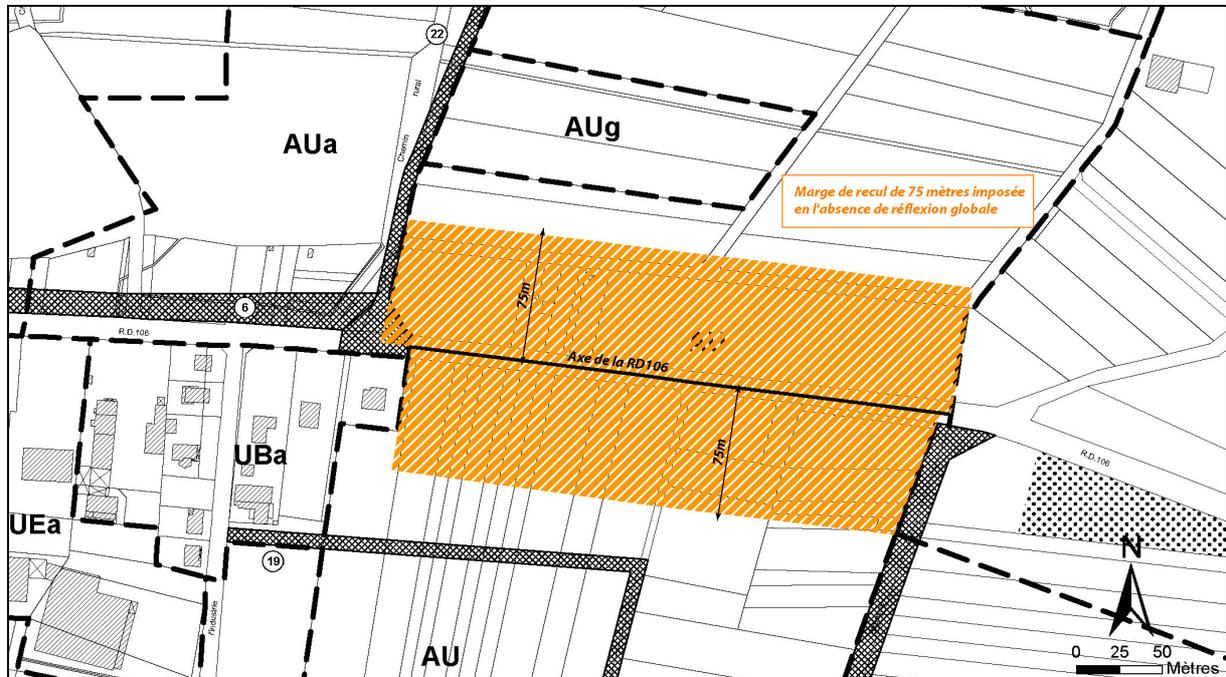
Extrait du P.L.U. en vigueur avec localisation du site d'implantation de la chocolaterie

Ce terrain est classé en zone AU dans le P.L.U. en vigueur. Ce classement ne permet pas la réalisation de la chocolaterie projetée [Voir 3.2 – Modifications du règlement]. Afin de permettre la réalisation de ce projet et son encadrement réglementaire par des mesures spécifiques, un secteur UEb est délimité sur ce terrain.

Le document graphique 3.b. est modifié par la création d'un secteur UEb sur le terrain d'assiette de la chocolaterie projetée à savoir les parcelles n°170, 171 et 311 de la section 38.

3.1.2. Aménagement de la Route de Guémar

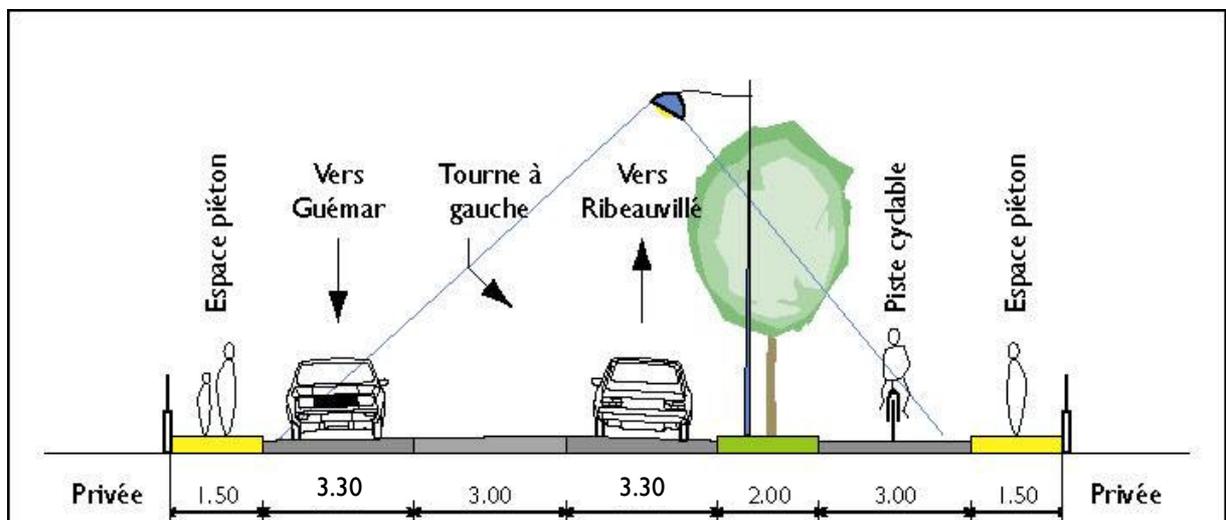
Une étude d'entrée de ville a été menée aux abords de la RD 106 traversant la zone AU située à l'Est de l'agglomération. Cette étude définit des principes d'aménagement à mettre en œuvre pour garantir la qualité architecturale, urbaine et paysagère ainsi que pour apporter des solutions efficaces au regard des nuisances et de la sécurité.



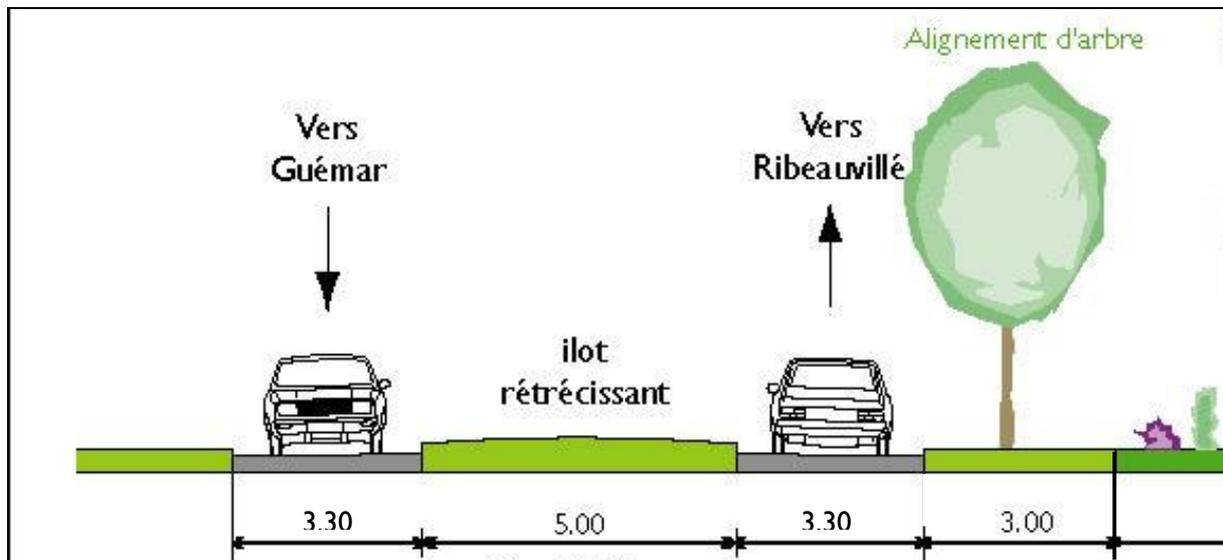
Localisation de l'étude d'entrée de ville

L'aménagement de la Route de Guémar s'inscrit dans une logique d'amélioration de la sécurité, de réduction des nuisances et de traitement paysager cette entrée de ville. Le développement de l'urbanisation dans le cadre de la Z.A.C. du Brandstatt ainsi que dans le cadre du projet de chocolaterie a pour effet d'étendre l'agglomération vers l'Est. Il convient donc de donner un caractère urbain à la RD 106 tout en intégrant dans ces aménagement routiers une préoccupation paysagère.

Le profil courant retenu est le suivant :



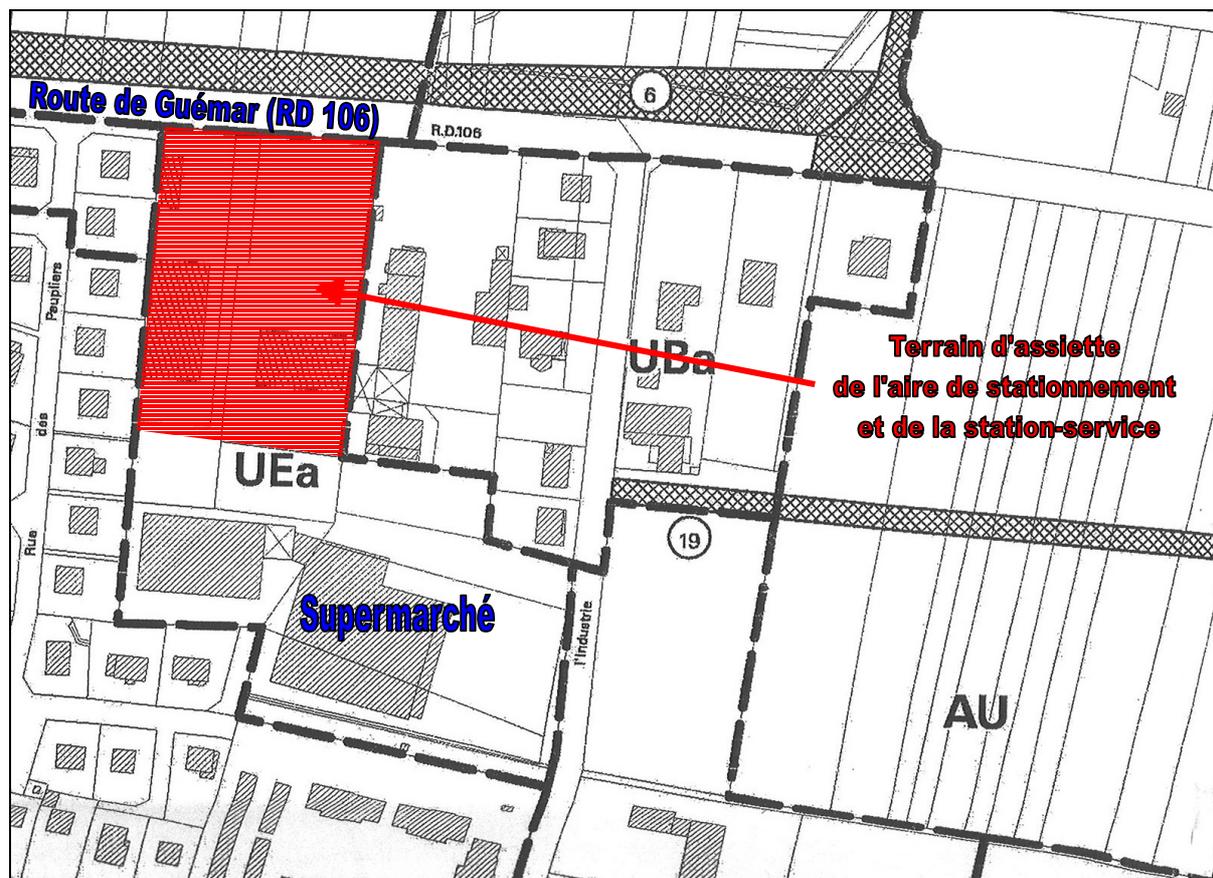
En entrée de ville, à savoir au droit du secteur UEb et de l'accès à la Z.A.C. du Brandstatt, le profil est modifié pour scinder les flux de circulation, ralentir les usagers et signaler l'entrée de ville :



Afin de permettre la réalisation des aménagements routiers et le traitement paysager, il est nécessaire que la commune puisse avoir l'assurance de la maîtrise foncière. Or l'emprise de la RD 106 n'est pas suffisante pour permettre les aménagements projetés et notamment l'alignement d'arbres au Nord de la Route de Guémar. Il a donc été retenu d'inscrire un emplacement réservé au bénéfice de la ville de Ribeauvillé pour permettre ces aménagements de sécurité et le traitement paysager.

Le document graphique 3.b. est modifié par l'inscription d'un emplacement réservé pour les aménagements de sécurité et le traitement paysager de la RD 106. Cet emplacement réservé porte sur les parcelles 168 à 170, 311, 316 et 317 section 38. Il est inscrit au bénéfice de la commune et son emprise est de 3 mètres et porte le n° 35 sur la liste des emplacements réservés.

3.1.3. Aire de stationnement et station-service Leclerc



Extrait du P.L.U. en vigueur avec localisation du site d'implantation de l'aire de stationnement et de la station-service

La commune dispose sur son ban communal d'un supermarché implanté à l'entrée Est de l'agglomération sur un îlot situé entre la route de Guémar (RD 106) et la rue de l'Industrie. Dans le cadre d'une réorganisation du site, l'exploitant du supermarché souhaite procéder au réaménagement des aires de stationnement et à l'implantation d'une station-service sur la partie de l'unité foncière riveraine de la route de Guémar.

Le supermarché est classé en secteur UEa dans lequel le P.L.U., compte tenu de la localisation de ce secteur, autorise une mixité des fonctions entre les activités artisanales et de services et l'habitat, les commerces de détail alimentaires étant exclus. La réorganisation envisagée s'inscrit dans l'objectif d'aménagement assigné au secteur UEa. Toutefois, la commune souhaite restreindre l'occupation et l'utilisation des sols au seul aménagement de l'aire de stationnement et à l'implantation de la station-service. Pour ce faire, il est créé un sous-secteur UEa 1 sur la partie concernée par les occupations et utilisations du sol projetées.

Le document graphique 3.b. est modifié par la création d'un sous-secteur UEa 1 destiné exclusivement à l'aménagement d'une aire de stationnement et à l'implantation d'une station-service.

3.2. Modifications du règlement

3.2.1. Préambule - Dispositions générales

3.2.1.1. Portées respectives du règlement et des autres législations relatives à l'occupation des sols

Cet article a pour objet de donner les sources de droit relatives à l'occupation des sols, le règlement du Plan Local d'Urbanisme n'étant que l'une d'entre elles.

- Les règles issues de la présente modification et des deux modifications antérieures se substituent à celles du P.L.U. approuvé le 30 juin 2003. Il convient de le mentionner à l'article 2.1.
- Les règles d'ordre public du code de l'urbanisme qui demeurent applicables en plus des dispositions du Plan Local d'Urbanisme ont évolué et désormais, pour les communes disposant d'un P.L.U. opposable, seuls demeurent applicables les articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21. Dans le P.L.U. en vigueur les articles d'ordre public étaient rappelés en annexe du règlement. S'agissant de règles qui complètent celles édictées par le P.L.U., il semble normal de les faire figurer à l'article 2.1 du Préambule – Dispositions générales dont l'intitulé est "Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols".
- L'approbation du Plan de Prévention du Risque naturel mouvement de terrain et sur-risque sismique de la région de Ribeaupillé le 5 février 2007 nécessite d'en faire mention à l'article 2.2. En effet, cette servitude d'utilité publique n'est pas reportée au plan des servitudes mais elle fait l'objet de documents spécifiques qui sont annexés au dossier de P.L.U..
- Les routes départementales n° 1b et 106 figurant sur la liste des infrastructures de transport terrestre générant des secteurs affectés par le bruit à leur voisinage, les dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation trouvent à s'appliquer. Il convient de la rappeler en préambule.

L'article 2 – 2.1 du Préambule – Dispositions générales est modifié pour mentionner :

- **que les règles issues de la présente modification se substituent à celles en vigueur antérieurement ;**
- **les règles d'ordre public définies par les articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 du code de l'urbanisme et donner le texte de ces articles dans la version la plus récente ;**
- **le PPR mouvement de terrain et sur-risque sismique de la région de Ribeaupillé et indiquer que ce document est annexé au dossier.**

3.2.1.2. Division du territoire en zones

La création du secteur UEb et du sous-secteur UEa 1 nécessitent la modification de l'article 3.

L'article 3 du Préambule – Dispositions générales est modifié pour mentionner le secteur UEb et le sous-secteur UEa 1 créés dans le cadre de la présente modification.

3.2.2. Règles applicables le long des voies bruyantes

La commune est concernée par l'arrêté préfectoral du 24 juin 1998 modifié le 11 octobre 1999 portant classement des infrastructures de transport terrestre du Haut-Rhin et déterminant l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit à leur voisinage. Le long de ces voies les constructions à usage d'habitation sont soumises à des normes d'isolement acoustique définies par un arrêté ministériel du 30 mai 1996. Pour Ribeauvillé les voies concernées sont la RD 1b et la RD 106.

Dans les zones délimitées par le Plan Local d'Urbanisme traversées par ces voies le règlement rappelle l'obligation d'isolement acoustique des constructions à usage d'habitation. Toutefois, il fait mention d'un décret du 9 janvier 1995 dont les dispositions ont été précisées par l'arrêté ministériel du 30 mai 1996. C'est donc cet arrêté qui constitue le fondement juridique en matière d'isolement acoustique et qu'il convient de viser dans les articles du règlement qui doivent être modifiés en conséquence.

Les articles UA 2-2.5., UB 2-2.4., UE 2-2.9 [anciennement UE 2 – 2.7.] et AU 2 –2.1. sont modifiés en substituant la mention à l'arrêté du 30 mai 1996 à celle au décret du 9 janvier 1995.

3.2.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans la ville médiévale (zone UA), l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est régie par le plan de détail. Ce plan de détail a, entre autres, pour objectif le maintien des alignements architecturaux ou l'institution de marges de recul.

En l'absence d'indications mentionnées sur le plan de détail, le règlement impose l'intégration aux constructions voisines sans former de saillie ou de retrait importants et fixe une distance minimale par rapport à l'axe de la voie de 3 mètres

Le bâti ancien comporte des éléments en saillie tels que les oriels dont il convient de pouvoir assurer la pérennité. De plus, en cas de projet de réhabilitation ou de construction cette solution architecturale constitue un moyen propice pour rythmer les façades et utiliser au mieux le potentiel constructible.

Il est donc retenu, à l'instar des dispositions applicables en zone UB, d'exempter des règles d'implantation les éléments de faible emprise tels que les oriels, auvents et marquises. Cette exemption ne sera admise qu'à condition que ces éléments de faible emprise n'apportent aucune gêne à la circulation.

Par ailleurs, la mode de construction du bâti ancien se caractérise par un usage fréquent des encorbellements. Ce terme d'architecture désigne une partie d'une construction en saillie du plan vertical d'un mur, soutenue par un assemblage de corbeaux, de consoles, etc., ou en porte à faux. Les photos de la partie médiévale de la ville de Ribeauvillé ci-dessous illustrent cette notion.



Afin de permettre d'une part la préservation du patrimoine existant et, d'autre part son évolution dans le respect d'un des mode de construction originel il a été retenu d'exempter les encorbellements des règles d'implantation applicables à la zone UA. Cette exemption est toutefois conditionnée à la condition que les parties d'ouvrage en encorbellement n'apportent aucune gêne à la circulation.

L'article UA 6 est complété par des dispositions relatives aux éléments en encorbellement et de faible emprise permettant d'exempter ces éléments des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques [nouvel article : UA 6 – 6.3].

3.2.4. Les règles relatives aux obligations en matière de stationnement

La réforme des permis de construire et des autorisations d'urbanisme entrée en vigueur le 1^{er} octobre 2007 a des incidences sur les obligations en matière de stationnement.

Il convient de revoir les règles ayant trait à l'obligation de réaliser des aires de stationnement pour les logements. En effet, dans le P.L.U. en vigueur le nombre de places de stationnement qui est exigé résulte de normes assises sur le nombre de pièces des logements. Or la réforme du permis de construire a, entre autres conséquences, de n'indiquer le nombre de pièces qu'à des fins statistiques et fiscales, les éléments à fournir ne comportant pas de plans des étages. Dans ces conditions la vérification du nombre de pièce est impossible.

Pour pallier cet inconvénient il a été retenu de faire coexister deux modes de calcul du nombre de place de stationnement : soit en fonction du nombre de pièces, soit en fonction de la surface hors œuvre nette totale (SHON), les normes de stationnement étant modifiées en conséquence.

Les normes établies sur le nombre de pièces les dispositions en vigueur ne sont pas modifiées.

Pour les normes établies sur la surface hors œuvre nette totale (SHON) il est exigé une place par tranche de 50 m² de SHON arrondi à l'entier supérieur. Pour les immeubles collectifs de logement le stationnement des visiteurs est également pris en compte et doit représenter 20% des places nécessaires aux logements auxquelles il s'ajoute. Il est également exigé un local commun pour le stationnement des deux-roues.

La coexistence de deux modes de calcul du nombre de place de stationnement ne doit pas avoir pour effet de porter atteinte à l'économie du projet de construction. C'est pourquoi le nombre de places de stationnement est défini selon le mode de calcul le moins pénalisant pour le pétitionnaire.

Les articles UA 12, UB 12, UE 12 et AU 12 sont complétés par un alinéa précisant que 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 totale (SHON).

L'annexe au règlement écrit NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT est complétée pour les logements par des normes établies sur la surface hors œuvre nette (SHON). Ces normes permettent d'exiger :

- **une place de stationnement par tranche de 50 m² de SHON arrondi à l'entier supérieur ;**
- **pour les immeubles collectifs de logement s'y ajoutent la réalisation de stationnement visiteurs à raison de 20% du nombre de places spécifiquement nécessaires aux besoins des occupants des logements arrondi à l'entier supérieur et la réalisation d'un local commun pour le stationnement des deux-roues.**

3.2.5. Chocolaterie du Vignoble – secteur UEb

Présentation du projet

La chocolaterie du Vignoble qui est un projet porté par la chocolaterie Daniel Stoffel de Haguenau, fabriquera des produits artisanaux dans le respect des recettes traditionnelles, à partir d'ingrédients naturels sélectionnés avec rigueur. La mise en place d'une démarche assurance qualité – l'entreprise est certifiée Iso 9001 – garantit une production dans des conditions optimales. Pour le site de Ribeauvillé il est même envisagé des créations qui resteront des exclusivités locales.

Le projet d'implantation comporte :

1. Une unité de fabrication d'environ 400 m², étant précisé qu'il n'y aura pas de torréfaction des fèves de cacao sur ce site et que la production sera organisée en flux tendu ce qui rend nécessaire un quai de manutention pour les poids lourds.
2. Un local de stockage d'environ 150 m².
3. Un magasin d'environ 250 m² où tous les produits fabriqués seront proposés à la vente.
4. Un local d'accueil des touristes d'environ 200 m² permettant l'accueil de groupes jusqu'à 200 personnes (150 places assises). Ce local permettra d'animer les visites de la chocolaterie qui après un accueil avec dégustation permettront d'avoir des explications sur la provenance et le traitement des fèves de cacao suivies d'une démonstration de la fabrication.
5. Une aire de stationnement pour les visiteurs et le personnel comportant 3 places aménagées pour le stationnement d'autobus.

Tout au long de l'année sera proposé un programme d'animations s'adressant aussi bien aux enfants (chasse au lapin, atelier Saint-Nicolas, cœur Fête des Mères, ...) qu'aux adultes (séances dégustation des nouveautés, dégustation vin d'Alsace et chocolat, ...).

Le projet présente donc, outre son aspect artisanal, de fortes potentialités touristiques qui peuvent être mises en synergie avec les autres acteurs locaux du tourisme ainsi qu'avec la collectivité au travers des animations destinées aux enfants.

En termes d'emplois, le recrutement pour cet établissement se fera sur Ribeauvillé et alentours et devrait se traduire par la création de l'équivalent de 15 emplois au démarrage de l'activité et 20 emplois à terme. Compte tenu des pics d'activités liés à Pâques et Noël des emplois saisonniers seront en outre nécessaires. Ces emplois concernent du personnel de formation pâtissier – chocolatier pour la fabrication et du personnel de formation bac pro commerce pour le magasin.

Les dispositions réglementaires

Pour permettre la réalisation de ce projet il est nécessaire de fixer un cadre réglementaire adapté. En effet, les caractéristiques de l'activité et la localisation du site d'implantation conduisent à retenir la création d'un secteur spécifique qui sera dénommé UEb.

Nature de l'occupation du sol

Les activités projetées sont à caractère artisanal et commercial, le secteur UEb admettra donc ce type d'occupations du sol, à l'exclusion de tout autre et à condition que l'activité commerciale et l'accueil des touristes ne constituent qu'un complément de l'activité de production.

Cela se traduit par l'incorporation dans le règlement d'un article UE 1 – 1.4. et d'un article UE 2 – 2.5., les articles suivants étant renumérotés en conséquence.

Conditions de l'occupation du sol

En ce qui concerne la **desserte par les voies publiques ou privées** [article UE 3], les dispositions prévues pour la zone UE sont transposables au secteur UEb. Toutefois, compte tenu de la localisation du terrain d'assiette du projet il convient d'interdire, pour des raisons de sécurité, la création d'accès à partir de la RD 106 (Route de Guémar).

L'article UE 3 – 3.1. est complété en ce sens.

En ce qui concerne la **desserte par les réseaux** [article UE 4] les règles applicables au secteur UEb sont les mêmes que celles prévues en zone UE. Toutefois, concernant les eaux pluviales, compte tenu de l'importance des aires de stationnement, il y a lieu d'imposer la mise en œuvre d'un ensemble débourbeur-séparateur à hydrocarbure avant rejet dans le fossé qui borde le Nord du terrain d'assiette du projet.

L'article UE 4 – 4.2.2. est complété en ce sens.

Les règles de **morphologie urbaine** définies pour la zone UE [articles UE 6 à UE 10] permettent une implantation qui participe à la qualité de cette entrée de ville. Toutefois, il convient de tenir compte de la localisation de ce secteur en entrée de ville en adaptant les règles de manière à garantir une qualité urbaine et paysagère adéquate.

A cet effet **l'implantation des constructions par rapport à la Route de Guémar** (RD 106) doit permettre la réalisation d'un traitement paysager sous forme de plantations et ce sur une profondeur de 6 mètres. Un recul minimal de 6 mètres sera donc imposé pour les constructions implantées le long de la RD 106. Il est à noter que ce recul devra être compté à partir de l'alignement futur qui découle de l'emplacement réservé n°35.

Il convient en outre de réduire la **hauteur maximale des constructions** dans le secteur UEb à 7 mètres. D'une part, cette hauteur permet de satisfaire aux besoins du projet de chocolaterie, et, d'autre part, elle reste compatible avec la hauteur des constructions projetées dans la Zone d'Aménagement Concertée située à l'Ouest du terrain d'implantation de la chocolaterie.

Les articles UE 6 et UE 10 – 10.1. sont complétés en ce sens.

Les dispositions relatives à **l'aspect extérieur des constructions** prévues pour la zone UE [article UE 11] doivent être complétées par des règles spécifiques au secteur UEb de manière à garantir une bonne intégration architecturale du projet :

- les constructions doivent présenter un aspect compatible avec les constructions à usage de logement réalisées dans le cadre de la Zone d'Aménagement Concertée limitrophe afin que l'urbanisation reflète une homogénéité architecturale ;
- les constructions doivent préférentiellement être implantées parallèlement à la RD 106, la façade donnant sur cette voie pouvant présenter un léger biais par rapport à cette voie ;
- les clôtures en mur plein ne sont pas admises dans ce secteur afin de préserver la transparence visuelle.

L'article UE 11 – 11.1. et l'article UE 11 – 11.3. sont complétés en ce sens.

En matière d'aires de **stationnement** [article UE 12] les règles définies pour la zone UE permettent de répondre aux obligations et de satisfaire les besoins. Elles sont complétées par l'obligation de réaliser 3 aires de stationnement pour les autobus en secteur UEb.

Compte tenu des possibilités offertes par le règlement de ce secteur, l'accueil touristique et l'activité commerciale génèrent des besoins en stationnement qui doivent être satisfaits dans le secteur. C'est pourquoi, l'implantation de places de stationnement dans la marge de recul devant faire l'objet de plantations le long de la RD 106 est admise. Elle est toutefois soumise aux conditions suivantes :

- la longueur cumulée des places de stationnement réalisées dans la marge de recul le long de la RD 106 ne peut excéder la moitié de la longueur la limite de propriété donnant sur la RD 106,
- les places de stationnement implantées dans la marge de recul le long de la RD 106 sont réalisées au moyen de dalles alvéolées végétalisées non imperméables posées sur sol drainant.

Un article UE 12 – 12.3. est inséré dans le règlement à cet effet.

Les **obligations en matière de plantations** doivent être adaptées au contexte spécifique de l'implantation projetée et du site de manière à ce que l'accompagnement végétal des constructions permette une bonne intégration du projet. C'est pourquoi les dispositions particulières suivantes sont retenues pour le secteur UEb :

- obligation de réaliser une plantation d'alignement le long de la Route de Guémar (RD 106) au moyen d'arbres à moyenne tige d'essences locales, y compris les arbres fruitiers ;
- doublage de cette plantation d'alignement par une haie arbustive ;
- obligation de planter des arbres à moyenne tige sur les aires de stationnement réservés aux voitures à raison d'un arbre pour six places. Il convient de préciser que cette obligation doit s'apprécier de manière globale sur l'ensemble du secteur ce qui permet une répartition des plantations en fonction de préoccupations paysagères et techniques.

Il ne s'agit pas de créer un écran végétal destiné à masquer les constructions mais d'une mise en valeur du site et d'un complément aux plantations existantes le long de la Route de Guémar.

Les articles UE 13 – 13.4. et UE 13 – 13.5. sont insérés dans le règlement à cet effet.

Possibilités maximales d'occupation du sol

La combinaison des règles de morphologie urbaine et des obligations en matière de stationnement définit le potentiel maximal qui pourra être exploité, il n'est donc pas fixé de coefficient d'occupation du sol pour le secteur UEb.

L'article UE 14. est complété en ce sens. Il est en outre apporté une précision relative au secteur UEa en ce qui concerne les constructions à usage autre que l'habitation.

Le règlement de la zone UE est complété par les dispositions spécifiques au secteur UEb détaillées ci-dessus pour permettre l'implantation d'une chocolaterie.

3.2.6. Aire de stationnement et station-service Leclerc – secteur UEa 1

La création d'un sous-secteur UEa 1 destinée au réaménagement du stationnement du supermarché Leclerc et à la réalisation d'une station-service nécessite une adaptation du règlement de la zone UE.

Les règles relatives aux conditions et aux possibilités maximales d'occupation définies pour le secteur UEa sont transposables en l'état au sous-secteur UEa 1. En effet, les dispositions réglementaires retenues pour la zone UE ne font pas obstacle aux occupations et utilisations du sol projetées dans le sous-secteur UEa 1.

Toutefois, compte tenu de la volonté de la commune de restreindre l'affectation des sols de ce sous-secteur pour ne permettre que l'aménagement de l'aire de stationnement et l'implantation d'une station-service, il convient que les règles relatives à la nature de l'occupation du sol soient modifiées en conséquence.

L'article UE 1 est donc complété par l'interdiction en sous-secteur UEa 1 de réaliser toutes occupations ou utilisations du sol autres que celles qui justifient la création de ce sous-secteur.

L'article UE 2 est complété par les dispositions spécifiques applicables au secteur UEa 1, à savoir l'aménagement d'une aire de stationnement et la réalisation d'une station-service à conditions que ces occupations et utilisations du sol soient liées au supermarché existant dans le secteur UEa. Il importe en effet de considérer que le sous-secteur UEa 1 ne peut être aménagé indépendamment de la réorganisation du supermarché dont il constitue une dépendance et un complément.

Cela se traduit par l'incorporation dans le règlement d'un article UE 1 – 1.3. et d'un article UE 2 – 2.4., les articles suivants étant renumérotés en conséquence.

Le règlement de la zone UE est complété par les dispositions spécifiques au sous-secteur UEa 1 détaillées ci-dessus pour permettre l'aménagement d'une aire de stationnement et la réalisation d'une station-service liés au supermarché existant dans le secteur UEa.

3.2.7. La zone d'activités du Muehlbach – secteur AUe

Le P.L.U. délimite un secteur AUe correspondant à la fraction de la zone d'activités intercommunale du Muehlbach qui concerne le ban communal de Ribeauvillé. Cette zone située à l'extrémité orientale du ban concerne également les communes de Guémar et de Bergheim.



Localisation du secteur AUe

Le Syndicat Intercommunal du Muehlbach a été sollicité par 6 entreprises désireuses de s'implanter dans le secteur AUe de Ribeauvillé.

Il s'agit des entreprises suivantes :

- **Actinium**, spécialisée dans les techniques de communication tant en édition qu'en sites Internet, cette société emploie actuellement 7 personnes ;
- **Waechter Energies** dont le domaine d'activité est l'installation d'équipements électriques et énergies renouvelables, spécialisée dans le solaire photovoltaïque et thermique ainsi que dans le bois énergie (chaudières à alimentation automatique) et qui compte un effectif de 5 personnes ;
- **AEM AUTOMATION** qui est spécialisée dans l'automatisme industriel (études, conception et fabrication) qui compte un effectif d'une personne et prévoit à moyen terme la création d'un ou deux postes supplémentaires ;
- **AWS béton-cut** faisant partie du groupe Diamantbohr, dont le domaine d'activité est l'exécution de travaux spéciaux (sciage, carottage, démolition, ...) et dont l'effectif s'élève à 8 salariés ;
- **BGN Services** dont l'activité est la finition et le façonnage de produits imprimés et qui emploie 3 personnes à plein temps ainsi que 10 ouvriers à domicile (équivalent à 3 temps complets) ;
- **HASE** qui est une filiale d'un constructeur de poêles-cheminées contemporains et dont l'activité est le commerce de gros.

La nature des implantations envisagées s'inscrit dans la vocation du secteur AUe qui est destiné aux activités industrielles et artisanales non polluantes, à l'exclusion des activités à usage exclusif de stockage.

Afin d'harmoniser les règles applicables à la zone d'activité du Muehlbach, il convient, à l'instar des documents d'urbanisme de Bergheim et de Guémar, de compléter le règlement du secteur AUe par l'autorisation de réaliser un logement de service. En effet, la nature des activités projetées et le fait que cette zone d'activité soit déconnectée des tissus urbains conduisent à admettre une présence constante sur le site de manière à assurer la maintenance et la sécurité des installations. Il est évident que cette tolérance doit être encadrée pour éviter toute dérive.

L'article AU 2 – 2.5. est complété pour permettre la réalisation sous conditions de logement de service.

Par ailleurs, la localisation du secteur AUe a conduit, lors de la transformation du Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme, à réduire son emprise par rapport à celle du P.O.S. approuvé en 1991 et à inscrire, en périphérie de ce secteur, une bande de plantations à réaliser. Ces mesures, issues d'une étude paysagère spécifique, ont pour objet de préserver le point de vue sur Ribeauvillé, les trois châteaux et le piémont viticole depuis le carrefour giratoire entre les RD 42 et 106.

Afin de compléter ce dispositif, et compte tenu du fait que l'urbanisation du secteur AUe entre en phase opérationnelle sur la base de projets clairement identifiés, il a semblé opportun de garantir la réalisation d'un front urbain de qualité le long de la RD 106. Pour ce faire, et après concertation avec les architectes des entreprises désireuses de s'implanter, il a été retenu d'imposer un traitement homogène des façades des constructions du secteur AUe donnant sur la RD 106. Il ne s'agit pas d'avoir une conception unique mais plutôt une unité de conception de manière à éviter un effet de patchwork nuisible à la lecture du site et du paysage.

Cela se traduit par l'incorporation dans le règlement d'un article AU 11 – 11.2., l'article suivant étant renuméroté en conséquence.

L'article AU 11 est complété par des prescriptions relatives au traitement du front urbain du secteur AUe donnant sur la RD 106.

3.3. Modifications des annexes

3.3.1. Annexes du règlement

Ainsi qu'il en est fait état au § 3.2 Modifications du règlement, les règles d'ordre public du code de l'urbanisme qui demeurent applicables en plus des dispositions du Plan Local d'Urbanisme ont évolué et désormais, pour les communes disposant d'un P.L.U. opposable, seuls demeurent applicables les articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21.

Dans le Plan Local d'Urbanisme en vigueur, le texte de ces articles était donné en annexe du règlement. Dans la présente modification, la nouvelle rédaction des articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 figure dans le Préambule au § 2.1 Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols et non plus en annexe comme auparavant.

Comme indiqué au § 3.2. Modifications du règlement, l'entrée en vigueur de la réforme des permis de construire et des autorisations d'urbanisme a entraîné la définition d'un nouveau mode de calcul du nombre de places de stationnement exigibles. Cela se traduit par une modification des normes minimales applicables.

Les règles d'ordre public définies par les articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 du code de l'urbanisme, dont la rédaction a changé suite aux évolutions législatives, ne figurent plus en annexe du règlement mais en préambule dans l'article 2.1 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols.

L'annexe au règlement écrit NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT est modifiée pour les logements, les normes étant assises sur le nombre de pièces et sur la surface hors œuvre nette (SHON).

3.3.2. Plan de Prévention du Risque naturel mouvement de terrain et sur-risque sismique de la région de Ribeauvillé

Comme indiqué au § 3.2. Modifications du règlement, le Plan de Prévention du Risque naturel (P.P.R.) mouvement de terrain et sur-risque sismique de la région de Ribeauvillé a été approuvé le 5 février 2007.

Les dispositions de ce P.P.R. valant servitude d'utilité publique, il convient d'annexer ce P.P.R. au Plan Local d'Urbanisme.

Le dossier du Plan Local d'Urbanisme est complété par une annexe 4.7 Plan de Prévention du Risque naturel mouvement de terrain et sur-risque sismique de la région de Ribeauvillé.

Cette annexe comporte :

- 1. les pièces écrites suivantes : l'arrêté préfectoral d'approbation, la note de présentation du P.P.R. et le règlement du P.P.R.***
- 2. les documents graphiques suivants : feuille 1 – Ville, feuille 2 – Ouest village, feuille 3 – La Grande Verrerie, feuille 4 – Ancienne maison forestière lberg.***

* * * * *

4. Composition du dossier de modification

Note de présentation

3.b. - Document graphique – Partie urbaine

3.d. - Règlement

4.7 - Plan de Prévention du Risque naturel mouvement de terrain et sur-risque sismique de la région de Ribeauvillé

