

Modification n°4 du PLU

Document approuvé par délibération du
Conseil Municipal le 17.12.2009

Le Député-Maire :




Pour le Député-Maire
L'Adjoint délégué
Louis ERBLAND

Département du Haut-Rhin

Préambule

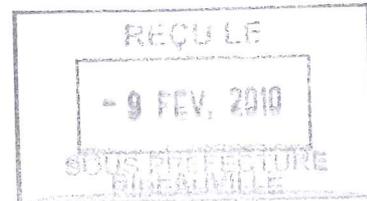
Justification de la procédure de Modification :

Article L123-13

« La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :

- a) Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 123-1 ;*
- b) Ne réduise 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 ;*
- c) Ne comporte pas de graves risques de nuisance. »*

Sommaire



Ribeauville

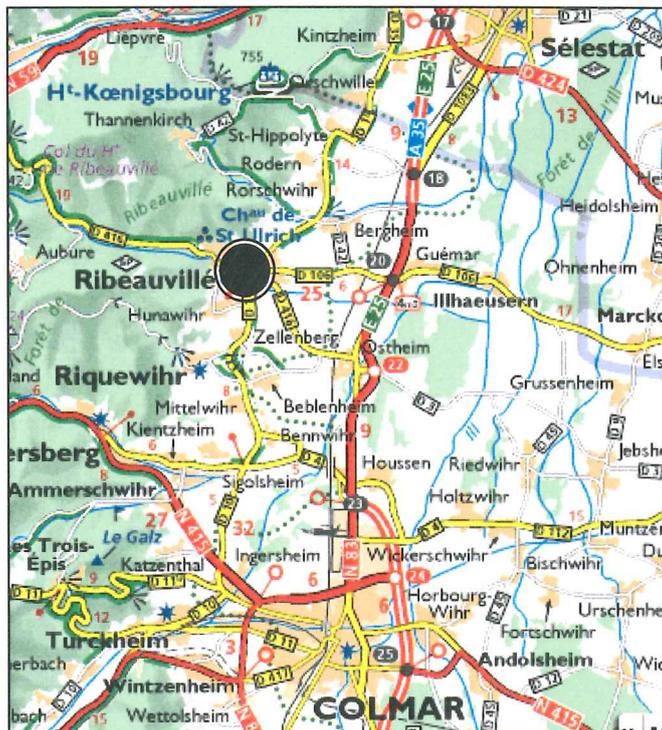
Modification n°4 du PLU

<i>Contexte de la Modification du PLU</i>	<i>3</i>
<i>Chapitre 1 : Limiter l'emprise au sol en secteur UEa et UEa1.....</i>	<i>5</i>
<i>Chapitre 2 : Modification de l'Emplacement réservé n°15.....</i>	<i>10</i>
<i>Chapitre 3 : Création d'un sous-secteur Nm N-2.....</i>	<i>14</i>
<i>Chapitre 4 : Modification du règlement du sous-secteur AUe</i>	<i>20</i>

Contexte de la Modification

Contexte communal

La commune de RIBEAUVILLE située entre Colmar et Sélestat dans le piémont viticole, compte 5086 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 trois procédures de modifications le 5 juillet 2004, le 4 mai 2006 et le 30 mai 2008 et de deux révisions qui ont eu lieu le 30 mars 2009 et le 18 juin 2009.

L'objectif de la Modification n°4 du PLU

La modification n°4 porte sur quatre points. La commune souhaite:

- Limiter l'emprise au sol en secteurs UEa, UEa1.
- Elargir l'emprise de l'Emplacement Réservé n°15.
- Modifier l'article 2 de la zone N et la création d'un sous-secteur Nm.
- Modifier le règlement du sous-secteur AUe.

Éléments du PLU à modifier

- Le plan de zonage,
- La liste des Emplacements Réservés
- Règlement

Chapitre 1 : Limiter l'emprise au sol en secteur UEa et UEa1

Contexte de la modification

■ Le secteur UEa se situe au centre de la commune entre la RD 106 et la rue de l'industrie. Cette zone d'activités est juxtaposée à deux zones urbaines (UBa et UB) à vocation d'habitat.

Rappel de la réglementation :

UE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Dans la zone UE, excepté le secteur UEa :

- La création ou l'aménagement de nouveaux commerces de détail, non liés à une activité principale de production implantée dans la zone ;
- La création de nouveaux établissements industriels.

1.2 Dans le secteur UEa :

- L'implantation de nouveaux commerces de détail alimentaires ;
- La création de nouveaux établissements industriels.

■ La Modification n°3 du PLU, approuvée le 30 mai 2008, a créé un sous-secteur UEa1 destiné exclusivement à l'aménagement d'une aire de stationnement et à l'implantation d'une station service.

■ Il s'agit ici de ne pas autoriser la construction d'autres surfaces commerciales sur les terrains cadastrés section 16 n°3 d'une contenance de 25.06 ares et n°128/4 d'une contenance de 13.56 ares au sein de la zone UE du PLU. Cette mesure intervient dans un souci de limiter les nuisances pour les habitations voisines, situées en zone UBa et UB.



Commune de Ribeauvillé

Objectif de la modification

La commune souhaite limiter toute extension en secteur UEa et en sous-secteur UEa1. Le point de modification s'appuie sur une modification de l'article 9 du règlement portant sur l'emprise au sol des constructions.

Éléments du PLU à modifier

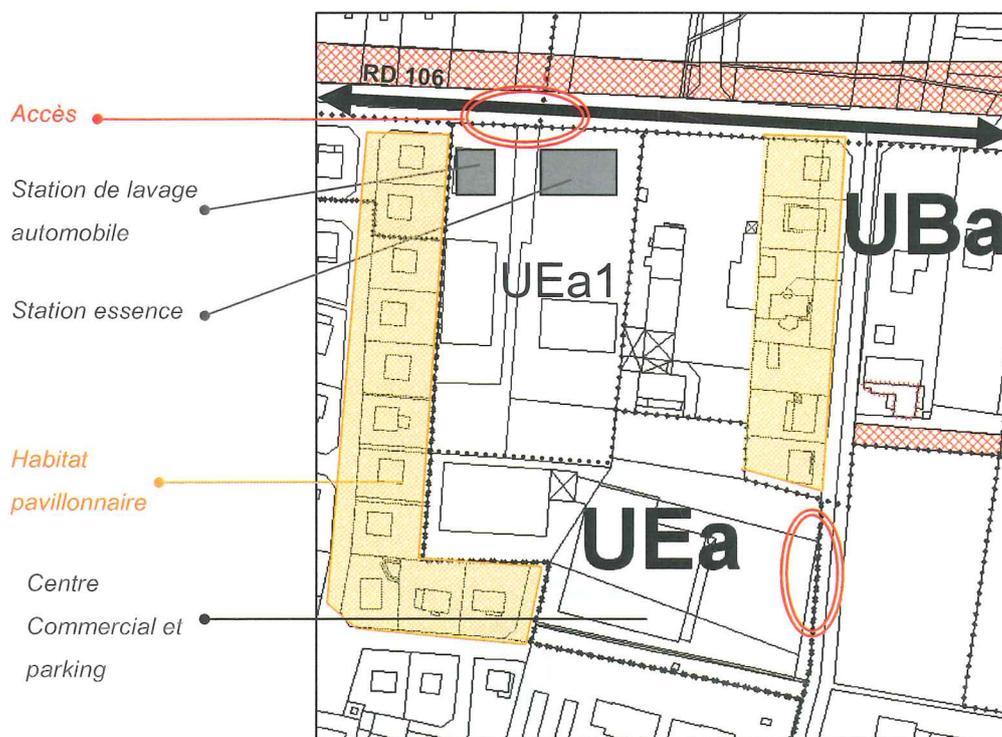
-Règlement



Occupation du sol actuelle

Occupation du sol

- Le sous-secteur UEa1 est occupé par un parking créé récemment. Une station de lavage automobile et une station essence du groupe commercial E.LECLERC y sont également implantées.
- Le secteur UEa est occupé par le centre commercial et son parking
- L'accès au sous-secteur UEa1 se fait depuis la RD 106 et au secteur UEa depuis la rue de l'industrie
- Un lotissement de maisons individuelles s'est construit en bordure Ouest du secteur UEa. D'autres habitations sont également implantées coté Est.



Extrait du zonage du PLU

Modification du règlement

■ Rédaction actuelle

Article UE 9 :EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des règles UE 6, 7, 8, 12 et 13.

■ Rédaction modifiée

Article UE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

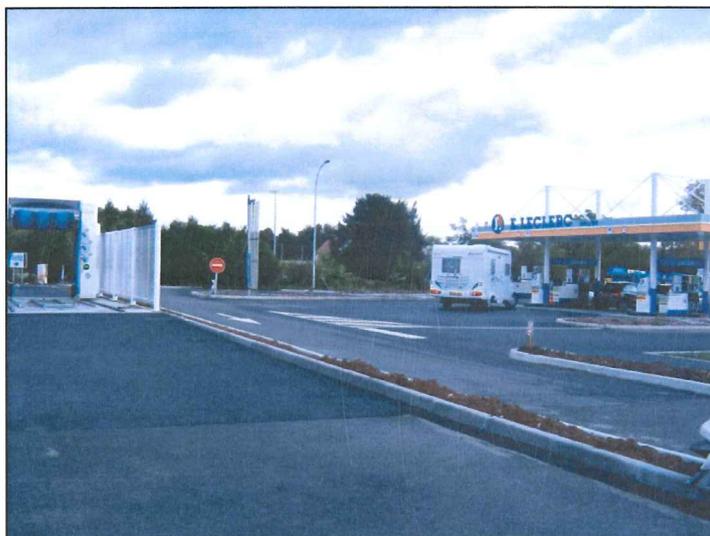
Disposition générale :

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des règles UE 6, 7, 8, 12 et 13.

Disposition particulière aux secteurs UEa et UEa1:

L'emprise au sol de chaque secteur est limitée à l'emprise au sol existante à la date d'approbation de la Modification n°4 du PLU

Station de lavage automobile et Station essence présentent sur le secteur



Justifications de la modification

▪ **Respect du PADD**

Au regard des caractéristiques d'occupation du sol des secteurs UEa1 et UEa, et des objectifs du PADD, les possibilités d'extensions et de constructions sont limitées, c'est pourquoi l'emprise au sol doit être maintenue à celle existante.

Cette modification respecte ainsi l'objectif n°3 du PADD qui est « *Organiser le développement urbain dans le respect du cadre paysager et de l'environnement* »

« *Permettre le développement des activités compatibles avec le voisinage : Des activités de différentes natures sont disséminées dans le tissu bâti de la ville. Il convient d'encourager cette diversité en permettant l'agrandissement, la transformation et l'implantation d'activités dans la ville à la condition qu'il n'y ait pas d'incompatibilité avec le voisinage* ».

▪ **Réduction d'un EBC, d'une zone agricole ou naturelle et forestière, ou d'un autre type de protection**

Le projet de modification concerne une zone strictement urbaine et ne modifie pas la vocation de l'utilisation du sol.

▪ **Ne comporte pas de graves risques de nuisances**

Au contraire, la modification va figer la situation en matière de développement de l'activité sur le site, ce qui limitera les nuisances à ce qu'elles sont actuellement.

Cf. jugement CAA de Nancy : « Pour déterminer s'il y a ou non risque grave de nuisances, il faut apprécier l'impact de la modification en elle-même, sans tenir compte de ce qui était déjà autorisé par le document d'urbanisme modifié ».

Le projet ne comporte pas de risques de nuisances.

Incidences sur l'environnement

▪ La modification n'engendre pas d'incidence notable sur l'environnement, ni sur le paysage puisqu'elle intervient pour limiter la construction à ce qui existe déjà.

▪ Cette mesure ne va pas compromettre l'avenir de l'entreprise. La commune limite l'emprise au sol de l'ensemble des secteurs UEa et UEa1, toutefois le dépôt d'un permis de construire portant sur la modification des surfaces de ses bâtiments est autorisé tant que l'emprise existante n'est pas modifiée. (ouverture sur façade par exemple...)

Chapitre 2 : Modification de l'Emplacement réservé n°15

Contexte de la modification

- L'Emplacement Réservé n°15 se situe à l'Ouest de la commune, dans la « ville haute ». La commune a déjà mis en place deux emplacements réservés (1 et 15) dans ce secteur, afin de réaliser un parking d'environ 150 places.
- La ville de Ribeauvillé connaît une forte attractivité touristique, et le centre ville a d'importants besoin en matière de stationnement. Ce parking est donc destiné à désengorger le centre, améliorer la qualité de vie des habitants et faciliter l'accès aux touristes.



Objectif de la modification

Il est nécessaire d'élargir l'accès ouest de ce secteur au niveau de l'ER n°15 et de porter la voie à une emprise de 10 mètres pour réaliser l'accès au futur parking et garantir une desserte et un fonctionnement de qualité

Éléments du PLU à modifier

- Plan de zonage

Occupation du sol

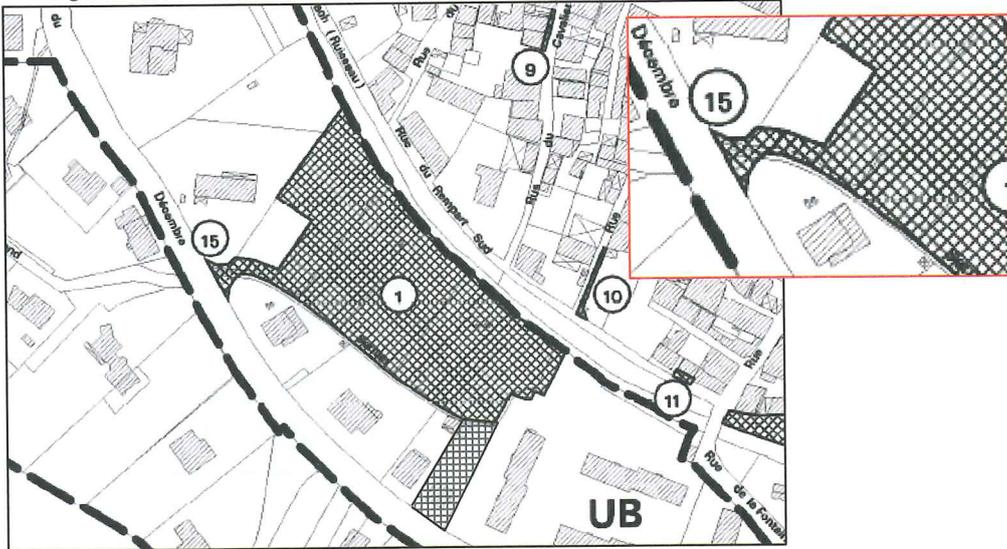
- Le secteur concerné par les emplacements réservés n°1 et n°15 actuels est occupé par des jardins, des vergers et des boisements.



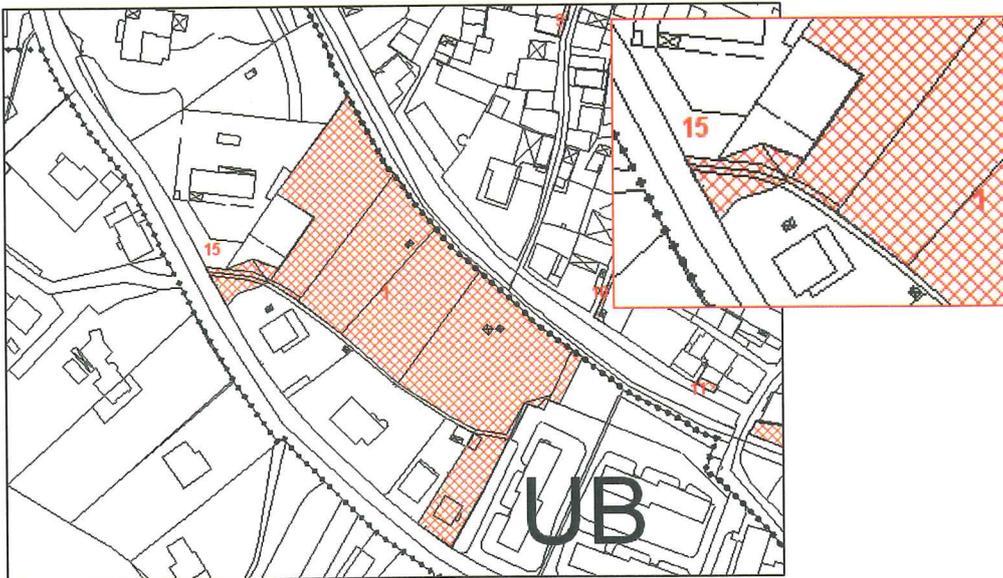
- La modification de l'emprise au sol de l'ER n°15 concerne une faible surface non bâtie d'une propriété privée.

Modification du zonage

Zonage actuel



Zonage modifié



Justifications de la modification

■ Répondre aux besoins en matière de stationnement

Les deux emplacements réservés en place dans le secteur (n°15 et n°1) sont destinés à la réalisation d'un parking afin de régler les problèmes de stationnement de la commune. Cependant, l'accès n'est pas adapté au trafic routier qui sera engendré. C'est pourquoi l'augmentation de l'emprise au sol de l'ER n°15 portée à 10 mètres de large est nécessaire à la réalisation et au fonctionnement du projet.

Incidences sur l'environnement immédiat et le paysage

■ La modification n'engendre pas d'incidence notable sur l'environnement, ni sur le paysage puisqu'elle intervient faiblement sur un ER qui a déjà été mis en place.

Chapitre 3 : Création d'un sous-secteur Nm et modification de l'article N-2

Contexte de la modification

- La présente Modification porte sur la création d'un sous-secteur Nm au Sud-est de la partie urbanisée le long du cours d'eau *le Strengbach*. Le secteur est actuellement classé en zone N.
- Pour des questions de sécurité, un mur de soutènement a été récemment élevé par un propriétaire privé le long de la berge du cours d'eau mais l'implantation de ce mur ne respecte pas les 4 mètres de recul imposés par le règlement du PLU.



Objectif de la modification

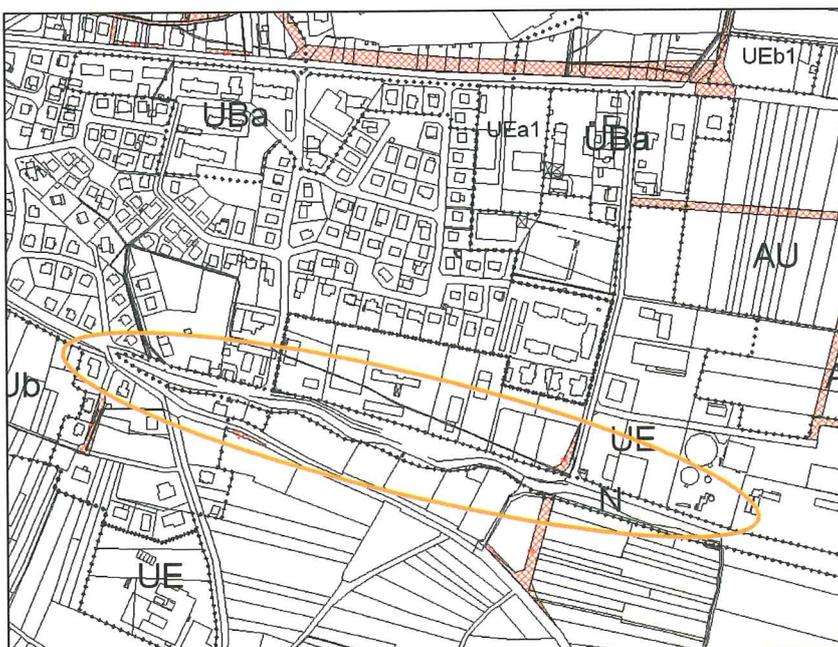
- La commune souhaite régulariser la situation tout en restant conforme aux prescriptions du PLU. Un sous-secteur Nm est créé dont la réglementation autorise sous certaines conditions, l'édification et la rénovation de mur de soutènement à moins de 4 mètres des berges.

Éléments du PLU à modifier

- Plan de zonage
- Règlement

Modification du zonage

Zonage actuel



Zonage modifié



Modification du règlement – Dispositions générales

Rédaction actuelle

(...)

Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières.

Le Plan Local d'urbanisme définit :

- la zone urbaine UA
- la zone urbaine UB : elle comprend les secteurs UBa, UBb, UBc et Ubd
- la zone urbaine UE : elle comprend le secteur UEa
- la zone à urbaniser AU : elle comprend les secteurs AUa, AUb, AUc, AUd, AUe, AUf, AUg et AUh constructibles sous conditions
- la zone agricole A : elle comprend les secteurs Aa, Ac, Ad et Ae
- la zone naturelle et forestière N : elle comprend les secteurs Na, Nb, Nc et Nd et Ne.

Rédaction modifiée

(...)

Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières.

Le Plan Local d'urbanisme définit :

- la zone urbaine UA
- la zone urbaine UB : elle comprend les secteurs UBa, UBb, UBc et Ubd
- la zone urbaine UE : elle comprend le secteur UEa
- la zone à urbaniser AU : elle comprend les secteurs AUa, AUb, AUc, AUd, AUe, AUf, AUg et AUh constructibles sous conditions
- la zone agricole A : elle comprend les secteurs Aa, Ac, Ad et Ae
- la zone naturelle et forestière N : elle comprend les secteurs Na, Nb, Nc et Nd, Ne **et Nm.**

Modification du règlement – Article N-2

Rédaction actuelle

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

- 2.1. Les constructions, installations et travaux nécessaires à la sauvegarde, à l'entretien et à l'exploitation des espaces naturels.
- 2.2. Les travaux liés à l'aménagement et à la mise en valeur des ruines des châteaux de Ribeauvillé.
- 2.3. Les travaux d'aménagement et d'agrandissement des édifices religieux, du lieu de pèlerinage du Dusenbach et de ses dépendances, des équipements de loisirs, des hôtels et restaurants existants à condition qu'ils soient compatibles avec la sauvegarde des milieux et des sites naturels.
- 2.4. L'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants de toute nature à condition qu'il n'en résulte pas de création de nouveaux logements.
- 2.5. Dans les secteurs Na les constructions, aménagements et installations liés aux campings.
- 2.6. Dans le secteur Nb les constructions, aménagements et installations nécessaires au centre de soins.
- 2.7. Le long des cours d'eau, les constructions et installations de toute nature, y compris les clôtures, devront être implantées avec un recul de 4 mètres comptés à partir du haut des berges.
- 2.8. Dans le secteur Nd, les constructions, aménagements et installations liés à l'utilisation de l'étang de pêche, exceptés les bâtiments à usage d'habitation.
- 2.9. Les installations apicoles si elles sont compatibles avec le voisinage.
- 2.10. Les équipements d'infrastructure, leurs annexes techniques l'aménagement et l'extension des aires de stationnements d'intérêt collectif.
- 2.11. L'édification et la transformation de clôtures.
- 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.

Rédaction modifiée

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

- 2.1. Les constructions, installations et travaux nécessaires à la sauvegarde, à l'entretien et à l'exploitation des espaces naturels.
- 2.2. Les travaux liés à l'aménagement et à la mise en valeur des ruines des châteaux de Ribeauvillé.
- 2.3. Les travaux d'aménagement et d'agrandissement des édifices religieux, du lieu de pèlerinage du Dusenbach et de ses dépendances, des équipements de loisirs, des hôtels et restaurants existants à condition qu'ils soient compatibles avec la sauvegarde des milieux et des sites naturels.
- 2.4. L'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants de toute nature à condition qu'il n'en résulte pas de création de nouveaux logements.
- 2.5. Dans les secteurs Na les constructions, aménagements et installations liés aux campings.
- 2.6. Dans le secteur Nb les constructions, aménagements et installations nécessaires au centre de soins.
- 2.7. Le long des cours d'eau, les constructions et installations de toute nature, y compris les clôtures, devront être implantées avec un recul de 4 mètres comptés à partir du haut des berges, à l'exception du sous-secteur Nm, ou aucun recul n'est exigé et où l'édification et la rénovation de murs de soutènement sont autorisées à condition de ne pas porter atteinte au fonctionnement hydrologique du cours d'eau. Les murs de soutènement des berges du Strengbach seront moins élevés que le niveau de hauteur de la rue de l'Abattoir.
- 2.8. Dans le secteur Nd, les constructions, aménagements et installations liés à l'utilisation de l'étang de pêche, exceptés les bâtiments à usage d'habitation.
- 2.9. Les installations apicoles si elles sont compatibles avec le voisinage.
- 2.10. Les équipements d'infrastructure, leurs annexes techniques l'aménagement et l'extension des aires de stationnements d'intérêt collectif.
- 2.11. L'édification et la transformation de clôtures.
- 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.

Modification du tableau des surfaces – zone N

Zones Secteurs	PLU 2004	Modification n°4
Zone N		2341.4
dont secteur Na	2.4	2.4
dont secteur Nb	7.2	7.2
dont secteur Nc	23.1	23.1
dont secteur Nd	1.8	1.8
dont secteur Ne	7.1	7.1
dont secteur Nm	0	1.08

Justification de la Modification et incidences sur l'environnement

■ La commune souhaite régulariser la situation tout en restant conforme aux prescriptions du PLU. Le choix retenu de créer un sous-secteur Nm le long de la berge et incluant le mur de soutènement, ne remet pas en question le caractère général de la zone N défini par le PLU. En effet, cette modification respecte l'article N-1 qui stipule que les occupations et utilisations du sol ne doivent pas porter atteinte directement ou indirectement au caractère de la zone et à la qualité des eaux souterraines et de surface.

■ L'édification du mur de soutènement a été réalisée dans un but de sécuriser le site en permettant le maintien des berges du cours d'eau. De ce fait, en limitant l'érosion de la berge et en diminuant le risque de sapements, les conditions d'écoulement et la qualité des eaux du *Strengbach* ne sont pas altérées par l'édification du mur.

D'autre part, la surface mobilisée par le sous-secteur Nm est très réduite puisqu'elle correspond à environ 0.04% de la surface totale de la zone N. Les incidences sur l'environnement sont donc peu notables.

■ L'implantation de ce mur de soutènement est située à l'est du village à l'extrémité d'une zone à urbaniser, à proximité d'un secteur voué aux activités économiques et n'est pas incluse dans le périmètre de co-visibilité du Monument Historique. Par conséquent, l'impact de l'édifice sur le paysage urbain de qualité de la commune, est peu notable. Par ailleurs, le mur est orienté vers la partie urbanisée ce qui implique une bonne intégration dans le paysage communal.

Chapitre 4 : Modification du règlement du sous-secteur AUe

Contexte de la modification

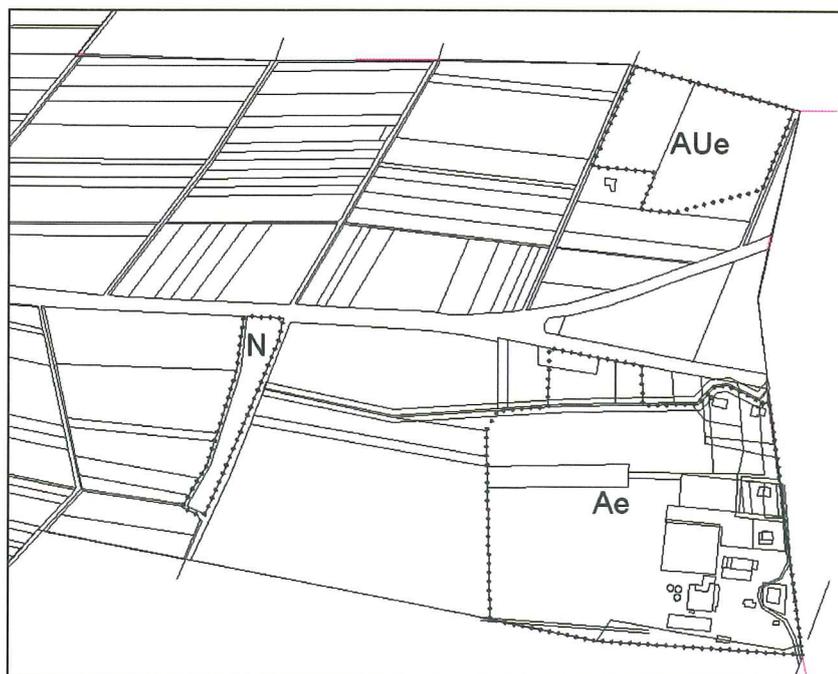
- La présente Modification porte sur la modification de l'article 2.5 du règlement de la zone AUe.

Objectif de la modification

- La commune souhaite autoriser la création de bureaux dans cette zone à vocation d'activité, qui prévoit d'ores et déjà la réalisation d'installations et activités industrielles et artisanales non polluantes, ainsi que les activités commerciales liées à ces activités.

Éléments du PLU à modifier

-Règlement



Modification du règlement

Rédaction actuelle

CHAPITRE IV b – SECTEURS AUb, AUc, AUd, AUf, AUg, AUh

Article AU 1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

(...)

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.

(...)

Rédaction modifiée

CHAPITRE IV b – SECTEURS AUb, AUc, AUd, AUf, AUg, AUh

Article AU 1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

(...)

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.

1.8. Dans le secteur AUe, les activités commerciales autres que celles visées à l'article 2.5.

(...)

Modification du règlement

Rédaction actuelle

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

(...)

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

Est également admis, dans la limite d'un par établissement, un logement destiné aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer le gardiennage des établissements, à condition que :

- sa construction soit postérieure ou conjointe à celle du bâtiment principal d'activité,
- ce logement, s'il n'est pas incorporé au bâtiment principal d'activité, soit implanté à une distance maximale de 10 mètres du bâtiment principal d'activité,
- sa surface soit limitée à 50 % de la Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) des bâtiments destinés à l'activité, sans toutefois pouvoir excéder 180 m2, extension éventuelle comprise.

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 7.2, AU 9.2, AU 10 et AU 13.2.

Rédaction modifiée

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

(...)

2.5. Dans le secteur AUe, les constructions, installations et activités industrielles et artisanales non polluantes, ainsi que les activités commerciales liées à ces activités à l'exclusion des activités à usage unique de stockage. Sont également autorisés les bureaux.

Est également admis, dans la limite d'un par établissement, un logement destiné aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer le gardiennage des établissements, à condition que :

- sa construction soit postérieure ou conjointe à celle du bâtiment principal d'activité,
- ce logement, s'il n'est pas incorporé au bâtiment principal d'activité, soit implanté à une distance maximale de 10 mètres du bâtiment principal d'activité,
- sa surface soit limitée à 50 % de la Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) des bâtiments destinés à l'activité, sans toutefois pouvoir excéder 180 m2, extension éventuelle comprise.

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 7.2, AU 9.2, AU 10 et AU 13.2.

Justifications de la modification

▪ *Respect du PADD*

Un des chapitres de l'objectifs n°3 du PADD est de « Permettre un développement des activités compatibles avec le voisinage. »

Il est précisé que « les activités nouvelles appelées à s'implanter qui ne sont pas compatibles avec un voisinage d'habitation pourront être orientées dans la zone d'activités intercommunale du Muelhbach. », classée en zone AUe. Cette orientation est compatible avec le projet de modification. En effet, le PADD ne précise pas que seul les activités incompatibles avec le voisinage peuvent être implantées dans la zone intercommunale du Muelhbach. Par ailleurs il n'est pas possible de juger de l'incompatibilité d'un projet avec un voisinage d'habitations tant que celui-ci n'est pas précisé. La notion de bureaux reste vague.

▪ *Favoriser l'implantation d'activités dans la zone AUe*

Le développement des activités est un enjeu majeur pour le territoire communal et intercommunal. Il n'est pas judicieux d'interdire la réalisation de bureaux dans « un site d'activités intercommunal » (cf. rapport de présentation).

D'après le rapport de présentation, seul les activités à usage exclusif de stockage y sont interdites. La volonté communale n'était pas d'interdire les bureaux.

Incidences sur l'environnement

La modification n'engendre pas d'incidence notable sur l'environnement, ni sur le paysage puisqu'elle ne modifie pas les règles de constructions en vigueur sur la zone.

De plus la vocation initiale de la zone ne se trouve pas modifiée, AUe reste une zone d'activité à part entière.