

# PLAN LOCAL d'URBANISME

*Projet de modification*



## 2. Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles

MODIFICATION N°9



Septembre 2024



## Commune de Ribeauvillé – Modification du PLU Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les O.A.P. sont établies dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (L123-1-4 du CU).

Les dispositions exposées dans le présent document s'imposent en termes de compatibilité<sup>1</sup>, dans le cadre de toute opération d'aménagement concernant le site présenté.

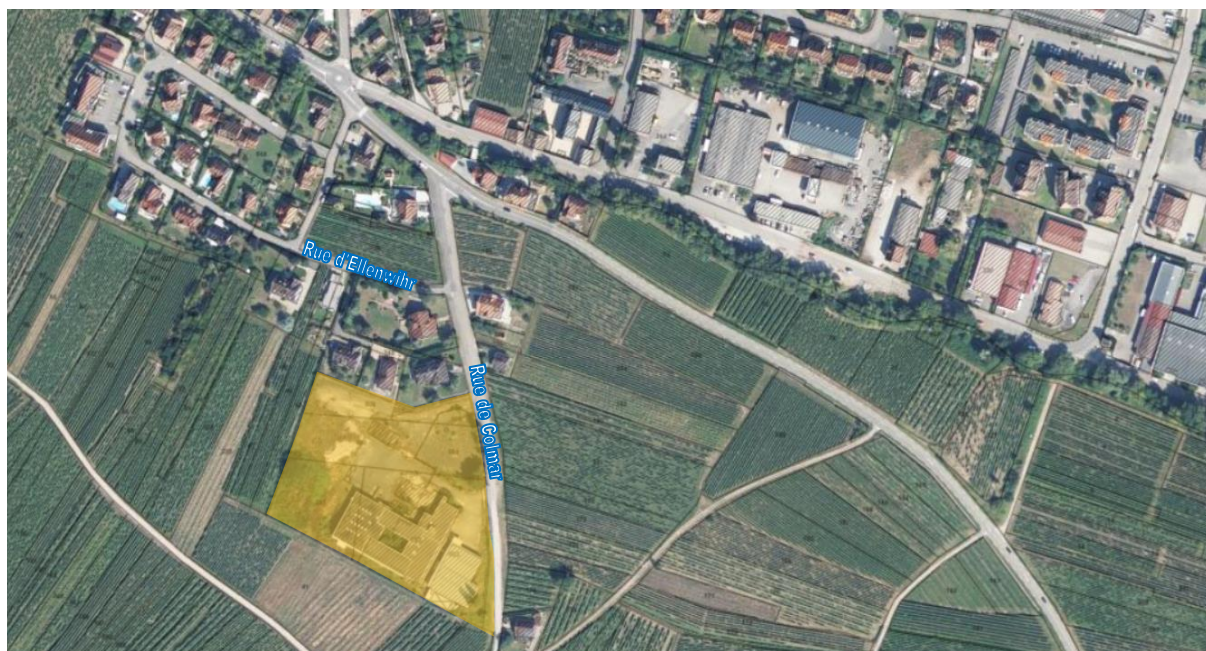
### OAP - Site RUWABELL

#### Introduction

Le périmètre de cette OAP est situé dans la partie sud de l'agglomération, en continuité avec une zone urbaine existante, le long de la rue de Colmar.

Il s'agit de terrains constituant une friche industrielle, d'une superficie de 1,3 ha, occupée jusqu'en 2020 par les locaux d'une imprimerie. Deux anciens bâtiments ainsi qu'une aire de stationnement témoignent de cette activité aujourd'hui disparue.

Le PLU prévoit, à travers la présente procédure, de permettre une reconversion du site de façon à réaliser une opération d'urbanisation à vocation principale d'habitat, potentiellement réalisable à partir de 2025.



Il est noté que, compte-tenu du caractère déjà urbanisé du site, de la volonté de ne pas étendre ce périmètre initial et de préserver le vignoble en périphérie, l'urbanisation du site ne présente pas d'impact négatif au niveau local.

De plus, le site n'est concerné par aucun enjeu lié à la protection de la trame verte et bleu.

<sup>1</sup> « L'obligation de conformité interdit toute différence entre la norme et la mesure d'exécution. Celle de **compatibilité** implique seulement qu'il n'y ait pas de contrariété majeure entre elles » - Fiche O.A.P.-GRIDAUH .





## OAP - Secteur RuwaBell

Thématiques	Orientations
Densité urbaine et mixité d'habitat	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Conformément au SCoT Montagne Vignoble et Ried, justifier d'une production minimale de 30 logts/ha.</i></li> <li>▪ <i>Intégrer la nécessité de mixer les différentes formes d'habitat. Les opérations menées porteront sur la réalisation d'habitat collectif, intermédiaire et individuel.</i></li> </ul>
Desserte et espaces publics	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>La desserte interne du site s'organise obligatoirement depuis la rue de Colmar, sur la base de plusieurs voies d'accès.</i></li> <li>▪ <i>La configuration des voies intérieures favorisera une desserte cohérente et une circulation interne apaisée.</i></li> <li>▪ <i>Obligation d'intégrer localement les modes de déplacements doux. Notamment, prévoir des cheminements piétons traversants, irriguant l'ensemble du l'ensemble du site.</i></li> <li>▪ <i>Nécessité de réaliser l'aménagement d'un espace vert fédérateur, multi-usages,</i></li> <li>▪ <i>Il devra être prévu un nombre de places de stationnement automobile suffisant et adapté aux fonctions existantes. Les aires de stationnement doivent être organisées et regroupées, en aérien ou en sous-sol. Les aires de stationnement en surface doivent faire l'objet de végétalisations.</i></li> <li>▪ <i>Des espace de stationnement pour vélo, clôt et couverts, seront prévus en capacités suffisantes lors de la création de logements collectifs.</i></li> </ul>
Mixité fonctionnelle	<p style="text-align: center;"><i>Permettre une éventuelle diversité des fonctions : habitat, services, commerces de proximité...</i></p>
Traitement des fronts urbains et intégration du site dans son environnement	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Implantation en retrait par rapport à la voie des nouveaux bâtiments implantés le long de la rue de Colmar.</i></li> <li>▪ <i>Intégrer tout projet au paysage existant : préservation des vues sur les collines, prise en compte de la sensibilité visuelle depuis la RD 416 (route d'Ostheim) ...</i></li> <li>▪ <i>Prévoir des espaces arborés, formant un écran entre les nouvelles constructions et le vignoble en périphérie.</i></li> <li>▪ <i>Prévoir la réalisation de haies entre le périmètre de stationnement projeté, et les parties bâties au nord du site.</i></li> <li>▪ <i>Justifier d'une unité d'aspect générale du projet.</i></li> </ul>
Enjeux particuliers	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Tout projet devra intégrer la préservation des volumes bâtis existants identifiés sur le document graphique.</i></li> <li>▪ <i>L'orientation et la conception des constructions doivent tirer au mieux parti de l'exposition et de l'ensoleillement des lieux.</i></li> <li>▪ <i>Les matériaux utilisés s'inscriront dans une démarche de qualité environnementale, notamment en lien avec la filière bois.</i></li> <li>▪ <i>Tout projet devra intégrer la mise en avant de la biodiversité : espaces arborés, végétalisation des toitures, choix d'essences adaptées au contexte local...</i></li> <li>▪ <i>Une limitation de l'imperméabilisation des surfaces doit être recherchée.</i></li> <li>▪ <i>La mise en œuvre des énergies renouvelables devra être mise en avant sur le site.</i></li> </ul>

