

PLAN LOCAL d'URBANISME

Projet de modification



1. Note de présentation

valant rapport de présentation complémentaire

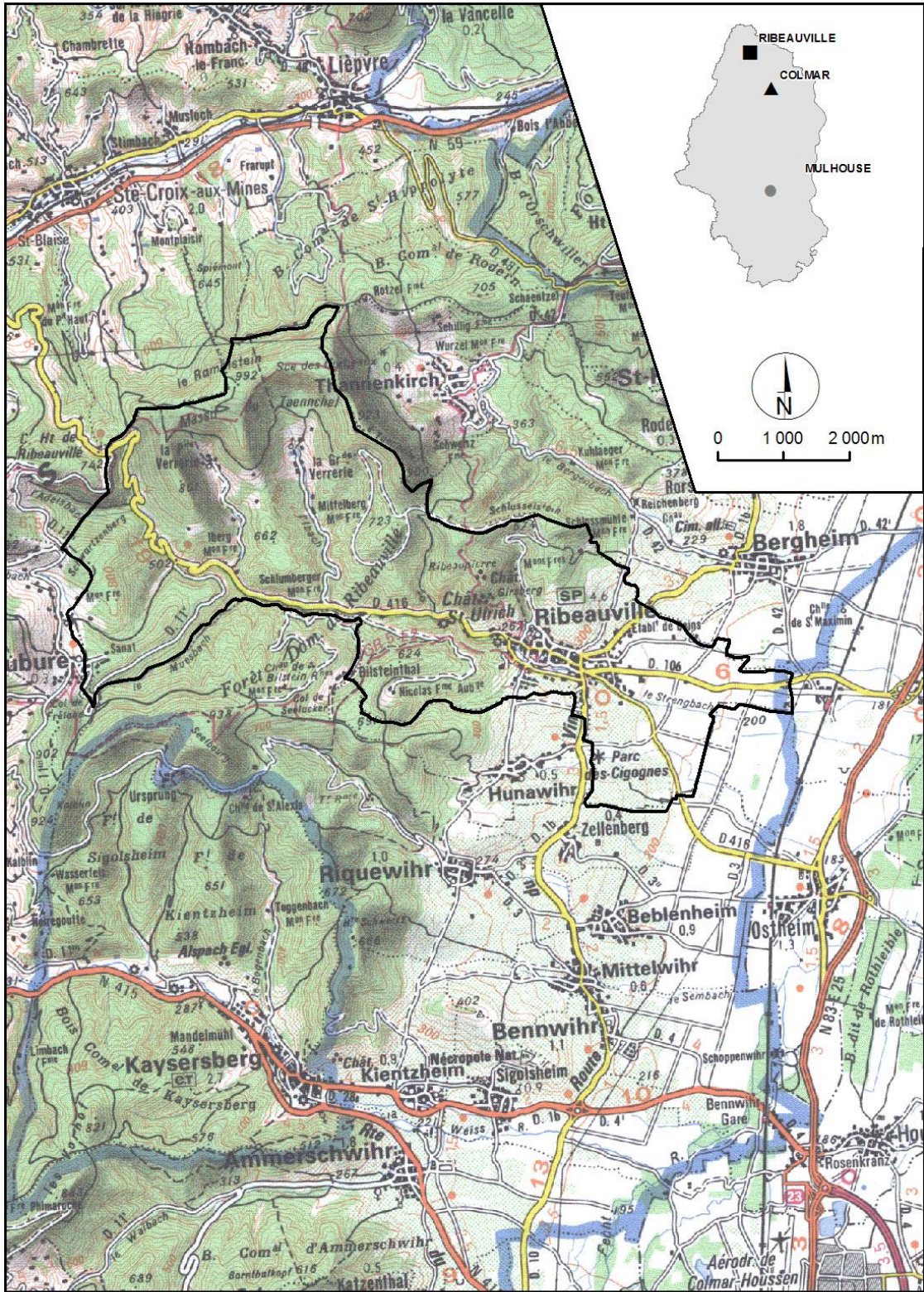
MODIFICATION N°9



Juin 2025

SOMMAIRE

<u>1.</u>	<u>PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE</u>	<u>3</u>
<u>2.</u>	<u>LE CONTEXTE DU PROJET</u>	<u>3</u>
<u>3.</u>	<u>LE CONTENU DE LA MODIFICATION</u>	<u>4</u>
3.1.	PRESENTATION DU SITE	4
3.2.	MODIFICATION DU CLASSEMENT DU SECTEUR CONCERNE.....	4
3.3.	DEFINITION DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES AU SITE	5
3.4.	CREATION D'ORIENTATIONS SPECIFIQUES QUI S'APPLIQUENT AU SITE	7
<u>4.</u>	<u>ASPECTS ENVIRONNEMENTAUX ET PRISE EN COMPTE DES RISQUES.....</u>	<u>8</u>
4.1.	PROTECTIONS ENVIRONNEMENTALES.....	8
4.2.	RISQUES NATURELS.....	10
<u>5.</u>	<u>JUSTIFICATION AVEC LES NORMES SUPRA-COMMUNALES</u>	<u>12</u>
<u>6.</u>	<u>RESPECT ET PRISE EN COMPTE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE.....</u>	<u>12</u>
<u>7.</u>	<u>LA PROCEDURE ADOPTEE.....</u>	<u>12</u>



Sources : SCAN 100 © IGN France 1997 BD CARTO © IGN France 1996 - Réalisation : ADAUHR/OTI-Mai 2014

1. Présentation générale de la commune

La commune de Ribeauvillé est située dans le département du Haut-Rhin. La commune est rattachée au canton de Ste Marie-aux-Mines et à l'arrondissement de Colmar-Ribeauvillé depuis le 1er janvier 2015. Elle est membre de la Communauté de Communes du Pays de Ribeauvillé.

Sa population officielle s'élève à 4670 habitants (donnée INSEE millésimée 2020, entrée en vigueur en 2023), et sa superficie est de 3 221 hectares.

Ribeauvillé remplit pleinement les fonctions d'un bourg-centre avec la présence de services publics et d'une importante offre en matière d'équipements collectifs (scolaires, médico-sociaux, petite enfance, loisirs).

Située au cœur du vignoble alsacien sur la route des Vins, Ribeauvillé est proche de la D 83 à laquelle elle est reliée par deux routes départementales. La Ville est desservie par un service d'autocars la reliant à Colmar et aux communes voisines, ainsi que par un service de bus TER.

2. Le contexte du projet

La commune de Ribeauvillé est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal du 30 juin 2003. Depuis, ce document a fait l'objet des procédures suivantes :

- ✓ Huit modifications ont été approuvées par délibérations du conseil municipal :
 - N°1 – 5 juillet 2004
 - N°2 - 4 mai 2006
 - N°3 – 30 mai 2008
 - N°4 – 17 décembre 2009
 - N°5 – 16 juin 2011
 - N°6 – 25 juillet 2013
 - N°7 – 9 juillet 2015
 - N°8 – 13 février 2020

- ✓ Deux modifications simplifiées ont été approuvées par délibération du conseil municipal :
 - N°1 – 1er mars 2018
 - N°2 – 20 juin 2018
 - N°3 - 25 septembre 2024

- ✓ Trois révisions simplifiées ont été approuvées par délibérations du conseil municipal :
 - N° 1 – 30 mars 2009
 - N°2 – 18 juin 2009
 - N°4 – 25 juillet 2013

- ✓ Une déclaration de projet a été approuvée par délibération du conseil municipal du 7 juin 2018.

La commune a souhaité engager une nouvelle procédure de modification de son P.L.U. approuvé afin de permettre la création d'un nouveau quartier à vocation principale d'habitat, dans le cadre d'une opération de reconversion d'une friche économique existante. Afin de permettre la concrétisation du projet, plusieurs documents du PLU en vigueur doivent être modifiés ou complétés.

3. Le contenu de la modification

3.1. Présentation du site

Le site d'étude est localisé dans la partie sud de l'agglomération, en continuité avec une zone urbaine existante, le long de la rue de Colmar.

Ce périmètre a accueilli jusqu'en 2020, une activité d'imprimerie.



La reconversion de cette friche économique vers une vocation principale d'habitat, permettra de valoriser le site tout en apportant une réponse locale à une demande de la population. Cet apport permettra en effet de pallier un déficit local en foncier mobilisable, et de répondre aux besoins existants dans ce domaine compte tenu de l'attractivité de la commune. Compte-tenu du caractère déjà urbanisé du secteur, cette production de nouveaux logements n'entraînera pas de consommation foncière supplémentaire.

3.2. Modification du classement du secteur concerné

Le périmètre considéré est classé dans le PLU en vigueur en secteur **UE**, destiné à l'accueil des « *activités artisanales et de services. Elle a pour vocation l'accueil des activités de type P.M.E. ne pouvant trouver place où étant trop à l'étroit dans le tissu urbain. ... Les constructions à usage d'habitation ne sont admises que dans la limite d'un logement par établissement à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence constante est nécessaire...* » (rapport de présentation du PLU).



Vues sur le site depuis la rue de Colmar

Afin d'autoriser la réalisation d'un projet d'urbanisation, à vocation principale d'habitat, il est nécessaire de faire évoluer l'affectation inscrite au PLU. Ainsi, un reclassement en secteur urbain **UBf** est prévu. Un indice particulier est défini pour ce périmètre de façon à prendre en compte certaines spécificités inhérentes au site et au type de projet envisagé. Le plan de zonage correspondant est ainsi actualisé en conséquence.

3.3. Définition des dispositions réglementaires applicables au site

Les présentes disposition ont vocation à encadrer l'urbanisation future du site. Elles sont définies par la mise en avant d'un certain nombre d'objectifs spécifiques. Le choix est fait d'inscrire le site en continuité avec la zone urbaine UB existante.

Secteur UBf	Dispositions du règlement
ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	Compte tenu de la vocation future qui est souhaitée pour ce site (vocation principale d'habitat), les dispositions applicables aux articles UB 1 et UB 2 peuvent tout à fait s'appliquer au secteur UBf. C'est donc l'ensemble de ces dispositions qui s'appliqueront dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation du secteur.
ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES :	Compte tenu de la création d'une orientation d'aménagement et de programmation sectorielle spécifique à ce secteur, l'article UB 2.6. intègre l'obligation pour tout projet d'aménagement de justifier d'une compatibilité avec les orientations correspondantes.
ARTICLE 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	Les dispositions correspondantes applicables à la zone UB sont conservées en l'état.
ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT	Les dispositions correspondantes applicables à la zone UB sont conservées en l'état.
ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	Sans objet.

Secteur UBf	Dispositions du règlement
ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	Les dispositions correspondantes applicables à la zone UB sont conservées en l'état.
ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	Des disposition spécifiques et applicables au secteur UBf, sont intégrées à cet article. Les options autorisées sont, soit l'implantation sur limite sous condition, soit le respect d'une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (H/2) avec un minimum de 3 mètres. Ces dernières mesures permettent de ne pas entraver l'ensoleillement sur la parcelle voisine et de garantir dans tous les cas une certaine intimité.
ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	Les dispositions correspondantes applicables à la zone UB sont conservées en l'état.
ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	Cet article reprend l'emprise maximale des constructions fixée à 40% de la superficie des terrains de façon à permettre une certaine densification du site tout en favorisant la réalisation d'espaces verts...
ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	De façon à encadrer l'impact des volumes créés tout en définissant des conditions d'organisation à l'intérieur de ceux-ci, il est décidé de mobiliser les prescriptions suivantes : le nombre de niveaux est fixé à trois, et la hauteur maximale est fixée à 12 mètres pour les nouvelles constructions et à 13 mètres, après surélévation des constructions existantes.
ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	<p>Concernant les toitures, il n'est pas fixé de pente particulière pour ce secteur de façon à favoriser la diversité des projets architecturaux. La question des attiques est également traitée : possibilité de réaliser ce type de dispositif sous conditions.</p> <p>Concernant les équipements extérieurs, il est précisé que, dans ce secteur, les groupes moteur des systèmes de climatisation ou de pompe à chaleur ne doivent pas être visibles en façade, ni en toiture depuis la rue. Par ailleurs, leur système de ventilation ne doit pas être dirigés vers les voisins.</p> <p>Concernant les paraboles, le paragraphe correspondant, déjà existant dans le règlement de la zone UB, s'applique également à ce secteur.</p>
ARTICLE 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	Les dispositions correspondantes applicables à la zone UB et au secteur UBe sont conservées en l'état et applicables au secteur UBf.

<u>Secteur UBf</u>	Dispositions du règlement
ARTICLE 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS	Les dispositions correspondantes applicables à la zone UB sont conservées en l'état.
ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	Sans objet.

La création d'une OAP applicable au secteur vient compléter et renforcer les dispositions définies dans ce chapitre.

3.4. Création d'orientations spécifiques qui s'appliquent au site

Dans le cadre de la nouvelle affectation envisagée pour le secteur, la commune entend appliquer à celui-ci des principes d'aménagement portant sur la desserte des sites, la production du nombre de logements, l'intégration paysagère..., Une orientation d'aménagement et de programmation est ainsi définie.

Celle-ci s'inscrit en complément du zonage et du règlement, il s'agit d'exprimer une ligne directrice cohérente, préalablement à l'ouverture à l'urbanisation du secteurs considéré, dans la mesure où ce nouveau quartier est constitutif du patrimoine urbain futur de la commune.

Les opérations à venir devront demeurer compatibles avec les principes définis dans l'OAP. Même en l'absence de maîtrise du foncière, ce document permet à la commune d'intervenir sur des projets structurants dans le cadre d'un dialogue constructif avec les aménageurs.

A noter que l'OAP intègre la nécessité de prendre en compte les mesures ERC préconisées par les documents environnementaux n°4a. et n°4b.

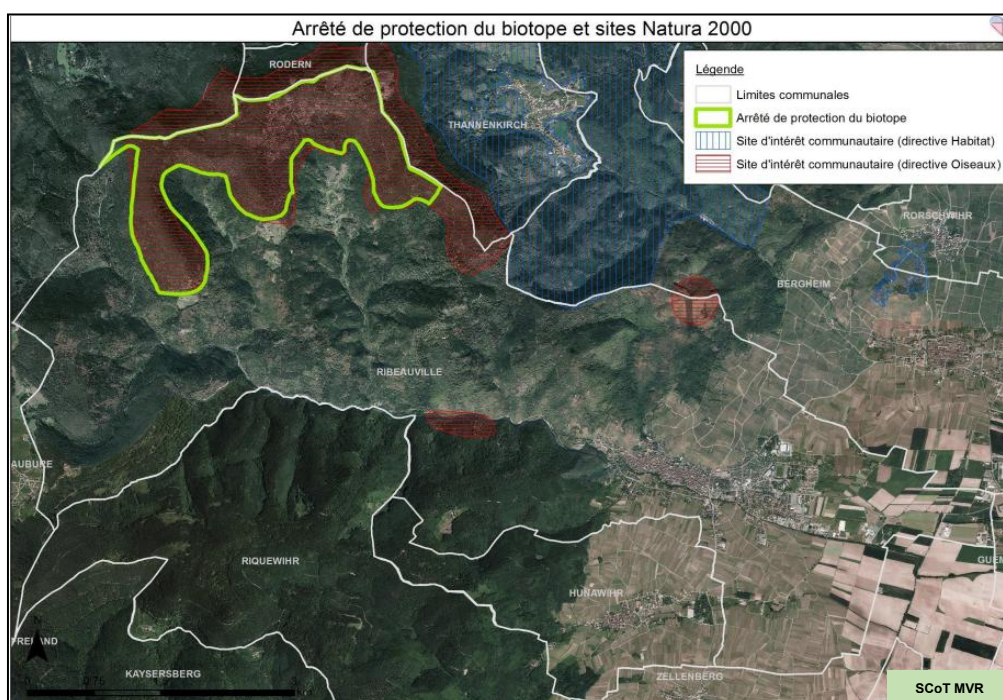
4. Aspects environnementaux et prise en compte des risques

Le territoire communal est concerné par les différents périmètres suivants :

4.1. Protections environnementales

Zone de Protection Spéciale (ZPS) – Hautes Vosges – Haut-Rhin/ Arrêté de protection du biotope

Le réseau Natura 2000 vise à favoriser le maintien de la biodiversité à l'échelle européenne, tout en prenant en compte des contraintes économiques, sociales et culturelles. Cette démarche s'appuie sur les directives européennes Oiseaux et Habitats, qui ont conduit à l'échelle nationale, à délimiter un ensemble de sites abritant des espèces et habitats naturels d'intérêt communautaire.



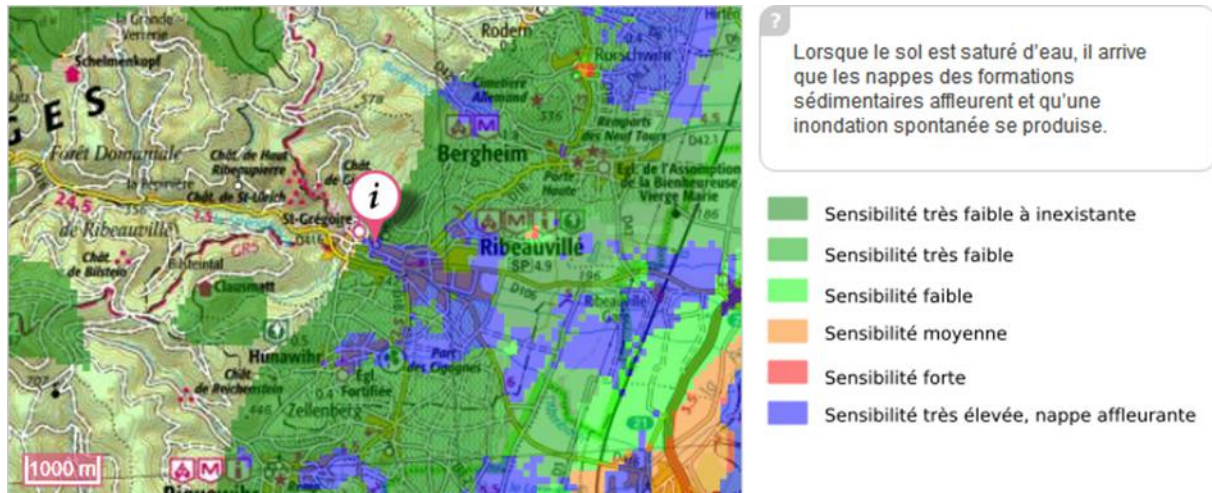
Les arrêtés de protection de biotope sont des aires protégées à caractère réglementaire, qui ont pour objectif de prévenir, par des mesures réglementaires spécifiques de préservation de leurs biotopes, la disparition d'espèces protégées. Cette protection est instituée par arrêté préfectoral.

4.2. Risques naturels

Risque d'inondation :

La Ville de Ribeauvillé n'est concernée par aucun Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI). Elle n'est pas non plus repérée dans l'Atlas des Zones Inondables (AZI) du Haut-Rhin.

Néanmoins, comme l'illustre la cartographie suivante, une grande partie du territoire communal est concernée par une sensibilité engendrée par la nappe phréatique très haute, voire affleurante par période. Il existe de fait une certaine sensibilité à l'inondation ponctuelle par remontée de nappe.



Source: BRGM

Risque sismique :

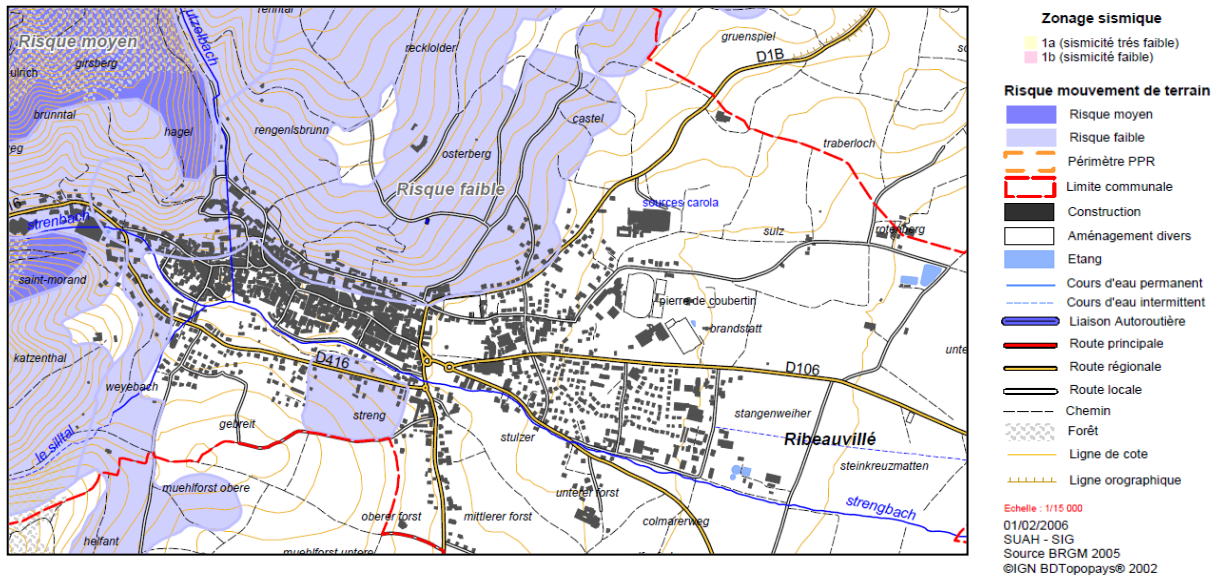
La ville de Ribeauvillé se situe ainsi en zone 3 d'aléa modéré.

Le Plan de Prévention du Risque (PPR) mouvement de terrain de la Région de Ribeauvillé :

La ville de Ribeauvillé est concernée par le Plan de Prévention du Risque (PPR) mouvement de terrain.

Le périmètre du PPR couvre le territoire de 14 communes autour de Ribeauvillé, dont la topographie est composée de versants orientaux des Vosges, de collines sous-vosgiennes et de plaine du Rhin. Les sols sont le siège de plusieurs types de mouvements de terrain :

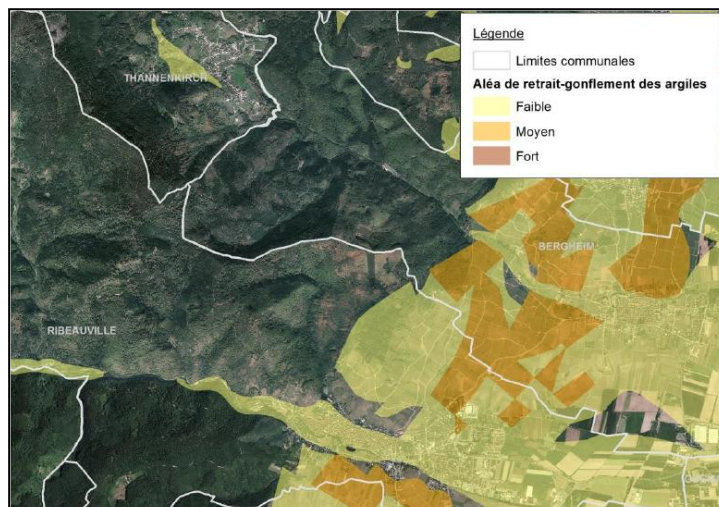
- le fluage (mouvement lent du sol sur des épaisseurs peu importantes),
- les glissements localisés d'extension restreinte (y compris les coulées boueuses et les ravinements superficiels) et les phénomènes de retrait-gonflement,
- les chutes de blocs,
- l'érosion souterraine ou suffosion qui provoque des fontis (affaissements localisés).



Phénomène de retrait gonflement d'argile :

Les phénomènes de retrait-gonflement sont dus pour l'essentiel à des variations de volume des formations argileuses sous l'effet de l'évolution de leur teneur en eau. Ces variations de volume se traduisent par des mouvements différentiels de terrain susceptibles de provoquer des désordres au niveau du bâti.

Le Haut-Rhin fait partie des départements français relativement peu touchés jusqu'à présent par le phénomène. À la demande du Ministère de l'Écologie, le BRGM a réalisé une cartographie de l'aléa retrait-gonflement des sols argileux sur l'ensemble du département en vue de permettre une information préventive sur ce risque.



Tout nouveau projet de construction devra respecter les dispositions particulières applicables à chaque niveau de risque.

5. Justification avec les normes supra-communales

Le Schéma de Cohérence Territoriale Montagne - Vignoble et Ried

La présente procédure est compatible avec les orientations et objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Montagne - Vignoble et Ried approuvé le 6 mars 2019.

Les objectifs définis dans ce chapitre s'inscrivent dans le cadre des orientations inscrites au SCoT Montagne Vignoble et Ried (MVR) approuvé le 6 mars 2019, et qui classent Ribeauvillé en « *bourg centre dans lequel la polarisation des équipements et services doit être confortée et renforcée ...* » et qui demandent aux communes de « *promouvoir la densification et le renouvellement dans les espaces urbanisés existants ...* ».

Parc Naturel Régional du Ballon des Vosges

La ville de Ribeauvillé fait partie du Parc Naturel Régional du Ballon des Vosges. La présente procédure est compatible avec la charte du parc.

6. Respect et prise en compte des servitudes d'utilité publique

Les modifications contenues dans le présent dossier ne sont pas incompatibles avec les servitudes d'utilité publique jointes au dossier de PLU approuvé.

7. La procédure adoptée

Les changements que la commune compte apporter au PLU approuvé, tels qu'énoncés ci-dessus, respectent les dispositions de l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme.

En effet, ces changements ne modifient pas les orientations définies par le PADD, 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 ne comportent pas d'évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.

