

# PLAN LOCAL D'URBANISME

*Déclaration de projet et  
Mise en compatibilité*

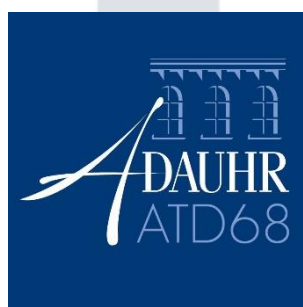


## 1. Note de présentation

Valant rapport de présentation complémentaire

**DECLARATION DE PROJET ET  
MISE EN COMPATIBILITE**

Document approuvé par délibération du  
Conseil Municipal en date du 7 juin 2018



7 juin 2018



# SOMMAIRE

<b>1. Cadre juridique et objet de la procédure .....</b>	<b>3</b>
1.1. Objet de la procédure .....	3
1.2. Choix de la procédure.....	3
<b>2. Déclaration de projet.....</b>	<b>4</b>
2.1. Présentation du projet.....	4
2.2. Justification de l'intérêt général du projet .....	9
2.3. Justification du projet par rapport aux contraintes supra-communales .....	19
2.4. Evaluation environnementale du projet.....	20
2.5. Compléments à l'état initial du site et de l'environnement.....	21
2.6. Incidences prévisibles du projet sur le site et l'environnement .....	39
2.7. Compléments sur les mesures prises pour préserver et mettre en valeur le site et l'environnement .....	39
2.8. Précisions sur la démarche éviter-réduire-compenser .....	42
<b>3. Mise en compatibilité du PLU.....</b>	<b>46</b>
3.1. Introduction.....	46
3.2. Création d'une OAP « Entrée Est de l'agglomération ».....	47
3.3. Mise en compatibilité du règlement graphique (zonage) .....	48
3.4. Mise en compatibilité du règlement écrit.....	49
<b>4. Contenu du dossier.....</b>	<b>54</b>
<b>5. Compléments suite à l'enquête publique .....</b>	<b>54</b>





# 1. Cadre juridique et objet de la procédure

## 1.1. Objet de la procédure

Le Plan Local d'Urbanisme de la ville de Ribeauvillé a été approuvé par délibération du conseil municipal du 30 juin 2003.

Depuis, ce document a fait l'objet des procédures suivantes :

Sept 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

Trois révisions simplifiées ont été approuvées par délibérations du conseil municipal (la révision simplifiée N°3 a finalement été abandonnée) :

- N°1 – 30 mars 2009
- N°2 – 18 juin 2009
- N°4 – 25 juillet 2013

La ville de Ribeauvillé porte aujourd'hui un projet d'aménagement du secteur Est de l'agglomération.

Ce projet urbain s'inscrit dans la ligne directe des objectifs du développement durable. En effet, il fait la part belle à la mixité urbaine, en comprenant plusieurs destinations : nouveau quartier d'habitat, implantation d'équipements publics (gendarmerie), développement de pratiques agraires innovantes (permaculture) et développement économique (extension d'une entreprise existante).

## 1.2. Choix de la procédure

Le projet porté par la présente procédure ne peut être mis en œuvre par modification du PLU, car il porte sur des zones des secteurs à urbaniser (réserves foncières) qui ont plus de neuf ans.

Compte tenu du caractère d'intérêt général de cette opération d'aménagement, il est envisagé d'utiliser la procédure de déclaration de projet et de mise en compatibilité du PLU.

Cette procédure permet donc à la collectivité, après enquête publique, de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une opération, publique ou privée, et d'approuver la mise en compatibilité des dispositions du PLU qui en est la conséquence. Elle est menée dans des délais plus rapides qu'une révision complète du PLU.

Le caractère d'intérêt général de cette procédure est bien établi dans la mesure où l'opération consiste en un projet d'aménagement du secteur Est de l'agglomération, projet qui répond directement aux enjeux du développement durable de la ville et permettra de concrétiser les objectifs définis dans le PADD du PLU.

## 2. Déclaration de projet

### 2.1. Présentation du projet

#### 2.1.1. Localisation du site de projet

Localisation de l'entrée Est de l'agglomération



## 2.1.2. Description du projet

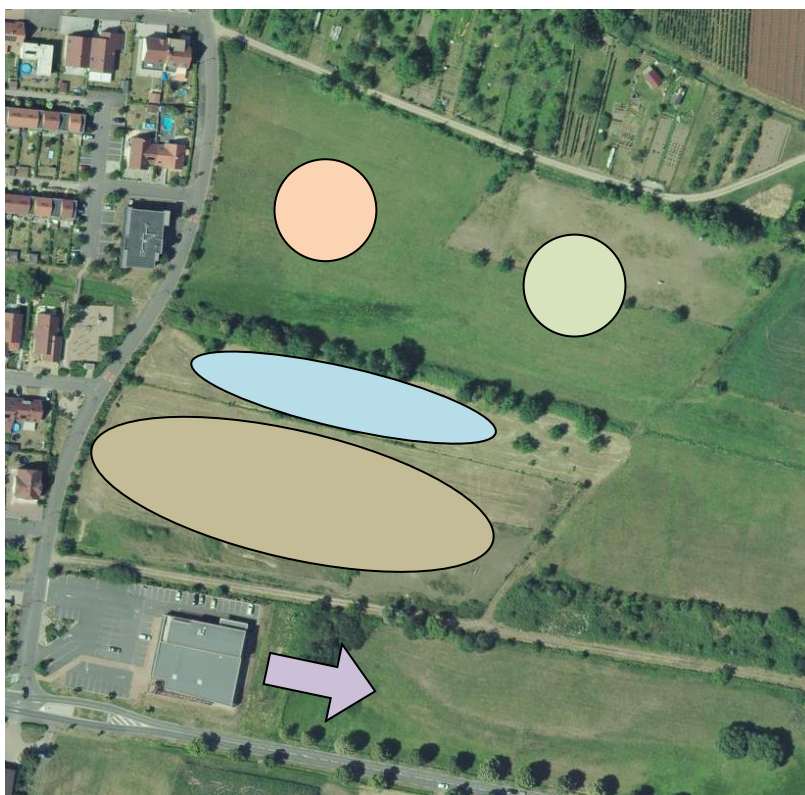
Le PLU de Ribeauvillé, et plus particulièrement le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU, prévoit l'extension de la ville sur la partie Est de l'agglomération, afin de répondre aux besoins de la ville de façon à préserver au mieux les coteaux viticoles et l'aire AOC. Ces espaces (plats) ont par conséquent été inscrits en grande partie en zone de réserve foncière dans le PLU, ce qui a permis à la ville d'acquérir progressivement les terrains nécessaires en vue de la mise en œuvre du PLU.






Aujourd'hui, la ville projette de lancer une opération d'aménagement sur une partie des espaces située en frange Est de l'agglomération, au nord de la RD 106, en face de la ZAC du Brandstatt.

L'opération d'aménagement consiste en la réalisation d'une opération mixte englobant la réalisation d'un éco-quartier (environ 45 logements), d'équipement (implantation d'une nouvelle gendarmerie et de logements liés), d'activités (extension d'un établissement d'activité de production artisanale et de commerce) et la mise en place d'un site de permaculture.

A travers ces différents volets, la ville conçoit une véritable opération d'aménagement du secteur Est de la ville.

### Grands principes d'aménagement de l'entrée Est



-  Implantation d'un éco-quartier d'environ 45 logements
-  Implantation d'un secteur voué à la permaculture (jardins partagés)
-  Implantation d'une nouvelle gendarmerie et d'une quinzaine de logements liés
-  Réserve foncière à conserver
-  Extension d'une activité production artisanale et de commerce (chocolaterie)



### 2.1.3. Analyse visuelle du secteur à aménager

#### Parcours visuel du site du projet et de ses alentours



La cartographie ci-dessus représente les différents points de vue utilisés pour prendre les photographies des pages suivantes. Le parcours proposé permet de faire le tour complet du site de projet. Il s'appuie notamment de vues :

- depuis la rue de l'Iris à l'Ouest (vues 1 à 5),
- depuis le chemin rural au Nord (vues 6 à 8),
- depuis la RD 106 au Sud (vues 10 à 11).

A chaque point de vue numéroté correspond une photographie. L'icône utilisée pour représenter ces points de vue reprend globalement l'axe de la photographie correspondante.

Cette analyse visuelle a été réalisée sur le terrain le 8 avril 2017.



Photographies du site (1/2)



1. La chocolaterie est située en sortie d'agglomération, à l'angle de la RD 106 et de la rue de l'Iris.



2. Les terrains voués à rester en réserve foncière sont occupés par de l'herbe rase et différents petit taillis.



3. Les terrains voués à la future gendarmerie sont occupés par de l'herbe rase, et bordés sur le côté Nord par un alignement d'arbres.



4. Les terrains voués à l'éco-quartier et, plus loin, à la permaculture, se situent à l'arrière de l'alignement d'arbres précédent.



5. Un chemin sépare le site du futur éco-quartier et le secteur de vergers. Ce chemin est longé côté éco-quartier par un petit fossé (de l'eau s'y écoulait lors de la visite terrain).



6. Les terrains voués au futur éco-quartier sont occupés par de l'herbe rase, ils offrent une topographie plane.



Photographies du site (2/2)



7. Les terrains voués au futur éco-quartier se situent le long de la rue de l'Iris, qui fait partie de la ZAC du Brandstatt.



8. Les terrains voués à la permaculture se situent à l'Ouest du futur éco-quartier. Ils sont aussi occupés par de l'herbe rase.



9. Les terrains voués à l'extension de la chocolaterie se situent directement à l'arrière de cette dernière.



10. L'entrée d'agglomération vue de loin. La RD 106 présente deux alignements d'arbres, avec en fond le piedmont et les châteaux.



11. L'entrée d'agglomération, vue de près, illustre la nécessité de développer pour les bâtiments de la chocolaterie une architecture et des aménagements de qualité.



12. La sortie d'agglomération. L'extension de la chocolaterie devra présenter une architecture et des aménagements de qualité (notamment le long de la RD).

## 2.2. Justification de l'intérêt général du projet

### 2.2.1. Un projet qui s'inscrit dans la concrétisation directe des objectifs du PADD

Comme l'illustrent les extraits suivants, le projet d'aménagement de l'entrée Est de l'agglomération permet de concrétiser directement les orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la ville.

#### Extraits du PADD écrit

#### ▪ **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. Cette pénétrante fera l'objet d'un traitement spécifique (piste cyclable, trottoir, plantations) valorisant l'entrée dans la ville. A terme, il est prévu de marquer la nouvelle « porte d'entrée » de l'agglomération par une « ceinture verte », permettant d'assurer une transition douce avec les espaces naturels ouverts, en masquant l'impact des façades de constructions, ne laissant percevoir que la silhouette de la ville.

#### ▪ **Organiser les extensions Est de l'agglomération**

Ces extensions devront faire l'objet de mesures spécifiques permettant d'assurer une bonne intégration paysagère avec un traitement des fronts urbains successifs. Il s'agit notamment de créer une ceinture verte à la périphérie de l'agglomération par la protection et le renforcement des ripisylves existantes le long du Strengbach et du ruisseau situé au Nord de l'agglomération qui encadrent le développement urbain au nord et au sud, et par des plantations à l'Est et autour des principaux équipements ou installations à venir afin d'offrir une transition douce et intégrée entre les espaces naturels et bâtis.  
La hauteur du bâti restera limitée pour se fondre aisément dans le paysage.

L'ouverture à l'urbanisation de ces espaces se fera progressivement, en fonction des besoins et des moyens de la ville. L'espace situé entre le tissu bâti actuel et le chemin rural du « Kaibengrubweg » est plus particulièrement appelé à répondre aux besoins en logements (en y assurant une offre diversifiée). Dans le cadre du P.L.U. seule une partie est ouverte à l'urbanisation afin de répondre au besoin immédiat et à moyen terme en matière de logements. Le reste constitue une réserve foncière pour l'extension ultérieure de l'agglomération.

#### **Conclusion sur le PADD du PLU :**

Le projet d'aménagement de l'entrée Est de l'agglomération s'inscrit dans le droit fil du PADD approuvé en 2003.

Ce projet permettra de concrétiser en partie l'objectif de créer une « ceinture verte », notamment au travers du site de permaculture.

Comme l'indique le PADD, il s'agit bien d'urbaniser une réserve foncière par une « extension organisée », et ce notamment pour « répondre aux besoins en logements (en y assurant une offre diversifiée). ».

## 2.2.2. Un projet qui répond à la fonction de bourg-centre de Ribeauvillé

Ribeauvillé qui compte 4 773 habitants en 2013 remplit une fonction de bourg centre à l'échelle de la communauté de communes du Pays de Ribeauvillé et du SCoT Montagne-Vignoble-Ried.

Ribeauvillé fait partie du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Montagne Vignoble et Ried, approuvé par délibération du 15 décembre 2010. Une délibération a été prise en février 2014 pour prescrire la révision du SCoT.

Après presque trois années de travaux, d'études, de concertation, de réunions thématiques et techniques, le Comité syndical, après en avoir délibéré, a tiré le bilan de la concertation et a arrêté le projet de SCoT MVR le 8 février 2017.

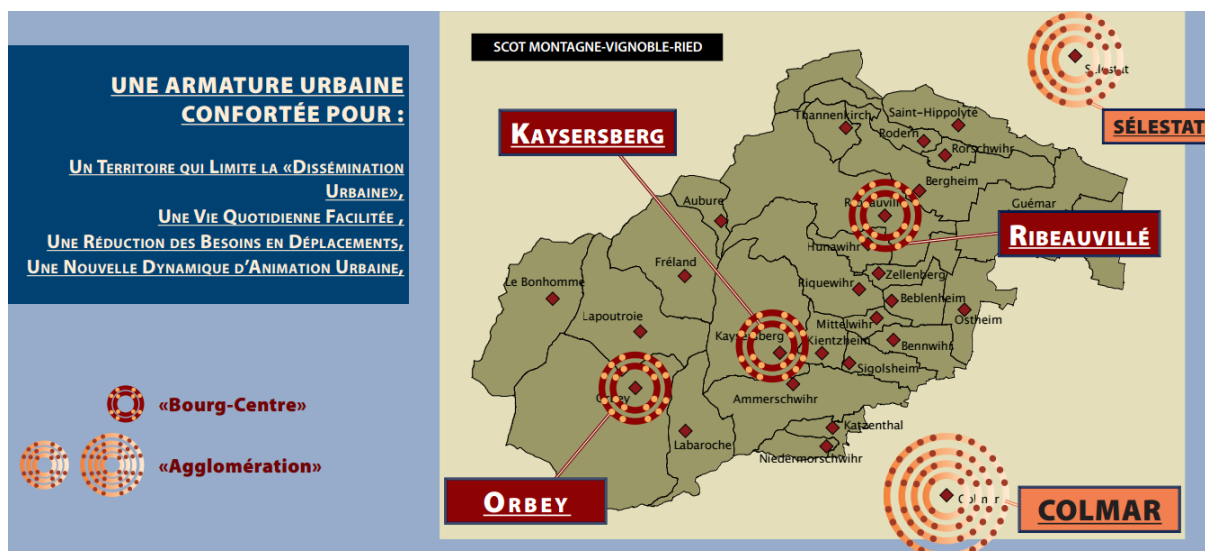
Enveloppe urbaines de référence du SCoT (annexe du DOG)



SCoT approuvé (2010)

Le site du projet se situe en-dehors de l'enveloppe urbaine de référence T0 du SCoT approuvé. De fait, le projet rentre dans la consommation foncière admise au-delà de l'enveloppe urbaine de référence.





### 5.3 Le choix de l’affirmation des trois «Bourgs-Centres»

Le rôle d’Orbey, Kaysersberg et Ribeauvillé est fondamental dans l’organisation et le fonctionnement du territoire *Montagne, Vignoble et Ried*. Grâce à la présence de ces trois *Bourgs-Centres* la vie du territoire est fortement ancrée localement et non réduite à une logique d’espace de «péri-agglomération» strictement résidentiel comme pourrait l’induire la proximité de Colmar.

De ce fait, l’affirmation de la vocation de Bourg-Centre d’Orbey, Kaysersberg et Ribeauvillé est stratégique.

A l’avenir, la taille critique et la polarisation des équipements et services doivent y être confortées et renforcées (habitat, supermarché, boulangerie, boucherie, fleuriste, banque, assurance, pressing, tabac-presse, bistrot, restaurant, pharmacie, médecin, dentiste, laboratoire d’analyse médicale, scolaire (collège, lycée), associatif, équipements jeunesse, personnes âgées et sports).

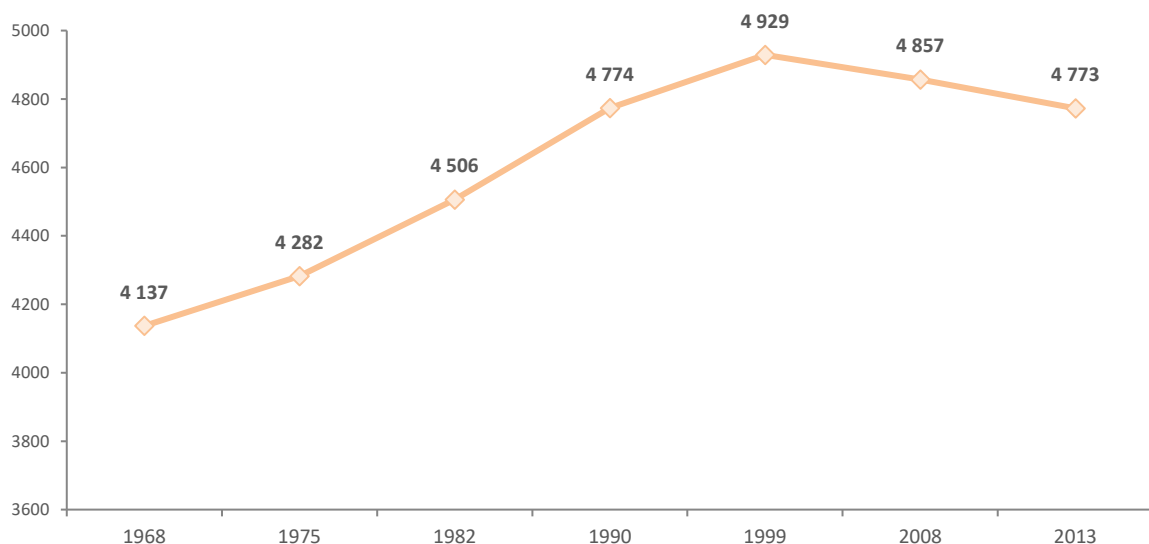
#### Conclusion sur le PADD du SCoT :

Le projet porté par la présente procédure permettra d’asseoir le poids démographique de Ribeauvillé dans le territoire, tout en préservant un service public (gendarmerie), et en développant une activité artisanale de proximité (chocolaterie). De fait, le projet permet la concrétisation des objectifs fixés dans le PADD du SCoT approuvé.

## 2.2.3. Une politique foncière communale volontariste pour répondre aux enjeux de la ville

- **Constat : une démographie en baisse**

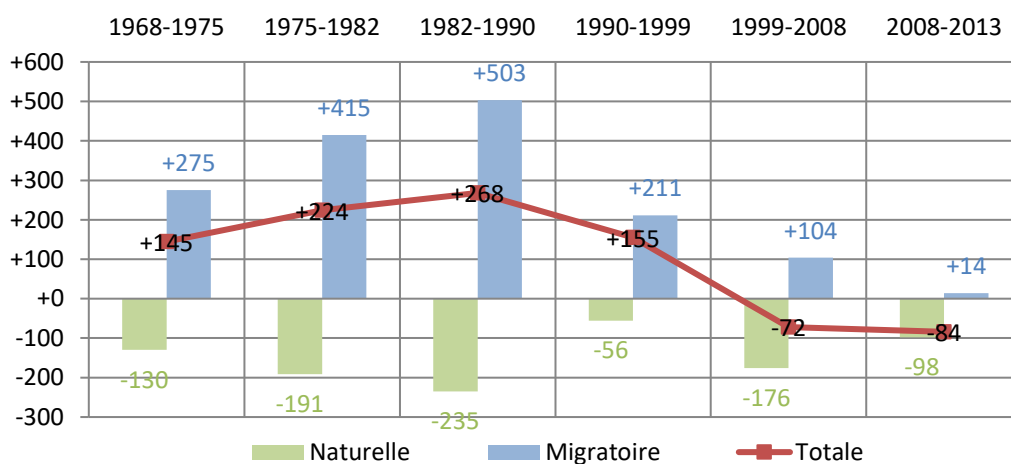
Évolution des effectifs de la population de la Commune de Ribeauvillé



Source : INSEE RP 2013 - Séries historiques

Depuis 1999, la ville de Ribeauvillé voit sa population décroître d'après les recensements de l'INSEE. Le nombre d'habitants est ainsi passé de 4 929 à 4 773 entre 1999 et 2013.

Variations de population  
Commune de Ribeauvillé



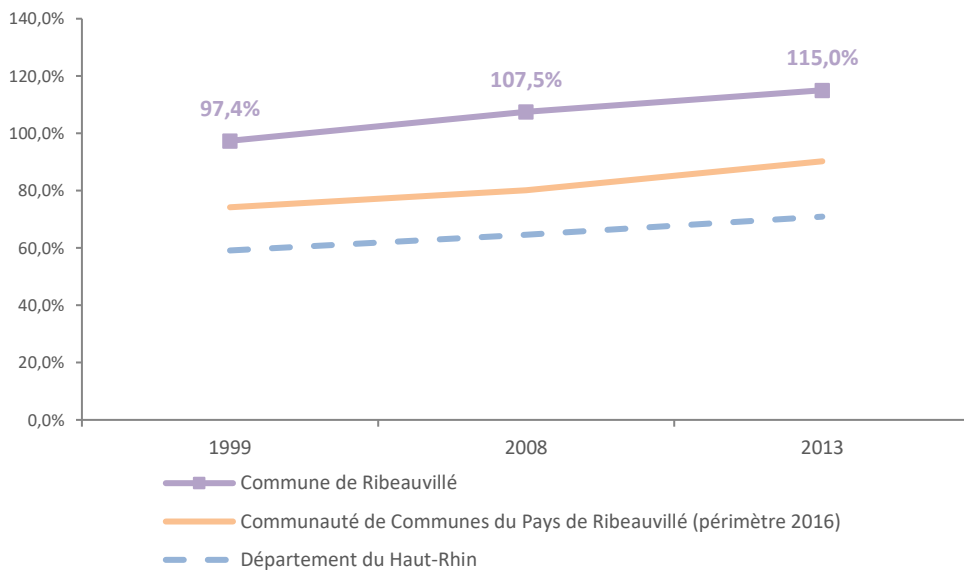
Source : INSEE RP 2013 - Séries historiques

Pourtant, comme l'illustre, ce second graphique, Ribeauvillé reste un secteur attractif. Et la réalisation d'opérations d'aménagement se concrétise systématiquement par des apports migratoires positifs (mais en baisse depuis 1990).

Ainsi entre 1999-2008, période de réalisation de la ZAC du Brandstatt notamment, la commune a accueilli 104 habitants supplémentaires par apport migratoire.

Le solde naturel de la commune n'a jamais été positif depuis 1968.

### Indice de vieillissement



Source : INSEE RP 2013 - Exploitation principale

Les soldes naturels négatifs observés sur la ville de Ribeauvillé peuvent en partie s'expliquer par le vieillissement de la population, qui affiche un indice bien plus important que le chiffre départemental.

Ainsi, depuis le début des années 2000 l'indice de vieillissement de Ribeauvillé est supérieur à 100%, cela signifie que la population âgée de 65 ans et plus, est plus nombreuse que la population âgée de 20 ans ou moins.

#### Conclusion sur l'évolution démographique de la ville :

La baisse générale de la population de la ville est imputable d'une part à un solde naturel négatif, qui s'accompagne et qui résulte d'un vieillissement de la population, et d'autre part à un solde migratoire en baisse du à la rareté et au coût du foncier.

- **La nécessité d'une politique foncière volontariste**

Ainsi, Ribeauvillé reste clairement un secteur attractif, mais la rareté et le coût du foncier engendre une baisse des apports migratoire. De plus, la commune fait face à vieillissement de sa population. Vieillissement qui n'est pas propice à une reprise de la dynamique démographique naturelle.

De fait, pour relancer sa démographie, la ville se doit d'apporter une offre foncière afin de relancer les apports migratoires, mais également d'adapter cette offre aux besoins des jeunes ménages pour redynamiser le solde naturel.

L'enjeu pour la commune est ici à la fois de capter les jeunes individus et les jeunes ménages qui quittent le territoire et d'attirer les jeunes qui viennent du bassin de vie alentour.

La ville doit également veiller à limiter la prolifération des gîtes et meublés qui nuisent à la production de logement d'habitation à titre principal et de fait contribuent à les renchérir et les raréfier. Par ailleurs, la ville cherche à remettre sur le marché les logements vacants identifiés principalement dans la ville moyenâgeuse.

#### Conclusion sur la politique à mener :

Pour relancer sa démographie, la ville doit mener une politique foncière volontariste afin d'apporter une offre nouvelle et adaptée aux besoins de jeunes ménages.

- **Opter pour un produit urbain adéquat : l'éco-quartier**

La rareté et le coût du foncier à Ribeauvillé, associés à la nécessité de développer une offre d'habitat qui corresponde aux besoins actuels, notamment des jeunes ménages, militent pour un produit urbain innovant et attractif de type « éco-quartier ».

Ce futur îlot comprendra une diversité de type de logements, l'objectif étant à la fois la qualité urbaine, la réponse aux besoins de logements et l'optimisation de l'utilisation de l'espace.

**Conclusion générale sur la relance de la démographie.**

La relance de la démographie est aujourd'hui un impératif d'intérêt général pour Ribeauvillé. Si la ville veut conserver ses services publics et son rôle de bourg-centre, elle doit nécessairement mettre en adéquation sa population avec les nombreux services et équipements dont elle bénéficie (écoles, collège, lycée, équipements sportifs, etc.).

Cette relance de la démographie passe, entre autres, par la mise en place d'une politique foncière communale volontariste.

Ainsi, la ville met à disposition du foncier communal afin de réaliser une opération d'éco-quartier d'environ 45 logements. Cette opération permettra de fixer et d'attirer une population jeune sur le territoire.

#### 2.2.4. La nécessité de maintenir les services publics

La fermeture de la Sous-Préfecture en 2015, du Tribunal d'Instance, ou encore le redéploiement sur Mulhouse du service « enregistrement » du Centre des Impôts début 2017, nous montrent que la ville de Ribeauvillé n'est pas épargnée par le départ de certains services publics des territoires ruraux.

Construits dans les années 1950, les bâtiments de la gendarmerie actuellement implantés à Ribeauvillé sont vieillissants, voire obsolètes, et ne peuvent plus répondre aux nécessités actuelles. Il apparaît indispensable de conforter la présence d'une gendarmerie à Ribeauvillé, pour la ville et l'ensemble de son bassin de vie.

**Conclusion sur le maintien des services publics :**

Afin de maintenir la gendarmerie dans la ville, la commune de Ribeauvillé doit mettre en place une solution foncière adaptée sur une parcelle communale.

#### 2.2.5. La nécessité de sensibiliser les habitants aux nouvelles pratiques agricoles

Le site de permaculture, prévu dans le projet d'aménagement de l'entrée Est, permettra de sensibiliser la population sur la culture de potagers dans le respect de l'équilibre environnemental, et sans utilisation de pesticides.

## 2.2.6. La nécessité de développer une activité économique et touristique

Les entreprises doivent innover pour perdurer. Les chocolateries fonctionnent habituellement sur deux périodes : Noël et Pâques. A Ribeauvillé, ce n'est pas le cas : la chocolaterie est dynamique toute l'année. En effet, elle cristallise une attractivité touristique très importante (camping-caristes et autocaristes s'arrêtent quotidiennement pour la visiter).

La chocolaterie crée ainsi de l'emploi, des retombées économiques et de l'attractivité touristique. Elle est, dans sa portée touristique, un facteur de développement pour la ville. L'accueil du public doit être amélioré, la partie production augmentée, ce qui justifie son extension et la création d'un parking arboré.

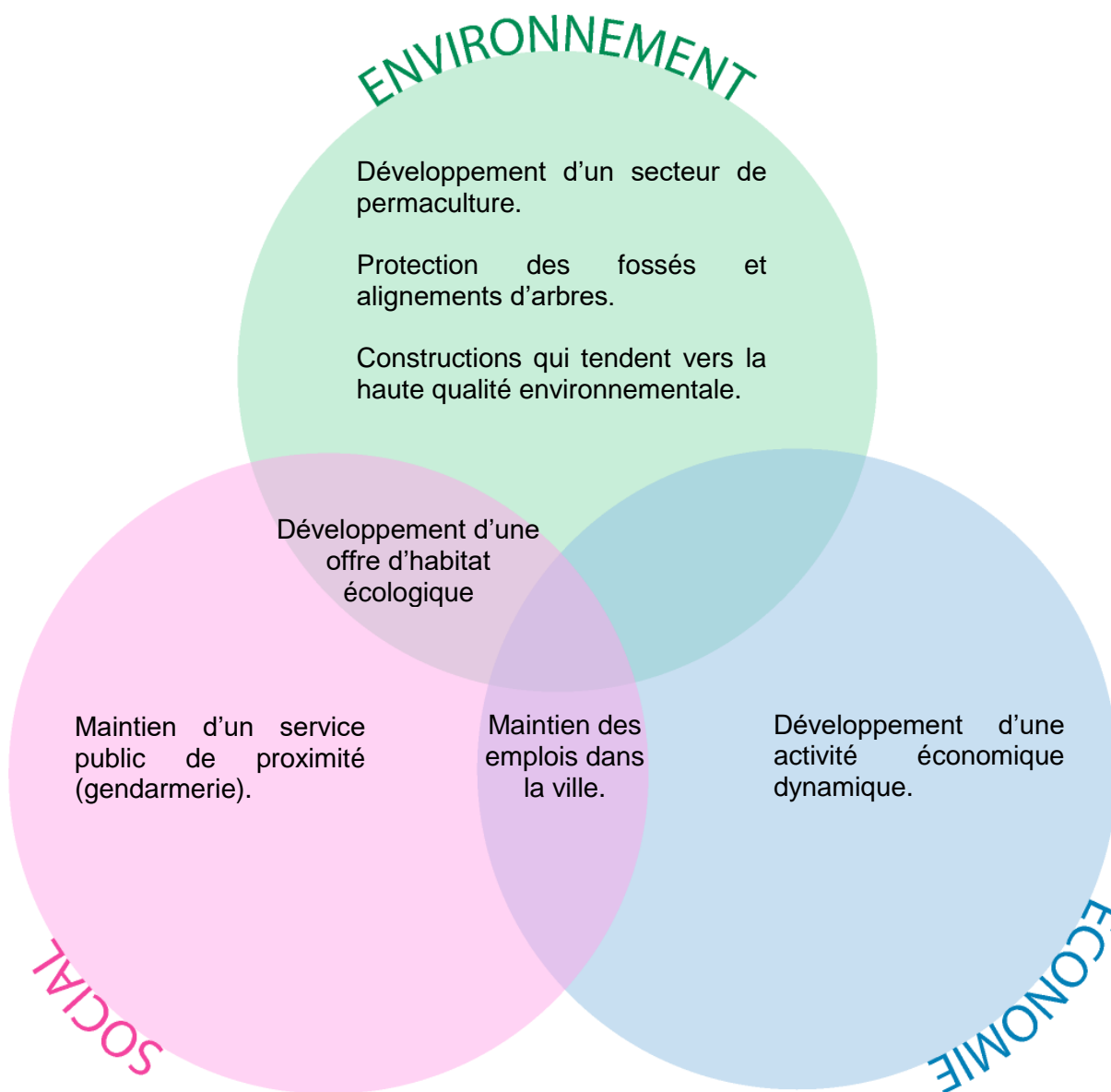
### **Conclusion sur le développement économique et touristique :**

L'extension de la chocolaterie permettra d'accroître sa production et d'améliorer les capacités d'accueil du public. Ainsi, ce projet participe pleinement au développement économique et touristique de la ville.

## 2.2.7. Un projet qui s'inscrit pleinement dans le triptyque du développement durable

Comme l'illustre le croquis suivant, le projet d'aménagement de l'entrée Est de l'agglomération s'inscrit pleinement dans le triptyque du développement durable. En effet, ici s'agit bien d'un projet global qui allie environnement, social et économie.

Concrétisation des trois objectifs du développement durable dans le projet



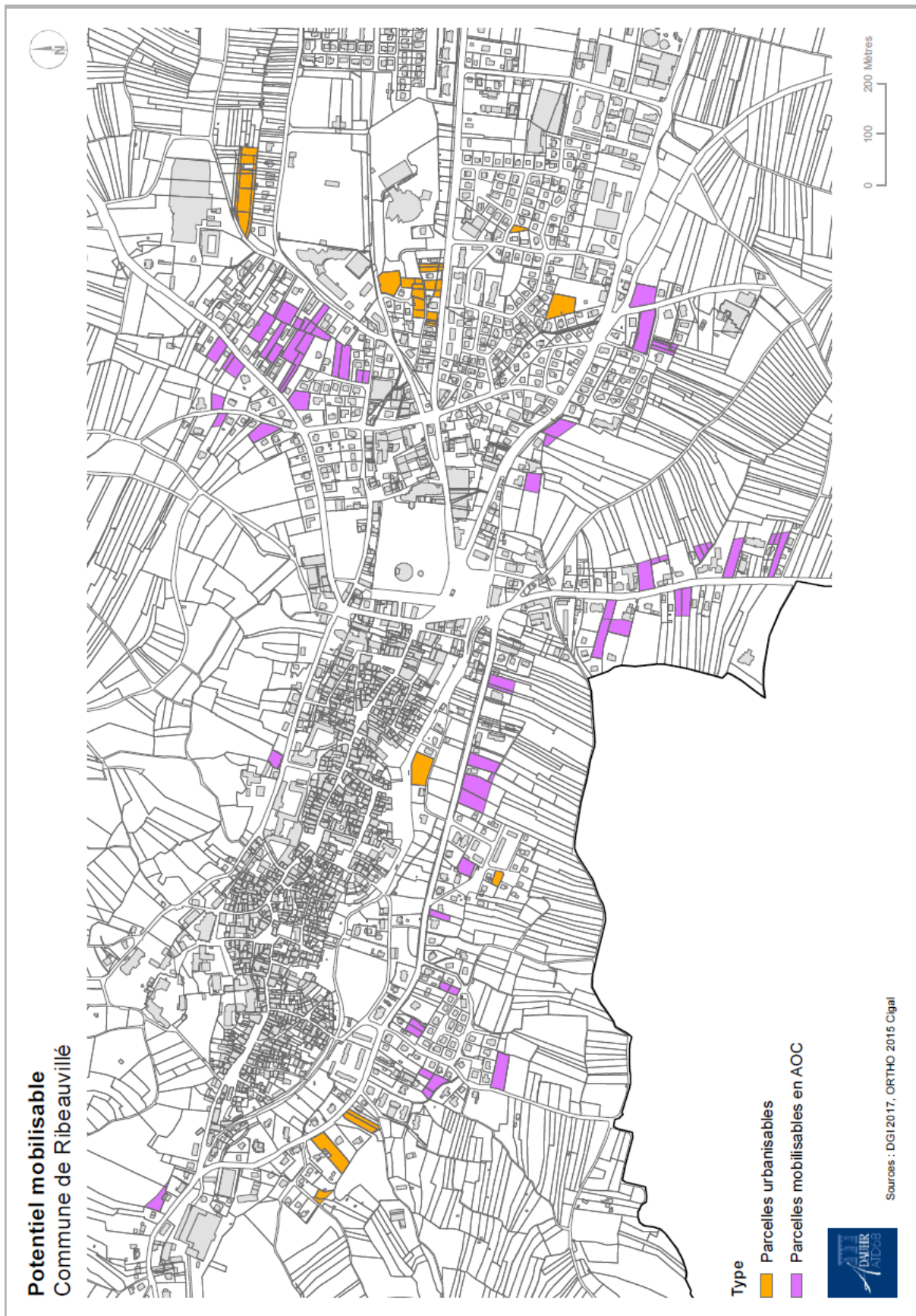
### Conclusion sur le développement durable :

Ainsi, en combinant dans une vision d'ensemble les thématiques environnementale, sociale et économique, le projet porté par la présente procédure s'inscrit pleinement dans la concrétisation des objectifs du développement durable.

De fait, le projet d'aménagement de l'entrée Est de l'agglomération s'inscrit dans le droit fil des lois SRU, Grenelles et ALUR.



## 2.2.8. Capacités de mobilisation foncières existantes dans le tissu urbain



La cartographie de la page précédente représente l'inventaire des parcelles vides urbanisables à des fins d'habitat dans la commune (les secteurs d'équipements publics et d'activités ont été retirés).

	Nb de parcelles	Superficie m2	Superficie ha
AOC	74	51 580	5,16
Urbanisables	42	20 283	2,03
<b>Total</b>	<b>116</b>	<b>71 864</b>	<b>7,19</b>

Au final, on recense environ 7,19 ha de parcelles vides à Ribeauvillé, dont plus de 5 ha sont concernés par un classement au titre du périmètre AOC vignes.

Ainsi, seuls 2,03 ha de parcelles vides sont effectivement urbanisables. Cette surface est répartie sur 42 parcelles disséminées sur l'ensemble de la ville.

**Conclusion sur le potentiel urbain existant :**

Ainsi, il n'y a pas d'emprise foncière urbanisable d'un seul tenant permettant un projet urbain d'ensemble dans les zones U existantes du PLU.

De fait, il est nécessaire pour pouvoir réaliser le projet porté par la présente procédure de mobiliser du foncier en zone à urbaniser.




## 2.3. Justification du projet par rapport aux contraintes supra-communales

### 2.3.1. Les servitudes d'utilité publique

Extrait du plan numérique des Servitudes d'Utilité Publique (DDT68)



 : Ligne téléphonique

#### **Conclusion sur les servitudes d'utilité publique :**

Le projet d'aménagement de l'entrée Est de l'agglomération ne remet en cause aucune servitude d'utilité publique.

On notera la présence d'une ligne téléphonique enterrée le long de la RD 106.

### 2.3.2. La loi sur les entrées de ville

La route départementale n°106 entre Ribeauvillé et Guémar est concernée par les articles L.111-6 à L.111-10 du Code de l'Urbanisme traitant des grands axes routiers.

En effet, la RD 106 est classée comme « route à grande circulation ». Conformément à l'article L. 111-8, la ville de Ribeauvillé a réalisé une étude pour fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6.

La présente procédure reprend les conclusions de cette étude.

## 2.4. Evaluation environnementale du projet

Le projet a fait l'objet d'une évaluation environnementale. Elle a été réalisée le Cabinet A. Waechter, et est annexée au présent dossier de déclaration de projet.

Le tableau suivant décline la correspondance entre les points de l'article R\*123-2-1 du Code de l'Urbanisme et les chapitres de la présente note de présentation :

Alinéas de l'article R*123-2-1	Références dans l'évaluation environnementale ou dans la note de présentation
1° Expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L. 123-1 et décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération ;	2.1. Présentation du projet Troisième partie <b>LES COMPATIBILITES</b>
2° Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;	Première partie <b>L'ETAT INITIAL</b>
3° Analyse les incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement telles que celles désignées conformément aux articles R. 214-18 à R. 214-22 (1) du code de l'environnement ainsi qu'à l'article 2 du décret n° 2001-1031 du 8 novembre 2001 relatif à la procédure de désignation des sites Natura 2000 ;	Deuxième partie <b>LES INCIDENCES</b>
4° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré par rapport aux autres solutions envisagées. Il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2 ;	2.2. Justification de l'intérêt général du projet  3. Mise en compatibilité du PLU
5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et rappelle que le plan fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de dix ans à compter de son approbation ;	Quatrième partie <b>LES MESURES PRISES POUR EVITER, REDUIRE, OU COMPENSER LES EFFETS DU PROJET</b>
6° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.	Document à part

## 2.5. Compléments à l'état initial du site et de l'environnement

### **Concernant l'état initial de l'environnement :**

L'évaluation environnementale du projet contient un état initial de l'environnement. Cet état initial est développé dans la première partie « L'état initial » du document.

Les points contenus dans les pages suivantes de la présente note reprennent et/ou complètent les éléments de l'évaluation environnementale.

### 2.5.1. Risques et nuisances

#### 2.5.1.1. Risque sismique

La ville de Ribeauvillé se situe dans une zone, le fossé rhénan, reconnue comme foyer d'activités sismiques.

La nouvelle réglementation sismique entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> mai 2011 détermine 5 zones de sismicité croissante sur la base d'un découpage communal.

- Zone 1 : aléa très faible ;
- Zone 2 : aléa faible ;
- Zone 3 : aléa modéré ;
- Zone 4 : aléa moyen ;
- Zone 5 : aléa fort.

Le Haut-Rhin est soumis en majorité à l'aléa modéré et la partie Sud du département à l'aléa moyen. Cette situation résulte du contexte géologique régional avec ses systèmes de failles, ses fossés d'effondrement et ses reliefs. Le fossé rhénan représente une zone relativement sensible avec pour référence le séisme de Bâle qui a entièrement détruit la ville en 1356 et a largement affecté le Sundgau.

L'évolution des connaissances scientifiques a engendré une réévaluation de l'aléa sismique et une redéfinition du zonage en se fondant sur une approche de type probabiliste (prise en compte des périodes de retour). Ce nouveau zonage facilitera également l'application des nouvelles normes de construction parasismique Eurocode 8 et permettra une harmonisation des normes françaises avec celles des autres pays européens.

### **Conclusion sur le risque sismique :**

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

Ce classement n'est pas incompatible avec le projet d'aménagement de l'entrée Est de l'agglomération.

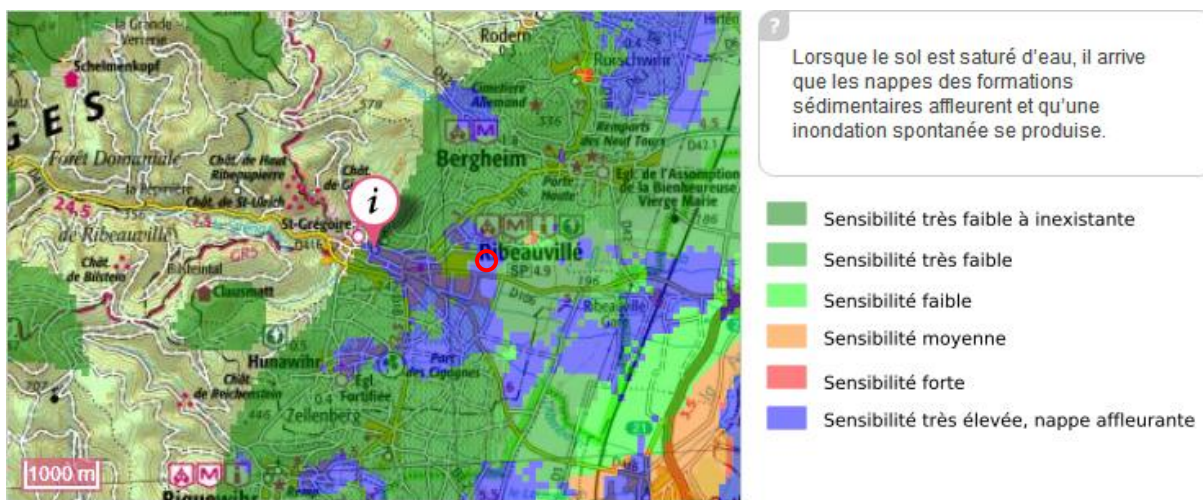


### 2.5.1.2. Risque inondation

La Ville de Ribeauvillé n'est concernée par aucune 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, le site du projet se localise dans un secteur où la nappe phréatique est très haute, voire affleurante par période. Il existe de fait une certaine sensibilité à l'inondation ponctuelle par remontée de nappe.

Extrait de la carte du BRGM sur la sensibilité à l'inondation par remontée de nappe



Source: BRGM

○ : Site du projet

#### Conclusion sur le risque inondation :

Le site du projet d'aménagement de l'entrée Est de l'agglomération n'est pas concerné par un PPRI et n'est pas recensé dans l'AZI.

Cependant le niveau haut de la nappe doit être pris en compte. Ainsi pour être compatible avec cet aléa, le projet devra interdire la création de sous-sol.

Lors de la visite terrain (8 avril 2017), les différents fossés qui traversent le site du projet contenaient un peu d'eau :



Fossé situé entre le chemin et le futur éco-quartier (côté Nord)



Fossé situé entre un chemin rural et les terrains de la chocolaterie

### 2.5.1.3. Risque mouvement de terrain

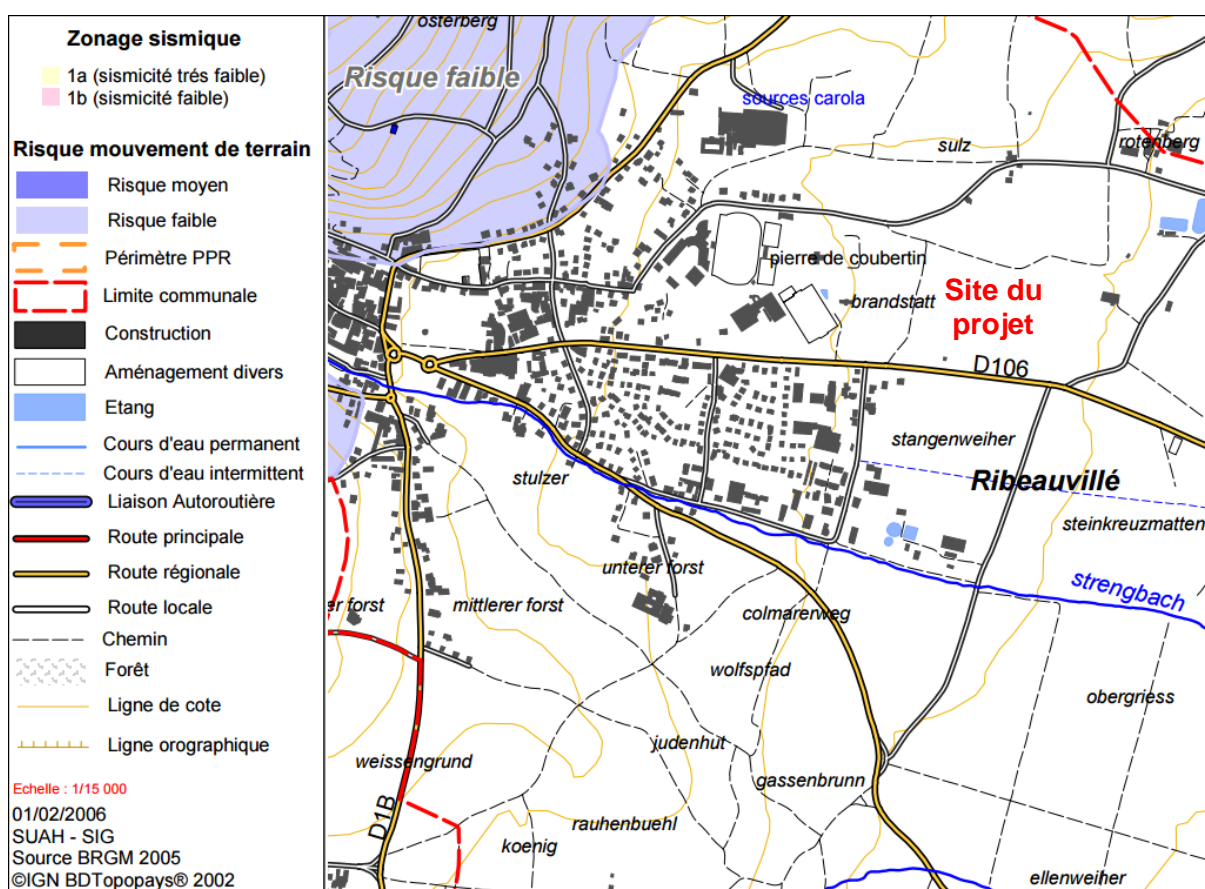
- **Le Plan de Prévention du Risque (PPR) mouvement de terrain de la Région de Ribeauvillé**

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).

Extrait de la carte n°1 du PPR



#### Conclusion sur le PPR mouvement de terrain :

Comme l'illustre la cartographie extraite du PPR, le site du projet d'aménagement de l'entrée Est de l'agglomération n'est soumis à aucun risque incompatible avec le projet.



- **Les cavités souterraines**

La carte suivante localise les deux cavités souterraines les plus proches du site de projet identifiées par le Bureau De Recherches Géologiques et Minières (BRGM).

Localisation des cavités souterraines



**Conclusion sur les cavités souterraines :**

La carrière la plus proche du site de projet identifiée par le BRGM est localisée à plus de 2 km du site de projet.

L'ouvrage militaire le plus proche du site de projet identifié par le BRGM est localisé à plus de 5 km du site de projet.

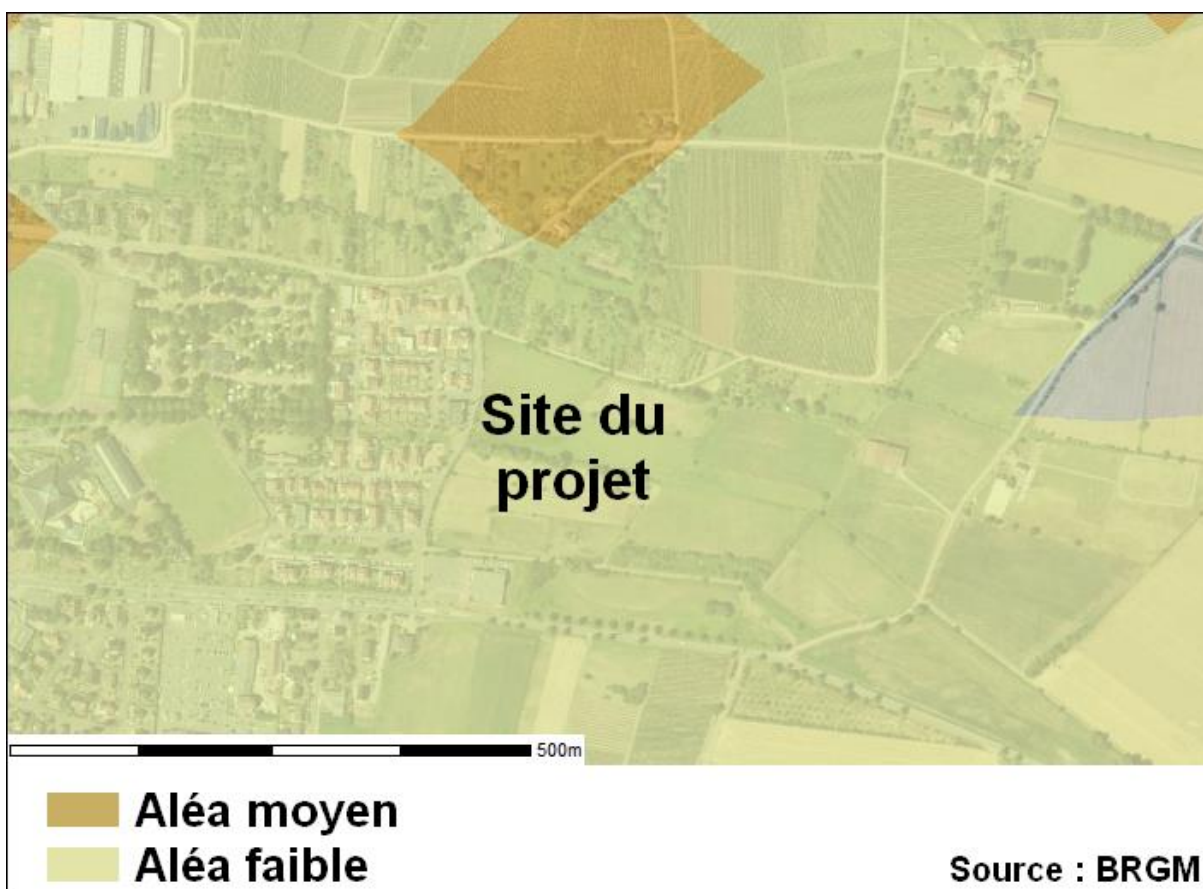
Ainsi, le projet d'aménagement de l'entrée Est de l'agglomération ne sera pas impacté par la présence de cavité souterraine.

- **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.

Aléa de retrait gonflement des argiles



**Conclusion sur le phénomène de retrait-gonflement des argiles :**

Le site du projet d'aménagement de l'entrée Est de l'agglomération est classé en zone d'aléa faible de retrait-gonflement des argiles. Le projet est pleinement compatible avec de cet aléa faible.

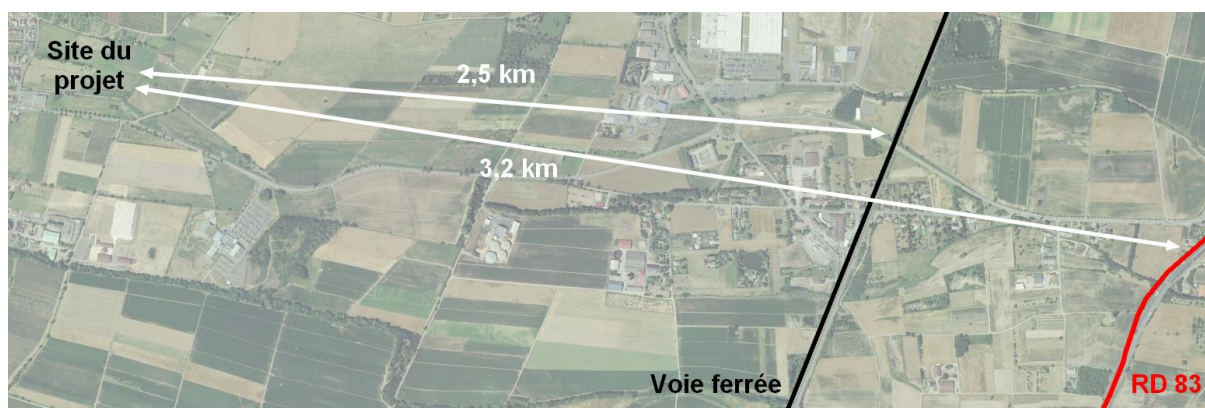
#### 2.5.1.4. Risques technologiques

- **Le transport de matières dangereuses**

Il s'agit d'un risque consécutif à un accident se produisant lors du transport de matières dangereuses par voies routières, ferroviaires, navigables ou par canalisations souterraines. Aux conséquences habituelles des accidents de transport peuvent se surajouter les effets du produit transporté. Alors, l'accident de transport de matières dangereuse (TMD) combine un effet primaire, immédiatement ressenti (explosion, incendie, déversement) et des effets secondaires (propagation aérienne de vapeurs toxiques, pollution des sols et/ou des eaux).

Les axes de transport de matières dangereuses les plus proches du site de projet sont représentés sur la carte suivante.

#### Transport de matières dangereuses



#### **Conclusion sur le transport de matières dangereuses :**

Le site du projet d'aménagement de l'entrée Est de l'agglomération est situé à plus de 2,5 km de l'axe de transport de matière dangereuse par voie ferroviaire le plus proche et à plus de 3,2 km de l'axe de transport de matière dangereuse par voie routière le plus proche.



- **La mémoire des sites et sols potentiellement pollués**

À la demande du Ministère en charge de l'écologie, l'inventaire des anciennes activités industrielles et activités de service ainsi que celui des sites pollués connus est conduit systématiquement à l'échelle départementale depuis 1994 par le BRGM (demande formalisée par une lettre de mission en date du 16 avril 1999).

Les données recueillies dans le cadre de ces inventaires sont archivées dans deux bases de données nationales, disponibles sur internet :

- **BASIAS** : Base des Anciens Sites Industriels et Activités de Service, créée par l'Arrêté du 10 décembre 1998.
- **BASOL** : Base de données sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.

L'inventaire BASIAS répond à trois objectifs principaux (cf. arrêté ministériel du 10 décembre 1998 et circulaire du 26 avril 1999, adressée aux préfets) :

- recenser, de façon large et systématique, tous les sites industriels abandonnés ou non, susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement,
- conserver la mémoire de ces sites,
- fournir des informations utiles aux acteurs de l'urbanisme, du foncier et de la protection de l'environnement.

Ainsi, l'inscription d'un site dans BASIAS ne préjuge pas qu'il est le siège d'une pollution.

27 sites ont été recensés par BASIAS à Ribeauvillé :

Extraction de la base de données BASIAS à Ribeauvillé

N° Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Etat de connaissance
ALS6800303	COMMUNE DE RIBEAUVILLE	Usine à gaz	4 Rue Parc du	RIBEAUVILLE	D35.2	En activité	Inventorié
ALS6800431		Décharge de Beltenbanmatte n		RIBEAUVILLE	E38.11Z	Ne sait pas	Inventorié
ALS6802831	HASSE (Marc)	Menuiserie	Route Guémar de	RIBEAUVILLE	C16.10B C16.23Z	Ne sait pas	Inventorié
ALS6802832	BP FRANCE, ex MOBIL OIL FRANCAISE	Station service	1 Avenue Général de Gaulle du	RIBEAUVILLE	G47.30Z	En activité	Inventorié
ALS6802834	MOBIL OIL FRANCAISE	Station service Mobil Oil	Route Strasbourg de	RIBEAUVILLE	G47.30Z	Ne sait pas	Inventorié
ALS6802835	HOFFERER (Charles)	Dépôt de benzine	Route Hunawhr de	RIBEAUVILLE	V89.03Z	Ne sait pas	Inventorié
ALS6802836	FIX, ex DIRIET (Joseph)	Teinturerie	10 Rue Grillenbreit	RIBEAUVILLE	S96.01	Ne sait pas	Inventorié
ALS6802837	STEINER	Manufacture d'impression sur étoffes	19 Route Sainte-Marie-aux-Mines de	RIBEAUVILLE	V89.03Z C13.3	En activité	Inventorié

**Extraction de la base de données BASIAS à Ribeauvillé (suite)**

ALS6802838	GRAFF (Bernard)	Atelier de peinture	4 Route Sainte- Marie-aux- Mines de	RIBEAUVILLE	C20.30Z	Ne sait pas	Inventorié
ALS6802839	KELLER	Fabrique de potasse		RIBEAUVILLE	B08.91Z	Ne sait pas	Inventorié
ALS6802840	RIBEAUCASS Ets	Casse auto	41 Route Ribeauvillé de	RIBEAUVILLE	E38.31Z	Ne sait pas	Inventorié
ALS6802841	CAVE COOPERATIVE DE RIBEAUVILLE EN ENVIRON	Transformateur au PCB	2 Route Colmar de	RIBEAUVILLE	D35.44Z	En activité	Inventorié
ALS6802842	STEINER Charles	Manufacture de toiles peintes (blanchisserie et teinturerie)	Grande route	RIBEAUVILLE	C13.3 S96.01	Ne sait pas	Inventorié
ALS6802843	HOFER & SCHLUMBERG ER	Filature		RIBEAUVILLE	C13.1	Ne sait pas	Inventorié
ALS6802844	WEISGERBER (Frères) & KIENER	Teinturerie et apprêt		RIBEAUVILLE	C13.3	Ne sait pas	Inventorié
ALS6802845	STEINER (Charles)	Manufacture de rouge d'Andrinople		RIBEAUVILLE	C13.3	Ne sait pas	Inventorié
ALS6802846	Eaux MINERALES DE RIBEAUVILLE SA	Transformateur au PCB		RIBEAUVILLE	D35.44Z V89.03Z	En activité	Inventorié
ALS6802847	MEYER (Gustave)	Fonderie de suif et fabrique de chandelles		RIBEAUVILLE	C10.4	Ne sait pas	Inventorié
ALS6802848	BUCHLER (Jacques)	Fonderie de suif et fabrique de chandelles		RIBEAUVILLE	C10.4	Ne sait pas	Inventorié
ALS6802849	HEILMANN (Frères) & Cie	Filature		RIBEAUVILLE	C13.1	Ne sait pas	Inventorié
ALS6802850	SONY FRANCE SA	Dépôt de liquide inflammable		RIBEAUVILLE	V89.03Z	Ne sait pas	Inventorié
ALS6802851	BÜCHLER (Jacques)	Fabrique de chandelles		RIBEAUVILLE	C10.4	Ne sait pas	Inventorié
ALS6802852	ALUCOL Ets	Fabrique de laque au toluol		RIBEAUVILLE	C20.30Z	Ne sait pas	Inventorié
ALS6802853	TANNERIE ALSACIENNE	Tannerie		RIBEAUVILLE	C15.11Z	Ne sait pas	Inventorié
ALS6802854	FLODERER	Fabrique de potasse		RIBEAUVILLE	B08.91Z	Ne sait pas	Inventorié
ALS6802855	ERGENSCHAE FFER	Fabrique d'allumettes chimiques		RIBEAUVILLE	C23.61Z	Ne sait pas	Inventorié
ALS6802858	CHRIST (Georg)	Mines de la grande verrerie		RIBEAUVILLE	B07	Ne sait pas	Inventorié

1 site a été recensé par BASOL à Ribeauvillé :

### Extraction de la base de données BASOL à Ribeauvillé

**Région :** Grand Est

**Département :** 68

**Site BASOL numéro :** 68.0031

**Situation technique du site :** ● Site libre de toutes restrictions, travaux réalisés, aucune restriction, pas de surveillance nécessaire

**Date de publication de la fiche :** 24/02/2017

**Auteur de la qualification :** DREAL (118)

#### Caractérisation du site à la date du 12/01/2005

**Description du site :**

Ancienne usine à gaz exploitée par la ville de Ribeauvillé entre 1892 et 1958 (distillation de la houille).

**Description qualitative :**

Une citerne enterrée contenant des goudrons a été découverte lors des travaux de construction d'un centre culturel sur ce site.

L'extraction des terres les plus polluées, le confinement et l'étanchéification du site ont été réalisés fin 1994.

300 tonnes de terres polluées à 690 mg/kg de HAP ont été extraites et stockées sur le site de Gravéco à Colmar puis ont été envoyées en traitement.

#### Conclusion sur la mémoire des sites et sols potentiellement pollués:

Aucun site ou sol repérés dans les de données ne se localise sur le secteur de projet.

Les sites repérés à l'inventaire BASIAS sont compatibles avec le projet d'aménagement de l'entrée Est de l'agglomération.

Le site repéré à l'inventaire BASOL est aujourd'hui libre de toutes restrictions, il n'impactera aucunement le projet.

#### Conclusion générale sur les risques et nuisances :

Le site du projet d'aménagement de l'entrée Est de l'agglomération n'est concerné par aucun risque ni aucune nuisance incompatible avec le projet.

La sensibilité à la remontée de nappe phréatique sera prise en compte par l'interdiction des sous-sols sur l'ensemble du site.

## 2.5.2. Inventaires et protections du patrimoine naturel dans l'environnement du site

- **Parc Naturel Régional du Ballon des Vosges**

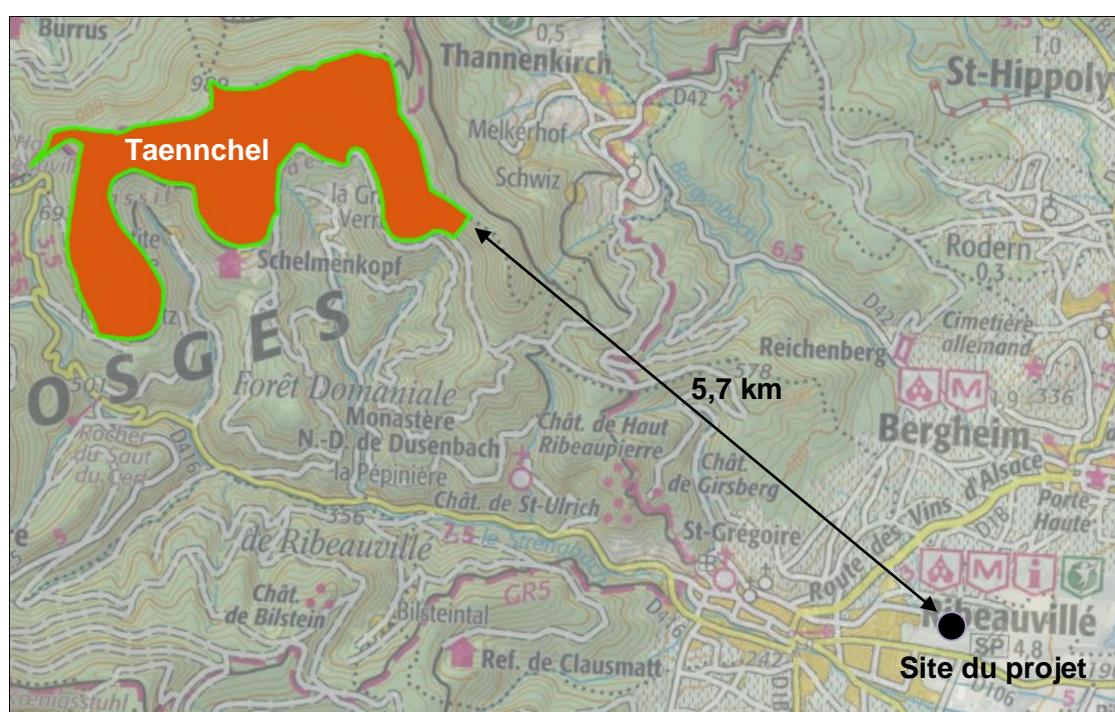
La ville de Ribeauvillé fait partie du Parc Naturel Régional du Ballon des Vosges.

- **Arrêté de protection de biotope, d'habitat naturel ou de site d'intérêt géologique**

Le Taennchel est concerné par un arrêté de protection. Ce site est à plus de 5,7 km du site de projet d'aménagement de l'entrée Est de l'agglomération

Fiche et carte de l'arrêté de protection concernant le Taennchel (source : INPN)

Identification du site
<b>Code national :</b> FR3800849
<b>Code international :</b> 555559591 <a href="#">Protected Planet</a>
<b>Code Inspire :</b> FR.MNHN.FR3800849
<b>Catégorie UICN :</b> IV
<b>Date de création :</b> 17-01-2014
<b>Procédure de création :</b> décision préfectorale (arrêté)
<b>Opérateur technique de la donnée :</b> DREAL ALSACE
Localisation du site
<b>Coordonnées du centre :</b>
▪ latitude : 48.22852
▪ longitude : 7.26001
<b>Superficie calculée - SIG (ha) :</b> 345.6876





- **Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)**

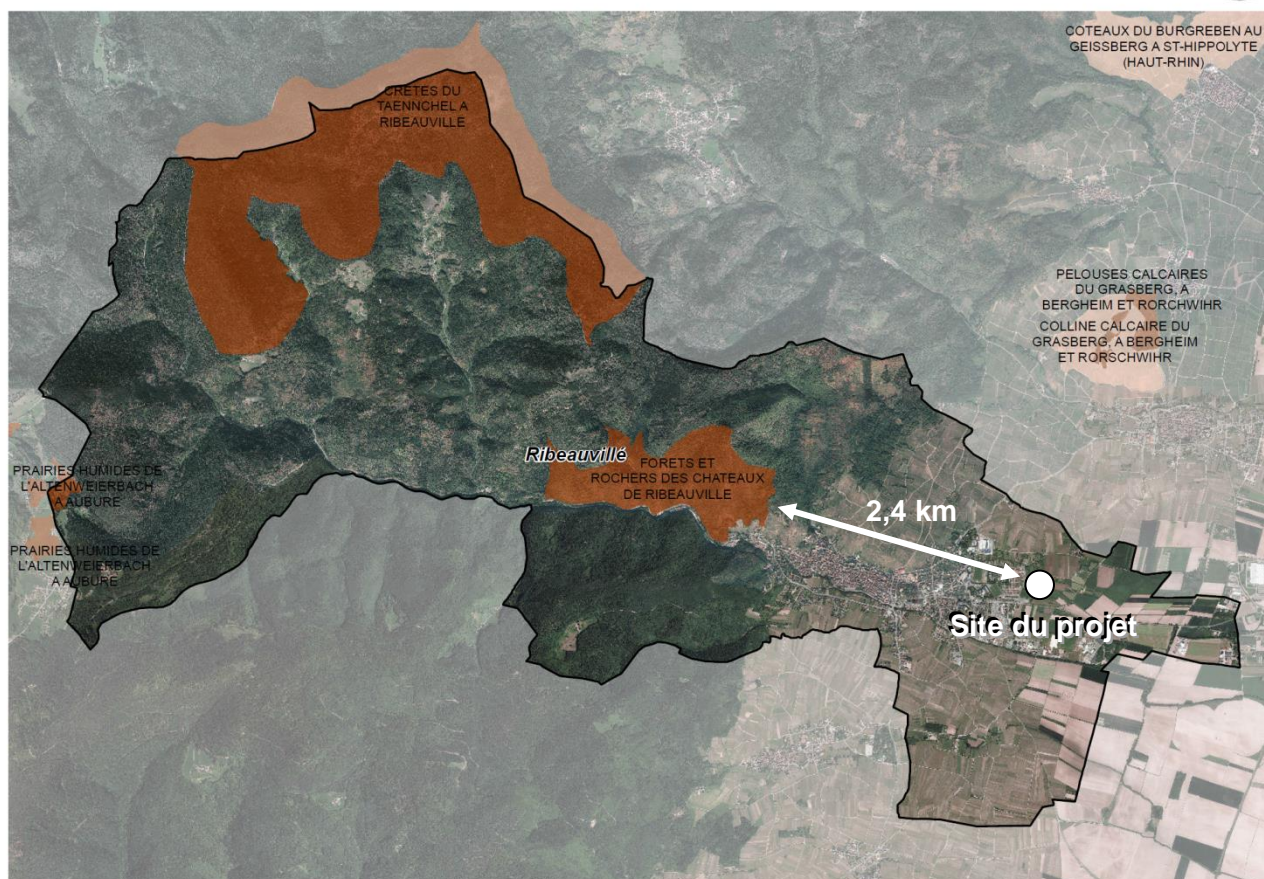
La ville de Ribeauvillé comprend trois ZNIEFF sur son ban.

La ZNIEFF la plus proche du site de projet d'aménagement de l'entrée Est de l'agglomération est située à plus de 2,4 km.

Fiche et carte des ZNIEFF (source : INPN)

Code	Nom
420013002	Crêtes du Taennchel à Ribauvillé
420013007	Forêts et rochers des châteaux de Ribeauvillé
420030091	Prairies humides de l'Altenweierbach à Aubure

**ZNIEFF modernisées**  
Commune de Ribeauvillé





- **Zones Natura 2000**

Comme l'illustre la carte ci-dessous, la commune de Ribeauvillé comprend des sites Natura 2000 sur son ban. Le site Natura 2000 le plus proche du site de projet d'aménagement de l'entrée Est de l'agglomération est situé à plus de 2,2 km.

**Fiches et carte des zones Natura 2000 (source : INPN)**

Sites d'Intérêt Communautaire (Dir. Habitat)

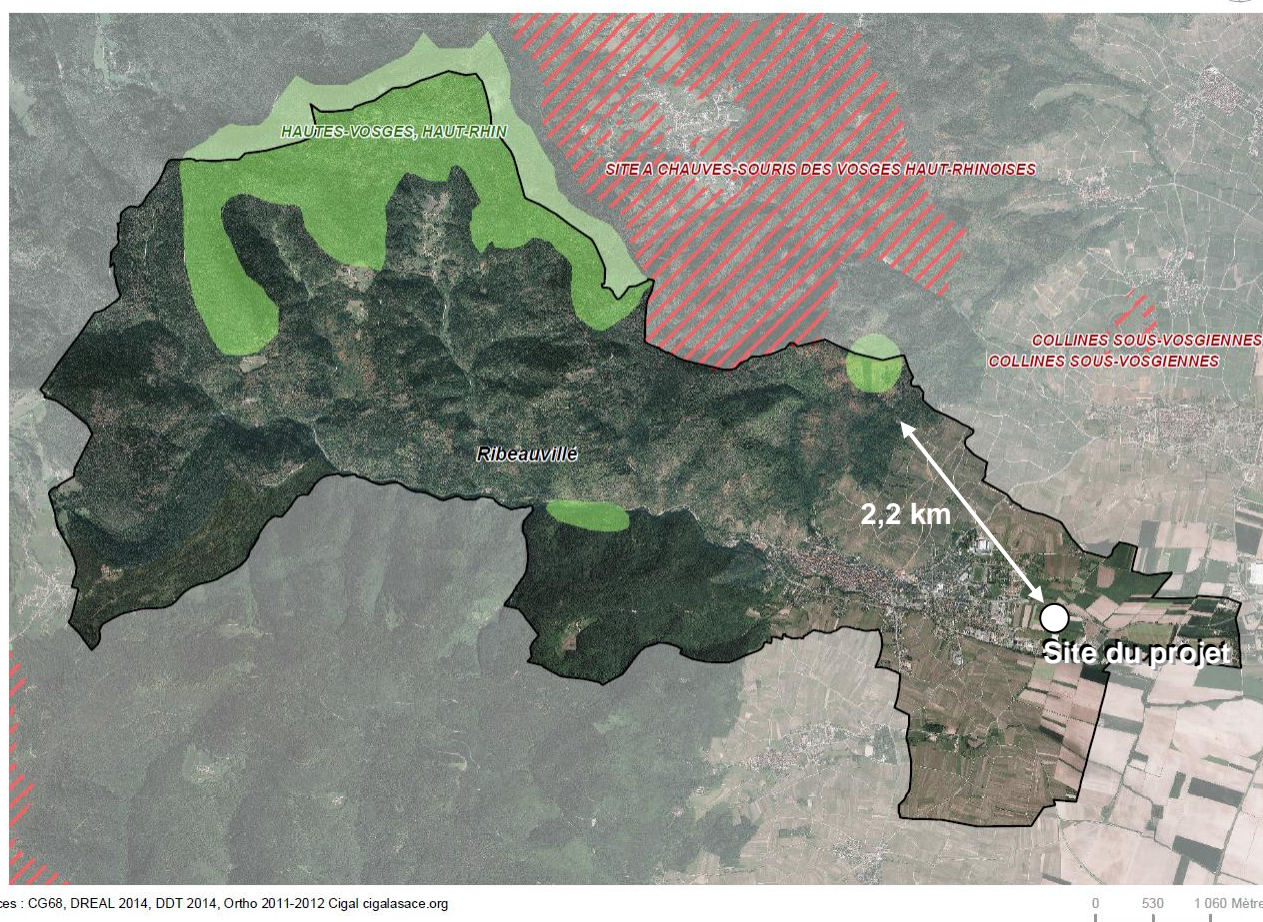
Code	Nom
FR4201806	Collines sous-vosgiennes
FR4202004	Site à chauves-souris des Vosges haut-rhinoises

Zones de Protection Spéciale (Dir. Oiseaux)

Code	Nom
FR4211807	Hautes-Vosges, Haut-Rhin

**Natura 2000**

Commune de Ribeauvillé



**Conclusion générale sur le patrimoine naturel :**

Le site du projet d'aménagement de l'entrée Est de l'agglomération n'est concerné par aucun inventaire ou protection du patrimoine naturel.

### 2.5.3. Ecologie du paysage

Appréhender l'écologie du paysage a pour principal dessein de définir les différentes structures utilisées par la biodiversité dans les déplacements (quotidiens, annuels...). Cette analyse permet de mettre en évidence le fonctionnement écologique des écosystèmes à l'échelle communale, fonctionnement qui s'inscrit dans un contexte supra-communal, reliant ainsi de grands ensembles naturels entre eux.

La mise en place d'un réseau écologique national nommé « Trame verte et bleue » a été l'une des mesures prioritaires du groupe « Préserver la biodiversité et les ressources naturelles » du Grenelle II de l'Environnement. Cette démarche fait suite au constat de fragmentation importante du territoire et de fragilisation des populations animales et végétales, y compris en ce qui concerne les espèces ordinaires.

En Alsace, la politique Trame Verte et Bleue (TVB) a été initiée par le Conseil Régional dès 2003, afin de restaurer les réseaux écologiques dégradés de la plaine. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), outil de mise en œuvre de la TVB régionale, a été adopté en Alsace le 22 décembre 2014.

Outre les fonctions écologiques, cette trame verte garantit également une qualité de vie pour les habitants en maintenant des espaces de respiration et en assurant des fonctions socio-récréatives pour les usagers.

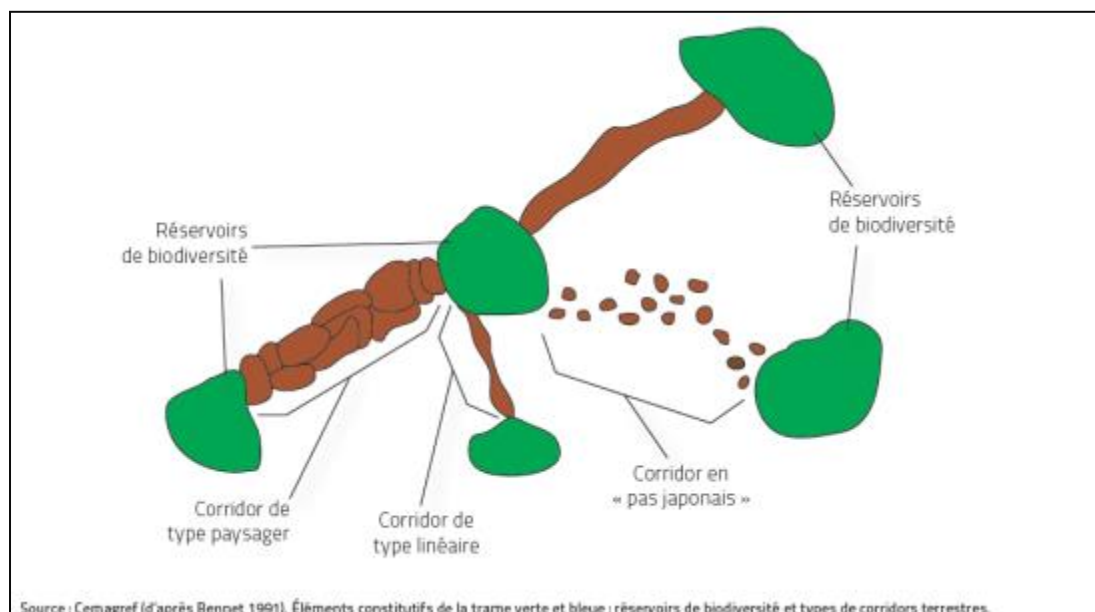
La trame verte et bleue désigne un ensemble de milieux naturels, terrestres ou aquatiques (cours d'eau, canaux, plans d'eau...) qui sont reliés entre eux et qui constituent des habitats vitaux pour les différentes espèces qui leur sont inféodés. On parle également de « continuités écologiques » ou de « réseau écologique ».

La trame verte et bleue est composée de deux catégories d'éléments :

- des réservoirs de biodiversité d'une part ;
- et des corridors qui les relient entre eux d'autre part.

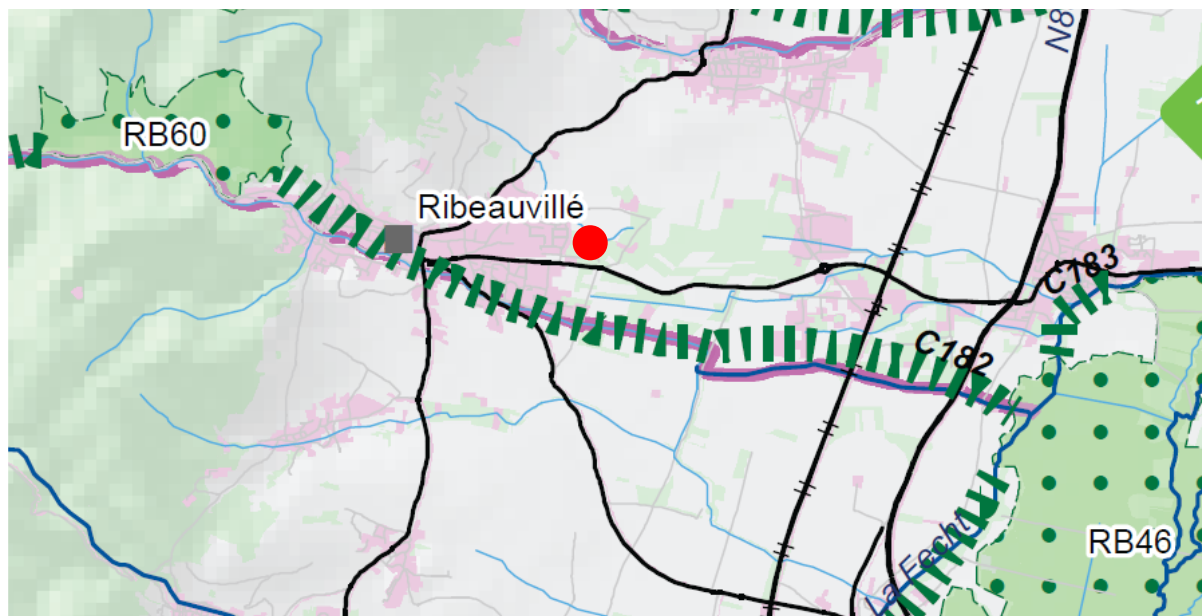
Le tracé linéaire des cours d'eau en font un cas particulier, ils peuvent être à la fois des corridors et des réservoirs.

#### Principes de l'écologie du paysage



- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

Extrait du SRCE – Tome 2 Atlas cartographique – page 8



● : Site du projet

### Conclusion sur le SRCE:

Le site du projet n'est pas identifié comme faisant partie de la trame verte et bleue identifiée dans le SRCE.

Le corridor écologique le plus proche, est le corridor d'importance locale C182. Ce corridor, qui s'appuie notamment sur le *Strenbach*, présente un état fonctionnel « satisfaisant » d'après le SRCE.

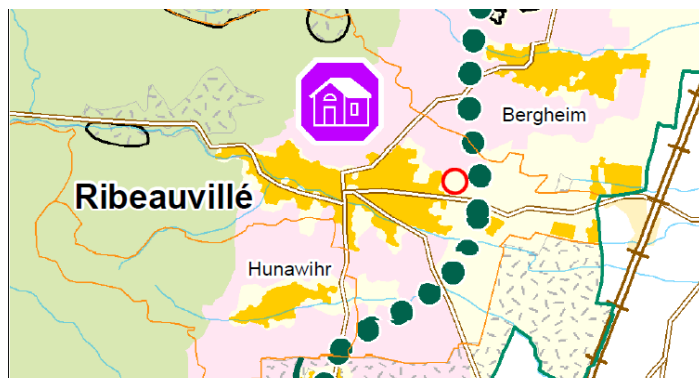
Extrait du SRCE – Tome 1 – page 359

Support du corridor	Longueur (en km)	Sous-trames et cortèges d'espèces associées					Espèces privilégiées	Niveau de fragmentation	Principales routes fragmentantes	Zones à enjeux/ l'urbanisation	Etat fonctionnel	Enjeux
		Milieu forestier	Milieu forestier humide	Milieu ouvert humide	Prairie	Verger						
Cours d'eau	7,1		x	x	x		Tarier des prés, Chat sauvage	70	N83, D416, D1B	0	Satisfait	À préserver




- La Charte 2012-2024 du Parc Naturel Régional des Ballons des Vosges

Extrait de la Charte du Parc – carte et mesures associées



○ Site du projet

**Légende associée au site du projet :**

 Continuum des hautes-chaumes, des pelouses et des prairies comprenant des espaces bâtis discontinus à gérer durablement

### Conclusion sur la Charte du Parc

Comme l'illustre le tableau ci-dessous, le projet d'aménagement de l'entrée Est de l'agglomération ne remet pas en cause les mesures de la Charte du Parc concernant la gestion de l'espace et de la nature.

Au contraire, la réalisation de ce projet permettra de concrétiser ces mesures, notamment celle concernant l'encouragement des pratiques agricoles extensives, au travers du secteur voué à la permaculture.

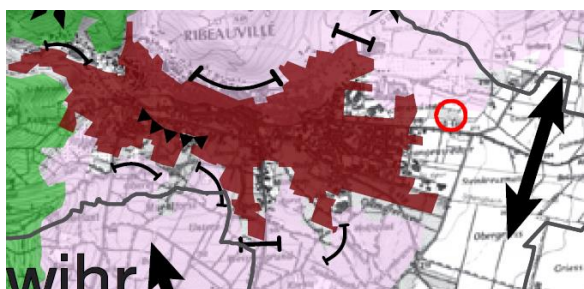
N°	MESURES DE LA CHARTE DU PARC
1.1	<b>Contribuer au maintien des continuités écologiques</b>
<b>Déclinaison dans le projet</b>	Le projet ne remet en cause aucune continuité écologique. De plus, comme l'illustrent les pages suivantes, la micro-trame écologique locale sera préservée (fossés).
1.2.2	<b>Garder les paysages ouverts et diversifiés</b>
<b>Déclinaison dans le projet</b>	Les hauteurs des constructions n'impacteront pas le grand paysage et notamment les vues sur les collines du piedmont et les châteaux. Le projet présente une mixité qui va dans le sens de la diversification paysagère.
2.1	<b>Préserver les terres agricoles mécanisables</b>
<b>Déclinaison dans le projet</b>	Le projet s'implante sur des zones classées « à urbaniser » dans le PLU. Aucune zone agricole du PLU n'est consommée. Les parcelles à urbaniser sont occupées par d'herbes rases. De plus, la majeure partie du foncier concerné est communal.
2.1	<b>Contenir l'expansion des espaces bâtis discontinus, notamment les hameaux</b>
<b>Déclinaison dans le projet</b>	Les futures constructions se font en continuité directe du tissu bâti existant (ZAC du Brandstatt et chocolaterie), le long d'une rue viabilisée (rue de l'Iris).
3.2.1	<b>Maintenir la densité actuelle des exploitations agricoles et encourager les pratiques extensives de gestion des espaces agricoles</b>
<b>Déclinaison dans le projet</b>	Aucune exploitation agricole n'est menacée par le projet. La majeure partie du foncier concerné est communal. Le projet développe près d'un hectare voué à la permaculture.

- **Schéma de Cohérence Territoriale Montagne Vignoble et Ried**

Ribeauvillé fait partie du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Montagne Vignoble et Ried, approuvé par délibération du 15 décembre 2010. Une délibération a été prise en février 2014 pour prescrire la révision du SCoT.

Après presque trois années de travaux, d'études, de concertation, de réunions thématiques et techniques, le Comité syndical, après en avoir délibéré, a tiré le bilan de la concertation et a arrêté le projet de SCoT MVR le 8 février 2017.

Trame vert et bleue du SCoT



○ Site du projet

Extrait du DOG du SCoT approuvé (2010)



○ Site du projet

Extrait du DOO du SCoT arrêté (2017)

**Conclusion sur le SCoT**

Le site du projet n'est pas identifié comme faisant partie des espaces naturels sensibles, de la biodiversité et des continuités écologiques du SCoT approuvé en 2010.

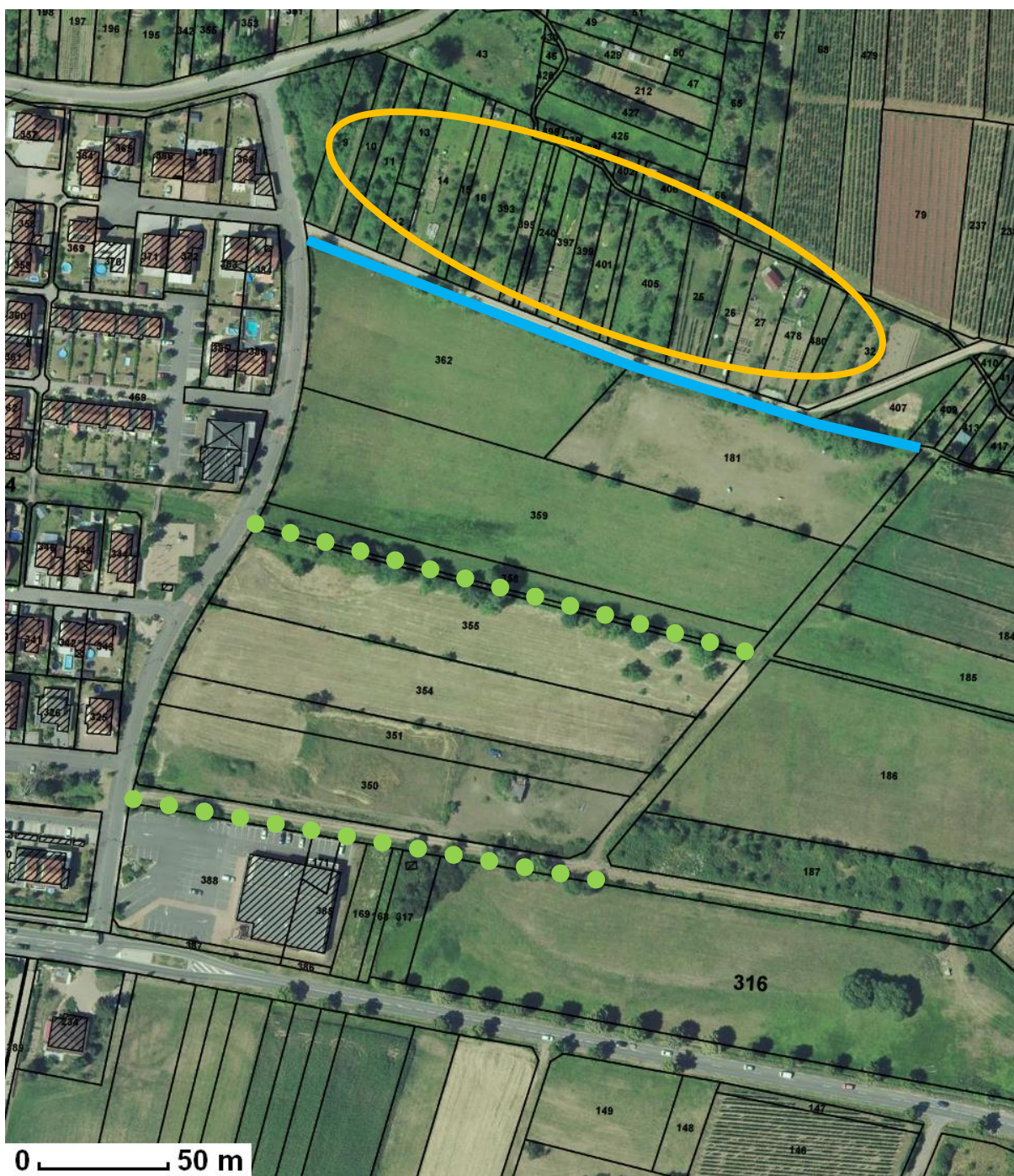
Le site du projet n'est pas identifié comme faisant partie de la trame verte et bleue du SCoT arrêté en février 2017.



- **Micro-trame écologique locale**

Si le secteur de projet n'est pas identifié dans les documents de planification comme faisant partie de la trame verte et bleue, des éléments de micro-trame écologique locale sont tout de même bien identifiables, et méritent d'être protégés et/ou intégrés dans le projet.

Eléments de la trame verte et bleue locale à protéger et/ou intégrer dans le projet (1/2)



- ● ● Fossés arborés à maintenir
- Fossé à intégrer au projet
- Secteur de vergers à protéger



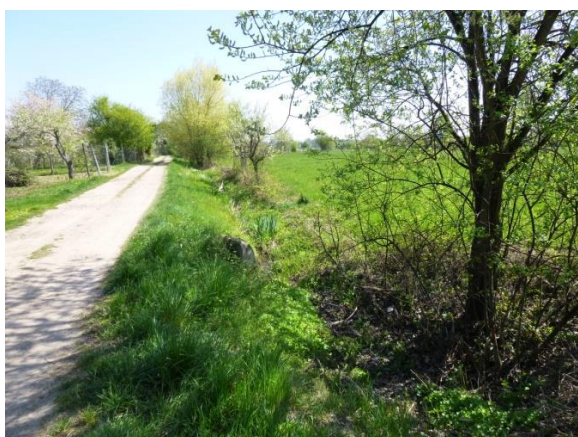
Eléments de la trame verte et bleue locale à protéger et/ou intégrer dans le projet (2/2)



Ce fossé arboré circule tout droit entre le site de l'actuelle chocolaterie et un chemin rural.



Ce fossé arboré circule tout droit entre le site de la future gendarmerie et les sites du futur éco-quartier et de la permaculture.



Ce fossé passe entre un chemin rural et les sites du futur éco-quartier et de la permaculture.



La zone de vergers se situe en face des sites du futur éco-quartier et de la permaculture, de l'autre côté du chemin rural.



## 2.6. Incidences prévisibles du projet sur le site et l'environnement

### **Concernant les incidences :**

L'évaluation environnementale du projet contient un volet sur les incidences prévisibles du projet sur le site et l'environnement. Ces incidences sont développées dans la deuxième partie « Les incidences » du document.

### **Compléments spécifiques à l'extension de la chocolaterie :**

L'extension de la chocolaterie existante va conduire à l'artificialisation de la surface nécessaire pour le nouveau bâti. Ainsi, ponctuellement la nouvelle construction induira une légère hausse des eaux de ruissellement pluvial.

Au vu du stade d'avancement du projet, il n'est pas possible de quantifier avec précision les impacts en termes de consommation d'eau potable et de production d'eaux usées.

Néanmoins, l'ensemble de ces incidences ont bien été prises en compte dans l'évaluation environnementale.

## 2.7. Compléments sur les mesures prises pour préserver et mettre en valeur le site et l'environnement

### **Concernant les mesures :**

L'évaluation environnementale du projet contient un volet sur les mesures prises pour préserver et mettre en valeur l'environnement. Ces mesures sont développées dans la quatrième partie « Les mesures pour éviter, réduire, ou compenser les effets du projet » du document.

Les points contenus dans les pages suivantes de la présente note reprennent et/ou complètent les éléments de l'évaluation environnementale.

<b>Dispositions du PLU modifié</b>	<b>Pièce(s) du PLU</b>	<b>Evitement</b>	<b>Suppression</b>	<b>Réduction</b>	<b>Compensation</b>
<b>Les nuisances</b>					
Interdiction des constructions et installations génératrices de nuisances et de risques.	Règlement art. 1 et 2 OAP	<b>X</b>			
Dans le secteur AUm, les opérations devront prévoir des dispositifs permettant l'intégration de réseaux de communications numériques (gainés, fourreaux...), afin de réduire les nuisances induites par des travaux ultérieurs sur es réseaux en question.	Règlement art. 5			<b>X</b>	
<b>La sécurité</b>					
L'ensemble des réseaux doit être mis en souterrain.	Règlement art. 4	<b>X</b>			
Obligation de se raccorder aux réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement.	Règlement art.4	<b>X</b>			
Un système viaire et des accès adaptés aux opérations et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.	Règlement art.3 OAP	<b>X</b>			
<b>La qualité architecturale</b>					
Des hauteurs de construction en accord avec les quartiers alentours et le paysage.	Règlement art. 10	<b>X</b>			
Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.	Règlement art. 11 OAP	<b>X</b>			
Dans le secteur UEb, un traitement qualitatif est demandé pour les façades visibles depuis la RD 106.	Règlement art. 11 OAP	<b>X</b>			
Prescriptions relatives à la qualité des constructions, matériaux, façades, clôtures, locaux poubelles, antennes.	Règlement art. 11 OAP	<b>X</b>			
Ensembles de préconisations concernant la qualité architecturale.	OAP	<b>X</b>			

<b>Dispositions du PLU modifié (suite)</b>	<b>Pièce(s) du PLU</b>	<b>Evitement</b>	<b>Suppression</b>	<b>Réduction</b>	<b>Compensation</b>
<b>La qualité de l'urbanisme</b>					
Des hauteurs de construction en accord avec les quartiers alentours et le paysage.	Règlement art. 10	X			
Dans le secteur AUm, les constructions devront être implantées de façon à tirer pleinement profit du foncier disponible, tout en assurant une gestion efficace et sûre des circulations dans et autour du site.	OAP	X			
Le secteur AUm, devra présenter une mixité dans la typologie des logements.	OAP	X			
<b>Paysage</b>					
La volumétrie des constructions est compatible avec le grand et le petit paysage.	Règlement art. 6 à 10 OAP	X			
Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.	Règlement art. 11 OAP	X			
Dans le secteur UEb, un traitement qualitatif est demandé pour les façades visibles depuis la RD 106.	Règlement art. 11 OAP	X			
<b>Fonctionnement environnemental</b>					
Il faudra préserver, et/ou intégrer dans les projets, la majeure partie de la végétation existante faisant office de traitement végétal de l'interface entre l'habitat et les terrains alentours.	OAP	X			
Dans le secteur UEb, le parking à réaliser devra faire l'objet d'un traitement végétal attentionné.	OAP			X	
Les fossés devront préserver et/ou intégrer au projet.	OAP	X			
Des prescriptions particulières sont prises en matière de végétalisation des espaces libres.	Règlement art. 13 OAP			X	
<b>Transport et énergie</b>					
Prescriptions relatives à l'aspect extérieur des constructions compatibles avec la mise en place de dispositifs en lien avec les énergies renouvelables.	Règlement art. 11 OAP	X			
Dispositions réglementaires et orientations particulières concernant le stationnement.	Règlement art.12 OAP			X	

## 2.8. Précisions sur la démarche éviter-réduire-compenser

Le travail d'évaluation environnementale a été réalisé selon la séquence « éviter, réduire, compenser ». Les analyses et les éléments apportés par le Cabinet WAECHTER ont fait évoluer le projet. L'évaluation et le projet ont évolué ensemble.

Au niveau de la séquence « éviter », l'évaluation environnementale a fait fortement évoluer le projet. En effet, au départ il était prévu de desservir le site du quartier d'habitat en artificialisant le chemin rural au Nord et donc en busant le fossé qui longe ce chemin. Ainsi, dans le but d'éviter la destruction de ce chemin et particulièrement du fossé qui le borde, il a été décidé de créer une voie de desserte interne et de réduire la surface du secteur de projet. Cette mesure d'évitement préserve le fossé, sa végétation d'accompagnement et les milieux qui y sont liés.

Au niveau de la séquence « réduire », le principal enjeu était de limiter les impacts négatifs sur la zone humide. Pour ce faire, il a été décidé de préserver le fossé existant (largeur d'environ 2 à 3 mètres), puis de faire longer ce fossé par un cheminement doux au Nord et d'imposer règlementairement un recul des constructions par rapport à ces liaisons. Ainsi, la préservation du fossé sur une largeur d'une dizaine de mètres participe à réduire l'impact du projet.

Les séquences « éviter et réduire » n'étant pas suffisantes pour tenir compte de la totalité des enjeux environnementaux, il a été décidé de créer une zone humide de compensation, et ce sur une superficie supérieure à celle du site impacté.

Le tableau des pages suivantes vient synthétiser les mesures adoptées, aboutissements de la logique « éviter, réduire, compenser ».



## LES MESURES D'EVITEMENTS

Abandon de l'élargissement du chemin au Nord du site, aménagement qui aurait conduit à la couverture du fossé ; l'Agrion de Mercure conserve ainsi l'un des habitats fréquentés.

Protection du fossé médian et respect d'une bande non bâtie de part et d'autre du fossé ; cette bande intègre le ruisseau, sa ripisylve et une partie de la zone humide ; la fraction en herbe sera traitée en prairie de fauche extensive (fauche aux alentours du 1er juillet).

Protection du troisième fossé au Sud et respect d'une bande non bâtie de part et d'autre du fossé ; cette bande intègre le fossé et sa ripisylve.

## LES MESURES DE REDUCTIONS

### Démarche globale

Le projet comporte un « éco-quartier » et des potagers gérés en permaculture.

Un quart des espaces libres de chacune des unités foncières devra être conservé comme « espace vert » planté d'arbres, en privilégiant les essences locales et les arbres de haute tige. Les feuillus participent au confort climatique des lieux, en protégeant des ardeurs du soleil en été et laissant passer la lumière en hiver.

En outre, le caractère arboré du quartier, au terme de sa maturation (environ 20 ans), permettra d'accueillir des espèces peu exigeantes appréciant les milieux arborés, qui s'ajouteront aux espèces anthropophiles : Merle, Mésange charbonnière, Mésange bleue, Pinson des arbres, Fauvette à tête noire, Verdier ...

### Concernant les eaux

Obligation de se raccorder aux réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

Les orientations d'aménagement et de programmation, qui ont valeur prescriptive, invitent à modérer l'imperméabilisation en recourant à des aménagements adaptés.

Les eaux pluviales collectées sur les chaussées devront, avant rejet, être traitées par un débourbeur – déshuileur. Un limiteur de débit modérera les débits de rejet.

Les eaux résiduaires urbaines seront collectées et traitées à la station de Ribeaupillé. Un traitement préalable est obligatoire si nécessaire pour le rejet des eaux usées non-domestiques dans le réseau collectif.

### Concernant le paysage

L'impact paysager de l'aménagement en entrée d'agglomération sera modéré par le maintien et le confortement des structures ligneuses (ripisylve, haie).

Une attention particulière devra être portée à l'aspect de la chocolaterie, en raison de sa position en premier plan au bord de la route départementale, et à celui de la gendarmerie, en raison de l'importance de ce complexe.

La volumétrie des constructions est compatible avec le grand et le petit paysage.

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

### Concernant les nuisances

Interdiction des constructions et installations génératrices de nuisances et de risques.

Dans le secteur AUm, les opérations devront prévoir des dispositifs permettant l'intégration de réseaux de communications numériques (gainés, fourreaux...), afin de réduire les nuisances induites par des travaux ultérieurs sur les réseaux en question.

<b>LES MESURES DE REDUCTIONS (suite)</b>
<b>Concernant la sécurité</b>
L'ensemble des réseaux doit être mis en souterrain.
Un système viaire et des accès adaptés aux opérations et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
<b>Concernant la qualité architecturale</b>
Des hauteurs de construction en accord avec les quartiers alentours et le paysage.
Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.
Dans le secteur UEb, un traitement qualitatif est demandé pour les façades visibles depuis la RD 106.
Prescriptions relatives à la qualité des constructions, matériaux, façades, clôtures, locaux poubelles, antennes.
Ensembles de préconisations concernant la qualité architecturale (OAP).
<b>Concernant la qualité de l'urbanisme</b>
Des hauteurs de construction en accord avec les quartiers alentours et le paysage.
Dans le secteur AUm, les constructions devront être implantées de façon à tirer pleinement profit du foncier disponible, tout en assurant une gestion efficace et sûre des circulations dans et autour du site.
Le secteur AUm, devra présenter une mixité dans la typologie des logements.
<b>Concernant le transport et les énergies</b>
Prescriptions relatives à l'aspect extérieur des constructions compatibles avec la mise en place de dispositifs en lien avec les énergies renouvelables.
Dispositions réglementaires et orientations particulières concernant le stationnement.

<b>LES MESURES DE COMPENSATION</b>
Disposant de peu d'espace, la commune ne peut préserver l'ensemble de la zone humide. La partie de zone humide impactée par le projet sera compensée par la création d'une superficie équivalente de zone humide à l'arrière de la chocolaterie. Cette zone sera créée par un léger décaissement du terrain (une vingtaine de centimètres),ensemencée en prairie par l'épandage des foins récoltés après l'épiaison sur des prairies voisines, puis régulièrement fauchée une première fois après le 15 juin, et une seconde fois au cours de l'été.
Par ailleurs, la commune s'est engagée dans une démarche d'acquisition foncière afin de recréer des surfaces en herbe en substitution de champs de maïs, permettant ainsi de compenser la perte des prairies consommées par l'urbanisation.
Le projet de permaculture peut accessoirement être assimilé à une mesure de compensation dans la mesure où il est fondé sur le respect de l'environnement et du paysage. L'absence de pesticide favorise la biodiversité entomologique et à sa suite, le peuplement des Oiseaux. Situé dans le prolongement des jardins existants, il élargira un îlot favorable à la faune dans un environnement peu accueillant de vignes et de cultures saisonnières.

Au-delà des éléments de compensation compris dans le tableau, il faut également noter que la commune a prescrit la révision de son PLU et que cette nouvelle procédure sera l'occasion d'indiquer clairement la limite urbaine Est de Ribeauvillé en marquant la vocation agricole de ces terres.

Par ailleurs, en plus de la zone humide de compensation fléchée dans le projet, deux autres secteurs apparaissent intéressants pour reconstituer des zones humides et pourront donc être étudiés dans le cadre de la révision du PLU :

- à l'Est sur les terrains cultivés ROMINGER ;
- au bout du fossé vers le site de permaculture.

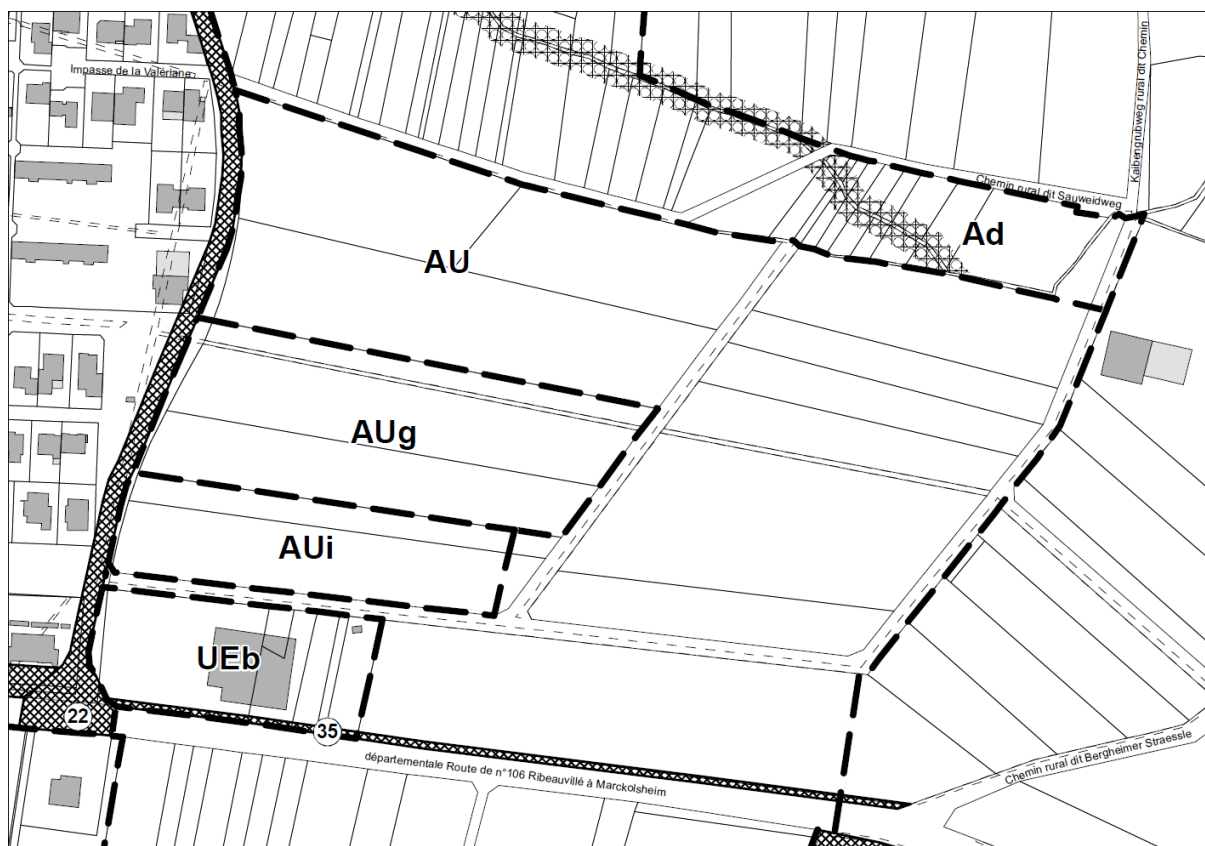
### 3. Mise en compatibilité du PLU

#### 3.1. Introduction

Les terrains concernés par la présente procédure de déclaration de projet étaient classés, avant mise en compatibilité, dans des secteurs AU, AUg, AUi, UEb et A.

Seule l'emprise publique correspondant à un chemin rural est classé en A, il n'a pas réduction de la surface agricole productive. Ce chemin sera requalifié, pour parité, en rue dans le projet : il n'y a pas d'atteinte à l'accessibilité des terres agricoles.

Extraits du plan de zonage du PLU avant mise en compatibilité



Afin de mettre en compatibilité le PLU avec le projet d'aménagement de l'entrée Est de l'agglomération, il convient de :

- Créer une Orientation d'Aménagement et de Programmmations (OAP spécifique afin, notamment, de préciser le parti d'aménagement et d'émettre des prescriptions et préconisations de nature a bien cadrer le projet.
- Modifier le règlement écrit et graphique (plan de zonage) afin de les conformer au projet.



### 3.2. Création d'une OAP « Entrée Est de l'agglomération »

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) spécifique au projet d'aménagement de l'entrée Est de l'agglomération est créée.

Le tableau suivant reprend l'organisation générale de cette OAP, chapitre par chapitre, et vient expliquer et justifier son contenu.

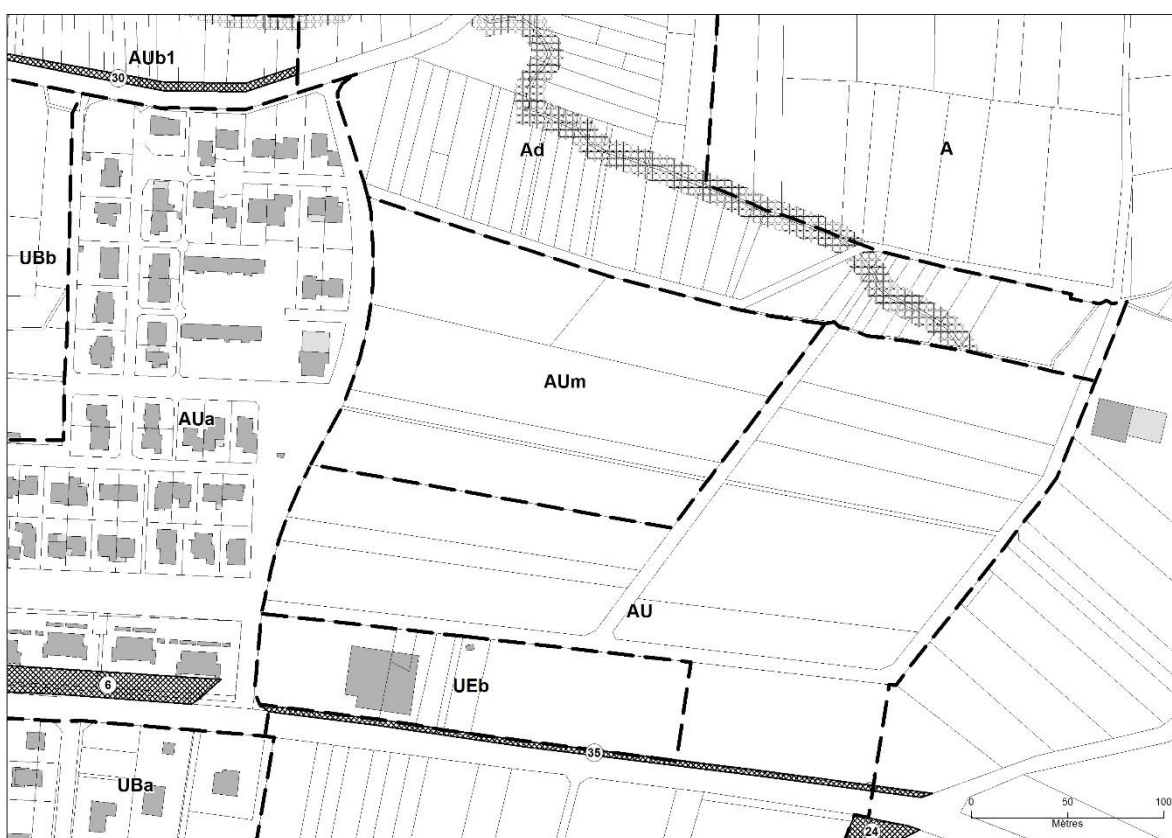
<b>1. RAPPEL DU CONTEXTE LEGISLATIF</b>
Le premier chapitre se contente de rappeler les articles L 151-6 et L 151-7 du Code de l'Urbanisme qui définissent les OAP.
<b>2. FONCTIONNEMENT DE L'OAP DE L'ENTREE EST DE L'AGGLOMERATION</b>
Le deuxième chapitre précise le fonctionnement de l'OAP, notamment en mettant en exergue la différence entre « prescription » et « préconisation ».
<b>3. PARTI GENERAL D'AMENAGEMENT DE L'ENTREE EST DE L'AGGLOMERATION</b>
Le troisième chapitre présente de façon abstraite la situation de départ, et le parti d'aménagement à respecter. Il s'agit ici de cadrer dans les grandes lignes le projet d'aménagement de l'entrée Est de l'agglomération.
<b>4. PRESCRIPTIONS GENERALES D'ORGANISATION DE L'ENTREE EST DE L'AGGLOMERATION</b>
Le quatrième chapitre vient décliner sur photo-aérienne le parti d'aménager. Il s'agit d'illustrer de façon indicative les principales affectations des sols, la principale organisation viaire et le traitement des fossés. Les différents « sous-secteurs » de l'OAP sont localisés de façon indicative.
<b>5. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT PARTICULIERES A L'ECO-QUARTIER</b>
Le cinquième chapitre propose un zoom sur le sous-secteur dévolu à l'implantation de l'éco-quartier. Il s'agit d'affiner l'affectation des sols, l'organisation viaire et le traitement de fossés. Des prescriptions et des préconisations sont listées afin, notamment, de garantir la mise en place d'un urbanisme, d'une architecture et d'un traitement paysager et environnemental de qualité. Il s'agit, notamment, de développer un quartier agréable à vivre et compatible avec le site et les paysages. Des objectifs en termes de nombre de logements sont avancés, notamment dans le but d'atteindre une densité urbaine raisonnée.
<b>6. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT PARTICULIERES A LA ZONE HUMIDE DE COMPENSATION A CREER</b>
Le sixième chapitre de l'OAP propose un zoom sur la zone humide à créer pour compenser les incidences dues à l'urbanisation le long du fossé central, conformément aux conclusions de l'évaluation environnementale.
<b>7. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT PARTICULIERES A LA CHOCOLATERIE</b>
Le septième chapitre propose un zoom sur le sous-secteur dévolu à l'extension de la chocolaterie. Il s'agit d'affiner l'affectation des sols, l'organisation viaire, le traitement architectural et l'insertion environnementale et paysagère. Des prescriptions et des préconisations sont listées afin, notamment, de garantir une insertion environnementale et paysagère de qualité. S'agissant de l'entrée de ville un traitement architectural particulier devra être mis en place.

### 3.3. Mise en compatibilité du règlement graphique (zonage)

Le règlement graphique (plan de zonage) du PLU est mis en compatibilité par :

- Création de la zone à urbaniser mixte « **AUm** ».
- Suppression du secteur **AUg** et reclassement des terrains concernés dans le secteur **AUm** et la zone **AU**.
- Suppression du secteur **AUi** et reclassement des terrains concernés dans la zone **AU**.
- Reclassement d'une partie des terrains de la zone de réserve foncière **AU** vers le secteur **AUm**.
- Extension du secteur **UEb** (reclassement d'une partie des terrains de la zone de réserve foncière AU vers le secteur **UEb**).
- Suppression de l'**emplacement réservé n°22** car la rue de l'Iris est réalisée.

Extraits du plan de zonage du PLU après mise en compatibilité



Vocation	Surface approximative
Nouveau quartier	1,5 ha
Jardin en permaculture	0,5 ha
Gendarmerie	0,6 ha
Extension chocolaterie	0,5 ha
Réserve foncière	1,2 ha

### 3.4. Mise en compatibilité du règlement écrit

Dans le cadre de la présente déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU, le règlement intègre les modifications suivantes :

- Modification du CHAPITRE III – ZONE UE :
  - Article UE 2.5.
  - Article UE 11.4.
  - Article UE 12.4.
  - Article UE 13.6.
- Création du CHAPITRE IV D – SECTEUR AUm
  - Création des articles AUm 1. à AUm 14.
- Suppression du CHAPITRE IV C – SECTEURS AUi
- Suppression du secteur AUG et des dispositions réglementaire qui lui étaient associées

#### 3.4.1. Justification de la modification de certaines règles de la zone UE

La chocolaterie dont l'extension fait partie du projet d'aménagement de l'entrée Est de l'agglomération est classée dans un secteur **UEb** qui a été créé à son attention.

Néanmoins, quelques modifications réglementaires sont nécessaires afin de rendre le secteur pleinement compatible avec le projet.

Le tableau suivant reprend les articles du règlement de la zone **UE** et vient expliquer et justifier les modifications qui ont été opérées concernant le secteur **UEb**.

Article UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES
Aucune modification effectuée.
Article UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES
L'article UE 2.5. est modifiée afin de préciser que les constructions et installations autorisées en UEb doivent être liées aux activités existantes (à savoir la production artisanale de chocolat), et qu'elles doivent être compatibles avec l'OAP. Les autres dispositions restent inchangées.
Article UE 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC
Aucune modification effectuée.
Article UE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT
Aucune modification effectuée.
Article UE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES
Aucune modification effectuée. Cet article a été supprimé lors d'une précédente procédure, par application de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

<b>Article UE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b>
Aucune modification effectuée.
<b>Article UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b>
Aucune modification effectuée.
<b>Article UE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</b>
Aucune modification effectuée.
<b>Article UE 9 : EMPRISE DU SOL DES CONSTRUCTIONS</b>
Aucune modification effectuée.
<b>Article UE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</b>
Aucune modification effectuée.
<b>Article UE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS</b>
<p>L'article 11.4. spécifique au secteur UEb est créé.</p> <p>La disposition réglementaire 11.4.1. est créée afin de s'assurer que les constructions à venir ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p> <p>La disposition réglementaire 11.4.2. n'est pas nouvelle, elle est simplement déplacée de l'article 11.1. vers l'article 11.4. afin de regrouper toutes les dispositions concernant le secteur UEb au sein du même article.</p> <p>La disposition réglementaire 11.4.3. n'est pas nouvelle, elle est simplement déplacée de l'article 11.3. vers l'article 11.4. afin de regrouper toutes les dispositions concernant le secteur UEb au sein du même article. De plus, il est précisé que les clôtures seront de type grilles ou grillages à mailles, et la possibilité de réaliser un mur bahut est supprimée. Il s'agit ici d'assurer une bonne insertion paysagère.</p> <p>La disposition 11.4.4. est créée afin de s'assurer que la qualité architecturale des constructions sera à la hauteur du site. Il s'agit ici de l'entrée Est de Ribeauvillé, d'où la nécessité d'un traitement qualitatif.</p>
<b>Article UE 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT</b>
L'article 12.4. est créé afin de s'assurer que les nouvelles aires de stationnement à réaliser seront compatibles avec l'OAP.
<b>Article UE 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS</b>
L'article 13.6. est créé afin de s'assurer que les aménagements à réaliser seront compatibles avec l'OAP.
<b>Article UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL</b>
<p>Aucune modification effectuée.</p> <p>Cet article a été supprimé lors d'une précédente procédure, par application de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014.</p>



### 3.4.2. Justification de la création du secteur AUm

La mise en compatibilité du projet d'aménagement de l'entrée Est de l'agglomération nécessite la création d'un secteur à urbaniser qui encadre une mixité urbaine. En effet, ce secteur doit pouvoir accueillir un éco-quartier, un secteur de jardins partagés et la nouvelle gendarmerie.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme.

<b>Article AUm 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</b>
Il s'agit ici d'interdire toutes les occupations et utilisations du sol qui ne correspondent pas à la volonté de la commune, et n'entrent de fait pas dans le cadre du projet.
<b>Article AUm 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES</b>
Il s'agit ici de définir des conditions particulières pour les occupations et utilisations du sol qui rentrent dans le cadre du projet. De façon générale, sont admises les constructions et installations à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. C'est par exemple le cas des constructions et installations liées à la gendarmerie. Des dispositions particulières sont prises concernant les constructions à usage principal d'habitation dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble. Il s'agit particulièrement de règlementer le futur éco-quartier. Des dispositions particulières sont prises afin d'admettre les logements de fonction liées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Cet article sera applicable pour les logements liés à la future gendarmerie notamment. Les constructions ayant fonction d'entrepôt sont admises si elles sont liées à des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Il s'agit ici d'autoriser la gendarmerie à construire des locaux d'entreposage si nécessaire. Les constructions à destination de bureaux à conditions d'être liées à une habitation ou à des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Il s'agit d'autoriser la gendarmerie à implanter des bureaux si nécessaire. Enfin, les constructions à usage agricole sont admises à condition de faire partie du projet de jardins partagés.
<b>Article AUm 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC</b>
Les articles 3.1. et 3.2. sont les mêmes que dans la zone AU « stricte ». Il s'agit d'assurer un bon accès aux constructions et une bonne desserte viaire du site. L'article 3.3. se contente de renvoyer à l'OAP qui contient des prescriptions concernant l'organisation viaire du projet.
<b>Article AUm 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT</b>
La rédaction de l'article AUm 4 est basée sur l'article AU 4. Il s'agit d'assurer une bonne salubrité et une bonne sécurité publiques en encadrant les réseaux et la collecte des déchets.

**Article AUm 5 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

L'Alsace est lancée dans un vaste plan d'équipement numérique du territoire, qui vise notamment à apporter la fibre à tous les foyers.

Ainsi, afin d'éviter tout travaux publics supplémentaires, toute opération d'aménagement d'ensemble à destination principale d'habitat devra prévoir des dispositifs permettant l'intégration de réseaux de communications numériques (gainés, fourreaux...).

**Article AUm 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Pour des raisons de sécurité, un recul de 3 mètres est imposé par rapport aux voies ouvertes à la circulation, automobile. Ce recul est abaissé à 2 mètres par rapport aux voies piétonnes ou cyclables.

Enfin l'article 6.4. vient clarifier la situation des constructions à implanter sur un terrain bordé par plus d'une voie publique. Il s'agit simplement d'éviter toute mauvaise interprétation des règles.

**Article AUm 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

L'article 7.1. autorise la construction sur limite. Dans les cas où la construction sur limite n'est pas souhaitable/possible, l'article impose un recul proportionnel à la moitié de la hauteur de la construction.

Il s'agit ici de pouvoir optimiser le foncier, tout en garantissant une bonne aération et un bon ensoleillement du tissu urbain quand c'est nécessaire.

Pour des raisons de sécurité, un recul est imposé par rapport aux fossés.

Enfin, il est rappelé qu'en cas de projet architectural commune ou de servitude de cour commune d'autres implantations sont autorisées.

**Article AUm 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

L'article AUm 8, qui règlemente l'implantation des constructions sur une même propriété, se contente d'imposer que les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne fassent pas obstacle par leurs dispositions aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile. Il s'agit ici d'une disposition prise au nom de la sécurité publique.

**Article AUm 9 : EMPRISE DU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Le choix a été fait de ne pas règlementer le taux d'emprise au sol des constructions afin d'encourager de faciliter les opérations de densification dans la zone.

<p><b>Article AUm 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p>La hauteur maximale fixée ainsi que le nombre de niveaux sont en adéquation avec l'existant dans la ZAC du Brandstatt, qui se situe juste en face du secteur AUm.</p> <p>La hauteur autorisée permettra la mise en place d'une mixité dans la typologie des logements, tout en restant compatible avec le site et les paysages.</p>
<p><b>Article AUm 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS</b></p> <p>Les prescriptions de l'article AUm 11 du règlement visent à intégrer au mieux les constructions futures dans l'agglomération. Il s'agit de s'assurer que les constructions présentent un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.</p>
<p><b>Article AUm 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT</b></p> <p>Tout comme dans les zones urbaines, dans une volonté de remédier aux problèmes de stationnement, chaque opération devra être accompagnée de places de stationnement, dont le nombre minimal sera fonction de la vocation et/ou de la taille de la construction. L'objectif étant d'éviter la multiplication des stationnements de voitures sur la voie publique.</p>
<p><b>Article AUm 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS</b></p> <p>L'article AUm 13 impose qu'au moins 25% de la superficie du terrain soient constitués d'espaces verts. De plus des dispositions particulières sont prises concernant les plantations mitoyennes et celles en limites de l'espace public. Ces mesures permettent d'éviter une minéralisation totale des parcelles et favorisent une trame verte intra-muros tout en participant la valorisation du cadre de vie et du paysage urbain.</p> <p>Enfin, l'article rappelle que l'OAP décline des aménagements à respecter.</p>
<p><b>Article AUm 14 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES</b></p> <p>L'article AUm 14 se contente de rappeler que les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur et tendre vers la haute qualité environnementale. Le choix a été de ne pas rentrer plus dans les détails afin d'éviter toute incohérence avec le Code de la construction.</p>

### 3.4.3. Justification de la suppression des secteurs AUg et AUi

Les secteurs AUg et AUi sont supprimés afin de mettre en compatibilité le règlement du PLU avec le projet d'aménagement de l'entrée Est de l'agglomération.

Les terrains concernés sont reclassés dans le secteur AUm et dans la zone de réserve foncière AU.

## 4. Contenu du dossier

La présente procédure comprend les pièces suivantes :

1. Note de présentation
2. Orientation d'Aménagement et de Programmation – Entrée Est de l'agglomération
3. Extrait au 1/2000<sup>ème</sup> du plan de zonage mis en compatibilité
4. Règlement mis en compatibilité
5. Evaluation environnementale du projet
6. Résumé non-technique de l'évaluation environnementale

## 5. Compléments suite à l'enquête publique

Une enquête publique portant sur le projet s'est tenue du 22 mars au 27 avril 2018. Cette enquête a permis au Commissaire-Enquêteur de recueillir les observations du public, des personnes publiques associées (PPA) et des organismes concernés directement ou indirectement par un ou plusieurs points de ce projet.

A l'issue de cette enquête, le Commissaire-Enquêteur a émis un avis favorable sans réserve ni recommandation.

Néanmoins, dans son mémoire en réponse, la commune s'est engagée à ajouter quelques compléments au dossier afin de répondre à des interrogations soulevées par des PPA. Ces engagements ont fait l'objet d'un avis favorable de la part du Commissaire-Enquêteur.

Ce cinquième chapitre synthétise les éléments que la commune a complété suite à l'enquête publique afin de tenir compte de l'ensemble des avis exprimés par les PPA :

Note de présentation (et annexes) :

- Les cartes extraites des SCoT ont été corrigées conformément à la demande du SCoT.
- Les impacts liés à l'extension de la chocolaterie sont complétés suite à la demande de la CCI.
- Les enjeux touristiques liés à la chocolaterie sont développés dans la note de présentation du projet, suite à la remarque de la DDT.
- Une cartographie présentant les derniers vides de l'agglomération et les contraintes qui leurs sont associées (remarque DDT) est ajoutée.
- L'évolution du projet et de la démarche « éviter, réduire, compenser » est davantage explicitée dans le projet.
- Un tableau des surfaces est ajouté dans la note de présentation.
- Les documents seront harmonisés en termes de densité et de nombre de logements.
- L'étude entrée de ville sera annexée.

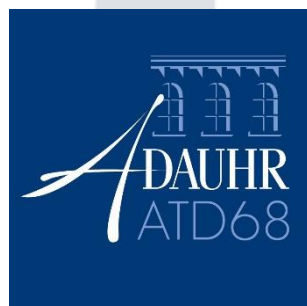
Evaluation environnementale :

- Le tableau de compatibilité avec le SCoT est amendé conformément à la demande du SCoT.
- Le règlement et l'évaluation environnementale seront harmonisées au niveau de la réglementation des espaces verts (CD68).



Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- L'option permettant de réaliser de l'habitat en cas d'échec du projet de gendarmerie est retirée suite à la remarque de la DDT.
- Les documents seront harmonisés en termes de densité et de nombre de logements.



# PLAN LOCAL D'URBANISME

*Déclaration de projet et  
Mise en compatibilité*

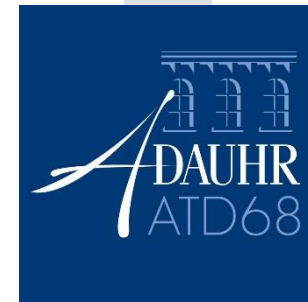


## 2. Orientations d'Aménagement et de Programmation

### Entrée Est de l'agglomération

DECLARATION DE PROJET ET  
MISE EN COMPATIBILITE

Document approuvé par délibération du  
Conseil Municipal en date du 7 juin 2018



7 juin 2018





## SOMMAIRE

<b>1. RAPPEL DU CONTEXTE LEGISLATIF .....</b>	<b>3</b>
<b>2. FONCTIONNEMENT DE L'OAP DE L'ENTREE EST DE L'AGGLOMERATION.....</b>	<b>5</b>
<b>3. PARTI GENERAL D'AMENAGEMENT DE L'ENTREE EST DE L'AGGLOMERATION.....</b>	<b>6</b>
<b>4. PRESCRIPTIONS GENERALES D'ORGANISATION DE L'ENTREE EST DE L'AGGLOMERATION.....</b>	<b>7</b>
<b>5. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT PARTICULIERES A L'ECO-QUARTIER .....</b>	<b>8</b>
5.1. PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES.....	8
5.2. ORIENTATIONS TEXTUELLES.....	9
<b>6. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT PARTICULIERES A LA ZONE HUMIDE DE COMPENSATION A CREER .....</b>	<b>10</b>
6.1. PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES.....	10
6.2. ORIENTATIONS TEXTUELLES .....	10
<b>7. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT PARTICULIERES A LA CHOCOLATERIE .....</b>	<b>11</b>
7.1. PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES.....	11
7.2. ORIENTATIONS TEXTUELLES.....	12



## 1. Rappel du contexte législatif

### Article L151-6

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

### Article L151-7

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1. Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
2. Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
3. Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
4. Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
5. Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
6. Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.





## 2. Fonctionnement de l'OAP de l'entrée Est de l'agglomération

L'entrée Est de l'agglomération présente des enjeux déterminants pour le fonctionnement urbain, la physionomie et le cadre de vie futurs de la ville.

Ce secteur fait ainsi l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation destinées, en complément du règlement, à fixer des principes généraux d'organisation et de composition urbaine.

Les orientations visent notamment à garantir la prise en compte du développement durable dans les opérations d'aménagement futures, tout en assurant la qualité de vie des habitants.

Ces orientations indiquent des objectifs et des principes généraux et particuliers qui devront être traduits dans les projets à venir par les aménageurs.

Le présent document distingue, parmi les principes d'aménagement, ceux qui ont valeur de prescriptions qui s'imposent de manière obligatoire dans un lien de compatibilité aux futurs aménageurs, de ceux qui correspondent à des préconisations qui n'ont pas de portée juridique, mais qui constituent des propositions à l'attention des porteurs de projet.

Le lien de compatibilité signifie que les opérations d'aménagement ou de construction doivent respecter les orientations d'aménagement et de programmation dans l'esprit et non au pied de la lettre.

### **4 termes au cœur de l'OAP :**

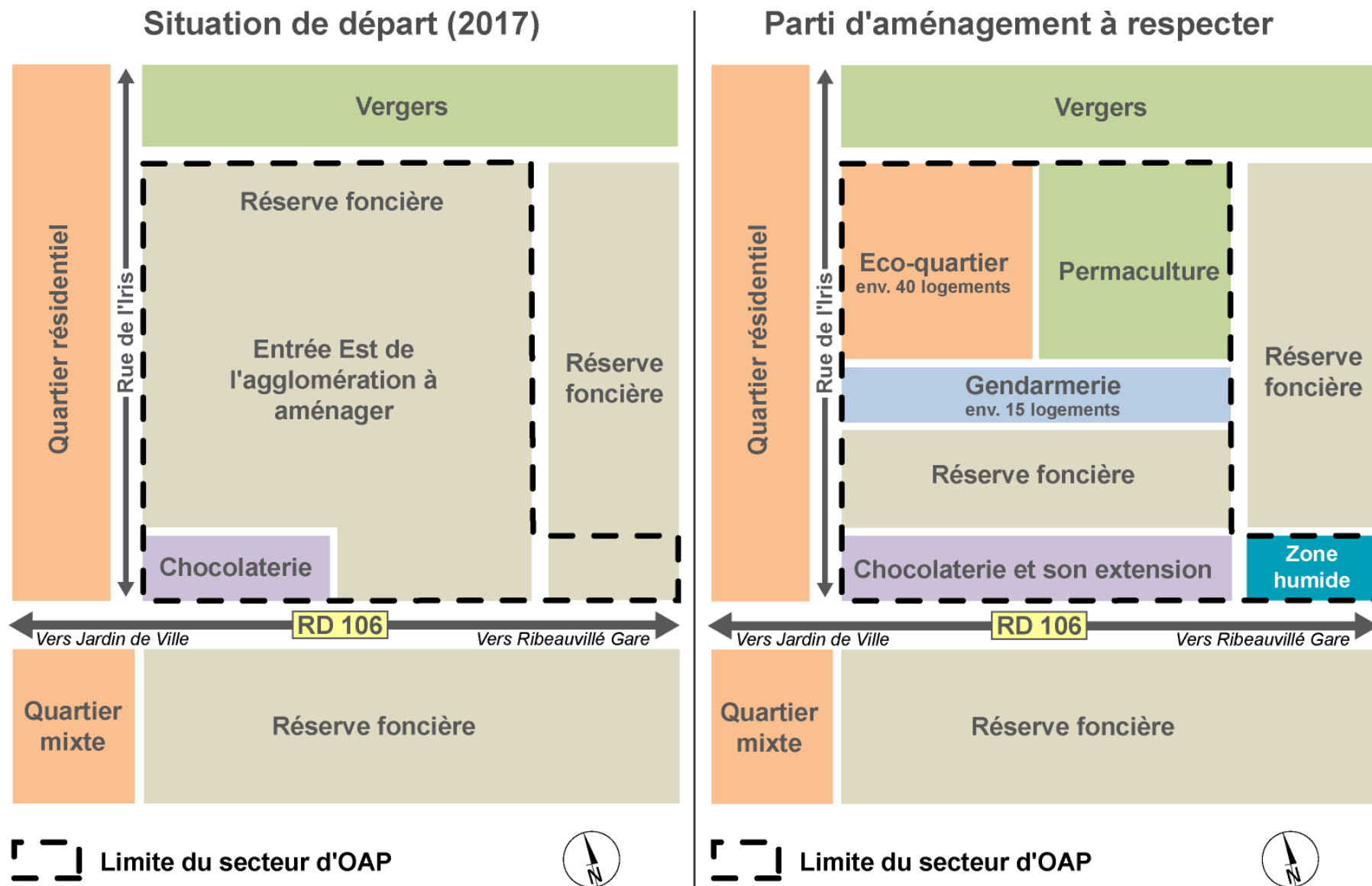
**Présentation :**  
*éléments explicatifs qui précèdent les orientations, n'ont pas de portée juridique.*

**Prescriptions :**  
*s'imposent de manière obligatoire dans un lien de compatibilité aux futurs aménageurs.*

**Préconisations :**  
*n'ont pas de portée juridique, constituent des propositions à l'attention des porteurs de projet.*

**Compatibilité :**  
*un document est jugé compatible avec un autre dès lors qu'il n'y contrevient pas. Autrement dit, le projet peut s'écarter de l'OAP à condition que cette différenciation n'aille pas jusqu'à la remise en cause de ses options fondamentales.*

### 3. Parti général d'aménagement de l'entrée Est de l'agglomération









## 4. Prescriptions générales d'organisation de l'entrée Est de l'agglomération

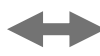


### Prescriptions générales


#### PRINCIPALES AFFECTATIONS DES SOLS

-  Implantation d'un éco-quartier d'environ 35 à 40 logements
-  Mise en place d'un secteur de jardins partagés de type permaculture
-  Création d'une zone humide de compensation
-  Implantation de la nouvelle gendarmerie et d'une quinzaine de logements liés
-  Extension de la chocolaterie existante et implantation d'un nouveau parking lié
-  Réserve foncière à conserver

#### PRINCIPALE ORGANISATION VIAIRE

-  S'appuyer sur les voies existantes  
Nouvel accès interdit depuis la RD 106

#### TRAITEMENT DES FOSSES

-  Fossés arborés à maintenir




## 5. Orientations d'aménagement particulières à l'éco-quartier

### 5.1. Prescriptions graphiques






### Prescriptions particulières

#### PRINCIPALES AFFECTATIONS DES SOLS

-  Habitat collectif – environ 10 logements
-  Mixité habitat intermédiaire et habitat individuel – environ 45 logements (maximum 30% d'individuel pur)
-  Prévoir un parking pour le collectif

#### PRINCIPALE ORGANISATION VIAIRE

-  S'appuyer sur la rue de l'Iris
-  Dessertes internes à créer avec aires de retournement (tracé indicatif)
-  Liaisons douces à créer (tracé indicatif)

#### TRAITEMENT DES FOSSES

-  Fossés arborés à maintenir



## 5.2. Orientations textuelles

### Prescriptions :

D'une façon générale, les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôtures, bâtiments annexes, garages, etc.) ne doivent pas altérer l'esthétique locale des sites et des paysages urbains environnants.

Les constructions devront être implantées de façon à tirer pleinement profit du foncier disponible, tout en assurant une gestion efficace et sûre des circulations dans et autour du site.

Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur et tendre vers la haute qualité environnementale.

Les constructions et leurs abords devront être compatibles avec la mise en place d'installations en lien avec les énergies renouvelables du type dispositifs solaires et photovoltaïques.

Il faudra préserver, et/ou intégrer dans les projets, la majeure partie de la végétation existante faisant office de traitement végétal de l'interface entre l'habitat et les terrains alentours.

### Préconisations :

Conserver et développer les qualités des vues, du proche au grand paysage.

Travailler la cohérence entre les expressions architecturales et les espaces extérieurs aménagés.

Intégration des facteurs d'ensoleillement naturel pour la disposition et l'orientation des constructions, l'implantation des espaces verts, des arbres, des stationnements.

Limitation de l'imperméabilisation des surfaces du terrain et des emplacements de stationnement par des choix de matériaux appropriés.

Utilisation des fossés existants et pour l'évacuation des eaux pluviales.


Plantation de variétés autochtones non invasives, en privilégiant les espèces fruitières et les haies de feuillus.

Utilisation de matériaux sains pour la construction, de matériaux bio-sourcés dès que l'utilisation de ces derniers s'avère cohérente.

## 6. Orientations d'aménagement particulières à la zone humide de compensation à créer

### 6.1. Prescriptions graphiques



 Création d'une zone humide de compensation

### 6.2. Orientations textuelles

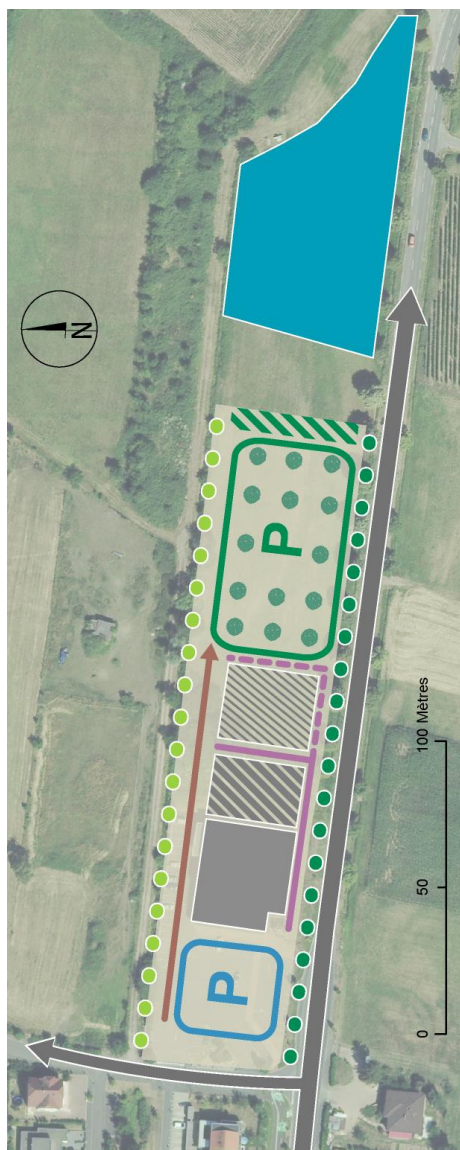
#### Prescriptions :

La partie de zone humide impactée par le projet sera compensée par la création d'une superficie équivalente de zone humide à l'Est de la chocolaterie.

Cette zone sera créée par un léger décaissement du terrain (une vingtaine de centimètres), ensemencée en prairie par l'épandage des foins récoltés après l'épiaison sur des prairies voisines, puis régulièrement fauchée une première fois après le 15 juin, et une seconde fois au cours de l'été.






## 7. Orientations d'aménagement particulières à la chocolaterie

### 7.1. Prescriptions graphiques





## Prescriptions particulières



### PRINCIPALES AFFECTATIONS DES SOLS

-  Chocolaterie (bâtiment existant)
-  Première phase d'extension de la chocolaterie (emprise indicative)
-  Seconde phase d'extension de la chocolaterie (emprise indicative)
-  Parking existant – à végétaliser selon les dispositions du PLU
-  Parking végétalisé à implanter à l'arrière des bâtiments (emprise indicative)





### PRINCIPALE ORGANISATION VIAIRE

-  S'appuyer sur l'entrée rue de l'Iris. Accès interdit depuis la RD 106
-  Accès au parking végétalisé à l'arrière des bâtiments. L'accès par le chemin rural reste une possibilité.

### TRAITEMENT ARCHITECTURAL

-  Traitement architectural qualitatif. Aucun dispositif technique visible depuis la RD 106
-  (climatiseur, aération, etc.)

### INSERTION ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

-  Préserver l'alignement d'arbres le long de la RD 106, tout en conservant l'emprise pour la piste cyclable à aménager
-  Préserver le fossé arboré, tout en rendant possible un éventuel accès par le chemin rural
-  Créer une zone humide de compensation
-  Mettre place un traitement végétal pour masquer le parking

## 7.2. Orientations textuelles

### Prescriptions :

D'une façon générale, les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôtures, bâtiments annexes, garages, etc.) ne doivent pas altérer l'esthétique locale des sites et des paysages urbains environnants.

Les constructions devront présenter un traitement architectural qualitatif, notamment sur les façades visibles depuis la RD 106. Aucun dispositif technique ne doit être visible depuis la RD 106 (climatiseur, aération, etc.).

Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur et tendre vers la haute qualité environnementale.

Les constructions et leurs abords devront être compatibles avec la mise en place d'installations en lien avec les énergies renouvelables du type dispositifs solaires et photovoltaïques.

Il faudra préserver, et/ou intégrer dans les projets, la majeure partie de la végétation existante faisant office de traitement végétal de l'interface entre l'habitat et les terrains alentours.

Le nouveau parking végétalisé doit faire l'objet d'un traitement végétal pour assurer sa bonne insertion paysagère.

### Préconisations :

Conserver et développer les qualités des vues, du proche au grand paysage.

Travailler la cohérence entre les expressions architecturales et les espaces extérieurs aménagés.

Intégration des facteurs d'ensoleillement naturel pour la disposition et l'orientation des constructions, l'implantation des espaces verts, des arbres, des stationnements.

Limitation de l'imperméabilisation des surfaces du terrain et des emplacements de stationnement par des choix de matériaux appropriés.

Utilisation des fossés existants et pour l'évacuation des eaux pluviales.

Plantation de variétés autochtones non invasives, en privilégiant les espèces fruitières et les haies de feuillus.

Utilisation de matériaux sains pour la construction, de matériaux bio-sourcés dès que l'utilisation de ces derniers s'avère cohérente.







# PLAN LOCAL D'URBANISME

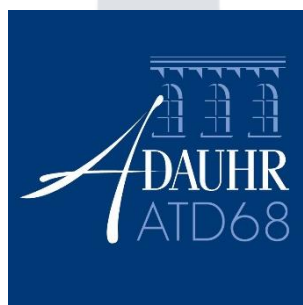
*Déclaration de projet et  
Mise en compatibilité*



## 3. Extrait du plan de zonage modifié

**DECLARATION DE PROJET ET  
MISE EN COMPATIBILITE**

Document approuvé par délibération du  
Conseil Municipal en date du 7 juin 2018

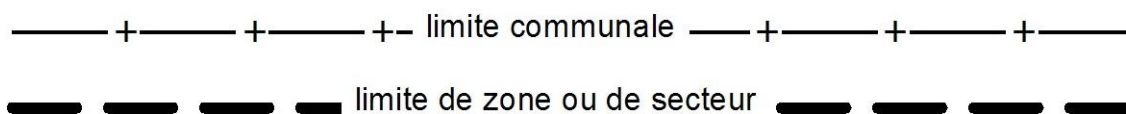


7 juin 2018





## LIMITES



## EMPLACEMENTS RESERVES

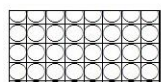


numéro de renvoi à  
la liste des emplacements réservés



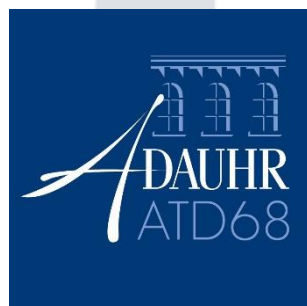
## PLANTATIONS ET ESPACES BOISES

classés au titre de l'art. L.113-1 du code de l'urbanisme



espaces boisés classés

D'une manière générale, les limites de zone ou de secteur s'appuient sur des limites parcellaires. Dans le cas contraire, la limite à considérer est constituée par l'axe des limites de zone ou de secteur.



# PLAN LOCAL d'URBANISME

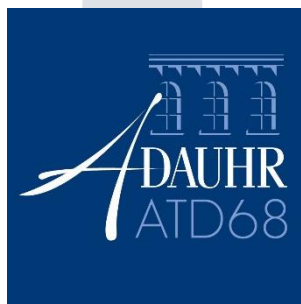
*Déclaration de projet et  
Mise en compatibilité*



## 4. Règlement mis en compatibilité

**DECLARATION DE PROJET ET  
MISE EN COMPATIBILITE**

Document approuvé par délibération du  
Conseil Municipal en date du 7 juin 2018



7 juin 2018



Dans le cadre de la présente déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU, le règlement intègre les modifications suivantes :

- Modification du CHAPITRE III – ZONE UE :
  - Article UE 2.5.
  - Article UE 11.4.
  - Article UE 12.4.
  - Article UE 13.6.
- Création du CHAPITRE IV D – SECTEUR AUm
  - Création des articles AUm 1. à AUm 14.
- Suppression du CHAPITRE IV C – SECTEURS AUi
- Suppression du secteur AUg et des dispositions réglementaires qui lui étaient associées

Les articles modifiés et/ou créés apparaissent en caractères rouges.  
Les articles supprimés apparaissent en ~~caractères rouges barrés.~~





## SOMMAIRE

<b>PREAMBULE – DISPOSITIONS GENERALES.....</b>	<b>5</b>
<b>CHAPITRE I – ZONE UA.....</b>	<b>7</b>
<b>CHAPITRE II – ZONE UB.....</b>	<b>13</b>
<b>CHAPITRE III – ZONE UE.....</b>	<b>22</b>
<b>CHAPITRE IV - ZONE AU.....</b>	<b>30</b>
<b>CHAPITRE IV A - SECTEUR AUA.....</b>	<b>30</b>
<b>CHAPITRE IV B – SECTEURS AUB, AUC, AUD, AUE, AUF, <b>AUG</b>, AUH,.....</b>	<b>36</b>
<b>CHAPITRE IV C – SECTEURS AUI.....</b>	<b>44</b>
<b>CHAPITRE IV D – SECTEUR AUM.....</b>	<b>49</b>
<b>CHAPITRE V - ZONE A.....</b>	<b>56</b>
<b>CHAPITRE VI - ZONE N.....</b>	<b>62</b>
<b>ANNEXES.....</b>	<b>66</b>
ZAC DE BRANDSTATT : RECVLS ET ALIGNEMENTS REGLEMENTAIRES.....	67
PLAN DETAILLE DES ELEMENTS A CONSERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L123-1-5-III 2° DU CODE DE L'URBANISME.....	68
DEFINITION DE LA SURFACE DE PLANCHER (S.P.).....	69
NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT.....	70
ARTICLE 682 DU CODE CIVIL.....	70
GESTION DES EMPLACEMENTS RESERVES.....	71
ESPACES BOISES.....	73
SERVITUDE DE COUR COMMUNE.....	74
ARRÊTÉ DU 30 MAI 1996.....	76
LISTE DES INFRASTRUCTURES DES TRANSPORTS TERRESTRES SOUMISES AUX DISPOSITIONS DE L'ARRETE DU 30 MAI 1996.....	82
EXTRAITS DE LA LOI MONTAGNE.....	83

\* \* \*



## **PREAMBULE – DISPOSITIONS GENERALES**

1. Ce règlement est établi conformément à l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme.

### **2. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

2.1. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles du P.L.U. approuvé le 30 juin 2003 et modifié le 5 juillet 2004, le 4 mai 2006, le 30 mai 2008 le 16 juin 2011 et le 25 juillet 2013 et révisé le 30 mars 2009, le 18 juin 2009 et le 25 juillet 2013.

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 rappelés ci-dessous demeurent applicables.

Article R.111-2 Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R.111-4 Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111-15 Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-21 Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2.2. Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique transcrites et énumérées aux plans des servitudes et jointes en annexe du dossier du P.L.U. s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme.

Les dispositions du Plan de Prévention des Risques (P.P.R.) "mouvements de terrain et sur-risque sismique de la région de Ribeaupillé approuvé par arrêté préfectoral du 7 février 2007 valant servitude d'utilité publique s'appliquent aux parties du territoire communal situées dans les zones à risques. Le P.P.R. "mouvements de terrain et sur-risque sismique des vallées de la région de Ribeaupillé" est annexé au dossier de P.L.U. [document n° 4.7 du dossier].

2.3. Les dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation s'appliquent aux secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transport terrestre reportés sur document annexe 4.4. Le texte de cet arrêté et la liste des infrastructures de transport terrestre concernées sont annexés au règlement.

### **3. 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 et UBc, UBd et UBe
- la zone urbaine UE : elle comprend les secteurs UEa et UEb et le sous-secteur UEa 1
- la zone à urbaniser AU : elle comprend les secteurs AUa, AUb (et un sous-secteur AUb1), AUc, AUd, AUe, AUf, **AUg** AUh ~~et AUi~~ et **AUm** constructibles sous conditions
- la zone agricole A : elle comprend les secteurs Aa, Ab, Ac, Ad et Ae
- la zone naturelle et forestière N : elle comprend les secteurs Na, Nb, Nc et Nd et Ne et Nm.

Ces zones et secteurs sont délimités sur les documents graphiques 3.a à 3.c.

### **4. RECONSTRUCTION DES BATIMENTS DETRUIITS PAR SINISTRE**

Conformément à l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme " La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié."

### **5. TRAVAUX SUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES AUX REGLES DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

### **6. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS (Article 9)**

Pour l'ensemble des zones, l'emprise au sol des constructions correspond à la surface au sol de l'assise de la construction.



**Article UA 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 modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
- les parcs d'attraction ;
  - le stationnement de caravanes isolées ;
  - les terrains de camping et de caravanage ;
  - les garages collectifs de caravanes ;
  - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
  - les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules ;
  - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- 1.3. La démolition de l'enceinte médiévale ainsi que la démolition de tout ou partie des bâtiments protégés figurant sur le plan de détail sous la légende " Bâtiment à protéger suivant prescriptions réglementaires ".
- 1.4. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.5. Les clôtures si elles font obstacle à la libre circulation des piétons dans les cheminements figurant sur les plans de zonage et de détail.
- 1.6. Toutes constructions et installations dans les éléments du paysage ou terrains cultivés à protéger au titre des articles L.123-1-5-III 2° et L.123-1-5-III 5° du Code de l'Urbanisme reportés au plan de détail, sauf celles visées à l'article 2.4.

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

- 2.1. L'agrandissement ou la transformation des établissements comportant des installations classées s'il n'en résulte pas une augmentation des nuisances ainsi que la création de nouvelles installations classées nécessaires aux besoins quotidiens des habitants de la zone si elles sont compatibles avec le voisinage.
- 2.2. Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée, notamment ceux reportés sur le plan de détail.
- 2.3. Tout projet de démolition d'une construction devra faire l'objet d'une demande de permis de démolir.
- 2.4. Dans les espaces à protéger au titre des articles L.123-1-5-III 2° et L.123-1-5-III 5° du Code de l'Urbanisme reportés au plan de détail, les aires de jeux et les parkings peuvent être autorisés à condition qu'ils participent à la mise en valeur et au fonctionnement du site.

- 2.5.** Dans une bande de 30 mètres de part et d'autre de la RD1b, classée comme voie bruyante de catégorie 4, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 et de l'arrêté préfectoral du 24 juin 1998 modifié le 11 octobre 1999 relatifs au classement des infrastructures de transport terrestre et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

### **Article UA 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **3.1. Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil dont le texte est reproduit à l'annexe II du présent règlement.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### **3.2. Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossables à une même voie publique sont limitées à un accès de 3,50 mètres de largeur maximale sous réserve d'intégration architecturale.

### **Article UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

#### **4.1. Eau potable**

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable. Ce branchement devra faire l'objet d'une autorisation spécifique conformément au règlement du service de distribution d'eau potable de la ville de Ribeauvillé.

#### **4.2. Assainissement**

##### **4.2.1. Eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un pré-traitement approprié.

##### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

#### **4.3. Electricité et télécommunications**

Les réseaux et branchements d'électricité et de téléphone seront souterrains.

### **Article UA 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Article supprimé par application de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

### **Article UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- 6.1.** Les constructions doivent être implantées conformément aux indications portées sur le plan de détail, concernant le maintien de l'alignement architectural ou instituant une marge de recul.
- 6.2.** En l'absence de telles indications, les constructions devront être implantées de manière à s'intégrer aux constructions voisines, sans former de saillie ou de retrait importants.
- Leur distance par rapport à l'axe de la voie la plus proche ne pourra pas être inférieure à 3 mètres.
- 6.3.** Les éléments en encorbellement sur tout ou partie des façades et les éléments de faible emprise (auvent, marquise, oriel, ...) sont exemptés des règles de recul à condition qu'ils n'apportent aucune gêne à la circulation.

### **Article UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 7.1.** Les constructions en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre sont obligatoires le long des rues ou sections de rues indiquées au plan de détail conformément à la légende.
- 7.2.** En l'absence de telles indications les constructions devront être implantées :
- soit sur limite séparative,  
En cas d'existence d'un "schlupf" entre deux propriétés, la façade des bâtiments donnant sur celui-ci pourra se substituer à la limite séparative.
  - soit à une distance au moins égale à 3 mètres de la limite séparative.  
Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction projetée au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.
- 7.3.** En cas de construction sur limites séparatives, la hauteur sur limite des constructions ne pourra être supérieure à 4 mètres au-delà d'une profondeur de 15 mètres par rapport à l'alignement ou la marge de recul.

Toutefois, en cas d'adossement à un bâtiment préexistant, la hauteur sur limite pourra atteindre celle du bâtiment voisin.

#### **Article UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre deux constructions non contigus doit être au moins égale à 3 mètres. Il peut être dérogé à cette distance pour les constructions annexes (abri, garage...) et pour les piscines non couvertes ou en raison du caractère de la construction, de la situation ou de l'état des lieux, à condition que soit assuré l'accès nécessaire aux engins des services de secours et de lutte contre l'incendie.

#### **Article UA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application du plan de détail et des règles définies aux articles UA 6, 7, 8 et 12.

#### **Article UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**10.1.** Sauf indications contraires portées sur le plan de détail, le nombre de niveaux des constructions y compris les combles aménageables ne pourra excéder 4.

Les duplex aménagés dans les combles sont considérés comme un seul niveau, à condition que le dernier niveau n'ait pas d'accès séparé.

Il ne comprend pas les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci au-dessus du niveau préexistant du sol est inférieure à 1,50 mètre.

**10.2.** Les ouvrages techniques et autres superstructures de faible emprise sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques imposent le dépassement de celle-ci, et s'il n'en résulte pas une atteinte au site et à l'intérêt des lieux avoisinants.

**10.3.** En aucun cas, la hauteur des bâtiments sur cours ne pourra dépasser la hauteur des bâtiments sur rue.

#### **Article UA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

##### **11.1. Bâtiments**

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Toute architecture susceptible d'altérer l'aspect historique de la vieille ville est interdite.

La coloration et l'aspect des matériaux de toitures seront ceux des tuiles plates en usage dans la ville.

##### **11.2. Façades**

Les bâtiments protégés ainsi que les bâtiments dont la façade est protégée (et qui figurent sur le plan de détail sous la légende " bâtiment à protéger suivant prescriptions réglementaires " et " façade à protéger suivant prescriptions

réglementaires ") pourront faire l'objet de travaux si ces derniers sont compatibles avec le caractère historique ou patrimonial desdits bâtiments.

Les travaux sur les toitures des bâtiments protégés sont autorisés aux mêmes conditions.

Toute transformation des façades devra respecter le style et l'architecture préexistante du bâtiment. En particulier, les garages et les vitrines devront être conçus de manière à s'harmoniser avec le reste de la construction.

Les portes de garage métalliques et les volets roulants ou coulissants sont interdits. Pour des raisons de sécurité, des grilles de protection escamotables des vitrines peuvent toutefois être autorisées.

La teinte des enduits extérieurs des bâtiments devra être choisie dans le nuancier traditionnel.

Les enseignes ne devront pas comporter de couleurs vives et leur dimension sera réduite. Les enseignes lumineuses sont interdites.

Les paraboles et dispositifs de climatisation sont interdits en façades et toitures sur rue des bâtiments. La teinte des paraboles devra être en harmonie avec celle des toitures.

### **11.3. Clôtures**

Les clôtures sur rue seront constituées par un mur plein enduit et réalisées de façon à ce qu'elles assurent la continuité de la façade sur rue et tendent à créer une unité de rue en cas de constructions non contiguës.

## **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.



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.

- 12.3.** La règle ne s'applique pas à des équipements publics municipaux d'intérêt général en centre ville, en libre accès, à condition qu'ils soient dans le centre ancien (en zone UA).

### **Article UA 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

- 13.1.** Les plantations ou espaces verts figurant au plan de détail devront être conservés.
- 13.2.** Les espaces libres à protéger au titre des articles L.123-1-5-III 2° et L.123-1-5-III 5° du Code de l'Urbanisme reportés sur de le plan détail ne pourront faire l'objet d'aucune construction, aménagement ou installation, sauf celles visées à l'article UA 2.4.
- 13.3.** Les arbres remarquables à protéger reportés sur le plan de détail devront être conservés.

### **Article UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Article supprimé par application de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

**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 m<sup>2</sup>, 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.
- 1.6. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - les parcs d'attraction ;
  - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
  - les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules ;
  - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.et, sauf dans le secteur UBb :
  - le stationnement de caravanes isolées ;
  - les terrains de camping et de caravanage ;
  - les garages collectifs de caravanes ;
- 1.7. L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- 1.8. Les défrichements dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme figurant au plan.
- 1.9. Les arbres remarquables protégés au titre de l'article L.123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme et figurant sur le document graphique 3.b et en annexe du présent document devront être conservés. Le défrichement, l'abattage et la coupe de ces arbres sont interdits. L'élagage lié à l'entretien de ces arbres est autorisé.
- 1.10. La démolition de tout ou partie des bâtiments protégés figurant sur le plan de détail sous la légende " Bâtiment à protéger suivant prescriptions réglementaires ".
- 1.11. Toutes constructions et installations dans les éléments du paysage à protéger au titre des articles L.123-1-5-III 2° et L.123-1-5-III 5° du Code de l'Urbanisme reportés au plan de détail, sauf celles visées à l'article UB 2.5.
- 1.12. Dans le secteur UBa, situé à l'Est de la rue de l'Industrie, la réalisation de sous-sols est interdite.

## **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.  
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.
- 2.3.** Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme figurant au plan sont soumis à autorisation préalable.
- 2.4.** Dans une bande de 30 mètres de part et d'autre de la RD 1b et de 100 mètres de part et d'autre de la RD 106, classées respectivement comme voies bruyantes de catégories 4 et 3, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 et de l'arrêté préfectoral du 24 juin 1998 modifié le 11 octobre 1999 relatifs au classement des infrastructures de transport terrestre et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.
- 2.5.** Dans les espaces à protéger au titre des articles L.123-1-5-III 2° et L.123-1-5-III 5° du Code de l'Urbanisme reportés au plan de détail, les aires de jeux (dont les piscines, locaux techniques, ...) et les parkings et/ou les garages peuvent être autorisés à condition qu'ils participent à la mise en valeur et au fonctionnement du site.

## **Article UB 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **3.1. Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil dont le texte est reproduit en l'annexe au présent règlement.

Pour les propriétés situées de part et d'autre des RD 106, RD 1b et RD 416, les possibilités d'accès carrossables pour chaque propriété à une voie publique sont limitées à un accès de 3,50 mètres de largeur maximum par tranche de 30 mètres de longueur de façade, sauf nécessités découlant de l'utilisation des lieux.

Dans tous les cas, les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

### **3.2. Voirie**

Les voies publiques, privées ou assimilées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Dans tous les cas elles doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

## **Article UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

### **4.1. Eau potable**

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable. Ce branchement devra faire l'objet d'une autorisation spécifique conformément au règlement du service de distribution d'eau potable de la ville de Ribeauvillé.

### **4.2. Assainissement**

#### **4.2.1. Eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un pré-traitement approprié.

#### **4.2.2. Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

### **4.3. Electricité et télécommunications**

A l'intérieur des îlots de propriété, les réseaux d'électricité et de télécommunication seront réalisés en souterrain.

## **Article UB 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Article supprimé par application de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

## **Article UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1.** Dans les rues ou sections de rues où les immeubles sont édifiés selon un alignement architectural, les constructions nouvelles devront être implantées à cet alignement.

- 6.2.** Dans les autres cas, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'axe de la voie la plus proche. De plus, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction projetée au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.
- 6.3.** D'autres implantations peuvent être autorisées dans le cadre d'opérations d'ensemble sous forme de lotissements ou groupes d'habitation ou après restructuration préalable du parcellaire par voie de remembrement.
- 6.4.** Les éléments de faible emprise (auvent, marquise...) sont exemptés des règles de recul à condition qu'ils n'apportent aucune gêne à la circulation.

#### **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**

- 7.6.** Les bâtiments devront être implantés avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.
- 7.7.** 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.

#### **Article UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- 8.1.** La distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à 3 mètres. Il peut être dérogé à cette distance pour les constructions annexes (abri, garage...) et pour les piscines non couvertes ou en raison du caractère de la



construction, de la situation ou de l'état des lieux, à condition que soit assuré l'accès nécessaire aux engins des services de secours et de lutte contre l'incendie.

- 8.2.** En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher.

Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

## **Article UB 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

- 9.1.** Dans le secteur UBb, l'emprise au sol cumulée des constructions ne peut excéder 1/5<sup>e</sup> de la superficie du terrain.

- 9.2.** Dans le reste de la zone, l'emprise au sol des constructions de toute nature, exceptées les piscines, ne peut excéder 40% de la surface du terrain.

Toutefois, et sous réserve du respect des dispositions du paragraphe UB 2.2., l'emprise au sol des établissements d'activités existants à la date de l'approbation du présent PLU peut être portée au trois quarts de la superficie du terrain.

## **Article UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **Dispositions particulières à la zone UB et aux secteurs UBa, UBb**

- 10.1.** Le nombre de niveaux des constructions ne pourra excéder DEUX non comptés les combles aménageables et, lorsqu'ils sont autorisés, les attiques comprenant un niveau au maximum. 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 UBc**

- 10.5.** La hauteur maximale des constructions au faîtage est de 10 mètres mesurée verticalement en tout point du bâtiment par rapport au terrain naturel préexistant à la construction.

### **Dispositions particulières en secteur UBd**

- 10.6.** La hauteur maximale des constructions au faîtage est de 11 mètres mesurée verticalement en tout point du bâtiment par rapport à la Route de Bergheim.

## **Dispositions particulières en secteur UBe**

- 10.7.** Le nombre de niveaux des constructions ne pourra excéder TROIS (le rez-de-chaussée étant comptabilisé comme un niveau) non comptés les combles aménageables.
- 10.8.** 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.
- 10.9.** Les ouvrages techniques et autres superstructures de faible emprise sont exemptés de la règle de hauteur.

## **Article UB 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les bâtiments annexes devront être en harmonie avec les constructions principales.

### **11.1. Bâtiments protégés**

Les bâtiments protégés et qui figurent sur le plan de détail sous la légende " bâtiment à protéger suivant prescriptions réglementaires " pourront faire l'objet de travaux si ces derniers sont compatibles avec le caractère historique ou patrimonial desdits bâtiments.

Les travaux sur les toitures des bâtiments protégés sont autorisés aux mêmes conditions.

Toute transformation des façades devra respecter le style et l'architecture préexistante du bâtiment. En particulier, les garages et les vitrines devront être conçus de manière à s'harmoniser avec le reste de la construction.

Les portes de garage métalliques et les volets roulants ou coulissants sont interdits.

La teinte des enduits extérieurs des bâtiments devra être choisie dans le nuancier traditionnel.

Les enseignes ne devront pas comporter de couleurs vives et leur dimension sera réduite. Les enseignes lumineuses sont interdites.

Les paraboles et dispositifs de climatisation sont interdits en façades et toitures sur rue des bâtiments. La teinte des paraboles devra être en harmonie avec celle des toitures.

### **11.2. Autres bâtiments**

#### **11.2.1. Matériaux**

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les revêtements de façade et les teintes des couvertures des toitures seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

### 11.2.2. Toitures

La pente des toitures des bâtiments principaux doit être comprise entre 45 et 55°.

Les toitures-terrasses ne sont autorisées que si les exigences architecturales du projet le justifient ou si elles constituent des éléments d'accompagnement de toitures en pente.

Les paraboles et dispositifs de climatisation sont interdits en façades et toitures sur rue des bâtiments. La teinte des paraboles devra être en harmonie avec celle des toitures.

Dans le secteur UBd, les pentes de toitures des bâtiments principaux devront être comprises entre 0° et 45°

Dans le secteur UBa, il n'est pas fixé de pentes de toitures particulières. Les toits plats et les toitures-terrasses sont admis.

De plus, la réalisation d'attiques sur les bâtiments à toit plat, est autorisée. En cas de réalisation de l'attique au dessus des deux niveaux des constructions autorisées dans ce secteur, les différentes façades de celui-ci seront obligatoirement en retrait de 1,50 mètre minimum par rapport au plan vertical des façades de la construction.

### 11.3. Clôtures

Les clôtures sur rue ne pourront excéder 1,30 mètre. Elles seront constituées soit d'un mur plein enduit d'une hauteur maximum de 1,30 mètres, soit d'un mur-bahut de 0,50 m au maximum surmonté de grilles ou d'un dispositif à claire-voie doublé d'une haie vive.

Les clôtures sur limites séparatives de propriétés seront constituées d'un grillage à larges mailles tendu entre potelets ou d'un muret de 0,50 m au maximum (qui peut être surmonté d'un grillage à larges mailles). Ils pourront être doublés d'une haie vive. Leur hauteur ne devra pas excéder 1,80 mètre au maximum.

Dans tous les cas, les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes.

## 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 de plancher 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.

### **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 manière 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.123-1-5-III 2° et L.123-1-5-III 5° 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.

**Article UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Article supprimé par application de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

**Article 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.
- 1.3. Dans le sous-secteur UEa 1, les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article UE 2 – 2.4..
- 1.4. Dans le secteur UEb, les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article UE 2 – 2.5.
- 1.5. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
- les parcs d'attraction ;
  - le stationnement de caravanes isolées ;
  - les terrains de camping et de caravanage ;
  - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
  - les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules ;
  - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- 1.6. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.7. Les constructions dans les éléments du paysage à protéger au titre de l'article L.123-1-5-III 2° figurant sur le plan de zonage, sauf celles liées au bon fonctionnement des parcs " Carola " et de la piscine.
- 1.8. Dans la zone UE située à l'Est de la rue de l'Industrie, et le secteur UEb situé à l'Est de la rue du Coquelicot, la réalisation de sous-sols est interdite.

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

- 2.1. Sauf dans les secteurs UEa, les constructions à usage d'habitation ne sont admises que dans la limite de un logement par établissement, et à condition :
- qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer la gestion ou le gardiennage des établissements ;
  - qu'elles soient édifiées à moins de 10 mètres des établissements dont la construction devra obligatoirement être antérieure ou conjointe.



- 2.2.** Sauf dans le secteur UEa, l'aménagement ou l'agrandissement des constructions à usage d'habitation existantes n'est autorisé que s'il n'en résulte pas la création de nouveaux logements.
- 2.3.** Dans le secteur UEa, les constructions à usage d'habitation sont admises.
- 2.4.** Dans le sous-secteur UEa 1, l'aménagement d'une aire de stationnement et la construction d'une station-service s'ils sont liés au supermarché existant dans le secteur UEa.
- 2.5.** Dans le secteur UEb, les constructions à usage artisanal, commercial et celles destinées à l'accueil touristique ainsi que leurs dépendances à condition que :
- les constructions et installations soient directement liées aux activités existantes à la date d'approbation de la présente procédure de déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU,
  - d'être compatibles avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de l'entrée Est de l'agglomération,
  - l'activité commerciale et l'accueil des touristes ne constituent qu'un complément de l'activité de production artisanale,
  - l'accueil touristique ne comporte pas d'hébergement,
  - les activités n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- 2.6.** Les aires de stationnement, les dépôts de véhicules, les affouillements et exhaussements du sol doivent être liés aux activités admises.
- 2.7.** L'agrandissement ou la transformation des établissements existants ne devra pas entraîner une augmentation de nuisances incompatible avec le voisinage des zones d'habitation.
- 2.8.** La création de nouvelles installations classées ne devra pas entraîner de nuisances incompatibles avec les zones d'habitation environnantes et le bon fonctionnement des établissements situés à proximité.
- 2.9.** Dans une bande de 30 mètres de part et d'autre de la RD 1b de part et d'autre, classée comme voie bruyante de catégorie 4, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 et de l'arrêté préfectoral du 24 juin 1998 modifié le 11 octobre 1999 relatifs au classement des infrastructures de transport terrestre et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.
- 2.10.** Dans les éléments du paysage à protéger au titre de l'article L.123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme ne sont autorisés que les constructions, installations et aménagements participant à la mise en valeur du site et au bon fonctionnement des parcs et de la piscine.

## **Article UE 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **3.1. Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil dont le texte est reproduit à l'annexe II du présent règlement.

Les entrées cochères des parcelles bordant le domaine public devront avoir un recul suffisant par rapport à l'alignement et à la clôture sur rue afin de permettre aux véhicules lourds même attelés de remorques d'entrer et de sortir de la propriété dans un seul virage continu quelle que soit la largeur de la chaussée carrossable.

Dans tous les cas, les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Dans le secteur UEb, la création d'accès à partir de la RD 106 (Route de Guémar) est interdite.

### **3.2. Voirie**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent une approche convenable des moyens de lutte contre l'incendie.

Aucune voie publique ne devra avoir une largeur de plate-forme inférieure à 6 mètres. La largeur des plates-formes de voies privées sera fonction de l'importance des établissements à desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

## **Article UE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **4.1. Eau potable**

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable. Ce branchement devra faire l'objet d'une autorisation spécifique conformément au règlement du service de distribution d'eau potable de la ville de Ribeauvillé.

### **4.2. Assainissement**

#### **4.2.1. Eaux usées**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations raccordées au réseau public.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

#### **4.2.2. Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Dans le cas contraire, l'évacuation des eaux pluviales devra être assurée par des dispositifs adaptés aux opérations et au terrain.

Dans le secteur UEb, les eaux pluviales y compris les eaux de surfaces imperméabilisées des aires de stationnement et des aires de circulation doivent faire l'objet d'un traitement préalable dans un ensemble débourbeur - épurateur aux caractéristiques appropriées.

#### **4.3. Electricité et télécommunication**

A l'intérieur des lots, les réseaux d'électricité et de télécommunication seront réalisés en souterrain.

### **Article UE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Article supprimé par application de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

### **Article UE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sauf nécessités découlant de la nature des activités, les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Dans le secteur UEb, le long de la RD 106 (Route de Guémar), les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres par rapport à l'alignement défini par l'emplacement réservé n°35.

Afin de ne pas compromettre la visibilité à l'intersection des voies, il ne sera pas édifié de construction à l'intérieur du triangle dont deux côtés, portés par les alignements, ont une longueur de 10 mètres.

Les éléments de faible emprise (auvent, marquise...) sont exemptés de règles de recul à condition qu'ils n'apportent aucune gêne à la circulation.

### **Article UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

#### **7.1. Par rapport aux propriétés limitrophes de la zone UE :**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

#### **7.2. Par rapport aux propriétés de la zone UE :**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

- 7.3. D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite.

#### **Article UE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- 8.1. Sauf en cas de contiguïté ou de nécessité technique tenant à la nature des activités, l'implantation des constructions devra satisfaire aux dispositions suivantes :

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 3 mètres. Il peut être dérogé à cette distance en raison du caractère de la construction, de la situation ou de l'état des lieux, à condition que soit assuré l'accès nécessaire aux engins des services de secours et de lutte contre l'incendie.

- 8.2. En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher.

Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

#### **Article UE 9 : EMPRISE DU 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 à la zone UEa et au sous-secteur UEa1 :**

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

#### **Article UE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- 10.1. Sauf nécessités techniques, la hauteur des constructions ou installations de toute nature ne pourra excéder 10 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère (et une hauteur maximale au faîtage n'excédant pas 13,50 mètres) comptés à partir du niveau du terrain naturel. Le nombre total de niveaux, quelle que soit leur affectation, est limité à deux, non comptés les sous-sols.

Dans la zone UE située au Sud de la route d'Ostheim, la hauteur maximale des bâtiments est limitée à 10 mètres.

Dans le secteur UEb la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7 mètres.

- 10.2. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur.

## **Article UE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **11.1. Bâtiments**

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les bâtiments quelle que soit leur destination et les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, parking, aire de stockage, etc..., doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles et les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

L'aspect des toitures sera défini en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

### **11.2. Dépôts et stockage**

Sauf nécessités découlant de la nature des activités, tout dépôt ou stockage à l'air libre doit être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal dense.

Les matériaux susceptibles d'être entraînés par la pluie ou le vent doivent être entreposés dans des locaux clos ou couverts.

### **11.3. Clôtures**

Les clôtures, à proximité immédiate des accès aux établissements industriels et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Les clôtures sur rue doivent, sauf cas particuliers, être constituées par des grilles, grillages ou claires-voies de conception simple, d'aspect agréable ne dépassant pas 1,80 mètre de hauteur.

#### **Le long de la route de Guémar :**

Les clôtures sur rue ne pourront excéder 1,30 mètre. Elles seront constituées soit d'un mur plein enduit d'une hauteur maximum de 1,30 mètre, soit d'un mur-bahut de 0,50 m au maximum surmonté de grilles ou d'un dispositif à claire-voie doublé d'une haie vive. Dans tous les cas, les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes.

### **11.4. Dans le secteur UEb :**

**11.4.1.** Tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- 11.4.2.** Les constructions doivent en outre présenter un aspect compatible avec les constructions à usage d'habitation réalisées dans le cadre de la Zone d'Aménagement Concertée limitrophe. Elles doivent préférentiellement être implantées parallèlement à la RD 106, la façade donnant sur cette voie pouvant présenter un léger biais par rapport à l'alignement.
- 11.4.3.** Les clôtures ne pourront excéder 1,40 mètre de hauteur. Elles seront constituées d'un dispositif à claire-voie **de type grilles ou grillages à mailles, éventuellement monté sur un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 mètres**. Les murs pleins sont interdits.
- 11.4.4.** Les constructions devront présenter un traitement architectural qualitatif, notamment sur les façades visibles depuis la RD 106. **Aucun dispositif technique ne doit être visible depuis la RD 106 (climatiseur, aération, etc.).**

## **Article UE 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 devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement selon les normes définies ci-après :
- logements : 2 pl/logement
  - bureaux : 60 % de la Surface de plancher (SP)
  - ateliers, dépôts : 10 % de la SP
  - commerces isolés : 60 % de la SP, minimum 2 places
  - commerces dont la surface de vente est > à 400 m<sup>2</sup> : 100 % de la SP
  - autres : 60 % de la SP

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces surfaces minimales pourront varier compte tenu de la nature, de la situation de la construction.

Pour les logements, 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.

Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété des dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres, de façon à ce que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

- 12.2.** Dans le secteur UEa, outre les dispositions du paragraphe 12.1., les aires de stationnement des logements devront être réalisées selon les normes minimales définies en annexe au présent règlement.
- 12.3.** Dans le secteur UEb, outre les dispositions de l'article UE 12 - 12.1., il devra être réalisé 3 places de stationnement pour autobus.

Des places de stationnement peuvent être implantées dans la marge de recul devant faire l'objet de plantations le long de la RD 106 (Route de Guémar) à condition que :

- la longueur cumulée des places de stationnement réalisées dans la marge de recul le long de la RD 106 n'excède pas la moitié de la longueur de la limite de propriété donnant sur la RD 106 ;



- ces places soient réalisées au moyen de dalles alvéolées végétalisées non imperméables posées sur sol drainant.

**12.4.** En plus du respect de l'article 12.3., les nouvelles aires de stationnement à réaliser doivent être compatibles avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de l'entrée Est de l'agglomération.

### **Article UE 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

**13.1.** Les surfaces libres non destinées au stockage, aux manœuvres et au stationnement des véhicules devront être plantées. En aucun cas, ces surfaces ne pourront être inférieures à 10 % de la surface de la parcelle.

**13.2.** Les marges d'isolement des installations et dépôts ainsi que les marges de reculement par rapport aux voies et limites séparatives devront être aménagées et entretenues.

**13.3.** Les éléments du paysage à protéger au titre de l'article L.123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme figurant sur le plan de zonage devront être entretenus.

#### **Dans le secteur UEb**

**13.4.** Le long de la RD 106 (Route de Guémar) il doit être réalisé une plantation d'alignement avec des arbres à moyenne tige d'essences locales, y compris les arbres fruitiers. Cette plantation d'alignement sera doublée d'une haie arbustive.

**13.5.** Les aires de stationnement réservées aux véhicules légers doivent être plantées d'arbres à moyenne tige, les arbres fruitiers étant admis, à raison d'un arbre pour six places. Les places de stationnement réalisées au moyen de dalles alvéolées végétalisées non imperméables posées sur sol drainant peuvent être comptabilisées dans les surfaces libres visées à l'article 13.1.

**13.6.** Les aménagements devront être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de l'entrée Est de l'agglomération.

### **Article UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Article supprimé par application de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

## CHAPITRE IV - ZONE AU

La zone AU comprend les secteurs AUa, AUb (et un sous-secteur AUb1), AUc, AUd, AUe, AUf, AUg, AUh ~~et AUi~~ et AUm.

### CHAPITRE IV a - SECTEUR AUa

Le secteur AUa est réservé principalement aux constructions à usage d'habitation et à leurs dépendances, mais elle peut également accueillir des activités sous certaines conditions et des équipements collectifs.

L'objectif est de créer une zone d'habitat mixte : collectifs, maisons en bande, maisons accolées ou jumelées et maisons individuelles (non jumelées)

Le secteur AUa est urbanisable, sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et de la compatibilité du projet avec un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone.

#### Article AUa 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les constructions, installations et travaux autres que ceux visés à l'article AUa 2.
- 1.2. L'ouverture et l'exploitation de carrière ainsi que la création d'étangs.
- 1.3. Le défrichement dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage.
- 1.4. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - les parcs d'attraction,
  - le stationnement de caravanes isolées,
  - les garages collectifs de caravanes,
  - les terrains de camping et de caravanage,
  - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
  - les dépôts de véhicules hors d'usage,
  - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- 1.5. La réalisation de sous-sols est interdite.

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

Les installations et travaux divers liés aux occupations et utilisations du sol admises dans le secteur et compatibles avec son caractère :

- Dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de SP par établissement, les installations, aménagements et constructions à usage de services et tertiaires. Les commerces de détail sont admis dans la limite de la SP définie ci-dessus.
- L'extension mesurée des bâtiments existants s'il n'y a pas création de nouveaux logements.
- Les maisons d'habitation (en bande, accolées, jumelées, individuelles non jumelées), les immeubles collectifs, les garages, les abris de voiture, les clôtures, les piscines, les abris à conteneurs de déchets, ...

- La construction des abris de jardin à condition qu'elle soit limitée à un abri par parcelle.
- Les équipements d'infrastructure, leurs annexes techniques ainsi que les opérations figurant en emplacement réservé sur le plan de zonage.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

### **Article AUa 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **3.1. Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil, et dont le texte est reproduit en annexe au présent règlement.

Dans tous les cas, les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### **3.2. Voirie**

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

### **Article AUa 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

Tous les raccordements aux réseaux devront être réalisés en souterrain.

#### **4.1. Eau potable**

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable. Ce branchement devra faire l'objet d'une autorisation spécifique conformément au règlement du service de distribution d'eau potable de la ville de Ribeauvillé.

#### **4.2. Assainissement**

##### **4.2.1. Eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un pré-traitement approprié.

##### **4.2.2. Eaux pluviales et eaux de drainage**

Les eaux pluviales et les eaux de drainage devront être infiltrées sur la parcelle.

#### **4.2.3. Electricité, téléphone, télécommunications et autres**

Les réseaux doivent obligatoirement être réalisés en souterrain.

#### **4.3. Collecte des déchets**

Les immeubles collectifs et les maisons en bande, doivent être équipés d'un lieu de stockage des déchets identifiés.

Pour les lots de maisons en bande, une aire spécialement aménagée servira au stockage des conteneurs individuels. L'aménagement devra s'intégrer dans l'environnement.

#### **Article AUa 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Article supprimé par application de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

#### **Article AUa 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions devront respecter les limites d'implantation indiquées sur le plan définissant les reculs et alignements réglementaires et joint en annexe n° 1 du règlement.

#### **Article AUa 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions devront respecter les limites d'implantation indiquées sur le plan définissant les reculs et alignements réglementaires et joint en annexe n° 1 du règlement.

Des emplacements inconstructibles, figurant au plan et joints en annexe n° 1 du règlement, sont réservés pour créer des transparences entre les habitations.

#### **Article AUa 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les abris de jardin devront être implantés à l'arrière du bâtiment principal, soit :

- Si le bâtiment est implanté sur limite séparative, l'abri sera implanté sur la même limite.
- Pour les autres cas, l'abri se fera en deuxième ligne de la maison principale avec un recul au moins égal à 3 mètres.

#### **Article AUa 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des de toute nature, exceptées les piscines, ne peut excéder 40 % de la surface du terrain.

## **Article AUa 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La référence de calcul de la hauteur des constructions sera prise à l'axe de la voirie finie. Cette valeur sera désignée par le sigle "niveau de référence" (N.R.).

La hauteur est la distance entre ce N.R. et le faîte du toit.

Le niveau fini du haut de dalle (partie supérieure) de chaque construction sera de + 50 cm maximum par rapport à ce niveau de référence.

### **Habitations individuelles, accolées ou jumelées et en bande :**

La hauteur totale des constructions et installations de toute nature, mesurée verticalement en tout point du bâtiment par rapport au niveau de référence ne pourra dépasser 12 mètres.

### **Habitations collectives :**

La hauteur totale des constructions et installations de toute nature, mesurée verticalement en tout point du bâtiment par rapport au niveau de référence ne pourra dépasser 13,50 mètres.

La hauteur des abris de jardin est limitée à 3,50 mètres.

Pour toute construction un seul niveau de comble est aménageable.

## **Article AUa 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **11.1. Les constructions à usage d'habitation**

#### **11.1.1. Façades**

Toutes les façades ou parties de construction doivent, par leur composition, leurs matériaux, leurs couleurs, leurs détails de mise en œuvre, présenter un aspect en harmonie avec les bâtiments environnants.

#### **11.1.2. Matériaux**

- Les menuiseries (fenêtres, volets, portails, portes d'entrée et de garage) doivent être en bois naturel ou peint ou en métal peint.
- Tuiles en toiture : les tuiles auront l'aspect de la terre cuite, de coloris rouge ou rouge nuancé. Toutefois, dans le cas de toiture-terrasse, monopente, l'emploi de matériaux autre est autorisé : zinc, ...
- Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.
- Les revêtements des façades et les teintes des couvertures des toitures seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.
- Les dispositifs de climatisation sont interdits en façade et toiture sur rue des bâtiments.

#### **11.1.3. Coloris**

Les teintes des constructions devront respecter le plan de coloration établi dans le cadre de la Z.A.C.

## 11.2. Les constructions autres que le bâtiment principal

Elles devront également tenir compte de l'existant (matériaux, teinte ...), et notamment de la construction principale. Les toitures devront être en harmonie avec le bâtiment principal.

### 11.2.1. Les clôtures

- Les clôtures ne devront pas excéder 1,80 mètres.
- Les prescriptions concernant les matériaux de menuiserie s'appliquent également aux clôtures (cf. Art. AUa 11.1.2.).
- Les clôtures devront présenter une unité d'aspect avec celles des propriétés environnantes et adjacentes. Les portails doivent être d'aspect mat ou satiné.
- Les haies vives doivent être constituées d'essences variées et locales (voir article AUa 13 pour les espèces végétales)..

#### • En façade sur rue :

2 types sont autorisés :

- La clôture constituée d'une haie végétale complétée par un grillage de 1,40 m de haut maximum situé à l'avant de la haie.
- La clôture constituée d'un mur-bahut de 0,40 m de haut maximum, complété par une haie végétale située à l'arrière.

#### • En limite séparative :

Elle est constituée d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,40 m et doit être accompagnée de haies végétales.

### 11.2.2. Divers :

Les panneaux solaires devront être placés de préférence sur les toits des bâtiments autres que la construction principale ou en cas d'impossibilité (technique ou architecturale) intégrées à la construction.

Les antennes paraboliques doivent être dans la teinte de la toiture ou s'en rapprocher. D'autre part, les immeubles collectifs ne pourront disposer que d'une antenne unique. En tout état de cause, leur emplacement doit être le plus discret possible.

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

Les entrées du ou des garages seront orientées de préférence vers la rue.

Pour les collectifs et les maisons en bande :

- **pour les collectifs** : les abris autos autres que les garages pourront être couverts.
- **pour les maisons en bande** : les abris autos autres que les garages pourront être couverts mais seront obligatoirement non clos.
- **revêtements de sol** : les places de stationnement réalisées par l'aménageur pour les maisons en bande doivent rester en l'état. Pour les collectifs, elles doivent être à 50 % en revêtement végétal (de type dalle engazonnée). Un arbre devra être planté pour quatre places de stationnement.



Pour les maisons individuelles, accolées, jumelées les places de stationnement ne devront pas être couvertes ou fermées afin de préserver l'ouverture sur le paysage.

Les dépose-midi réalisées par l'aménageur à l'air libre doivent être conservées en l'état sans pouvoir être supprimées. Par ailleurs, elles devront être réalisées à l'aide d'un revêtement végétal.

### **Article AUa 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Tout espace libre doit faire l'objet d'un traitement paysagé.

#### **13.1. Surface de plantation**

La superficie des espaces libres, plantés ou engazonnés doit être au moins égale à 50 % de la superficie du terrain. Les aires de dépose-midi réalisées à l'air libre à l'aide de dalles engazonnées sont intégrées dans la proportion d'espace planté.

Toute demande de permis de construire devra être obligatoirement accompagnée d'un schéma d'aménagement extérieur.

A l'exception des maisons en bandes et des collectifs, les parcelles devront être plantées au minimum d'un arbre à grand développement.

#### **13.2. Les espèces végétales**

Toute espèce végétale étrangère au contexte naturel, et plus particulièrement les cyprès et thuyas, sont interdites pour la plantation des haies. Les arbres fruitiers et les essences locales sont à privilégier aux conifères.

### **Article AUa 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Article supprimé par application de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

**Article AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1.1. Les constructions, installations et travaux autres que ceux visés à l'article AU 2.
- 1.2. L'ouverture et l'exploitation de carrière ainsi que la création d'étangs.
- 1.3. Le défrichement dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage.
- 1.4. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
- les parcs d'attraction,
  - le stationnement de caravanes isolées,
  - les garages collectifs de caravanes,
  - les terrains de camping et de caravanage,
  - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
  - les dépôts de véhicules hors d'usage,
  - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- 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.123-1-5-III 2° 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.
- 1.9. Dans le secteur AUh, la réalisation de sous-sols est interdite.

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

- 2.1. **Dans l'ensemble des secteurs de zone AUb, AUc, AUd, AUe, AUh, AUg sont admis :**
- L'extension mesurée des bâtiments existants s'il n'y a pas création de nouveaux logements.
  - Les installations et travaux divers liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
  - Les équipements d'infrastructure, leurs annexes techniques ainsi que les opérations figurant en emplacement réservé sur le plan de zonage.

- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme figurant au plan de zonage et soumis à autorisation préalable.

Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de la RD106, classée comme voie bruyante de catégorie 3, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 et de l'arrêté préfectoral du 24 juin 1998 modifié le 11 octobre 1999 relatifs au classement des infrastructures de transport terrestre et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

**2.2.** Dans les secteurs AUb et AUd, dans la limite de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher par établissement, les installations, aménagements et constructions à usage de services et tertiaires, à l'exception des commerces dans les secteurs AUb et AUd, s'il n'en résulte pas une augmentation de nuisances incompatible avec le voisinage.

**2.3.** Dans les secteurs AUb et AUd : les occupations et utilisations du sol admises dans la zone UB sous réserves des dispositions du paragraphe AU 2.2, pourront être autorisées après restructuration préalable du parcellaire par voie de remembrement ou dans le cadre de lotissements à usage d'habitation, à condition :

- qu'elles permettent un développement harmonieux de l'agglomération notamment par une bonne articulation avec les zones urbaines limitrophes ;
- que le terrain d'opération soit contigu à des équipements publics existants ;
- que les équipements soient pris en charge par les lotisseurs ou constructeurs et réalisés de manière à assurer l'aménagement cohérent de l'ensemble du secteur, notamment du point de vue de l'organisation des réseaux et une bonne intégration dans le site et le paysage ; en cas d'opération sur une partie du secteur, la poursuite harmonieuse de l'urbanisation du restant du secteur ne doit pas être compromise ;

Dans ces cas les règles applicables aux opérations sont les suivantes :

- Pour le secteur AUb : les règles définies aux articles 3 à 14 de la zone UB, à l'exception des dispositions spécifiques de l'article AU 6 .
- Pour le secteur AUd : les articles UB 3 à UB 14 applicables au secteur UBc, à l'exception des dispositions spécifiques de l'article AU 6.

**2.4.** Dans le secteur AUc, les constructions, installations et aménagements liés aux activités de tourisme de santé, de thermalisme et de loisirs ainsi que les équipements d'hébergement, les activités de services et économiques s'y rattachant sont autorisés à condition :

- qu'ils soient conçus selon le schéma d'organisation du secteur figurant dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et qu'ils s'intègrent dans le site et le paysage environnant ;
- que les équipements nécessaires aux opérations soient réalisés selon le schéma visé ci-dessus.

Dans ce cas les règles définies aux articles AU 3. à AU 14. sont applicables.

- 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 de plancher des bâtiments destinés à l'activité, sans toutefois pouvoir excéder 180 m<sup>2</sup>, 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 7.3, AU 9.3, AU 10, AU 13.1 et AU 13.2.

- 2.6.** Dans les secteurs AUf, les constructions à usage d'habitation sous réserve de répondre aux conditions d'assainissement prévues par les normes en vigueur ainsi que les constructions et installations liées à l'activité agricole et forestière, lorsqu'elles sont compatibles avec le voisinage des zones d'habitation.

Dans ce cas les règles définies aux articles AU 3 à AU 14 sont applicables.

- ~~**2.7.** Dans le secteur AUg les abris de jardin dans la limite d'un abri par lot. Il faut entendre par abri de jardin une construction démontable servant uniquement d'entrepôt ou de refuge contre les intempéries et dont la surface de plancher hors œuvre brute ne dépasse pas 6m<sup>2</sup> et la hauteur totale 3,50 mètres.~~

- 2.8.** Dans le secteur AUh, les constructions, installations d'activités artisanales, agroviticoles et de stockage non polluantes.

Les constructions à usage d'habitation ne sont admises que dans la limite d'un logement par établissement, et à condition :

- qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer la gestion ou le gardiennage des établissements ;
- qu'elles soient édifiées à moins de 10 mètres des établissements dont la construction devra obligatoirement être antérieure ou conjointe.

Les autres occupations et utilisations du sol pourront être autorisées à condition que les équipements soient pris en charge par les lotisseurs ou constructeurs et réalisés de manière à assurer l'aménagement cohérent de l'ensemble du secteur, notamment du point de vue de l'organisation des réseaux et une bonne intégration dans le site et le paysage ; en cas d'opération sur une partie du secteur, la poursuite harmonieuse de l'urbanisation du restant du secteur ne doit pas être compromise.

Dans ces cas les règles de la zone UE définies aux articles UE 3 à UE 14 sont applicables.

- 2.9.** Le long des cours d'eau, les constructions et installations de toute nature, y compris les clôtures, devront être implantées avec un recul minimum de 4 mètres comptés à partir du haut des berges.

**Article AU 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

**3.1. Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil et dont le texte est reproduit en annexe au présent règlement.

Dans tous les cas, les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

**3.2. Voirie**

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

**Article AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

**4.1. Eau potable**

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable. Ce branchement devra faire l'objet d'une autorisation spécifique conformément au règlement du service de distribution d'eau potable de la ville de Ribeauvillé.

**4.2. Assainissement**

**4.2.1. Eaux usées**

Excepté dans le secteur AUf, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un pré-traitement approprié.

Dans le secteur AUf, les dispositifs d'assainissement non collectif doivent être conformes aux normes en vigueur.

**4.2.2. Eaux pluviales**

Les eaux pluviales devront être évacuées sur le terrain, après traitement éventuel ou dirigées vers un réseau collecteur.

Dans le secteur AUf :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. Dans le cas contraire, l'évacuation des eaux pluviales devra être assurée par des dispositifs adaptés aux opérations et au terrain.

#### **4.3. Electricité et télécommunication**

Les réseaux d'électricité, de télécommunication et autres seront réalisés en souterrain.

### **Article AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Article supprimé par application de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

### **Article AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies.

La distance indiquée ci-dessus pourra être modifiée si les exigences architecturales du projet le justifient.

Les éléments de faible emprise (auvent, marquise...) sont exemptés de règles de recul à condition qu'ils n'apportent aucune gêne à la circulation.

Dans le sous-secteur AUb1, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres du côté nord de l'emplacement réservé n°30.

### **Article AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1.** Dans les secteurs AUc, AUf : sauf en cas de contiguïté, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite ou dans le cadre d'un projet architectural commun

**7.2.** Dans le secteur AUe :

**7.2.1.** Par rapport aux propriétés limitrophes du secteur AUe :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 10 mètres par rapport aux propriétés bâties contiguës et un minimum de 6 mètres dans les autres cas.



**7.2.2.** Par rapport aux propriétés du secteur AUe :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

**7.3.** Dans le sous-secteur AUB1, la zone délimitée dans l'Orientation d'Aménagement n°1 est inconstructible sauf :

- pour des abris de jardin d'une emprise au sol maximale de 6 m<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure à 3 mètres ;
- pour les piscines non couvertes.

**Article AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

**8.1. Dans toute la zone :**

La distance entre deux bâtiments non contiguës doit être au moins égale à 3 mètres. Il peut être dérogé à cette distance en raison du caractère de la construction, de la situation ou de l'état des lieux, à condition que soit assuré l'accès nécessaire aux engins des services de secours et de lutte contre l'incendie.

**8.2.** En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher.

Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

**Article AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

**9.1.** Dans le secteur AUc, l'emprise cumulée au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 1/5 de la superficie du terrain.

**9.2.** Dans le secteur AUe, l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder la moitié de la superficie du terrain.

**9.3.** Dans le secteur AUf, l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder le tiers de la superficie du terrain.

**9.4.** Dans le sous-secteur AUB1, l'emprise au sol des constructions de toute nature (excepté les piscines non couvertes) ne peut excéder 40% de la superficie du terrain.

**Article AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale des constructions et installations de toute nature, mesurée verticalement en tout point du bâtiment par rapport au terrain naturel, ne pourra dépasser :

- dans le secteur AUc : 15 mètres
- dans le secteur AUe et le sous-secteur AUB1 : 10 mètres
- dans le secteur AUf : 12 mètres

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exemptés de règle de hauteur.

#### **Article AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

**11.1.** 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 faire l'objet d'un accompagnement végétal.

**11.2.** Dans le secteur AUe, les façades des constructions donnant sur la RD 106 devront faire l'objet d'un traitement architectural homogène garantissant la qualité du front urbain.

~~**11.3.** Dans le secteur AUg les abris de jardin devront comporter un traitement extérieur de façades d'aspect bois et être recouverts d'une toiture.~~

**11.4.** Dans le sous-secteur AUb1, les pentes de toitures des bâtiments principaux devront être comprises entre 45° et 55°.

#### **Article AU 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 de ces opérations et selon les normes minimales définies en l'annexe au présent règlement.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus en annexe est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

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.

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.

#### **Article AU 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

**13.1.** La superficie des espaces libres, plantés ou engazonnés doit être au moins égale à la moitié de la superficie du terrain.

Ces espaces pourront être regroupés 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 libre planté ou engazonné à condition qu'elles soient conçues de manière à être engazonnées (sur dalles spécifiques par exemple).

Dans le secteur AUe cette surface est réduite à 25%.

**13.2.** Dans le secteur AUe : les aires de stationnement réservées aux voitures seront plantées d'arbres à haute tige à raison d'un pour quatre places. Il sera en outre planté 2 arbres à haute tige pour 100 m<sup>2</sup> d'espace vert.

Les marges d'isolement des installations et dépôts ainsi que les marges de reculement par rapport aux voies et limites séparatives devront être aménagées. Les espaces compris entre les bâtiments, la voie publique et la RD 106 devront faire l'objet d'un soin particulier destiné à mettre en valeur l'architecture de qualité des constructions.

**13.3.** Les espaces boisés classés représentés sur le plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme dont le texte est reproduit en annexe.

**13.4.** Dans le secteur AUf, la zone humide figurant au plan de zonage et protégée au titre de l'article L.123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme doit être préservée.

**13.5.** Dans le secteur AUf, les cheminements piétons figurant au plan de zonage devront être préservés.

#### **Article AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Article supprimé par application de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

**Article AUi 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- ~~1.1. — Les constructions, installations et travaux autres que ceux visés à l'article AUi 2.~~
- ~~1.2. — L'ouverture et l'exploitation de carrière ainsi que la création d'étangs.~~
- ~~1.3. — Le défrichement dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage.~~
- ~~1.4. — Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :~~
- ~~— les parcs d'attraction,~~
  - ~~— le stationnement de caravanes isolées,~~
  - ~~— les garages collectifs de caravanes,~~
  - ~~— les terrains de camping et de caravanage,~~
  - ~~— les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,~~
  - ~~— les dépôts de véhicules hors d'usage,~~
  - ~~— les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.~~
- ~~1.5. — La réalisation de sous-sols est interdite.~~

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

~~Le secteur AUi est réservée en grande partie aux constructions liées à la gendarmerie et notamment ses logements de fonction.~~

~~On y autorise également les abris de jardins, conformément à la vocation d'origine du secteur.~~

~~Le secteur AUi est urbanisable, sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et de la compatibilité du projet avec un aménagement cohérent de l'ensemble ou d'une partie de la zone.~~

- ~~— Les occupations et utilisations du sol réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone, à condition que :~~
  - ~~○ La réalisation de l'opération ne provoque pas la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.~~
  - ~~○ La réalisation de l'opération soit compatible avec la poursuite d'une urbanisation cohérente de la zone.~~
  - ~~○ Les équipements nécessaires aux opérations soient pris en charge par les lotisseurs ou les constructeurs et réalisés selon un plan d'ensemble assurant l'aménagement cohérent des secteurs et leur intégration dans le site et le paysage environnant.~~
- ~~— Les constructions, installations et aménagements à destination des services publics et d'intérêt collectif, notamment ceux liés et nécessaires à la nouvelle gendarmerie.~~
- ~~— Les locaux à usage d'habitation destinés au personnel de la gendarmerie sans limite de nombre ni de surface.~~

~~— Les équipements d'infrastructure, leurs annexes techniques ainsi que les opérations figurant en emplacement réservé sur le plan de zonage.~~

~~— Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.~~

### ~~Article AUi 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC~~

#### ~~3.1. Accès~~

~~Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil, et dont le texte est reproduit en annexe au présent règlement.~~

~~Dans tous les cas, les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.~~

#### ~~3.2. Voirie~~

~~Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.~~

~~Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.~~

### ~~Article AUi 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT~~

~~Tous les raccordements aux réseaux devront être réalisés en souterrain.~~

#### ~~4.1. Eau potable~~

~~Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable. Ce branchement devra faire l'objet d'une autorisation spécifique conformément au règlement du service de distribution d'eau potable de la ville de Ribeaupville.~~

#### ~~4.2. Assainissement~~

##### ~~4.2.1. Eaux usées~~

~~Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.~~

~~En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un pré-traitement approprié.~~

##### ~~4.2.2. Eaux pluviales et eaux de drainage~~

~~Les eaux pluviales et les eaux de drainage devront être infiltrées sur la parcelle ou rejetées dans un émissaire naturel avec une limitation du débit.~~

#### ~~4.2.3. — Electricité, téléphone, télécommunications et autres~~

~~Les réseaux doivent obligatoirement être réalisés en souterrain.~~

#### ~~4.3. — Collecte des déchets~~

~~Les immeubles collectifs et les maisons en bande, doivent être équipés d'un lieu de stockage des déchets identifiés.~~

~~Pour les lots de maisons en bande, une aire spécialement aménagée servira au stockage des conteneurs individuels. L'aménagement devra s'intégrer dans l'environnement.~~

### ~~Article AUi 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES~~

~~Article supprimé par application de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014.~~

### ~~Article AUi 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES~~

~~Les constructions doivent être implantées sur limite ou au-delà de 1 mètre de l'alignement des voies.~~

~~Par rapport aux chemins ruraux, les constructions doivent être implantées au-delà de 3 mètres de l'axe du chemin.~~

~~La distance indiquée ci-dessus pourra être modifiée si les exigences architecturales du projet le justifient.~~

~~Les éléments de faible emprise (auvent, marquise...) pourront être implantés sur limite ou au-delà de 0,5 mètre, à condition qu'ils n'apportent aucune gêne à la circulation.~~

### ~~Article AUi 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES~~

~~Les constructions doivent être implantées sur limite séparative ou au-delà de 1 mètre de la limite séparative.~~

~~D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite ou dans le cadre d'un projet architectural commun~~

### ~~Article AUi 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE~~

#### ~~8.1. — Dans toute la zone :~~

~~La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 3 mètres. Il peut être dérogé à cette distance en raison du caractère de la construction, de la~~



~~situation ou de l'état des lieux, à condition que soit assuré l'accès nécessaire aux engins des services de secours et de lutte contre l'incendie.~~

- ~~8.2. — En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher.  
Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.~~

## **Article AUi 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

~~L'emprise au sol des de toute nature ne peut excéder 50 % de la surface du terrain.~~

## **Article AUi 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

~~La référence de calcul de la hauteur des constructions sera prise à l'axe de la voirie finie.~~

~~Cette valeur sera désignée par le sigle "niveau de référence" (N.R.).~~

~~La hauteur est la distance entre ce N.R. et le faite du toit ou l'acrotère.~~

~~Le niveau fini du haut de dalle (partie supérieure) de chaque construction sera de + 50 cm maximum par rapport à ce niveau de référence.~~

### **10.1. — Les constructions à usage d'habitation**

~~La hauteur totale des constructions et installations de toute nature, mesurée verticalement en tout point du bâtiment par rapport au niveau de référence ne pourra dépasser 12 mètres.~~

### **10.2. — Les constructions autres qu'à usage d'habitation**

~~La hauteur totale des constructions et installations de toute nature, mesurée verticalement en tout point du bâtiment par rapport au niveau de référence ne pourra dépasser 12 mètres.~~

~~Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur.~~

## **Article AUi 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

~~Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles et les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.~~

~~L'aspect des toitures sera défini en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.~~

### **Dépôts et stockage**

~~Sauf nécessités découlant de la nature des activités, tout dépôt ou stockage à l'air libre doit être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal dense.~~

~~Les matériaux susceptibles d'être entraînés par la pluie ou le vent doivent être entreposés dans des locaux clos ou couverts.~~

#### ~~Article AUi 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 devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant à 50 % de la surface de plancher.~~

~~Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces surfaces minimales pourront varier compte tenu de la nature, de la situation de la construction.~~

~~Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété des dégagements nécessaires au stationnement et aux manoeuvres, de façon à ce que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.~~

#### ~~Article AUi 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS~~

~~Tout espace libre doit faire l'objet d'un traitement paysagé.~~

~~Toute espèce végétale étrangère au contexte naturel, et plus particulièrement les cyprès et thuyas, sont interdites pour la plantation des haies. Les arbres fruitiers et les essences locales sont à privilégier aux conifères.~~

#### ~~Article AUi 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL~~

~~Article supprimé par application de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014.~~

**Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme.**

**Article AUm 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1.1.** Les destinations de constructions suivantes :
- hébergement hôtelier et gîtes,
  - commerce,
  - artisanat,
  - industrie,
  - exploitation forestière,
- 1.2.** Les occupations et utilisations du sol incompatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de l'entrée Est de l'agglomération.
- 1.3.** L'ouverture et l'exploitation de carrière ainsi que la création d'étangs.
- 1.4.** Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
- les parcs d'attraction,
  - le stationnement de caravanes isolées,
  - les garages collectifs de caravanes,
  - les terrains de camping et de caravanage,
  - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
  - les dépôts de véhicules hors d'usage,
  - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- 1.5.** La réalisation de sous-sols.

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

- 2.1.** Les constructions et installations à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (y compris la gendarmerie et les logements liés).
- 2.2.** Les constructions à usage principal d'habitation dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble à condition :
- d'être compatibles avec l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de l'entrée Est de l'agglomération,
  - que le terrain d'opération(s) soit contigu à des équipements publics existants ou financièrement programmés,
  - que la ou les opérations permette(nt) un développement harmonieux de chaque sous-secteur présenté dans l'OAP et une bonne articulation avec ces sous-secteurs,
  - que la ou les opérations porte(nt) sur une surface minimale de 1 hectare. Toutefois si la surface résiduelle du secteur ou si la surface totale du secteur est

inférieure ou égale à 1 hectare, l'opération d'aménagement portera sur l'ensemble de la surface résiduelle ou du secteur ;

- qu'en cas d'opération sur une partie du secteur, la poursuite harmonieuse de l'urbanisation du restant du secteur ne doit pas être compromise ;
- que les équipements propres aux opérations soient réalisés selon un plan d'ensemble des réseaux assurant l'aménagement cohérent du secteur sans création d'enclaves.

Cet article **2.2.** ne s'applique pas aux occupations et utilisations des sols visées aux articles **2.1.**, **2.3.**, **2.4.**, et **2.5.**.

- 2.3.** Les constructions à usage principal d'habitation de type logements de fonction à conditions d'être liées à une ou plusieurs constructions et installations décrites dans à l'article **2.1.**
- 2.4.** Les constructions ayant fonction d'entrepôt à condition d'être liées à une ou plusieurs constructions et installations décrites à l'article **2.1.**
- 2.5.** Les constructions à destination de bureaux à conditions d'être liées à une ou plusieurs constructions et installations décrites à l'article **2.1.**
- 2.6.** Les constructions à usage agricole à condition
- d'être compatibles avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de l'entrée Est de l'agglomération,
  - de faire partie du projet de jardins partagés de type permaculture mis en place par la commune.

### **Article AUm 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **3.1. Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil, et dont le texte est reproduit en annexe au présent règlement.

Dans tous les cas, les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### **3.2. Voirie**

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

- 3.3.** Les aménagements doivent être compatibles avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de l'entrée Est de l'agglomération.

## **Article AUm 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

Tous les raccordements aux réseaux devront être réalisés en souterrain.

### **4.1. Eau potable**

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable. Ce branchement devra faire l'objet d'une autorisation spécifique conformément au règlement du service de distribution d'eau potable de la ville de Ribeaupville.

### **4.2. Assainissement**

#### **4.2.1. Eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un pré-traitement approprié.

#### **4.2.2. Eaux pluviales et eaux de drainage**

Les eaux pluviales et les eaux de drainage devront être infiltrées sur la parcelle ou rejetées dans un émissaire naturel avec une limitation du débit. Les puits perdus sont interdits.

#### **4.2.3. Electricité, téléphone, télécommunications et autres**

Les réseaux doivent obligatoirement être réalisés en souterrain.

### **4.3. Collecte des déchets**

Les immeubles collectifs et les maisons en bande, peuvent être équipés d'un lieu de stockage des déchets identifiés.

Pour les lots de maisons en bande, une aire peut être spécialement aménagée pour le stockage des conteneurs individuels. L'aménagement devra s'intégrer dans l'environnement.

## **Article AUm 5 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

**5.1.** Toute opération d'aménagement d'ensemble à destination principale d'habitat devra prévoir des dispositifs permettant l'intégration de réseaux de communications numériques (gaines, fourreaux...).

## **Article AUm 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- 6.1.** Les constructions doivent être implantées :
- en recul d'au moins 3 mètres par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile,
  - en recul d'au moins 2 mètres par rapport aux voies piétonnes ou cyclables.
- 6.2.** Les dispositions de l'**articles 6.1.** ne s'appliquent pas aux :
- terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un simple accès sur cette voie, ni aux constructions édifiées à l'arrière d'une construction existante. En cas de démolition d'une construction en première ligne, la continuité de l'aspect de la rue doit être assurée ;
  - constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau...) ;
- Dans ces cas de figure, les constructions, installations et ouvrages peuvent être édifiées à l'alignement en recul de la voie.
- 6.3.** Dans tous les cas, les constructions devront s'implanter en recul d'au moins 3 mètres par rapport aux « fossés arborés à maintenir » repérés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de l'entrée Est de l'agglomération.
- 6.4.** Dans le cas d'une construction à implanter sur un terrain bordé par plus d'une voie publique, les dispositions des articles **6.1.** et **6.2.** s'appliquent au regard de la voie sur laquelle est situé l'accès principal à ladite construction.

## **Article AUm 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 7.1.** Sauf en cas de contiguïté avec la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 7.2.** Dans tous les cas, les constructions devront s'implanter en recul d'au moins trois mètres par rapport aux « fossés arborés à maintenir » repérés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de l'entrée Est de l'agglomération.
- 7.3.** D'autres implantations peuvent être autorisées dans le cas d'un projet architectural commun, ou dans le cas de l'institution d'une servitude de cour commune, entraînant l'application des dispositions de l'article AUm 8.

## **Article AUm 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- 8.1.** Les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne doivent pas faire obstacle par leurs dispositions aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile.



## Article AUm 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

## Article AUm 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1. Le nombre de niveaux quel qu'en soit l'usage ne pourra excéder trois. Les constructions présenteront au maximum deux niveaux droits, surmontés éventuellement d'un attique ou de combles.
- 10.2. Pour toute construction un seul niveau d'attique est aménageable.
- 10.3. La hauteur maximale au point le plus haut de la construction est de 13,50 mètres. Elle est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel.
- 10.4. La hauteur définie à l'article 10.3. peut être dépassée pour des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise reconnues indispensables.
- 10.5. Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sont exemptées de règles de hauteur.

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

### 11.1 Dispositions générales

Tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### 11.2 Dispositions particulières

#### *Constructions*

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les constructions annexes devront être en harmonie avec les constructions principales.

#### *Matériaux*

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

#### *Façades*

Les revêtements de façade, les teintes des ravalements extérieurs seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

#### *Locaux et aires aménagés pour le stockage des poubelles et coffrets techniques*

Lorsqu'ils sont implantés à l'alignement, les locaux et aires aménagés pour le stockage des poubelles et les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture et faire l'objet d'un traitement garantissant leur intégration paysagère. Leur hauteur est limitée à 1,50 mètre.

Dans tous les cas, ils doivent être conçus de manière à masquer la perception des poubelles depuis le domaine public.

#### *Antennes*

Les paraboles sont interdites.

### **Article AUm 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.
- 12.2.** La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à l'annexe est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.
- 12.3.** 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.
- 12.4.** 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.
- 12.5.** Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions des articles **12.1.** à **12.4.**  
Les aires de stationnement liées à ces constructions et installations doivent offrir un nombre de places permettant de répondre au moins aux besoins estimés.

### **Article AUm 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

- 13.1** Les espaces libres non dévolus au stationnement ou aux circulations doivent comporter des espaces verts à raison de 25% au moins de la superficie du terrain. Les parkings végétalisés pourront être comptés dans la surface d'espaces verts à réaliser.
- 13.2** Les haies mitoyennes et plantations en bordure des limites de propriété devront être constituées d'espèces locales ou fruitières. En limite de l'espace public, elles ne devront pas présenter de gêne pour la circulation et la sécurité des usagers.
- 13.3.** Les aménagements devront être compatibles avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de l'entrée Est de l'agglomération.

### **Article AUm 14 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- 14.1.** Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur et tendre vers la haute qualité environnementale.

**Article A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1.1. Les constructions, installations et travaux autres que ceux visés à l'article A 2.
- 1.2. La création d'étang, l'ouverture et l'exploitation de carrière.
- 1.3. Les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver et à planter au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 1.4. Toute construction dans les espaces protégés au titre de l'article L.123-1-5-III 2° du Code de l'urbanisme reportés sur le plan de zonage, excepté pour le secteur Ad dans les conditions définies dans le paragraphe 2.4.
- 1.5. Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

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

- 2.1. Dans l'ensemble de la zone, secteurs compris, peuvent être autorisées les extensions mesurées des bâtiments existants s'il n'y a pas création de nouveaux logements ainsi que les piscines non couvertes à condition qu'elles soient situées à proximité immédiate de la construction d'habitation existante dans la même zone.
- 2.2. Dans les secteurs Aa et Ae, sont autorisées les installations apicoles, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole y compris les abris d'animaux ainsi que les constructions à usage d'habitation à condition :
  - de justifier à la fois de la mise en valeur d'une exploitation au moins égale à la moitié de la surface minimum d'installation dans le secteur Aa et au moins égale à cette dernière dans le secteur Ae au vu de la réglementation en vigueur et de la nécessité de la construction ou de l'extension prévue dans la zone ;
  - que les constructions à usage d'habitation soient édifiées à moins de 20 mètres des bâtiments d'exploitation, sauf contrainte technique justifiée, dont la construction devra obligatoirement être antérieure et qu'elles ne comportent pas plus de deux logements. En outre, ces constructions doivent être destinées au logement des personnes dont la présence constante sur le lieu de l'exploitation est nécessaire.
- 2.3. **Dans le secteurs Ab**, les constructions, aménagements et installations liés et nécessaires à une unité de biométhanisation destinée d'une part à la production d'électricité et d'énergie thermique et d'autre part à la valorisation des sous-produits issus du processus, à condition que l'aménagement comporte les dispositifs adaptés pour éviter toute atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles et que soient mises en œuvre des mesures techniques destinées à réduire les nuisances.
- 2.4. Dans les secteurs Ac, les constructions, aménagements et installations liés à l'activité agro-viticole.

- 2.5** Dans le secteur Ad, les abris de jardins. Il faut entendre par abri de jardin une construction démontable servant uniquement d'entrepôt ou de refuge contre les intempéries et dont la surface de plancher hors œuvre brute ne peut excéder 6 m<sup>2</sup> et la hauteur totale 3.50 mètres.
- 2.6.** Les équipements d'infrastructures, leurs annexes techniques, l'aménagement et l'extension des aires de stationnements d'intérêt collectif ainsi que les opérations figurant en emplacement réservé sur le plan de zonage.
- 2.7.** L'édification et la transformation de clôtures.
- 2.8.** Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver ou à planter au titre de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable.
- 2.9.** Le long des cours d'eau, les constructions et installations de toute nature, y compris les clôtures, devront être implantées avec un recul minimum de 4 mètres comptés à partir du haut des berges.

**Article A3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

**3.1. Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil dont le texte est reproduit en annexe au présent règlement.

**3.2. Voirie**

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

**Article A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

Les dispositions relatives aux eaux destinées à la consommation humaine, à la collecte et au traitement des eaux usées ainsi que les prescriptions techniques propres aux systèmes d'assainissement non collectif sont applicables.

**Dans le secteur Ab**, les eaux pluviales y compris les eaux de surfaces imperméabilisées des aires de stationnement et des aires de circulation doivent faire l'objet d'un traitement préalable dans un ensemble débourbeur - épurateur aux caractéristiques appropriées.

**Article A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Article supprimé par application de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

## **Article A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres de l'alignement des voies.

Toutefois, lorsqu'un bâtiment existant est situé à moins de 6 mètres de l'alignement des voies, son extension ou l'adjonction d'une construction nouvelle accolée à ce bâtiment pourront être implantées à une distance inférieure à 6 mètres de l'alignement des voies. Dans ce cas la construction nouvelle ou l'extension devront respecter un recul par rapport aux voies qui est au minimum égal à la distance existante entre le bâtiment préexistant et la voie.

Les éléments de faible emprise (auvent, marquise...) sont exemptés de règles de recul à condition qu'ils n'apportent aucune gêne à la circulation.

### **Dans le secteur Ab**

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 20 mètres de l'alignement du chemin rural Alte Strasse.

## **Article A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 7.1. Sauf en cas de contiguïté, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 7.2. **Dans le secteur Ab**, le long du Muhlbach, toute construction ou installation doit être implantée avec un recul minimum de 10 mètres comptés à partir du haut des berges.
- 7.3. Toutefois, d'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite.

## **Article A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- 8.1. La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 3 mètres. Il peut être dérogé à cette distance en raison du caractère de la construction, de la situation ou de l'état des lieux, à condition que soit assuré l'accès nécessaire aux engins des services de secours et de lutte contre l'incendie.
- 8.2. En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher.  
Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

## **Article A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

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

## **Article A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- 10.1.** Au faite du toit, la hauteur maximum des constructions mesurée à partir du terrain naturel est de :
- 12 mètres dans le secteur Ab et le secteur Ae
  - 8 mètres dans les secteurs Aa et Ac
- 10.2.** Les ouvrages techniques et autres superstructures de faible emprise sont exemptés de la règle de hauteur.

## **Article A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Dans l'aire d'Appellation d'Origine Contrôlée (A.O.C.) les murets en béton apparent sont interdits et les murets en pierres sèches existants doivent être maintenus ou reconstruits en cas de sinistre.

Les extensions limitées de l'ensemble de la zone A devront par leur traitement architectural s'inscrire de manière harmonieuse dans le site et le paysage et contribuer à l'amélioration de l'aspect général de la construction initiale.

### **Dans le secteur Ab :**

Les bâtiments quelle que soit leur destination et les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, parking, aire de stockage, etc..., doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles et les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les enduits et les matériaux doivent reprendre les teintes existantes à l'état naturel dans l'environnement. L'association de plusieurs matériaux ou couleurs ne doit donner ni un effet de catalogue ni un effet de bariolage.

Les enseignes doivent être intégrées dans la façade du bâtiment ou être disposées au sol. Leur aspect doit rester sobre et s'intégrer harmonieusement dans l'environnement.

Les clôtures sont constituées des grilles, grillages ou dispositifs à claire-voie qui peuvent être montés sur des murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,50 mètres.



**Dans le secteur Ac :**

Les bâtiments devront présenter une toiture à 2 pans. Pour les agrandissements accolés, la toiture à une seule pente est admise.

**Article A 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 de ces opérations.

**Article A 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

- 13.1. Les espaces boisés à conserver et à planter figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 13.2. Les vergers reportés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme doivent être préservés. Les arbres supprimés pour des raisons de sécurité ou de vieillissement doivent faire l'objet de nouvelles plantations d'arbres fruitiers.
- 13.3. **Dans le secteur Ab** les plantations doivent être réalisées à base d'arbres à haute tige et d'une strate arbustive composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues. Elles pourront être effectuées sur des merlons de terre végétale, la hauteur maximale de ces merlons étant de 1,50 mètres.
- 13.4. Dans le secteur Ac le tiers de la parcelle devra être planté d'arbres à hautes tiges, dont 50 % d'arbres fruitiers.

**Article A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Article supprimé par application de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014.



**Article N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1.1. Les constructions, installations et travaux autres que ceux visés à l'article N2.
- 1.2. Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte directement ou indirectement au caractère de la zone et à la qualité des eaux souterraines et de surface.
- 1.3. L'ouverture et l'exploitation de carrière ainsi que la création d'étangs.
- 1.4. Les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L .130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 1.5. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivantes :
  - les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ;
  - les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage ;
  - le stationnement de caravanes.

**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, où 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 fini de la chaussée 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.
- 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.

**Article N3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

**3.1. Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil dont le texte est reproduit en annexe au présent règlement.

**3.2. Voirie**

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

**Article N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

Les dispositions relatives aux eaux destinées à la consommation humaine, à la collecte et au traitement des eaux usées ainsi que les prescriptions techniques propres aux systèmes d'assainissement non collectif sont applicables.

**Article N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Article supprimé par application de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

## **Article N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres de l'alignement des voies.

Toutefois, lorsqu'un bâtiment existant est situé à moins de 6 mètres de l'alignement des voies, son extension ou l'adjonction d'une construction nouvelle accolée à ce bâtiment pourront être implantées à une distance inférieure à 6 mètres de l'alignement des voies. Dans ce cas la construction nouvelle ou l'extension devront respecter un recul par rapport aux voies qui est au minimum égal à la distance existante entre le bâtiment préexistant et la voie.

Les éléments de faible emprise (auvent, marquise...) sont exemptés de règles de recul à condition qu'ils n'apportent aucune gêne à la circulation.

## **Article N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1. Sauf en cas de contiguïté, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.2. D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite.

## **Article N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

8.1. La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 3 mètres. Il peut être dérogé à cette distance en raison du caractère de la construction, de la situation ou de l'état des lieux, à condition que soit assuré l'accès nécessaire aux engins des services de secours et de lutte contre l'incendie.

8.2. En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher.

Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

## **Article N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

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

## **Article N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

10.1. Exceptés dans les secteurs Nd et Ne, la hauteur maximale des constructions au faite du toit mesurée verticalement à partir du terrain naturel existant est limitée à 12 mètres, sauf nécessités de dépassement de cette hauteur pour des motifs d'ordre technique ou architectural.

Dans le secteur Ne, la hauteur maximale au faite du toit est fixée à 10 mètres.

Dans le secteur Nd, la hauteur maximale au faite du toit est fixée à 8 mètres.

- 10.2.** Les ouvrages techniques et autres superstructures de faible emprise sont exemptés de la règle de hauteur.

**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 N, devront être masqués par un rideau végétal dense.

**Article N 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 devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

**Article N 13 : OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les espaces boisés délimités sur le plan de zonage conformément à la légende "espace boisé classé à conserver" sont soumis au régime de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

**Article N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Article supprimé par application de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

## ANNEXES

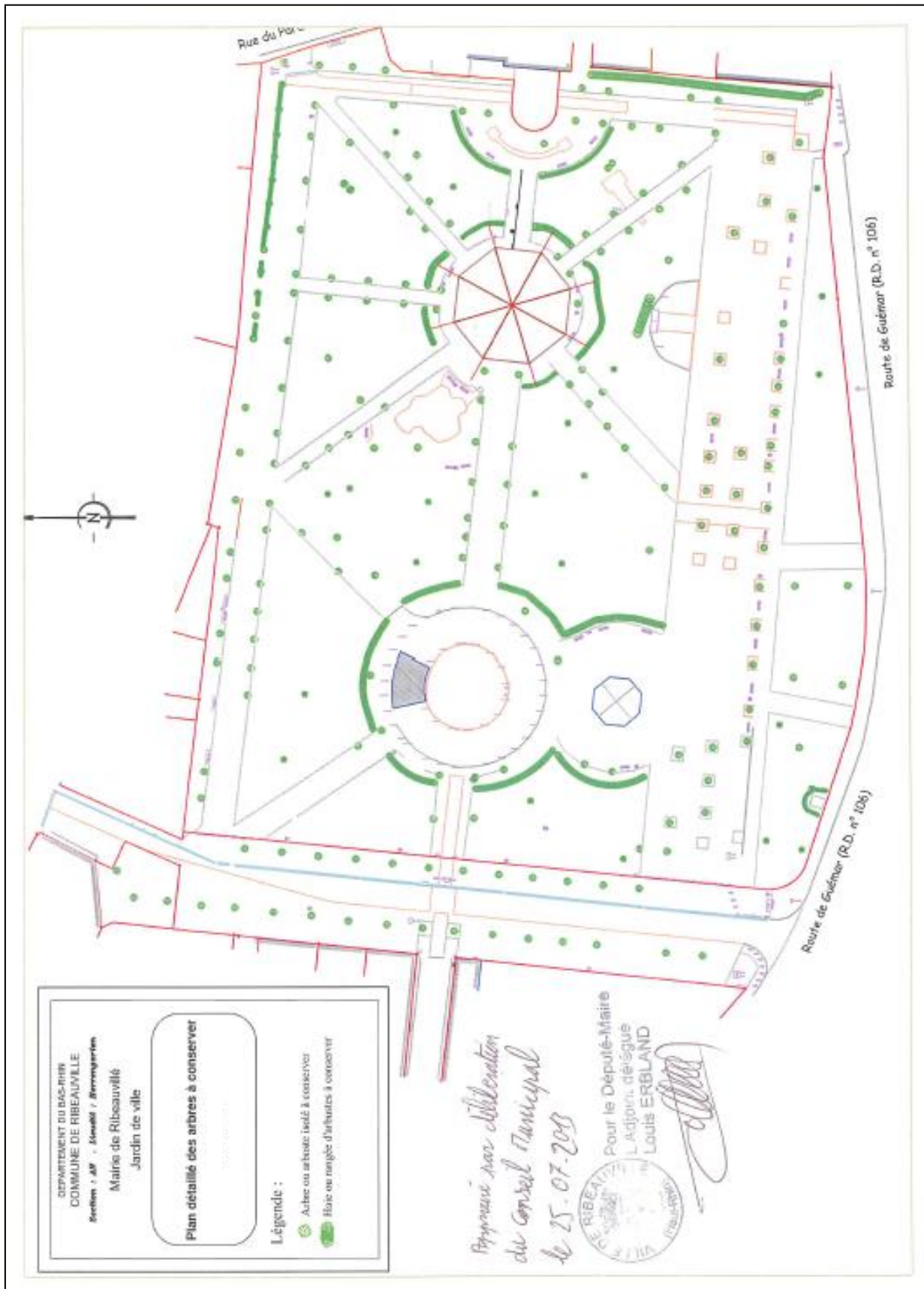
- **ZAC DE BRANDSTATT : RECVLS ET ALIGNEMENTS REGLEMENTAIRES**
- **PLAN DETAILLE DES ELEMENTS A CONSERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L123-1-5-III 2° DU CODE DE L'URBANISME**
- **DEFINITION DE LA SURFACE DE PLANCHER**
- **NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT**
- **ARTICLE 682 DU CODE CIVIL**
- **GESTION DES EMLACEMENTS RESERVES**
- **ESPACES BOISES**
- **SERVITUDE DE COUR COMMUNE**
- **ARRÊTÉ DU 30 MAI 1996 (JO du 28 juin 1996 - Environnement)  
NOR : ENVP9650195A  
Modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit**
- **LISTE DES INFRASTRUCTURES DES TRANSPORTS TERRESTRES SOUMISES AUX DISPOSITIONS DE L'ARRETE DU 30 mai 1996**
- **EXTRAITS DE LA LOI MONTAGNE**



# ZAC DE BRANDSTATT : RECULS ET ALIGNEMENTS REGLEMENTAIRES



**PLAN DETAILLE DES ELEMENTS A CONSERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L123-1-5-III 2° DU  
CODE DE L'URBANISME**



## DEFINITION DE LA SURFACE DE PLANCHER (S.P.)

### Article R.112-2 du code de l'urbanisme

La surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

La surface de plancher d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :

- a) Des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- b) Des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) Des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
- d) Dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;
- e) D'une surface égale à 5 % des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b et c ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors œuvre, dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

## NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT

Logements ♦:	
<b>Normes établies sur le nombre de pièces</b>	
Chambres individuelles	1 place / chambre
Studios à 4 pièces	2 places / logement
5 pièces et plus	3 places / logement
dans les lotissements et groupes d'habitation	2 places supplémentaires par groupe de 10 logements
<b>Normes établies sur la Surface de Planchers (SP)</b>	
Une place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de SP arrondi à l'entier supérieur.	
Pour les immeubles collectifs de logement :	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• il est exigé en plus 20 % de ce nombre de places arrondi à l'entier supérieur pour le stationnement des visiteurs.</li> <li>• il est également exigé un local commun pour le stationnement des deux-roues.</li> </ul>	
Foyer pour personnes âgées	3 places / 10 chambres
Commerces isolés	60% de la SP avec au minimum 2 places
Commerces dont la surface de vente est >à 400 m <sup>2</sup>	100% de la SP
Marchés	60% de la SP + places aux véhicules des commerçants
Bureaux	60% de la SP
Ateliers, dépôts	10% de la SP
Cliniques	60% de la SP
Hôtels, restaurants	60% de la SP
Salle de spectacles	2 places / 10 personnes
Salle de réunions	2 places / 10 personnes
Lieux de culte	1 place / 15 personnes
Stades :	
entraînement	10% de l'emprise
spectacles	1 place / 10 personnes
Piscines	100% de l'emprise
Enseignement :	
Primaire (2 roues)	1 m <sup>2</sup> / 2 élèves
Secondaire Supérieur	1 place / 7 élèves

*SP : Surface de Plancher*

## ARTICLE 682 DU CODE CIVIL

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opération de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète des fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

♦ Pour les studios, des chambres meublées et des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat une aire de stationnement est suffisante.

### Article L.123-17 du code de l'urbanisme

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L. 123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.

### Article L.230-1 du code de l'urbanisme

Les droits de délaissement prévus par les articles L. 111-11, L. 123-2, L. 123-17 et L. 311-2 s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité.

### Article L.230-2 du code de l'urbanisme

Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant de son prix, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

### Article L.230-3 du code de l'urbanisme

La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire.

En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.

La date de référence prévue à l'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L. 111-9, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés à l'article L. 111-10, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L. 311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L. 230-2.

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L. 13-10 et L. 13-11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

**Article L230-4 du code de l'urbanisme**

Dans le cas des terrains mentionnés à l'article L. 123-2 et des terrains réservés en application de l'article L. 123-17, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L. 230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L. 230-3.

**Article L230-5 du code de l'urbanisme**

L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L. 12-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

**Article L230-6 du code de l'urbanisme**

Les dispositions de l'article L. 221-2 sont applicables aux biens acquis par une collectivité ou un service public en application du présent titre.

## ESPACES BOISES

### Article L.130-1 du code de l'urbanisme

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- S'il est fait application des dispositions des livres I et II du code forestier ;
- S'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ;
- Si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

La décision prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à l'autorisation préalable prévue aux quatre alinéas précédents, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat :

- a) Dans les communes où un plan local d'urbanisme a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L. 421-2-1 à L. 421-2-8. Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L. 421-2-4, la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L. 421-9 sont alors applicables ;
- b) Dans les autres communes, au nom de l'Etat.



## SERVITUDE DE COUR COMMUNE

### Textes

- Articles L. 451-1 à L.451-3 du Code l'Urbanisme (L'article L. 451-1 pose le principe général)
- Articles R. 451-1 à R.451-4 (Ils concernent l'institution de la servitude par le juge)

### 1. DEFINITION

La servitude de cour commune est tout d'abord une servitude de droit privé, c'est à dire une charge établie sur un immeuble (au sens juridique), pour l'usage et l'utilité d'un autre immeuble appartenant à un autre propriétaire.

Elle a pour effet de substituer aux règles d'implantation normalement applicables sur un terrain, d'autres règles moins contraignantes, afin de permettre à un propriétaire d'utiliser toute la constructibilité de sa parcelle, tout en s'assurant un prospect suffisant pour préserver une aération et un ensoleillement satisfaisants.

### 2. HYPOTHESE ET MODE D'INSTITUTION

#### 2.1. Hypothèse

On se situe dans le cas où un constructeur veut implanter (le plus souvent parce qu'il y est contraint par la configuration de sa parcelle) son projet de telle manière que les règles de prospect normalement applicables ne sont pas respectées.

Cette hypothèse devrait en principe déboucher sur un refus de permis.

L'autorisation pourra néanmoins être délivrée si une servitude de cour commune peut être instituée.

Dans les communes dotées d'un plan d'occupation des sols :

- s'il s'agit de déroger de façon mineure à l'article 7 du règlement, on procède par adaptation mineure (si elle se justifie par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes) lorsque le P.L.U. autorise les adaptations mineures.
- s'il s'agit de déroger de façon importante à l'article 7 du règlement (exemple : se mettre sur limite alors que le P.L.U. impose de respecter  $H/2 = 3$  mètres) il faut exiger une servitude de cour commune entre fonds voisins, pour pouvoir autoriser une autre implantation.

La servitude de cour commune n'a pas besoin d'être expressément prévue par le P.L.U. pour pouvoir être prise en compte.

#### 2.2. Institution

Elle peut se faire de 2 manières :

- a) soit par accord amiable, c'est à dire par contrat conclu entre le pétitionnaire et le propriétaire voisin devant notaire (cela lui confère la forme authentique qui est obligatoire dans ce cas),
- b) soit judiciairement, si le consentement des voisins ne peut être obtenu.

A l'expiration du délai d'instruction, si la servitude de cour commune n'a pas été créée, le permis est refusé sauf si l'officier ministériel chargé de rédiger le contrat peut donner des garanties suffisantes quant à la création de la servitude. Dans tous les cas, il faut alors que le notaire atteste qu'il a rédigé la servitude de cour commune. Une attestation disant qu'il va le faire n'est pas suffisante.

### 3. MECANISME

Par l'institution d'une servitude de cour commune, on va substituer les règles d'implantation applicables à plusieurs bâtiments à édifier sur un même terrain aux règles d'implantation qui définissent la distance à respecter entre une construction et les limites séparatives de propriété.

En d'autres termes, on fera application de l'article 8 à la place de l'article 7. Dans tous les cas, si l'implantation prévue du bâtiment ne permet pas de respecter l'article 8, la servitude de cour commune ne peut pas être prise en compte et le permis doit être refusé.

#### Remarques

- Juridiquement les terrains concernés restent distincts.
- On ne déroge pas aux règles d'urbanisme, on opère simplement une substitution de règles.

S'il s'avère, lors de l'instruction d'un dossier, qu'une servitude de cour commune doit être créée, le service instructeur de la demande :

- exigera la servitude de cour commune (acte authentique) ou l'attestation du notaire stipulant qu'il l'a rédigé;
- une fois en sa possession, contrôlera qu'y figurent expressément les termes "servitude de cour commune" ; aucun autre contrôle de l'acte ne sera effectué.
- instruira le dossier en veillant à ce que l'implantation du bâtiment respecte l'article 8 du règlement. A cet effet, on demandera les plans du bâtiment existant sur le terrain voisin lié par la servitude, afin de vérifier les règles d'ensoleillement.

## ARRÊTÉ DU 30 MAI 1996

(JO du 28 juin 1996 - Environnement) NOR : ENVP9650195A

Modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit

Le ministre de l'équipement, du logement, des transports et du tourisme, le ministre du travail et des affaires sociales, le ministre de l'intérieur, le ministre de l'environnement, le ministre de la fonction publique, de la réforme de l'Etat et de la décentralisation, le ministre délégué au logement et le secrétaire d'Etat aux transports,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, et notamment son article R.111-4-1 ;

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles R.111-1, R.111-3-1, R.123-19, R.123-24, R.311-10, R.311-10-2, R.410-13 ;

Vu la loi n°92-1444 (a) du 31 décembre 1992 (b) relatives à la lutte contre le bruit, et notamment son article 13 ;

Vu le décret n°95-21 du 9 janvier 1995 (b) relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le Code de l'Urbanisme et le Code de la Construction et de l'Habitation, et notamment ses articles 3, 4 et 7 ;

Vu le décret n°95-22 du 9 janvier 1995 (b) relatif à la limitation du bruit des aménagements et infrastructures de transports terrestres ;

Vu l'arrêté du 6 octobre 1978 modifié relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur ;

Vu l'arrêté du 24 mars 1982 relatif à l'aération des logements ;

Vu l'arrêté du 28 octobre 1994 (c) relatif aux caractéristiques acoustiques des bâtiments d'habitation, et notamment son article 9 ;

Vu l'arrêté du 28 octobre 1994 (c) relatif aux modalités d'application de la réglementation acoustique, et notamment son article 6 ;

Vu l'arrêté du 5 mai 1995 (d) relatif au bruit des infrastructures routières,

Arrêtent :

Art. 1er. - Cet arrêté a pour objet, en application des dispositions du décret n°95-21 du 9 janvier 1995 susvisé :

- de déterminer, en fonction des niveaux sonores de référence diurnes et nocturnes, les cinq catégories dans lesquelles sont classées les infrastructures de transports terrestres recensées ;
- de fixer la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit situés de part et d'autre de ces infrastructures ;
- de fixer les modalités de mesure des niveaux sonores de référence et les prescriptions que doivent respecter les méthodes de calcul prévisionnelles ;
- de déterminer, en vue d'assurer la protection des occupants des bâtiments d'habitation à construire dans ces secteurs, l'isolement acoustique minimal des façades des pièces principales et cuisines contre les bruits des transports terrestres, en fonction des critères prévus à l'article 7 du décret susvisé.

## TITRE 1<sup>er</sup> - CLASSEMENT DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES PAR LE PREFET

Art. 2. - Les niveaux sonores de référence, qui permettent de classer les infrastructures de transports terrestres recensées et de déterminer la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit, sont :

- pour la période diurne, le niveau de pression acoustique continu équivalent pondéré A, pendant la période de 6 heures à 22 heures, noté LAeq (6 heures - 22 heures), correspondant à la contribution sonore de l'infrastructure considérée ;
- pour la période nocturne, le niveau de pression acoustique continu équivalent pondéré A, pendant la période de 22 heures à 6 heures, noté LAeq (22 heures - 6 heures), correspondant à la contribution sonore de l'infrastructure considérée.

Ces niveaux sonores sont évalués en des points de référence situés, conformément à la norme NF S 31-130 "Cartographie du bruit en milieu extérieur", à une hauteur de cinq mètres au plan de roulement et :

- à deux mètres en avant de la ligne moyenne des façades pour les "rues en U" ;
- à une distance de l'infrastructure<sup>1</sup> de dix mètres, augmenté de 3 dB (A) par rapport à la valeur en champ libre pour les tissus ouverts, afin d'être équivalents à un niveau en façade.

L'infrastructure est considérée comme rectiligne, à bords dégagés, placée sur un sol horizontal réfléchissant.

Les notions de rues en U et de tissu ouvert sont définies dans la norme citée précédemment.

Art. 3. - Les niveaux sonores de référence visés à l'article précédent sont évalués :

- pour les infrastructures en service, dont la croissance prévisible ou possible du trafic ne peut conduire à modifier le niveau sonore de plus de 3 dB (A), par calcul ou mesures sur site à partir d'hypothèses de trafic correspondant aux conditions de circulation moyennes représentatives de l'ensemble de l'année ;
- pour les infrastructures en service, dont la croissance prévisible ou possible du trafic peut conduire à modifier le niveau sonore de plus de 3 dB (A), par calcul à partir d'hypothèses de trafic correspondant à la situation à terme ;
- pour les infrastructures en projet, qui ont donné lieu à l'une des mesures prévues à l'article 1er du décret n°95-21 du 9 janvier 1995, par calcul à partir des hypothèses de trafic retenues dans les études d'impact ou les études préalables à l'une de ces mesures.

Les calculs sont réalisés conformément à la norme NF S 31-130, en considérant un sol réfléchissant, un angle de vue de 180°, un profil en travers au niveau du terrain naturel, un type d'écoulement fluide ou pulsé, et sans prendre en compte les obstacles situés le long de l'infrastructure. En l'absence de données de trafic, des valeurs forfaitaires par files de circulation peuvent être utilisées.

Les mesures sont réalisées, le cas échéant, conformément aux normes Pr S 31-088 "Mesurage du bruit dû au trafic ferroviaire en vue de sa caractérisation" et NF S 31-130, annexe B, pour le bruit routier, aux points de référence, dans les conditions définies à l'article 2 ci-dessus.

---

<sup>1</sup> Cette distance est mesurée :

- pour les infrastructures routières, à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche ;
- pour les infrastructures ferroviaires, à partir du bord du rail extérieur de la voie la plus proche.

Art. 4. - Le classement des infrastructures de transports terrestres et la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure sont définis en fonction des niveaux sonores de référence, dans le tableau suivant :

Niveau sonore de référence LA <sub>eq</sub> (6 h-22 h) en dB (A)	Niveau sonore de référence LA <sub>eq</sub> (6 h-22 h) en dB (A)	Catégorie de l'infrastructure	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure <sup>1</sup>
L > 81	L > 76	1	d = 300 m
76 ≤ L ≤ 81	71 ≤ L ≤ 76	2	d = 250 m
70 ≤ L ≤ 76	65 ≤ L ≤ 71	3	d = 100 m
65 ≤ L ≤ 70	60 ≤ L ≤ 65	4	d = 30 m
60 ≤ L ≤ 65	55 ≤ L ≤ 60	5	d = 10 m

Si sur un tronçon de l'infrastructure de transports terrestres il existe une protection acoustique par couverture ou tunnel, il n'y a pas lieu de classer le tronçon considéré. Si les niveaux sonores de référence évalués pour chaque période diurne et nocturne conduisent à classer une infrastructure ou un tronçon d'infrastructure de transports terrestres dans deux catégories différentes, l'infrastructure est classée dans la catégorie la plus bruyante.

## TITRE II - DETERMINATION DE L'ISOLEMENT ACOUSTIQUE MINIMAL DES BATIMENTS D'HABITATION CONTRE LES BRUITS DES TRANSPORTS TERRESTRES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE DU BATIMENT

Art. 5. - En application du décret n°95-21 du 9 janvier 1995 susvisé, les pièces principales et cuisines des logements dans les bâtiments d'habitation à construire dans le secteur de nuisance d'une ou plusieurs infrastructures de transports terrestres doivent présenter un isolement acoustique minimal contre les bruits extérieurs.

Cet isolement est déterminé de manière forfaitaire par une méthode simplifiée dont les modalités sont définies à l'article 6 ci-après.

Toutefois, le maître d'ouvrage du bâtiment à construire peut déduire la valeur de l'isolement d'une évaluation plus précise des niveaux sonores en façade, s'il souhaite prendre en compte des données urbanistiques et topographiques particulières, l'implantation de la construction dans le site, et, le cas échéant, l'influence des conditions météorologiques locales. Cette évaluation est faite sous sa responsabilité selon les modalités fixées à l'article 7 du présent arrêté.

Art. 6. - Selon la méthode forfaitaire, la valeur d'isolement acoustique minimal des pièces principales et cuisines des logements contre les bruits extérieurs est déterminée de la façon suivante. On distingue deux situations, celle où le bâtiment est construit dans une rue en U, celle où le bâtiment est construit en tissu ouvert.

### A) Dans les rues en U

Le tableau suivant donne la valeur de l'isolement minimal en fonction de la catégorie de l'infrastructure, pour les pièces directement exposées au bruit des transports terrestres :

Catégorie	Isolement minimal DnAT
1	45 dB (A)
2	42 dB (A)
3	38 dB (A)
4	35 dB (A)
5	30 dB (A)

<sup>1</sup> Cette largeur correspond à la distance définie à l'article 2 comptée de part et d'autre de l'infrastructure

Ces valeurs sont diminuées, sans toutefois, pouvoir être inférieures à 30 dB (A) :

- en effectuant un décalage d'une classe d'isolement pour les façades latérales ;
- en effectuant un décalage de deux classes d'isolement pour les façades arrière.

## B) En tissu ouvert

Le tableau suivant donne, par catégorie d'infrastructure, la valeur de l'isolement minimal des pièces en fonction de la distance entre le bâtiment à construire et :

- pour les infrastructures routières, le bord extérieur de la chaussée la plus proche ;
- pour les infrastructures ferroviaires, le bord du rail extérieur de la voie la plus proche.

Distance <sup>1</sup>	0	10	15	20	25	30	40	50	65	80	100	125	160	200	250	300
catégorie	1	45	45	44	43	42	41	40	39	38	37	36	35	34	33	32
	2	42	42	41	40	39	38	37	36	35	34	33	32	32	30	
	3	38	38	37	36	35	34	33	32	31	30					
	4	35	33	32	31	30										
	5	30														

Les valeurs du tableau tiennent compte de l'influence de conditions météorologiques standards.

Elles peuvent être diminuées de façon à prendre en compte l'orientation de la façade par rapport à l'infrastructure, la présence d'obstacles tels qu'un écran ou un bâtiment entre l'infrastructure et la façade pour laquelle on cherche à déterminer l'isolement, conformément aux indications du tableau suivant :

SITUATION	DESCRIPTION	CORRECTION
Façade en vue directe	Depuis la façade, on voit directement la totalité de l'infrastructure, sans obstacles qui la masquent.	Pas de correction
Façade protégée ou partiellement protégée par des bâtiments	Il existe, entre la façade concernée et la source de bruit (l'infrastructure), des bâtiments qui masquent le bruit : - en partie seulement (le bruit peut se propager par des trouées assez larges entre les bâtiments) ; - en formant une protection presque complète, ne laissant que de rares trouées pour la propagation du bruit.	Pas de correction - 3dB (A) - 6 dB (A)
Portion de façade masquée <sup>2</sup> par un écran, une butte ou un obstacle naturel.	La portion de façade est protégée par un écran de hauteur comprise entre 2 et 4 mètres : - à une distance inférieure à 150 mètres - à une distance supérieure à 150 mètres  La portion de façade est protégée par un écran de hauteur supérieure à 4 mètres : - distance inférieure à 150 mètres - à une distance supérieure à 150 mètres	Pas de correction - 3dB (A) - 6dB (A)  - 9dB (A) - 6dB (A)
Façade en vue directe d'un bâtiment	La façade bénéficie de la protection du bâtiment lui-même : - façade latérale <sup>3</sup> - façade arrière	- 3dB (A) - 6dB (A)

<sup>1</sup> Cette distance est mesurée :

- pour les infrastructure routières, à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche ;
- pour les infrastructures ferroviaires, à partir du bord du rail extérieur de la voie la plus proche.

<sup>2</sup> Une portion de la façade est dite masquée par un écran lorsqu'on ne voit pas l'infrastructure depuis cette portion de façade.

<sup>3</sup> Dans le cas d'une façade latérale d'un bâtiment protégé par un écran, une butte de terre ou un obstacle naturel, on peut cumuler les corrections correspondantes.

La valeur obtenue après correction ne peut en aucun cas être inférieure à 30 dB (A).

Que le bâtiment à construire se situe dans une rue en U ou en tissu ouvert, lorsqu'une façade est située dans le secteur affecté par le bruit de plusieurs infrastructures, une valeur d'isolement est déterminée pour chaque infrastructure selon les modalités précédentes.

Si la plus élevée des valeurs d'isolement obtenues est supérieure de plus de 3 dB (A) aux autres, c'est cette valeur qui sera prescrite pour la façade concernée. Dans le cas contraire, la valeur d'isolement prescrite est égale à la plus élevée des valeurs obtenues pour chaque infrastructure, augmentée de 3 dB (A).

Si la plus élevée des valeurs d'isolement obtenues est supérieure de plus de 3 dB (A) aux autres, c'est cette valeur qui sera prescrite pour la façade concernée. Dans le cas contraire, la valeur d'isolement prescrite est égale à la plus élevée des valeurs obtenues pour chaque infrastructure, augmentée de 3 dB (A).

Lorsqu'on se situe en tissu ouvert, l'application de la réglementation peut consister à respecter :

- soit la valeur d'isolement acoustique minimal directement issue du calcul précédent ;
- soit la classe d'isolement de 30, 35, 38, 42, ou 45 dB (A), en prenant, parmi ces valeurs, la limite immédiatement supérieure à la valeur calculée selon la méthode précédente.

Art. 7. - Lorsque le maître d'ouvrage effectue une estimation précise du niveau sonore en façade, en prenant en compte des données urbanistiques et topographiques particulières, l'implantation de sa construction dans le site, ainsi que, le cas échéant, les conditions météorologiques locales, il évalue la propagation des sons entre l'infrastructure et le futur bâtiment :

- par calcul selon des méthodes répondant aux exigences de l'article 6 de l'arrêté du 5 mai 1995 relatif au bruit des infrastructures routières ;
- à l'aide de mesures réalisées selon les normes NF S 31-085 pour les infrastructures routières et Pr S 31088 pour les infrastructures ferroviaires.

Dans les deux cas, cette évaluation est effectuée pour chaque infrastructure, routière ou ferroviaire, en se recalant sur les valeurs suivantes de niveau sonore au point de référence, définies en fonction de la catégorie de l'infrastructure :

Catégorie	Niveau sonore au point de réf. en période diurne (en dB (A))	Niveau sonore au point de réf. en période nocturne (en dB (A))
1	83	78
2	79	74
3	73	68
4	68	63
5	63	58

L'application de la réglementation consiste alors à respecter la valeur d'isolement acoustique minimal déterminée à partir de cette évaluation, de telle sorte que le niveau de bruit à l'intérieur des pièces principales et cuisines soit égal ou inférieur à 35 dB (A) en période diurne et 30 dB (A) en période nocturne, ces valeurs étant exprimées en niveau de pression acoustique continu équivalent pondéré A, de 6 heures à 22 heures pour la période diurne, et de 22 heures à 6 heures pour la période nocturne. Cette valeur d'isolement doit être égale ou supérieure à 30 dB (A).

Lorsqu'un bâtiment à construire est situé dans le secteur affecté par le bruit de plusieurs infrastructures, on appliquera pour chaque local la règle définie à l'article précédent.

Art. 8. - Les valeurs d'isolement obtenues par application des articles 6 et 7 s'étendent pour des pièces et locaux ayant une durée de réverbération de 0,5 seconde à toutes les fréquences.

Le bâtiment est considéré comme conforme aux exigences minimales requises en matière d'isolation acoustique contre les bruits extérieurs lorsque le résultat de mesure de l'isolement acoustique normalisé atteint au moins la limite obtenue selon l'article 6 ou l'article 7, dans les conditions définies par les arrêtés du 28 octobre 1994 susvisés.



La mesure de l'isolement acoustique de façade est effectuée suivant la norme NF S 31-057 "vérification de la qualité acoustique des bâtiments", dans les locaux normalement meublés, les portes et fenêtres étant fermées. Toutefois, lorsque cet isolement a été déterminé selon la méthode définie à l'article 7, il est nécessaire de vérifier aussi la validité de l'estimation du niveau sonore en façade réalisée par le maître d'ouvrage.

Dans ce cas, la vérification de la qualité acoustique des bâtiments porte également sur l'évaluation du niveau sonore à deux mètres en avant des façades des locaux, par calcul selon la convention définie à l'article 6 de l'arrêté du 5 mai 1995 susvisé, ou bien par mesure selon les normes en vigueur.

Art. 9. - Les exigences de pureté de l'air et de confort thermique en saison chaude doivent pouvoir être assurées tout en conservant pour les logements l'isolement acoustique requis par le présent arrêté, donc en maintenant fermées les fenêtres exposées au bruit dans les pièces suivantes :

- dans toutes les pièces principales et la cuisine lorsque l'isolement prévu est supérieur ou égal à 40 dB (A) ;
- dans toutes les pièces principales lorsque l'isolement prévu est supérieur ou égal à 35 dB (A) ;
- uniquement dans les chambres lorsque l'isolement prévu est compris entre 30 et 35 dB (A).

La satisfaction de l'exigence de pureté de l'air consiste à respecter l'arrêté du 24 mars 1982 relatif à l'aération des logements, les fenêtres mentionnées ci-dessus restant closes.

La satisfaction de l'exigence de confort thermique en saison chaude est ainsi définie : la construction et l'équipement sont tels que l'occupant peut maintenir la température des pièces principales et cuisines à une valeur au plus égale à 27° C, du moins pour tous les jours où la température extérieure moyenne n'excède pas la valeur donnée dans l'annexe au présent arrêté. La température d'une pièce est la température de l'air au centre de la pièce à 1,50 mètre au-dessus du sol.

*Note du Moniteur :*

- (a) "Textes officiels" du 22 janvier 1993 (p. 268)
- (b) "Textes officiels" du 20 janvier 1995 (p. 284)
- (c) "Textes officiels" du 2 décembre 1994 (p. 272)
- (d) "Textes officiels" du 9 juin 1995 (p. 278)

### **TITRE III - DISPOSITIONS DIVERSES**

Art. 10. - Les dispositions prévues à l'article 6 de l'arrêté du 6 octobre 1978 modifié relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur sont abrogées.

Les dispositions prévues à l'article 3 et à l'annexe I de l'arrêté du 6 octobre 1978 précité continuent à s'appliquer jusqu'à la date d'entrée en vigueur des mesures prises en application de l'article 5 du décret n°95-21 du 9 janvier 1995 susvisé.

Art. 11. - Le directeur des routes, le directeur des libertés publiques et des affaires juridiques, le directeur de la prévention des pollutions et des risques, le directeur général des collectivités locales, le directeur de l'habitat et de la construction, le directeur des transports terrestres et le directeur général de la santé sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au Journal Officiel de la République française.

**LISTE DES INFRASTRUCTURES DES TRANSPORTS TERRESTRES SOUMISES AUX DISPOSITIONS DE L'ARRETE DU 30 mai 1996**

L'arrêté préfectoral du 24 juin 1998 modifié le 11 octobre 1999 porte classement des infrastructures de transport terrestre du Haut-Rhin et détermine l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit à leur voisinage. Cet arrêté peut être consulté à la Préfecture, à la Direction Départementale de l'Equipement du Haut-Rhin ainsi que dans les mairies des communes concernées.

Ribeauvillé est affectée par cette réglementation pour les voies suivantes :

Routes départementales :

Voie	Tronçon	Catégorie	Largeur
<b>RD 1b</b>	de L.A. Nord à L.A. Sud	4	30 m
<b>RD 1b</b>	de L.A. Sud (9 + 150) à Zellenberg (10 + 665)	3	100 m
<b>RD 106</b>	de Ribeauvillé (0) à la RN 83 (4 + 930)	3	100 m

L.A. : limite d'agglomération (panneau d'agglomération)

## EXTRAITS DE LA LOI MONTAGNE

Loi n°85-30 du 9 JANVIER 1985  
(modifiée par la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000),  
reprise dans les articles du code de l'urbanisme

### Article L.122-8 du code l'urbanisme

"... Le projet de schéma est arrêté par délibération de l'établissement public prévu à l'article L.122-4 puis transmis pour avis aux communes et aux groupements de communes membres de l'établissement public, aux communes et aux établissements publics de coopération intercommunale voisins compétents en matière d'urbanisme, au préfet, à la région, au département et aux organismes mentionnés à l'article L.121-4 ainsi qu'à la commission spécialisée du comité de massif lorsque le projet comporte des dispositions relatives à la création d'une ou plusieurs unités touristiques nouvelles définies à l'article L.145-9. Ces avis sont réputés favorables s'ils n'interviennent pas dans un délai de trois mois après transmission du projet de schéma..."

### Article L.145-1 du code l'urbanisme

Les dispositions du présent chapitre sont applicables dans les zones de montagne définies aux articles 3 et 4 de la loi n°85-30 du 9 janvier 1985.

### Article L.145-2 du code l'urbanisme

Les conditions d'utilisation et de protection de l'espace montagnard sont fixées par le présent chapitre.

Les directives territoriales d'aménagement précisant les modalités d'application des dispositions du présent chapitre ou, en leur absence, lesdites dispositions sont applicables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, défrichements, plantations, installations et travaux divers, pour l'ouverture des carrières, la recherche et l'exploitation des minerais, la création de lotissements et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes, la réalisation de remontées mécaniques et l'aménagement de pistes, l'établissement de clôtures et les installations classées pour la protection de l'environnement.

### Article L.145-3 du code l'urbanisme

I. Les terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières sont préservées. La nécessité de préserver ces terres s'apprécie au regard de leur rôle et de leur place dans les systèmes d'exploitation locaux. Sont également pris en compte leur situation par rapport au siège de l'exploitation, leur relief, leur pente et leur exposition. Les constructions nécessaires à ces activités ainsi que les équipements sportifs liés notamment à la pratique du ski et de la randonnée peuvent y être autorisés. Peuvent être également autorisées, par arrêté préfectoral, après avis de la commission départementale des sites, dans un objectif de protection et de mise en valeur du patrimoine montagnard, la restauration ou la reconstruction d'anciens chalets d'alpage, ainsi que les extensions limitées de chalets d'alpage existants lorsque la destination est liée à une activité professionnelle saisonnière.

II. Les documents et décisions relatifs à l'occupation des sols comportent les dispositions propres à préserver les espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard.

III. Sous réserve de l'adaptation, de la réfection ou de l'extension limitée des constructions existantes et des installations ou équipements d'intérêt public incompatibles avec le voisinage des zones habitées, l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les bourgs, villages et hameaux existants, sauf si le respect des dispositions prévues aux I et II ci-dessus ou la protection contre les risques naturels imposent la délimitation de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement ou, à titre exceptionnel et après accord de la chambre d'agriculture et de la commission des sites, de zones d'urbanisation future de taille et de capacité d'accueil limitées.

La capacité d'accueil des espaces destinés à l'urbanisation doit être compatible avec la préservation des espaces naturels et agricoles mentionnés aux I et II du présent article.

IV. Le développement touristique et, en particulier, la création d'une unité touristique nouvelle doivent prendre en compte les communautés d'intérêt des collectivités locales concernées et contribuer à l'équilibre des activités économiques et de loisirs, notamment en favorisant l'utilisation rationnelle du patrimoine bâti existant et des formules de gestion locative pour les constructions nouvelles.

Leur localisation, leur conception et leur réalisation doivent respecter la qualité des sites et les grands équilibres naturels.

#### **Article L.145-4 du code l'urbanisme**

Le périmètre du schéma de cohérence territoriale ou du schéma de secteur tient compte de la communauté d'intérêts économiques et sociaux à l'échelle d'une vallée, d'un pays, d'un massif local ou d'une entité géographique constituant une unité d'aménagement cohérent.

Le périmètre est arrêté par le représentant de l'Etat dans les conditions définies au III de l'article L.122-3 du présent code.

#### **Article L.145-5 du code l'urbanisme**

Les parties naturelles des rives des plans d'eau naturels ou artificiels d'une superficie inférieure à mille hectares sont protégées sur une distance de trois cent mètres à compter de la rive ; y sont interdits toutes constructions, installations et routes nouvelles ainsi que toutes extractions et tous affouillements.

Peuvent être cependant autorisés les bâtiments à usage agricole, pastoral ou forestier, les refuges et gîtes d'étapes ouverts au public pour la promenade et la randonnée, les installations à caractère scientifique si aucune autre implantation n'est possible et les équipements d'accueil et de sécurité nécessaires à la pratique de la baignade ou des sports nautiques ainsi que les projets visés au 1° de l'article L.111-1-2.

Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi, les dispositions du présent article peuvent être adaptées par ce document d'urbanisme pour permettre une extension mesurée des agglomérations ou l'ouverture d'un terrain de camping dans le respect du paysage et des caractéristiques propres à cet espace sensible.

Lorsqu'un schéma de cohérence territoriale ou un schéma de secteur est établi pour l'ensemble des communes riveraines ou un plan local d'urbanisme si le plan d'eau est situé à l'intérieur du territoire administratif d'une seule commune, les dispositions du présent article peuvent également être adaptées pour permettre la délimitation, à titre exceptionnel, de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement. En l'absence des directives territoriales d'aménagement visées à l'article L.145-7, le schéma de cohérence territoriale ou le schéma de secteur est alors élaboré dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article L.122-8.

Les ministres chargés de l'urbanisme et de l'environnement peuvent, à titre exceptionnel, autoriser l'implantation, sur les rives d'un plan d'eau artificiel existant à la date de publication de la loi n°94-112 du 9 février 1994 portant diverses dispositions en matière d'urbanisme et de construction, d'une opération d'urbanisation intégrée à l'environnement dont la surface de plancher hors œuvre n'excède pas 30 000 mètres carrés. Cette autorisation est donnée après avis de la commission départementale des sites.

Par exception au champ d'application du présent chapitre, les dispositions des alinéas précédents s'appliquent à l'ensemble des communes riveraines des plans d'eau situés partiellement ou totalement en zone de montagne.

#### **Article L.145-6 du code l'urbanisme**

La création de routes nouvelles de vision panoramique, de corniche ou de bouclage est interdite dans la partie des zones de montagne située au-dessus de la limite forestière, sauf exception justifiée par le désenclavement d'agglomérations existantes ou de massifs forestiers ou par des considérations de défense nationale ou de liaison internationale.

### **Article L.145-7 du code l'urbanisme**

I. Les directives territoriales d'aménagement prévues par l'article L.111-1-1 prises en application du présent chapitre peuvent être établies sur tout ou partie des massifs définis à l'article 5 de la loi n°85-30 du 9 janvier 1985 précitée et peuvent :

1° Adapter en fonction de la sensibilité des milieux concernés les seuils et critères des études d'impact spécifiques aux zones de montagne fixés en application de l'article 2 de la loi n°76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature ainsi que les seuils et critères d'enquête publique spécifiques aux zones de montagne fixés en application de l'article premier de la loi n°83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement.

2° Désigner les espaces, paysages et milieux les plus remarquables du patrimoine naturel et culturel montagnard, notamment les gorges, grottes, glaciers, lacs et tourbières, marais, lieux de pratique de l'alpinisme, de l'escalade et du canoë-kayak, cours d'eau de première catégorie au sens du 10° de l'article 437 du Code Rural et leurs abords, et définir les modalités de leur préservation.

3° Préciser en fonction des particularités de chaque massif et dans les conditions prévues à l'article L.111-1-1 les modalités d'application du paragraphe III de l'article L.145-3 du présent code.

Ces directives sont établies par décret en Conseil d'Etat après avis ou sur propositions des conseils régionaux intéressés et du comité de massif prévu à l'article 7 de la loi n°85-30 du 9 janvier 1985 précitée.

4° Préciser, en fonction des particularités de chaque massif, les modalités d'application du I de l'article L.145-3.

II. Les comités de massif peuvent élaborer des recommandations particulières à certaines zones sensibles et, notamment, aux secteurs de haute montagne.

III. Des décrets en Conseil d'Etat, pris après avis du comité de massif et de sa commission permanente, des communes et des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de documents d'urbanisme concernés et après enquête publique, peuvent définir des prescriptions particulières pour tout ou partie d'un massif non couvert par une directive territoriale d'aménagement, qui comprennent tout ou partie des éléments mentionnés au I.

### **Article L.145-8 du code l'urbanisme**

Les installations et ouvrages nécessaires aux établissements scientifiques, à la défense nationale, aux recherches et à l'exploitation de ressources minérales d'intérêt national, à la protection contre les risques naturels et aux services publics autres que les remontées mécaniques ne sont pas soumis aux dispositions de la présente section si leur localisation dans ces espaces correspond à une nécessité technique impérative.

### **Article L.145-9 du code l'urbanisme**

Les dispositions de la présente section s'appliquent exclusivement aux unités touristiques nouvelles.

Est considérée comme unité touristique nouvelle toute opération de développement touristique en zone de montagne ayant pour objet ou pour effet :

- soit de créer une urbanisation, un équipement ou un aménagement touristique dans un site encore vierge de tout équipement, aménagement ou construction ;
- soit de créer une urbanisation, un équipement ou un aménagement touristique en discontinuité avec les urbanisations, aménagements ou équipements existants lorsque cela entraîne une modification substantielle de l'économie locale, des paysages ou des équilibres naturels montagnards ;
- soit d'entraîner, en une ou plusieurs tranches, une augmentation de la capacité d'hébergement touristique de plus de 8 000 mètres carrés de surface de plancher hors œuvre ou de réaliser, en une ou plusieurs tranches, une extension ou un renforcement significatif des remontées mécaniques.

Un décret en Conseil d'Etat détermine notamment les seuils financiers périodiquement réévalués, à partir desquels, selon le cas, cette extension ou ce renforcement significatif est considéré comme unité touristique nouvelle. Il détermine également la procédure applicable en cas d'urgence au remplacement des remontées mécaniques devenues inutilisables.

Une unité touristique nouvelle ne peut être réalisée que dans une commune disposant d'un plan local d'urbanisme opposable aux tiers.

Le programme d'une unité touristique nouvelle doit, en tant que de besoin, contenir des dispositions pour le logement des salariés de la station et pour l'accueil et l'accès aux pistes des skieurs "à la journée" non résidents.

#### **Article L.145-10 du code l'urbanisme**

A l'exception du III de l'article L.145-3, les dispositions de la section première du présent chapitre et les dispositions du chapitre II du titre III de la loi n°85-30 du 9 janvier 1985 précitée sont applicables aux unités touristiques nouvelles.

#### **Article L.145-11 du code l'urbanisme**

En l'absence de schéma de cohérence territoriale ou de schéma de secteur approuvé, la création d'une unité touristique nouvelle est autorisée par le représentant de l'Etat mentionné à l'article 7 de la loi n°85-30 du 9 janvier 1985 précitée. Le projet est, au préalable, mis à la disposition du public et soumis pour avis à la commission spécialisée prévue par l'article 7 de la loi n°85-30 du 9 janvier 1985 précitée.

L'autorisation devient caduque si, dans un délai de quatre ans à compter de la notification au bénéficiaire, les équipements et les constructions autorisés dans le projet n'ont pas été entrepris. Ce délai s'applique aux opérations autorisées antérieurement à la loi n°85-30 du 9 janvier 1985 précitée au terme d'un délai d'un an à compter de sa publication.

#### **Article L.145-12 du code l'urbanisme**

Lorsqu'un projet d'unité touristique nouvelle concerne un territoire couvert par un schéma de cohérence territoriale ou un schéma de secteur approuvé et que ce schéma n'en prévoit pas la création, le représentant de l'Etat dans le département peut, à la demande de la commune ou du groupement de communes concerné et après avis de la commission spécialisée du comité de massif, demander la modification du schéma.

#### **Article L.145-13 du code l'urbanisme**

Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application de la présente section.

#### **Article L.445-1 du code de l'urbanisme**

Les remontées mécaniques visées à l'article 43 de la loi n°85-30 du 9 janvier 1985 précitée sont soumises à autorisation, d'une part, avant l'exécution des travaux, et d'autre part, avant la mise en exploitation.

L'autorisation d'exécution des travaux portant sur la réalisation des remontées mécaniques tient lieu du permis de construire prévu à l'article L.421-1 en ce qui concerne les travaux soumis audit permis.

Cette autorisation est délivrée, quelle que soit l'importance de l'équipement, par l'autorité compétente en matière de permis de construire.

Elle est délivrée après avis conforme du représentant de l'Etat dans le département au titre de la sécurité des installations et des aménagements concernés par l'appareil. Le représentant de l'Etat dans le département arrête les réserves et les prescriptions auxquelles peut être subordonnée l'autorisation d'exécution des travaux.

La mise en exploitation des remontées mécaniques est autorisée par l'autorité compétente en matière de permis de construire, après avis conforme du représentant de l'Etat dans le département au titre de la sécurité des installations et des aménagements concernés par l'appareil. Cette autorisation tient lieu du certificat prévu à l'article L.460-2.

#### **Article L.445-2 du code de l'urbanisme**

L'aménagement de pistes de ski alpin est soumis à l'autorisation délivrée par l'autorité compétente en matière de permis de construire.

### **Article L.445-3 du code de l'urbanisme**

Dans les communes pourvues d'un plan local d'urbanisme opposable, les équipements et aménagements destinés à la pratique du ski alpin et les remontées mécaniques ne peuvent être respectivement réalisés qu'à l'intérieur des zones ou à l'intérieur des secteurs délimités en application du 6° de l'article L.123-1.

Dans les communes pourvues d'un plan d'occupation des sols opposable lors de la publication de la loi n°85-30 du 9 janvier 1985 précitée, cette disposition s'applique, le cas échéant, à partir de l'approbation de la première modification ou révision de ce plan.

### **Article L.445-4 du code de l'urbanisme**

Un décret en Conseil d'Etat détermine les règles générales auxquelles sont soumises les autorisations prévues par le présent chapitre ainsi que les formes, conditions et délais dans lesquels elles sont délivrées.







## Commune de Ribeauvillé



### **Plan local d'urbanisme**

# **EVALUATION**

# **ENVIRONNEMENTALE**

## **d'une extension urbaine**



# Sommaire

---

*Première partie*

## **L'ETAT INITIAL**

<b>I.</b>	<b>LE CONTEXTE FACTUEL</b>	<b>7</b>
I.1.	Le projet	7
I.2.	Le contexte réglementaire	7
I.3.	La localisation	7
<b>II.</b>	<b>LE CONTEXTE NATUREL</b>	<b>9</b>
II.1.	Le contexte climatique	9
II.2.	Le contexte topographique	9
II.3.	Le contexte géologique et pédologique	10
<b>III.</b>	<b>L'HYDROSYSTEME</b>	<b>11</b>
III.1.	Le réseau hydrographique	11
III.2.	Le régime et la qualité des eaux superficielles	12
III.3.	Le régime et la qualité des eaux souterraines	12
III.4.	L'eau potable	13
III.5.	L'assainissement	13
<b>IV.</b>	<b>LE MILIEU NATUREL</b>	<b>15</b>
IV.1.	La couverture végétale	15
IV.2.	La faune	16
IV.3.	La position au sein de la trame verte	20
IV.4.	La situation au regard des protections réglementaire	20
<b>V.</b>	<b>LE PAYSAGE</b>	<b>25</b>
V.1.	Le grand paysage	25
V.2.	La perception du site	26
<b>VI.</b>	<b>L'ENVIRONNEMENT PHYSIQUE</b>	<b>27</b>
VI.1.	La qualité de l'air	27
VI.2.	L'ambiance sonore	28
VI.3.	Les risques naturels et technologiques	29

*Deuxième partie*

## **LES INCIDENCES**

<b>VII.</b>	<b>LES INCIDENCES SUR LA BIODIVERSITE</b>	<b>34</b>
VII.1.	Les incidences sur les sites Natura 2000	34
VII.2.	Les incidences sur la nature ordinaire	35
VII.3.	Les incidences sur la trame verte et bleue	35
<b>VIII.</b>	<b>LES INCIDENCES SUR L'HYDROSYSTEME</b>	<b>36</b>
VIII.1.	La dimension du projet	36
VIII.2.	La consommation d'eau potable	36
VIII.3.	L'assainissement	37
VIII.4.	Le réseau hydrographique	37
VIII.5.	La zone humide	37

<b>IX.</b>	<b>LES INCIDENCES SUR LE PAYSAGE</b>	<b>40</b>
<b>X.</b>	<b>LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT PHYSIQUE</b>	<b>41</b>
X.1.	La qualité de l'air	41
X.2.	L'ambiance sonore	41
<b>XI.</b>	<b>LES INCIDENCES SUR LE CLIMAT</b>	<b>42</b>
<b>XII.</b>	<b>LES INCIDENCES SUR LA PRODUCTION ALIMENTAIRE</b>	<b>43</b>

*Troisième partie*

**LES COMPATIBILITES**

<b>XIII.</b>	<b>LA COMPATIBILITE AVEC LES NORMES JURIDIQUES SUPERIEURES</b>	<b>46</b>
XIII.1.	La compatibilité avec le SDAGE	46
XIII.2.	La compatibilité avec le SAGE	48
XIII.3.	La compatibilité avec le schéma régional de cohérence écologique	48
XIII.4.	La compatibilité avec le SCOT	48
XIII.5.	La compatibilité avec la charte du PNRBV	50

*Quatrième partie*

**LES MESURES POUR EVITER, REDUIRE, OU COMPENSER LES EFFETS DU PROJET**

<b>XIV.</b>	<b>LES MESURES ADOPTEES</b>	<b>54</b>
XIV.1.	Les mesures d'évitement	54
XIV.2.	Les mesures de réduction	54
XIV.3.	Les mesures de compensation	55
<b>XV.</b>	<b>DISPOSITIF DE SUIVI</b>	<b>57</b>
XV.1.	Le dispositif	57
XV.2.	Les indicateurs	57

*Cinquième partie*

**METHODE**

<b>XVI.</b>	<b>LA DEMARCHE</b>	<b>61</b>
XVI.1.	La structure de l'étude	61
XVI.2.	L'évaluation des incidences	61
XVI.3.	Les auteurs	62

*Sixième partie*

**ANNEXES**

XVII.1.	Caractérisation de la zone humide	65
XVII.2.	La permaculture	69



---

*Première partie*

# **L'ETAT INITIAL**

---





# I. LE CONTEXTE FACTUEL

---

## I.1. Le projet

L'extension urbaine envisagée à Ribeauvillé comporte, sur un site d'environ 4,3 hectares, un quartier résidentiel d'environ 40 logements, la création d'une gendarmerie avec ses logements, l'extension d'une chocolaterie et la mise en place d'une permaculture. L'emprise foncière de cette extension est prévue au plan local d'urbanisme depuis plus de 9 ans (zone AU).

## I.2. Le contexte règlementaire

La loi ALUR du 24 mars 2014 impose une procédure de révision du plan local d'urbanisme (entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> juillet 2015) pour « *ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier* » (article L.123-132-1).

Les terrains visés par le projet sont concernés par cette disposition.

La commune étant concernée par une zone Natura 2000, cette révision est soumise à une évaluation environnementale au sens des articles L.121-10 à L.121-15 et R.121-14 à R.121-17 du code de l'urbanisme.

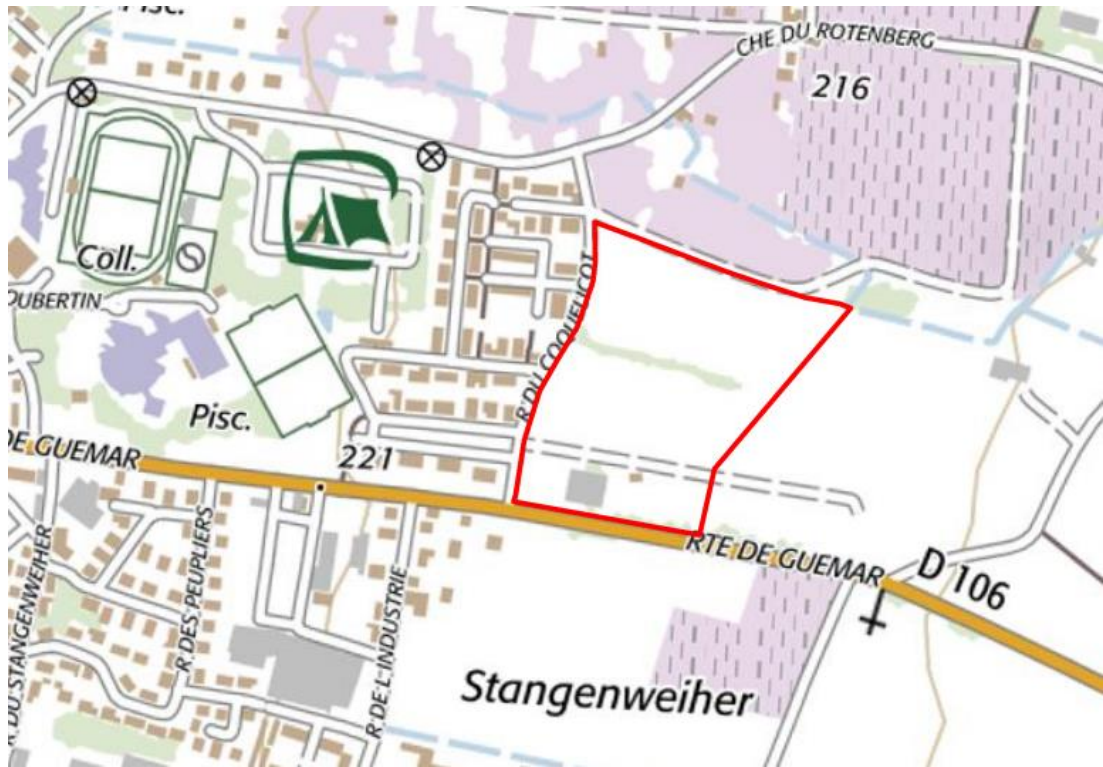
L'étude est centrée sur le périmètre du projet.

## I.3. La localisation

Le projet est situé à l'extrémité Est de l'agglomération de Ribeauvillé, en bordure de la rue du Coquelicot, entre le vignoble et la route de Guémar.

Il concerne les parcelles 350 à 355, 181, 369, 362, 169, 168, 317 et une partie de la parcelle 316.

**Localisation du projet** ( source : Géoportail)



## II. LE CONTEXTE NATUREL

### II.1. Le contexte climatique

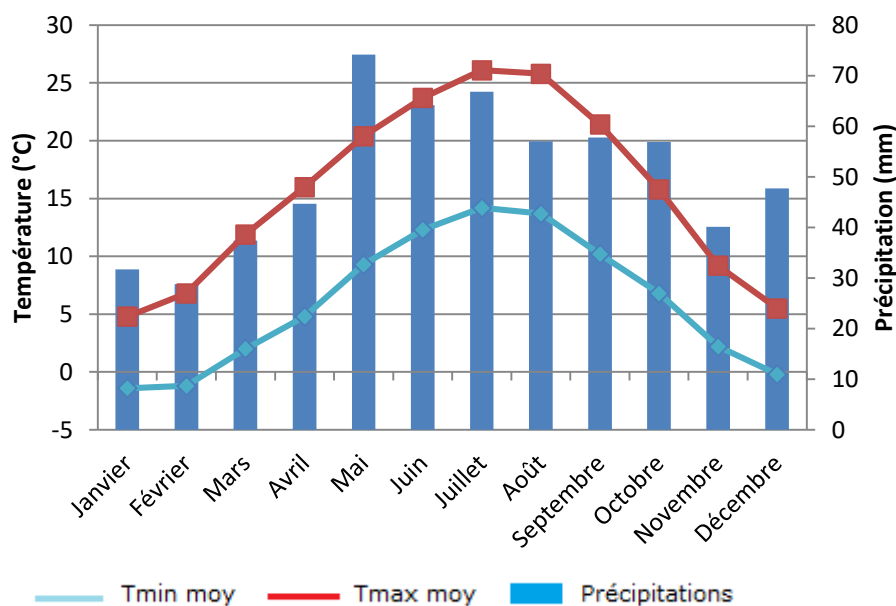
Ribeauvillé connaît un climat de transition de type semi-continentale atténué. Les influences océaniques et continentales se combinent en permanence.

Les écarts thermiques sont importants. Les hivers sont froids (-1,4 °C en moyenne en janvier) et les étés chauds (26,1°C en juillet)<sup>1</sup>. La moyenne annuelle des températures mesurée à la station de Colmar-Meyenheim de 1981 à 2010 est de 10,9 °C.

La moyenne annuelle des précipitations, mesurée à la même station pour la période 1981-2010, est de 607,3 mm. Les mois de mai, juin et juillet sont les plus pluvieux, avec des moyennes respectives de 74,2 mm, 64,2 mm et 66,8 mm. Le mois de février est le plus sec avec une moyenne de 28,8 mm.

La plaine est peu ventée, avec une vitesse moyenne annuelle de 3,1 m/s enregistrée à Colmar Meyenheim. Canalisés par le fossé rhénan, les vents y sont principalement orientés Nord-Est Sud-Ouest.

Diagramme ombrothermique d'après les normales 1981-2010 de la station de Colmar



### II.2. Le contexte topographique

Le périmètre d'aménagement est localisé dans la vallée du Strengbach, au pied des vignobles. L'altitude moyenne est de 213 mètres, pour une pente moyenne faible de 0,6%. Le terrain est relativement plan.

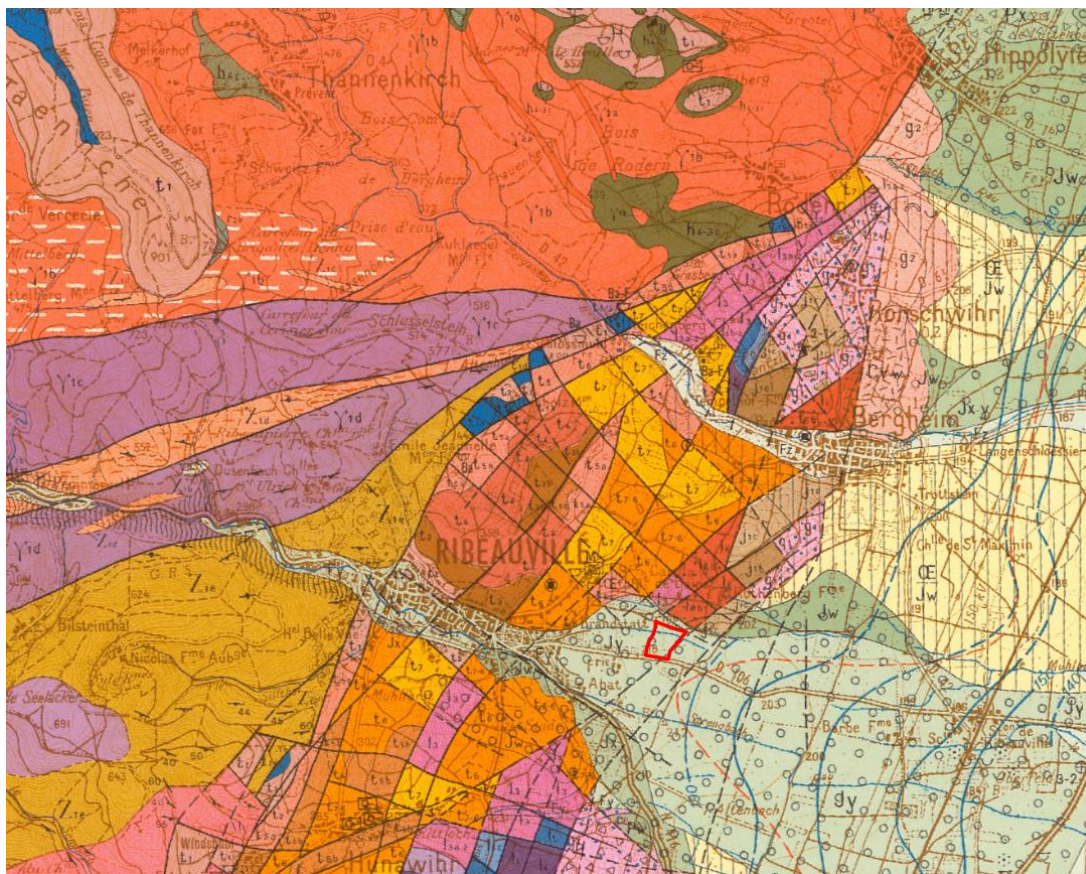
<sup>1</sup> Température minimale et maximale moyenne d'après les normales 1981-2010 de la station de Colmar-Meyenheim.

## II.2. Le contexte géologique et pédologique

Le site est localisé en limite du domaine géologique des collines sous-vosgiennes, secteur faillé où se juxtaposent, en une mosaïque, des terrains secondaires et tertiaires.

Le site lui-même s'étend sur les alluvions d'âge Würm du Strengbach. Ces terrains sont de nature sablo-caillouteuse à limono-argilo sableuse.


**Carte géologique (1/50 000)** (source : BRGM)



**Jy** : Würm : Cailloutis des cônes de déjections du Strengbach

**Jw** : Mindel : Cailloutis des cônes de déjections des vallées vosgiennes

**OE/Jw** : Pléistocène indifférencié : Loess sur cailloutis des cônes de déjections des vallées vosgiennes

 Localisation du projet

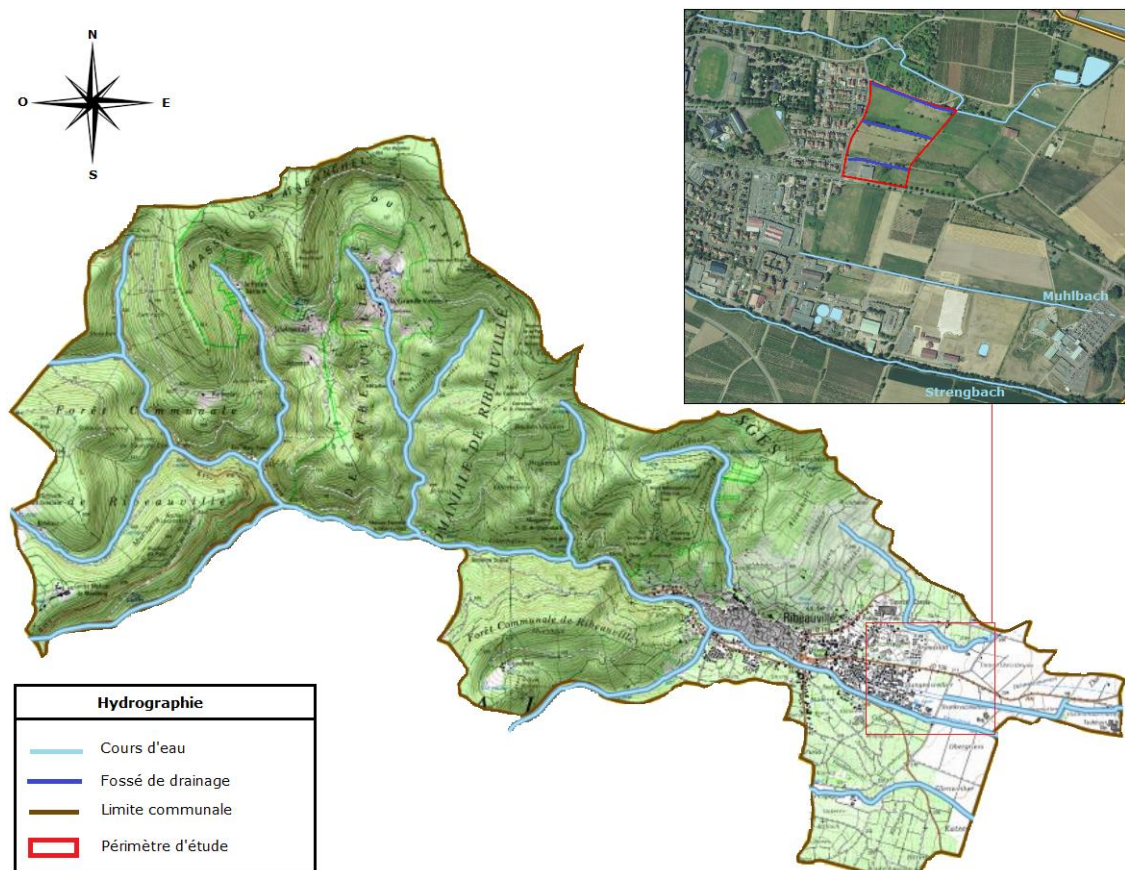


### III. L'HYDROSISTEME

#### III.1. Le réseau hydrographique

La commune de Ribeauvillé est située dans le bassin versant de la Fecht. L'agglomération est traversée par le Strengbach, dont la source se situe dans la vallée et qui collecte les eaux d'un bassin versant de montagne par l'intermédiaire d'une dizaine d'affluents.

**Réseau hydrographique** (source : géoportail)



Les cours d'eau proches de la zone d'étude sont, au Sud, le Muhlbach à 235 mètres et le Strenbach à 480 mètres. Un petit cours d'eau intermittent relié à un étang s'écoule à 50 mètres au Nord de la zone.

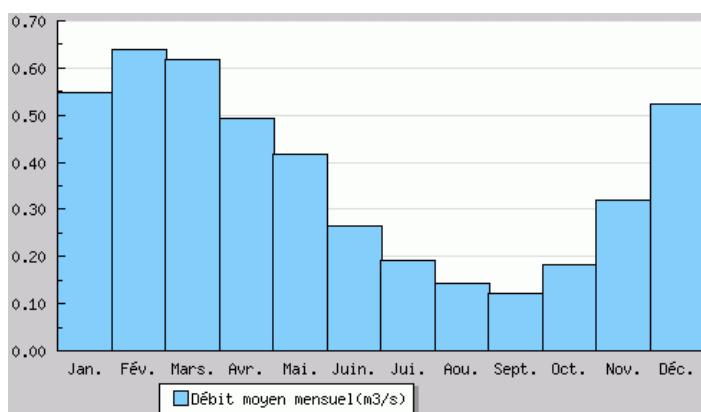
Le périmètre d'aménagement est parcouru par trois fossés d'irrigation. Ces fossés permettaient d'inonder les prés en période estivale pour stimuler la croissance de l'herbe. Cet usage n'a plus cours. Le fossé en limite Nord du site présente un écoulement modeste ; le fossé médian est le siège d'un écoulement à fort débit ; le fossé le plus au Sud est pratiquement à sec.

### III.2. Le régime et la qualité des eaux superficielles

Le Strengbach est un cours d'eau au régime pluvial, caractérisé par des crues hivernales et des basses eaux en été, ainsi que par une variabilité interannuelle importante. Son module est de  $0,371 \text{ m}^3/\text{s}$ , son débit mensuel minimal de fréquence quinquennale (QMNA<sub>5</sub>) de  $0,071 \text{ m}^3/\text{s}$ , et ses débits de crue de fréquence quinquennale et décennale sont respectivement de 5 et  $6,1 \text{ m}^3/\text{s}$ .

**Débit moyen mensuel pour la période 1971–2003**

(source : S.I.E.R.M.)



Son état écologique est moyen, mais son état chimique est bon pour l'ensemble des paramètres étudiés (une quarantaine de substance), exception faite du Benzo(a)pyrène en 2014 et 2015. Ce composé aromatique polycyclique d'origine anthropique résulte de la combustion d'énergies fossiles ; il se trouve dans les boues de station d'épuration, les effluents industriels et les résidus d'incinération. Le phosphore est en excès et l'indice diatomée est mauvais, ce qui traduit une charge trop élevée en nutriments et/ou une contamination par des toxiques (micropolluants minéraux ou synthétiques).

Le SDAGE 2016-2021 a fixé un objectif de retour au bon état écologique et chimique en 2027.

### III.3. Le régime et la qualité des eaux souterraines

Les aquifères se forment dans le vieux socle hercynien, composé de granites, de gneiss, de schistes, de grauwackes, peu perméable. Les nappes sont libres. La pluie en assure la recharge

Dans le substratum cristallin sain, les débits de forages sont inférieurs à  $3 \text{ m}^3/\text{h}$ . Dans les secteurs cataclasés, les débits sont en moyenne de  $3$  à  $10 \text{ m}^3/\text{h}$ . Enfin, dans le substratum cristallin fracturé en position sous alluviale, par drainance de formations de recouvrement d'origine sédimentaire alluviale ou colluviale, les débits possibles sont de  $10$  à  $30 \text{ m}^3/\text{h}$ .



### III.4. L'eau potable

La production et la distribution d'eau potable sont assurées en régie par la commune. L'eau provient de sept captages : la source Hommel, la source Isenrain amont, la source Isenrain aval, la source Muesbach amont, la source Muesbach avan, la source Muesbach milieu et la source Walbourg amont et aval.

Ces sources sont couvertes par des périmètres de protection règlementaires qui ont été déclarés d'utilité publique les 12 novembre 1973 et 26 mars 1998.

Les secteurs de la petite Verrerie et de la grande Verrerie, en montagne, sont alimentés chacun par deux autres sources.

L'eau provient de la masse d'eau du socle vosgien. Elle est faiblement minéralisée et agressive. Elle est neutralisée, avant distribution, par adjonction de calcium et de magnésium, puis elle est traitée par rayonnement ultra-violet, et complémentirement par javellisation si nécessaire, pour la stériliser.

**Indicateurs de l'eau potable de la commune de Ribeauvillé** (source : rapport annuel 2015)

Année	2014	2015
Population desservie	5 351	5316
Volumes totaux prélevés (m <sup>3</sup> )	540 843	584 299
Capacité de production (m <sup>3</sup> /jour)	-	2 702
Rendement du réseau (%)	84,9	90,5
Taux de conformité microbiologique (%)	96,3	95,8
Taux de conformité paramètre physico-chimique (%)	100	100
Consommation moyenne d'eau par abonné (m <sup>3</sup> /an/abonné)	283	276,2

### III.5. L'assainissement

Les eaux usées sont gérées en régie. La commune assure les missions de collecte, de transport et de dépollution, contrôle le raccordement et l'élimination des boues produites.

Le réseau de collecte (hors branchement) est constitué de 30,48 km en unitaire (72%) et 11,82 km en séparatif (28 %), soit un total de 42,3 km. Si les réseaux unitaires présentent l'avantage d'être plus économe et plus simple d'entretien (auto nettoyage des conduites avec les eux pluviales) que les réseaux séparatif, ils sont en revanche soumis aux aléas des variations de débit d'eau pluviale, qui peuvent être importantes en cas de fort orage.

Pour éviter les surcharges de la station et pour stocker temporairement le premier flot, le plus chargé, le réseau est équipé d'un bassin d'orage d'un volume de 770 m<sup>3</sup>. En cas d'orage générant des volumes d'eau dépassant les capacités de stockage, les eaux sont directement rejetées sans traitement dans le Strenbach.

La station d'épuration est de type boue activée à aération prolongée (très faible charge), mise en service le 31 décembre 2001. Sa capacité nominale est de 11 333 équivalents habitants pour un débit de référence de 10 120 m<sup>3</sup>/jour. Les eaux épurées sont rejetées dans le Strengbach.

**Indicateurs de l'assainissements de de la commune de Ribeauvillé** (source : rapport annuel 2015, ministère de la transition écologique solidaire : Portail d'information sur l'assainissement communal)








<b>Année</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>
Population desservie	5 351	5316
Charge maximale en entrée (Equivalent habitant)	13 000	10 683
Débit entrant moyen (m <sup>3</sup> /jour)	2 452	2 752
Production de boue (tonne matière sèche/an)	151,4	130,3
Charge brute de pollution organique reçue (kg DBO5/j)	-	405, 12
Conformité des équipements et des rejet (%)	100	100

## IV. LE MILIEU NATUREL

### IV.1. La couverture végétale

Le périmètre est essentiellement consacré aux herbages, prairies de fauche, pâturage, lande pâturée. Il est traversé par un ruisseau bordé d'une ripisylve. Il comporte aussi une surface déjà artificialisée (l'espace occupé par la chocolaterie).



	Prairie de fauche		Pâturage		Pâturage dégradé – Lande
	Ruisseau et ripisylve		Espace artificialisé		Chemin
	Pâturage				

### **IV.1.1. Les habitats**

Le pré fauché peut être identifié comme une prairie fraîche à Fromental de l'association de l'*Arrhenatheretum elatioris*. Le cortège spécifique est classique pour ce type de formation, dominée par les Poacées (*Dactylis glomerata*, *Arrhenatherum elatior*...) et colorée par les Trèfles, le Gaillet vrai, la Gesse des prés, la Renoncule acre, le Lotier corniculé...

La présence du Lychnis fleur de coucou (*Lychnis flos cuculi*) témoigne d'une certaine humidité de la station. Les espèces de milieux humides s'affirment d'avantage à proximité du ruisseau : Houlque laineuse, Renouée persicaire, Reine des prés, Laîche aigue, Glycerie aquatique, Balsamine de l'Himalaya<sup>2</sup>... Cette végétation traduit l'existence, au-moins sur une petite partie du terrain, d'une zone humide au sens de l'arrêté de juin 2008.

### **IV.1.2. La flore**

La flore ne présente aucun enjeu biodiversitaire. Elle est commune dans les prés et dans les zones humides banales.

## **IV.2. La faune**

Le site a été visité le 23 mai 2017 par deux chargés d'étude complémentaires, respectivement spécialisés dans la végétation, les Mammifères et les Oiseaux, pour l'un, les Insectes, les Batraciens et les Reptiles, pour l'autre. Le parcours des lieux n'avait pas pour ambition l'exhaustivité, mais d'évaluer les potentialités et de repérer la présence éventuelle d'espèces patrimoniales.

### **IV.2.1. Les Insectes**

Le site abrite trois espèces à enjeu biodiversitaire : l'Agrion de mercure, l'Azurée bleu céleste et le Criquet vert échine.

Les trois fossés qui parcourent le site abritent une petite population d'Agrion de Mercure (*Coenagrion mercuriale*). Cette espèce se reproduit probablement sur le site, des individus mâles, femelles et immatures ayant été observés.

L'Agrion de Mercure est protégé et fait l'objet d'un plan national d'action. L'espèce est en régression partout en France, menacée par la pollution des eaux, la fermeture des milieux, la fragmentation des population et l'exploitation intensive des espaces périphériques du cours d'eau.

La présence de fourmilières est favorable à l'installation des Lycaenidae, dont elles dépendant pour une partie de leur cycle de vie. La présence de l'Azurée bleu céleste révèle la qualité du milieu prairial.

Le Criquet vert échine montre une dynamique de population en régression à l'échelle nationale. En Alsace, il est considéré comme quasi-menacé.

---

<sup>2</sup> *Holcus lanatus*, *Polygonum persicaria*, *Ulmaria filipendula*, *Carex acuta*, *Glyceria aquatica*, *Impatiens glandulifera*

Enfin, la présence de gammares dans les fossés montrent un milieu peu perturbé, cette espèce étant un bioindicateur d'eau propre. Leur présence associée à celle de l'Agrion de mercure est révélateur d'une eau claire et bien oxygénée.

#### Entomofaune identifiée sur le site du projet

Odonates		Statut	Habitat
Agrion de mercure	<i>Coenagrion mercuriale</i>	P, LRA (VU),DH	Ruisseaux et fossés à eaux claires et bien oxygénées, ensoleillés à végétation aquatique rivulaire riche
Rhopalocères		Statut	Habitat ou plante hôte
Myrtil	<i>Maniola jurtina</i>	-	Poacées
Procris	<i>Coenonympha pamphilus</i>	-	Diverses Graminées
Azurée commun	<i>Polyommatus icarus</i>	-	Trèfles et autres Légumineuses. Chenille souvent associé à la fourmi.
Azurée bleu céleste	<i>Polyommatus bellargus</i>	LRA (NT)	<i>Hippocrepis</i> et parfois autres Fabacées, associé à la fourmi
Piéride du chou	<i>Pieris brassicae</i>	-	Brassicacées
Hétérocères		Statut	Habitat ou plante hôte
Phalène picotée	<i>Ematurga atomaria</i>	-	Arbustes feuillus, Bruyère, Centaurée jacée, Genêt
Géomètre à barreau	<i>Chiasmia clathrata</i>	-	Légumineuses
Hépiale du houblon	<i>Hepialus humuli L.</i>	-	Racines d'herbacées
Bordure ensanglantée	<i>Diacrisia sannio L.</i>	-	Diverses Plantes basses
Orthoptères		Statut	Habitat
Criquet mélodieux	<i>Chorthippus bigutulus</i>	-	Milieus mésoxérophiles : prairies et bords de chemins,...
Criquet des pâtures	<i>Chorthippus parallelus</i>	-	Milieus humides à xériques : fossés, bords de chemins, pelouse sèche,...
Criquet verte-échine	<i>Chorthippus dorsatus</i>	LRA (NT)	Formations ouvertes mésohygrophiles
Autres		Statut	Habitat
Œdémère noble	<i>Oedemera nobilis</i>	-	Prairies fleuries
Cicadelle écumeuse	<i>Philaenus spumaria</i>	-	Prairies, terrains marécageux, bords de routes, forêts, jardins,...
Cercope sanguin	<i>Cercopsis vulnerata</i>	-	Plantes ligneuses ou herbacées
Téléphore fauve	<i>Rhagonycha fulva</i>	-	Lisières, jardins, prairies
Mouche-scorpion	<i>Panorpa spp.</i>	-	Lisières, jardins, prairies
Tipule	<i>Tipulidae</i>	-	Milieus humides à frais
Saltique Arlequin	<i>Salticus scenius</i>	-	Divers milieux milieux ensoleillés
Gammares	<i>Gammaridae</i>	-	Rivières de bonne qualité

LRA : Liste rouge alsacienne (VU : vulnérable ; NT : quasi menacé)

DH : directive Habitats annexe 2





**En haut** : *Polyommatus icarus* femelle – mâle (J.Boursier, Ribeaupillé, mai 2017)  
**En bas** : Agrion de mercure femelle, mâle, jeune mâle immature (J.Boursier, Ribeaupillé, mai 2017)

## IV.2.2. Les Vertébrés

Aucun reptile n'a été rencontré sur la zone. Le milieu est favorable au Lézard vivipare (*Lacerta vivipara*).

Deux grenouilles rieuses (*Pelophylax ridibundus*) ont été entendues à proximité du fossé en bordure de chemin.

L'avifaune est celle d'un milieu bocager, que caractérisent le Rossignol philomèle, le Tarier pâtre et le Verdier. L'habitat est favorable à la Pie-grièche écorcheur, mais nous n'avons pas trouvé l'espèce. Aucune espèce ne présente un enjeu biodiversitaire reconnu.

Nom français	Nom latin	Statut
Cigogne blanche	<i>Ciconia ciconia</i>	P
Tarier pâtre	<i>Saxicola torquatus</i>	P
Faisan	<i>Phasianus colchicus</i>	
Moineau friquet	<i>Passer montanus</i>	P
Verdier	<i>Carduelis chloris</i>	P
Mésange charbonnière	<i>Passer major</i>	P
Pigeon ramier	<i>Columba palumbus</i>	
Etourneau	<i>Sturnus vulgaris</i>	
Corneille noire	<i>Corvus corone</i>	

Le site est visité par le Chevreuil, le Renard, le Blaireau...



Prairie de fauche envahie par la Rhinante crête de coq, où l'on distingue aussi le Gaillet vrai.



Ilôt paludéen à Glycérie aquatique et Laiche aigue en lisière de la ripisylve.



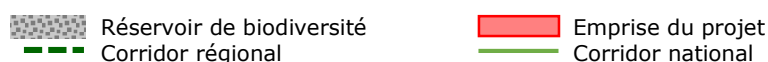
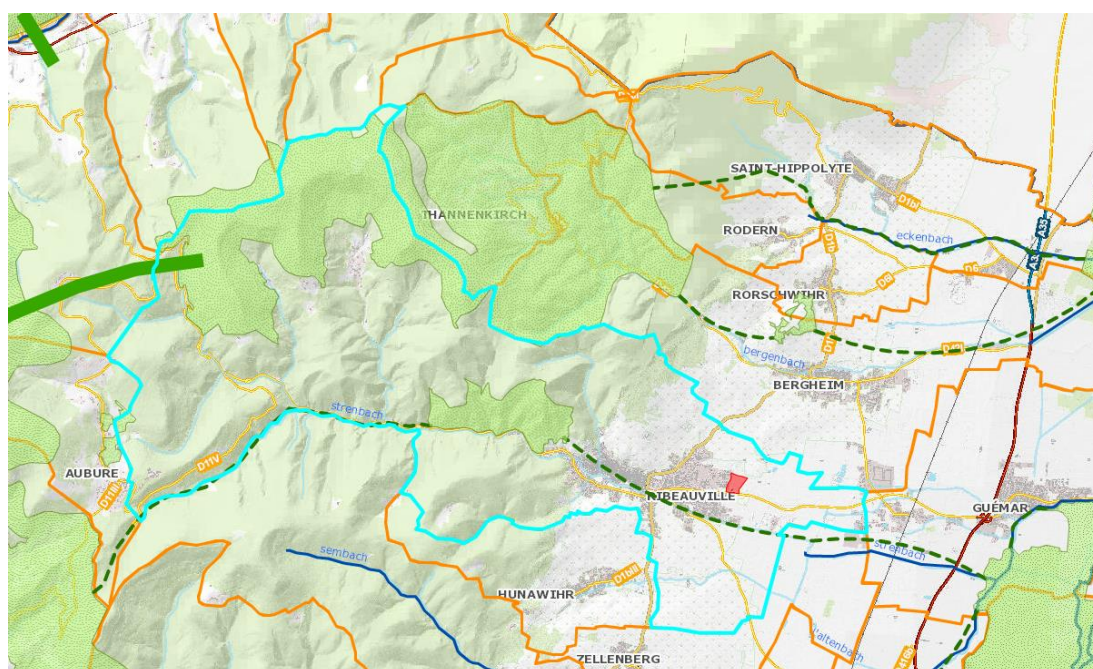
### IV.3. La position au sein de la trame verte

Le schéma régional de cohérence écologique, adopté le 22 décembre 2014, identifie des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques terrestres et aquatiques.

Deux réservoirs de biodiversité sont présents sur la commune : le massif forestier du Taennchel et les forêts et rochers des châteaux de Ribeauvillé. La vallée du Strenbach est identifiée comme corridor écologique d'importance régionale. Le Tarier des prés (*Saxicola rubetra*) et le Chat sauvage (*Felis silvestris*) y sont rencontrés. Un deuxième corridor d'importance nationale relie les massifs du Taennchel au réservoir des forêts communales de Sainte-Marie-aux-Mines, emprunté par le grand Tétrás (*Tetrao urogallus*).

Le site d'urbanisation n'interfère avec aucun réservoir de biodiversité ou corridor écologique identifié par le S.R.C.E.

**Situation du projet au regard du Schéma régional de cohérence écologique** (source : Infogéo68)



### IV.4. La situation au regard des protections réglementaires et des sites d'intérêt écologique

#### IV.4.1. Les sites Natura 2000

Plusieurs sites Natura 2000, désignés au titre de la Directive "Habitats" et de la Directive "Oiseaux", sont situés dans un rayon de 10 kilomètres autour du projet. Au-delà de cette distance, il est admis que les projets sont insusceptibles d'avoir un effet.

Les sites concernés sont :

- le site à chauves-souris des Vosges haut-rhinoises (FR4202004), désigné zone spéciale de conservation par l'arrêté du 27 mai 2009. Ce site, composé de plusieurs îlots situés sur les versants en dessous de 900 mètres, est justifié par la présence de deux espèces, le Grand Murin et le Minioptère de Schreibers et vise les gîtes de transit et d'hibernation ;
- les collines sous-vosgiennes (FR4201806), désigné zone spéciale de conservation par l'arrêté du 17 mars 2008, justifiés par la présence d'habitats thermophiles, voire xérophiles, à Orchidées ;
- le site du secteur alluvial Rhin-Ried-Bruch, Haut-Rhin (FR4202000) et Bas-Rhin (FR4201797), désigné zones spéciales de conservation par les arrêtés des 17 avril et 12 mai 2014, justifié par la présence d'habitats d'une grande diversité spécifique ;
- le site Hautes-Vosges, Haut-Rhin (FR4211807), désigné zone de protection spéciale par l'arrêté du 6 janvier 2005, justifié par la présence d'oiseaux boréo-alpins, comme le Grand Tétrás, la Chouette de tengmalm, la Chouette chevêchette, la Gêlinotte des bois... ;
- le site du Ried de Colmar à Sêléstat, Haut-Rhin (FR4213813), désigné zone de protection spéciale par l'arrêté du 14 mai 2007, en tant que l'une des plus grandes zones humides d'Europe de l'Ouest, utilisé par les oiseaux lors de leur migration ou leur nidification.

#### Espèces ayant justifié la désignation des sites Natura 2000

(source : INPN, DREAL Grand-Est)

Directive Habitats		
Vosges haut-rhinoises (FR4202004) – 2,7 km		
Dénomination française	Dénomination latine	Présence sur site*
Ecrevisse à pattes blanche	<i>Austropotamobius pallipes</i>	Non
Minioptère de Schreibers	<i>Miniopterus schreibersii</i>	Non
Vespertilion à oreilles échancrées	<i>Myotis emarginatus</i>	Possible
Grand Murin	<i>Myotis myotis</i>	Possible
Lynx boréal	<i>Lynx lynx</i>	Non
Collines sous-vosgiennes (FR4201806) – 2 km		
Dénomination française	Dénomination latine	Présence sur site*
Grand Murin	<i>Myotis myotis</i>	Possible
Ecaille chinée	<i>Callimorpha quadripunctaria</i>	Non
Lucane cerf-volant	<i>Lucanus cervus</i>	Non
Secteur alluvial Rhin-Ried-Bruch, Haut-Rhin (FR4202000) – 3,7 km		
Dénomination française	Dénomination latine	Présence sur site*
Triton crêté	<i>Triturus cristatus</i>	Non
Sonneur à ventre jaune	<i>Bombina variegata</i>	Non
Leucorrhine à grox thorax	<i>Leucorrhinia pectoralis</i>	Non
Agrion de mercure	<i>Coenagrion mercuriale</i>	Oui
Cuivré des marais	<i>Lycaena dispar</i>	Possible
Lucane cerf-volant	<i>Lucanus cervus</i>	Non
Azuré des paluds	<i>Phengaris nausithous</i>	Non
Grand Murin	<i>Myotis myotis</i>	Possible
Castor d'Eurasie	<i>Castor fiber</i>	Non
Lamproie de Planer	<i>Lampetra planeri</i>	Non
Saumon atlantique	<i>Salmo salar</i>	Non
Loche de rivière	<i>Cobitis taenia</i>	Non
Chabot	<i>Cottus gobio</i>	Non
Bouvière	<i>Rhodeus amarus</i>	Non
Blageon	<i>Telestes souffia</i>	Non
Marsilée à quatre feuilles	<i>Marsilea quadrifolia</i>	Non

<b>Secteur alluvial Rhin-Ried-Bruch, Bas-Rhin (FR4201797) - 6,2 km</b>		
<b>Dénomination française</b>	<b>Dénomination latine</b>	<b>Présence sur site*</b>
Triton crêté	<i>Triturus cristatus</i>	Non
Sonneur à ventre jaune	<i>Bombina variegata</i>	Non
Vertigo étroit	<i>Vertigo angustior</i>	Non
Vertigo des Moulins	<i>Vertigo moulinsiana</i>	Non
Mulette épaisse	<i>Unio crassus</i>	Non
Gomphe serpent	<i>Ophiogomphus cecilia</i>	Non
Cordulie à corps fin	<i>Oxygastra curtisii</i>	Non
Leucorrhine à gros thorax	<i>Leucorrhinia pectoralis</i>	Non
Agrion de mercure	<i>Coenagrion mercuriale</i>	Oui
Cuivré des marais	<i>Lycaena dispar</i>	Possible
Lucane cerf-volant	<i>Lucanus cervus</i>	Non
Pique-prune	<i>Osmoderma eremita</i>	Non
Grand capricorne	<i>Cerambyx cerdo</i>	Non
Ecrevisse à pattes blanche	<i>Austropotamobius pallipes</i>	Non
Azuré de la Sanguisorbe	<i>Phengaris teleius</i>	Non
Azuré des paluds	<i>Phengaris nausithous</i>	Non
Vespertilion à oreilles échancrées	<i>Myotis emarginatus</i>	Possible
Vespertilion de Bechstein	<i>Myotis bechsteinii</i>	Non
Grand Murin	<i>Myotis myotis</i>	Possible
Castor d'Eurasie	<i>Castor fiber</i>	Non
Loutre d'Europe	<i>Lutra lutra</i>	Non
Lamproie marine	<i>Petromyzon marinus</i>	Non
Lamproie de Planer	<i>Lampetra planeri</i>	Non
Lamproie de rivière	<i>Lampetra fluviatilis</i>	Non
Grande alose	<i>Alosa alosa</i>	Non
Saumon atlantique	<i>Salmo salar</i>	Non
Aspe	<i>Aspius aspius</i>	Non
Loche d'étang	<i>Misgurnus fossilis</i>	Non
Loche de rivière	<i>Cobitis taenia</i>	Non
Chabot	<i>Cottus gobio</i>	Non
Bouvière	<i>Rhodeus amarus</i>	Non
Blageon	<i>Telestes souffia</i>	Non
Dicrane vert	<i>Dicranum viride</i>	Non
Ache rampante	<i>Apium repens</i>	Non
<b>Directive Oiseaux</b>		
<b>Hautes-Vosges, Haut-Rhin (FR4211807) – 2,1 km</b>		
<b>Dénomination française</b>	<b>Dénomination latine</b>	<b>Présence sur site*</b>
Bondrée apivore	<i>Pernis apivorus</i>	Non
Chevêchette d'Europe	<i>Glaucidium passerinum</i>	Non
Chouette de Tengmalm	<i>Aegolius funereus</i>	Non
Faucon pèlerin	<i>Falco peregrinus</i>	Non
Gélinotte des bois	<i>Bonasa bonasia</i>	Non
Grand Tétrás	<i>Tetrao urogallus</i>	Non
Pic cendré	<i>Picus canus</i>	Non
Pic noir	<i>Dryocopus martius</i>	Non
Pie-grièche écorcheur	<i>Lanius collurio</i>	Possible

\* Utilisation du site pour se nourrir ou se reposer

Ried de Colmar à Sélestat, Haut-Rhin (FR4213813) – 3,7 km		
Dénomination française	Dénomination latine	Présence sur site*
Balbusard pêcheur	<i>Pandion haliaetus</i>	Non
Bondrée apivore	<i>Pernis apivorus</i>	Non
Busard Saint-Martin	<i>Circus cyaneus</i>	Non
Busard des roseaux	<i>Circus aeruginosus</i>	Non
Cigogne blanche	<i>Ciconia ciconia</i>	Oui
Combattant varié	<i>Philomachus pugnax</i>	Non
Faucon pèlerin	<i>Falco peregrinus</i>	Non
Faucon émerillon	<i>Falco columbarius</i>	Possible
Grande Aigrette	<i>Ardea alba</i>	Non
Grue cendré	<i>Grus grus</i>	Non
Hibou des marais	<i>Asio flammeus</i>	Non
Martin pêcheur d'Europe	<i>Alcedo atthis</i>	Non
Milan noir	<i>Milvus maigrans</i>	Oui
Milan royal	<i>Milvus milvus</i>	Non
Pic cendré	<i>Picus canus</i>	Non
Pic mar	<i>Dendrocopos medius</i>	Possible
Pic noir	<i>Dryocopus martius</i>	Non
Pie-grièche écorcheur	<i>Lanius collurio</i>	Possible
Râle des genêts	<i>Crex crex</i>	Non
Bécassine des marais	<i>Gallinago gallinago</i>	Non

**Situation du projet au regard des zones Natura 2000** (source : Géoportail)



#### IV.4.2. Les dispositifs de protection règlementaire

Plusieurs dispositifs de protection règlementaire se situent dans un rayon de 10 kilomètres autour du site du projet :

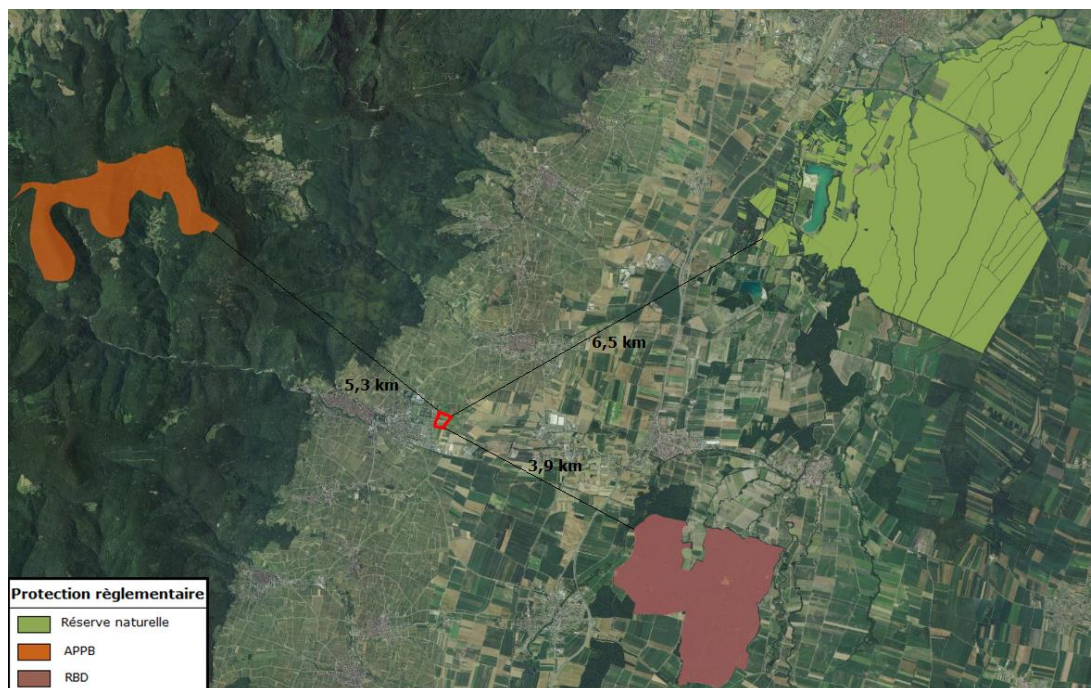
- la réserve naturelle régionale du Ried de Sélestat (Illwald) (FR9300134), créée le 8 février 2013 ;
- l'arrêté préfectoral de protection du biotope du Taennchel du 17 janvier 2014, qui vise à stopper la régression du Grand Tétras, du Faucon pèlerin et du Grand corbeau ;



- la réserve biologique dirigé du Niederwald, créée le 5 mars 2013, qui vise à conserver et améliorer la diversité biologique des forêts de la vallée alluviale de l'Ill.

Le périmètre d'aménagement n'interfère avec aucune de ces zones.

#### Situation du projet au regard des protections règlementaires (source : Géoportail)



#### IV.4.2. Les zones d'inventaires et autres dispositifs

La commune est incluse dans le parc naturel régional des Ballons des Vosges. Elle est environnée par 23 zones naturelles d'intérêt écologique, floristique et faunistique (ZNIEFF) dans un rayon de 10 km.

Le périmètre du projet n'est concerné par aucune d'elles.

## V. LE PAYSAGE

---

### V.1. Le grand paysage

Le site est un « ried » sous-vosgien, au pied du vignoble, comme il en existe fréquemment au pied du massif, du Nord au Sud de la région. Cet espace a été progressivement colonisé par l'urbanisation, qui a intégré les ruisseaux existant.

L'espace est clos par la végétation, mais des ouvertures permettent des échappées vers les châteaux de Saint Ulrich et du Gisberg, ainsi que vers le Haut Koenigsbourg.



Partie d'un petit « ried » sous-vosgien. L'espace visuel est structuré par les haies. Ouverture sur le Haut Koenigsbourg.



Ouverture sur les châteaux de Saint Ulrich et le Gisberg. Au premier plan, un pâturage plus ou moins bien entretenu.





Le fossé aménagé dans la trame d'une extension contemporaine.



Les constructions riveraines du site sont relativement bien intégrées. Cette trame urbaine ne comporte aucune discordance.

## V.2. La perception du site

Le site est relativement discret. Il est peu visible depuis la route départementale, dont une partie du champ visuel est occupé par la chocolaterie. Encadré par des haies, il ne l'est guère d'avantage depuis la plaine. Il est cependant l'environnement immédiat des habitants du quartier de la rue du Coquelicot.

Il est en situation de covisibilité avec les points hauts du vignoble, les châteaux de Ribeauville et le site du Haut-Koenigsbourg.



# VI. L'ENVIRONNEMENT PHYSIQUE

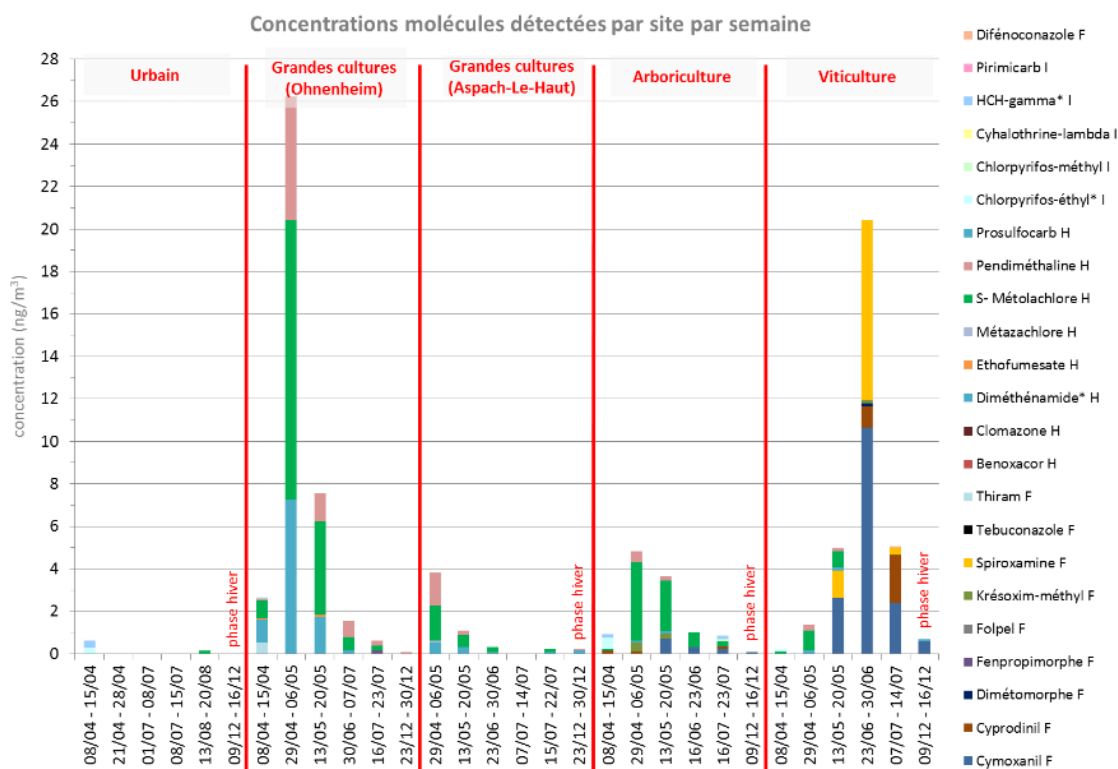
## VI.1. La qualité de l'air

L'Association pour la surveillance et la protection de l'air en Alsace (Atmo Grand Est – Aspa) ne dispose pas de station de mesure à Ribeauvillé. En extrapolant à partir de la station de Colmar la plus proche, il est possible de déduire la situation au regard de la commune.

La qualité de l'air en 2015 est, comme dans la plupart des environnements ruraux de la plaine d'Alsace, bonne la majeure partie de l'année. En été (juillet-août), l'ozone est le principal facteur de dégradation lors des journées ensoleillées, alors qu'en hiver (décembre-janvier-février), ce sont les particules fines (PM10) qui constituent le principal facteur dégradant.

Une étude a été réalisée par l'ASPA entre 2013 et 2015 sur les teneurs en produits phytosanitaires dans l'air, sur des stations reflétant les situations viticole, arboricole, grande culture et urbaine. A la station de Kintzheim, qui reflète la qualité de l'air en région viticole, 11 molécules ont été identifiées et quantifiées sur 60 molécules recherchées. Les fongicides sont très représentés sur ce site.

**Concentration (ng/m<sup>3</sup>) détectée par semaine en 2015 dans différents secteurs, dont Kintzheim (viticulture).**



## VI.2. L'ambiance sonore

Le site se situe directement au Nord de la route départementale 106, qui relie Ribeauvillé à la N83.

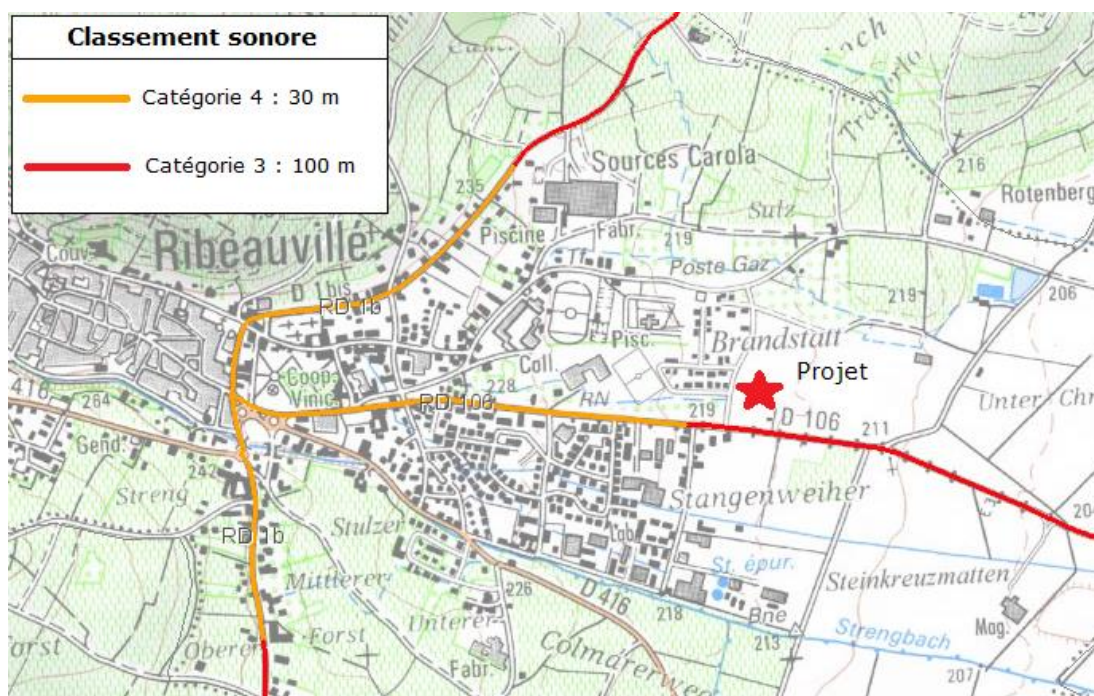
L'arrêté préfectoral établissant la hiérarchie des voies de circulation au regard de leurs nuisances sonores, classe cette route au niveau 3. Des mesures d'isolations phoniques spécifiques doivent être prises pour les constructions situées dans une bande de 100 mètres de large de part et d'autre de la voie. Sont concernés les bâtiments d'habitation, les établissements d'enseignement et de santé, ainsi que les hôtels.

Le périmètre d'étude est directement concerné par cet arrêté.

### Trafic journalier moyen (2015) et niveau sonore associé pour la RD106.

	Trafic journalier
Trafic véhicules légers en véhicules/jour	6 576
Trafic poids lourds en véhicules/jour	549
Isophone routier $Leq^{6h-22h}$ en dB(A) <sup>3</sup>	60,1

### Classement sonore des routes



<sup>3</sup> Calculé en considérant une vitesse limitée à 50 km/h, une circulation fluide et un terrain relativement plat sur le tronçon à proximité du site. L'isophone routier est le niveau moyen de bruit atteint à 30 mètres du bord de la voie et à 10 mètres de hauteur, ici pour la période de 6 heures à 22 heures. Calcul selon la méthode du guide du bruit édité par les ministères en charge de l'environnement et du bruit.

## VI.3. Les risques naturels et technologique

### VI.3.1 Les risques sismiques

La commune de Ribeauvillé est couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles "mouvements de terrain et sur-risque sismique" de la région de Ribeauvillé, approuvé par l'arrêté N°2007 0361 du 05 février 2007.

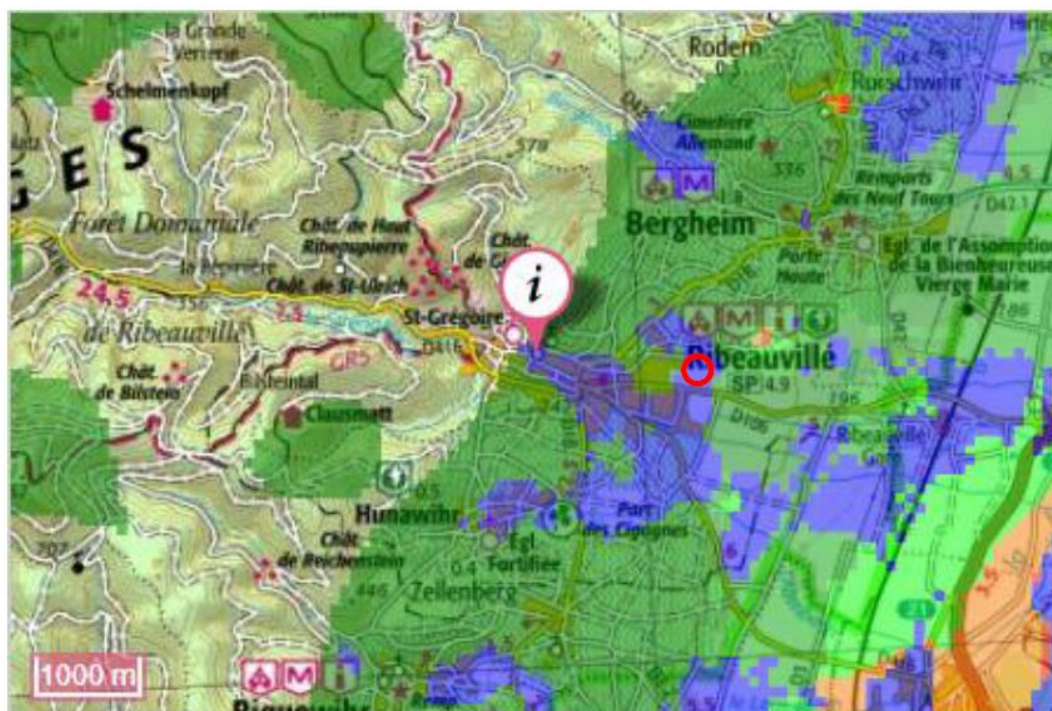
Elle est concernée par un risque de sismicité de niveau 3 (risque modéré). Les constructions doivent respecter la norme Eurocode 8 ou PS-MI Zone 2 pour les habitats classés catégorie II (maisons individuelles et petits bâtiments).

Elle est soumise à un risque de mouvement de terrain moyen et faible, mais le périmètre du projet n'est pas concerné.

### VI.3.2. Les risques inondations

La commune n'est couverte par aucun plan de prévention du risque inondation (PPRI). Elle n'est pas non plus repérée dans l'Atlas des zones inondables du Haut-Rhin. Le site du projet est, par contre, localisé sur une nappe phréatique affleurante, avec une sensibilité élevée à très élevée d'inondation ponctuelle par remontée de nappe.

**Risque de remontée de nappe** (source : ADAURH-BRGM)



Source: BRGM

○ : Site du projet

- Sensibilité très faible à inexistante
- Sensibilité très faible
- Sensibilité faible
- Sensibilité moyenne
- Sensibilité forte
- Sensibilité très élevée, nappe affleurante

### VI.3.3. Le retrait gonflement des argiles

Le projet se trouve dans une zone d'aléa faible de retrait gonflement des argiles.

### VI.3.4. Le risque de transport des matières dangereuses

Le site se trouve à 2,5 km de la voie ferrée et 3,2 km de la RD83, deux axes de transport de matières dangereuses, comme des gaz et des hydrocarbures explosifs, des matières toxiques, corrosives ou infectieuses...

**Risque de transport de matière dangereuse** (Source : ADAURH)



---

*Deuxième partie*

# **LES INCIDENCES**

---





## VII. LES INCIDENCES SUR LA BIODIVERSITE

### VII.1. L'incidence sur les sites Natura 2000

Le projet ne déborde sur aucun périmètre Natura 2000, ce qui exclut toute incidence sur les habitats d'intérêts communautaire, même à distance. En effet, les eaux usées produites par le futur quartier seront traitées à la station d'épuration de Ribeauvillé, ce qui évite tout effet sur les écosystèmes fluviaux protégés.

Dès lors, il faut rechercher d'éventuelles incidences sur les animaux issus, ou en lien, avec les populations qui ont justifié la désignation des sites d'intérêt européen. D'emblée, il est possible d'écarter les espèces aquatiques (poissons, amphibiens, crustacés, mollusques, odonates) qui ne trouvent aucun habitat à leur convenance au pied du vignoble.

Le périmètre d'extension urbaine est susceptible d'être fréquenté par diverses espèces figurant à l'annexe 1 de la directive Oiseaux et à l'annexe II de la directive Habitats.

**Analyse des incidences possibles de l'extension urbaine sur les populations d'espèces des sites Natura 2000 environnant** (espèces fréquentant le périmètre du projet : voir page 19 et 20).

Nom commun	Nom latin	Habitat	Incidences
<b>Mammifères</b>			
Grand Murin	<i>Myotis myotis</i>	Rayon d'action jusqu'à 10 km pour rejoindre les terrains de chasse	L'amputation potentielle du domaine vital exploitable est de 0,008 %
Vespertilion à oreilles échanquées	<i>Myotis emarginatus</i>	Rayon d'action important et alimentation spécialisée (Diptères, Araignées)	La proportion d'amputation potentielle du domaine vital est très faible
<b>Insectes</b>			
Ecaille chinée	<i>Callimorpha quadripunctaria</i>	Capacité de dispersion de quelques centaines de mètres	Non : trop faible capacité de dispersion
Cuivré des marais	<i>Lycaena dispar</i>	Marais et prairies humides. Capacité de dispersion allant jusqu'à 20 km.	Au moins relais possible pour l'espèce, mais aucune observation locale
Azuré des paluds	<i>Phengaris nausithous</i>	Prairies humides avec présence de fourmis et de sanguisorbe.	Non : trop faible capacité de dispersion
Azuré de la Sanguisorbe	<i>Phengaris teleius</i>	Capacité de dispersion très réduites et espèces sédentaires.	
<b>Oiseaux</b>			
Faucon pèlerin	<i>Falco peregrinus</i>	Besoin d'un point d'observation pour la chasse. Chasse au vol.	Non : conditions non remplies et peut chasser au-dessus des habitations
Faucon émerillon	<i>Falco columbarius</i>	Espaces ouverts. Chasse en vol.	L'amputation du domaine vital exploitable est de 0,05 %. Espèce non observée à Ribeauvillé.
Pic mar	<i>Dendrocopos medius</i>	Forêts de feuillus avec vieux arbres, bois mort et clairières.	Non : trop faible capacité de dispersion
Pie-grièche écorcheur	<i>Lanius collurio</i>	Milieu théoriquement favorable	Non : trop faible capacité de dispersion
Cigogne blanche	<i>Ciconia ciconia</i>	Prospecte prés et champs	Territoire de chasse
Grande Aigrette	<i>Ardea alba</i>	Prospecte prés et champs	Territoire de chasse
Milan noir	<i>Milvus migrans</i>	Volontiers nécrophage, notamment de poissons	Part infime du territoire de chasse, qui plus est très peu productif pour ce milan
Bécassine des marais	<i>Gallinago gallinago</i>	Passage possible	Relais migratoire potentiel



Et, sans qu'il soit possible de l'affirmer, certaines sont issues ou en lien avec les populations des sites européens : Grand Murin, Vespertillon à oreilles échancrées, Cuivré des marais, Cicogne blanche, Grande aigrette, Milan noir, et, potentiellement, Faucon émerillon, Bécassine des marais.

Pour autant, les 5 hectares du périmètre d'extension urbaine sont peu de chose pour ces espèces : soit un territoire de chasse représentant une fraction infime du domaine vital, soit un relais vers d'autres îlots de population, ou encore un relais au moment de la dispersion des jeunes ou du départ en migration.

De fait, l'urbanisation de ce secteur ne peut pas avoir de conséquences significatives sur les effectifs des populations d'espèces qui ont justifié la désignation des sites Natura 2000.

## **VII.2. Les incidences sur la nature ordinaire**

Trois espèces « patrimoniales » pourraient être affectées par l'aménagement : l'Agrion de Mercure, le Criquet verte échine et l'Azuré bleu céleste. Les deux dernières espèces sont liées aux herbages, la première aux fossés en eau et à la présence de zones prairiales extensives en bordure de cours d'eau.

La création d'un quartier arboré, respectant une marge de recule le long du ruisseau, peut permettre l'implantation d'Oiseaux ubiquistes des milieux arborés (Mésange charbonnière, Mésange bleue, Pinson des arbres, Verdier, Chardonneret, Pie bavarde...) associés aux anthropophiles comme la Tourterelle turque, le Merle noir, le Moineau domestique, voire le Martinet noir et les Hirondelles.

La zone de permaculture au Nord-Est du périmètre d'aménagement introduira un nouvel habitat qui attirera d'autres espèces communes comme le Hérisson, le Rouge-gorge, des Lépidoptères et des Hyménoptères pollinisateurs ...

L'aménagement se traduit ainsi par une substitution d'habitats et, potentiellement, une diversité spécifique plus grande, mais sans les quelques espèces spécialisées.

## **VII.3. Les incidences sur la trame verte et bleue**

Le projet n'interfère avec aucun corridor ou réservoir de biodiversité identifiés par le schéma régional de cohérence écologique.

Il aboutit néanmoins à la suppression d'un îlot prairial, dans un contexte de raréfaction des prés dans un environnement viticole et agricole.

## **VIII. LES INCIDENCES SUR L'HYDROSYSTEME**

---

### **VIII.1. La dimension du projet**

L'extension urbaine envisagée prévoit la construction d'un écoquartier de 45 logements, dont 10 pour l'habitat collectif et 35 dédiés à l'habitat mixte et individuel (pas plus de 14 maisons individuelles). Il est aussi prévu 15 logements pour la gendarmerie.

A raison de 2,1 personnes par ménage<sup>4</sup>, la population susceptible d'être accueillie dans cet ensemble est de 93 personnes + 32 personnes liées à la gendarmerie, soit 125 personnes.

C'est sur cette base que sont évaluées les incidences sur :

- la consommation d'eau potable,
- la production d'eaux usées à traiter,
- l'évolution des trafics routiers, avec ses incidences sur la qualité de l'air, le climat et l'ambiance sonore.

Les autres incidences, notamment sur la biodiversité et le paysage, relèvent des effets directs de l'artificialisation du terrain.

Enfin, la démarche évalue aussi la situation des futurs habitants au regard des conditions du site : le bruit ferroviaire, la pollution des sols et les autres facteurs susceptibles d'avoir une incidence sur la santé publique.

### **VIII.2. La consommation d'eau potable**

La consommation annuelle d'eau potable par abonné pour les usages domestiques et non domestiques est de 276,2 m<sup>3</sup> en 2015, pour 3,33 habitants par abonné<sup>5</sup>. La consommation d'eau moyenne annuelle par habitant de la commune est de l'ordre de 83 m<sup>3</sup> par habitant.

L'installation de 125 personnes supplémentaire se traduira par une augmentation de la consommation annuelle d'eau de 10 375 m<sup>3</sup>, soit 28 m<sup>3</sup> par jour.

En 2015, les capacités de production annuelle de l'ensemble des ressources étaient de 584 299 m<sup>3</sup> (2 702 m<sup>3</sup>/jour) pour un volume consommé autorisé de 528 910 m<sup>3</sup> par an et un volume consommé comptabilisé de 440 808 m<sup>3</sup>. Les capacités de production sont suffisantes pour répondre aux nouveaux besoins.

---

<sup>4</sup> Taille moyenne des ménages à Ribeauvillé, INSEE, 2014

<sup>5</sup> Rapport sur l'eau, 2015

### **VIII.3. L'assainissement**

En 2015, la station d'épuration desservait 5 316 habitants pour une production journalière de 405,12 kg DBO5/j et un débit entrant moyen de 2 752 m<sup>3</sup>/jour. Les 125 personnes supplémentaires produiront une charge brute entrante supplémentaire de 9,5 kg DBO5/j, correspondant à 158,3 équivalents habitants<sup>6</sup>. Le débit supplémentaire sera de 65 m<sup>3</sup>/jour.

La capacité nominale de la station est de 11 333 équivalents habitants pour une charge maximale entrante de 10 683 EH en 2015 et un débit maximal journalier autorisé de 10 120 m<sup>3</sup>/jour.

Le dimensionnement actuel de la station suffira à traiter les effluents nouvellement produits.

### **VIII.4. Le réseau hydrographique**

Les ruisseaux seront maintenus et intégrés au nouveau quartier. Ils seront utilisés pour l'évacuation d'une partie des eaux pluviales. La création de nouvelles surfaces imperméabilisées augmentera leur débit en période pluvieuse ou en situation orageuse. Par ailleurs, en l'absence de traitement avant rejet, les eaux ruisselées et collectées sur les chaussées provoqueraient une altération de la qualité des eaux superficielles, néanmoins insuffisante pour modifier les capacités d'accueil biologique de ces petits cours d'eau.

### **VIII.5. La zone humide**

Les peuplements de laïches révèlent la présence d'une zone humide, ou, plus exactement d'une zone humide au Nord du fossé médian et de plusieurs taches humides au Sud. Cette disposition permet de supposer que l'alimentation en eau est assurée par des écoulements souterrains canalisés par des veines sableuses reposant sur un horizon argileux imperméable et alimentés par les eaux infiltrées sur le relief. Une relation avec les fossés est aussi possible.

Les zones humides remplissent deux fonctions principales : hydraulique et biologique. L'urbanisation du secteur, c'est-à-dire la création d'une couverture partiellement imperméable, ne modifiera pas le fonctionnement de la nappe d'eau souterraine, en l'absence de drainage des terrains.

La fonction biologique de la zone est plus vulnérable aux changements d'affectation. Le site ne comporte pas d'espèces végétales à enjeu biodiversitaire, mais trois insectes figurant sur la liste rouge des espèces menacées d'Alsace, dont l'Agrion de Mercure. Ce dernier a besoin de surfaces en herbe extensives (prairies mésophiles ou humides, mégaphorbiaies, ...) pour s'alimenter, se réfugier et effectuer sa maturation. Sur les très petits cours d'eau, ces habitats connexes sont essentiels. Une bande tampon d'au moins 10 mètres de large de part et d'autre du cours d'eau peut être suffisante.

---

<sup>6</sup> La directive européenne du 21 mai 1991 définit l'équivalent-habitant comme : 1 EH = 60 g de DBO5/jour

Caricaie = zone humide



Peuplement de  
laïches au Sud  
du principal  
fossé



Laïche aigüe,





## **IX. LES INCIDENCES SUR LE PAYSAGE**

---

Le site est stratégique en tant que porte de l'agglomération de Ribeaupillé. Les portes de la ville donnent aux visiteurs le premier ressenti de la commune. Mais, par ailleurs, le site est peu exposé aux regards des usagers de la route départementale en raison du cloisonnement par la végétation et de la présence, en première ligne, de la chocolaterie. Il est donc possible d'assurer une bonne intégration de l'extension urbaine en jouant sur la végétation, option adoptée par l'orientation d'aménagement et de programmation..

L'intégration paysagère du projet a fait l'objet d'une étude, en réponse aux exigences des articles L.111-6 à L.111-10 du code de l'urbanisme (porte d'entrée de l'agglomération aux abords d'une route à grande circulation).

Le site participe au cadre de vie des habitants du quartier de la rue des Coquelicots. Le respect de cet environnement visuel suppose d'éviter les discordances chromatiques et volumiques dans l'aspect des constructions. La reproduction des formes urbaines et architecturales du quartier existant répondrait à cet objectif.

La vue sur l'agglomération depuis les hauteurs de Saint Ulrich et du Gisberg identifie bien le centre historique à la densité et à l'unité d'aspect des toitures, puis les extensions contemporaines plus lâches et plus diverses. Le quartier de la rue des Coquelicots apparaît, depuis ces points de vue élevés, dense et colorimétriquement cohérent : le prolongement de cet aspect assurerait une bonne intégration « vue du ciel ».

## **X. LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT PHYSIQUE**

---

### **X.1. Les incidences sur la qualité de l'air**

L'accroissement du trafic routier se traduit par une augmentation des émissions atmosphériques de particules et de poussières.

L'accroissement de la population de 125 personnes se traduira par une augmentation du parc automobile de 70 véhicules individuels, au ratio actuel de 1,2 voiture par ménage. A raison d'un aller-retour par jour et par voiture, l'augmentation du trafic routier pourrait être de 140 véhicules/jour.

Ce trafic se concentrera majoritairement sur la route départementale 106, qui relie Ribeauvillé à la RN83.

Ces émissions, modestes et dispersée dans l'air, ne paraissent pas pouvoir avoir une incidence de santé publique. La qualité de l'air de Ribeauvillé est, comme dans la plupart des environnements ruraux, bonne, et le restera.

### **X.2. Les incidences sur l'ambiance sonore**

L'ambiance sonore peut évoluer sous l'influence du plan local d'urbanisme lorsque ce dernier induit une forte croissance du trafic routier ou crée un nouveau quartier près d'une source de pollution sonore.

La RD106 concentrera la totalité du trafic engendré par l'accroissement de la population. La zone d'extension à vocation résidentielle la plus proche (logement de fonction de la gendarmerie) est distante de 60 mètres de la route départementale dont elle est séparée par la chocolaterie et les implantations paysagères qui feront écran. Dans ces conditions, les futurs habitants percevront modérément le bruit lié à la circulation automobile. Le calcul est effectué en prenant en compte l'atténuation liée à la distance. Le trafic est supposé augmenter de 144 véhicules légers par jour. Ce calcul montre un niveau sonore modéré et une évolution imperceptible.

#### **Niveau sonore perçu par les habitants avant et après application du PLU**

	<b>RD106</b>
Leq <sup>6h-20h</sup> en dB(A) avant projet	57,1
Leq <sup>6h-20h</sup> en dB(A) après projet	57,2



## **XI. LES INCIDENCES SUR LE CLIMAT**

---

L'influence de la planification sur le climat peut résulter d'une augmentation des mobilités motorisées et d'une destruction d'un puits de carbone.

Ribeauvillé dispose de tous les services nécessaires à la population, ce qui est de nature à limiter les déplacements nécessaires. Par ailleurs, plus de la moitié des habitants (53%) travaillent dans leur commune de résidence. Ainsi, relativement à d'autres communes, l'accroissement de la population à Ribeauvillé a un impact atténué.

Cet impact serait diminué si la gare, dite de Ribeauvillé, accueillait des trains. Ces derniers ont été remplacés par des autocars, qui mettent 1 heure et 8 minutes pour rejoindre Colmar (19 km), contre 25 minutes en voiture individuelle !

Le projet n'impacte aucun stock de carbone (forêt) dans la mesure où il n'exige aucun défrichement.

## **XII. LES INCIDENCES SUR LA PRODUCTION ALIMENTAIRE**

---

Le projet s'étend sur 4,3 hectares d'espace agricole, dont une partie sera consacrée à des potagers répondant au mode de gestion de la permaculture.

Le site entre dans l'activité d'une exploitation agricole pour un tiers de sa superficie (prairie de fauche déclarée PAC). Ce prélèvement n'est pas de nature à menacer l'existence de cette exploitation.

Calculé pour l'ensemble du périmètre (4,3 hectares) et une production de 5,3 tonnes de matière sèche par hectare et par an, transformée en lait de vache<sup>7</sup> à la production annuelle de 6700 litres par an et par vache, cet espace représente, en valeur calorique, l'alimentation de 3,5 personnes<sup>8</sup>. Il s'agit d'une estimation selon les principes d'évaluation de la FAO. Les potagers prévus dans le projet compenseront en partie cette perte.

---

<sup>7</sup> L'évaluation des capacités de production alimentaire d'un territoire est médiée par le calcul des calories produites, habituellement rapportées à une unité de mesure commune à toutes les productions, l'équivalent céréales

<sup>8</sup> Moyenne homme/femme d'une taille moyenne, d'un poids moyen et d'une activité physique modérée.

---

*Troisième partie*

# **LES COMPATIBILITES**

---



# XIII. LA COMPATIBILITE AVEC LES NORMES JURIDIQUES SUPERIEURES

## XIII.1. La compatibilité avec le SDAGE Rhin Meuse

Le projet est concerné par le Schéma directeur d'aménagement des eaux (SDAGE) du bassin Rhin-Meuse 2016-2021, approuvé le 30 novembre 2015. Les orientations fondamentales s'articulent autour de six thèmes.

### Analyse de la compatibilité du projet avec le SDAGE Rhin Meuse 2016-2021

Orientations		Projet de Ribeauvillé
<b>T1 - Eau et santé</b>		
O1	Assurer à la population, de façon continue, la distribution d'une eau potable de qualité.	Ressources en eau suffisantes et protégées par les périmètres réglementaires. Le projet n'est pas de nature à altérer la qualité des eaux souterraines.
O2	Favoriser la baignade en toute sécurité sanitaire, notamment en fiabilisant prioritairement les sites de baignade aménagés et en encourageant leur fréquentation.	Non concerné.
<b>T2 - Eau et pollution</b>		
O1	Réduire les pollutions responsables de la non atteinte du bon état des eaux.	Projet relié au réseau d'assainissement collectif qui dispose des équipements nécessaires au traitement des effluents supplémentaires émis. Prétraitement obligatoire si nécessaire pour les rejets non-domestiques.
O2	Connaître et réduire les émissions de substances toxiques.	Prétraitement obligatoire si nécessaire avant raccordement au réseau d'assainissement
O3	Veiller à une bonne gestion des systèmes d'assainissement publics et privés, et des boues d'épuration.	Dimensions de la STEP suffisantes pour accueillir les nouveaux effluents produits.
O4	Réduire la pollution par les nitrates et les produits phytosanitaires d'origine agricole.	Non concerné
O5	Réduire la pollution par les produits phytosanitaires d'origine non agricole.	Non concerné
O6	Réduire la pollution de la ressource en eau afin d'assurer à la population la distribution d'une eau de qualité.	Ressources en eau protégées. Le projet n'est pas de nature à altérer la qualité des eaux souterraines.
O7	Protéger le milieu marin en agissant à la source sur les eaux continentales.	Non concerné
<b>T3 - Eau, nature et biodiversité</b>		
O1	Appuyer la gestion des milieux aquatiques sur des connaissances, en particulier en ce qui concerne leurs fonctionnalités.	Non concerné.
O2	Organiser la gestion des cours d'eau et des plans d'eau et y mettre en place des actions respectueuses de ces milieux, et en particulier de leurs fonctionnalités.	Non concerné.
O3	Restaurer ou sauvegarder les fonctionnalités naturelles des milieux aquatiques, et notamment la fonction d'autoépuration.	Non concerné
O4	Arrêter la dégradation des écosystèmes aquatiques.	Le rejet des eaux pluviales collectées sur les chaussées devra être accompagné d'un traitement
O5	Mettre en œuvre une gestion piscicole durable.	Non concerné

O6	Renforcer l'information des acteurs locaux sur les fonctionnalités des milieux aquatiques et les actions permettant de les optimiser.	Non concerné.
O7	Préserver les zones humides.	La zone humide impactée sera compensée
O8	Respecter les bonnes pratiques en matière de gestion des milieux aquatiques.	Non concerné.
<b>T4 - Eau et rareté</b>		
O3	Prévenir les situations de surexploitation et de déséquilibre quantitatif de la ressource en eau.	Ressources en eau suffisante. Autorisation spécifique avant raccord au réseau AEP, conformément au règlement du service de distribution d'eau potable de la ville de Ribeauvillé.
O2	Favoriser la surveillance de l'impact du climat sur les eaux.	Non concerné.
<b>T5 - Eau et aménagement du territoire</b>		
<b>5A-Inondations</b>		
O3	Prévenir le risque par une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau.	Non concerné
O4	Identifier et reconquérir les zones d'expansion de crues.	Non concerné
O5	Limiter le rejet des eaux pluviales dans les cours d'eau, encourager l'infiltration.	Les eaux pluviales collectées dans la partie urbanisée AUm seront rejetées dans les ruisseaux avec un limiteur de débit. Pour les autres secteurs, infiltration à la parcelle ou raccordement au réseau d'eau pluviale.
O6	Limiter l'accélération et l'augmentation du ruissellement sur les bassins versants ruraux et périurbains, par la préservation des zones humides et le développement d'infrastructures agro-écologiques.	Les fossés sont conservés avec leur environnement arboré. Une partie du site est dédié aux potagers gérés selon les principes de la permaculture.
O7	Prévenir le risque de coulées d'eau boueuse.	Non concerné
<b>5B-Préservation des ressources naturelles</b>		
O1	Dans des situations de déséquilibre quantitatif sur les ressources ou les rejets en eau, limiter l'impact des urbanisations nouvelles et des projets nouveaux.	Non concerné : pas de déséquilibre quantitatif. Eaux pluviales : pour le secteur UEb, traitement préalable dans un ensemble déboureur - épurateur aux caractéristiques appropriées,
O2	Préserver de toute urbanisation les parties de territoire à fort intérêt naturel.	L'intérêt naturel du périmètre d'aménagement est modéré. Le site abrite néanmoins l'Agriion de mercure, pour lequel des mesures de sauvegarde sont à prendre.
<b>5C-Alimentation en eau potable et assainissement des zones ouvertes à l'urbanisation</b>		
O1	L'ouverture à l'urbanisation d'un nouveau secteur ne peut pas être envisagée si la collecte et le traitement des eaux usées (assainissement collectif ou non collectif) qui en seraient issues ne peuvent pas être effectués dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur et si l'urbanisation n'est pas accompagnée par la programmation des travaux et actions nécessaires à la réalisation ou à la mise en conformité des équipements de collecte et de traitement.	Equipements conformes et suffisamment dimensionnés pour les effluents nouvellement produits. Prétraitement obligatoire si nécessaire pour les rejets non-domestiques.
O2	L'ouverture à l'urbanisation d'un nouveau secteur ne peut pas être envisagée si l'alimentation en eau potable de ce secteur ne peut pas être effectuée dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur et si l'urbanisation n'est pas accompagnée par la programmation des travaux et actions nécessaires à la réalisation ou à la mise en conformité des équipements de distribution et de traitement.	Ressources en eau suffisante. Raccordement au réseau AEP avec Autorisation spécifique avant raccord, conformément au règlement du service de distribution d'eau potable de la ville de Ribeauvillé.



T6 - Eau et gouvernance		
O1	Anticiper en mettant en place une gestion des eaux gouvernée par une vision à long terme, accordant une importance égale aux différents piliers du développement durable, à savoir les aspects économiques, environnementaux et socio-culturels.	Non concerné
O2	Aborder la gestion des eaux à l'échelle de la totalité du district hydrographique, ce qui suppose notamment de développer les collaborations transfrontalières et, de manière générale, de renforcer tous les types de solidarité entre l'amont et l'aval.	Non concerné.
O3	Renforcer la participation du public et de l'ensemble des acteurs intéressés pour les questions liées à l'eau et prendre en compte leurs intérêts équitablement.	Non concerné.
O4	Mieux connaître, pour mieux gérer.	Non concerné
O5	Mettre en place une gouvernance adaptée aux enjeux de la Directive cadre sur l'Eau (DCE) et de la Directive inondation (DI).	Non concerné.

La compatibilité avec le SDAGE est recherchée au travers de mesures de sauvegarde de l'Agrion de mercure, de réduction des impacts sur la zone humide, de traitement et de limitation des débits des eaux pluviales avant rejet dans les ruisseaux.

### **XIII.2. La compatibilité avec le SAGE III Nappe Rhin**

La commune de Ribeauvillé n'est concernée par le SAGE III Nappe Rhin, actuellement en révision, que par l'extrémité Est de son territoire. Le périmètre du projet n'est par conséquent pas concerné.

### **XIII.3. La compatibilité avec le schéma régional de cohérence écologique**

Le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) pour l'Alsace, approuvé le 22 décembre 2014, identifie des noyaux de biodiversité et les corridors écologiques permettant les relations entre ces noyaux ainsi que la diffusion sur le territoire des espèces animales et végétales.

Le projet n'interfère avec aucun noyau et ni aucun corridor identifiés par le SRCE. Il est compatible avec ce schéma.

### **XIII.4. La compatibilité avec le SCOT Montagne Vignoble Ried**

Le projet de SCOT Montagne vignoble Ried à été arrêté le 08/02/2017. La ville de Ribeauvillé y figurent en tant que bourg centre.

**Analyse de la compatibilité du projet avec les éléments concernés du SCOT Montagne vignoble Ried 2017-2035**

Thématique	Orientations/Objectifs du DOO	Projet de Ribeauvillé
Armature territoriale	Affirmer la fonction de Bourg-centre de Ribeauvillé	Compatible
Logements	Produire 2800 logements supplémentaires sur la période 2017-2035 répartis entre les différentes armatures urbaines. Pour Ribeauvillé, l'objectif de production de logements neufs est de 59 par an avec une densité de 30 logements/ha	Construction de 60 logements neufs supplémentaire (dont 15 liés à la gendarmerie et 45 pour le nouveau quartier) <del>En cas de non réalisation du projet de gendarmerie, la vocation principale de ce secteur sera l'habitat, avec une densité d'environ 30 log/ha.</del>
	Veiller à la diversification du parc de logements et respecter une proportion de 75% d'habitats principaux et 25% de résidences secondaires	Habitats collectifs, mixtes et individuels, logements de fonction. Vocation de résidences principales
Economie	Les P.L.U. doivent s'appuyer sur de projets urbains favorisant le maintien des activités artisanales et l'implantation d'activités tertiaires et commerciales dans le tissu urbain des communes.	Extension de la chocolaterie (en-dehors du T0)
Foncier	Produire les logements prioritairement dans l'enveloppe urbaine existante : Promouvoir la densification et le renouvellement dans les espaces urbanisés existants / Privilégier les modes d'urbanisation en continuité des espaces urbanisés existants	Projet situé en continuité du ban communal existant (néanmoins en-dehors du T0)
	Limiter la consommation foncière à 4 ha/an pour l'habitat et les équipements et 2,6 ha/an pour les activités économiques. « Bonus polarité » de 2 ha supplémentaires pour Ribeauvillé dû à sa fonction de bourg-centre, afin de renforcer son attractivité et sa centralité sans son aire d'influence	<b>Projet global 4,3 ha :</b> Nouveau quartier : 1,5 ha Gendarmerie : 0,6 ha Extension de la chocolaterie : 0,5 ha  Jardin permaculterue : 0,5 ha Réserfoncière : 1,2 ha
Transports et mobilités	Valoriser les circulations douces à l'intérieur des communes	Liaisons douces à créer prévues dans les OAP
Trame verte et bleue	Préserver les réservoirs de biodiversité de toute urbanisation, Préserver de manière prioritaire les secteurs à enjeux « zones humides » de toute urbanisation	Respect du SRCE. Préservation des fossés arborés. Incidences sur une zone humide
Climat air énergie	Encourager le développement des énergies renouvelables et la mise en oeuvre des techniques d'écoconstruction dans leurs documents d'urbanisme	Construction d'un éco-quartier. Les constructions doivent tendre vers la haute qualité environnementale et être compatibles avec la mise en place d'installations en lien avec les énergies renouvelables du type dispositifs solaires et photovoltaïques.
Risques	Intégrer les dispositions des PPRI et du PGRI	Risques pris en compte et respectés (ex : pas de construction de sous-sol)

Le projet est compatible avec le SCOT montagne vignoble Ried, sous réserve de prendre en compte l'existence de la zone humide.

## XIII.5. La compatibilité avec la charte du parc naturel régional du ballon des Vosges

La commune de Ribeauvillé fait partie du Parc naturel régional des Ballons des Vosges. A ce titre, le PLU doit être compatible avec la charte 2012-2024 du parc.

### Compatibilité du projet avec la Charte 2012-2024 (source : ADAURH)

N°	MESURES DE LA CHARTE DU PARC
1.1	<b>Contribuer au maintien des continuités écologiques</b>
Déclinaison dans le projet	Le projet ne remet en cause aucune continuité écologique. De plus, comme l'illustrent les pages suivantes, la micro-trame écologique locale sera préservée (fossés).
1.2.2	<b>Garder les paysages ouverts et diversifiés</b>
Déclinaison dans le projet	Les hauteurs des constructions n'impacteront pas le grand paysage et notamment les vues sur les collines du piedmont et les châteaux. Le projet présente une mixité qui va dans le sens de la diversification paysagère.
2.1	<b>Préserver les terres agricoles mécanisables</b>
Déclinaison dans le projet	Le projet s'implante sur des zones classées « à urbaniser » dans le PLU. Aucune zone agricole du PLU n'est consommée. Les parcelles à urbaniser sont occupées par d'herbes rases. De plus, la majeure partie du foncier concerné est communal.
2.1	<b>Contenir l'expansion des espaces bâtis discontinus, notamment les hameaux</b>
Déclinaison dans le projet	Les futures constructions se font en continuité directe du tissu bâti existant (ZAC du Brandstatt et chocolaterie), le long d'une rue viabilisée (rue de l'Iris).
3.2.1	<b>Maintenir la densité actuelle des exploitations agricoles et encourager les pratiques extensives de gestion des espaces agricoles</b>
Déclinaison dans le projet	Aucune exploitation agricole n'est menacée par le projet. La majeure partie du foncier concerné est communal. Le projet développe près d'un hectare voué à la permaculture.



---

*Quatrième partie*

**LES MESURES POUR  
EVITER, REDUIRE, OU  
COMPENSER LES EFFETS  
DU PROJET**

---



## **XIV. LES MESURES ADOPTEES**

---

Le projet a évolué à la suite de l'évaluation environnementale. Cas rare, les écoulements de surface ne sont pas répertoriés sur les cartes de l'IGN et la zone humide est ignorée des cartes identifiant les zones à dominante humide. A la suite des informations fournies par l'étude, la Commune a modifié son projet.

Les mesures prises dans l'élaboration du projet relèvent de l'évitement, de la réduction et de la compensation des effets négatifs sur l'environnement.

### **XIV.1. Les mesures d'évitements**

Les deux principales mesures d'évitement sont :

- l'abandon de l'élargissement du chemin au Nord du site, aménagement qui aurait conduit à la couverture du fossé ; l'Agrion de Mercure conserve ainsi l'un des habitats fréquentés ; la desserte du quartier se fera par la rue des Iris ;
- le respect d'une bande non bâtie de part et d'autre du fossé médian ; cette bande intègre le ruisseau, sa ripisylve et une partie de la zone humide ; la fraction en herbe sera traitée en prairie de fauche extensive (fauche aux alentours du 1<sup>er</sup> juillet).

### **XIV.2. Les mesures de réductions**

#### **XIV.2.1. Démarche globale**

Le projet comporte un « éco-quartier » et des potagers gérés en permaculture.

Un quart **des espaces libres** de chacune des unités foncières devra être conservé comme « espace vert » planté d'arbres, en privilégiant les essences locales et les arbres de haute tige. Les feuillus participent au confort climatique des lieux, en protégeant des ardeurs du soleil en été et laissant passer la lumière en hiver. En outre, le caractère arboré du quartier, au terme de sa maturation (environ 20 ans), permettra d'accueillir des espèces peu exigeantes appréciant les milieux arborés, qui s'ajouteront aux espèces anthropophiles : Merle, Mésange charbonnière, Mésange bleue, Pinson des arbres, Fauvette à tête noire, Verdier ...

#### **XIV.2.2. Concernant les eaux**

Les orientations d'aménagement et de programmation, qui ont valeur prescriptive, invitent à modérer l'imperméabilisation en recourant à des aménagements adaptés. Les eaux pluviales collectées sur les chaussées devront, avant rejet, être traitées par un débourbeur – déshuileur. Un limiteur de débit modérera les débits de rejet.



Les eaux résiduaires urbaines seront collectées et traitées à la station de Ribeauvillé. Un traitement préalable est obligatoire si nécessaire pour le rejet des eaux usées non-domestiques dans le réseau collectif.

#### **XIV.2.3. Concernant le paysage**

L'impact paysager de l'aménagement en entrée d'agglomération sera modéré par le maintien et le confortement des structures ligneuses (ripisylve, haie).

Une attention particulière devra être portée à l'aspect de la chocolaterie, en raison de sa position en premier plan au bord de la route départementale, et à celui de la gendarmerie, en raison de l'importance de ce complexe.

#### **XIV.3. Les mesures de compensations**






Disposant de peu d'espace, la commune ne peut préserver l'ensemble de la zone humide. La partie de zone humide impactée par le projet sera compensée par la création d'une superficie équivalente de zone humide à l'arrière de la chocolaterie. Cette zone sera créée par un léger décaissement du terrain (une vingtaine de centimètres), ensemencée en prairie par l'épandage des foins récoltés après l'épiaison sur des prairies voisines, puis régulièrement fauchée une première fois après le 15 juin, et une seconde fois au cours de l'été.

Par ailleurs, la commune s'est engagée dans une démarche d'acquisition foncière afin de recréer des surfaces en herbe en substitution de champs de maïs, permettant ainsi de compenser la perte des prairies consommées par l'urbanisation.

Le projet de permaculture peut accessoirement être assimilé à une mesure de compensation dans la mesure où il est fondé sur le respect de l'environnement et du paysage. L'absence de pesticide favorise la biodiversité entomologique et à sa suite, le peuplement des Oiseaux. Situé dans le prolongement des jardins existants, il élargira un îlot favorable à la faune dans un environnement peu accueillant de vignes et de cultures saisonnières.

## Mesures adoptées



-  Préservation du ruisseau, de sa ripisylve et d'une partie de la zone humide ;
-  compensation de la partie de zone humide impactée
-  Végétation ligneuse à vocation paysagère (localisation à préciser)
-  Fossé et cours d'eau maintenus
-  Chemin maintenu

## **XV. DISPOSITIF DE SUIVI**

---

### **XV.1. Le dispositif**

Le plan local d'urbanisme doit faire l'objet d'une évaluation 9 ans après son approbation (article L.153-27 du code de l'urbanisme). Afin de faciliter cette démarche, des indicateurs sont proposés de manière à mesurer l'évolution de l'environnement au cours de cette période. Les indicateurs ci-dessous s'ajoutent à ceux préconisés pour évaluer les paramètres de l'habitat, des transports, de la consommation d'espace...

### **XV.2. Les indicateurs**

Les indicateurs proposés concernent :

- la qualité des eaux du cours d'eau principal, évaluées à partir des paramètres suivants : pH, température, NO<sub>3</sub>, PO<sub>4</sub> ;
- la présence de l'Agrion de Mercure, à rechercher entre mai et juillet (au plus tard début août) ;
- la cohérence et l'esthétique du paysage d'entrée de ville, perçues depuis la route départementale et depuis les hauteurs de Saint Ulrich et du Gisberg.

---

*Cinquième partie*

# **METHODES**

---



## **XVI. LA DEMARCHE**

---

### **XVII.1. La structure de l'étude**

La méthode consiste à confronter les données de l'état initial du site avec celles du projet d'aménagement.

Le diagnostic du site a été réalisé sur la base de données bibliographiques et de terrain. Les données bibliographiques proviennent, pour partie, de l'étude de l'ADAUHR, et, pour une autre partie, d'organismes publics (Géoportail, DREAL, CD68, BRGM, SIERM, Eau France, Observatoire national des services d'eau et d'assainissement, portail d'information de l'assainissement communal, ADES, BNPE, commune, ...). La visite de terrain a été effectuée le 23 mai 2017.

### **XVII.2. L'évaluation des incidences**

#### **XVII.2.1. Sur les milieux naturels**

L'évaluation des incidences sur les milieux naturels est réalisée en superposant le secteur du projet à la carte de l'occupation des sols après la visite de terrain.

Une attention particulière est portée aux interférences du projet avec les sites Natura 2000, et plus particulièrement avec les espèces qui ont justifié la désignation de ces sites. La démarche consiste à évaluer si l'emprise du projet porte atteinte aux fonctions vitales des espèces animales (reproduction, alimentation, migrations, hivernage).

#### **XVII.2.2. Sur le paysage**

Les incidences sur le paysage sont évaluées par une mise en site du projet et à partir de points de visibilité particuliers : route, habitations voisines...

#### **XVII.2.3. Sur l'eau**

L'étude compare les capacités de production d'eau potable et de traitement des eaux usées au regard des besoins du projet. Elle examine la position du projet par rapport aux cours d'eau, aux zones humides, aux zones inondables et aux périmètres de protection des captages d'eau potable.

#### **XVII.2.4. L'évaluation des incidences sur l'environnement physique des habitants**

Le niveau acoustique lié aux voies de circulation est calculé à l'aide de la méthode détaillée du guide du bruit édité conjointement par les ministères en charge de l'environnement et des transports au niveau du projet.

### **XVII.2.5. Sur le climat**

Les incidences sur le climat résultent essentiellement des circulations motorisées induites par la localisation respective des nouveaux habitants, des commerces, des services et des emplois. Elles résultent également de la préservation des puits de carbone (boisements).

### **XVII.3. Les auteurs**

L'étude a été réalisée par :

Antoine WAECHTER	Ingénieur écologue (doctorat)
Jessica BOURSIER	Ecologue (master)
Corinne MORGEN	Assistante d'études (BTS)



---

*Sixième partie*

# **ANNEXES**

---



## XVII. ANNEXES

### XVII.1. Caractérisation de la zone humide

#### XVII.1.a. La végétation

Le site d'étude se situe dans une zone où l'affleurance de la nappe phréatique crée un risque d'inondation par remontée de nappe et entretien des conditions d'humidité édaphique une partie de l'année.

L'ensemble de la prairie fauchée est une prairie mésohygrophile de l'association de *Arrhenatheretum elatioris*. Cette formation figure à l'annexe II table B de l'arrêté du 24 juin 2008, en tant qu'habitat humide. Elle est coté "p" (pro parte) et non "H" (humide). Elle ne peut donc pas être considéré comme systématiquement ou entièrement caractéristique de zones humides, soit parce que les habitats de niveaux inférieurs ne sont pas tous humides, soit parce qu'il n'existe pas de déclinaison typologique plus précise permettant de distinguer les variantes typiques de zones humides. L'arrêté stipule que : "Pour ces habitats cotés "p" (pro parte), (...) il n'est pas possible de conclure sur la nature humide de la zone à partir de la seule lecture des données ou cartes relatives aux habitats. Une expertise des sols ou des espèces végétales conformément aux modalités énoncées aux annexes 1 et 2.1 doit être réalisée."

Lors de la visite du 23 mai 2017, des plantes indicatrices de zones humides au sens de l'arrêté du 24 juin 2008<sup>9</sup> ont été identifiées. Elles sont disséminées par îlots dans la partie prairiale proche du ruisseau. En rive droite du ruisseau, sur une franche large d'une quinzaine de mètres, la végétation prend un caractère paludéen.

#### Espèce végétale indicatrice de zone humide (annexe II table A de l'arrêté du 24 juin 2008)

Dénomination française	Dénomination latine	Humidité (source : Tela Botanica)
Lychnis fleur de coucou	<i>Silene flos-cuculi</i>	SEC —————●————— humide
Renouée persicaire*	<i>Polygonum persicaria</i> *	SEC —————●————— humide
Reine des prés	<i>Filipendula Ulmaria</i>	SEC —————●————— humide
Laîche aiguë	<i>Carex acuta</i>	SEC —————●————— humide
Glycerie aquatique	<i>Glyceria maxima</i>	SEC —————●————— humide
Balsamine de l'Himalaya	<i>Impatiens glandulifera</i>	SEC —————●————— humide
Joncs	<i>Juncus sp.</i>	SEC —————●————— humide
Houlque laineuse*	<i>Holcus lanatus</i> *	SEC —————●————— humide

\* Espèce ne figurant pas dans la liste de l'arrêté

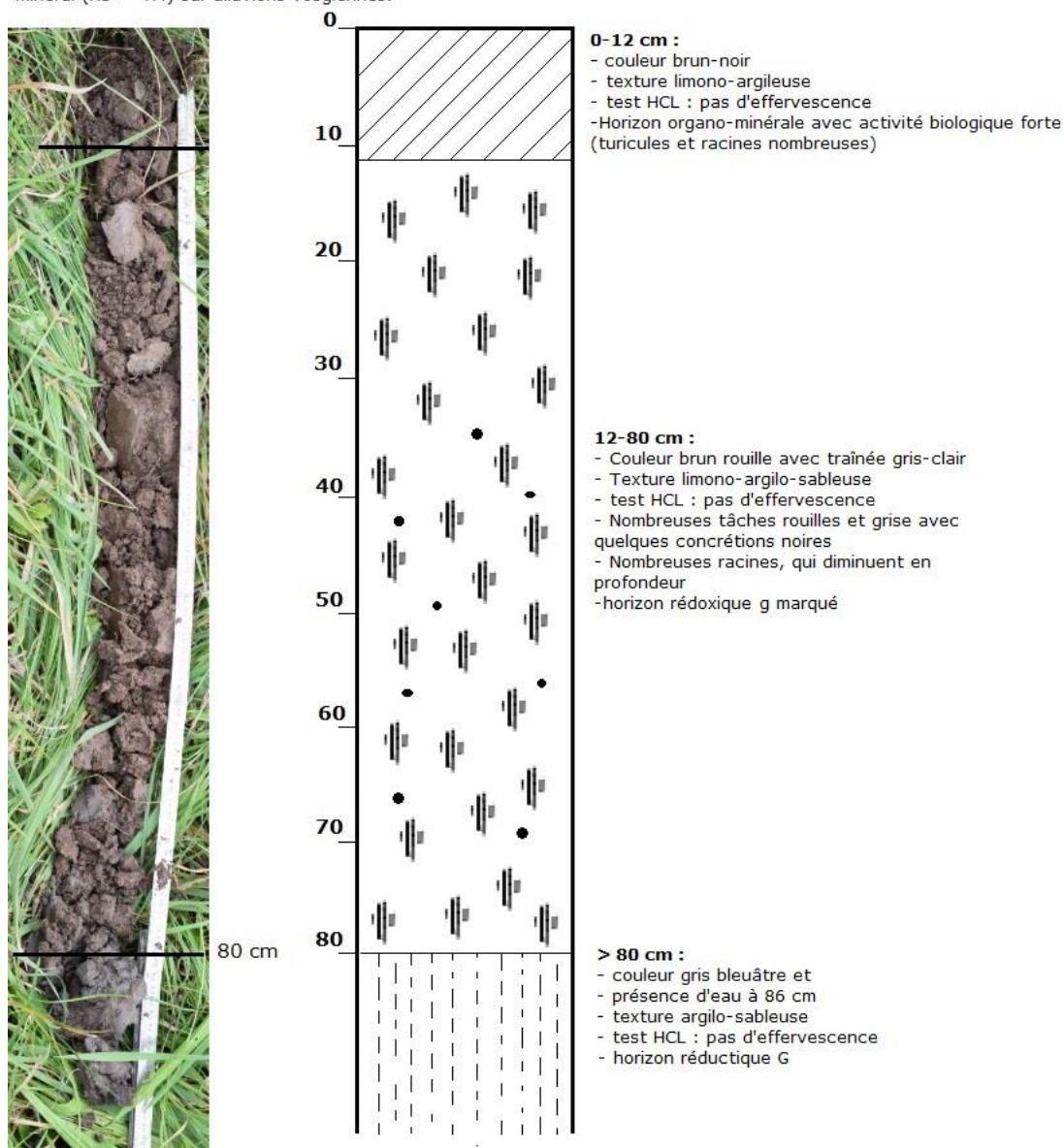
<sup>9</sup> Consultable sur : <https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000019151510> (cf Annexe II table A)

## XVII.1.b. Les sondages

Le sondage 1 indique la présence d'une zone humide. L'horizon réductique G est liée à la présence d'une nappe alluviale permanente dans le sol à faible profondeur. L'horizon rédoxique marqué (horizon g) est quand à lui liée à la battance d'une nappe. Le profil de sol montre une hydromorphie marquée de type Vd au sens de l'arrêté, indiquant une zone humide.

### Sondage 1

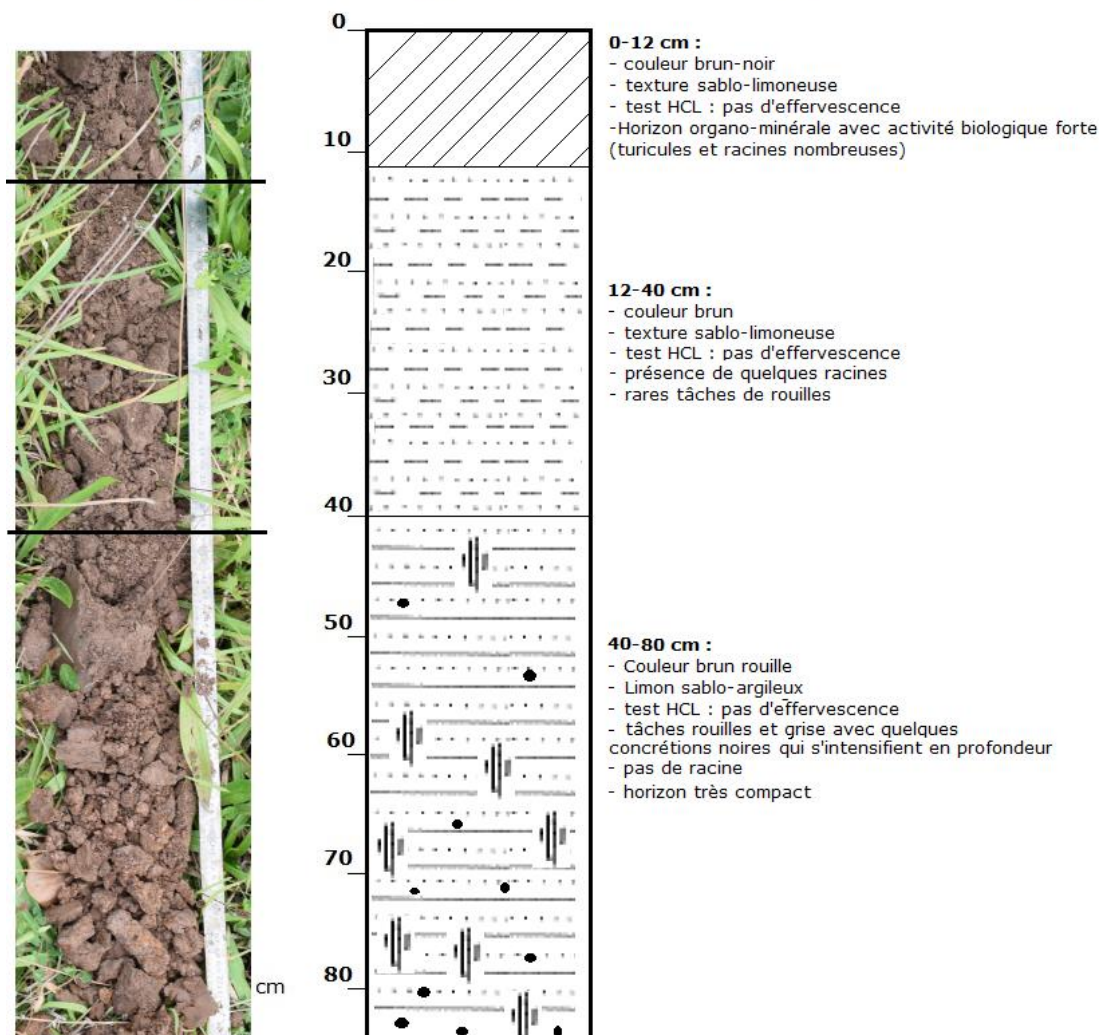
Sol limono-sablo-argileux sur argile limono-sableuse profonde, hydromorphe à gley minéral (H3+ - H4) sur alluvions vosgiennes.



Le sondage 2 montre des tâches rouille <5% à partir de 40 cm, qui deviennent > 5% à partir d'une profondeur de 50 cm. Elles s'intensifient avec la profondeur du sol. Des tâches grises bleutées apparaissent à partir de 60 cm. Ce type d'hydromorphie est lié à la présence d'une nappe perchée temporaire. Elle se crée grâce à la présence d'une couche profonde imperméable, enrichie en argile par lessivage, qui stoppe l'infiltration des eaux de pluies. Ce profil montre une hydromorphie de type III (b ou c) au sens de l'arrêté, et n'est pas considéré comme un sol de zone humide.

#### Sondage 2

Sol limono-sablo-argileux profond, sain à peu hydromorphe sur alluvions des rivières vosgiennes



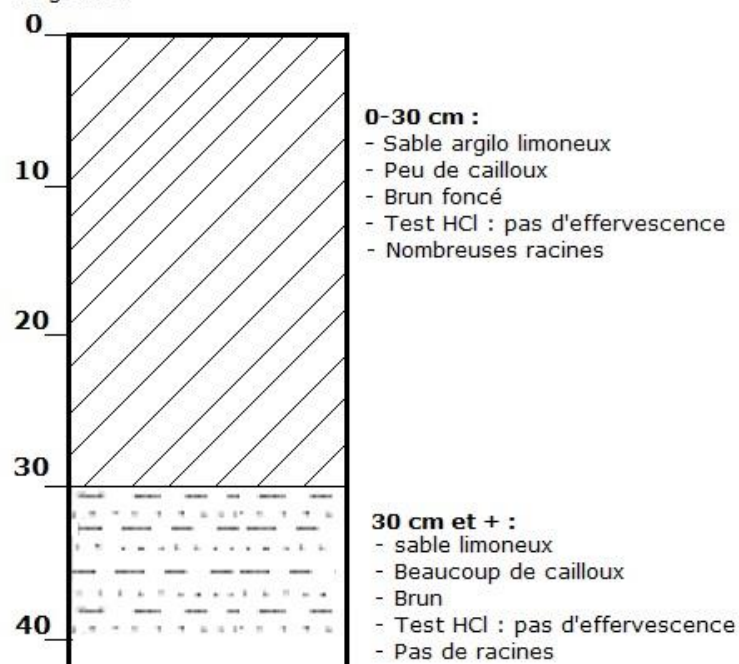
Le sondage 3 montre un sol quasiment identique au sondage 2 , les tâches de rouilles apparaissant à 50 cm.

Le sondage 4 montre un profil relativement homogène avec des tâches de rouilles qui débutent à 19 cm, > 5%. Ces tâches s'intensifient en profondeur, accompagnées de concrétion ferro-manganiques. Ce profil montre une hydromorphie de type Vb au sens de l'arrêté, et est considéré comme un sol de zone humide.

Le sondage 5 ne montre aucun signe d'hydromorphie dû à la nature drainante des horizons de sol.

#### Sondage 5

Sol sablo-argilo-limoneux peu profond, caillouteux, sur alluvions vosgiennes



## **XVII.2. La permaculture**

« La permaculture cherche à concevoir des installations humaines harmonieuses, durables, résilientes, économes en travail comme en énergie, à l'instar des écosystèmes naturels. Ses concepts reposent sur un principe essentiel : positionner au mieux chaque élément de manière à ce qu'il puisse interagir positivement avec les autres. Créer des interactions bénéfiques, comme dans la nature où tout est relié. Dès lors, chaque fonction est remplie par plusieurs éléments et chaque élément remplit plusieurs fonctions, les déchets de l'un deviennent les produits de l'autre, permettant au tout d'être davantage que la somme des parties. C'est une vision holistique, organique du monde » (P. et C. Hervé Gruyer, 2014).

Concrètement, qu'il s'agisse de jardins potagers ou de cultures maraîchères, ces principes favorisent la biodiversité locale (absence de pesticide, création de structures ligneuses favorisant les prédateurs des parasites...) et respect le paysage.





## **Plan local d'urbanisme**

### **EVALUATION ENVIRONNEMENTALE d'une extension urbaine**

#### **Résumé non technique**

## **LE CONSTAT**

Le plan local d'urbanisme de Ribeauvillé prévoit depuis de nombreuses années une extension de l'urbanisation entre la route de Guémar et la rue du Coquelicot. Or, les dispositions introduites dans le code de l'urbanisme en 2014 obligent l'engagement d'une procédure de révision lorsque l'espace promis à la construction n'a fait l'objet d'aucun début d'aménagement au bout de 9 ans, ce qui est ici le cas.

Cette procédure est soumise à une évaluation environnementale.

Le site couvre une superficie de 4,3 hectares. Il doit être affecté à la réalisation d'un quartier résidentiel, à l'extension de la chocolaterie, à la création de jardins pratiquant la permaculture, et, le cas échéant, à la création d'une gendarmerie.

Le site est essentiellement occupé par des prairies de fauche, des pâturages et des friches herbeuses. Ces herbages, autrefois irrigués en été, fournissaient le fourrage pour les chevaux de trait employés par les viticulteurs. La prospection a révélé la présence d'une zone humide, qui a été délimitée à l'aide de sondages pédologiques, ainsi que d'une espèce à enjeu : l'Agrion de Mercure, une « libellule ».

Ce constat conduit à adopter des mesures de sauvegarde et de compensation.

## **LES INCIDENCES**

Le quartier résidentiel est susceptible d'accueillir 93 personnes auxquelles peuvent s'ajouter 32 gendarmes et leur famille. Les ressources en eau sont suffisantes pour alimenter cette population supplémentaire. De même, les capacités d'assainissement permettent d'absorber cet accroissement.

Plusieurs sites d'intérêt européen (Natura 2000) se situent dans un périmètre de 10 km autour du projet. La disparition des surfaces en herbe est de nature à affecter les espèces à grand rayon d'action en amputant leur territoire de chasse, une amputation qui reste dans des proportions très faibles, inférieures à 1% de leur domaine vital, et qui n'est pas susceptible d'affecter les espèces ayant justifié la désignation des sites.

## **LES MESURES**

La commune adopte plusieurs mesures pour compenser les effets du projet :

- elle recrée une zone humide à l'aval du projet sur des terrains communaux ;
- une étroite bande de terrain est conservée le long du ruisseau pour préserver l'habitat naturel de l'Agrion de Mercure, qui bénéficiera aussi de la zone humide reconstituée ;
- elle préserve le chemin au Nord du projet ;
- elle affecte une partie de l'espace à des potagers conduits de manière durable et partagée (permaculture) ;
- elle acquière des terrains pour reconstituer des prairies (démarche en partie indépendante du projet).

Le nouveau quartier prolongera l'esprit de la première tranche afin de garantir une bonne insertion paysagère.

## **LES COMPATIBILITES**

Le projet est compatible avec les normes juridiques supérieures, dès lors que les incidences sur la zone humide sont compensées : schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin Rhin Meuse, charte du parc naturel régional des Ballons des Vosges.

# PLAN LOCAL D'URBANISME

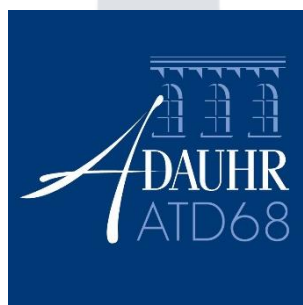
*Déclaration de projet et  
Mise en compatibilité*



## **7. Annexes à la note de présentation** Etude entrée de ville

**DECLARATION DE PROJET ET  
MISE EN COMPATIBILITE**

Document approuvé par délibération du  
Conseil Municipal en date du 7 juin 2018

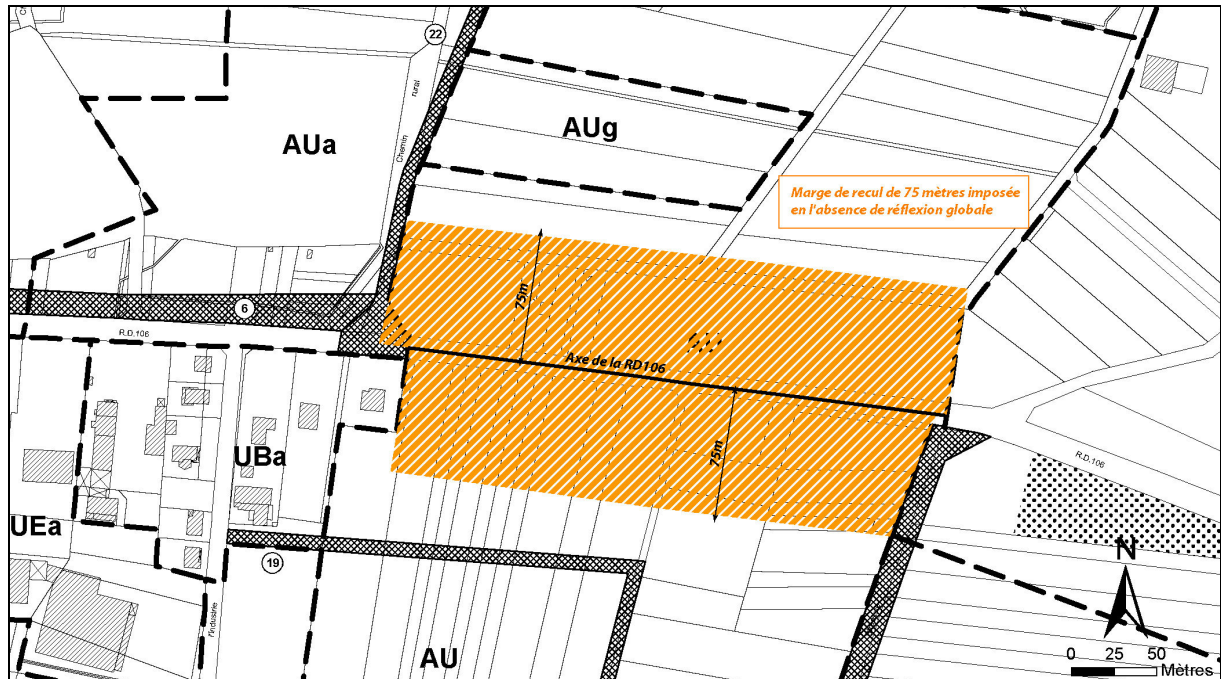


7 juin 2018



### 3.1.2. Aménagement de la Route de Guémar

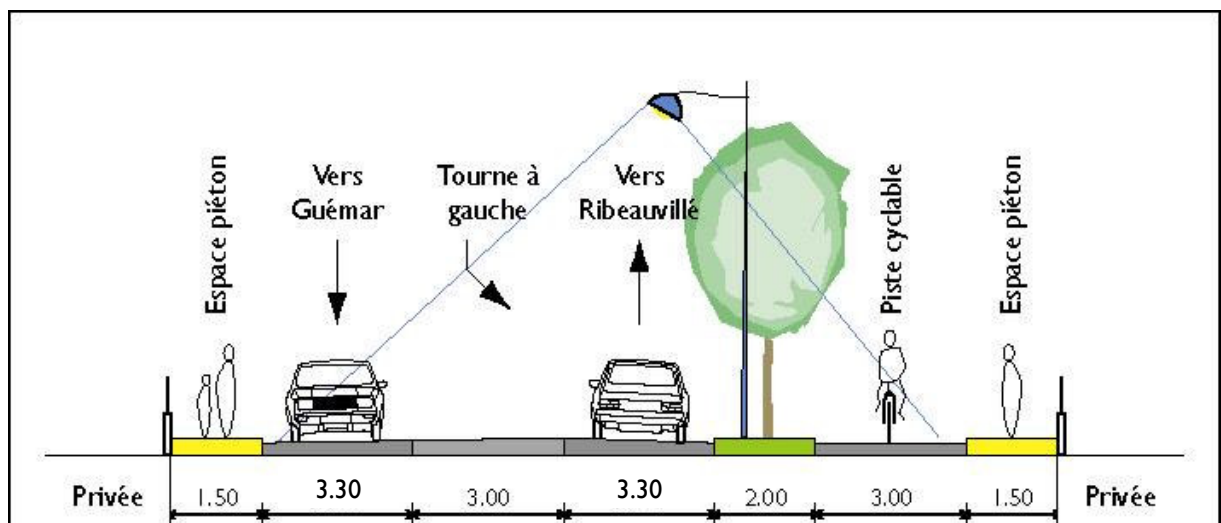
Une étude d'entrée de ville a été menée aux abords de la RD 106 traversant la zone AU située à l'Est de l'agglomération. Cette étude définit des principes d'aménagement à mettre en œuvre pour garantir la qualité architecturale, urbaine et paysagère ainsi que pour apporter des solutions efficaces au regard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



*Localisation de l'étude d'entrée de ville*

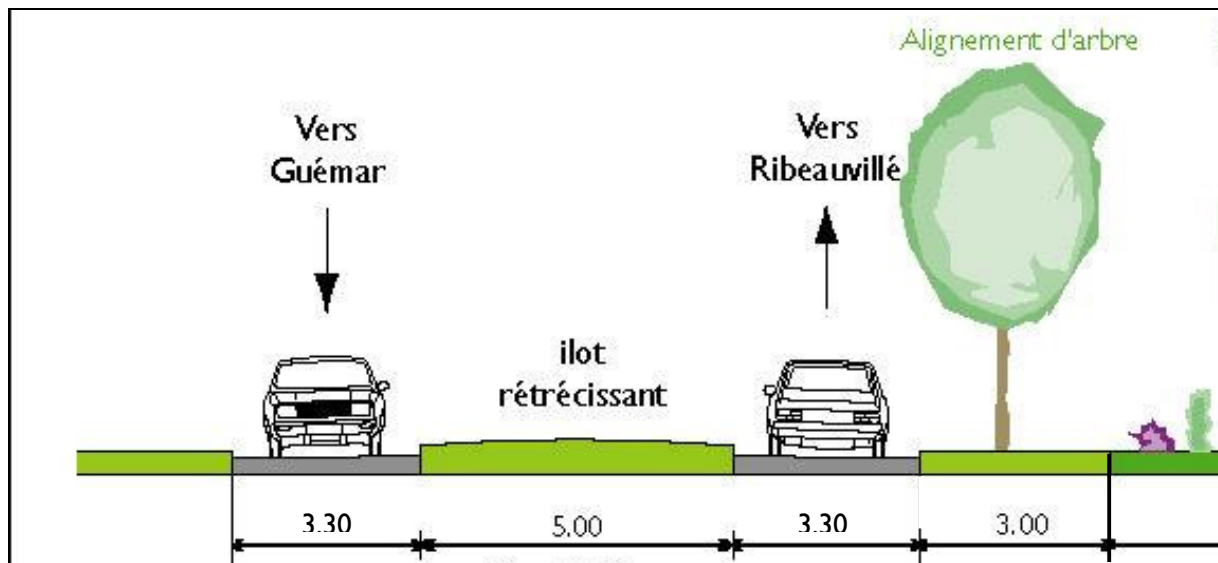
L'aménagement de la Route de Guémar s'inscrit dans une logique d'amélioration de la sécurité, de réduction des nuisances et de traitement paysager cette entrée de ville. Le développement de l'urbanisation dans le cadre de la Z.A.C. du Brandstatt ainsi que dans le cadre du projet de chocolaterie a pour 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 :

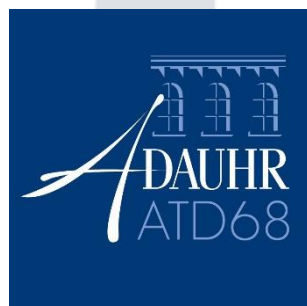


Afin de permettre la réalisation des aménagements routiers et le traitement paysager, il est nécessaire que la commune puisse avoir l'assurance de la maîtrise foncière. Or l'emprise de la RD 106 n'est pas suffisante pour permettre les aménagements projetés et notamment l'alignement d'arbres au Nord de 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.**

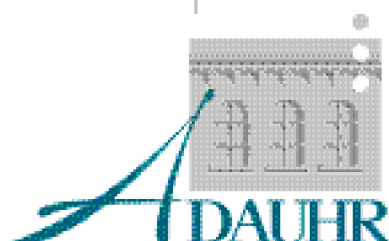






Commune de Ribeauvillé

# Etude d'entrée de ville dans le cadre de l'application de l'article L 111-1-4



Modifié le 31  
janvier 2008

Janvier 2008

# Sommaire

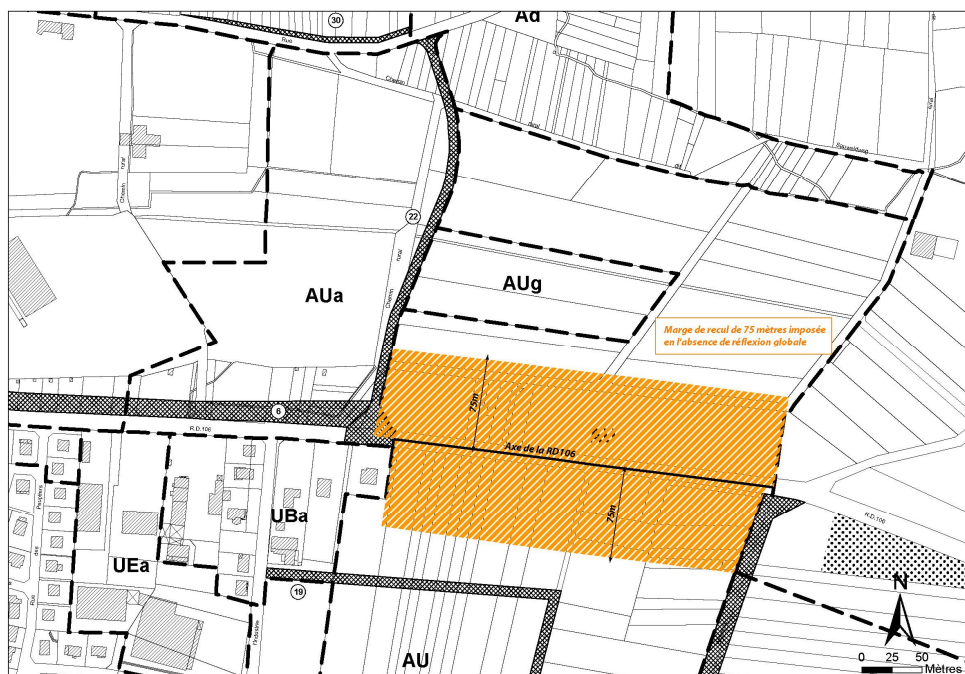
<b>Introduction .....</b>	<b>2</b>
<b>Principes d'aménagement aux abords du secteur AU.....</b>	<b>3</b>
Principes liés à l'implantation .....	5
... à l'aspect des futures constructions.....	5
Principes liés au paysagement et aux perspectives sur le site.....	5
Principes de sécurité et d'accès au site.....	6
Schéma et coupe d'intention .....	7

## Introduction

Les dispositions de l'amendement Dupont (article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme), découlent de l'article 52 de la Loi n°95-101, dite loi Barnier, du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement.

Partant du constat d'une urbanisation anarchique en périphérie des agglomérations, d'une banalisation et d'une uniformisation des entrées de villes, le législateur a souhaité que les collectivités locales mènent une réflexion d'ensemble avant tout aménagement aux abords des principaux axes routiers. A défaut de cette analyse indispensable pour élaborer un projet urbain de qualité, le texte impose une marge de recul de 75m (voies à grande circulation) ou de 100 m (autoroutes et déviations d'agglomération) en bordure des infrastructures concernées pour les espaces non urbanisés.

La route départementale RD 106 qui borde la future zone d'aménagement, est classée voie à grande circulation. Sans réflexion préalable de la part de la collectivité, une marge de recul de 75 mètres serait imposée. L'option de maintenir l'inconstructibilité de cette bande de terrain aurait pour conséquence une perte de foncier important.



La loi invite de ce fait les communes disposant d'un document d'urbanisme à édicter aux abords des grandes infrastructures routières, des règles d'urbanisme justifiées et motivées au regard des nuisances, de la sécurité et de la qualité architecturale, urbaine et paysagère.

## Principes d'aménagement aux abords du secteur AU

### Principes généraux sur la voirie (RD106)

La création d'un secteur d'extension, et notamment la zone du Brandstatt dans le secteur AUa, a favorisé une réflexion globale sur l'aménagement de l'entrée de ville en terme de gabarit de chaussée.

Plusieurs axes de réflexion ont été menés par la commune :

- redimensionnement de la chaussée afin de redonner une échelle plus urbaine à la voirie et permettant de dégager des espaces de circulation pour les modes doux (cycles et piétons),
- favoriser les changements de flux en conservant une emprise centrale servant aux échanges de flux,
- mise en place de trottoirs sécurisés de part et d'autre de la voie,
- mise en place d'une piste cyclable,
- mise en place d'un tampon végétal.

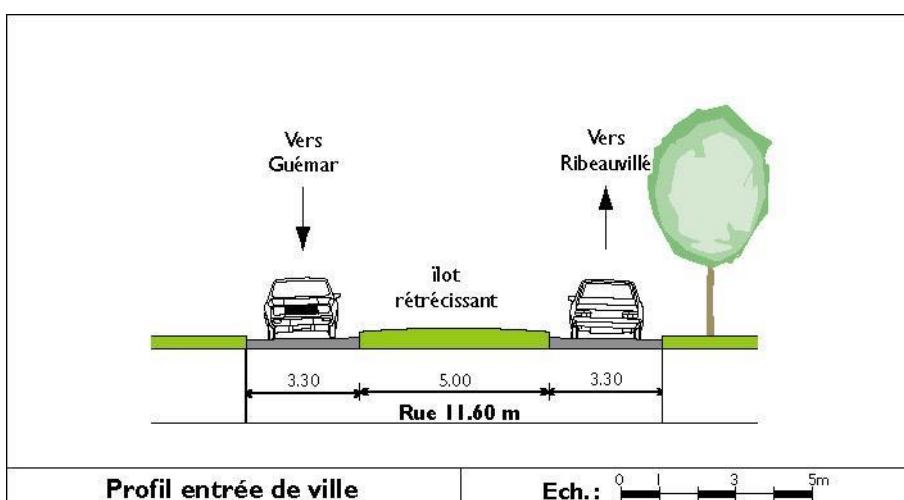
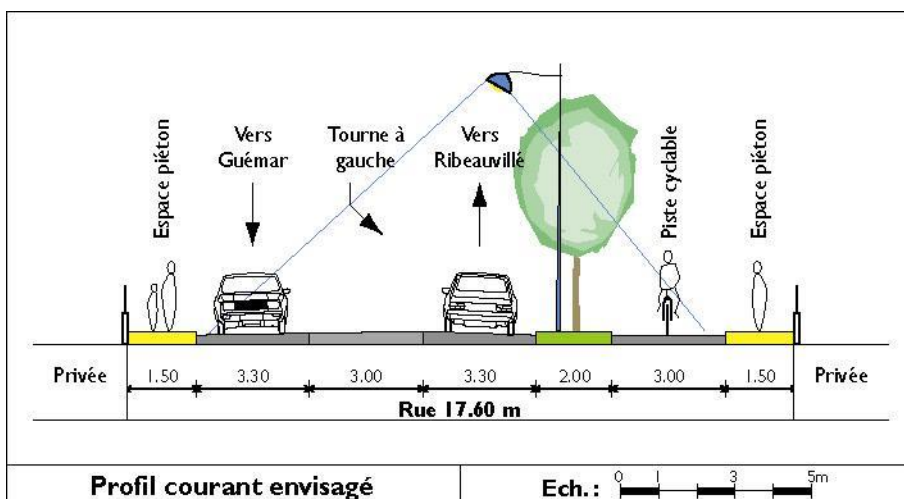
La réorganisation spatiale permettra également de conforter la présence des arbres d'alignement marquant actuellement l'entrée de ville. Ce nouveau profil d'entrée de ville favorise également les franchissements des piétons mieux signalés et sécurisés.



*Etat existant de l'entrée de ville de Ribeauvillé - RD106*

Le projet prévoit qu'en lieu et place de la simple chaussée actuelle avec ses abords naturels ou aménagés, l'on aménage :

- une voirie avec deux bandes roulanges de 3,30 m de large chacune,
- un espace central dédié aux îlots ou au changement des flux,
- des trottoirs de part et d'autre de la chaussée,
- un espace tampon végétalisé scindant la bande roulante et la bande cyclable,
- un îlot d'entrée de ville permettant de scinder les flux de circulation, de ralentir les usagers et de signaler l'entrée de ville.





Afin de permettre l'urbanisation de l'entrée de ville, dans le secteur des 75 m qui sont aujourd'hui inconstructibles au regard de l'amendement Dupont, il s'agit de respecter les principes ci-dessous.

### **Principes liés à l'implantation ...**

- Proposer des parcelles relativement profondes du côté RD afin d'appliquer un recul de 14,80 m avec l'axe de la RD.  
Les stationnements seront privilégiés du côté de la voie d'accès. Ils pourront cependant être tolérés dans la marge de recul, à condition de faire l'objet d'un traitement paysager.
  
- Mettre en place une implantation de la façade la plus exposée à la RD106, la plus parallèle possible à la RD afin de limiter l'impact visuel des façades depuis la RD et l'effet visuel « d'obstacle » potentiel créé par les constructions.

### **... à l'aspect des futures constructions**

- La volumétrie des bâtiments artisanaux devra permettre une intégration à l'échelle des constructions voisines, et s'harmoniser au caractère de la mixité de la zone (habitat / activités),
  
- Préférer les coloris de bardages discrets permettant une intégration harmonieuse dans le paysage et permettant une mise en valeur optimale des enseignes des différents établissements,
  
- La mise en lumière des bâtiments comme outil publicitaire sera préférable à tout affichage lumineux,
  
- Eviter de fixer les enseignes sur la corniche du bâtiment (car visibles de manière éloignée) ; préférez les enseignes intégrées à la façade ou posées à même le sol,
  
- Interdire les enseignes sur mât, ainsi que les panneaux publicitaires sur les parcelles.

### **Principes liés au paysagement et aux perspectives sur le site**

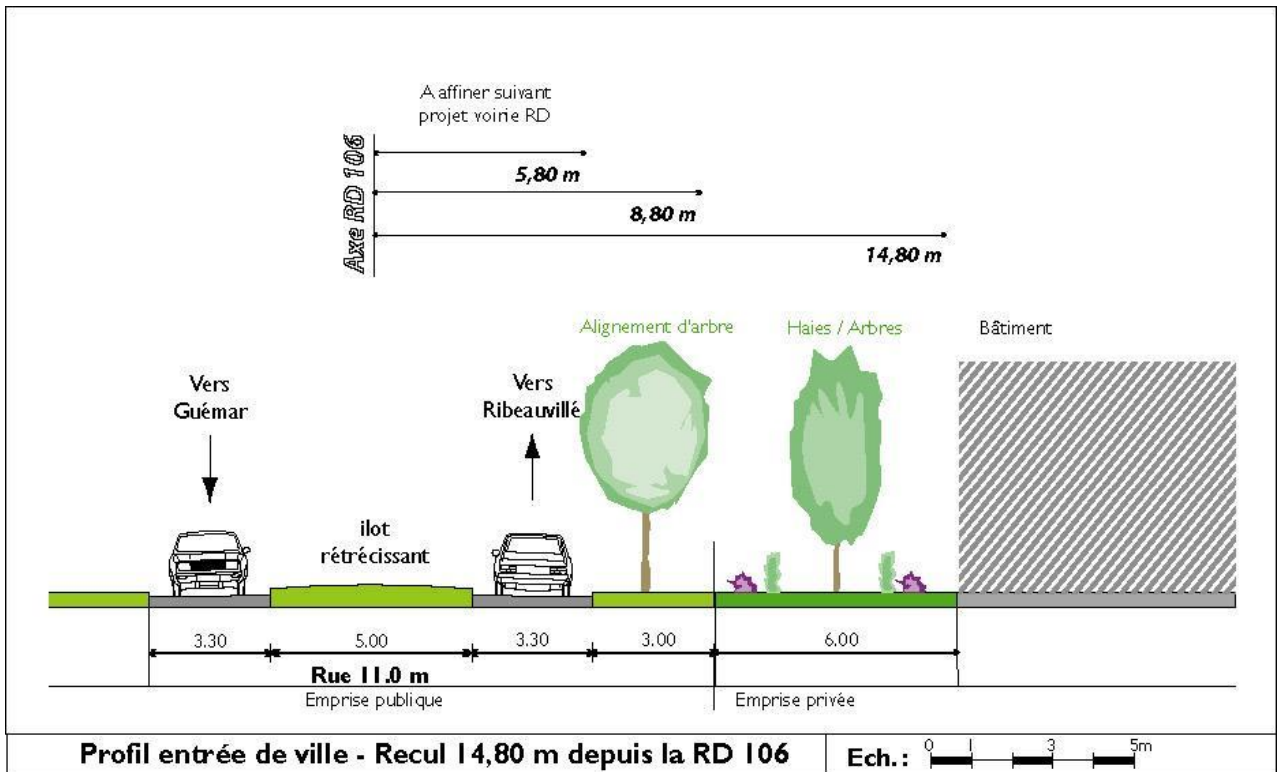
- L'impact des constructions depuis la RD sera amoindri par la présence d'espaces tampon plantés d'espèces locales, et accompagnés de haies, donnant à voir les bâtiments au dernier moment et limitant ainsi leur impact depuis le lointain. Ces espaces tampons plantés donneront de la profondeur aux perspectives afin de rompre le risque d'effet « linéaire » sur le secteur. Ils limiteront par ailleurs les nuisances sonores des activités de la zone.

- Les voies de desserte interne et les aires de stationnement seront généreusement plantées afin de créer un cadre paysager d'ensemble notamment depuis la RD 106. Un traitement périphérique des aires de stationnement permettra également d'en limiter l'impact.
- Les aires de stockage seront dissimulées par des aménagements paysagers appropriés.

### **Principes de sécurité et d'accès au site**

- Mise en place d'un aménagement de sécurité sur la RD106 du type îlot central avec voie de stockage protégée à l'entrée de la zone.
- En aucun cas, les accès aux parcelles ne pourront se faire depuis la RD106. Il s'agira de centraliser les flux et d'aménager un dispositif sécurisant la gestion des flux.
- L'éclairage privatif des constructions et de leurs espaces extérieurs (espaces de stationnement notamment) sera réglementé de façon à ce qu'il n'engendre pas de risque d'éblouissement des conducteurs usagers de la RD 106.
- Les couleurs vives des constructions seront proscrites afin de restreindre les nuisances visuelles susceptibles de détourner l'attention des automobilistes.

### Schéma et coupe d'intention



ARRETE N° 22/2018 du 1<sup>er</sup> mars 2018

**Mettant à l'enquête publique  
Le projet de Déclaration de Projet avec mise en compatibilité du  
Plan Local d'Urbanisme – secteur Rotenberg**

**Le Maire,**

- VU** le code de l'Urbanisme et notamment ses articles L153-19 et R 153-8 ;
- VU** le code de l'environnement et notamment ses articles L123-3 et R123-9 ;
- VU** les pièces du dossier soumis à l'enquête publique ;
- VU** la décision de M. le Président du Tribunal Administratif de Strasbourg du 15 janvier 2018 désignant M. Yves GRASS, Directeur du Service des Opérations foncières et immobilières Conseil Général retraité, en qualité de commissaire enquêteur ;

**ARRETE**

**ARTICLE 1<sup>er</sup>**

Il est procédé à une enquête publique sur le projet de déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU de la commune de Ribeauvillé destiné à définir la politique d'aménagement de l'entrée Est de l'agglomération, pour une durée de 37 jours à compter du jeudi 22 mars 2018.

**ARTICLE 2**

M. Yves GRASS, Directeur du Service des Opérations foncières et immobilières Conseil Général retraité, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par M. le Président du Tribunal Administratif de Strasbourg.

**ARTICLE 3**

Les pièces du dossier, ainsi que le registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur seront déposés à la mairie de Ribeauvillé pendant 37 jours consécutifs, aux jours et heures habituels d'ouverture du jeudi 22 mars 2018 au vendredi 27 avril 2018 inclus (Lundi, mardi, jeudi, vendredi de 9H00 à 12H00 et 14H00 à 17H00, Mercredi de 9H00 à 12H00 et 14H00 à 18H00).

Le dossier d'enquête publique comprend :

- Le dossier de déclaration de projet et de mise en compatibilité du PLU,
- L'évaluation environnementale du projet,
- Le résumé non-technique de l'évaluation environnementale,
- Une note relatant les éléments de l'article R123-8 du code de l'environnement,
- L'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) sur le projet,
- Le compte rendu de l'examen conjoint du projet par les Personnes Publiques Associées.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier de Plan Local d'Urbanisme et consigner ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur, au siège de l'enquête à la Mairie de Ribeauvillé, Place de l'Hôtel de Ville - BP 50 037 – 68 150 Ribeauvillé CEDEX. Les observations peuvent également être envoyées par courriel à l'adresse : [mairie@ribeauville.fr](mailto:mairie@ribeauville.fr).

Le dossier d'enquête publique complet est également consultable sur le site internet de la commune <http://www.ribeauville.fr/> pendant toute la durée de l'enquête du jeudi 22 mars 2018 au vendredi 27 avril 2018 inclus. Un accès gratuit au dossier d'enquête est également assuré sur un poste informatique à la mairie de Ribeauvillé, lieu de l'enquête publique, aux mêmes dates et horaires d'accès que le dossier papier.





#### **ARTICLE 4**

L'évaluation environnementale du projet de déclaration de projet et de mise en compatibilité du PLU et son résumé non technique, sont consultables en mairie dans le cadre de l'enquête publique en version papier et sur poste informatique ainsi que sur le site internet de la commune. Il en est de même pour l'avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement (MRAe), daté du 19 février 2018.

#### **ARTICLE 5**

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public en mairie de Ribeauvillé :

- Le jeudi 22/03/2018 de 10H00 à 12H00
- Le mercredi 04/04/2018 de 16H00 à 18H00
- Le vendredi 27/04/2018 de 15H00 à 17H00

#### **ARTICLE 6**

A l'expiration du délai d'enquête prévu à l'article 3, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur. Il disposera d'un délai de 30 jours pour transmettre au Maire de Ribeauvillé le dossier d'enquête avec le rapport dans lequel figurent ses conclusions motivées. Il en adressera une copie au Président du Tribunal Administratif de Strasbourg.

Le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur à la Mairie aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux pendant un an ainsi que sur le site internet de la commune. Une copie du rapport du commissaire enquêteur sera adressée par M. le Maire à la Préfecture du Haut-Rhin pour y être tenue à la disposition du public pendant un an.

#### **ARTICLE 7**

Le maître d'ouvrage du projet de déclaration de projet et de mise en compatibilité du PLU est la Commune de Ribeauvillé. Toutes informations relatives à l'enquête publique peuvent être demandées par écrit à Monsieur Jean-Louis CHRIST, Maire de Ribeauvillé, à l'adresse suivante : Mairie de Ribeauvillé, Place de l'Hôtel de Ville - BP 50 037 – 68 150 Ribeauvillé CEDEX.

#### **ARTICLE 8**

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête et ses modalités sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans deux journaux diffusés dans le département, L'ALSACE et les Dernières Nouvelles d'Alsace. Cet avis sera affiché notamment en mairie de Ribeauvillé et publié par tout autre procédé en usage dans la commune : affichage électronique, application smartphone MYMAIRIE. Il sera également publié sur le site Internet de la commune.

#### **ARTICLE 9**

Au terme de l'enquête publique et de la remise du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, le Conseil Municipal se prononcera par délibération sur l'approbation du PLU.

#### **ARTICLE 10**

Copies du présent arrêté seront adressées à M. le Préfet du Département du Haut-Rhin, M. le commissaire enquêteur.

Le Maire  
Jean-Louis CHRIST



**DEPARTEMENT DU HAUT-RHIN**  
**Commune de RIBEAUVILLE**



**Enquête publique portant sur une déclaration de projet à l'entrée Est de  
l'agglomération de Ribeauvillé et mise en compatibilité du Plan Local  
d'Urbanisme de la commune de Ribeauvillé**

**RAPPORT du COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR**

- 1ère partie : rapport**
- 2è partie : conclusions et avis du Commissaire-Enquêteur**
- 3è partie : documents annexes**

## **Sommaire**

### **1ère partie : rapport du Commissaire-Enquêteur**

#### **1. Généralités :**

- 1.1 la commune
- 1.2 objet de l'enquête
- 1.3 cadre juridique de l'enquête
- 1.4 composition du dossier soumis à enquête

#### **2. Organisation et déroulement de l'enquête :**

- 2.1 organisation de l'enquête
- 2.2 durée et publicité de l'enquête
- 2.3 réception du public et permanences

#### **3. Registre d'enquête :**

- 3.1 observations consignées au registre d'enquête et commentaires du Commissaire-Enquêteur
- 3.2 Remise du PV de synthèse
- 3.3 Réponse du Maître d'Ouvrage

### **2è partie : conclusions et avis personnel du Commissaire-Enquêteur**

#### **4. Rappel de l'objet de l'enquête :**

- 4.1 l'intérêt général du projet
- 4.2 l'évaluation environnementale
- 4.3 mise en compatibilité avec le PLU

#### **5. MEMOIRE EN REPONSE du maître d'ouvrage avec avis du commissaire-enquêteur**

#### **6. Mes conclusions et mon avis personnel**

### **3è partie : annexes**



*Première partie*

*Rapport du Commissaire-Enquêteur*

---

## 1. GENERALITES :

### Plan de situation de RIBEAUVILLE SECTEUR DU ROTENBERG



#### 1.1 Le commune

##### 1.1a La Commune de RIBEAUVILLE

La Commune de Ribeauvillé se trouve sur la route des vins d'Alsace, au pied du massif des Vosges et elle est traversée par le Strengbach Située dans le Nord du Département du Haut-Rhin, en région administrative du Grand Est, ancien chef lieu d'arrondissement elle s'étend sur 3221 ha avec une altitude qui varie entre 188m à 989m. Accessible par un réseau routier très dense, à proximité de l'autoroute A35 Colmar-Strasbourg, elle est également desservie par la voie ferrée Strasbourg- Bale.

En 2015, sa population était de 4746 habitants, soit une densité de 147 hab. au km<sup>2</sup>

Elle fait également partie des 188 communes du Parc Naturel Régional des Ballons des Vosges ;

Son activité économique repose sur 3 axes principaux, à savoir :

- la viticulture
- l'industrie
- le tourisme

Ribeauvillé dispose d'une gamme complète de commerces et de services de proximité et d'équipements publics.

Enfin, elle possède de nombreux édifices classés ou protégés ; les châteaux du Girsberg, de Haut-Ribeaupierre et de Saint-Ulrich, les églises Saint-Grégoire et de l'ancien Hôpital, la porte des bouchers, le sanctuaire Notre-Dame de Dusenbach etc....

## **1.2 Objet de l'enquête :**

La présente enquête publique porte sur la déclaration du projet d'aménagement de l'entrée est de l'agglomération de Ribeauvillé secteur du Rotenberg et à la mise en compatibilité des documents d'urbanisme de Ribeauvillé

## **1.3 Cadre juridique de l'enquête :**

### **1.3.1**

*le Code de l'environnement*

*le Code de l'Urbanisme*

*Arrêté Municipal du 1<sup>er</sup> mars 2018*

## **1.4 Composition du dossier soumis à enquête :**

- L'arrêté municipal du 1<sup>er</sup> mars 2018 portant ouverture d'une enquête publique sur le projet de déclaration du d'aménagement de l'entrée Est de l'agglomération de Ribeauvillé et portant sur la mise en compatibilité des PLU de cette commune ;
- Une note présentant le projet d'extension de la ville sur la partie Est de l'agglomération et sa mise en compatibilité avec le PLU.
- Un dossier relatif aux orientations d'Aménagement et de Programmation;
- Le Plan de Zonage modifié;
- Le règlement de mise en compatibilité avec le PLU ;
- L'Evaluation Environnementale ;
- La réponse de la Municipalité de Ribeauvillé aux observations de la MRAe
- Le compte-rendu de la réunion d'examen conjointe avec les personnes publiques associées ;
- La lettre du Syndicat Mixte Montagne-Vignoble et Ried du 27 février 2018 ;
- Le mail de la CCI Alsace Eurométropole du 28 février 2018
- Le registre d'enquête sur l'utilité publique du projet et sa mise en compatibilité avec le PLU ,à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire-enquêteur.

Ce dossier me paraît apte à assurer pour le public des communes concernées et environs une bonne information sur le projet soumis à enquête publique.

## **2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

### **2.1 Organisation de l'enquête :**

Par décision n° E18000003/67 du 11 janvier 2018 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Strasbourg, j'ai été désigné en qualité de commissaire-enquêteur pour l'enquête publique du projet d'aménagement de l'entrée Est de l'agglomération de Ribeauvillé avec mise en compatibilité du PLU.

### **2.2 Durée de l'enquête conjointe :**

L'enquête s'est déroulée du jeudi 22 mars 2018 au vendredi 27 avril 2018 inclus, soit pendant 31 jours consécutifs, conformément aux textes réglementaires en vigueur.

L'avis d'ouverture, de clôture et les conditions de déroulement de l'enquête ont été portés à la connaissance du public :

#### **1 - Par voie de presse :**

**1ère insertion :** Alsace du 20 août 2017  
DNA non publiée (Voir commentaires ci-après)

**2è insertion :** Alsace du 19 septembre 2017  
DNA non publiée (voir commentaires ci-après)

**(Voir documents en annexe).**

#### **Commentaires du commissaire enquêteur :**

**La non publication de l'avis d'ouverture de cette enquête publique dans les DNA constitue une irrégularité dans le cadre de la procédure. Cependant, j'ai constaté que les services de la ville de Ribeauvillé avaient effectué les démarches nécessaires auprès du journal ( voir justificatifs en annexe)**

**Le journal reconnaît son erreur.**

**Il me semble toutefois que cette irrégularité n' a pas perturbé l'information du public . (3ou 4 personnes se sont présentées lors de mes permanences en mairie pour consulter le dossier d'enquête sans déposer des observations écrites).**

**Enfin toutes les autres mesures de publicité ont été réalisés (presse Alsace, affichage dans divers lieux de la commune, site internet ; justificatifs en annexe).**

**2 - Par voie d'affichage aux emplacements réservés aux actes administratifs de la commune de Ribeauvillé:** Certificat de publication de l'arrêté Municipal du 1<sup>er</sup> mars 2018 Mettant à l'enquête publique le projet de déclaration de projet avec mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme-secteur du Rotenberg.

**3 - Avis d'enquête publique incriminé et du dossier d'enquête** sur le site internet de la commune de Ribeauvillé.

J'ai visité le site concerné en date des 2 mars, 22 mars, 4 avril et 27 avril 2018 afin d'avoir une vision personnelle des conséquences d'application du projet.

### **2.3 Réception du public et permanences :**

J'ai coté et paraphé le registre d'enquête qui a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête dans les bureaux de la commune concernée durant les heures d'ouverture desdits bureaux.

Je me suis tenu à la disposition des usagers en assurant les permanences prescrites par l'arrêté municipal du 1<sup>er</sup> mars 2018 soit :

- le jeudi 22 mars 2018 10h à 12h en mairie
- le mercredi 4 avril 2018 16h à 18h en mairie
- le vendredi 27 avril 2018 de 15h à 17h en mairie

## **3. REGISTRE D'ENQUETE**

### **3.1 Observations inscrites au registre d'enquête y compris les lettres et les Emails réceptionnés sur le site internet de Ribeauvillé - Commentaires du Commissaire-Enquêteur (CE) :**

**Le registre d'enquête déposé en mairie de Ribeauvillé:**

Aucune observation ne figure dans le dit registre.

Par contre une lettre émanant de M. Daniel Rinckenbach datée du 24 avril 2018 a été annexée au registre d'utilité publique du projet mis à enquête.

1) Lettre de M.Daniel Rinckenbach:

L'intéressé constate avec satisfaction l'exclusion du périmètre du projet de l'emprise du chemin rural longeant la limite Nord de l'opération d'aménagement projetée et de ne pas autoriser la présence de chats dans la future zone d'habitation pour préserver la petite faune.

**Commentaire du CE :** La requête de l'intéressée se situe en-dehors du cadre réglementaire du Code de l'Urbanisme.

**Avis des personnes publiques associées :**

Voir les observations ci-après en pages 12 à 28.

**3.2 Remise du Procès-verbal de Synthèse :**

En application des dispositions de l'article du Code de L'Environnement, , j'ai remis et commenté en date du 3 mai 2018 à M. Fesselet Directeur Général des Services de la Ville de Ribeauvillé, le procès-verbal daté du 29 avril 2018.

**3.3 Réponses du Maître d'Ouvrage réceptionnées le 7 mai 2018**

Voir les remarques et les réponses en pages 12 à 28.

*Deuxième partie*

*Conclusions et Avis du Commissaire-Enquêteur*

---



#### **4. Rappel de l'objet de l'enquête :**

La présente enquête publique a pour objet de prévoir l'extension de la ville de Ribeauvillé dans la partie EST de l'agglomération à travers un projet d'aménagement sur un espace dont la ville détient la maîtrise foncière.

Ce projet consiste à la réalisation d'un éco-quartier (environ 45 logements) l'implantation d'une nouvelle gendarmerie, l'extension d'une chocolaterie artisanale et l'implantation d'un site de permaculture.

Ce projet implique sa mise en compatibilité avec les documents d'urbanisme de Ribeauvillé

##### **4.1 Intérêt général du projet:**

Cette aménagement sur une surface totale de 4ha3 permet de concrétiser des orientations résultant du projet d'aménagement et de développement durable de la ville de Ribeauvillé approuvé en 2003.

Ce projet consiste à accueillir de nouveaux habitants et d'enrayer une baisse démographique constatée depuis 1990.

Une volonté de combattre la fuite des services publics de l'Etat ( sous-préfecture et Tribunaux) et le soucis de conserver la gendarmerie et ses logements annexes.

Le de souhait de développer une activité artisanale. (Chocolaterie)

Enfin, la poursuite d'une volonté environnementale , en implantant un site permaculture

##### **4.2 Evaluation environnementale:**

Les orientations d'aménagement et de programmation de l'entrée Est de l'agglomération de Ribeauvillé s'appuient sur les dispositions des articles L 151-6 et L 151-7 du code de l'environnement.

L'affectation des sols, l'organisation viaire, le traitement architectural et celui des fossés, l'insertion environnementale et paysagère préconisés semblent être pertinents.

##### **4.3 Mise en compatibilité avec le PLU:**

Cette mise en compatibilité implique :

- la modification partielle des chapitres III – zone UE article 2.5 ; UE 11.4 ; UE 12.4 et UE 13.6 ;
- la création d'un chapitre IV secteur AUm avec instauration des articles AUm1 à AUm 14
- la suppression du secteur AUg et des dispositions qui lui étaient associées

**Avis du commissaire enquêteur :**

**Modification du chapitre III- zone UE  
article 2.5 :**

**Les compléments apportés recueillent un avis favorable de ma part.**

**Article 11..4.3. et 11.4.4**

Les modifications relatives à l'implantation des clôtures, le traitement architectural des façades et la non visibilité depuis la RD 106 des dispositifs techniques sont fondées.

#### Article 12.4

Je suis favorable à la compatibilité des nouvelles aires de stationnement avec L'orientation d'aménagement environnementale.

#### Article 13.6

Favorable au rajout de cet article

#### Chapitre IV zone AU

Article 2.7 supprimé

Article 11.3 supprimé

Avis favorable

#### Chapitre IV c secteurs AUi

Le chapitre en question et les articles associés sont supprimés en totalité.

J'émet un avis favorable à cette suppression.

#### Chapitre IV d secteur AUm

L'introduction de ce chapitre AUm relatif à la réalisation de lotissement ou de construction sur une unité foncière devant faire l'objet d'une division ou de jouissance ainsi que les articles si rapportant(occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à des conditions particulières, desserte des terrains par des voies publiques ou privées, desserte par les réseaux publics, obligations imposées aux constructions, travaux en matière d'infrastructures et réseaux de communications, implantations des constructions par rapport aux voie et emprises publiques, implantations des constructions par rapport aux limites séparatives et aux autres sur une même propriété, emprise au sol et hauteur des constructions, aspect extérieur des constructions et aménagement extérieurs des abords, obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement, obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations, obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière énergétiques et environnementales) sont conformes aux dispositions des codes de l'Urbanisme et de l'Environnement ;

Dans ces conditions, j'émet un avis favorable à la mise en place de ce nouveau chapitre et des articles associés.

## 4.4 Environnement :

L'impact sur le milieu naturel (flore vergers, haies et faune )n'augmente pas significativement ; une compensation de l'espace dite zone humide est prévue et des mesures appropriées compensent les autres impacts minimes.

## 5. *Mémoire en réponse de la commune de Ribeauvillé :*

### 1. Réponse aux courriers et demandes des particuliers reçus dans le cadre de l'enquête publique

Compte tenu des interventions liées à l'enquête et de la transmission par le commissaire enquêteur de son procès-verbal de synthèse (PVS) en date du 3 mai 2018, sont précisés les éléments suivants :

Courrier de M. Daniel RINCKENBACH du 24 avril 2018 : le courrier est pris en compte mais n'appelle pas de réponse spécifique. En effet, le souhait exprimé concernant les animaux domestiques dépasse le cadre réglementaire délimité par le Code de l'Urbanisme et ne peut de fait pas être concrétisée dans le PLU.

*Avis du commissaire enquêteur :*  
*J'adhère à la réponse du maître d'ouvrage.*

### 2. Réponse aux avis des Personnes Publiques Associées exprimés lors de la réunion d'examen conjoint ou envoyés par courrier avant la réunion

En guise de préambule, la commune rappelle que lors de la réunion d'examen conjoint des réponses ont été apportées aux différentes remarques et observations des personnes publiques associées. Ainsi, le compte-rendu de la réunion (document mis à l'enquête) constitue la principale base du présent mémoire en réponse.

#### 2.1. Liste des Personnes Publiques Associées (PPA) qui se sont exprimées sur le dossier

PPA	Modalités d'expression	Présence à la réunion d'examen conjoint
Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe)	Avis écrit daté du 19 février 2018 (courrier)	Non
Syndicat Mixte Montagne Vignoble & Ried (SCoT)	Avis écrit daté du 27 février 2018 (courrier)	Non (excusé)
CCI Alsace Eurométropole	Avis écrit daté du 28 février 2018 (e-mail)	Non (excusé)
Direction Départementale des Territoires (DDT)	Observations orales pendant la réunion d'examen conjoint	Oui
Conseil Départemental (CD68)	Observations orales pendant la réunion d'examen conjoint	Oui
Chambre d'Agriculture (CA)	Observations orales pendant la réunion d'examen conjoint	Oui

Ainsi, au total six personnes publiques se sont exprimées sur le projet, trois de façon écrite avant la réunion d'examen conjoint et trois de façon orale pendant la réunion. Les avis écrits ont été présentés lors de la réunion d'examen conjoint.

## **2.2. Réponse aux courriers reçus avant la réunion d'examen conjoint**

Certaines PPA ne pouvant pas être représentées lors de la réunion d'examen conjoint du 28 février 2018, elles ont fait parvenir un avis écrit avant la réunion.

Lors de la réunion d'examen conjoint, ces avis écrits ont été présentés (confer compte-rendu de la réunion). Les paragraphes suivants présentent les réponses que la commune souhaite apporter à ces différents avis.

### **2.2.1. Avis de la MRAe**

L'avis émis par la MRAe est assorti de trois recommandations :

1. Compléter le rapport de présentation notamment en démontrant le caractère d'intérêt général du projet ;
2. Reconsidérer l'aménagement des 4,3 ha avec pour objectif de préserver la zone humide et les populations d'Agrion de Mercure ;
3. Compléter le rapport environnemental par une analyse détaillée des incidences du projet sur la qualité du paysage.

#### **2.2.1.1. Réponse de la commune concernant la recommandation n°1**

Réponse de la commune :

La commune souhaite préciser en préambule qu'elle est surprise par la formulation de cette première recommandation. En effet, comme le rappelle l'avis de la MRAe à la page 2 : « *cet avis ne porte pas sur l'opportunité du plan ou du document mais sur la qualité de l'évaluation environnementale* ».

Ainsi, si l'avis de la MRAe ne doit pas porter sur l'opportunité du projet, il est surprenant que la première recommandation questionne son intérêt général.

La MRAe recommande donc à la commune de compléter la note de présentation du projet en démontrant son caractère d'intérêt général. Or la note de présentation envoyée à la MRAe et soumise à l'enquête publique contient expressément un chapitre intitulé « 2.2. Justification de l'intérêt général du projet » qui s'étend de la page 9 à la page 15 incluse.

Ce chapitre vient justement démontrer l'intérêt général du projet en se basant :

- le PADD du PLU,
- les fonctions urbaines de bourg-centre de Ribeauvillé,
- la politique foncière de la commune et la volonté de relancer la démographie,
- la nécessité de maintenir les services publics,
- et la nécessité de sensibiliser les habitants aux nouvelles pratiques agricoles.

Ainsi, la note de présentation contient un chapitre complet qui vise entièrement à démontrer le caractère d'intérêt général du projet. Dès lors la demande de complément de la MRAe apparaît sans fondement.

En effet, l'intérêt général du projet est clair. Au niveau de l'habitat, la commune mène une politique foncière volontariste visant à relancer la démographie de Ribeauvillé, notamment en apportant une offre intéressante pour les primo-accédants. Au niveau des équipements publics, il s'agit d'apporter une réponse foncière et immobilière permettant de conserver la brigade de gendarmerie de la commune. Sur le plan économique, il s'agit de soutenir une activité artisanale dynamique qui participe pleinement à l'attractivité touristique de la ville. Enfin, grâce au jardin partagé en permaculture, le projet vise à sensibiliser les habitants aux pratiques agricoles raisonnées et innovantes, tout en favorisant le lien social dans la commune. Ainsi, l'intérêt général du projet est clairement établi.

**Avis du commissaire enquêteur :**

La note de présentation du dossier d'enquête explique avec pertinence et clarté le caractère d'intérêt général du projet envisagé. La remarque de la MRAe sur ce point n'est pas fondée.

### **2.2.1.2. Réponse de la commune concernant la recommandation n°2**

Réponse de la commune :

La MRAe recommande de reconsidérer l'aménagement avec pour objectif de préserver la zone humide et les populations d'agrion de mercure.

Cette seconde recommandation paraît sans objet. En effet, l'aménagement a été conçu de manière à :

- protéger les populations d'agrion de mercure en évitant les fossés et leur ripisylves (habitat de l'agrion) ;
- compenser l'urbanisation des terrains humides par la création d'une zone humide en compensation.

Ainsi, le projet préserve bien l'habitat de l'agrion de mercure en protégeant les fossés et leurs ripisylves. La zone humide impactée est compensée par la création d'une nouvelle zone humide. En effet, la préservation de la zone humide actuelle remettrait totalement en cause la faisabilité opérationnelle du projet.

- Afin de mieux expliciter la logique qui sous-tend l'aménagement retenu, la commune souhaiterait préciser comment l'évaluation environnementale a fait évoluer le projet :

Le travail d'évaluation environnementale a été réalisé selon la séquence « éviter, réduire, compenser ». Les analyses et les éléments apportés par le Cabinet WAECHTER ont fait évoluer le projet. L'évaluation et le projet ont évolué ensemble.

Au niveau de la séquence « éviter », l'évaluation environnementale a fait fortement évoluer le projet. En effet, au départ il était prévu de desservir le site du quartier d'habitat en artificialisant le chemin rural au Nord et donc en busant le fossé qui longe ce chemin. Ainsi, dans le but d'éviter la destruction de ce chemin et particulièrement du fossé qui le borde, il a été décidé de créer une voie de desserte interne et de réduire la surface du secteur de projet. Cette mesure d'évitement préserve le fossé, sa végétation d'accompagnement et les milieux qui y sont liés.

Au niveau de la séquence « réduire », le principal enjeu était de limiter les impacts négatifs sur la zone humide. Pour ce faire, il a été décidé de préserver le fossé existant (largeur d'environ 2 à 3 mètres), puis de faire longer ce fossé par un cheminement doux au Nord et d'imposer règlementairement un recul des constructions par rapport à ces liaisons. Ainsi, la préservation du fossé sur une largeur d'une dizaine de mètres participe à réduire l'impact du projet.

Les séquences « éviter et réduire » n'étant pas suffisantes pour tenir compte de la totalité des enjeux environnementaux, il a été décidé de créer une zone humide de compensation, et ce sur une superficie supérieure à celle du site impacté.

Le tableau de la page suivante vient synthétiser les mesures adoptées, aboutissements de la logique « éviter, réduire, compenser ».

<b>LES MESURES D'EVITEMENTS</b>
Abandon de l'élargissement du chemin au Nord du site, aménagement qui aurait conduit à la couverture du fossé ; l'Agriçon de Mercure conserve ainsi l'un des habitats fréquentés.
Protection du fossé médian et respect d'une bande non bâtie de part et d'autre du fossé ; cette bande intègre le ruisseau, sa ripisylve et une partie de la zone humide ; la fraction en herbe sera traitée en prairie de fauche extensive (fauche aux alentours du 1er juillet).
Protection du troisième fossé au Sud et respect d'une bande non bâtie de part et d'autre du fossé ; cette bande intègre le fossé et sa ripisylve.

<b>LES MESURES DE REDUCTIONS</b>
<b>Démarche globale</b>
Le projet comporte un « éco-quartier » et des potagers gérés en permaculture.
Un quart des espaces libres de chacune des unités foncières devra être conservé comme « espace vert » planté d'arbres, en privilégiant les essences locales et les arbres de haute tige. Les feuillus participent au confort climatique des lieux, en protégeant des ardeurs du soleil en été et laissant passer la lumière en hiver.
En outre, le caractère arboré du quartier, au terme de sa maturation (environ 20 ans), permettra d'accueillir des espèces peu exigeantes appréciant les milieux arborés, qui s'ajouteront aux espèces anthropophiles : Merle, Mésange charbonnière, Mésange bleue, Pinson des arbres, Fauvette à tête noire, Verdier ...
<b>Concernant les eaux</b>
Obligation de se raccorder aux réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement.
Les orientations d'aménagement et de programmation, qui ont valeur prescriptive, invitent à modérer l'imperméabilisation en recourant à des aménagements adaptés.
Les eaux pluviales collectées sur les chaussées devront, avant rejet, être traitées par un débourbeur – déshuileur. Un limiteur de débit modérera les débits de rejet.
Les eaux résiduaires urbaines seront collectées et traitées à la station de Ribeaupillé. Un traitement préalable est obligatoire si nécessaire pour le rejet des eaux usées non-domestiques dans le réseau collectif.
<b>Concernant le paysage</b>
L'impact paysager de l'aménagement en entrée d'agglomération sera modéré par le maintien et le confortement des structures ligneuses (ripisylve, haie).
Une attention particulière devra être portée à l'aspect de la chocolaterie, en raison de sa position en premier plan au bord de la route départementale, et à celui de la gendarmerie, en raison de l'importance de ce complexe.
La volumétrie des constructions est compatible avec le grand et le petit paysage.
Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.
<b>Concernant les nuisances</b>
Interdiction des constructions et installations génératrices de nuisances et de risques.
Dans le secteur AUm, les opérations devront prévoir des dispositifs permettant l'intégration de réseaux de communications numériques (gainés, fourreaux...), afin de réduire les nuisances induites par des travaux ultérieurs sur les réseaux en question.
<b>LES MESURES DE REDUCTIONS (suite)</b>
<b>Concernant la sécurité</b>
L'ensemble des réseaux doit être mis en souterrain.
Un système viaire et des accès adaptés aux opérations et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
<b>Concernant la qualité architecturale</b>



Des hauteurs de construction en accord avec les quartiers alentours et le paysage.
Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.
Dans le secteur UEb, un traitement qualitatif est demandé pour les façades visibles depuis la RD 106.
Prescriptions relatives à la qualité des constructions, matériaux, façades, clôtures, locaux poubelles, antennes.
Ensembles de préconisations concernant la qualité architecturale (OAP).
<b>Concernant la qualité de l'urbanisme</b>
Des hauteurs de construction en accord avec les quartiers alentours et le paysage.
Dans le secteur AUm, les constructions devront être implantées de façon à tirer pleinement profit du foncier disponible, tout en assurant une gestion efficace et sûre des circulations dans et autour du site.
Le secteur AUm, devra présenter une mixité dans la typologie des logements.
<b>Concernant le transport et les énergies</b>
Prescriptions relatives à l'aspect extérieur des constructions compatibles avec la mise en place de dispositifs en lien avec les énergies renouvelables.
Dispositions règlementaires et orientations particulières concernant le stationnement.

### LES MESURES DE COMPENSATION

Disposant de peu d'espace, la commune ne peut préserver l'ensemble de la zone humide. La partie de zone humide impactée par le projet sera compensée par la création d'une superficie équivalente de zone humide à l'arrière de la chocolaterie. Cette zone sera créée par un léger décaissement du terrain (une vingtaine de centimètres), ensemencée en prairie par l'épandage des foin récoltés après l'épiaison sur des prairies voisines, puis régulièrement fauchée une première fois après le 15 juin, et une seconde fois au cours de l'été.

Par ailleurs, la commune s'est engagée dans une démarche d'acquisition foncière afin de recréer des surfaces en herbe en substitution de champs de maïs, permettant ainsi de compenser la perte des prairies consommées par l'urbanisation.

Le projet de permaculture peut accessoirement être assimilé à une mesure de compensation dans la mesure où il est fondé sur le respect de l'environnement et du paysage. L'absence de pesticide favorise la biodiversité entomologique et à sa suite, le peuplement des Oiseaux. Situé dans le prolongement des jardins existants, il élargira un îlot favorable à la faune dans un environnement peu accueillant de vignes et de cultures saisonnières.

Au-delà des éléments de compensation compris dans le tableau, il faut également noter que la commune a prescrit la révision de son PLU et que cette nouvelle procédure sera l'occasion d'indiquer clairement la limite urbaine Est de Ribeauvillé en marquant la vocation agricole de ces terres.

Par ailleurs, en plus de la zone humide de compensation fléchée dans le projet, deux autres secteurs appartiennent intéressants pour reconstituer des zones humides et pourront donc être étudiés dans le cadre de la révision du PLU :

- à l'Est sur les terrains cultivés ROMINGER ;
- au bout du fossé vers le site de permaculture.

#### Avis du commissaire enquêteur :

Les recommandations de la MRAe relatives à l'aménagement pour préserver la zone humide et notamment les populations d'agrion mercure paraissent superflues.

En effet, le projet soumis à enquête publique tient compte particulièrement de la préservation de cet espèce, en protégeant les fossés et leurs ripisylves et par la compensation des terrains

humides incorporés dans le périmètre du projet à travers la création d'une zone humide à proximité immédiate des lieux incriminés.

Les réponses de la municipalité de Ribeaupillé rappellent toutes les mesures prises à cet effet. Je suis en harmonie sur ce point avec Le maître d'ouvrage.

### 2.2.1.3. Réponse de la commune concernant la recommandation n°3

Dans sa troisième recommandation, la MRAe invite la commune à compléter le rapport environnemental par une analyse détaillée des incidences du projet sur la qualité du paysage.

Or, ces éléments sont déjà présents dans le dossier :

- L'état initial comprend un chapitre sur le paysage (pages 25 et 26 de l'évaluation environnementale).
- La note de présentation comprend une analyse visuelle (pages 6, 7 et 8).
- Les incidences sur le paysage sont développées à la page 40 de l'évaluation environnementale

De fait, l'impact paysager de l'aménagement en entrée d'agglomération sera modéré par le maintien et le confortement des structures ligneuses (ripisylve, haie).

En effet, de nombreux éléments végétaux viennent masquer le projet et le rende peu perceptible :



Le tableau précédent liste les mesures de réduction prises pour garantir une bonne insertion paysagère.

Une attention particulière devra être portée à l'aspect de la chocolaterie, en raison de sa position en premier plan au bord de la route départementale, et à celui de la gendarmerie, en raison de l'importance de ce complexe.

Enfin, la situation du site est très discrète et ne gêne en rien le paysage. Le regard étant attiré vers les collines du piémont et les châteaux.

**Avis du commissaire enquêteur :**

Ce projet a peu d'incidences sur la qualité paysager .Les éléments dans le dossier soumis à enquête démontrent avec pertinence la modération de l'impact paysager sur le paysage environnemental du secteur du Rotenberg.

Par contre l'extension de la chocolaterie et l'aménagement d'un parking au droit de la RD 106, soit la devanture de ce projet d'aménagement, devra être traitée avec une harmonie végétale en vue d'une insertion totale du projet dans le paysage.

La réponse de la municipalité confirme cette volonté d'insertion paysagère.

### 2.2.2. Avis du SCoT

Dans son avis écrit le SCoT indique que « *le projet est compatible avec les orientations du SCoT en vigueur approuvé en 2010 et s'inscrit dans les orientations du SCoT en cours de révision et arrêté en février 2017* ».

Ainsi, l'avis du SCoT est favorable, il est néanmoins accompagné des remarques techniques suivantes :

- Dans la note de présentation (page 33) : corriger la source des deux cartes
- Dans l'évaluation environnementale (page 48) : corriger et apporter des précisions dans le tableau analysant la compatibilité du projet avec le SCoT

Réponse de la commune :

*La commune répond favorablement aux demandes de compléments techniques du SCoT. La note de présentation sera corrigée et le tableau présentant la compatibilité du PLU avec le Scot sera précisé.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

La commune de Ribeauvillé prend en compte les remarques et les corrections demandées par le Syndicat mixte Montagne- Vignoble et Ried en ce qui concerne la compatibilité du PLU avec le Scot , j'émet un avis favorable.

### 2.2.3. Avis de la CCI

Dans son courriel, la CCI émet deux remarques techniques :

- Demande de précisions concernant les impacts liés au projet d'extension de la chocolaterie.
- Interrogation concernant la végétalisation du parking existant (OAP).

Réponse de la commune :

*La commune va compléter le dossier en précisant plus les impacts liés à l'extension de la chocolaterie. Cependant, au vu du stade d'avancement du projet, il n'est pas possible de quantifier avec précisions les impacts en termes de consommation d'eau potable et de production d'eaux usées.*

*Concernant le parking existant, l'OAP tient à rappeler les objectifs de végétalisation inscrit dans le PLU approuvé car ils n'ont pas encore été respectés (des arbres sont à planter).*

**Avis du commissaire enquêteur :**

**Les explications du maître d'ouvrage sont cohérentes.  
J'y adhère.**

**2.3. Réponse aux observations émises lors de la réunion d'examen conjoint**

Rappel : ces réponses ont été abordées, voire apportées en totalité pour certaines, lors de la réunion d'examen conjoint du 28 février 2018 (confer compte-rendu de la réunion).

**2.3.1. Observations émises par la DDT****2.3.1.1. Concernant l'intérêt général**

La DDT rappelle que l'inscription du projet dans le PLU de 2003 n'est pas un critère justifiant de son intérêt général. Il y en effet lieu de démontrer l'intérêt général de l'opération nécessitant l'évolution du PLU et non l'intérêt général de la procédure en elle-même. Elle souligne par ailleurs la possibilité de réaliser le site de permaculture et la gendarmerie sans modifier le PLU approuvé.

Réponse de la commune :

*Le PLU approuvé permettait en effet des abris de jardins, mais pas des constructions à usage agricole ; constructions qui peuvent s'avérer nécessaires au bon développement du site de permaculture.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

***L'intérêt général du projet a été démontré clairement dans le dossier soumis à enquête publique. Le rappel par la DDT sur ce point n'est pas fondé.***

La DDT invite alors la commune à mieux justifier le déplacement de la localisation du projet de gendarmerie.

Réponse de la commune :

*Concernant la gendarmerie, le site initialement prévu dans le PLU est abandonné par défaut de maîtrise foncière. La présente procédure vient donc inscrire un nouveau secteur, quelques mètres au Nord du précédent, sur une parcelle communale.*

*La commune n'a pas la maîtrise sur l'avancée de ce projet. Le projet est en suspens en raison de l'absence de réponse de l'Etat. Pourtant, le dossier est prêt et validé au niveau préfectoral depuis avril 2017.*

Toujours concernant la gendarmerie, la DDT s'interroge sur la possibilité offerte par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de réaliser des logements en cas de non aboutissement de la gendarmerie. Cette option pourrait fragiliser la justification de l'intérêt général.

Réponse de la commune :

*La gendarmerie consiste déjà en un projet de logements. La commune n'a pas la maîtrise sur l'avancée de ce projet. Il est en suspens en raison de l'absence de réponse de l'Etat. Pourtant, le dossier est prêt et validé au niveau préfectoral depuis avril 2017. La commune comprend le questionnement de la DDT : l'option permettant de réaliser de l'habitat en cas d'échec du projet de gendarmerie sera retirée. La commune a lancé une procédure de révision du PLU. Cette procédure sera l'occasion de tenir compte de l'avancée du projet de gendarmerie, ou de trouver une solution alternative ultérieurement si nécessaire.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

**La commune de Ribeuuillé possédant la maîtrise foncière sur ce site , le déplacement de l'emplacement de la gendarmerie est justifiée.  
La non réalisation de la nouvelle gendarmerie dépend en tout état de cause de la volonté de l'Etat et ne fragilise nullement à mon avis l'intérêt général du projet. Les engagements pris à cet effet par la commune renforce le caractère d'intérêt général du projet.**

Au sujet de l'extension de la chocolaterie, la DDT invite à nouveau la commune à apporter des éléments justificatifs supplémentaires.

Réponse de la commune :

*Les entreprises doivent innover pour perdurer. Les chocolateries fonctionnent habituellement sur deux périodes : Noël et Pâques. A Ribeuuillé, ce n'est pas le cas : la chocolaterie est dynamique toute l'année. En effet, elle cristallise une attractivité touristique très importante (camping-caristes et autocaristes s'arrêtent quotidiennement pour la visiter).  
La chocolaterie crée ainsi de l'emploi, des retombées économiques et de l'attractivité touristique. Elle est, dans sa portée touristique, un facteur de développement pour la ville. L'accueil du public doit être amélioré, la partie production augmentée, ce qui justifie son extension et la création d'un parking arboré.  
Les enjeux touristiques liés à la chocolaterie seront développés dans la note de présentation du projet.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

**J'adhère aux explications fournies par la commune. Elles sont pertinentes et objectives.**

### 2.3.1.2. Concernant les capacités de mobilisation foncières existantes dans le tissu urbain

La DDT invite la commune à réaliser un inventaire des capacités foncières existantes dans le tissu urbain actuel, et ce afin de démontrer la nécessité d'ouvrir ce secteur à l'urbanisation. Ces éléments sont présents dans la délibération justifiant l'ouverture à l'urbanisation et gagneraient à être développés dans le dossier.

Réponse de la commune :

*Ribeauvillé est une commune dense, elle présente très peu de parcelles vides. Les rares espaces vides restants sont occupés par de la vigne AOC actuellement exploitées. Face au manque de foncier disponible et au coût des terrains, la commune mène ici une politique volontariste en achetant le terrain et en portant un projet urbain d'ensemble de manière à répondre à la forte demande en logements notamment. L'objectif est un prix de sortie modéré de manière à répondre à la demande des primo-accédants entre autres. La création de logements renvoie aux objectifs du SCoT pour lutter contre la baisse démographique. La commune propose de compléter le dossier à l'issue de l'enquête avec une cartographie présentant les derniers vides de l'agglomération et les contraintes qui leurs sont associées.*

*Avis du commissaire enquêteur :*

*Les capacités foncières de la commune dans le tissu urbain me semblent très limités notamment par la présence de vignes AOC et le coût excessif des prix pratiqués dans le secteur urbain. Le projet envisagé va certainement contourner ce problème majeur pour contrer la baisse de la démographie et le maintien éventuel de la gendarmerie. En complétant le dossier par une cartographie relative aux derniers vides du secteur urbain et les contraintes associées la commune renforce l'intérêt du projet soumis à enquête publique.*

### 2.3.1.3. Concernant la prise en compte des enjeux environnementaux

La DDT tient à saluer le travail de la commune qui a identifié une zone humide qui n'était présentée dans aucun inventaire à ce jour. Concernant la prise en compte de cette zone humide et des espèces repérées sur ce secteur et notamment l'agrion du mercure (espèce protégée), la DDT invite la commune à mieux préciser comment la logique « éviter, réduire, compenser » a été opérée. En effet, le document passe vite sur ces notions pour se concentrer sur la partie compensation.

Réponse de la commune :

*Le travail d'évaluation environnementale a été effectivement réalisé selon la séquence « éviter, par rapport à ces lias réduire, compenser ». Les analyses et les éléments apportés par le Cabinet WAECHTER ont fait évoluer le projet. L'évaluation et le projet ont évolué ensemble. Au niveau de la séquence « éviter », l'évaluation environnementale a fait fortement évoluer le projet. En effet, au départ il était prévu de desservir le site du quartier d'habitat en artificialisant le chemin rural au Nord et donc en busant le fossé qui longe*



ce chemin. Ainsi, dans le but d'éviter la destruction de ce chemin et particulièrement du fossé qui le borde, il a été décidé de créer une voie de desserte interne et de réduire la surface du secteur de projet. Cette mesure d'évitement préserve le fossé, sa végétation d'accompagnement et les milieux qui y sont liés.

Au niveau de la séquence « réduire », le principal enjeu était de limiter les impacts négatifs sur la zone humide. Pour ce faire, il a été décidé de préserver le fossé existant (largeur d'environ 2 à 3 mètres), puis de faire longer ce fossé par un cheminement doux au Nord et d'imposer règlementairement un recul des constructions par rapport à ces liaisons. Ainsi, la préservation du fossé sur une largeur d'une dizaine de mètres participe à réduire l'impact du projet.

Les séquences « éviter et réduire » n'étant pas suffisantes pour tenir compte de la totalité des enjeux environnementaux, il a été décidé de créer une zone humide de compensation, et ce sur une superficie supérieure à celle du site impacté.

Cet historique de l'évolution du projet et de la démarche « éviter, réduire, compenser » sera davantage explicité dans le projet.

*Avis du commissaire enquêteur :*

*En maintenant le chemin rural et son fossé par la création d'une voie de desserte propre au quartier habitation, en préservant le fossé existant, en réglementant le recul des constructions par rapport à ces liaisons et en créant une nouvelle zone humide supérieure à la zone impactée, le maître d'ouvrage a fait évoluer son projet au fur et à mesure. Le dossier soumis à enquête publique me semble mettre en évidence l'évolution du projet par rapport aux enjeux environnementaux.*

La DDT s'interroge quant au classement de la zone humide de compensation en secteur de réserve foncière AU. Un classement A, voire N semblerait plus pertinent au regard de la vocation future de ce secteur.

Réponse de la commune :

*En effet, la question d'un classement en A ou N est pertinente. Cependant, pour assurer la sécurité juridique du document, le zonage n'a pas été changé sur ce point. En effet, la réalisation de cette zone humide de compensation n'est pas un élément indispensable au portage du projet, et il pourrait être reproché à la commune de modifier un élément en-dehors du projet, ce qui n'est pas autorisé par la présente procédure.*

*Par ailleurs, Monsieur le Maire rappelle que la commune a prescrit la révision de son PLU et que cette nouvelle procédure sera l'occasion d'indiquer clairement la limite urbaine Est de Ribeaupillé en marquant la vocation agricole de ces terres.*

*Rappel : le secteur de compensation de la zone humide est situé sur un terrain communal, inconstructible (AU strict).*

*Avis du commissaire enquêteur :*

*J'adhère aux explications pertinentes de la commune et je donne un avis favorable au classement en zone AU me paraît opportun.*

La DDT souligne la complexité de créer une telle zone humide et s'interroge sur la pertinence des prescriptions inscrites dans l'OAP visant la création d'une zone humide sur ce secteur (pour rappel décaissement et ensemencement en prairie).



Réponse de la commune :

*Le site a été retenu sur proposition du Cabinet WAECHTER et présente déjà une configuration propice à la création d'un tel milieu (topographie décaissée et nappe affleurante).*

*L'évaluation environnementale donne un certain nombre de pistes sur l'aménagement de cette zone de compensation. Il s'agira d'affiner ces pistes, notamment celle concernant le décaissement du terrain.*

*Par ailleurs, la commune a de l'expérience dans ce type d'opération, ayant réalisé récemment une mare pédagogique près du centre équestre.*

*Avis du commissaire enquêteur :*

*La proximité contiguë de la nouvelle zone humide par rapport au secteur, impacté sa configuration existante et les pistes d'aménagement soulevées lors de l'évaluation environnementale confirment le choix retenu par le projet.*

Concernant le SCoT

La DDT invite la commune à uniformiser les différentes pièces constitutives du dossier afin de bien faire référence au SCoT actuellement applicable, et non pas au SCoT arrêté. Bien que les enjeux et orientations du SCoT n'aient pas ou peu évolué sur le secteur (mis à part au niveau de la densité).

Réponse de la commune :

*Les documents seront harmonisés. Le projet a été pensé pour être compatible à la fois avec le SCoT actuellement applicable et celui en révision.*

*D'ailleurs dans le courrier adressé par le SCoT il est confirmé que le projet est bien compatible avec le SCoT applicable et avec le SCoT arrêté.*

*Avis du commissaire enquêteur :*

*La réponse de la commune est satisfaisante.*

Par ailleurs, la DDT s'interroge sur les chiffres en termes de nombre de logements qui sont supérieurs dans la délibération de prescription aux chiffres affichés dans le projet.

Réponse de la commune :

*Le nombre de logements prévus a diminué suite à la réduction de la taille du secteur et au choix de créer une desserte interne.*

*Avis du commissaire enquêteur :*

*Je suis favorable aux explications données par la commune.*

La DDT invite la commune à rajouter le détail des différentes surfaces du projet.

Réponse de la commune :

*Les surfaces des différents sous-secteurs sont approximativement les suivantes : habitat 1,5 ha, jardin 0,5 ha, gendarmerie 0,6 ha, réserve foncière 1,2 ha et extension de la chocolaterie 0,5 ha.*

*Un tableau des surfaces sera ajouté dans la note de présentation.*

*Avis du commissaire enquêteur :*

*La réponse de la commune complète le dossier.*

#### 2.3.1.4. Concernant la loi sur les entrées de ville dite « loi Barnier »

Le projet s'appuie sur les conclusions d'une étude entrée de ville réalisée lors d'une précédente procédure. Afin d'assurer la sécurité juridique de la procédure, il convient d'annexer cette étude au dossier.

Réponse de la commune :

*L'étude sera annexée.*

*Avis du commissaire enquêteur :*

*J'adhère à cette proposition.*

#### 2.3.2. Observations émises par le CD68

Le CD68 invite la commune à rédiger plus clairement les éléments concernant la végétalisation des parkings dans l'OAP sur la chocolaterie, et à mettre en cohérence les différentes pièces quant au traitement des eaux pluviales.

Réponse de la commune :

*La volonté de la commune est bien d'imposer la plantation d'arbres, sur le parking existant et sur le parking à créer pour la chocolaterie. Le nouveau parking devra aussi être intégré par un traitement végétal masquant afin de le rendre peu, voire pas visible depuis la RD106.*

*Au niveau du traitement des eaux pluviales, un déshuileur/débourbeur sera imposé pour le nouveau parking, et chaque parcelle d'habitat devra être équipée d'un collecteur individuel.*

*Avis du commissaire enquêteur :*

*L'objectif de la commune d'imposer les plantations sur les deux parkings (ancien et nouveau) rendra peu visible le projet d'aménagement depuis la RD 106. Le traitement des eaux pluviales est également prévu. J'émet un avis favorable à ces travaux.*

Le CD68 s'interroge quant à la rédaction retenue à l'article AUm 5. Il s'agit de s'assurer que l'aménageur installe bien tous les éléments techniques nécessaires au déploiement de la fibre optique dans les nouvelles voies à créer.

Réponse de la commune :

*La volonté de la commune est bien d'imposer la mise en place de fourreaux dans les nouvelles voies à créer et dans les lots. La commune a pour habitude d'imposer la pose d'un second fourreau en prévision d'un éventuel nouveau réseau.*

*Avis du commissaire enquêteur :*

*Je suis favorable à ces réalisations.*

Le CD68 fait remonter une incohérence entre le règlement et l'évaluation environnementale concernant le taux d'espaces verts dans les parcelles d'habitat.

Réponse de la commune :

*La rédaction exacte est celle du règlement, à savoir au minimum 25% des espaces libres devront être traités en espaces verts. Les pièces seront harmonisées en ce sens.*

*Avis du commissaire enquêteur :*

*L'harmonisation est prévue. Avis favorable*

Le CD68 revient sur l'insertion paysagère du projet. Notamment concernant les éléments spécifiques à la visibilité depuis la RD106.

Réponse de la commune :

*Les règles et prescriptions spécifiques à la visibilité depuis la RD106 concernent uniquement le secteur UEb (chocolaterie). En effet, le reste du projet est masqué par l'alignement d'arbres le long de la RD, puis par deux fossés arborés et sera de fait très peu, voire pas visible depuis la RD.*

*De façon générale, la situation du site est très discrète et ne gêne en rien le paysage. Le regard étant attiré vers les collines du piémont et les châteaux.*

*Avis du commissaire enquêteur :*

***L'implantation d'arbres au droit de la chocolaterie et la mise en place d'arbustes et de haies le long des fossés rendront le projet d'aménagement projeté peut visible depuis la RD 106. Il est certain que les usagers de la route départementale seront plutôt attirés par le paysage situé à l'arrière plan.***

**2.3.3. Observations émises par la CA**

La CA signale que l'intérêt général du projet leur paraît bien compris. Elle émet la remarque qu'un classement du site de permaculture en zone agricole A serait un plus.

Réponse de la commune :

*La commune a prescrit la révision de son PLU et que cette nouvelle procédure sera l'occasion d'indiquer clairement la limite urbaine Est de Ribeauvillé en marquant la vocation agricole de ces terres.*

*Avis favorable du commissaire enquêteur.*

La CA s'interroge sur la vocation de la réserve foncière.

Réponse de la commune :

*Ce secteur de réserve est conservé en cas d'abandon du projet de gendarmerie. La révision du PLU sera l'occasion de réaffirmer la vocation agricole des terres à l'Est du projet.*

*Avis du commissaire enquêteur :*

*Je partage la réponse du maître d'ouvrage.*

La CA confirme la nécessité de laisser le chemin rural tel qu'il est, et souligne les conflits d'usage qu'aurait entraîné son réaménagement. D'autant plus que ce chemin est utilisé pour accéder au vignoble.

Enfin, la CA informe la commune qu'un agriculteur exploite toujours les terres concernées par le projet. Il faudrait vérifier s'il y a encore un bail.

Réponse de la commune :

*La commune est en bonne entente avec l'agriculteur en question. Le bail devrait être en toute logique, dénoncé.*

*Avis du commissaire enquêteur :*

*La conservation du chemin est une nécessité et la commune y a répondu favorablement. Il y a lieu de résilier le bail existant entre la commune et l'agriculteur pour éviter tout litige et retard dans l'avancement du projet.*

### **3. Réponse aux questions du Commissaire-Enquêteur**

Quel est l'état d'avancement de la programmation de construction de la nouvelle gendarmerie ?

Réponse de la commune :

*A ce jour, la Gendarmerie Nationale n'a toujours pas donné d'agrément pour la construction de la nouvelle gendarmerie. La poursuite du projet dépend de cet agrément et du montage financier de l'opération conditionné par les subventions d'Etat.*

*Avis du commissaire enquêteur :*

*Réponses satisfaisantes.*

En cas de non réalisation de la gendarmerie, que deviendra le terrain d'assiette concerné ?

Réponse de la commune :

*En cas de non réalisation de la gendarmerie, le terrain d'assiette du projet restera en l'état dans l'attente d'un nouveau projet.*

*Avis du commissaire enquêteur :*

*Il serait souhaitable de revoir son affectation lors de la prochaine révision du PLU.*

Une programmation concernant l'extension de la chocolaterie est-elle envisagée à l'heure qu'il est ?

Réponse de la commune :

*La commune n'a pas connaissance ce jour d'une programmation concernant l'extension de la chocolaterie.*

*Avis du commissaire enquêteur :*

*Il appartient au maître d'ouvrage de relancer l'artisan en question sur l'extension envisagé ; mais également sur le problème d'implanter les arbres sur le parking existant.*

#### **4. Conclusion : propositions de modifications à apporter au dossier suite à l'enquête publique afin de tenir compte des avis des particuliers et des PPA**

Ce cinquième chapitre dresse le bilan des éléments des points précédents et synthétisent les éléments que la commune propose de compléter et/ou modifier afin de tenir compte de l'ensemble des avis exprimés dans le cadre de la procédure de de l'enquête publique :

## Note de présentation :

- Les cartes de la page 33 seront corrigées conformément à la demande du SCoT.
- La commune va compléter le dossier en précisant plus les impacts liés à l'extension de la chocolaterie, suite à la demande de la CCI. Cependant, au vu du stade d'avancement du projet, il n'est pas possible de quantifier avec précisions les impacts en termes de consommation d'eau potable et de production d'eaux usées.
- Les enjeux touristiques liés à la chocolaterie seront développés dans la note de présentation du projet, suite à la remarque de la DDT.
- La commune propose de compléter le dossier à l'issue de l'enquête avec une cartographie présentant les derniers vides de l'agglomération et les contraintes qui leurs sont associées (remarque DDT).
- L'évolution du projet et de la démarche « éviter, réduire, compenser » sera davantage explicité dans le projet. Un tableau des surfaces sera ajouté dans la note de présentation.
- Les documents seront harmonisés en termes de densité et de nombre de logements (SCoT et DDT).
- L'étude entrée de ville sera annexée (DDT).

## Evaluation environnementale :

- Le tableau page 48 sera amendé conformément à la demande du SCoT.
- Le règlement et l'évaluation environnementale seront harmonisés au niveau de la réglementation des espaces verts (CD68).

## Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- L'option permettant de réaliser de l'habitat en cas d'échec du projet de gendarmerie sera retirée suite à la remarque de la DDT.

- Les documents seront harmonisés en termes de densité et de nombre de logements (SCoT et DDT).

Règlement :

- Le règlement et l'évaluation environnementale seront harmonisés au niveau de la réglementation des espaces verts (CD68).

**Avis du commissaire enquêteur :**

**Les conclusions et les engagements pris par la commune de Ribeauvillé recueillent un avis favorable de ma part.**

## **6. Mes conclusions et mon avis personnel :**

Vu le Code de l'environnement ;

Vu le Code de l'Urbanisme ;

Vu l'Arrêté Municipal du 1<sup>er</sup> mars 2018;

Vu le courrier du Maire de Ribeauvillé enregistré le 11 janvier 2018 au Tribunal Administratif de Strasbourg sollicitant la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique relative à la déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU ;

Vu la décision du 11 janvier 2018 de la Présidente du Tribunal Administratif de Strasbourg portant nomination du commissaire enquêteur ;

Vu l'avis de l'Autorité Environnemental en date du 19 février 2018 concernant le projet soumis à enquête publique ;

Vu la lettre du 5 mars 2018 du Maire de Ribeauvillé au Président de la MRAe ;

Vu le compte rendu de la réunion d'examen conjoint du 28 février 2018 ;

Vu le courrier du Président du Syndicat mixte Montagne-Vignoble et Ried du 27 février 2018 ;

Vu le mail de la CCI Alsace Eurométropole

Vu la visite lieux effectuée le 22 mars 2018 ;

Vu le dossier soumis à l'enquête publique du projet avec mise en compatibilité des documents d'urbanisme déposés en mairie de Ribeauvillé ;

Vu la lettre de M. Daniel Rinckenbach du 24 avril 2018 annexée au registre d'enquête ;

Vu le commentaire du commissaire enquêteur relatif à la requête de M. Rinckenbach ;

Vu les documents en annexes ;

Vu les explications écrites reçues en réponse en date 7 mai 2018 du Maître d'Ouvrage, à savoir la Municipalité de Ribeauvillé ;

Vu les réponses apportées par le Commissaire-enquêteur ;

Vu les avis du commissaire sur les chapitres et les articles supprimés ou rajoutés dans le règlement du PLU ;

Vu mon rapport qui précède,



*J'é mets ci-après mon avis personnel :*

- étant donné que les objectifs du projet soumis à enquête sont clairement exprimés dans les documents mis à disposition du public ;
- étant donné que la publicité de l'avis d'ouverture de l'enquête publique du projet avec mise en compatibilité des documents d'urbanisme prescrite par l'arrêté municipal du 1<sup>er</sup> mars 2018 est entachée d'une irrégularité, en ce qui concerne la non publication de l'avis d'ouverture de l'enquête dans les DNA ;
- vu les commentaires effectués à cet effet par le commissaire enquêteur
- étant donné que toutes les personnes ont eu la possibilité de s'exprimer et consigner leurs observations par écrit ou par mails au cours de l'enquête ;
- étant donné que des réponses ont été données par le commissaire-enquêteur et par le Maître d'ouvrage à l'ensemble des observations formulées par un particulier et les personnes publiques associées ;
- étant donné que l'impact de cet aménagement n'apporte pas de contraintes supplémentaires sur le plan de l'environnement, de la santé et de la sécurité ;
- étant donné que la mise en compatibilité des documents d'urbanisme sera assurée à l'issue de la déclaration d'utilité du projet incriminée par la mise en place d'emplacements réservés et le déclassement de quelques boisements forestiers classés ainsi que la suppression ou le rajout de chapitres et d'articles dans le règlement du PLU;

*J'é mets dans ces conditions :*

Un **Avis Favorable** au projet d'aménagement à l'Est de l'agglomération de Ribeauvillé secteur de Rotenberg avec mise en compatibilité avec le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Ribeauvillé.

Fait à Algolsheim, le 22 mai 2018

Le Commissaire-Enquêteur

Yves Grass



