PLAN LOCAL d'URBANISME

Projet de modification

1. Note de présentation

valant rapport de présentation complémentaire

MODIFICATION

Mai 2019

SOMMAIRE

1. PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE 4

2. CHRONOLOGIE 4

3. LE CONTEXTE DU PROJET 5

4. LE CONTENU DE LA MODIFICATION 5

4.1. ENCADRER LA REALISATION D'UN PROJET D'AMENAGEMENT EN SECTEUR UBE 5
4.2. INTRODUIRE DES MESURES VISANT A AMELIORER LA PROTECTION DES ELEMENTS ENVIRONNEMENTAUX. 7
4.3. PRECISER LES CONDITIONS D'URBANISATION DU SECTEUR UB SITUE AU LIEU-DIT WEIHER. 9
4.4. SUPPRIMER LES EMPLACEMENTS RESERVES N°16 ET N°34 10

5. ASPECTS ENVIRONNEMENTAUX ET PRISE EN COMPTE DES RISQUES 12

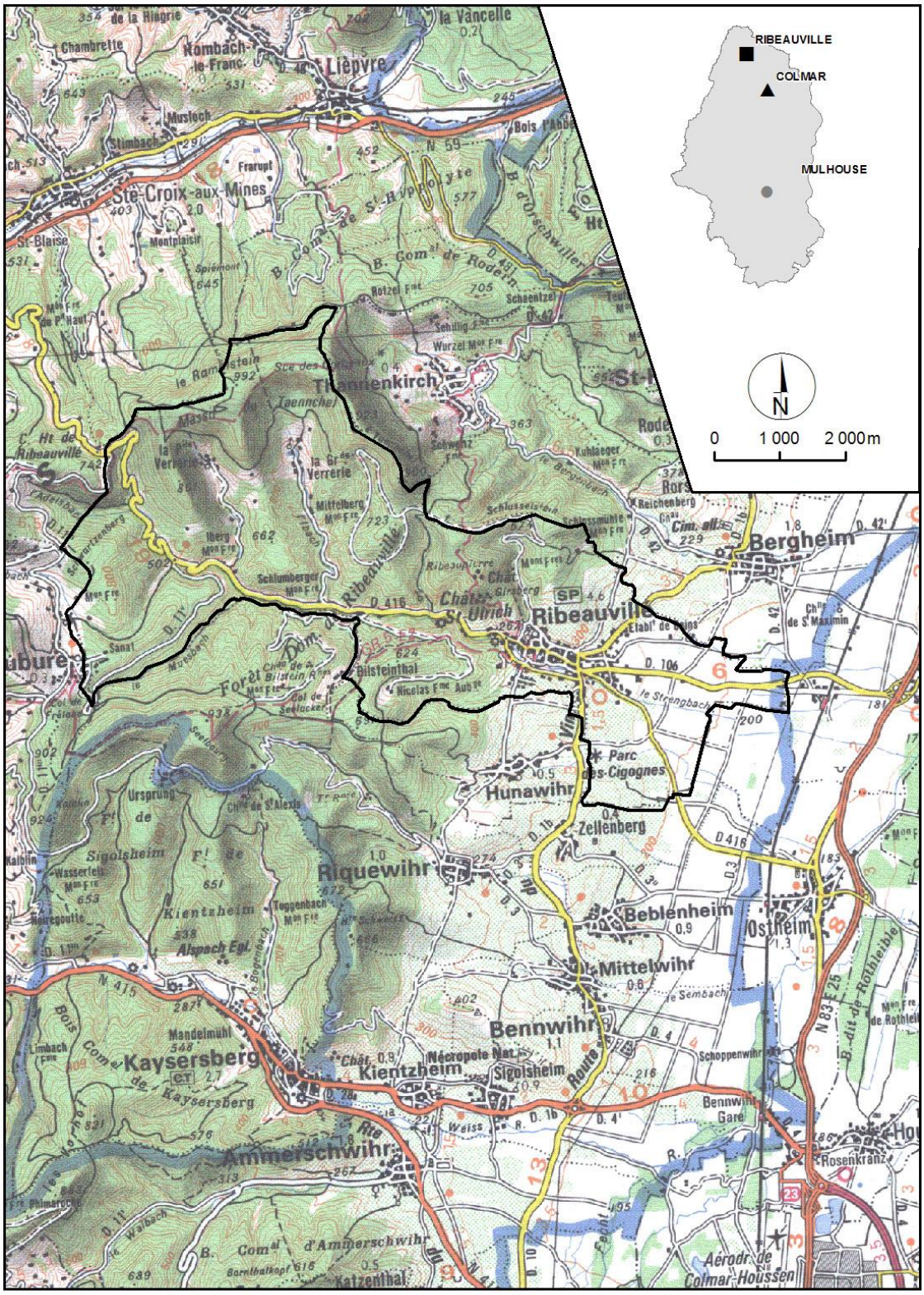
5.1. PROTECTIONS ENVIRONNEMENTALES 12
5.2. RISQUES NATURELS 14

6. INCIDENCES PREVISIBLES SUR LE SITE ET L'ENVIRONNEMENT ET MESURES PRISES POUR LEUR PRESERVATION ET LEUR MISE EN VALEUR 16

7. JUSTIFICATION AVEC LES NORMES SUPRA-COMMUNALES 17

8. RESPECT ET PRISE EN COMPTE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE 17

9. LA PROCEDURE ADOPTEE 17



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

1. Présentation générale de la commune

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

Sa population officielle s'élève à 4761 habitants (donnée INSEE millésimée 2016, entrée en vigueur le 1er janvier 2019), et sa superficie est de 3 221 hectares.
Ribeauvillé remplit pleinement les fonctions d'un bourg-centre avec la présence de services publics (Poste, Gendarmerie, Centre des Impôts, Direction Départementale des Territoires, ...) et d'une importante offre en matière d'équipements collectifs (scolaires, médico-sociaux, petite enfance, loisirs).

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

2. Chronologie

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
- ✓ Deux modifications simplifiées ont été approuvées par délibération du conseil municipal :
  - N°1 – 1er mars 2018
  - N°2 – 20 juin 2018
- ✓ Trois révisions simplifiées ont été approuvées par délibérations du conseil municipal :
  - N° 1 – 30 mars 2009
  - N°2 – 18 juin 2009
  - N°4 – 25 juillet 2013
- ✓ Une déclaration de projet a été approuvée par délibération du conseil municipal du 7 juin 2018.

3. Le contexte du projet

La commune a souhaité engager une nouvelle procédure de modification de son P.L.U. approuvé afin de :

- Encadrer la réalisation d'un projet d'aménagement en secteur UBe.
- Introduire des mesures de protection d'éléments environnementaux.
- Préciser les conditions d'urbanisation du secteur UB situé au lieu-dit Weiher.
- Supprimer les emplacements réservés n°16, n°33, n°34, ainsi qu'une partie du n°7
- Actualiser des éléments réglementaires

4. Le contenu de la modification

4.1. Encadrer la réalisation d'un projet d'aménagement en secteur UBe

Il s'agit de favoriser la densification du site disponible, avec présentation d'un projet d'urbanisation intégrant une pharmacie.

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

Le site d'étude est classé dans le PLU en vigueur en secteur UBe, destiné initialement à «*permettre la réalisation d'une opération de collectif, qui ne pouvait être prévue en zone UB ni UBc, compte tenu du gabarit envisagé pour la construction… Par ailleurs, les activités commerciales y sont aujourd'hui strictement encadrées pour conserver une offre commerciale dominante dans le centre ancien plutôt que d'autoriser sa dispersion en périphérie du bourg… »* (rapport de présentation du PLU*).*

L'objectif de la présente modification sera donc de faire évoluer le règlement du PLU de façon à :

- ***favoriser une densité de l'opération*** : le réajustement de certains articles du règlement ne portent uniquement que sur le secteur UBe et ne remettent pas en cause l'objectif initial de réalisation d'opération collective.

- ***permettre le transfert d'une des deux pharmacies existantes en centre-ville*** : il s'agit de la seule activité commerciale prévue par le projet d'urbanisation. Dans le cadre d'une déconcentration de l'offre déjà existante à l'intérieur du centre historique (Grand'rue), les propriétaires actuels souhaitent :

  - Rendre plus accessible le service de pharmacie aux populations en la déconcentrant en périphérie tout en conservant l'offre en ville historique ;
  - Mieux répondre aux exigences de la profession avec des locaux adaptés (local de vaccination, d'examen…)
  - Elargir l'offre pharmaceutique avec des services nouveaux (matériels médicalisation à domicile…)

  Le site présente une accessibilité aisée depuis les principaux axes de communication et intègre des places de stationnement à proximité. L'objectif développé permettra d'améliorer les services à la population, en venant compléter l'offre existante.

- ***adapter les besoins de stationnements au contexte local***.

Les objectifs envisagés dans ce chapitre entrainent la nécessité de revoir certaines dispositions du règlement applicables au secteur UBe :

UB 1.3. *(occupations et utilisations du sol interdites):*

« Les commerces de détail dont la surface de vente est supérieure à 100 m², à l'exception du secteur UBe ».

UB 7. *(implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) :*

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 des constructions sur limites séparatives seront autorisées.*

UB 9. *(emprise au sol des constructions)* ***:***

9.2. *Dans le secteur UBe, l'emprise au sol cumulée des constructions ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.*

UB 10. (hauteur maximale des constructions) :

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 *et les sous-sols.*

10.8. La hauteur maximale au faîtage est de *18 mètres,* mesurée verticalement en tout point du bâtiment par rapport au niveau de l'axe de la chaussée finie, *au point d'accès véhicules* du terrain.

UB 12. (obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement) **:**

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 *couverte* par logement devra être réalisée,

- au moins 1 place *couverte* par activité devra être réalisée.

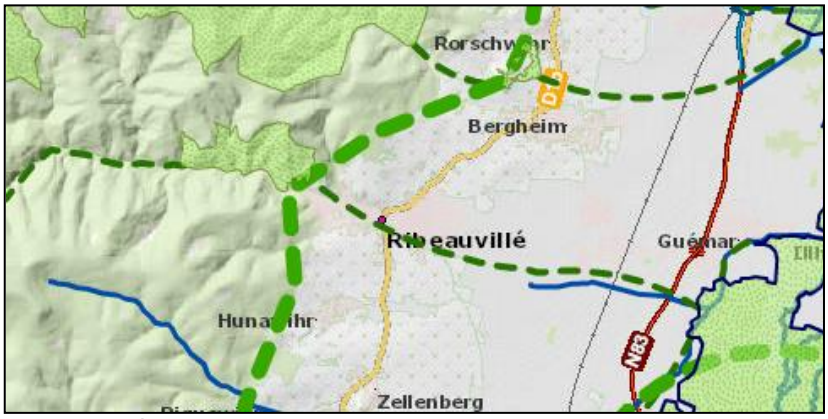
4.2. Introduire des mesures visant à améliorer la protection des éléments environnementaux.

Il est préalablement noté que la présente procédure de modification prend en compte l'actualisation des articles relatifs aux protections environnementales (ancien article L123-1-5 devenu L151-23 et ancien article L130-1 devenu L113-1).
Ces actualisations portent sur l'ensemble du règlement et du zonage. La présente modification prend en compte celles-ci dans l'ensemble des chapitres et légendes des documents. Les dispositions réglementaires applicables ne sont cependant pas modifiées dans le cadre de la présente procédure.

4.2.1. Création d'un emplacement réservé destiné à la pérennisation d'un secteur de vergers

A travers cette disposition, la commune souhaite mettre en avant, sa volonté de se positionner de façon volontariste dans le cadre de la préservation des éléments naturels locaux qui présentent un intérêt environnemental ou paysager avéré.
Il s'agit ici d'un site boisé s'inscrivant dans un réseau de vergers localisés sur les versants, présentant l'intérêt d'être situés en plein cœur de la zone de vignoble, et offrant ainsi une possibilité de valorisation paysagère et environnementale des lieux environnants.

Ces espaces sont concernés par le tracé d'un corridor écologique d'importance nationale « Piémont vosgien et collines sous-vosgiennes » (CN 4). Cette continuité de milieux ouverts thermophiles traverse l'Alsace du nord au sud en suivant le Piémont des Vosges.



Source : Infogéo 68

Afin de pérenniser ce site, il est décidé d'utiliser la possibilité offerte par le code de l'urbanisme de « *délimiter des terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés aux espaces nécessaires aux continuités écologiques* » (L151-41).

Concrètement, la création d'un emplacement réservé sur les espaces boisés considérés permettra à la collectivité de se positionner en priorité dans le cas d'une éventuelle mise en vente de ces terrains. Leur acquisition par la commune permettrait de s'assurer de la préservation en l'état du site.

A cet effet, l'emplacement réservé n° 39 est créé. Celui -ci est destiné à la *« conservation et à la préservation des espaces arborés existants (continuité écologique) ».*
La liste des emplacements réservés est complétée en conséquence.

4.2.2. Extension de la protection des vergers existants dans la partie Est

Le PLU initial avait identifié à l'Est du territoire, le long de la RD 106, un verger protégé par le document au titre de l'article L-123-1-5 du code de l'urbanisme (CU), devenu depuis, l'article L151-23. La protection existante implique qu'aucune construction ne puisse être implantée sur ces espaces et ne remette ainsi en cause la vocation initiale du site.

Compte tenu de l'emprise réelle du verger, ne correspondant pas à la surface identifiée par le PLU, la présente procédure prévoit l'extension graphique de la protection correspondante de façon à actualiser la situation et prendre en compte la totalité du site existant.

A cet effet, les documents du PLU en vigueur sont ainsi modifiés :

Le plan de zonage n°3b (1/2000e) est actualisé en conséquence :

- protection de la totalité du verger au titre de l'article L151-23 du CU ;

4.2.3. Protection de deux arbres remarquables

Il s'agit dans cette partie d'étendre la protection des arbres présentant un intérêt au niveau local. Ainsi, il est décidé de protéger deux séquoias géants supplémentaires, localisés le long des rues du 3 décembre et rue de Landau.

A cet effet le plan de zonage localise ces deux éléments naturels au titre des arbres remarquables protégés au titre de l'article L151-23 du CU. S'appliquera ainsi à ces deux arbres la protection réglementaires correspondante (article UB.1.9.)

4.3. Préciser les conditions d'urbanisation du secteur UB situé au lieu-dit Weiher.

Le secteur d'étude est situé entre le site des sources Carola (partie Nord) et la rue de Landau (partie Sud) desservant le camping existant.
Il s'agit d'espaces disponibles pour l'urbanisation (classement en zone urbaine UB) mais dont le futur aménagement interne doit être organisé de façon à encadrer l'urbanisation du site. L'objectif recherché est d'inscrire les terrains concernés dans le cadre d'une valorisation et d'un renforcement de la trame verte urbaine (continuités naturelles protégées existantes :

parc Carola -**1**-, vergers du Weiher -**2**-, fossé -**3**-) tout en autorisant des constructions sur site.

A cet effet, une orientation d'aménagement et de programmation est définie sur le site. Les dispositions envisagées portent sur :

- une densification raisonnée du site avec adaptation de l'urbanisation à l'environnement existant ;
- la prise en compte du volet environnemental local.

A noter que le projet intègre la nécessité de prévoir, au nord du site, un aménagement arboré des limites existantes. Cette option met en avant la volonté communale de prévoir un espace de transition entre les futures habitations et l'usine Carola.
Pour la partie Sud, l'objectif est de préserver au mieux les abords du fossé en fixant une marge de recul pour les constructions. Compte tenu de l'absence d'arbres de part et d'autre du fossé précédent, aucune protection supplémentaire n'est à intégrer dans cette partie.
Afin de figer de façon réglementaire, la marge de recul précédente, les dispositions de l'article UB 7 sont complétées comme suit :

« *7.5. Dans le secteur du Weiher, concerné par une orientation d'aménagement et de programmation, les constructions devront s'implanter en recul d'au moins 5 mètres par rapport au fossé existant ».*

4.4. Supprimer les emplacements réservés n°16, n°33, n°34, ainsi qu'une partie du n°7

Les emplacements réservés ont vocation à permettre la future réalisation d'aménagements d'intérêt collectif en évitant que ne soient réalisés sur les terrains concernés d'autres aménagements privés qui pourraient remettre en cause les objectifs initiaux.

L'emplacement réservé n°7, est destiné à permettre « la réalisation d'une piste cyclable ». Il a été constaté que la partie nord de cette réservation ne correspond plus à une besoin actuel puisqu'un chemin communal est déjà en place à proximité. Cette partie est donc supprimée.

Les emplacements réservés **n°16 et n°33**, destinés à permettre respectivement « *la réalisation d'une voie d'accès de la RD 106 à la rue Pierre de Coubertin » et « la création d'un parking », n'ont plus lieu d'être maintenus compte tenu de la réalisation effective des destinations initialement affichées.*

L'emplacement réservé **n°34**, initialement destiné à permettre « *l'extension d'équipements scolaires* », avait connu un changement d'affectation depuis la procédure de modification simplifiée n°2 menée en 2018. Lors de cette procédure, l'objectif de cet emplacement réservé avait été complété. Il s'agissait ainsi de permettre « *l'extension d'équipements scolaires, stationnements publics et garages pour les services municipaux* ».
La commune ayant depuis acquis le foncier concerné, il n'y a plus lieu de maintenir cette réservation.

Compte tenu des justifications précédentes, les emplacements réservés n°16, n°33 et n°34 sont supprimés du plan de zonage n°3b et de la liste des emplacements réservés correspondante.
La partie évoquée de l'emplacement réservé n°7 est également supprimée du plan de zonage n°3b.

4.5. Actualiser certains éléments réglementaires

Il est ici rappelé que la question de l'actualisation des articles relatifs aux protections environnementales (ancien article L123-1-5 devenu L151-23 et ancien article L130-1 devenu L113-1) a déjà été présentée dans un chapitre précédent (n°4.2).

Les articles UA11. et UB11. du règlement du PLU présentent notamment la possibilité pour un constructeur de s'acquitter de la production du nombre de stationnements nécessaires, en ayant recours au dispositif de participation pour non-réalisation d'aires de stationnement.

Compte tenu de la suppression du dispositif précédent au 1er janvier 2015, il est décidé de ne plus faire apparaitre les paragraphes concernés dans le règlement de PLU.

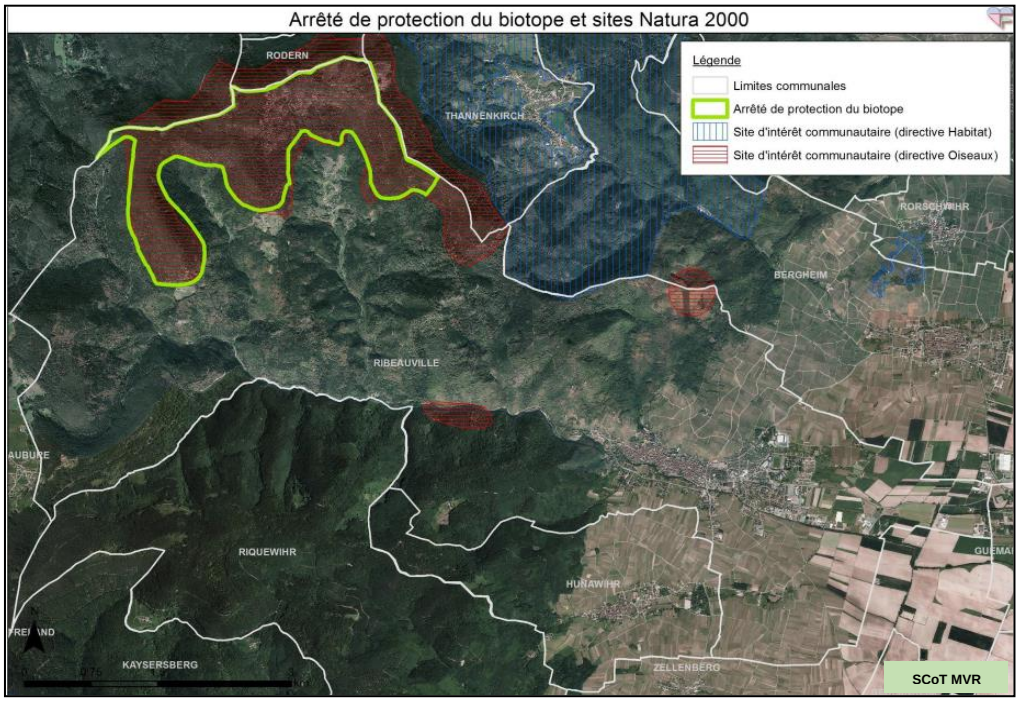
5. Aspects environnementaux et prise en compte des risques

Le territoire communal est concerné par les différents périmètres suivants :

5.1. Protections environnementales

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

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

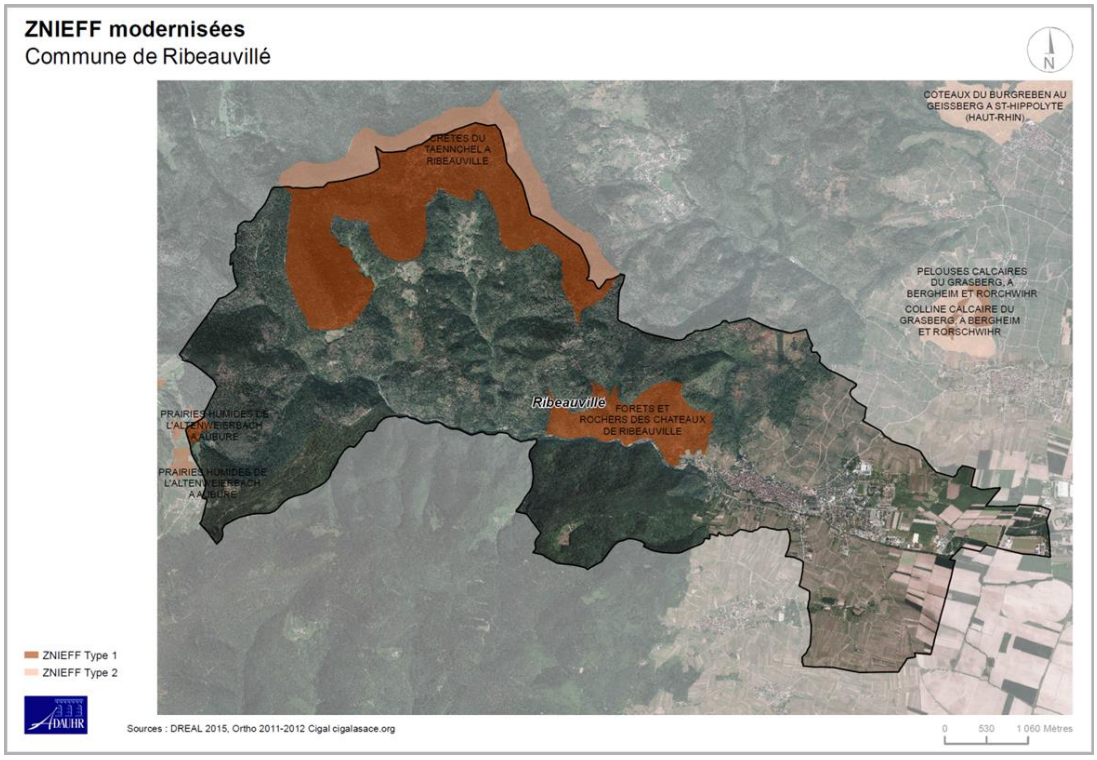


Les arrêtés de protection de biotope sont des aires protégées à caractère réglementaire, qui ont pour objectif de prévenir, par des mesures réglementaires spécifiques de préservation de leurs biotopes, la disparition d'espèces protégées. Cette protection est instituée par arrêté préfectoral.

Les dispositions de la procédure de modification ne sont pas de nature à impacter les sites de protection présentés ci-dessus.

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

La ville de Ribeauvillé comprend trois ZNIEFF sur son ban.



Les dispositions de la procédure de modification ne sont pas de nature à impacter les sites de protection présentés ci-dessus.

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

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 leurs sont inféodés. On parle également de « continuités écologiques » ou de « réseau écologique ».

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

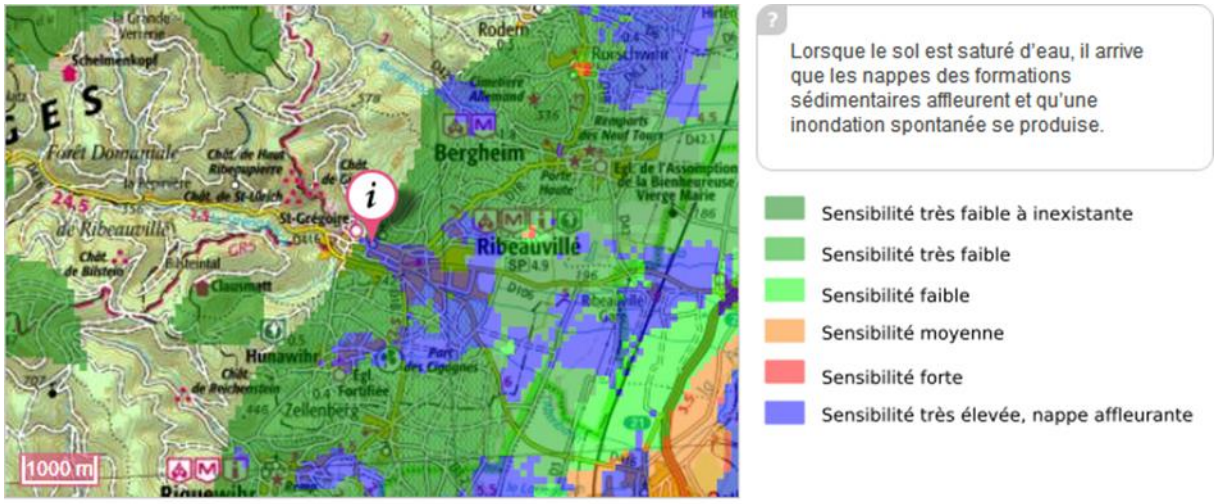
- des réservoirs de biodiversité d'une part ;
- et des corridors qui les relient entre eux d'autre part.

Le projet s'inscrit dans le respect des disposition s du SRCE.

5.2. Risques naturels

Risque d'inondation :

La Ville de Ribeauvillé n'est concernée par aucun Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI). Elle n'est pas non plus repérée dans l'Atlas des Zones Inondables (AZI) du Haut-Rhin.
Néanmoins, comme l'illustre la cartographie suivante, une grande partie du territoire communal est concernée par une sensibilité engendrée par la nappe phréatique très haute, voire affleurante par période. Il existe de fait une certaine sensibilité à l'inondation ponctuelle par remontée de nappe.
Cependant, les dispositions de la modification du PLU ne sont, par leur portée, pas susceptibles de créer de nouveaux enjeux.



Source: BRGM

Risque sismique :

La ville de Ribeauvillé se situe ainsi en zone 3 d'aléa modéré. Pas d'enjeu particulier concernant la modification du PLU.

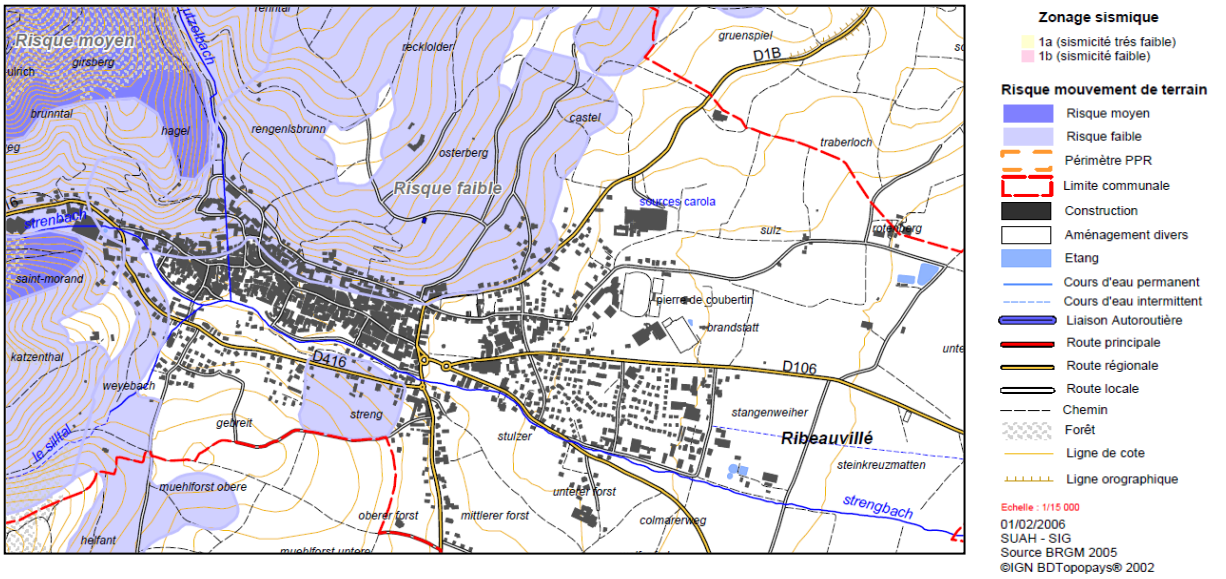
Le Plan de Prévention du Risque (PPR) mouvement de terrain de la Région de Ribeauvillé :

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),

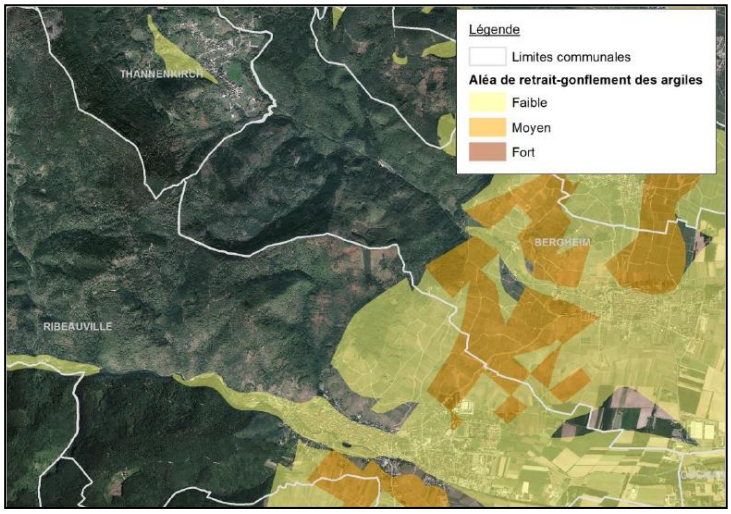
- les glissements localisés d'extension restreinte (y compris les coulées boueuses et les ravinements superficiels) et les phénomènes de retrait-gonflement,
- les chutes de blocs,
- l'érosion souterraine ou suffosion qui provoque des fontis (affaissements localisés).



Compte tenu des modifications apportées dans le cadre de la présente procédure, il n'y a pas d'enjeu particulier à noter.

<u>Phénomène de retrait gonflement d'argile :</u>

Les phénomènes de retrait-gonflement sont dus pour l'essentiel à des variations de volume des formations argileuses sous l'effet de l'évolution de leur teneur en eau. Ces variations de volume se traduisent par des mouvements différentiels de terrain susceptibles de provoquer des désordres au niveau du bâti.
Le Haut-Rhin fait partie des départements français relativement peu touchés jusqu'à présent par le phénomène. À la demande du Ministère de l'Écologie, le BRGM a réalisé une cartographie de l'aléa retrait-gonflement des sols argileux sur l'ensemble du département en vue de permettre une information préventive sur ce risque.



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

6. Incidences prévisibles sur le site et l'environnement et mesures prises pour leur préservation et leur mise en valeur

	Consommation foncière	Périmètres de protection environnementale spécifique et continuités écologiques	Périmètres agricoles et naturels	Paysages	Risques et nuisances
Projet immobilier en secteur UBe avec Implantation d'une pharmacie	La modification ne porte que sur des évolutions réglementaires de façon à permettre une meilleure densification du site et autoriser la création d'une pharmacie en zone UBe. Pas d'incidence négative.	/	/	Pas de modification des dispositions réglementaires portant sur les aspects extérieurs… Les modifications apportées ne remettent pas en cause l'intégration du projet dans son environnement urbain. Pas d'incidence négative.	/
Extension de la protection des vergers existants dans la partie Est	Préservation en l'état des espaces concernés. Pas de possibilités de consommation foncière. Incidence positive.		Le renforcement des mesures de protection locales s'inscrit dans le cadre de la préservation des milieux naturels. Incidence positive.	Préservation des paysages existants. Incidence positive.	/
Protection de deux arbres remarquables	Nécessité de prendre en compte, dans les projets d'urbanisation, la protection des deux arbres. Incidence positive.	Protection des deux arbres. Incidence positive.	/	Préservation de l'intérêt paysager des deux arbres. Incidence positive.	/
Orientations d'aménagement au lieu-dit Weiher	Limitation des possibilités de densification des terrains. Incidence positive.	Renforcement de la continuité locale existante. Incidence positive.	/	Encadrement des possibilités de construction. Incidence positive.	Préservation des abords du fossé. Incidence positive.

	Consommation foncière	Périmètres de protection environnementale spécifique et continuités écologiques	Périmètres agricoles et naturels	Paysages	Risques et nuisances
Création d'un emplacement réservé destiné à la pérennisation d'un secteur de vergers	A terme, préservation en l'état des espaces concernés. Pas de possibilités de consommation foncière. Incidence positive.	A terme, renforcement des conditions locales de préservation du corridor national existant. Incidence positive.	Pérennisation des espaces concernés. Incidence positive. Incidence positive.	Maintien de l'animation paysagère du site. Incidence positive.	/
Suppression d'emplacements réservés	/	/	/	/	/

7. Justification avec les normes supra-communales

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

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

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

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

9. La procédure adoptée

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

En effet, ces changements ne modifient pas les orientations définies par le PADD, ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et ne comportent pas d'évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.

DAUHR
ATD68

PLAN LOCAL d'URBANISME

Projet de Modification

Ribeauvillé

2. Orientations d'Aménagement et de Programmation

MODIFICATION

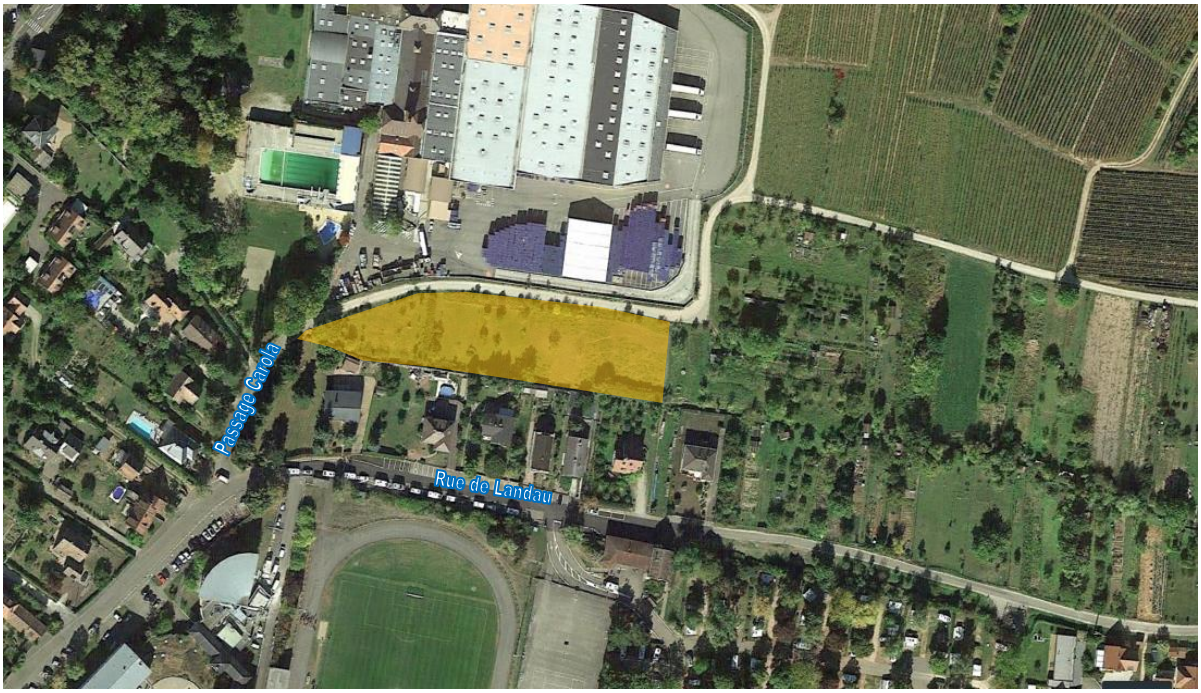
ADAUHR ATD68

Mai 2019

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

Introduction

Le périmètre d'étude est situé entre la rue de Landau et le passage Carola, au Nord/Est de la ville.
L'O.A.P. porte sur des terrains libres de toute urbanisation, d'une surface totale de 56 ares.
Ce site est classé en zone urbaine UB par le PLU en vigueur.
Les O.A.P. sont établies dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (L123-1-4 du CU).
Les dispositions exposées dans le présent document s'imposeront en termes de compatibilité[1], dans le cadre de toute opération d'aménagement concernant le site présenté.



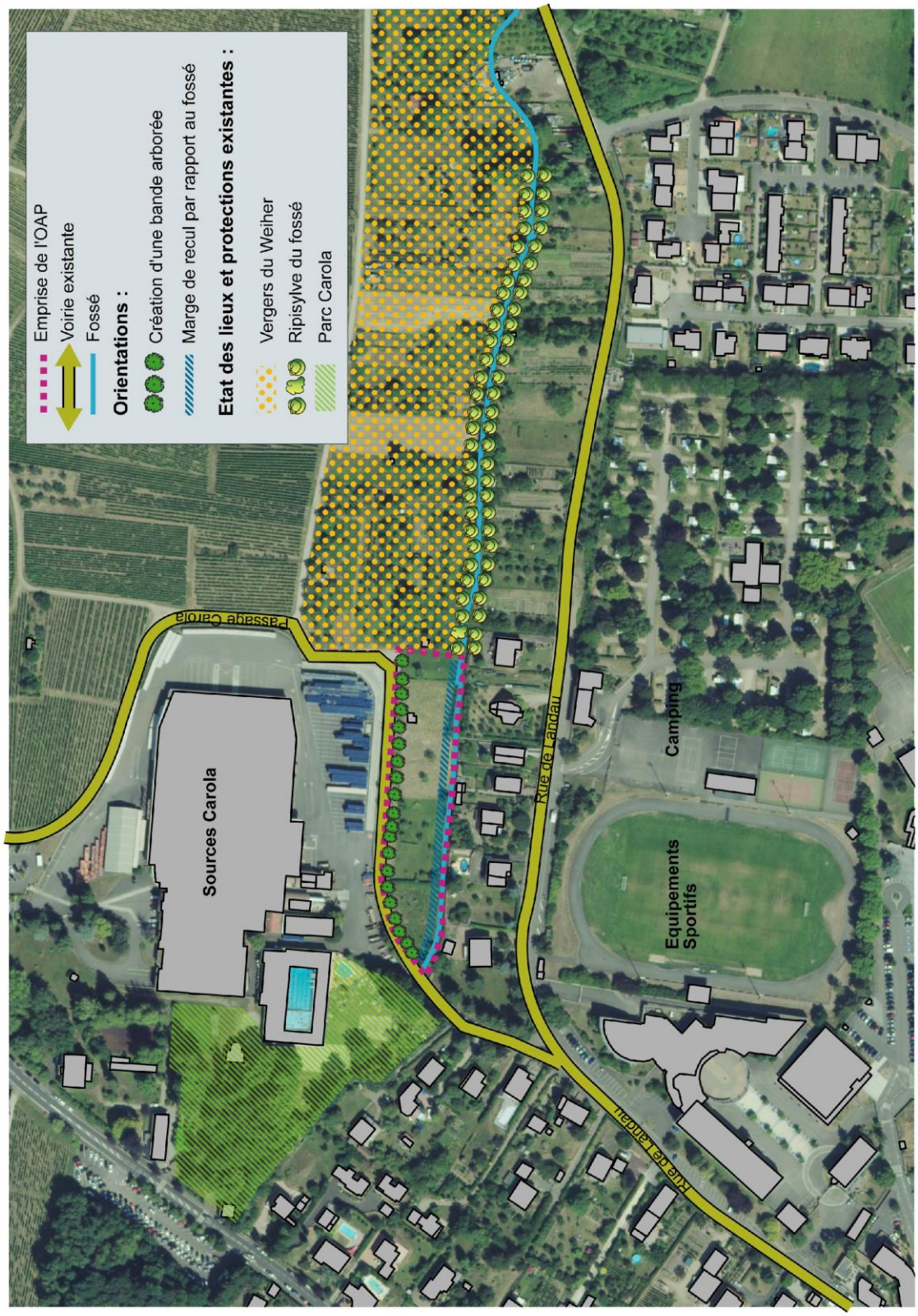
Disposition générale

Compte tenu de l'option générale souhaitée dans cette partie, à savoir inscrire le site dans le cadre des continuités environnementales et paysagères existantes (boisements, vergers, ripisylve du fossé), et de la nécessité de prendre en compte la proximité des terrains avec l'usine carola, une urbanisation aérée sera recherchée. Ainsi, la réalisation d'habitat de type individuel ou intermédiaire est préconisé dans le secteur.

Intégration paysagère et développement durable

Cette option met en avant notamment la nécessité d'une réflexion portant sur le traitement paysager des limites du secteur et de l'intégration du site dans son environnement proche.

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


Emprise de l'OAP
Voirie existante
Fossé
Orientations :
Création d'une bande arborée
Marge de recul par rapport au fossé
Etat des lieux et protections existantes :
Vergers du Weiher
Ripisylve du fossé
Parc Carola
Passage Carola
Sources Carola
Rue de Landau
Camping
Equipements Sportifs
Rue de Landau

Les dispositions suivantes justifient ainsi la nécessité de neutraliser pour la construction, certaines parties du site.

Dans la partie nord, compte tenu de la proximité du périmètre d'étude avec le site des sources Carola, il convient de prévoir un espace arboré de nature à contribuer à l'isolation des deux sites, et de pouvoir ainsi préserver la tranquillité des lieux. Cet espace ne pourra recevoir aucune autre affectation que celle citée précédemment.
Dans la partie sud, la présence d'un fossé sera à prendre en compte dans le cadre de l'urbanisation future des terrains existants. A cet effet, le respect d'une marge de recul non constructible est demandé.

Par ailleurs, la prise en compte de la biodiversité des lieux se traduira également, de façon réglementaire, par l'obligation générale de traiter une partie des terrains en espaces verts.

De façon générale, l'urbanisation des terrains devra intégrer les conditions favorisant une inscription satisfaisante du secteur dans le cadre des continuités environnementales existantes en périphérie.

DAUHR
ATD68

PLAN LOCAL d'URBANISME

Modification

Ribeauvillé

3a. Document graphique
Partie naturelle

Modification

Le Maire

ADAUHR

Mai 2019

N

ECHELLE 1/1000

LIMITES

limite communale

limite de zone ou de secteur

cheminement piétonnier existant à conserver

PLANTATIONS ET ESPACES BOISES

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

espaces boisés classés

plantations à réaliser

zone humide à préserver

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

Modification

Ribeauvillé

3b. Document graphique
Partie urbaine

Modification

Le Maire

ADAUHR

Mai 2019

ECHELLE 1/2000

LIMITES

limite communale

limite de zone ou de secteur

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

plantations à réaliser

ARBRE REMARQUABLE
classé au titre de l'art. L.151-23 du code de l'urbanisme

ELEMENTS DU PAYSAGE IDENTIFIES
au titre de l'art. L.151-23 du code de l'urbanisme

vergers

parcs

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.

Liste des emplacements réservés

N° figurant au plan de zonage	Désignation des opérations	Bénéficiaires
1	Création de parking	Commune
2	Création de parking	Commune
3	Implantation du siège de la Communauté de Communes	Com. Com. Du Pays de Ribeauvillé
4	Création de parking	Commune
5	Création du parking et réalisation d'un gymnase	Commune
6	Création d'espace vert public avec chemin piétonnier	Commune
8	Réaménagements qualitatif des abords de la RD 106 (rue «réduction d'une piste cyclable et d'un cheminement piéton	Commune
7	Aménagement de carrefour	Commune
9	Élargissement de l'voirie piétonnière/piste à la jeunesse « Cerclo »	Commune
8	Rectification de la rue des Cerisier	Commune
10	Rectification de la rue des Cerisiers	Commune
11	Rectification de la rue des Remparts Sud	Commune
12	Rectification de la rue du Pont de la Couronne	Commune
13	Rectification de la rue du Lutzelbach	Commune
14	Rectification de la rue du Lutzelbach	Commune
15	Création d'une voie d'accès et de stationnement en zone AUb	Commune
16	Réalisation d'une voie d'accès de la RD 106 à la rue Pierre de Coubertin	Commune
17	Création d'une voie pour l'accès au secteur AUb	Commune
18	Création d'une voie desservant les zones et secteurs AU, UBa, et AUb	Commune
20	Élargissement de la rue du Brandstein	Commune
21	Rectification de la rue du Rosenberg	Commune
22	Création d'une voie reliant à RD 106 à la rue du Rosenberg- Accès au secteur AUb	Commune
23	Création d'une voie d'accès au secteur AUa	Commune
24	Réalisation d'une voie d'accès desservant le secteur AUa et le secteur AU	Com. Com. Du pays de Ribeauvillé
25	Création d'une voie du secteur UE à l'ouest vers route à l'Est	Commune
26	Création d'une voie reliant la rue de l'industrie à la RD 416	Commune
27	Aménagement de la RD 106	Commune
28	Rectification du croisement sur la RD 16	Commune
30	Élargissement du chemin du Rosenberg pour dégrgr la chaussée et pour la sécurité des piétons et cycliste	Commune
21	Création de parking	Commune
22	Création de parking	Commune
23	Création de parking	Commune
24	Extension d'équipements scolaires	Commune
25	Aménagements de sécurité et traitement paysager de la route de Colmar (RD 106)	Commune
26	Mise en valeur du porte du ville	Commune
27	**Création de parking**	**Commune**
28	**Réalisation d'une voieie sortie le long du Zoel**	**Commune**

PLAN LOCAL D'URBANISME

Projet de modification

Ribeauvillé

3c. Extraits du plan de zonage modifié

MODIFICATION

ADAUHR ATD68

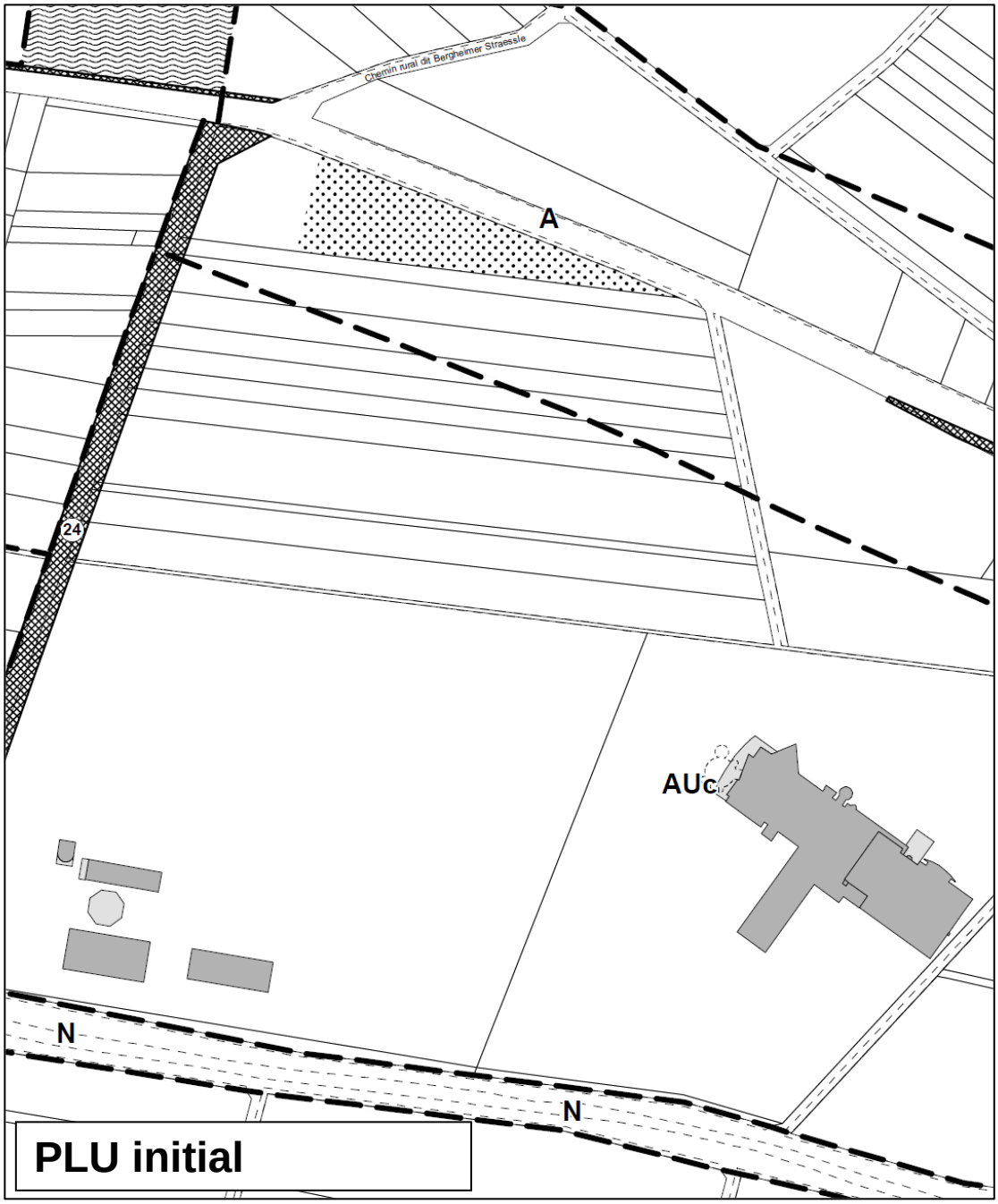
Mai 2019

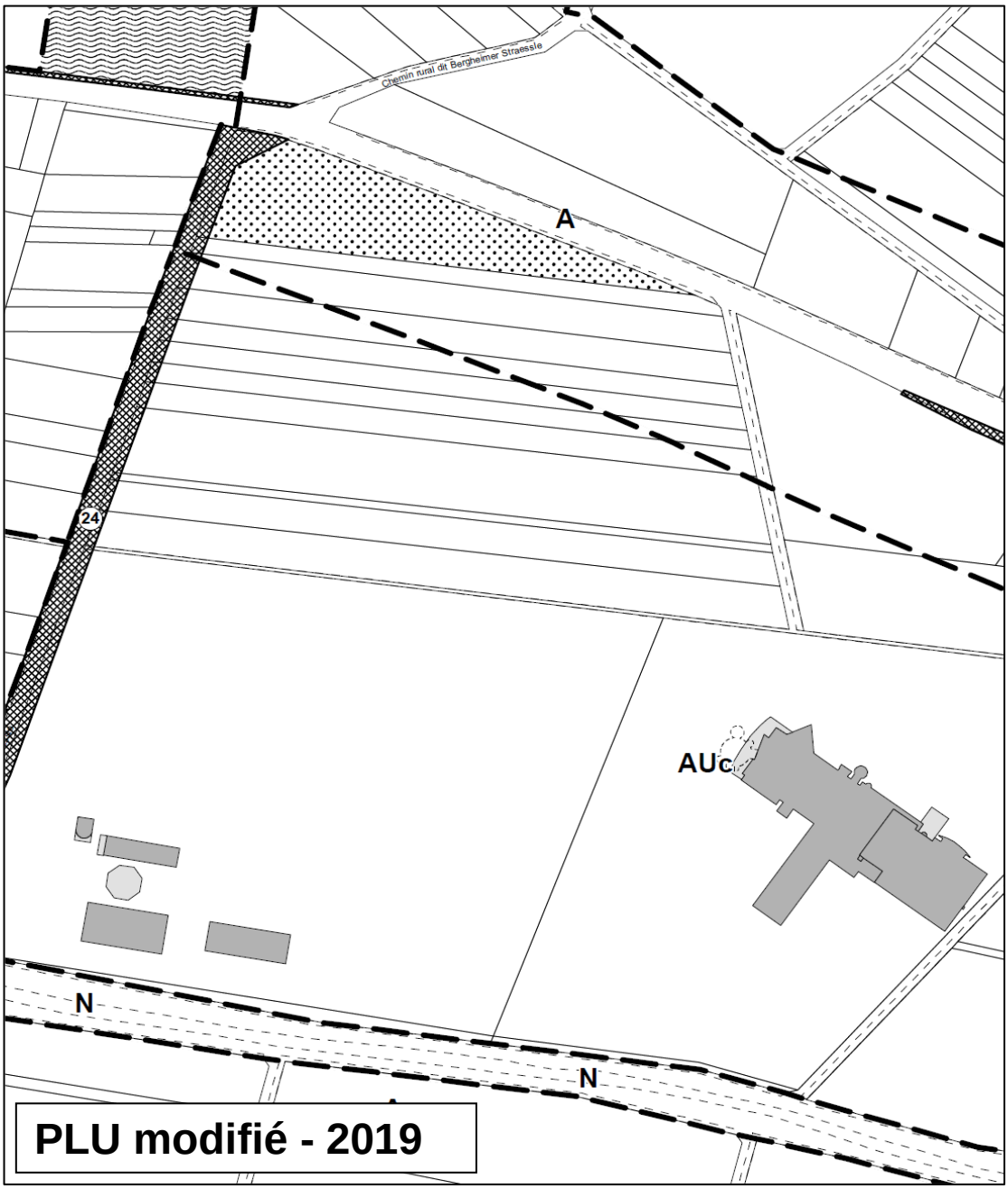
Le présent document met en avant les modifications graphiques apportées dans le cadre de la présente procédure de modification du PLU.

Création d’un emplacement réservé destiné à la pérennisation d’un secteur de vergers

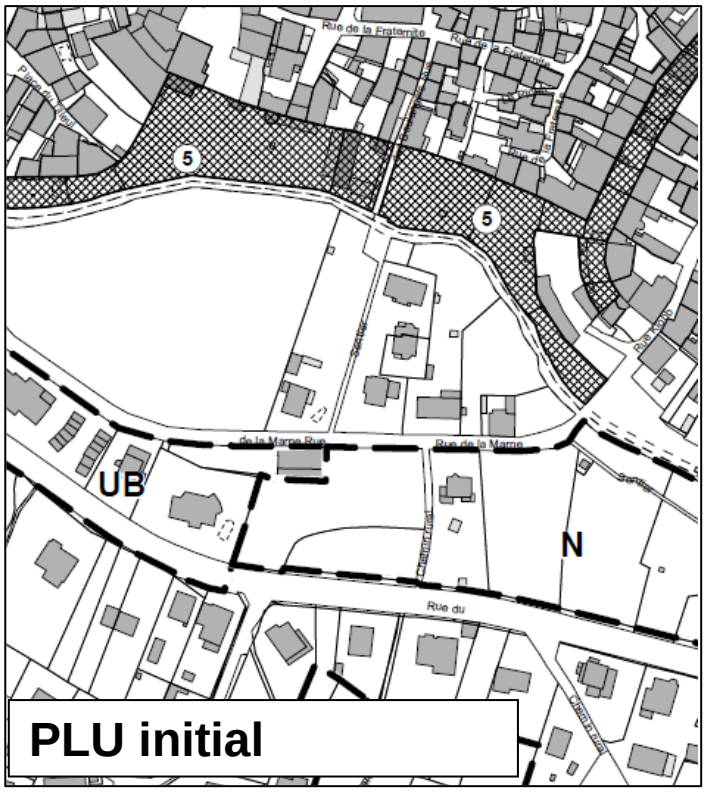
Jungholzweg dit rural Chemin
dit Trotlackerweg rural Chemin
Sentier
rural dit Chemin Haderlauerweg
Chemin rural dit Castelweg
39
A
Sentier
Sentier
Sentier
Sentier
Sentier
29
Route de Bergheim
Chemin rural dit Kesselackerweg
PLU modifié - 2019

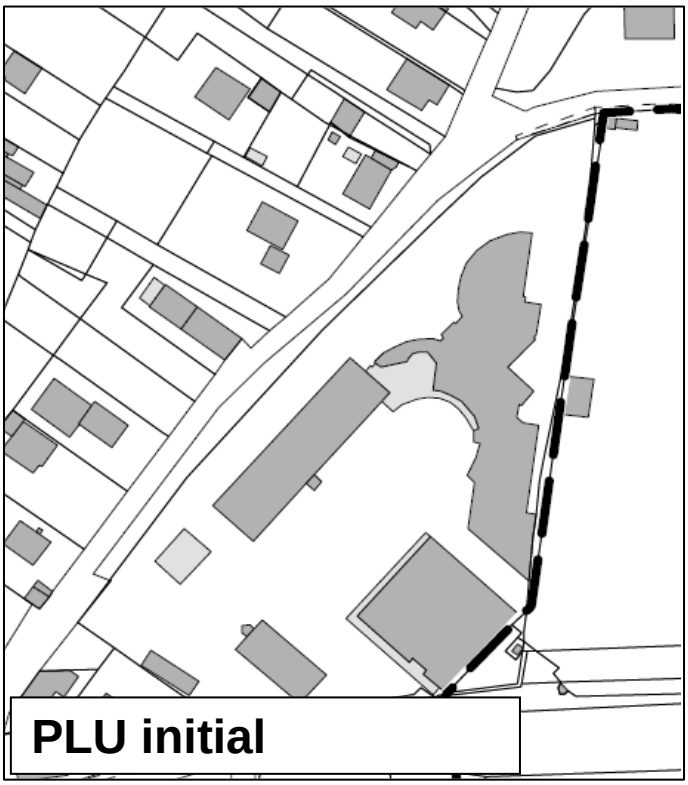
Extension de la protection des vergers existants

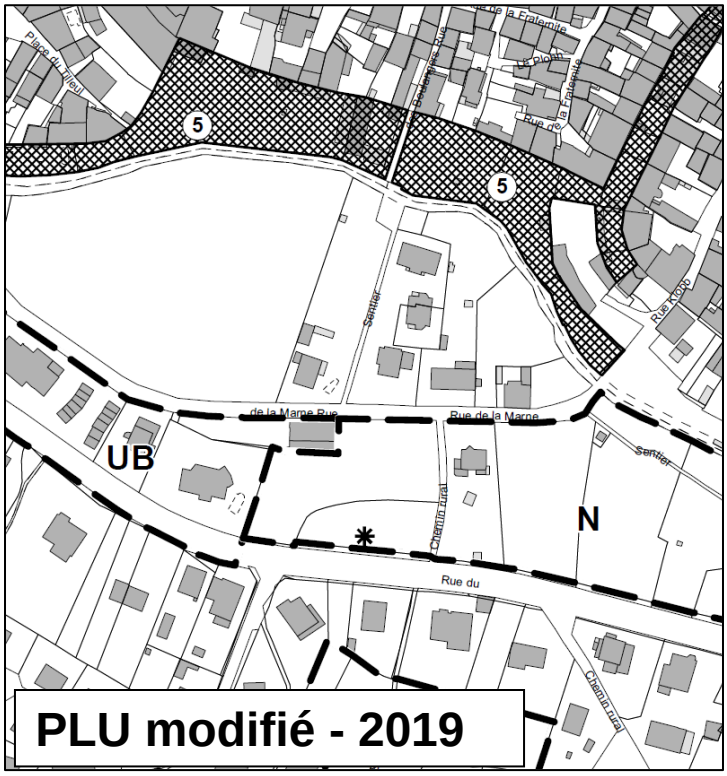



Chemin rural dit Berghelmer Straessle
A
24
AUc
N
N
PLU modifié - 2019

Protection de deux arbres remarquables

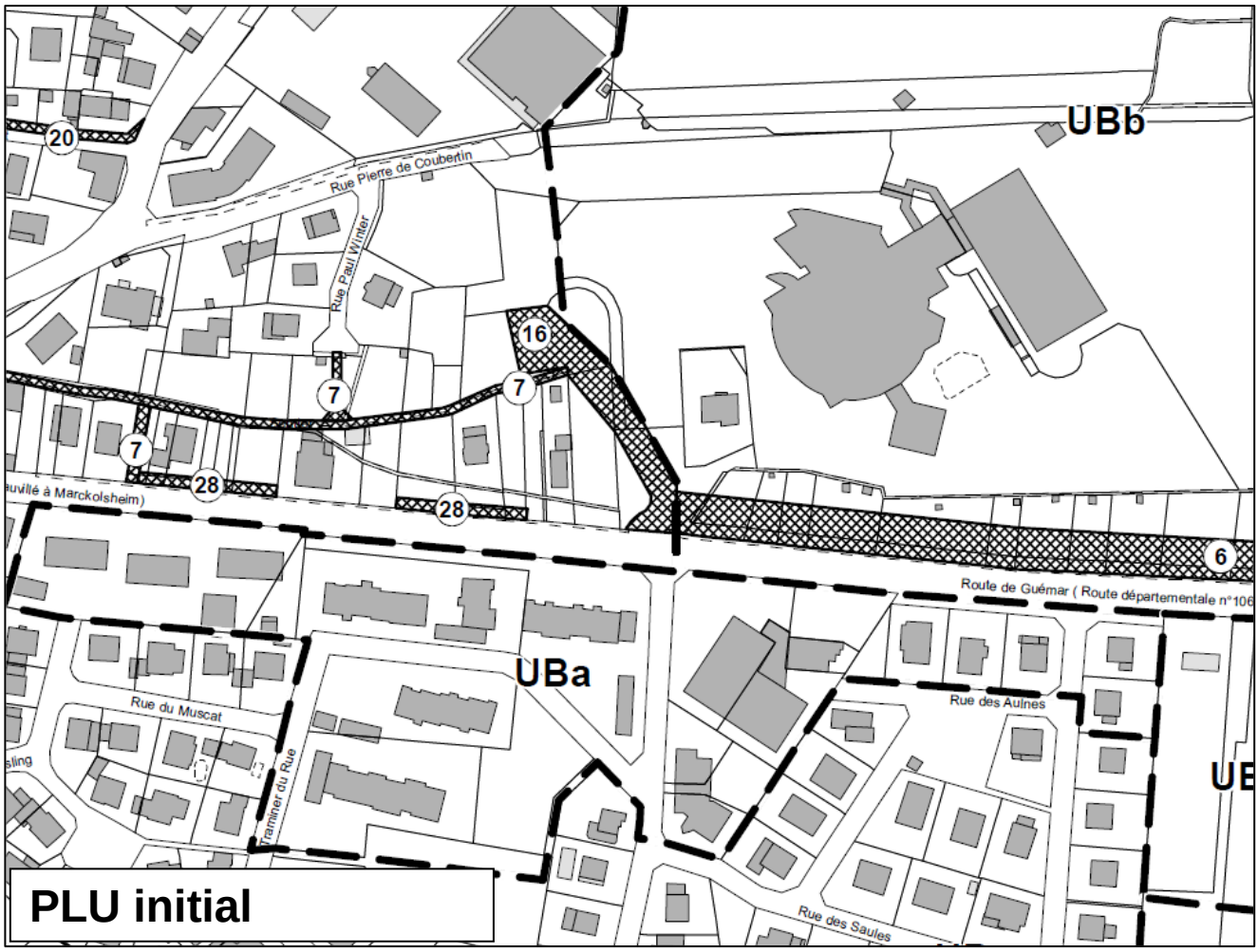


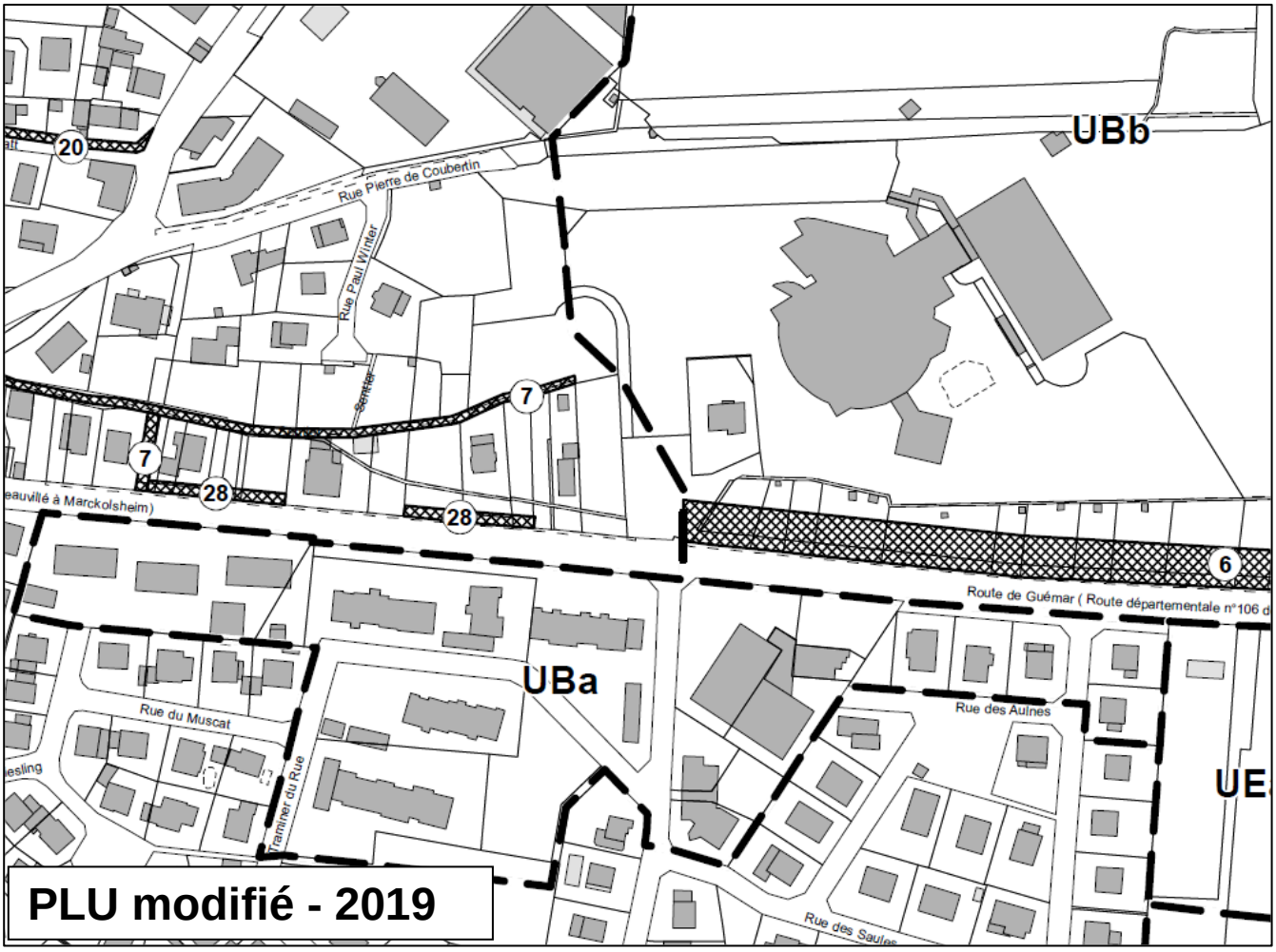



5
5
UB
N
Rue de la Marne
Sentier
Chemin rural
Rue du
PLU modifié - 2019

PLU modifié - 2019

Suppression de l'ER n° 16 et d'un partie de l'ER n°7




UBb
UBa
UE
20
7
7
28
28
6
Rue Pierre de Coubertin
Rue Paul Winter
Sentier
Route de Guémar (Route départementale n°106 d
Rue du Muscat
Rue des Aulnes
Rue des Saules
PLU modifié - 2019

Suppression des ER n° 33 et n°34

UA
Rue des Frères Mertian
Grand ' Rue
Petite Rue du Marché
Rue Klobb
Rue de la Mairie
Rue de l'Ecole
Rue des Bains
Petite Rue de l'Hôpital
Rue des Juifs
Rue Klobb
PLU modifié - 2019
du Rempa

Liste des ER – PLU initial

N° figurant au plan de zonage	Désignation des opérations	Bénéficiaires
1	Création de parking	Commune
2	Création de parking	Commune
4	Création de parking et réalisation d'un gymnase	Commune
5	Création d'espace vert public avec chemin piétonnier	Commune
6	Réaménagement qualitatif des abords de la RD 106 avec réalisation d'une piste cyclable et d'un cheminement piéton	Commune
7	Réalisation d'une piste cyclable	Commune
8	Elargissement de l'accès piéton/cyclable à la piscine « Carola »	Commune
9	Rectification de la rue des Cavalier	Commune
10	Rectification de la rue des Prunes	Commune
11	Rectification de la rue des Remparts Sud	Commune
12	Rectification de la rue du Pont de la Couronne	Commune
13	Rectification de la rue du Lutzelbach	Commune
14	Rectification de la rue du Lutzelbach	Commune
15	Réalisation d'une voie d'accès au parking et au secteur AUb	
16	Réalisation d'une voie d'accès de la RD 106 à la rue Pierre de Coubertin	Commune
17	Création d'une voie pour l'accès au secteur AUb	Commune
19	Création d'une voie desservant les zones et secteurs AU, UBa, et AUh	Commune
20	Elargissement de la rue du Brandstatt	Commune
21	Elargissement de la RD 416	Commune
23	Création d'une voie d'accès au secteur AUc	Commune
24	Réalisation d'une voie d'accès desservant le secteur AUc et la zone AU	Com. Com. Du pays de Ribeauvillé
25	Création d'une voie du secteur UE à la future voie située à l'Est	Commune
26	Création d'une voie reliant la rue de l'industrie à la RD 416	Commune
28	Réaménagement de la RD 106	Commune
29	Rectification du croisement sur la RD 1b	Commune
30	Elargissement de chemin du Rotenberg pour élargir la chaussée et pour la création d'une piste cyclable	Commune
32	Création de parking	Commune
33	Création de parking	Commune
34	Extension d'équipements scolaires, stationnements publics et garages pour les services municipaux	Commune
35	Aménagements de sécurité et traitement paysager de la route de Guémar (RD106)	Commune
36	Mise en valeur du jardin de ville	Commune
37	Création de parking	Commune
38	Réalisation d'une coulée verte	Commune

Liste des ER – PLU modifié 2019

N° figurant au plan de zonage	Désignation des opérations	Bénéficiaires
1	Création de parking	Commune
2	Création de parking	Commune
4	Création de parking et réalisation d'un gymnase	Commune
5	Création d'espace vert public avec chemin piétonnier	Commune
6	Réaménagement qualitatif des abords de la RD 106 avec réalisation d'une piste cyclable et d'un cheminement piéton	Commune
7	Réalisation d'une piste cyclable	Commune
8	Elargissement de l'accès piéton/cyclable à la piscine « Carola »	Commune
9	Rectification de la rue des Cavalier	Commune
10	Rectification de la rue des Prunes	Commune
11	Rectification de la rue des Remparts Sud	Commune
12	Rectification de la rue du Pont de la Couronne	Commune
13	Rectification de la rue du Lutzelbach	Commune
14	Rectification de la rue du Lutzelbach	Commune
15	Réalisation d'une voie d'accès au parking et au secteur AUb	
~~**16**~~	~~Réalisation d'une voie d'accès de la RD 106 à la rue Pierre de Coubertin~~	~~Commune~~
17	Création d'une voie pour l'accès au secteur AUb	Commune
19	Création d'une voie desservant les zones et secteurs AU, UBa, et AUh	Commune
20	Elargissement de la rue du Brandstatt	Commune
21	Elargissement de la RD 416	Commune
23	Création d'une voie d'accès au secteur AUc	Commune
24	Réalisation d'une voie d'accès desservant le secteur AUc et la zone AU	Com. Com. Du pays de Ribeauvillé
25	Création d'une voie du secteur UE à la future voie située à l'Est	Commune
26	Création d'une voie reliant la rue de l'industrie à la RD 416	Commune
28	Réaménagement de la RD 106	Commune
29	Rectification du croisement sur la RD 1b	Commune
30	Elargissement de chemin du Rotenberg pour élargir la chaussée et pour la création d'une piste cyclable	Commune
32	Création de parking	Commune
~~**33**~~	~~Création de parking~~	~~Commune~~
~~**34**~~	~~Extension d'équipements scolaires, stationnements publics et garages pour les services municipaux~~	~~Commune~~
35	Aménagements de sécurité et traitement paysager de la route de Guémar (RD106)	Commune
36	Mise en valeur du jardin de ville	Commune
37	Création de parking	Commune
38	Réalisation d'une coulée verte	Commune
39	Préservation et valorisation des espaces arborés existants (continuité écologique)	Commune

DAUHR
ATD68

PLAN LOCAL d'URBANISME

Projet de Modification

Ribeauvillé

3d. Règlement

MODIFICATION

DAUHR ATD68

Mai 2019

La présente procédure de modification nécessite des adaptations du règlement du P.L.U. approuvé.

Les pages suivantes sont concernées :

Pages 7, 11, 13, 14, 16, 17, 18, 20, 23, 24, 30, 38, 44, 53, 54, 57, 60, 62, 63, 65 et 70.

Les modifications ou actualisations apparaissent en caractère *bleu.*

SOMMAIRE

PREAMBULE – DISPOSITIONS GENERALES **5**

CHAPITRE I – ZONE UA **7**

CHAPITRE II – ZONE UB **13**

CHAPITRE III – ZONE UE **23**

CHAPITRE IV - ZONE AU **31**

CHAPITRE IV A - SECTEUR AUA **31**

CHAPITRE IV B – SECTEURS AUB, AUC, AUD, AUE, AUF, AUH, ... **37**

CHAPITRE IV C – SECTEUR AUM **45**

CHAPITRE V - ZONE A **53**

CHAPITRE VI - ZONE N **59**

ANNEXES **63**

ZAC DE BRANDSTATT : RECULS ET ALIGNEMENTS REGLEMENTAIRES 64
PLAN DETAILLE DES ELEMENTS A CONSERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME 65
DEFINITION DE LA SURFACE DE PLANCHER (S.P.) 66
NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT 67
ARTICLE 682 DU CODE CIVIL 67
GESTION DES EMPLACEMENTS RESERVES 68
ESPACES BOISES 70
SERVITUDE DE COUR COMMUNE 71
ARRÊTÉ DU 30 MAI 1996 73
LISTE DES INFRASTRUCTURES DES TRANSPORTS TERRESTRES SOUMISES AUX DISPOSITIONS DE L'ARRETE DU 30 MAI 1996 79
EXTRAITS DE LA LOI MONTAGNE 80

* * *

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. Une procédure de déclaration de projet, avec mise en compatibilité, a également été approuvée le 7 juin 2018.

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 Ribeauvillé 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 Ribeauvillé" 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, AUh 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 DETRUITS 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.

CHAPITRE I – ZONE UA

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 de l'article L.151-23 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 de l'article L.151-23 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.

CHAPITRE II – ZONE UB

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 m², 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.151-23 du Code de l'Urbanisme et figurant sur le document graphique 3.b ou 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.151-23 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 113-1 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.151-23 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.

7.5. Dans le secteur du Weiher, concerné par une orientation d'aménagement et de programmation, les constructions devront s'implanter en recul d'au moins 5 mètres par rapport au fossé existant.

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 1/5e de la superficie du terrain.

9.2. Dans le secteur UBe, l'emprise au sol cumulée des constructions ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.

9.3. 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 et les sous-sols.

10.8. La hauteur maximale au faîtage est de 18 mètres, mesurée verticalement en tout point du bâtiment par rapport au niveau de l'axe de la chaussée finie, au point d'accès véhicules 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 couverte par logement devra être réalisée,

- au moins 1 place couverte par activité devra être réalisée.

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 manières 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.113-1 du Code de l'Urbanisme.

13.4. Les espaces libres à protéger au titre des articles L.151-23 du Code de l'Urbanisme reportés sur de 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.

CHAPITRE III – ZONE UE

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.151-23 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.151-23 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 réalisée 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. 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^2 : 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.151-23 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, AUh 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^2 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.

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

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.151-23 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 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 113-1 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^2 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 m2, extension éventuelle comprise.

Dans ce cas les règles des articles UE 3 à UE 14 de la zone UE sont applicables et se substituent à celles du présent règlement à l'exception des dispositions spécifiques des articles AU 7.3, 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.

2.8. Dans le secteur AUh, les constructions, installations d'activités artisanales, agro-viticoles 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 m² 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 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 manières 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 m² 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.113-1 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.151-23 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.

CHAPITRE IV c – SECTEUR AUm

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'Orientation 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 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 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.

CHAPITRE V - ZONE A

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.151-23 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^2 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 113.1 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 gène 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 faîte 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.113-1 du Code de l'Urbanisme.

13.2. Les vergers reportés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 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.

CHAPITRE VI - ZONE N

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, ou aucun recul n'est exigé et où l'édification et la rénovation de murs de soutènement sont autorisées à condition de ne pas porter atteinte au fonctionnement hydrologique du cours d'eau . Les murs de soutènement des berges du Strengbach seront moins élevés que le niveau 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 113.1 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 gène 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 faîte 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 faîte du toit est fixée à 10 mètres.

Dans le secteur Nd, la hauteur maximale au faîte 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.113-1 du Code de l'Urbanisme.

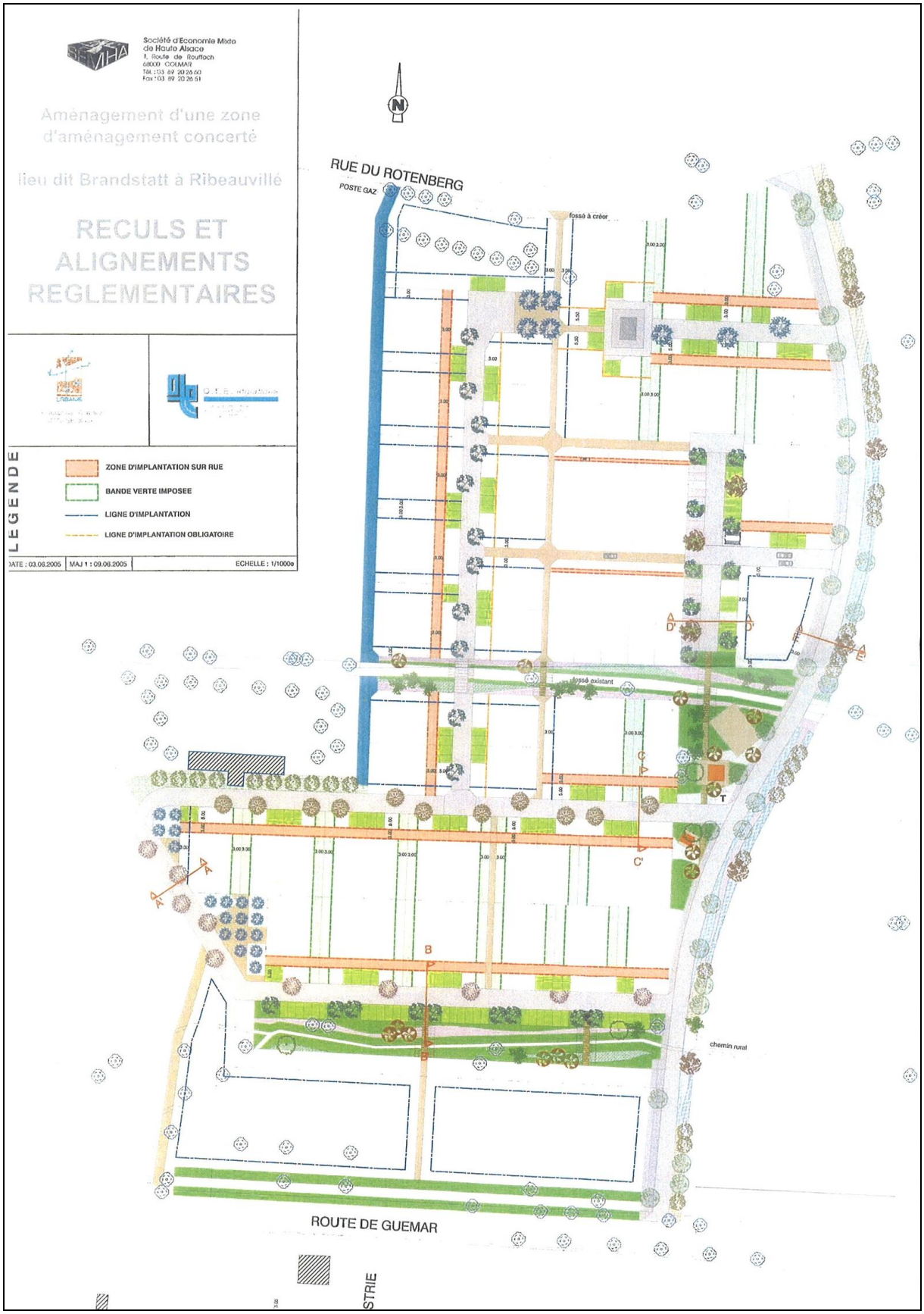
Article N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

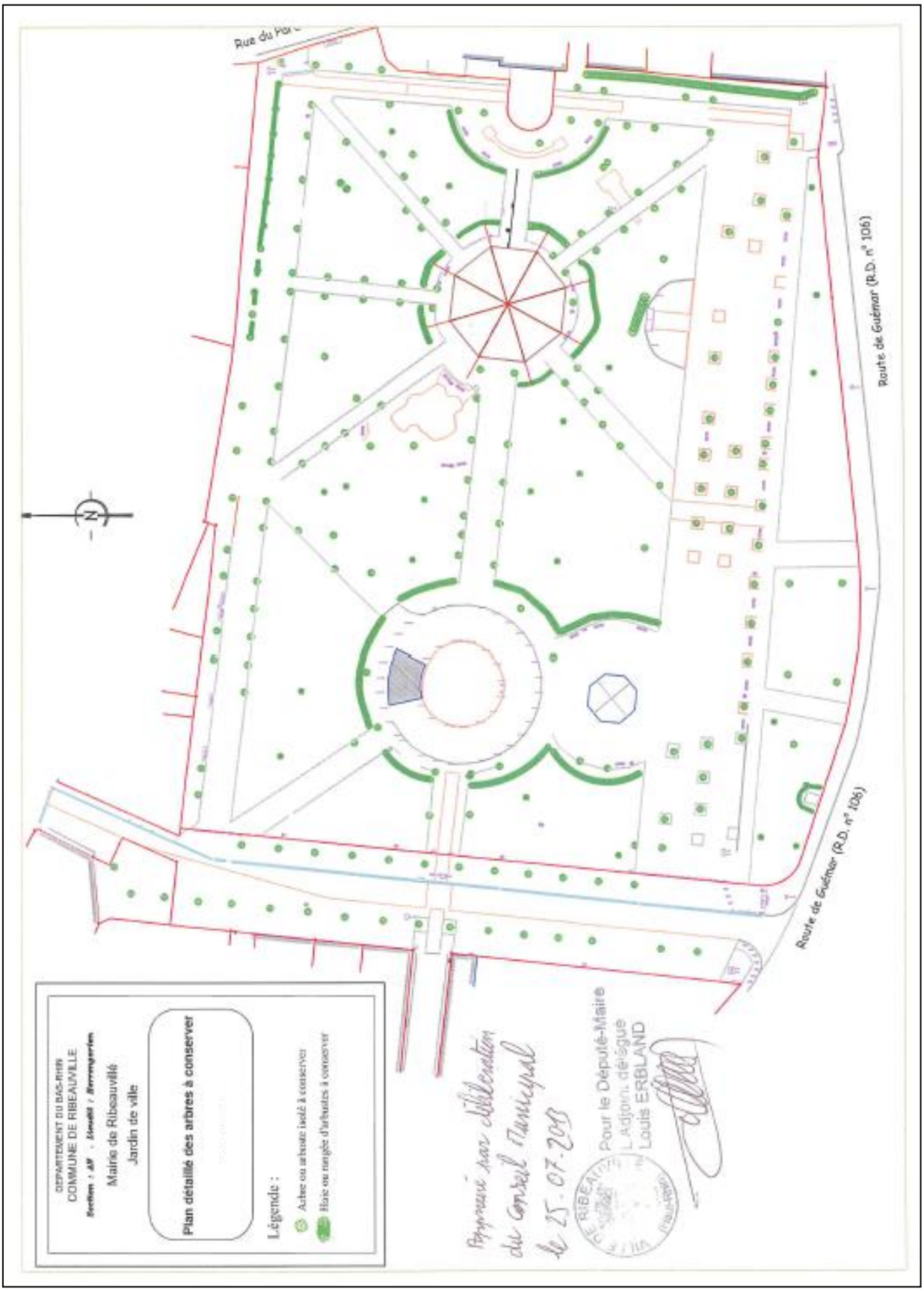
ANNEXES

- **ZAC DE BRANDSTATT : RECULS ET ALIGNEMENTS REGLEMENTAIRES**
- **PLAN DETAILLE DES ELEMENTS A CONSERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME**
- **DEFINITION DE LA SURFACE DE PLANCHER**
- **NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT**
- **ARTICLE 682 DU CODE CIVIL**
- **GESTION DES EMPLACEMENTS 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 L151-23 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 ♦:	
Normes établies sur le nombre de pièces	
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
Normes établies sur la Surface de Planchers (SP)	
Une place par tranche de 50 m² de SP arrondi à l'entier supérieur. Pour les immeubles collectifs de logement : • il est exigé en plus 20 % de ce nombre de places arrondi à l'entier supérieur pour le stationnement des visiteurs. • il est également exigé un local commun pour le stationnement des deux-roues.	

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 m²	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 m² / 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.

GESTION DES EMPLACEMENTS RESERVES

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 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.113-1 et suivants 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 1er - 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[1] 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.

[1] 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 LAea (6 h-22 h) en dB (A)	Niveau sonore de référence LAea (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 [1]
L>81	L>76	1	d = 300 m
76L81	71L76	2	d = 250 m
70L76	65L71	3	d = 100 m
65L70	60L65	4	d = 30 m
60L65	55L60	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)

[1] 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[1]	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[2] 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[3] - façade arrière	- 3dB (A) - 6dB (A)

[1] 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.

[2] Une portion de la façade est dite masquée par un écran lorsqu'on ne voit pas l'infrastructure depuis cette portion de façade.

[3] 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
RD 1b	de L.A. Nord à L.A. Sud	4	30 m
RD 1b	de L.A. Sud (9 + 150) à Zellenberg (10 + 665)	3	100 m
RD 106	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.

DAUHR
ATD68