

Commune de RIBEAUVILLE

HAUT-RHIN

Arrêté n° 103/URBA de Monsieur le Maire de la Commune de Ribeauvillé

en date du 21 octobre 2019

**Enquête publique relative au projet de modification  
du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Ribeauvillé**



**Enquête publique**

du 12 novembre 2019

au 13 décembre 2019

**Rapport, avis et conclusions motivées du Commissaire Enquêteur**

Le présent rapport comprend deux documents.

Document 1 :

### **Rapport du Commissaire Enquêteur**

**Chapitre 1** : Présentation de l'objet de l'enquête publique

**Chapitre 2** : Composition du dossier mis à la disposition du public

**Chapitre 3** : Déroulement de l'enquête publique

Organisation de l'enquête publique

Publicité et affichage

Participation du public

Visites des sites à enjeux par le Commissaire Enquêteur

**Chapitre 4** : Relevé des observations des Personnes Publiques Associées et du public

Observations des Personnes Publiques Associées

Observations du public

**Chapitre 5** : Synthèse des observations par thème et observations du commissaire enquêteur

**Chapitre 6** : Mémoire en réponse du responsable du projet et analyses du commissaire enquêteur

**Annexes**

Document 2 :

### **Avis et conclusions motivées du Commissaire Enquêteur**

Ces deux documents sont reliés entre eux dans un souci pratique de présentation et de compréhension par le public, l'avis et les conclusions motivées du commissaire enquêteur découlant des analyses présentées dans le rapport.

Commune de RIBEAUVILLE

HAUT-RHIN

Arrêté n° 103/URBA de Monsieur le Maire de la Commune de Ribeauvillé

en date du 21 octobre 2019

**Enquête publique relative au projet de modification  
du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Ribeauvillé**



**Enquête publique**

du 12 novembre 2019

au 13 décembre 2019

**Rapport du Commissaire Enquêteur**

## SOMMAIRE

Préambule.....	<a href="#">2</a>
Chapitre 1 : Présentation de l'objet de l'enquête publique.....	<a href="#">2</a>
Chapitre 2 : Composition du dossier mis à la disposition du public.....	<a href="#">3</a>
Chapitre 3 : Déroulement de l'enquête publique.....	<a href="#">4</a>
Organisation de l'enquête publique.....	<a href="#">4</a>
Publicité et affichage.....	<a href="#">5</a>
Participation du public.....	<a href="#">6</a>
Visites des sites à enjeux par le Commissaire Enquêteur.....	<a href="#">7</a>
Chapitre 4 : Relevé des observations des Personnes Publiques Associées et du public.....	<a href="#">8</a>
Observations des Personnes Publiques Associées.....	<a href="#">8</a>
Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) :.....	<a href="#">8</a>
Observations du public.....	<a href="#">9</a>
Chapitre 5 : Synthèse des observations par thème et observations du commissaire enquêteur.....	<a href="#">10</a>
Chapitre 6 : Mémoire en réponse du responsable du projet et analyses du commissaire enquêteur.....	<a href="#">17</a>
Annexes.....	<a href="#">21</a>

## **Préambule**

L'enquête publique porte sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en application de **l'arrêté du Maire n° 103/URBA en date du 21 octobre 2019**. Cet arrêté précise les modalités de l'enquête et ses fondements juridiques. Il est annexé au présent rapport (annexe 1).

La modification du PLU est engagée à l'initiative du Maire conformément au Code de l'urbanisme. Le Conseil Municipal a été informé de la "procédure de modification du PLU en cours" lors de sa séance du 20 juin 2019 (source : compte-rendu du Conseil Municipal).

La Ville de Ribeauvillé a saisi la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) dans le cadre d'une demande d'examen au cas par cas le 05 juin 2019. La MRAE a décidé de ne pas soumettre la modification du PLU à évaluation environnementale (décision du 22 juillet 2019).

Le projet de modification du PLU a été notifié aux Personnes Publiques Associées (PPA) par courrier du Maire en date du 17 juin 2019. Un délai courant jusqu'au 10 septembre 2019 a été laissé aux PPA pour produire leurs avis.

Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Strasbourg a désigné Monsieur Thomas BACHMANN en qualité de commissaire enquêteur par **décision n° E19000164/67 en date du 10 octobre 2017**.

L'enquête publique ouverte **du 12 novembre au 13 décembre 2019** porte sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme en vigueur (approuvé le 30 juin 2003, 7 modifications, 2 modifications simplifiées, 3 révisions simplifiées et 1 déclaration de projet approuvées depuis).

## **Chapitre 1 : Présentation de l'objet de l'enquête publique**

L'enquête publique a pour objet le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

La note de présentation, fournie dans le dossier d'enquête publique au titre de l'article R.123 - 8 du Code de l'environnement, décrit la procédure dans laquelle s'insère l'enquête.

La Ville a souhaité engager une nouvelle procédure de modification du PLU afin de :

- "encadrer la réalisation d'un projet d'aménagement en secteur urbain 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".

Au terme de la procédure d'enquête publique, **le Conseil Municipal pourra se prononcer par délibération sur l'approbation de la modification du PLU.**

## Chapitre 2 : Composition du dossier mis à la disposition du public

L'article R. 123-8 du Code de l'environnement fixe le contenu obligatoire du dossier soumis à enquête publique.

Un exemplaire papier a été mis à la disposition du public en Mairie de Ribeauvillé pendant toute la durée de l'enquête publique. Il comprend :

1. une Note de présentation valant rapport de présentation complémentaire (datée de mai 2019) ;
2. les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
3. les extraits du plan de zonage modifié et les documents graphiques ;
4. le règlement ;
5. la note de présentation au titre de l'article R.123-8 du Code de l'environnement ;
6. la décision de la MRAE de ne pas soumettre à évaluation environnementale le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de Ribeauvillé ;
7. l'avis du Conseil Départemental du Haut-Rhin en date du 20 août 2019 ;
8. une "note technique présentant les différentes évolutions envisagées pour le projet suite aux différentes demandes formulées par les services avant enquête publique" ;
9. des observations et précisions de la Commune ;
10. la décision du Tribunal Administratif désignant le commissaire enquêteur ;
11. l'arrêté du Maire n° 103/URBA mettant à l'enquête publique le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme ;
12. les annonces légales publiées le 24 octobre 2019 (L'Alsace et DNA) ;
13. l'annonce légale publiée le 31 octobre 2019 (DNA) ;
14. les annonces légales publiées le 13 novembre 2019 (L'Alsace et DNA).

La note technique présentant les différentes évolutions envisagées pour le projet suite aux différentes demandes formulées par les services avant enquête publique et les observations et précisions de la Commune (documents 8 et 9 listés ci-dessus) ont été jointes au dossier d'enquête publique, à notre demande, afin de garantir la meilleure information possible du public. En effet, il était souhaitable que la Commune informe le public des suites qu'elle entend donner à ces avis afin que chacun puisse faire part de ses observations ou contre-propositions en connaissance de cause. Il était également souhaitable de clarifier certains points du dossier afin de faciliter sa compréhension.

A compter du 24 octobre 2019, la ville de Ribeauvillé a publié l'avis d'enquête publique dans les rubriques "Actualités" et "Les enquêtes publiques" de son site internet [www.ribeauville.fr](http://www.ribeauville.fr). Les dates de permanence ont été intégrées dans la rubrique "Agenda" à la même date. Les différentes rubriques étaient reliées par des hyperliens permettant d'accéder facilement au dossier et de rédiger un mail pour s'exprimer.

Une version dématérialisée du dossier papier a été mise à la disposition du public :

- sur le site internet précité dans la rubrique "Les enquêtes publiques" à partir du 12 novembre 2019 à 9h00 ;
- sur un poste informatique, disponible en mairie (Service Urbanisme) pendant toute la durée de l'enquête publique, permettant d'accéder directement aux fichiers des différentes pièces du dossier accessibles depuis le bureau de l'ordinateur.

## **Chapitre 3 : Déroulement de l'enquête publique**

### **Organisation de l'enquête publique**

Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Strasbourg nous a désigné Commissaire Enquêteur, en remplacement de Monsieur Jean-Marie KIEDAISCH empêché, pour la présente enquête publique par décision n° E19000164/67 en date du 10 octobre 2019.

Informé par le Greffe du Tribunal Administratif de la signature prochaine de cette décision et compte-tenu du contexte de remplacement du commissaire enquêteur initialement désigné, nous avons pris contact avec les services de la Ville de Ribeauvillé dès le 09 octobre 2019 afin de définir l'ensemble des pièces à nous fournir et de fixer une date de réunion pour organiser l'enquête.

La note de présentation du projet de modification du PLU ainsi que plusieurs pièces du PLU en vigueur nous ont été transmises par Mme DUBAIL, Assistante du Directeur Général des Services, dès le 09 octobre 2019. Nous avons demandé un certain nombre de pièces complémentaires par retour de mail.

Nous avons réceptionné la plupart des pièces dès le lendemain et dans les jours précédents la réunion d'organisation de l'enquête publique. Nous tenons à souligner la grande réactivité et la disponibilité de M. FESSELET, Directeur Général des Services, qui a facilité notre compréhension du projet et la préparation de l'enquête publique.

La réunion d'organisation de l'enquête publique s'est tenue en mairie de Ribeauvillé le jeudi 17 octobre 2019 en présence de M. FESSELET. M. HALBEISEN, responsable du Service Urbanisme, nous a rejoint en cours de réunion.

L'arrêté de mise à enquête publique a été finalisé lors de cette réunion.

Les modalités d'information du public dont dispose la commune nous ont été présentées par M. FESSELET qui a accepté de les mobiliser toutes afin de maximiser la diffusion.

Nous avons enfin pu échanger avec les représentants de la commune afin de mieux comprendre les enjeux et objectifs du projet de modification. Nous sommes convenus qu'il conviendrait de compléter le dossier d'enquête publique par une note en réponse à la réserve émise par la MRAE et à l'avis du Conseil Départemental du Haut-Rhin afin de permettre au public de s'exprimer en connaissance de cause. Nous sommes également convenus que les réponses apportées à nos questions liminaires mériteraient d'être formalisées et jointes au dossier d'enquête publique afin de faciliter sa compréhension.

Dès le 18 octobre 2019, M. FESSELET a sollicité l'ADAUHR, missionnée par la Ville pour réaliser le dossier de modification du PLU, afin que ces éléments puissent être joints au dossier.

L'arrêté de mise à enquête publique signé par M. le Maire nous a été transmis le 22 octobre 2019 par Mme DUBAIL.

Copie des annonces légales nous a été transmise par M. FESSELET dès parution dans les journaux.

Nous avons été informé le 24 octobre de la mise en ligne des informations relatives à l'enquête sur le site internet de la commune, de la programmation d'un "push" dans son application mobile et de la programmation d'une lettre électronique d'information spéciale (liste de diffusion par mail).

Le 25 octobre 2019, M. FESSELET nous a transmis des photographies des affichages publics intérieurs et extérieurs à la mairie.

Les dernières pièces du dossier d'enquête publique nous ont été transmises le 07 novembre 2019. Nous disposons donc à partir de cette date d'un dossier complet, identique à celui mis à la disposition du public pendant l'enquête.

## **Publicité et affichage**

L'enquête a été annoncée aux habitants dans la forme ordinaire, par voie de publication et d'affiche, par les soins de M. le Maire de Ribeauvillé.

Nous avons vérifié l'affichage en mairie lors de tous nos passages dans la commune et notamment lors de nos permanences.

L'avis d'enquête publique a été apposé à l'intérieur de la mairie, à côté de la porte d'accès au Service Urbanisme, ainsi qu'à l'extérieur, derrière la vitrine du local de la police municipale (CF. certificat annexé au présent rapport : annexe n° 2).



### *Affichages extérieur et intérieur constatés par nos soins*

L'avis d'enquête publique a été publié sur le site internet de la commune [www.ribeauville.fr](http://www.ribeauville.fr) à partir du 24 octobre 2019 et jusqu'à la fin de la période d'enquête au moins.

L'avis d'enquête a été publié dans les journaux suivants :

- L'Alsace du 24 octobre 2019 et du 13 novembre 2019 ;
- les Dernières Nouvelles d'Alsace du 24 octobre 2019, du 31 octobre 2019 et du 13 novembre 2019.

Une copie de ces annonces légales était jointe au dossier d'enquête publique (papier et numérique).

En plus de ces mesures prévues par le Code de l'environnement, la Ville de Ribeauvillé a pris l'initiative de :

- diffuser l'alerte suivante via un "push" programmé le 07 novembre 2019 sur son application mobile "MYMAIRIE Ribeauvillé" : "ENQUÊTE PUBLIQUE -12.11 au 13.12.2019 : modification du PLU. Dossier d'enquête à consulter en mairie ou sur [www.ribeauville.fr](http://www.ribeauville.fr)" ;
- diffuser par mail (liste de diffusion aux habitants inscrits) une lettre d'information électronique "Lettre d'information n° 5 - Enquête publique", reprenant le contenu des avis au public, le 02 décembre 2019 ;
- de rappeler les dates de permanence sur l'agenda de la Ville diffusé sur son site internet.

Les prescriptions relatives à la publicité et à l'affichage, prévues par l'arrêté n° 103/URBA du 21 octobre 2019 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique, ont donc été respectées.

Le Maire en a certifié la bonne exécution (CF. annexe 2).

Ces mesures étaient adaptées pour assurer la bonne information du public comme en atteste la diversité de la participation lors de notre deuxième permanence.

### **Participation du public**

Toutes les permanences ont été tenues en Mairie de Ribeauvillé dans des conditions d'accueil permettant d'assurer la confidentialité des échanges et dans d'excellentes conditions d'accès (salle accessible en rez-de-chaussé, fléchage spécifique).

**La première permanence** a été tenue le jeudi 28 novembre de 17h00 à 19h00.

Le registre d'enquête publique ne comportait aucune observation au début de notre permanence. Aucun courrier ou courriel n'avait été recueilli en mairie. M. FESSELET nous a indiqué que deux ou trois personnes étaient venues consulter le dossier d'enquête sans noter d'observation dans le registre.

Aucune personne de s'est présentée lors de la permanence pourtant organisée en fin de journée et hors horaires d'ouverture de la mairie.

**La deuxième permanence** a été tenue le vendredi 13 décembre de 15h00 à 17h00. Elle s'est déroulée normalement. Aucun courrier ou courriel n'était joint au registre d'enquête qui ne comportait pas davantage d'observation au début de la permanence.

Cinq personnes se sont présentées lors de cette deuxième et dernière permanence.

M. Jean-Claude NAGOR, intervenant après "[avoir] vu les riverains [du lieu-dit Weiher] qui [l'ont] chargé de l'intervention", nous a remis un courrier et une annexe que nous avons joints au registre d'enquête publique.

M. Patrick EBERSOLD, Président de l'association des commerçants, artisans et restaurateurs - hôteliers de Ribeauvillé, accompagné d'un autre membre de cette association (M. Christian NAGOR selon le mémoire en réponse de la Commune suite à notre procès-

verbal de synthèse), nous a remis un courrier et une annexe que nous avons joints au registre d'enquête publique.

MM. François KIENER et Benjamin LUDWIG, nous ont interrogé sur certaines dispositions du PLU qui ne sont pas concernées par le projet de modification et ont noté dans le registre d'enquête une observation concernant l'emplacement réservé n° 5.

Tous les documents mentionnés ci-dessus ont été annexés au registre par nos soins et nous en avons fait mention dans le registre.

A la fin de notre permanence, et donc à la clôture de l'enquête, le registre d'enquête comportait deux courriers et trois observations (dont deux relatives à la remise des-dits courriers).

Les observations du public ont été mises en ligne par la Commune, sur son site internet, le lundi 16 décembre 2019.

### **Visites des sites à enjeux par le Commissaire Enquêteur**

Nous nous sommes rendu sur chaque lieu concerné par le projet de modification le 17 octobre (pour partie) puis le 20 novembre 2019.

## **Chapitre 4 : Relevé des observations des Personnes Publiques Associées et du public**

Le projet de modification du PLU a fait l'objet d'une saisine de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) dans le cadre d'un examen au cas par cas (avis joint au dossier d'enquête publique).

Il a été notifié aux Personnes Publiques Associées suivantes par courrier en date du 17 juin 2019 dont la commune nous a transmis copie :

- CCI Alsace ;
- Communauté des Communes Pays de Ribeauvillé ;
- Chambre des Métiers ;
- Chambre d'Agriculture ;
- Conseil Départemental du Haut-Rhin (avis joint au dossier d'enquête publique) ;
- Conseil Régional ;
- Direction Départementale des Territoires du Bas-Rhin (erreur d'adresse rectifiée par courriel adressé à la DDT du Haut-Rhin le 20 juin 2019 dont nous avons reçu copie) ;
- Parc Naturel Régional des Ballons des Vosges ;
- Monsieur le Préfet du Haut-Rhin ;
- EPCI Hunawihr (Syndicat du SCOT Montagne - Vignoble - Ried selon le mémoire en réponse de la Commune à notre procès-verbal de synthèse).

Il a été mis à la disposition du public dans le cadre de la présente enquête publique.

L'intégralité des observations figure dans le dossier et dans le registre d'enquête. Nous en extrayons ci-dessous les points saillants.

### **Observations des Personnes Publiques Associées**

#### **Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) :**

L'avis de la MRAE porte sur la prise en compte de l'environnement et ne constitue donc pas un avis favorable ou défavorable sur le projet.

La MRAE considère que la modification du PLU « n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine » sous réserve de la réalisation d'une « analyse paysagère et architecturale permettant de s'assurer de la bonne intégration d'un bâtiment de gabarit différent avant toute modification du règlement du secteur UBe ».

Dans sa note technique en réponse jointe au dossier d'enquête publique, la Commune se propose de compléter la note de présentation par des éléments graphiques et en précisant notamment que la hauteur n'est augmentée que de un mètre et passe de 17 à 18 m.

## **Avis du Conseil Départemental du Haut-Rhin :**

Le Conseil Départemental du Haut-Rhin a regretté l'absence de détail d'aménagement et demande que le dégagement de la visibilité au(x) débouché(s) sur les RD soit réglementé. Dans sa note technique en réponse jointe au dossier d'enquête publique, la Commune se propose de compléter la note de présentation par des éléments graphiques

Le Conseil Départemental a également affirmé que la rédaction de l'article UB 7 pour le secteur Ube présente une incohérence. Dans sa note technique en réponse jointe au dossier d'enquête publique, la Commune souhaite confirmer ces dispositions réglementaires.

## **Observations du public**

Le public s'est peu mobilisé pour cette enquête publique.

### **Observations orales et écrites de M. Jean-Claude NAGOR - permanence et courrier du 13 décembre 2019**

M. NAGOR nous informe de l'existence d'un protocole d'accord signé entre des riverains du lieu-dit Weiher et la société Carola, "enregistré par acte notarié" (document non-fourni). Il annexe à son courrier un "plan d'époque" qui illustrerait cet accord.

Il souhaite le respect de cet accord et déplore que son volet paysager ne soit pas repris intégralement dans le PLU à savoir : "un mole anti-bruit en limite Sud Est de l'emprise de l'usine et une végétalisation continue de toute la frange Sud et Est de l'usine".

M. NAGOR souligne également la nécessité d'entretenir le Weiherbach et demande que "les propriétaires des cinq lots Weibelambach concernés l'entretiennent également". Lors de notre échange, M. NAGOR a précisé oralement son souhait que cette charge soit rappelée dans le PLU.

### **Observations orales et écrites de M. Patrick EBERSOLD, Président de l'association des commerçants, artisans et restaurateurs - hôteliers de Ribeauvillé, accompagné d'un autre membre de cette association - permanence et courrier du 13 décembre 2019**

L'association représentée par M. EBERSOLD souhaite "qu'une convention écrite soit établie entre les différentes parties : Pharmaciens et Municipalité afin de garantir la pérennité d'une pharmacie dans le centre-ville de Ribeauvillé".

L'association considère "qu'il est primordial de conserver dans le centre-ville des services essentiels pour la population afin d'alimenter le flux de clientèle locale". Elle s'appuie sur une motion du Conseil municipal annexée à sa demande.

### **Observations orales et écrites de MM. François KIENER et Benjamin LUDWIG - permanence du 13 décembre 2019**

MM. François KIENER et Benjamin LUDWIG souhaitent la suppression de l'emplacement réservé n° 5 et son remplacement par un classement en zone naturelle Nj non constructible.

## Chapitre 5 : Synthèse des observations par thème et observations du commissaire enquêteur

La synthèse ci-dessous tient compte des observations formulées par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) et par les Personnes Publiques Associées (PPA), de celles du public recueillies pendant l'enquête, des réponses apportées par la Commune dans sa note en réponse aux avis de la MRAE et des PPA jointe au dossier d'enquête et des observations personnelles du commissaire enquêteur. **Elle constitue le procès-verbal de synthèse prévu par l'article R.123-18 du Code de l'environnement et est communiquée au responsable du projet de PLU par le commissaire enquêteur dans un délai de huit jours après clôture du registre d'enquête ; en l'espèce le vendredi 20 décembre 2019.** Le responsable du projet de PLU dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations en réponse.

### Encadrer la réalisation d'un projet d'aménagement en secteur urbain UBe

La MRAE a décidé de ne pas soumettre la modification du PLU à évaluation environnementale en considérant qu'elle n'est pas susceptible d'avoir d'incidence notable sous réserve de la prise en compte de la recommandation suivante : " réalisation d'une analyse paysagère et architecturale permettant de s'assurer de la bonne intégration d'un bâtiment de gabarit différent avant toute modification du règlement du secteur UBe".

Sur le même secteur, le Conseil Départemental du Haut-Rhin a regretté l'absence de détail d'aménagement et demande que le dégagement de la visibilité au(x) débouché(s) sur les RD soit réglé.

Dans sa note technique en réponse jointe au dossier d'enquête publique, la Commune se propose de compléter la note de présentation par des éléments graphiques et en précisant notamment que la hauteur n'est augmentée que de un mètre et passe de 17 à 18 m. Cette hauteur semble effectivement cohérente avec celle du bâtiment qui jouxte la limite du secteur mais l'appréciation de la règle reste complexe car rapportée à un point de référence ("niveau de l'axe de la chaussée finie au point d'accès véhicules") difficile à identifier a priori d'autant que la chaussée est en pente sur toute la façade du secteur UBe.



*Accès actuel au secteur UBe et bâtiment R + 3 niveaux + 1 niveau sous combles en limite*

Les observations et précisions de la commune jointes au dossier d'enquête publique apportent des explications utiles notamment pour ce qui concerne le devenir des parkings qui ne sont pas mentionnés dans la note de présentation du projet de modification.

Aussi, il apparaît souhaitable de :

- modifier la règle de l'article UB 10 pour faciliter son interprétation en définissant la hauteur maximale par rapport au faitage des constructions voisines par exemple. Cette règle pourrait utilement être traduite graphiquement ;
- de compléter la note de présentation pour rappeler la règle applicable avant modification du PLU et l'existence de parkings publics ;
- de préciser les modalités d'aménagement du secteur UBe et notamment la répartition des parkings et des accès, de préférence dans une orientation d'aménagement et de programmation pour que ces dispositions soient opposables.

### **Introduire des mesures de protection d'éléments environnementaux**

#### ***Création d'un emplacement réservé destiné à la pérennisation d'un secteur de vergers***

Conformément aux observations et précisions de la Commune jointes au dossier d'enquête publique, la parcelle 51, section 8 appartient au même verger et à la même unité foncière que la parcelle 52, section 8.

Ce verger est remarquable par sa superficie, sa diversité et son entretien. Il mérite effectivement d'être préservé en totalité pour son intérêt paysager et écologique.



*Une même clôture délimite l'ensemble du verger soit les parcelles 51 et 52*

Il apparaît donc souhaitable d'étendre la protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme et l'emplacement réservé N° 39 à l'ensemble des deux parcelles.

### ***Extension de la protection des vergers existants dans la partie Est***

L'extension de la protection des vergers est cohérente avec l'occupation des sols que nous avons pu constater sur place.



*Le verger juxte le chemin*

### ***Protection de deux arbres remarquables***

Les observations et précisions de la Commune jointes au dossier d'enquête publique apportent un éclairage intéressant sur l'origine des séquoias et le symbole qu'ils représentent. Plus que les arbres en eux-mêmes, ce sont ces éléments qui justifient leur caractère remarquable. Il conviendrait donc de le préciser dans la note de présentation.

Il conviendrait également d'intégrer dans la note des photographies qui facilitent la localisation de ces arbres qui est imprécise sur les plans.

### **Préciser les conditions d'urbanisation du secteur UB situé au lieu-dit Weiher**

Le lieu-dit Weiher est desservi par les réseaux et par un chemin aménagé en lieu et place du chemin rural intégré dans l'emprise de l'entreprise Carola. Cette situation n'est pas clairement exprimée dans la note de présentation de la modification du PLU qui mériterait d'être complétée.

Conformément aux observations et précisions de la commune jointes au dossier d'enquête publique, il conviendrait également de mettre à jour le fond de plan cadastral afin de démontrer que les terrains sont effectivement desservis par une voie ouverte à la circulation du public.



*Chemin aménagé (dont réseaux) en déviation du chemin rural intégré à l'emprise de l'entreprise Carola*

Par ailleurs, le verger des Ménétriers situé à l'entrée du secteur concerné par la modification constitue un lieu d'animation pédagogique qui mériterait d'être préservé au même titre que les autres vergers protégés par la présente modification. Il participe aux fonctionnalités des continuités environnementales que les orientations d'aménagement et de programmation visent à préserver.



*Un verger, lieu d'animation pédagogique, qui mériterait d'être préservé*

Le protocole d'accord évoqué par M. NAGOR serait d'ordre privé et n'engagerait donc pas la Commune. Toutefois, et si son existence est confirmée, ce document aurait pour intérêt de définir contractuellement les conditions de voisinage permettant l'acceptation d'une activité industrielle à proximité d'habitations. Dans ce cas, la Commune pourrait en prendre acte et intégrer ses dispositions dans les orientations d'aménagement et de programmation du PLU.

Enfin, l'article UB 7.5 du règlement dispose : "*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*". Cette rédaction mériterait d'être précisée pour déterminer si le point de référence correspond à la berge ou à l'axe du fossé. Cette précision pourrait être apportée dans la partie littérale du règlement ou graphiquement sur le plan de zonage.

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

#### ***Emplacement réservé n° 16***

Cet emplacement réservé a été réalisé et sa suppression n'appelle pas de remarque.

#### ***Emplacement réservé n° 33***

Contrairement à ce qui est indiqué dans la note de présentation de la modification (page 10), le parking justifiant cet emplacement réservé n'a pas été aménagé. C'est une opération de réhabilitation du bâti ancien qui a été réalisée conformément aux observations et précisions de la Commune jointes au dossier d'enquête publique. Le projet initial est donc abandonné et il conviendrait de rectifier la note de présentation en conséquence.



*Le bâti a été réhabilité et aucun parking n'est réalisé*

#### ***Emplacement réservé n° 34***

Le foncier a été acquis par la Commune et la suppression de cet emplacement réservé n'appelle pas de remarque.

#### ***Emplacement réservé n° 7 pour partie***

La suppression partielle de l'emplacement réservé n° 7 est justifiée dans la note de présentation (page 10) par l'existence d'un chemin communal à proximité. Si ce chemin apparaît effectivement au cadastre, il a manifestement été approprié par un propriétaire riverain et est inaccessible au public aujourd'hui. Cette situation mériterait d'être corrigée,

que l'aménagement d'un accès soit maintenu ou non (CF. observations et précisions de la Commune jointes au dossier d'enquête publique).



*L'espace situé entre le poteau en grès et le mur correspond au passage communal justifiant la suppression de l'emplacement réservé*

Par ailleurs, l'essentiel de l'emplacement réservé n° 7 dont il est proposé la conservation après modification du PLU correspond a priori à un chemin rural d'après le cadastre. Ce chemin est praticable et même en partie aménagé. S'il s'agit bien une propriété communale, l'emplacement réservé correspondant devrait pouvoir être supprimé.



*Le chemin est praticable et une rampe d'accès est aménagée à son extrémité*

## **Actualiser des éléments réglementaires**

Les actualisations projetées clarifient le règlement et n'appellent pas de remarque particulière.

## **Remarques complémentaires**

La demande de l'association des commerçants, artisans et restaurateurs - hôteliers de Ribeauvillé ne peut pas avoir de traduction dans le PLU. Ce n'est d'ailleurs pas ce qu'elle demande.

La demande de MM. François KIENER et Benjamin LUDWIG, qui souhaitent la suppression de l'emplacement réservé n° 5 et son remplacement par un classement en zone naturelle Nj non constructible, est intéressante à étudier pour les évolutions futures du PLU. La suppression de l'emplacement réservé ne peut être envisagée que si l'espace non-bâti est préservé compte-tenu de son intérêt patrimonial et paysager. Il semble que ce double-objectif ne puisse pas être atteint dans le cadre de la procédure de modification.

L'incidence de la modification du PLU sur la consommation foncière ne peut pas être positive sur le secteur du Weiher puisque la densification sera limitée. Il conviendrait de modifier le tableau (page 16 de la note de présentation) conformément aux observations et précisions de la Commune jointes au dossier d'enquête publique.

La remarque du Conseil Départemental relative à la rédaction de l'article UB 7 pour le secteur Ube ne nécessite pas de modification, la règle étant parfaitement compréhensible. Ce point nous a été confirmé par le service instructeur de la Ville de Ribeauvillé (M. Halbeisen).

Le procès-verbal de synthèse a été remis en mains propres à Monsieur Louis ERBLAND, Adjoint au Maire, le 20 décembre 2019 (CF. annexe n° 3). Ont également participé à cette réunion : M. FESSELET, Directeur Général des Services, et M. HALBEISEN, responsable du Service Urbanisme de la Ville de Ribeauvillé.

## **Chapitre 6 : Mémoire en réponse du responsable du projet et analyses du commissaire enquêteur**

La Ville de Ribeauvillé nous a adressé son mémoire en réponse à notre procès-verbal de synthèse le 02 janvier 2020 par voie électronique (CF. annexe n° 4).

Nous analysons ci-dessous les réponses apportées.

### **Encadrer la réalisation d'un projet d'aménagement en secteur urbain UBe**

La Commune dit que nos propositions sont utiles à la compréhension du projet de modification et apporte les réponses suivantes :

- "un schéma graphique d'ensemble des espaces et accès sera utilement produit au dossier soumis à l'approbation" ;
- en réponse à l'avis de la MRAE, il est précisé que la règle de hauteur est modifiée pour passer de 17 à 18 mètres. La hauteur du projet de construction est de 17,2 mètres et le pignon de l'immeuble adossé culmine à 18,38 mètres. Les plans du projet sont joints à la réponse de la Commune pour en attester. Il est enfin précisé que "l'intégration paysagère devra être rendue visible grâce à une représentation par gabarit dans le dossier de modification" ;
- en réponse à l'avis du Conseil Départemental du Haut-Rhin, la Commune fournit l'avis favorable de cette collectivité concernant l'opération projetée.

L'enquête publique porte sur un projet de modification du PLU, document d'urbanisme réglementaire qui définit le cadre à respecter par tout projet. Elle ne porte pas sur le projet d'aménagement du secteur urbain UBe en lui-même. La présentation d'un projet de qualité, si elle peut rassurer, n'est jamais une garantie car tout projet est susceptible de faire l'objet de modifications qui devront être autorisées si elles respectent le règlement du PLU. Il convient donc de ne retenir que les seules améliorations que la Commune s'engage à apporter au projet de modification avant son approbation.

Dès lors, le schéma graphique que la Commune s'engage à réaliser est de nature à répondre aux besoins de compréhension des modalités d'aménagement et notamment de la répartition des parkings et des accès. La Commune ne précise cependant pas si ce schéma sera simplement intégré à la note de présentation ou s'il fera l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation comme nous l'avons préconisé dans notre procès-verbal de synthèse. Une orientation d'aménagement et de programmation aurait l'avantage d'être opposable aux tiers dans un rapport de compatibilité. L'intégration dans la note de présentation ne serait qu'une information non opposable. **Nous maintenons donc notre recommandation consistant à préciser les modalités d'aménagement du secteur UBe, et notamment la répartition des parkings et des accès, dans une orientation d'aménagement et de programmation.**

La traduction de la règle de hauteur sous la forme d'un gabarit est une bonne solution qui facilitera l'instruction des demandes d'autorisation ainsi que la compréhension des impacts paysagers par tout un chacun. La règle de 18 mètres est adaptée si on considère que cette hauteur est inférieure à celle du pignon de l'immeuble adossé. **En conséquence, nous recommandons que le gabarit soit déterminé par rapport au point haut de ce pignon de manière à ce que les constructions du secteur UBe ne dépassent pas cette hauteur maximale. Conjuguée avec l'orientation d'aménagement et de programmation qui délimitera le secteur constructible et celui réservé aux parkings, cette règle assurera**

**une bonne intégration paysagère des nouvelles constructions dans un secteur sensible, car soumis à la vue, et aujourd'hui peu qualitatif.**

### **Introduire des mesures de protection d'éléments environnementaux**

#### ***Création d'un emplacement réservé destiné à la pérennisation d'un secteur de vergers***

Notre proposition d'extension de la protection et de l'emplacement réservé n° 39 aux deux parcelles 51 et 52 est retenue par la Commune "sous réserve de vérification de légalité par le service juridique de l'ADAUHR".

Nous rappelons que la situation de ces deux parcelles a été exposée dans les observations et précisions de la Commune jointes au dossier d'enquête publique. Le principe de l'extension de la protection et de l'emplacement réservé aux deux parcelles a donc été soumis à l'avis du public pendant toute la durée de l'enquête et n'a fait l'objet d'aucune observation contraire. Il s'agit d'une mesure de cohérence liée à l'état des sols que nous avons constaté en préparation de l'enquête publique et qui a été mal analysé dans le projet de modification du PLU.

**Le renforcement de la protection de ce verger, même partielle, serait positive pour l'environnement. Nous recommandons cependant l'extension de la protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme et de l'emplacement réservé N° 39 à l'ensemble des deux parcelles qui forment un seul et même verger, par souci de cohérence et compte-tenu de l'absence de justification d'un traitement différencié.**

#### ***Extension de la protection des vergers existants dans la partie Est***

Cette extension est cohérente avec l'occupation des sols que nous avons pu constater sur place et n'appelle aucune remarque. **Nous sommes donc favorable à cette mesure positive pour l'environnement.**

#### ***Protection de deux arbres remarquables***

La Commune indique qu'elle prend en compte nos remarques qui portent sur la justification du caractère remarquable de ces arbres dans la note de présentation et l'intégration de photographies facilitant leur localisation. **Les précisions apportées par la Commune et jointes au dossier d'enquête publique sont suffisantes. Nous recommandons leur intégration dans la note de présentation de la modification du PLU.**

### **Préciser les conditions d'urbanisation du secteur UB situé au lieu-dit Weiher**

**Nous prenons acte des précisions qui seront apportées au point 7.5 du règlement UB qui sont de nature à faciliter l'instruction des demandes d'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols.**

Nous regrettons que la Commune reporte la protection du verger école situé à l'entrée du secteur WEIHER à la révision du PLU. Dans l'attente de la définition "d'une vision globale de protection des vergers sur la commune" dans le cadre de cette révision, il serait prudent de

permettre à la Commune d'opposer a minima un sursis à statuer à tout projet susceptible de porter atteinte à ce verger école. Cette précaution est d'autant plus importante que le verger école est situé en zone urbaine. **Il nous semble donc d'intérêt général que le Conseil Municipal puisse se prononcer sur cette question au plus tôt et c'est pourquoi nous maintenons notre recommandation concernant la protection de ce verger.**

En réponse à la demande de M. NAGOR consistant à prendre en compte un protocole d'accord liant certains riverains et la société Carola, la Commune "fait renvoi au règlement en vigueur page 27, chapitre 11.2 de la zone UE du PLU qui répond expressément à la demande". L'alinéa 11.2 dispose pour les "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*".

Nous confirmons que la règle opposable et les orientations d'aménagement et de programmation faisant l'objet de la présente modification sont de nature à répondre aux objectifs définis par le protocole présenté par M. NAGOR. **Dès lors, il n'apparaît pas nécessaire de compléter le PLU sur ce point.**

Nous rappelons enfin que la note de présentation et le fond de plan du règlement graphique mériteraient d'être amendés pour exprimer clairement la situation du chemin rural et sa desserte par les réseaux. Ces clarifications sont sans incidence sur la portée réglementaire du document et ne nécessitent donc pas de recommandation ou de réserve de notre part.

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

La Commune s'engage à prendre en compte nos remarques à savoir :

- rectifier la note de présentation pour ce qui concerne l'emplacement réservé n° 33 dont l'objet initial (parking) n'a pas été réalisé ;
- clarifier la situation de l'emplacement réservé n° 7 au regard des propriétés communales et du passage communal approprié par un riverain.

**Notre remarque concernant l'emplacement réservé n° 33 est de nature à améliorer la sécurité juridique de la modification du PLU et nous recommandons sa prise en compte.**

**Notre remarque concernant l'emplacement réservé n° 7 est sans incidence réglementaire et pourra être prise en compte par la Commune dans le cadre de la modification ou dans une autre procédure si elle le souhaite.**

### **Actualiser des éléments réglementaires**

Les actualisations projetées clarifient le règlement et n'appellent pas de remarque particulière.

### **Remarques complémentaires**

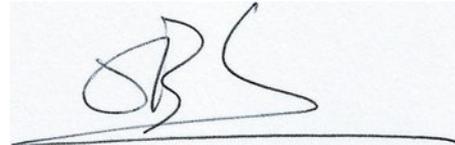
Seule notre remarque concernant l'incidence de la modification du PLU sur la consommation foncière nécessite une rectification du projet de modification du PLU. En effet, cette

incidence ne peut pas être positive puisque la densification sera limitée par la modification. Le bilan global reste positif et cette rectification n'est pas de nature à modifier l'avis porté sur le projet mais bien à conforter un document qui en l'état paraît incohérent. **Nous recommandons la rectification de la note de présentation sur ce point.**

Fait à Stosswihl, le 06 janvier 2020

Le commissaire enquêteur

Thomas BACHMANN

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'TB', is written on a light blue background. The signature is positioned above a horizontal line that spans the width of the signature area.

## **Annexes**

Annexe n° 1 : Arrêté n° 103/URBA en date du 21 octobre 2019 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique.

Annexe n° 2 : Certificat d'affichage et mesures de publicité et d'information du public .

Annexe n° 3 : Certificat de remise en mains propres du procès-verbal de synthèse - 20 décembre 2019.

Annexe n° 4 : Mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse - 02 janvier 2020.

COMMUNE DE RIBEAUVILLE  
ARRETE n°103/ URBA

**Mettant à l'enquête publique le projet de  
Modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU)**

- VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 153-36, L.153-44 ;  
VU le Code de l'environnement et notamment ses articles L 123-3, L 123-9 et R.123-9 ;  
VU les pièces du dossier soumis à l'enquête publique ;  
VU la décision de M. le Président de la MRAe en date du 22 juillet 2019 de ne pas soumettre à évaluation environnementale le dossier ;  
VU la décision de M. le Président du Tribunal Administratif de Strasbourg, en date du 10/10/2019 désignant M. Thomas BACHMANN en qualité de commissaire enquêteur, Directeur de bureau d'études AméCité ;

Le Maire,

**ARRETE**

**ARTICLE 1<sup>er</sup>** : Il sera procédé à une enquête publique portant sur le projet de modification du PLU de la commune de Ribeauvillé pour une durée de 32 jours à compter du 12/11/2019.

**ARTICLE 2** : M. Thomas BACHMANN, Directeur de bureau d'études AméCité a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par le Président du Tribunal Administratif de Strasbourg.

**ARTICLE 3** : Les pièces du dossier, ainsi que le registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur seront déposés et consultables à la mairie de Ribeauvillé pendant 32 jours consécutifs, aux jours et heures habituels d'ouverture de 9H00 à 12H00 et de 14H00 à 17H00 du lundi au vendredi, sauf le mercredi de 9H00 à 12H00 et 13H30 à 18H00, du 12/11/2019 au 13/12/2019 à 17H00.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier de Modification du PLU et consigner ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur, au siège de l'enquête à la Mairie de Ribeauvillé, place du marché, 68 150 RIBEAUVILLE.

Le dossier d'enquête publique comprend :

- Le dossier de modification du PLU ;
- Les avis des personnes publiques associées ;
- Une note explicative rédigée en vertu de l'article R 123-8 du Code de l'Environnement ;
- La décision de l'Autorité Environnementale (MRAe) en date du 22 juillet 2019, (prise après l'examen au cas par cas) de ne pas soumettre à évaluation environnementale la modification du PLU.

Le dossier d'enquête publique complet sera également consultable sur le site internet de la commune [www.ribeauville.fr](http://www.ribeauville.fr) pendant toute la durée de l'enquête. Chacun pourra communiquer ses observations en adressant un courriel à l'adresse suivante [mairie@ribeauville.fr](mailto:mairie@ribeauville.fr) en indiquant « Enquête publique Modification du PLU » dans l'objet. Les observations seront rendues publiques sur le site internet pendant la durée de l'enquête. Un accès gratuit au dossier d'enquête est également assuré sur un poste informatique à la mairie aux mêmes dates et horaires d'accès que le dossier papier (cf. 1<sup>er</sup> alinéa ci-dessus).

**ARTICLE 5 :** Le commissaire enquêteur recevra en mairie de Ribeauvillé :

- JEUDI 28/11/2019 de 17H00 à 19H00
- VENDREDI 13/12/2019 de 15H00 à 17H00

**ARTICLE 6 :** A l'expiration du délai d'enquête, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur qui disposera d'un délai de 30 jours pour transmettre au Maire de la commune de Ribeauvillé le dossier d'enquête avec le rapport dans lequel figurent ses conclusions motivées. Il en adressera une copie à M. le Président du Tribunal Administratif de Strasbourg.

Le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur à la Mairie et en Préfecture aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux ou sur le site internet de la commune de Ribeauvillé à l'adresse suivante [www.ribeauville.fr](http://www.ribeauville.fr) pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Une copie du rapport du commissaire enquêteur sera adressée par M. le Maire à M. le Préfet du Département du Haut-Rhin, ainsi qu'à la sous-préfecture de l'arrondissement pour y être tenue à la disposition du public pendant un an.

**ARTICLE 7 :** Le maître d'ouvrage du projet est la commune de Ribeauvillé. Toutes informations relatives à l'enquête publique peuvent être demandées par écrit à Monsieur Jean-Louis CHRIST Maire de Ribeauvillé, à la mairie à l'adresse suivante : Mairie de Ribeauvillé, place du marché, 68 150 RIBEAUVILLE.

**ARTICLE 8 :** Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans deux journaux diffusés dans le département, l'Alsace et les Dernières Nouvelles d'Alsace. Il sera également publié sur le site Internet de la commune de Ribeauvillé [www.ribeauville.fr](http://www.ribeauville.fr), sur la lettre d'information électronique et fera l'objet de « push » sur l'application MYMAIRIE Ribeauvillé. Cet avis sera également affiché en mairie (à l'intérieur et à l'extérieur). Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la mairie dès la publication de l'arrêté d'ouverture.

**ARTICLE 9 :** Au terme de l'enquête publique et de la remise du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, le Conseil Municipal se prononcera, par délibération, sur l'approbation des nouvelles dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

**ARTICLE 10 :** Copie du présent arrêté sera adressée à :  
M. le Sous-préfet d'arrondissement  
M. le Préfet du Département du Haut-Rhin,  
M. le Commissaire enquêteur  
Pour exécution, chacun en ce qui le concerne.

Fait à Ribeauvillé, le 21/10/2019



Le Maire,

Jean-Louis CHRIST

**ATTESTATION RELATIVE AUX MESURES DE PUBLICITE  
POUR LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
DE RIBEAUVILLE 2019**

VU l'arrêté municipal n°103 du 21/10/2019, portant ouverture d'une enquête publique sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme, notamment ses articles 3 à 8 ;

CONSIDERANT la tenue effective de l'enquête publique du 12/11/2019 au 13/12/2019

Les pièces du dossier, ainsi que le registre d'enquête, étaient déposés et consultables à la mairie de Ribeauvillé pendant 32 jours consécutifs, aux jours et heures habituels d'ouverture de 9H00 à 12H00 et de 14H00 à 17H00 du lundi au vendredi, sauf le mercredi de 9H00 à 12H00 et 13H30 à 18H00, du 12/11/2019 au 13/12/2019 à 17H00. Chacun a pu prendre connaissance du dossier de Modification du PLU et consigner ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur, au siège de l'enquête à la Mairie de Ribeauvillé, place du marché, 68 150 RIBEAUVILLE.

Le dossier d'enquête publique complet était également consultable sur le site internet de la commune [www.ribeauville.fr](http://www.ribeauville.fr) pendant toute la durée de l'enquête. Chacun a pu communiquer ses observations en adressant un courriel à l'adresse suivante [mairie@ribeauville.fr](mailto:mairie@ribeauville.fr) :

Néant, pas d'observation reçue

Les observations ont été rendues publiques sur le site internet pendant la durée de l'enquête :

Les observations du 13/12/2019 émises en permanence du Commissaire Enquêteur ont été publiées sur le site internet de la ville le 16/12/2019.

Un accès gratuit au dossier d'enquête était également assuré sur un poste informatique à la mairie aux mêmes dates et horaires d'accès que le dossier papier.

Néant, pas de demande

Le commissaire enquêteur a tenu les permanences suivantes en mairie de Ribeauvillé JEUDI 28/11/2019 de 17H00 à 19H00 et VENDREDI 13/12/2019 de 15H00 à 17H00 :

Cinq personnes reçues

Le maître d'ouvrage du projet étant la commune de Ribeauvillé, toutes informations relatives à l'enquête publique ont pu être demandées par écrit à Monsieur Jean-Louis CHRIST Maire de Ribeauvillé, à l'adresse suivante : Mairie de Ribeauvillé, place du marché, 68 150 RIBEAUVILLE.

Néant, pas de courrier reçu

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête a été publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans deux journaux diffusés dans le département, l'Alsace et les Dernières Nouvelles d'Alsace.

24/10/2019 : ALSACE

24/10/2019 : DNA

31/10/2019 : DNA

13/11/2019 : ALSACE

13/11/2019 : DNA

Il a également été publié sur le site Internet de la commune de Ribeauvillé [www.ribeauville.fr](http://www.ribeauville.fr), sur la lettre d'information électronique et a fait l'objet de « pushes » sur l'application MYMAIRIE Ribeauvillé, avec impact 2 500 abonnés.

24/10/2019 : site internet de la ville, toujours en ligne

07/11/2019 à 20H00 : push sur application smartphone MYMAIRIE Ribeauvillé Ribeauvillé (environ 2 500 destinataires)

03/12/2019 à 20H00 : lettre d'information électronique Ribeauvillé par courriel (519 destinataires)

07/12/2019 à 20H00 : push sur application smartphone MYMAIRIE Ribeauvillé (environ 2 500 destinataires)

Cet avis a également été affiché en mairie en deux exemplaires, retirés le 16/12/2019.

25/10/2019 : extérieur Mairie

25/10/2019 : intérieur Mairie

Toute personne a pu, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la mairie dès la publication de l'arrêté d'ouverture.

Néant, pas de demande



Certifié sincère et exact, le 18/12/2019

M. Jean-Louis CHRIST

Maire de Ribeauvillé

**ANNEXE 3**

Commune de RIBEAUVILLE

HAUT-RHIN

Arrêté n° 103/URBA de Monsieur le Maire de la Commune de Ribeauvillé

en date du 21 octobre 2019

**Enquête publique relative au projet de modification  
du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Ribeauvillé**

**Enquête publique**

du 12 novembre 2019

au 13 décembre 2019

**Remise en mains propres du procès-verbal de synthèse**

**Article R.123-18 du Code de l'environnement**

Le procès-verbal de synthèse est remis à Monsieur le Maire de la Ville de Ribeauvillé, en mairie, le 20 décembre 2019.

Le Commissaire Enquêteur,

Thomas BACHMANN



Le Maire,

Jean-Louis CHRIST



**NOTE EN REPONSE  
SUITE D'ENQUETE PUBLIQUE  
POUR MODIFICATION DU PLU DE RIBEAUVILLE**

Suite de remise en mains propres du procès-verbal du Commissaire enquêteur le VENDREDI 20/12/2019.  
Délai de réponse 15 jours, soit le VENDREDI 03/01/2020 au plus tard.

Il est pris acte du procès-verbal déposé par M. BACHMANN et discuté entre présence de M. Louis ERBLAND, Adjoint au Maire chargé de l'Urbanisme, M. HALBEISEN et M. FESSELET.

Sur le contenu du PV :

Page 7 : M. EBERSOLD était accompagné de M. Christian NAGOR.

Page 9 : EPCI Hunawihr : il s'agit en fait du Syndicat du SCOT Montagne/ Vignoble/ Ried.

Sur les observations formulées au PV, chapitre 5 :

1/ Projet d'aménagement en secteur Ube

Les propositions du Commissaire enquêteur sont utiles à la compréhension des modifications demandées. Un schéma graphique d'ensemble des espaces et accès sera utilement produit au dossier soumis à l'approbation.

Page 11 : sur la prise en compte de l'avis de la MRAE pour le secteur Ube.

Réponse de la Ville : Le dossier initial ne permet pas de se rendre compte de l'impact de la modification du règlement pour ce qui relève de la hauteur notamment. Ainsi, il est précisé que la modification est mineure et que la règle de hauteur passant de 17 mètres à 18 mètres est sans impact visuel. Ainsi, le projet de construction affiche une hauteur au faîtage de 17,2 mètres. Par ailleurs, le pignon de l'immeuble adossé est plus haut puisqu'il culmine à 18 mètres 38. La vente du terrain d'assiette du projet a fait l'objet de deux délibérations du Conseil Municipal. L'intégration paysagère était une condition de la vente. Elle est assurée comme en témoigne les plans joints. Cette intégration paysagère devra être rendue visible grâce à une représentation par gabarit dans le dossier de modification.

Page 11 : sur la prise en compte de l'avis du Conseil Départemental du Haut-Rhin pour le secteur Ube.

Réponse de la Ville : Toute demande de sortie sur une RD est soumise à l'autorisation du Conseil Départemental 68. Le dossier de Permis de Construire en cours d'instruction, a fait l'objet d'un avis favorable du Conseil Départemental du Haut-Rhin (avis joint et le plan masse de l'opération projetée).

2/ Introduire des mesures de protection d'éléments environnementaux

La proposition du Commissaire enquêteur d'extension de la protection et de l'emplacement réservé n°39 aux deux parcelles 51 et 52 est cohérente, puisqu'elles constituent le prolongement de l'actuel verger faisant l'objet de l'emplacement réservé. La mesure de protection et l'extension de l'emplacement réservé seront proposés dans le cadre de la modification soumise au Conseil Municipal, sous réserve de vérification de légalité par le service juridique de l'ADAUHR.

3/ Extension de la protection des vergers existants dans la partie Est

Prise en compte des remarques du Commissaire enquêteur

4/ Protection de deux arbres remarquables

Prise en compte des remarques du Commissaire enquêteur

5/ Conditions d'urbanisation secteur WEIHER

Le point 7.5 du règlement UB page 16 doit être précisé. A cet effet, la distance de 5 m sera à considérer à partir de la limite parcellaire.

La mesure de protection sur le verger école situé à l'entrée du secteur WEIHER proposée par le commissaire enquêteur est fondée. Elle sera prise en compte dans le cadre de la procédure de révision du PLU, engagée en parallèle de la présente procédure de modification. En effet, il conviendra de s'inscrire dans une vision globale de protection des vergers sur la commune.

Pour la remarque formulée par M. NAGOR, il est fait renvoi au règlement en vigueur page 27, chapitre 11.2 de la zone UE du PLU qui répond expressément à la demande.

6/ Supprimer les emplacements réservés n°16, n°33, n°34 et partie du n°7

Prise en compte des remarques du Commissaire enquêteur

7/ Actualisation des éléments réglementaires

Prise en compte des remarques du Commissaire enquêteur

8/ Remarques complémentaires

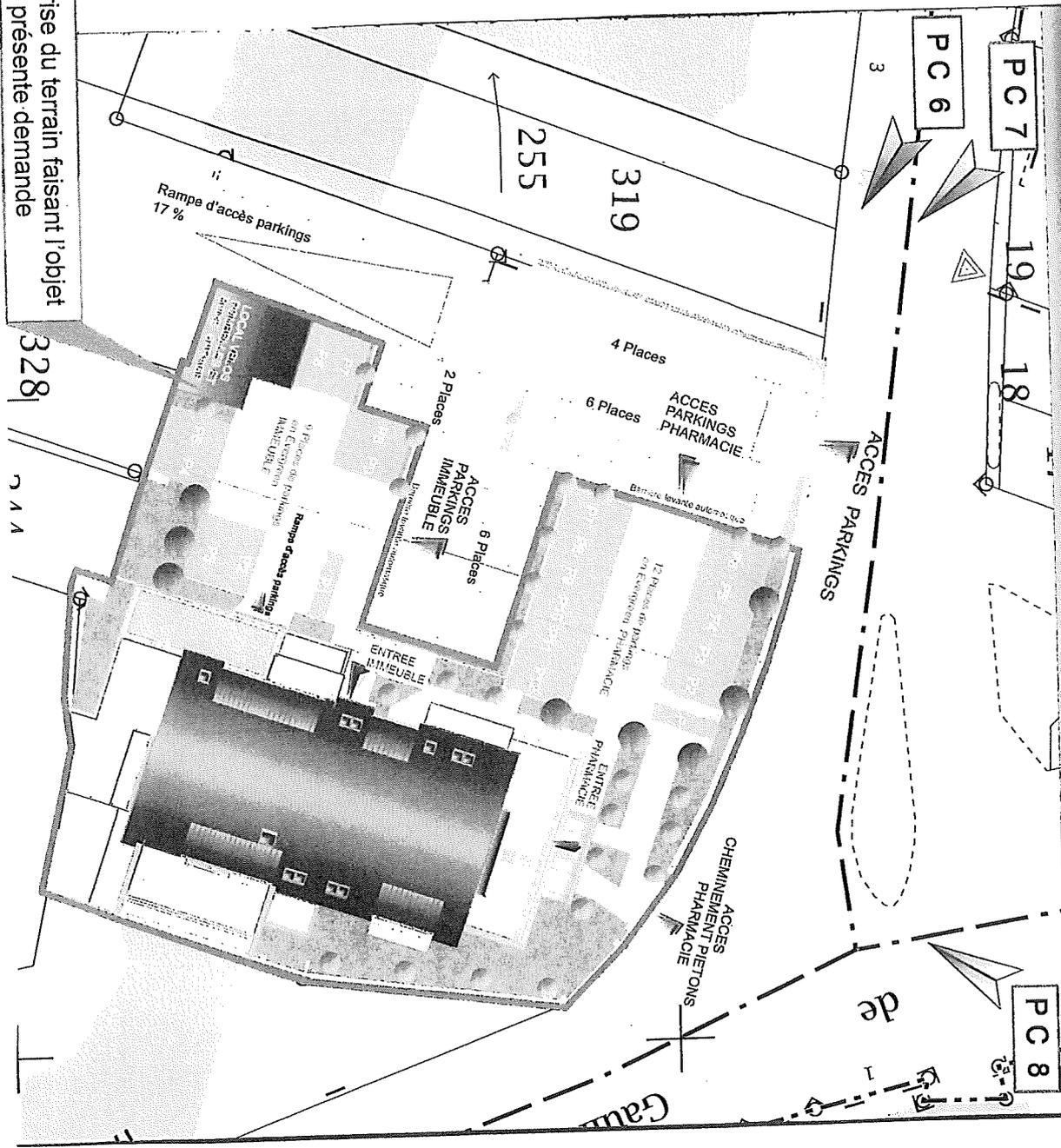
Prise en compte des remarques du Commissaire enquêteur



Le 31/12/2019  
M. Louis ERBLAND

  
Adjoint au Maire de Ribeauvillé

EXTRAIT PLAN Echelle 1/500



Emprise du terrain faisant l'objet de la présente demande

328  
311

16.35 m (53' 6" in 00)

EMPRISE BATIMENT VOISIN

Limite parcelaire

NIV. DE CRAN BATIMENT VOISIN  
+7.295 m (24' 0" in 00)

NIV. Couverture du  
+11.48 m (37' 8" in 00)

NIV. AGROTERES  
+8.88 m (29' 2" in 00)

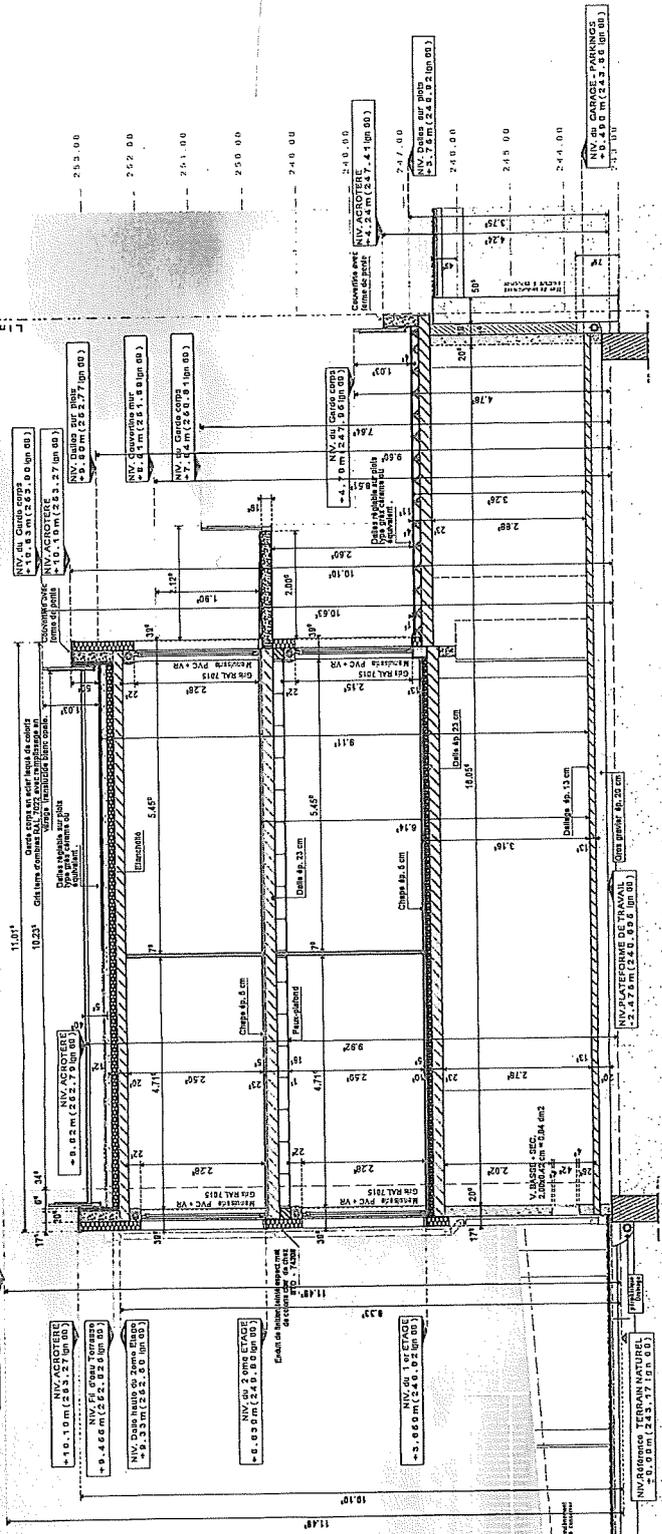
NIV. AGROTERES  
+10.10 m (33' 0" in 00)

NIV. Dossin de Zone Basse  
+9.33 m (30' 7" in 00)

NIV. du 2<sup>ème</sup> ETAGE  
+8.99 m (29' 6" in 00)

NIV. du 1<sup>er</sup> ETAGE  
+5.66 m (18' 7" in 00)

NIV. d'origine TERRAIN NATUREL  
+5.99 m (19' 8" in 00)



PC 3-3 COUPE DE PRINCIPE SUR TERRAIN Basse 1/100  
Dossier technique pcc n° 5



ALSACE

Conseil départemental  
  
HAUT-RHIN

**Direction des Routes**

Agence Routière Nord

Mairie de Ribeauvillé  
Service Instructeur mutualisé  
Monsieur Guillaume HALBEISEN  
2 place de l'Hôtel de Ville  
68150 RIBEAUVILLE

Affaire suivie par Sylvie WALTER  
☎ 03 89 27 92 90

Ingersheim, le 11 décembre 2019

Monsieur,

Par courrier du 14 novembre 2019, vous sollicitez l'avis du Département sur le permis de construire n°PC 068 269 19 C0036 concernant la construction de 14 logements et d'un local pharmacie, rue du 3 Décembre (RD 416/RD9), en agglomération de la commune de RIBEAUVILLE.

En ma qualité de gestionnaire de la voirie départementale, j'émet un avis favorable à ce dossier sous réserve du respect des prescriptions suivantes :

- Un seul accès, d'une largeur maximale de 5 mètres, sera autorisé,
- La pente de l'accès devra être limitée à 4 % (sur les 4 ou 5 premiers mètres) pour obtenir une zone de faible pente facilitant les manœuvres d'accès,
- aucun rejet d'eaux pluviales vers le domaine public routier ne sera accepté (soit l'accès est penté vers l'intérieur de la parcelle, soit un dispositif de récupération des eaux devra être installé en limite de parcelle).

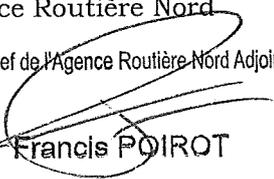
Par ailleurs, je précise que les autorisations en matière d'urbanisme n'autorisent que la construction/réhabilitation/transformation des bâtiments sur la parcelle privée et pas la réalisation de l'accès sur le domaine public. Aussi, pour la création du débouché, il appartiendra au pétitionnaire de prendre l'attache des services de notre Agence sise 39 route d'Eguisheim - 68040 INGERSHEIM (☎ 03.89.27.92.90) afin de solliciter une autorisation de voirie

Je vous prie de croire, Monsieur, en l'assurance de ma considération distinguée.

POUR LA PRESIDENTE  
Et par délégation,  
Le Chef de l'Agence Routière Nord

Le Chef de l'Agence Routière Nord Adjoint

Sylvie WALTER

  
Francis POIROT

Commune de RIBEAUVILLE

HAUT-RHIN

Arrêté n° 103/URBA de Monsieur le Maire de la Commune de Ribeauvillé

en date du 21 octobre 2019

**Enquête publique relative au projet de modification  
du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Ribeauvillé**



**Enquête publique**

du 12 novembre 2019

au 13 décembre 2019

**Avis et conclusions motivées du Commissaire Enquêteur**

La Ville de Ribeauvillé a souhaité engager une procédure de modification de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) afin de :

- "encadrer la réalisation d'un projet d'aménagement en secteur urbain 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".

L'enquête publique a été menée de manière à permettre à toute personne de faire des observations et des contre-propositions et les efforts de la Commune pour assurer la bonne information du public doivent être soulignés. La participation du public est restée relativement faible mais la Commune a répondu à l'ensemble des points soulevés par l'Autorité Environnementale, les Personnes Publiques Associées, les personnes qui se sont mobilisées pendant l'enquête publique, et de notre propre initiative.

Nous nous sommes efforcé de vérifier la cohérence du projet communal au regard des éléments de justification intégrés dans le dossier d'enquête publique, de l'état des lieux que nous avons pu constater sur place, et des objectifs généraux déterminés par l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme dont notamment "la protection des milieux naturels et des paysages".

Sur le fond et sans qu'il soit nécessaire de revenir sur l'ensemble des observations et des réponses de la Commune que nous avons analysées dans notre rapport, nous constatons que les modifications projetées sont globalement de nature à améliorer, la protection des paysages et de l'environnement, et la compréhension du document d'urbanisme. Elles revêtent donc un caractère d'intérêt général qui méritent d'être soutenu en tenant compte des améliorations suivantes issues de l'enquête publique :

### **Encadrer la réalisation d'un projet d'aménagement en secteur urbain UBe**

Le secteur concerné par cette modification est sensible car soumis à la vue depuis la route des Vins. La réalisation d'un projet d'aménagement est souhaitable pour valoriser cet espace mais doit être encadrée pour garantir une bonne intégration paysagère comme l'a souligné l'Autorité Environnementale. Les modifications envisagées par la Commune vont dans le bon sens mais certains éléments de compréhension ont manqué dans le dossier soumis à l'avis de l'Autorité Environnementale.

Le schéma graphique que la Commune s'engage à réaliser est de nature à répondre aux besoins de compréhension des modalités d'aménagement et notamment de la répartition des parkings et des accès. Une simple intégration dans la note de présentation serait cependant sans effet juridique et n'apporterait donc aucune garantie face aux évolutions possibles du projet. **En conséquence, nous recommandons que ce schéma fasse l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation pour le rendre opposable aux tiers.**

La traduction de la règle de hauteur sous la forme d'un gabarit est une bonne solution qui facilitera l'instruction des demandes d'autorisation ainsi que la compréhension des impacts paysagers par tout un chacun. La règle de 18 mètres est adaptée si on considère que cette hauteur est inférieure à celle du pignon de l'immeuble attenant. **En conséquence, nous recommandons que le gabarit soit déterminé par rapport au point haut de ce pignon de manière à ce que les constructions du secteur UBe ne dépassent pas cette hauteur maximale. Conjuguée avec l'orientation d'aménagement et de programmation qui**

délimitera le secteur constructible et celui réservé aux parkings, cette règle assurera une bonne intégration paysagère des nouvelles constructions.

### **Introduire des mesures de protection d'éléments environnementaux**

#### ***Création d'un emplacement réservé destiné à la pérennisation d'un secteur de vergers***

Le renforcement de la protection de ce verger, même partielle, serait positive pour l'environnement. **Nous recommandons cependant l'extension de la protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme et de l'emplacement réservé N° 39 à l'ensemble des deux parcelles 51 et 52, section 8, qui forment un seul et même verger, par souci de cohérence et compte-tenu de l'absence de justification d'un traitement différencié.**

#### ***Extension de la protection des vergers existants dans la partie Est***

Cette extension est cohérente avec l'occupation des sols que nous avons pu constater sur place et n'appelle aucune remarque. **Nous sommes donc favorable à cette mesure positive pour l'environnement.**

#### ***Protection de deux arbres remarquables***

Les précisions apportées par la Commune permettent de justifier le caractère remarquable de ces arbres et facilitent leur localisation. **Nous recommandons leur intégration dans la note de présentation de la modification du PLU.**

### **Préciser les conditions d'urbanisation du secteur UB situé au lieu-dit Weiher**

**Les précisions qui seront apportées au point 7.5 du règlement UB sont de nature à faciliter l'instruction des demandes d'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols et sont donc positives.**

Nous regrettons que la Commune souhaite reporter la protection du verger école situé à l'entrée du secteur WEIHER à la révision du PLU. Dans l'attente de la définition "d'une vision globale de protection des vergers sur la commune" dans le cadre de cette révision, il serait prudent de permettre à la Commune d'opposer a minima un sursis à statuer à tout projet susceptible de porter atteinte à ce verger école. Cette précaution est d'autant plus importante que le verger école est situé en zone urbaine. **Nous recommandons la protection de ce verger.**

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

La note de présentation de la modification du PLU devrait être modifiée pour ce qui concerne l'emplacement réservé n° 33 dont l'objet initial (parking) n'a pas été réalisé. **Cette remarque est de nature à améliorer la sécurité juridique de la modification du PLU et nous recommandons sa prise en compte.**

## **Actualiser des éléments réglementaires**

Les actualisations projetées clarifient le règlement et n'appellent pas de remarque particulière.

## **Remarques complémentaires**

Seule notre remarque concernant l'incidence de la modification du PLU sur la consommation foncière nécessite une rectification du projet de modification du PLU. En effet, cette incidence ne peut pas être positive puisque la densification sera limitée par la modification. Le bilan global reste positif et cette rectification n'est pas de nature à modifier l'avis porté sur le projet mais bien à conforter un document qui en l'état paraît incohérent. **Nous recommandons la rectification de la note de présentation sur ce point.**

Compte-tenu de tout ce qui précède et du mémoire en réponse de la Commune qui s'engage à prendre en compte ces améliorations, nous considérons que l'approbation du projet de modification rectifié permettra une meilleure prise en compte de l'environnement et des paysages, ainsi qu'une meilleure compréhension du document d'urbanisme.

En conséquence, nous donnons un

### **Avis favorable**

au projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Ribeauvillé.

### **Cet avis favorable est assorti des recommandations suivantes :**

- réaliser une orientation d'aménagement et de programmation pour le secteur urbain UBe ;
- définir la hauteur maximale autorisée dans ce secteur UBe par une règle de gabarit déterminée par rapport au point haut du pignon adossé ;
- étendre la protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme et l'emplacement réservé N° 39 à l'ensemble des deux parcelles 51 et 52, section 8 ;
- justifier le caractère remarquable des arbres à protéger et faciliter leur localisation en complétant la note de présentation de la modification du PLU ;
- protéger le verger école du WEIHER au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ;
- corriger la justification de la suppression de l'emplacement réservé n° 33 dans la note de présentation ;
- rectifier la note de présentation pour ce qui concerne l'incidence de la modification du PLU sur la consommation foncière.



Fait à Stosswihr, le 06 janvier 2020  
Le commissaire enquêteur  
Thomas BACHMANN