

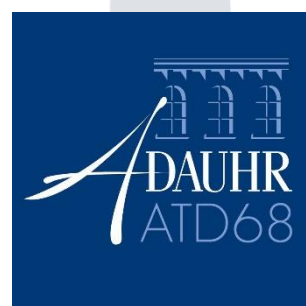
PLAN LOCAL d'URBANISME

Document de travail



2. Diagnostic territorial

*Analyse du potentiel de densification et de la
consommation foncière*



Octobre 2020

SOMMAIRE

1. Cartes de repérage des zones et secteurs du PLU en vigueur..... 4

2. Parcelles non construites dans l'enveloppe urbaine T1 du SCoT 8

3. Emprise du bâti dans le zonage et secteurs d'analyse du PLU 11

4. Emprise des infrastructures dans le zonage et secteurs d'analyse du PLU..... 13

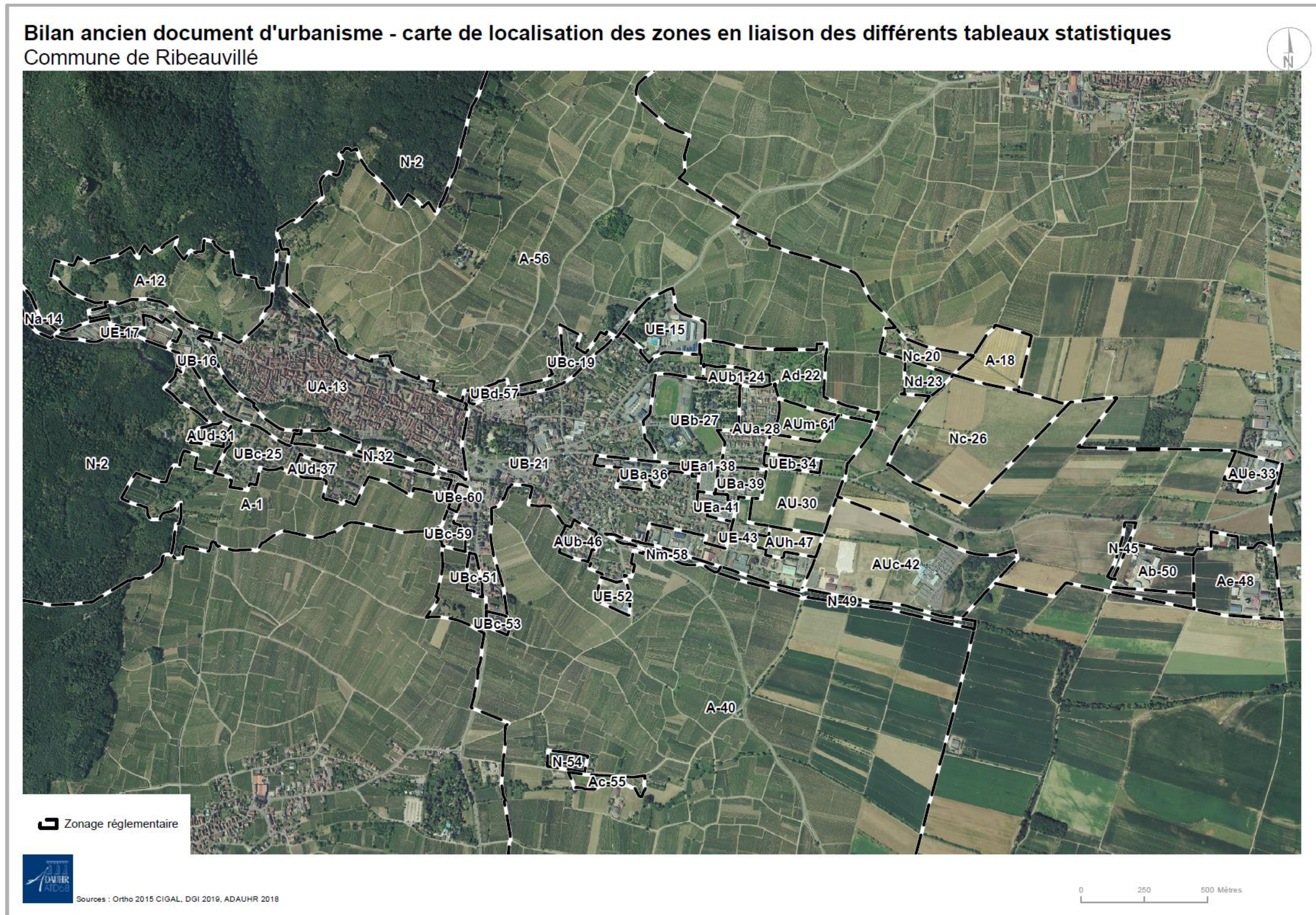
5. Distance du bâti existant par rapport aux voiries et emprises publiques dans le zonage et secteurs d'analyse du PLU 16

6. Distance du bâti existant par rapport aux limites séparatives dans le zonage et secteurs d'analyse du PLU 19

7. Hauteurs de construction dans les zones et secteurs d'analyse du PLU..... 22

8. Consommation d'espace dans le zonage et secteurs d'analyse du PLU..... 24

1. Cartes de repérage des zones et secteurs du PLU en vigueur



Bilan ancien document d'urbanisme - carte de localisation des zones en liaison des différents tableaux statistiques Commune de Ribeauvillé



 Zonage réglementaire



Sources : Ortho 2015 CIGAL, DGI 2019, ADAUHR 2018

0 250 500 Mètres

Eléments méthodologiques

Le présent document sert de carte de repérage pour l'approche urbaine de la commune de Ribeauvillé. L'idée développée ici est d'étudier la morphologie de l'agglomération au travers d'un certain nombre d'indicateurs spatiaux, et ce faisant, d'analyser également la répartition en zones proposée par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de 2003, au travers de ses articles majeurs.

Afin d'être au plus proche de la réalité de l'agglomération et de ses quartiers, la méthode d'approche préconisée vise à analyser les zones du PLU, mais également chaque type de zone ; d'où une numérotation affectée à chaque secteur. Il se peut en effet, que la morphologie actuelle d'une zone UB (pour prendre cet exemple) recèle des différences d'implantation du bâti ou de densité par rapport aux autres zones UB classées au PLU.

Les résultats ainsi observés permettront le cas échéant une réflexion nouvelle sur les délimitations en zonage du futur PLU, soit afin de tenir compte plus justement de cette réalité, soit par choix politique de renforcer tel ou tel aspect réglementaire afin d'infléchir à moyen et long termes la physionomie urbaine de tel ou tel quartier.

Ainsi, si la commune de Ribeauvillé au travers de son plan de zonage PLU délimite 34 zones ou secteurs, la méthode d'analyse préconisée détaille ce zonage en 61 secteurs identifiés pour appréhender au mieux la morphologie urbaine existante.

Le tableau ci-joint indique les correspondances entre zones PLU et secteurs d'analyse. Précisons les appellations de zones dans le PLU de Ribeauvillé :

- **UA** : Centre historique à caractère central d'habitat, de service et d'activités, caractérisé par une forte densité.
- **UB** : Cette zone englobe l'essentiel du tissu aggloméré, à l'exception du centre ancien. Il s'agit d'une zone urbaine mixte.
 - **UBa** : Secteur situé en entrée de ville au Sud de la RD 106, interdisant la création de nouveaux commerces de détail.
 - **UBb** : Secteur qui comprend les équipements sportifs de la ville ainsi qu'un camping.
 - **UBc** : Secteurs situés sur les coteaux Nord et Sud ainsi qu'au niveau de l'entrée Sud (Route des Vins). Ils présentent une sensibilité paysagère particulière.
 - **UBd** : Secteur comprenant des règles de hauteur et de toiture particulières.
 - **UBe** : Parking (rue du 3 décembre)
- **UE** : Zone d'activités économiques : à l'Ouest Beauvillé, au Nord Carola et au Sud-Est Cartoplast/Ruwa Bell.
 - **UEa** : Secteur économique qui admet les commerces de détail non liés à une activité de production (Leclerc).
 - **UEa1** : Station-service et stationnement du Leclerc.
 - **UEb** : Secteur correspondant à la Chocolaterie du Vignoble (Daniel Stoffel).
- **AUa** : Secteur d'extension à des fins d'habitat.
- **AUb** : Secteur d'extension à des fins d'habitat.
 - **AUb1** : Sous-secteur avec règles d'implantation particulières.
- **AUc** : Secteur réservé aux activités de tourisme, de santé, de thermalisme, de loisirs et d'hébergement touristique (Casino, centre équestre).
- **AUd** : Secteur d'extension à des fins d'habitat.
- **AUe** : Site d'activités intercommunal du Muelhbach.
- **AUf** : Hameau de la Grande Verrerie.
- **AUh** : Secteur réservé aux activités artisanales, agro-viticole et de stockage.
- **AUm** : Secteur à urbaniser mixte pour un lotissement, une gendarmerie et un jardin de permaculture.
- **AU** : Réserve foncière.
- **A** : Zone agricole et viticole.
 - **Aa** : Espaces agricoles ouverts (parties sommitales du secteur de la Petite Verrerie, le Schelmenpof, le Kalbplatz et certains espaces semi ouverts de la Grande Verrerie)

- **Ab** : Unité de biométhanisation.
- **Ac** : Secteur réservé aux constructions et installations liées au stockage de matériel agricole.
- **Ad** : Secteur de vergers, cultures et jardins avec abris.
- **Ae** : Exploitation agricole (La Ferme des Hirondelles).
- **N** : Zone naturelle et forestière.
 - **Na** : Camping municipal situé à l'Ouest de la ville.
 - **Nb** : Le Muesberg (Centre de réadaptation fonctionnelle) situé à l'extrémité Ouest du ban, proche d'Aubure.
 - **Nc** : Secteur englobant un espace comprenant une ferme équestre et s'étendant jusqu'au Nord de la RD 106.
 - **Nd** : Secteur réservés aux constructions et installations liées aux étangs de pêche.
 - **Ne** : Secteur situé à la Claussmatt et réservé aux constructions agricoles et à l'extension des constructions existantes à usage d'accueil et d'hébergement.
 - **Nm** : Secteur permettant la réalisation d'un mur soutènement le long de le Strengbach.

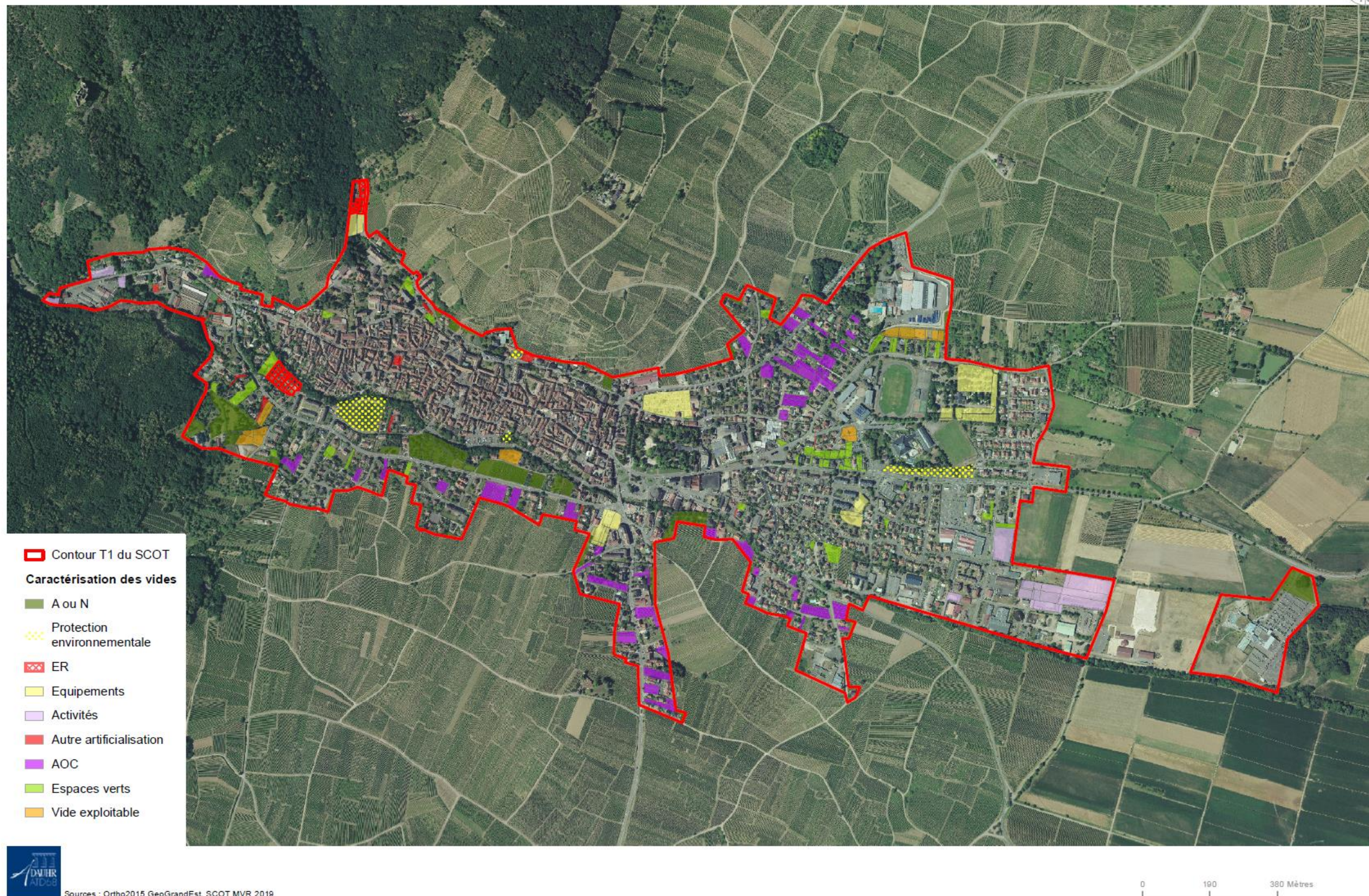
Type de zones	Intitulé PLU	Intitulé d'analyse	Superficie (ha)	
UA	UA	UA-13	35,7	35,7
UB-a-c-d	UB	UB-16	8,2	86,5
	UB	UB-21	52,9	
	UBa	UBa-36	2,7	
	UBa	UBa-39	2,2	
	UBc	UBc-19	3,0	
	UBc	UBc-25	14,0	
	UBc	UBc-51	0,8	
	UBc	UBc-53	0,6	
	UBc	UBc-59	1,1	
	UBd	UBd-57	0,9	
UBb-e	UBb	UBb-27	11,0	11,5
	UBe	UBe-60	0,5	
UE	UE	UE-15	5,5	21,2
	UE	UE-17	3,0	
	UE	UE-43	8,3	
	UE	UE-52	1,4	
	UEa	UEa-41	1,2	
	UEa1	UEa1-38	0,7	
	UEb	UEb-34	1,1	

Type de zones	Intitulé PLU	Intitulé d'analyse	Superficie (ha)	
AUa-b-d-m	AUa	AUa-28	5,2	12,8
	AUb	AUb-46	1,7	
	AUb1	AUb1-24	1,5	
	AUd	AUd-31	1,0	
	AUd	AUd-37	0,7	
	AUm	AUm-61	2,7	
AUf	AUf	AUf-4	10,2	10,2
AUc	AUc	AUc-42	21,9	21,9
AUe-h	AUe	AUe-33	2,3	4,6
	AUh	AUh-47	2,3	
AU	AU	AU-30	11,9	11,9
A	A	A-1	25,6	658,1
	A	A-12	18,2	
	A	A-18	4,6	
	A	A-40	269,4	
	A	A-56	247,8	
	Aa	Aa-3	11,6	
	Aa	Aa-5	1,0	
	Aa	Aa-6	9,1	
	Aa	Aa-7	25,8	
	Aa	Aa-8	7,6	
	Aa	Aa-9	3,2	
	Aa	Aa-10	3,7	
	Aa	Aa-11	6,6	
	Ab	Ab-50	4,8	
	Ac	Ac-55	1,4	
	Ad	Ad-22	8,2	
	Ae	Ae-48	9,5	

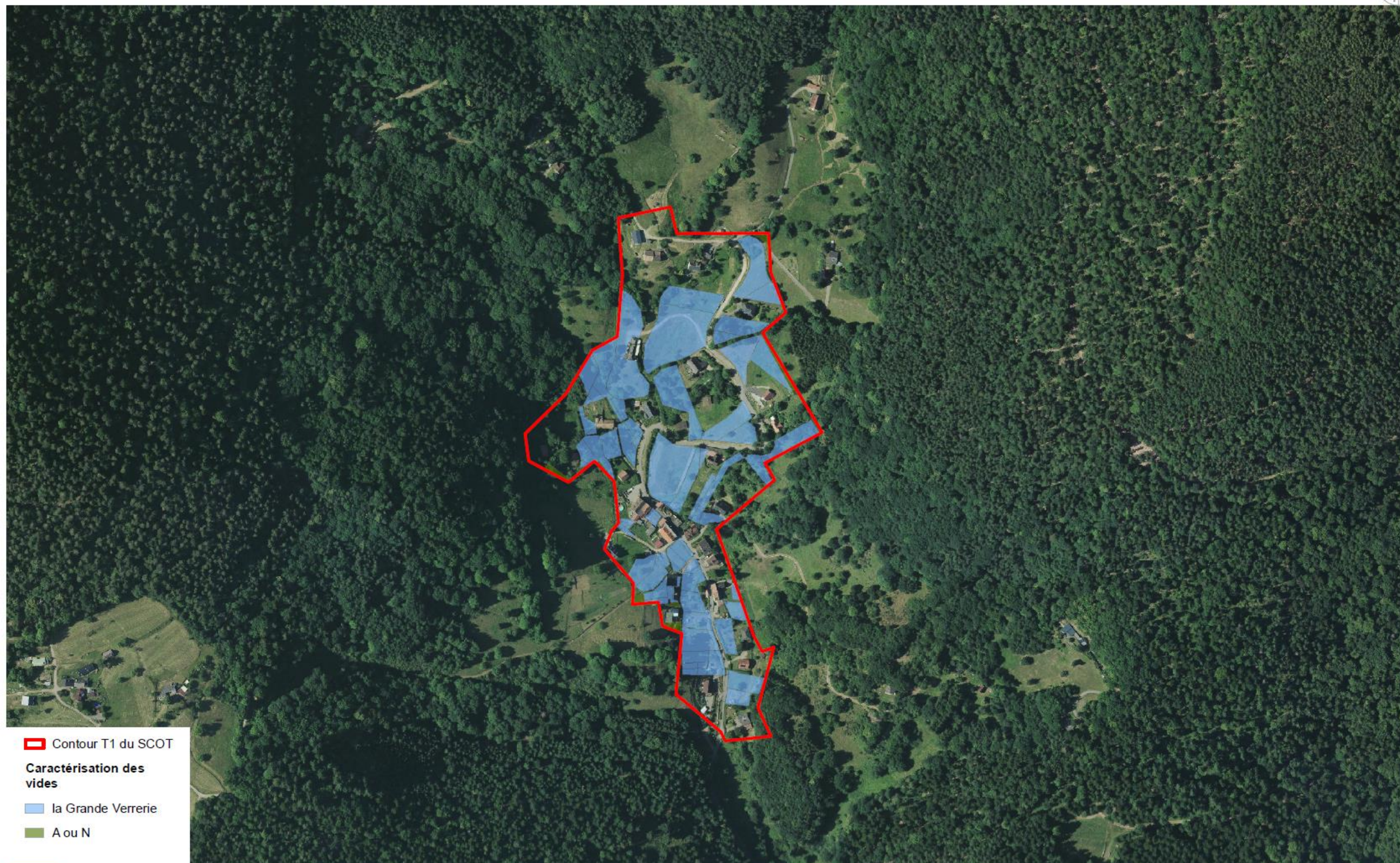
Type de zones	Intitulé PLU	Intitulé d'analyse	Superficie (ha)	
N	N	N-2	2292,2	2341,9
	N	N-32	2,8	
	N	N-45	0,7	
	N	N-49	2,6	
	N	N-54	1,0	
	Na	Na-14	1,4	
	Na	Na-35	0,9	
	Nb	Nb-29	7,2	
	Nc	Nc-20	2,8	
	Nc	Nc-26	20,3	
	Nd	Nd-23	1,8	
	Ne	Ne-44	7,1	
	Nm	Nm-58	1,1	

2. Parcelles non construites dans l'enveloppe urbaine T1 du SCoT

Parcelles non construites en zones urbaines Potentiel mobilisable - Commune de Ribeauvillé



Parcelles non construites en zones urbaines Potentiel mobilisable - Commune de Ribeauvillé



Contour T1 du SCOT

Caractérisation des
vides

la Grande Verrerie

A ou N



Sources : Ortho2015 GeoGrandEst, SCOT MVR 2019

0 80 160 Mètres

Eléments méthodologiques

La cartographie de la page précédente présente les parcelles non construites situées à l'intérieur de l'enveloppe urbaine T1 du SCoT. Les parcelles vides repérées ont ensuite fait l'objet d'une discrétisation qui vise à les qualifier.

L'objectif final de cette analyse est d'estimer le potentiel foncier effectivement mobilisable à des fins d'habitat.

Les parcelles vides non-dévolues à l'habitat

Une fois l'ensemble des parcelles vides repérées, il s'agit dans un premier temps de soustraire à ce total les parcelles qui n'ont pas vocation à être urbanisées à des fins d'habitat dans le PLU.

Ces parcelles ont été réparties dans les classes suivantes :

Catégorie	Description
A ou N	Sont reprises dans cette classe les parcelles vides du T1 qui sont classées en zones A ou N dans le PLU en vigueur.
Protection environnementale	Sont reprises dans cette classe les parcelles vides du T1 qui sont protégées par le biais d'une surcharge graphique les rendant inconstructibles dans PLU en vigueur.
Emplacement réservé (ER)	Sont reprises dans cette classe les parcelles vides du T1 qui sont protégées par le biais d'un emplacement réservé les rendant inconstructibles pour l'habitat dans PLU en vigueur.
Activités	Sont reprises dans cette classes les parcelles vides du T1 qui sont classées dans des zones à vocation économique dans le PLU.
Equipements	Sont reprises dans cette classes les parcelles vides du T1 qui correspondent à des équipements ou infrastructures publiques.
La Grande Verrerie	Sont reprises dans cette classes les parcelles vides du T1 qui sont localisées dans le hameau de la Grande Verrerie. L'objectif du PLU étant de ne pas développer l'urbanisation de ce secteur, les parcelles vides ne doivent pas être compatibles comme un potentiel de densification. Un COS très faible a été introduit dans le PLU de 2003 avec comme objectif de limiter fortement l'urbanisation du secteur. Avec la suppression du COS par la loi ALUR, il conviendra de revoir la façon d'encadrer règlementairement le secteur au regard de nouvelles lois, et de la sensibilité du site et des capacités d'alimentation en eau.

Catégorie	Surface brute (ha)
A ou N	12,1
Activités	2,8
Protection environnementale	1,8
Emplacement réservé (ER)	0,7
Equipements	3,4
La Grande Verrerie	4,3
Total	25,2

Ainsi, un total de 25,2 ha de parcelles vides comprises dans l'enveloppe urbaine T1, ne sont pas dévolues à l'habitat.

Les parcelles vides dévolues à l'habitat

Une fois les parcelles non-dévolues à l'habitat soustraites, il s'agit de caractériser les vides restants afin de pouvoir estimer au mieux le potentiel foncier effectivement mobilisable au sein du T1 pour de l'habitat.

Il s'agit d'analyser le potentiel foncier en termes de contraintes pouvant freiner la mobilisation des parcelles encore vides.

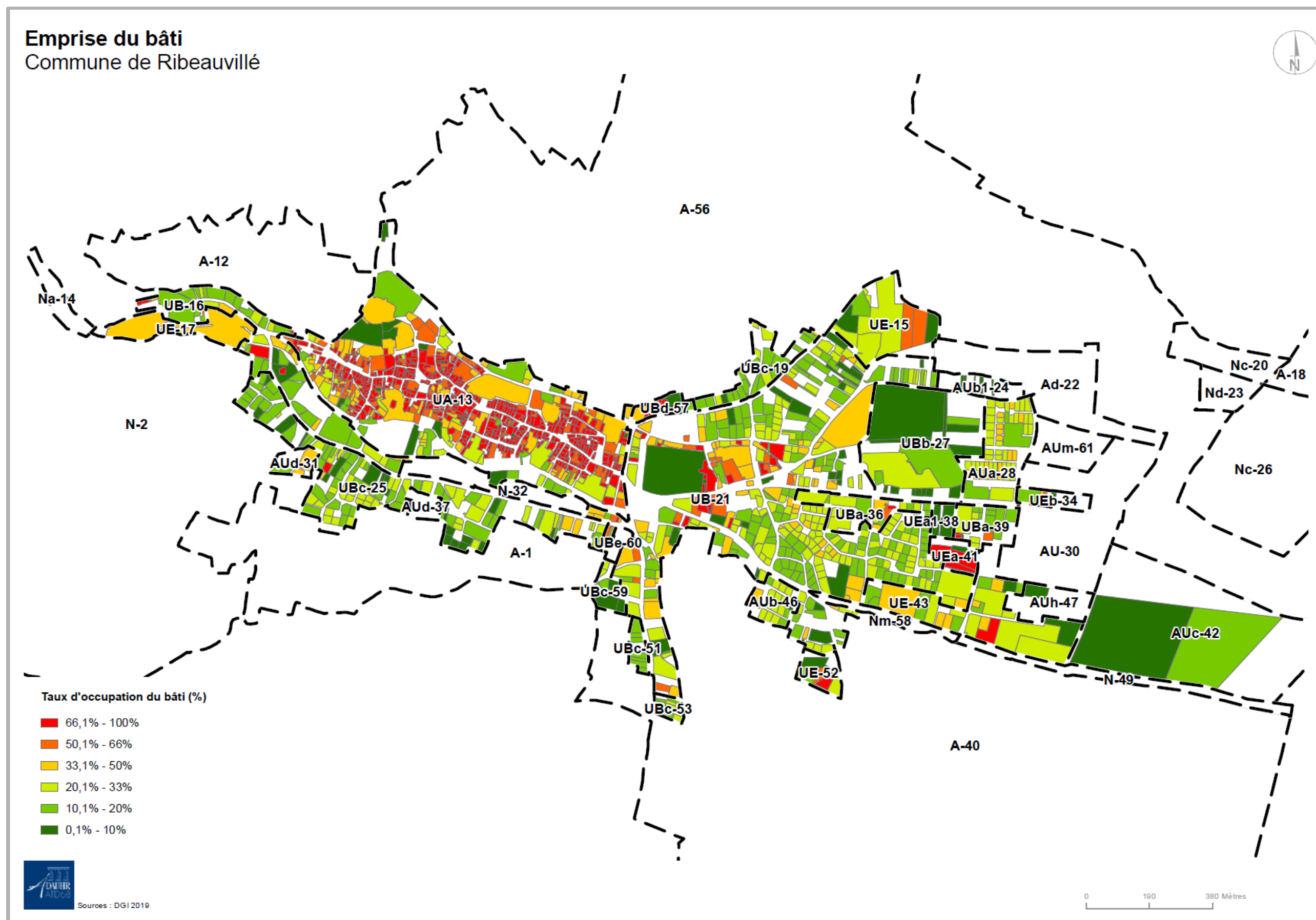
A Ribeauvillé quatre critères pouvant freiner la mobilisation des parcelles ont été retenus. A chacun de ces critères est associé un coefficient de pondération qui permet de quantifier l'impact de la contrainte. Une contrainte qui rend une parcelle inconstructible se voit associée un coefficient de « 0% », tandis qu'une contrainte faible présente un coefficient proche de « 100% ».

Catégorie	Définition	Coefficient de pondération
Autre artificialisation	Il s'agit des parcelles qui servent d'accès, de desserte, de circulation ou de stationnement. Elles ne présentent de fait pas de potentiel.	0%
AOC	Il s'agit de parcelles vides comprises dans l'aire AOC vin d'Alsace. Ces parcelles, pour la grande majorité sont encore exploitées par les vignerons et viticulteurs et font l'objet d'une forte rétention foncière. De fait, elles sont nécessaires aux exploitations viticoles.	15%
Espaces verts	Il s'agit de parcelles et de terrains qui sont actuellement occupés par des jardins ou des vergers. On estime que 50% de ces jardins pourraient être mobilisées pendant la durée de vie du PLU.	50%
Vides exploitables	Il s'agit de parcelles qui ne présentent a priori pas ou peu de contraintes et qui pourraient de fait être mobilisées pendant la durée de vie du PLU.	100%

Catégorie	Surface brute (ha)	Coefficient de pondération	Surface a priori mobilisable (ha)
Autre artificialisation	0,5	0%	0,0
AOC	5,2	15%	0,8
Espaces verts	2,4	50%	1,2
Vide exploitable	1,3	100%	1,3
Total	11,9	-	3,3

Au final, on estime que le potentiel a priori mobilisable pour densifier l'enveloppe urbaine existante s'élève à 3,3 ha.

3. Emprise du bâti dans le zonage et secteurs d'analyse du PLU



Eléments méthodologiques

Le document « emprise du bâti » récapitule toutes les parcelles bâties présentes sur le ban communal, quelle que soit la zone PLU, et établit une typologie en fonction de l'emprise de la (ou des) construction(s) sur la parcelle d'assise.

Six classes de densité du bâti ont été retenues dans cette approche, sachant que les deux classes les moins denses (0,1% à 20% de l'emprise parcellaire) sont également celles où l'on peut imaginer demain dans le cadre du nouveau PLU des formes de densification possibles (confer attendus de la loi ALUR du 24 mars 2014).

Ce document cartographique a été réalisé à partir du fond de plan cadastral le plus récent, à savoir le plan 2019 fourni par la DGI (Direction Générale des Impôts).

L'analyse spatiale qui a permis le traitement de l'information a été effectuée par des moyens SIG en sélectionnant dans un premier temps les bâtiments existants, puis les parcelles d'assise de ces bâtiments. Le croisement de ces deux informations a permis le calcul du taux d'emprise bâtie pour chaque parcelle.

Tous les résultats obtenus ont été enfin synthétisés cartographiquement en six catégories.

Les limites de cet exercice sont similaires à celles évoquées dans le chapitre précédent car le fond de plan cadastral peut comporter des erreurs de saisie, notamment dans le contour ou l'affectation des parcelles : certaines d'entre elles devraient de fait être intégrées dans le domaine public, ou font partie du domaine privé de la commune ; de même, le résultat des échanges ou des ventes de parcelles n'est pas toujours à jour, et les unités foncières résultantes mal figurées. Enfin, certaines constructions sont implantées à cheval sur une ou plusieurs parcelles ce qui peut induire des erreurs de calcul. Le tout donne toutefois un résultat sérieux, significatif et parlant.

Ce plan et le tableau qui lui est associé servent à appréhender les densités urbaines effectives au travers du critère de l'emprise au sol des bâtiments sur la parcelle de propriété et d'interroger, le cas échéant, l'article 9 du PLU en vigueur (taux d'occupation effectif par rapport aux indications du PLU selon les zones et secteurs).

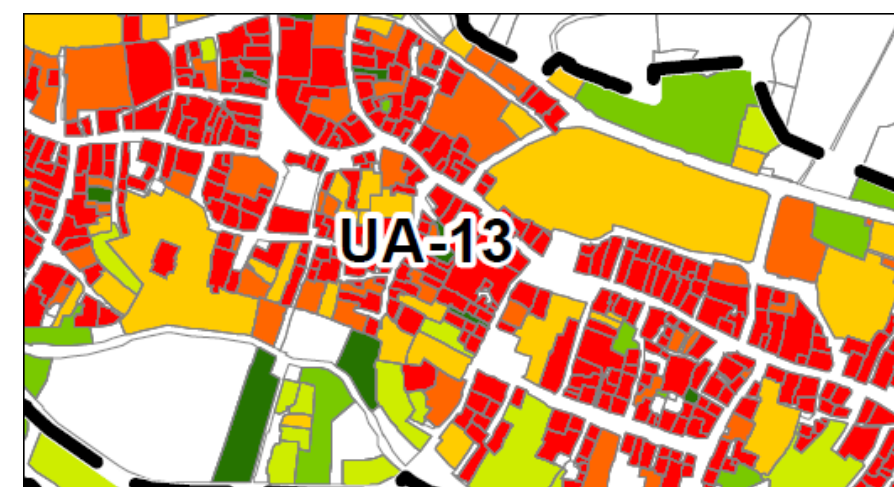
Tableaux de synthèse des données

La carte, comme le tableau ci-joint montrent les différences de densités existantes à l'intérieur du tissu urbain de la commune de Ribeaupillé.

Intitulé PLU	Superficie en ha			Emprise en %	
	du bâti	des parcelles	de la zone d'assise	du bâti	des parcelles bâties dans la zone
UA	13,1	25,3	35,7	51,8%	70,8%
UB-a-c-d	13,7	59,4	86,5	23,1%	68,6%
UBb-e	0,8	8,3	11,5	9,1%	71,9%
UE	5,6	17,9	21,2	31,3%	84,3%
AUa-b-d	1,3	5,2	9,4	25,1%	55,3%
AUf	0,5	4,5	10,2	10,9%	43,8%
AUc	0,8	11,5	21,9	7,4%	52,4%
AUe-h	0,5	2,2	4,6	20,7%	48,8%
Totaux	36,2	134,2	201,0	27,0%	66,8%

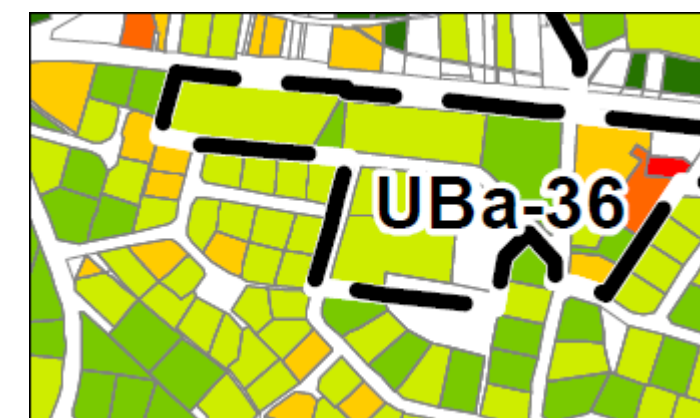
Sur l'ensemble du ban, les résultats obtenus présentent des situations attendues.

Logiquement, c'est le centre-ancien (zone UA) qui présente la plus forte densité avec un taux d'emprise du bâti de 51,8%. De plus, avec 70,8% de parcelles bâties, la zone UA est bien la zone d'habitat la plus dense de la commune. Ces chiffres s'illustrent graphiquement par des teintes rouges/orangées sur la carte.



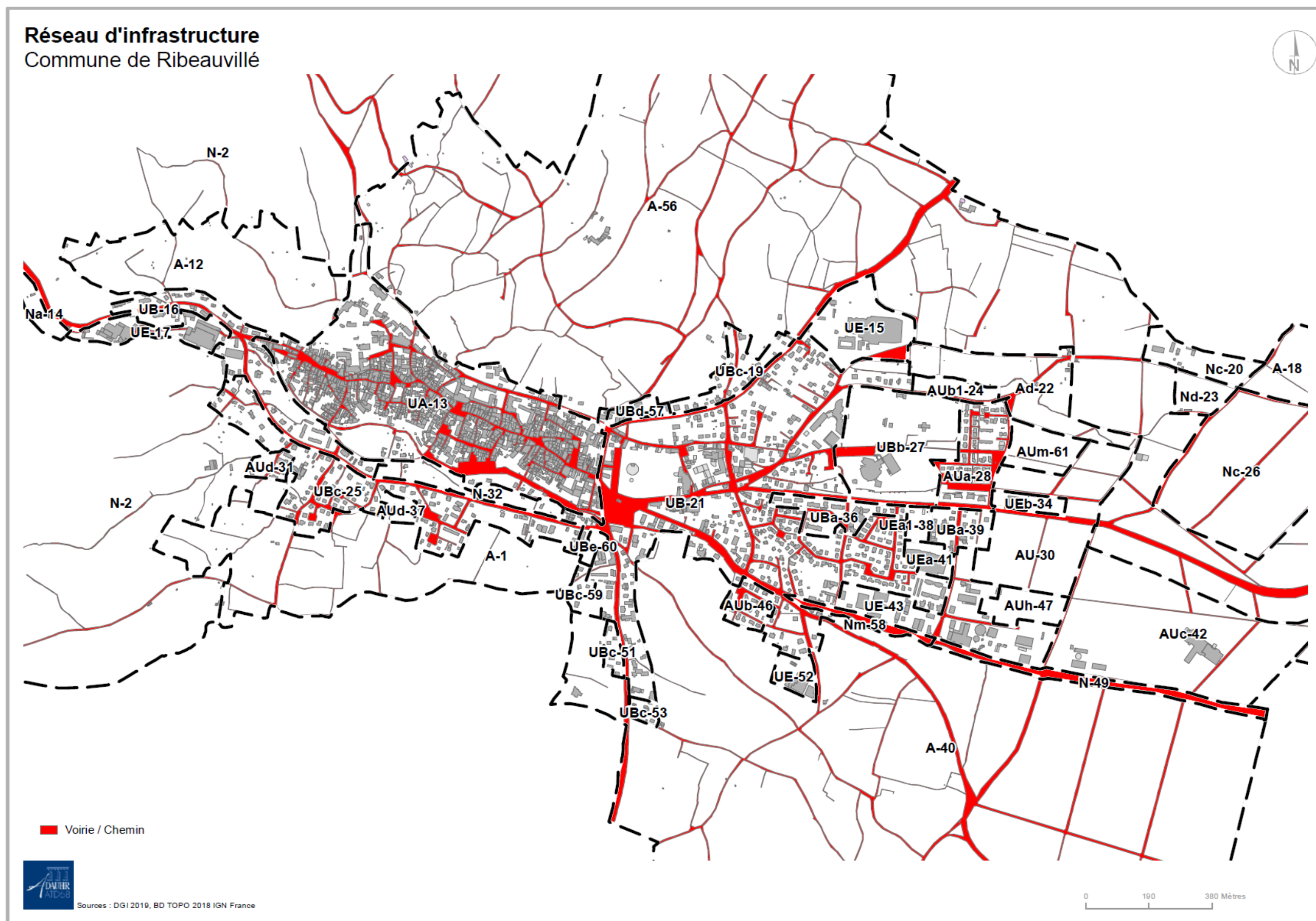
L

es reste du tissu urbain dévolu à l'habitat (zone UB et secteurs UBa, UBc et UBd) présente une densité nettement plus faible : 23,1% d'emprise du bâti. Cependant la encore le taux de parcelles bâties est important (68,6%).



Les autres zones et secteurs présentent des densités urbaines différentes selon leurs fonctions urbaines, et/ou le stade d'avancement de l'urbanisation.

4. Emprise des infrastructures dans le zonage et secteurs d'analyse du PLU



Eléments méthodologiques

Le document cartographique relatif aux infrastructures a le double avantage de montrer comment sont desservis les différents secteurs géographiques du ban communal, notamment les quartiers de l'agglomération et d'apporter un certain nombre d'informations sur l'emprise effective des espaces publics (voiries, places, etc.).

Les emprises publiques sont par définition non cadastrées et apparaissent de fait en creux sur le fond de plan cadastral disponible. Afin de les cartographier et d'analyser leur impact spatial, il convient dans un premier temps de les créer spatialement afin de les délimiter et de pouvoir les quantifier.

L'approche proposée ici porte sur l'emprise et non le linéaire de voies : l'idée est de pouvoir mesurer la consommation d'espace des infrastructures et notamment leur impact dans les zones et secteurs urbains et urbanisables du PLU.

Le travail spatial effectué comporte lui aussi quelques erreurs ou approximations : seules les emprises publiques sont mesurées (les voies qui seraient dans le domaine privé échappent à ce calcul).

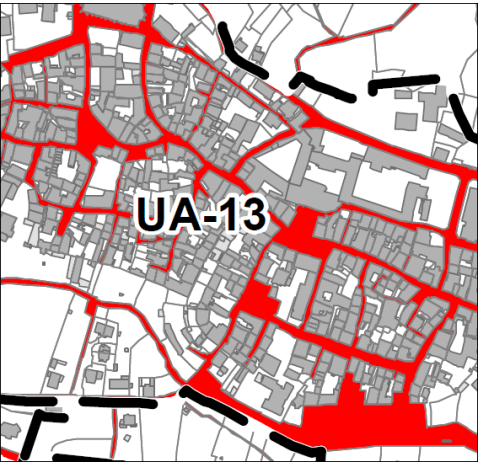
Tableaux de synthèse des données

Intitulé PLU	Superf. Voies (ha)	Superf. ZONE (ha)	Part des voies (%)
UA	7,1	35,7	20,0%
UB-a-c-d	15,0	85,7	17,6%
Ubb	0,9	11,0	7,9%
UE	1,0	16,8	6,2%
AUa-b-d-m	2,5	12,8	19,8%
AUf	1,3	10,2	13,0%
AUc	1,0	21,9	4,4%
AUe-h	0,3	4,6	6,5%
AU	1,2	11,9	9,7%
Totaux	30,4	210,6	14,4%

Les données collationnées, cartographiées et traitées montrent que les voies et emprises publiques existantes et repérables consomment 30,4 ha des zones U et AU de Ribeauvillé. Ainsi, la part de voiries et d'espaces publics des zones U et AU est de 14,4%.

Dans les zones urbaines dévolues à l'habitat, la part des voies et espaces publics atteint 20% dans le centre ancien, et 17,6% dans le reste de l'agglomération.

Ainsi, le centre ancien d'origine médiévale présente une emprise publique plus importante que les quartiers récents, notamment du fait des places publiques. En effet, au niveau des voies, ce sont plutôt les quartiers récents qui présentent des voiries plus larges que les rues d'origines médiévales du centre.



Le centre ancien présente un réseau viaire typiquement d'origine médiévale, marqué par des places publiques reliées entre elles par un réseau hiérarchisé autour de la Grand'rue.

Cette hiérarchisation des voies, entre rues principales, rues, ruelles et venelles, apportent de la diversité et de l'animation au tissu urbain.



Dans les quartiers urbains spontanés, on a tendance à retrouver une urbanisation de long d'anciens chemins ruraux, devenus des voies importantes. On remarque dans ces quartiers de nombreux accès privatifs qui permettent de desservir des logements en deuxième, voire troisième profondeur construite



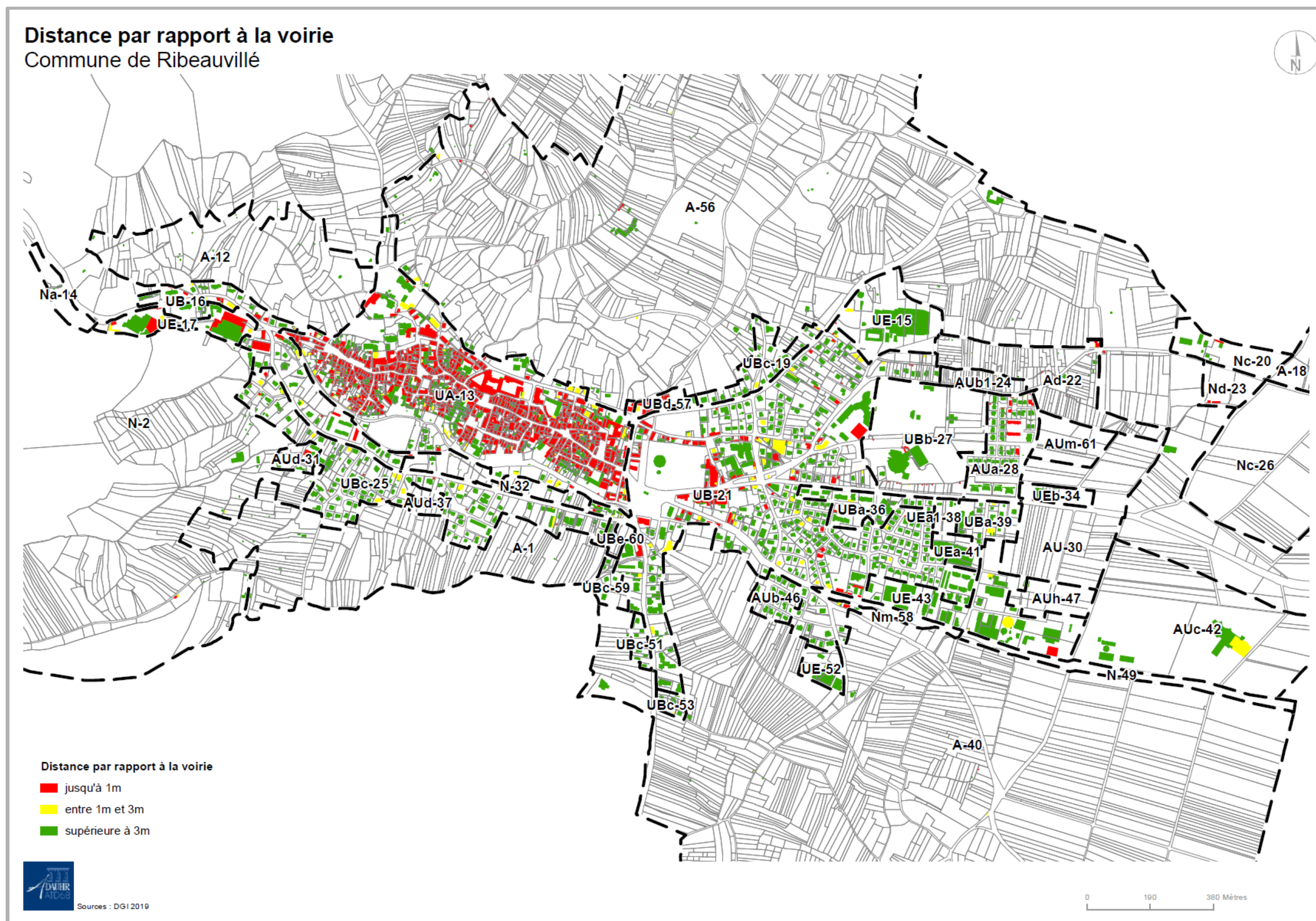
Dans les quartiers plus récents, le réseau viaire est également hiérarchisé entre d'une part les voies permettant de relier à quartier à un autre, et d'autre part les rues de desserte intra-quartier.

Cependant, on perd ici en diversité des types de voies ; au profit d'un réseau viaire conçu pour usage optimal du foncier disponible. C'est particulièrement le cas dans les quartiers d'opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, ZAC, AFU).

Rappelons à titre indicatif, que dans une opération d'aménagement organisée, la part des voiries est rarement inférieure à 12 % et qu'elle oscille plutôt autour de 15-16 %.

Tomber en dessous de 10% nécessite une organisation viaire particulière et des choix d'aménagement qui restreignent les largeurs de plate-forme et/ou le nombre ou l'existence de trottoirs.

5. Distance du bâti existant par rapport aux voiries et emprises publiques dans le zonage et secteurs d'analyse du PLU



Eléments méthodologiques

Ce document tente de résumer les grands types d'implantation des constructions par rapport aux voies et espaces publics, et ce faisant porte sur l'article 6 du PLU.

Il a été également réalisé à partir du fond de plan cadastral le plus récent, à savoir le plan 2019 fourni par la DGI (Direction Générale des Impôts).

L'analyse spatiale effectuée par des moyens SIG mesure dans un premier temps pour chaque construction la distance qui la sépare des emprises publiques (de fait on utilise l'entité emprises publique évoquée dans le chapitre précédent).

Puis les informations obtenues sont résumées en trois classes afin de simplifier les résultats et de faire ressortir graphiquement des « morphotypes » différenciés.

Dans la catégorie 0-1 mètre on peut partir du principe que l'on se situe dans des espaces urbains implantés à l'alignement des voies. Au-delà de 3 mètres, on se situe peu ou prou dans des quartiers de type lotissements standards. La catégorie intermédiaire ressort graphiquement dans des ilots où le document d'urbanisme a probablement servi ou tenté d'optimiser l'usage du sol en permettant des implantations bâties spécifiques. On retrouvera ici des limites à l'exercice d'analyse déjà évoqués ci-dessus, tant pour les emprises publiques que pour les délimitations parcellaires.

Tableaux de synthèse des données

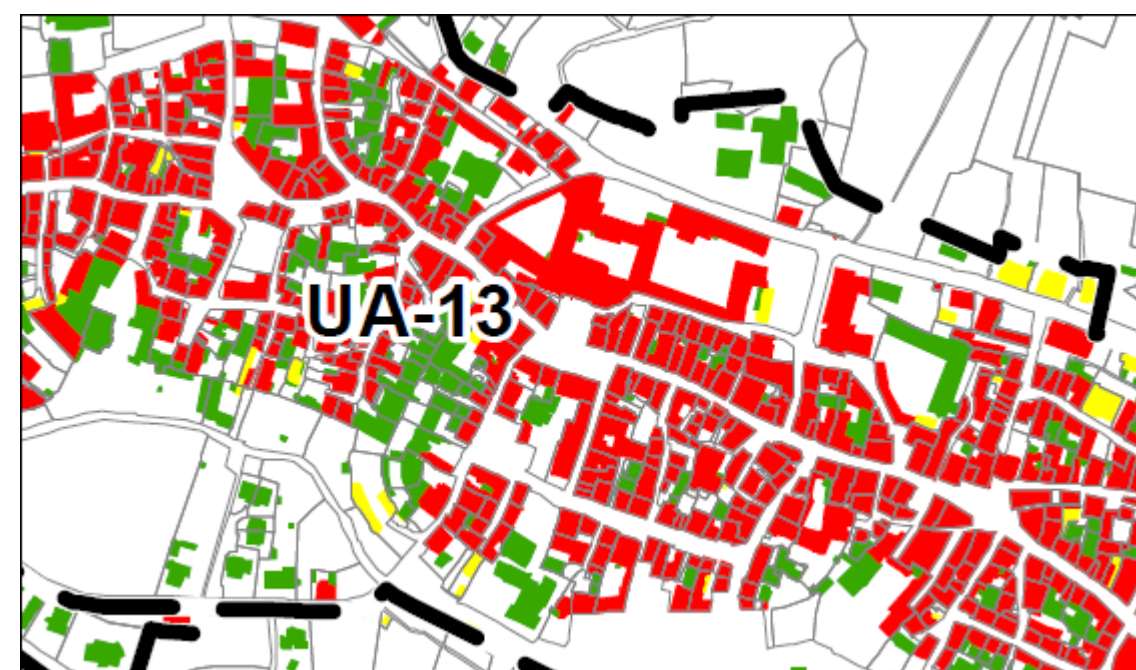
Les tableaux ci-joints identifient les constructions analysées et présentent des comptages de constructions par catégories d'implantations retenues.

Résultats en pourcentage :

Intitulé PLU	Distance en mètres par rapport aux voies			Nb constructions
	entre 0-1m	entre 1-3m	sup. à 3m	
UA	56,0%	4,6%	39,4%	100,0%
UB-a-c-d	13,0%	6,8%	80,2%	100,0%
UBb-e	39,5%	7,9%	52,6%	100,0%
UE	8,3%	6,1%	85,6%	100,0%
AUa-b-d	12,0%	2,0%	86,0%	100,0%
AUf	32,6%	3,5%	64,0%	100,0%
AUc	0,0%	8,3%	91,7%	100,0%
AUe-h	0,0%	18,2%	81,8%	100,0%
Totaux	32,8%	5,5%	61,6%	100,0%

Résultats en valeurs absolues :

Intitulé PLU	Distance en mètres par rapport aux voies			Nb constructions
	entre 0-1m	entre 1-3m	sup. à 3m	
UA	882	72	621	1 575
UB-a-c-d	194	102	1 199	1 495
UBb-e	15	3	20	38
UE	11	8	113	132
AUa-b-d	18	3	129	150
AUf	28	3	55	86
AUc	0	1	11	12
AUe-h	0	2	9	11
Totaux	1 148	194	2 157	3 499



Sur la carte, la zone UA de Ribeauvillé ressort graphiquement en rouge. Résultat logique pour un centre-ville ancien, compte tenu de l'organisation rurale traditionnelle. Ainsi, en zone UA 56% des constructions sont bâties à l'alignement. Les constructions en recul des voies sont pour la plupart situées à l'arrière de constructions à l'alignement.



Dans toutes les autres zones, c'est le recul de plus de 3 mètres qui s'impose fortement.

Le tissu urbain est ainsi relativement aéré, avec en premier plan depuis la rue un espace souvent végétalisé.

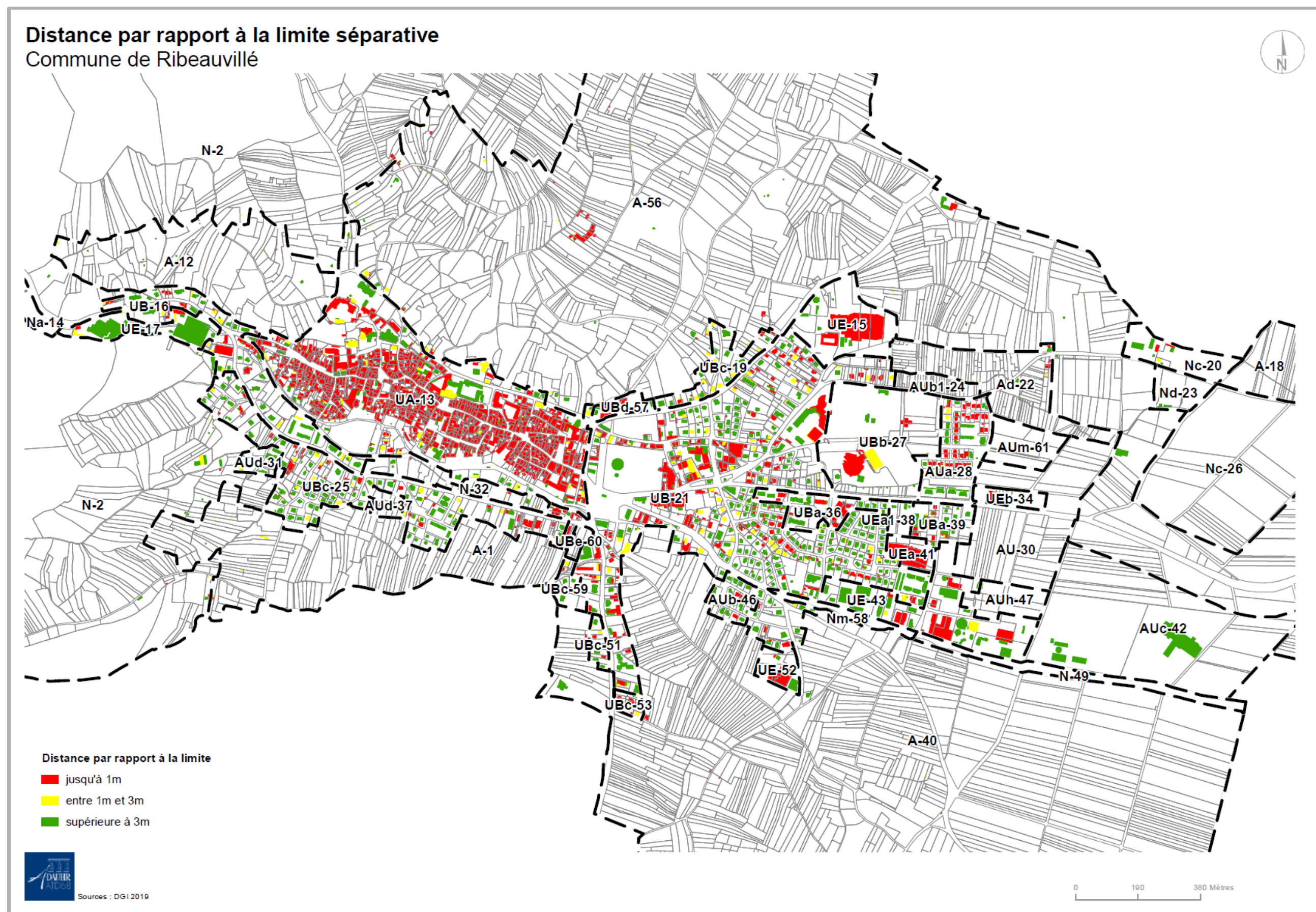
Le taux d'implantation à plus de 3 mètres est de 80,2% en UB habitat.

Ainsi, l'agglomération de Ribeauvillé affiche clairement une morphologie bâtie marquée par l'alignement dans le centre ancien et des reculs vis-à-vis des emprises publiques dans les quartiers plus récents.

Les statistiques ne font que quantifier cet état de fait : il n'y a pas à Ribeauvillé, en dehors du centre-ville, une zone ou secteur PLU où le recul n'est pas très largement prépondérant.

Ce type de configuration est le marqueur d'une ville s'est développé au gré des desserments urbains à partir d'un centre-ville historique dense.

6. Distance du bâti existant par rapport aux limites séparatives dans le zonage et secteurs d'analyse du PLU



Eléments méthodologiques

Ce document tente de résumer les grands types d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, et ce faisant porte sur l'article 7 du PLU.

Il a été également réalisé à partir du fond de plan cadastral le plus récent, à savoir le plan 2019 fourni par la DGI (Direction Générale des Impôts).

L'analyse spatiale effectuée par des moyens SIG mesure dans un premier temps pour chaque construction la distance qui la sépare de chaque limite parcellaire.

Puis les informations obtenues sont résumées en trois classes afin de simplifier les résultats et de faire ressortir graphiquement des « morphotypes » différenciés.

Dans la catégorie 0-1 mètre on peut partir du principe que l'on se situe dans des espaces urbains implantés sur limite séparative. Au-delà de 3 mètres, on se situe peu ou prou dans des implantations résidentielles standardisées. La catégorie intermédiaire ressort graphiquement dans des ilots où le document d'urbanisme a probablement servi ou tenté d'optimiser l'usage du sol en permettant des implantations bâties spécifiques le long des limites de parcelles. On retrouvera ici des limites à l'exercice d'analyse déjà évoquées ci-dessus, tant pour les emprises publiques que pour les délimitations parcellaires : dans ce dernier cas, la méconnaissance des unités de propriétés fausse le travail.

De plus, certains bâtiments sont informatiquement scindés en plusieurs ce qui peut fausser les chiffres.

On peut toutefois espérer que les résultats obtenus, malgré ces erreurs ou déficits d'informations restent corrects et utilisables en termes de choix d'urbanisme à venir.

Tableaux de synthèse des données

Les tableaux ci-joints identifient les constructions analysées et présentent des comptages de constructions par catégories d'implantations retenues.

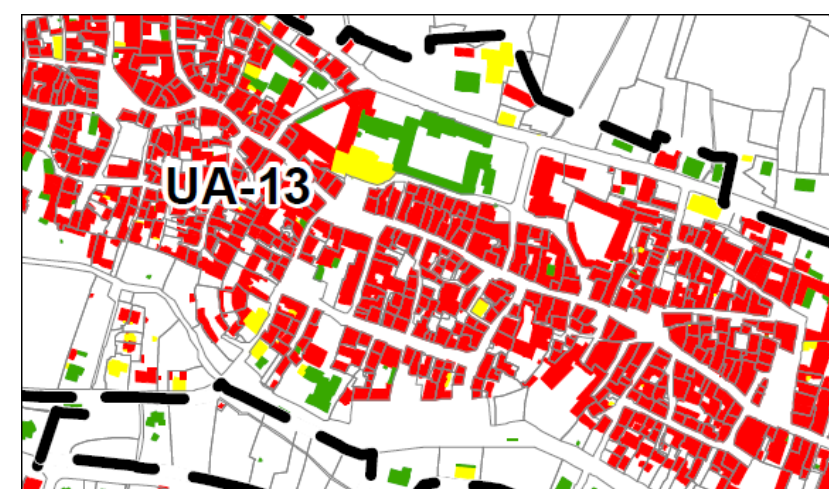
Résultats en pourcentage :

Intitulé PLU	Distance en mètres par rapport aux limites séparatives			Nb constructions
	entre 0-1m	entre 1-3m	sup. à 3m	
UA	84,9%	5,3%	9,8%	100,0%
UB-a-c-d	38,7%	11,8%	49,6%	100,0%
UBb-e	42,1%	5,3%	52,6%	100,0%
UE	25,8%	6,1%	68,2%	100,0%
AUa-b-d	42,0%	6,0%	52,0%	100,0%
AUf	55,8%	7,0%	37,2%	100,0%
AUc	0,0%	0,0%	100,0%	100,0%
AUe-h	0,0%	0,0%	100,0%	100,0%
Totaux	59,3%	8,1%	32,5%	100,0%

Résultats en valeurs absolues :

Intitulé PLU	Distance en mètres par rapport aux limites séparatives			Nb constructions
	entre 0-1m	entre 1-3m	sup. à 3m	
UA	1 337	84	154	1 575
UB-a-c-d	578	176	741	1 495
UBb-e	16	2	20	38
UE	34	8	90	132
AUa-b-d	63	9	78	150
AUf	48	6	32	86
AUc	0	0	12	12
AUe-h	0	0	11	11
Totaux	2 076	285	1 138	3 499

La commune de Ribeauvillé présente sur cette thématique, un profil similaire aux conclusions du chapitre précédent.



On retrouve à nouveau un centre ancien UA qui ressort très « rouge » sur la carte. De fait, dans le centre historique, l'implantation des constructions sur limites séparatives est quasiment une règle générale : près de 85% des bâtiments sont implantés sur limites.

On reconnaît là un tissu urbain médiéval fortement marqué par un ordre urbain continu d'une limite latérale à l'autre.



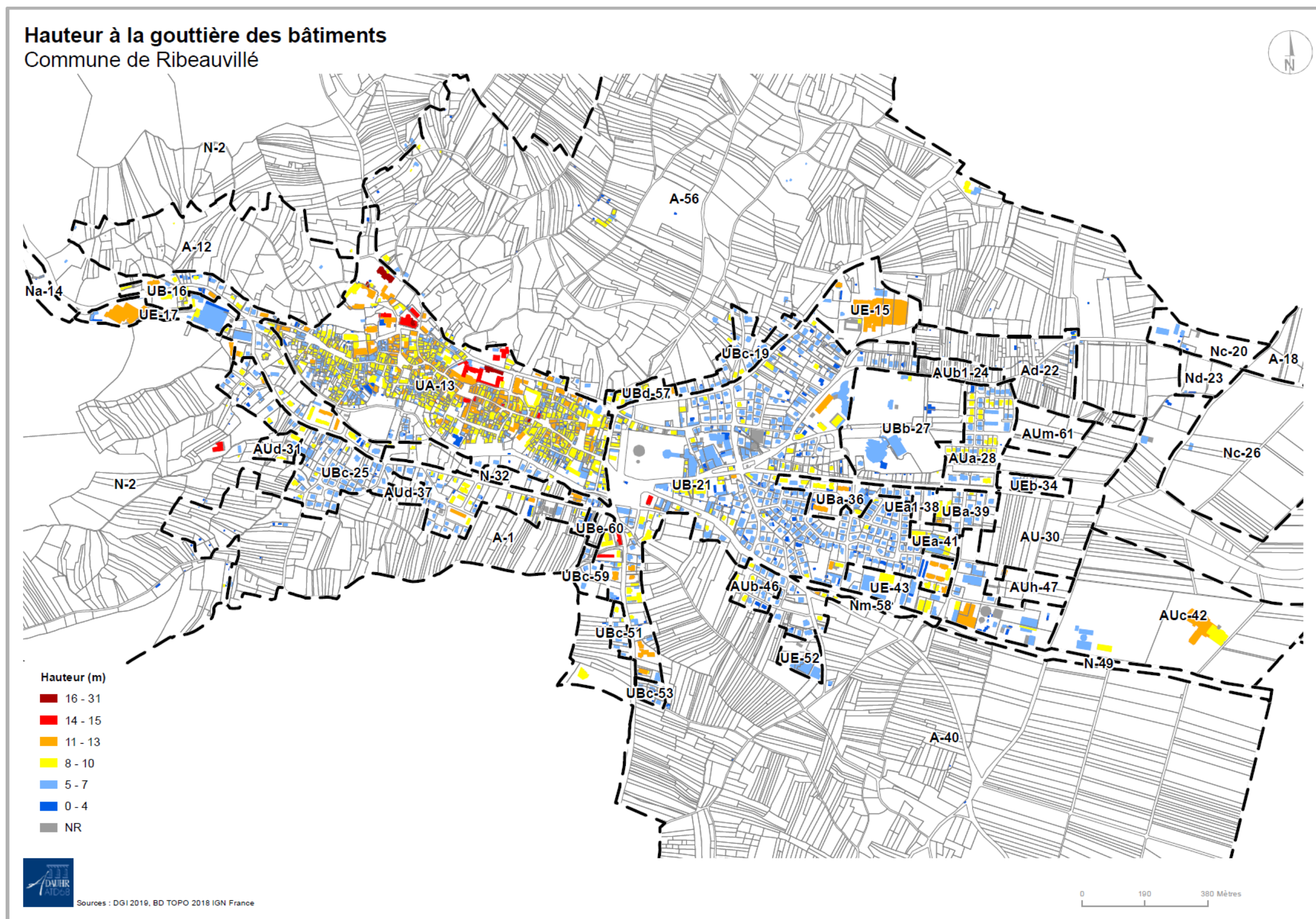
Dans les autres zones, on retrouve une plus grande diversité de formes d'implantation.

On retiendra surtout, que dans les quartiers résidentiels (UB), la logique prédominante est celle d'un logement en centre de parcelle, avec des constructions annexes implantées sur limites.



La souplesse réglementaire en termes d'implantation par rapport aux limites permet la réalisation d'opérations variées et mixtes qui donnent de la diversité morphologique dans l'agglomération. Comme c'est notamment le cas dans la ZAC du Brandstatt.

7. Hauteurs de construction dans les zones et secteurs d'analyse du PLU



Eléments méthodologiques

Il s'agit là du document de synthèse le plus complexe à élaborer car il fait appel à deux types de sources de données.

- D'abord le fond de plan cadastral le plus récent, à savoir le plan 2019 fourni par la DGI (Direction Générale des Impôts) ;
- Ensuite le fichier de la BD Topo de l'IGN 2018 qui dans certains de ses attributs donne des valeurs indicatives pour les hauteurs à l'égout du toit des bâtiments répertoriés.

N B :

- La notion de construction ou de bâtiment ne doit pas être confondue avec celle de logement. Nous retrouvons des constructions qui sont de fait des entreprises et/ou des équipements.
- Le cadastre différencie parfois pour une même unité bâtie différentes constructions ou bâtiments sans que cela apparaisse clairement sur le plan (problème d'échelle de représentation et de représentation graphique : ainsi pour une maison individuelle sur une parcelle de propriété on pourra de fait compter cadastralement plusieurs constructions agglomérées : la maison, le garage attenant, la véranda). Même dans ce cas une construction n'est pas égale à un logement.

La première difficulté réside dans le croisement de ces deux sources d'informations par des moyens SIG. La BD Topo étant moins à jour que le cadastre, certaines hauteurs de bâtiments ne peuvent être mentionnées (il s'agit notamment des bâtiments plus récents, mais surtout de la moindre précision de la BD Topo quant à la représentation des constructions dans les agglomérations).

De même, cette source d'information étant géométriquement moins précise, il convient d'opérer préalablement des réajustements entre les deux plans d'informations afin de pouvoir affecter aux bâtiments du cadastre, les données sur les hauteurs issues de la BD Topo de l'IGN.

Seconde limite : dans le cas de constructions agglomérées ou comportant des hauteurs différentes, c'est la hauteur la plus importante à l'égout qui est prise en considération.

Troisième limite : cette méthode et aucune source d'information actuelle ne donne la hauteur maximale des constructions.

La carte produite classe les bâtiments en 6 catégories qui sont comparables à des hauteurs en niveaux. Ainsi la première classe de 0 à 4 mètres correspond à une construction comprenant un sous-sol et un étage. Les suivantes rajoutent chaque fois un étage (on considère qu'un étage fait 3 mètres avec la dalle). Au-delà de 16 mètres, on aura toutes les constructions de plus de 6 étages.

Autre précision : dans les zones d'activités, on a considéré par défaut que toutes les constructions comprenaient un étage, parfois de grande hauteur.

Tableaux de synthèse des données

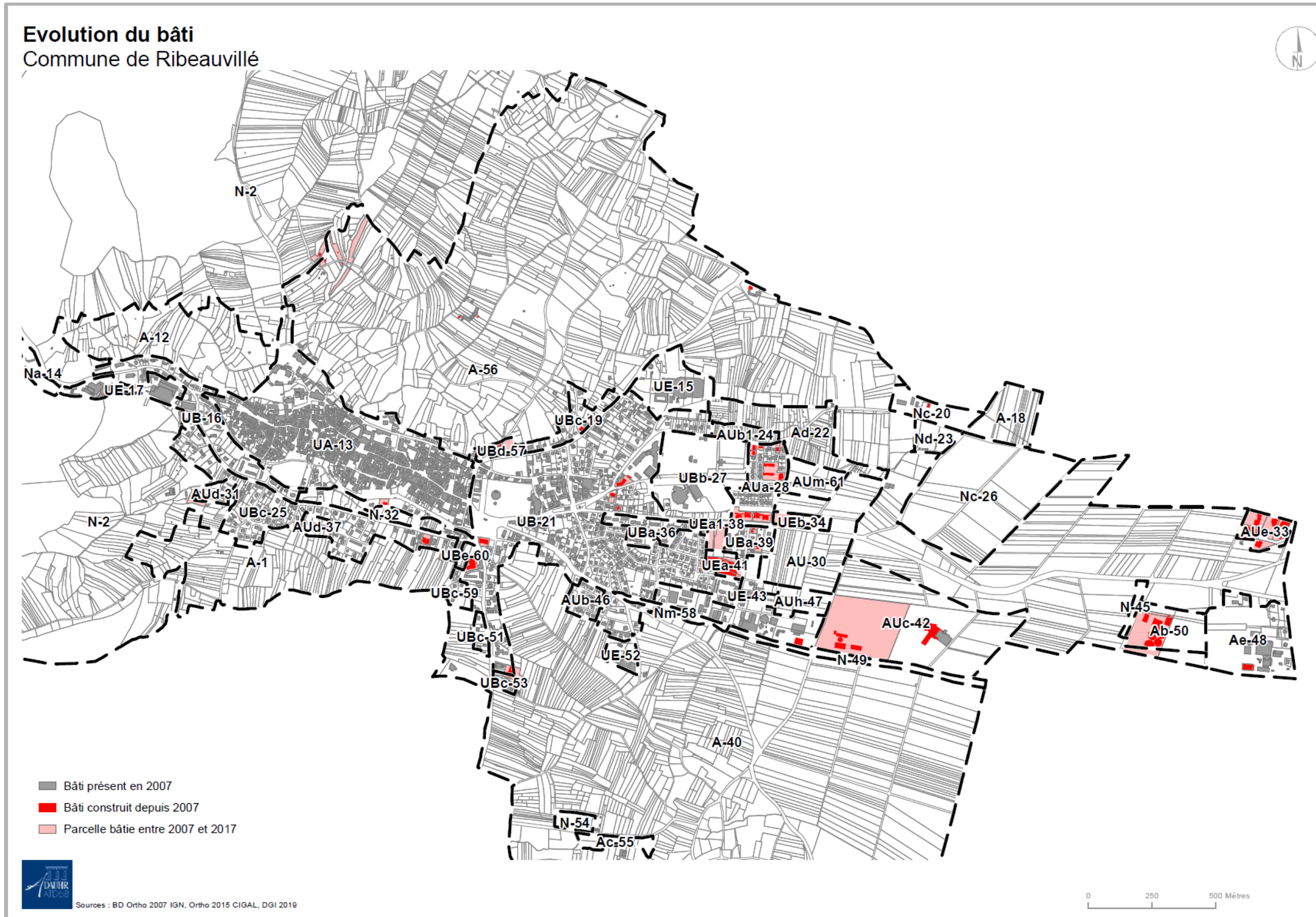
Hauteur (m)	Niveaux	Nb constructions	Pourcentage
0 - 4	1	694	18,4%
5 - 7	2	1 679	44,4%
8 - 10	3	1 076	28,5%
11 - 13	4	279	7,4%
14 - 15	5	34	0,9%
16 - 31	+	19	0,5%
Total	-	3 781	100,0%

Intitulés de zones	Hauteurs à l'égout		
	H minimale	H maximale	H moyenne
UA	2	31	8,1
UB	2	16	5,9
UE	2	13	6,3
AU	2	13	6,3

Globalement on note que le centre-ancien UA présente des hauteurs plus élevées, et surtout plus variées que les quartiers plus récents (UB).

Comprenant 44,4% des bâtiments dont la hauteur est renseignée, c'est la classe de 5-7 mètres, en bleu clair sur la carte, qui est la plus représentée, suivie par la classe 8-10 mètres, en jaune.

8. Consommation d'espace dans le zonage et secteurs d'analyse du PLU



Eléments méthodologiques

La loi ALUR impose une analyse de la consommation du sol sur 10 ans à la date d’approbation du document d’urbanisme local.

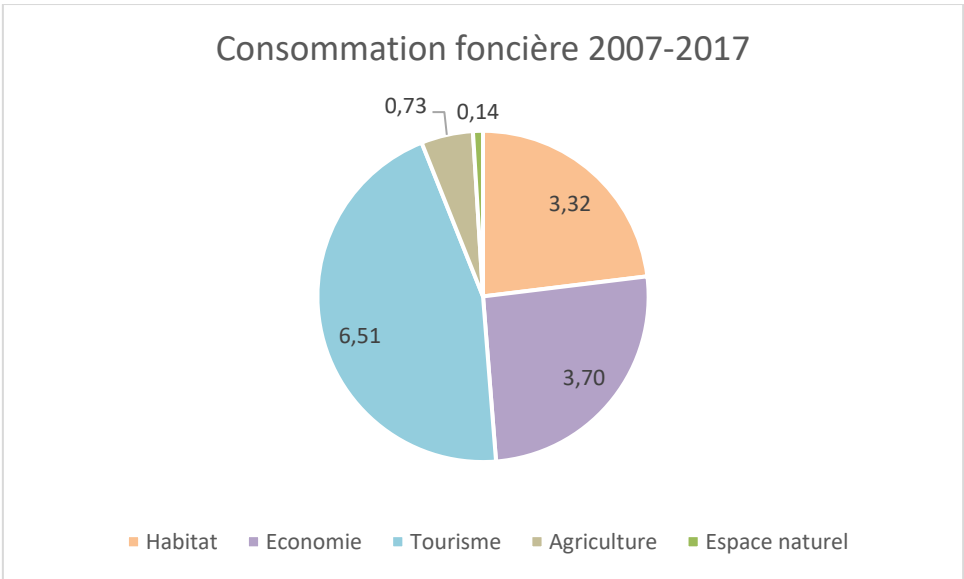
Le travail effectué a consisté à comparer le plan parcellaire de 2019 à la photo aérienne de l’IGN (BD Ortho) de 2007. Le retard constaté quant à l’inscription effective des constructions réalisées sur un fond de plan cadastral oscille entre 1,5 à 2 ans, ce qui nous donne une période effective de 10 ans.

Ce travail de comparaison est effectué par photo interprétation par un opérateur. Il consiste à relever toutes les constructions supplémentaires par rapport à la date de départ.

Tableaux de synthèse des données

	Foncier consommé 2007-2017(ha)	%
Habitat	3,32	23,1%
Economie	3,70	25,7%
Tourisme	6,51	45,2%
Agriculture	0,73	5,1%
Espace naturel	0,14	1,0%
Total	14,4	100,0%

Ainsi, la consommation foncière totale mesurée entre 2007 et 2017 s’élève à 14,4 ha.



Entre 2007 et 2017, ce sont les activités à dominante de loisirs et de tourisme qui ont constitué la plus grande part de la consommation foncière, devant le développement économique et l’habitat.

La part vouée à l’habitat représente 3,32 ha, soit 23,1% du total de la consommation foncière. L’habitat s’est développé selon les deux manières suivantes :

- Urbanisation au coup par coup de dents-creuses :



- Opération d’aménagement d’ensemble (fin de la ZAC du Brandstatt) :

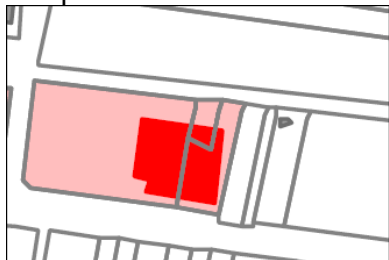


Concernant l'activité économique, on notera principalement :

- L'extension du supermarché Leclerc :
- Le développement du site d'activités intercommunal du Muelbach :



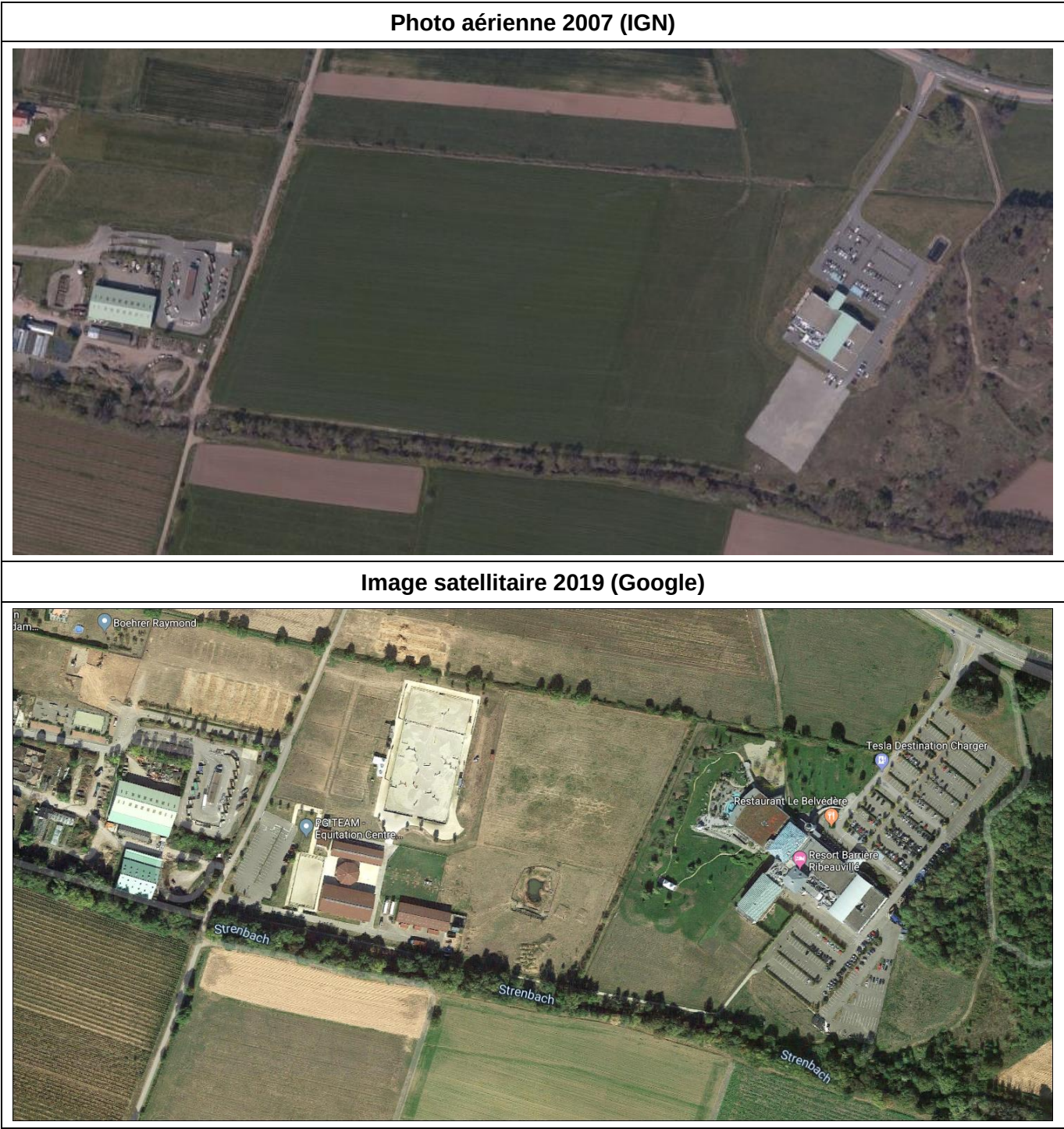
- L'implantation de la chocolaterie :



Au total, ce sont 3,70 ha qui ont été consommés pour le développement des activités économiques (soit 25,7% de la consommation foncière totale).

Entre 2007 et 2017 on note une forte consommation foncière liée au développement des activités à dominante de loisirs et de tourisme : 6,51 ha consommés, soit 45,2% du total.

Cette consommation foncière correspond au centre équestre et au développement du Casino :



La consommation dans la zone agricole correspond principalement à l'implantation de l'usine de biométhanisation :



Au total, la consommation foncière dans les zones agricoles s'élève à 0,73 ha, soit 5,1% du total.

En zone naturelle, la consommation est faible : 0,14 ha, soit 1% de la consommation totale.

