

# PLAN LOCAL D'URBANISME

*Projet*



## 2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.)





# SOMMAIRE

Avant-propos.....	5
I. La cohérence du projet d'aménagement et de développement communal .....	7
II. Orientations générales concernant la gestion des espaces naturels, agricoles et forestiers, et la prise en compte des continuités écologiques.....	9
A. Organisation maîtrisée des espaces agricoles et viticoles et des activités développées ...	9
B. Protection des espaces naturels et forestiers et prise en compte des continuités écologiques .....	9
III. Orientations générales concernant le paysage et les risques .....	11
A. Organiser les grands paysages reflétant Ribeauvillé.....	11
B. Prendre en compte les contraintes et les risques dans le projet communal .....	11
IV. ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'URBANISME ET L'HABITAT .....	13
A. Préservation et mise en valeur du centre ancien - renforcement du tissu bâti général ....	13
B. Mixité urbaine, habitat et diversité des fonctions .....	14
C. Maîtrise et planification du développement urbain.....	14
D. PRISE EN COMPTE DE LA NATURE DANS LA VILLE .....	14
V. Orientations générales concernant l'équipement commercial, le développement économique, les équipements et les loisirs.....	17
A. Maintenir une dynamique économique sur le territoire .....	17
B. Répondre au statut de BOURG-CENTRE EN CONFIRMANT LE NIVEAU des services et équipements .....	17
VI. Orientations générales concernant les transports, les déplacements et le développement des communications numérique .....	15
A. Développer les connexions internes et externes du territoire .....	15
B. Bénéficier d'une bonne connexion numérique sur l'ensemble de la commune.....	15
VII. Objectifs chiffres de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain .....	18



## AVANT-PROPOS

L'article L.151-5 créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 (ancien article L.123-1-3 du Code de l'Urbanisme modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014) précise le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

*"Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit :*

*1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;*

*2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

*Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

*Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles".*

Pour répondre aux enjeux de son territoire, le Conseil Municipal de la ville de Ribeauvillé a décidé de réviser son Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.).

Cette procédure est l'occasion pour les élus, les techniciens, les partenaires institutionnels et les habitants de définir, sur la base d'un diagnostic territorial général, les éléments de la commune à faire évoluer, ainsi que les atouts et les opportunités à saisir pour l'avenir de la commune. Ce moment de réflexion partagée est l'occasion de dessiner les contours (et un contenu) d'un projet de territoire qui associe volonté politique et réalisme, développement nécessaire et aménagement raisonné à court, moyen ou long terme.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.), véritable clé de voûte du P.L.U., représente un moyen pour la commune de se structurer, de se construire autour d'un projet de territoire, et d'éviter une évolution par simple addition d'initiatives isolées.

Le P.A.D.D. de Ribeauvillé, en se situant dans le droit fil des objectifs présentés par l'article précédent, met en avant, dans ce document, un certain nombre d'orientations qui traduisent les choix d'aménagement de la commune.

Lors de la délibération de prescription en conseil municipal, votée le 9 novembre 2016, les élus ont débattu sur des objectifs que doit suivre le projet du PLU. Ces objectifs sont transcrits dans le présent P.A.D.D.

Le P.A.D.D. procède d'une vision globale et cohérente de l'ensemble du territoire de la commune, concernant à la fois les espaces naturels et urbanisés.

La notion de développement durable implique une réflexion approfondie sur les choix d'urbanisme retenus qui devront s'inscrire dans le temps en évitant que les solutions d'aujourd'hui ne deviennent les problèmes de demain.

Ceci ne signifie pas que le P.A.D.D. est un document figé, au contraire, il doit être évolutif et adaptable.

Ainsi tout en respectant les objectifs généraux et options d'aménagement, les actions et opérations peuvent, le cas échéant, être complétées ou réajustées.

A noter que le P.A.D.D. prend notamment en compte les dispositions supra-communales présentées par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Montagne-Vignoble-Ried approuvé en 2019.



## I. LA COHERENCE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT COMMUNAL

La commune souhaite, à travers son PLU, favoriser l'affirmation de l'identité communale actuelle, tout en définissant les caractéristiques locales pour les années à venir.

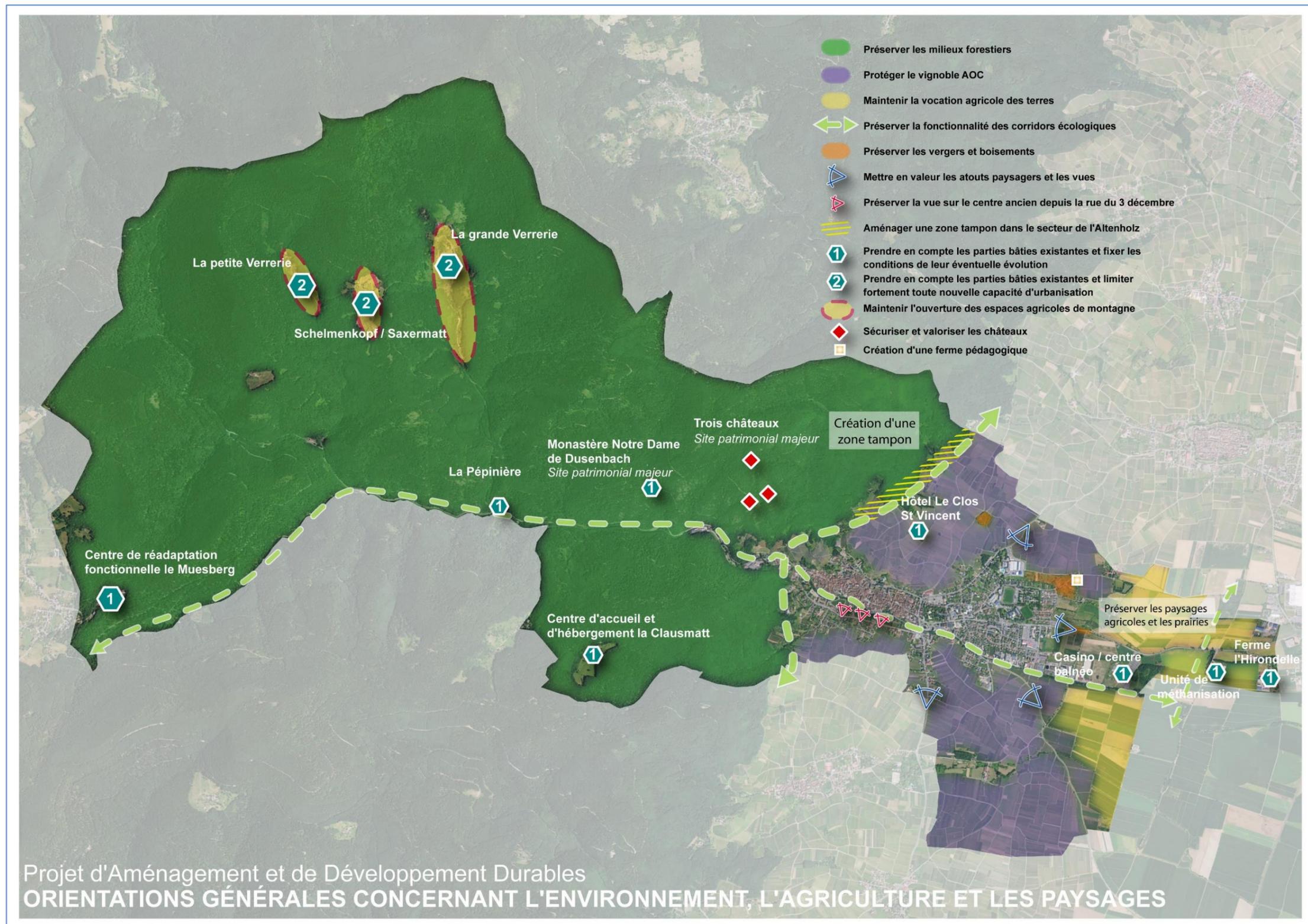
Le projet local s'inscrit dans le cadre du statut de "bourg-centre" qui est attribuée à la commune par le SCoT Montagne-Vignoble-Ried. Cette vocation est jugée stratégique au niveau du SCoT. Celui-ci met en avant « *la taille critique et la polarisation des équipements et services qui doivent y être confortées et renforcées* ». De plus, « *en matière d'urbanisme et d'organisation spatiale, les bourgs-centres devront engager un travail d'anticipation en se dotant d'un projet urbain qui intègre particulièrement les impératifs de polarisation et de centralité inhérentes à la vocation définie* ». Enfin, « *grâce à la présence des bourgs-centres, la vie du territoire du SCoT échappe à la simple logique d'espace de péri-agglomération strictement résidentiel comme pourrait l'induire la proximité de Colmar, et fonctionne de façon significative comme un territoire de vie à part entière* ».

Ce statut est confirmé par le projet communal.

- Le projet met en avant la volonté de fixer les conditions de nature à impulser un accroissement démographique raisonné, en prenant en compte le statut de la commune dans l'armature urbaine du SCoT, et de son attractivité.  
Cet objectif suppose qu'à l'horizon 2040, la commune compte une population des ménages d'environ 5 000 habitants (hors communautés comptées à part). La progression démographique envisagée doit permettre notamment un développement de la population locale adapté au rang de la commune ainsi qu'un maintien voire un renforcement du niveau des équipements publics existants au niveau local, avec prise en compte des besoins de tous les types de population.  
Les dispositions précédentes s'inscrivent dans le cadre du renforcement de la polarité de Ribeauvillé au sein de son bassin de vie.
- Au niveau foncier, il s'agira de redéfinir une stratégie visant à la mobilisation d'un potentiel suffisant de nature à permettre à satisfaire l'ensemble de besoins, le but étant de permettre l'accueil d'une population diversifiée : primo-accédants, ménages en phase de décohabitation, familles, ...  
La prise en compte au niveau local des enjeux actuels de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain, permettront de valoriser un certain nombre d'espaces en devenir (mutation du tissu bâti ou densification des espaces interstitiels encore disponibles)
- Concernant l'aspect économique, il s'agira notamment de conforter les secteurs d'activités existants. Il s'agira également de renforcer l'appareil commercial du centre-ville de façon à répondre aux besoins de la population. L'économie locale est également fortement liée à la filière touristique ; l'objectif d'un tourisme durable et qualitatif s'appuie notamment sur la mise en valeur du patrimoine naturel et historique de la ville.
- Le projet prend en compte l'importance du secteur agricole et notamment viticole en tant qu'agent économique, d'aménagement et de structuration du territoire. Ainsi, les espaces qui seront dédiés à l'agriculture et au vignoble seront préservés et réservés à cette activité.
- Les espaces naturels sont quant à eux appréhendés dans leur multitude et leur diversité : espaces forestiers, milieux humides, ripisylves... Ainsi, leur préservation et leur mise en valeur apparaissent comme un élément local majeur avec notamment la nécessité affichée de s'inscrire dans une vision supra-communale de protection des continuités écologiques.  
Les espaces verts localisés dans le périmètre urbanisé (jardins, cours d'eau, ripisylve...) sont également mis en avant par le projet, compte tenu de leur intérêt environnemental et paysager local.  
Compte tenu du contexte local et de la présence d'un certain nombre de sites accueillant de l'habitat diffus sur les versants à l'Ouest du ban, il conviendra de définir les conditions d'évolution de l'urbanisation dans ces périmètres au vu, notamment, des objectifs précédents de préservation prioritaire des espaces naturels. Enfin, le document s'attache également de prendre en compte les risques naturels existants localement.
- Le projet prend en compte le patrimoine naturel et bâti. Ce patrimoine doit pouvoir bénéficier de mesures de protection adaptées à chaque cas. Cet objectif sera également de nature à poursuivre la valorisation paysagère des sites.

Le P.A.D.D. procède ainsi d'une vision globale et cohérente et s'inscrit dans la durée pour s'adapter aux mutations et enjeux socio-économiques, urbains ou environnementaux.

Ainsi, tout en respectant les orientations générales définies dans le présent document, les actions et opérations qui en découlent peuvent, le cas échéant, être complétées ou réajustées. Par ailleurs, le P.A.D.D. n'établit pas un programme strict de mise en œuvre avec un phasage précis ou un ordre de priorité entre les orientations.



## II. ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LA GESTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS, ET LA PRISE EN COMPTE DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

### A. ORGANISATION MAITRISEE DES ESPACES AGRICOLES ET VITICOLES ET DES ACTIVITES DEVELOPPEES

La commune de Ribeauvillé présente une empreinte agricole essentiellement tournée vers la viticulture. Une activité dynamique et structurée, marquant de son empreinte le territoire communal, est ainsi mise en avant. Ce terroir bénéficie d'une valorisation et d'une protection au titre du classement AOC ou AOC Grands Crus (Geisberg, Kirchberg et Osterberg). Le projet développé souhaite favoriser une permanence de la profession et la mise en avant de l'importance de cette activité tant au niveau économique que touristique et paysager.



De façon à encadrer les éventuels projets d'évolution des équipements agricoles, il conviendra de fixer des dispositions permettant la concrétisation de ceux-ci, dans des sites spécifiques.

Sont également mis en avant les sites de pâturage en montagne, à conserver en tant qu'espaces ouverts de façon à limiter les enfrichements.

Le PLU de Ribeauvillé s'attache à garantir la pérennité des terres agricoles en limitant les pressions foncières sur ces espaces. Un équilibre entre préservation de l'outil de travail et développement urbain est ainsi assuré.

#### 1. LES ORIENTATIONS CONCERNANT L'ORGANISATION DES ESPACES AGRICOLES ET VITICOLES

N°	Orientations
1.1.	Mettre en valeur et protéger les coteaux viticoles, qui s'inscrivent comme des éléments du patrimoine local et de production viticole
1.2.	Poursuivre les mesures de protection existantes concernant les murets en pierre sèche.
1.3.	Définir le principe d'une inconstructibilité des espaces pour des bâtiments agricoles, sauf secteurs particuliers. Dans ce cas, organiser cette constructibilité.
1.4.	Permettre le maintien sur les versants montagneux, des espaces agricoles ouverts. Les hameaux et clairières connaissent un enfrichement croissant depuis le déclin de l'agriculture pastorale. Dans ces espaces (Grande et Petite Verreries, Saxermatt, Clausmatt, Kalbplatz, Schelmenkopf), l'objectif est de favoriser le maintien des espaces ouverts (tendance à la fermeture des paysages par les boisements), voire leur reconquête par la remise en exploitation des pâturages. Aussi, le déboisement est envisagé sur d'anciens prés-vergers.
1.5.	Prendre en compte les constructions et les activités non agricoles, pourtant localisées dans ces espaces. Permettre leur évolution sous condition en assurant une bonne intégration dans le site et l'environnement
1.6.	Assurer le bon fonctionnement des sites d'étangs.

### B. PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET FORESTIERS ET PRISE EN COMPTE DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Appréhender l'écologie et les espaces naturels a pour principal dessein de définir les différentes structures utilisées par la biodiversité sur le territoire. Cette analyse permet de mettre en évidence le fonctionnement des écosystèmes à l'échelle communale mais également supra-communale. La trame verte et bleue désigne un ensemble de milieux naturels, terrestres ou aquatiques qui sont reliés entre eux et qui constituent des habitats vitaux pour les espèces qui leur sont inféodées. De façon générale, il s'agira ici de placer les espaces naturels de la commune dans une perspective supra-communale afin de bien prendre en compte les interdépendances et continuités naturelles existantes à ce niveau d'étude. Le territoire communal est concerné par plusieurs réservoirs de biodiversité et par des corridors écologiques.

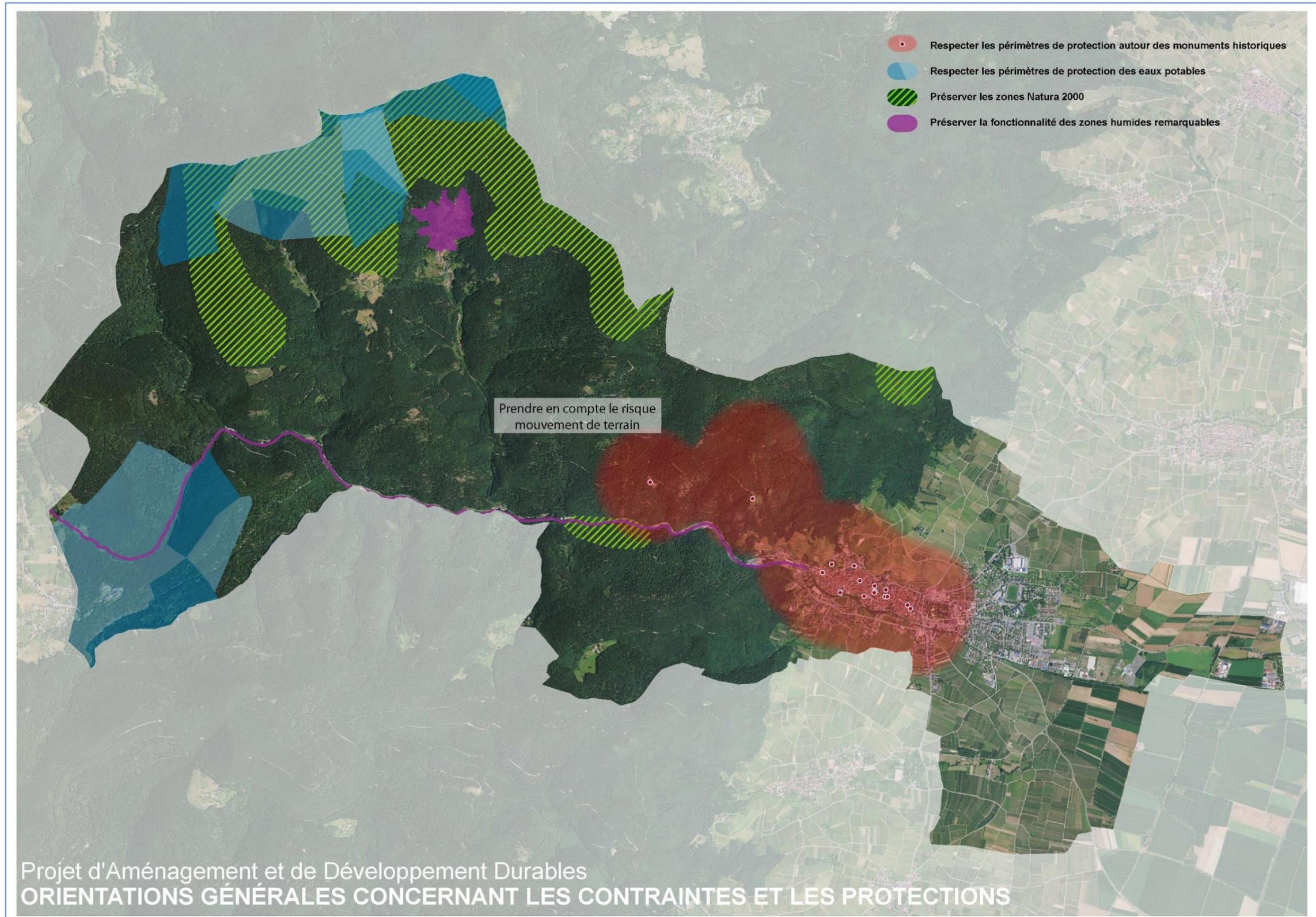
Les grands espaces boisés présents sur la commune se trouvent localisés sur les versants, dans la partie Ouest du territoire. Il s'agit d'espaces comprenant les forêts communales et domaniales, ainsi que la forêt privée.

A noter la présence de vergers, d'arbres isolés, de bosquets... au sein de la partie agricole et viticole à l'Est, ce qui apporte une diversité environnementale et paysagère sur cette partie du territoire.

Enfin, il est signalé que les périmètres reportés sur la carte « contraintes et protections » sont susceptibles d'évoluer et figurent sur celle-ci à titre d'information.

#### 2. LES ORIENTATIONS CONCERNANT LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET FORESTIERS ET LA PRISE EN COMPTE DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

N°	Orientations
2.1.	Préserver la diversité écologique de la trame verte et bleue : les points 11.1.1 et 11.1.3 sont ainsi mis en avant.
2.1.1	Protéger l'ensemble des espaces forestiers à l'Ouest du ban. Mise en avant de l'intérêt biologique, paysager, économique et récréatif de ces espaces.
2.1.2	Préserver le Strengbach et ses abords, ainsi que les cours d'eau secondaires : Lutzelbach, Altenbach, Weierbach... Assurer le bon fonctionnement du réseau hydrologique.
2.1.3	Préserver les ensembles naturels localisés sur le ban communal et présentant plusieurs types d'intérêts (environnemental, paysager...) : vergers, arbres isolés, prairies...
2.2.	Prendre en compte les milieux naturels remarquables : sites Natura 2000, zones de protection du biotope, zones humides... Au sein des zones humides remarquables, il conviendra d'encadrer le bâti existant de manière à maintenir la fonctionnalité de ces espaces. D'une manière générale la fonctionnalité des zones humides devra être maintenue et, en cas d'impossibilité, tout impact éventuel devra faire l'objet de compensation.
2.3.	Poursuivre la création d'une zone tampon dans le secteur de l'Altenholz afin de recréer une lisière forestière (et protection des vergers au sud du chemin le long de la lisière).
2.4.	Prendre en compte les parties bâties implantées dans des périmètres naturels ou agricoles, et non liées aux affectations précédentes. Dans ce cas : <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit fixer les conditions de leur éventuelle évolution ;</li> <li>- soit limiter fortement toute nouvelle capacité d'urbanisation.</li> </ul>



### III. ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LE PAYSAGE ET LES RISQUES

#### A. ORGANISER LES GRANDS PAYSAGES REFLETANT RIBEAUVILLÉ

Située dans le cadre prestigieux du piémont viticole, au débouché de la vallée du Strengbach, la commune de Ribeauvillé comprend deux unités paysagères principales bien distinctes : le piémont viticole et les versants montagneux boisés. Au sein de ces deux unités principales, le vallon du Strengbach et la plaine agricole sous-vosgienne constituent des sous-unités qui induisent une grande variété de composantes paysagères. A noter également dans ce paysage, l'importance de la trame urbaine et des différents châteaux juchés sur les promontoires rocheux.

Il en résulte une organisation structurée et cohérente du territoire d'où le paysage tire toute sa force et sa richesse.

L'objectif principal sera ici d'assurer le maintien et l'équilibre entre les différentes composantes paysagères tout en intégrant dans ce contexte la possibilité de prévoir des aménagements liés au développement de la commune.

Concernant le paysage urbain, il conviendra de ne pas désorganiser les fronts existants et de favoriser le caractère compact du tissu bâti.

#### 3. LES ORIENTATIONS CONCERNANT LES PAYSAGES

N°	Orientations
3.1.	Préserver la qualité paysagère des espaces boisés sur les versants et du vignoble.
3.2.	Préserver l'ouverture des clairières existantes dans la partie Ouest du ban.
3.3.	Conserver la cohérence paysagère des espaces de plaine à l'Est du ban.
3.4.	Maintenir et valoriser la structure paysagère de la ville.
3.5.	Préserver les espaces paysagers de respiration présents dans la trame bâtie, notamment les perspectives remarquables sur la ville historique depuis la rue du 3 décembre.
3.6.	Intégrer la notion d'impact paysager dans le cadre de tout développement urbain.
3.7.	Tendre vers une agglomération présentant des limites clairement définies et des façades urbaines cohérentes : proscrire tout développement de l'urbanisation le long de la route des Vins, poursuivre la valorisation paysagère des entrées de ville...

#### B. PRENDRE EN COMPTE LES CONTRAINTES ET LES RISQUES DANS LE PROJET COMMUNAL

Le ban communal de Ribeauvillé est concerné par quelques contraintes sur l'ensemble de son ban (aires AOC, ...) influant sur les possibilités de développement local. La prise en compte des dispositions rattachées à ces contraintes doit permettre de traiter au mieux les problématiques existantes.

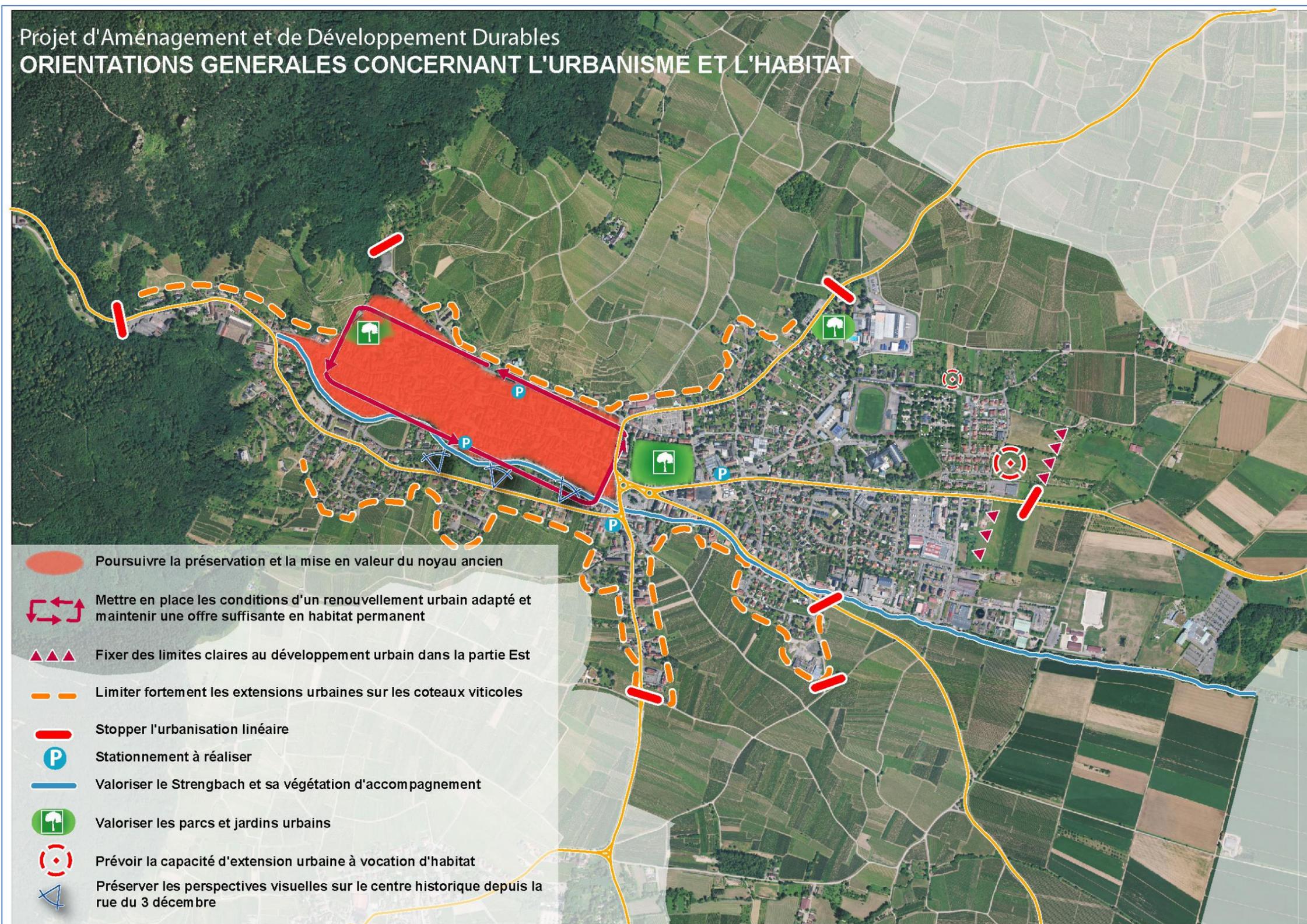
Le ban de Ribeauvillé est également concerné par des risques naturels, notamment par les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) « mouvement de terrains et sur-risque sismique », visant à se prémunir contre ces types de risques. Le PPRN intègre deux zones à risques différentes (faible et moyen).

La prise en compte de l'ensemble des risques et contraintes identifiés sur le territoire est un enjeu majeur du projet d'aménagement de la commune et se retrouve ainsi de façon transversale dans d'autres orientations du PADD.

#### 4. LES ORIENTATIONS CONCERNANT LES PROTECTIONS ET LES RISQUES

N°	Orientations
4.1.	Intégrer la présence de risques naturels existants : mouvement de terrains, retrait-gonflement des argiles...
4.2.	Prise en compte des équipements et aménagements existants de nature à se prémunir contre les risques.
4.3.	Préserver le vignoble AOC du mitage par l'urbanisation (hors zone urbaine).
4.4.	Prise en compte des périmètres de réciprocity engendrés par la présence de bâtiments agricoles d'élevage.

Projet d'Aménagement et de Développement Durables  
**ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'URBANISME ET L'HABITAT**



-  Poursuivre la préservation et la mise en valeur du noyau ancien
-  Mettre en place les conditions d'un renouvellement urbain adapté et maintenir une offre suffisante en habitat permanent
-  Fixer des limites claires au développement urbain dans la partie Est
-  Limiter fortement les extensions urbaines sur les coteaux viticoles
-  Stopper l'urbanisation linéaire
-  Stationnement à réaliser
-  Valoriser le Strengbach et sa végétation d'accompagnement
-  Valoriser les parcs et jardins urbains
-  Prévoir la capacité d'extension urbaine à vocation d'habitat
-  Préserver les perspectives visuelles sur le centre historique depuis la rue du 3 décembre

## IV. ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'URBANISME ET L'HABITAT

### A. PRESERVATION ET MISE EN VALEUR DU CENTRE ANCIEN - RENFORCEMENT DU TISSU BATI GENERAL

De par son histoire, Ribeauvillé est marquée par un centre historique de qualité qui participe grandement au rayonnement de la ville. Le tissu bâti y présente une cohérence et un intérêt patrimonial qu'il convient de préserver et conserver. De plus, le cœur historique regroupe une mixité fonctionnelle forte regroupant aussi bien des habitations que des bâtiments de services publics, d'activités commerciales et touristiques notamment, et des équipements. Les différentes fonctions existantes permettent à la commune de remplir la fonction de bourg-centre, à l'échelle de son territoire de vie.

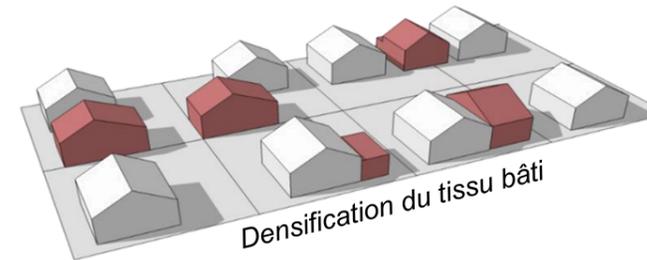
Compte-tenu, de la qualité patrimoniale et paysagère du noyau historique et des remparts, des dispositions spécifiques ont été mises en place depuis des années, afin de préserver et valoriser l'existant. Il s'agit à travers le présent projet de prolonger ces dispositions en les adaptant aux problématiques actuelles.



Le noyau historique décrit dans cette partie a été le support à partir duquel les secteurs urbains d'extension ont pu se développer, essentiellement sur le coteau sud puis sur les sites de plaine à l'Est de la ville historique.

La ville comprend, essentiellement dans la partie Ouest de son ban communal, un certain nombre de sites accueillant des constructions éparses, dont le hameau de la Grande Verrerie où l'urbanisation est à limiter très fortement afin de maintenir la typicité des lieux, dans le respect des sensibilités environnementales et paysagères et pour assurer un approvisionnement en eau potable. Les hameaux de la Petite et Grande Verrerie ont un cachet montagnard qu'il convient de maintenir.

Ces extensions ont entraîné une consommation de foncier et une extension de la ville dans ces directions.



Un renforcement du tissu bâti précédent a cependant eu lieu au cours des années à travers un certain nombre d'opérations successives, portant sur des espaces interstitiels encore libres dans la trame urbaine existante.

### 5. LES ORIENTATIONS CONCERNANT LA PRESERVATION ET LA MISE EN VALEUR DU NOYAU CENTRAL

N°	Orientations
5.1.	Poursuivre la préservation et la mise en valeur du tissu bâti patrimonial.
5.2.	Confirmer l'importance du maintien d'une offre suffisante en habitat permanent dans le centre historique. Limiter le développement des gîtes touristiques.
5.3.	Mettre en place les conditions d'un renouvellement urbain adapté au contexte local.
5.4.	Permettre le maintien voire le renforcement les différentes fonctions, hors habitat, existantes dans cette partie : commerces, équipements, tourisme et culture...
5.5.	Valoriser les espaces publics et favoriser la convivialité urbaine.

### 6. LES ORIENTATIONS CONCERNANT LE RENFORCEMENT DU TISSU BATI GENERAL

N°	Orientations
6.1.	Dans le cadre de l'évolution du tissu bâti, s'appuyer sur la structure urbaine existante, ainsi que sur les caractéristiques locales (voirie, topographie, enjeux,...)
6.2.	Permettre les initiatives visant à optimiser le foncier disponible tout en préservant la qualité de vie et la cohabitation.
6.3.	Fixer de limites claires au développement urbain dans la partie Est du territoire.
6.4.	Limiter fortement les extensions urbaines sur les coteaux viticoles.
6.5.	Interdire l'extension du tissu bâti le long des routes départementales.

## B. MIXITE URBAINE, HABITAT ET DIVERSITE DES FONCTIONS

Au regard du vieillissement observé de la population, et afin de maintenir un équilibre démographique selon les tranches d'âges, il convient de poursuivre la diversification de l'offre en logements (pavillons, maisons jumelées, habitats groupés, petits collectifs...).

En effet, l'offre en logements reste aujourd'hui limitée à Ribeauvillé et ne suffit pas à absorber les besoins propres de la ville, avec comme conséquence la baisse démographique observée.

Dans l'objectif de garantir un équilibre générationnel, de maintenir et de renforcer la fonction de bourg centre de la ville, d'assurer une utilisation optimale de ses équipements, et de répondre aux besoins en logements, la réalisation/mobilisation d'environ 300 logements (résidences principales) est nécessaire (échéance 2020/2040).

### 7. LES ORIENTATIONS CONCERNANT LA MIXITE URBAINE, HABITAT ET DIVERSITE DES FONCTIONS

N°	Orientations
7.1.	Permettre la mixité des fonctions (équipements, services...) dans la trame bâtie actuelle en veillant à la qualité de vie des habitants et à une structuration urbaine permettant de conforter les fonctions commerciales de la ville historique.
7.2.	Permettre l'évolution des constructions de façon à intégrer notamment l'adoption de dispositifs d'isolation favorisant la performance énergétique, la mise en place des énergies renouvelables, la possibilité de créer des stationnements (garages etc)... Cette option doit cependant intégrer la nécessité de préservation du centre ancien.
7.3.	Fixer les dispositions permettant notamment de réaliser des constructions alternatives à la maison individuelle, de réaménager des bâtiments existants, de mettre en place des constructions groupées, ...
7.4.	Poursuivre la diversification de l'offre en logements de façon à répondre à la fois à une demande locale générée par le phénomène de décohabitation et la prise en compte des besoins

## C. MAITRISE ET PLANIFICATION DU DEVELOPPEMENT URBAIN

L'urbanisation au cours de la dernière décennie s'est réalisée par la mobilisation de parcelles disponibles au sein des quartiers périphériques existants (parties Est essentiellement), avec notamment la poursuite de l'urbanisation de la ZAC du Brandstatt et de sa périphérie immédiate.

Aujourd'hui, le tissu urbain présente encore des perspectives d'aménagement de foncier disponible et de réhabilitation ou changement de destination de constructions existantes. Cependant, les possibilités précédentes s'avèrent hypothétiques s'agissant majoritairement de potentiel foncier privé, dont la mobilisation répond à des stratégies difficilement maîtrisables par la collectivité. En prenant en compte ce potentiel, il est considéré que plus de 50% des besoins en logements pourront être absorbés par des opérations au sein même du tissu bâti existant (dents creuse, mobilisation des logements vacants etc..).

Afin de répondre à l'ensemble des besoins en logements, il convient de prévoir également en complément des possibilités précédentes, du potentiel foncier en extension, localisé en continuité immédiate avec le tissu existant. L'objectif général sera ici d'organiser le

développement communal, conformément aux besoins recensés et au projet défini, en fixant dans le cadre du P.L.U. les modalités d'urbanisation locale tout en préservant le caractère de bourg-centre. Ces mesures permettront de renforcer l'équilibre démographique de la ville, d'optimiser l'usage des divers équipements publics et de conforter sa fonction de ville centre. La modération de la consommation de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain sont des objectifs transversaux pris en compte par le Projet d'Aménagement de Développement Durables de Ribeauvillé.

### 8. LES ORIENTATIONS CONCERNANT LA MAITRISE ET LA PLANIFICATION DU DEVELOPPEMENT URBAIN

N°	Orientations
8.1.	Intégrer dans le projet la capacité de renouvellement urbain et de mobilisation d'une partie des terrains disponibles pour l'urbanisation situés à l'intérieur du tissu urbain (densification).
8.2.	Fixer les conditions de nature à favoriser la remise sur le marché de logements vacants, et la reconversion de certains espace bâtis. Encadrer la reconversion des sites bâtis en cas de cessation d'activités en fonction des besoins de la ville.
8.3.	Prévoir en complément le foncier nécessaire pour répondre aux besoins en logements sous forme d'extension urbaine, en évitant d'impacter l'aire AOC. Cela se traduira notamment par l'achèvement des opérations à l'Est de la ville en périphérie de la ZAC du Brandstatt (lotissement en voie d'achèvement, AFU en cours). Cet aménagement sera à organiser à travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation, afin de s'intégrer favorablement dans le contexte bâti existant, de compléter et enrichir la trame des voies existantes,...

## D. PRISE EN COMPTE DE LA NATURE DANS LA VILLE

La ville dispose d'un certain nombre de parcs ou jardins « historiques », publics ou privés qui présentent à la fois un intérêt patrimonial, paysager et de promenade. D'autre part, le tissu urbain est traversé par le cours d'eau du Strengbach accompagné de sa ripisylve. Le projet met l'accent sur le développement de la trame verte interne à la ville ; cette trame s'appuie notamment sur les parcs et jardins historiques suivants :

- ◆ le jardin de ville, très verdoyant et support à de nombreuses manifestations de la collectivité ; situé au cœur de l'agglomération, ce jardin à vocation à être maintenu, en permettant le développement d'équipements légers (aires de jeux..) inscrits dans un écrin de verdure
- ◆ le jardin historique situé dans l'enceinte de l'ancien domaine seigneurial ; sa réhabilitation permettra de sauvegarder un patrimoine tout en mettant en valeur le domaine seigneurial. Il offrira également un espace de respiration aux habitants de la Haute Ville et pourra constituer un vecteur de développement qualitatif de cette dernière.
- ◆ le parc Carola datant du début du 20<sup>e</sup> siècle, est implanté en entrée Nord de la ville. L'objectif étant la valorisation de ce parc en relation avec le projet de mise en valeur des sources Carola et la réhabilitation d'un bâtiment en salle multi fonction.

### 9. LES ORIENTATIONS CONCERNANT LES ESPACES VERTS DANS LA VILLE

N°	Orientations
9.1.	Mise en avant de la présence d'une trame verte urbaine et périurbaine, à étoffer et valoriser.
9.2.	Valorisation des espaces verts, des berges des cours d'eau...
9.3.	Protection des arbres les plus remarquables localisés au sein de la trame bâtie et des vergers existants en périphérie.

## V. ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LES TRANSPORTS, LES DEPLACEMENTS ET LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUE

### A. DEVELOPPER LES CONNEXIONS INTERNES ET EXTERNES DU TERRITOIRE

La forte connotation touristique de la ville de Ribeauvillé est à l'origine d'une dualité marquée de la circulation. Aux mouvements permanents des habitants s'ajoutent ceux des touristes en période estivale notamment.

Un développement des solutions alternatives concernant les formes de déplacement (pistes cyclables, bus...) permettra de diversifier les possibilités de déplacement existantes tout en apportant une réponse locale à la problématique du tout-automobile.



Concernant le réseau routier, il conviendra de préserver la faisabilité de réaliser la liaison routière Hunawahr-RD 106 prévue dans le SCoT Montagne-Vignoble-Ried.

### 10. LES ORIENTATIONS CONCERNANT LE DEVELOPPEMENT DES CONNEXIONS INTERNES ET EXTERNES DU TERRITOIRE

N°	Orientations
10.1.	Favoriser le développement des déplacements «doux», piétons et cyclistes, notamment autour des écoles.
10.2	Conforter la vocation d'accueil scolaire et périscolaire le long de la route de Guémar par une zone de stationnement et piste cyclable.
10.3.	Prévoir, dans le cadre de l'ouverture des futurs sites d'urbanisation la réalisation des connexions cohérentes avec le réseau viaire existant afin de faciliter l'intégration urbaine des nouvelles constructions.
10.4.	Renforcer/adapter les capacités locales de stationnement en fonction des besoins ; Au sein de la ville historique, des îlots spécifiques pourront être aménagés afin d'améliorer la situation.
10.5.	Compléter la politique de stationnement, par la mutualisation et le co-voiturage notamment (à voir sur le périmètre de la communauté de communes).
10.6.	Permettre l'amélioration et la sécurisation des carrefours et des voies.

### B. BENEFICIER D'UNE BONNE CONNEXION NUMERIQUE SUR L'ENSEMBLE DE LA COMMUNE

Concernant les différents réseaux de communication numérique, leur existence partielle ou totale sur un territoire, participe à l'attractivité de celui-ci en offrant des connexions de qualité de nature à satisfaire particuliers et professionnels.

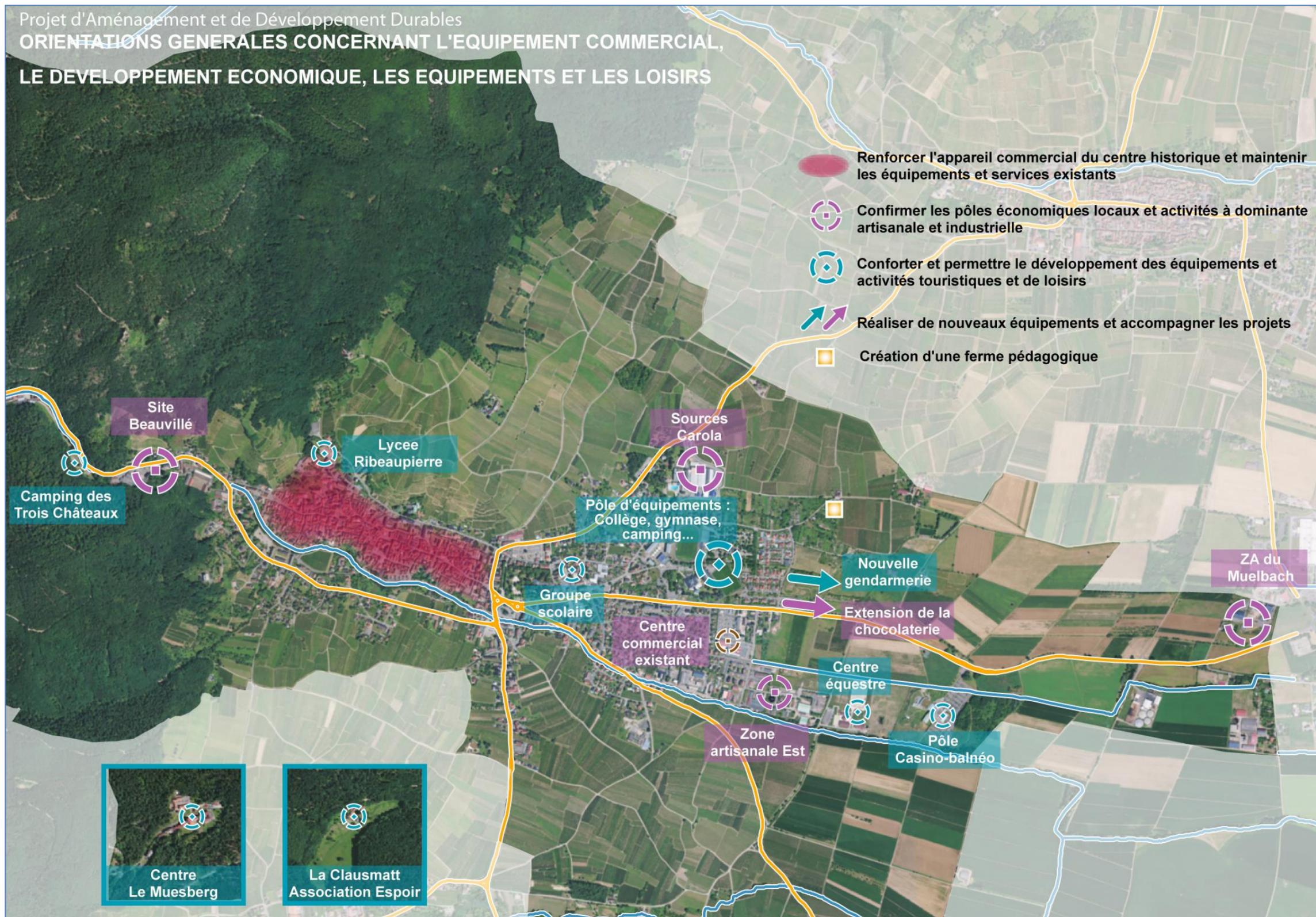
Il convient de faciliter les accès au haut débit numérique et aux communications internet en autorisant la mise en place des infrastructures et ouvrages nécessaires à la satisfaction des besoins des entreprises et des habitants pour une circulation des données la plus performante possible.

Dans le cadre de la Communauté de Communes du Pays de Ribeauvillé, les travaux d'installation du très haut-débit sur la commune sont en cours sur la commune de Ribeauvillé. Les écarts (hameaux) seront également desservis par la fibre.

### 11. LES ORIENTATIONS CONCERNANT LA CONNEXION NUMERIQUE SUR L'ENSEMBLE DE LA COMMUNE

N°	Orientations
11.1.	Intégrer, dans le cadre des dispositions réglementaires du PLU, la possibilité pour les habitants et les entreprises, d'accéder dans les meilleures conditions aux réseaux de communication numérique à haut débit.

Projet d'Aménagement et de Développement Durables  
**ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'EQUIPEMENT COMMERCIAL,  
 LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE, LES EQUIPEMENTS ET LES LOISIRS**



## VI. ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'EQUIPEMENT COMMERCIAL, LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE, LES EQUIPEMENTS ET LES LOISIRS

Le SCoT Montagne-Vignoble-Ried attribue à la commune de Ribeauvillé le rôle de bourg-centre, avec mise en avant de la centralité et de la polarité de la commune au sein de son bassin de vie. Le PLU se doit donc d'assurer le maintien voire le développement des différentes fonctions existantes sur l'ensemble du territoire.

Concernant le volet économique, il s'agira de préserver voire renforcer les capacités et sites existants. Le SCoT prévoit notamment l'extension de la zone d'activités intercommunale du Muelbach (pôle d'activités situé sur les bans communaux de Ribeauvillé, Bergheim et Guémar).

Ribeauvillé remplit également une fonction commerciale à l'échelle de son bassin de vie. Le renforcement du commerce dans la partie historique centrale permettra de répondre à des demandes des habitants mais également des touristes.

L'importance et le poids du secteur touristique dans l'économie locale est par ailleurs mis en avant comme un élément moteur de la dynamique locale.

### A. MAINTENIR UNE DYNAMIQUE ECONOMIQUE SUR LE TERRITOIRE



### 12. LES ORIENTATIONS CONCERNANT L'EQUIPEMENT COMMERCIAL ET ECONOMIQUE

N°	Orientations
12.1.	Confirmer et renforcer la fonction de bourg centre que remplit Ribeauvillé au sein de son bassin de vie concernant notamment les activités, équipements et services de la commune.
12.2.	Renforcer l'appareil commercial du centre historique et veiller à assurer une intégration harmonieuse des vitrines (application du Règlement Local de Publicité)
12.3.	Confirmer les pôles économiques locaux : zone d'activités Est et zone d'activités du Muelbach.
12.4.	Prendre en compte les besoins des établissements d'activités existants (Beauvillé, Carola, Stoeffel...).
12.5.	Prendre en compte les besoins de la filière agro-viticole.

### B. REpondre AU STATUT DE BOURG-CENTRE EN CONFIRMANT LE NIVEAU DES SERVICES ET EQUIPEMENTS

Ribeauvillé dispose d'un bon niveau d'équipements et services (collèges, lycées, 2 piscines, salle de spectacle, centre équestre,...) ; ces équipements et services ont très souvent une vocation intercommunale.



Ce statut de centre d'équipements et de services est à pérenniser à travers les dispositions du PLU.

### 13. LES ORIENTATIONS CONCERNANT LES EQUIPEMENTS ET LES LOISIRS

N°	Orientations
13.1.	Prendre en compte la réalisation de la nouvelle gendarmerie dans la partie Est de la ville.
13.2.	Conforter et permettre l'évolution du pôle Casino-balnéo et du pôle équestre /loisirs.
13.3.	Création d'une ferme pédagogique/conservatoire des pratiques agricoles durables
13.4.	Permettre la réhabilitation de la villa Carola en salle multi fonction situé au sein du Parc Carola et prendre en compte le projet de valorisation touristique de site patrimonial et industriel .
13.5.	Permettre l'évolution des équipements et services en fonction des besoins de la population.
13.6.	Anticiper les futures disponibilités foncières urbaines susceptibles de répondre à des besoins en termes d'extension/adaptation d'équipements existants.
13.7.	Permettre l'évolution future du centre de rééducation fonctionnelle du Muesberg.

## VII. OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Les besoins fonciers s'inscrivent et trouvent leur justification dans le projet de développement communal qui prend notamment en compte la volonté locale de favoriser une évolution démographique positive.

Dans le but de limiter la consommation des espaces agricoles périphériques, la commune souhaite favoriser la mobilisation d'une partie des terrains non bâtis disponibles localisés à l'intérieur de la trame bâtie. De plus, la remise sur le marché d'un certain nombre de logements vacants, ainsi que la possibilité de réhabilitation pour l'habitat de bâtiments existants, sont également mises en avant par le projet. Cependant, il conviendra également de prévoir un certain nombre de terrains en extension de la ville de façon à compléter "l'offre" foncière.

et paysagères. Les possibilités d'évolutions limitées seront conditionnées aux conclusions de l'étude environnementale en cours.

### 14. LES ORIENTATIONS CONCERNANT LA MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET LA LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

N°	Orientations
14.1.	Mise en avant, dans le cadre du projet de développement local, de la fonction et du rôle de la commune dans son bassin de vie, tout en intégrant également les dispositions du SCoT Montagne-Vignoble-Ried (au moins 30 log/ha en moyenne).
14.2.	Intégrer les capacités communales de densification de la trame bâtie existante et de renouvellement urbain comme un élément fondamental permettant de répondre à une partie des futurs besoins sans engendrer d'étalement du tissu bâti. Dans ce cadre-là, plus de 50% des besoins en logement définis par le projet pourront être mobilisés en densification, par des opérations de renouvellement urbain, par la mobilisation de « dents creuses » et par la mobilisation d'une partie des logements vacants.
14.3.	Afin de répondre à l'ensemble des besoins en logements, il convient de prévoir près de 3 ha de foncier en extension (hors opération du Rotenberg en phase de réalisation), en continuité avec le bâti existant. Ces secteurs feront l'objet d'opérations d'ensemble encadrées par des Orientations d'Aménagement Particulières, prise en compte de la sensibilité paysagère, ... A noter que l'effort de modération de la consommation foncière a conduit au reversement en zones agricole ou naturelle de plus 10 ha d'espaces affectés à l'urbanisation par le PLU précédent.
14.4.	Fixer des dispositions réglementaires visant à donner la possibilité d'optimiser au mieux le foncier encore disponible.
14.5.	Conserver la cohérence de l'enveloppe bâtie et maîtriser l'étalement urbain en fixant des limites claires à l'urbanisation le long des voies de communication existantes.
14.6.	Encadrer strictement la constructibilité dans les écarts dans un objectif de valorisation environnemental et paysager ; concernant plus particulièrement la constructibilité dans le hameau des grandes verreries, il conviendra de limiter très fortement les constructions compte tenu des faiblesses en termes d'infrastructures (infrastructure routière insuffisamment dimensionnée, approvisionnement en eau limité) et des enjeux et sensibilités environnementales

