

Révision du PLU de Ribeauvillé



Concertation -
Réunion publique n°1

28 mars 2024





Contenu de la présentation

- 1) La procédure PLU**
- 2) Les principaux éléments du diagnostic local**
- 3) Le projet communal**

Objet de la concertation

- Informer sur la procédure PLU en cours.
- Echanger pour confronter les points de vue, recueillir des données complémentaires, enrichir les réflexions,...
- Faciliter la compréhension et l'appropriation du futur document d'urbanisme.

Le plan local d'urbanisme (PLU)

Il s'agit d'un document qui permet à une collectivité de gérer l'affectation des sols. A ce titre, celui-ci :

- Inscrit son action dans le cadre d'un ***projet de territoire*** global et cohérent.
- Définit des ***zones*** dans lesquelles sont autorisées des activités différentes : zones urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles.
- Fixe les ***règles*** spécifiques à chaque zone.
- Intègre des contraintes, des protections existantes...

Principes de base

- Equilibre entre :
 - développement des espaces urbanisés
 - préservation des milieux naturels, des terres agricoles et des paysages.

- Prise en compte des besoins actuels et futurs des habitants en matière :
 - d'habitat et d'emploi
 - de transports et d'équipements, ...

- Respect de l'environnement sous toutes ses formes, des ressources naturelles et agricoles, ...

Objectifs initiaux

- Permettre le **renforcement de la polarité** de Ribeauvillé (bourg centre). Organiser le **développement de la ville** en prenant en compte les prescriptions du SCoT.
- Permettre l'adaptation et le **renforcement des équipements de la ville**.
- Renforcer **l'appareil commercial** du centre historique. Conforter **le pôle économique** du Muehlbach.
- Répondre aux différents **besoins en logement**.
- Prendre en compte le **vieillissement de la population**.
- Mener une réflexion sur les vocations futures des **zones d'extension** dans la partie Est.
- Encadrer les possibilités de développement du hameau de la **grande verrerie** et des autres écarts existants.
- Renforcer les capacités de **stationnement**, la sécurisation des **déplacements...**

Objectifs initiaux (suite)

- Protéger le *patrimoine bâti historique*.
- Permettre la *valorisation du jardin* de ville et du jardin Seigneurial.
- Encadrer le développement urbain afin de maintenir et valoriser la *structure paysagère de la ville*. Limiter les profondeurs de construction le long de certaines rues en prenant en compte *l'impact paysager*.
- Maintenir les *perspectives remarquables* sur la ville historique depuis la rue du 3 décembre.
- Permettre la valorisation d'un *site de permaculture*.
- Protéger le *vignoble*, les *massifs forestiers*, ainsi que le *patrimoine naturel*.
- Prendre en compte le projet de création d'une *zone tampon* entre le massif forestier et le vignoble.

La procédure

PLU prescrit

PLU arrêté

PLU approuvé

Phase d'études

Phase administrative

- Diagnostic
- PADD
- Zonage, règlement, OAP
- Dossier de PLU
- Arrêt du projet

- Consultation PPA et collectivités
- Enquête publique
- Modifications éventuelles
- Approbation

CONCERTATION

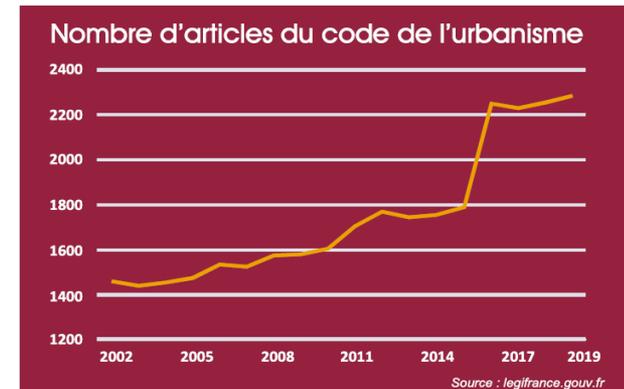
Stade actuel d'avancement



Evolutions du cadre juridique

Quelques lois ayant modifié le code de l'urbanisme depuis 2012 :

- ALUR / mars 2014.
- Avenir pour l'agriculture / octobre 2014.
- Reconquête de la biodiversité / août 2016.
- Égalité et citoyenneté / janvier 2017.
- ELAN / novembre 2018.
- Climat et résilience / août 2021.
- Accompagnement dans la lutte contre l'artificialisation des sols (loi ZAN)/ juillet 2023.



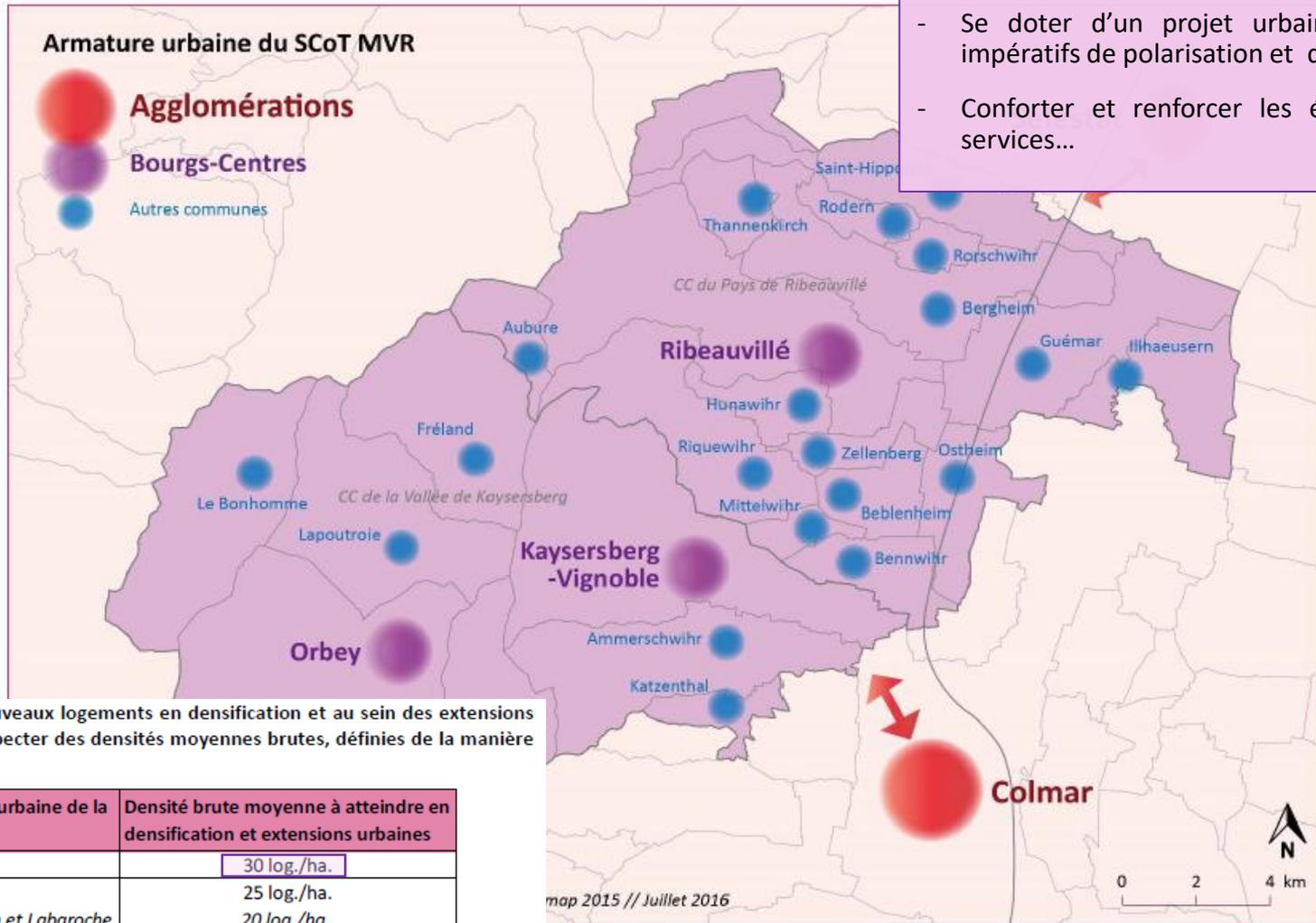
Contenu du PLU

Rapport de présentation	PADD Projet communal	OAP Projets spécifiques	Règlement graphique	Règlement écrit	Annexes
<p>Expose le diagnostic de l'ensemble du territoire.</p> <p>Evalue les incidences des dispositions sur l'environnement.</p> <p>Justifie les choix retenus par la commune.</p>	<p>Détermine les grandes orientations en matière d'aménagement du territoire.</p>	<p>Déterminent des principes d'aménagement sur des secteurs et des quartiers à enjeux.</p>	<p>Fixent des règles d'urbanisme par zone.</p> <p>Ces règles déterminent les conditions d'urbanisation en précisant notamment les destinations et formes des constructions, en réservant des terrains pour de futurs équipements ou encore en préservant les espaces naturels.</p>		<p>Présentent les plans des Servitudes d'Utilité Publique et les autres dispositions en matière de planification territoriale.</p>
					

Le PLU doit prendre en compte :

- Les textes de Loi.
- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Montagne –Vignoble – Ried.
- Les documents destinés à la prévention des risques : PPRN...
- Les périmètres de protection naturelle : sites Natura 2000, zones humides, la trame verte et bleue,...

SCoT Montagne Vignoble Ried



- L' affirmation des « bourgs-centres » :**
- Se doter d'un projet urbain intégrant les impératifs de polarisation et de centralité.
 - Conforter et renforcer les équipements et services...

La création des nouveaux logements en densification et au sein des extensions urbaines devra respecter des densités moyennes brutes, définies de la manière suivante :

Niveau d'armature urbaine de la commune	Densité brute moyenne à atteindre en densification et extensions urbaines
Bourgs-centres	30 log./ha.
Autres communes	25 log./ha.
<i>Sauf Illhaeusern et Labaroche</i>	20 log./ha.

Ces densités seront appréciées pour l'ensemble des nouvelles opérations d'aménagement, à l'échelle de chaque commune.

La concertation : modalités d'information

- Deux réunions publiques
- Mise à disposition des documents de travail :
 - en mairie
 - sur le site de la commune
- Registre mis à disposition en mairie
- Concertation agricole



2. Le diagnostic communal

Quelques données socio-économiques

- Une baisse démographique constatée depuis une vingtaine d'années.

Population des ménages (INSEE) : **4 430 habitants**.

- La commune n'échappe pas à une tendance générale de baisse régulière de la taille des ménages : **2,08 personnes/ménage**.

- Une progression constante des logements : **2 710 unités**.

Les logements vacants représentent **12 %** du total précédent.

Une part non négligeable du parc résidentiel est affectée à la location touristique.

- Un parc de logement diversifié : maisons (**60%**) et appartements (**40%**).

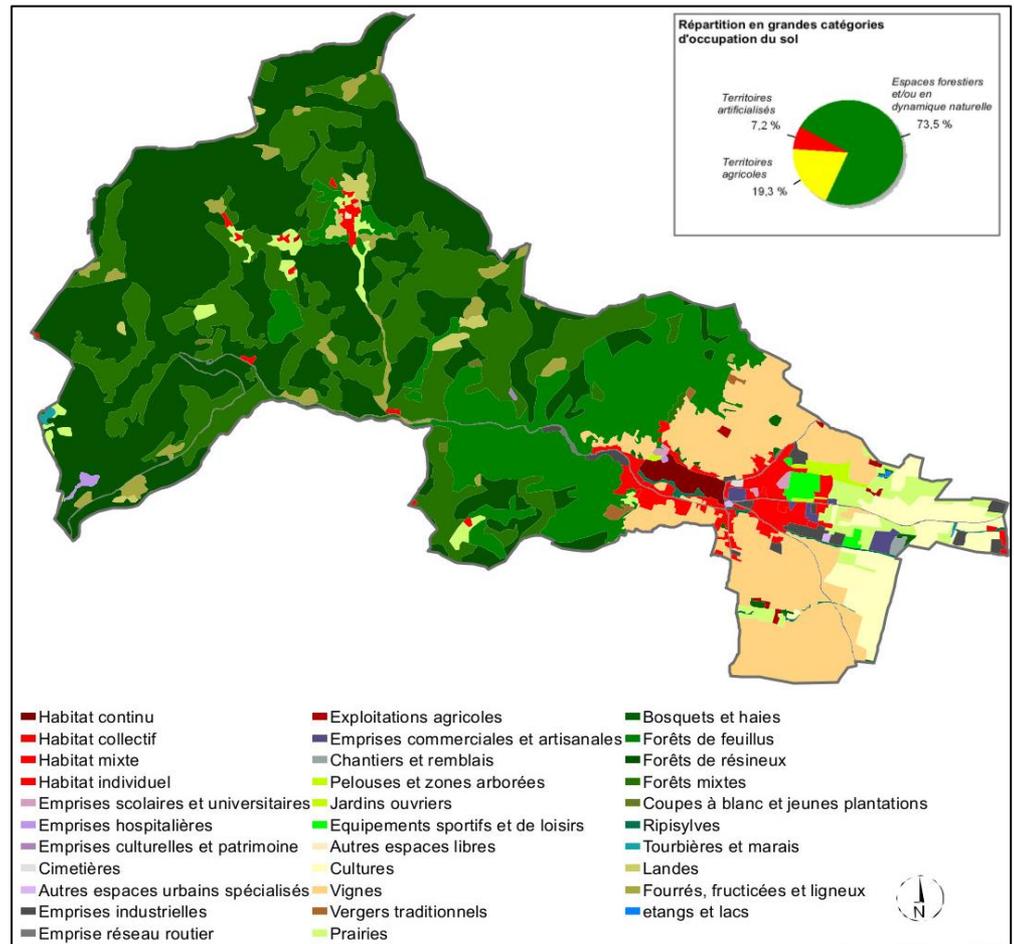
Un taux important de logements anciens, surtout dans la partie centrale.

Les logements sociaux représentent **15,7 %** du total.

- Un bon niveau des équipements, commerces, services...

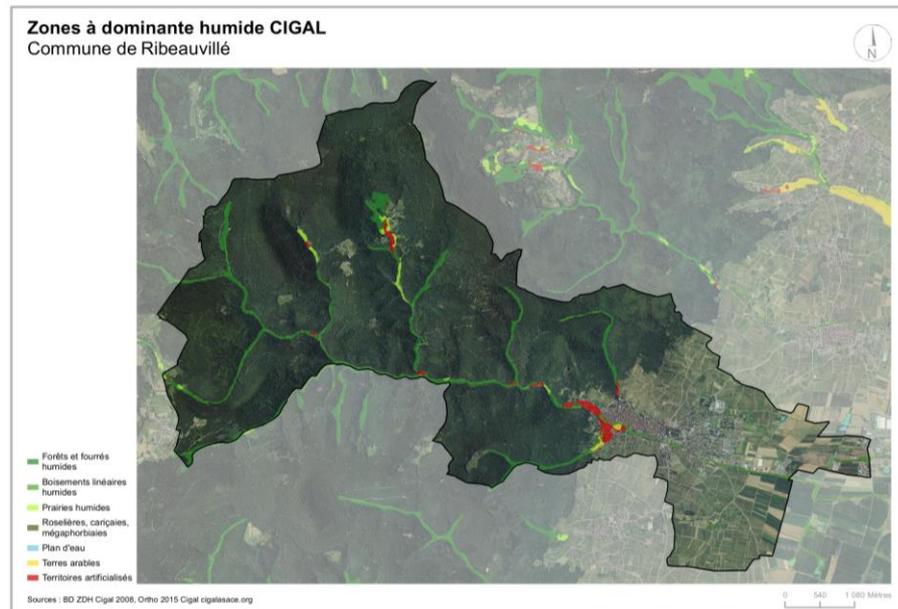
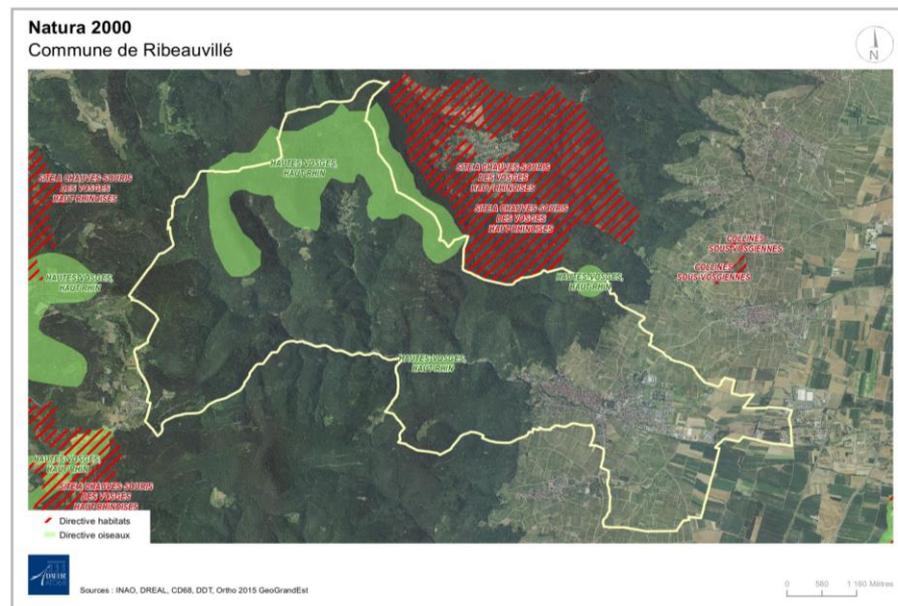
- Une attractivité touristique et patrimoniale forte.

- Importance des espaces agricoles et naturels (93% du territoire).
- L'aire du vignoble AOC : 14 %.
- Plusieurs entités bien différenciées : secteur forestier de montagne, coteaux viticoles, plaine agricole.
- Implantation de la ville en entrée de vallon.
- Un territoire irrigué par un cours d'eau principal : le Strengbach.



Le territoire communal est concerné par un certain nombre de périmètres de protection et de conservation :

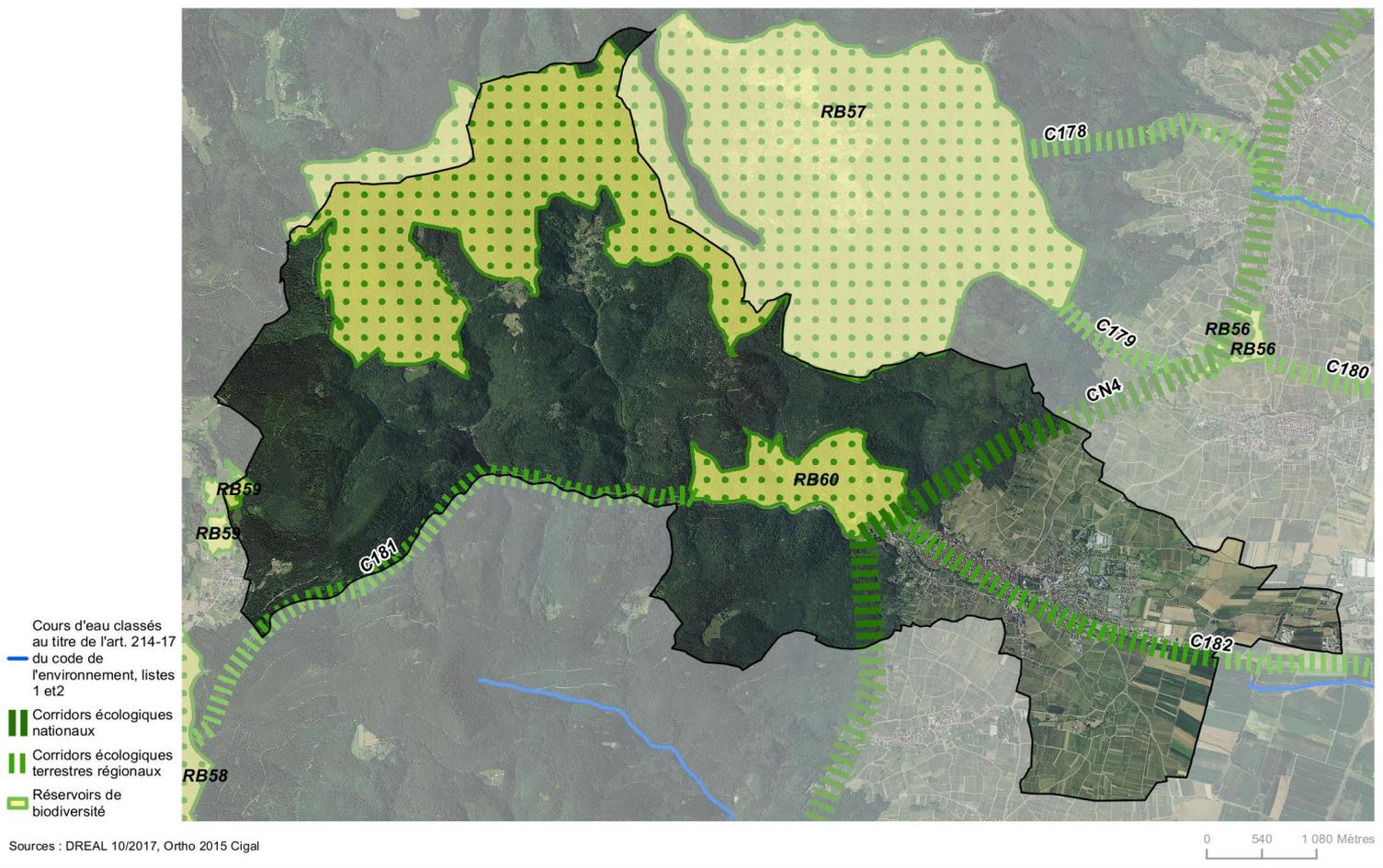
- Sites Natura 2000.
- Zone de protection du biotope du Taennchel
- Plusieurs périmètres d'inventaire : ZNIEFF de type I et II, zones à dominante humide, zones humides remarquables...



La trame verte et bleue présente le fonctionnement des milieux naturels et leurs interactions réciproques.

Synthèse des éléments de la trame verte et bleue du SRCE

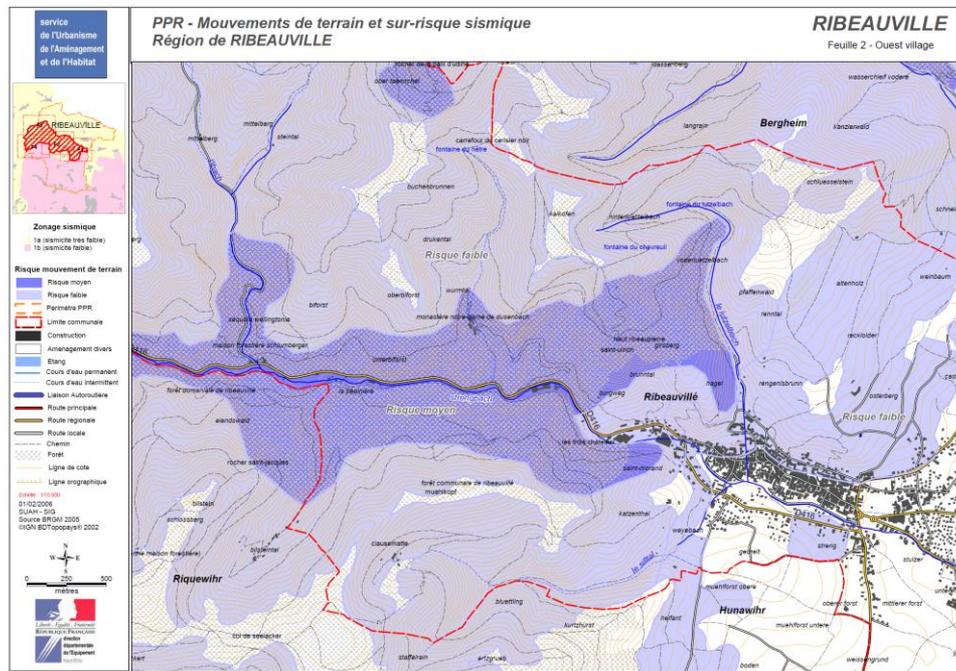
Commune de Ribeauvillé



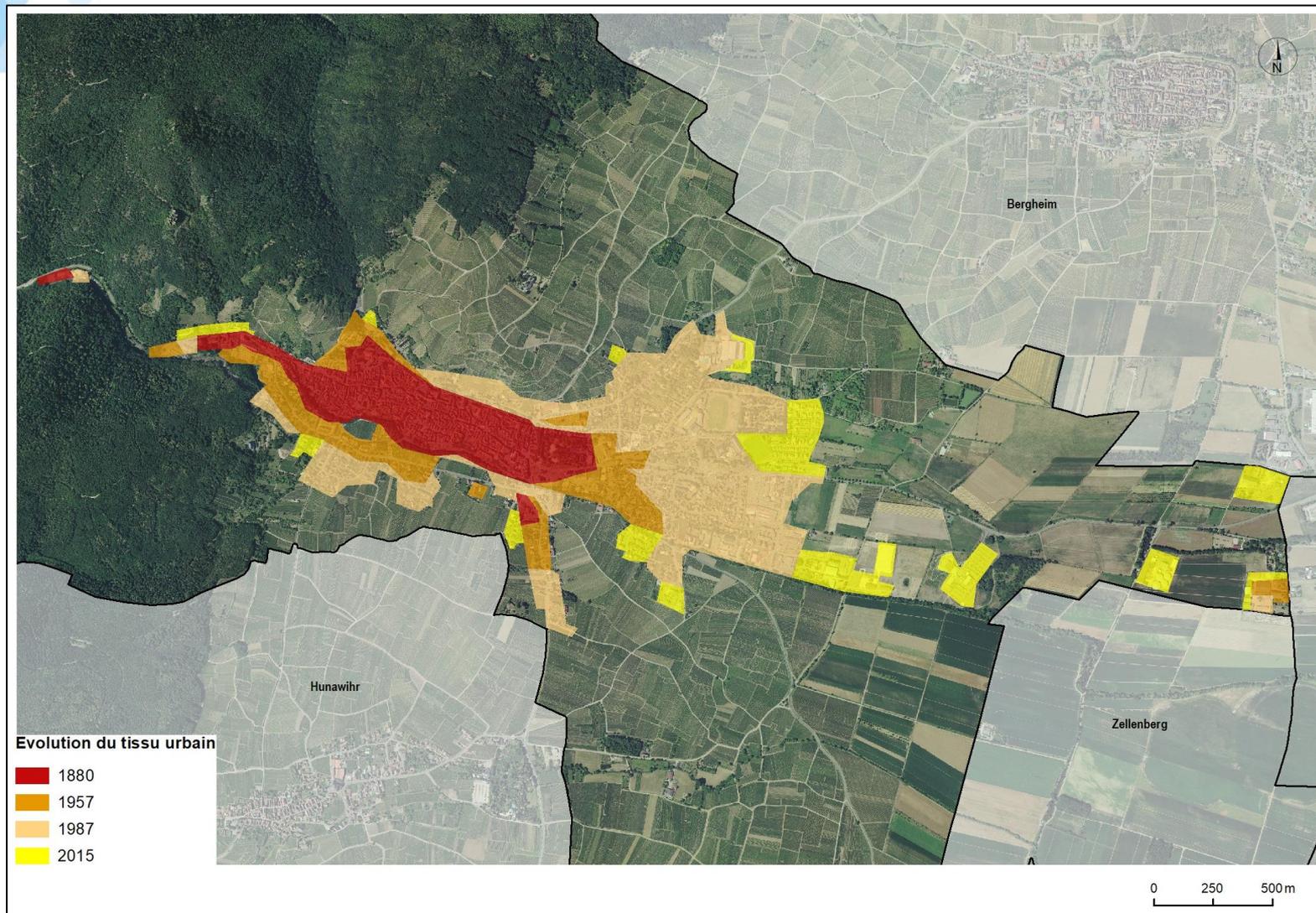
L'objectif final est de maintenir et de reconstituer un réseau d'échanges entre les différents espaces.

Des contraintes existent sur le territoire communal et devront être pris en compte par le PLU :

- Secteurs concernés par des risques naturels : mouvements de terrain et sur-risque sismique.
- Exposition au retrait-gonflement des argiles.
- Périmètre de captage des eaux potables.
- Classement de bâtiments au titre des monuments historiques.
- Installations classées...



L'évolution de la trame bâtie au fil du temps



Le centre historique

- Un tissu bâti présentant un héritage patrimonial à fort potentiel, développé au cours des siècles.
- Des secteurs denses et caractérisés par des maisons à colombages de deux à trois étages, accolées entre elles et alignées sur les voies.
- Un ensemble de fonctions différentes : habitat, commerces, équipements, services...
- Jusqu'au début du XIXème siècle le développement urbain se fait à l'intérieur des remparts médiévaux jusqu'à saturation du tissu urbain.



Les autres secteurs urbains

- A partir du XIXème siècle, l'urbanisation s'affranchit des limites existantes, de façon plus ou moins spontanée et diffuse.
- Les extensions s'organisent le long de voies principales. La création d'un tissu urbain secondaire est constatée par la suite.
- Une vocation à dominante d'habitat, avec cependant des équipements, commerces, espaces de respiration...



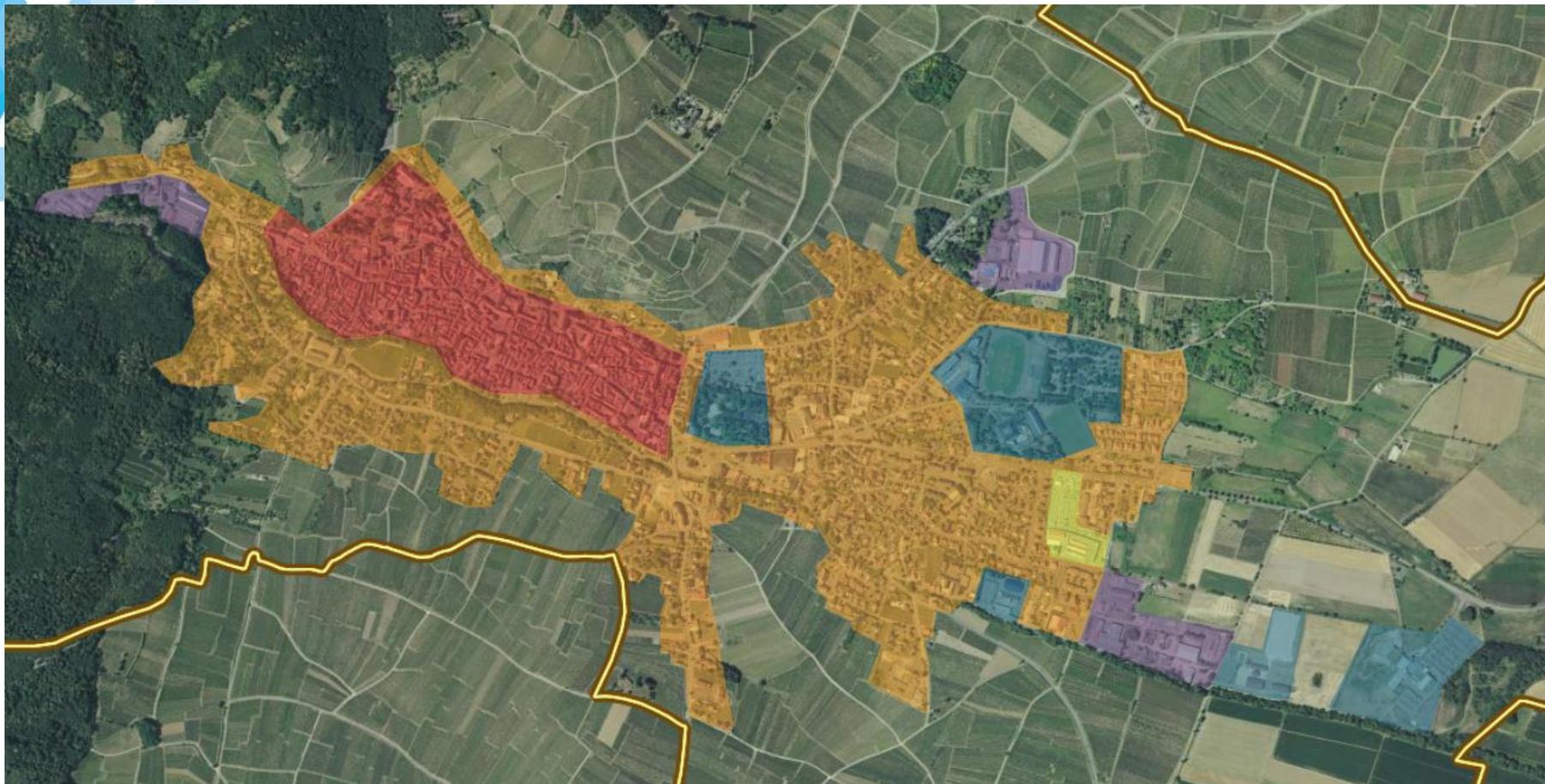
Les secteurs spécialisés

Il existe sur le territoire communal plusieurs sites accueillant des activités économiques :

- La zone artisanale Est
- La zone intercommunale du Muelbach
- Le site CAROLA
- La manufacture d'impression sur étoffes - BEAUVILLÉ



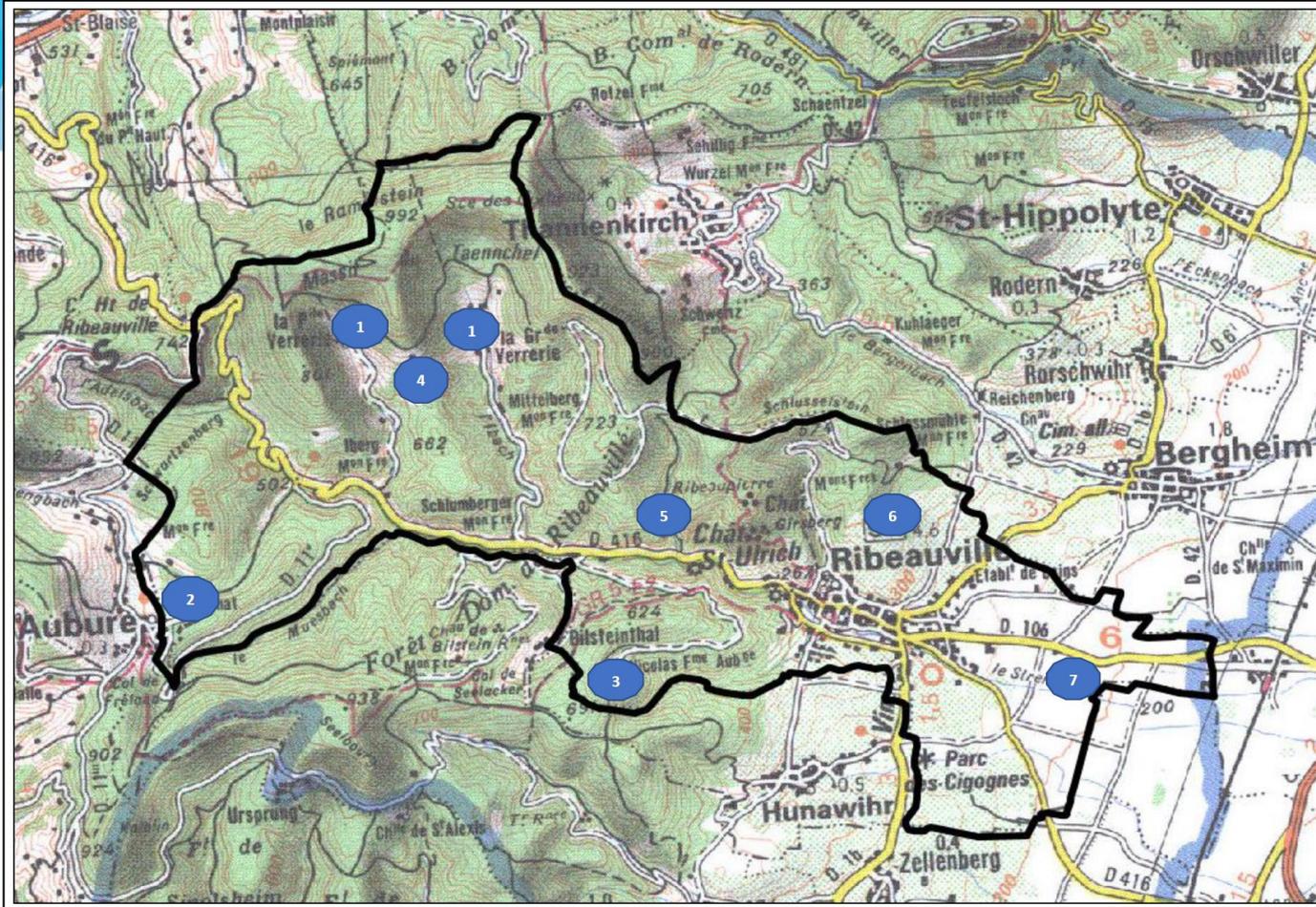
Les différentes destinations du sol



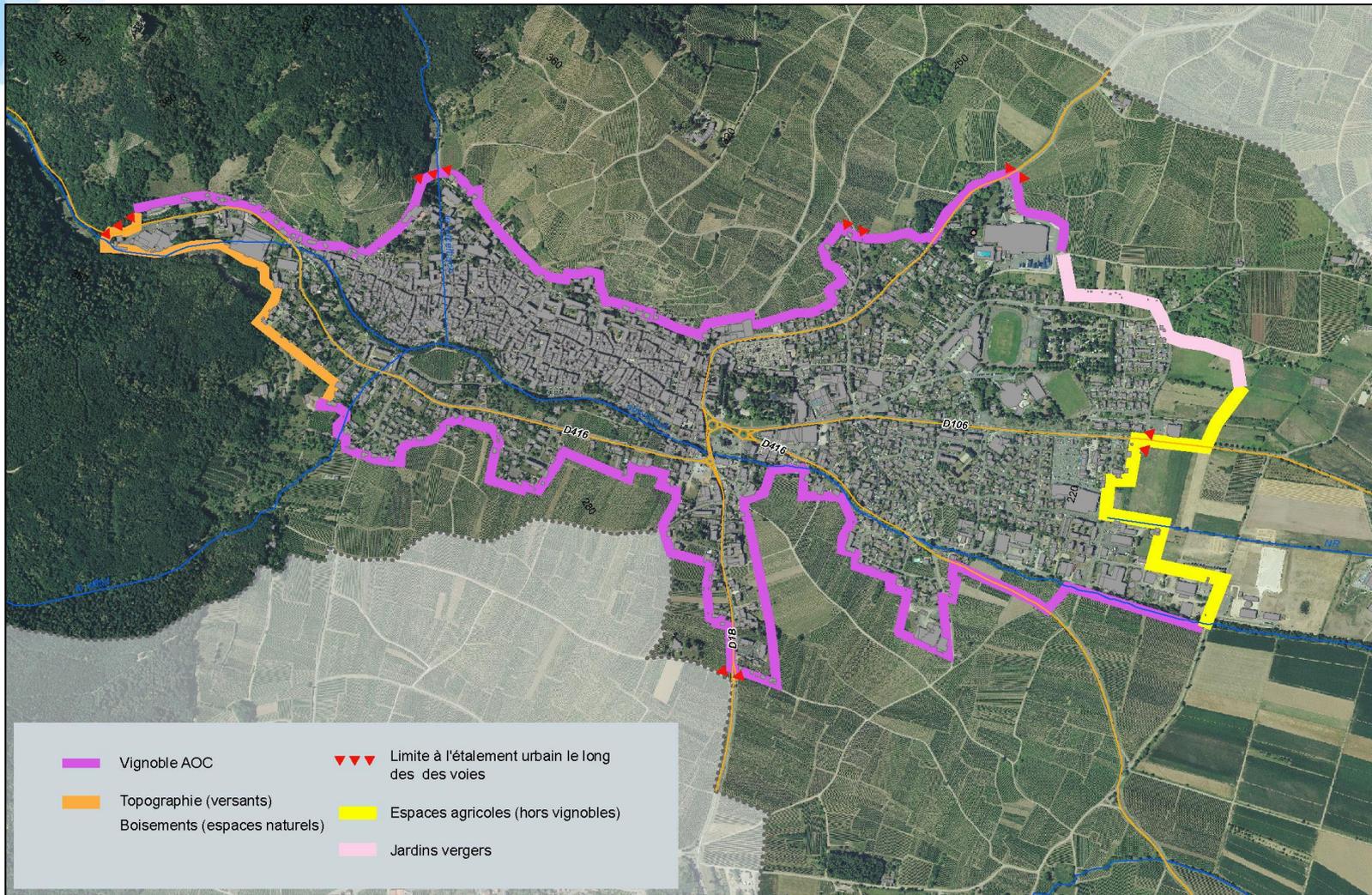
-  Centre ancien
-  Extensions urbaines
-  Zones d'activités
-  Zone commerciale
-  Zones d'équipements

Entités non agricoles implantées hors de la ville

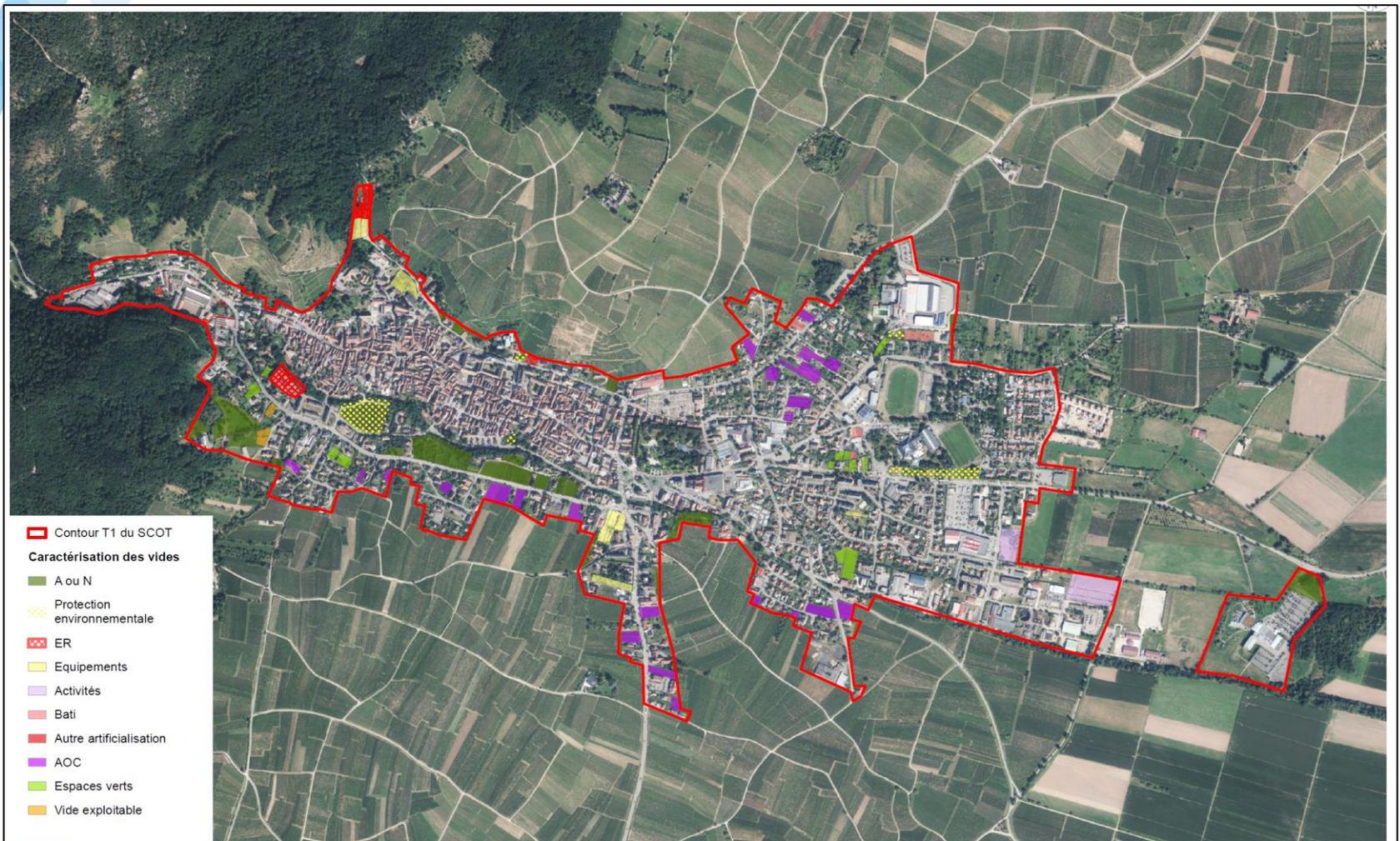
Prise en compte des spécificités de chaque site.



Secteurs urbains et enjeux d'extension



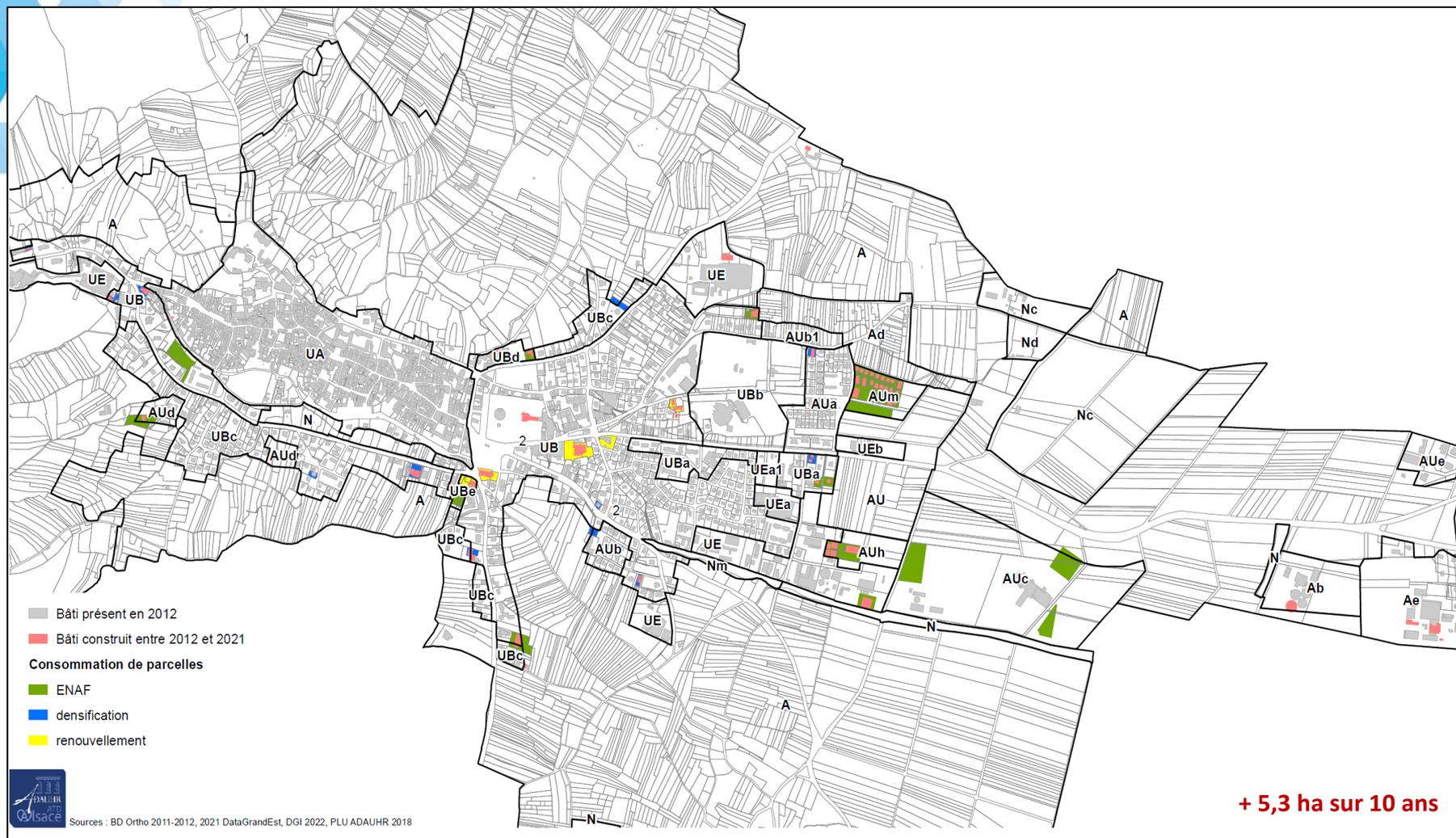
Parcelles non bâties en zone urbaine



Sources : Ortho2021 DataGrandEst, SCOT MVR 2019

1,3 ha potentiellement mobilisable pour de l'habitat

Bilan de la consommation foncière





3. Le projet communal

- Le scénario de développement
- Éléments du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Eléments chiffrés du projet



2040 : horizon du PLU



370 habitants supplémentaires

Soit un total de 4 800 habitants



260 logements à réaliser

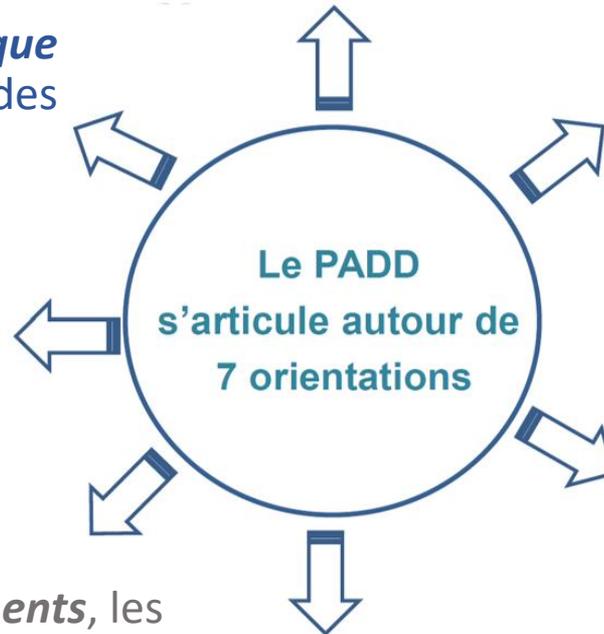
Les orientations et objectifs du PADD

1. Définir un **développement urbain** cohérent.

2. Mettre en avant les qualités et potentiels des **espaces naturels, agricoles et forestiers**. Prise en compte des **continuités écologiques**.

3. Prendre en compte le **paysage** et les **risques**.

4. Préserver et mettre en valeur le **centre historique**. Renforcer **l'enveloppe urbaine** existante. Prendre en compte **la nature en ville**.

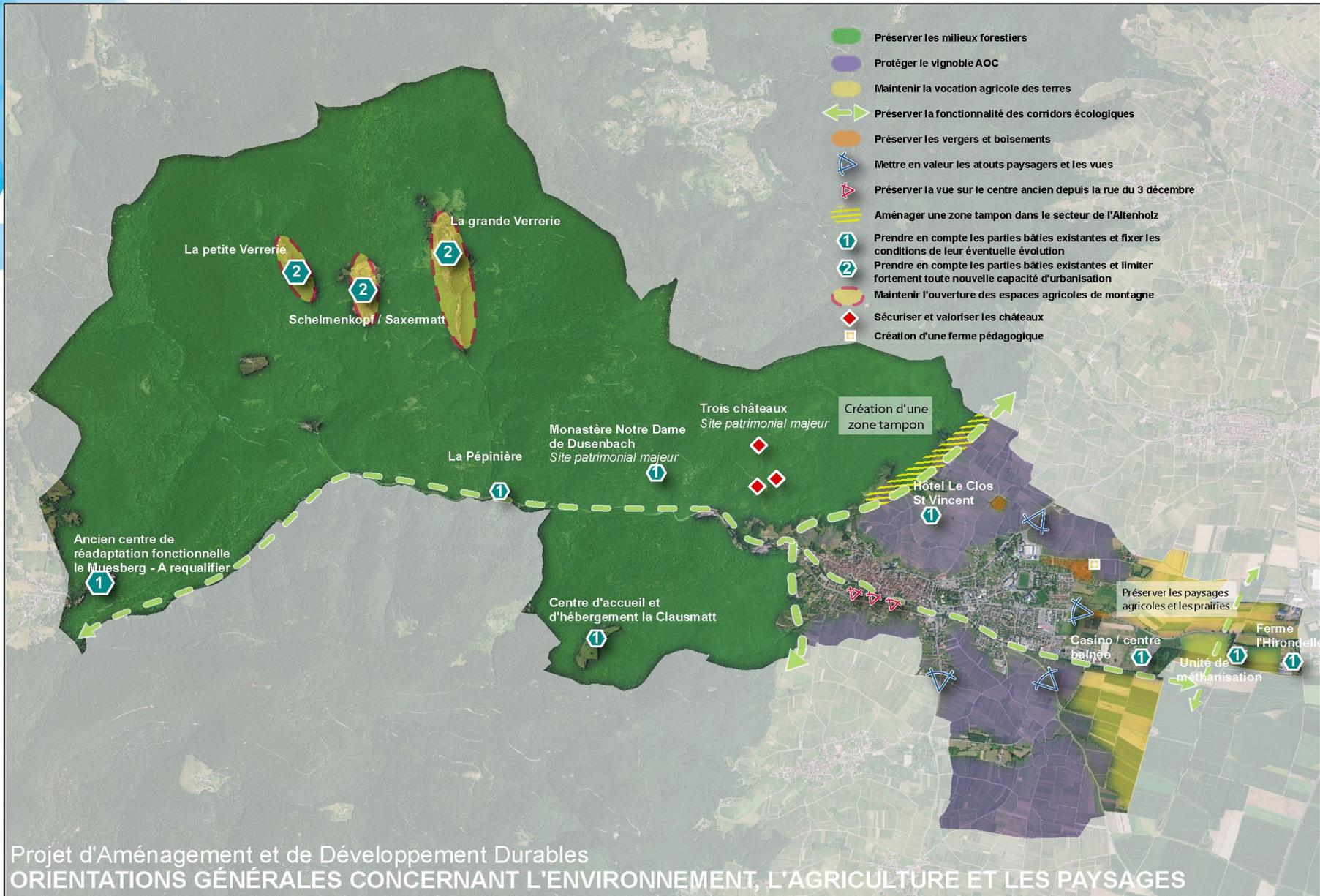


7. Maintenir une **dynamique économique** et le niveau des **équipements et services**.

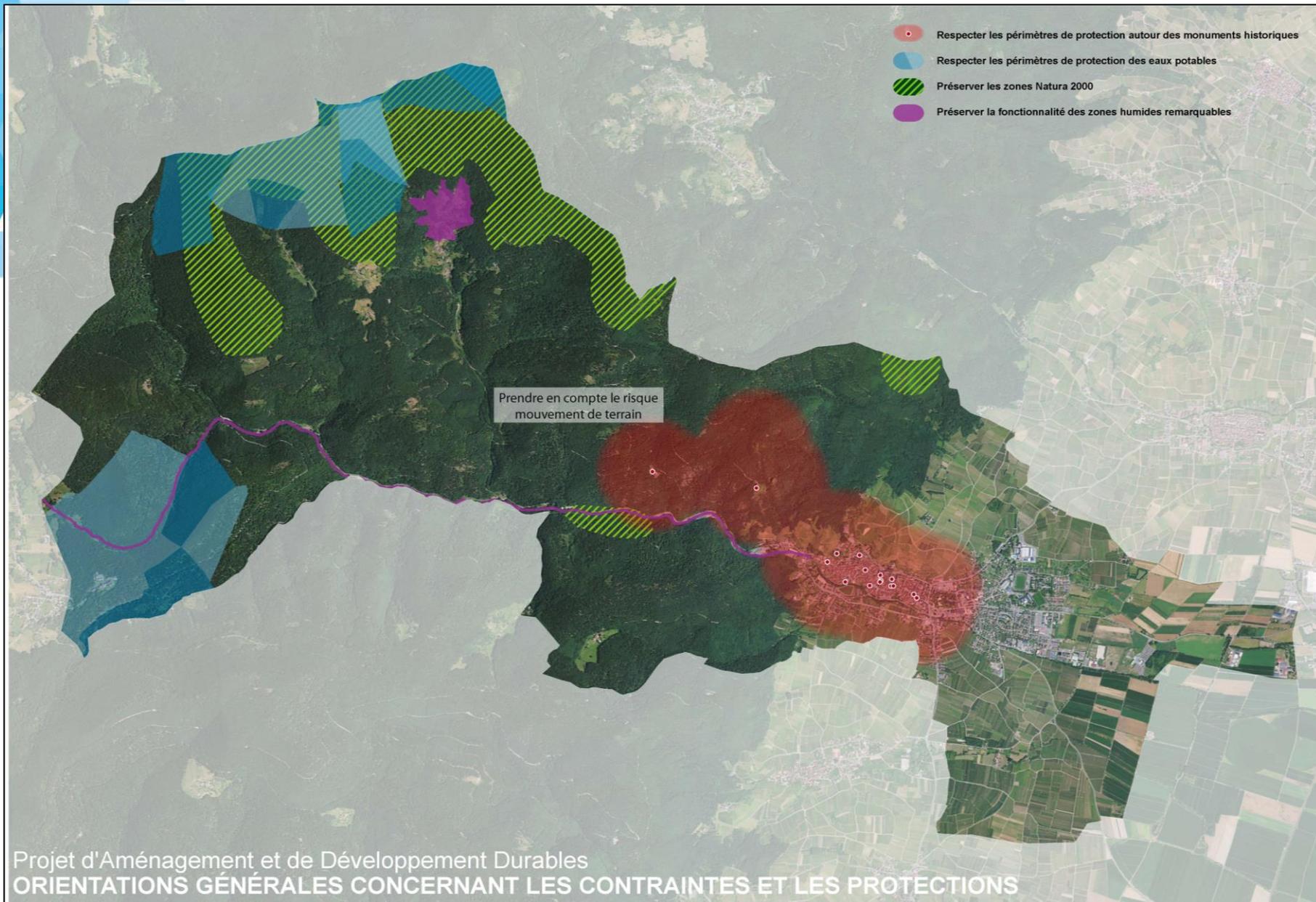
6. Encadrer le développement des **énergies renouvelables** et la gestion de la **ressource en eau**.

5. Organiser les **déplacements**, les capacités de **stationnement**, le développement des **communications numériques**.

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

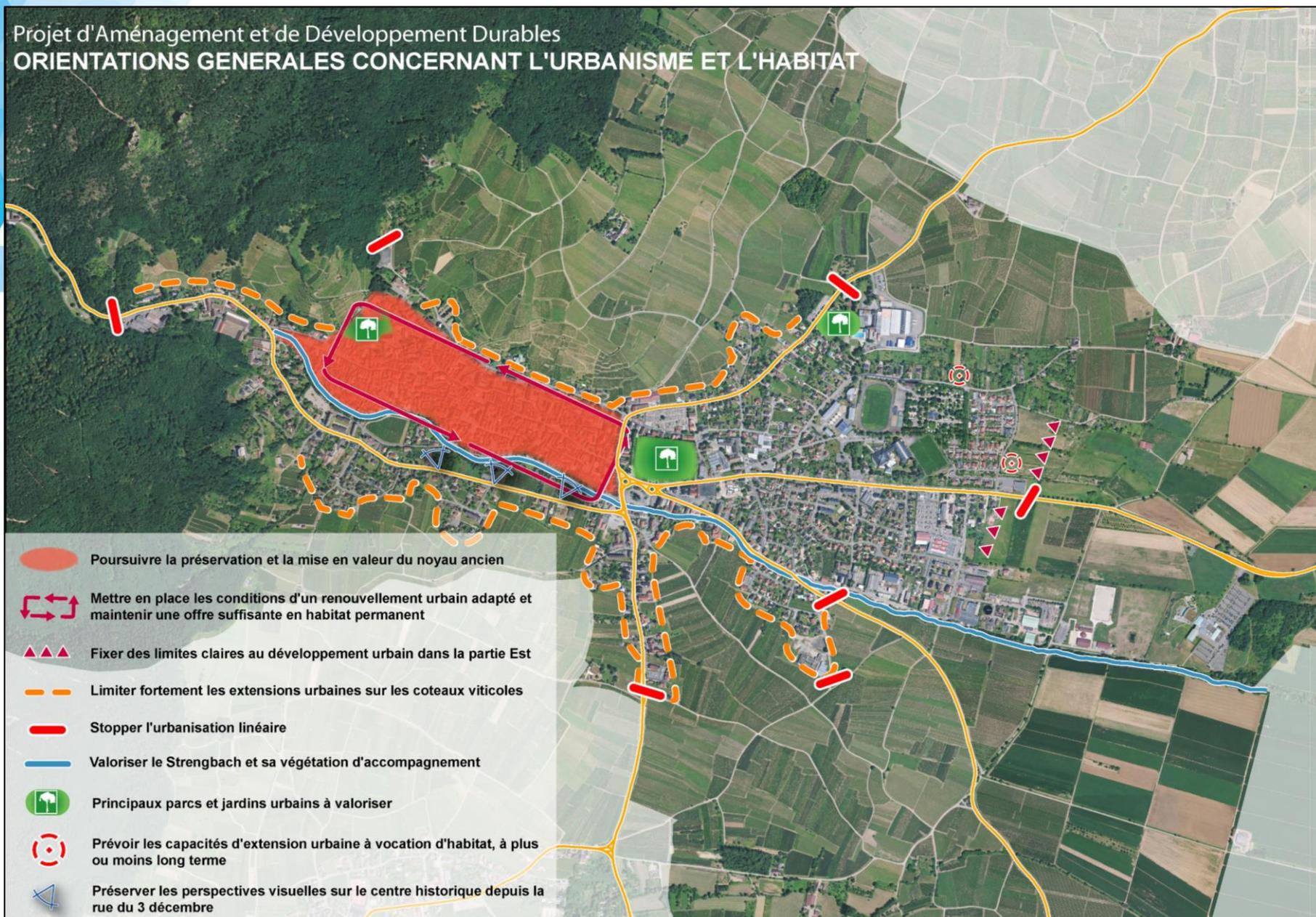


Projet d'Aménagement et de Développement Durables
ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT L'ENVIRONNEMENT, L'AGRICULTURE ET LES PAYSAGES

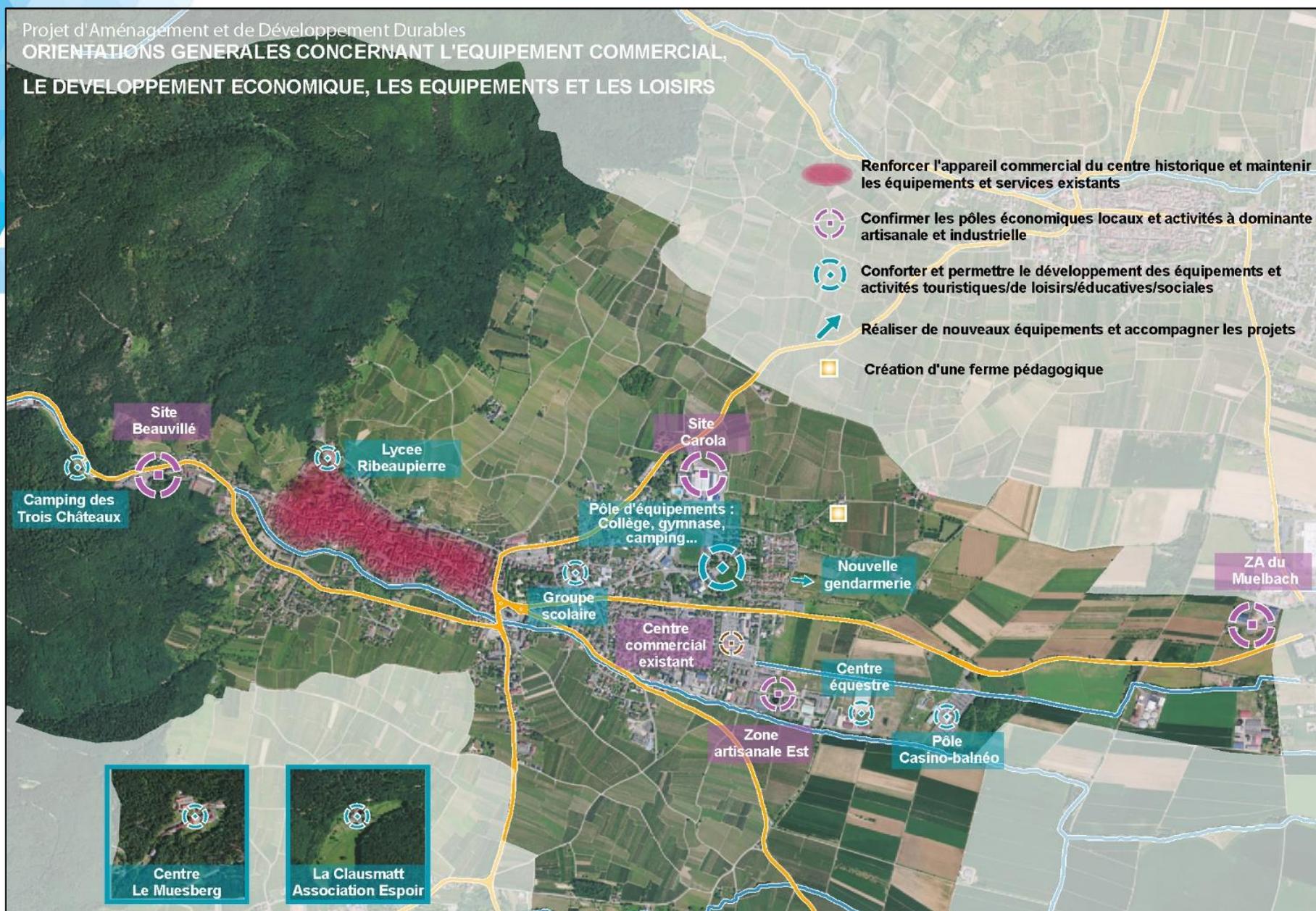


Projet d'Aménagement et de Développement Durables

ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'URBANISME ET L'HABITAT



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



-  Renforcer l'appareil commercial du centre historique et maintenir les équipements et services existants
-  Confirmer les pôles économiques locaux et activités à dominante artisanale et industrielle
-  Conforter et permettre le développement des équipements et activités touristiques/de loisirs/éducatives/sociales
-  Réaliser de nouveaux équipements et accompagner les projets
-  Création d'une ferme pédagogique

