

**Commune d'Eberbach-Seltz**

## **PLAN LOCAL D'URBANISME**

**Projet d'Aménagement et de Développement Durable  
(PADD)**



## Qu'est-ce que le PADD ?

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est le document dans lequel la commune exprime les orientations qu'elle retient pour le développement de son territoire.

**Il précède la mise en forme réglementaire du PLU**, avec la réalisation

- du plan de zonage, qui définira la vocation de chaque secteur de la commune,
- du règlement, qui présentera le droit des sols applicable dans chaque secteur.

**Le PADD s'inspire de la notion de développement durable** qui traduit la **convergence de trois préoccupations** d'ordre social, économique et environnemental.

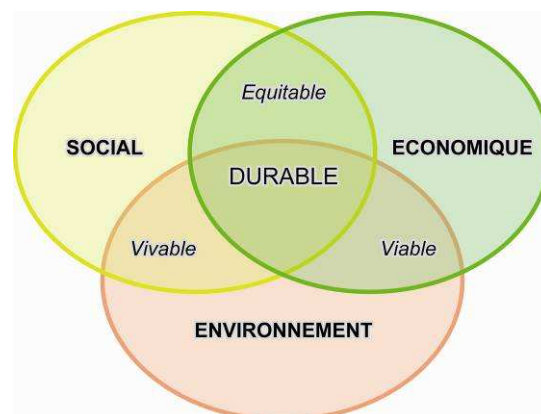
### LE DEVELOPPEMENT DURABLE :

**"Un mode de développement qui répond aux besoins du présent, sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs."**

(Définition retenue en 1992, lors de la conférence mondiale des Nations Unies de Rio)

**En effet "Nous n'héritons pas de la Terre de nos ancêtres, nous l'empruntons à nos enfants."**

(Antoine de Saint-Exupéry)



Le PADD doit respecter les objectifs et **les principes d'équilibre et de durabilité** exposés aux articles L110 et L121-1 du Code de l'Urbanisme.

Il constitue **une pièce obligatoire du PLU**.

C'est **un document** qui n'est pas opposable aux tiers mais qui n'en demeure pas moins **essentiel dans la cohérence indispensable du document d'urbanisme**, puisqu'il permet notamment de donner l'esprit de la règle.

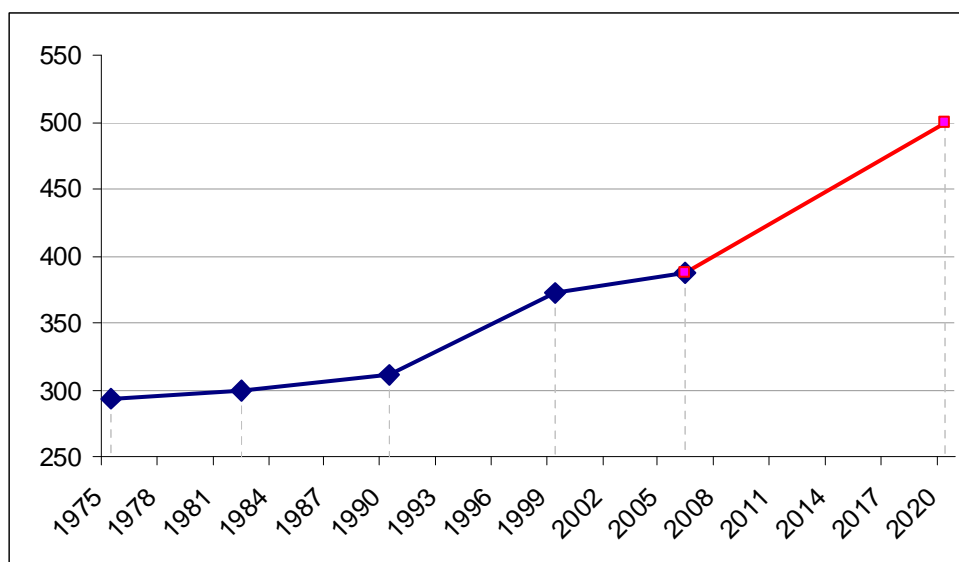
Les objectifs de développement s'articulent autour des enjeux identifiés durant les phases d'analyse et de diagnostic. Les orientations d'urbanisme et d'aménagement qui en découlent se déclinent à partir des grands principes suivants :

- Assurer un développement maîtrisé et progressif
- Préserver un environnement de qualité
- Faciliter les déplacements et améliorer le réseau viaire
- Accompagner le développement économique
- Renforcer les équipements

## Orientation 1 : Assurer un développement maîtrisé et progressif de la commune

### *Définir un objectif réaliste de progression de la population*

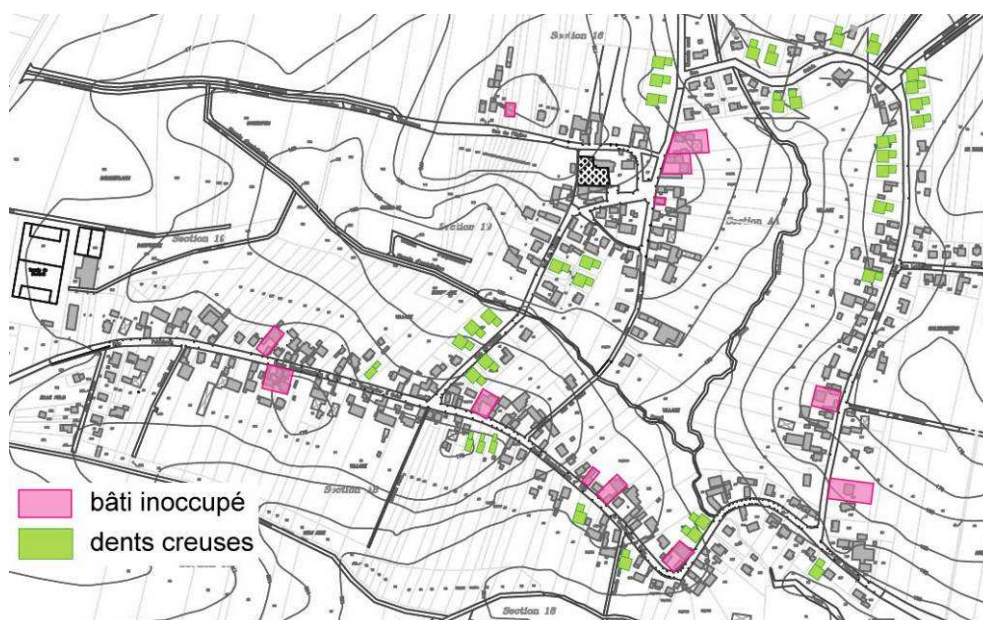
La population d'Eberbach-Seltz a connu ces trente dernières années une progression moyenne de plus de 3%. Eu égard à la proximité des axes structurants du Nord de l'Alsace, l'autoroute A35 et la ligne ferroviaire Strasbourg-Lauterbourg qui dessert la gare de Seltz, et la raréfaction de la disponibilité foncière dans les villages alentours, la commune d'Eberbach-Seltz table sur un objectif de population à 500 habitants d'ici 2020.



Cet objectif servira de base à la définition des besoins de développement de la commune.

### *Privilégier la densification du tissu urbain*

Le tissu urbain actuel d'Eberbach-Seltz présente intrinsèquement des potentialités de développement importantes par la requalification du bâti inoccupé ou le comblement des dents creuses.



L'exploitation de ce potentiel doit être privilégiée pour accueillir la population supplémentaire, mais le foncier correspondant n'est aujourd'hui pas maîtrisé par la commune et elle ne souhaite pas s'engager dans une procédure d'acquisition du foncier.

### *Réguler l'offre en aménageant du foncier maîtrisé.*

La commune est propriétaire

- d'une parcelle d'environ 1,5 ha à l'Est de la rue Calvin entre la rue du Lorisberg au Nord et le chemin rural dit "Schlittweg" au Sud
- et d'une parcelle d'environ 1 ha au Nord du village, au Sud de la rue de l'Eglise.

Cette réserve foncière a vocation à être urbanisée progressivement pour répondre à la demande de terrain à bâtir dans la mesure où le foncier privé ne pourrait être suffisamment mobilisé du fait de rétentions foncières.

## *Définir les entrées du village*

La commune souhaite inscrire son développement, en particulier le long de la RD128 qui traverse le village, dans son enveloppe bâtie actuelle. Aucune extension des zones urbaines à des fins d'habitat n'est donc envisagée en direction de la route départementale 246 ou en direction de Schaffhouse près Seltz.

## Orientation 2 : Préserver un environnement de qualité

### *Préserver les trames vertes en cœur de village*

Le village d'Eberbach-Seltz s'est développé en périphérie des fonds de vallons arborés de vergers qui contribuent à la qualité paysagère du village et à un cadre de vie agréable.

La commune souhaite pérenniser ce principe d'organisation et préserver les trames vertes au cœur du village.



### *Assurer la protection des vergers*

Dans la continuité de l'objectif précédent, la commune souhaite au travers de son document d'urbanisme se doter d'outils pour assurer la protection des vergers. Ces vergers traditionnels encore présents autour de la structure bâtie restent d'excellente qualité et participent à la préservation de la biodiversité sur le ban communal.



### *Conserver l'aspect "de village"*

Le bâti d'Eberbach-Seltz conserve tant par son implantation par rapport aux voies que par sa volumétrie, une relative homogénéité qui participe au caractère villageois de la commune.

La municipalité souhaite, tout en admettant les évolutions liées aux grands enjeux nationaux (économie d'espace, gestion de l'énergie), encadrer les constructions nouvelles afin de ne pas dénaturer l'aspect rural de la commune. Ainsi dans le respect des volumétries du bâti et de son organisation, des formes urbaines plus denses pourront être admises (petits collectifs, maisons groupées, ...).



### *Prendre en compte la topographie*

La topographie constitue l'une des caractéristiques majeures du ban communal d'Eberbach-Seltz. Elle doit être prise en compte à deux échelles, l'une lointaine qui contribue à l'insertion paysagère générale du village, l'autre locale qui contraint à une implantation adaptée du bâti.

La commune souhaite perpétuer la bonne prise en compte de la topographie dans ses développements en limitant la hauteur des constructions et donc leur émergence au droit des lignes de crêtes, en prescrivant l'adaptation du bâti au terrain naturel.



### *Prendre en compte les risques*

La commune s'attachera à prendre en compte les risques de coulées d'eaux boueuses qui représentent l'essentiel des risques naturels sur le ban communal. Cet objectif conduira à préserver de l'urbanisation les secteurs soumis à ce risque voire à mettre en œuvre des mesures de protection dans les secteurs déjà urbanisés.

## Orientation 3 : Faciliter les déplacements et améliorer le réseau viaire

*Permettre les circulations douces dans les espaces préservés*

La commune souhaite préserver les espaces naturels encore présents en cœur d'îlot et en franges urbaines.

La commune souhaite créer un sentier piéton voire cyclable pour relier la rue principale à la partie Nord de la rue Calvin et également la partie Est de la rue Calvin à la rue du Tilleul. Ce sentier traversera l'espace préservé en cœur d'îlot.

La commune souhaite également permettre l'accès aux équipements sportifs depuis la partie haute de la rue de l'église. Ce tracé pourra reprendre le tracé des chemins d'exploitation déjà existants sur une partie de l'itinéraire.



## *Engager une réflexion sur la rue du tilleul*

La rue du tilleul est actuellement une impasse pour les véhicules motorisés mais aussi pour les piétons et cyclistes.

La commune souhaite engager une réflexion quant à l'opportunité de modifier l'accessibilité à cette rue. Cette réflexion permettra, le cas échéant, de redéfinir l'organisation future des voies dans la commune.



## Orientation 4 : Accompagner le développement économique

### *Encadrer les sorties d'exploitation*

L'activité agricole constitue une activité économique importante pour la commune ne serait-ce qu'en regard de la superficie exploitée ; quatre exploitations d'élevage sont également installées sur le ban communal.



La commune souhaite préserver sa vocation agricole et permettre le développement des exploitations agricoles ; mais elle souhaite discuter les modalités d'implantation de nouvelles activités d'élevage sur le ban communal. A cette fin, la commune ne souhaite pas inscrire dès à présent de zone d'implantation dévolue à cette activité mais s'engage, en cas de nouveau projet, à étudier les modalités de son implantation et mettre son document d'urbanisme en cohérence avec le souci d'un développement optimal des activités agricoles mais également de la préservation du cadre de vie des habitants de la commune.

## *Accompagner le développement d'activités artisanales*

Dans la continuité de la situation actuelle, la commune souhaite promouvoir l'implantation d'activités artisanales au sein du tissu bâti de la commune. Néanmoins, si l'aménagement d'une zone spécifique devait s'avérer nécessaire pour assurer le développement d'une activité économique installée dans la commune, une mise à jour du document d'urbanisme serait réalisée. Une zone artisanale pourrait alors être inscrite à proximité de la route départementale 246 qui permet la jonction la plus aisée vers le réseau routier structurant.

## Orientation 5 : Renforcer les équipements

La commune dispose à son extrémité Ouest d'équipements publics (terrain de foot, courts de tennis, terrain de tennis couvert, salle polyvalente). La commune souhaite se préserver par l'intermédiaire d'un emplacement réservé, la possibilité de renforcer encore ses équipements et notamment en organisant le stationnement à leurs abords.

