

Commune de

EBERSHEIM

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Elaboration le: 19/05/1981
Révision n°1 le: 28/04/1997
Modification n°1 le: 23/05/2001
Modification n°2 le: 22/07/2003

REVISION N°2 APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal du 26 avril 2013

A EBERSHEIM
LE 30 avril 2013



Le Maire

Jean-Martin KIENTZ



Commune d'Ebersheim

PLAN LOCAL D'URBANISME
Révision du Plan d'Occupation des Sols

**PROJET D'AMENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT DURABLES**



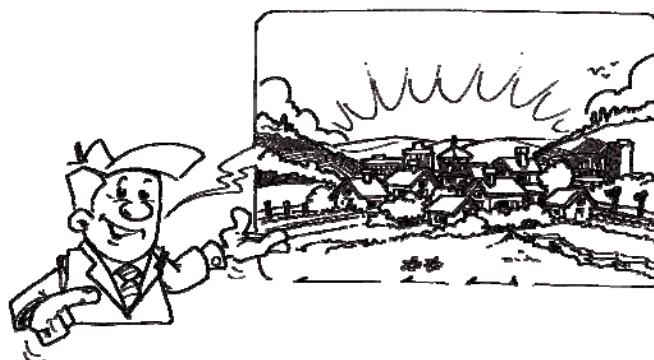
Qu'est-ce que le PADD ?

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

Document politique, il exprime le projet municipal pour le court et le moyen terme. Il participe des divers outils permettant de **gérer l'existant** tout en préparant et en **forgeant en permanence l'avenir**, dans une perspective de **développement durable**.



Il constitue ainsi la "**clef de voûte**" du Plan Local d'Urbanisme et à ce titre, il **guide sa mise en forme réglementaire** au travers du plan de zonage, du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation.



Quel village voulons-nous habiter et transmettre à nos enfants ?

La nouvelle rédaction de l'article L123-1-3 du code de l'urbanisme issue de la loi Engagement National pour l'Environnement dite « loi Grenelle 2 » prévoit qu'au travers de son PADD, la commune :

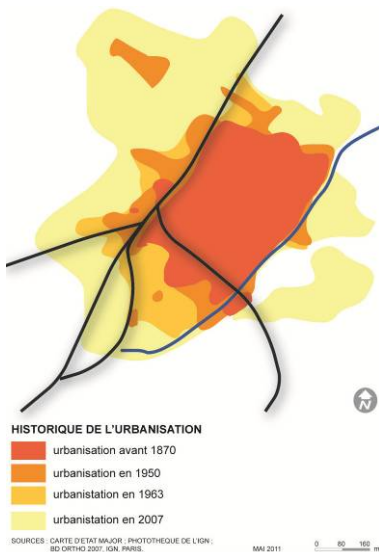
- définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- arrête les orientations thématiques concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique, les loisirs.
- fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

A **Maîtriser le dynamisme
d'Ebersheim pour
préserver son
fonctionnement, son
patrimoine bâti et son
environnement**

En 2008, la population d'Ebersheim est estimée à 2037 habitants. La commune souhaite maintenir son évolution démographique afin de jouer pleinement son rôle de pôle intermédiaire d'agglomération à l'échelle du territoire intercommunal et du SCoT de Sélestat et sa région. L'objectif communal est de permettre le développement démographique de la commune dans la limite d'une population de l'ordre de 3000 habitants à l'horizon 2030.

Dans cette perspective, les orientations générales ci-dessous sont définies :

ORIENTATION 1. Finaliser l'enveloppe urbaine du bourg existant



- Valoriser le potentiel de densification de l'enveloppe urbaine existante en favorisant le renouvellement urbain et la mixité de la zone urbaine ;
- Mettre en place des outils de maîtrise et de suivi du renouvellement urbain pour empêcher une sur-densification du centre ancien et de l'ensemble de la zone bâtie ;
- Finaliser l'enveloppe bâtie notamment par un développement urbain concentré au sud de la commune ;
- Réaffirmer la centralité du centre-bourg, notamment en y développant les équipements collectifs ;
- Préserver le rôle structurant du quartier de la gare sans remettre en cause la centralité du bourg historique ;
- Limiter le développement de l'urbanisation dans la partie Nord de la zone urbaine afin de préserver la qualité des eaux dans le secteur rapproché de captage d'eau ;
- Permettre l'évolution mesurée du centre autoroutier en réponse à des besoins liés au service public ou d'intérêt collectif ;
- Permettre l'extension mesurée de la zone d'activités Nord de Sélestat, au profit des entreprises existantes à ce jour sur la zone.

ORIENTATION 2. Valoriser l'identité architecturale et urbaine dans un souci de préservation du patrimoine et d'innovation

- Soutenir un renouvellement audacieux du bâti remarquable dans le respect de son identité afin de prendre en compte les modes de vie contemporains ;
- Préserver l'organisation du bâti dans le centre ancien en préservant les modes d'implantation historique et notamment leur rapport à la rue ;
- Encadrer la reconversion des anciennes exploitations agricoles du centre historique afin de sauvegarder et valoriser le patrimoine de la commune, notamment en respectant les volumes et densité de bâti sur les unités foncières ;
- Engager une réflexion communale pour disposer d'un périmètre de monument historique redéfini, en collaboration directe avec l'Architecte des Bâtiments de France, pour qu'il soit mieux adapté aux enjeux existants sur la commune ;
- Dans les secteurs d'urbanisation plus récente, permettre l'évolution raisonnée du patrimoine bâti récent et la densification adaptée mais perceptible de ces secteurs qui doivent conserver un caractère champêtre et convivial.
- Encourager, y compris dans le centre ancien, les formes et aspects innovants des bâtiments, notamment pour les équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- Encourager la mixité des fonctions urbaines, notamment dans le centre bourg ;
- Encourager l'urbanisme durable et innovant pour tous les projets et travailler à la création d'une entrée Sud de qualité, assurant une bonne transition entre l'espace agricole et l'espace urbain.

ORIENTATION 3. S'assurer d'un niveau d'équipement correspondant aux besoins de la commune

Afin d'articuler au mieux le développement démographique recherché avec les équipements correspondants, la commune s'engage à :

- Regrouper les équipements scolaires dans le centre bourg ;
- Assurer la bonne cohérence entre le périscolaire et les équipements scolaires notamment par des accès sécurisés ;
- Préserver la vocation d'équipement public ou d'intérêt collectif du Foyer Saint-Martin ;
- Conforter le bon niveau d'équipement de la plaine des sports, support principal des activités de loisirs et sportives ;
- Assurer le rôle de pôle intermédiaire d'agglomération dans le cadre intercommunal pour accueillir des équipements structurants délocalisés ;
- Faciliter la mutualisation des équipements à l'échelle intercommunale.

ORIENTATION 4. Valoriser le paysage communal

- Faciliter la création des transitions paysagères et végétales par la valorisation des berges des cours d'eau et fossés ;
- Matérialiser davantage le tracé de l'Aubach au nord de la route de Muttersholtz pour exprimer son rôle de limite urbaine ;
- Requalifier les espaces publics à proximité de l'Aubach, ainsi que ses berges et améliorer la qualité des écoulements pour favoriser le développement d'un biotope riche, dans le cadre d'un espace paysager de qualité ;
- Apporter une structure et une lisibilité à l'espace bâti agricole entre l'Aubach et le Muhlbach ;
- Encourager les démarches d'aménagement et de plantations autour des bâtiments agricoles isolés ;
- Favoriser le maintien et la création d'espaces plantés et de bosquets pour améliorer la diversité d'occupation des sols de la moitié Ouest du territoire.
- Exiger, pour tout nouveau projet agricole, la mise en place d'un projet paysager ;
- Recréer un front végétal cohérent, notamment en entrées Nord et Sud de la commune ;
- Préserver les espaces paysagers privés et entretenus.

ORIENTATION 5. Protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers

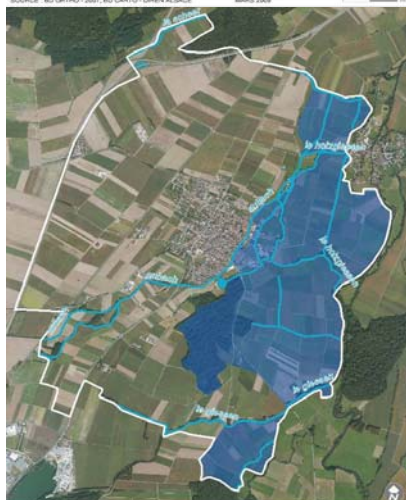
- Offrir à la population actuelle et aux générations futures un cadre de vie de qualité ;
- Respecter les espaces naturels, agricoles et forestiers présents revêtant une richesse écologique aujourd'hui reconnue, notamment les secteurs d'intérêt communautaire situés à l'Est du ban communal.

ORIENTATION 6. Assurer le maintien des continuités écologiques

- Assurer les continuités écologiques par la protection et le renforcement des ripisylves et la préservation des milieux forestiers et prairiaux qui s'étendent à l'Est du ban communal au-delà du Giessen et de l'Aubach ;
- Préserver les espaces agricoles situés à l'Ouest de la RD 1083, en limitant le mitage, ces espaces constituant potentiellement des habitats favorables au Grand Hamster d'Alsace.

ORIENTATION 7. Respecter la zone inondable

- Respecter les dispositions du SDAGE concernant la zone inondable :
 - ✓ ne pas aggraver l'exposition des biens et des personnes au risque d'inondation en limitant les possibilités de développement urbain dans la zone inondable ;
 - ✓ définir des dispositions spécifiques pour les zones bâties situées en zone inondable ;
 - ✓ préserver le fonctionnement hydrologique et naturel de la zone d'épandage des crues du Giessen.



**B Tendre vers un cadre
de vie conforme aux
objectifs du
développement
durable**

En outre, et afin de prendre en compte l'ensemble des composantes du développement durable, la commune arrête les orientations thématiques suivantes :

ORIENTATION 1. Disposer d'un parc de logements correspondant aux besoins des usagers

- Permettre la création de nouveaux logements, conformément au projet communal et dans le souci d'assumer le rôle de la commune dans l'armature urbaine du SCoT ;
- Optimiser les possibilités de parcours résidentiels en permettant la création de logements adaptés à tous types de population (jeunes, jeunes couples, personnes âgées) ;
- Poursuivre la construction de logements intermédiaires (maisons bi-familles ou accolées, petits collectifs...) pour trouver des formes urbaines offrant une densité adaptée au statut d'Ebersheim de commune rurale.
- Permettre la mixité sociale de l'habitat, en encourageant la diversité des modes de financement (accession à la propriété, copropriété, logements locatifs, logements aidés).



ORIENTATION 2. Faciliter la production des énergies renouvelables et encourager les économies d'énergie

Le développement et la mise en œuvre d'énergies renouvelables dans les nouveaux projets, tant urbains qu'agricoles, constituent un objectif important qui permettra un développement cohérent et durable.

La commune souhaite ainsi :

- faciliter l'utilisation des énergies renouvelables et favoriser le développement des formes urbaines durables ;
- promouvoir un urbanisme durable (constructions durables, transports alternatifs à la voiture, ...).

ORIENTATION 3. Valoriser les points d'intermodalité de la commune

- Faciliter la circulation du TIS et sécuriser ses arrêts dans la commune (Transport Intercommunal de Sélestat) ;
- Améliorer les conditions de stationnement aux abords de la voie ferrée ;
- Favoriser l'usage des modes alternatifs à la voiture individuelle dans les déplacements domicile-travail.

ORIENTATION 4. Disposer d'une politique rigoureuse de gestion du stationnement

- Limiter autant que possible le stationnement résidentiel sur l'espace public ;
- Accueillir le stationnement de passage et le stationnement résidentiel sur des espaces spécifiquement aménagés pour soulager les espaces publics du centre ancien.

ORIENTATION 5. Optimiser et compléter l'organisation du réseau viaire

- Replacer la commune à l'échelle du déplacement du piéton et de chacun des usagers par une sécurisation et une adaptation des structures de voies ;
- Assurer des liaisons douces entre les quartiers Sud et la gare en empruntant le centre bourg ;
- Mieux gérer le trafic des engins agricoles dans la zone urbaine et proposer un contournement dans la partie Nord de l'enveloppe urbaine.

ORIENTATION 6. Développer les communications numériques

En termes d'équipement numérique et de service de télécommunication, le ban communal est desservi par le câble et l'ADSL pour internet et le téléphone.

Le dégroupage est à mettre en place ainsi qu'une réflexion sur l'amélioration de la desserte de la commune, notamment dans le cadre de l'élaboration du schéma régional de développement numérique.

ORIENTATION 7. Renforcer l'offre commerciale de proximité

- Pérenniser les commerces de proximité notamment en centre bourg ;
- Assurer les possibilités de développement des commerces et des activités dans les parties agglomérées, dans la mesure où ces activités n'induisent pas de nuisances pour le voisinage ;
- Favoriser l'accueil et le développement d'activités de restauration qui participent au dynamisme de proximité et au tourisme.

ORIENTATION 8. Encourager le développement économique

- Sous réserve du bon niveau d'équipements et d'infrastructures existants et de la compatibilité avec la dominante d'habitat :
 - répondre favorablement en zone urbaine à la demande d'extension des entreprises artisanales existantes ;
 - y permettre l'installation de petites activités, entreprises de services ou de bureaux ;
- Encourager les entreprises qui ne peuvent se développer en zone à vocation dominante d'habitat, à s'installer dans les zones d'activités intercommunales et départementales aménagées à proximité d'Ebersheim ;
- Permettre l'extension sur le ban d'Ebersheim des activités et entreprises existantes au droit de la zone d'activité Nord de Sélestat ;
- Pérenniser les activités agricoles et permettre leur développement dans les secteurs identifiés à cette fin ;
- Conforter l'activité touristique en s'appuyant sur les atouts de la commune notamment les gîtes, le camping, les activités équestres ;
- Faire découvrir le Ried et le patrimoine culturel des alentours.

C **Modérer la**
consommation
d'espace et lutter
contre l'étalement
urbain

ORIENTATION 1. Modérer la consommation d'espace sur le territoire communal

- Encadrer le développement communal en finalisant les limites de l'enveloppe urbaine d'Ebersheim ;
- Limiter la consommation foncière à moins de 5 ha pour l'habitat et les services dans la partie Sud d'Ebersheim ;
- Permettre sur le ban communal le développement mesuré d'activités existantes sur le ban de Sélestat, au droit de la zone d'activités Nord de la ville ;
- Identifier les secteurs agricoles déjà construits ou à développer pour les besoins de l'activité agricole et les limiter à 86ha ;
- Limiter le développement des bâtiments isolés non agricoles à l'existant à la date d'approbation du PLU, ce qui représente moins de 8 ha.

ORIENTATION 2. Lutter contre l'étalement urbain

En s'appuyant sur le potentiel de renouvellement et d'évolution du bâti existant dans l'enveloppe urbaine actuelle :

- répondre aux besoins en logements pour près de 70% en renouvellement urbain et pour 30% en extension :
 - par une densification maîtrisée de la zone urbaine ancienne ;
 - par une densification horizontale en secteurs d'urbanisation récente et future en excluant les formes urbaines surdimensionnées et en évitant le gaspillage du foncier.