# PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de **ERGERSHEIM**

# PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

| | |
|---|---|
| Elaboration POS | le : 10/04/1992 |
| Modification n°1 POS | le : 23/01/1995 |
| Modification n°2 POS | le : 13/02/2001 |
| Modification n°3 POS | le : 24/06/2004 |
| Modification n°4 POS | le : 04/03/2013 |
| Modification n°5 POS | le : 21/11/2013 |
| Révision simpl. n°1 POS | le : 04/03/2013 |
| RNU | le : 27/03/2017 |

REUNION PPA N°1 DU 5 JUILLET 2018

**OTE INGÉNIERIE**

atip

**Agence Territoriale d'Ingénierie Publique**
TERRITOIRE SUD 53 rue de Sélestat 67210 OBERNAI

| | DATE | DESCRIPTION | REDACTION/VERIFICATION | | APPROBATION | | N° AFFAIRE : 17330 | 2/166 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 0 | 18/05/2018 | Elaboration | OTE - SIMON Zuzana | | | | | |
| 1 | 30/05/2018 | MJ | OTE - SIMON Zuzana | | | | URB1 | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |

## QU'EST-CE QUE LE PADD ?

L'article L151-5 du code de l'urbanisme prévoit qu'au travers de son PADD, la Commune définisse :

**Les orientations générales des politiques**

- D'aménagement
- D'urbanisme
- D'équipement
- De paysage
- De protection des espaces naturels, agricoles et forestiers
- De préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

**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
- Les loisirs

**Les objectifs chiffrés**

- De modération de la consommation de l'espace
- De lutte contre l'étalement urbain

# Préambule

Le ban communal d'Ergersheim a de grandes qualités paysagères et des ressources naturelles qui méritent d'être préservées. Ce territoire est toutefois vulnérable, puisque touché par les risques environnementaux notamment par le risque d'inondations par submersion.

Ergersheim est un village de tradition viticole où l'activité est encore aujourd'hui très présente.

Le village bénéficie de sa position au sein d'une intercommunalité dynamique ainsi que de la proximité immédiate de l'aire métropolitaine de Strasbourg. Ergersheim connait une forte croissance démographique qui perdure depuis une quarantaine d'années.

La croissance est lancée, à partir des années 1975, par les opérations successives de lotissements pavillonnaires situées toutes à l'Ouest du village. Depuis la fin des années 1990, les extensions urbaines se développent également à l'Est du village.

La production de logements se diversifie à partir des années 2000, avec la construction à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, de plusieurs opérations de logements collectifs. Parallèlement, une partie des corps de fermes et des dépendances est transformée en logements collectifs par des particuliers ou des constructeurs.

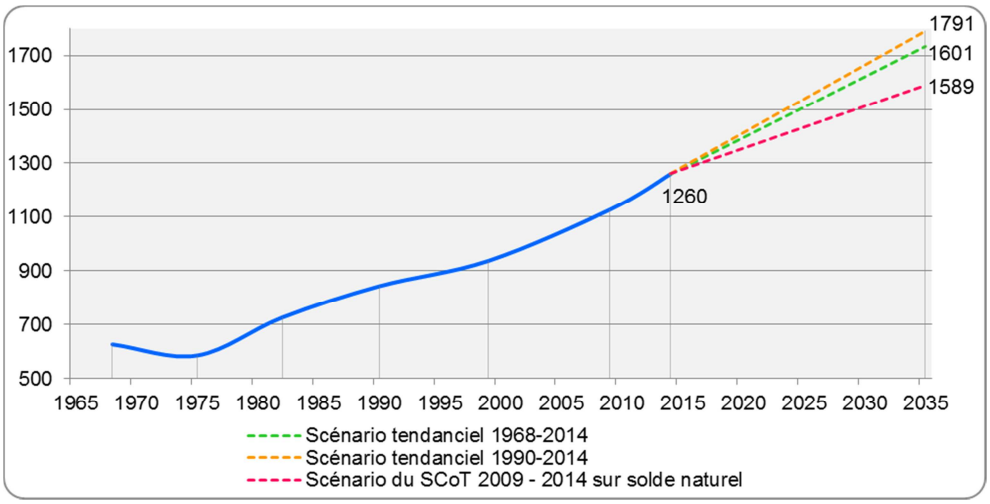
En 2008, la commune acquière l'ancienne propriété de l'abbaye. Le village commence alors une mue importante : les équipements publics sont regroupés dans un bâti prestigieux au centre du village et les espaces publics attenants sont réaménagés. Le mur qui entoure l'abbaye est démoli. Un espace public généreux est ainsi aménagé au cœur du village. Les jardins privés de l'abbaye deviennent des jardins publics, un verger éducatif est créé et les stationnements ainsi que le parvis de l'école élémentaire sont aménagés. Une partie du foncier et du bâti est valorisée pour financer les acquisitions et les aménagements réalisés par la commune.

A partir de cette période, le développement du village s'accélère. Depuis les années 2010, approximativement deux cents logements sont construits sur le foncier de l'abbaye et dans le lotissement aménagé à l'Est du village. Cette dynamique de développement attire notamment les jeunes familles. L'école est agrandie et rénovée pour répondre aux nouveaux besoins. L'offre de logements pour les personnes âgées est également développée. La Résidence séniors est construite par démolition/reconstruction du bâti situé au sein de l'ancienne abbaye.

Pour la prochaine quinzaine d'années, la commune souhaite ralentir le rythme de son développement tout en continuant à proposer un foncier adapté à la production de formes urbaines diversifiées et accessibles à toutes les composantes de la population. Le projet d'Ergersheim s'inscrit dans la perspective de développement du territoire du SCoT de la Bruche : La commune recherche un équilibre entre le développement urbain et la protection des ressources qui font toute la richesse et la spécificité de son territoire comme celui de l'ensemble de la vallée de la Bruche.

# A. Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'urbanisme, d'équipement, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

## Orientation 1 - SOUTENIR UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE EQUILIBREE



La commune souhaite répondre à l'attractivité constante de son territoire et encadrer la progression démographique en organisant le développement et le renouvellement urbain sur son territoire.

Le scénario de croissance de la population table sur une progression démographique de +1,1% par an. Ce scénario est basé sur la progression démographique due au solde naturel au cours de la période 2009–2014. Il est à rappeler que la progression démographique est de l'ordre de +1,53% par an au cours de la période 1968-2014 et de l'ordre de +1,69% par an au cours de la période 1990-2014.

On estime, sur la base de la progression démographique de +1,1% par an, qu'Ergersheim atteindra 1590 habitants d'ici à 2035. Le gain de 330 nouveaux habitants nécessite la construction de 140 logements. La réduction de la taille des ménages, estimée à 2,4 personnes par ménage en 2035, exige la création de 40 logements supplémentaires à population constante sur le territoire.

La commune a donc besoin d'environ 180 logements supplémentaires d'ici à 2035.

La municipalité souhaite adapter la production de logements à la croissance démographique envisagée. Pour cela, elle veut répartir la construction de logements et :

- Produire 55% ou 100 logements en densification du tissu existant ;
- Produire 45% ou 80 logements en extension urbaine.

## Orientation 2 - ENCADRER ET ORGANISER LA DENSIFICATION DES SECTEURS DEJA URBANISES EN FAVORISANT UN HABITAT ADAPTE A SON ENVIRONNEMENT URBAIN ET AUX CAPACITES DES RESEAUX

A partir des années 2000, la plupart du foncier libre situé à l'intérieur de l'enveloppe urbaine est urbanisé soit par initiatives privées soit sous forme d'opérations d'ensemble. Actuellement, deux projets de construction de 40 logements collectifs et de 12 logements intermédiaires situés en dent creuse sont engagés avec un démarrage de travaux programmé à très court terme. Les dents creuses restantes sont peu nombreuses et souvent de tailles restreintes. Malgré la pénurie de foncier, deux secteurs de taille adaptée à des opérations d'ensemble sont identifiés. La Commune souhaite :

- Encadrer le développement du cœur du village ;
- Organiser l'aménagement du secteur au nord du village (lieu-dit Wattlach), inséré dans un tissu urbain pavillonnaire.

De manière générale et dans l'optique de préserver un cadre de vie de qualité, la commune souhaite favoriser, en zone urbaine, une densité du bâti équilibré afin :

- D'assurer une insertion harmonieuse des nouvelles formes urbaines dans leur environnement bâti ;
- De l'adapter aux capacités des réseaux et du stationnement existants (voirie, assainissement, eau…).

## Orientation 3 - ORGANISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN EN CONTINUITE DE L'ENVELOPPE URBAINE

La Commune souhaite achever l'urbanisation des quartiers situés à l'Est du centre ancien tout en maîtrisant ce développement urbain dans le temps et dans l'espace.

Le projet de développement urbain vise à assurer un cadre de vie de qualité, tant pour les résidents actuels que pour les nouveaux habitants en :

- Favorisant les formes urbaines denses situées en continuité de l'enveloppe urbaine existante ;
- Visant une densité de 25 logements par hectare en conformité avec les orientations du SCoT de la Bruche ;
- Assurant une gestion harmonieuse des interfaces entre les formes urbaines existantes et futures ;
- Améliorant le fonctionnement urbain du secteur notamment en hiérarchisant le maillage des voies existantes ;
- Affirmant les liens vers le cœur du village et les équipements.

## Orientation 4 - FAVORISER UN DEVELOPPEMENT DU CŒUR DU VILLAGE DANS LE RESPECT DE L'IDENTITE DU CENTRE ANCIEN ET DU BATI TRADITIONNEL

Le centre ancien d'Ergersheim doit pouvoir évoluer pour répondre aux modes de vie actuels mais ces évolutions ne doivent pas être synonymes de perte d'identité.

Ainsi, les évolutions du bâti traditionnel doivent être encouragées dans le respect des qualités urbaines et architecturales locales. De nouvelles constructions peuvent également y trouver place à condition de traiter la problématique du stationnement sur l'espace privatif. Les évolutions du tissu urbain traditionnel doivent respecter les conditions suivantes :

- Préserver la continuité du front bâti ;
- Préserver les caractéristiques architecturales traditionnelles du bâti et des constructions (murs, clôtures, portails) situés en alignement sur rue ;
- Préserver les éléments porteurs de l'identité du bâti traditionnel ;
- Inscrire les volumétries contemporaines en deuxième ligne tout en veillant à assurer leur insertion harmonieuse dans l'environnement bâti traditionnel.

## Orientation 5 - POURSUIVRE LES EFFORTS POUR LA MISE EN VALEUR DU CŒUR DU VILLAGE ET DU POLE DE CENTRALITE

Grâce à l'acquisition de l'abbaye par la Commune, la plupart des services à la population et des équipements communaux sont regroupés sur le même site, situé en plein cœur du village. La propriété de l'abbaye, jadis close, devient ainsi un espace public ouvert, offrant de multiples fonctions : parvis de la Mairie, parc public, verger pédagogique…

La commune souhaite renforcer le pôle d'équipements et poursuivre les efforts de mise en valeur du cœur du village en :

- Valorisant le bâti et les espaces publics dans l'optique d'accueillir des nouvelles fonctions ;
- Confortant les fonctions réservées à l'accueil du public ;
- Relocalisant les fonctions techniques (ateliers municipaux).

## Orientation 6 - FAVORISER LES ESPACES DE LOISIRS EN PRIORITE EN PERIPHERIE DU VILLAGE

Les équipements publics réservés au sport et aux loisirs sont situés à l'entrée sud, à proximité des berges de la Bruche et du canal, et au cœur du village. La commune souhaite favoriser ces équipements en priorité à leur emplacement actuel et permettre leur développement.

## Orientation 7 - VALORISER LA « NATURE » DANS LE VILLAGE ET MARQUER LES LISIERES URBAINES

La composante végétale est omniprésente en zone urbaine et participe à la qualité du cadre de vie. La commune souhaite préserver l'ambiance paysagère du village en :

- Préservant le parc de la mairie et le verger pédagogique ;
- Exigeant la réalisation des aménagements paysagers en accompagnement du développement urbain ;
- Préservant l'accessibilité des berges du Canal de la Bruche à partir des secteurs d'habitat ;
- Préservant les entrées de village.

## Orientation 8 - QUALIFIER ET VALORISER LE PAYSAGE

Ergersheim est une commune rurale inscrite dans un paysage riche d'ambiances diverses. La commune souhaite pour l'avenir préserver le site et les paysages en :

- Organisant les sorties d'exploitations afin de minimiser leur impact sur le paysage ;
- Préservant les berges de la Bruche et de son canal, ainsi que les cortèges végétaux qui les bordent et les mettant en valeur en :
  - Valorisant des ouvertures paysagères ouvrant des vues et des perspectives sur les berges du Canal ;
  - Prenant des dispositions pour rendre leurs berges accessibles ;
- Préservant les vergers au Nord du village ;
- Valorisant les points de vues et la perception du vignoble ;
- Préservant les points hauts et les lignes de crêtes de toute nouvelle implantation, y compris agricole ;
- Préservant les abords des chapelles.

## Orientation 9 - PRESERVER LE POTENTIEL AGRICOLE ET VITICOLE

L'espace agricole et viticole est à préserver, tant pour son potentiel économique qu'agronomique. Pour atteindre cet objectif, la commune entend y limiter le développement de l'urbanisation.

Elle souhaite en particulier préserver les zones viticoles qui font l'objet d'un classement en "Appellation d'Origine Contrôlée".

La commune souhaite également assurer la pérennité des exploitations agricoles et viticoles implantées sur son territoire en :

- Assurant des possibilités d'évolution de leurs installations ;
- Organisant les sorties d'exploitations dans le secteur au lieu-dit « Allmenweg » de part et d'autre de la RD 30 ;
- Permettant la diversification de l'activité agricole ;
- Encadrant et maîtrisant la production d'énergie liée aux activités agricoles.

Les différents projets agricoles, situés en zone urbaine, pourront être réalisés à condition d'être compatibles avec la proximité d'habitat.

## Orientation 10 - PRESERVER LES CONTINUITES ECOLOGIQUES

La commune d'Ergersheim souhaite intégrer les objectifs régionaux de préservation des trames "vertes" et "bleues", la volonté est de protéger ces espaces qui constituent, à une échelle supérieure au cadre communal, des continuités favorisant le déplacement de la faune.

Ces trames correspondent au corridor aquatique :

- la Bruche et son canal.

et aux réservoirs de biodiversité :

- des milieux boisés de la ripisylve de la Bruche
- des milieux des prairies humides situées dans le lit majeur de la Bruche ;
- des secteurs favorables aux habitats de hamster situés en limite Est du ban communal.

De fait, les développements de l'urbanisation sont adaptés afin de préserver et de mettre en valeur les réservoirs de biodiversité et d'assurer un bon fonctionnement des continuités écologiques.

# Orientation 11 - ASSURER LA PRESERVATION DES BIENS ET DES PERSONNES

L'aménagement du territoire doit se faire dans des secteurs peu ou faiblement contraints et en prenant en compte les risques environnementaux et anthropiques connus afin de garantir la sécurité des biens et des personnes. Dans le cadre de la politique d'aménagement du territoire, chaque démarche de projet doit avoir le souci de :

- Prendre en compte le risque d'inondation de la Bruche et le PPRi pour limiter l'atteinte aux biens et aux personnes ;
- Prendre en compte l'aléa retrait-gonflement des argiles pour limiter l'atteinte aux biens ;
- Maîtriser l'écoulement des eaux pluviales et prévoir des volumes de stockage, notamment dans les nouvelles opérations ;
- Prendre en compte les risques de coulées de boues et faciliter la mise en œuvre de dispositifs de régulation ;
- Prendre en compte les risques liés aux activités humaines : canalisation de gaz, ICPE – Siebert Volailles, site pollué de l'ancienne décharge Vonesch ;
- Préserver les ressources naturelles du territoire, notamment les ressources en eau et la qualité agraire des sols.

# B. 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

## Orientation 12 - DEVELOPPER L'HABITAT DIVERSIFIE POUR REPONDRE AUX BESOINS DE TOUTES LES COMPOSANTES SOCIALES ET A TOUTES ETAPES DE LA VIE DE LA POPULATION

Permettre à chaque catégorie de population de trouver à se loger dans des conditions répondant à ses ressources est un objectif poursuivie par la commune depuis une dizaine d'années. Pour les années à venir, la commune souhaite :

- Poursuivre la tendance en matière de mixité sociale et répartir la production entre les logements en accession à la propriété, les logements locatifs et les logements locatifs aidés en conformité avec les orientations du SCoT de la Bruche ;
- Poursuivre la tendance en matière d'offre diversifiée en taille de logements ;
- Développer l'accueil de jeunes couples afin de conforter les structures scolaires et périscolaires ;
- Dans le secteur d'extension, pérenniser l'équilibre entre la construction de logements collectifs ou intermédiaires et de maisons individuelles.

## Orientation 13 - AMELIORER LE FONCTIONNEMENT DU RESEAU VIAIRE ET FAVORISER LES MOBILITES DOUCES

Le maillage des voies est bien hiérarchisé au cœur du village. Les gabarits des voies principales permettent une utilisation optimale de l'espace public en intégrant les stationnements et en délimitant l'espace pour tous les modes. Les voies secondaires sont étroites, de type espace public partagé. Leur gabarit ne permet pas de gérer les stationnements sur l'espace public.

Le lotissement construit à l'Est du village est relié au centre traditionnel par des anciens chemins agricoles transformés en rues. Ce réseau est peu lisible, les voies sont étroites, la qualité d'aménagement est sommaire. L'extension urbaine envisagée se raccorde à ce même réseau de faible capacité.

La commune souhaite améliorer le fonctionnement de l'ensemble du réseau viaire en :

- Développant les espaces publics partagés (voitures, deux-roues, piétons) dans la zone urbaine ainsi que dans le secteur d'extension ;
- Organisant les accès automobiles et doux de la zone d'extension à partir du réseau viaire principal ;
- Améliorant la lisibilité du réseau existant.

Elle souhaite également privilégier les modes de déplacement actifs en :

- Favorisant leur intégration dans les futures opérations d'urbanisme et assurant la continuité entre le réseau intra-urbain et le réseau de cheminements en milieu agricole et naturel ;
- Préservant le sentier pédestre sur les berges nord du canal afin de maintenir la liaison douce entre les extensions pavillonnaires situées à l'Ouest du village et le centre ;
- Promouvant les déplacements cyclables notamment en direction des gares (Molsheim, Dachstein) et des pôles de centralité pour pérenniser le réseau cyclable intercommunal et départemental.

## Orientation 14 - MAINTENIR LES RESEAUX D'ENERGIE

- Organiser l'implantation sur le territoire de dispositifs de production d'énergie en développant l'exploitation des énergies renouvelables dans le respect d'une bonne intégration paysagère en milieux naturels, agricoles et urbains.

## Orientation 15 - DEVELOPPER LES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

- Poursuivre, dans le cadre du SDTAN (Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique), la desserte en très haut débit du territoire pour une offre adaptée aux particuliers et aux professionnels ;
- Soutenir le développement de la couverture en téléphonie mobile.

## Orientation 16 - FAVORISER LE DEVELOPPEMENT ET LE MAINTIEN DU COMMERCE ET DES SERVICES DE PROXIMITE NOTAMMENT AU CŒUR DU VILLAGE

Le centre du village regroupe les équipements, les commerces et les services. La commune souhaite pouvoir accueillir dans son tissu bâti des activités compatibles avec la proximité de l'habitat (commerces de proximité, artisans, professions libérales, …). Elle souhaite également permettre aux activités implantées sur son territoire de se développer.

Le projet communale vise à renforcer le rôle du cœur du village et de la centralité existante en :

- Favorisant et soutenant l'implantation de commerces et services au cœur du village ;
- Encadrant l'implantation des services et commerces dans les secteurs d'extensions urbaines.

## Orientation 17 - RENFORCER ET PERENNISER L'ECONOMIE LOCALE

- Permettre l'installation et le développement d'entreprises ;
- Autoriser l'implantation des activités artisanales compatibles avec la proximité d'habitat en zone urbaine aussi bien au centre du village que dans les extensions urbaines.

## Orientation 18 - FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DU TOURISME

- Maintenir et préserver les sentiers piétons et les chemins ruraux existants notamment ceux desservant les chapelles ;
- Soutenir le développement des itinéraires touristiques de découverte portés par l'Office de Tourisme et la CCRMM.

# C. Les objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Afin de lutter contre l'étalement urbain, la Commune souhaite :

## Orientation 19 - PERMETTRE LA DENSIFICATION DU BATI EXISTANT

- Favoriser la construction en "dent creuse" à l'intérieur du tissu urbain ;
- Encourager la mobilisation du bâti mutable.

## Orientation 20 - LIMITER LES EXTENSIONS POUR MAINTENIR LA FORME URBAINE

- Situer le secteur de développement urbain dans la continuité des zones déjà urbanisées ;
- Limiter les superficies dévolues à l'extension de l'urbanisation à vocation d'habitat à une enveloppe maximale de 3 ha, afin d'assurer la production de 80 logements à l'horizon 2035. A cette superficie s'ajoutent environ 3 ha sur lesquels la Commune souhaite mener une politique foncière afin d'y envisager des projets à plus long terme.