



PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune d'

EBERSHEIM

NOTICE EXPLICATIVE

Elaboration POS le : 19/05/1981
Révision POS le : 28/04/1997
Modification n°1 POS le : 23/05/2001
Modification n°2 POS le : 22/07/2003
Révision PLU le : 26/04/2013
Mise à jour n°1 PLU le : 03/03/2015
Modification Simplifiée n°1 PLU le : 30/10/2015
Mise en compatibilité du PLU le : 28/02/2020
Modification n°1 du PLU le : 08/04/2021
Modification n°2 du PLU le : 25/10/2023

MODIFICATION N°3 DU PLU

CONSULTATION MRAE



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

67210 OBERNAI

SOMMAIRE

COORDONNEES DE LA PERSONNE PUBLIQUE RESPONSABLE	3
INTRODUCTION	3
CHOIX ET DEROULEMENT DE LA PROCEDURE ENGAGEE.....	4
1.1. Choix de la procédure de modification.....	4
3.2. Déroulement de la procédure	4
POINT n°1 : Création d'un secteur de zone AC	6
a) Objet et motivation	6
b) Pièces du PLU modifiées :.....	8
Règlement graphique	8
c) Incidences du point n°1 du PLU sur l'environnement.....	9
d) Articulation avec le PADD	17
e) Articulation avec les documents de rang supérieur	17
POINT n°2 : Exception à la règle de la hauteur pour les ouvrages techniques en zone A et N et ajustement de l'emprise au sol maximum (article 10 et 9)	18
a) Objet et motivation	18
b) Pièces du PLU modifiées	18
Règlement écrit	18
c) Incidences du point n°2 du PLU sur l'environnement.....	20
d) Articulation avec le PADD	21
e) Articulation avec les documents de rang supérieur	21
POINT n°3 : Extension des destinations autorisées sur une construction du secteur de zone AB au Nord-Est de la commune (article 2)	22
a) Objet et motivation	22
b) Pièces du PLU modifiées	23
Règlement graphique	23
Règlement écrit	23
c) Incidences du point n°3 du PLU sur l'environnement.....	24
d) Articulation avec le PADD	25
e) Articulation avec les documents de rang supérieur	25
POINT n°4 : Augmentation de l'emprise maximale en zone UB (article 9)	26
a) Objet et motivation	26
b) Pièces du PLU modifiées :.....	26
Règlement écrit	26
c) Incidences du point n°4 du PLU sur l'environnement.....	26
d) Articulation avec le PADD	26
e) Articulation avec les documents de rang supérieur	26
POINT n°5 : Autorisation de création d'un second accès en zone UB (article 3)	27
a) Objet et motivation	27
b) Pièces du PLU modifiées :.....	27
Règlement écrit	27
c) Incidences du point n°5 du PLU sur l'environnement.....	28
d) Articulation avec le PADD	28
e) Articulation avec les documents de rang supérieur	28
TABLEAU DE SYNTHESE DE LA SUPERFICIE DES ZONES DU PLU	29
EVALUATION DES INCIDENCES NATURA 2000 SIMPLIFIEE	30
a) Localisation des sites Natura 2000.....	30
b) Incidences de la modification simplifiée du PLU sur les sites Natura 2000	30

COORDONNEES DE LA PERSONNE PUBLIQUE RESPONSABLE

La personne publique responsable du PLU est la commune d'Ebersheim dont les coordonnées sont les suivantes :

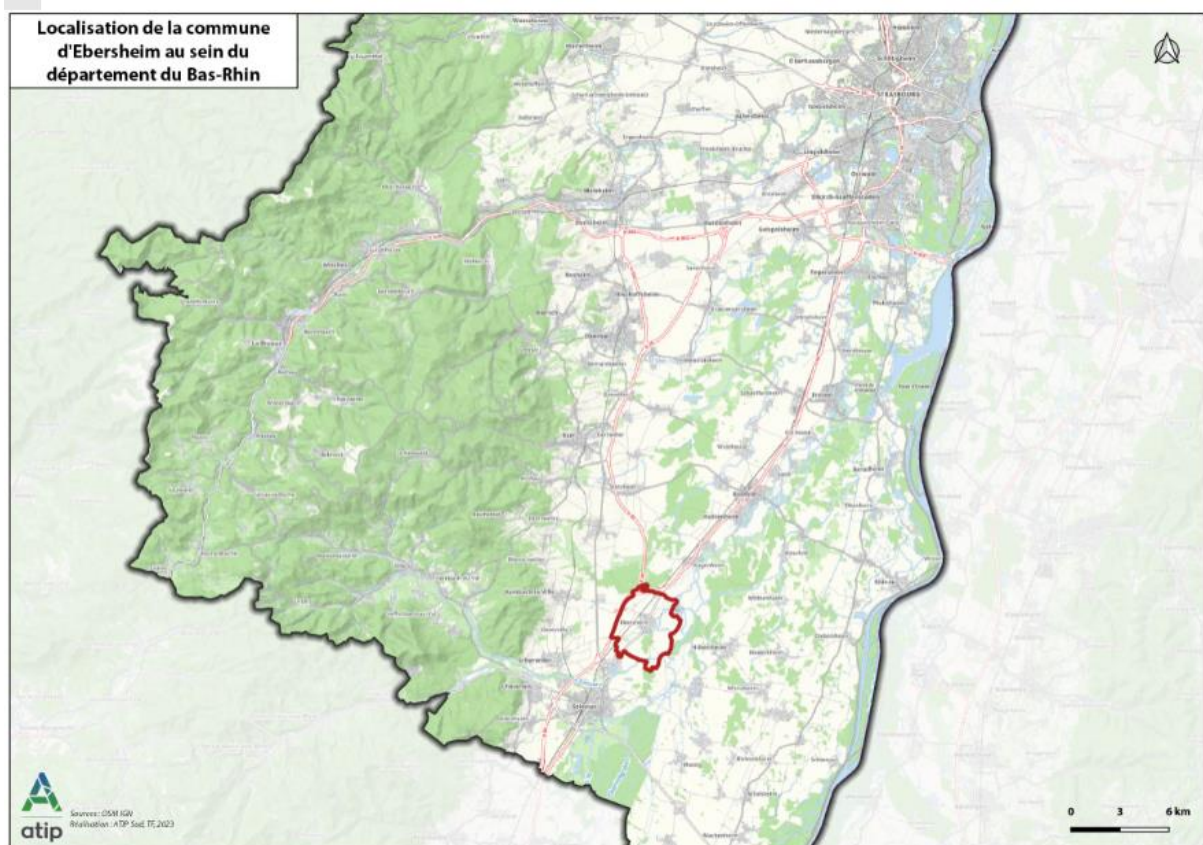
Mairie d'Ebersheim

1 Place de la Mairie

67600 Ebersheim

mairie@ebersheim.fr

INTRODUCTION



La commune d'Ebersheim est située dans la plaine alsacienne, à environ 40 km de Strasbourg et à proximité directe (6 km) de la ville de Sélestat, au Sud du département du Bas-Rhin.

Historique du document d'urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Ebersheim a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 26 avril 2013.

Depuis lors, plusieurs évolutions du document sont intervenues :

- Modification simplifiée n°1 (approuvée le 30/10/2015) ;
- Mise en compatibilité n°1 (déclaration d'intérêt général le 28/02/2020) ;
- Modification n°1 (approuvée le 08/04/2021) ;
- Modification simplifiée n°2 (approuvée le 25/10/2023) ;

- Modification n°2 (approuvée le 25/06/2025).

Objets de la procédure de modification

La présente notice de présentation a pour objet d'exposer le contenu de la modification n°3 du PLU d'Ebersheim et d'en justifier les motivations. Elle est destinée à être annexée, après approbation, au rapport de présentation qu'elle complète et modifie.

Les points d'évolution sont les suivants :

1. Création d'un secteur de zone AC ;
2. Exception à la règle de la hauteur pour les ouvrages techniques en zone A et N (article 11) ;
3. Extension des destinations autorisées sur une construction du secteur de zone AB au Nord-Est de la commune (article 2) ;
4. Augmentation de l'emprise maximale des constructions en zone UB (article 9) ;
5. Autorisation de création d'un second accès en zone UB (article 3).

CHOIX ET DEROULEMENT DE LA PROCEDURE ENGAGEE

1.1. Choix de la procédure de modification

Conformément à l'article L.153-36 du code de l'urbanisme, la procédure de modification peut être mise en œuvre car les adaptations souhaitées ne sont pas de nature à :

- Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou apporter une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- Créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

L'article L.153-36 du code de l'urbanisme prévoit que la procédure de modification est mise en œuvre lorsque « l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ».

3.2. Déroulement de la procédure

La procédure de modification du PLU est engagée à l'initiative du maire de la commune de Ebersheim.

Le projet de modification est transmis à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) pour examen au cas par cas, en vue de décider de la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale. Si une évaluation environnementale est nécessaire, le dossier complété est à nouveau soumis à la MRAE pour avis.

Le projet de modification est notifié au Préfet, au Président du Conseil Régional, au Président de la Collectivité Européenne d'Alsace, au Président de l'établissement public en charge du schéma de cohérence territoriale, ainsi qu'aux autres personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme.

D'autres consultations peuvent également être nécessaires selon la nature des changements à apporter au PLU ou bien au titre de l'évaluation environnementale.

Selon l'article L.153-41 du code de l'urbanisme, le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre I^{er} du code de l'environnement lorsqu'il a pour effet :

1. Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
2. Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
3. Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
4. Soit de prendre en compte de nouvelles obligations s'imposant aux communes du territoire en termes de réalisation de logements locatifs sociaux (pour les PLUi tenant lieu de PLH).

Au vu des évolutions qu'il est envisagé d'apporter au PLU, le présent projet de modification nécessite donc une enquête publique.

A l'issue de l'enquête, le projet de modification est approuvé par le Conseil municipal.

POINT N°1 : CREATION D'UN SECTEUR DE ZONE AC

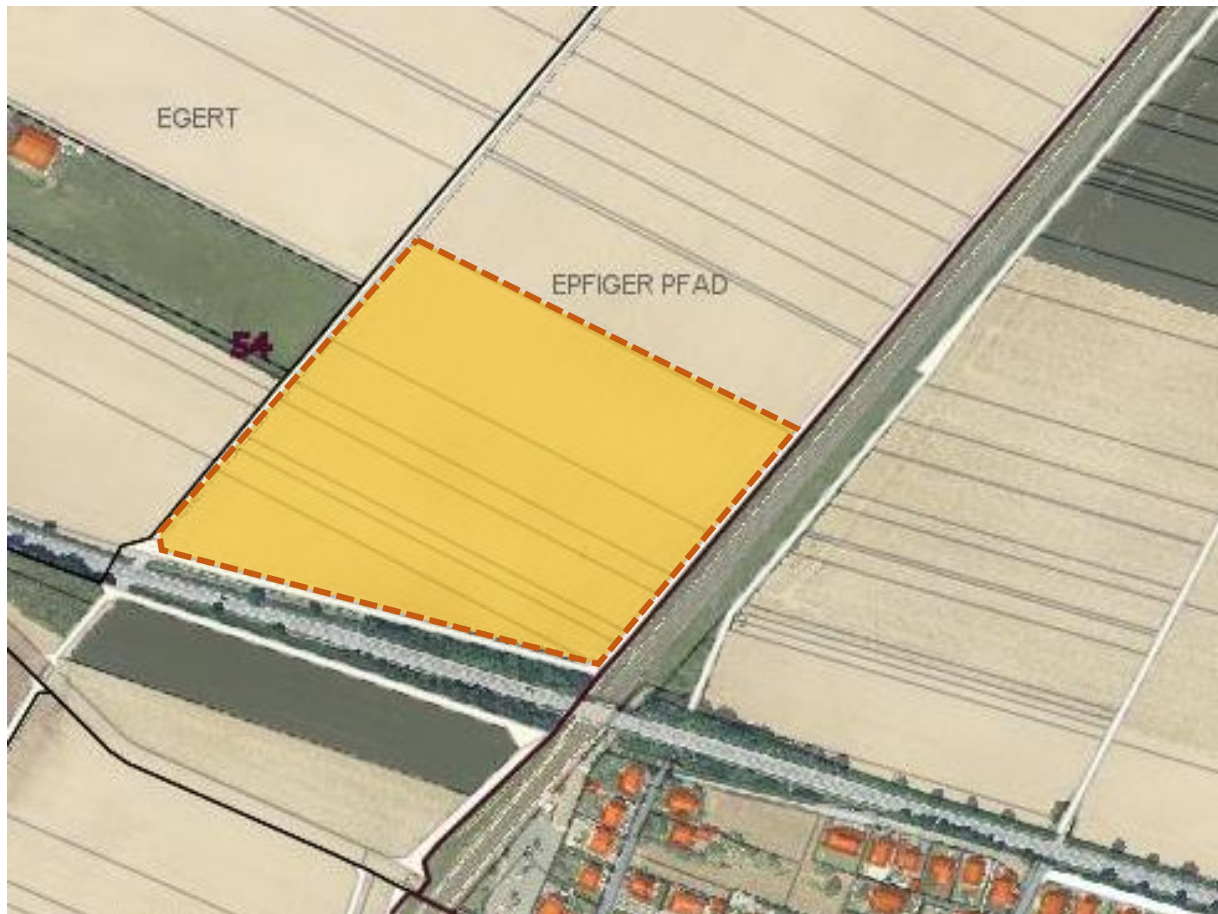
a) Objet et motivation

Caractérisée par une forte activité agricole, la commune d'Ebersheim compte plusieurs secteurs de zones agricoles constructibles AC autorisant la construction et le développement de constructions à vocation agricole.

Afin de renforcer son offre en zone agricole constructible, et en lien avec la demande d'implantation d'un nouvel agriculteur sur le ban, la commune souhaite créer un nouveau secteur de zone AC au Nord-Ouest de son territoire.

Cette demande s'inscrit dans la volonté communale, mais également intercommunale, de pérenniser et renforcer l'activité agricole du territoire, pourvoyeuse d'emplois et de ressources économiques.

Par cette proposition de modification, la commune souhaite également favoriser le développement d'une activité agricole nourricière, permettant notamment d'alimenter les besoins locaux en réduisant donc leur impact carbone.



D'une superficie d'environ 4,2 hectares, cette proposition de nouveau secteur de zone AC sera en mesure de répondre aux nouveaux besoins en matière de construction ou d'installation agricole, mais également d'espaces extérieurs permettant la libre circulation des bêtes.

Le secteur de zone envisagé est ceint au Sud par la RD 210, à l'Est par la voie ferrée et à l'Ouest par un chemin rural.

Son usage est aujourd'hui intégralement agricole et exploité en terre de labour.



Photographie du site vers l'Est

L'implantation de constructions ou d'installations à vocation agricole devra respecter les marges de recul suivantes :

- 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 210, selon les préconisations de la Collectivité européenne d'Alsace (CeA) ;
- 2 mètres par rapport à l'emprise de la voie ferrée, au titre de la Servitude d'utilité publique T1 annexée au PLU ;
- 5 mètres au droit du chemin rural, au titre de l'article 6 de la zone agricole A du règlement écrit du PLU.

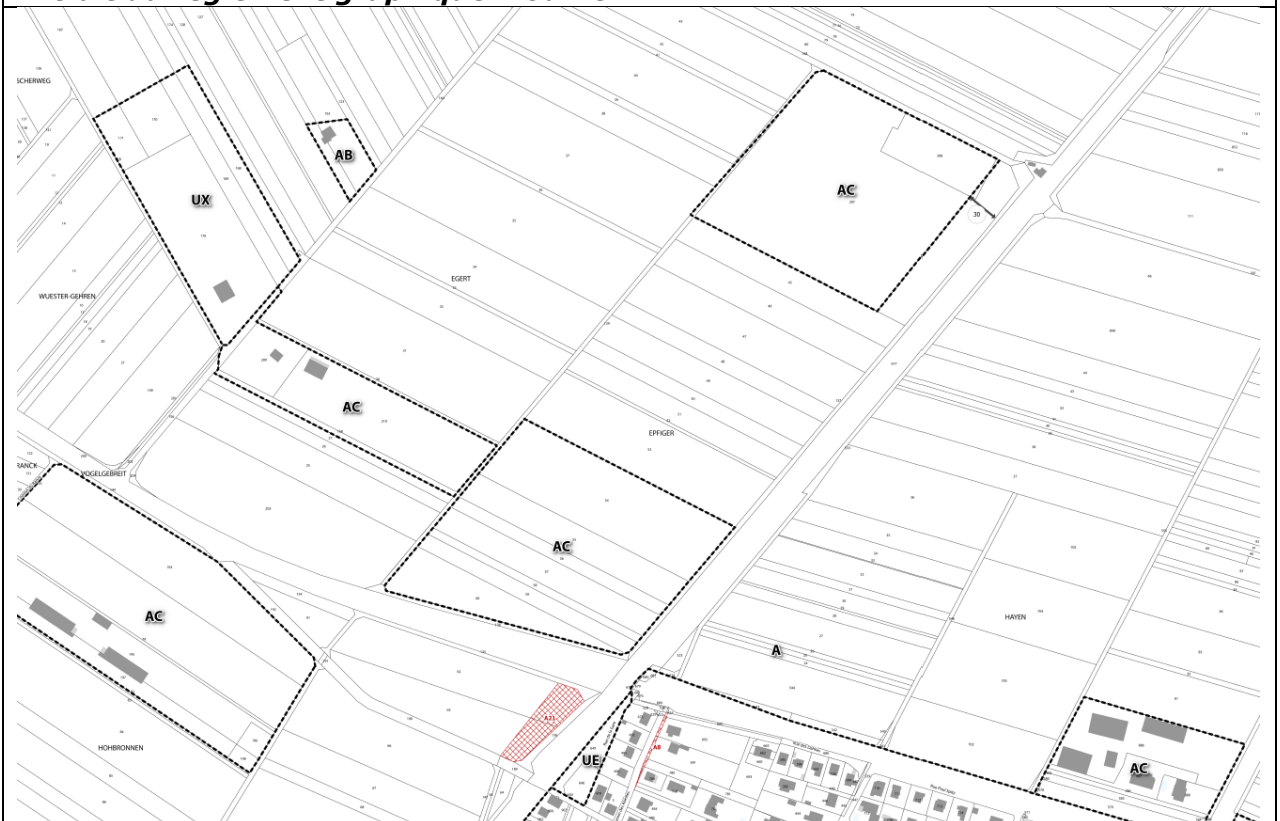
Par ailleurs, selon la nature de l'activité et son volume, un recul par rapport aux tiers pourra être imposé pour tout bâtiment agricole (à l'exception des lieux de stockage de matériel et les logements de fonctions). Un périmètre de réciprocité s'imposera alors au tiers au titre de l'article L.111-3 du Code rural et de la pêche maritime.

b) Pièces du PLU modifiées :
Règlement graphique (plans au 1/2000^e et 1/5000^e)

Extrait du règlement graphique en vigueur



Extrait du règlement graphique modifié



c) Incidences du point n°1 du PLU sur l'environnement

Le présent point de modification envisage la création d'une zone agricole constructible AC sur lequel ont été identifiés très peu d'enjeux.

Dans un souci d'exhaustivité et d'informations, le tableau ci-dessous détaille cependant l'ensemble des champs susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement :

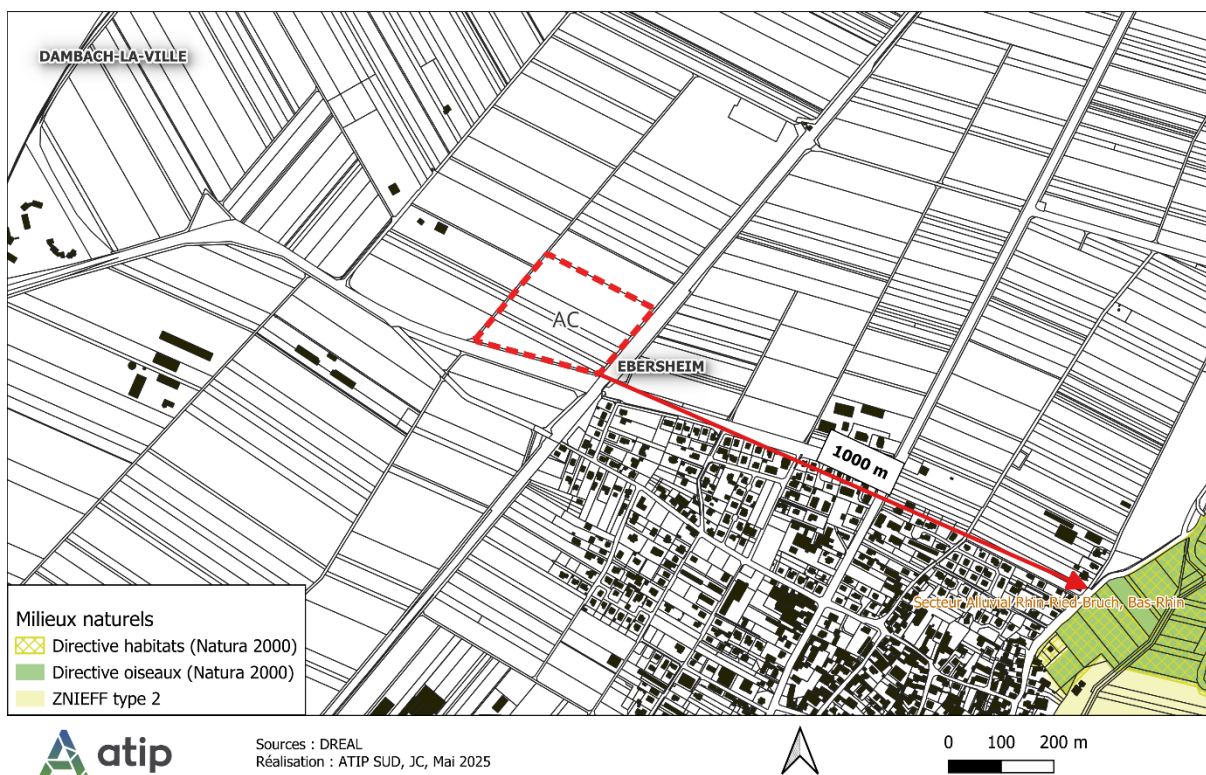
Enjeux	Caractéristiques de la zone et secteur concernés	Incidences de la modification du PLU
Milieus naturels et biodiversité		
Natura 2000	A l'échelle de la commune : - Directive habitat correspondant au secteur alluvial Rhin-Ried-Bruche - Directive oiseaux correspondant au Ried de Colmar à Sélestat	Non concernée (distance d'environ 1 km).
ZNIEFF	A l'échelle de la commune : ZNIEFF de type 2 correspondant à la zone inondable de l'Ill, de Colmar à Illkirch-Graffenstaden ZNIEFF de type 1 correspondant au Rieds de l'Aumatten et du Nachweid, à Kogenheim et Ebersheim	Non concerné : - ZNIEFF de type 2 / zone inondable de l'Ill à environ 1 km. - ZNIEFF de type 2 / Rieds de l'Aumatten et du Nachweid à près d'1,5 km.
Espèces protégées	Sonneur à ventre jaune (présence potentielle avec enjeu fort (espèce observée dans 10 à 25 % de la maille) Crapaud vert (zone de dispersion périphérique) Azuré de la sanguisorbe (zone de potentialité de présence faible) Azuré des paluds (zone de potentialité de présence faible) Milan royal (nicheur probable ou certain)	Les terrains agricoles de la zone d'étude ne constituent pas un habitat favorable à ce groupe d'espèces, sauf pour les espèces pionnières comme le crapaud vert, mais celui-ci n'apparaît pas dans les données bibliographiques et est donc considéré comme absent à l'échelle local. Les terrains au Nord-Ouest et au Sud-Est ne sont pas non plus favorables aux amphibiens (voir p. 23 et 24 du rapport d'ECOSOP mentionné ci-après). Le diagnostic amphibiens réalisé conclut sur l'absence de présence et de milieu favorable à la reproduction. Concernant le Milan Royal, les habitats qui lui sont favorables sont des milieux forestiers de petite taille pour nicher et hiverner et des milieux ouverts pour s'alimenter. Mais l'espèce n'a pas été observée sur ce site et les habitats ne sont pas favorables pour que l'espèce puisse y nicher (carte des régions naturelles).
Milieus protégés	Terre de labour à vocation agricole.	Non concerné

Zones humides	Probabilité de présence significative de zone humide sur la partie Ouest (« assez forte »).	Expertise zone humide réalisée (cf. ci-après) concluant à son absence.
Forêt	Néant	Néant
Continuités écologiques	A l'échelle de la commune : Réservoir de biodiversité du grand ried centre Alsace (SRCE) Corridor écologique régional azuré des paluds, auré de la sanguisorbe et chat sauvage (SRCE)	Réservoir de biodiversité du grand ried centre Alsace : non concerné (distance de plus d'1 km). Corridor écologique régional azuré des paluds, auré de la sanguisorbe et chat sauvage : non concerné (distance de plus d'1 km).
Ressources du sol et du sous-sol		
Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers	Zone A reclassée en zone AC	Incidence nulle à faible. L'évolution du PLU permet l'application des règles de constructibilité en secteur AC. Ce secteur est réservé à des exploitations agricoles donc ce point de modification n'entraîne pas de consommation d'espace agricole.
Artificialisation des sols	Zone A reclassée en zone AC soit 4,2 ha ou 0,3 % du ban communal	Incidence nulle à faible (le reclassement en zone AC représente moins de 0,5% de la surface totale de la zone A). L'évolution du PLU permet l'application des règles de constructibilité en secteur AC. Il s'agit de règles ne s'appliquant qu'à des constructions et installations soumises à conditions produisant généralement une urbanisation lâche et discontinue. Par ailleurs, il est important de préciser qu'une doctrine ministérielle établit que la consommation foncière générée par les exploitations agricoles ou forestières n'est aujourd'hui pas comptabilisée.
Agriculture	Classement en culture de la betterave au registre parcellaire graphique (2023)	Incidence nulle, le site reste agricole.
Ressources du sous-sol	Néant	Néant
Gestion des eaux pluviales	Zone A reclassée en zone AC	Incidence nulle En secteur AC, les eaux pluviales pourront être stockées ou infiltrées sur la parcelle privative, en respect de la réglementation en vigueur
Patrimoine culturel et paysager		

Paysage	Site proche de la RD 1083, identifié comme axe structurant à valoriser paysagèrement dans le SCOT d'Alsace centrale. Les vues depuis la RD 1083 vers le secteur sont très lointaines (de près de 500 m de distance) et parfois masquées par des alignements boisés de type vergers. Si le nouveau secteur de zone AC est à proximité des zones urbanisées destinées à l'habitat, il en est cependant séparé physiquement et paysagèrement par la ligne SNCF, en particulier par le talus de la RD 210 passant au -dessus de la voie ferrée.	Incidence nulle
Patrimoine architectural	Limite du périmètre de protection des monuments historiques à plus de 500 m	Néant
Patrimoine archéologique	Néant	Néant
Risques		
Risques naturels	Risque sismique modéré (ensemble du ban communal et au-delà) Aléa faible en ce qui concerne le retrait-gonflement des argiles (ensemble du ban communal et au-delà) PPRi de l'Ill présent sur le ban communal, mais zonage réglementaire distant de plus d'1,2 km	Incidence nulle
Risques technologiques	Néant	Néant
Risques miniers	Néant	Néant
Climat, air, énergie		
Qualité de l'air	A proximité des zones urbanisées destinées à l'habitat mais séparé physiquement par la ligne SNCF surtout par le talus de la RD 210 passant au -dessus de la voie ferrée	Incidence nulle
Consommation énergétique	En zone AC, possibilité de mettre en œuvre des dispositifs de production d'énergie renouvelable	Incidence nulle à positive
Population, santé et nuisances		
Pollution des sols	néant	néant
Gestion des déchets	Sur le ban communal, présence d'un méthaniseur pouvant prendre en charge les déchets générés par l'activité agricole	Incidence nulle à positive
Bruit	A proximité des zones urbanisées destinées à l'habitat mais séparé physiquement par la ligne SNCF	Incidence nulle à faible

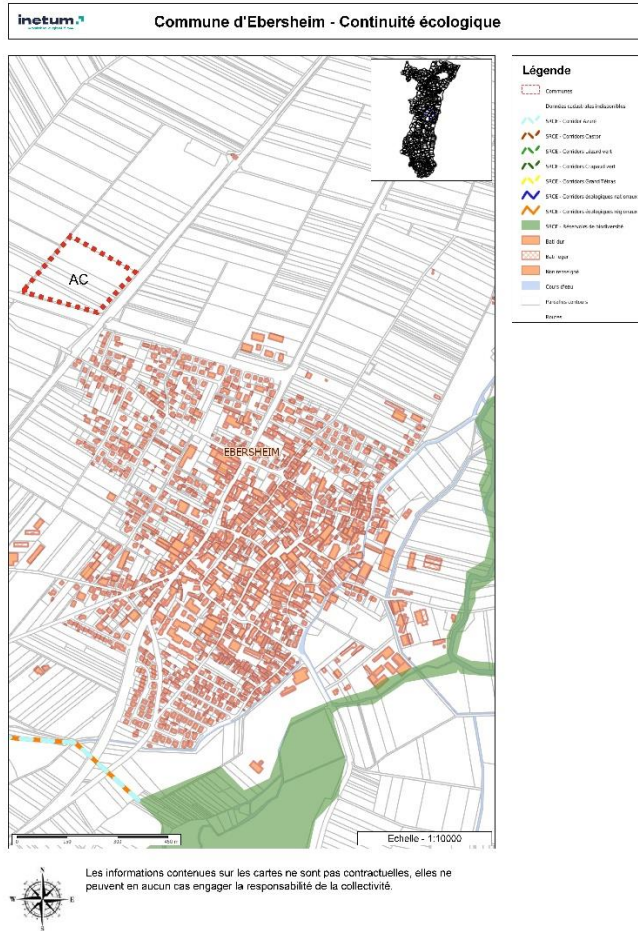
	surtout par le talus de la RD 210 passant au –dessus de la voie ferrée	
Qualité de l'eau	Périmètre rapproché de captage d'eau potable	Non concernée (distance de plus de 500 m)
Ligne à haute tension	Ligne 63 Kv Benfeld-Sélestat Ligne 400 Kv x2 Bezaumont-Marlenheim	Non concernée (distance de plus de 800 m)

Commune d'Ebersheim - Modification n°3 du PLU
Enjeux environnementaux - Milieux naturels



Commune d'Ebersheim - Modification n°3 du PLU
Enjeux environnementaux - Milieux naturels





Commune d'Ebersheim - Modification n°3 du PLU
Enjeux environnementaux - Zones humides





Géoportail de l'urbanisme



Servitudes de protection du domaine public ferroviaire - Servitudes de protection du domaine public ferroviaire - T1

Commune d'Ebersheim - Modification n°3 du PLU Enjeux environnementaux - Milieu agricole



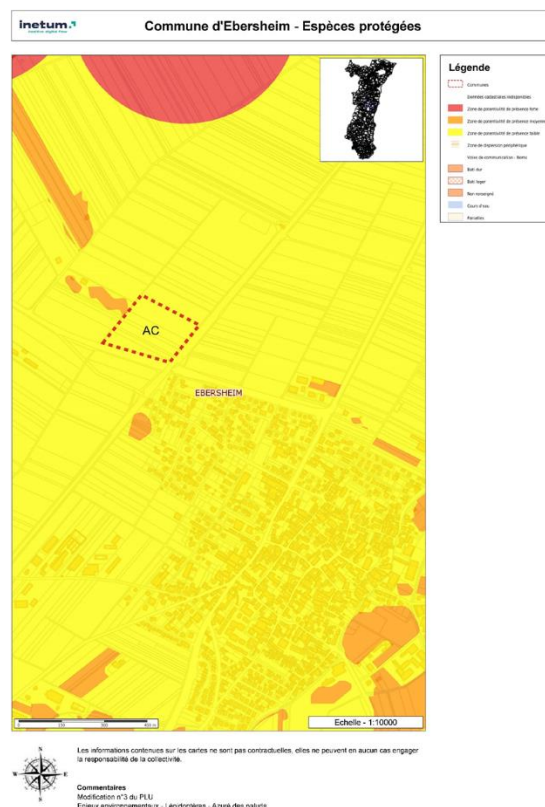
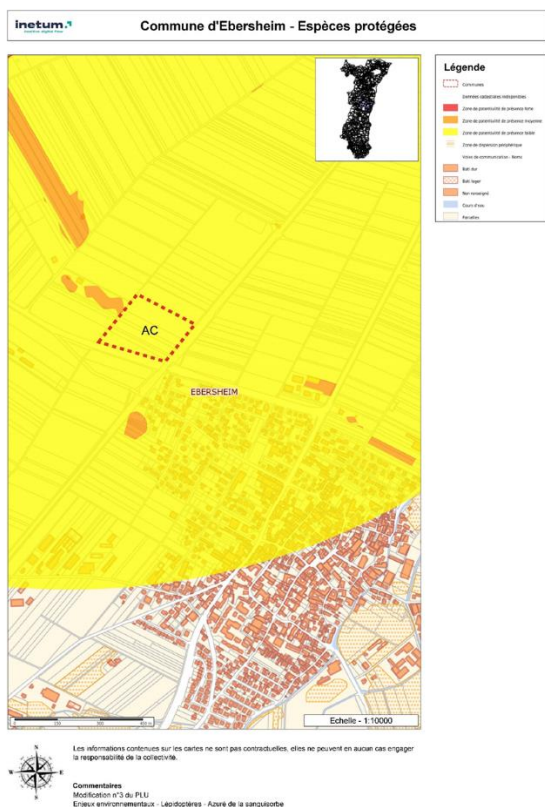
Sources : INOQ
Réalisation : ATIP SUD, JC, Mai 2025



0 100 200 m

Enjeux environnementaux lépidoptères / Azuré de la sanguisorbe

Enjeux environnementaux lépidoptères / Azuré des paluds



📍 Bufo viridis Crapaud vert Amphibiens Zone de dispersion périphérique Fort



Carte de présence par maille pondérée pour justifier l'étude si besoin (site internet de la DREAL)

Bien qu'à une distance importante de tout cours d'eau et au sein d'un espace dédié à l'agriculture intensive, le secteur est en zone potentiellement humide. Aussi, et au vu de la récente doctrine des services de l'Etat sur le sujet, la réalisation d'une étude de caractérisation de zones humides s'avère aujourd'hui indispensable pour déterminer l'effectivité (ou non) de la zone humide.

Par ailleurs, le secteur fait l'objet d'une présence potentielle du sonneur à ventre jaune présentant un enjeu fort.

En conséquence, une expertise zone humide et un diagnostic amphibiens ont été réalisés.

En matière de zone humide, cette étude conclue à l'absence de zone humide, en raison :

- De l'absence de sols caractéristiques de zones humides suite aux sondages pédologiques réalisés sur le secteur.
- De l'absence d'habitats ou de flore caractéristiques de zones humides, ce critère étant inapplicable en l'absence de végétation spontanée (labour pour une culture agricole exploitée en maïs).

En matière de diagnostic amphibiens, cette étude conclue à l'absence d'enjeu pour les amphibiens, en raison :

- De l'absence d'observations d'amphibiens sur le site ou à ses abords ;
- De l'absence de milieu aquatique permettant à ce type d'espèce de se reproduire sur le site ou à ses abords.

En conclusion, les études environnementales menées invalident ces deux enjeux et amènent donc à conclure sur l'absence d'incidence environnementale pour ces deux critères.

Le rapport complet de l'expertise zone humide et du diagnostic amphibiens est annexé au présent document.

En matière de consommation foncière et d'artificialisation des sols, l'incidence environnementale sera nulle à faible dans la mesure où la constructibilité restera liée à la vocation agricole de la zone et les règles ne s'appliqueront qu'à des constructions et installations soumises à conditions qui généreront une urbanisation non continue et lâche. Par ailleurs, il est utile de rappeler que pour la décennie 2021-31, la consommation foncière générée par les exploitations agricoles ou forestières n'est pas comptabilisée au vu de la doctrine ministérielle établie sur le sujet.

Enfin en matière paysagère, l'incidence sera nulle en raison :

- Du talutage du passage de la RD 210 au-dessus de la voie ferrée qui forme un écran visuel rendant inopérant tout impact de cette nature pour le tissu bâti à proximité.
- De la distance à la RD 1083 qui limite fortement les vues vers le Sud, de surcroît partiellement masquées par des alignements boisés.

En conclusion, l'incidence environnementale globale de la création de ce secteur de zone AC est négligeable, voire nulle.

d) Articulation avec le PADD

La création d'un secteur agricole constructible est cohérente avec les grandes orientations du PADD, en particulier avec l'orientation n°8 relative au développement économique qui flèche la pérennisation et le développement des activités agricoles de la partie « Tendre vers un cadre de vie conforme aux objectifs du développement durable ».

e) Articulation avec les documents de rang supérieur

La création d'un secteur agricole constructible ne remet pas en cause la compatibilité du PLU avec le SCOT de Sélestat, l'impact paysager depuis la RD 1083 étant très limité au vu de la distance et des masques végétaux.

POINT N°2 : EXCEPTION A LA REGLE DE LA HAUTEUR POUR LES OUVRAGES TECHNIQUES EN ZONE A ET N ET AJUSTEMENT DE L'EMPRISE AU SOL MAXIMUM (ARTICLE 10 ET 9)

a) Objet et motivation

Une part importante du ban communal de la commune d'Ebersheim est en zone blanche en matière de réseau de téléphonie mobile.

En conséquence, il est important que la commune puisse accueillir une ou plusieurs antennes-relais sur son territoire.

De faible emprise mais de grande hauteur, ces installations sont destinées à s'installer en recul de la zone agglomérée, en zone agricole (A) ou naturelle (N).

Le règlement n'autorise cependant que les constructions et installations d'une hauteur maximale de 3 mètres hors tout, sans exception pour les installations techniques d'intérêt général ou collectif.

Le présent point a donc pour objectif d'introduire une disposition particulière permettant d'autoriser ces installations.

Pour ce faire, il est proposé de s'inspirer de la règle d'exception déjà existante en zones urbaines en précisant qu'elle concerne notamment les antennes-relais.

La commune souhaite également profiter de cette modification pour préciser que cette exception concerne également les dispositifs d'énergie renouvelable, afin d'autoriser un éventuel projet de cette nature.

Afin d'éviter le risque d'incidence environnementale sur les espaces naturels les plus sensibles, il est cependant proposé de n'introduire cette exception à la règle sur la hauteur uniquement pour les zones agricoles (A) et naturelles (N) non concernées par un site Natura 2000.

Afin de limiter les contraintes réglementaires à l'implantation d'installations techniques nécessaires à la commune, il est également proposé de relever l'emprise au sol cumulée maximale par unité foncière.

L'objectif de la commune demeure cependant de rester dans une emprise au sol maximale très mesurée, en cohérence avec la notion d'installation techniques de faible emprise pour laquelle une règle d'exception à la hauteur maximale est proposée.

Il est ainsi proposé de relever l'emprise au sol cumulée maximum par unité foncière de 20 à 30 m² en zone agricole A (hors zones agricoles constructibles AB et AC) et dans l'intégralité de la zone naturelle N.

b) Pièces du PLU modifiées

Règlement écrit

<i>Extrait du règlement en vigueur</i>	<i>Extrait du règlement modifié</i>
<i>ARTICLE 10 A : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</i>	<i>ARTICLE 10 A : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</i>
I. Disposition applicable hors secteurs AB et AC La hauteur maximale des installations est de 3 mètres hors tout.	I. Disposition applicable hors secteurs AB et AC La hauteur maximale des installations est de 3 mètres hors tout.
II. Disposition applicable en secteur AB	II. Disposition applicable en secteur AB

La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 mètres hors tout. En cas d'extension d'une construction existante, la hauteur du bâtiment d'origine ne pourra être dépassée. Toute aggravation de la hauteur d'un bâtiment existant est interdite. III. Dispositions particulières au secteur AC et sous-secteur AC1 Habitations La hauteur maximale est mesurée à l'égout principal de la toiture ou au sommet de l'acrotère, elle est fixée à • 6 mètres à l'égout et 10 mètres au faîtage pour les toitures en pente. • 7 mètres au sommet de l'acrotère Bâtiments agricoles La hauteur maximale des bâtiments à usage agricole est mesurée à l'égout de la toiture ou au sommet de l'acrotère et est fixée à 8 mètres. La hauteur maximale au faîtage est fixée à 12 mètres. Dans l'ensemble du sous-secteur AC1, le point le plus haut de toutes constructions et installations est limité à 15 mètres. IV. Disposition applicable en secteur Apv La hauteur maximale des constructions est limitée à 3 mètres hors tout. V. Construction existante dans toute la zone A VI. Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.	La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 mètres hors tout. En cas d'extension d'une construction existante, la hauteur du bâtiment d'origine ne pourra être dépassée. Toute aggravation de la hauteur d'un bâtiment existant est interdite. III. Dispositions particulières au secteur AC et sous-secteur AC1 Habitations La hauteur maximale est mesurée à l'égout principal de la toiture ou au sommet de l'acrotère, elle est fixée à • 6 mètres à l'égout et 10 mètres au faîtage pour les toitures en pente. • 7 mètres au sommet de l'acrotère Bâtiments agricoles La hauteur maximale des bâtiments à usage agricole est mesurée à l'égout de la toiture ou au sommet de l'acrotère et est fixée à 8 mètres. La hauteur maximale au faîtage est fixée à 12 mètres. Dans l'ensemble du sous-secteur AC1, le point le plus haut de toutes constructions et installations est limité à 15 mètres. IV. Disposition applicable en secteur Apv La hauteur maximale des constructions est limitée à 3 mètres hors tout. V. Construction existante dans toute la zone A Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante. Disposition particulière applicable à l'ensemble de la zone en dehors des sites Natura 2000 Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et installations techniques de faible emprise tels que cheminées, silos, tours de fabrication, antenne-relais, dispositifs d'énergie
---	--

	renouvelable ... pour lesquels la hauteur n'est pas limitée.
ARTICLE 10 N : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	ARTICLE 10 N : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
[...] La hauteur maximale des constructions et installations est limitée à 3 mètres hors tout.	[...] La hauteur maximale des constructions et installations est limitée à 3 mètres hors tout. <i>Disposition particulière applicable à l'ensemble de la zone en dehors des sites Natura 2000</i> Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et installations techniques de faible emprise tels que cheminées, silos, tours de fabrication, antenne-relais, dispositifs d'énergie renouvelable ... pour lesquels la hauteur n'est pas limitée.
ARTICLE 9 A : EMPRISE AU SOL	ARTICLE 9 A : EMPRISE AU SOL
<i>Disposition applicable hors secteurs AB et AC</i> L'emprise au sol cumulée des constructions est limitée à 20 m ² par unité foncière.	<i>Disposition applicable hors secteurs AB et AC</i> L'emprise au sol cumulée des constructions est limitée à 30 m ² par unité foncière.
ARTICLE 9 N : EMPRISE AU SOL	ARTICLE 9 N : EMPRISE AU SOL
L'emprise au sol cumulée des constructions est limitée à 20 m ² par unité foncière.	L'emprise au sol cumulée des constructions est limitée à 30 m ² par unité foncière.

c) Incidences du point n°2 du PLU sur l'environnement

Compte tenu de la faible emprise des ouvrages et installations techniques concernés par l'exception à la règle de la hauteur maximale et de l'exclusion d'une implantation possible dans les sites Natura 2000, l'incidence environnementale sur les milieux et les espèces naturels sera très faible, voire nulle.

L'augmentation de l'emprise au sol cumulée maximum par unité foncière de 20 à 30 m² est très limitée est présente ainsi une incidence négligeable sur l'environnement.

L'impact paysager global demeura également contenu, en application notamment de l'article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions qui fixe le cadre d'une forte limitation de l'incidence sur les paysages de toute construction, installation et ouvrage autorisés.

d) Articulation avec le PADD

L'évolution de l'article 11 des zones A et N afin d'introduire une règle d'exception sur les hauteurs est compatible avec le PADD, en particulier avec l'orientation n°6 relative au développement des communications numériques de la partie « Tendre vers un cadre de vie conforme aux objectifs du développement durable ».

e) Articulation avec les documents de rang supérieur

L'évolution de l'article 11 des zones A et N afin d'introduire une règle d'exception sur les hauteurs en zone A et N en-dehors des sites Natura 2000 est compatible avec le SCOT de Sélestat, notamment avec l'objectif d'excellence paysagère et environnementale

Par ailleurs, cette proposition d'évolution réglementaire, en autorisant les dispositifs d'énergie renouvelable, s'inscrit pleinement dans l'orientation relative à l'accompagnement au développement des énergies locales et renouvelables.

POINT N°3 : EXTENSION DES DESTINATIONS AUTORISEES SUR UNE CONSTRUCTION DU SECTEUR DE ZONE AB AU NORD-EST DE LA COMMUNE (ARTICLE 2)

a) Objet et motivation

Le secteur de zone AB situé au Nord-Est de la commune est occupé historiquement par une activité minotière.

L'actuel règlement du secteur de zone autorise l'aménagement, la transformation et l'extension des constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLU, à condition de :

- Conserver leur destination initiale ou une affectation directement liée,
- Dans la limite d'une augmentation maximale de 25% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

C'est dans ce cadre réglementaire que deux autorisations d'urbanisme ont été accordées, dans le but de consolider l'activité économique présente sur le site :

- La première en 2014, permettant la création d'un espace de vente et de bureaux (sans création de surface supplémentaire) en transformation d'un espace de garage.
- La seconde en 2018, permettant la création d'une biscuiterie artisanale.

Le présent point de modification s'inscrit pleinement dans l'optique de pérennisation et de diversification de cette activité économique, importante pour la commune, en rendant possible la réalisation d'une salle de réception et de mariage uniquement dans la construction à usage d'habitation en entrée de ce site.

Pour ce faire, il est proposé de prendre appui sur l'article L. 151-11 du Code de l'urbanisme qui permet de « [...] désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites ».



Construction à usage d'habitation objet du présent point de modification

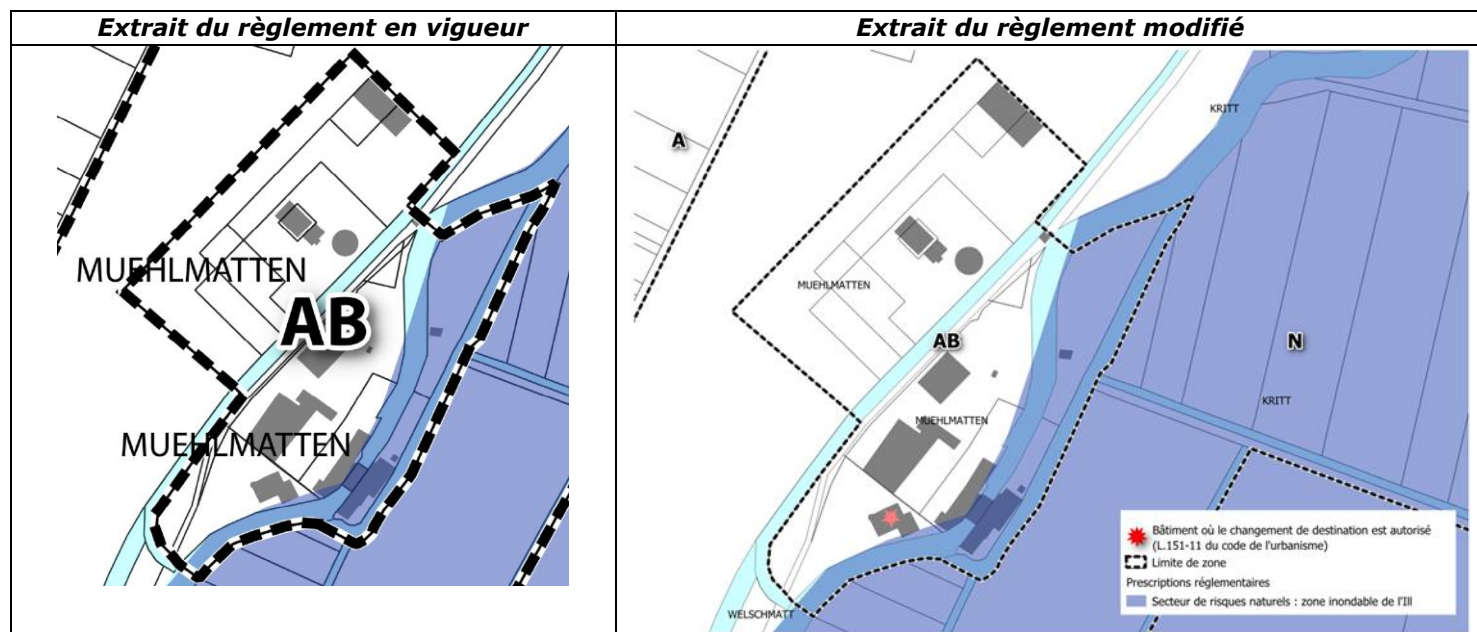
En effet, cette extension des destinations autorisées, uniquement permises sur une construction à usage d'habitation, en entrée de site et en périphérie des constructions à vocation minotière ou liée, ne compromettra en rien l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Pour ce faire, le présent point de modification entraînera :

- La mention au règlement graphique de la construction objet de l'extension de la destination autorisée au titre de l'article L. 151-11 du Code de l'urbanisme.
- L'évolution du règlement écrit indiquant, pour cette construction, l'autorisation de la sous-destination « commerce », sous réserve qu'elle relève de l'usage exclusif « salle de mariage et de réception ».

b) Pièces du PLU modifiées

Règlement graphique



Règlement écrit

Extrait du règlement en vigueur	Extrait du règlement modifié
ARTICLE 2 A : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	ARTICLE 2 A : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES
Dans toute la zone : • Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. • Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à une occupation ou une utilisation du sol autorisée dans la zone.	Dans toute la zone : • Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. • Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à une occupation ou une utilisation du sol autorisée dans la zone.

• Les constructions et installations nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole à condition : ○ D'être ouverte sur un côté ○ De ne pas comporter de dalle ○ De présenter moins de 20m² d'emprise au sol ○ D'avoir moins de 3 mètres de hauteur hors tout ○ L'aménagement, la transformation des constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLU à condition de conserver leur destination initiale ou de les affecter à la vocation de la zone A. En secteur AB Sont également admis : • L'aménagement, la transformation et l'extension des constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLU, à condition de : ○ Conserver leur destination initiale ou une affectation directement liée, ○ Dans la limite d'une augmentation maximale de 25% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU	• Les constructions et installations nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole à condition : ○ D'être ouverte sur un côté ○ De ne pas comporter de dalle ○ De présenter moins de 20m² d'emprise au sol ○ D'avoir moins de 3 mètres de hauteur hors tout ○ L'aménagement, la transformation des constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLU à condition de conserver leur destination initiale ou de les affecter à la vocation de la zone A. En secteur AB Sont également admis : • L'aménagement, la transformation et l'extension des constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLU, à condition de : ○ Conserver leur destination initiale ou une affectation directement liée, ○ Dans la limite d'une augmentation maximale de 25% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU • Dans la construction identifiée au titre de l'article L. 151-11 du Code de l'urbanisme, le changement de destination vers le commerce est autorisé, à condition qu'il s'agisse d'une salle de réception
--	---

c) Incidences du point n°3 du PLU sur l'environnement

Ce point relève de l'extension limitée des vocations autorisées sur une unique construction, en entrée du secteur de zone AB.

N'induisant aucun droit à construire supplémentaire, l'incidence environnementale à ce titre est donc nulle.

En matière de circulation et de stationnement, les infrastructures existantes sont suffisantes au vu des activités non permanentes permises et du nombre limité d'évènements envisagés. L'impact environnemental à ce titre est donc jugé non significatif.

d) Articulation avec le PADD

L'évolution réglementaire proposée est cohérente avec les grandes orientations du PADD.

e) Articulation avec les documents de rang supérieur

L'évolution réglementaire proposée ne remet pas en cause la compatibilité du PLU avec le SCOT de Sélestat.

POINT N°4 : AUGMENTATION DE L'EMPRISE MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS EN ZONE UB (ARTICLE 9)

a) Objet et motivation

Le règlement écrit de la zone UB définit à son article 9 une emprise maximale de 50 % de l'unité foncière intégrée à ladite zone.

Afin de s'inscrire dans les objectifs d'économie de la ressource foncière et de densification des secteurs urbanisables, portés notamment par la récente loi Climat et résilience, la commune souhaite augmenter cette emprise maximale en la passant à 60 %.

b) Pièces du PLU modifiées :

Règlement écrit

<i>Extrait du règlement en vigueur</i>	<i>Extrait du règlement modifié</i>
<i>ARTICLE 9 UB : EMPRISE AU SOL</i>	<i>ARTICLE 9 UB : EMPRISE AU SOL</i>
L'emprise au sol maximale est fixée à 50 % de l'unité foncière intégrée à la zone UB.	L'emprise au sol maximale est fixée à 60 % de l'unité foncière intégrée à la zone UB.
L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

c) Incidences du point n°4 du PLU sur l'environnement

Ce point relève de l'augmentation de l'emprise maximale autorisée en zone UB, secteur déjà largement bâti et de toute manière destiné à l'être dans le cadre du PLU.

Par ailleurs, cette proposition d'augmentation de l'emprise maximale est une évolution réglementaire susceptible d'entraîner une optimisation de l'usage du foncier et une meilleure densité. Pour autant, l'article 13 garantit qu'il restera des espaces perméables pour l'infiltration des eaux pluviales.

L'impact environnemental attendu est donc positif.

d) Articulation avec le PADD

L'augmentation de l'emprise maximale autorisée en zone UB est cohérente avec les grandes orientations du PADD.

e) Articulation avec les documents de rang supérieur

L'augmentation de l'emprise maximale autorisée en zone UB ne remet pas en cause la compatibilité du PLU avec le SCOT de Sélestat et s'inscrit dans le sens des orientations en matière de limitation de la consommation foncière.

POINT N°5 : AUTORISATION DE CREATION D'UN SECOND ACCES EN ZONE UB (ARTICLE 3)

a) Objet et motivation

Regroupant, l'ensemble des secteurs récents à dominante d'habitat de la commune, la zone UB compte plusieurs quartiers urbanisés sous la forme de lotissements (rue des Tilleuls au Nord ou Bernstein / Haut-Koenigsbourg au Sud) générant un tissu pavillonnaire standardisé sur des parcelles d'assez faible superficie.

A l'inverse, la zone UB englobe également des secteurs d'habitat moins organisés, notamment le long des axes, en sortie de commune. Si le tissu demeure majoritairement pavillonnaire, il prend appui sur des parcelles à la taille et format très variés. Certaines d'entre elles sont profondes et contiguës à plusieurs voies.

En ne permettant qu'un seul accès véhicules sur les voies publiques, l'article 3 du règlement écrit de la zone UB est susceptible de complexifier et d'entraver certains projets, en particulier pour des opérations de petites unités d'habitat collectif.

Egalement motivée par la nécessité de favoriser la création d'opérations d'habitat plus denses que le tissu de maisons individuelles s'inscrivant pleinement dans les objectifs de la loi Climat et résilience, la commune d'Ebersheim souhaite ainsi autoriser la création d'un second accès sur les voies publiques dans la zone UB.

En conséquence de cette proposition d'évolution de la règle, il est également nécessaire d'ajuster l'alinéa 3 relatif aux terrains desservies par plusieurs voies

b) Pièces du PLU modifiées :

Règlement écrit

<i>Extrait du règlement en vigueur</i>	<i>Extrait du règlement modifié</i>
ARTICLE 3 UB : ACCES ET VOIRIE	ARTICLE 3 UB : ACCES ET VOIRIE
Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée. Le nombre des accès des véhicules sur les voies publiques est limité à un. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions sont autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre. Tout accès des véhicules à la voie doit présenter des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'il doit desservir.	Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée. Le nombre des accès des véhicules sur les voies publiques est limité à deux. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions sont autorisées sous réserve que le ou les accès autorisés n'entraînent pas de gêne pour la circulation. Tout accès des véhicules à la voie doit présenter des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'il doit desservir.

c) Incidences du point n°5 du PLU sur l'environnement

Ce point a pour objectif de permettre la création d'un second accès aux terrains, dans le but notamment de constituer des partis d'aménagement plus cohérents aux projets ou d'envisager des opérations plus denses.

Sans impact négatif sur l'environnement, cette proposition d'évolution réglementaire est susceptible d'avoir une incidence positive directe en améliorant la fluidité du trafic, ou plus indirecte en permettant une meilleure densité bâtie (optimisation foncière) ou une meilleure qualité du paysage urbain.

d) Articulation avec le PADD

La possibilité de créer un second accès pour des projets en zone UB est cohérente avec les grandes orientations du PADD.

e) Articulation avec les documents de rang supérieur

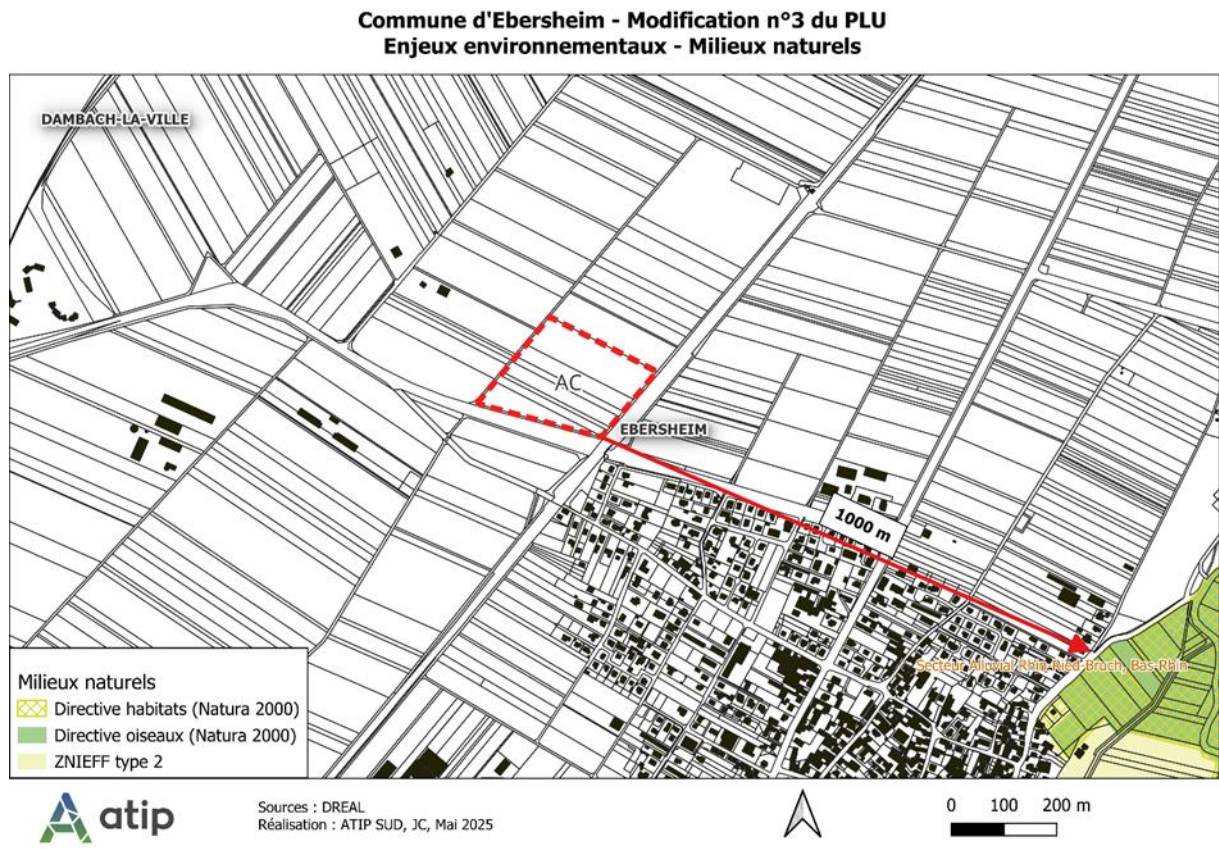
La possibilité de créer un second accès pour des projets en zone UB ne remet pas en cause la compatibilité du PLU avec le SCOT de Sélestat.

TABLEAU DE SYNTHÈSE DE LA SUPERFICIE DES ZONES DU PLU

Superficie totale (en hectares)	1379.2			
Superficie par zones	Actuellement		Après évolution	
	Superficie (en ha)	Pourcentage de la superficie du territoire	Superficie (en ha)	Pourcentage de la superficie du territoire
UA	25.3	1.9 %	25.3	1.9 %
Dont UAa	Dont 1.5	Dont 0.1 %	Dont 1.5	0.1 %
UB	56.72	4.1 %	56.72	4.1 %
UC	3.2	0.2 %	3.2	0.2 %
UE	8.4	0.6 %	8.4	0.6 %
UX	3.38	0.3 %	3.38	0.3 %
1AU	5.4	0.4 %	5.4	0.4 %
Dont 1AUxa	Dont 5.4	Dont 0.4 %	Dont 5.4	Dont 0.4 %
2AU	4	0.3 %	4	0.3 %
A	1046	76.3%	1041.8 (-4.2)	75.53%
AB	10.1	0.73%	10.1	0.73%
AC	76.1	5.5%	80.3 (+4.2)	5.82%
Dont AC1	Dont 2.8	Dont 0.2 %	Dont 2.8	Dont 0.2 %
APV	1.64	0.1%	1.64	0.1%
N	129.1	9.4 %	129.1	9.4 %
Total	1379.2	100 %	1379.2	100 %

EVALUATION DES INCIDENCES NATURA 2000 SIMPLIFIEE

a) Localisation des sites Natura 2000 / point n°1



b) Incidences de la modification du PLU sur les sites Natura 2000

Le Code de l'environnement (articles et R.414-21 et R.414-23) stipule que toute évolution de document d'urbanisme nécessite une évaluation simplifiée des incidences Natura 2000.

Pour le point n°1 spécifiquement (création d'une zone agricole constructible AC), L'incidence est nulle et ne nécessite ainsi aucune étude environnementale complémentaire en raison :

- De la distance du secteur de projet aux sites Natura 2000, le plus proche étant à plus de 1 kilomètre ;
- De toute manière à l'absence d'incidence notable au vu du contenu de l'évolution réglementaire proposée.

Pour le point n°2 spécifiquement (exception à la règle sur la hauteur en zone A et N), l'exclusion d'une possibilité d'implantation en site Natura 2000 exclue toute incidence notable sur les espaces naturels les plus sensibles et ne nécessite donc pas d'étude environnementale complémentaire.

Pour les autres points, l'incidence sur les sites Natura 2000 est nulle.