

RÉPUBLIQUE FRANCAISE - DÉPARTEMENT du BAS-RHIN

**Plan Local d'Urbanisme
d'Eckartswiller**

2 - Projet de Village

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Cogit Habilis
S t r a s b o u r g



Plan Local d'Urbanisme d'Eckartswiller



PREAMBULE



Le Conseil Municipal d'Eckartswiller a décidé de doter la commune d'un Plan Local d'Urbanisme. Cette procédure est l'occasion pour la commune d'Eckartswiller d'entreprendre une réflexion approfondie sur son développement et l'aménagement de son espace, tout en faisant intervenir une large concertation locale.

L'article R. 123-1 du Code de l'Urbanisme introduit le *Projet d'Aménagement et de Développement Durable*. Son contenu est défini à l'article R. 123-3 du Code de l'Urbanisme. Ce document précise dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

Dans un souhait ambitieux de se doter d'un Projet Global de Développement, la commune d'Eckartswiller a pour objectif prioritaire de favoriser la «tonicité démographique» du village et de promouvoir des démarches cohérentes de valorisation de la qualité de son cadre de vie.

Le *Projet d'Aménagement et de Développement Durable* fait sienne cette double ambition qualitative qui vise à promouvoir une évolution maîtrisée d'Eckartswiller.

Pour répondre aux enjeux de vitalité de la commune d'Eckartswiller, le présent document «Projet d'Aménagement et de Développement Durable» se décompose en quatre parties :

- 1 - **Assurer** la vitalité d'Eckartswiller
- 2 - **Conserver** l'inscription du village dans son site
- 3 - **Préserver** et reconquérir le caractère d'Eckartswiller
- 4 - **Conserver** le caractère agricole d'Eckartswiller

Plan Local d'Urbanisme d'Eckartswiller

S O M M A I R E

Partie I : Assurer la vitalité démographique d'Eckartswiller..... 9

Un Plan Local d'Urbanisme au service de la vitalité de la commune

- Un objectif de 600 habitants à l'horizon 2025.....☒ 10
- Un objectif de 70 logements supplémentaires à l'horizon 2025.....☒ 12
- Un objectif d'offre d'habitat de qualité qui implique une urbanisation de 5,4 hectares..... 14

Partie II : Penser l'urbanisation future pour conserver l'inscription du village dans son site 17

Un Plan Local d'Urbanisme pour un développement harmonieux d'Eckartswiller

- L'objectif de stopper l'étalement urbain et l'allongement du village.....☒ 18
- L'objectif de compléter la forme urbaine au centre d'Eckartswiller☒ 21
- L'objectif de la façade Nord d'Eckartswiller le site privilégié des extensions23
- Protéger et mettre en valeur les milieux naturels☒ 25

Partie III : Concevoir le devenir du village pour préserver le caractère d'Eckartswiller . .27

Un Plan Local d'Urbanisme pour un développement harmonieux d'Eckartswiller

- Une ambition de valorisation des tonalités et matériaux qui fondent le caractère d'Eckartswiller.....28

Partie IV : Pérenniser le rôle de l'agriculture pour conforter le caractère rural31

Un Plan Local d'Urbanisme pour garantir le développement agricole d'Eckartswiller

- La volonté de garantir un contexte favorable au dynamisme des exploitations agricoles32

Plan Local d'Urbanisme d'Eckartswiller

• PARTIE I •

**Conforter le dynamisme démographique
pour assurer la vitalité d'Eckartswiller**

Un Plan Local d'Urbanisme au service de la vitalité de la commune.

- ▶ *Eckartswiller doit rester une commune rurale attractive au service de ses habitants*
- ▶ *Eckartswiller doit profiter de sa position favorable dans la géographie régionale pour pérenniser et renforcer sa vitalité et sa pyramide des âges.*

Orientation n°1

Un objectif de population de 600 habitants à l'horizon d'ici 2025, garant de la vitalité et du dynamisme communal.

- **L'objectif est de permettre une évolution progressive et mesurée de la démographie et pour atteindre le seuil d'environ 600 habitants en 2025.**
- **L'objectif est de permettre l'arrivée d'une nouvelle population, notamment les jeunes ménages, pour assurer la «tonicité démographique» du village, sans pour autant viser une croissance forte.**
- **Cet objectif de vitalité démographique permet également de soutenir la dynamique associative au coeur de la vitalité de la commune d'Eckartswiller.**

● **Une ambition de vitalité pour assurer le dynamisme de la pyramide des âges**



Orientation n°2

Un objectif d'un parc de logements de 70 résidences principales supplémentaires à l'horizon 2025

NB : l'estimation de 70 logements, au regard de la cinquantaine d'habitants supplémentaires, peut paraître disproportionné. Néanmoins, ce chiffre trouve son sens car il tient compte :

- des besoins en population supplémentaire (pour près des deux tiers)

- de la diminution continue de la taille des ménages (à population égale, des logements supplémentaires sont nécessaires juste pour absorber la diminution de la taille des ménages dans la commune), pour près d' 1/3 des besoins

- Le P.L.U. Intégrera des possibilités de construction correspondant à quelques 70 nouvelles résidences. Afin de favoriser l'implantation de résidences principales, ces possibilités d'extension devront être localisées dans le tissu bâti actuel ou à proximité de celui-ci.
- Les actions d'accompagnement de la mise en oeuvre du P.L.U. devront favoriser le développement d'une offre de logements locatifs afin d'atteindre un équilibre d'au moins 40% de logements locatifs (soit le quintuplement du parc locatif actuel) sur les 70 habitations prévues.
- Le P.L.U. ne peut malheureusement pas solliciter la reconquête des logements vacants, car ce parc est inexistant en raison de la pression urbaine exercée à Eckartswiller.

● **UNE AMBITION DE CROISSANCE OUVERTE AUX JEUNES MÉNAGES**

ÉVOLUTION PROSPECTIVE DU PARC DE LOGEMENTS À L'HORIZON 2025



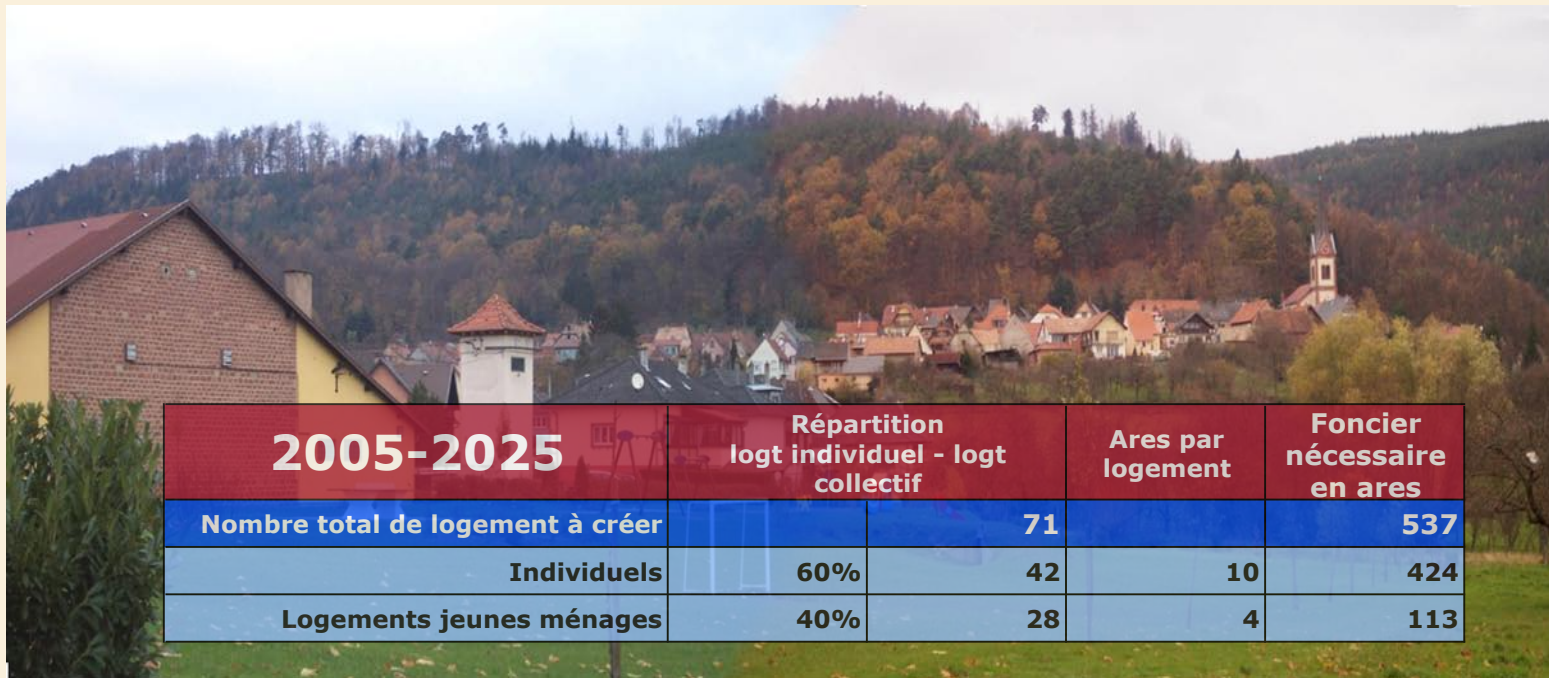
Orientation n°3

Un objectif d'offre d'habitat de qualité qui implique une urbanisation de 5,5 hectares.

- Le volume de croissance du parc d'habitation d'Eckartswiller a été conçu dans l'optique d'une tonicité démographique et d'une croissance maîtrisée. L'objectif de 70 unités d'habitations supplémentaires à l'horizon 2025 implique une disponibilité foncière approximative de 5,5 hectares hors le potentiel de densification des secteurs bâtis existants.
- Le plan de zonage devra prévoir un volume de surface supérieur à ce chiffre afin de prendre en compte la problématique du mûrissement du foncier et des temps de déblocage des situations. Il pourra aussi s'affranchir de cette limite pour prévoir la forme urbaine du village à long terme.

Les autres documents du PLU devront au minimum garantir ce résultat sur le long terme.

● **UN OBJECTIF DE CROISSANCE MAÎTRISÉE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE**



2005-2025	Répartition logt individuel - logt collectif		Ares par logement	Foncier nécessaire en ares
Nombre total de logement à créer		71		537
Individuels	60%	42	10	424
Logements jeunes ménages	40%	28	4	113

● PARTIE II ●

A decorative graphic on the left side of the slide, consisting of a large, light beige arrow pointing to the right, with a smaller, dark maroon arrow pointing to the right inside it.

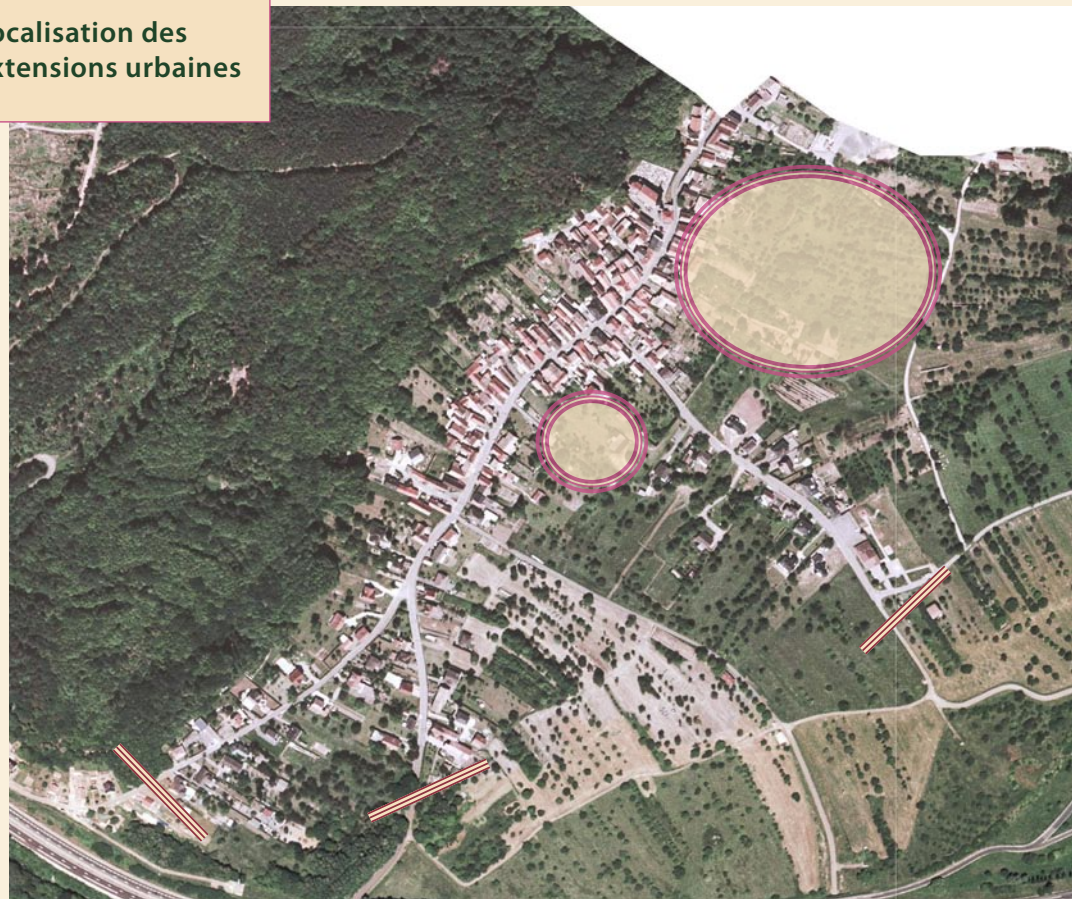
**Penser l'urbanisation future d'Eckartswiller
pour conserver l'inscription du village dans son site**

Orientation n°4

Eviter l'étalement urbain et l'allongement du village

- Village-rue organisé autour d'un noyau historique, Eckartswiller s'est depuis toujours développé de manière privilégiée le long des axes de communication.
- Ce mode d'extension, pour des raisons de cohérence urbaine et d'économie d'espace, a atteint ses limites et doit maintenant être stoppé.
- Le devenir de la forme urbaine d'Eckartswiller s'impose comme un enjeu majeur du P.A.D.D. en évitant radicalement les extensions urbaines linéaires et l'allongement du village.
- Les extensions d'Eckartswiller s'inséreront donc de manière à ne pas nuire à la silhouette de la commune et à ne pas l'étaler le long des voies de communication.

Localisation des
extensions urbaines

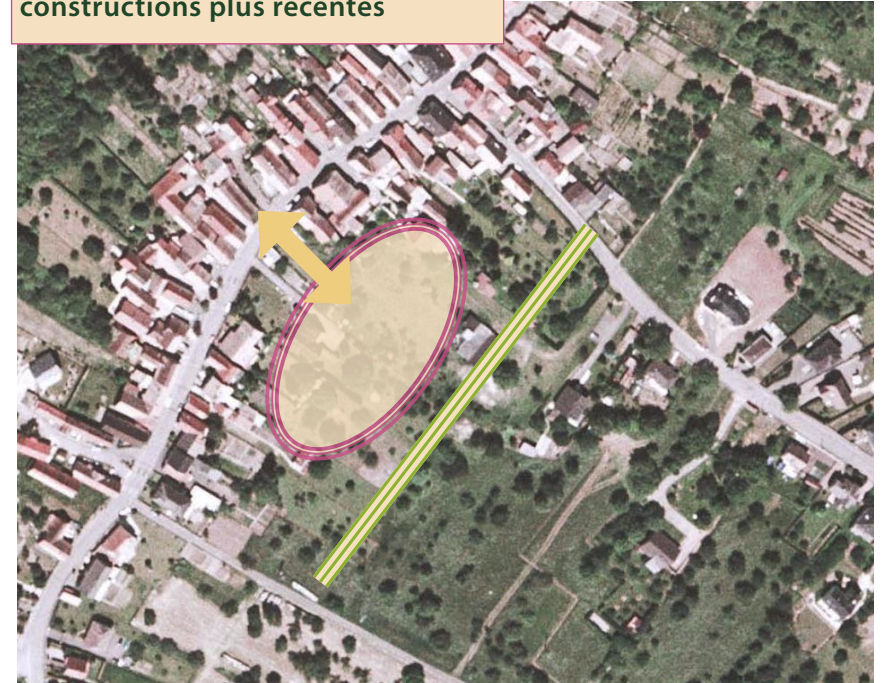


Orientation n°5

Compléter la forme urbaine au centre village d'Eckartswiller

- Le centre d'Eckartswiller comprend encore un espace laissé vierge. Le remplissage de celui-ci ne devra pas remettre en cause la morphologie urbaine de la commune
- Ce site en plein centre permet une urbanisation rapide mais qui implique une organisation réfléchie, qualitative et respectueuse du caractère produit par la situation d'espace interstitiel. Les haies doivent être valorisées comme limites séparatives.

Création d'un espace d'extension en lien avec le centre-village et les constructions plus récentes



Ecran ou alignement végétal à créer



Extension urbaine à créer

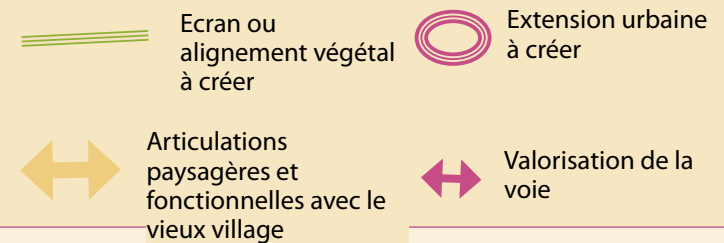
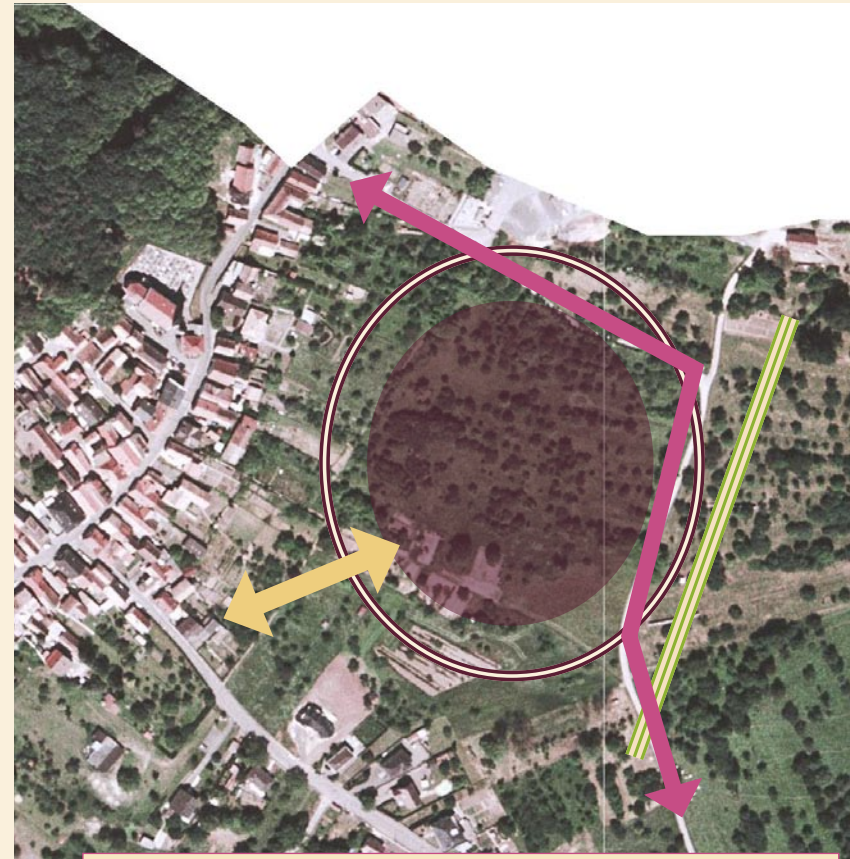


Articulation avec le centre village

Orientation n°6

Faire de la façade Nord le site privilégié pour l'extension d'Eckartswiller

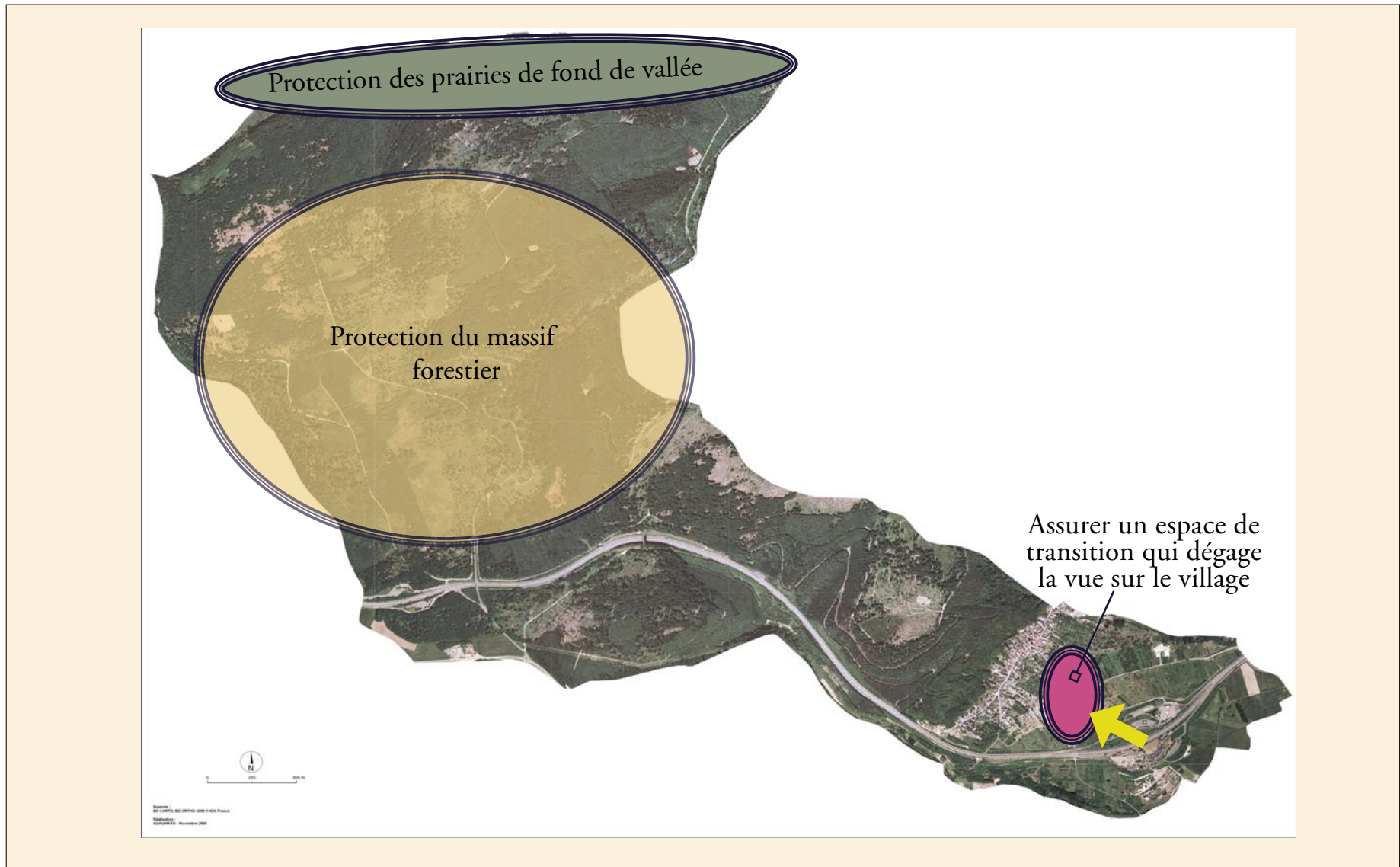
- La façade Nord d'Eckartswiller présente une qualité d'intégration paysagère intéressante ; il est nécessaire de préserver ce site d'entrée de village dans le futur.
- Basé sur une intégration paysagère forte, ce site devra offrir un caractère bucolique, qui joue un rôle d'interface
- L'urbanisation de cet espace devra s'appuyer sur une intégration paysagère maximale par rapport à l'ambiance des sites environnants.



Orientation n°7

Protéger et mettre en valeur les milieux naturels remarquables

- Le ban très allongé d'Eckartswiller propose plusieurs séquences qu'il va être intéressant de protéger et de mettre en valeur :
 - les prairies du fond de la vallée de la Zinsel, qu'il est important de maintenir ouvertes ;
 - les espaces boisés, pour les fonctions qu'ils remplissent à Eckartswiller : biologique, environnementale, économique, limitations des nuisances, sociale...
 - l'espace entre le commune et l'autoroute restera dégagé dans sa majeure partie. Les futures zones d'extensions devront veiller à ne pas nuire à la silhouette paysagère de la commune.





● **PARTIE III** ●

**Concevoir le devenir du village
pour préserver et valoriser le caractère d'Eckartswiller**

Orientation n°8

Une ambition de valorisation des tonalités et des matériaux qui fondent le caractère d'Eckartswiller

- Le caractère d'Eckartswiller est fortement déterminé par la palette des matériaux et des tonalités qui fondent son unité architecturale et paysagère.
- Pour assurer la pérennité de cette unité, le PADD pose comme une orientation majeure un choix des matériaux dans le respect de l'histoire de l'architecture locale.
- De la même manière le PADD souligne l'importance du respect des tonalités ambiantes dans le choix des colorations et des teintes des matériaux.

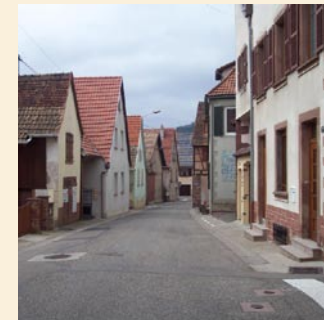
Les teintes et les colorations

L'enjeu du P.L.U. est de marquer et valoriser la typicité rurale du village.

Le respect des tonalités et un choix de matériaux qui privilégient le caractère rural du village est un enjeu majeur pour Eckartswiller dans le cadre du P.A.D.D.

Celui-ci doit être non dogmatique, mais l'économie générale des projets de construction ou de réhabilitation doit réellement s'inspirer des ambiances illustrées par les photos ci-contre, toutes issues d'Eckartswiller.

Ces photos ne représentent pas une palette close, mais soulignent une tonalité générale dont les projets devront s'approcher.



La qualité des patrimoines naturels et bâtis est au fondement de l'identité rurale d'Eckartswiller

● **PARTIE IV** ●

**Pérenniser le rôle de l'agriculture
pour conforter le caractère rural d'Eckartswiller**



Orientation n°9

La volonté de garantir un contexte favorable au dynamisme des exploitations agricoles.

- L'ambition de valorisation des espaces agricoles d'Eckartswiller implique une protection des espaces voués à l'agriculture notamment par la préservation des possibilités d'extension et d'évolution des exploitations.
- Pour que le développement et l'adaptation des exploitations soient en phase avec l'apport historique de la profession agricole à la qualité des paysages, le P.A.D.D. prévoit une intégration paysagère et architecturale du bâti des exploitations. Il faut donc allier des nécessités techniques, une facilitation du travail et une nécessité d'intégration paysagère selon plusieurs angles de vues.



La commune se doit de valoriser et de protéger les nombreux espaces agricoles, qui participent fortement à l'identité et à la silhouette du village.



