

Décision du Bureau

(Séance du 1^{er} décembre 2025)

— Membres ayant voix délibérative : 16 — Absents/excusés : 08
— Présents/remplacés : 08 — Procurations : 0

AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

Avis relatif au projet de modification n°3 du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Ebersheim

Rapport présenté par Madame Catherine GREIGERT, Vice-présidente

RÉSUMÉ

Par courrier, en date du 9 octobre 2025, le maire de la commune d'Ebersheim a notifié au PETR son projet de modification n°3 du Plan local d'urbanisme (PLU).
Le bureau est appelé à exprimer l'avis du PETR (en tant qu'établissement public en charge du SCoT de Sélestat et sa Région) relatif au projet de modification n°3 du PLU de la commune d'Ebersheim.

I. RAPPORT

Demande d'avis du PETR

Selon l'article L. 132-9 du code de l'urbanisme, l'établissement public chargé d'un schéma de cohérence territoriale est l'une des personnes publiques associées à l'élaboration des plans locaux d'urbanisme dont le territoire est situé dans le périmètre de ce SCoT. A ce titre, et selon les dispositions de l'article L.153-40 dudit code, le maire de la commune d'Ebersheim a notifié le projet de modification n°3 du Plan local d'urbanisme (PLU) de sa commune au Président du PETR Sélestat Alsace Centrale, en tant que personne publique associée. Il est demandé au PETR de transmettre ses observations éventuelles avant le début de l'enquête publique, qui pourrait se tenir du lundi 5 janvier au mercredi 21 janvier 2026.

Objets de la modification

Le projet de modification n°3 du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Ebersheim (2 291 habitants, INSEE 2021) porte sur les points suivants :

- **Point n°1 - Création d'un secteur AC de 4,2 ha au Nord-Ouest de la commune :** La modification du PLU prévoit la création d'un nouveau secteur de zone agricole constructible (AC) au nord-ouest du territoire communal. Cette évolution vise à répondre à la demande d'installation d'un nouvel agriculteur et à soutenir le maintien et le développement de l'activité agricole sur le territoire. Le secteur concerné couvre une superficie d'environ 4,2 hectares et a vocation à accueillir des constructions ou installations à usage agricole, ainsi que des espaces nécessaires à l'exploitation.

- **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) :** La commune constate qu'une partie importante de son territoire se situe en zone blanche de téléphonie mobile, rendant nécessaire l'accueil d'antennes-relais. La modification du PLU a pour objet d'introduire une disposition spécifique permettant l'implantation de ce type d'installations, actuellement non autorisées en raison de la limite de hauteur fixée à 3 mètres dans les zones agricoles (A) et naturelles (N).

Il est ainsi proposé :

- D'étendre aux zones A et N une règle d'exception à la hauteur maximale, déjà existante dans les zones urbaines, pour permettre les antennes-relais et dispositifs d'énergie renouvelable ;
- De limiter cette exception aux secteurs non concernés par un site Natura 2000, afin de prévenir tout impact environnemental ;
- Et de relever l'emprise au sol cumulée maximale des installations techniques de 20 à 30 m² par unité foncière dans les zones A (hors AC et AB) et N.

Ces ajustements visent à faciliter l'implantation d'installations techniques d'intérêt général tout en maintenant une emprise au sol limitée.

- **Point n°3 - Extension des destinations autorisées sur une construction du secteur de zone AB au Nord-Est de la commune (article 2) :**

Le secteur de zone AB, situé au nord-est de la commune, correspond à un site historiquement occupé par une activité minotière. Le règlement actuel y autorise uniquement l'aménagement, la transformation ou l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 25 % d'augmentation d'emprise au sol et sous réserve du maintien de la destination initiale ou d'un usage directement lié.

La modification proposée vise à étendre ponctuellement les destinations autorisées afin de permettre l'aménagement d'une salle de réception et de mariage dans le bâtiment à usage d'habitation situé à l'entrée du site. Cette évolution s'appuie sur l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, qui permet le changement de destination de certains bâtiments en zone agricole, sous réserve qu'il ne compromette ni l'activité agricole ni la qualité paysagère.

Concrètement, la modification prévoit : la désignation au règlement graphique du bâtiment concerné par cette exception et la mise à jour du règlement écrit pour autoriser, pour cette construction uniquement, la sous-destination « commerce », limitée à un usage de salle de mariage et de réception.

- **Point n°4 – Augmentation de l'emprise maximale des constructions en zone UB (article 9) :** La modification du PLU propose de porter l'emprise au sol maximale autorisée en zone UB de 50 % à 60 % de la surface de l'unité foncière. Cette évolution vise à favoriser la densification du tissu urbain existant et à optimiser l'usage du foncier.

- **Point n°5 – Autorisation de création d'un second accès en zone UB (article 3) :** La zone UB, regroupant les principaux quartiers récents à dominante d'habitat, comprend à la fois des lotissements pavillonnaires sur de petites parcelles et des secteurs d'habitat plus diffus sur des terrains de taille variable, parfois desservis par plusieurs voies. L'article 3 du règlement actuel, qui limite à un seul accès véhicules par unité foncière, peut constituer une contrainte pour certains projets, notamment ceux visant la réalisation de petits ensembles collectifs. La commune propose donc de permettre un second accès sur les voies publiques en zone UB, afin de faciliter la densification du bâti et de favoriser la diversité des formes d'habitat, en cohérence avec les objectifs de la loi Climat et Résilience.

Analyse du projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de Ebersheim

- Le point 1, visant à créer un **nouveau secteur de zone agricole constructible** (zone AC) au nord-ouest du ban communal, apparaît globalement compatible avec les orientations du DOO du SCoT, lequel prévoit la **possibilité d'autoriser, dans les documents d'urbanisme locaux, des constructions nécessaires à l'activité agricole dans des secteurs spécifiquement dédiés et limités, tout en tenant compte des enjeux environnementaux et paysagers**. Sur le plan paysager, le dossier indique que le site est proche de la RD 1083, identifiée comme axe structurant à valoriser dans le SCoT, mais que les vues depuis cette route demeurent lointaines (environ 500 m) et partiellement masquées par des alignements boisés. La voie ferrée et le talus de la RD 210 assurent en outre une séparation physique et visuelle avec les zones urbanisées à proximité. Concernant les enjeux environnementaux, le rapport conclut à une **incidence globale négligeable**, voire nulle, ce qui semble cohérent au regard de la localisation et de la nature du projet. En revanche, s'agissant du **caractère "restreint" du secteur**, la superficie retenue (4,2 ha) aurait pu être davantage justifiée, afin de démontrer la **proportionnalité entre le périmètre proposé et le besoin agricole identifié**.
- Le point 2, portant sur l'adaptation des règles pour permettre l'**implantation d'antennes-relais** et d'installations techniques en zones agricoles (A) et naturelles (N), n'est pas de nature à rendre le PLU incompatible avec les orientations du SCoT. Si ce type d'installation peut avoir un impact ponctuel sur le paysage, celui-ci demeure **maîtrisé et justifié au regard des enjeux** de couverture en téléphonie mobile et des besoins techniques de la commune. Le dispositif proposé apparaît encadré, la commune ayant limité l'exception de hauteur aux zones non concernées par un site Natura 2000, afin de prévenir tout impact environnemental significatif.
- Le point n°3, visant à étendre ponctuellement les destinations autorisées afin de permettre l'**aménagement d'une salle de réception et de mariage** dans le bâtiment à usage d'habitation en zone AB apparaît compatible avec l'orientation du SCoT en vigueur, lequel prévoit que « les documents d'urbanisme locaux pourront permettre des activités connexes et accessoires liées et nécessaires aux exploitations agricoles, et à **leur diversification** ». Cette évolution peut en effet s'inscrire dans une logique de diversification de l'activité agricole. Un point de vigilance pourra toutefois être apporté concernant les conditions d'accès et de stationnement, qui devront être étudiées de manière à garantir la bonne insertion du projet et la **maîtrise de ses impacts**.
- Les points 4 et 5, portant respectivement sur l'**augmentation de l'emprise au sol maximale** en zone UB et sur l'**assouplissement des règles d'accès aux parcelles** dans cette même zone, sont en adéquation avec les orientations du SCoT, qui visent à limiter l'étalement urbain et à favoriser la densification du tissu bâti existant. Ces évolutions vont **dans le sens des objectifs de sobriété foncière et de meilleure utilisation des espaces déjà urbanisés**.

II. DÉCISIONS

Il est demandé au Bureau Syndical,

Sur proposition du Président,

VU le code de l'urbanisme, notamment les articles L.153-40 et L. 132-9

VU la délégation donnée au Bureau par délibération du Comité Syndical le 16 septembre 2020 laquelle lui permet de délivrer « l'expression des avis ou accords réglementairement exigés dans le cadre des procédures d'élaboration ou de gestion des documents d'urbanisme ; le PETR, en tant qu'établissement public en charge d'un SCoT, est en effet appelé à exprimer divers avis ou accords à l'occasion de l'élaboration ou de la gestion des documents locaux d'urbanisme, à l'intérieur du périmètre du SCoT ou dans les territoires limitrophes ; ces avis doivent

généralement être exprimés dans un délai de trois mois à compter de la réception des dossiers ; la délégation au bureau permet au PETR d'exprimer ces avis ou accords dans les délais impartis sans contraindre à une réunion systématique du comité syndical »

VU le projet de modification n° 3 du plan local d'urbanisme de la commune de Ebersheim.

Considérant qu'il appartient au Bureau syndical d'émettre un avis du PETR Sélestat Alsace centrale sur le projet de modification n° 3 du plan local d'urbanisme de la commune de Ebersheim en tant que personne publique associée à son élaboration

De se prononcer sur ces dispositions,

D'APPROUVER l'analyse du projet de modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme de Ebersheim présentée en rapport.

D'ÉMETTRE un avis favorable sur le projet de modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme d'Ebersheim

DE CHARGER M. le Président des formalités afférentes au présent avis.

Ces dispositions sont adoptées à l'unanimité.

Mise en ligne le 02/12/2025

À SELESTAT, le **2 DEC. 2025**

Pour extrait conforme
Le Président,
Patrick BARBIER
p.d.le Directeur général des services
Philippe STEEGER



La présente décision, à supposer qu'elle fasse grief, peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa publication, d'un recours contentieux auprès du Tribunal administratif de Strasbourg ou d'un recours gracieux auprès du Président, étant précisé que celui-ci dispose d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée à ce même tribunal administratif dans un délai de deux mois.