

# 2 L'état des lieux

## Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Eberbach-Seltz

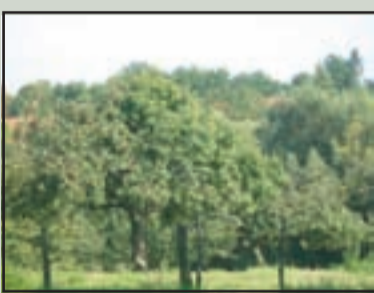
### PRESENTATION GENERALE

- Un ban communal de 414 hectares
- 387 habitants en 2006
- Une commune située à 12 km au Sud-Ouest de Lauterbourg et à 50 km au Nord de Strasbourg
- Eberbach-Seltz appartient à la Communauté de communes de Seltz et environs
- Elle est intégrée au Schéma de Cohérence Territoriale de la Bande Rhénane Nord
- Une topographie de vallons avec de nombreux fossés
- Une commune rurale au caractère préservé

### PAYSAGE ET ELEMENTS REMARQUABLES



Le développement de la commune a laissé un vaste espace de respiration au coeur du village.  
 Il fait la richesse du territoire et participe fortement au cadre de vie.  
 Le paysage communal se compose d'une alternance d'espaces agricoles cultivés et de prés.  
 Les espaces de transition entre l'espace bâti et l'espace agricole gardent une qualité paysagère importante.

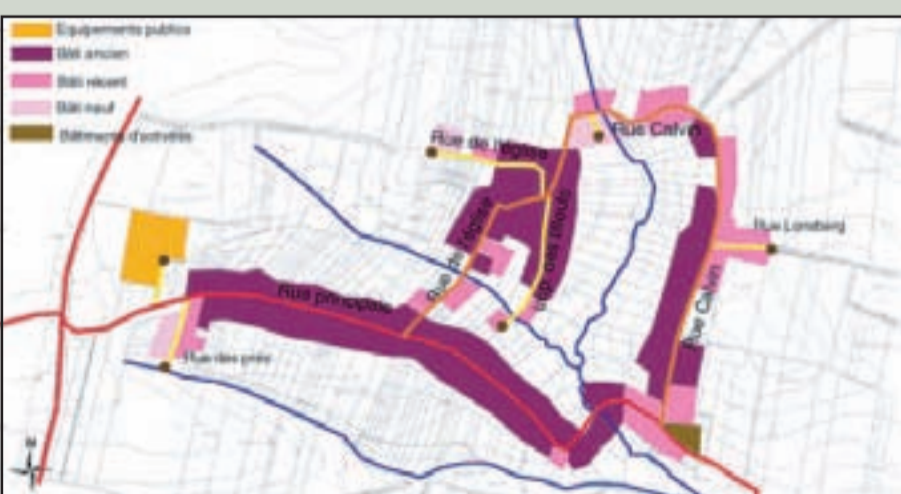


### CONTEXTE PHYSIQUE



La topographie de la commune génère des contraintes de développement et une forme urbaine particulière.  
 Les constructions sont implantées sur les parties hautes, à l'abri des risques de coulées d'eau boueuse.  
 Une attention particulière doit cependant être prêtée pour faciliter le libre écoulement des eaux.

### MILIEU URBAIN



Le bâti d'Eberbach-Seltz se caractérise par une rangée de constructions de part et d'autre de chaque voie avec des espaces préservés en jardins, vergers ou près à l'arrière des parcelles.



Le bâti traditionnel se mêle au bâti récent et neuf alors que le village forme une large boucle (rue principale, rue Calvin, rue de l'église).

De nombreuses maisons sont vides et il reste également des perméabilités dans le tissu bâti ce qui offre des possibilités de constructions dans le village

### DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

#### DEMOGRAPHIE

- une population en constante augmentation depuis 1975 et 387 habitants en 2006
- une population relativement jeune
- un nombre de ménages augmente tandis que leur taille diminue

#### HABITAT

- 95,4% des résidences sont des maisons individuelles
- de nombreux logements restent vides
- 84,2% des habitants sont propriétaires
- une très forte proportion de grands logements

#### ACTIVITES ET EMPLOIS

- 54,2% de la population est active avec un taux de chômage de 6,7%
- les actifs travaillent surtout hors de la commune
- 4 entreprises y sont installées
- un restaurant et un café existent
- l'activité agricole garde une place importante

#### EQUIPEMENTS ET SERVICES

- un niveau d'équipements relativement important : une école, une salle communale, un terrain de football, un terrain de tennis, ...
- mais l'absence de services et de commerces de proximité

#### DEPLACEMENTS

- une desserte par deux routes départementales et l'échangeur de l'A35 à Seltz
- une absence des transports en commun dans la commune
- une forte dépendance de la voiture individuelle