



EXTRAIT PROCÈS-VERBAL DU BUREAU SYNDICAL
DU 23 SEPTEMBRE 2025 À 14H
Centre administratif de l'Eurométropole de Strasbourg
Salle 916 et visioconférence

Convocation du 17 septembre 2025

Présents : Jacques BAUR*, Danielle DAMBACH*, Benoît DINTRICH*, Bernard FREUND, Claudine HUCKERT, Stéphane SCHAAL, Thierry SCHAAL*, Françoise SCHAETZEL, Xavier ULRICH

** présent en visioconférence*

Absents excusés : Marc HOFFSESS, Pia IMBS, Justin VOGEL

10.2025 **PLU arrêté de Limersheim**

L'ATIP a transmis pour avis au syndicat mixte pour le SCOTERS le projet de PLU de la commune de Limersheim, arrêté le 7 juillet 2025.

La commune appartient à la Communauté de communes du canton d'Erstein, et compte près de 680 habitants.

Description du projet

L'horizon du projet de PLU est fixé à 2040.

Limersheim a connu une forte attractivité sur la période 1999-2014 (+1%/an) en lien avec sa localisation et sa desserte routière et ferroviaire. Plus récemment la variation annuelle reste positive mais de façon plus modérée (0,3% entre 2014 et 2020)

Le village n'est pas traversant (entrée unique au nord). Le centre ancien présente une morphologie de village groupé avec comme particularité une rue circulaire et un îlot de verdure au centre, ainsi que des voies en impasse débouchant sur des chemins ruraux. Une ceinture de vergers en périphérie du village tend à se réduire.

Le **parc de logement** se caractérise par une vacance faible, l'absence de logements sociaux, un parc relativement récent mais une part non négligeable de bâti très ancien (plus de 25% datant d'avant 1919) et une majorité de grands logements (3/4 de logements de 5 pièces ou plus).

En termes **d'accès et de circulations**, la commune est desservie par le train, plaçant Strasbourg à 18 minutes et Sélestat à 27 minutes.

La halte ferroviaire, localisée à l'écart du tissu urbain, dispose d'un parking voiture (160) et vélo. Le cadencement est correct mais reste inférieur à celui de la gare d'Erstein toute proche (7 départs vers Strasbourg entre 6h et 9h et 7 retours entre 16h et 19h).

La rue de la gare constitue un chemin partagé pour les vélos et véhicules agricoles permettant de **rejoindre la gare** de façon sécurisée.

La commune dispose de **peu de commerces et de services de proximité** : les habitants dépendent des territoires voisins (Hindisheim, Erstein, voire Eurométropole) pour les achats de premières nécessités et autres.

La commune **propose néanmoins des équipements sportifs, scolaires et de loisirs** (écoles, périscolaire, bibliothèque, salle polyvalente, terrain de football, local sapeur-pompiers, terrain de pétanque, aire de jeux...). Néanmoins certains ne sont plus aux normes.

Le **tissu économique est représenté** par quelques entreprises, une dizaine d'exploitations agricoles, deux gîtes et une ferme pédagogique. L'enjeu est de pérenniser et développer l'activité agricole sur le territoire et de permettre/développer des commerces et services de proximité ainsi que de petites activités au sein du tissu urbain existant du village.

Concernant le volet environnemental et paysager la commune est concernée par des zones à dominante humide aux abords de la Scheer et sur le secteur du Bruch de l'Andlau, par la ZNIEFF de type 1 (Bruch de l'Andlau) et un espace naturel sensible du même nom ainsi que par les enjeux liés au grand hamster (aire historique et aire de reconquête). Les secteurs à enjeux forts sont celui du Bruch et de l'Andlau, le cours d'eau de la Scheer et ses abords et les secteurs de vergers.

Les enjeux pour la commune sont de :

- valoriser l'unique entrée de village (traitement paysager et urbain, emplacement réservé afin de sécuriser le croisement),
- améliorer et développer la végétalisation des franges urbaines et de protéger les espaces verts intra-muros (cœurs d'îlots verts, jardins...) et en périphérie (ceinture de vergers)
- créer un secteur spécifique regroupant certains équipements.

À travers son projet, la commune de Limersheim vise une **croissance annuelle de population de 0,75 %** pour atteindre 800 habitants d'ici 2040, s'inscrivant dans un taux de croissance de la population légèrement en-dessous de celui moyen constaté ces deux dernières décennies.

Pour répondre au besoin, elle prévoit la réalisation de 88 logements dont 49 en renouvellement urbain (56%) et 39 en extension (44%), en prenant en compte les projections démographiques et le desserrement des ménages.

Une **extension urbaine** est inscrite au PLU (IAU) sur une surface de 1,5 ha environ dont 35 ares réservés à la création d'un îlot vert. Une liaison douce entre la zone IAU et le centre village est prévu (ER) afin de faciliter les déplacements.

Une seconde zone d'extension (IAUe) est prévue à proximité immédiate de la zone IAU au nord du village sur 0,75 ha, pour la création d'une **nouvelle salle communale** (l'ancienne n'est plus aux normes). Un stationnement mutualisé est prévu à proximité. Outre la salle des fêtes le secteur IAUe accueillera les nouveaux ateliers communaux (actuellement au centre du village mais trop étroit et difficilement accessible), le terrain de pétanque et un atelier charron (libérant un terrain constructible dans le tissu urbain). L'ancienne salle des fêtes, proche des habitations pourra être réhabilitée en logements.

Le reclassement de deux lotissements réalisés et l'abandon de zones d'urbanisation futures ont généré une diminution de près de 12 ha (détail non précisé dans le rapport de présentation).

3 **entreprises** de la commune seraient délocalisées en périphérie de zones urbaine pour permettre leur développement ou maintien, dont 2 relocalisés en **STECAL** : un commerce de bois « Act » et un paysagiste « Acp ». Les surfaces STECAL sont importantes (0,46 ha pour le secteur Acp). L'emprise au sol maximale cumulée est fixée à 1500 m².

Sur le **volet agricole** les constructions de bâtiments nécessaires à la vente de produits agricoles sont autorisées en secteur Ac, Act et Ab de la zone A à hauteur de 1200 m² d'emprise au sol cumulée (non autorisées en secteur Ab).

Concernant le **stationnement** le règlement impose un nombre de places minimal :

- 3 places par logement créé en zones Ua, Ub et IAU (2 places pour les logements de 2 pièces et moins)
- 50% de ces places devront être aménagées sur des aires extérieures ou facilement accessibles depuis le domaine public ;

Et précise par ailleurs :

- pour les destinations autres qu'habitat : le nombre de places devra être proportionné aux besoins en tenant compte des besoins du personnel le cas échéant ;
- les places extérieures devront être perméables ou semi-perméables aux eaux pluviales
- les aires devront être plantées (1 arbre pour 4 places en zones Ua et Ub à proximité immédiate ou ailleurs) ;
- pour les vélos : le nombre de places est de 2 par logement créé de 3 pièces et plus (2 places pour les logements de 2 pièces et moins).

Le PLU prévoit une OAP thématique « TVB » de façon à préserver les éléments participant à la TVB locale, marquant l'identité de la commune et formant le support de la biodiversité et du cadre de vie. Son objectif vise à développer la nature en ville (limiter l'imperméabilisation des sols, planter des essences locales, lutter contre les pollutions lumineuses...), garantir une meilleure intégration des bâtiments agricoles dans le paysage, protéger les réservoirs de biodiversités ainsi que les continuités écologiques.

Des **reculs** par rapport au cours d'eau sont réglementés : 8 mètres en zone Ub, 6 mètres en zone IAU (Ua non concernée) et 30 mètres en zones A et N.

La **pleine terre** est favorisée : au moins 30% du terrain ou du lot doit être aménagé en pleine terre en cas de création de nouveaux logements (hors stationnement et toiture

végétalisée).

Les secteurs Uj, en cœur de village, sont encadrés (emprise au sol maximale de 20m²) et constituent des poumons verts.

Les **risques naturels et technologiques** sont recensés au rapport de présentation (dont 2 sites Basias - restaurant et ancienne décharge avec une vigilance sur la qualité des sols).

La commune est concernée par un risque débordement (la trame relative au risque inondation actuellement au plan graphique ne sera valable que jusqu'à l'approbation du PPRI en cours) et par une servitude en lien avec le transport exceptionnel et de marchandises dangereuses par canalisation, par voie routière et voie ferrée (SUP pipeline pour hydrocarbure).

Sur le **volet énergie**, une trame graphique est inscrite au PLU « zone favorable aux EnR ». Les installations à destination de production d'énergie renouvelable y sont autorisées (essentiellement en zone A, sur ombrière avec activité agricole et/ou en toiture) sans être encadrée (ambition sur le volet qualitatif, insertion paysagère non précisée). Concernant les constructions en zones urbanisées, l'isolation par l'extérieure est autorisée ainsi la pose de panneaux photovoltaïques.

Le zonage : superficies et caractéristiques majeures

- Les zones urbanisées : 34,36 ha.
 - Ua : 17,66 ha
 - Ub : 14,94 ha
 - Uj : 1,76 ha
- Les zones d'urbanisation future : 2,27 ha
 - 1 zone IAU : 1,52ha
 - 1 zone AUE : 0,75 ha
- Les zones agricoles : 261,34 ha
 - Aa (zones destinées à la préservation des terres agricoles dont la constructibilité est très limitée) : 235,37 ha et Ab (hors élevage) : 0,66 ha
 - Ac : 23,22 ha (zone destinée à l'implantation ou au développement des activités agricoles)
 - Acp : 0,46 ha
- Les zones naturelles : 266,79 ha

Le projet au regard des orientations du SCOTERS⁴

La commune de Limersheim est membre de la Communauté de communes du Canton d'Erstein. Au titre du SCOTERS, Limersheim est une commune « bassin de proximité » qui devient village dans le cadre de la révision.

Le SCOTERS vise :

- À développer l'**urbanisation à dominante d'habitat** dans les secteurs desservis par les transports en commun. Sur le volet habitat pour Limersheim le SCOTERS demande :

⁴ En italique grisé les éléments inscrits au SCOTERS révisé – document arrêté en phase d'enquête publique.

- que l'urbanisation réserve une part significative à l'**habitat intermédiaire**⁵ qui ne peut être inférieure à 25 % du nombre de logements

La révision du SCOTERS (document arrêté le 4 mars 2025) fait évoluer ce taux qui passe à 30% ;

- une **densité** devant tendre vers 25 logements à l'hectare

La révision du SCOTERS fixe le même objectif pour la commune de Limersheim ;

- et des PLU qui encouragent la production de logements aidés, autant que possible dans le tissu urbain ;

La révision du SCOTERS fixe un objectif global à l'échelle du territoire de 30% de la production de logements, soit 30 000 logements aidés à l'échelle du SCOTERS à l'horizon 2050 en précisant :

- les EPCI à travers leurs documents locaux d'urbanisme et/ou leurs PLHi veilleront à une répartition territoriale équilibrée ;
- l'ensemble des communes devra contribuer à cet objectif, de manière proportionnée à hauteur de leurs moyens.

- À favoriser le **renouvellement urbain**

La révision du SCOTERS fixe pour la communauté de communes du Canton d'Erstein l'objectif de produire 75% des logements construits à l'échelle de l'EPCI au sein du tissu urbain.

- À mettre en œuvre une **mixité des fonctions** : commerces, logements, bureaux, équipements publics, etc. à localiser en priorité dans les centralités du territoire (centre des villes et des villages) et à localiser les **activités commerciales** dans le respect des équilibres territoriaux (les orientations sont précisées au DOO pages 36 à 38). En vue de conforter les commerces de proximité, les PLU ne doivent comporter aucune règle de nature à entraver la mixité des vocations et inciter à la continuité des linéaires commerciaux en pieds d'immeubles. Les documents d'urbanisme devront veiller à la qualité des aménagements des espaces publics.

Les travaux menés dans le cadre du DAACL visant à prioriser les centralités sont traduits dans la révision du SCOTERS, qui prévoit notamment d'une part l'encadrement du commerce existant hors centralité de façon limitée et d'autre part un nombre limité de Secteurs d'Implantation Périphérique (à Erstein et Benfeld concernant la Communauté de Communes du Canton d'Erstein, cf. Atlas des SIP).

Concernant les points de vente à la ferme, ceux situés en centralité au sens du SCOTERS ne sont pas limités en termes d'emprise au sol ou de surface de vente. Ceux situés hors centralité relèvent néanmoins d'un principe dérogatoire. La vente directe à la ferme est d'une part restreinte aux produits issus de l'exploitation (limiter le développement d'activité de type

⁵ Cet habitat intermédiaire sera réalisé sous forme d'habitat individuel dense (maisons accolées, individuelles superposées), de petits collectifs intégrés dans le tissu urbain (villa urbaine, maison de ville ou de village) ou de formes mixtes (ferme restaurée, urbanisation traditionnelle des villages). Les petits collectifs auront une volumétrie proche des formes d'habitat citées précédemment.

achat/revente) et ne doit pas entraîner l'ouverture d'objets commerciaux qui seraient déconnectées des centres villages ou centres bourgs, susceptibles de générer des flux et des besoins d'artificialisation (accès, parkings). Au SCOTERS, dans son volet commercial (cf. DAACL) le seuil de 75 m2 a été dimensionné de façon à permettre aux exploitations qui le souhaitent, de vendre directement leurs produits issus de leur production.

- À préserver les **espaces urbains**, l'identité des villages et de certains quartiers, les secteurs représentatifs d'une urbanisation traditionnelle, groupée et dense.
- Les **grandes opérations d'aménagement**, qu'elles concernent la mise en place d'équipements et services, le développement de sites d'activités ou celui de quartiers situés en entrée de ville, doivent s'accompagner d'un effort de qualité sur l'aspect architectural des constructions, l'agencement et la réalisation des espaces publics. À cette fin, des mesures permettant d'assurer la qualité des aménagements, celle des constructions comme celle des espaces extérieurs, doivent être édictées en tenant compte du besoin d'espaces paysagers, en assurant une bonne insertion des modes doux de déplacement et en veillant à l'accessibilité des services et des équipements par les personnes à mobilité réduite. Afin notamment de maîtriser l'écoulement des eaux pluviales, toute nouvelle opération d'aménagement doit comporter des surfaces d'espaces verts non imperméabilisés ou des espaces de stockage, en rapport avec sa taille.

Dans le cadre de la révision du SCOTERS, tout projet devra veiller à limiter la consommation foncière et à intégrer des objectifs de qualité, notamment :

- *guider les choix d'aménagement selon le principe ERC (Éviter-Réduire-Compenser) et contribuer aux objectifs de reconquête de la fonctionnalité écologique des sols ;*
 - *limiter au maximum l'artificialisation des sols et permettre l'infiltration des eaux de pluie, notamment dans les espaces de stationnement ;*
 - *assurer la qualité des aménagements, des constructions comme des espaces extérieurs : végétalisation, traitement des franges, insertion des modes doux (cheminements et stationnement) ;*
 - *mobiliser les 3 leviers d'économie de foncier : part de la production de logements en renouvellement urbain et dans les niveaux hauts de l'armature, objectifs de densité de logements/ha ;*
 - *éviter les voies en impasse.*
- Dans le cadre de la révision du SCOTERS la **gare de Limersheim** (située sur le ban communal voisin de Hipsheim) est identifiée comme gare de rabattement (prévoir une offre de stationnement proportionnée à la fréquentation, en privilégiant les stationnements mutualisés et les ouvrages limitant la surface d'emprise au sol avec emplacements de covoiturage, autopartage, cycle, recharges de véhicules) et gare en devenir (préserver les abords dans une logique de réserve foncière en l'absence de projet urbain clairement défini).
 - À préserver et valoriser les **axes à enjeux environnementaux multiples** :
Les zones naturelles, identifiées en vert clair sur la carte « Espaces et sites naturels à préserver et à protéger », constituent des continuités écologiques importantes, auxquelles se superposent des enjeux de gestion des risques d'inondation et/ou de

protection de la ressource en eau potable ; Le SCOTERS précise, au sein des corridors écologiques, que les des continuités doivent être assurées en les préservant de toute urbanisation :

- en milieu urbain, elles doivent avoir une largeur minimum d'environ 15 mètres hors largeur de cours d'eau/fossé. Cette largeur peut être réduite exceptionnellement jusqu'à 5 mètres sur une courte distance, à condition que la végétation soit très dense.
 - en milieu agricole, elles doivent avoir une largeur minimum d'environ 30 mètres hors largeur de cours d'eau/fossé.
- À prévenir les **risques pour la santé publique** en matière de qualité de l'air et de l'eau, de nuisances sonores et de traitement des déchets : suivi environnemental permettant d'évaluer le niveau d'exposition des populations aux polluants atmosphériques et son évolution au cours du temps. Dans toutes les opérations d'urbanisme, des espaces publics doivent être agencés de manière à rendre les cheminements piétonniers et les circulations douces (modes de déplacements non motorisés) aussi directs et aisés que possible.

L'analyse au regard du SCOTERS

Le projet de PLU vise une production de 88 logements d'ici 2040 dont plus de 50% en renouvellement urbain (56% au RP p.62).

Dans le contexte actuel de raréfaction du foncier et d'une recherche de limitation de l'artificialisation des sols, les communes devront veiller au mieux à l'usage du foncier encore disponible et à encadrer la production de logements afin de répondre aux besoins et capacités de la commune, en tenant compte de son rôle au sein de l'armature urbaine. Au regard de son projet de PLU, il est observé que la commune de Limersheim, identifiée comme commune village dans le cadre de la révision du SCOTERS, engage des projets susceptibles de consommer 2,3 ha. Ces surfaces seront décomptées de l'enveloppe allouée au territoire de la Communauté de Communes sur la période 2021-2030, établie à 103 ha.

Le PLU s'inscrit globalement dans les objectifs du SCOTERS, notamment en matière **d'habitat** avec la réalisation de 50% minimum de la création de logements dans l'enveloppe urbaine (il sera en retrait par rapport au SCOTERS révisé qui demande 75% en renouvellement urbain pour l'EPCI). Par ailleurs le PADD et l'OAP intègrent les orientations du SCOTERS avec une densité de 25 logements à l'hectare et une part d'au moins 30 % d'habitat intermédiaire (maisons individuelles denses, maisons accolées, maisons en bande, maisons jumelées, maisons de ville, petits collectifs) afin de proposer une offre adaptée aux besoins des habitants. L'OAP prévoit des espaces végétalisés : un espace à planter en frange extérieur nord du projet, une frange végétalisée à l'ouest et un espace vert arboré d'une surface de 35 ares. Les boisements existants semblent impactés par les implantations des constructions futures (non protégés par le règlement ni par l'OAP). Le règlement prévoit une limitation de l'imperméabilisation des sols et la végétalisation : au moins 30% de la surface de chaque terrain ou lot devra être planté en pleine terre en IAU (hors places de stationnement végétalisées ou toiture végétalisée).

Les **modes doux** sont traités dans le dossier (norme de stationnement vélo, connexion vélo vers la gare). Les normes de stationnement sont fixées à 2 places/logements créés.

La zone N prévue à proximité de la **gare de Limersheim** permet la préservation du foncier dans l'attente d'un potentiel/éventuel projet urbain ou ferroviaire. Une « zone favorable aux EnR » est néanmoins également prévue à proximité. Ces deux projets devront être mis en cohérence afin que l'un ne compromette pas l'autre.

Concernant les **points de vente à la ferme**, le règlement n'encadre pas la surface de vente dédiée à l'activité de commercialisation des produits issus de la ferme (règlement à préciser – le DAACL fixe une jauge de 75-100 m2).

En **matière environnementale**, le PLU reprend bien l'ensemble des enjeux paysagers et environnementaux identifiés par le SCOTERS : corridor écologique, zones humides remarquables, ripisylve, boisements/vergers à l'intérieur du village et sur les franges, etc. Ces espaces font l'objet d'un classement en zone N ou A qui n'admet qu'une très faible constructibilité, complétés d'une OAP thématique TVB. Par ailleurs le règlement graphique et écrit précise un panel de protection de 5 types (de A à E) encadrant fortement notamment la coupe ou l'arrachage d'arbres.

L'infiltration des eaux de pluie est favorisée via le règlement et les OAP tout comme le végétal en milieu urbain ainsi qu'en milieu agricole.

Les reculs prévus au règlement par rapport aux cours d'eau sont compatibles avec les objectifs du SCOTERS (6-8 mètres de chaque côté du cours d'eau) en milieu urbanisé.

Enfin, le recours aux **énergies renouvelables** est encouragé dans le PLU avec un règlement graphique qui précise des zones favorables aux énergies renouvelables dans les espaces naturels, agricoles et forestiers et autorise les installations à l'échelle des constructions/bâtiments dans le tissu urbain.

À noter que Limersheim compte aujourd'hui environ 25% de logements construits avant 1919 d'où un enjeu thermique (des logements souvent mal isolés) en plus d'un enjeu immobilier/foncier (des logements souvent grands, qui laissent envisager une densification).

*Le Bureau syndical
sur proposition du vice-président
après en avoir délibéré,
à l'unanimité,
Décide de faire part de l'avis suivant :*

Le projet de PLU de Limersheim est compatible avec le SCOTERS en vigueur comme avec le projet révisé, avec les remarques suivantes :

- ***concernant la zone IAU : maintenir autant que possible les boisements existants.***
- ***sur les volets énergie et agricole : l'insertion paysagère et/ou architecturale des projets gagnerait à être encadrée au règlement considérant les hauteurs autorisées ;***
- ***sur le volet agricole : la commune est encouragée à limiter à 75m2 les surfaces de vente dédiées à la commercialisation de produits hors centralités ;***
- ***à termes, s'assurer de la cohérence et/ou de la compatibilité entre des éventuels projets de production d'énergie et le devenir de la gare.***

À noter également considérant la révision du SCOTERS :

- qu'il sera demandé à termes aux collectivités via leurs PLU-i ou PLU d'identifier le(s) périmètre(s) de centralité au sein des communes, ceci en lien avec la définition au sens du SCOTERS (cf. DOO p.78 dans sa version arrêtée du 4 mars 2025)
- que la commune devra tendre vers une part de logements produits en renouvellement urbain de 75% et une certaine production de logements aidés en rapport avec sa taille.

Concernant les normes de stationnement, le nombre de places (3 places par logement créé) constitue une fourchette haute qui n'est pas neutre en termes de consommation foncière (imperméabilisation des sols à 50%) d'une part, et en termes d'impact sur le choix modal des ménages d'autre part, considérant la situation avantageuse de Limersheim relativement bien desservie par le train.

Certifié exécutoire compte tenu de :

La transmission à la Préfecture le **30 SEP. 2025**

La publication le **30 SEP. 2025**

Strasbourg, le **30 SEP. 2025**

Le vice-président
Bernard FREUND



La secrétaire de séance
Ève ZIMMERMANN

