



Plan local d'urbanisme

---

**Commune de Limersheim**

---

# Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

---

**Dossier de PLU arrêté**

*Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 7 juillet 2025*

*Le Maire, Stephane SCHAAL*





# SOMMAIRE

<b>INTRODUCTION</b> .....	<b>4</b>
<b>I- ORIENTATIONS GENERALES</b> .....	<b>5</b>
1- AMENAGEMENT ET URBANISME .....	5
2- PAYSAGE .....	6
3- HABITAT .....	6
4- PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS .....	7
5- PRESERVATION OU REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES .....	7
6- TRANSPORT ET DEPLACEMENTS .....	8
7- DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET EQUIPEMENT COMMERCIAL .....	8
8- EQUIPEMENTS ET LOISIRS .....	9
9- DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES .....	9
10- RESEAUX D'ENERGIE ET ENERGIE RENOUVELABLE .....	10
<b>II- OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN</b> .....	<b>11</b>
1- RENOUVELLEMENT URBAIN .....	11
2- ARTIFICIALISATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS .....	11
3- DENSITE RESIDENTIELLE .....	11



---

# INTRODUCTION

Le contenu du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) est règlementé par le code de l'urbanisme.

Le PADD définit :

- Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques
- Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs.

Il fixe également des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.



# I- ORIENTATIONS GENERALES

## I- AMENAGEMENT ET URBANISME

### **Contexte :**

*Depuis les années 1960, la commune de Limersheim connaît une croissance démographique constante en raison de sa position, en périphérie de l'Eurométropole. Elle comptabilise à ce jour près de 680 habitants, faisant d'elle une petite commune rurale attractive.*

*Le village possède un patrimoine bâti intéressant qui se caractérise par la présence d'un nombre important de maisons alsaciennes, notamment autour de la rue Circulaire.*

### **Orientations :**

- 1) **Maitriser l'urbanisation et la croissance démographique en prévoyant de petites opérations d'aménagement adaptées aux besoins de la commune.**
- 2) **Prendre en considération la capacité des réseaux, en particulier l'assainissement, dans les choix de développement du village.**
- 3) **Valoriser et préserver le patrimoine bâti existant. Protéger notamment les maisons alsaciennes ainsi que leurs dépendances.**
- 4) **Conserver les caractéristiques urbaines et architecturales du secteur de la rue Circulaire, tant pour les nouvelles constructions que pour les rénovations-réhabilitations (colombages, toitures principales à deux pans, le front bâti sur rue...).**
- 5) **Offrir plus de liberté architecturale aux constructions réalisées dans les zones d'extension récente, ainsi qu'au niveau des secondes lignes du centre ancien.**
- 6) **Préserver des espaces verts dans le village, tels que les « poumons verts » situés au sein de l'espace formé par la rue Circulaire.**
- 7) **Limiter l'imperméabilisation des espaces bâtis.**
- 8) **Imposer la récupération des eaux de pluie au sein des zones d'urbanisation future.**
- 9) **Aménager les entrées de village de façon qualitative (maintien/création de transitions paysagères, sécurisation...).**



## 2- PAYSAGE

### Contexte :

*Le grand paysage de Limersheim est très rigoureusement structuré à travers un bourg entouré de reliquats de vergers puis d'un vaste espace dédié majoritairement à la céréaliculture laissant apparaître au loin, à l'Ouest, les boisements du Bruch de l'Andlau, soulignés par la ligne de crête des Vosges et à l'Est la ripisylve de la Scheer.*

*Le paysage urbain est nettement plus intéressant avec son patrimoine bâti, laissé visible par des clôtures basses et sa rue circulaire, véritable point de repère du village, partagé par la rue du vin et ses ilots verts situés de part et d'autre.*

### Orientations :

- 1) **Conserver une ceinture verte autour du village, favorisant la transition paysagère entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles (espace végétalisé, verger, potager). Réaliser les éventuelles plantations en dehors des espaces lotis.**
- 2) **Imposer des plantations (arbres, arbustes, haies...) lors de projets de construction à usage d'habitation.**
- 3) **Préserver les vues sur le clocher de l'église, en encadrant la hauteur maximale des constructions (R+1+C), sur l'ensemble du village.**
- 4) **Limiter l'impact visuel des nouveaux bâtiments agricoles en prévoyant un accompagnement paysager qualitatif.**

## 3- HABITAT

### Contexte :

*Le parc de logements à Limersheim, en progression constante et soutenue depuis les années 60, est essentiellement constitué de maisons individuelles de grande taille. Si la part d'appartements progresse, elle reste faible dans un secteur où l'augmentation des prix du foncier rend de plus en plus difficile l'accession à la propriété pour les jeunes ménages.*

*On notera par ailleurs que près du quart des logements de la commune date d'avant 1919. Ce patrimoine souvent remarquable constitue un enjeu fort en matière de rénovation/réhabilitation.*

### Orientations :

- 1) **Garder l'esprit village en préservant l'harmonie du paysage urbain et en développant une offre d'habitat adaptée.**
- 2) **Encadrer le gabarit des futures constructions dans le respect des volumes actuels du village.**
- 3) **Produire des logements en favorisant la réhabilitation qualitative et respectueuse du fonctionnement urbain (architecture, stationnement, accès...).**
- 4) **Favoriser l'accueil de jeunes ménages pour pérenniser les équipements scolaires, en développant une offre en logements plus diversifiée en termes de taille (plus grande part de petits logements) et de typologie (habitat intermédiaire, collectif, locatif et primo-accession...).**



## 4- PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

### Contexte :

*Le village de Limersheim s'inscrit dans un site marqué par la monoculture intensive. Les vergers restants en périphérie des habitations sont les seuls éléments de transition paysagère.*

*Le ban communal est ponctué de quelques rares microboisements, à l'exception de son extrémité sud, plus verdoyante, correspondant au Bruch de l'Andlau, constituant un réservoir de biodiversité local.*

*La Scheer et sa ripisylve constituent un corridor écologique d'échelle régionale.*

### Orientations :

- 1) **Conserver les espaces naturels et forestiers ainsi que les prairies sur le territoire communal.**
- 2) **Préserver les espaces de vergers présents en périphérie du village.**
- 3) **Protéger les ripisylves le long des cours d'eau.**
- 4) **Préserver les espaces agricoles du mitage en délimitant des secteurs spécifiques au sein desquels les bâtiments d'exploitation peuvent être implantés.**
- 5) **Intégrer des plantations dans le cadre du développement des exploitation agricoles pour développer des îlots de biodiversité au sein du secteur d'agriculture intensive.**

## 5- PRESERVATION OU REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

### Contexte :

*Le Bruch de l'Andlau, à l'extrémité sud du ban, constitue un réservoir de biodiversité local.*

*La Scheer et sa ripisylve constituent un corridor écologique d'échelle régionale. Bien que relativement continue, elle présente une faible épaisseur, ce qui limite son intérêt environnemental.*

### Orientations :

- 1) **Préserver les petits boisements au sein du secteur agricole intensif servant de relai entre les réservoirs de biodiversité.**
- 2) **Préserver et entretenir les berges de la Scheer et leurs ripisylves, pour conforter ce corridor écologique d'échelle régionale.**



## 6- TRANSPORT ET DEPLACEMENTS

### Contexte :

*Bien qu'étant relativement isolée et en dehors des axes importants, la commune de Limersheim bénéficie d'une excellente desserte. En effet, la commune est bordée par la RD.1083 et possède une gare sur la ligne Strasbourg-ville à Sélestat, ainsi qu'une ligne de bus scolaire.*

*La voiture représente encore plus de 80% des déplacements domicile-travail effectués par les actifs de Limersheim.*

*Une piste cyclable relie actuellement la commune de Limersheim à celle d'Hindisheim. Une piste est en projets vers Nordhouse/Erstein.*

### Orientations :

- 1) **Encadrer strictement les obligations en matière de stationnement au sein du village dans le cadre des opérations de construction, de réhabilitation ou d'extension entraînant la création de logements, etc.**
- 2) **Prendre en compte la gestion des liaisons douces (piétons-cyclistes) dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble.**
- 3) **Améliorer le réseau de pistes cyclables en direction des communes voisines.**
- 4) **Répondre aux problématiques liées à la circulation des engins agricoles dans le village ainsi qu'en périphérie de celui-ci en permettant la création d'un pont sur la Scheer, au sud du ban communal, afin de dévier une partie du trafic.**

## 7- DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET EQUIPEMENT COMMERCIAL

### Contexte :

*Compte-tenu de sa faible population et de sa localisation, proche de plusieurs polarités, l'offre en commerces et services de proximité est relativement faible à Limersheim. De ce fait, les Limersheimois utilisent majoritairement les commerces et services des communes alentours, telles que Fegersheim, Hindisheim, Erstein, etc. et sont dépendant de l'automobile pour ces déplacements.*

*Plusieurs exploitations sont présentes dans le village. Elles sont essentiellement tournées vers la céréaliculture.*

### Orientations :

- 1) **Favoriser l'installation de commerces de proximité afin de développer l'attractivité du village.**
- 2) **Pérenniser les activités existantes pour maintenir les commerces et services de proximité dans le village.**
- 3) **Prévoir l'évolution des exploitations agricoles existantes au cœur du village sous réserve de ne plus avoir d'élevage et d'être compatibles avec le voisinage des habitations.**



- 4) Définir les zones dédiées aux sorties d'exploitation en tenant compte des besoins des exploitants mais également des enjeux paysagers, environnementaux et des nuisances potentielles pour les habitants du village.

## 8- EQUIPEMENTS ET LOISIRS

### Contexte :

*Limersheim dispose de plusieurs bâtiments/équipements communaux. Si par leur diversité, ils sont en cohérence avec le statut de la commune, certains ne sont plus forcément adaptés.*

*Dans un souci de répondre aux mieux aux besoins des habitants, l'offre en équipements doit être repensée et planifiée.*

### Orientations :

- 1) Pérenniser et développer les activités associatives afin de maintenir la vie du village.
- 2) Prévoir la création d'une nouvelle salle communale regroupant différents équipements.
- 3) Réorganiser les équipements publics existants, pour améliorer et moderniser l'offre en équipements communaux.
- 4) Créer un espace de jeux pour les enfants.
- 5) Valoriser le tourisme vert en permettant notamment le développement des gîtes, les circuits pédestres et cyclistes, ainsi qu'en conservant le patrimoine architectural traditionnel de la commune.

## 9- DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

### Contexte :

*Avec le déploiement de la fibre, la couverture internet de la commune est de très bonne qualité sur la commune. Il s'agit donc essentiellement de maintenir le niveau actuel de desserte.*

### Orientations :

- 1) Maintenir le bon niveau de communications numériques.
- 2) Poursuivre l'enfouissement des réseaux dans le cadre des nouvelles constructions et des opérations de réhabilitation.



## 10- RESEAUX D'ENERGIE ET ENERGIE RENOUVELABLE

### Contexte :

*Dans un contexte actuel de crise énergétique, la commune souhaite s'inscrire dans une démarche de développement des énergies renouvelables. Compte-tenu de problématiques liées à la géothermie profonde et à la faible exposition de la commune au vent, c'est bien l'énergie solaire qui représente, en l'état de nos connaissances, la piste la plus intéressante en matière de développement des énergies renouvelables.*

### Orientations :

- 1) **Laisser des possibilités de mise en place de dispositifs de production individuelle d'énergie, sous la réserve d'une intégration architecturale qualitative, notamment sur le bâti ancien.**
- 2) **Permettre l'implantation de champs photovoltaïques au sein des espaces agricoles les moins exposés paysagèrement, en partie sud et est du ban communal, afin de préserver les entrées de village.**



## II- OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

### 1- RENOUVELLEMENT URBAIN

- 1) Produire en renouvellement urbain plus de 50% des nouveaux logements prévus à l'horizon 2040.

### 2- ARTIFICIALISATION DES ESPACES NATURES, AGRICOLES ET FORESTIERS

- 1) Développer un projet vertueux en mobilisant une zone à urbaniser en extension de l'enveloppe urbaine du village d'une surface d'environ 1,5 hectare pour la réalisation de logements à l'horizon 2040.
- 2) Prévoir une superficie d'environ 1 ha dédiée à la création de la nouvelle salle communale et à la pérennisation d'activités économiques locales.

### 3- DENSITE RESIDENTIELLE

- 1) Atteindre une densité moyenne d'au moins 25 logements/ha sur les opérations d'aménagement d'ensemble à vocation résidentielle portant sur une superficie de plus de 0,5 hectare, soit une réduction de plus de 30% des besoins en matière de surfaces d'extensions par rapport à ceux issus de la précédente décennie, durant laquelle la densité n'excédait pas 17 logements/ha.



VB Process, une société de la marque Territoire+  
Conseil auprès des collectivités territoriales en urbanisme  
réglementaire et pré-opérationnel

Responsable Secteur Est : **Thibaud De Bonn**

06 88 04 08 85

[thibaud.debonn@territoire-plus.fr](mailto:thibaud.debonn@territoire-plus.fr)

[www.territoire-plus.fr](http://www.territoire-plus.fr)