



RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale

**Grand Est**

**Avis sur le projet de révision du Plan local d'urbanisme (PLU) de la  
commune de Limersheim (67)**

N° réception portail : 004773/A PP

N° réception

## ***Préambule relatif à l'élaboration de l'avis***

Pour tous les plans, programmes ou schémas soumis à évaluation environnementale ou à étude d'impact, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.

En application du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016, modifiant l'article R.104-21 du code de l'urbanisme, l'autorité environnementale est, dans le cas présent, la Mission régionale d'autorité environnementale<sup>1</sup> (MRAe) Grand Est, de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD).

La MRAe a été saisie pour avis par la commune de Limersheim (67) pour la révision de son Plan local d'urbanisme (PLU). Le dossier ayant été reçu complet, il en a été accusé réception le 10 décembre 2025. Conformément à l'article R.104-25 du code de l'urbanisme, l'avis sur l'évaluation environnementale et le projet de document doit être fourni dans les trois mois suivant la date de sa saisine.

Selon les dispositions de l'article R.104-24 du même code, la MRAe a consulté l'Agence régionale de santé (ARS).

Par délégation de la MRAe, son président a rendu l'avis qui suit, dans lequel les recommandations sont portées en italique gras pour en faciliter la lecture.

***Il est rappelé ici que cet avis ne porte pas sur l'opportunité du plan ou du document mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer la conception du plan ou du document, et la participation du public à l'élaboration des décisions qui portent sur celui-ci. Les observations et propositions recueillies au cours de la mise à disposition du public sont prises en considération par l'autorité compétente pour adopter le plan, schéma, programme ou document (article L. 104-7 du code de l'urbanisme).***

Note : les illustrations du présent document sont extraites du dossier d'enquête publique ou proviennent de la base de données de la DREAL Grand Est.

---

<sup>1</sup> Désignée ci-après par l'Autorité environnementale (Ae).

## A – SYNTHÈSE DE L'AVIS

Limersheim est une commune de 683 habitants (INSEE 2022) située dans le département du Bas-Rhin à une quinzaine de kilomètres (km) au sud de Strasbourg. Elle fait partie de la Communauté de communes du canton d'Erstein et est couverte par le Schéma de cohérence territoriale de la Région de Strasbourg (SCoTERS) dont la révision a été approuvée le 15 décembre 2025.

L'objectif poursuivi par la commune à travers l'élaboration de son Plan local d'urbanisme (PLU) est de maintenir l'attractivité de la commune en poursuivant le développement du parc de logements, de manière raisonnée, pour répondre aux enjeux démographiques (croissance, desserrement des ménages et vieillissement de la population), tout en préservant la qualité du cadre de vie et la silhouette urbaine groupée du village

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale (Ae) sont :

- la consommation d'espaces et la préservation des sols ;
- les espaces naturels et agricoles, la biodiversité et les continuités écologiques ;
- la ressource en eau ;
- le climat, l'air et l'énergie.

Le projet de PLU projette une croissance moyenne annuelle de la population communale de 0,75 % avec comme objectif d'accueillir 800 habitants à l'horizon 2040. Il estime un besoin de 93 nouveaux logements pour répondre à la fois à la croissance de la population et au desserrement des ménages. La majeure partie (56 %) est prévue d'être produite en renouvellement urbain (49 logements + 5 déjà construits depuis 2020) et le restant (39 logements) en extension de l'urbanisation sur une zone de 1,52 ha (hectares) avec une densité de 25 logements/ha. Le projet de PLU prévoit également une zone d'extension urbaine de 0,75 ha destinée à accueillir des équipements publics, ce qui porte la consommation foncière du PLU à 2,3 ha.

Les objectifs de production en renouvellement urbain ne sont pas compatibles avec l'objectif du SCoTERS qui a rehaussé à 75 % la part à produire au sein des espaces bâtis. En outre, le rythme de construction prévue par le PLU est bien supérieur à celui inscrit dans le Programme local de l'habitat (PLH) de l'intercommunalité. La consommation foncière prévue par le PLU ne permet pas non plus à la commune de s'inscrire dans les objectifs de sobriété foncière de la Loi Climat et Résilience et porté par le SRADDET et le SCoTERS.

L'Ae relève que les prévisions de croissance de la population et de desserrement des ménages ne sont pas tout à fait en cohérence avec les tendances observées ces dernières années. De même, les logements vacants apparaissent comme un levier pour répondre aux besoins en logements, contrairement à ce qui est évoqué dans le dossier.

Les espaces naturels remarquables et ordinaires, ainsi que les zones humides et les éléments de la trame verte et bleue sont pris en compte de manière satisfaisante et bénéficient de protections adaptées dans le règlement du PLU.

Par ailleurs, pour une meilleure information du public, l'Ae note que les périmètres de protection de captage d'alimentation en eau potable qui concernent la commune devraient figurer sur le règlement graphique du PLU.

Le projet de PLU ne développe pas d'axe spécifique portant sur l'adaptation du territoire communal au changement climatique, en analysant la vulnérabilité de la commune ainsi que les actions permettant de la réduire vis-à-vis de la multiplication d'événements plus intenses, au regard des orientations du Plan climat-air-énergie territorial (PCAET) de la Communauté de communes du Canton d'Erstein. La compatibilité avec ce dernier n'est d'ailleurs pas présentée.

L'Ae relève qu'une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique dédiée à la mobilité et aux déplacements doux pourrait utilement présenter un schéma des itinéraires

piétonniers et cyclables à conforter ou à créer sur la commune et en direction des communes voisines.

***L'Autorité environnementale recommande principalement à la commune de Limersheim de :***

- ***prévoir une croissance de la population communale plus cohérente avec les tendances observées ces dernières années et retenir un taux de desserrement de 2,17 personnes par ménage, en cohérence avec les tendances observées ; le cas échéant revoir à la baisse le besoin en logements d'ici à 2040 ;***
- ***reconsidérer la remise sur le marché de logements vacants pour répondre aux besoins en logements, au regard des dernières données chiffrées sur la vacance de la commune ;***
- ***modifier dans l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de la zone 1AU à vocation d'habitat, l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation afin de programmer l'aménagement de la zone en 2 temps, permettant d'inscrire le projet de PLU dans les objectifs nationaux et régionaux de réduction de la consommation foncière à l'horizon 2031 ;***
- ***analyser la compatibilité du PLU avec le PCAET de la Communauté de communes du Canton d'Erstein et préciser les dispositions prises par le PLU pour contribuer à la mise en œuvre du PCAET ;***
- ***compléter les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU par une OAP thématique présentant, à minima, un schéma de principe de l'ensemble des itinéraires piétons et cyclables à conforter et à créer.***

***Les autres recommandations figurent dans l'avis détaillé.***

La MRAe attire l'attention des porteurs de projet sur :

- la loi n°2021-1104 du 22 août 2021, portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (Loi Climat et Résilience) ;
- le SRADDET<sup>2</sup> de la région Grand Est ;
- la stratégie nationale bas carbone (SNBC) ;
- le document qu'elle a publié sur son site internet, qu'elle complète et actualise régulièrement (« les points de vue de la MRAe Grand Est<sup>3</sup> ») et qui précise ses attentes sur différentes thématiques environnementales pour l'évaluation des plans-programmes et des projets.

La loi Climat et Résilience ancre les préoccupations environnementales dans la société française : dans les services publics, l'éducation, l'urbanisme, les déplacements, les modes de consommation, la justice.

Le SRADDET, document de planification régionale, a été approuvé le 24 janvier 2020 par le préfet de région après son adoption par le Conseil régional. Il regroupe et orchestre les enjeux et objectifs poursuivis par des schémas thématiques pré-existants (SRADDT<sup>4</sup>, SRCAE<sup>5</sup>, SRCE<sup>6</sup>, SRIT<sup>7</sup>, SRI<sup>8</sup>, PRPGD<sup>9</sup>).

Les autres documents de planification : SCoT<sup>10</sup> (PLU(i)<sup>11</sup> ou CC<sup>12</sup> à défaut de SCoT), PDU ou PDM<sup>13</sup>, PCAET<sup>14</sup>, charte de PNR<sup>15</sup>, doivent se mettre en compatibilité à leur première révision.

Un PLU(i) ou une CC faisant partie d'un SCoT devra en cascade se mettre en compatibilité avec celui-ci dans un délai d'un an ou de 3 ans si cette mise en compatibilité implique une procédure de révision du PLU(i) (Article L.131-6 du code de l'urbanisme).

*Lors de l'examen des projets qui lui sont présentés, la MRAe invite systématiquement les porteurs de projet à prendre en compte dès à présent les règles du SRADDET, ceci dans la recherche d'une gestion optimale de l'environnement à laquelle les documents qui lui sont présentés pour avis, affirment être attachés.*

Par ailleurs, la France s'est dotée d'une stratégie nationale bas carbone (SNBC) en 2015 fixant pour objectif la division par quatre des émissions de gaz à effet de serre (GES) à l'horizon 2050.

La SNBC révisée et approuvée le 21 avril 2020 a pour but de respecter les termes de l'Accord de Paris signé lors de la COP21, avec l'objectif d'aboutir à une neutralité carbone dès 2050.

*Aussi, la MRAe examinera la façon dont les projets qui lui sont soumis, contribuent à la réalisation de cet objectif fondamental pour les générations à venir.*

<sup>2</sup> Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires.

<sup>3</sup> <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/les-points-de-vue-de-la-mrae-grand-est-a595.html>

<sup>4</sup> Schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire.

<sup>5</sup> Schéma régional climat air énergie.

<sup>6</sup> Schéma régional de cohérence écologique.

<sup>7</sup> Schéma régional des infrastructures et des transports.

<sup>8</sup> Schéma régional de l'intermodalité.

<sup>9</sup> Plan régional de prévention et de gestion des déchets.

<sup>10</sup> Schéma de cohérence territoriale.

<sup>11</sup> Plan local d'urbanisme (intercommunal).

<sup>12</sup> Carte communale.

<sup>13</sup> Plan de déplacements urbains ou plan de mobilité.

<sup>14</sup> Les plans climat-air-énergie territorial sont obligatoires pour l'ensemble des intercommunalités de plus de 20 000 habitants depuis le 1er janvier 2019 et, depuis 2017, pour les intercommunalités de plus de 50 000 habitants.

<sup>15</sup> Parc naturel régional.

## B – AVIS DÉTAILLÉ

### 1. Contexte et présentation générale du projet

#### 1.1. La collectivité

Limersheim est une commune de 683 habitants (INSEE 2022) située dans le département du Bas-Rhin à une quinzaine de kilomètres (km) au sud de Strasbourg. Elle fait partie de la Communauté de communes du canton d'Erstein qui comprend 28 communes et compte 49 088 habitants. Elle est couverte par le Schéma de cohérence territoriale de la Région de Strasbourg (SCoTERS) dont la révision a été approuvée le 15 décembre 2025<sup>16</sup>.

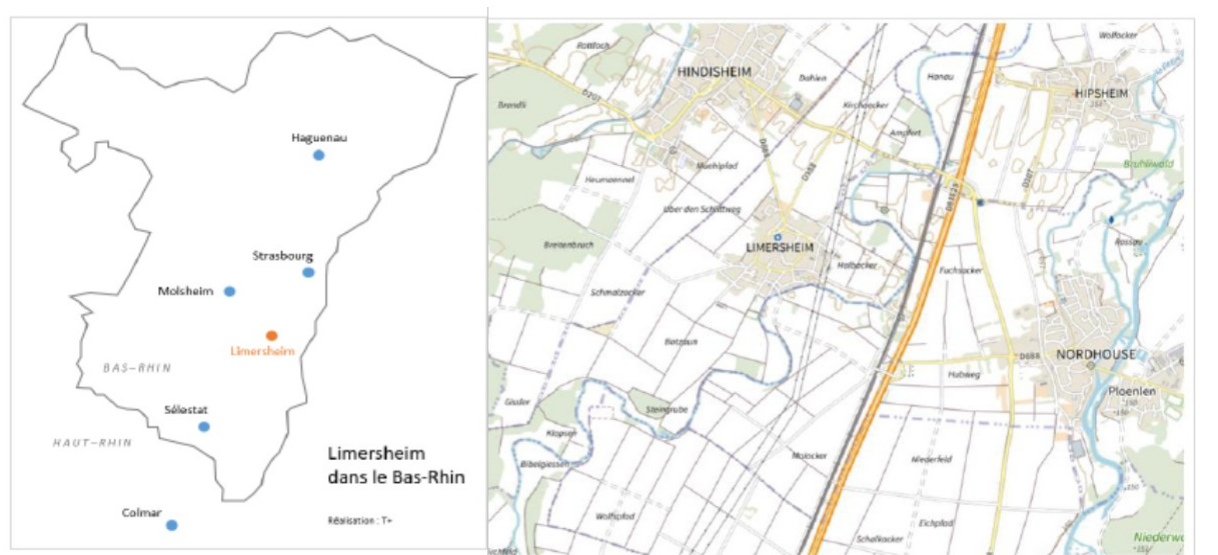


**Figure 1: Localisation de Limersheim**

Positionnée en périphérie de l'Eurométropole strasbourgeoise, Limersheim est une petite commune rurale attractive qui connaît une croissance démographique constante depuis les années 1960.

Son territoire s'inscrit au cœur de la plaine d'Alsace et appartient à l'unité paysagère « Plaine et Rieds », il est traversé par les cours d'eau de la Scheer et de l'Andlau. Une grande partie du ban communal est occupée par des grandes cultures dédiées majoritairement à la céréaliculture et ponctuées de quelques rares boisements, à l'exception de l'extrémité sud-ouest où l'on retrouve les espaces naturels liés au Bruch de l'Andlau<sup>17</sup>.

Le bourg est constitué d'un centre ancien présentant une morphologie de village groupé, avec comme particularité une rue circulaire et un îlot de verdure au centre. On retrouve également des reliquats de vergers ceinturant le village bourg.

<sup>16</sup> L'Ae a rendu un avis sur le projet de révision du SCoTERS en date du 12 juin 2025 : <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2025age53.pdf>

<sup>17</sup> Le Bruch de l'Andlau est une vaste zone humide d'environ 6 000 hectares située au sud-ouest de Strasbourg, caractérisée par des prairies, des forêts humides et une biodiversité riche.

## 1.2. Le projet de territoire

Limersheim dispose d'un Plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 27 novembre 2003 et modifié à plusieurs reprises<sup>18</sup>. Le conseil municipal a prescrit la révision du PLU par délibération en date du 07 novembre 2022.

L'objectif poursuivi par la municipalité à travers la révision de son document d'urbanisme est de maîtriser l'urbanisation et la croissance démographique afin de conserver la morphologie de village groupé en évitant un étalement urbain le long des axes de communication, de préserver les franges urbaines arborées, les cœurs d'îlots verts du bourg mais aussi le patrimoine bâti et notamment les maisons alsaciennes. Il s'agit alors de prévoir de petites opérations d'aménagement adaptées aux besoins de la commune.

La collectivité projette une croissance moyenne annuelle de la population communale de 0,75 % avec comme objectif d'accueillir 800 habitants à l'horizon 2040. Elle souhaite poursuivre le développement du parc de logements, de manière raisonnée, pour répondre aux enjeux démographiques (croissance, desserrement des ménages et vieillissement de la population).

Pour répondre à ces prévisions, le PLU estime un besoin de 93 nouveaux logements dont la majeure partie est prévue d'être produite en renouvellement urbain et le restant en extension de l'urbanisation sur une zone de 1,52 ha (hectares).

Le projet de PLU prévoit également de pérenniser l'activité agricole sur le territoire, de favoriser l'installation de commerces de proximité au sein du village et de développer une offre d'équipements publics adaptée en créant un site dédié sur une zone d'extension urbaine de 0,75 ha. Il vise par ailleurs à préserver de toute urbanisation les secteurs naturels à forts enjeux que sont les cours d'eau et leurs ripisylves, le secteur du Bruch de l'Andlau, les espaces verts intra-muros et la ceinture de vergers.

Au total, le projet de PLU prévoit environ 2,3 ha destinés à être urbanisés en extension de l'urbanisation.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale (Ae) sont :

- la consommation d'espaces et la préservation des sols ;
- les espaces naturels et agricoles, la biodiversité et les continuités écologiques ;
- la ressource en eau ;
- le climat, l'air et l'énergie.

Au préalable, l'Ae n'a pas de remarque particulière concernant les points suivants qui ont été correctement pris en compte et traités dans le projet de PLU :

- la conclusion de l'étude d'incidences quant à l'absence d'impact sur les sites Natura 2000<sup>19</sup> ;
- la Trame verte et bleue ;
- l'assainissement et la gestion des eaux pluviales ;
- le paysage et le patrimoine historique et architectural.

---

<sup>18</sup> Modifications du 12 février 2013, du 05 décembre 2016 et du 11 décembre 2017.

<sup>19</sup> Les **sites Natura 2000** constituent un réseau européen en application de la directive 79/409/CEE « Oiseaux » et de la directive 92/43/CEE « Habitats faune flore », garantissant l'état de conservation favorable des habitats et espèces d'intérêt communautaire. Les sites inventoriés au titre de la directive « habitats » sont des sites d'intérêt communautaire (SIC) ou des zones spéciales de conservation (ZSC), ceux qui le sont au titre de la directive « oiseaux » sont des zones de protection spéciale (ZPS).

## 2. Articulation avec les documents de planification de rang supérieur

### 2.1. L'articulation avec les documents de planification de rang supérieur

#### Le Schéma de cohérence territoriale de la Région de Strasbourg (SCoTERS)

La commune de Limersheim est comprise dans l'armature urbaine du SCoT de la Région de Strasbourg (SCoTERS). Si le rapport de présentation fait référence la plupart du temps à la cohérence du PLU avec les orientations du SCoTERS (avant révision), l'Ae relève que dans la partie « articulation avec les plans et programmes », c'est le SCoT de Sélestat et sa région qui est évoqué. Il conviendra de rectifier ce point et de présenter l'articulation du projet de PLU avec les orientations du SCoTERS en vigueur.

Dans l'armature urbaine du SCoTERS, Limersheim fait partie des « villages (hors métropole) ». Ceux-ci contribuent au fonctionnement et à l'attractivité des bassins de vie par leur cadre moins urbains. Leur capacité de développement doit permettre, à minima, de stabiliser le fonctionnement des équipements, des activités économiques, des commerces et des services existants par le maintien de la population. Le Document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCoT précise que ce développement doit être maîtrisé au bénéfice des atouts qui font l'attrait de leur cadre de vie propre.

Le rapport indique que le projet de PLU prévoit la réalisation de 56 % des logements dans le cadre de renouvellement urbain, dans le respect des orientations du SCoTERS (50 % pour le SCoTERS avant révision). Or, le SCoTERS récemment approuvé a rehaussé l'objectif à 75 % de logement à produire au sein du tissu urbain pour la Communauté de communes du Canton d'Erstein. En revanche, l'objectif de densité résidentielle de 25 logements par hectare est respecté dans le projet de PLU.

***L'Ae recommande de présenter l'articulation du PLU avec le SCoTERS.***

#### Le Programme local de l'habitat (PLH) de la Communauté de communes du Canton d'Erstein

La Communauté de communes dispose d'un PLH en vigueur pour 2022-2027, dans lequel la production des logements est répartis entre les différents type de commune. Pour les communes de groupe 4 » dont fait partie Limersheim et 11 autres communes, ce sont 240 logements qui sont programmés pour les 6 années du programme, soit 40/an et un rythme moyen annuel de nouveaux logements de 3,3 logements par commune. Or, le projet de PLU prévoit un rythme de production d'environ 4,6 logements/an entre 2020 et 2040 justifié par la proximité de la commune avec l'Eurométropole de Strasbourg et la desserte par le train régional de la gare de Limersheim.

***L'Ae recommande à la commune de revoir à la baisse le nombre de logements à produire dans le projet de PLU au regard de la programmation du PLH et afin de préserver les équilibres entre les territoires.***

### 2.2. La prise en compte du Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET Grand Est) et la Loi Climat et Résilience (LCR)

Au préalable, l'Ae rappelle que :

- la loi Climat et Résilience de 2021 prévoit la division par 2 pour les 10 prochaines années du rythme de consommation d'espaces naturels et agricoles et vise le « zéro artificialisation nette » en 2050 ;
- le SRADDET modifié pour être compatible avec la loi Climat et résilience a été adopté en décembre 2025 par la Région Grand Est et doit être approuvé par le Préfet de région en 2026. Il prévoit dans sa règle n°16, la division par 2 de la consommation d'espace à l'horizon 2030 et attribue des enveloppes maximales de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) pour chaque territoire SCoT de la région. Ces derniers

doivent répartir cette enveloppe de consommation foncière entre les différentes intercommunalités qui les composent.

- Le SCoTERS approuvé en décembre 2025 est compatible avec l'objectif du SRADDET adopté en 2025. Le PLU de Limersheim devra se mettre en compatibilité avec le SCoTERS en cascade en 2028.

Le SCoTERS, dans sa version révisé et compatible avec le SRADDET modifié, prévoit pour la Communauté de communes du Canton d'Erstein, un maximum de 37 ha à consommer entre 2021 et 2030 et 23 ha pour la période suivante à destination de l'habitat.

Le projet de PLU ne démontre pas comment sa consommation d'espaces s'inscrit dans la répartition par commune de l'enveloppe de consommation de l'intercommunalité. L'Ae ne peut donc s'assurer du respect par la commune de la consommation d'ENAF qui doit lui être allouée. À défaut de pouvoir en faire la démonstration, la commune doit respecter les objectifs de la Loi Climat et Résilience.

Le projet de PLU présente l'analyse de la consommation foncière réalisée sur la commune. Cette analyse se fonde sur les informations transmises par la municipalité de Limersheim et issues des autorisations d'urbanisme sur la période 2013-2023, ainsi que sur la base de données de l'occupation des sols (BD OCS). Il en ressort que la consommation foncière sur la commune a été de 2,14 ha entre 2013 et 2023. 1,88 ha (87 %) ont servis pour la réalisation de 33 logements. Pour la période 2011-2021, correspondant à celle affichée par la Loi Climat et Résilience, le dossier indique que la consommation d'ENAF a été de 1,18 ha. Une division par 2 de la consommation d'ENAF d'ici à 2030 implique une consommation maximale de 1 ha (considérant le minimum garanti d'1 ha pour la période 2021-2031 prévu par la loi du 20 juillet 2023). Ainsi, avec une consommation foncière de 2,3 ha, toutes destinations confondues, le projet de PLU, ne s'inscrirait pas dans les objectifs de réduction de la consommation foncière de la Loi Climat & Résilience.

***L'Ae recommande à la commune de démontrer comment son projet de PLU s'inscrit dans la répartition de l'enveloppe foncière allouée à la Communauté de communes du Canton d'Erstein par le SCoTERS. À défaut de pouvoir en faire la démonstration, elle recommande à la commune de réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers afin de s'inscrire, par anticipation, dans la trajectoire de sobriété foncière, fixée par la Loi Climat et Résilience, en vue de tendre vers le « Zéro artificialisation nette » des sols à l'horizon 2050.***

L'Ae souligne positivement par ailleurs, que le PLU révisé reclasse en zones agricole et naturelle environ 12 ha de zones inscrites à urbaniser dans le précédent PLU et qui n'ont pas été urbanisées.

### **3. Analyse par thématiques environnementales de la prise en compte de l'environnement**

#### **3.1. La consommation d'espace et la préservation des sols**

##### **3.1.1. L'habitat**

###### **Définition des besoins en logements**

Limersheim connaît une croissance de sa population depuis les années 1960, avec des périodes de stabilité et d'autres périodes de forte croissance (milieux des années 2000 notamment). Depuis 2016, la variation annuelle moyenne de la population communale est de + 0,5 %. Se basant sur le taux de variation annuel moyen des 20 dernières années, établit à + 0,8 % selon le dossier, la municipalité souhaite maintenir un taux de variation moyen similaire de + 0,75 %/an pour atteindre les 800 habitants en 2040, soit 112 habitants supplémentaires par rapport à 2020 (688 habitants). L'Ae relève que le taux de variation moyen annuel attendu pour les 15 prochaines années apparaît supérieur à la croissance que la commune connaît depuis ces 10 dernières années (taux moyen annuel nul entre 2011 et 2016 et de + 0,5 % entre 2016 et 2022).

Par ailleurs, la municipalité estime que la taille des ménages établie à 2,42 personnes par ménage en 2020, poursuivra sa diminution et pourrait atteindre 2,17 à l'horizon 2040. Ce chiffre varie selon les différentes pièces du dossier puisqu'il est parfois indiqué que la taille des ménages serait de 2,12 en 2040. L'Ae relève que la taille des ménages perdrait 0,25 à 0,30 points ce qui apparaît surestimé au regard des tendances observées. Pour compenser le desserrement des ménages, le besoin serait de 33 à 40 logements supplémentaires selon la taille des ménages retenue pour 2040.

Pour répondre à ces projections démographiques, la commune estime au final que le besoin total de logements supplémentaires à produire entre 2020 et 2040 est de 93 logements, dont 53 logements pour l'accueil de nouveaux habitants et 40 pour le desserrement des ménages. Selon l'Ae, le nombre de logement à produire pour compenser le desserrement des ménages et accueillir 112 habitants supplémentaires serait de l'ordre de 85 logements<sup>20</sup> si l'on retient les projections de croissance de la population et de desserrement des ménages exprimées dans le projet de PLU, qui ne correspondent pas tout à fait aux tendances actuelles.

***L'Ae recommande à la commune de :***

- ***prévoir une croissance de la population communale plus cohérente avec les tendances observées ces dernières années ;***
- ***faire corrélér les données concernant l'évolution de la taille des ménages dans les différentes pièces du dossier de PLU et retenir un taux de desserrement de 2,17 personnes par ménage, en cohérence avec les tendances observées ;***
- ***en conséquence, revoir à la baisse le besoin en logements d'ici à 2040.***

#### ***La remise sur le marché de logements vacants***

Le dossier évoque un nombre de logements vacants faible sur la commune depuis plusieurs décennies (10 environ) et indique qu'ils représentent 4,2 % du parc de logements en 2020. Ainsi, la remise sur le marché de logements vacants ne constitue actuellement aucun potentiel sur la commune. Or, d'après les dernières données de l'INSEE<sup>21</sup>, la commune compte 25 logements vacants soit 8 % du parc en 2022.

L'Ae attire l'attention de la collectivité sur la nécessité de maintenir un taux de vacance raisonnable pour assurer la fluidité du marché et éviter de dégrader le cadre de vie des habitants et l'attractivité de commune.

***L'Ae recommande à la collectivité de reconsidérer sa position sur la remise sur le marché de logements vacants pour répondre aux besoins aux logements, au regard des dernières données chiffrées sur la vacance de la commune.***

**L'Ae signale qu'elle a publié un point de vue qui rappelle ses attentes ainsi que les outils à mobiliser pour résorber la vacance. Elle y souligne notamment l'intérêt d'une démarche intercommunale, en particulier au regard des besoins en ingénierie<sup>22</sup>.**

#### ***Potentiel de production de logements en densification et renouvellement urbain (UA/UB...)***

Sur le total des 93 logements à construire, les logements déjà réalisés entre 2020 et 2023, soit 5 logements, ont été déduits. Pour les 88 logements restants à produire sur la période 2023-2040, le projet de PLU prévoit la réalisation de plus de 50 % des logements dans le cadre du renouvellement urbain, soit 49 logements. En effet, d'après l'analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis au sein du village, 27 logements pourront être créés via la mobilisation de dents creuses et 22 logements par opérations de réhabilitation-rénovation du bâti. À noter que le projet de PLU retient une densité de 25 logements/ha en dents creuses et une rétention foncière de 50 à 70 %.

<sup>20</sup> 688 habitants en 2020 et 2,42 pers./ménage soit 688/2,42 = 284 logements et 800 habitants en 2040 soit 800/2,17 = 369 logements, soit 85 logements nécessaires.

<sup>21</sup> <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-67266>

<sup>22</sup> [https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/les\\_points\\_de\\_vue\\_de\\_la\\_mrae\\_ge\\_document\\_principal\\_maj\\_avril\\_2025\\_vf.pdf](https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/les_points_de_vue_de_la_mrae_ge_document_principal_maj_avril_2025_vf.pdf)

### La création de logements dans les zones d'extension urbaine (AU)

Le projet de PLU prévoit une zone d'urbanisation en extension de 1,52 ha (zone 1AU) pour accueillir les 39 autres logements nécessaires à son projet à laquelle il applique une densité de 25 logements/ha, conformément au SCoTERS.

Une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) est définie pour cette zone 1AU. Elle précise dans l'échéancier prévisionnel que la zone peut être ouverte à l'urbanisation dès l'approbation du PLU. Cette ouverture à l'urbanisation immédiate est justifiée compte-tenu de la taille limitée de la zone. L'Ae relève néanmoins qu'un phasage en deux temps permettrait d'ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone 1AU sur la période 2021-2031 et de prévoir une seconde phase d'ouverture intervenant après 2031, conditionnée à l'urbanisation et l'occupation de la première tranche aménagée et tenant compte de besoins en logements actualisés. Ce phasage permettrait à la commune de s'inscrire dans les objectifs de sobriété foncière de la Loi Climat et Résilience.

L'OAP précise qu'il s'agit de réaliser un programme de logements diversifiés en termes de typologie et de taille de logement comportant une part minimale de 30 % de logements intermédiaires à l'échelle de l'ensemble de la zone.

***L'Ae recommande à la collectivité de modifier dans l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de la zone 1AU à vocation d'habitat l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation afin de programmer l'aménagement de la zone en 2 temps, permettant d'inscrire le projet de PLU dans les objectifs nationaux et régionaux de réduction de la consommation foncière à l'horizon 2031.***

#### **3.1.2. Les activités économiques**

La commune de Limersheim ne comprend pas de zone dédiée à l'activité économique. Le PLU en vigueur prévoyait la réalisation d'une zone artisanale (1AUX) en extension mais celle-ci n'a pas été réalisée. Cette zone n'est pas reconduite dans le PLU révisé. En effet, le dossier précise que le Schéma directeur des zones d'activités économiques réalisé en 2022 par la Communauté de communes du Canton d'Erstein n'envisage pas le développement d'une nouvelle zone sur le territoire de Limersheim. Aucune zone dédiée aux activités économiques n'est définie dans le projet de PLU révisé.

Le projet de PLU vise à permettre l'installation et le développement éventuels de commerces et services de proximité ainsi que de petites activités au sein du tissu urbain existant du village, dans le respect du cadre de vie pour les habitants. L'objectif est également de pérenniser et développer l'activité agricole sur le territoire.

#### **3.1.3. Les équipements et les services**

Le PLU en vigueur prévoyait la réalisation d'une zone d'équipements classée 1AUE au sud-est du village mais celle-ci n'a pas été réalisée. Le projet de PLU révisé maintient l'ouverture à l'urbanisation d'une zone dédiée aux équipements dans le but de regrouper et moderniser certains équipements publics existants (salle communale, atelier municipal, aire de jeux...) dans le village au sein d'un secteur spécifique.

Cette zone classée 1AUE fait 0,75 ha et se localise au nord-ouest du village, à proximité de la zone 1AU.

L'Ae n'a pas de remarque sur ce point.

### 3.1.4. Les Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)

Le projet de PLU définit 2 STECAL<sup>23</sup> pour permettre le développement d'activités locales de travaux agricoles, de vente de bois (secteur Act) et d'activités d'aménagements paysagers (secteur Acp). Il s'agit de permettre la relocalisation d'une entreprise existante sur la zone 1AU dont le maintien de l'activité n'est pas compatible avec le projet de lotissement et d'une autre entreprise située au sein du village mais dont l'activité en développement nécessite la création de bâtiments. La zone Act fait 1,63 ha et la zone Acp fait 0,46 ha.

Le règlement du PLU précise les constructions et installations autorisées dans ces secteurs ainsi que les emprises au sol et les hauteurs.

**L'Ae rappelle la nécessité d'inclure la superficie des emprises qui ont vocation à accueillir les constructions dans les calculs de consommation d'espaces.**

***L'Ae recommande de comptabiliser les surfaces destinées à être artificialisées au sein des STECAL dans la consommation foncière du projet de PLU.***

Un secteur NI (zone N – Loisirs) de 0,61 ha est également créé. Il correspond à des équipements de loisirs existants (aire de jeux et terrain de football) et le PLU règlement strictement l'usage de la zone.

L'Ae n'a pas de remarque sur ce point.

## 3.2. Les espaces naturels et agricoles, habitats et biodiversité, continuités écologiques

### 3.2.1. Les zones naturelles

Les espaces naturels de Limersheim se concentrent essentiellement à l'extrémité sud-ouest du territoire, sur le secteur du Bruch de l'Andlau, qui constitue un espace à forte valeur environnementale et un réservoir de biodiversité local. Il est inventorié en tant que ZNIEFF<sup>24</sup> de type 1 « Bruch de l'Andlau ». Le cours d'eau de la Scheer et sa ripisylve forme un corridor écologique d'intérêt régional. On retrouve également des petits boisements et vergers qui ponctuent les espaces agricoles, notamment à proximité du village.

L'enjeu pour la commune dans son projet de PLU est de préserver les espaces naturels et forestiers de son territoire, de conserver les vergers présents en périphérie du village et de protéger les ripisylves le long des cours d'eau.

Ces éléments naturels sont classés en zone naturelle dans le PLU, dont le règlement limite les constructions et usages du sol, ils bénéficient également d'une protection au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, permettant l'identification des éléments remarquables du patrimoine naturel à protéger pour des motifs d'ordre écologique. Les éléments naturels et paysagers remarquables concernés par cette protection sont reportés sur le règlement graphique du PLU. Il s'agit des haies et alignements d'arbres, des boisements isolés, des vergers et des arbres à valeur paysagère et patrimoniale. Pour chacun des éléments, des dispositions pour leur protection sont édictées dans le règlement écrit du PLU, ce que souligne positivement l'Ae..

L'Ae note que la ripisylve de la Scheer n'est pas concernée par les dispositions applicables aux éléments paysagers identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. En revanche, les abords du cours d'eau étant caractérisés comme inondables, une trame graphique relative au risque d'inondation est matérialisée quasiment tout au long du cours d'eau et des dispositions sont émises dans le règlement écrit concernant les constructions.

<sup>23</sup> Un Secteur de taille et capacité d'accueil limitées est délimité au sein des zones inconstructibles de PLU (zone A ou N) et des constructions et installations peuvent y être édifiés de manière dérogatoire (code de l'urbanisme, art. L.151-13).

<sup>24</sup> L'inventaire des **Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique** (ZNIEFF) a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. Les ZNIEFF de type 1 sont des secteurs d'une superficie limitée, caractérisés par la présence d'espèces ou de milieux rares remarquables du patrimoine naturel national ou régional. Les ZNIEFF de type 2 sont de grands ensembles naturels riches et peu modifiés ou offrant des potentialités importantes.

Par ailleurs, le projet de PLU délimite un secteur Uj qui comprend les espaces de jardins et vergers localisés au sein du village et en périphérie et dans lequel ne sont autorisés que les abris de jardins et dépendances d'une emprise au sol maximale cumulée de 20 m<sup>2</sup> par unité foncière.

L'Ae souscrit à ces mesures qui permettent de préserver les milieux naturels et les éléments de la trame verte et bleue de la commune.

Le Bruch de l'Andlau est également catégorisé comme une zone humide remarquable. Cette zone humide bénéficie dans le projet de PLU d'une protection au titre des éléments naturels remarquables de l'article L151-23 du code de l'urbanisme qui interdit, sauf cas spécifiques décrits dans le règlement du PLU, toute occupation et utilisation du sol dans la zone humide remarquable.

Par ailleurs, une étude sur la délimitation des zones humides a été menée (sur critère bibliographique pour l'ensemble du territoire puis sur critères botanique et pédologique sur les zones 1AU, 1AUe et Ac) et conclue à l'absence de zone humide sur les secteurs ouverts à l'urbanisation.

Le site de la zone 1AU se trouve en continuité de l'espace bâti et est actuellement occupé par des terrains agricoles et espaces arborés (jardins, vergers). Sur les 1,52 ha de la zone, L'OAP prévoit de réserver 35 ares à la conservation ou création d'un ou des espaces verts arborés en dehors de lots à bâtir. Elle prévoit également un espace planté sur la frange nord (emplacement réservé délimité en dehors du périmètre de la zone 1AU) servant de transition entre l'espace bâti et l'espace agricole. Une haie anti-dérive (haie multi-strates d'une largeur minimale de 5 m) sera réalisée sur la frange nord de la zone 1AUe.

***L'Ae recommande de prévoir un espace planté de type haie anti-dérive en transition avec l'espace agricole sur l'espace réservé de la zone 1AU, comme c'est le cas pour la zone 1AUe.***

### **3.2.2. Les zones agricoles**

Le territoire communal de Limersheim ne comprend qu'une seule ferme isolée. Dès lors, le projet communal vise à préserver les espaces agricoles du mitage en délimitant des secteurs spécifiques au sein desquels les bâtiments d'exploitation peuvent s'implanter. Ainsi, le PLU classe la majeure partie des espaces agricoles en zone agricole à préserver (Aa)<sup>25</sup>, soit 235 ha et délimite quelques secteurs où sont autorisés les constructions agricoles (secteurs Ac pré-cités et les secteurs Ab et Ac qui comprend la ferme existante) pour un total de 25,5 ha environ.

L'Ae n'a pas de remarque sur ces points.

### **3.3. La gestion de la ressource en eau**

D'après le dossier, la desserte en eau potable de la commune répond aux besoins actuels et est en mesure de supporter un accroissement de la consommation lié au développement communal.

Limersheim est concernée sur son territoire par des périmètres de protection de captage d'alimentation en eau potable. Il s'agit des périmètres de protection éloignée du forage du Breitenbruch situé à Hindisheim et des périmètres de protection rapprochée et éloignée du forage de Nordhouse. Les périmètres de protection de ces captages sont reportés sur le plan des servitudes d'utilité publique et les arrêtés de déclaration d'utilité publique sont annexés au PLU. En revanche, les périmètres de protection ne sont pas reportés sur le règlement graphique du PLU. À priori, ils sont classés en zone N et Aa dans le plan de zonage du PLU et une partie du périmètre de protection éloignée borde le village et est concernée par les secteurs Ac. Le dossier ne précise pas les aires d'alimentation des captages. L'Ae souligne que les périmètres de protection sont relatifs à la gestion de pollutions accidentelles, mais que les aires d'alimentation des captages sont concernées par les risques de pollutions chroniques.

---

<sup>25</sup> Zone destinée à la préservation des terres agricoles dont la constructibilité est très limitée

Pour une meilleure lisibilité et assurer la bonne prise en compte des périmètres de protection, ***L'Ae recommande à la collectivité de reporter l'emprise des périmètres de protection des captages d'alimentation en eau potable sur le règlement graphique du PLU et de mentionner l'existence de ces périmètres dans le règlement écrit pour les zones concernées. Elle recommande également de préciser les aires d'alimentation de captage qui concernent le territoire communal et de prévoir des mesures de protection de ces aires d'alimentation.***

### **3.4. Les risques et nuisances**

#### **3.4.1. Les risques naturels**

Limersheim est concernée par le risque d'inondation par débordement de cours d'eau, et en cas de rupture de digues. Un Plan de prévention du risque d'inondation (PPRI), prescrit en décembre 2024, est en cours d'élaboration selon le dossier. Le porter à connaissance réalisé par la Direction départementale des territoires (DDT) concernant le risque inondation – Bassin versant de l'Ehn, de l'Andlau et de la Scheer est joint au dossier de PLU.

La quasi totalité des zones inondables est classée en zone naturelle ou agricole inconstructible, à l'exception d'une petite partie située en zone urbaine. Les zones inondables sont représentées sur le règlement graphique par une trame spécifique, quelque soit le niveau d'aléa, valable jusqu'à l'approbation du PPRI. Le règlement écrit précise les dispositions relatives au risque d'inondation.

La commune est également concernée par les remontées de nappe, comme le précise le règlement. Celui-ci impose que tout projet de construction devra prendre en compte ce risque.

Les autres risques naturels qui concernent la commune sont le risque sismique (modéré sur l'ensemble de la commune), le retrait gonflement des argiles (aléa moyen à l'extrémité ouest classée en zone N et aléa faible sur le reste du territoire communal), les mouvements de terrains de type érosion des berges, et le potentiel radon (faible sur la commune). Ces risques sont présentés de manière exhaustives et satisfaisantes dans le projet de PLU. L'Ae relève néanmoins que ces risques pourraient être évoqués dans le règlement écrit pour les zones concernées.

#### **3.4.2. Les risques anthropiques et les nuisances**

Le rapport environnemental mentionne l'absence d'Installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) et recense 2 sites industriels et activités de service<sup>26</sup> : un restaurant à l'arrêt et une ancienne décharge. Le dossier précise que le site de la décharge a été remblayé et arboré mais n'a pas fait l'objet de travaux de dépollution et n'est donc pas adapté à tout type d'occupation des sols. Afin d'identifier ce site, une « zone de vigilance qualité des sols » au titre de l'article R151-34 du code de l'urbanisme a été inscrite dans le règlement graphique. L'Ae souligne positivement ce point.

La commune est également concernée par le risque de Transport de marchandises dangereuses (TMD) avec la présence de canalisation d'hydrocarbures, de la route départementale RN83 et de la voie ferrée à proximité immédiate. La canalisation d'hydrocarbures fait l'objet de servitudes d'utilité publique (SUP) relatives à la maîtrise de l'urbanisation de part et d'autre de la canalisation. Elle borde le village à l'ouest. Les SUP sont annexées au PLU.

***Pour la bonne information du public, l'Ae recommande de reporter sur le règlement graphique du PLU le tracé de la canalisation d'hydrocarbures ainsi que les zones de danger associées.***

---

<sup>26</sup> Répertoire sur CASIAS : La carte des anciens sites industriels et activités de services recense les anciennes activités susceptibles d'être à l'origine d'une pollution des sols. Il peut s'agir d'anciennes activités industrielles ou encore d'anciennes activités de services potentiellement polluantes.

Les zones de bruits auxquelles est soumis le territoire communal (RD83, RD207 et voie ferrée) sont présentées sur une cartographie annexe.

### 3.5. Climat, air et énergie

#### L'adaptation au changement climatique

Contrairement à ce qu'indique le dossier qui évoque le Plan climat-air-énergie territorial (PCAET) Sélestat Alsace Centrale en cours d'élaboration, la commune de Limersheim est couverte par le PCAET de la Communauté de communes du Canton d'Erstein approuvé le 02 avril 2024<sup>27</sup>. Le PLU de Limersheim doit être compatible avec ce PCAET.

Le projet de PLU ne développe pas d'axe spécifique portant sur l'adaptation du territoire communal au changement climatique, en analysant la vulnérabilité de la commune ainsi que les actions permettant de la réduire vis-à-vis de la multiplication d'événements plus intenses, au regard des orientations du PCAET.

L'Ae signale l'existence des outils suivants :

- l'outil de Météo France permettant de connaître les évolutions climatiques auxquelles il faudra s'adapter pour chaque commune avec la production d'une synthèse téléchargeable : <https://meteofrance.com/climadiag-commune>
- les outils DRIAS permettant de connaître les scénarios tendanciels pour chaque territoire : <https://drias-eau.fr> et <https://drias-climat.fr>

***L'Ae recommande à la commune d'analyser la compatibilité du PLU avec le PCAET de la Communauté de communes du Canton d'Erstein et de préciser les dispositions prises par le PLU pour contribuer à la mise en œuvre du PCAET. Elle recommande également de développer un axe stratégique portant sur l'adaptation au changement climatique de son territoire communal.***

#### La lutte contre le changement climatique

##### Les mobilités et les transports

Bénéficiant d'une bonne desserte routière, la voiture représente encore plus de 80 % des déplacements domicile-travail des habitants de Limersheim. Néanmoins, la présence d'une gare sur la ligne Strasbourg-Sélestat offre une alternative aux déplacements en voiture (présence d'un parking voiture et d'un parking vélo). En outre, il existe quelques pistes cyclables au sein de la commune dont une piste cyclable reliant Limersheim à Hindisheim. La Communauté de communes du Canton d'Erstein développe le maillage des liaisons cyclables sur l'intercommunalité et dispose d'un Schéma directeur cyclable depuis 2019. Le dossier précise qu'une piste est en projet vers Nordhouse/Erstein.

Le PLU définit dans son Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) des orientations pour améliorer le réseau de pistes cyclables en direction des communes voisines et pour prendre en compte la gestion des liaisons douces dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble.

Ces orientations sont traduites dans les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) des zones à aménager, dans les emplacements réservés et dans le règlement du PLU qui oblige pour toute nouvelle construction créant plus de 2 logements à réserver un espace de stationnement sécurisés des vélos.

L'Ae relève qu'une OAP thématique dédiée à la mobilité et aux déplacements doux pourrait utilement présenter un schéma des itinéraires piétonniers et cyclables à conforter ou à créer sur la commune et en direction des communes voisines.

---

<sup>27</sup> L'Ae a émis un avis sur le projet de PCAET : <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2023age75.pdf>

***L'Ae recommande de compléter les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU par une OAP thématique présentant, à minima, un schéma de principe de l'ensemble des itinéraires piétons et cyclables à conforter et à créer.***

#### Le projet « énergie » et le développement des énergies renouvelables

La commune souhaite, à travers la mise en œuvre du PLU, s'inscrire dans une démarche de développement des énergies renouvelables, notamment de l'énergie solaire. La commune a en ce sens délimité des zones d'accélération de la production d'énergies renouvelables, identifiant les sites à privilégier pour l'implantation que ce soit en termes d'impact paysager, d'exposition, de possibilité de raccordement... Ces zones sont matérialisées sur le règlement graphique en tant que « zone favorable ENR » et sont comprises dans le zonage N et A (Aa et Ac). En dehors de ces espaces, le PLU n'autorise pas l'implantation d'installation d'énergies renouvelables.

L'Ae n'a pas de remarque sur ces points.

### **3.6. Les modalités et indicateurs de suivi du PLU**

L'évaluation environnementale présente les indicateurs de suivi de la mise en œuvre du PLU, en vue de son évaluation à 6 ans<sup>28</sup>. Le dossier indique que le bilan doit être effectué à 9 ans et non à 6 ans, ce point devra être corrigé.

Les indicateurs de suivi, correspondent à des thématiques comme la consommation d'espaces, la prévention des risques naturels ou les déplacements. Ils sont assortis de leur fréquence de suivi, de la source de la donnée et d'un état initial de référence (T0). L'Ae relève l'absence des valeurs cibles ainsi que des modalités de correction en cas de non atteinte des objectifs après le bilan à court terme.

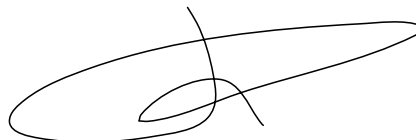
***L'Ae recommande à la collectivité de compléter le tableau de suivi des indicateurs par des valeurs de résultats à atteindre, ainsi que par les mesures correctrices prévues en cas de non atteinte des objectifs.***

### **3.7. Le résumé non technique**

Le résumé non technique évoque de manière très synthétique le contexte communal, l'état initial de l'environnement, la prise en compte de l'environnement et les choix retenus par le projet ainsi que les incidences de la mise en œuvre du PLU et les mesures d'évitement et de réduction.

METZ, le 26 février 2026

Le Président de la Mission Régionale  
d'Autorité environnementale,  
par délégation,



Jérôme Giurici

---

<sup>28</sup> [https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\\_lc/LEGIARTI000041410586/](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000041410586/)

