



Plan local d'urbanisme

Commune de Limersheim

Rapport de présentation

Partie 2

Document destiné aux Personnes Publiques Associées

Document de travail – mars 2025





SOMMAIRE

SOMMAIRE	3
INTRODUCTION	4
PARTIE 1 : CONTEXTE	5
1-BILAN DU DOCUMENT D'URBANISME PRECEDEMMENT EN VIGUEUR.....	5
2 - PRINCIPALES CONCLUSIONS ET BESOINS ISSUS DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL ET DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....	10
PARTIE 2 : MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE	14
1 - CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS.....	14
2 - DISPOSITIONS FAVORISANT LA DENSIFICATION DES ESPACES BATIS ET LA LIMITATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE.....	15
3 - JUSTIFICATION DES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN	17
3.1-Objectifs au regard des dynamiques démographiques et des objectifs de consommation d'espace du SCoT	17
3.2-Objectifs au regard des dynamiques économiques et des objectifs de consommation d'espace du SCoT	18
PARTIE 3 : JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS	19
1 - CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)	19
2 - CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) ET JUSTIFICATION DE LEUR COHERENCE AVEC LE PADD	25
2.1 - Choix retenus pour établir les OAP.....	25
2.2 - Cohérence entre les OAP et le PADD - synthèse	27
3 - CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES REGLEMENTS ECRIT ET GRAPHIQUE	30
3.1 - Tableau des zones et secteurs du PLU et leur surface.....	31
3.2 - Dispositions générales du règlement écrit et trames graphiques du zonage.....	32
3.3 - Délimitation des zones et secteurs et les dispositions réglementaires qui leur sont applicables.....	36
3.4 - Complémentarité des dispositions réglementaires avec les OAP	58
PARTIE 4 : EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	60



INTRODUCTION

Procédure : Révision du plan local d'urbanisme de Limersheim prescrite par délibération du conseil municipal en date du 07/11/2022

Maitrise d'ouvrage : Commune de Limersheim–10 rue du Vin – 67150 LIMERSHEIM – 03.88.64.27.67

Bureau d'études urbanisme et aménagement : VB Process, une société de la marque Territoire Plus

Bureau d'études environnement : Elément Cinq

Bureau d'études paysage : Bruno Kubler

Pour rappel, le dossier de PLU complet comporte les pièces suivantes :

- Le **rapport de présentation** et ses **études annexes**
- L'**évaluation environnementale** (lorsqu'elle est requise) *
- Le **projet d'aménagement et de développement durables** (ou PADD)
- Les **orientations d'aménagement et de programmation** (ou OAP)
- Le **règlement écrit**
- Le **règlement graphique** (ou plan de zonage)
- Les **annexes** (telles que les annexes sanitaires relatives à l'alimentation en eau potable et à l'assainissement, les servitudes d'utilité publique, les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain, etc.)

Le présent rapport doit notamment :

- Exposer les principales conclusions du diagnostic sur lequel il s'appuie
- Analyser les résultats de l'application du plan précédemment en vigueur sur le territoire
- Comporter en annexe les études et évaluations sur lequel il s'appuie. A cet effet, le présent rapport comporte en annexe les documents suivants :
 - Annexe n°1 : **diagnostic territorial et état initial de l'environnement**
 - Annexe n°2 : **étude zones humides**
- Analyser les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis
- Exposer les dispositions favorisant la densification des espaces bâtis et la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers
- Justifier les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le PADD au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés le cas échéant par le SCoT et au regard des dynamiques économiques et démographiques
- Analyser l'état initial de l'environnement
- Exposer la manière dont le PLU prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement
- Exposer les effets et incidences attendus de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement
- Expliquer les choix retenus pour établir le PADD, les OAP et le règlement
- Justifier la cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD
- Justifier la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD
- Justifier la complémentarité des dispositions réglementaires avec les OAP
- Justifier la délimitation des zones
- Identifier les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du PLU

*Au titre de l'évaluation environnementale, et conformément à l'article R.151-3 du code de l'urbanisme, d'autres parties sont également développées (Cf. évaluation environnementale).



PARTIE 1 : CONTEXTE

1-BILAN DU DOCUMENT D'URBANISME PRECEDEMMENT EN VIGUEUR

Le document d'urbanisme précédemment en vigueur est le plan local d'urbanisme approuvé le 27 novembre 2003, modifié le 12 février 2013, le 05 décembre 2016 et le 11 décembre 2017.

Article L.153-27 du code de l'urbanisme

« Six ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur ou sa modification en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, après avoir sollicité l'avis de ses communes membres, ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports. »

<p>Objectifs visés à l'article L.101-2</p> <p>Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :</p>	<p>Bilan du PLU de Limersheim à jour des procédures au 11 décembre 2017</p>
<p>L'équilibre entre :</p> <ul style="list-style-type: none">a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales.b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain.c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels.d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel.e) Les besoins en matière de mobilité.	<ul style="list-style-type: none">a) Sur la période du PLU, a connu une croissance démographique en adéquation avec la taille de la commune et ses capacités en matière d'équipements.b) La mise en œuvre du PLU a permis la réalisation de deux lotissements classés en zone 1AU au nord-ouest et au sud-ouest du village, avec plus d'une trentaine de maisons. Cet étalement urbain a été modéré et trois autres zones n'ont pas été mobilisées (zones IAU et IIAU au sud-est du village et zone IIAU à l'ouest du village). En parallèle, environ une dizaine de maisons a été réalisée en dents creuses.c) Une superficie totale de 4,5 ha a été inscrite en zone IAU dédiée à l'habitat et 6,3 ha en zone IIAU. Une superficie de 3,5 a été effectivement urbanisée à destination de l'habitat.d) Les éléments du patrimoine bâti ont été préservés ainsi que les ensembles urbains (centre ancien, extension).e) Les besoins en mobilité ont été pris en compte dans le PADD et les emplacements réservés (création, élargissement et prolongement de voies, création d'un cheminement piétonnier, stationnement). Le cheminement piétonnier entre l'impasse de la Forge et la rue du Vin n'a cependant pas encore été réalisée.
<p>La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville</p>	<p>Le zonage et le règlement du PLU ont permis de conserver l'aspect de village nord (absence d'extension urbaine linéaire le long des routes départementales, préservation d'espaces naturels et jardins par les zones N et UAj).</p> <p>Le règlement du PLU a contribué à la sauvegarde de l'architecture locale, des formes urbaines et des paysages naturels et agricoles.</p>



<p>La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile</p>	<p>Les lotissements réalisés comprennent essentiellement des maisons individuelles. Seuls deux ensembles de deux maisons accolées sont recensés. La diversité des formes urbaines n'a pas été trouvée sur ces secteurs.</p> <p>La diversité des fonctions urbaines, bien qu'incitée par le règlement du PLU, a été globalement maintenue. Mais celle-ci dépend directement de facteurs extérieurs au document d'urbanisme.</p> <p>En matière d'activité, le PLU prévoyait la réalisation d'une zone artisanale classée 1AUX au nord-est du village. Celle-ci n'a pas été réalisée.</p> <p>Le PLU prévoyait la réalisation d'une zone d'équipements classée IAUE au sud-est du village. Celle-ci n'a pas été réalisée.</p> <p>En matière de communication électronique et de performance énergétique, le PLU n'a pas constitué un frein.</p> <p>Un emplacement réservé pour la réalisation d'un cheminement doux au centre du village était délimité mais il n'a pas été réalisé.</p>
<p>La sécurité et la salubrité publiques</p>	<p>Le PLU comportait des dispositions réglementaires favorisant la salubrité publique par la nécessité de réaliser des projets, notamment compatibles avec le voisinage des habitations.</p> <p>L'amélioration de la sécurité est essentiellement liée aux aménagements réalisés la voirie, par le biais des emplacements réservés.</p>
<p>La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature</p>	<p>Le règlement du PLU comportait des dispositions pour préserver la population du risque d'inondation (notamment repérage sur les documents graphiques des zones soumises au risque). Elles ont permis de limiter les nuisances.</p>
<p>La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques</p>	<p>Le PLU n'a eu qu'une faible influence sur l'environnement physique (air) des habitants ainsi que sur les ressources naturelles (eau, sol, sous-sol) de la commune. Il a veillé à ce que les aménagements autorisés respectent l'environnement. Les principaux caractères du paysage (entrées de village, cours d'eau de la Scheer et ses ripisylves, Bruch de l'Andlau) ont été préservés.</p>
<p>La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme</p>	<p>Cet objectif n'était pas présent à l'époque de l'ancien PLU.</p>
<p>La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables</p>	<p>Le développement des modes actifs de déplacement doit être poursuivi. Un emplacement réservé devant permettre la réalisation d'un cheminement doux au centre du village n'a pas encore été réalisé. Le développement des espaces verts et le recours aux énergies renouvelables doivent également être renforcés afin de lutter davantage contre le changement climatique qui tend à s'accroître au fil des années.</p>
<p>La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales</p>	<p>Pas de mesures spécifiques dans le cadre du plan local d'urbanisme.</p>



Bilan du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Principales orientations du PADD précédent	Mise en œuvre
Prévoir des zones d'extension aux dimensions raisonnables pour les besoins en matière de construction de logements neufs	<p>Une zone IAU a été délimitée en entrée de village nord. Ce lotissement d'habitations est aujourd'hui réalisé.</p> <p>Une zone IAU a été délimitée au sud-est du village. Elle n'a pas été urbanisée.</p> <p>Une zone IAU a été délimitée au sud-ouest du village. Ce lotissement d'habitation a été réalisé.</p> <p>Une zone IIAU a été délimitée sur la frange ouest du village et sur la frange sud. Elles n'ont pas été urbanisées.</p>
Favoriser les opérations de réhabilitations et les changements de destination des bâtiments agricoles au sein du village	Au cours de la dernière décennie, 7 logements ont été réalisés dans le cadre du renouvellement urbain soit 21% des logements de la période.
Favoriser une plus grande diversification du parc de logement : davantage de petits et moyens logements et de logements locatifs	Au cours de la dernière décennie, la part des grands logements s'est renforcée, contrairement à celle des petits et moyens logements. Le PLU précédent n'a pas permis d'atteindre cet objectif.
Préserver le patrimoine bâti et paysager du village	La préservation du patrimoine bâti était initiée par les dispositions réglementaires applicables au sein de la zone UAa. Aucun édifice n'a été précisément inscrit et protégé par le PLU.
Préserver les jardins existants situés au cœur et autour du village (frange nord)	Au sein des zones UAj prévues à cet effet, aucune construction n'a été réalisée.
Valoriser et préserver les éléments végétaux : Scheer et vergers périphériques	<p>Les éléments végétaux accompagnant la Scheer sont toujours présents.</p> <p>Les vergers périphériques sont pour la plupart présents, grâce au classement en zone UAj pour ceux de la frange nord et en raison de la non-urbanisation de la zone IIAU pour ceux de la frange ouest du village. Le PLU ne prévoyait pas l'inscription de vergers à protéger sur le règlement graphique.</p>
Recréer des franges végétales arborées en périphérie des zones d'extension	<p>Le lotissement réalisé au sein de la zone IAU au nord du village manque de franges végétalisées. Le PLU prévoyait notamment des plantations en frange nord. Elles n'ont à ce jour pas été réalisées. Sur les espaces inscrits aux documents graphiques du PLU (10 mètres de profondeur) se trouvent à la place une piscine ou des espaces enherbés selon les parcelles. Ces dernières sont entourées soit d'un grillage soit d'une haie de conifères. La qualité paysagère et environnementale recherchée n'a pas été atteinte en raison du non-respect de la prescription établie par le PLU. La frange ouest du lotissement, au contact des espaces agricoles est également dépourvue de transition végétalisée mais le PLU n'a pas fixé de prescription sur ces parcelles.</p> <p>Concernant le lotissement au sein de la zone IAU au sud-ouest du village, le PLU a également inscrit une bande de 10 mètres de profondeur réservée aux plantations sur la frange sud des parcelles. Elle n'a pas été respectée. Seuls quelques arbres isolés se trouvent sur la totalité du linéaire inscrit. Le reste correspond à des espaces enherbés et des haies de conifères en guise de clôtures.</p>
Protéger le paysage agricole ouvert	Les vastes espaces agricoles ouverts ont été préservés de l'urbanisation.



Prévoir une petite zone artisanale pouvant accueillir des activités compatibles avec la proximité d'habitations	La zone IAUX prévue à cet effet n'a pas été mobilisée.
Préserver l'activité agricole	Un hangar agricole a été construit au sein de la zone A3 au nord du village. Plusieurs bâtiments agricoles ont été construits au sein de la zone A1 au sud du village qui accueille la ferme pédagogique. Les zones A2, destinées à la protection des terres agricoles, ont été préservées de l'urbanisation. Le classement et les dispositions réglementaires du PLU ont permis de préserver et même de développer les activités agricoles existantes sur le territoire et de protéger les vastes espaces agricoles ouverts en périphérie du village.
Construire une nouvelle école regroupant les classes de primaire et de maternelle dans le village à proximité de la Scheer au droit du terrain d'évolution	Au sein de la zone UB, l'école accueille une classe de maternelle et une classe d'élémentaire rue du Lin. Elle accueille également la bibliothèque et le périscolaire.
Prévoir des zones pour d'éventuels futurs équipements de sports et de loisirs en plein air notamment à proximité du site retenu pour la nouvelle école	Des zones IAUE ont bien été délimitées à cet effet dans le PLU mais elles n'ont pas été mobilisées.
Prévoir l'extension du foyer-club et aménager une place et un parking à proximité	La commune n'a pas pu réaliser les acquisitions foncières et ne souhaite plus étendre le foyer sur place en raison des nuisances potentielles pour les riverains.
Se réserver un lieu à projet pour les besoins futurs à l'articulation entre l'espace agricole, l'ancien village, le foyer-club et les nouveaux quartiers prévus	Les zones IAUE n'ont pas été mobilisées.
Favoriser la reconstitution des cortèges végétaux le long de la Scheer et le maintien du chapelet de bosquets existants le long du cours d'eau	Les éléments végétaux accompagnant la Scheer sont toujours présents.
Préserver l'unité écologique du Bruch de l'Andlau. Y interdire les constructions	Aucune construction n'a été réalisée dans le secteur du Bruch de l'Andlau.
Prendre en compte les études hydrauliques. Interdire les remblaiements et les constructions dans les zones inondables	Aucune construction n'a été réalisée dans les zones inondables identifiées dans le PLU.



Evolution de la surface des zones

Zones	PLU approuvé – Modification n°1	Projet de PLU révisé (superficies SIG)	Evolution	Commentaire
Zone urbaine (U)	32,76 ha	34,23 ha	+ 1,47 ha	Augmentation liée à la réalisation des deux lotissements d'habitation au nord et au sud-ouest du village. Augmentation toutefois modérée par le reclassement d'une partie de la zone UAa en frange nord du village en zone Uj et 1AU dans le projet de PLU révisé.
Zone à urbaniser (AU)	14,19 ha	2,41 ha	- 11,92 ha	Diminution liée au reclassement des deux lotissements réalisés de la zone IAU vers la zone Ub et suppression des autres zones d'urbanisation future IAU, IAUE, IAUX et IIAU. Seule une zone 1AU de 1,52 ha et une zone 1AUe de 0,89 ha ont été délimitées au nord du village dans le PLU révisé.
Zone agricole (A)	252,18 ha	261,47 ha	+ 9,29 ha	Augmentation liée au déclassement des zones d'urbanisation future IAU, IAUE, IAUX et IIAU non maintenues.
Zone naturelle (N)	265,49 ha	266,70 ha	+ 1,21 ha	
Total	564,62 ha	564,81 ha	-	-

Evolution de la nomenclature des zones et secteurs

Intitulé des zones et secteurs	PLU à jour des procédures au 11 décembre 2017	Projet de PLU
Espaces bâtis anciens	UA, UAa	Ua
Espaces bâtis plus récents	UB	Ub
Secteurs d'ilots verts au sein du village	UAj	Uj
Secteur d'urbanisation future à dominante d'habitat	IAU, IIAU	1AU
Secteur d'urbanisation future à dominante d'équipements	IAUE	1AUe
Secteur d'urbanisation future à dominante d'activités	IAUX	-
Secteur de préservation des terres agricoles	A2	Aa
Secteur de développement des activités agricoles hors élevage	A3	Ab
Secteur de développement des activités agricoles	A1	Ac
Secteur d'espaces naturels ou soumis à des risques naturels	N1, N1x, N2	Nn
Secteur d'équipements d'intérêt collectif (cimetière)	N3	Ub
Secteur d'équipements de loisirs	-	Nl
Activité de vente de bois et de travaux agricoles	-	Act



2 - PRINCIPALES CONCLUSIONS ET BESOINS ISSUS DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL ET DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

▪ Démographie

Après avoir connu un fléchissement au cours des années 1960-1970, lié à l'exode rural, la population de Limersheim a augmenté à partir des années 1980, passant 436 à 573 habitants entre 1975 et 1982. Le territoire, situé à proximité de l'Eurométropole, est en effet concerné par le phénomène de périurbanisation. Un premier lotissement pavillonnaire a été réalisé au sud du village. Les années suivantes, le village a continué à accueillir de nouveaux habitants. La population atteint 688 habitants en 2020.

La population est concernée par le phénomène de vieillissement de la population ; la part des plus de 60 ans a nettement augmenté au cours des dix dernières années.

La taille moyenne des ménages est en diminution depuis plusieurs décennies, passant progressivement de 3,80 en 1968 à 2,42 en 2020. Néanmoins, la part des familles avec enfants reste globalement plus importante sur la commune qu'à l'échelle départementale.

Prévisions démographiques :

En se basant sur la croissance démographique qu'a connue la commune sur les 20 dernières années, le taux de variation annuel moyen dépasse 0,8%, ce qui est adapté au positionnement de la commune dans l'armature du SCoTERS, en raison de l'existence d'une gare à proximité. Suivant un taux de variation annuel de 0,75%, la population devrait atteindre 800 habitants à l'horizon 2040.

A l'horizon 2040, la part des 65 ans et plus pourrait atteindre entre 22% et 24% soit 28 à 45 personnes supplémentaires dans cette tranche d'âges sur la commune.

La taille moyenne des ménages pourrait atteindre 2,17 à l'horizon 2040, soit 72 habitants en moins et un besoin de 33 nouveaux logements pour compenser le phénomène et maintenir la population.

▪ Habitat

Le parc de logements se caractérise par :

- Un rythme de production de logements relativement stable depuis plusieurs décennies mais une croissance du parc supérieur à celle de la population illustrant le phénomène de desserrement des ménages
- 309 logements dont un peu plus de 90% de résidences principales avec une large majorité de propriétaires occupants
- Un parc globalement récent mais comportant une part non négligeable de bâti très ancien (plus de 25% antérieurs à 1919), à prendre en compte dans les enjeux de préservation, valorisation, réhabilitation du patrimoine bâti
- Un parc social inexistant
- Une large majorité de logements individuels (85%) qui se maintient
- Une large majorité de logements de grande taille (5 pièces ou plus) qui s'est renforcée ces dernières années (68% à 76% au cours des dix dernières années)
- Un taux de vacance faible depuis plusieurs décennies, illustrant la pression foncière sur le territoire et son attractivité (qualité du cadre de vie, accessibilité, proximité de l'Eurométropole de Strasbourg...)

▪ Economie et emploi

Le tissu économique communal se caractérise par :

- La présence de quelques entreprises, d'une dizaine d'exploitations agricoles, de deux gîtes et d'une ferme pédagogique
- Une offre en commerces et services de proximité quasiment inexistante rendant les habitants dépendants des territoires voisins (notamment Hindisheim et Erstein voire Eurométropole) pour les courses de premières nécessités et autres
- Un taux de chômage relativement faible
- Environ 60 emplois



- Une large majorité d'actifs (87%) travaillant en dehors de la commune, générant des migrations pendulaires et un usage important de la voiture pour ces actifs.

Prévisions économiques :

Il n'est pas envisagé de réaliser une zone d'activités économiques à Limersheim pour accueillir de nouvelles entreprises. Le projet vise à permettre l'installation et le développement éventuels de commerces et services de proximité (notamment l'existant) 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.

▪ **Equipements publics**

Limersheim comprend une offre en équipements relativement développée, qui participe à la qualité du cadre de vie et à l'attractivité du village : mairie, école (2 classes niveau maternelle et élémentaire), périscolaire, bibliothèque, salle polyvalente, terrain de football, local sapeurs-pompiers, atelier communal, terrain de pétanque, aire de jeux, église paroissiale, cimetière, presbytère... Néanmoins les équipements sont relativement dispersés dans le village et certains ne sont plus aux normes ou plus adaptés aux besoins de la commune et ses habitants. La création d'un secteur spécifique regroupant certains équipements représente un enjeu fort pour le PLU.

▪ **Eau potable et assainissement**

Les notices techniques et les plans des réseaux sont annexés au dossier de PLU (Annexes sanitaires)

Les conclusions sont les suivantes :

- *Eau potable*

La production et la distribution d'eau potable sont assurées par le Syndicat des Eaux et de l'Assainissement Alsace Moselle (SDEA). La commune est intégrée au périmètre Benfeld-Erstein Sud. La desserte en eau potable de la commune de Limersheim répond bien aux besoins en eau actuels (rapport SDEA 26 avril 2024) aussi bien sur le plan qualitatif que quantitatif et est en mesure de supporter un accroissement de la consommation lié au développement communal.

- *Assainissement*

Les eaux usées sont gérées en régie par le Syndicat des Eaux et de l'Assainissement Alsace Moselle (SDEA), qui assure les missions de collecte, de transport et de dépollution. La commune est intégrée au périmètre Benfeld-Erstein Sud. Le fonctionnement observé du réseau ne présente pas de difficulté particulière et le schéma directeur d'assainissement ne prévoit pas de travaux prioritaires dans la commune (rapport SDEA 15 avril 2024).

▪ **Transports, déplacements et stationnements**

La RD83, axe structurant reliant Sélestat à Strasbourg, longe la limite communale Est de Limersheim. La commune est également localisée à quelques kilomètres seulement de l'autoroute A35, traversant l'Alsace du nord au sud. Elle se situe à moins de 30 min en voiture de Strasbourg et Sélestat et 40 min de Colmar.

Le village est desservi par les RD388 et RD888 formant une intersection en entrée de village nord.

Le territoire de Limersheim est longé par une voie ferrée et est desservi par une halte ferroviaire (qui dispose d'un parking voiture et d'un parking vélo). La gare de Limersheim constitue une halte voyageurs SNCF du réseau TER Grand Est. La ligne relie Sélestat à Strasbourg en passant notamment par Erstein.

A Limersheim, il existe une piste cyclable en site propre le long de la rue du Fossé (RD888) sur environ 150 mètres reliant l'entrée de village au nouveau cimetière. Une piste cyclable en site propre long également la RD 207 au nord du village, reliant Hindisheim à la gare TER de Limersheim. La rue de la Gare constitue un chemin partagé pour les vélos et véhicules agricoles permettant de rejoindre la gare TER de Limersheim. La communauté de communes du canton d'Erstein développe le maillage de liaisons cyclables sur le territoire et dispose d'un schéma directeur cyclable depuis 2019. Une piste est en projets vers Nordhouse/Erstein.

Le village dispose de quelques places de stationnement place de l'Eglise, rue Circulaire, au niveau du cimetière. Environ 160 places sont comptabilisées à la gare ferroviaire (en dehors du ban communal).



▪ **Patrimoine bâti**

La commune de Limersheim présente de nombreux édifices remarquables tels que l'église paroissiale Saint-Denis, le presbytère, l'école, des fermes, des croix monumentales...

Aucun édifice n'est protégé au titre des Monuments Historiques à Limersheim mais le territoire est concerné par deux périmètres de protection lié à des édifices protégés sur des communes voisines : chapelle Saint-Ludan à Hipsheim et banc-reposoir napoléonien à Nordhouse.

▪ **Développement urbain**

Les principales caractéristiques du tissu urbain de Limersheim sont :

- Un centre ancien présentant une morphologie de village groupé, avec comme particularité une rue circulaire et un ilot de verdure au centre
- Des extensions urbaines modérées en termes de superficie, opérées sous forme d'habitat diffus et de quatre petits lotissements en périphérie nord et sud du village
- Une entrée de village unique au nord et une trame viaire par endroits complexe
- Très peu d'édifices isolés au sein des espaces naturels et agricoles
- Une ceinture de vergers en périphérie du village qui tend à diminuer

Les principaux enjeux sont les suivants : conserver une morphologie de village groupé en évitant un étalement urbain linéaire le long des axes de communication, préserver les franges urbaines arborés et les cœurs d'ilots verts, protéger et valoriser les caractéristiques urbaines et architecturales le long de la rue Circulaire.

▪ **Consommation de l'espace**

Dans le cadre de l'élaboration du diagnostic territorial, la consommation de l'espace réalisée sur la commune ces dernières années a été analysée. Cette analyse est fondée 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 sur l'occupation des sols (BD OCS) pour la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

La carte de localisation des secteurs urbanisés sur la période étudiée est présente dans le diagnostic territorial.

Il en ressort que la consommation foncière globale a été de 2,14 ha dont 1,88 ha (87%) pour la réalisation de 33 logements.

Au total, 33 logements ont été créés dont 26 nouvelles constructions et 7 par des opérations de renouvellement urbain (sans consommation foncière supplémentaire).

Sur les 33 logements créés, 27 sont des logements individuels, 4 des logements intermédiaires et 2 des logements collectifs.

Les espaces consommés hors zones urbanisée sont essentiellement des terres agricoles.

▪ **Etat initial de l'environnement**

L'état initial de l'environnement analyse le contexte physique du territoire, le paysage, les risques naturels et technologiques, les ressources et les écosystèmes.

Le réseau hydrographique se compose de 3 cours d'eau (Andlau, Scheer, Neugraben).

La trame verte et bleue sur le territoire communal se compose : d'un réservoir de biodiversité (Bruch de l'Andlau) et d'un corridor écologique (Scheer) à préserver.

Le territoire est concerné par des zones à dominante humide aux abords de la Scheer et sur le secteur du Bruch de l'Andlau.

Limersheim ne comprend pas de site Natura 2000 mais le site « Secteur alluvial Rhin-Ried-Bruch » longe la limite communale ouest.

Le territoire est concerné par la ZNIEFF de type 1 « Bruch de l'Andlau » et un espace naturel sensible du même nom.

Le territoire, dans sa totalité, se situe dans « l'aire historique » et dans « l'aire de reconquête » du grand hamster.



Les risques naturels recensés sont les suivants : risque d'inondation par débordement des cours d'eau et par coulées de boues, remontée de nappe, risque de mouvements de terrain (érosion des berges), risque sismique modéré, aléa retrait gonflement des sols-argileux faible à moyen, potentiel radon faible.

Les risques technologiques recensés sont les suivants : 2 sites BASIAS (ancien restaurant et ancienne décharge), transports exceptionnels par RD83 et RD426, transport de marchandises dangereuses par canalisation, par voie routière et voie ferrée.

▪ **Besoins répertoriés**

Comme prévu par le code de l'urbanisme, il convient de répertorier les besoins en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Les principaux besoins répertoriés sur le territoire de Limersheim sont les suivants :

- Poursuivre le développement du parc de logements, de manière raisonnée, pour répondre aux enjeux démographiques (croissance et vieillissement de la population, desserrement des ménages) tout en préservant la qualité du cadre de vie et la silhouette urbaine groupée du village
- Diversifier le parc de logements en termes de taille, de typologie et de statut d'occupation pour répondre aux besoins d'un plus grand nombre de personnes et aux enjeux démographiques (vieillesse de la population, desserrement des ménages)
- Préserver de toute urbanisation les secteurs naturels à forts enjeux : secteur du Bruch de l'Andlau, cours d'eau de la Scheer et ses abords, secteurs de vergers
- Protéger les espaces verts intra-muros (cœurs d'îlots verts, jardins et vergers) et en périphérie du village (ceinture de vergers)
- Améliorer le traitement des franges urbaines en y développant la végétation
- Mettre en valeur l'unique entrée de village (traitement urbain et paysager)
- Pérenniser l'activité agricole sur le territoire
- Pérenniser et développer les équipements publics en créant un nouveau site dédié
- Autoriser l'implantation et le développement de certaines activités pour dynamiser le village en veillant à leur compatibilité avec le caractère résidentiel du village
- Développer les cheminements doux au sein du village et en périphérie
- Poursuivre la restructuration de l'offre en équipements publics pour répondre aux besoins actuels et futurs du village : disposer d'un lieu dédié à la jeunesse, disposer d'une salle multifonctions, disposer d'un lieu dédié aux archives communales...



PARTIE 2 : MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

La modération de la consommation d'espaces naturels et agricoles est devenue un enjeu national depuis le vote des lois Grenelle et ALUR. Cet objectif est désormais renforcé par la loi Climat et Résilience.

En effet, comme prévu par le code de l'urbanisme, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise notamment à atteindre l'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement.

A ce titre, la modération de la consommation de l'espace constitue donc un enjeu important dans le cadre du PLU. C'est pourquoi, le document comprend une analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis ainsi que des orientations et dispositions favorisant la limitation de la consommation de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain.

1 - CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS

Les espaces bâtis à dominante résidentielle

Les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis sont représentées par des terrains non bâtis situés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine actuelle et par un potentiel de réhabilitation de logements existants. Ces éléments sont représentés et détaillés dans le diagnostic territorial du PLU.

Il en ressort un potentiel de création de **27 logements** par mobilisation de dents creuses et de **22 logements** par opération de réhabilitation-rénovation d'un bâtiment existant. Le marché immobilier étant tendu, la remise sur le marché de logements vacants ne présente actuellement aucun potentiel sur la commune.

Le potentiel de renouvellement urbain global représente donc **49 logements**.

Ces capacités de densification et de mutation des espaces bâtis existants sont prises en compte dans la définition du projet de territoire (et en particulier dans la détermination du nombre total de logements à construire), afin de limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Les espaces bâtis à dominante d'activité économique

Le village de Limersheim ne comprend pas de zone à dominante d'activités économiques. Il n'y a donc aucun potentiel de densification et de mutation sur ce type d'espace.

2 - DISPOSITIONS FAVORISANT LA DENSIFICATION DES ESPACES BATIS ET LA LIMITATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

Les choix portés par les élus du territoire à travers le projet de PLU s'inscrivent dans un cadre législatif œuvrant en faveur de la densification urbaine, de la préservation de l'environnement et des espaces naturels et agricoles, de la végétalisation au sein des espaces urbanisés, etc.

L'élaboration du PLU a ainsi conduit :

- A analyser les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis existants
- A optimiser les surfaces dédiées aux zones d'habitat
- A s'interroger sur la notion de « densité » qui ne doit pas se résumer à une simple réduction de la taille des parcelles constructibles. La densification n'est durable que si elle reste vivable et de qualité, adaptée selon les contextes, et acceptée par les habitants : elle nécessite une réflexion sur la qualité des formes urbaines et l'aménagement des espaces publics.

Ainsi, le projet de PLU crée les conditions de la densification, à travers la mobilisation de différents leviers réglementaires et la réduction de la consommation d'espace (amélioration de la densité résidentielle moyenne, calibrage de la surface à mobiliser en extension en fonction des besoins réels, etc.).

Le PADD, duquel découle les pièces réglementaires, fixe les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain (article L.151-5 du code de l'urbanisme). Aussi, le tableau ci-dessous expose les dispositions du PLU qui favorisent la densification et limitent la consommation d'espace.

Pièce réglementaire du PLU	Dispositions	Éléments explicatifs
Règlement graphique (zonage)	<p>La délimitation des zones U intègre les dents creuses et les fonds de parcelles, mais en limitant la profondeur effectivement constructible.</p> <p>La zone 1AU délimitée aune surface cohérente vis-à-vis des besoins estimés en matière de production de logement et du potentiel de renouvellement urbain. Sa localisation, en continuité du tissu bâti existant, et sa forme compacte limitent le phénomène d'étalement urbain.</p>	<p>La délimitation des zones permet de mobiliser le potentiel densifiable présent au sein du secteur urbanisé. La limitation des profondeurs constructibles permet de limiter le phénomène de développement de troisième rideau, qui peut générer un urbanisme déstructuré et des tensions entre riverains.</p> <p>Le calibrage des zones à urbaniser en fonction des besoins réels de la commune est un élément majeur dans la limitation de la consommation d'espace. En effet, ces surfaces sont généralement prélevées sur les espaces naturels ou agricoles, mais lorsqu'elles ne sont pas surdimensionnées par rapport aux besoins, elles mettent une plus grande pression sur le foncier urbain et contribuent ainsi à la densification.</p>
Règlement écrit	<p>Des hauteurs maximales à 12 mètres au point le plus haut sur les zones U à destination d'habitat et d'équipements et sur les zones 1AU à destination d'habitat et d'équipements.</p> <p>Des distances par rapport aux voies et emprises publiques souples, notamment dans les secteurs d'urbanisation future.</p> <p>La possibilité en zone U et AU de s'implanter sur les limites séparatives.</p> <p>Une réglementation souple de la distance entre deux constructions sur une même propriété.</p>	<p>La combinaison des règles au sein des zones U et AU permet de créer les conditions de la densité.</p>



	<p>Au sein des zones A et N, les possibilités de construction sont limitées : règles d'implantation, de hauteur et d'emprise au sol.</p>	<p>En vertu de l'article L.151-12 et 13 du code de l'urbanisme, au sein des zones agricoles et naturelles les règles fixées permettent d'assurer l'insertion dans l'environnement des constructions, installations ou aménagements envisagés ainsi que leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone concernée.</p>
OAP	<p>Définition de principes d'aménagement écrits ou graphiques, complémentaires au règlement.</p>	<p>Les OAP sectorielles résultent d'une réflexion préalable sur l'aménagement des zones : sur la vocation de la zone, la densité, les formes urbaines souhaitées, l'accessibilité et les déplacements, l'organisation de l'urbanisation ou encore, l'inscription dans le site et le paysage créé.</p>
	<p>Densité de 25 logements/ha</p>	<p>Amélioration par rapport à la densité moyenne réalisée sur le territoire ces dernières années. En effet, la densité produite dans le lotissement au nord est de 17 logements/ha soit une augmentation de près de 50% de la densité dans la future zone 1AU.</p> <p>Respect des orientations du SCoT.</p>



3 - JUSTIFICATION DES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Cette partie vise à justifier les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) au regard des objectifs de consommation d'espace fixés par le SCoT et au regard des dynamiques économiques et démographiques du territoire.

Les **objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le PADD de Limersheim** sont les suivants :

3.1 - Objectifs au regard des dynamiques démographiques et des objectifs de consommation d'espace du SCoT

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

Le projet favorise la création de nouveaux logements dans le cadre du renouvellement urbain afin de limiter les extensions urbaines mais aussi afin de valoriser le patrimoine bâti existant.

Un objectif de plus 50% est fixé dans le cadre du PADD. Il s'agit d'un objectif ambitieux mais réaliste puisque le diagnostic prévoit la réalisation d'un minimum de 56% de logements dans le cadre du renouvellement urbain, soit 49 logements sur les 88 prévus entre 2023 et 2040. La part maximale de logements en extension est donc estimée dans le diagnostic à 39 logements.

Le projet, au final, est encore plus ambitieux puisqu'en sanctuarisant une partie de la zone 1AU (35 ares réservées pour un ou des îlots verts), il va potentiellement encore réduire la part de logements à produire en extension. En passant de 39 à potentiellement 29 logements, on approcherait ainsi de 75% des logements produits dans le cadre du renouvellement urbain. Il reste à déterminer par la collectivité si la densité minimale de 25 logements/ha fixée dans les OAP sera légèrement majorée au stade du projet pour assurer la pérennité de l'opération.

Cette orientation va dans le sens du SCoT qui vise à privilégier le renouvellement urbain.

2) Développer un projet vertueux en mobilisant une zone à urbaniser en extension de l'enveloppe urbaine du village d'une superficie d'environ 1,5 ha pour la réalisation de logements à l'horizon 2040

Pour déterminer la surface à inscrire en extension urbaine dans le cadre du présent PLU, le nombre de logements à construire a été déterminé en prenant en compte le besoin lié aux dynamiques démographiques locales (croissance modérée de la population, desserrement des ménages). Sur ce total de logements à construire (soit 93 logements), ont été déduits les logements déjà réalisés entre 2020 et 2023 (soit 5 logements). Le projet communal vise donc la réalisation de 88 logements sur la période 2023-2040. Sur ces 88 logements, ont été déduits ceux pouvant être réalisés dans le cadre du renouvellement urbain (soit 49 logements via le potentiel de comblement de dents creuses et d'opérations de réhabilitations-rénovations-démolition/reconstruction de bâtiments existants). Le nombre maximal de logements à réaliser en extension urbaine est donc de 39 logements. Une densité de 25 logements/ha a été appliquée. Elle est cohérente vis-à-vis des orientations du SCoTERS et permet d'améliorer la densité résidentielle réalisée à Limersheim au cours de la dernière décennie (17 logements/ha en moyenne). La superficie maximale mobilisable à l'horizon 2040 pour la réalisation de logements est donc d'environ 1,5 ha ($39 / 25 = 1,56$). Le projet final retient une zone de 1,52 hectare mais dont 35 ares sont réservés à la création d'un îlot vert.

La production de logements à Limersheim sur la période 2020-2040 représente 93 logements et correspond donc un rythme d'environ 4,6 nouveaux logements par an en moyenne tandis que le PLH prévoit un rythme moyen de 3,5 nouveaux logements par an sur la même période pour les « communes du groupe n°4 » comprenant notamment Limersheim. Une production un peu plus importante à Limersheim (environ 20 logements supplémentaires par rapport au PLH) apparaît cohérente et justifiée au regard de ses atouts géographiques et de sa desserte en transports collectifs (proximité Eurométropole de Strasbourg, desserte par le TER via la gare de Limersheim).



3) Prévoir une superficie d'environ 1 ha dédiée à la création de la nouvelle salle communale et à la pérennisation d'activités économiques locales

La commune dispose d'une ancienne salle polyvalente qui ne répond plus aux besoins actuels. Dans le cadre du diagnostic territorial du PLU, un besoin a été identifié concernant la restructuration de l'offre en équipements publics, notamment disposer d'une salle multifonctions, d'un lieu dédié aux archives communales, d'un lieu dédié à la jeunesse. Actuellement, aucune possibilité immobilière ou foncière n'a été identifiée au sein de l'enveloppe urbaine du village pour réaliser un tel projet. C'est pourquoi, la commune souhaite délimiter une zone dédiée au nord du village (sur 0,89 ha). Il s'agit de terrains communaux.

Une zone 1AUX avait été délimitée au nord-est du village dans le document d'urbanisme précédemment en vigueur sur la commune. Elle n'a pas été mobilisée jusqu'à présent.

Le schéma directeur des zones d'activités économiques finalisé 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.

Il n'apparaît donc pas pertinent d'inscrire une zone dédiée à l'implantation de nouvelles activités économiques dans le présent projet de PLU. En revanche, conserver un tissu économique est un enjeu important pour le dynamisme et l'attractivité du village. C'est pourquoi, le projet de PLU vise à pérenniser et à encourager le développement de l'activité agricole dans des zones dédiées ainsi que des commerces et services de proximité à l'intérieur du village. Aussi en plus des zones Ab et Ac dédiées au développement de l'activité agricole, une zone Act est créée pour 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. Une entreprise située en zone UA est également relocalisée dans ce STECAL pour mutualiser les équipements et éviter le mitage des terres agricoles.

4) 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 ha, 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

Le projet fixe un objectif de densité en cohérence avec les orientations du SCoT.

Au regard de la densité constatée sur la commune lors de la dernière décennie (17 logements/ha), une densité de 25 logements à l'hectare représente un net progrès en matière de modération/optimisation de la consommation foncière.

Imposer des objectifs de densité est plus compliqué au sein des zones urbaines, aussi, au sein de la zone 1AU, la commune aura la certitude d'atteindre ses objectifs en matière de densité.

Les objectifs chiffrés définis dans le projet visent à modérer la consommation de l'espace et à lutter contre l'étalement urbain. Ils sont justifiés et cohérents vis-à-vis des dynamiques démographiques du territoire car élaborés directement à partir de celles-ci, et ils sont compatibles avec les orientations du SCoT.

3.2-Objectifs au regard des dynamiques économiques et des objectifs de consommation d'espace du SCoT

Le projet de PLU de Limersheim ne comprend pas de zone d'urbanisation future dédiée à l'activité économique (hors agricole). Néanmoins 3 entreprises de la commune sont relocalisées en périphérie de la zone urbaine pour permettre leur développement ou leur maintien. Il s'agit :

- D'un commerce de bois, qui est relocalisé dans un STECAL « Act » sur un terrain communal car le terrain actuellement utilisé est en zone 1AU. Les possibilités de construire ont été limitées à 1200m² d'emprise au sol correspondant à un bâtiment de stockage de 48 m x 24 m avec une couverture en photovoltaïque.
- D'une entreprise de travaux agricoles également à l'étroit sur son site d'origine, dont la localisation sera mutualisée avec le commerce de bois.
- D'un paysagiste trop à l'étroit dans le centre du village et dont l'activité en développement nécessite la création de bâtiments et de surfaces de stockage importantes (environ 1500m²). Il est relocalisé dans un STECAL « Acp »



PARTIE 3 : JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS

1 - CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Cette partie vise à expliquer pour quelles raisons les orientations fixées dans le PADD ont été retenues.

Orientations générales en matière d'aménagement et d'urbanisme	
Objectifs du PADD	Explication
1) Maitriser l'urbanisation et la croissance démographique en prévoyant de petites opérations d'aménagement adaptées aux besoins de la commune	Limersheim connaît une croissance démographique continue depuis plusieurs décennies mais son développement urbain a été relativement modéré, permettant le maintien d'une silhouette urbaine groupée et la préservation des terres agricoles alentours. Le projet de PLU vise à poursuivre ces efforts de maîtrise de la croissance démographique et urbaine, dans un contexte de pression foncière, s'agissant d'un territoire proche de l'Eurométropole de Strasbourg.
2) Prendre en considération la capacité des réseaux, en particulier l'assainissement, dans les choix de développement du village.	La localisation des zones de développement, en extension du village a été pensée de façon à permettre un raccordement optimal des zones d'extensions, pour ne pas engendrer de forts surcoûts à la collectivité.
3) Valoriser et préserver le patrimoine bâti existant. Protéger notamment les maisons alsaciennes ainsi que leurs dépendances.	Limersheim est riche d'un patrimoine bâti remarquable constitué de nombreuses maisons à colombages et de corps de ferme principalement implantés autour de la rue Circulaire. La municipalité souhaite protéger de manière concrète les édifices les plus remarquables afin de préserver et mettre en valeur le patrimoine villageois.
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...).	Les implantations avec pignon sur rue, les fronts bâtis, les colombages, les toitures à deux pans, des typologies R+1+C, des corps de ferme en « U » et en « L », sont quelques caractéristiques urbaines et architecturales que l'on retrouve autour de la rue Circulaire à Limersheim. La préservation de ces caractéristiques en cas d'évolution du bâti existant et sur les futures constructions va permettre de préserver ce paysage villageois traditionnel.
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.	Cependant, sur les secteurs moins visibles ainsi que sur les secteurs d'habitat plus récents, le choix a été fait d'offrir davantage de liberté architecturale. Cela peut notamment permettre d'attirer les jeunes ménages à la recherche d'éléments architecturaux plus contemporains.
6) Préserver des espaces verts dans le village, tels que les « poumons verts » situés au sein de l'espace formé par la rue Circulaire.	Le centre du village comprend deux grands secteurs arborés de part et d'autre de la rue du Vin. Leur préservation constitue un enjeu important sur le plan paysager et environnemental. Le maintien de « poumons verts » au sein des espaces urbanisés est essentiel pour limiter l'imperméabilisation des sols, développer la biodiversité locale, conserver des espaces de respiration particulièrement bénéfiques en périodes estivales...



7) Limiter l'imperméabilisation des espaces bâtis.	Le projet vise à limiter l'imperméabilisation des espaces bâtis afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et la préservation des espaces verts dans le village, dans un souci de qualité paysagère et environnementale.
8) Imposer la récupération des eaux de pluie au sein des zones d'urbanisation future.	La récupération des eaux pluviales permet à la fois de ne pas surcharger les réseaux publics et de pouvoir réutiliser l'eau pour le jardin.
9) Aménager les entrées de village de façon qualitative (maintien/création de transitions paysagères, sécurisation...).	Les entrées de village sont des espaces stratégiques sur le plan urbain et paysager. Il s'agit également d'un espace de transition entre le village et les espaces agricoles alentours. La principale entrée de Limersheim se situe au nord et présente une trame viaire particulière (plusieurs croisements) pouvant par endroit être sécurisée. Elle bénéficie de la présence d'espaces de vergers qu'il convient de protéger pour des raisons environnementales et paysagères.

Orientations générales en matière de paysage

Objectifs du PADD	Explication
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.	Sur les espaces bâtis plus anciens, le village bénéficie d'une ceinture verte notamment composée d'espaces de vergers. Sur les espaces bâtis récents, elle a tendance à disparaître, formant une interface brute entre le village et les espaces agricoles. En outre, il a été constaté que des espaces plantés prescrits dans le PLU de Limersheim n'ont pas été réalisés par les propriétaires des parcelles concernées. C'est pourquoi, le projet prévoit à présent d'imposer les plantations en dehors des espaces lotis, afin d'assurer leur réalisation dans le cadre du projet d'aménagement global. Les transitions paysagères sur les franges urbaines du village sont importantes d'un point de vue paysager et environnemental.
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.	Le clocher de l'église constitue un point de repère dans le paysage villageois. Il est visible depuis l'entrée de village mais également depuis la rue du Vin, la rue Circulaire, etc. A l'extérieur du village, il est également visible depuis les routes départementales. Il est important d'encadrer la hauteur des constructions au sein du village afin de préserver la mise en valeur du patrimoine bâti et historique de Limersheim dont fait partie l'église.
4) Limiter l'impact visuel des nouveaux bâtiments agricoles en prévoyant un accompagnement paysager qualitatif.	Dans le diagnostic territorial du PLU, et notamment lors de la concertation avec les exploitants agricoles de la commune, des projets d'extensions et de constructions de nouveaux bâtiments agricoles ont été identifiés, notamment en périphérie du village. Au regard de la localisation de ces secteurs et des dimensions potentiellement imposantes de tels bâtiments, un accompagnement paysager qualitatif permettra une meilleure intégration et un impact visuel modéré au sein des espaces agricoles ouverts.



Orientations générales en matière d'habitat	
Objectifs du PADD	Explication
1) Garder l'esprit village en préservant l'harmonie du paysage urbain et en développant une offre d'habitat adaptée.	Pour les nouvelles constructions, le choix a été fait de conserver des gabarits similaires à ceux existants dans le village afin de préserver l'harmonie du paysage urbain et les caractéristiques traditionnelles.
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...).	Afin de limiter la consommation foncière, le projet vise à favoriser la création de logements dans le cadre du renouvellement urbain, notamment par des opérations de réhabilitations. Dans le centre ancien, l'objectif est d'encadrer ce type d'opération afin de conserver une certaine harmonie urbaine et architecturale tout en permettant une amélioration des performances énergétiques du bâti.
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...).	Le parc de logements à Limersheim est dominé par les logements individuels et de grande taille. Afin de répondre aux besoins d'un plus grand nombre de personnes, y compris les jeunes ménages et familles, mais aussi pour permettre le parcours résidentiel, il convient de favoriser la diversification du parc de logements en proposant différentes tailles et typologies.

Orientations générales en matière de transports et déplacements	
Objectifs du PADD	Explication
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.	L'objectif est de disposer d'un nombre de places de stationnement suffisant pour l'habitat afin de limiter le stationnement inadapté sur l'espace public, tout en ne bloquant pas les projets d'évolution du bâti existant dans le centre ancien densément bâti au sein duquel les possibilités de création de nouvelles places sont limitées.
2) Prendre en compte la gestion des liaisons douces (piétons-cyclistes) dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble.	L'objectif est de favoriser l'usage du vélo et de limiter celui des véhicules motorisés dans un souci de qualité de l'air et de nuisances sonores. Il s'agit notamment de prévoir des cheminements doux dans le cadre des nouveaux projets d'aménagement.
3) Améliorer le réseau de pistes cyclables en direction des communes voisines.	Le développement du réseau cyclable est un projet mené à l'échelle intercommunale.



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.	La circulation des engins agricoles au sein du village peut engendrer des problématiques de sécurité et de nuisances. Des chemins parcourent les espaces agricoles en périphérie du village et relient les territoires voisins. Cependant, une partie du trafic d'Hindisheim et de Limersheim passe à l'intérieur du bourg pour rejoindre notamment Nordhouse en raison d'un tronçon de chemin manquant au sud du ban communal. Le projet de PLU vise à créer ce nouveau passage pour faciliter les déplacements agricoles et dévier une partie du trafic du centre du village en le contournant.
--	---

Orientations générales en matière d'équipements et de loisirs	
Objectifs du PADD	Explication
1) Pérenniser et développer les activités associatives afin de maintenir la vie du village	Ces orientations visent à favoriser le lien social et le dynamisme du village, à maintenir ou attirer de jeunes ménages dans le village, à pérenniser le fonctionnement de certains équipements notamment l'école. En outre, un besoin a été identifié concernant la restructuration de l'offre en équipements sur la commune. L'on note notamment la salle polyvalente actuelle qui n'est plus adaptée et l'offre pour les jeunes enfants qui est à développer.
2) Prévoir la création d'une nouvelle salle communale.	
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.	
	La préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti, la préservation des espaces naturels et le développement des cheminements doux constituent des supports du tourisme vert qui tend à se développer sur le territoire, y compris le territoire intercommunal.

Orientations générales en matière de développement économique et équipement commercial	
Objectifs du PADD	Explication
1) Favoriser l'installation de commerces de proximité afin de développer l'attractivité du village.	Le village est actuellement dépourvu d'une offre en commerces et services de proximité. Le PLU ne peut agir directement sur l'installation de telles activités dans un village mais, à travers le règlement, il peut la favoriser en créant des conditions favorables à leur installation et à leur développement.
2) Pérenniser les activités existantes pour maintenir les commerces et services de proximité dans le village.	Limersheim comporte quelques activités économiques. Les dispositions du PLU doivent permettre de favoriser le maintien et l'installation de commerces et services de proximité pour améliorer le dynamisme et la qualité du cadre de vie au sein du 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.	Des bâtiments agricoles se trouvent au sein du village. Il s'agit de permettre leur maintien et leur développement afin de pérenniser l'activité agricole locale tout en évitant un accroissement des nuisances potentielles pour le voisinage des habitations. C'est pourquoi, le PLU permet l'évolution des exploitations déjà existantes au sein du village ainsi que leur évolution encadrée (conditions de compatibilité avec le voisinage, de sécurité et de salubrité publique) mais pas l'installation de nouvelles exploitations.



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.	Afin de pérenniser et développer l'activité agricole locale et permettre les sorties d'exploitation, le projet de PLU vise à délimiter des zones dédiées et adaptées à de tels projets. Ces zones sont délimitées en fonction des constructions agricoles déjà existantes, des projets connus des exploitants locaux et des enjeux paysagers et environnementaux.
--	---

Orientations générales en matière de développement des communications numériques

Objectifs du PADD	Explication
1) Maintenir le bon niveau de communications numériques.	La desserte par les réseaux de communication numérique constitue un enjeu en termes d'attractivité pour le village, aussi bien pour les particuliers que les entreprises. La commune dispose d'un bon niveau d'équipement et est notamment reliée à l'internet très haut débit.
2) Poursuivre l'enfouissement des réseaux dans le cadre des nouvelles constructions et des opérations de réhabilitation.	L'enfouissement des réseaux présente un intérêt fonctionnel et paysager. Le projet de PLU vise à le poursuivre dans le cadre des nouvelles opérations.

Orientations générales en matière de réseaux d'énergies et énergie renouvelable

Objectifs du PADD	Explication
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.	En cohérence avec l'objectif de valorisation et de préservation du patrimoine bâti du village, le projet vise à encadrer la réalisation des dispositifs de production d'énergie afin d'assurer une intégration harmonieuse au sein du paysage urbain.
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.	La commune a délimité ses zones d'accélération de la production d'énergies renouvelables, identifiant les sites à privilégier pour l'implantation, tant en termes d'impact paysager, d'exposition, de possibilité de raccordement... En dehors de ces espaces, la commune ne souhaite pas que ce type d'installation s'implante.

Orientations générales en matière de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers

Objectifs du PADD	Explication
1) Conserver les espaces naturels et forestiers ainsi que les prairies sur le territoire communal.	Les espaces naturels sont essentiellement situés à l'ouest du territoire communal, sur le secteur du Bruch de l'Andlau. Il s'agit d'espaces à forte valeur environnementale qu'il convient de protéger dans le cadre du PLU.
2) Préserver les espaces de vergers présents en périphérie du village.	Il subsiste des espaces de vergers en périphérie du village, témoignant de l'ancienne ceinture verte. Leur préservation constitue un enjeu d'un point de vue patrimonial, environnemental et paysager.
3) Protéger les ripisylves le long des cours d'eau.	Les ripisylves présentent différents intérêts paysagers et environnementaux (accompagnement paysager, biodiversité, maintien des berges...). C'est pourquoi, il est important de les préserver notamment aux abords de la Scheer qui constitue une continuité écologique bordant le village.



4) Préserver les espaces agricoles du mitage en délimitant des secteurs spécifiques au sein desquels les bâtiments d'exploitation peuvent être implantés.	Le territoire de Limersheim ne présente pas de mitage des espaces agricoles. L'objectif est donc de préserver l'unité des surfaces cultivées et de regrouper les bâtiments agricoles sur des secteurs adaptés, en prenant en compte la localisation des bâtiments existants, les projets des exploitants, les enjeux environnementaux et paysagers.
5) Intégrer des plantations dans le cadre du développement des exploitations agricoles pour développer des îlots de biodiversité au sein du secteur d'agriculture intensive.	L'objectif est d'intégrer davantage de végétation au sein des secteurs agricoles, pour des raisons environnementales, mais également de permettre une meilleure intégration paysagère du bâti agricole, souvent de dimension imposante, au sein des espaces ouverts.

Orientations générales en matière de préservation ou remise en bon état des continuités écologiques

Objectifs du PADD	Explication
1) Préserver les petits boisements au sein du secteur agricole intensif servant de relai entre les réservoirs de biodiversité.	Les îlots boisés au sein des espaces cultivés de Limersheim sont relativement rares. Leur préservation constitue un enjeu en termes de biodiversité et de paysage. Ils servent en effet de relai pour la faune locale et diversifient le paysage.
2) Préserver et entretenir les berges de la Scheer et leurs ripisylves, pour conforter ce corridor écologique d'échelle régionale.	Le cours d'eau de la Scheer et ses abords constituent une continuité écologique à préserver. Les ripisylves présentent un intérêt fonctionnel (maintien des berges), écologique et paysager. Le projet de PLU vise à préserver ces espaces.

Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Objectifs du PADD	Explication
1) Produire en renouvellement urbain plus de 50% des nouveaux logements prévus à l'horizon 2040.	<i>Cf. Partie 2 - point 3 du présent rapport « Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain »</i>
2) 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.	
3) Prévoir une superficie d'environ 1 ha dédiée à la création de la nouvelle salle communale et à la pérennisation d'activité économique.	
4) 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.	



2 - CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) ET JUSTIFICATION DE LEUR COHERENCE AVEC LE PADD

Cette partie vise à expliquer pour quelles raisons les prescriptions fixées dans les OAP ont été choisies et de quelle manière ces prescriptions traduisent les objectifs du PADD.

2.1 - Choix retenus pour établir les OAP

2.1.1 - Réponse aux objectifs de qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

OAP n°1 : étant localisé en entrée de village, l'aménagement du secteur 1AU constitue un enjeu urbain et paysager, et étant localisé à proximité de jardins et vergers formant la ceinture verte du village, il constitue également un enjeu environnemental. C'est pourquoi, plusieurs mesures sont prises dans l'OAP : mettre en valeur l'entrée de village en prévoyant un aménagement de qualité le long de la route départementale comprenant des plantations, implanter préférentiellement l'habitat individuel sur les parties sud et ouest de la zone, limiter l'imperméabilité des cheminements et des zones de stationnement, utiliser des essences végétales locales et variées. Il a également été décidé de conserver ou recréer un ou des cœurs d'îlots verts sur une surface d'environ 35 ares afin de recréer cette forme d'urbanisation traditionnelle du village qui s'organise autour d'îlots verts (zones Uj).

OAP n°2 : ce secteur est également localisé en entrée de village et à proximité d'espaces de vergers. Des mesures sont prises pour modérer l'impact paysager des aménagements : limiter l'imperméabilité des cheminements et des zones de stationnements, utiliser des essences locales et variées, réaliser un espace planté de type haie antidérive sur toute la frange nord de la zone.

2.1.2 - Réponse aux besoins de déplacement, de stationnement et de desserte

OAP n°1 : le secteur 1AU est uniquement desservi par la route départementale permettant l'entrée dans le village. Un seul accès sécurisé par cette voie est donc prévu. Deux autres accès sont envisagés pour les liaisons douces, en cohérence avec l'orientation du PADD « Prendre en compte la gestion des liaisons douces dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble ». Ces liaisons douces permettent d'une part de conserver un accès sur un chemin longeant la frange du village et rejoignant la rue de la Gare, et d'autre part de rejoindre la rue du Fossé.

OAP n°2 : le secteur est desservi par deux routes départementales. Les OAP envisagent la réalisation d'au moins un accès sécurisé sur ces axes. En outre, une réflexion sera menée sur la mutualisation des aires de stationnement en s'appuyant sur les aires existantes en périphérie du site, afin de limiter le nombre de places à réaliser sur l'emprise du secteur 1AUx.

2.1.3 - Réponse aux besoins de desserte par les réseaux d'eau et d'assainissement

Les besoins de desserte par les réseaux d'eau et d'assainissement ne sont pas traduits dans le cadre des OAP mais dans le cadre du règlement écrit du PLU, avec raccordement obligatoire aux réseaux collectifs.

2.1.4 - Objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

OAP n°1 : une densité résidentielle d'au moins 25 logements/ha a été fixée, en cohérence avec l'orientation du PADD.

OAP n°2 : une réflexion doit être menée afin de mutualiser les aires de stationnement avec des aires existantes en périphérie afin de limiter le nombre de places à créer au sein du secteur 1AUe. Ceci participe à la limitation de l'imperméabilisation des sols et à la modération de la consommation d'espace.

2.1.5 - Prise en compte des risques et des nuisances

Les risques de remontée de nappe et d'inondation sont pris en compte dans le règlement du PLU à travers des dispositions spécifiques. Dans le cadre des OAP, certaines orientations vont dans le sens d'une limitation du risque



encouru par les personnes et les biens, notamment : la limitation de l'imperméabilité de certaines surfaces, la préservation et la création d'espaces verts et de plantations.

2.1.6 - Objectifs de mixité fonctionnelle et sociale

Les objectifs de mixité fonctionnelle ne sont pas traduits dans les OAP mais dans le règlement écrit du PLU.

Quant à la mixité sociale, des objectifs sont fixés dans les OAP. En effet, il est prévu de réaliser au sein du secteur 1AU un programme de logements diversifié en termes de typologie et de taille de logement, avec une part minimale de 25% de logements intermédiaires à l'échelle du secteur. Ceci permet d'élargir l'offre et de répondre aux besoins d'une population plus diversifiée.

2.1.7 - Echancier d'ouverture à l'urbanisation

Le code de l'urbanisme précise que les orientations d'aménagement et de programmation doivent comporter un échancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Un échancier concerne les OAP n°1 et n°2. Il précise que les secteurs peuvent être ouverts à l'urbanisation dès que le PLU sera opposable.

2.1.8 – OAP thématiques

Une OAP thématique « Trame verte et bleue » a été définie. Elle vise à préserver des éléments participant à la trame verte et bleue locale, marquant l'identité de la commune et formant le support de la biodiversité et du cadre de vie. Des orientations opposables ainsi que des recommandations ont été fixées. Elles visent notamment à préserver et développer la nature en ville (limiter l'imperméabilisation des sols, plantations d'espèces locales et adaptées au changement climatique, lutter contre la pollution lumineuse...), à garantir une meilleure intégration des bâtiments agricoles dans le paysage et à protéger les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques.



2.2 - Cohérence entre les OAP et le PADD - synthèse

La notion de cohérence diffère de celle de compatibilité ou de conformité puisque le rapport de cohérence implique que les dispositions des deux pièces aillent dans le même sens et concourent à l'atteinte d'un objectif identique.

* pas d'orientation directement associée dans le PADD mais ces objectifs définis dans les OAP sont en cohérence avec le projet communal et répondent à des problématiques corrélées au secteur de projet.

OAP sectorielles concernées	Dispositions prises dans les OAP	Objectifs du PADD
OAP n°1	Densité d'au moins 25 logements/ha	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.
OAP n°1	Programme de logements diversifié en termes de typologie et de taille de logement Au moins 25% de logements intermédiaires	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...).
OAP n°1	Habitat individuel implanté de préférence en partie sud et ouest de la zone	*
OAP n°1	Mise en valeur de l'entrée de village (plantations...)	Aménager les entrées de village de façon qualitative (maintien/création de transitions paysagères, sécurisation...).
OAP n°1	Accès sécurisé par la RD388	*
OAP n°1	Accès par la rue du Fossé pour les cyclistes et les piétons	*
OAP n°1	Conservation d'un accès en direction de la rue de la gare vers l'Est pour les cyclistes et les piétons	*
OAP n°1	Espace vert arboré d'environ 35 ares	Préserver des espaces verts dans le village, tels que les « poumons verts » situés au sein de l'espace formé par la rue Circulaire.
OAP n°1 + OAP n°2	Imperméabilité des cheminements et stationnements à limiter	Limiter l'imperméabilisation des espaces bâtis.
OAP n°1 + OAP n°2	Essences végétales locales et variées	*
OAP n°1	Espace planté en frange nord	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. Préserver les espaces de vergers présents en périphérie du village.
OAP n°1 + OAP n°2	Urbanisable dès le PLU opposable	*
OAP n°1	Aménagement d'ensemble de la zone	*
OAP n°2	Espaces extérieurs de divertissement	*
OAP n°2	Au moins un accès sécurisé sur la route départementale	*
OAP n°2	Réflexion sur la mutualisation des aires de stationnement	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.
OAP n°2	Espace planté de haie antidérive	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.

OAP thématique	Dispositions prises dans les OAP	Objectifs du PADD
OAP thématique n°1	Limiter l'imperméabilisation des sols	Limiter l'imperméabilisation des espaces bâtis.
	Plantation d'espèces exotiques envahissantes proscrites. Essences rustiques adaptées au changement climatique à privilégier	*
	Favoriser une réduction des éclairages extérieurs en intensité et en durée	*
	Traiter qualitativement toutes les façades visibles des bâtiments agricoles	Limiter l'impact visuel des nouveaux bâtiments agricoles en prévoyant un accompagnement paysager qualitatif.
	Nouvelle construction de bâtiment agricole : plantation de plusieurs essences	Intégrer des plantations dans le cadre du développement des exploitations agricoles pour développer des îlots de biodiversité au sein du secteur d'agriculture intensive.
	Préserver les réservoirs de biodiversité	Conserver les espaces naturels et forestiers ainsi que les prairies sur le territoire communal. Préserver les espaces de vergers présents en périphérie du village. Protéger les ripisylves le long des cours d'eau.
	Protéger et encourager la restauration des ripisylves	Protéger les ripisylves le long des cours d'eau.



	Favoriser la mise en œuvre de mesures compensatoires au sein des corridors et trames à renforcer	*
	Adapter les projets d'infrastructures aux enjeux écologiques du territoire	*



3 – CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES REGLEMENTS ECRIT ET GRAPHIQUE

Le projet de PLU est traduit par la délimitation de quatre types de zones :

- **Zone urbaine « U »**
- **Zone à urbaniser « AU »**
- **Zone agricole « A »**
- **Zone naturelle « N »**

Les documents graphiques du PLU de Limersheim comprennent :

- **Un plan à l'échelle 1/2500^{ème} « zoom sur le bourg »**
- **Un plan à l'échelle 1/5000^{ème} « ensemble du territoire communal »**

Les prescriptions applicables dans chaque zone sont synthétisées pages suivantes et ne sont volontairement pas exhaustives (se référer au règlement complet du PLU). Cette partie du rapport vise à expliquer pour quelles raisons les principales prescriptions réglementaires fixées, d'une part, dans les dispositions générales du règlement et, d'autre part, dans chacune des zones et chacun des secteurs, ont été choisies et dans quelle mesure elles traduisent les objectifs du PADD.

Une liste des zones et secteurs délimités dans le PLU est également présentée ci-après. Elle détaille les surfaces affectées à chacun d'entre eux.



3.1 - Tableau des zones et secteurs du PLU et leur surface

Zones et secteurs du PLU			Surfaces (ha) calculées sous SIG		Répartition
Zone urbanisée	U	Ua	17,73	34,23	6,1 %
		Ub	14,72		
		Uj	1,78		
Zone à urbaniser	AU	1AU	1,52	2,27	0,4 %
		1AUe	0,75		
Zone agricole	A	Aa	237,64	261,47	46,3 %
		Ab	0,66		
		Ac	21,18		
		Act	1,63		
		Acp	0,46		
Zone naturelle	N	N	266,09	266,70	47,2 %
		Nl	0,61		
TOTAL			564,67	564,67	100 %



3.2 - Dispositions générales du règlement écrit et trames graphiques du zonage

Cette partie présente les éléments repérés aux documents graphiques du PLU et, le cas échéant, les dispositions réglementaires spécifiques qui s'y réfèrent.

3.2.1- Emplacements réservés

L'article R.151-34 4° du code de l'urbanisme dit que dans les zones U, AU, A et N, les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu, les emplacements réservés aux équipements et installations d'intérêt général en précisant leur destination et les collectivités, services ou organismes publics bénéficiaires.

Le règlement peut ainsi délimiter des terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés :

- aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation les caractéristiques
- aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier
- aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques
- en vue de la réalisation, en zones urbaines ou à urbaniser, de programmes de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale

Les emplacements réservés créés sont listés ci-dessous et sont également reportés aux documents graphiques du PLU. Le bénéficiaire est la commune de Limersheim.

Emplacements réservés		
N°	Destination	Explication
1	Aménagement du carrefour entre la rue du Fossé et la rue Circulaire	<p>L'entrée nord constitue la seule véritable entrée de village de Limersheim et est donc stratégique. La composition viaire est relativement complexe et regroupe l'ensemble des flux du village. Cet emplacement réservé permettra la réalisation d'un aménagement sécurisé à l'angle de la rue Circulaire et de la rue du Fossé, formant également la jonction entre la RD 888 et la RD 388.</p> <p>Cet emplacement réservé traduit l'orientation du PADD suivante : « Aménager les entrées de village de façon qualitative (maintien/création de transitions paysagères, sécurisation...) ».</p>
2	Maintien d'un cheminement piéton sur une largeur de 1,5 mètre entre la rue du Vin et l'impasse de la Forge	<p>L'objectif est de développer le maillage de liaison douce au sein du village afin de limiter les déplacements en véhicules motorisés.</p>
3	Création d'une liaison douce avec la zone 1AU depuis la rue du Fossé	<p>Cette voie permettra un accès à la zone 1AU et la formation d'un bouclage avec la RD 388 pour éviter la formation d'un quartier en impasse.</p>
4	Création de plantations en limite de la zone 1AU	<p>Un linéaire arboré existe sur ce secteur. Ces nouvelles plantations permettront d'assurer une continuité végétale entre la rue de la Gare et la RD 388, et de créer une transition paysagère entre l'espace bâti du village et l'espace agricole cultivé. Cette transition permettra également d'améliorer la qualité paysagère de l'entrée de village, notamment en lien avec l'aménagement prévu de la zone 1AU à proximité immédiate.</p> <p>Cet emplacement réservé traduit les orientations du PADD suivantes : « Conserver une ceinture verte autour du village favorisant la transition paysagère entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles. Réaliser les éventuelles plantations en dehors des espaces lotis », « Aménager les entrées de village de façon qualitative (maintien/création de transitions paysagères, sécurisation...) ».</p>

5	Création d'une jonction entre des chemins agricoles de Limersheim et Nordhouse	<p>Cette jonction de chemins agricoles au sud du territoire communal permettra d'assurer une continuité pour les déplacements agricoles entre Hindisheim, Limersheim et Nordhouse (Nordhouse où se trouve notamment la coopérative agricole) en évitant la traversée du village de Limersheim. Cette liaison permettra donc à la fois de faciliter et de raccourcir les déplacements pour les agriculteurs et de réduire les nuisances engendrées par le passage d'engins agricoles à l'intérieur du village.</p> <p>Cet emplacement réservé traduit l'orientation du PADD suivante : « 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 ».</p>
---	--	--

Illustration pour l'emplacement réservé n°5



3.2.2 - Secteurs concernés par des OAP

L'article R.151-6 du code de l'urbanisme précise que le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels des orientations d'aménagement et de programmation sont applicables est délimité dans les documents graphiques.

Conformément au code de l'urbanisme, les secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation dans le PLU de Limersheim sont repérés aux documents graphiques. Il s'agit d'un secteur **1AU** et d'un secteur **1AUe**.

3.2.3- Éléments remarquables du patrimoine

D'après l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.



De nombreux édifices identifiés au règlement graphique (plus d'une centaine) bénéficient de mesures de protection édictées dans le règlement écrit du PLU. Elles traduisent l'objectif suivant du PADD : « Valoriser et préserver le patrimoine bâti existant. Protéger notamment les maisons alsaciennes ainsi que leurs dépendances ».

- **Bâti remarquable – protection de type 1**

La protection de type 1 est la plus stricte, elle a vocation à protéger l'aspect des bâtiments et plus particulièrement les façades à colombages. Elle offre néanmoins des possibilités d'évolution aux bâtiments car ce patrimoine doit pouvoir évoluer avec son temps pour être conservé et être habitable.

- **Bâti remarquable – protection de type 2**

La protection de type 2 est plus souple. Elle protège essentiellement la morphologie du bâti notamment en « L » ou en « U » pour conserver une organisation traditionnelle des corps de ferme et garder un rythme bâti cohérent autour de la rue circulaire.

3.2.4- Éléments remarquables du petit patrimoine – Protection de type 3

Cette protection, dans la lignée de celle des bâtiments remarquables a été mise en place pour protéger les 6 cloches qui constituent un élément patrimonial marquant de la commune de Limersheim.

3.2.5- Éléments paysagers

D'après l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Le PLU de Limersheim identifie plusieurs éléments au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

- **Haies et alignements d'arbres – Protection de type A**

Cette protection interdit les coupes, arrachages et défrichements des arbres ou arbustes identifiés (sauf cas spécifiques listés dans le règlement). Ces alignements sont principalement localisés au sud-est du village, le long de la rue des Platanes. Cet alignement d'arbres de part et d'autre de la rue met en valeur le site des 6 cloches et l'arrivée dans le village.

- **Boisements isolés – Protection de type B**

Cette protection traduit les orientations du PADD suivantes : « Préserver les petits boisements au sein du secteur agricole intensif servant de relai entre les réservoirs de biodiversité », « Aménager les entrées de village de façon qualitative (maintien/création de transitions paysagères...) » et « Conserver une ceinture verte autour du village, favorisant la transition paysagère entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles (espace végétalisé, verger, potager) ». Ces boisements isolés sont localisés sur la frange nord du village, en interface entre l'espace bâti et l'espace agricole. Ils mettent en valeur l'entrée de village.

- **Vergers – Protection de type C**

Sauf exception listée dans le règlement du PLU, les coupes et arrachages d'arbres ou arbustes fruitiers dans les vergers identifiés sont interdits. Cette protection traduit les orientations du PASS suivantes : « Conserver une ceinture verte autour du village, favorisant la transition paysagère entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles (espace végétalisé, verger, potager) », « Préserver les espaces de vergers présents en périphérie du village ». Les vergers protégés sont localisés au nord du village et en entrée de village, à proximité immédiate des secteurs 1AU et 1AUe.

- **Arbres à valeur paysagère et patrimoniale – Protection de type D**

Plusieurs arbres isolés sont protégés (rue des Platanes à l'est, le long de la RD388 au nord et accompagnant l'entrée de village, rue des Bois au sud-ouest à une intersection entre deux chemins). Ces arbres présentent un intérêt environnemental et paysager. C'est pourquoi, sauf cas spécifiques décrits dans le règlement du PLU, les coupes, arrachages et défrichements de ces arbres isolés sont interdits.



- **Zone humide remarquable – Protection de type E**

Une partie de la zone humide remarquable du Bruch de l'Andlau s'étend sur l'extrémité ouest du territoire de Limersheim. Les dispositions du PLU protègent cet espace remarquable. Ainsi, sauf cas spécifiques décrits dans le règlement du PLU, toute occupation et utilisation du sol est interdite dans la zone humide remarquable.

3.2.6- Dispositions relatives au risque de remontée de nappe

Compte-tenu du caractère fluctuant de la hauteur de la nappe, la commune ne souhaite pas interdire systématiquement les sous-sols. On peut néanmoins considérer que la cote des plus hautes eaux connues de la nappe se situe autour de 148m IGN69.

Compte-tenu de ces éléments, il est prévu que chaque projet prenne en compte ce risque potentiel afin de réaliser une construction adaptée.

3.2.7- Dispositions relatives au risque d'inondation

Le nouveau règlement PLU prévoit des dispositions pour protéger les habitants et leurs biens contre le risque d'inondation le long de la Scheer, dans la continuité du PLU actuellement en vigueur. Néanmoins, ces dispositions sont transitoires, en attente de l'approbation du PPRI Ehn, Andlau, Scheer prescrit en décembre 2024 et dont un porter à connaissance a déjà été transmis à la commune.

3.2.8- Dispositions relatives à la vigilance sur la qualité des sols

La commune a souhaité identifier l'ancienne décharge communale et mettre en œuvre les mesures prévues aux articles R.556-1 et R.556-2 du code de l'environnement et R.431-16 du code de l'urbanisme. En effet, si la décharge a bien été remblayée, elle n'a jamais fait l'objet de travaux de dépollution et n'est donc pas adaptée à tout type d'occupation des sols.

3.2.9- Dispositions relatives à l'isolation extérieure des constructions

La commune ne souhaite pas s'opposer à la réalisation d'une isolation extérieure des constructions à l'exception des bâtiments protégés et comme mentionné dans le règlement, à l'empiètement sur le domaine public. En effet, les rues du vieux village sont souvent étroites et leur gabarit ne doit pas être réduit. Pour le reste, les exceptions prévues aux articles L.152-5 et R.152-5 et suivants du code de l'urbanisme peuvent être mises en œuvre dans le présent document.



3.3 - Délimitation des zones et secteurs et les dispositions règlementaires qui leur sont applicables

Cette partie vise à expliquer les principales règles (volontairement non exhaustives – Cf. règlement du PLU) retenues dans le règlement écrit et la nécessité de ces dispositions règlementaires pour la mise en œuvre du PADD. Elle explique également les choix de délimitation des zones et secteurs.

3.3.1 – La zone urbaine

La zone urbaine (U) comprend plusieurs secteurs dont la vocation principale est **l'habitat**

Justification de la délimitation des secteurs

- **Ua** : il comprend les espaces urbanisés plus anciens et plus denses du village, principalement localisés autour de la rue Circulaire.
- **Ub** : il comprend les espaces bâtis plus récents, composés principalement d'un bâti pavillonnaire et localisés en périphérie du centre ancien.
- **Uj** : il comprend les espaces de jardins et vergers localisés au cœur du village et en périphérie, plus particulièrement les deux îlots verts à l'intérieur du périmètre de la rue Circulaire et les espaces de jardins situés en frange urbaine nord, à l'arrière des maisons implantées le long de la rue du Fossé.

La délimitation de ces secteurs permet de distinguer le bâti ancien du bâti plus récent et notamment de traduire les orientations du PADD suivantes : « Conserver les caractéristiques urbaines et architecturales du secteur de la rue Circulaire, tant pour les nouvelles constructions que pour les rénovations-réhabilitations », « Offrir plus de liberté architecturale aux constructions réalisées dans les zones d'extension récente ainsi qu'au niveau des secondes lignes du centre ancien ». La délimitation du secteur Uj traduit l'orientation suivante : « Préserver des espaces verts dans le village tels que les « poumons verts » situés au sein de l'espace formé par la rue Circulaire ». La délimitation des zones urbaines a été réalisée en respectant le plus possible le découpage parcellaire et de manière à limiter les constructions au-delà de la seconde ligne qui peuvent dans certains cas générer de l'étalement urbain et des problématiques d'accès.



Justification des principales dispositions réglementaires

Secteur Ua	
Synthèse des principales règles	Justification
Autorisés : logement	La réglementation relative aux occupations et utilisations du sol en secteur Ua conforte sa vocation mixte et vise à dynamiser le cœur de village tout en préservant la qualité du cadre de vie. En effet, certaines activités sont autorisées à la condition d'être compatibles avec le voisinage des habitations et de ne pas porter atteinte à la sécurité et la salubrité publique. Ces mesures traduisent notamment les orientations du PADD suivantes : « Favoriser l'installation de commerces de proximité afin de développer l'attractivité du village » et « Pérenniser les activités existantes pour maintenir les commerces et services de proximité dans le village ». Des exploitations sont encore présentes au sein de la zone Ua. Les dispositions du règlement permettent le maintien et l'installation de nouvelles exploitations à condition d'être compatibles avec le voisinage résidentiel et ne pas porter atteinte à la sécurité et la salubrité publique.
Autorisés sous conditions : exploitation agricole, hébergement, restauration, activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics, bureau	
Interdits : exploitation forestière, commerce de gros, hôtels, autres hébergements touristiques, cinéma, industrie, entrepôt, centre de congrès et d'exposition, cuisine dédiée à la vente en ligne	
Mixité fonctionnelle et sociale : pour les opérations créant 4 logements ou plus, au moins 40% d'entre eux seront de 70 m ² ou plus.	L'objectif est de diversifier le parc de logement tout en conservant une part de logements adaptés aux familles. Cette disposition permet ainsi de traduire l'orientation du PADD suivante : « Favoriser l'accueil des jeunes ménages pour pérenniser les équipements scolaires, en développant une offre en logements plus diversifiée en termes de taille et de typologie ».
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques : - avec pignon sur rue, soit à l'alignement, soit suivant la ligne des constructions existantes, soit suivant la ligne des anciennes granges existantes situées à l'arrière des cours - tolérance et adaptation possibles si l'harmonie générale du contexte bâti est préservée - exceptions notamment pour : constructions à l'arrière d'une construction existante, aménagements et extensions des bâtiments existants, annexes de gabarit modéré, etc.	Ces dispositions visent à « conserver les caractéristiques urbaines et architecturales du secteur de la rue Circulaire » comme indiqué dans le PADD, notamment l'implantation sur rue et le maintien du front bâti. Les règles de prospect permettent donc le maintien de cette morphologie urbaine traditionnelle dans le centre ancien. A noter qu'un recul figure au règlement graphique afin de préserver la visibilité au niveau du carrefour d'entrée de village où se rejoignent la rue circulaire, la RD888 et la RD388.
Implantation par rapport aux limites séparatives : - soit sur limite séparative, soit recul H/2 minimum 3 mètres, soit léger retrait de 0,80 mètre maximum - pompes à chaleur, autres dispositifs de climatisation et équipements liés au fonctionnement des piscines : implantation limitant la gêne sonore pour le voisinage si les conditions techniques le permettent	L'implantation sur limite donne la possibilité d'optimiser le foncier au sein de ce secteur densément bâti et de conserver les caractéristiques urbaines du centre ancien. Le retrait est tout de même permis pour permettre une adaptation à la morphologie du terrain ou à son contexte urbain en respectant soit la tradition alsacienne du « schlupf » (léger recul) soit en respectant un recul calculé en fonction de la hauteur de la construction projetée. Autant que possible, l'implantation des équipements bruyant devra s'effectuer de manière à limiter la gêne pour le voisinage, afin de préserver la qualité du cadre de vie villageois.



<p>Emprise au sol des constructions : pour les constructions nouvelles, une emprise au sol d'un seul tenant supérieure à 250 m² est interdite</p>	<p>Cette disposition traduit notamment les orientations du PADD suivantes : « Encadrer le gabarit des futures constructions dans le respect des volumes actuels du village », « Garder l'esprit village en préservant l'harmonie du paysage urbain et en développant une offre d'habitat adaptée ».</p> <p>En effet, l'objectif est de conserver des gabarits de construction modérés et s'intégrant harmonieusement au tissu urbain villageois existant.</p>
<p>Hauteur maximale des constructions : 12 mètres au faitage 6,5 mètres à l'égout principal de toiture ou sommet de l'acrotère</p>	<p>Les règles de hauteur permettent des réalisations de type R+1+C comme de nombreux bâtiments déjà présents dans le village. L'objectif est donc de conserver un paysage urbain harmonieux, avec des gabarits de construction maîtrisés, et en cohérence avec la taille de la commune.</p> <p>Elles traduisent les orientations du PADD suivantes : « Préserver les vues sur le clocher de l'église en encadrant la hauteur maximale des constructions sur l'ensemble du village », « Conserver les caractéristiques urbaines et architecturales du secteur de la rue Circulaire ».</p>
<p>Aspect extérieur des constructions :</p> <p>Constructions en première ligne (sauf celles protégées au titre de l'article L.151-19 du CU par le présent PLU et dont la morphologie ne respecte pas ces dispositions) : faitage de toiture perpendiculaire à la rue ou parallèle à la limite séparative latérale le plus proche, rez-de-chaussée surélevés de 1,5 mètre maximum, rampes d'accès au sous-sol interdites entre l'alignement de la voie et la façade sur rue</p> <p>Constructions situées au niveau de la ligne des granges existantes à l'arrière des cours (sauf celles protégées au titre de l'article L.151-19 du CU par le présent PLU et dont la morphologie ne respecte pas ces dispositions) : faitage de toiture approximativement perpendiculaire à la limite séparative latérale ou perpendiculaire au faitage de la construction existante située en première ligne, niveau du rez-de-chaussée à 0,5 mètre maximum</p> <p>Toitures : volumes principaux à deux pans avec faitage non tronqué au sommet et pente comprise entre 40° et 52°, toitures terrasses ou pente inférieure à 40° autorisées si elles cadrent avec le bâti environnant ou si la zone d'implantation limite fortement l'impact visuel depuis l'espace public, exceptions pour les annexes de gabarit modéré et extensions</p> <p>Clôtures en limite d'emprise publique : mur bahut de 0,6 mètre maximum surmonté ou non d'un grillage fin à large maille ou palissade ajourée rappelant le bois, hauteur totale de 1,5 mètre maximum, murs non constitués de pierres naturelles devront être revêtus d'un enduit lisse ou taloché (autres matériaux de surfaces interdits)</p> <p>Clôtures en limite séparative : mur bahut de 0,6 mètre maximum surmonté ou non d'un grillage fin à large maille ou palissade ajourée rappelant le bois, hauteur totale de 2 mètres maximum, matériaux opaques interdits sauf éléments légers type claustra, clôtures végétales à essences locales autorisées</p> <p>Matériaux : aspect et couleur devant s'harmoniser avec les constructions existantes</p> <p>Remblais : ceux permettant de rejoindre un rez-de-chaussée surélevé interdits</p>	<p>Les règles en matière d'aspect extérieur des constructions visent à « Conserver les caractéristiques urbaines et architecturales du secteur de la rue Circulaire » comme prévu par le PADD. Le choix a notamment été fait de préserver l'architecture traditionnelle en conservant des toitures à deux pans. Ces dispositions s'appliquent aux volumes principaux des constructions donc une certaine souplesse est accordée notamment pour les extensions et annexes qui peuvent présenter des caractéristiques différentes mais en harmonie avec le cadre bâti environnant.</p>



<p>Espaces libres et plantations :</p> <p>Surfaces libres hors cours et surfaces de circulation doivent être plantées et aménagées</p> <p>Places de stationnement extérieures perméables ou semi-perméables aux eaux pluviales</p> <p>Aires de stationnement de plus de 4 places : au moins 1 arbre pour 4 places (plantation possible ailleurs qu'au sein des espaces dédiés au stationnement)</p> <p>Création de nouveaux logements : au moins 25% de la surface du terrain ou lot doivent être plantés en pleine terre (aire de stationnement et toitures végétalisées non compris). Exception si espaces verts préexistants représentent moins de 25% de la surface du terrain ou du lot (dans ce cas, au moins maintien des surfaces existantes voire augmentation). Les essences plantées seront de préférence non allergènes.</p>	<p>Ces dispositions visent à limiter l'imperméabilisation des sols et à préserver des espaces verts au sein du tissu villageois densément bâti. Les raisons sont paysagères et environnementales.</p> <p>Le règlement comporte en annexe une liste des essences non allergènes pour mieux informer les habitants sur leurs choix de plantations.</p>
<p>Stationnement :</p> <p>Véhicules motorisés :</p> <ul style="list-style-type: none">- constructions nouvelles, changement de destination, réhabilitation ou extension créant des logements : au moins 3 places par logement créé. Pour les logements de 2 pièces ou moins : 2 places par logement créé- au moins 50% de ces places aménagées sur des aires extérieures ou facilement accessibles depuis le domaine public- changement de destination ou réhabilitation : adaptation possible en cas d'impossibilité technique de créer des places de stationnement- autres destinations que le logement : en fonction des besoins <p>Vélos :</p> <ul style="list-style-type: none">- constructions nouvelles créant plus de 2 logements : espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Au moins 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales et 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales du logement	<p>L'objectif est de prévoir un nombre de place suffisant pour éviter le stationnement inadapté sur l'espace public, comme prévu dans le PADD : « 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 ».</p> <p>Le stationnement réservé aux vélos est également développé, en accord avec le code de l'urbanisme et dans le but d'encourager l'usage du vélo dans les déplacements des ménages.</p> <p>Concernant les autres destinations que le logement, telles que les activités ou les équipements, il n'y a pas de règles quantitatives fixées. Ceci permet de faciliter la réalisation des projets au sein du village. En effet, les possibilités techniques de réaliser un nombre de places imposé au sein du cœur de village sont réduites en raison de la densité bâtie. Ces dispositions traduisent l'orientation du PADD suivante : « Favoriser l'installation de commerces de proximité afin de développer l'attractivité du village ».</p>
<p>Accès destiné à la circulation automobile : largeur d'au moins 4 mètres</p> <p>Voirie destinée à la circulation automobile : largeur de plateforme d'au moins 4 mètres si elle dessert plus de 3 logements et 6 mètres si elle dessert 4 logements ou plus</p> <p>Impasse : aménagement en partie terminale pour les véhicules de ramassage des ordures ménagères et de sécurité incendie si elle présente une longueur supérieure à 50 mètres et dessert plus de 6 logements</p>	<p>Il s'agit de garantir un niveau de desserte satisfaisant dans cet environnement urbain densément bâti, pour des raisons fonctionnelles et de sécurité.</p>



<p>Eau potable : branchement au réseau public de distribution</p> <p>Assainissement : branchement au réseau collectif d'assainissement</p> <p>Eaux pluviales : dispositifs de gestion à la parcelle obligatoires</p> <p>Electricité : raccordements aux réseaux électriques par câbles souterrains</p> <p>Communication électronique : raccordement aux réseaux de télécommunication, télédistribution et numériques par câbles souterrains</p>	<p>Ces dispositions visent à assurer la sécurité et la salubrité publiques.</p> <p>L'infiltration des eaux pluviales permet notamment de diminuer le risque de ruissellement et d'inondation ainsi que de limiter les rejets dans le réseau d'assainissement. Cela s'inscrit dans le respect des objectifs du SRADDET et de la Loi Climat et Résilience.</p>
--	--

Secteur Ub	
Synthèse des principales règles	Justification
<p>Autorisés : logement</p>	<p>Idem Ua</p>
<p>Autorisés sous conditions : exploitation agricole, hébergement, restauration, activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics, bureau</p>	<p>Dans un souci de cohérence, les occupations et utilisations du sol autorisées au sein du secteur Ub sont les mêmes qu'en secteur Ua. Le projet de PLU applique le même objectif de préservation du caractère résidentiel du village tout en favorisant l'installation des activités compatibles.</p>
<p>Interdits : exploitation forestière, commerce de gros, hôtels, autres hébergements touristiques, cinéma, industrie, entrepôt, centre de congrès et d'exposition, cuisine dédiée à la vente en ligne</p>	
<p>Mixité fonctionnelle et sociale : pour les opérations créant 4 logements ou plus, au moins 40% d'entre eux seront de 70 m² ou plus.</p>	<p>Idem Ua</p>
<p>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> - retrait d'au moins 2 mètres - exceptions : aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes, etc. - par rapport aux chemins ruraux et d'exploitation : retrait d'au moins 3 mètres - par rapport aux cours d'eau : retrait d'au moins 6 mètres <p>Implantation par rapport aux limites séparatives :</p> <ul style="list-style-type: none"> - retrait H/2 minimum 3 mètres ou sur limite avec une hauteur maximale de 3,5m et une longueur maximale de 12m par imite - exceptions : extension des constructions existantes, annexes de gabarit modéré, piscines retrait d'au moins 2 mètres, etc. - pompes à chaleur, autres dispositifs de climatisation et équipements liés au fonctionnement des piscines : implantation limitant la gêne sonore pour le voisinage si les conditions techniques le permettent 	<p>En secteur Ub, le tissu urbain est moins dense qu'en secteur Ua. Afin de préserver ce paysage urbain plus « aéré », les nouvelles constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la rue et par rapport aux limites séparatives des parcelles, respectant ainsi la disposition générale déjà existante sur ce secteur.</p>
<p>Emprise au sol des constructions : pour les constructions nouvelles, une emprise au sol d'un seul tenant supérieure à 250 m² est interdite</p>	<p>Idem Ua</p>



<p>Hauteur maximale des constructions : 12 mètres au faitage 6,5 mètres à l'égout principal de toiture ou sommet de l'acrotère</p>	<p>Idem Ua La hauteur maximale autorisée des constructions et installations est identique sur l'ensemble du village, afin de préserver une harmonie paysagère et urbaine.</p>
<p>Aspect extérieur des constructions : Toitures : volumes principaux avec faitage non tronqué au sommet et pente comprise entre 40° et 52°, toitures terrasses ou pente inférieure à 40° autorisées si elles cadrent avec le bâti environnant ou si la zone d'implantation limite fortement l'impact visuel depuis l'espace public, exceptions pour les annexes de gabarit modéré et extensions Clôtures en limite d'emprise publique : mur bahut de 0,6 mètre maximum surmonté ou non d'un grillage fin à large maille ou palissade ajourée rappelant le bois, hauteur totale de 1,5 mètre maximum, murs non constitués de pierres naturelles devront être revêtus d'un enduit lisse ou taloché (autres matériaux de surfaces interdits) Clôtures en limite séparative : mur bahut de 0,6 mètre maximum surmonté ou non d'un grillage fin à large maille ou palissade ajourée rappelant le bois, hauteur totale de 2 mètres maximum, matériaux opaques interdits sauf éléments légers type claustra, clôtures végétales à essences locales autorisées Matériaux : aspect et couleur devant s'harmoniser avec les constructions existantes Remblais : autorisés si la pente n'excède pas 1/10 et si n'entraînent pas de rehaussement du niveau du terrain par rapport au niveau des terrains voisins au droit des limites séparatives et leurs abords</p>	<p>Ces dispositions sont moins contraignantes qu'en secteur Ua. Le choix a été fait de laisser davantage de liberté dans le choix des formes architecturales, comme indiqué dans le PADD. Toutefois, des mesures sont prises pour conserver une harmonie à l'échelle du village et favoriser l'intégration des nouvelles constructions.</p>
<p>Espaces libres et plantations : Surfaces libres hors cours et surfaces de circulation doivent être plantées et aménagées Places de stationnement extérieures perméables ou semi-perméables aux eaux pluviales Aires de stationnement de plus de 4 places : au moins 1 arbre pour 4 places (plantation possible ailleurs qu'au sein des espaces dédiés au stationnement) Création de nouveaux logements : au moins 30% de la surface du terrain ou lot doivent être plantés en pleine terre (aire de stationnement et toitures végétalisées non compris). Exception si espaces verts préexistants représentent moins de 30% de la surface du terrain ou du lot (dans ce cas, au moins maintien des surfaces existantes voire augmentation). Les essences plantées seront de préférence non allergènes.</p>	<p>Les règles en matière d'espaces libres et plantations fixées en secteur Ub sont les mêmes qu'en secteur Ua excepté concernant la part de surface en pleine terre qui est ici augmentée, passant de 25% en secteur Ua à 30% en secteur Ub car le tissu urbain moins dense permet de préserver davantage de surfaces perméables et végétalisées favorables au cadre paysager et à l'environnement. Le règlement comporte en annexe une liste des essences non allergènes pour mieux informer les habitants sur leurs choix de plantations.</p>
<p>Stationnement : Véhicules motorisés : - constructions nouvelles, changement de destination, réhabilitation ou extension créant des logements : au moins 3 places par logement créé. Pour les logements de 2 pièces ou moins : 2 places par logement créé - au moins 50% de ces places aménagées sur des aires extérieures ou facilement accessibles depuis le domaine public</p>	<p>Idem Ua</p>



<p>- changement de destination ou réhabilitation : adaptation possible en cas d'impossibilité technique de créer des places de stationnement</p> <p>- autres destinations que le logement : en fonction des besoins</p> <p>Vélos :</p> <p>- constructions nouvelles créant plus de 2 logements : espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Au moins 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales et 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales du logement</p>	
<p>Accès destiné à la circulation automobile : largeur d'au moins 4 mètres</p> <p>Voirie destinée à la circulation automobile : largeur de plateforme d'au moins 4 mètres si elle dessert plus de 3 logements et 6 mètres si elle dessert 4 logements ou plus</p> <p>Impasse : aménagement en partie terminale pour les véhicules de ramassage des ordures ménagères et de sécurité incendie si elle présente une longueur supérieure à 50 mètres et dessert plus de 6 logements</p>	Idem Ua
<p>Eau potable : branchement au réseau public de distribution</p> <p>Assainissement : branchement au réseau collectif d'assainissement</p> <p>Eaux pluviales : dispositifs de gestion à la parcelle obligatoires</p> <p>Electricité : raccordements aux réseaux électriques par câbles souterrains</p> <p>Communication électronique : raccordement aux réseaux de télécommunication, télédistribution et numériques par câbles souterrains</p>	Idem Ua

Secteur Uj	
Synthèse des principales règles	Justification
<p>Autorisés : uniquement abris de jardins et dépendances ayant une emprise au sol maximale de 20 m² par unité foncière</p>	<p>Les occupations et utilisations du sol autorisées sont très limitées et correspondent à la vocation du secteur. Seuls les abris de jardin de gabarit modéré sont autorisés. Les clôtures devront être discrètes. En cas de clôtures végétalisées, des essences locales doivent être employées.</p> <p>L'objectif est de préserver l'environnement verdoyant qu'offre ces espaces de jardins et vergers.</p> <p>L'objectif n'est pas de bloquer les projets de construction (dont la surface est déjà très limitée) mais d'offrir une certaine souplesse tout en conservant un nombre identique d'arbres au sein de ces poumons verts.</p>
<p>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques : non réglementé</p> <p>Implantation par rapport aux limites séparatives : retrait d'au moins 1 mètre</p>	
<p>Hauteur maximale des constructions : 3,5 mètres au faitage</p>	
<p>Aspect extérieur des constructions :</p> <p>Clôtures : dispositifs légers et discrets type grillages fins à large maille, hauteur maximale de 1,5 mètre, clôtures végétales d'essences locales autorisées</p>	
<p>Espaces libres et plantations :</p> <p>En cas de suppression d'un arbre, celui-ci doit être remplacé. La localisation pourra être différente mais devra rester dans la zone Uj.</p>	



3.3.2 – La zone à urbaniser

La zone à urbaniser (AU) comprend un secteur dont la vocation principale est l'**habitat**

Justification de la délimitation des secteurs

- **1AU** : il délimite un secteur d'urbanisation future dont la vocation principale est l'habitat. Il est localisé au nord du village. Sa délimitation traduit l'orientation du PADD suivante : « Maitriser l'urbanisation et la croissance démographique en prévoyant de petites opérations d'aménagement ainsi qu'en échelonnant la production de logements au sein des zones à urbaniser ».

Justification des principales dispositions réglementaires

Secteur 1AU	
Synthèse des principales règles	Justification
Autorisés : logement	Le secteur 1AU est à vocation principalement résidentielle. Les conditions imposées à certaines activités économiques sont la compatibilité avec le voisinage des habitations et le maintien de la sécurité et de la salubrité publiques. A l'inverse des secteurs Ua et Ub, les nouvelles exploitations agricoles ne sont ici pas autorisées, n'étant pas en accord avec la vocation de la zone. L'objectif est de ne pas engendrer de nouvelles contraintes et nuisances pour les habitants et les agriculteurs. Les secteurs Ua et Ub (et encore davantage les secteurs Ab et Ac) sont plus susceptibles d'accueillir des projets agricoles puisque ces zones en accueillent déjà.
Autorisés sous conditions : hébergement, artisanat et commerce de détails, activités de service, bureau	
Interdits : exploitation agricole, exploitation forestière, restauration, commerce de gros, hôtels, autres hébergements touristiques, cinéma, équipements d'intérêt collectif et services publics, industrie, entrepôt, centre de congrès et d'exposition, cuisine dédiée à la vente en ligne	
Conditions d'aménagement : soit projet d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble de la zone et menée sur une ou plusieurs tranches, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone	Les conditions d'aménagement garantissent la réalisation d'un projet d'aménagement d'ensemble pour un développement cohérent et optimisé du secteur.
Mixité fonctionnelle et sociale : pour les opérations créant 4 logements ou plus, au moins 40% d'entre eux seront de 70 m ² ou plus.	Idem Ua et Ub
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques : - retrait d'au moins 2 mètres - exceptions : aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes, etc. - par rapport aux chemins ruraux et d'exploitation : retrait d'au moins 3 mètres - par rapport aux cours d'eau : retrait d'au moins 6 mètres	Idem Ub. Les mêmes règles d'implantation sont fixées au sein des secteurs 1AU et Ub car ils présentent les mêmes caractéristiques et vocation, en constituant chacun des secteurs périphériques au centre ancien.



<p>Implantation par rapport aux limites séparatives :</p> <ul style="list-style-type: none">- soit sur limite soit retrait H/2 minimum 3 mètres- exceptions : extension des constructions existantes, annexes de gabarit modéré, piscines retrait d'au moins 2 mètres, etc.- pompes à chaleur, autres dispositifs de climatisation et équipements liés au fonctionnement des piscines : implantation limitant la gêne sonore pour le voisinage si les conditions techniques le permettent	<p>Il s'agit des mêmes règles d'implantation qu'en secteur Ub, mais avec comme possibilité supplémentaire une implantation sur limite. Cette mesure favorise la densification et l'optimisation foncière.</p>
<p>Emprise au sol des constructions : pour les constructions nouvelles, une emprise au sol d'un seul tenant supérieure à 250 m² est interdite</p>	<p>Idem Ua et Ub</p>
<p>Hauteur maximale des constructions :</p> <p>12 mètres au faitage</p> <p>6,5 mètres à l'égout principal de toiture ou sommet de l'acrotère</p>	<p>Idem Ua et Ub</p>
<p>Aspect extérieur des constructions :</p> <p>Toitures : volumes principaux avec faitage non tronqué au sommet et pente comprise entre 40° et 52°, exceptions pour les annexes de gabarit modéré et extensions</p> <p>Clôtures en limite d'emprise publique : mur bahut de 0,6 mètre maximum surmonté ou non d'un grillage fin à large maille ou palissade ajourée rappelant le bois, hauteur totale de 1,5 mètre maximum, murs non constitués de pierres naturelles devront être revêtus d'un enduit lisse ou taloché (autres matériaux de surfaces interdits)</p> <p>Clôtures en limite séparative : mur bahut de 0,6 mètre maximum surmonté ou non d'un grillage fin à large maille ou palissade ajourée rappelant le bois, hauteur totale de 2 mètres maximum, matériaux opaques interdits sauf éléments légers type claustra, clôtures végétales à essences locales autorisées</p> <p>Matériaux : aspect et couleur devant s'harmoniser avec les constructions existantes</p> <p>Remblais : autorisés si la pente n'excède pas 1/10 et si n'entraînent pas de rehaussement du niveau du terrain par rapport au niveau des terrains voisins au droit des limites séparatives et leurs abords</p>	<p>Idem Ub sauf pour toitures terrasses en raison du positionnement de la zone en entrée de village avec des enjeux paysagers plus fort que dans d'autres zones Ub.</p>
<p>Espaces libres et plantations :</p> <p>Surfaces libres hors cours et surfaces de circulation doivent être plantées et aménagées</p> <p>Places de stationnement extérieures perméables ou semi-perméables aux eaux pluviales</p> <p>Aires de stationnement de plus de 4 places : au moins 1 arbre pour 4 places (plantation possible ailleurs qu'au sein des espaces dédiés au stationnement)</p> <p>Création de nouveaux logements : au moins 30% de la surface du terrain ou lot doivent être plantés en pleine terre (aire de stationnement et toitures végétalisées non compris). Exception si espaces verts préexistants représentent moins de 30% de la surface du terrain ou du lot (dans ce cas, au moins maintien des surfaces existantes voire augmentation).</p>	<p>Idem Ub</p>



<p>Les essences plantées seront de préférence non allergènes.</p>	
<p>Stationnement : Véhicules motorisés :</p> <ul style="list-style-type: none">- constructions nouvelles, changement de destination, réhabilitation ou extension créant des logements : au moins 3 places par logement créé. Pour les logements de 2 pièces ou moins : 2 places par logement créé- au moins 50% de ces places aménagées sur des aires extérieures ou facilement accessibles depuis le domaine public- changement de destination ou réhabilitation : adaptation possible en cas d'impossibilité technique de créer des places de stationnement- autres destinations que le logement : en fonction des besoins <p>Vélos :</p> <ul style="list-style-type: none">- constructions nouvelles créant plus de 2 logements : espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Au moins 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales et 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales du logement	<p>Idem Ua et Ub</p>
<p>Accès destiné à la circulation automobile : largeur d'au moins 4 mètres</p> <p>Voirie destinée à la circulation automobile : largeur de plateforme d'au moins 4 mètres si elle dessert plus de 3 logements et 6 mètres si elle dessert 4 logements ou plus</p> <p>Impasse : aménagement en partie terminale pour les véhicules de ramassage des ordures ménagères et de sécurité incendie si elle présente une longueur supérieure à 50 mètres et dessert plus de 6 logements</p>	<p>Idem Ua et Ub</p>
<p>Eau potable : branchement au réseau public de distribution</p> <p>Assainissement : branchement au réseau collectif d'assainissement</p> <p>Eaux pluviales : dispositifs de gestion à la parcelle obligatoires</p> <p>Electricité : raccordements aux réseaux électriques par câbles souterrains</p> <p>Communication électronique : raccordement aux réseaux de télécommunication, télédistribution et numériques par câbles souterrains</p>	<p>Idem Ua et Ub</p>

La zone à urbaniser (AU) comprend un secteur à vocation principale **d'équipements publics**.

Justification de la délimitation des secteurs

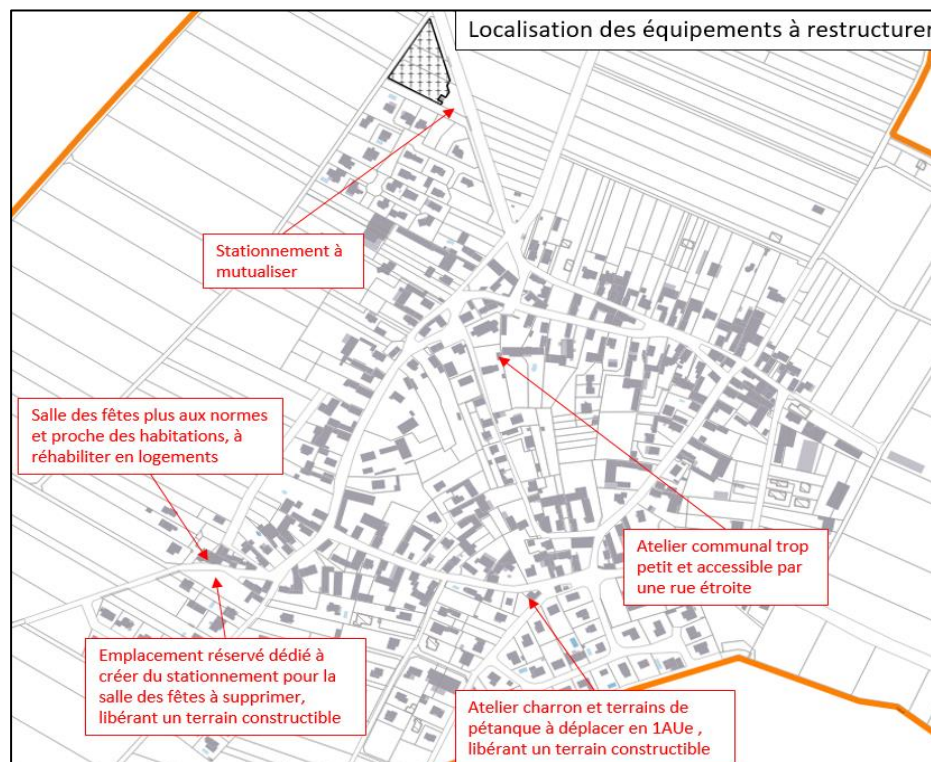
- **1AUe** : il délimite un secteur d'urbanisation future destiné à accueillir des équipements publics. La délimitation de ce secteur traduit l'orientation du PADD suivante : « Prévoir la création d'une nouvelle salle communale regroupant différents équipements ».

La création de cette zone se justifie par une nécessité de regrouper certains équipements sur un même site et de les mettre aux normes. Ce projet va permettre de libérer des bâtiments et des terrains situés en cœur de village, tout en éloignant des riverains des équipements potentiellement bruyants. La zone 1AUe reste tout de même assez proche pour rester accessible à pied.

La surface de 0,75 ha se justifie par la diversité des équipements prévus et les contraintes présentes sur le site. Ainsi, en limite nord, la haie antidérive qui sera créée va occuper près de 7,5 ares de terrain. En limite sud de la zone, une canalisation d'assainissement intercommunale grève près de 5 ares. Quant aux équipements prévus :

- Salle des fêtes comportant un bar associatif d'une surface d'environ 500m² (300m² pour la salle actuelle).
- Atelier communal de 400m² pour stocker le matériel de théâtre, de la laiterie, des associations et de la commune (300m² de stockage actuellement répartis sur 3 sites dans le village).
- Aire de jeu (elles sera complémentaire avec celle des 6 cloches, qui est prévue au PLU). Elle sera proche des lotissements (actuels et à venir) du nord du village, qui n'en comportent pas.
- Terrains de pétanque sur près de 300m².

Le reste de la surface disponible sera dédié aux cheminements, aux espaces verts et au stationnement, sachant que ces derniers seront limités en nombre en raison de la proximité de l'espace de stationnement du cimetière qui peut être mutualisé. Le stationnement dans la zone 1AU reste plus difficilement mutualisable au regard des nuisances potentielles pour les riverains.





Justification des principales dispositions réglementaires

Secteur 1AUe	
Synthèse des principales règles	Justification
Autorisés : locaux et bureaux accueillant des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, autres équipements recevant du public	Le règlement autorise uniquement certains équipements en cohérence avec la vocation de la zone. Cette dernière a en effet été délimitée pour permettre notamment la réalisation d'une nouvelle salle polyvalente répondant au besoin identifié dans le village.
Autorisés sous conditions : logement	
Interdits : exploitation agricole, exploitation forestière, hébergement, tous les commerces et activités de service, industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition, cuisine dédiée à la vente en ligne, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et spectacles, équipements sportifs, lieux de culte.	
Conditions d'aménagement : soit projet d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble de la zone et menée sur une ou plusieurs tranches, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone	Les conditions d'aménagement garantissent la réalisation d'un projet d'aménagement d'ensemble pour un développement cohérent et optimisé du secteur.
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques : non réglementé	Les règles d'implantation et d'emprise au sol sont souples afin de faciliter l'aménagement du site et la réalisation des équipements publics prévus.
Implantation par rapport aux limites séparatives : non réglementé	
Emprise au sol des constructions : non réglementé	
Hauteur maximale des constructions : 12 mètres	Dans un souci de cohérence avec le reste du tissu urbain du village, la hauteur maximale autorisée est identique à celle fixée dans les secteurs Ua, Ub, 1AU.
Aspect extérieur des constructions : Toitures : équipements liés à la production d'énergie renouvelable sur les constructions principales Clôtures : hauteur maximale de 1,8 mètre, grillages doublés ou non de haies vives et permettant le passage de la faune	Le projet vise à favoriser le développement des énergies renouvelables. La réalisation d'un nouvel équipement public est l'occasion de mettre en œuvre cet objectif.



<p>Espaces libres et plantations :</p> <p>Surfaces libres hors cours et surfaces de circulation doivent être plantées et aménagées</p> <p>Places de stationnement extérieures perméables ou semi-perméables aux eaux pluviales</p> <p>Aires de stationnement de plus de 4 places : au moins 1 arbre pour 4 places (plantation possible ailleurs qu'au sein des espaces dédiés au stationnement)</p> <p>Création de nouveaux logements : au moins 30% de la surface du terrain ou lot doivent être plantés en pleine terre (aire de stationnement et toitures végétalisées non compris).</p> <p>Les essences plantées seront de préférence non allergènes.</p>	<p>Idem Ua, Ub, 1AU</p>
<p>Stationnement : non réglementé</p>	<p>Il s'agit de faciliter l'aménagement du site et de réaliser le nombre de places nécessaires aux équipements prévus.</p>
<p>Eau potable : branchement au réseau public de distribution</p> <p>Assainissement : branchement au réseau collectif d'assainissement</p> <p>Eaux pluviales : dispositifs de gestion à la parcelle obligatoires</p> <p>Electricité : raccordements aux réseaux électriques par câbles souterrains</p> <p>Communication électronique : raccordement aux réseaux de télécommunication, télédistribution et numériques par câbles souterrains</p>	<p>Idem Ua, Ub, 1AU</p>



3.3.3 – La zone agricole

La zone agricole (A) comprend plusieurs secteurs distincts.

Justification de la délimitation des secteurs

- **Aa** : il comprend les terres agricoles à préserver, soit la majorité des espaces agricoles présents sur le territoire communal et correspondant aux espaces ouverts cultivés.
- **Ab** : il délimite les espaces où les exploitations agricoles peuvent s'installer et se développer, exceptées les nouvelles activités d'élevage. Le secteur est localisé à proximité du village, sur la frange nord, et à proximité de la zone d'urbanisation future 1AU destinée à accueillir des habitations.
- **Ac** : il délimite les espaces où les exploitations agricoles peuvent s'installer et se développer. Il comprend les espaces sur lesquels les bâtiments d'exploitation sont déjà installés, plus particulièrement à l'est et au sud du village. Cette délimitation vise à pérenniser les activités existantes et à permettre leur développement/extension sur des secteurs appropriés (regroupement avec des bâtiments existants, moindre impact paysager, absence d'espaces naturels remarquables sur ces secteurs, parcelles sur lesquelles des exploitants ont la maîtrise foncière et des projets...).
- **Act** : il correspond au déplacement de 2 entreprises que la commune souhaite relocaliser sur un même site afin de limiter le mitage des espaces agricoles :
 - Une entreprise de travaux agricole dont le site actuel, localisé au sud de la rue des Cerisiers, ne permet pas un développement optimal de l'activité. Il sera donc abandonné au profit d'un développement au niveau de la zone dédiée aux sorties d'exploitations à l'est du village. En effet, outre les possibilités d'échange de terrain avec les exploitants qui ont été explorées, il paraît logique que cette entreprise directement liée avec l'activité agricole se rapproche des exploitations et sorte du cœur de village. A noter que l'ancien site ne présente pas de potentialités en matière de reconversion, les bâtiments n'étant pas adaptés.
 - Une entreprise de vente de bois dont le site actuel de l'activité est en zone 1AU. Afin de pouvoir réaliser le lotissement tout en conservant l'activité dans le village, une relocalisation a été proposée.

A noter que la surface importante du STECAL s'explique par la volonté de la commune de laisser des possibilités de réalisations de constructions à destination d'exploitation agricole sur site car un exploitant a fait part de projets qui restent compatibles avec le voisinage des 2 entreprises mentionnées ci-dessus.

- **Acp** : il correspond au déplacement d'une entreprise d'aménagements agricoles d'une taille relativement importante (8 salariés) et qui souhaite poursuivre son développement. Le site actuel, localisé dans un corps de ferme de la rue Circulaire n'offre pas de possibilités de développement ni de stockages suffisants et pose des soucis de stationnement pour les employés. Avec l'augmentation attendue de l'activité et le doublement des effectifs, il est nécessaire de sortir cette activité du village. La localisation du secteur Acp, en continuité de la zone Ac et de la zone urbaine a été pensée pour regrouper les activités (dot activités agricoles) dans une même zone du village afin de ne pas entraîner un fort mitage dans le grand paysage. Cette localisation groupée est également de nature à faciliter l'intégration paysagère des futurs bâtiments, moins imposants que les constructions agricoles. Concernant la surface inscrite (0,46 hectare) il convient de préciser que la zone est calibrée pour permettre la création de 1500 m² d'emprise au sol de bâtiments (+ les espaces de circulation) ainsi que des espaces de stockage. Cette surface tient également compte du passage d'une ligne haute tension qui grève les possibilités de construire sur une partie du site.

La délimitation de ces secteurs agricoles traduit les orientations du PADD suivantes : « Préserver les espaces agricoles du mitage en délimitant des secteurs spécifiques au sein desquels les bâtiments d'exploitation peuvent être implantés », « 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 », « Définir des 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 ».

En termes de dispositions réglementaires, les différences entre les secteurs Aa, Ab et Ac concernent plus particulièrement les occupations et utilisations du sol autorisées ainsi que les hauteurs maximales autorisées. Les autres dispositions sont communes aux trois secteurs.



Justification des principales dispositions réglementaires

Secteur Aa	
Synthèse des principales règles	Justification
<p>Seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol listées dans le règlement, notamment : constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles si elles sont situées en dehors des zones favorables aux énergies renouvelables et si elles comportent des installations de production d'énergies renouvelables, constructions et installations nécessaires à l'agrivoltaïsme si elles sont situées dans les zones favorables aux énergies renouvelables, les serres, cribs, houblonnières, stations de pompes et autres équipements nécessaires à l'activité agricole...</p> <p>Les installations à destination de production d'énergie renouvelable en dehors de la trame graphique « zone favorable aux ENR ».</p>	<p>L'occupation limitée et encadrée des sols en secteur Aa conforte la volonté de préservation des terres agricoles inscrite dans le PADD.</p> <p>La commune a délibéré sur les zones d'accélération des ENR, identifiant les sites à privilégier pour l'implantation, tant en termes d'impact paysager, d'exposition, de possibilité de raccordement... En dehors de ces espaces, la commune ne souhaite pas que ce type d'installation puisse s'implanter.</p>
<p>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques : retrait d'au moins 15 mètres de l'axe des voies départementales hors agglomération, retrait d'au moins 4 mètres de toutes les autres voies, retrait d'au moins 6 mètres des berges des cours d'eau</p>	<p>Les retraits imposés assurent des conditions de sécurité par rapport aux voies de circulation et de préservation par rapport aux cours d'eau.</p> <p>Le retrait par rapport aux limites séparatives est fonction de la hauteur (H) de la construction projetée, avec un minimum de 3 mètres requis.</p>
<p>Implantation par rapport aux limites séparatives : retrait H/2 minimum 3 mètres</p>	
<p>Hauteur maximale des constructions : 4 mètres hors tout</p>	<p>La hauteur limitée est cohérente vis-à-vis des constructions et installations autorisées dans la zone et permet de modérer l'impact paysager au sein des espaces agricoles ouverts.</p>
<p>Aspect extérieur des constructions :</p> <p>Clôtures : hauteur maximale de 3 mètres, dispositifs légers et discrets tels que grillages fins à large maille, clôtures végétales avec essences locales autorisées</p> <p>Habitation :</p> <p>Remblais pentus autour de l'habitation interdits</p> <p>Toitures et couvertures : faitage non tronqué pour les volumes principaux, pente entre 40° et 52° pour les habitations</p> <p>Façades : couleurs et matériaux garantissant la bonne intégration de la construction dans le paysage, couleurs saturées ou trop vives interdites</p> <p>Autres constructions :</p> <p>Toitures et couvertures : homogénéité au sein d'une même exploitation, couvertures des toitures en pente de couleur rouge à rouge-brun ou grises sauf contrainte technique, matériaux réfléchissants interdits sauf dispositifs de production d'énergie</p> <p>Façades : couleurs et matériaux garantissant la bonne intégration de la construction dans le paysage, nombre de couleurs limitée, couleurs saturées ou trop vives interdites, blanc interdit</p>	<p>La réglementation concernant l'aspect extérieur des constructions vise à améliorer l'intégration paysagère au sein des espaces agricoles.</p> <p>En effet, le PADD prévoit notamment de limiter l'impact visuel des nouveaux bâtiments agricoles.</p> <p>La réglementation des clôtures permet notamment de limiter l'entrave aux déplacements de la faune locale.</p>



<p>Espaces libres et plantations :</p> <p>Nouvelle construction : 1 arbre par tranche de 100 m² d'emprise au sol (arbre à tige moyenne ou haute avec majorité d'essences à feuilles caduques permettant l'intégration paysagère du bâti)</p> <p>Haies monospécifiques interdites</p> <p>Surfaces libres de construction et aires de stationnement aménagées et entretenues et perméables ou semi-perméables aux eaux pluviales sauf justification technique.</p> <p>Les essences plantées seront de préférence non allergènes.</p>	<p>Ces dispositions traduisent les orientations du PADD suivantes : « Limiter l'impact visuel des nouveaux bâtiments agricoles en prévoyant un accompagnement paysager qualitatif », « Intégrer des plantations dans le cadre du développement des exploitations agricoles pour développer des îlots de biodiversité au sein du secteur d'agriculture intensive ».</p> <p>Les haies composées d'une seule espèce sont interdites car présentant un faible intérêt paysager et écologique contrairement aux haies vives par exemple.</p> <p>Les espaces libres doivent également participer à la qualité paysagère.</p> <p>Le règlement comporte en annexe une liste des essences non allergènes pour mieux informer les habitants sur leurs choix de plantations.</p>
<p>Accès : nouvel accès interdit sur la voirie départementale hors agglomération</p>	<p>Pour des raisons de sécurité, aucun nouvel accès ne peut être créé sur la voirie départementale.</p>
<p>Stationnement : proportionné aux besoins des opérations</p>	<p>Le nombre de place sera à adapter en fonction du projet.</p>

Secteur Ab

Synthèse des principales règles	Justification
<p>Seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol listées dans le règlement, notamment : constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles (sauf celles générant un recul au titre de la réglementation sanitaire), l'aménagement et l'extension des exploitations existantes dédiées à l'activité d'élevage sans augmentation des nuisances ni du cheptel, les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, les habitations (sous conditions).</p> <p>Les constructions et installations à destination d'équipements sportifs, de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.</p> <p>Les installations à destination de production d'énergie renouvelable en dehors de la trame graphique « zone favorable aux ENR ».</p>	<p>Les occupations et utilisations du sol autorisées confortent la vocation agricole du secteur et permettent le développement sur site des exploitations. Compte tenu de la localisation de ces secteurs (proximité zone Ub et 1AU), les nouvelles activités d'élevage n'y sont pas autorisées, afin de limiter la création de nouvelles nuisances pour le voisinage.</p> <p>Alors que le code de l'urbanisme ouvre plus largement les possibilités de construire des équipements collectifs sous réserve de compatibilité avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, la commune a choisi d'être plus restrictive en ne ciblant que 2 sous-destinations permettant entre autres de réaliser de la production d'énergie et des équipements sportifs légers (dans l'optique de pouvoir implanter des agrès). Elle assure ainsi une meilleure préservation des zones agricoles.</p> <p>ENR, cf. Aa.</p>
<p>Hauteur maximale des constructions :</p> <p>Logements de fonction : 10 mètres au faitage, 5 mètres à l'égout principal de toiture ou sommet de l'acrotère</p> <p>Autres constructions : 12 mètres hors tout</p>	<p>Les règles de hauteur concernant les logements liés aux exploitations agricoles sont les mêmes que pour les autres logements du village, dans un souci de cohérence et d'harmonie paysagère.</p> <p>Pour les bâtiments d'exploitation, la hauteur maximale est un peu plus élevée pour répondre à leur vocation mais reste modérée, dans un souci d'intégration paysagère.</p>



Secteur Ac	
Synthèse des principales règles	Justification
<p>Seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol listées dans le règlement, notamment : constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, les habitations (sous conditions).</p> <p>Les installations à destination de production d'énergie renouvelable en dehors de la trame graphique « zone favorable aux ENR ».</p>	<p>Les occupations et utilisations du sol autorisées confortent la vocation agricole de ces espaces et permettent l'installation et le développement des exploitations, en cohérence avec les besoins et projets identifiés dans le diagnostic territorial du PLU.</p> <p>Les logements de fonction liés et nécessaires à une exploitation sont également permis, en respectant plusieurs conditions.</p> <p>ENR, cf. Aa.</p>
<p>Hauteur maximale des constructions :</p> <p>Logements de fonction : 10 mètres au faitage, 5 mètres à l'égout principal de toiture ou sommet de l'acrotère</p> <p>Autres constructions : 12 mètres hors tout</p>	<p>Idem Ab.</p>

Secteur Act	
Synthèse des principales règles	Justification
<p>Seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol listées dans le règlement, notamment : constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, les habitations (sous conditions).</p> <p>Uniquement dans le secteur Act, les constructions, installations et aménagements liées aux travaux agricoles.</p> <p>Uniquement dans le secteur Act, les constructions et installations à destination d'exploitation forestière ainsi que celles à destination d'artisanat et de commerce de détail en lien avec l'activité de vente de bois.</p>	<p>Les occupations et utilisations du sol autorisées confortent la vocation agricole de ces espaces et permettent l'installation et le développement des exploitations, en cohérence avec les besoins et projets identifiés dans le diagnostic territorial du PLU.</p> <p>Les logements de fonction liés et nécessaires à une exploitation sont également permis, en respectant plusieurs conditions.</p> <p>En plus des occupations du sol communes aux zones Ac, il s'agit de permettre le développement d'une activité existante de travaux agricoles et d'une activité de commerce de bois et d'exploitation forestière. L'objectif est de mutualiser l'ensemble sur un même site.</p>
<p>Hauteur maximale des constructions :</p> <p>Logements de fonction : 10 mètres au faitage, 5 mètres à l'égout principal de toiture ou sommet de l'acrotère</p> <p>Autres constructions : 12 mètres hors tout</p>	<p>Idem Ab.</p>
<p>Emprise au sol maximale des constructions :</p> <p>1) L'emprise au sol maximale cumulée des nouvelles constructions et installations liées aux travaux agricoles ne devra excéder 1500m².</p> <p>2) L'emprise au sol maximale cumulée des nouvelles constructions et installations à destination d'exploitation forestière, d'artisanat et de commerce de détail ne devra excéder 1200m².</p>	<p>1) L'emprise au sol maximale fixée permet à l'entreprise de travaux agricole d'augmenter ses espaces de stockage pour du matériel et des machines car le bâtiment existant ne fait que 500m² d'emprise au sol et s'avère largement insuffisant.</p> <p>2) Les surfaces inscrites correspondent directement au projet de l'entreprise, qui a besoin d'importants espaces de stockage pour son bois. En effet, il est prévu la création d'un hangar de 48m sur 24m avec une couverture en photovoltaïque.</p>



<p>Espaces libres et plantations :</p> <p>Nouvelle construction : 1 arbre par tranche de 100 m² d'emprise au sol (arbre à tige moyenne ou haute avec majorité d'essences à feuilles caduques permettant l'intégration paysagère du bâti)</p> <p>Haies monospécifiques interdites</p> <p>Surfaces libres de construction et aires de stationnement aménagées et entretenues et perméables ou semi-perméables aux eaux pluviales sauf justification technique.</p> <p>Les essences plantées seront de préférence non allergènes.</p>	<p>Ces dispositions traduisent les orientations du PADD suivantes : « Limiter l'impact visuel des nouveaux bâtiments agricoles en prévoyant un accompagnement paysager qualitatif », « Intégrer des plantations dans le cadre du développement des exploitations agricoles pour développer des îlots de biodiversité au sein du secteur d'agriculture intensive ».</p> <p>Au regard de la surface projetée de bâtiments, cela reviendra à planter une quinzaine d'arbres, ce qui sera une plus-value environnementale et paysagère importante par rapport à la situation initiale du terrain (cultivé).</p>
<p>Aspect extérieur des constructions :</p> <p>Clôtures : hauteur maximale de 3 mètres, dispositifs légers et discrets tels que grillages fins à large maille, clôtures végétales avec essences locales autorisées</p> <p>Autres constructions :</p> <p>Toitures et couvertures : homogénéité au sein d'une même exploitation, couvertures des toitures en pente de couleur rouge à rouge-brun ou grises sauf contrainte technique, matériaux réfléchissants interdits sauf dispositifs de production d'énergie</p> <p>Façades : couleurs et matériaux garantissant la bonne intégration de la construction dans le paysage, nombre de couleurs limitée, couleurs saturées ou trop vives interdites, blanc interdit</p>	<p>La réglementation concernant l'aspect extérieur des constructions vise à améliorer l'intégration paysagère au sein des espaces agricoles.</p> <p>En effet, le PADD prévoit notamment de limiter l'impact visuel des nouveaux bâtiments agricoles.</p> <p>La réglementation des clôtures permet notamment de limiter l'entrave aux déplacements de la faune locale.</p> <p>Les règles définies pour le bâti sont les même que dans la zone Ac attenante pour assurer une cohérence visuelle entre les bâtiments.</p>
<p>Desserte par les réseaux :</p> <p>Eau potable :</p> <p>L'alimentation en eau peut être réalisée par captage, récupération d'eau de pluie, forage ou puits particuliers, conformément à la législation en vigueur, sauf lorsque le réseau de distribution d'eau potable est situé à proximité du projet. Dans ce cas toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.</p> <p>Eaux usées :</p> <p>Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau d'assainissement collectif. En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilités techniques de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur pourra être admis.</p>	<p>Le règlement prévoit des conditions de desserte par l'eau et l'assainissement habituelles pour les zones agricoles qui ne sont pas directement desservies par les réseaux. Cette réglementation assurer le respect des règles en vigueur et donc des conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité des futures constructions.</p>



Secteur Acp	
Synthèse des principales règles	Justification
<p>Les constructions et installations à destination de bureau, d'entrepôt, d'artisanat et de commerce de détail, à condition d'être liées à l'activité d'aménagements paysagers.</p> <p>Le stockage de matériaux et de déchets verts à condition d'être lié à l'activité d'aménagements paysagers.</p>	<p>Les occupations et utilisations du sol autorisées correspondent strictement au projet présenté par l'entreprise d'aménagements paysagers.</p> <p>En effet cette entreprise de 8 salariés, actuellement située dans un corps de ferme rue Circulaire en plein cœur du village, a besoin d'espace pour se développer. Elle a pour projet de doubler ses effectifs.</p> <p>Cela permettra à la fois de répondre aux problématiques de stationnement et circulation des véhicules de la société et de ses salariés mais également de créer des bâtiments et des surfaces de stockages extérieures (pour agrégats type sable, concassé, roulé, terre végétale, ainsi que les déchets verts en attendant de réaliser du broya) qui sont nécessaires pour ce type d'activité.</p>
<p>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques : retrait d'au moins 4 mètres de toutes les autres voies, retrait d'au moins 6 mètres des berges des cours d'eau</p>	<p>Ce recul est suffisant dans ce secteur peu fréquenté et finalement très peu visible depuis la majorité du ban communal.</p>
<p>Implantation par rapport aux limites séparatives : Retrait = H/2 minimum 3 mètres</p>	<p>Ce retrait est suffisant dans un secteur à vocation économique (Acp mais également Ac voisin) pour limiter les ombres portées depuis les bâtiments à construire.</p>
<p>Hauteur maximale des constructions : La hauteur maximale des constructions et installations autorisées est fixée à 7 mètres hors tout.</p>	<p>La hauteur maximale va permettre d'offrir un volume suffisant de stockage pour les halls du stockage, tout en restant limitée par rapport aux constructions agricoles pouvant être érigées dans les zones Ac attenantes.</p>
<p>Emprise au sol maximale des constructions : L'emprise au sol maximale des nouvelles constructions ne devra excéder 1500m².</p>	<p>Cette surface a été calculée au plus juste en fonction du projet d'activité :</p> <ul style="list-style-type: none">-Hall avec bureau et atelier de 400m².-Hall de stockage en 2 bâtiments pour une surface totale de 950m².-Abri pour le stockage de matériaux de 90m². <p>Les autres espaces tels que les aires de stationnement ou les stockages extérieurs ne génèrent pas d'emprise au sol mais doivent être pris en compte pour définir la taille du STECAL.</p>
<p>Espaces libres et plantations : Nouvelle construction : 1 arbre par tranche de 100 m² d'emprise au sol (arbre à tige moyenne ou haute avec majorité d'essences à feuilles caduques permettant l'intégration paysagère du bâti) Haies monospécifiques interdites Surfaces libres de construction et aires de stationnement aménagées et entretenues et perméables ou semi-perméables aux eaux pluviales sauf justification technique. Les essences plantées seront de préférence non allergènes.</p>	<p>Ces dispositions traduisent les orientations du PADD suivantes : « Limiter l'impact visuel des nouveaux bâtiments agricoles en prévoyant un accompagnement paysager qualitatif », « Intégrer des plantations dans le cadre du développement des exploitations agricoles pour développer des îlots de biodiversité au sein du secteur d'agriculture intensive ».</p> <p>Au regard de la surface projetée de bâtiments, cela reviendra à planter une quinzaine d'arbres, ce qui sera une plus-value environnementale et paysagère importante par rapport à la situation initiale du terrain (cultivé).</p>
<p>Aspect extérieur des constructions : Clôtures : hauteur maximale de 3 mètres, dispositifs légers et discrets tels que grillages fins à large maille, clôtures végétales avec essences locales autorisées</p>	<p>La réglementation concernant l'aspect extérieur des constructions vise à améliorer l'intégration paysagère au sein des espaces agricoles.</p>



<p>Autres constructions :</p> <p>Toitures et couvertures : homogénéité au sein d'une même exploitation, couvertures des toitures en pente de couleur rouge à rouge-brun ou grises sauf contrainte technique, matériaux réfléchissants interdits sauf dispositifs de production d'énergie</p> <p>Façades : couleurs et matériaux garantissant la bonne intégration de la construction dans le paysage, nombre de couleurs limitée, couleurs saturées ou trop vives interdites, blanc interdit</p>	<p>En effet, le PADD prévoit notamment de limiter l'impact visuel des nouveaux bâtiments agricoles.</p> <p>La réglementation des clôtures permet notamment de limiter l'entrave aux déplacements de la faune locale.</p> <p>Les règles définies pour le bâti sont les même que dans la zone Ac attenante pour assurer une cohérence visuelle entre les bâtiments.</p>
<p>Desserte par les réseaux :</p> <p>Eau potable :</p> <p>L'alimentation en eau peut être réalisée par captage, récupération d'eau de pluie, forage ou puits particuliers, conformément à la législation en vigueur, sauf lorsque le réseau de distribution d'eau potable est situé à proximité du projet. Dans ce cas toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.</p> <p>Eaux usées :</p> <p>Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau d'assainissement collectif. En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilités techniques de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur pourra être admis.</p>	<p>Le règlement prévoit des conditions de desserte par l'eau et l'assainissement habituelles pour les zones agricoles qui ne sont pas directement desservies par les réseaux. Cette réglementation assurer le respect des règles en vigueur et donc des conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité des futures constructions.</p>

3.3.4 – La zone naturelle

Justification de la délimitation de la zone

- **N** : zone comprenant les espaces naturels à forte valeur environnementale du territoire, en particulier les abords du cours d'eau de la Scheer, les îlots boisés, ainsi que le vaste secteur du Bruch de l'Andlau constituant un réservoir de biodiversité local. Elle traduit les orientations du PADD suivantes : « Conserver les espaces naturels et forestiers ainsi que les prairies sur le territoire communal », « Protéger les ripisylves le long des cours d'eau », « Préserver les petits boisements au sein du secteur agricole intensif servant de relai entre les réservoirs de biodiversité », « Préserver et entretenir les berges de la Scheer et leurs ripisylves pour conforter ce corridor écologique d'échelle régionale ».
- **Nl** : secteur correspondant à des équipements de loisirs. Il comprend 2 sites :
 - o Une aire de jeux située à l'est du ban communal. Sa localisation s'explique par l'existence de l'aire de pique-nique des six cloches, juste en face, qui est un espace assez fréquenté par les familles, d'où la complémentarité avec une aire de jeux. Par ailleurs le voie qui le borde est une ancienne RD, qui ne supporte pratiquement plus aucun trafic aujourd'hui. Enfin, ce site reste suffisamment proche du village pour être accessible en mode doux de transport et est suffisamment loin pour ne pas engendrer de nuisances pour les habitations les plus proches. Il n'accueillera que des équipements légers. Sa délimitation traduit notamment l'orientation du PADD suivante : « Créer un espace de jeux pour les enfants ».
 - o Le terrain de football au sud du village, qui existe déjà et dont il s'agit de pérenniser la vocation.

Justification des principales dispositions réglementaires

Secteur N	
Synthèse des principales règles	Justification
<p>Seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol listées dans le règlement, notamment : constructions et installations à destination d'équipements sportifs, de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés si elles sont compatibles avec l'exercice de l'activité agricole, pastorale ou forestière, aménagements et ouvrages d'intérêt collectif, travaux de restauration ou renaturation du milieu naturel, ouvrages nécessaires à la protection contre les risques naturels, opérations inscrites en emplacements réservés.</p> <p>Les installations à destination de production d'énergie renouvelable à condition d'être situées au sein de la trame graphique « zone favorable aux ENR ».</p>	<p>Les occupations et utilisations du sol sont limitées et encadrées afin de préserver le caractère naturel de la zone, comme prévu dans les orientations du PADD. Seules sont autorisées les occupations visant à préserver et mettre en valeur les éléments naturels, à prendre en compte les risques naturels, à soutenir l'activité agricole locale.</p> <p>Alors que le code de l'urbanisme ouvre plus largement les possibilités de construire des équipements collectifs sous réserve de compatibilité avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, la commune a choisi d'être plus restrictive en ne ciblant que 2 sous-destinations permettant entre autres de réaliser de la production d'énergie et des équipements sportifs légers (dans l'optique de pouvoir implanter des agrès). Elle assure ainsi une meilleure préservation des zones agricoles.</p> <p>La commune a délibéré sur les zones d'accélération des ENR, identifiant les sites à privilégier pour l'implantation, tant en termes d'impact paysager, d'exposition, de possibilité de raccordement... En dehors de ces espaces, la commune ne souhaite pas que ce type d'installation puisse s'implanter.</p>
<p>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> - retrait d'au moins 10 mètres de l'axe des voies départementales hors agglomération - retrait d'au moins 4 mètres des autres voies - retrait d'au moins 6 mètres des cours d'eau 	<p>Les retraits imposés assurent des conditions de sécurité par rapport aux voies de circulation et de préservation par rapport aux cours d'eau.</p>



Implantation par rapport aux limites séparatives : - retrait d'au moins 1,5 mètre	
Hauteur maximale des constructions : 4 mètres hors tout	La hauteur limitée est cohérente vis-à-vis des constructions et installations autorisées dans la zone et permet de modérer l'impact paysager au sein des espaces naturels.
Aspect extérieur des constructions : Clôtures : dispositifs légers et discrets tels que les grillages fins à large maille, hauteur maximale de 2 mètres, clôtures végétales d'essences locales autorisées	Les clôtures doivent présenter des caractéristiques cohérentes par rapport à l'environnement naturel du secteur. Elles doivent notamment permettre le passage de la faune.
Espaces libres et plantations : Surfaces libres et aires de stationnement aménagées et entretenues Haies monospécifiques interdites Les essences plantées seront de préférence non allergènes	Les espaces libres doivent également participer à la qualité paysagère, en particulier au sein des espaces naturels. C'est pourquoi, ils devront aménagés et entretenus. Les haies composées d'une seule espèce sont interdites car elles présentent un faible intérêt paysager et écologique contrairement aux haies vives par exemple. Le règlement comporte en annexe une liste des essences non allergènes pour mieux informer les habitants sur leurs choix de plantations.

Secteur N1

Synthèse des principales règles	Justification
Seules sont autorisées les constructions et installations listées dans le règlement, notamment : aménagement des aires de jeux comprenant des structures démontables, ne compromettant pas la perméabilité des sols, les aires de stationnement nécessaires à une activité autorisée dans la zone	Les occupations et utilisations du sol autorisées sont très limitées et correspondent précisément à la vocation de la zone (aire de jeux) tout en préservant son caractère naturel et paysager (proximité de la Scheer, point d'entrée sur le territoire communal).

3.3.5 - Dispositions applicables aux habitations isolées en zone A et N

Le PLU n'offre pas de possibilités d'extension aux habitations isolées. En effet, les habitations situées en dehors des espaces urbanisés de la commune sont liées à des sorties d'exploitation et dépendent donc des règles fixées pour les logements de fonction.



3.4 - Complémentarité des dispositions réglementaires avec les OAP

La répartition des prescriptions entre OAP et règlement dépend notamment du degré de précision que la collectivité souhaite donner à chaque prescription. Les futurs aménagements doivent, en effet, être conformes aux dispositions réglementaires et doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Les dispositions du règlement écrit du PLU encadrent notamment de manière précise et mesurable l'implantation et la hauteur des nouvelles constructions ainsi que l'aspect extérieur de celles-ci. Les OAP précisent et complètent ces dispositions en :

- Rappelant la densité résidentielle à respecter au sein des zones d'urbanisation future.
- Précisant l'implantation des constructions au sein de la zone en fonction de leur typologie.
- Illustrant le principe de desserte routière et d'accès à la zone, notamment en lien avec la trame viaire existante en périphérie.
- Illustrant les principes de cheminements doux.
- Localisant les principes de franges végétalisées et d'espaces verts, etc.
- Définissant des principes de création d'espaces publics et de d'espaces de stationnement.

Les dispositions réglementaires et les orientations d'aménagement et de programmation sont complémentaires notamment dans la traduction des principaux objectifs fixés dans le PADD :

3.4.1 - Les objectifs de densité et de limitation de la consommation de l'espace

Ces objectifs fixés dans le PADD sont repris dans les OAP du secteur d'urbanisation future à vocation résidentielle. Ils complètent les dispositions réglementaires favorisant la densification des espaces urbains et à urbaniser par le fait d'autoriser les implantations des constructions à l'alignement des voies et emprises publiques et sur limites séparatives.

3.4.2 - Les objectifs de qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Alors que le règlement écrit encadre l'aspect extérieur des constructions (toitures, ouvertures, façades...), les OAP définissent plutôt la façon dont les projets vont s'intégrer dans le paysage et dans le fonctionnement urbain du quartier. Les OAP définissent aussi un principe de réalisation de franges paysagères, d'espaces verts, d'espaces publics, etc. L'ensemble de ces éléments contribue à la qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale des sites de projet.

Les enjeux environnementaux sont généralement pris en compte à travers le règlement par des mesures de protection (délimitation de la zone naturelle...) mais elles sont complétées par des orientations plus spécifiquement adaptées au contexte des zones à urbaniser lorsque des enjeux environnementaux spécifiques sont présents. Ainsi, les OAP prévoient par exemple de limiter les surfaces imperméables des cheminements et espaces de stationnement.

Concernant les espèces végétales, le règlement et les OAP précisent tous deux que les essences locales doivent être privilégiées aux essences exotiques.

3.4.3 - Les objectifs de mixité fonctionnelle et sociale

La mixité fonctionnelle est trouvée au travers des dispositions réglementaires, plus particulièrement à travers les usages et affectations des sols interdits ou autorisés sous conditions au sein du règlement. La mixité sociale est trouvée à travers les OAP qui œuvrent en faveur de la diversification des programmes de logements sur le secteur d'urbanisation future à vocation d'habitat.

3.4.4 - Les réponses aux besoins de déplacement et de stationnement, et desserte par les voies et réseaux

En matière de stationnement, le règlement écrit fixe des normes quantitatives selon les secteurs et les usages. A travers les OAP, des espaces publics, notamment des aires de stationnement, sont prévus dans les aménagements. La mutualisation des aires de stationnement doit être envisagée au sein du secteur 1AUe.



En matière de voies et réseaux, le règlement rend obligatoire le raccordement aux réseaux collectifs. Il détermine également les dimensions des accès et voiries. Les OAP fixent les localisations et les principes d'accès et de desserte pour faciliter les déplacements et les connexions avec le tissu urbain existant. L'usage des modes doux de déplacement est par ailleurs encouragé par la réalisation de cheminements doux au sein des zones et en connexion avec le maillage existant.

3.4.5 - La prise en compte des risques et des nuisances

Le règlement du PLU précise des dispositions relatives au risque de remontée de nappe et au risque d'inondation qui concernent le territoire communal. A travers les orientations environnementales des OAP (limiter l'imperméabilisation des chemins et zones de stationnement, créer des espaces plantés...), ces risques connus sont pris en compte dans les OAP sectorielles et thématique puisque ces orientations vont dans le sens d'une limitation de leurs effets.

3.4.6 – Echelonnement de l'urbanisation

Si le règlement fixe les règles en matière de construction, les OAP proposent un échancier d'ouverture à l'urbanisation pour mieux échelonner dans le temps la production de logement afin de ne pas déséquilibrer le fonctionnement des équipements publics.

Sur les secteurs 1AU et 1AUe, l'ouverture à l'urbanisation peut s'effectuer dès que le PLU est opposable.



PARTIE 4 : EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Partie en cours de rédaction



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

www.territoire-plus.fr