

MAIRIE de Landser
A l'attention de Monsieur le Maire
7 Place de la Paix
68440 LANDSER

**Service Gestion du
Territoire**

Objet

Avis sur le P.L.U arrêté de la
commune de LANDSER

Référence
FR/2059

Monsieur le Maire,

Dossier suivi par
Frédéric ROY

03 89 20 98 03

frédéric.roy@alsace.chambagri.fr

En réponse à votre courrier du 23 juin 2025 et en application des articles R 153-6 du code de l'urbanisme et L.112-3 du code rural relatifs à la réduction des espaces agricoles, veuillez trouver ci-après l'avis de notre compagnie concernant le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté par votre Conseil Municipal le 5 juin 2025.

Nous vous remercions pour avoir convié notre compagnie à l'élaboration du PLU au travers de la réunion des personnes publiques associées en date du 28 avril 2025.

Dans un premier temps, nous tenons à souligner la bonne qualité du document d'urbanisme tel qu'il est rédigé. Il présente les enjeux du territoire qui sont ensuite déclinés dans les différentes pièces du dossier.

Il ressort de ce document arrêté qu'un certain nombre de remarques émises par les différents services lors de la réunion des personnes publiques associées et de la consultation écrite ont été prises en compte. Néanmoins, nous tenons ici à préciser des remarques complémentaires sur le document du PLU arrêté en notre possession.

Sur les choix retenus en matière de développement urbain et de lutte contre l'étalement

Le document met en avant une démographie ayant une légère augmentation depuis 2014 avec une population totale de 1642 habitants pour 731 logements en 2021. L'objectif des prochaines années est de pérenniser et de développer la population de la commune avec une croissance de 1.08 % par an soit 16 % sur la période d'application du PLU (15 ans). L'objectif souhaité par la commune est de 1930 personnes en 2036.

Siège Social
Site du Bas-Rhin
Espace Européen de l'Entreprise
2, rue de Rome
SCHILTIGHEIM – CS 30022
67013 STRASBOURG Cedex
Tél : 03 88 19 17 17
Fax : 03 88 83 30 54

Email : direction@alsace.chambagri.fr

Site du Haut-Rhin
11, rue Jean Mermoz
BP 80038
68127 SAINTE CROIX EN PLAINE
Tél : 03 89 20 97 00
Fax : 03 89 20 97 01

Email : direction@alsace.chambagri.fr

REPUBLIQUE FRANCAISE
Etablissement public
loi du 31/01/1924
Siret 130 018 153 00010
APE 9411Z

www.alsace.chambagri.fr

Pour accueillir cette nouvelle population, 131 logements seront nécessaires auxquels il faut rajouter 59 logements supplémentaires lié au desserrement des ménages. Ainsi 190 logements seront construits sur les 15 ans soit 11 à 12 logements par an sur une surface estimée à 5,95 ha.

Ces 190 logements seront réalisés pour 68 d'entre eux en densification dans le tissu urbain soit 35 % du nombre total de logements. Le SCoT Saint Louis Agglo en application actuellement sur la commune préconise un nombre de logements en densification égale à 30% soit 41 logements.

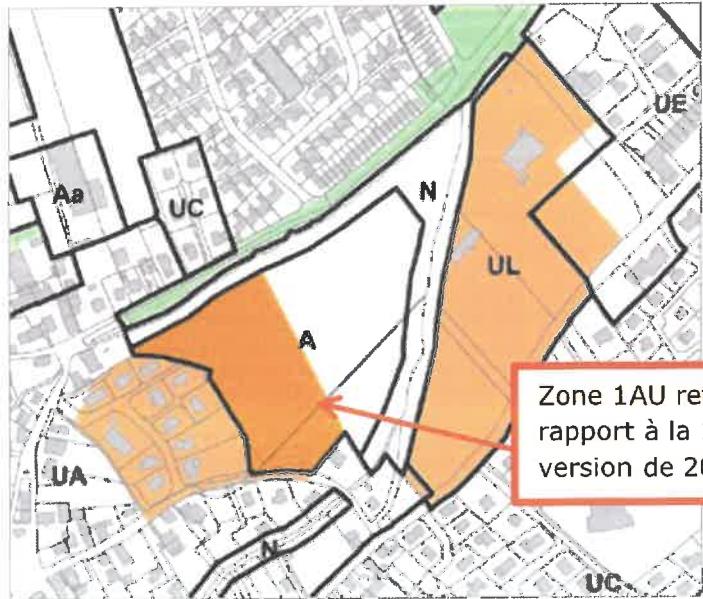
Au regard de ces chiffres, le nombre de logements en densification à une quarantaine de logements comme le préconise le SCoT en vigueur est conforme.

Néanmoins une augmentation de la densification urbaine peut passer par un repérage supplémentaire de surfaces constructibles mobilisables. Au regard du potentiel foncier identifié dans le tissu urbain (un peu plus de 4 hectares) une mobilisation de 10% des jardins nous semble faible. La possibilité de mobiliser 0.89 ha de jardins supplémentaires repérés sur la carte ci-dessous en jaune et non touchés par la zone inondable permettra de porter la surface en densification à 2.76 ha. Ainsi 80 logements (au lieu de 68) pourraient voir le jour dans l'enveloppe urbaine, permettant d'augmenter le nombre de logement en densification souhaité et réduire environ un hectare d'extensions urbaines prévues.

Ces demandes sont en adéquation avec les objectifs inscrits dans le PADD concernant les potentialités du tissu urbain à exploiter.

Par rapport à la deuxième mouture du PLU de 2022, nous ne constatons pas un réel progrès de réduction des zones d'extensions sur les terres agricoles. Il était prévu dans la mouture du PLU de 2022 de mobiliser 3.9 ha de foncier, dans la mouture du PLU de 2025, 3.7 ha sont en surface d'extension. Après arrêt du document, nous constatons que la commune a procédé à une réduction de 0.2 ha de ces zones d'extensions soit 3.7 ha (2.2 ha en zone 1AU, 1.2 ha en extension de zone U hors T0 du SCoT et 0.3 ha de zone U dans le T0 du SCoT).

De même nous notons la principale réduction d'extension urbaine sur la zone située dans le centre de la commune de Landser (rue du château) justifié par sa position en zone inondable.



Extension des zones U

Malgré la réduction d'extension urbaine rue du château évoqué précédemment, nous constatons une extension du zonage UL de 0.70 ha mise en place pour la création d'un parking à proximité des équipements scolaires et périscolaire de la rue des cygnes sur une parcelle cultivée actuellement en céréales. Pour la réalisation de ce parking, un emplacement réservé a été apposé.



Cette consommation foncière agricole n'est pas comptabilisée et affichée dans le PLU et nous le regrettons. Néanmoins, cette parcelle se situant au cœur de la zone urbaine et ayant un rôle fonctionnel important pour celle-ci, nous acceptons cette consommation foncière de terres agricoles sous condition d'une réduction de l'extension de la zone UC dans le PLU sur trois secteurs repérés.

Une extension de la zone UC de 0.25 ha a été mise en place le long du chemin rural qui mène au sud du monastère Saint Alphonse. Cette bande de terrain est classée en UC mais n'est pas pour le moment viabilisée. Un emplacement réservé a été mis en place pour la réalisation des réseaux et de la voirie.

Cette zone est hors T0 inscrit dans le SCoT. Elle est comptabilisée dans la consommation foncière du PLU présenté. Nous nous interrogeons sur la faisabilité de cette extension à cet endroit. En effet, les futurs logements seront bâtis sur un terrain en bas de pente où un risque de coulée d'eau boueuse a été identifié avec des écoulements d'eau importants.



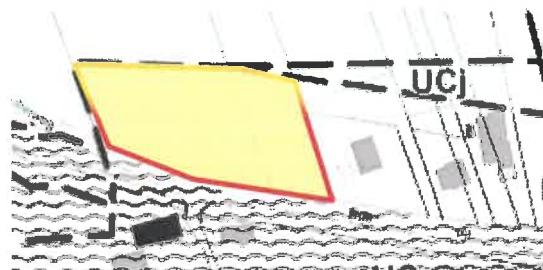
Ne serait-il pas souhaitable de localiser cette extension urbaine dans un secteur en dehors d'une zone de risques et sur une voirie viabilisée ?

L'article R 151-18 du code de l'urbanisme dispose que « peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à planter ».

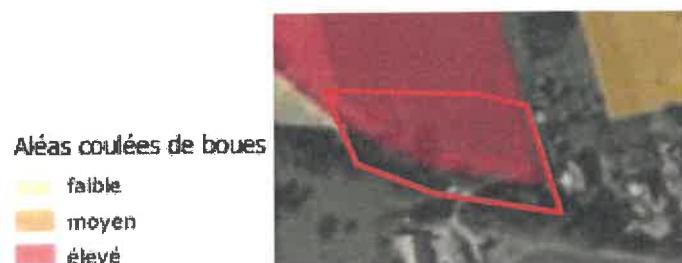
Actuellement, le chemin de desserte identifié n'a pas de réseau présent. Cette zone U ne répond donc pas à l'article R 151-18 du code de l'urbanisme.

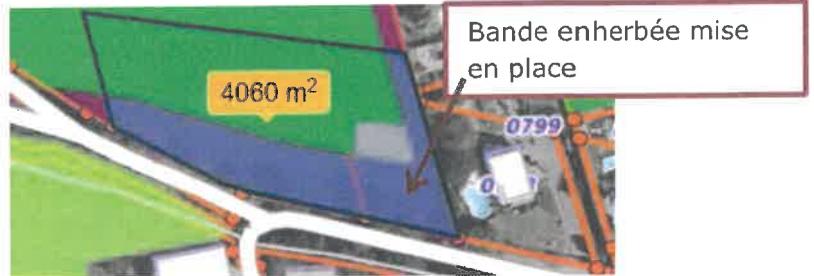
Suite à cette analyse, nous demandons que cette zone UC soit supprimée au regard des risques de coulée d'eau boueuses et de la non présence de réseaux.

Une extension de la zone UC de 0.40 ha le long du chemin se situant près de l'institut Don bosco est mis en avant dans le PLU.



Comme précédemment évoqué cette zone est en dehors du T0 inscrit dans le SCoT. Elle est comptabilisée dans la consommation foncière du PLU présenté. Néanmoins, est-il nécessaire de réaliser cette extension à cet endroit au regard d'un risque fort de coulée d'eau boueuse identifié et faisant l'objet d'une mise en place d'une bande enherbée sur site ?

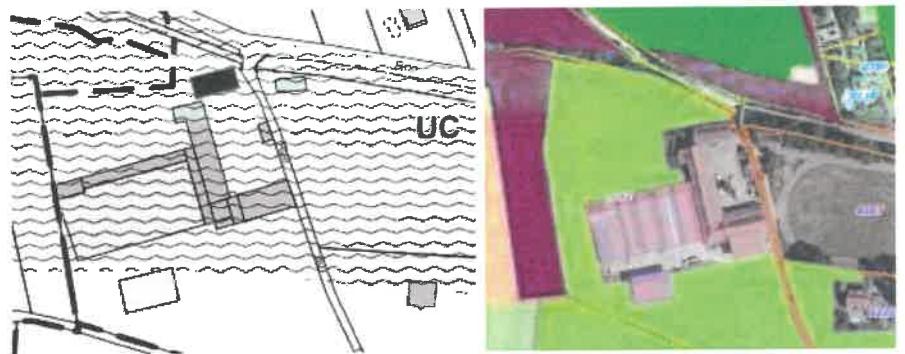




Ne serait-il pas souhaitable de localiser cette extension urbaine dans un secteur en dehors d'une zone de risques ?

Suite à cette analyse, nous demandons que cette zone UC soit supprimée au regard des risques de coulées d'eaux boueuses.

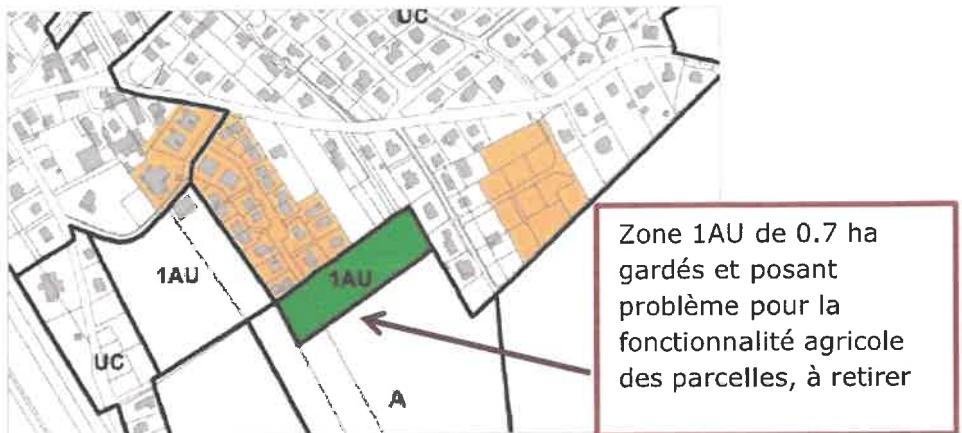
Un zonage UC a été mis autour des bâtiments agricoles de l'institution Don Bosco.



Au regard de la fonctionnalité agricole, ne serait-il pas préférable de mettre en place un zonage agricole constructible Aa sur cette parcelle permettant ainsi le développement à long terme de l'exploitation agricole de l'institution Don Bosco ?

Extension des zones 1AU

La zone 1AU de 2.2 ha qui se répartit en deux entités (secteur du Kaegyberg et secteur rue des vergers) situées au sud du ban communal est urbanisable de suite.



La zone 1AU du secteur rue des vergers est identifiée comme risque pour les aléas retrait-gonflement des argiles moyens.



Nous demandons que cette zone 1AU de 0.7 ha soit retirée du zonage afin de préserver le foncier agricole et de limiter le risque identifié sur la zone urbaine.

Comme mentionné précédemment, cette surface de 0.7 ha peut être compensée par une mobilisation plus importante des jardins présents dans le tissu urbain (1.90 ha repérés) en passant de 10% (0.19 ha) à 45% (0.85 ha). Cette mobilisation de terrains permettant de conserver le nombre de logements pour accueillir la nouvelle population prévue.

Bilan sur la consommation foncière passée et future

La consommation foncière pendant la période 2012 – 2021 a été générée suite au développement de l'habitat (immeubles collectifs et zones pavillonnaires) sur 6.10 ha soit 0.61 ha par an

En comparant les 3.7 ha prévus sur la période 2021 – 2036, pour l'habitat, la consommation foncière est de 0.24 ha par an soit 2,5 fois inférieure à la période 2012-2021.

Au regard des objectifs d'équilibre entre le développement urbain, la gestion économe de l'espace et la préservation du patrimoine édicté par l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, nous constatons qu'il y a une véritable réduction de la consommation foncière dans le futur PLU par rapport à la mouture de 2022 et aux années précédentes. Néanmoins, comme précédemment évoqué, des extensions en zones urbaines ou à urbaniser peuvent encore être réduites.

Conclusion sur la consommation foncière

Au regard des éléments cités précédemment, l'avis de la Chambre d'agriculture d'Alsace sur la limitation de l'étalement urbain pour l'habitat est réservé. Il sera favorable si la commune revoit à la baisse les extensions programmées en zone U et 1AU.

Prise en compte de l'agriculture dans le document d'urbanisme

La commune a demandé en 2016 à la Chambre d'agriculture d'Alsace de réaliser un diagnostic agricole sur le ban communal.

Nous saluons la mise en place de zones agricoles constructibles dans le zonage PLU permettant de réaliser les projets de sortie d'exploitation identifiés dans le diagnostic. Leurs mises en place confirment l'intérêt de la commune sur la pérennisation et le développement de l'activité agricole inscrits au Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU.

Dans le règlement de la zone agricole, article 1.7, les constructions à destination agricole ne comportant pas d'ICPE sont interdites sur une profondeur de 50 mètres à partir des limites des zones U et 1AU de la commune ou des communes limitrophes.

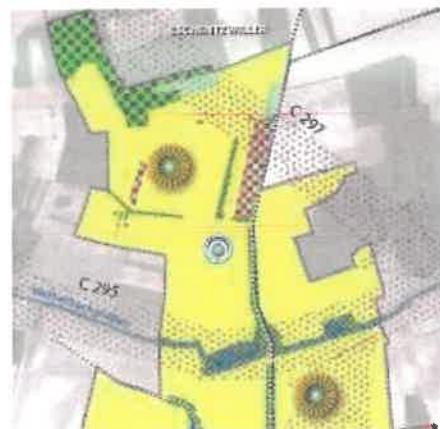
Cette mesure limite les possibilités de constructions des bâtiments agricoles dans les zones Aa situées en périphérie et rend quasi inconstructible les deux enclaves agricoles situées dans la tâche urbaine.



De plus, cette restriction n'est pas justifiée dans le PADD et au regard des faibles nuisances que génère un bâtiment agricole de stockage de matériel par rapport aux tiers.

Au regard de cette rédaction, nous sommes opposés à cette règle des 50 mètres et demandons la suppression de l'article 1.7 de la zone A. Nous émettons un avis défavorable sur ce point du PLU.

Dans le cas d'une installation hors cadre familial ou d'un exploitant provenant d'une autre commune, il serait souhaitable de mettre une zone de « sortie d'exploitation » au nord du ban communal. Cette zone ayant été identifiée dans le PLU avec une contrainte paysagère forte (cf. carte du PADD ci-dessous), l'implantation d'une exploitation devra faire l'objet d'une insertion paysagère soignée qui pourra être traduite réglementairement dans le règlement du PLU.



La mise en place d'une retenue au sud du ban communal sur l'emplacement réservé n°4 pour réduire les risques d'inondation est nécessaire pour la commune. La réalisation de cet ouvrage est projeté depuis de nombreuses années et n'est pas à remettre en question au regard des enjeux pour la commune.



Dans le rapport de présentation, 1^{er} partie « diagnostic territorial » en page 43 « risques et contraintes d'aménagement» nous souhaitons qu'apparaîsse la carte des périmètres de réciprocité en RSD ainsi que le détail des bâtiments agricoles. Deux exploitations sont concernées (EARL du Bailli et ferme du Klostermehla). A noter qu'une exploitation agricole a arrêté l'élevage en 2019.

Un renvoi en page 90 du rapport de présentation 1^{er} partie « diagnostic territorial » vers l'étude agricole serait souhaitable.

Nous tenons à attirer votre attention sur la faisabilité d'un réseau cyclable mentionné au PADD. L'étude agricole qui porte en partie sur la circulation agricole a montré l'importance des chemins d'exploitations (réseau de voie de desserte stratégique). Au regard du réseau cyclable projeté, certains partages équitables de voirie devront être réalisés à l'intérieur et à l'extérieur du village. Nous tenons à préciser que ce partage de réseau doit se faire en concertation avec le monde agricole.

Conclusion sur le développement de l'activité agricole

A la vue de cette analyse, la Chambre d'agriculture d'Alsace considère une prise en compte globale du développement de l'activité agricole dans le document d'urbanisme présenté. Sous réserve que soit retiré l'article 1.7 de la zone A imposant une

interdiction de construction des bâtiments agricoles sur 50 m à partir des limites des zones U et 1AU de la commune ou des communes limitrophes.

Ajustements mineurs du document graphique du PADD et du règlement.

Rédaction du règlement de la zone agricole

Les articles 2.4 et 2.5 de la zone A réglementent les maisons d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU sans lien avec une activité agricole qui peuvent faire l'objet d'une extension et l'adjonction d'une annexe.

La Chambre d'agriculture d'Alsace veille à ce que cette possibilité ne compromette pas l'activité agricole ou le caractère rural du secteur. Il est nécessaire que ces possibilités d'extensions ou de constructions restent limitées et strictement localisées sur des terrains ne faisant pas l'objet d'une exploitation par l'agriculture (jardins, friches, etc.).

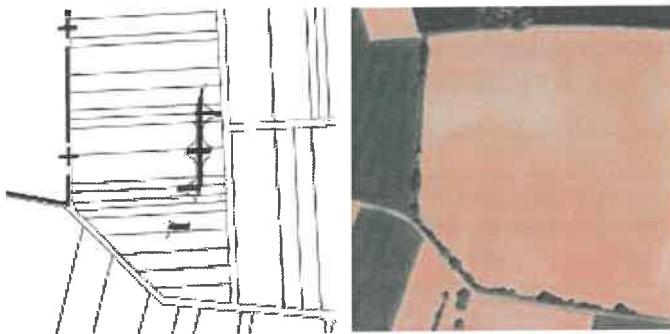
A l'article 2.8, la construction à usage d'habitation pour des raisons de sécurité ne peut être recevable au vu des récentes jurisprudences allant à l'encontre de cette nécessité.

A l'article 11, nous demandons que l'obligation des places de stationnement soit uniquement appliquée dans le cadre d'une activité de vente directe à la ferme lié à l'accueil du public.

Sur la mise en place des Espaces boisés classés et plantations

Repérés au titre des articles L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme, ils ont pour vocation à protéger les espaces boisés possédant une valeur écologique et patrimoniale d'exception. Les surfaces concernées par les Espaces Boisés Classé (EBC) correspondent en majorité aux surfaces forestières de la commune.

Un reliquat d'arbre sur un espace agricole a été classé en EBC alors que ceux-ci n'existent plus.



Nous demandons que soit enlevé l'EBC qui n'est pas justifié.

Conclusion :

L'économie globale du document nous paraît répondre partiellement aux objectifs d'équilibre entre le développement urbain, la gestion économe de l'espace et la préservation du patrimoine édictés par l'article L.101-2 du code de l'urbanisme.

En effet, certaines zones d'urbanisation futures au sud, au nord et à l'ouest du ban communal nous semblent en contradiction par rapport aux objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Elles sont principalement impactées par un fort risque de coulées d'eaux boueuses et atteinte à la fonctionnalité agricole des parcelles à fort potentiel agronomique et écologique.

Aussi, notre institution émet un avis réservé sur la gestion économe de l'espace du PLU présenté

Notre avis sera réputé favorable à conditions :

- que soient revues à la baisse les zones d'extensions urbaines pour l'habitat (en particulier la zone 1AU de 0.7 ha) afin de limiter la consommation foncière agricole et que soit prise en compte une part plus importante du nouveau bâti en densification via une mobilisation supplémentaire des jardins pour correspondre aux objectifs inscrits dans le PADD et dans les préconisations du SCoT des Saint Louis Agglo.

- que soit supprimées les localisations des extensions des deux zones UC situées le long du chemin rural menant du monastère Saint Alphonse et au nord de l'institut Don Bosco au regard des risques important de coulées d'eaux boueuses.

Les besoins agricoles des exploitations existantes ont, quant à eux, été pris en compte dans le cadre de l'élaboration du document. Il est néanmoins dommageable de ne pas avoir eu connaissance de besoins nouveaux depuis 2016 d'où notre demande d'une zone de sortie d'exploitation supplémentaire au nord du ban communal.

Nous considérons par conséquent une prise en compte globale du développement de l'activité agricole dans le document d'urbanisme présenté, sous réserve que soit retiré l'article 1.7 de de la zone A imposant une interdiction de construction des bâtiments agricole sur 50 m comptés à partir des limites des zones U et 1AU de la commune ou des communes limitrophes.

Pour la mise en place des Espaces Boisés Classés et plantations nous demandons la suppression de l'EBC sur un reliquat d'arbre en zone agricole.

Nous restons à votre disposition pour tout complément d'information ou renseignements, et vous prions de croire, Monsieur le Maire, en nos meilleures salutations.

Ange LOING
Président

