



**PRÉFET
DU HAUT-RHIN**

Liberté
Égalité
Fraternité

ARRIVÉ LE

08 SEP. 2025

MAIRIE DE LANDSER

SERVICE CONNAISSANCE, AMÉNAGEMENT ET URBANISME

BUREAU URBANISME ET PLANIFICATION TERRITORIALE

Affaire suivie par : Guillaume Urbain

Tél. : 03 89 24 84 55

guillaume.urbain@haut-rhin.gouv.fr

Colmar, le 04 SEP. 2025

Le préfet du Haut-Rhin

à

Monsieur le maire de Landser
7 place de la Paix
68440 Landser

*lettre avec accusé de réception
2C 182 941 07442*

Objet : avis sur le plan local d'urbanisme (PLU) de Landser arrêté le 5 juin 2025 et reçu en sous-préfecture de Mulhouse le 23 juin 2025

P. J. : - Annexe technique

- Tableau des coordonnées des gestionnaires d'utilités publiques

Par délibération du 5 juin 2025, le conseil municipal de Landser a arrêté le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de la commune.

En application de l'article L. 153-16 du code de l'urbanisme, vous avez soumis ce projet aux personnes publiques associées à l'élaboration du PLU le 28 avril 2025. Dans le cadre de cette consultation, le dossier de PLU arrêté a été transmis pour avis aux services de l'État intéressés par ce document. Parmi les observations émises par les services consultés, il m'est nécessaire, au titre de l'État, de souligner les points les plus importants.

Perspectives d'évolution, évaluation des besoins, consommation d'espace

Le PLU prévoit une croissance démographique de +1,08 % par an jusqu'en 2036, soit 288 habitants supplémentaires par rapport à 2021, ce qui porterait sa population à 1 930 habitants. Cette projection, bien qu'ambitieuse au regard des dynamiques passées, reste cohérent avec les objectifs du schéma de cohérence territoriale (SCoT) de Saint-Louis Agglomération (+1,4 %/an). Le PLU anticipe une baisse de la taille des ménages (de 2,38 à 2,2 personnes par logement), ce qui, couplé à l'augmentation démographique, génère un besoin de 190 nouveaux logements. 6,5 ha sont mobilisés dont 3,3 ha en extension urbaine.

Le PLU de Landser s'inscrit dans une volonté de modération de la consommation foncière, avec une réduction affichée de plus de 50 % par rapport à la période 2012-2023. Cette ambition est atteinte si l'on considère uniquement les 3,3 ha d'extensions urbaines. Toutefois, en intégrant l'ensemble des surfaces potentiellement mobilisables (dents creuses, zone UE, zone UCj), la consommation réelle s'élèverait à environ 6,5 ha, ce qui est susceptible de compromettre la réduction fixée dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD). La commune est donc invitée à affiner la justification de l'atteinte de l'objectif de modération foncière qu'elle se fixe afin

de conforter la cohérence interne du PLU.

Risques et nuisances

Le projet de PLU de Landser intègre les principaux risques naturels, notamment les inondations et les coulées d'eaux boueuses. Par mesure de prévention, la commune a même prévu la réalisation d'un ouvrage de rétention d'eau afin de protéger les personnes et les biens. Toutefois, la création d'un bassin de rétention ne saurait justifier l'ouverture de nouvelles zones à urbaniser, dans le respect du plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) approuvé le 21 mars 2022, qui rappelle que ces ouvrages visent uniquement à protéger l'existant. L'ajout d'un emplacement réservé prévoyant une aire de stationnement en zone inondable doit être justifié davantage pour appréhender la cohérence de l'aménagement prévu avec le risque d'inondation.

Environnement

Concernant la trame verte et bleue, si des protections sont prévues via les zones N et des orientations spécifiques, leur portée reste limitée sans une traduction réglementaire plus contraignante, notamment au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme. La préservation des zones humides constitue également un enjeu fort : une étude complémentaire a été menée. Il est toutefois recommandé d'étendre la méthodologie de pré-localisation des zones humides en intégrant la carte nationale de probabilité de présence des zones humides de 2023.

L'assainissement constitue un point de vigilance majeur : la station de Sierentz étant actuellement en situation de surcharge, les projets urbains devront être articulés avec l'augmentation de capacité programmée de l'équipement. Le zonage d'assainissement annexé, permet de déterminer précisément la situation d'un terrain au regard des prescriptions applicables.

Au vu des développements qui précèdent, **j'émet un avis favorable** au projet de PLU arrêté, assorti des réserves suivantes :

- **Conditionner l'ouverture des zones 1AU à la preuve effective de la capacité de traitement des effluents par la station d'épuration. À défaut, leur urbanisation devra être différée.**
- **Consolider le tendanciel visant à la modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF).**
- **Fournir des éléments justificatifs supplémentaires concernant l'instauration de l'emplacement réservé n°5, qui prévoit notamment une aire de stationnement en zone inondable.**

L'annexe technique détaillée ci-jointe reprend l'ensemble des observations des services consultés, que je vous demande d'examiner avec soin.

Je vous rappelle qu'un défaut de prise en compte de ces réserves est susceptible d'entraîner une illégalité du PLU, et que la jurisprudence constante montre tout l'intérêt que le juge administratif attache aux éléments de justification des choix d'aménagement opérés par le document d'urbanisme.

Je me tiens à votre disposition, avec notamment les services de la direction départementale des territoires, pour vous apporter les précisions que vous jugeriez nécessaires au sujet du contenu de cet avis.

Pour le Préfet et par délégation,
le Sous-Préfet de Mulhouse


Julien LE GOFF

ANNEXE TECHNIQUE détaillée des observations sur le dossier du projet de plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Landser

L'analyse des pièces du projet de plan local d'urbanisme (PLU) de Landser conduit à formuler les observations suivantes.

Sauf mention contraire, les articles cités sont ceux du code de l'urbanisme.

1. Perspectives d'évolution, évaluation des besoins, consommation d'espace

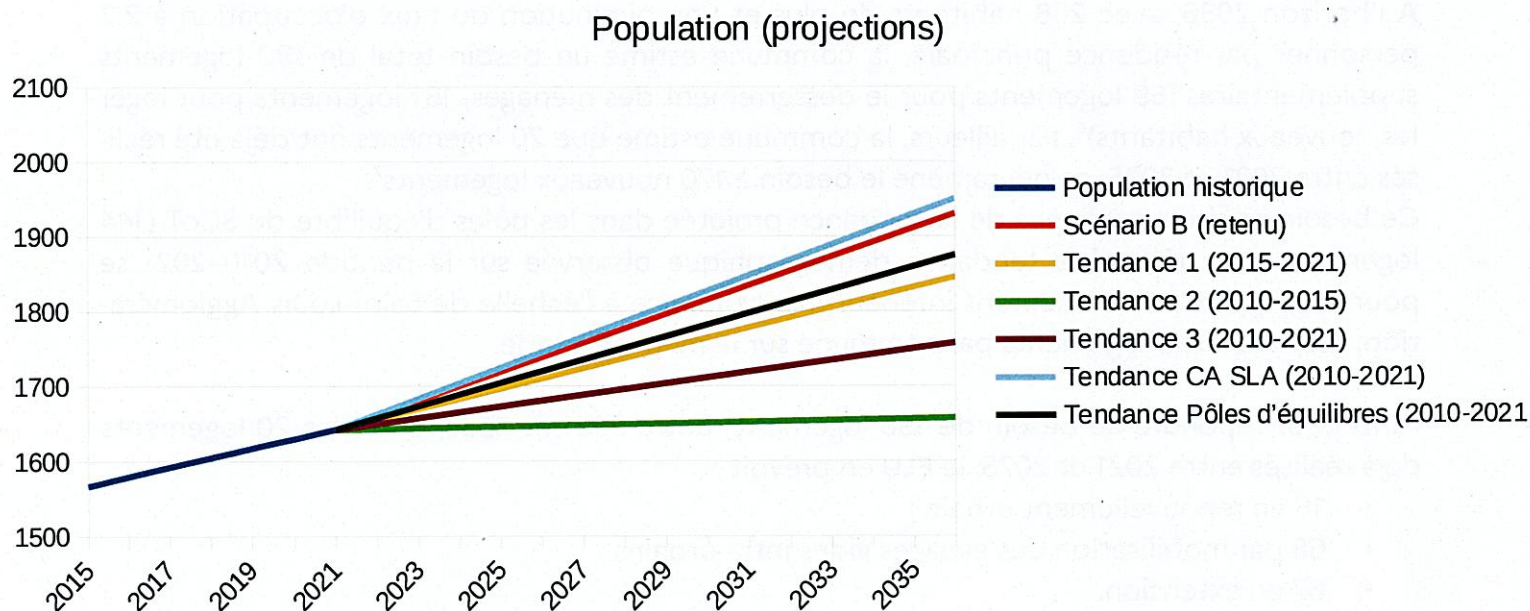
1.1. Projection démographique

La commune de Landser, peuplée de 1 642 habitants en 2021, prévoit d'accueillir 288 nouveaux habitants d'ici 2036, portant ainsi sa population à 1 930 habitant. Cette évolution représente une croissance de la population de +1,08 % par année¹.

Landser fait partie des six pôles d'équilibre du schéma de cohérence territoriale (SCoT) de Saint-Louis Agglomération approuvé le 29 juin 2022, dont la croissance démographique a été modérée entre 2010 et 2021 (+0,89%/an²); la projection retenue de +1,08%/an dépasse ainsi cette tendance récente au sein de l'armature territoriale.

Néanmoins, cette hypothèse, bien qu'ambitieuse au regard de la dynamique démographique de Landser observée entre 2010 et 2021 (+0,46 %/an³), demeure compatible avec les orientations du SCoT de Saint-Louis Agglomération (SLA), qui prévoit une croissance moyenne annuelle de +1,4 %⁴ à l'échelle intercommunale à l'horizon 2040.

Le graphique ci-après est construit à partir des données du rapport de présentation et des données démographiques de l'INSEE.



1 RP 1.b justifications, page 13

2 Calculé à partir des chiffres de l'Insee, RP2021

3 Calculé à partir des chiffres de l'Insee, RP2021

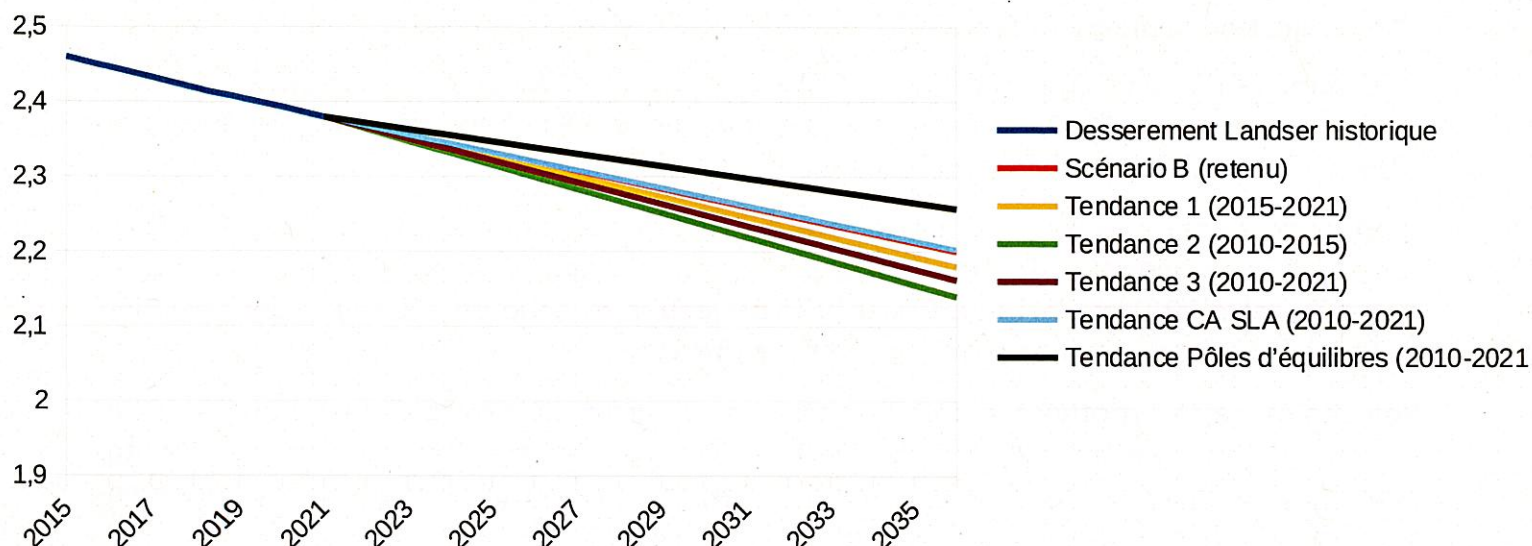
4 SCoT SLA – PADD, page 18

1.2. Desserrement des ménages

En 2021, la commune de Landser comptait en moyenne 2,38 personnes par résidence principale. Le projet de PLU prévoit une baisse progressive de ce ratio, avec une estimation de 2,2 personnes par ménages en 2036.

La projection retenue par la commune apparaît cohérente avec les dynamiques locales et intercommunales. Elle reste en outre cohérente avec le SCoT de Saint-Louis Agglomération, qui prévoit une moyenne de 2,1 personnes par résidence principale à l'horizon 2040⁵.

Nombre de personnes par ménage (projections)



1.3. Estimation des besoins pour l'habitat

À l'horizon 2036, avec 288 habitants de plus et une diminution du taux d'occupation à 2,2 personnes par résidence principale, la commune estime un besoin total de 190 logements supplémentaires (59 logements pour le desserrement des ménages, 131 logements pour loger les nouveaux habitants)⁶. Par ailleurs, la commune estime que 20 logements ont déjà été réalisés entre 2021 et 2025, ce qui ramène le besoin à 170 nouveaux logements⁷.

Ce besoin se situe au-dessus de la tendance projetée dans les pôles d'équilibre du SCoT (144 logements par pôle, si la tendance démographique observée sur la période 2010–2021 se poursuivait), tout en demeurant inférieur à la tendance à l'échelle de Saint-Louis Agglomération, estimée à 198 logements par commune sur la même période.

Ainsi pour répondre au besoin de 190 logements entre 2021 et 2036, outre les 20 logements déjà réalisés entre 2021 et 2025, le PLU en prévoit :

- 16 en renouvellement urbain ;
- 68 par mobilisation des espaces vides intra-urbains ;
- 87 en extension.

5 SCoT SLA – PADD, page 19

6 RP 1.b justifications, page 14

7 RP 1.b justifications, page 15

1.4. Renouvellement urbain

a) Mobilisation des logements vacants

Avec un taux de 5,2 % de logements vacants, la commune ne prévoit pas de mobiliser les logements vacants⁸. Toutefois, la production de nouvelles résidences principales contribuera mécaniquement à une diminution relative de leur part dans le parc de logements jusqu'à 4,1 % en 2036.

La commune se distingue par une vacance résidentielle contenue, en deçà des niveaux généralement constatés sur le territoire du SCoT de Saint-Louis Agglomération.

b) Mobilisation des friches et du bâti mutable

La commune indique ne pas disposer de friche mobilisable.

Concernant la mutation du bâti existant, le projet de PLU retient une estimation fondée sur la méthodologie du Commissariat Général au Développement Durable (CGDD) de 0,14 % par an⁹.

Par ailleurs, il est relevé que le document se projette à l'horizon 2040, à la place de 2036¹⁰. S'il est demandé de rectifier les échéances dans le dossier par souci de cohérence, cette différence n'a pas d'incidence sur le chiffre final de logements créés par le bâti mutable (15,35 au lieu de 16)¹¹.

1.5. Mobilisation des dents creuses

Le dossier identifie 2,62 ha d'espaces vides intra-urbains pour le développement urbain¹². Après application de coefficients de mobilisation différenciés (90 % pour les parcelles ordinaires et 80 % pour les parcelles Don Bosco), il ressort une surface mobilisable effective estimée à 2,25 hectares sur la durée du PLU. En retenant une densité moyenne de 30 logements par hectare en zone de densification, le projet anticipe la création d'environ 68 logements sur ces espaces¹³.

Par ailleurs le dossier identifie 0,51 ha de parcelle en zone UE pour le développement économique (1c page 8-9).

1.6. Surfaces ouvertes en extension

Le PLU inscrit une surface totale de 3,4 hectares en extension¹⁴, dont 2,2 ha en zone 1AU et 1,2 ha de zone urbaine hors T0. **La densité nette retenue, de 30 logements par hectare, est cohérente avec la prescription 33 du SCoT¹⁵ ainsi qu'avec l'orientation 1 du PLH¹⁶.** En intégrant une majoration de 15 % de surface pour les voiries, la densité brute correspondante est de 26 logements par hectare.

8 RP 1.b justifications, page 21

9 RP 1.b justifications, pages 20-21

10 RP 1.b justifications, page 21

11 RP 1.b justifications, page 21

12 RP 1.b justifications, page 17

13 RP 1.b justifications, page 19-20

14 RP 1.b justifications, pages 34

15 SCoT SLA – DDO, page 46

16 Programme local de l'habitat 2023-2028 de SLA, page 179

Sur les deux zones d'extension 1AU, un phasage d'ouverture a été instauré afin de prioriser l'urbanisation de l'espace Kaegyberg Gartenweg (1,5 ha) en 2025, puis celle de la zone Kaegyberg – rue des Vergers en 2026. Il aurait été intéressant, en complément de l'échéancier, d'indiquer un pourcentage minimal de réalisation de l'urbanisation de la première zone avant l'ouverture de la seconde¹⁷.

1.7. Modération de la consommation d'espace

a) Consommation d'espace passée

Ayant été prescrit en 2014, l'objectif de modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) repose sur l'analyse de la consommation d'espace sur les dix années précédant l'approbation du document. Le PLU présente une première analyse couvrant la période 2012-2021, faisant état de 6,09 ha d'ENAF consommés, à laquelle s'ajoutent 1,01 ha depuis 2021¹⁸. Soit un total de 7,1 ha entre 2012 et 2023.

Il conviendrait toutefois de compléter cette analyse pour la porter, dans la mesure du possible, sur la décennie glissante 2015-2025, afin d'être en cohérence avec la date d'approbation du plan prévue en 2025.

b) Consommation d'espace future

La consommation future d'espaces peut être estimée à plus de **6,4 hectares**, répartis comme suit :

- **2,25 ha** au titre de la mobilisation des dents creuses identifiées dans le tissu urbain existant¹⁹ ;
- **1,2 ha** de zone urbaine classée hors périmètre du tissu bâti continu (T0)²⁰ ;
- **2,2 ha** de zone 1AU, dont **1,5 ha** destinés à une urbanisation à court terme et **0,7 ha** à moyen terme²¹ ;
- **0,51 ha** en zone UE, localisée rue du Stade²² ;
- **0,3 ha** en zone UCj (anciennement Na), destinée à l'implantation d'annexes, abris de jardin ou piscines en lien avec les habitations en zone UC contiguë²³.

c) Sobriété foncière

L'objectif de réduction du rythme de consommation foncière, tel qu'énoncé dans le PADD²⁴, prévoit une diminution de plus de 50 % par rapport à la période de référence 2012–2023, au cours de laquelle 7,1 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers ont été consommés, soit une moyenne annuelle de 0,64 ha.

Or, le projet de PLU ne comptabilise que les 3,4 ha d'extensions en zones 1AU et U dans son

17 2.3 OAP sectorielle, page 12

18 RP 1.c analyse spatiale, page 36

19 RP 1.b justifications, page 20

20 RP 1.b justifications, page 32

21 RP 1.b justifications, page 26

22 RP 1.c analyse spatiale, page 9

23 RP 1.b justifications, pages 66-67

24 PADD écrit, page 10

évaluation de la consommation future, excluant les surfaces mobilisables en dents creuses, les parcelles en zone UE à vocation économique ainsi que la zone UCj. Ce décompte partiel conduit à atteindre l'objectif affiché de réduction de plus de 50 % de la consommation d'espaces.

Toutefois, une prise en compte complète des surfaces susceptibles d'être urbanisées — estimées à 6,4 ha — ramène la réduction à seulement 8,5 %, très en deçà de l'objectif affiché.

Il est demandé à la commune de consolider son estimation de la consommation foncière future afin d'assurer la cohérence du projet avec les engagements de réduction inscrits au PADD.

Par ailleurs, afin d'assurer la compatibilité de son projet avec l'enveloppe foncière maximale fixée par le SCoT pour les pôles d'équilibre jusqu'en 2040²⁵, la commune estime que les 35 hectares de l'enveloppe doivent être répartis entre les six pôles concernés, soit une moyenne indicative de 5,8 hectares²⁶.

En premier lieu, cette répartition à parts égales de l'enveloppe de 35 ha entre les six pôles est un choix de la commune de Landser et ne ressort pas du document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCoT. Le projet communal atteint 6,5 hectares, ce qui dépasse légèrement cette moyenne.

En second lieu, pour que cette approche soit cohérente, il conviendrait que la commune examine la consommation projetée des autres pôles d'équilibre, afin de connaître l'enveloppe restante.

Le projet devra apporter des éléments montrant qu'il s'inscrit dans une répartition équilibrée et compatible avec les projets des autres pôles d'équilibre du SCoT.

2. Risques et nuisances

2.1. Risques naturels

a) Risque inondation

La commune est exposée à un risque d'inondation identifié dans l'atlas des zones inondables (AZI), en lien avec les deux ruisseaux du Muehlbach et de l'Ibenbach qui la traversent. Ce risque est pris en compte dans le PADD²⁷, mentionné dans le rapport de présentation²⁸ et retranscrit dans une trame du règlement graphique du PLU.

Par mesure de prévention, la réalisation d'un ouvrage de rétention est prévue afin de sécuriser en aval, la population existante.

L'emplacement réservé n° 4 a ainsi été inscrit au règlement graphique pour permettre « l'aménagement d'un ouvrage de régulation hydraulique ». En revanche, la zone susceptible d'être inondée par ce bassin²⁹ ne bénéficie pas d'une protection spécifique dans le règlement graphique (elle est actuellement classée en zone N, avec un recouvrement partiel par la trame

25 SCoT SLA – DOO, page 49

26 RP 1.b justifications, pages 27-29

27 PADD écrit, page 6

28 RP 1.b justifications, page 103

29 RP 1.b justifications, page 112

des zones inondables à risque fort issue de l'AZI). Par ailleurs, l'emprise de la zone inondée par l'ouvrage dépasse légèrement le ban communal de Landser et s'étend vers Steinbrunn-le-Bas, actuellement couvert par le RNU. La zone concernée n'est pas urbanisée.

Un secteur classé en zone UL, destiné à l'accueil d'équipements publics à vocation sportive et de loisirs, chevauche une zone à risque fort d'inondation, telle qu'identifiée par l'AZI et reportée dans le règlement graphique. Le règlement de la zone UL³⁰ autorise des constructions³¹, auxquelles il impose des prescriptions spécifiques en zone inondable, telles que l'interdiction de sous-sols, la protection des installations sensibles, un niveau de plancher surélevé d'au moins 1 m au-dessus des repères hydrauliques définis par pont, et l'obligation de batardeaux ou dispositifs équivalents pour les accès au rez-de-chaussée.

Le risque issu de l'AZI est également mentionné dans l'étude hydraulique figurant en pages 109-112 du rapport de présentation. Bien que le projet de PLU indique que le bassin de rétention prévu sur l'emplacement réservé n°4, en amont du secteur UL, devrait réduire la zone d'exposition actuelle³², il convient d'appliquer les principes suivants du PGRI :

- *« Les ouvrages construits ou aménagés en vue de prévenir les inondations ont vocation à prévenir le risque pour les populations et les biens existants et non à permettre une urbanisation nouvelle. En effet, les zones bénéficiant de la présence de ces ouvrages restent des zones soumises à un risque d'inondation.³³ »*
- *Disposition O3.4-D1. « Les documents d'urbanisme prennent notamment en compte le risque de défaillance ou de surverse des ouvrages construits ou aménagés en vue de prévenir les inondations. Intégrant le fait qu'ils restent intrinsèquement inondables, les secteurs bénéficiant de l'effet des ouvrages construits ou aménagés en vue de prévenir les inondations sont affichés avec un aléa correspondant à des scénarios de défaillance défini dans la disposition O3.4-D2 [scénarios d'effacement ou de brèche], dès lors que le risque est connu.³⁴ »*
- *Disposition O3.1-D2 « En l'absence d'étude d'aléa, le document d'urbanisme devra s'attacher à ne pas aggraver la vulnérabilité des enjeux.³⁵ »*

Par ailleurs des études en cours dans le cadre de l'élaboration du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du Sundgau oriental permettront de préciser l'emprise exacte des zones inondables et les niveaux d'aléa associés tant pour le débordement des cours d'eau et pour les remontées de nappe. Un porter à connaissance de l'État sera prochainement rédigé. **Ces données devront être intégrées à terme dans le PLU, le cas échéant par une procédure adaptée.**

Sur le secteur UL concernée par des risques inondations, l'emplacement réservé n°5 a pour objet *« Piste cyclable / chemin de promenade / parking³⁶ »* avec la précision dans le rapport de présentation : *« L'emplacement réservé n° 5 correspond à :*

30 Règlement écrit, page 47

31 PGRI Rhin-Meuse 2022-2027, page 147

32 RP 1.b justifications, page 109-110

33 PGRI Rhin-Meuse 2022-2027, page 15

34 PGRI Rhin-Meuse 2022-2027, page 153

35 PGRI Rhin-Meuse 2022-2027, page 147

36 Pièce « 3b.règlement graphique – échelle 1/5000 »

- La poursuite de la piste cyclable jusqu'à la rue du Château.
- Au talus de consolidation de la piste et du trottoir
- A la création d'un parking à proximité du campus scolaire de la rue des cygnes
- A l'élargissement et la consolidation du chemin de promenade en place depuis 50 ans.³⁷»



Sachant que la définition donnée dans le PGRI³⁸ pour une construction est un « ouvrage fixe et pérenne comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en surface ou en sous-sol. Il peut s'agir :

- de bâtiments clos et couverts ;
- de constructions partiellement ouvertes, de type hangars agricoles ;
- d'ouvrages non constitutifs de surface de planchers. »

Au regard des définitions de « l'ouvrage » au sens hydraulique³⁹ (Ouvrage de stockage temporaire des eaux de crue ou des ruissellements ; Ouvrage construit ou aménagé en vue de prévenir les inondations ; Ouvrage qui peut jouer un rôle de digue), une aire de stationnement pourrait être exclue des considérations de constructibilité au regard du risque inondation.

Toutefois, cette exclusion sous-entend que l'aire de stationnement soit limitée au terrain naturel, sans remblayer, sans entraver la libre circulation de l'eau, sans qu'elle puisse servir de lieu de sommeil, et en favorisant des revêtements non imperméabilisés.

De plus, le SCoT SLA interdit les constructions et demande de limiter l'urbanisation en zone à risque.

- Prescription 58: « Les documents locaux d'urbanisme préservent dans les communes concernées par un risque inondation, les éléments du paysage (haies, bosquets, talus, bandes enherbées...) qui ralentissent le ruissellement et favorisent l'infiltration (cf volet milieu naturel).⁴⁰ »
- Prescription 59: « En préservant et en mettant en place des éléments du paysage qui ralentissent le ruissellement et favorisent l'infiltration ; [...] Lorsque par exception des pro-

37 RP 1.b justifications, page 100

38 PGRI Rhin-Meuse 2022-2027, page 366

39 PGRI Rhin-Meuse 2022-2027, page 342

40 SCoT SLA – DOO, page 69

jets d'aménagement seront autorisés dans des zones à risque, des mesures spécifiques seront prises pour réduire le risque pour les personnes et les biens⁴¹»

- Recommandation 20 : *« En outre, les documents d'urbanisme évitent l'urbanisation au sein des zones inondables en prenant en compte les risques d'aggravation des inondations liées au changement climatique (fréquence et intensité plus forte des phénomènes exceptionnels).⁴² »*

Par ailleurs, l'article 2.3 du règlement de la zone UL permet *« les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si elles ne peuvent pas être implantées ailleurs⁴³ »*.

La commune indique que l'aire de stationnement permettra de répondre aux besoins du groupe scolaire, mais n'étudie pas une autre implantation, et notamment hors zone inondable.

Il est donc demandé à la commune d'apporter des compléments justificatifs sur l'ajout de cet emplacement réservé n° 5 en ce qui concerne l'aire de stationnement. Il est aussi demandé de limiter la taille de l'emplacement réservé au projet du parking effectif, quitte à en créer un nouveau spécifiquement pour cela.

b) Risque de coulée d'eaux boueuses

Dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation des zones de la rue du Kaegyberg, une étude hydraulique complémentaire a été conduite par Rivières de Haute Alsace (RHA) afin d'apprécier le risque de coulées d'eaux boueuses. Cette étude est annexée au PLU et conclut à la nécessité de mettre en œuvre plusieurs mesures de prévention⁴⁴ :

- L'instauration d'une bande enherbée de 20 mètres de large en amont du lotissement ;
- L'implantation d'arbres et de fascines vivantes au sein de cette bande ;
- L'adoption d'un système cultural intégrant une dominante de cultures d'hiver (Blé/Colza/Blé/Maïs/Maïs), avec un recours obligatoire au non-labour pour les cultures de printemps.

Les deux premières mesures sont bien reprises au sein des orientations d'aménagement de programmation (OAP) sectorielles pour le secteur du Kaegyberg et de la rue des Vergers⁴⁵. La troisième mesure, relative aux pratiques culturales (obligation de non-labour), excède le champ de compétence d'un PLU.

Par ailleurs, l'OAP prévoit l'édification d'un muret de 50 à 70 cm de hauteur en amont des habitations. Toutefois, le dispositif d'évacuation des eaux vers le réseau pluvial excédentaire via une canalisation, initialement prévu dans le permis d'aménager du lotissement « La Pomme-raie »⁴⁶, n'a pas été repris dans les orientations de l'OAP.

Il est également à noter que, bien que la bande enherbée de 20 mètres figure dans l'OAP, cette mesure ne fait l'objet d'aucune traduction réglementaire pérenne dans le règlement gra-

41 SCoT SLA – DOO, page 70

42 SCoT SLA – DOO, page 70

43 Règlement écrit, page 47

44 Annexe étude RHA 2024, page 6

45 2.3 OAP sectorielle, page 11

46 Annexe étude RHA 2024, page 6

phique. Aucune disposition de surzonage (par exemple, reclassement en zone N assortie d'une protection au titre de l'article L. 151-23) ne vient garantir la préservation à long terme de cette bande tampon, laquelle reste classée en zone agricole (secteur Aa pour Kaegyberg et A pour rue des Vergers). **Il conviendra que le projet de PLU sécurise durablement cette disposition, essentielle pour la maîtrise du risque de coulées boueuses.**

Enfin, la carte des risques présentée en page 47 du diagnostic territorial présente une lisibilité insuffisante⁴⁷. Cette carte apparaît également incomplète. Il serait opportun, pour assurer une bonne identification des enjeux, de produire une carte par type de risque.

2.2. Nuisances

L'arrêté préfectoral n° 2023-001 BRUIT du 25 avril 2023 modifié a été annexé aux documents du PLU, conformément à l'article R.151-53 du Code de l'urbanisme. **Toutefois, les annexes de cet arrêté ne figurent pas encore dans le dossier et devront être intégrées directement à la suite de l'arrêté préfectoral.**

3. Environnement et santé

3.1. Trame verte et bleue (TVB)

Dans l'évaluation environnementale⁴⁸, la partie 5.2 relative aux incidences sur la nature ordinaire indique que l'essentiel des éléments naturels sont protégés car classés en zone N. Le règlement écrit des zones A et N limite en effet les constructions susceptibles de porter atteinte à ces éléments. Toutefois, un simple zonage N ne garantit pas la non suppression de ces éléments. Les OAP demandent que les cortèges végétaux et les supports de biodiversité soient protégés. **Un zonage au titre du L151-23 est à privilégier avec prescriptions dans le règlement permettant d'encadrer leur préservation.**

Le grand verger situé au nord du village a bien été protégé par ce mécanisme, mais **il est encore recommandé d'appliquer une démarche similaire à d'autres éléments, tels que les abords des cours d'eau, actuellement seulement classés en zone N, afin d'assurer une protection renforcée.**

La préservation et le renforcement des continuités écologiques fait l'objet d'orientations du PADD⁴⁹ et dans l'OAP thématique TVB⁵⁰.

L'OAP thématique TVB demande que les vergers et milieux ouverts soient préservés⁵¹. Une partie du verger secteur Kaegyberg, bien que figurée sur la carte page 3, est supprimée.

En outre, l'autre partie sud du verger, également délimitée sur la carte, n'est pas repérée sur le règlement graphique à l'instar des autres vergers.

47 RP 1.a diagnostic territorial, page 47

48 RP 1.d évaluation environnementale, page 22

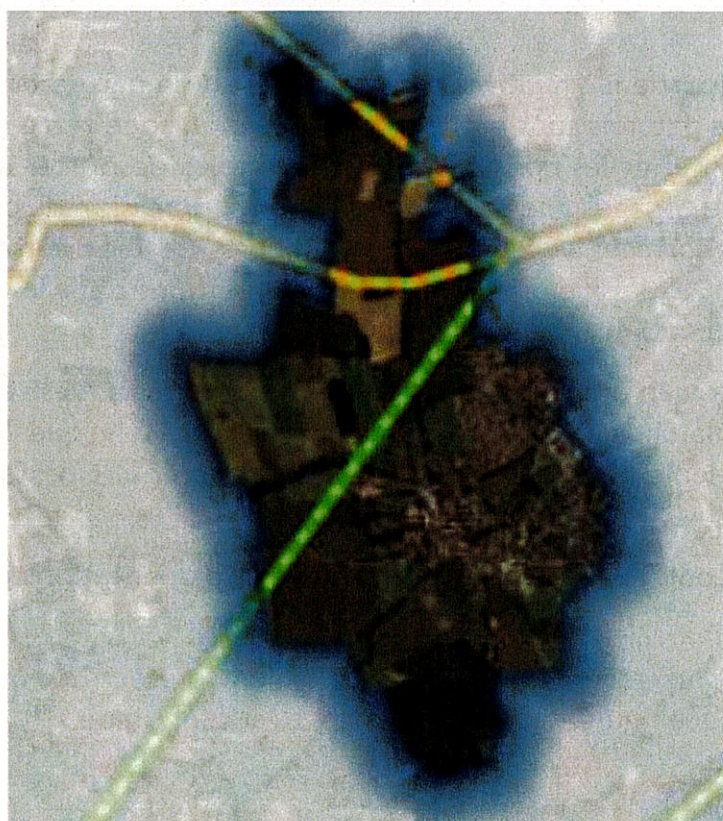
49 PADD écrit p. 6

50 OAP p. 8-18

51 OAP TVB page 3, page 12



Enfin le diagnostic territorial identifie deux corridors terrestres dégradés⁵². L'orientation 1.1 des OAP TVB indique qu'il convient de préserver et développer la fonctionnalité écologique des corridors terrestres. Toutefois, le projet ne précise pas les modalités concrètes de mise en œuvre. Or, les OAP ne s'appliquent qu'à l'occasion de projets soumis à autorisation d'urbanisme, et dans un simple rapport de compatibilité. **Pour garantir l'effectivité de cette orientation, des outils complémentaires doivent être mobilisés : maîtrise foncière, conventions, ou encore emplacements réservés.**



PLU de Landser - SRCE

- Réservoir de biodiversité
- Corridor écologique d'importance nationale
- Cours d'eau liste 1 et 2
- Cours d'eau hors liste 1 et 2
- Corridor écologique régional
- A préserver
- A remettre en bon état

3.2. Zones humides

Les zones humides (ZH) sont des milieux fragiles qui fournissent de multiples services utiles aux équilibres naturels et aux activités humaines⁵³ :

- Rétention des eaux en période d'inondation ;
- Préservation de la ressource en eau en période de sécheresse ;
- Épuration de l'eau en particulier l'azote et le phosphore ;
- Limitation de l'érosion des sols ;
- Stockage du carbone ;
- Régulation climatique ;
- Fourniture de ressources naturelles (foin, bois, produits laitiers, poisson, viande, plantes médicinales, etc.) ;
- Réservoir de biodiversité pour de nombreuses espèces.

Leur présence constitue donc un enjeu, dont la collectivité s'empare en fixant l'objectif de préserver et restaurer les milieux humides⁵⁴.

Cependant, la traduction de cet objectif dans le PLU est à reprendre selon ce qui suit.

a) Pré-localisation

Le diagnostic territorial fait apparaître une « *carte des Zones potentiellement humides à Landser* »⁵⁵ reportée sur le règlement graphique⁵⁶ via la surcouche « *zones humides à protéger* » au titre de l'article L. 151-19.

Cependant, il est plus pertinent de mobiliser l'article L. 151-23, qui concerne spécifiquement la protection des éléments présentant un intérêt d'ordre écologique. **Il est donc demandé à la collectivité de procéder à cette modification réglementaire en cohérence avec la nature des enjeux identifiés.**

Jusqu'alors, la pré-localisation des zones humides se fondait sur des données des zones à dominante humide (ZDH) établies par la Coopération pour l'information géographique en Alsace (CIGAL) de 2008.

En 2023, le ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires a publié une carte nationale de probabilité de présence des zones humides⁵⁷ déclinée régionalement⁵⁸. Elle fait apparaître plusieurs seuils de probabilité et permet de localiser les espaces où la probabilité de présence est significative. Celle-ci doit désormais être utilisée en phase de pré-localisation afin de déterminer les enveloppes à l'intérieur desquelles la présence de zones humides est la plus probable. Les enveloppes de forte probabilité sont à croiser avec d'autres méthodes de pré-localisation (pédologie, géologie, données historiques, altimétrie, etc.) et par échantillonnage afin d'affiner les enveloppes des zones humides probables.

53 <https://www.ofb.gouv.fr/les-zones-humides>

54 PADD page. 6

55 RP 1.a diagnostic territorial, page 24

56 Pièce « 3b.réglement graphique – échelle 1/5000 »

57 <https://sig.reseau-zones-humides.org/>

<https://macarte.ign.fr/carte/8uyDzz/Les-Zones-Humides-ZH-en-Grand-Est>

58 <https://carto2.geo-ide.din.developpement-durable.gouv.fr/frontoffice/?map=789a57b7-d807-47f7-b61a-3bcd711e0a>

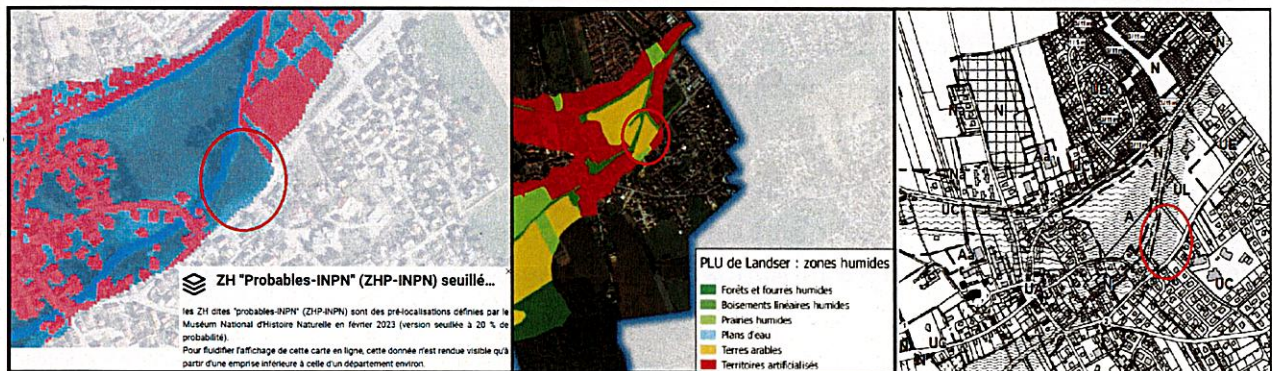
Notamment, la carte nationale évoquée ci-avant est à enrichir avec l'étude réalisée en 2018 par l'ex Conseil départemental du Haut-Rhin sur le bassin versant Thur aval, qui a identifié des ZH effectives sur le territoire.

Il est demandé à la collectivité d'établir, dans le diagnostic territorial, une cartographie de pré-localisation des zones humides probables en employant la méthode décrite ci-avant.

b) Identification des zones humides effectives et prise en compte

La commune a réalisé une étude complémentaire sur les zones humides, annexée au dossier du PLU. Si la démarche est à saluer, les conclusions de cette étude auraient dû être intégrées au rapport environnemental. Selon ses résultats, les zones classées 1AU ne présentent pas de caractère humide.

Le secteur situé au sud de la zone UL (qui a été évoqué dans la partie analyse du risque d'inondation) est reconnu comme à forte probabilité de présence de zone humide. Le règlement y autorise l'aménagement, l'extension et la construction d'équipements sportifs et de loisirs publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. C'est aussi la zone concernée par l'emplacement réservé n°5. Ce secteur n'a pas été investigué dans l'étude complémentaire.



3.3. Installations photovoltaïques

Si le PLU ne prohibe pas l'installation de dispositifs de production d'énergies renouvelables, il ne propose pas non plus d'orientations permettant de faciliter leur mise en œuvre. D'ailleurs, la commune a produit une carte de zone d'accélération pour l'implantation d'installations de production d'énergies renouvelables (ZAENR)⁵⁹ en identifiant le « bâtiment de l'atelier communal / dépôt des pompiers : parcelle cadastrée 98 section 1 d'une surface de 760 m² ».

En outre, conformément à l'article 40 de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 et à l'article L. 111-19-1, les parcs de stationnement extérieurs de plus de 500 m² doivent être équipés de dispositifs végétalisés ou d'ombrières photovoltaïques couvrant au moins 50 % de leur surface.

⁵⁹ Délibération du conseil municipal du 14 décembre 2023

3.4. Réseau cyclable

Le PADD⁶⁰ ainsi que le rapport de présentation⁶¹ mentionnent la volonté d'étudier la faisabilité d'un réseau cyclable à l'échelle communale. Si les OAP sectorielles prévoient effectivement la création de voies de mobilités douces dans les trois secteurs concernés, la question de l'interconnexion d'un réseau plus complet avec les infrastructures cyclables des communes voisines pourrait être approfondi. Le Pacte Territorial de Réussite et de Transition Écologique (PTRTE) de Saint-Louis Agglomération dispose notamment d'un volet de réalisation du schéma intra communautaire des pistes cyclables et de plusieurs actions de promotion et d'animation des mobilités actives.

3.5. Assainissement

La commune de Landser est raccordée à l'agglomération d'assainissement de Sierentz⁶², desservie par une station d'épuration dont la capacité nominale est de 13 000 équivalents-habitants (EH). Cette station est actuellement en surcharge : des pics de pollution organique atteignant jusqu'à 19 500 EH ont été enregistrés en 2023 et 2024. Le maître d'ouvrage, Saint-Louis Agglomération, prévoit un doublement de la capacité nominale à 26 000 EH à l'horizon 2025.

Cette surcharge s'explique à la fois par une croissance démographique supérieure à la moyenne départementale (+1,3 %/an entre 2015 et 2021) et par une augmentation rapide de la pollution entrante (+6 %/an depuis 2017), avec une charge moyenne de 10 500 EH en 2024. Ces éléments traduisent un déséquilibre croissant entre les capacités de traitement et les flux générés.

Dans ce contexte, il est impératif que les travaux de renforcement de la station soient engagés à très court terme pour assurer le traitement des charges futures. En parallèle, les eaux pluviales issues des nouvelles constructions devront être systématiquement déconnectées afin de limiter les apports d'eaux claires parasites dans le réseau.

Enfin, le zonage d'assainissement est annexé au PLU. Cependant le schéma du réseau d'assainissement, également annexé, n'a pas de **légende**, il serait opportun de l'**ajouter**.

3.6. Eau potable et Santé

La pièce « **Schéma du réseau d'adduction d'eau potable** » a été annexée, mais est également dépourvue de légende. À l'instar du schéma d'assainissement, il **conviendrait d'ajouter la légende**.

3.7. Santé

L'avis de l'Agence régionale de santé (ARS), annexé au présent document, fait partie intégrante des observations de l'État et doit être examiné avec soin.

4. Architecture

La collectivité est invitée à porter la plus grande attention aux observations de l'avis de l'UDAP figurant en annexe du présent document, au titre de l'avis de l'État.

60 PADD écrit, page 8

61 RP 1.b justifications, page 41

62 RP 1.a diagnostic territorial, page 51

5. Agriculture, CDPENAF

L'article A 1.6 du règlement⁶³ interdit les constructions de toute nature sur une profondeur de 15 mètres à partir des lisières forestières. Afin de prévenir les risques de chute d'arbres sur les bâtiments, il est recommandé d'étendre cette limite à 30 mètres et de l'appliquer également dans les secteurs urbanisés.

Par ailleurs, le dossier ne comporte pas l'énumération du potentiel de production sous Signes d'Identification de la Qualité et de l'Origine (SIQO) du territoire. Il conviendrait de mentionner les productions susceptibles d'être concernées, parmi lesquelles figurent notamment :

- Choucroute d'Alsace – IGP
- Crème fraîche fluide d'Alsace – IGP
- Framboise d'Alsace – IGP
- Kirsch d'Alsace – IGP
- Miel d'Alsace – IGP
- Mirabelle d'Alsace – IGP
- Pâtes d'Alsace – IGP
- Quetsch d'Alsace – IGP
- Volailles d'Alsace – IGP
- Whisky d'Alsace ou Whisky alsacien – IGP

La prise en compte de ces productions contribuerait à mieux identifier les atouts agricoles spécifiques du territoire en lien avec la qualité et l'origine.

Enfin, le PLU peut, de manière exceptionnelle et motivée, délimiter dans les zones agricoles ou naturelles, secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquels certaines constructions normalement interdites sont autorisées. Ces secteurs doivent rester limités en superficie et en capacité d'accueil (hauteur, implantation, densité) au strict nécessaire. Le secteur Nj du projet de PLU constitue un STECAL, puisqu'il permet la construction d'abris de jardin avec une emprise au sol maximale de 7 m² et une hauteur maximale de 2,5 m au faîtage. La création de ces STECAL est soumise à l'avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Actuellement, ce secteur, situé en dehors de l'enveloppe urbaine et déjà présent dans le POS préalable au projet de PLU⁶⁴, n'est pas identifié dans le dossier comme un STECAL. **Il est conseillé de le désigner comme tel et d'y expliciter les conditions applicables : hauteur, implantation, densité des constructions, raccordements aux réseaux publics, ainsi que les exigences en matière d'hygiène et de sécurité⁶⁵.**

63 Règlement écrit, page 71

64 RP 1.b justifications, page 87-88

65 L151-13

6. Autres observations

D'un point de vue général, les dates et les données chiffrées devront être actualisées sur la base des dernières sources disponibles, afin de garantir la cohérence du dossier dans la perspective d'une approbation du projet de PLU en 2025.

6.1. Modifications de formes

- 1.b. Rapport justificatif :
 - Il subsiste, dans le projet, plusieurs références à la zone 2AU supprimée. Celles-ci doivent être corrigées et remplacées par la zone 1AU.
 - Page 91 : bien qu'une mention ait été ajoutée en bas de page, la carte demeure non actualisée.
 - Page 102 : il convient de supprimer la mention barrée.
 - Pour l'emplacement réservé n°5 : changer « parking » par « aire de stationnement »
- 1.c. diagnostic urbain :
 - Page 30 : une phrase figure en doublon (« Elle est d'autant plus importante que... »).
 - La zone Na devrait être actualisée en UCj.
- 3.a. Règlement écrit
 - Page 50 : article 10.2 à mettre sur la ligne suivante
- 3.b. Règlement graphique 5000°
 - Tout en haut du document, le secteur N de l'ancien verger a bien été supprimé, mais la trame EBC reste à effacer.
 - Pour l'emplacement réservé n°5 : changer « parking » par « aire de stationnement »

6.2. Téléversement du PLU sur le géoportail de l'urbanisme

Conformément aux dispositions des articles L. 133-1 à L. 133-4 et R. 153-22 du code de l'urbanisme, il est rappelé que la collectivité devra publier son PLU approuvé sur le géoportail de l'urbanisme (GPU). Depuis le 1^{er} janvier 2023, la publication sur le GPU conditionne le caractère exécutoire des PLU(i), des SCoT et leurs évolutions approuvées à compter de cette date.

Dans ce contexte, il est demandé à la collectivité d'anticiper cette étape en prévoyant la numérisation de son PLU au standard validé par le conseil national de l'information géographique. Le PLU numérisé et publié sur le GPU, plateforme dématérialisée accessible à tous, bénéficiera en conséquence d'une meilleure diffusion.

La collectivité est invitée à intituler les fichiers au format PDF versés sur le GPU de façon intelligible, c'est-à-dire avec un nom court correspondant à la nature de la pièce versée, afin de faciliter la consultation du PLU.

Les services de la direction départementale des territoires sont à votre disposition pour vous accompagner dans cette démarche.

6.3. Servitudes d'utilité publique

La DDT n'édite plus de plan des servitudes d'utilité publique. La transmission des servitudes d'utilité publique par la DDT prend désormais la forme d'une liste des catégories de servitudes d'utilité publique présentes dans le département, ainsi que les coordonnées des gestionnaires. Ce document est joint. La collectivité s'adressera aux gestionnaires, notamment lorsque les SUP n'ont pas encore été publiées au géoportail de l'urbanisme par leur gestionnaire, afin de les annexer au PLU.