



DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 3 mars 2026

Référence :
2026-03-03-03

Objet de la délibération :
**Approbation du Plan
Local d'Urbanisme
(P.L.U)**

Membres élus	19
Membres en fonction	17
Membres présents	14

Vote à main levée

Pour : 17

Contre :

Abstention :

Acte rendu exécutoire après
dépôt en Sous-Préfecture de
Mulhouse

L'an deux mille vingt-six, le 3 mars à 19H00, le Conseil Municipal de la Commune de Landsers, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, salle du conseil municipal, sous la présidence de Monsieur Daniel ADRIAN, Maire.

Présents : M. ADRIAN Daniel, Mmes CLAVIER Yvette, MIHELIC Sandie, PREAU Françoise, WIRTH Isabelle, ZINGLE Mireille, MM. BEHRA Alain, CONRATH Roger, LETOUBLON Olivier, MERCIER David, PUGIN Eric, SUTTER Michel, WURTZEL André, ZAEPPFEL Claude.

Excusés représentés :

Mme HANNAUER Barbara donne procuration à Mme CLAVIER Yvette

Mme MISSUD Eléonore donne procuration à M. ADRIAN Daniel

M. RESCH Julien donne procuration à M. WURTZEL André

A été nommé secrétaire : DEMARK Hervé, Directeur Général

Objet de la délibération : Approbation du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U)

Monsieur le Maire rappelle le déroulement de la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, à savoir :

- Délibération du Conseil Municipal du 16 octobre 2014 prescrivant la révision du POS et sa transformation en PLU et précisant les objectifs poursuivis et les modalités de concertation associant les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées ;
- Concertation associant les habitants, les associations et toutes personnes concernées jusqu'au stade du PLU arrêté selon les modalités prévues dans la délibération de prescription, à savoir :
 - o Tenu des documents d'élaboration du projet de PLU à la disposition du public en mairie au fur et à mesure de leur avancement ;
 - o Tenu d'un registre à la disposition du public en mairie afin que la population puisse s'exprimer de façon continue et jusqu'au PLU arrêté sur les documents produits ;
 - o Mise en ligne des documents sur le site internet de la commune ;

- Organisation d'une réunion publique le 11 septembre 2024 afin d'exposer le contexte local et règlementaire du PLU, la procédure d'élaboration, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), le règlement du PLU, notamment graphique, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Cette réunion a permis à la population d'exprimer son avis sur le projet et d'obtenir des réponses aux différents points abordés (une trentaine de personnes étaient présentes).
- Les documents ont été mis en ligne sur le site internet de la commune et mis à jour (dernière mise à jour le 16 septembre 2024) avant le PLU arrêté.
- Une synthèse des travaux de révision du PLU a été relatée dans le bulletin communal paru le 28 février 2025.

Les objectifs initialement fixés en matière de concertation ont été atteints notamment l'information du public lors de la réunion publique et la publication de documents sur le site internet. La population a adhéré au projet communal dans ses grandes lignes et a pu s'exprimer sur ce projet.

Par ailleurs :

- Le débat en conseil municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables en date du 30 mai 2024 ;
- Une réunion s'est tenue en sous-préfecture le 31 mars 2025 et la réunion avec les personnes publiques associées s'est tenue en mairie le 28 avril 2025.
- Le Conseil Municipal a arrêté le PLU par Délibération du Conseil municipal en date du 6 juin 2025 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de P.L.U.
- Les consultations des personnes publiques et organismes prévues par le code de l'urbanisme en vue de recueillir leur avis sur le projet ont été réalisées ;
- L'organisation de l'enquête publique sur le projet d'élaboration du P.L.U a eu lieu en mairie du 27 novembre 2025 au 29 décembre 2025 inclus ;

Monsieur le Maire informe les conseillers que le code de l'urbanisme (L153-21) permet de modifier, à l'issue de l'enquête, le projet de plan local d'urbanisme pour tenir compte des avis des personnes consultées qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête.

En ce qui concerne les remarques des personnes publiques associées :

Monsieur le Maire présente les avis émis par les différents organismes associés et consultés sur le projet de PLU :

- Les **services de l'Etat** (DDT) ont donné un **avis favorable** 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 les tendanciers 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.

Modifications apportées au PLU

Rapport de présentation : partie Justifications : il est expliqué que Saint Louis Agglomération met en œuvre les moyens nécessaires pour augmenter à très court terme la capacité de la STEU de Sierentz. La Délégation de Service Public signée le 14 mai 2025 prévoit le financement et la réalisation de travaux programmés, notamment le doublement de la filière boues. L'objectif est d'augmenter significativement la capacité de traitement de la STEP, assurant ainsi la cohérence entre les projets et le respect des normes de qualité des eaux.

Il est expliqué que l'emplacement réservé n° 5 est admis sous réserve de prévoir la perméabilité de la partie aire de stationnement. Il englobe une zone humide avec biotopes, des espaces détente, des plantations, sentiers, piste cyclable, une aire de parking.

Concernant la gestion des eaux pluviales (zones UA, UB, UC, UL, UE, 1 AU), l'infiltration à la parcelle est privilégiée lorsque les conditions techniques le permettent. Compte tenu de la nature argilo-limoneuse et peu perméable des sols de Landser, un raccordement au réseau séparatif pourra être requis. Les solutions seront étudiées au cas par cas.

Règlement : Le règlement est modifié en conséquence (articles 4 concernés) et article UL 2.7 ou l'ER n°5 est admis sous réserve de perméabilité de la partie stationnement.

A l'article 1 AU 2.3, la constructibilité est conditionnée à la capacité effective de traitements des effluents par la station d'épuration.

En ce qui concerne le tendancier visant la modération d'ENAF, la municipalité a renoncé à un secteur conséquent d'urbanisation près de la rue des Châteaux et note l'avis favorable de la CDPENAF sur le PLU arrêté. La projection démographique (+ 1.08 % /an) reste cohérente avec les objectifs du schéma de cohérence territoriale de Saint-Louis agglomération (+ 1.4 % /an croissance démographique).

➤ La **Collectivité européenne d'Alsace** a donné un **avis favorable** assorti d'une observation sur l'emplacement réservé n°2 pour un carrefour sur la RD 6b, nécessitant une mise en cohérence des documents.

Modification apportée au PLU

Règlement graphique plan de zonage : l'ER n°2 concerne partiellement la parcelle 39 (comme indiqué dans le rapport).

➤ La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (**CDPENAF**) a émis un **avis favorable** sur le projet de P.L.U. autorisant les extensions et annexes à une habitation en zone agricole ainsi que sur la création d'un secteur de taille de capacité d'accueil limité Nj. La commission émet une recommandation : prévoir la perméabilité de l'aire de stationnement prévue à l'emplacement réservé n° 5 dans un contexte de phénomènes de coulée de boues.

Modification apportée au PLU

Règlement : A l'article UL 2.7, l'ER n°5 est admis sous réserve de perméabilité de la partie stationnement.

➤ La Mission régionale d'autorité environnementale Grand Est (**MR Ae**) saisie pour avis dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLU, ne s'est pas prononcé dans le délai réglementaire prévu par l'article R 100-25 du code de l'urbanisme et précise que cette information sur l'absence d'avis est à porter à la connaissance du public. Elle figure sur le portail de l'évaluation environnementale (publication sur le portail le 02 octobre 2025).

➤ La **Chambre d'agriculture d'Alsace** a donné un **avis réservé** sur la gestion économe de l'espace en indiquant qu'il sera favorable sous conditions de réduction des extensions urbaines et prises en compte des besoins agricoles (besoins nouveaux), accompagné de quelques remarques.

Modification apportée au PLU

Rapport de présentation : partie Diagnostic. Pages 50/51 : un paragraphe relatif aux contraintes agricoles et urbaines est ajouté. Le règlement sanitaire relative aux bâtiments agricoles ainsi que le principe de réciprocité est rappelé. La cartographie est rajoutée.

Règlement graphique (plan de zonage) : un reliquat d'Espaces Boisés Classés inexistants est supprimé.

Règlement écrit : l'article A1.7 qui interdisait les constructions agricoles à moins de 50 mètres des zones urbaines est supprimé et l'article 2.7 qui rendait quasi-inconstructible la zone Aa est modifié.

➤ La **région Grand Est** n'a pas émis de remarque particulière.

➤ **Saint-Louis Agglomération** a émis un **avis favorable** sur le projet de PLU, au regard des compatibilités avec les orientations du SCOT de Saint Louis Agglomération.

SLA a émis une remarque concernant des ajustements nécessaires concernant la gestion des eaux pluviales, qui doivent être traitées à la parcelle conformément au règlement d'assainissement. La station d'épuration de Sierentz, dont la capacité sera augmentée grâce à des travaux prévus d'ici septembre 2026, pourra gérer les eaux usées supplémentaires. SLA salue également les mesures de protection des espaces naturels et recommande d'annexer l'étude Trame Verte et Bleue au PLU pour sensibiliser davantage le public.

Modification apportée au PLU

Rapport de présentation : partie Justifications : même réponse que pour la DDT : à partir de la page 56. Concernant la gestion des eaux pluviales des zones UA, UB UC, UL, UE, et 1 AU, l'infiltration à la parcelle est privilégiée. Les solutions seront étudiées au cas par cas.

Règlement : Le règlement est modifié en conséquence aux articles 4 des zones UA, UB UC, UL, UE, et 1 AU concernées.

➤ **L'institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO)** note l'absence d'énumération des potentiels de production SIQO. A constaté que les OAP secteurs Kaegyberg et Vergers présentent des éléments suivants : « Plantations et fascines à réaliser » et « bandes enherbées avec plantations d'arbres » projetés sur les zones A et Aa.

L'aménagement et les contraintes ont ainsi été étudiés. Il n'est pas envisagé de les revoir sous peine de remettre en cause l'économie de l'OAP.

Modification apportée au PLU

Rapport de présentation : diagnostic : Complément avec la mention SIQO.

➤ **L'UDAP 68** a émis un **avis favorable** sur le projet de PLU arrêté, sous réserve de la prise en compte des remarques relatives aux couleurs créant un point d'appel ou aux granges en bois ou matériau en ayant l'aspect.

Modification apportée au PLU

Rapport de présentation : partie Justifications : en zone UA, l'homogénéité visuelle du village est garantie par l'ajout d'une mention dans le règlement.

Règlement : à l'article UA 10.3 est ajoutée : « Sont interdites les couleurs créant un point d'appel injustifié dans le paysage communal et les teintes saturées en pigment ».

➤ Les avis de l'ARS est de RTE ont également été pris en compte.

En ce qui concerne les remarques des particuliers :

Les remarques ont porté sur :

- Des demandes de classement en zone UC (Oberwassenweg / Chemin du relais de la forge) : la demande sera étudiée dans une procédure ultérieure
- Des interrogations de classement sur une zone UC : la parcelle desservie par les réseaux était déjà classée en zone UC dans le POS alors que la parcelle adjacente figurait en NCa.
- La zone d'extension 1 AU : elle a été rajoutée au Sud de la rue des Vergers et permet un développement qui n'est plus possible au niveau de la rue du Château (abandon de la zone 1AU rue du Château de 1Ha). La parcelle 442 est communale. Les impacts de la zone 1AU ont

été pris en compte dans l'évaluation environnementale.

- L'emplacement réservé n°4 (digue) et l'emplacement réservé n° 5, la zone UL : les ER sont maintenus pour les objets désignés.
- La « réserve Don Bosco » : mobilisable et classé en UA.
- Une parcelle en UCj : permet des extensions, abris, piscines...
- La rédaction des articles 4 du règlement de PLU (traitement des eaux de pluie).

Les différents avis et observations des services, demandes de l'enquête publique, ainsi que les remarques du commissaire enquêteur ont été traités par la commune. Les réponses apportées à ces avis avaient été transmis au commissaire enquêteur qui les a annexés dans son rapport.

Le commissaire enquêteur a rendu un **avis favorable** sur le projet de PLU arrêté, tel qu'il a été soumis à l'enquête publique. Cet avis est toutefois assorti de deux recommandations :

- Le dossier sera modifié avant approbation du PLU pour intégrer les évolutions proposées par la mairie dans son mémoire en réponse aux avis des PPA et dans son mémoire en réponse au procès-verbal du commissaire enquêteur titulaire. Le document graphique sera mis à jour notamment avec les constructions existantes.
- Si l'intérêt général doit bien entendu être recherché, un réexamen des demandes d'habitants pour permettre pour quelques cas ponctuels préservés aussi l'intérêt particulier sans dégrader l'intérêt général tout en restant cohérent avec les orientations du PLU et du PADD ainsi que les documents supra communaux.

Remarque : Le fond de plan avait été mis à jour en avril 2025.

Il s'agit maintenant pour le conseil municipal d'approuver le PLU.

Monsieur le Maire propose en conséquence au Conseil Municipal d'approuver le Plan Local d'Urbanisme intégrant les modifications présentées ci-dessus.

Le Conseil Municipal,

- VU** le code de l'Urbanisme et notamment son article L 153-21 ;
- VU** la délibération du Conseil Municipal du 16 octobre 2014 prescrivant l'élaboration du P.L.U. ;
- VU** la délibération du Conseil Municipal du 6 juin 2025 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de P.L.U. ;
- VU** l'arrêté municipal du 4 novembre 2025 mettant à l'enquête publique le projet de P.L.U. de la Commune de Landsers ;
- VU** l'enquête publique qui s'est déroulée du 27 novembre 2025 au 29 décembre 2025 inclus à la Mairie de LANDSERS ;

Entendu les conclusions du Commissaire Enquêteur ;

Entendu l'exposé de Monsieur le Maire rendant compte au Conseil Municipal des modifications qu'il y a lieu d'apporter au P.L.U. pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur ;

Considérant que le Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est présenté au Conseil Municipal est prêt à être approuvé conformément à l'article L.153-21 du Code de l'Urbanisme.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité,

DECIDE d'approuver le Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est annexé à la présente ;

DIT que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R.153-20 et R153-21 du Code de l'Urbanisme, d'un affichage en mairie durant un mois, d'une mention dans un journal diffusé dans le département, et d'une publication sur le portail national de l'urbanisme.

DIT que conformément à l'article L.153-22 du Code de l'Urbanisme, le dossier de P.L.U. est tenu à la disposition du public à la mairie de LANDSER aux jours et heures habituels d'ouverture ;

DIT que la présente délibération sera exécutoire après l'accomplissement des mesures de publicité précitées.

La présente délibération, accompagnée du dossier qui lui est annexé, sera transmise au Préfet du Haut-Rhin ainsi qu'au Sous-Préfet de l'arrondissement de Mulhouse.

Pour copie conforme et certification du caractère exécutoire de la présente délibération à compter du 4 mars 2026

Le Maire
Daniel ADRIAN



Le secrétaire
Hervé DEMARK