

PLAN LOCAL D'URBANISME

Landser



1.a Rapport de présentation

➤ 1^{ère} partie : Diagnostic territorial

PLAN LOCAL D'URBANISME

Approuvé par délibération du Conseil
Municipal en date du 3 mars 2026



Le Maire
Daniel ADRIAN



2026

Sommaire

A.	ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT	7
1	MILIEU PHYSIQUE	8
2	L'OCCUPATION DU SOL	19
3	LES RISQUES ET CONTRAINTES D'AMENAGEMENT	42
B.	DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES	52
1	POPULATION	53
2	LES MENAGES ET LE LOGEMENT	63
3	LES ACTIFS AU LIEU DE RESIDENCE	76
5	EQUIPEMENTS ET SERVICES	88

Le rapport de présentation comporte les documents suivants :

« 1.a – Diagnostic territorial »

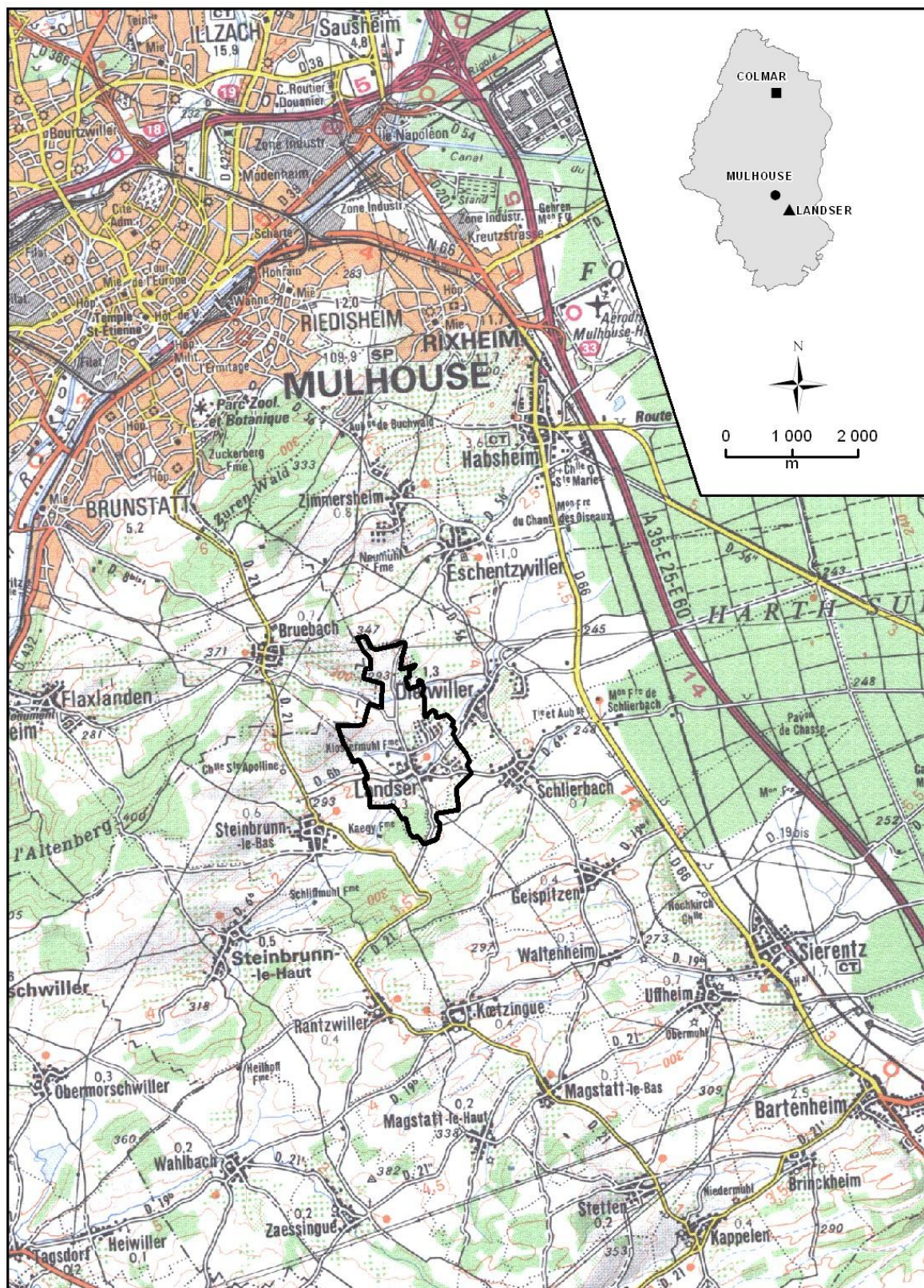
« 1b – Rapport justificatif »

« 1.c – Diagnostic urbain – Analyse spatiale »

« 1.d – Evaluation environnementale»

« 1.e – Résumé non technique Evaluation environnementale »

SITUATION GEOGRAPHIQUE



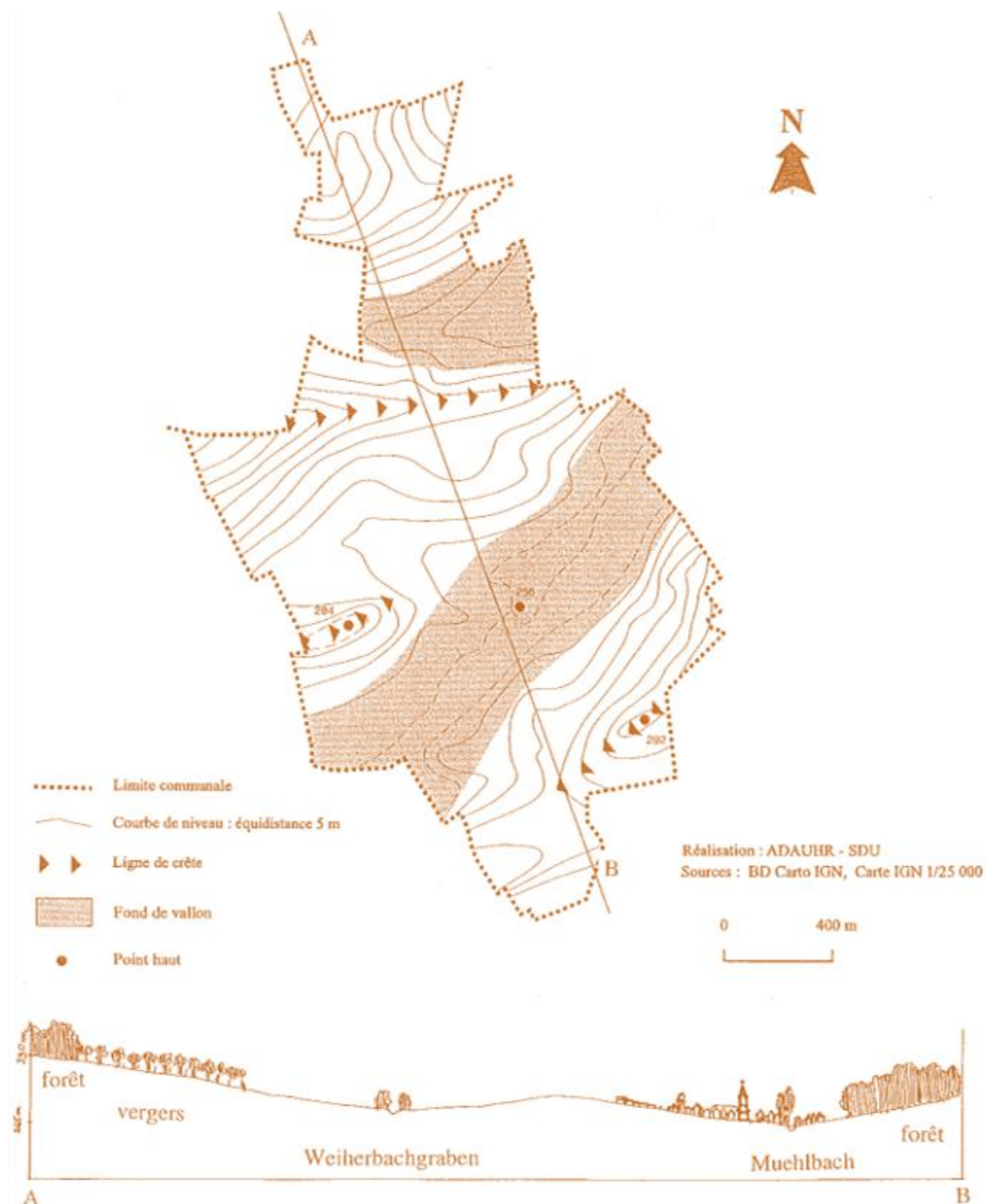
Sources : SCAN 100 © IGN France 1997 BD CARTO © IGN France 1996

1 Milieu physique

La topographie et les sols

Source : *Diagnostic environnemental – Cabinet Waechter*

Le Sundgau est un plateau modelé par de petits cours d'eau qui ont dessiné des vallons et une topographie de collines. Comme la grande majorité des villages sundgauviens, Landser est installé dans la partie basse du relief, dans le vallon du Muehlbach. L'urbanisation récente s'est étalée sur les deux versants.



Le contexte géologique

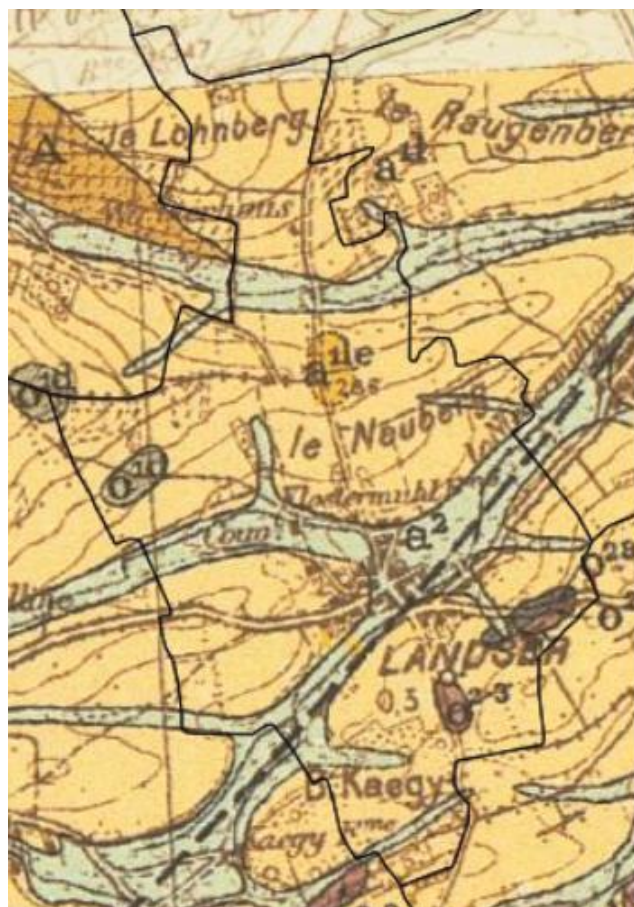
Source : *Diagnostic environnemental – Cabinet Waechter*

Le territoire est entièrement recouvert par une couche plus ou moins épaisse de loess, limons d'origine éolienne datant de la période glaciaire du Würm. Les loess, finement sableux et de teinte jaunâtre, contiennent à l'origine jusqu'à 40 % de calcaire. Des dépôts plus anciens apparaissent ponctuellement : ils ont subi un lessivage qui a réduit la charge calcaire et provoqué un léger enrichissement en argile (lehm). Ponctuellement aussi, le substratum apparaît en présentant plusieurs types de roches sédimentaires :

- des schistes à Amphisiles datés du Stampien inférieur ;
- des marnes à foraminifères datées du Rupélien inférieur : ce sont des marnes bleues ou grises, riches en foraminifères visibles à l'œil nu ; cette couche est épaisse de 6 mètres ;
- des calcaires durs, des marnes et des grès du Hausteine ; ce faciès calcaire et gréseux, qui domine dans le Horst de Mulhouse, a fourni les pierres à bâtir des maisons les plus anciennes de la commune et constitue la formation géologique affleurante la plus ancienne du ban communal.

Les fonds de vallon du Muhlbach et de l'Ibenbach sont remblayés par des alluvions issues de l'érosion du bassin versant. Ces dépôts sont constitués de sables fins et de gravier.

Carte géologique de Landser (source : BRGM)



Feuille n°413 - MULHOUSE

- CJ** Würm : Cônes de déjection au débouché des vallées latérales. Loess sableux et colluvions des vallées latérales. Limons de ruissellement au pied des collines de loess
- OE** Würm : Loess et loess-lehms récents et anciens

Feuille n°445 - ALTKIRCH

- a²** Alluvions récentes
- a1l** Limons loessiques récents
- a1le** Loess et lehms anciens
- O2b** Stampien inférieur (Rupélien moyen) : Schistes à Amphisiles
- O2a** Stampien inférieur (Rupélien inférieur) : Marnes à Foraminifères
- O2-3** Stampien imprécisé
- O1d** Sannoisien supérieur : Pierre à bâtir (Hausteine)

Le contexte pédologique

Source : *Diagnostic environnemental – Cabinet Waechter*

Les loëss portent des sols bruns calcaires à texture argilo-limoneuse, avec localement un enrichissement en sable. Ils sont fertiles et favorables à la polyculture. Ces sols recouvrent la majeure partie du ban communal. Ils sont, pour la plupart, naturellement bien drainés, riches en oxydes de fer et en argile. Ces sols sont sensibles à la battance, au tassement et à l'érosion.

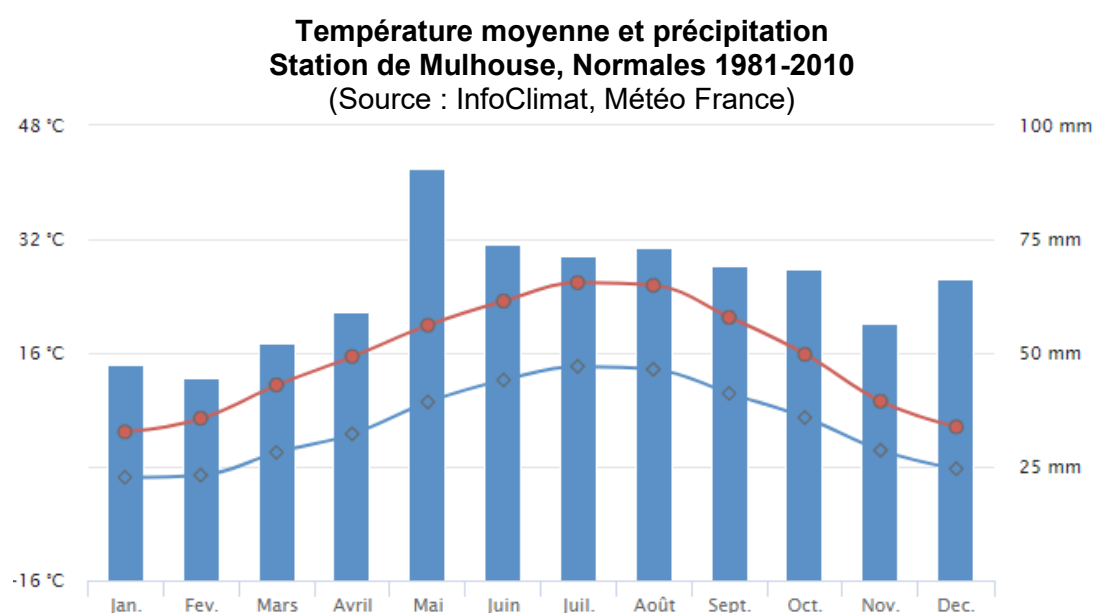
Une deuxième unité pédologique, plus anecdotique, est formée sur les alluvions : ce sont des sols bruns alluviaux limoneux, à texture grumeleuse et aérée. La pente, même légère, permet un drainage vers le cours d'eau.

Le contexte pédologique

Source : *Diagnostic environnemental – Cabinet Waechter*

Landser connaît un climat de transition de type semi-continental altéré. Les influences océaniques et continentales se combinent en permanence.

Ce climat se caractérise par des écarts thermiques importants avec des hivers froids et secs et des étés chauds et orageux. La station la plus proche est celle de Mulhouse-Bâle. La température moyenne pour la période 1981-2010 est de 1,7°C pour le mois le plus froid (janvier), avec des extrêmes pouvant atteindre -23°C, et de 20°C pour le mois le plus chaud (juillet), avec un extrême observé de 39,1°C en août.



La moyenne annuelle des précipitations, mesurée à la même station pour la période 1981-2010, est de 772,8 mm. L'été est la période la plus arrosée (précipitations orageuses), mai est le mois le plus pluvieux, avec un cumul moyen des précipitations de 90,4 mm. Le mois de février est le plus sec avec une moyenne de 44,7 mm.

L'hydrologie

Source : *Diagnostic environnemental – Cabinet Waechter*

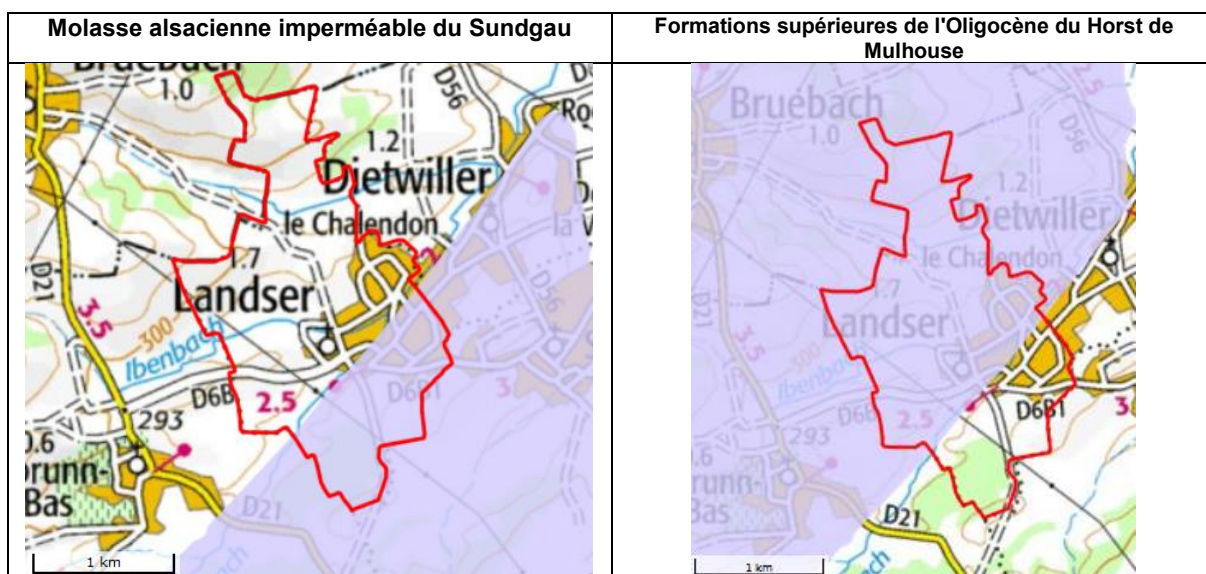
• Les eaux souterraines

Plusieurs aquifères sont présents au droit du territoire de Landser : la molasse alsacienne du Sundgau, les cailloutis pliocènes du Sundgau et les failles du horst mulhousien.

La molasse alsacienne est constituée par une série de marnes, de sables et de calcaires déposées dans le fossé d'effondrement rhénan à l'ère Tertiaire. Les marnes sont peu perméables, mais elles peuvent être intercalées de niveaux sableux ou gréseux qui sont, eux, aquifères. Le long du fossé de Sierentz subsistent des lambeaux d'anciennes terrasses alluvionnaires du Rhin reposant sur les marnes. Perchées à plusieurs dizaines de mètres au-dessus du niveau de la plaine fluviale, elles sont localement aquifères. Les modalités des écoulements ainsi que leurs caractéristiques hydrauliques sont peu connues.

De l'eau circule dans les failles des calcaires lacustres du Horst à une vitesse pouvant atteindre 100 mètres/heure (contre 1 mètre/jour dans la nappe des cailloutis du Sundgau).

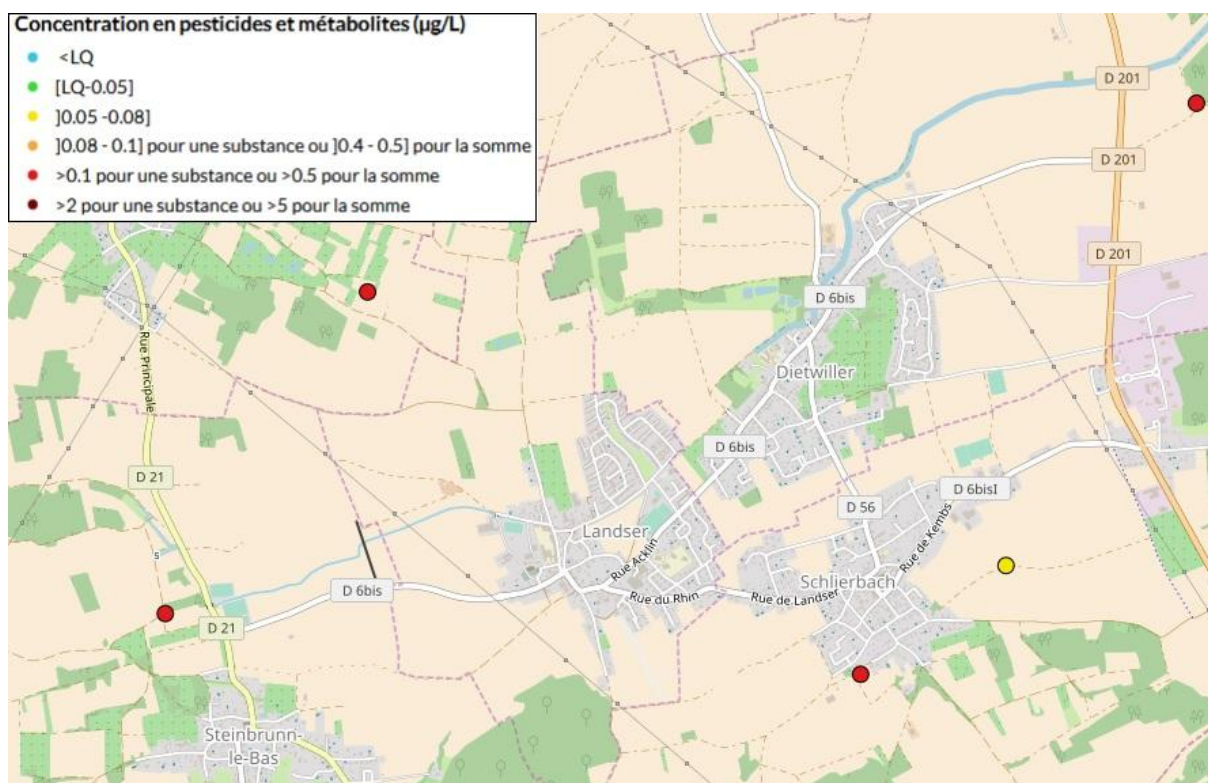
Ces aquifères sont alimentés par l'eau de pluie ou par l'aquifère sus-jacent des cailloutis du Sundgau.

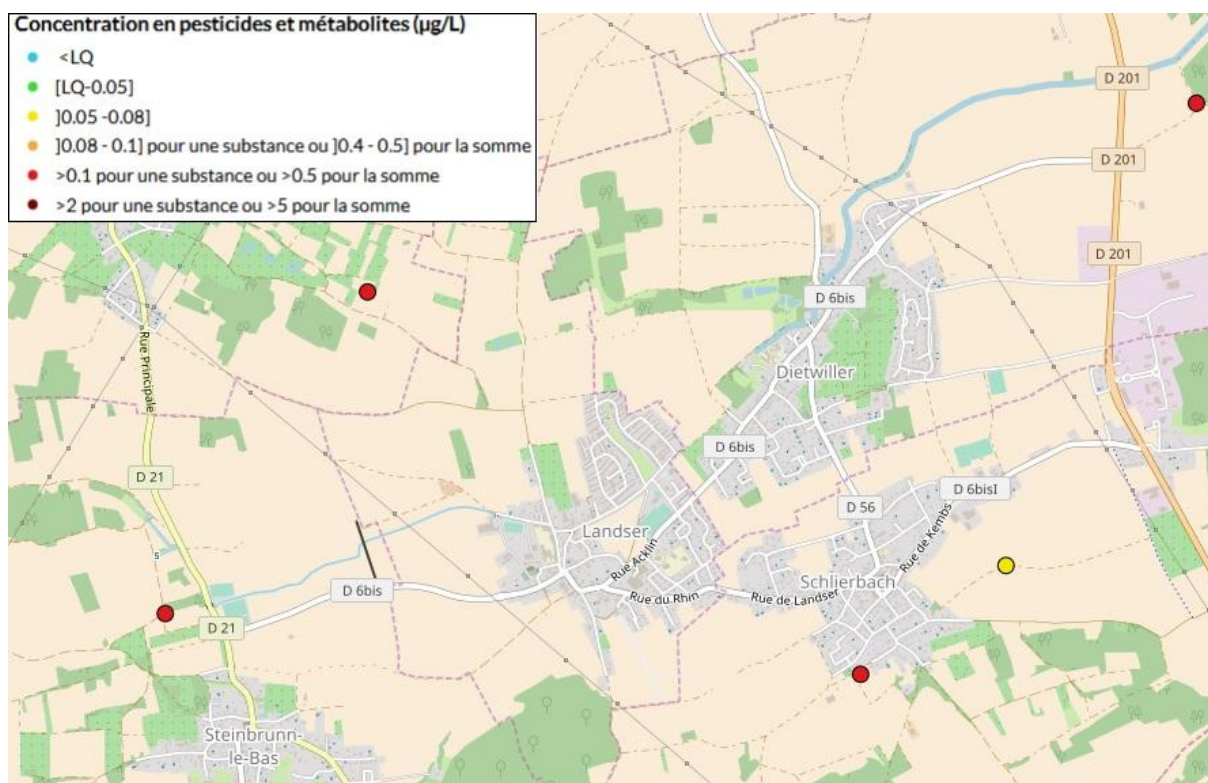


Les eaux du Horst et des cailloutis présentent des teneurs élevées en nitrates et en produits phytosanitaires (Atrazine, Atrazine déséthyl et Diuron). La directive cadre sur l'eau demande d'atteindre le bon état chimique en 2027.

Les aquifères de la molasse alsacienne, généralement captifs, sont peu vulnérables.

Points de mesure du programme ERMES 2016 pour les phytosanitaires et les nitrates (Source : Aprona)





- **Les eaux superficielles**

Source : *Diagnostic environnemental – Cabinet Waechter*

Le territoire de Landser appartient au bassin versant du Weiherbachgraben, d'une superficie de 60 km² au niveau de son exutoire dans la plaine alluviale du Rhin.

La commune est traversée par le Muehlbach, l'Ibenbach et le Bruebach. Ce dernier prend sa source à Bruebach et conflue avec le Muehlbach à Dietwiller. L'Ibenbach prend sa source à Steinbrunn-le-Bas et conflue avec le Muehlbach à Landser.

Le Muehlbach (également nommé Niedermattgraben) prend sa source à Steinbrunn-le-Haut et se jette dans une gravière sur le territoire de Dietwiller, entre la voie ferrée et l'autoroute A35, dans la forêt de la Hardt. Sa pente est de 0,2% de sa source jusqu'à la station d'épuration de Dietwiller, puis de 0,05 % jusqu'à son exutoire. Il est à l'origine d'inondation à Landser et Dietwiller lors d'épisodes pluvieux intenses. En aval de la station d'épuration, une crue importante peut être délestée dans le Weiherbachgraben.

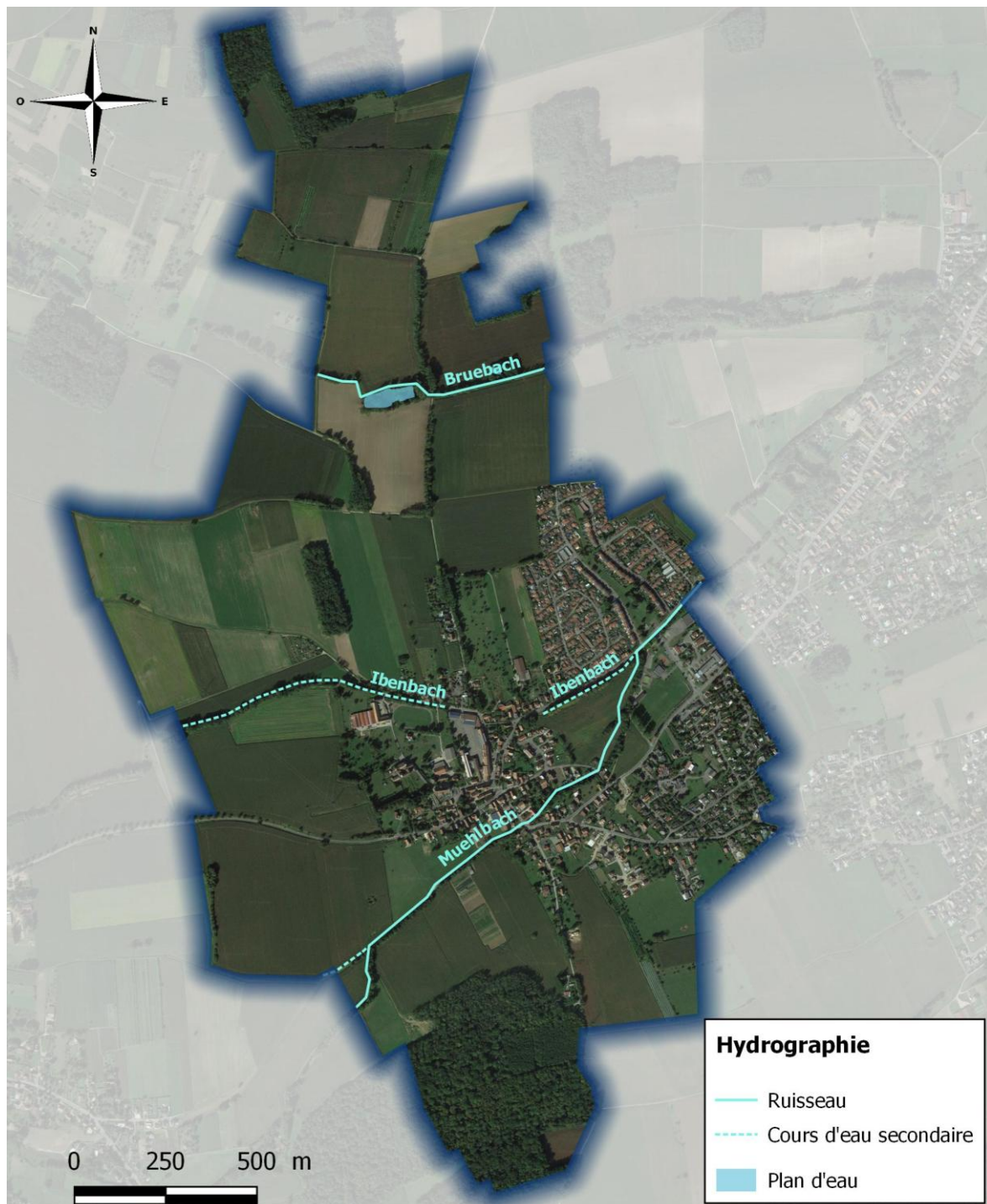
L'Ibenbach est canalisé à partir de la rue du Moulin, proche du lycée Don Bosco, et, pour partie, sous la rue du Pays Basque. L'Ibenbach est également susceptible de déborder : un bassin régulateur a été créé à l'amont du village.

Au total, le linéaire de cours d'eau sur la commune de Landser est de 3 488 mètres.

Réseau hydrographique de Landser

Cours d'eau	Linéaire dans la commune m	Régime
Bruebach	677	Permanent
Muehlbach	1 589	Permanent
Ibenbach	1 074	Permanent
Autres cours d'eau secondaires	148	Intermittents
Total	3 488	

Réseau hydrographique de Landser



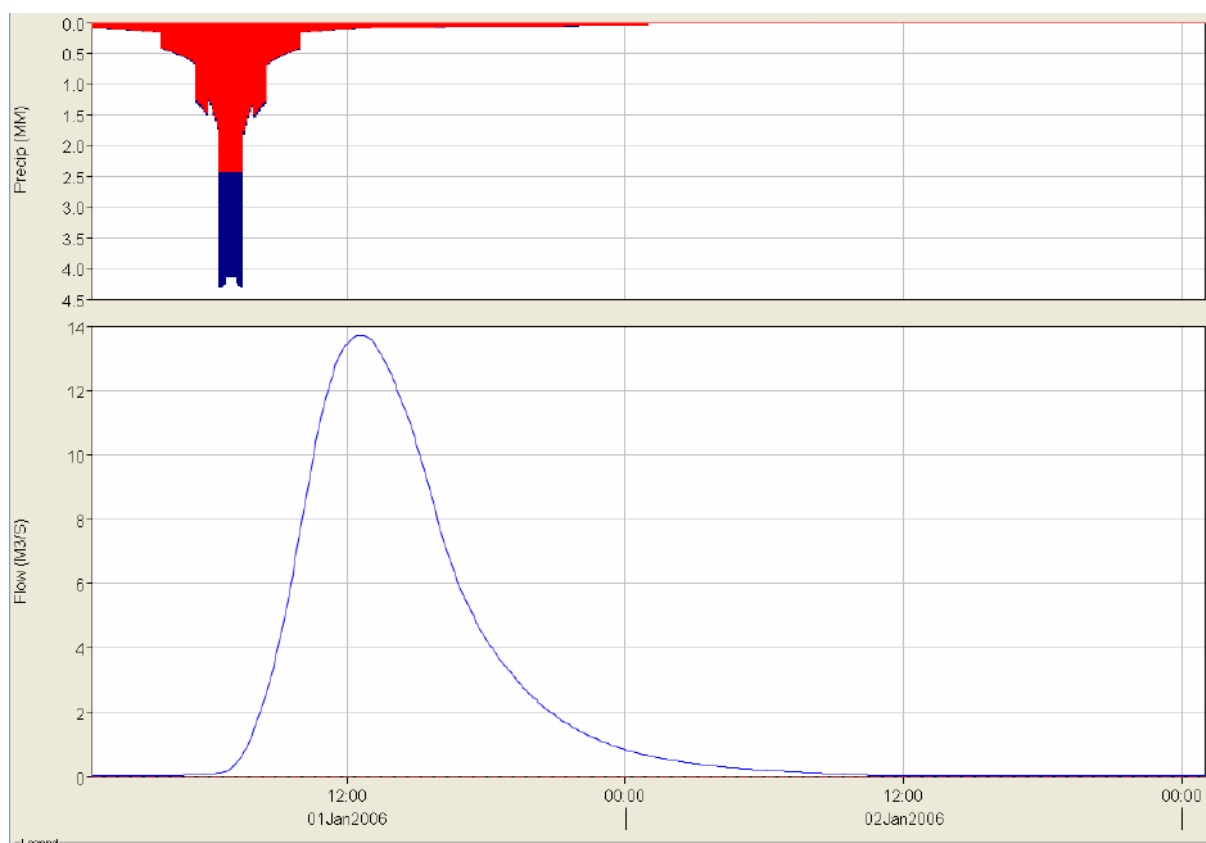
➤ **Le régime des eaux superficielles**

Le régime des cours d'eau de Landser est placé sous l'influence des précipitations et de l'évapotranspiration. Les débits sont plus élevés en hiver (janvier-février) et connaissent une période d'étiage à la fin de l'été et au début de l'automne. Les crues ont lieu, statistiquement, dans la deuxième moitié du mois de mai (gros orages) ou à l'occasion d'évènements orageux au mois de juillet ou dans la première moitié d'août. En l'absence de station de mesure, aucune donnée observée n'est disponible.

Débits calculés des points de crue centennales des cours d'eau de Landser

	Muelbach m ³ /s	Ibenbach m ³ /s	Bruebach m ³ /s
Débit de pointe en crue centennale	14	7	7

Hyétoqramme d'une pluie de fréquence centennale du Muehlbach à Landser (Source : GHAZARIAN Olivia, CG68)



➤ **La qualité des eaux superficielles**

L'état écologique du Muehlbach est qualifié de médiocre. L'indice biologique global normalisé (IBGN), basé sur l'étude du macrobenthos, est mauvais (8/20) pour la période 2014-2016. Les macro-invertébrés benthiques sont considérés comme de très bons indicateurs biologiques. Ils sont relativement sédentaires, et pour beaucoup, inféodés à certains types de substrats. Ils sont sensibles à la qualité de l'eau. Un mauvais indice indique une perturbation de type chronique, ou bien ponctuelle mais suffisamment intense pour entraîner une mortalité immédiate.

L'indice poisson rivière (IPR) est également mauvais (29). L'IPR permet de mesurer l'écart entre la composition du peuplement réel, échantillonné sur une zone donnée par pêche électrique, et la composition du peuplement attendue en situation de «référence», c'est à-dire dans des conditions pas ou très peu modifiées par l'homme. Plus l'indice est élevé, plus le peuplement ichtyologique est altéré.

La qualité des eaux est moyenne (1B). Les facteurs déclassant, au cours des deux ou trois dernières années, sont l'arsenic, dont la teneur en substance dissoute a été de 0,91 µg/l en moyenne (2014-2016), et en 2016, le cuivre dissous (1,41 µg/l) et le phosphore (0,33 mg/l). Les données complètes sont présentées en annexe.

En application de la directive cadre sur l'eau, les eaux du Muehlbach doivent atteindre un bon état écologique et un bon état chimique d'ici 2027.

Le Benzo(a)pyrène et le Benzo (g, h, i) pérylène, deux composés de la famille des hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP), sont régulièrement décelés dans les eaux. Ces composés sont rejetés dans l'environnement soit à partir de produits dérivés de combustibles fossiles (goudron, coke, créosote, etc.), soit suite à des combustions incomplètes (chauffage, moteur thermiques, tabac...). Ils sont toxiques pour les organismes aquatiques.

L'Alachlore, un herbicide très soluble dans l'eau, utilisé contre les graminées et de nombreuses dicotylédones, a été décelé en 2009 dans les eaux du Muehlbach. Il est toxique pour la faune aquatique.

Etat écologique du Muehlbach à Landser

Le Muehlbach à Landser

Paramètres	Année(s)										Etat écologique 2014-2016	
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2014-2016	Classes d'état
Invertébrés (IBGN ou IBGN équivalent)	11	7	7	5	10	6	8	9	8	7	8	Biologie
Diatomées (IBD 2007)	13.1	14.7	13.5	14.3	15.1	15.8	14.6	15.6	15.7	16.2	15.8	
Poissons (IPR)	41	53		47			37		29		29	
Macrophytes (IBMR)				8.1								
Température (P90, °C)	14.5	25.2	17.3	16.1	16.2	14.2	15	16.8	16.2	16	16.2	Température
pH (min)	7.9	7	7.9	7.9	7.95	8	7.7	7.7	7.8	7.9	7.8	Acidification
pH (max)	8.1	8.3	8.2	8.2	8.2	8.25	8.2	8.2	8.2	8.2	8.2	
Conductivité (P90, µS/cm)	905	880	835	865	840	855	820	821	802	817	817	salinité
Chlorures P90 (mg Cl/l)			40		35	39	31.6	29.3		27.3	29.3	
Sulfates P90 (mg SO4/l)			32		31	36	32	33		29.1	33	
O ₂ dissous (P10, mgO ₂ /l)	6.8	5.4	7	7.1	6.4	7.3	8.3	5.9	8	8.2	8	Bilan de l'oxygène
Tx Sat, O ₂ (P10, %)	61	55	63	74	69	77	73	57	80	80	77	
DBO ₅ (P90, mg O ₂ /l)	<3	<3	3	<3	<3	3	1.9	1.6	2	2.2	2	
Carb. Org. (P90, mg C/l)	3.5	2.9	4.2	3.1	2.9	4.2	3.5	3.5	4.2	5.6	4.2	
Phosphates (P90, mg PO ₄ ³⁻ /l)	0.59	0.36	0.28	0.25	0.36	0.25	0.298	0.33	0.25	0.33	0.31	Nutriments
Phosphore total (P90, mg P/l)	0.2	0.9	0.17	0.27	0.12	0.11	0.16	0.18	0.13	0.33	0.2	
Ammonium (P90, mg NH ₄ ⁺ /l)	0.19	0.36	0.25	0.08	0.1	0.1	0.3	0.09	0.1	0.27	0.14	
Nitrites (P90, mg NO ₂ ⁻ /l)	0.84	0.45	0.24	0.16	0.17	0.22	0.31	0.28	0.33	0.25	0.28	
Nitrates (P90, mg NO ₃ ⁻ /l)	45	45	44	43	43	42	43.8	40.2	37	39.1	39.1	
Chlortoluron (moy, µg/L)	<0.02	<0.02	<0.02	<0.02	<0.02	<0.02		<0.02	<0.02	<0.02	<0.02	Polluants spécifiques
Oxadiazon (moy, µg/L)	<0.05	<0.05	<0.05	<0.05	<0.05	<0.02		<0.005	<0.005	<0.005	<0.005	
Thiabendazole (moy, µg/L)	<0.02	<0.02	<0.02	<0.02	<0.02	<0.02		<0.02	<0.02	<0.02	<0.02	
2,4 D (moy, µg/L)					<0.02	<0.02		<0.02	<0.02	<0.02	<0.02	
2,4 MCPA (moy, µg/L)	<0.05	<0.05	<0.05	<0.05	<0.02	<0.02		<0.02	<0.02	<0.02	<0.02	
Arsenic dissous (moy, µg/L)					1.37	<1		1.15	0.85	0.88	0.91	
Chrome dissous (moy, µg/L)					0.68	1.1		<0.5	<0.5	<0.5	<0.5	
Cuivre dissous (moy, µg/L)					<1	1.04		0.64	0.72	1.41	0.84	
Zinc dissous (moy, µg/L)					1.24	3.5		1.07	<1	<1	<1	
Métazachlore (moy, µg/L)	<0.02	<0.02	<0.02	<0.02	<0.02	<0.02		<0.005	<0.005	<0.005	<0.005	
Aminotriazole (moy, µg/L)					<0.1			<0.02	<0.02	<0.02	<0.02	
Nicosulfuron (moy, µg/L)	<0.02	<0.02	<0.02	<0.02	<0.02	<0.02		0.0293	<0.02	0.0283	<0.02	
AMPA (moy, µg/L)					0.1			<0.03	0.062	0.043	0.043	
Glyphosate (moy, µg/L)					<0.1			0.047	<0.03	0.034	0.034	
Diflufenicanil (moy, µg/L)	<0.05	<0.05	<0.05	<0.05	<0.05	<0.02		<0.005	<0.005	<0.005	<0.005	
Tébuconazole (moy, µg/L)	<0.05	<0.05	<0.05	<0.05	<0.02	<0.02		<0.02	<0.02	<0.02	<0.02	
Bentazone (moy, µg/L)	<0.05	<0.05	<0.05	<0.05	0.033	0.0206		<0.02	<0.02	<0.02	<0.02	Polluants spécifiques non pertinents pour le bassin Rhin-Meuse
Cyprodinil (moy, µg/L)	<0.05	<0.05	<0.05	<0.05	<0.02	<0.02		<0.005	<0.005	<0.005	<0.005	
Imidaclopride (moy, µg/L)	<0.05	<0.05	<0.05	<0.05	<0.02	<0.02		<0.02	<0.02	<0.02	<0.02	
Iprodione (moy, µg/L)	<0.05	<0.05	<0.05	<0.05	<0.02	<0.02		<0.005	<0.005	<0.005	<0.005	
Azoxystrobine (moy, µg/L)	<0.02	<0.02	<0.02	<0.02	<0.02	<0.02		<0.02	<0.02	<0.02	<0.02	
Toluene (moy, µg/L)	<1	<1	<1	<1	<1	<0.5		<1	<1	<1	<1	
Phosphate de tributyle (moy, µg/L)	<0.5	<0.5	<0.5	<0.5	<0.5	<0.1		<0.005	<0.005	<0.005	<0.005	
Biphényle (moy, µg/L)	<0.05	<0.05	<0.05	<0.05	<0.05	<0.05		<0.005	<0.005		<0.005	
Boscalid (moy, µg/L)								<0.02	<0.02		<0.02	
Métaldéhyde (moy, µg/L)	<0.05	<0.05	<0.05	<0.05	<0.05	0.055		<0.02	<0.02	<0.02	<0.02	
Chlorprophame (moy, µg/L)	<0.1	<0.1	<0.1	<0.1	<0.02	<0.02		<0.005	<0.005	<0.005	<0.005	
Xylène (moy, µg/L)	<2	<2	<2	<2				<	<	<	<	
Linuron (moy, µg/L)	<0.02	<0.02	<0.02	<0.02	<0.02	<0.02		<0.02	<0.02	<0.02	<0.02	
Chlordécone (moy, µg/L)												
Pendiméthaline (moy, µg/L)	<0.05	<0.05	<0.05	<0.05	<0.02	<0.02		<0.005	<0.005	0.0059	<0.005	

Très bon
 Bon
 Moyen
 Médiocre
 Mauvais

2 L'occupation du sol

Source : Diagnostic – Cabinet Waechter

La superficie du territoire de Landser est de 303,2 hectares.

Les surfaces agricoles couvrent 54,8 %, soit 166 hectares. Les surfaces en herbe (prairie de fauche, pâturages et friches) ne représentent que 5,4 % du territoire, soit 16 hectares.

Les zones boisées, c'est-à-dire les forêts, les bosquets, les ripisylves et les haies, couvrent 36 hectares, soit 11,9 % du ban.

Le reste, soit 85 hectares, est occupé par les zones urbanisées (75,9 ha ; 25,1 % du territoire), les vergers (8,7 ha ; 2,9%) et les eaux superficielles (0,45 ha ; 0,15%).

Type d'occupation	Superficie (ha)	Proportion %
Cultures saisonnières	166,00	54,75
Herbages	16,21	5,35
Boisements	35,95	11,86
Vergers	8,65	2,85
Zone urbanisée	75,94	25,05
Eaux superficielles	0,45	0,15
TOTAL	303,20	100,0

Les cultures saisonnières

Les principales espèces cultivées sur la commune sont le maïs, le blé et le soja.

Ces plantes forment un peuplement dense, limitant la possibilité de développement des espèces messicoles. De plus, l'utilisation d'herbicides et le degré de sélection des semences contribuent à la pauvreté spécifique de ces milieux.

Les herbages

Les prairies permanentes et les pâturages constituent le milieu le plus intéressant de l'espace agricole. Il s'agit potentiellement de prés secs à Brome érigé du Mesobrometum erecti, des prairies mésophiles à Fromental de l'Arrhenatheretum elatioris, et de pâturages à Renoncule rampante. Ces potentialités sont effacées par des fauches trop précoces et les amendements azotés.

Les vergers

Les vergers formaient une ceinture péri-villageoise. Le développement de l'urbanisation et, dans une moindre mesure, le remembrement foncier, sont responsables de la disparition d'une grande partie des arbres fruitiers à haute tige.

Quelques vergers subsistent au Nord du ban et aux abords du centre ancien.

Les milieux boisés

- **Les forêts et bosquets**

La forêt communale située au sud du ban est une hêtraie-chênaie à Aspérule odorante, de l'*Asperulo Fagetum*. Le peuplement est dominé par le Hêtre (*Fagus sylvatica*) et par les Chênes sessile et pédonculé (*Quercus petraea*, *Quercus robur*), accompagnés du Frêne commun (*Fraxinus excelsior*), du Charme commun (*Carpinus betulus*), des Erables sycomore et champêtre (*Acer pseudoplatanus*, *A. campestre*) ainsi que du Merisier (*Prunus avium*).

La strate herbacée est caractérisée par l'Aspérule odorante (*Galium odoratum*), et de nombreuses espèces neutrophiles comme l'Anémone sylvie (*Anemone nemorosa*), l'Arum maculé (*Arum maculatum*), la Violette des bois (*Viola reichenbachiana*) ...

Le boisement localisé au Nord du ban ainsi que le bosquet situé à l'Ouest du village présentent la même composition.

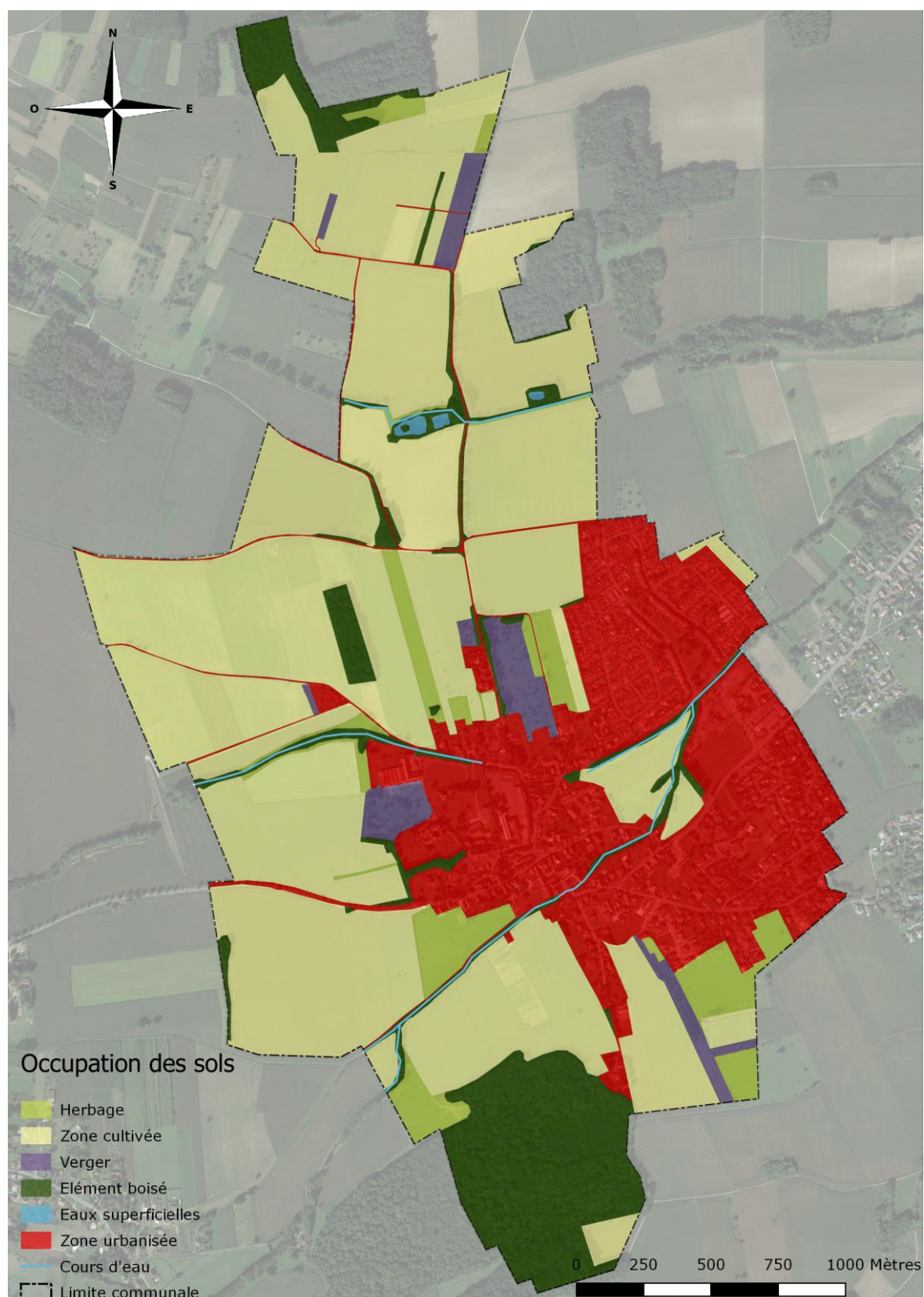
- **Les ripisylves**

Les ripisylves du Muehlbach, de l'Ibenbach et du Bruebach sont composées de l'Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*), du Frêne commun, du Chêne pédonculé, du Peuplier noir (*Populus nigra*) et du Merisier. La strate arbustive comporte du Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*), du Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*) et du Saule marsault (*Salix caprea*). Cette composition optimale est cependant fonction de l'état de cette végétation rivulaire.

- **Les haies**

Les haies ont un relativement faible développement sur le territoire de Landsers, mais elles jouent un rôle important à la fois dans l'animation du paysage et comme constituant des corridors écologiques. Elles sont principalement installées le long des chemins. Elles sont structurées par quelques grands arbres (Noyer, Chênes, Frêne, Cerisier) encadrant des arbustes comme l'Eglantier, le Prunellier, l'Aubépine, le Troène...

Carte de l'occupation des sols de la commune de Landser.



Le peuplement animal

Malgré l'importance des cultures céréalières et la faible représentation des haies et des vergers à hautes tiges, les inventaires réalisés par les naturalistes en 2017 et publiés par Odonat révèlent la présence de plusieurs cortèges d'espèces, ceux :

- de la forêt, avec tous les Pics, dont le Pic Noir (*Dryocopus martius*) et le Pic mar (*Dendropos medius*),
- des champs de céréales à paille, représenté par la Caille des blés (*Coturnix coturnix*) et l'Alouette des champs (*Alauda arvensis*),
- du marais et des étangs, avec le Faucon hobereau (*Falco subbuteo*), la Rousserolle effarvatte (*Acrocephalus scirpaceus*), la Poule d'eau (*Gallinula chloropus*), le Milan noir (*Milvus migrans*) et le Cuivré des marais (*Lycaena dispar*),
- du bocage herbeux à mailles larges caractérisé par le Bruant jaune (*Emberiza citrinella*), la Pie-grièche écorcheur (*Lanius excubitor*), le Tarier pâtre (*Saxicola rubicola*), le Torcol fourmilier (*Jynx torquilla*), accompagnés de tous les ubiquistes des milieux arborés,
- le village, avec le Choucas des tour (*Corvus monedula*), l'Hirondelle des fenêtres (*Delichon urbanus*), la Tourterelle turque (*Streptopelia decaocto*), la Fouine (*Martes foina*)...

Les espaces protégés et à enjeux

La commune de Landser n'est concernée par aucun dispositif de protection ou d'alerte.

Par contre, son ban est concerné par plusieurs plans nationaux d'action : relatif au Milan royal sur l'ensemble du territoire, à la Pie-grièche grise (enjeu moyen) et au Sonneur à ventre jaune (enjeu faible), et même à la Pie-grièche à tête rousse au centre du village (enjeu moyen). Aucune de ces espèces n'a été retrouvée lors des prospections de 2017 (source : Odonat, 2018).

La trame verte et bleue

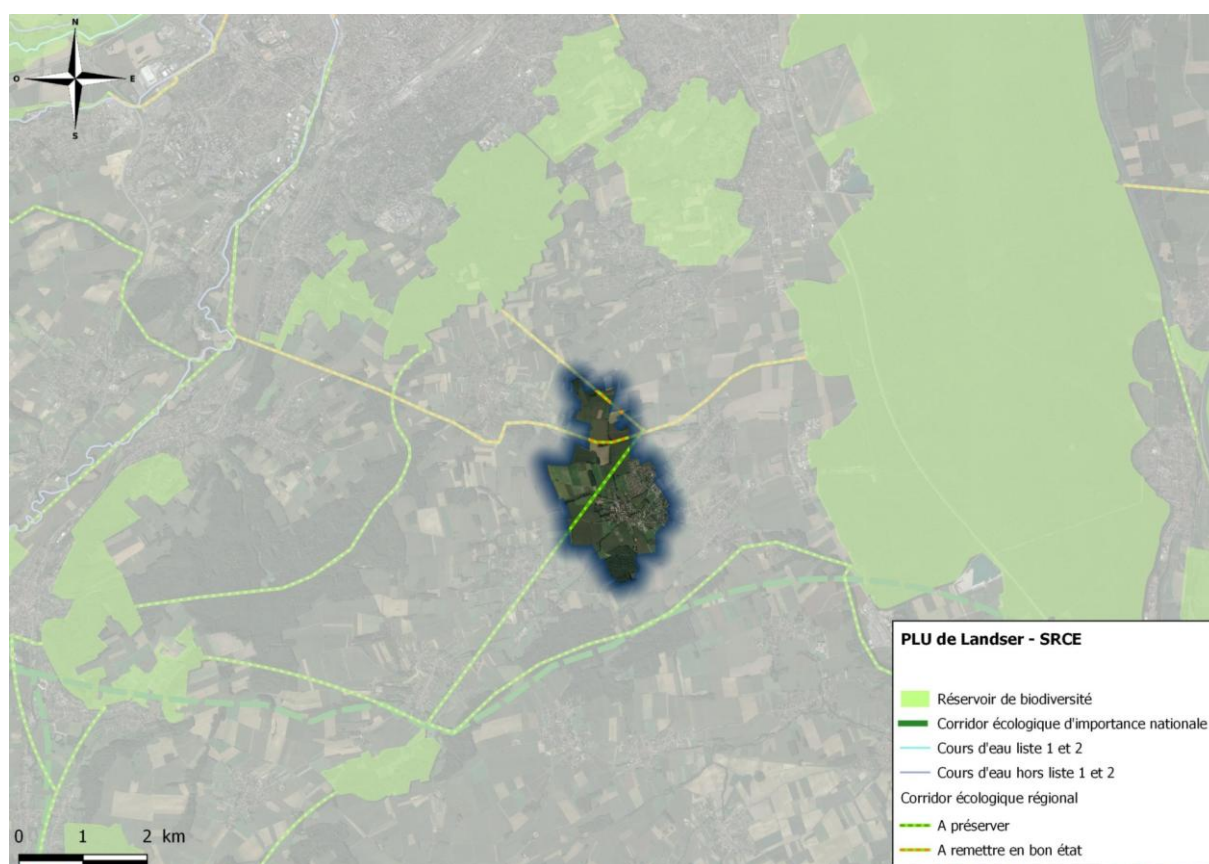
Le schéma régional de cohérence écologique d'Alsace, adopté le 22 décembre 2014, identifie 3 corridors d'importance régionale à Landser :

- un corridor à préserver, qui peut être emprunter par la Chevêche d'Athéna et le Chat sauvage,
- un corridor au Nord du territoire communal correspondant au lit majeur du Bruebach, caractérisé par le Chat sauvage,
- un corridor qui effleure le ban de Landser au Nord caractérisé par la Chevêche d'Athéna.

Ces deux derniers corridors sont à remettre en état.

Trame verte et bleue identifiée par le SRCE

(Source : QGIS 2.14.2, DREAL Grand-Est)



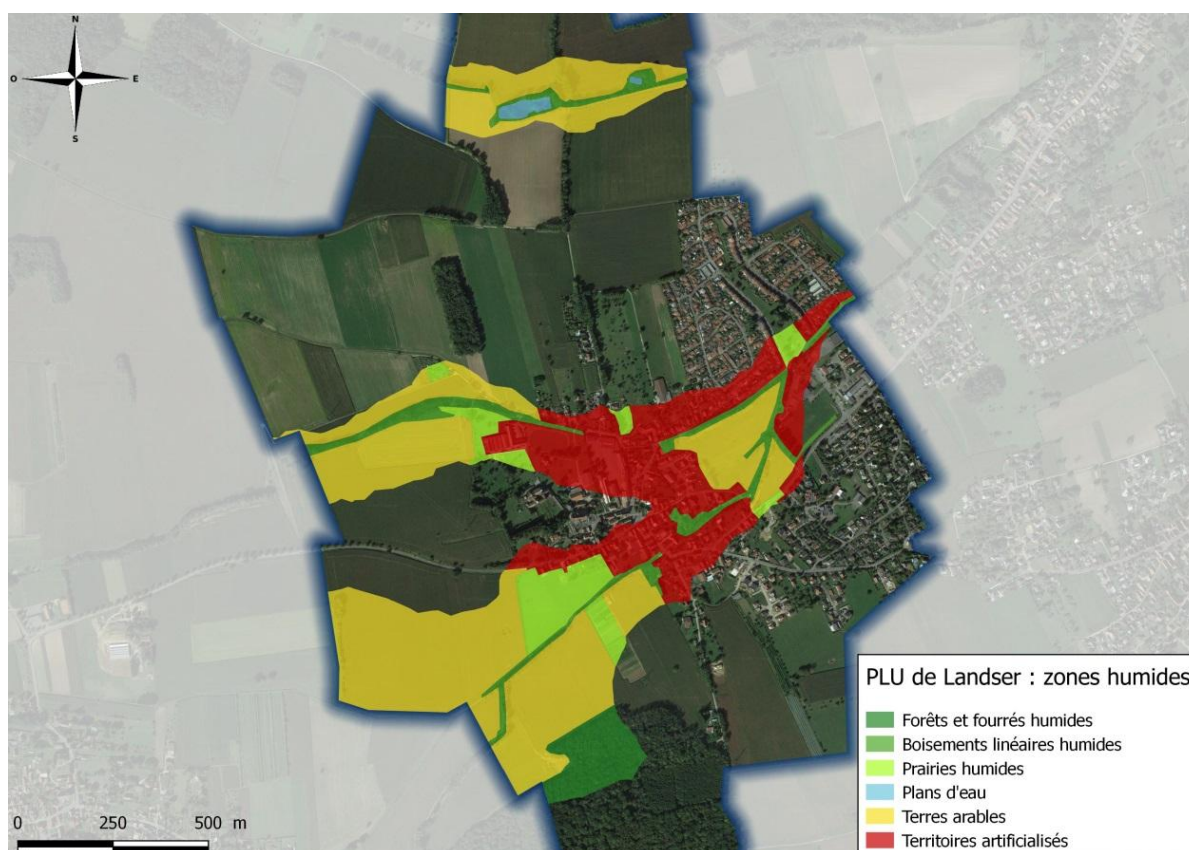
Les zones humides

Dans le cadre du partenariat public de Coopération pour l'Information Géographique en Alsace (CIGAL), la Région Alsace, a élaboré une cartographie des enveloppes d'alerte humides identifiées sous le terme de « zones à dominante humide ».

La commune Landser étant parcourue par des cours d'eau, ces derniers contribuent à la présence de zones humides, directement en tant que milieux aquatiques et indirectement au travers de leurs ripisylves et des surfaces agricoles attenantes.

Zones potentiellement humides à Landser

(Source : CIGAL)



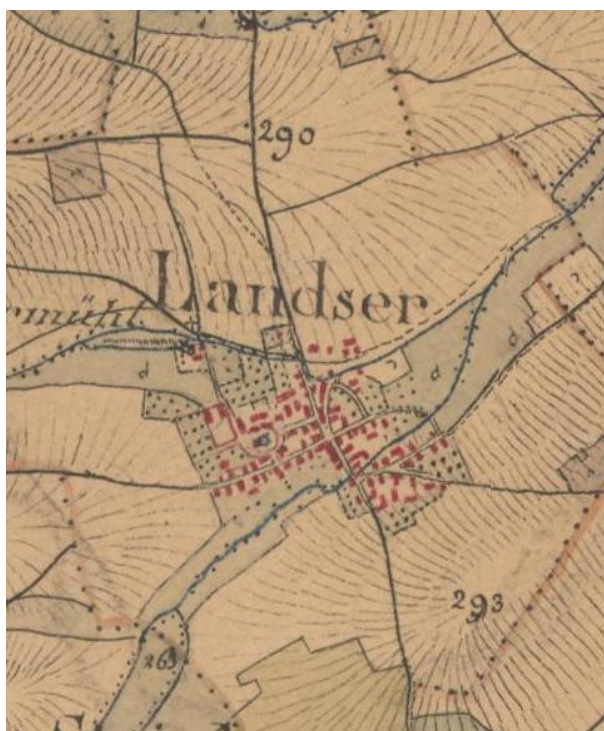
Les espaces bâtis

Rappel de l'histoire de la commune

Landser est une commune du bas Moyen-Age : le village est édifié entre 1246 et 1269. Comme toutes les localités nées au moment du trop-plein démographique médiéval, le ban est petit. Mais siège d'une seigneurie, le village est entouré de remparts au XIV^e siècle, ce qui lui confère le statut de ville. La commune est désignée comme chef-lieu de canton en 1792, statut qu'elle perdra en 1948 au bénéfice de Sierentz.

Plusieurs fois détruit, le village a été à chaque fois reconstruit. Deux événements ont eu une grande influence sur l'histoire et l'aspect de Landser et sont encore aujourd'hui associés à son nom :

- l'installation d'un couvent par les Capucins en 1664 : cet établissement va durablement conféré à la commune une dimension conventuelle : vendu comme bien national en 1790, les bâtiments sont restaurés en 1842 et attribués à une communauté de Rédemptoristes, fermés en 1873 par l'administration bismarckienne, rouverts en 1921 et finalement donnés aux sœurs rédemptoristes en 1929 ; cette même année, les pères salésiens ouvrent une école d'agriculture, aujourd'hui collège et lycée Don Bosco (plus de 900 élèves) ;
- la création d'un lotissement de 360 maisons au début des années 1970 dans le cadre du plan Chalandon -devenu Terrasses d'Emeraude-; outre la transformation radicale du paysage bâti, cette opération fait passer la population de Landser de 330 habitants en 1968 à 1750 habitants en 1975, puis à 2114 habitants en 1982.



Carte d'état-major de la deuxième moitié du XIX^e siècle

Analyse du tissu urbain

Le tissu urbain présente la caractéristique de comporter un vide important dans sa partie centrale au confluent de l'Ibenbach et du Muehlbach. Malgré cela il présente une compacité relative.



Orthophotographie 2018

Le stationnement

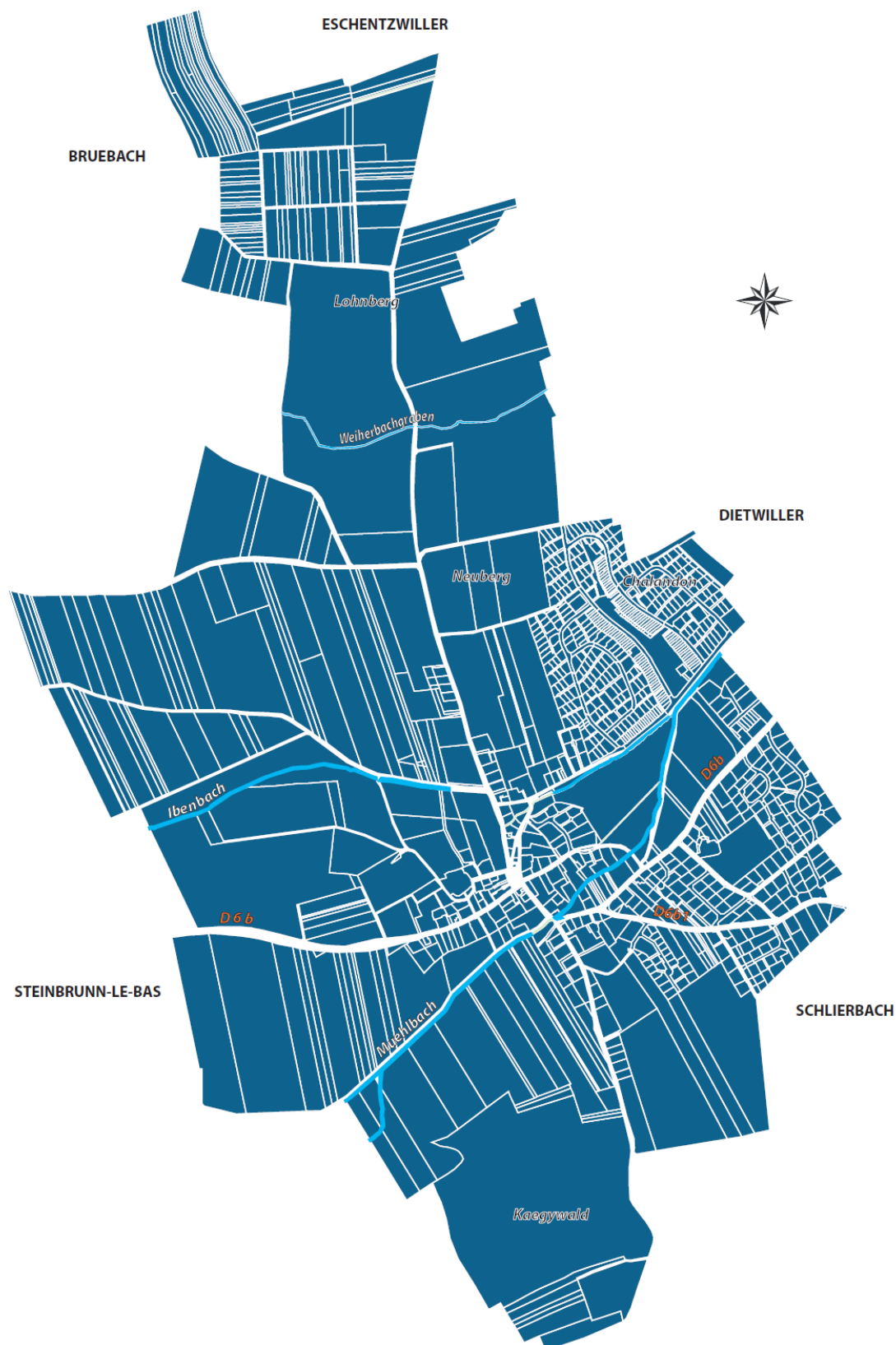
L'offre de stationnement se répartit entre des parcs publics de stationnement, des stationnements commerciaux et du stationnement linéaire aménagé le long de certains

La répartition spatiale de l'offre en stationnement public est équilibrée dans l'ensemble des pôles constitutifs de la nappe urbaine et elle est localisée à proximité immédiate des équipements et services générant un besoin de stationnement.

La localisation des aires de stationnement et leur nombre relativement important permettent d'envisager une polyvalence d'utilisation tant en usage diurne pour les usagers des équipements, services et commerces qu'en usage nocturne pour le stationnement résidentiel.



Le parcellaire



Le parcellaire permet de « lire » l'usage et l'histoire des sols.

On relève ainsi les parcelles forestières qui ont une emprise importante, ce qui traduit visuellement l'absence de forêt privée. Cette domanialité assure à elle seule une protection efficace des milieux forestiers et permet d'en envisager une gestion adaptée aux diverses fonctions dévolues aux espaces forestiers.

Le parcellaire agricole se caractérise par des parcelles dont la desserte est assurée par le maillage des chemins ruraux issus du remembrement. Le relatif morcellement du parcellaire agricole n'est pas en lien direct avec les ilots de culture mais reflète plutôt les pratiques successorales.

Les milieux urbanisés présentent les deux types de parcellaire classiquement observables :

- Le parcellaire natif de conformation hétérogène, constitué de parcelles allongées et perpendiculaires aux voies publiques, héritage des origines agricoles. Il est évident que cette conformation foncière génère des formes urbaines nettement différenciées par rapport aux opérations d'aménagement ayant entraîné des remaniements cadastraux. La conformation générale du parcellaire natif est peu favorable à une densification effective du bâti d'une part à cause du potentiel résiduel peu important et d'autre part du fait de sa localisation qui le rend difficilement accessible pour des projets autres que des annexes aux constructions à usage d'habitation ou d'activité.

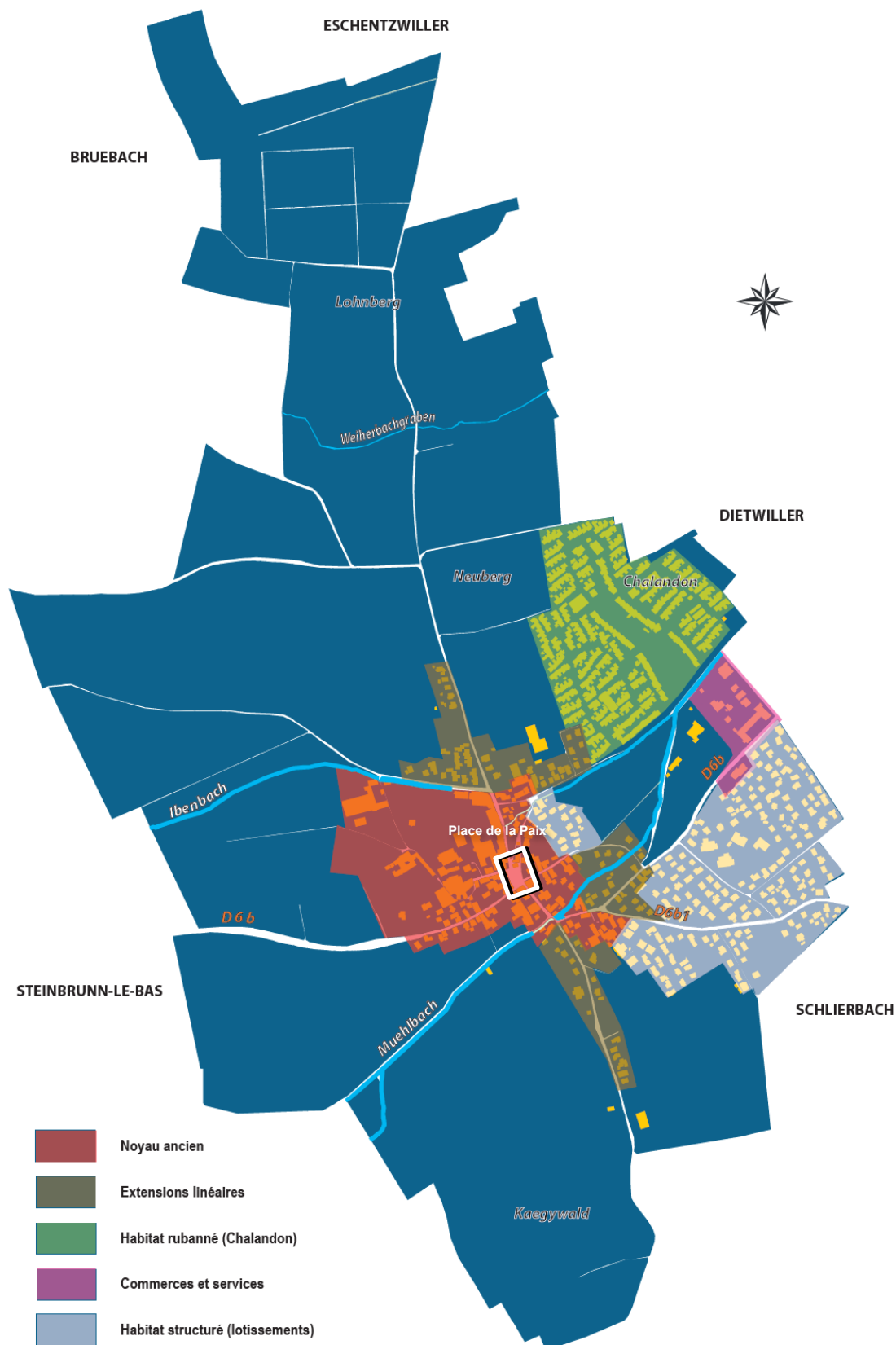


- Le parcellaire résultant du développement urbain qui présente une conformation plus homogène et une desserte optimale par les voies. C'est le parcellaire emblématique des opérations d'ensemble généralement réalisées sous forme de lotissement. Dans ce type de parcellaire on peut déceler le foncier d'assiette des équipements publics ou d'intérêt collectif (par exemple le terrain d'assiette de l'Espace Enfance des 3 Cygnes sur l'extrait ci-contre)



On peut relever l'originalité du parcellaire du Terrasses d'Emeraude dont la structure est emblématique de l'habitat rubané. Ce parcellaire reflète en outre une adaptation à la topographie remarquable.

Le bâti



D'un point de vue typologique le bâti de Landser peut se décomposer selon les grands morphotypes identifiés sur la carte en page 27.

Le centre ancien



Le noyau ancien



La fontaine Place de la Paix



Le couvent

Il s'agit du noyau historique dont la morphologie n'a pas été que peu modifiée depuis l'origine.

La Place de la Paix constitue le centre de la commune. A partir de cette place rayonnent les axes structurants du centre ancien : les rues de l'Eglise, Don Bosco, Kalt, des Seigneurs, du Château et Acklin.

Le centre de la place est occupé par la fontaine autour de laquelle s'ordonnent des maisons que l'on peut qualifier de patriciennes car elles ont été initialement construites pour loger les représentants des administrations seigneuriales ou royales. Ces maisons sont constituées, pour la plupart, en pierre calcaire, à un étage carré, ou possèdent un rez-de-chaussée en pierre et un étage en pan de bois avec présence, dans certains cas, de grandes caves voûtées en berceau.

Elles datent, majoritairement, de la reconstruction du village, entamée au cours de la seconde moitié du 17^e siècle et poursuivie au 18^e siècle. C'est également au 17^e siècle qu'est fondé le couvent des Capucins acheté en 1842 par les Rédemptoristes. Ce bâtiment, aujourd'hui désaffecté, a été racheté par l'Œuvre de Don Bosco et il est destiné à une restructuration dans le cadre du développement des installations existantes. La congrégation des pères salésiens a créé en 1929 une école d'agriculture transformée par la suite en école d'enseignement élémentaire et secondaire connue sous la dénomination Don Bosco. Les constructions à forte emprise et à volumétrie généreuse marquent le noyau ancien de leur prégnance. On relève également dans le tissu ancien des fermes à caractère patrimonial.

Les extensions linéaires



Extension linéaire Chemin d'Eschentzwiller

Le Chemin d'Eschentzwiller au nord du noyau ancien, la rue du Kaegy au Sud et la rue Acklin à l'Est, sont les supports d'extensions à caractère linéaires. Ce sont principalement des constructions à usage d'habitation datant des années 1960 à 1980 qui les composent. On notera au début du chemin d'Eschentzwiller une dépendance de Don Bosco qui revêt un caractère plus structuré.

Les commerces et services



Le pôle économique

La partie du ban communal limitrophe à Dietwiller qui s'étend entre le Terrasses d'Emeraude et la RD6 b est le siège d'implantations de commerces et de services. La nature de l'occupation du sol génère des constructions à forte emprise. Le gabarit des bâtiments est de type R+1. La rue du Stade assure la desserte de ce pôle économique bien individualisé spatialement.

L'habitat rubané



Le Terrasses d'Emeraude

Sur le coteau Nord de la commune a été implanté dans les années 1970 une Zone d'Aménagement Concerté issue du programme d'habitat individuel dense dit programme Chalandon, du nom de son initiateur, ministre de l'Équipement de 1969 à 1972,

Le tissu urbain se caractérise par un tracé viaire structurant courbe qui épouse la topographie et par des voies de dessertes en impasses avec des venelles piétonnes. Le parcellaire en lanières a induit du bâti dense en bande de type R à R+2. Ce tissu a subi quelques mutations, notamment par l'ajout de volumes annexes.

Une coulée verte implantée au milieu du site constitue un contrepoint à la densité du bâti.

L'habitat structuré



Les lotissements du coteau Sud-Est

Le coteau Sud-Est a fait l'objet d'une urbanisation structurée sous forme de lotissements.

Les lotissements des années 1960 à 1980 sont composés majoritairement de maisons individuelles de type R ou R+ combles implantées en milieu de parcelle. La densité n'y est pas très élevée du fait de la taille relativement confortable des parcelles.

Les opérations plus récentes se caractérisent par une mixité de l'habitat qui fait cohabiter de l'habitat individuel, de l'habitat jumelé, des carrés de l'habitat et des immeubles collectifs de logement. Il en résulte une densité plus élevée et une consommation foncière moins importante.

On peut relever qu'au cœur de cet ensemble d'habitat structuré est implanté l'Espace Enfance des 3 Cygnes, ce qui contribue à la mixité des fonctions et à la qualité des services à la population.

Le tissu urbain a fait l'objet d'une analyse spatiale afin d'étudier la morphologie de l'agglomération au travers d'un certain nombre d'indicateurs spatiaux, et ce faisant, d'analyser également la répartition en zones proposée par le Plan d'Occupation des Sols (POS) antérieurement en vigueur, au travers de ses articles majeurs.

Cette analyse spatiale fait l'objet du document « 1.c – Diagnostic urbain – Analyse spatiale ».

Le paysage

Source : *Diagnostic environnemental* – Cabinet Waechter

Le grand paysage

Le grand paysage est de type « sylvo agro pastoral à habitat groupé en relief de collines ». Cette définition était valable jusqu'à la fin des années 1960. Au cours du dernier demi-siècle, les prés ont disparu, la maille parcellaire s'est considérablement élargie à l'occasion des remembrements fonciers, l'habitat s'est étalé, le maïs s'est affirmé. Les vergers d'arbres à hautes tiges ainsi que les vignes ont disparu.

Aujourd'hui, le paysage est de type « agricole en périphérie urbaine », que caractérise de grandes cultures céréalières sans arbre et une forte prégnance de l'habitat résidentiel associé à des équipements de caractère urbain.

Les mouvements du terrain introduisent cependant une animation et délimitent deux champs visuels indépendants l'un de l'autre.

Les unités du champ visuel

Le territoire de Landser est topographiquement assez simple : il comporte deux vallons parallèles, celui du Bruebach et celui du Muelhbach-Ibenbach. Le premier est exempt de signe urbain et technologique : ses qualités sont à préserver. Le second est largement occupé par l'agglomération : son image, qui est aussi celle de la commune, mérite d'être améliorée.

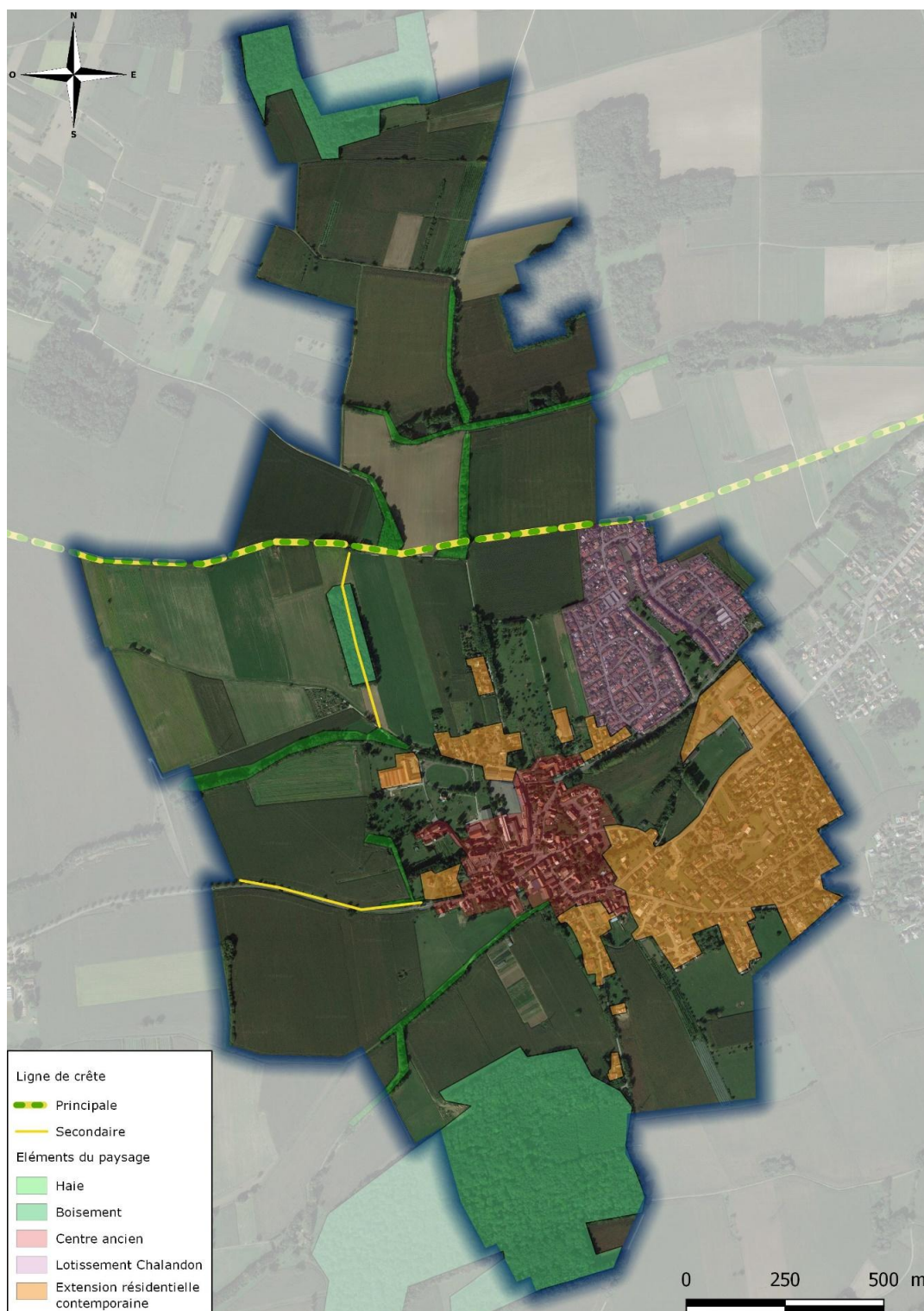


*Une vue sur la partie ancienne du village.
Landser, 2018*

L'agglomération comporte trois parties nettement distinctes :

- le centre ancien, cohérent par les matériaux, les teintes, les codes architecturaux, l'ancrage dans l'histoire rurale et seigneuriale du bourg ;
- le lotissement Terrasses d'Emeraude, cohérent par l'homogénéité d'aspect des constructions et l'organisation des rues et des venelles, mais décalé par rapport au tissu ancien par la volumétrie (plein pied) et la qualité apparente des bâtiments ;

- le tissu de la deuxième moitié du XXe siècle et de la première décennie du XXIe siècle, éparpillé, dont les constructions donnent quelques gages d'appartenance aux modes constructifs régionaux ;
- le tissu le plus récent, regroupé sur le versant rive droite, hétérogène.





Un aspect du vallon du Bruebach : les mouvements du relief et quelques haies assurent l'animation de ce paysage, par ailleurs totalement dédié au maïs, mais aussi exempt de signes urbains et technologiques.



Par-delà les maisons du versant Nord, une vue sur le Horst entre Bruebach, Dietwiller et Eschentzwiller.



Depuis les hauteurs du Kaegywald, la vue sur le Schneckenberg et le tracé de la ligne électrique.



*Le tissu bâti récent est hétéroclite.
Landser, 2018*



*Une discordance urbaine dans un
espace rural
Landser, 2018*



*Par-delà le lotissement résidentiel de la
rive droite, la vue sur le lotissement
Terrasses d'Emeraude de la rive
gauche.*

m

Les éléments patrimoniaux

Le patrimoine vernaculaire de Landser est constitué de trois croix des champs, d'un ensemble de constructions bourgeoises des XVI^e et XVII^e siècles situées près de la Mairie, de maisons paysannes plus modestes, et d'une fontaine datée de 1661. L'église de l'Assomption repose sur des fondations médiévales, mais a été reconstruite entre 1774 et 1776. Ces éléments constituent un noyau patrimonial assez dense, mais d'importance spatiale modeste au regard de l'étendue de la tache urbaine.

Les éléments les plus remarquables du patrimoine local sont représentés, notamment, par :

- le Couvent ;
- l'église de l'Assomption ;
- l'ancienne auberge au Bœuf Rouge ;
- la maison Goetzmann ;
- le presbytère ;
- la Mairie ;
- le Château des Flaxlanden ;
- maison 4 place de la Paix ;
- ferme Klostermuhle.

L'inventaire initial du patrimoine remarquable de la commune a été effectué en 1993 par le Service de l'Inventaire et du Patrimoine (SIP) site de Strasbourg - Région Grand Est. L'ensemble des notices documentaires de cet inventaire peut être demandé par voie postale au 1 place Adrien Zeller BP 91006 - 67070 Strasbourg Cedex et se trouve consultable dans les locaux du SIP Alsace - Région Grand Est (adresse : Palais du Rhin, 2 Place de la République 67082 Strasbourg Cedex).

La fontaine Place de la Paix au centre du village est classée Monument Historique depuis 1984. Ce classement a valeur de servitude d'utilité publique. Par conséquent, dans un périmètre de 500 mètres autour de ce monument, toute construction, restauration, destruction projetée doit obtenir l'accord préalable de l'Architecte des Bâtiments de France (avis conforme, c'est-à-dire que le Maire est lié à l'avis de l'ABF) en cas de covisibilité, ou d'un avis simple s'il n'y a pas de covisibilité (l'autorisation du Maire n'est pas liée à l'avis de l'ABF).

Mise en œuvre d'une Périamètre Délimité des Abords (PDA)

La loi relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine (LCAP), promulguée le 7 juillet 2016, et son décret d'application du 29 mars 2017 offrent la possibilité de modifier ce périmètre de 500 mètres, avec la mise en place d'un outil, dénommé Périamètre Délimité des Abords (PDA) qui permet de recentrer l'action de l'Architecte des Bâtiments de France dans des secteurs présentant un intérêt architectural et patrimonial.

Le tracé de PDA regroupe ainsi *"des immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec le monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur"*.

Le PDA, qui conserve son titre de servitude d'utilité publique, se substitue au périmètre de rayon de 500 mètres. Au sein du Périamètre Délimité des Abords, le critère de covisibilité ne s'applique plus, les projets étant soumis à l'accord, éventuellement assorti de prescriptions, de l'Architecte des Bâtiments de France.

L'avantage de la démarche de PDA consiste en la définition d'un périmètre qui correspond mieux à la réalité du terrain, débarrassé de l'incertitude liée au critère de covisibilité. L'action

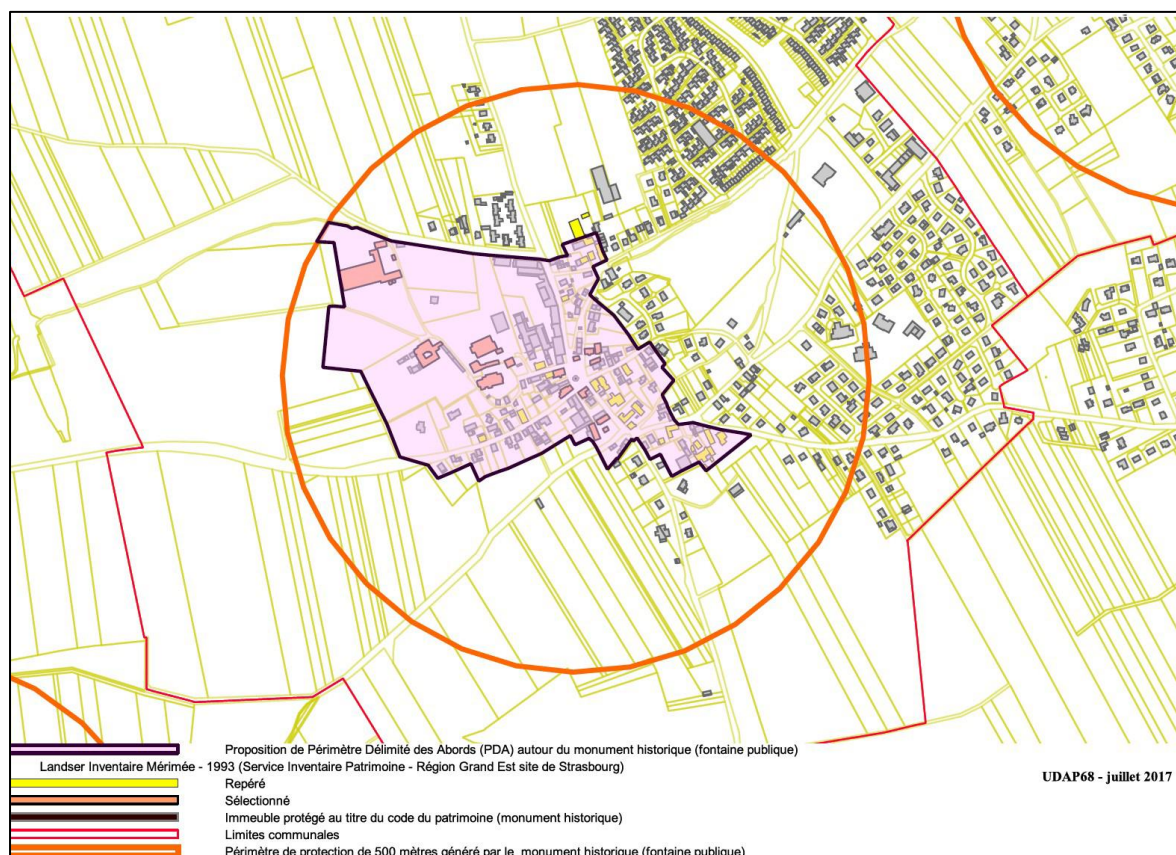
de l'Architecte de Bâtiments de France peut se focaliser sans ambiguïté sur les secteurs présentant un réel enjeu patrimonial. La procédure de PDA est mise en œuvre parallèlement à l'élaboration du P.L.U. et a donné lieu à une enquête publique conjointe.

Servitudes d'utilité publiques - Périmètre de 500 mètres autour du monument historique



Cette procédure de périmètre délimité des abords (PDA) d'un Monument Historique (MH) consiste donc à modifier les périmètres de 500 mètres attachés aux monuments historiques (voir carte ci-dessus). Dans le cas présent, l'Architecte des Bâtiments de France a proposé à la commune un tracé de PDA, pour lequel la Conseil Municipal a donné un avis favorable par délibération en date du 20 janvier 2022. Ce périmètre a été défini en fonction d'ensembles d'immeubles et d'espaces urbains qui forment avec le monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur. En conséquence, l'action de l'Architecte des Bâtiments de France peut se concentrer dans des espaces qui présentent un réel intérêt patrimonial.

Proposition de PDA soumis à l'accord du Conseil Municipal



La proposition de PDA a été approuvée par arrêté préfectoral n°2023/266 portant création du périmètre délimité des abords autour du monument historique (fontaine publique) sur le territoire de la commune de Landser en date du 20 juin 2023.

3 Les risques et contraintes d'aménagement

Les risques naturels

La commune est située en zone de sismicité 4, soit niveau d'aléa moyen (accélération de 1,6 et 3 m/s²). Les constructions, nouvelles ou anciennes, sont donc soumises aux normes PS-MI ou Eurocode 8, selon la catégorie d'importance du bâtiment.

La majeure partie de la commune est soumise à un aléa moyen de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux. La cartographie et les principales mesures relatives à cet aléa sont exposées ci-dessous

La commune est également concernée par un risque de coulée de boue. Ce dernier présente un aléa moyen à fort sur une grande partie du ban.

Les risques d'inondations sont détaillés ci-après.

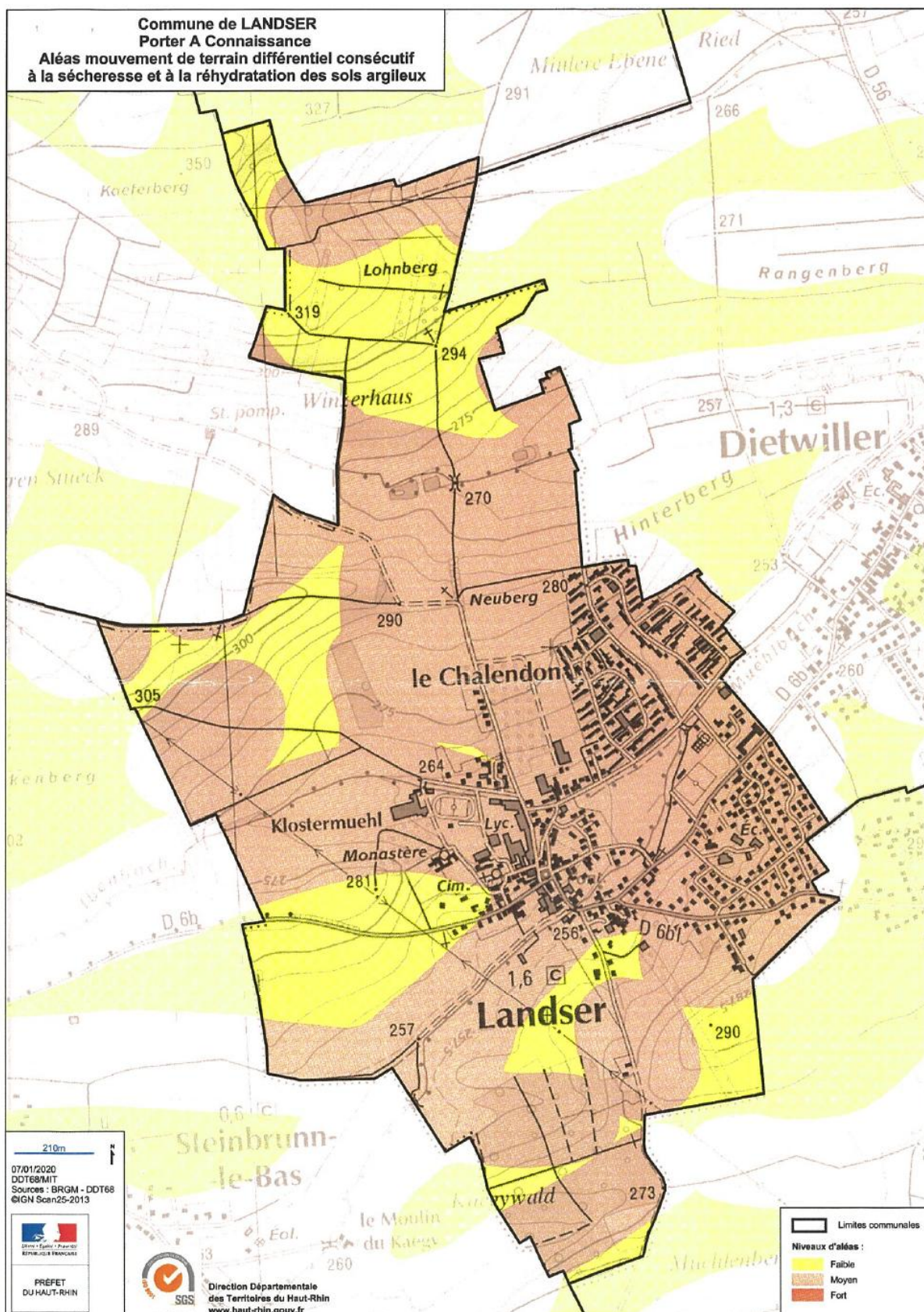
L'aléa de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux

Le 12 février 2020, le Préfet du Haut-Rhin a communiqué à la commune le porter-à-connaissance « Risque mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux ».

La loi ELAN du 23 novembre 2018 a rendu obligatoire à compter du 1^{er} janvier 2020, afin de sécuriser les constructions, l'établissement d'une étude géotechnique dans les zones exposées à des niveaux d'aléa moyen ou fort, d'une part pour les ventes de terrains à bâtir, et d'autre part pour les contrats de construction d'immeubles ne comportant pas plus de deux logements. Ces nouvelles règles sont codifiées dans le code de la construction et de l'habitation, aux articles L.112-20 à L.112-24 et R.112-5 à R.112-10.

Le porter-à-connaissance comporte uniquement la cartographie de la connaissance de l'aléa sur le territoire communal (Cf page suivante]

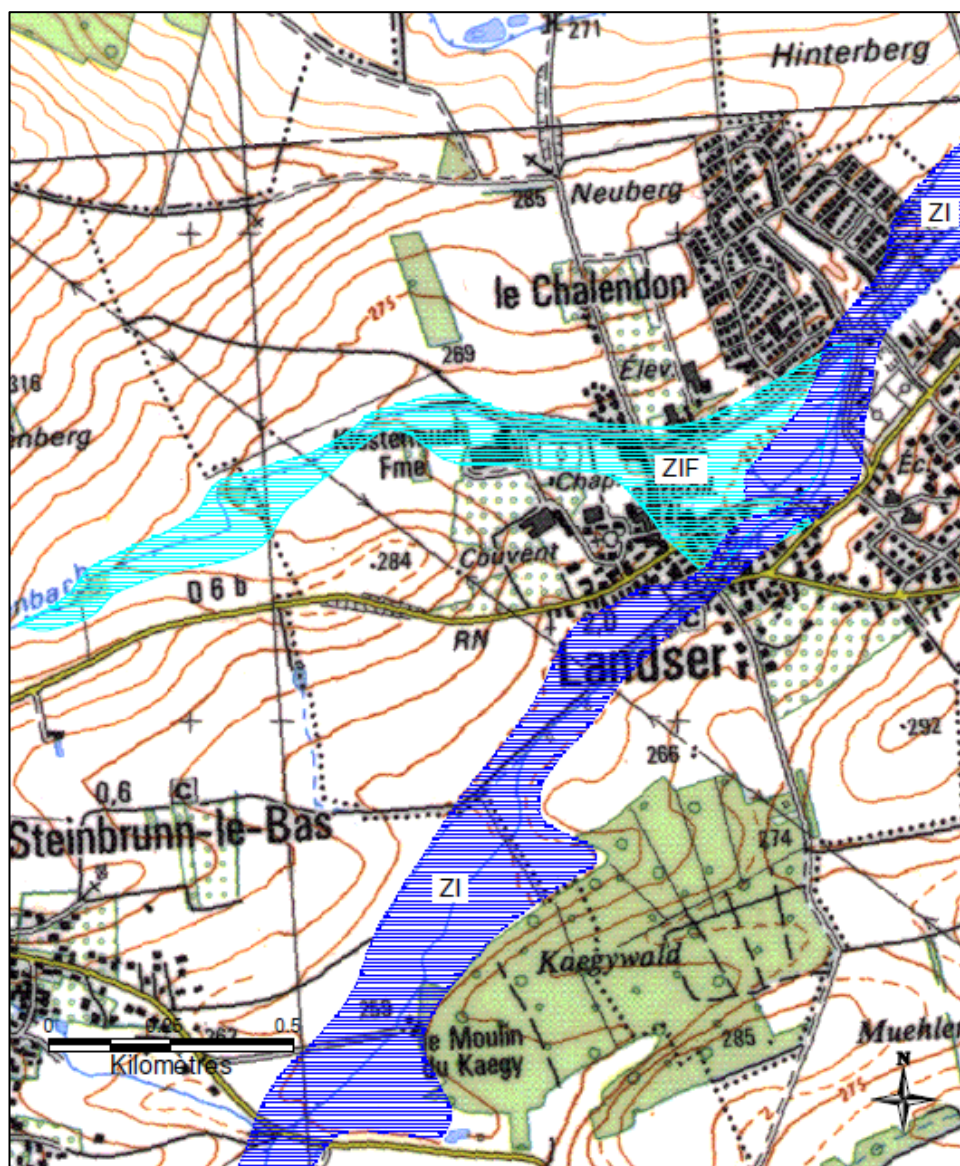
Les constructeurs sont tenus, soit de suivre les recommandations des études de sols fournies par le maître d'ouvrage lorsque celles-ci sont obligatoires, soit de respecter les techniques particulières de construction dont les objectifs sont définis à l'article R.112-10 du code de la construction et de l'habitation.



Le risque d'inondation

L'atlas des zones inondables du Haut-Rhin, approuvé le 18 juillet 2008, fait apparaître des zones inondables sur la commune de Landser liées à l'Ibenbach et surtout au Muehlbach. Ce document n'a pas de valeur réglementaire contrairement aux plans de prévention des risques d'inondations (PPRI), mais constitue une alerte qui mérite d'être prise en compte. 33,7 hectares sont ainsi soumis à un risque d'inondation par débordement des cours d'eau, soit 11% du territoire communal. Ces espaces ont été jusqu'à présent préservés de l'urbanisation¹.

Zones inondables de la commune de Landser (source : Préfecture du Haut-Rhin)



ZI - Zones inondables par débordement en cas de crue centennale

ZIF - Zones inondables par débordement en cas de crue centennale ou de coulées de boue, à risques faibles

Les terrains situés le long des cours d'eau sont également concernés par un risque très élevé d'inondation par remontée de « nappe ». Cet aléa est toujours localisé, lié à l'existence de résurgences (sources).

¹ GHAZARIAN Olivia, CG68

Les risques technologiques

La commune est traversée par la ligne électrique à très haute tension « LIT 225 kV NO1 Lutterbach - Sierentz ». Les risques liés à ce transport aérien d'énergie sont la chute de câbles, la formation d'un arc électrique et l'émission de champs électromagnétiques de fréquence 50 Hz. Ces lignes sont accompagnées de servitudes, couvertes par l'article 12bis de la loi du 15 juin 1906. Il s'agit de zones de protection d'un diamètre de 30 mètres au niveau des pylônes et d'une largeur de 10 mètres de part et d'autre de la projection verticale au sol des câbles lorsqu'ils sont au repos.

Aucune installation classée pour la protection de l'environnement, ni site et sol pollués ne sont recensés sur la commune.

Sites BASIAS

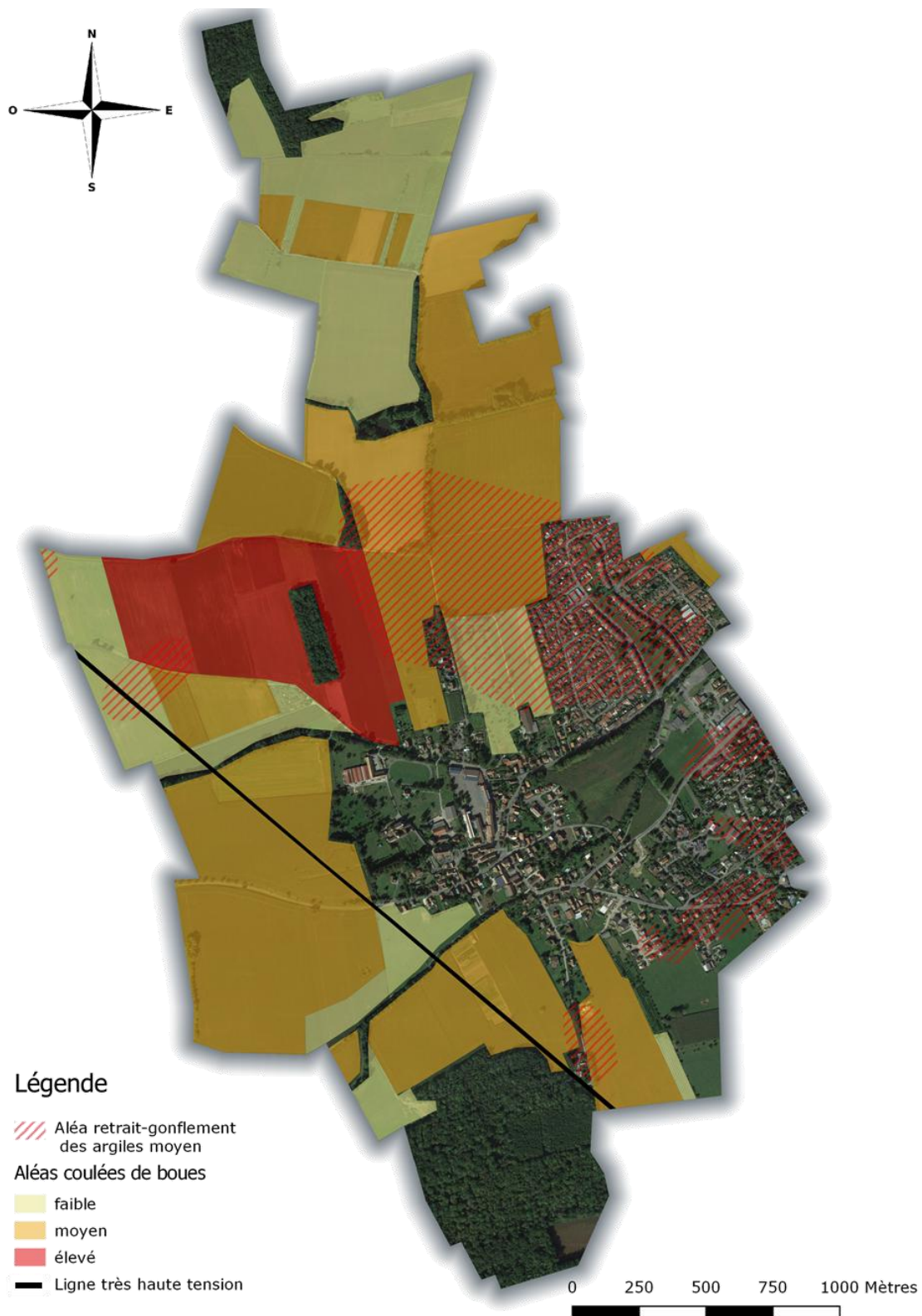
La base de données BASIAS inventorie les sites industriels ou d'activités de façon large et systématique. Ces sites en activité ou abandonnés sont susceptibles d'engendrer ou d'avoir engendré des pollutions, dont des pollutions de sol. Néanmoins, l'inscription dans la base de données n'est pas synonyme de pollution avérée.

D'après les informations disponibles communiquées par le site Géorisques, 2 sites sont susceptibles d'engendrer ou d'avoir engendré des pollutions sur le territoire communal (tableau ci-après).

N° Identifiant BASIAS	Dernière raison sociale de l'entreprise	Nom usuel	Adresse principale	Etat d'occupation de l'établissement
ALS6803515	ECOMARCHE	Stockage et distribution de carburants	2 rue Stade	Indéterminé
ALS6803516	SIFFRIT (Léon)	Fabrique de chandelles	Route Altkirch d'	En arrêt

Source : Géorisque

Cartes des risques répertoriés sur la commune de Landser



3.4 La gestions des déchets

La gestion des déchets de la commune est confiée à Saint-Louis Agglomération, collectivité issue de la fusion, au 1^{er} janvier 2017, des communautés de communes du Pays de Sierentz, de la Porte du Sundgau et de la communauté d'agglomération des Trois Frontières. La collectivité ainsi constituée regroupe 40 communes et une population de plus de 78 000 habitants.

Le ramassage des ordures ménagères est réalisé en porte-à-porte chaque jeudi matin, par l'entreprise SITA. La collecte des déchets recyclables (verres, papier/carton, bouteilles plastiques et emballages métalliques) s'effectue par apport volontaire dans des conteneurs mis à disposition des habitants ou en déchetterie.

La plus proche de Landser est celle de Sierentz. L'accès y est gratuit pour les habitants du territoire et payant pour les professionnels et collectivités selon la nature et la quantité de déchets apportés.

La collecte des déchets verts se fait par apport volontaire au sein des 20 plateformes prévues à cet effet.

En moyenne, 617,8 kilogrammes de déchets sont collectés par an et par habitants.

Tonnages des déchets collectés pour l'année de référence 2010.

(Source : Saint-Louis Agglomération)

	Quantité collectée tonnes	Ratio de collecte* kg/habitant
Ordures ménagères résiduelles	23 208	319,4
Biodéchets	4 881	67,2
Matières recyclables	6 091	83,8
Verre	2 960	40,7
Papier/carton	2 688	37
Bouteilles plastiques	443	6,1
Déchetterie	15 589	214,6
Déchets verts	6 770	93,2
TOTAL	44 888	617,8

* Ces chiffres sont obtenus en additionnant les flux collectés par les trois anciennes communautés de communes.

Le traitement des déchets est délégué à des prestataires privés. Les ordures ménagères résiduelles non compostables sont incinérées à l'usine d'incinération de Sausheim, propriété du Syndicat intercommunal à vocation multiple de la région mulhousienne, tandis que les biodéchets sont compostés sur la plateforme de compostage d'Aspach-le-Haut, gérée par le Syndicat mixte à vocation multiple pour le traitement des déchets ménagers du secteur 4 (SM4). Les autres déchets sont pris en charge par des entreprises privées choisies sur appels d'offres.

L'ambiance sonore

Landser est situé à l'écart des grands flux routiers sources de bruit.

La route départementale 6^{bis}, qui traverse la commune d'Est en Ouest, supporte un trafic de 5 340 véhicules/jour (dont 162 poids lourds) sur la portion reliant le village à la commune de Steinbrunn-le-Bas. Le trafic est estimé à peu près identique en direction de Dietwiller (non mesuré).

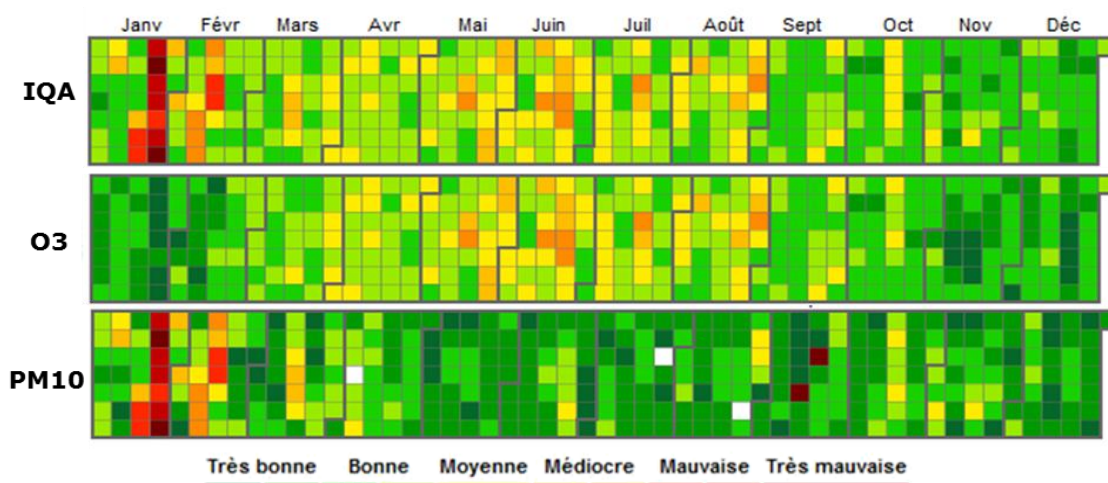
L'isophone routier de la RD6^{bis} calculé selon la méthode détaillée publiée par les Ministères des Transport et de l'Environnement, est $Leq^{6h-20h} = 60,8 \text{ dB(A)}$.²

La qualité de l'air

L'association pour la surveillance et la protection de l'air en Alsace (Atmo Grand Est – ASPA) ne disposant pas de station de mesure sur la commune de Landser, la qualité de l'air est évaluée par extrapolation des données collectées par la station la plus proche, soit celle de l'aéroport de Mulhouse Bâle.

De manière générale cette qualité est bonne. Les principaux facteurs de dégradation sont l'ozone (O₃) en période estivale (mai – septembre) et les particules fines (PM₁₀) en période hivernale (décembre – février).

Evolution des indices de qualité de l'air (IQA), d'ozone (O₃) et de particules fines (PM₁₀) enregistrés par la station de Mulhouse en 2017.



Toutefois, ces résultats sont à moduler, les mesures étant représentatives d'un environnement urbain. En milieu rural, les concentrations en particules fines sont plus faibles. Par contre, l'importance des cultures céréalières environnantes se traduit par des aérosols de produits phytosanitaires (herbicides, insecticides et fongicides) présents dans l'air toute l'année.

La ressource en eau potable

La compétence eau potable est assurée par Saint-Louis Agglomération. La commune est alimentée en totalité par la nappe phréatique depuis 3 forages se trouvant en forêt de la Hardt sur le ban de la commune de Niffer, et en appoint par le forage de Schlierbach. Ces puits ont

² L'isophone routier correspond au niveau moyen de bruit atteint à 30 mètres du bord de la voie et à 10 mètres de hauteur, pour la période de 6 heures à 22 heures. Le calcul est effectué pour une vitesse de 80 km/h et une circulation de type pulsée non différenciée (caractéristiques de la portion de route pour laquelle le trafic routier est connu).

été déclarés d'utilité publique les 15 décembre 2009 et 12 avril 1973. Les captages disposent des périmètres de protection règlementaires.

La capacité de production de 10 000 m³/jour. En 2016, la production des 3 forages a été de 1 907 599 m³, dont 333 487 m³. Les prélèvements autorisés pour les 3 forages se trouvant en forêt de la Hardt sont de 2 500 000 m³, avec un débit maximal de 144 m³/h par forage³.

L'eau est stockée dans deux réservoirs communaux d'une capacité totale de 1 300 m³, dont 120 m³ de réserve incendie. L'eau est distribuée est désinfectée par chlore gazeux. Des prélèvements de contrôle sont réalisés aux captages, au réservoir et sur le réseau de distribution.

L'eau distribuée en 2016 est de bonne qualité bactériologique. Son taux de conformité est de 96,88 %. Les analyses ont révélé une dégradation bactériologique ponctuelle qui n'a pas nécessité de restriction d'usage. L'exploitant a mis en œuvre toutes les mesures nécessaires pour rétablir la qualité de l'eau distribuée.

L'eau distribuée en 2016 est conforme aux limites de qualité physico-chimique en vigueur. Elle est très dure (36,0°f). Quelques pesticides ont été détectés à l'état de traces, sans dépasser la limite réglementaire. Les teneurs moyennes en nitrates (18,1 mg/l), chlorures (28,9 mg/l), sodium (16,5 mg/l) et fluor (0,1 mg/l) témoignent d'une ressource en eau bien protégée.

Selon les services compétents, le volume de la ressource permet de faire face à l'ensemble des besoins en eau potable actuels et futurs des communes de Saint-Louis Agglomération dont Landser. La Communauté d'Agglomération prélève chaque année. Chaque année près de 8 millions de m³ d'eau prélevés pour 27 000 abonnés

L'assainissement

Les eaux usées de Landser sont acheminées à la station d'épuration de Sierentz, qui récolte les effluents de 13 communes au total. Le traitement des effluents est pris en charge par Saint-Louis agglomération.

Le réseau est majoritairement de type unitaire. Les conduites récentes sont en séparatif. Un bassin d'orage d'une capacité de 800m³ limite le risque de débordements d'eaux usées vers le milieu naturel.

La station est de type boue activée aération prolongée avec dénitrification et déphosphatation. Les boues sont traitées par filtration à bande et l'eau traitée est rejetée dans le grand canal d'Alsace. Le débit de référence et la capacité nominale de la station d'épuration sont dépassés depuis 2016, mais les capacités d'abattement réglementaires sont respectées.

Indicateurs de la station intercommunale de Sierentz

(Source : portail d'information sur l'assainissement communal, infogéo68)

Paramètres	STEP de Sierentz
Capacité nominale (équivalents habitants)	13 000
Débit de référence (m ³ /jour)	5 460
Charge maximale en entrée en 2016 (EH)	27 500
Débit entrant moyen en 2016 (m ³ /jour)	5 942

³ Source : Saint-Louis agglomération, ARS

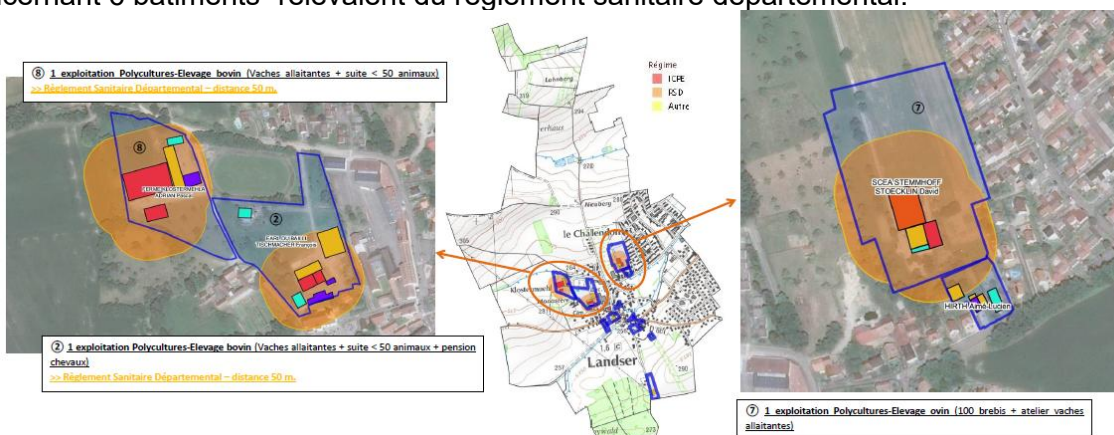
Les contraintes agricoles et urbaines

L'agriculture constitue une composante importante de l'aménagement de la commune de Landser (d'après l'étude agricole qui avait été réalisée en 2016 par la Chambre d'Agriculture, cette part était de 65% du territoire communal mis en valeur par les exploitants agricoles) « avec une grande diversité des systèmes de production tant végétale (céréales, prairies, légumes, vergers, ...) que animale (vaches allaitantes, ovins) qui concourt en lien avec la diversité des orientations technico-économiques des exploitations » ; au nombre de 8 en 2020 la quasi-totalité des exploitations est située en centre village ou sous influence urbaine, ce qui peut constituer une contrainte dans le développement agricole et urbain.

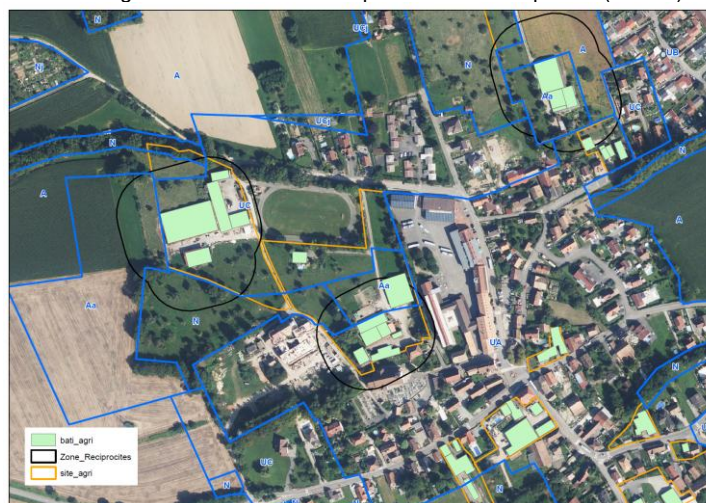
Au titre de la réglementation sanitaire, certains bâtiments agricoles sont soumis à des conditions de distance pour leur implantation par rapport aux habitations ou d'immeubles habituellement occupés par des tiers. Les distances à respecter sont celles définies **par les règlements sanitaires départementaux (RSD) ou par la réglementation sur les installations classées (ICPE)**.

Le principe de réciprocité a été introduit en 1999 à l'article L.111-3 du Code Rural et modifié à plusieurs reprises. Il a pour but d'éviter une remise en cause des sites d'implantation ou de développement des exploitations agricoles (bâtiments d'élevage en particulier) par un rapprochement de l'urbanisation... Le principe de réciprocité impose le respect des mêmes distances pour les tiers vis-à-vis des constructions agricoles. Néanmoins, l'article L.111-3 prévoit des cas d'exception pour des règles spécifiques locales ou par dérogation au cas par cas.

Sur la commune de Landser en 2016, 3 exploitations spécialisées dans la production animale - concernant 6 bâtiments- relevaient du règlement sanitaire départemental.

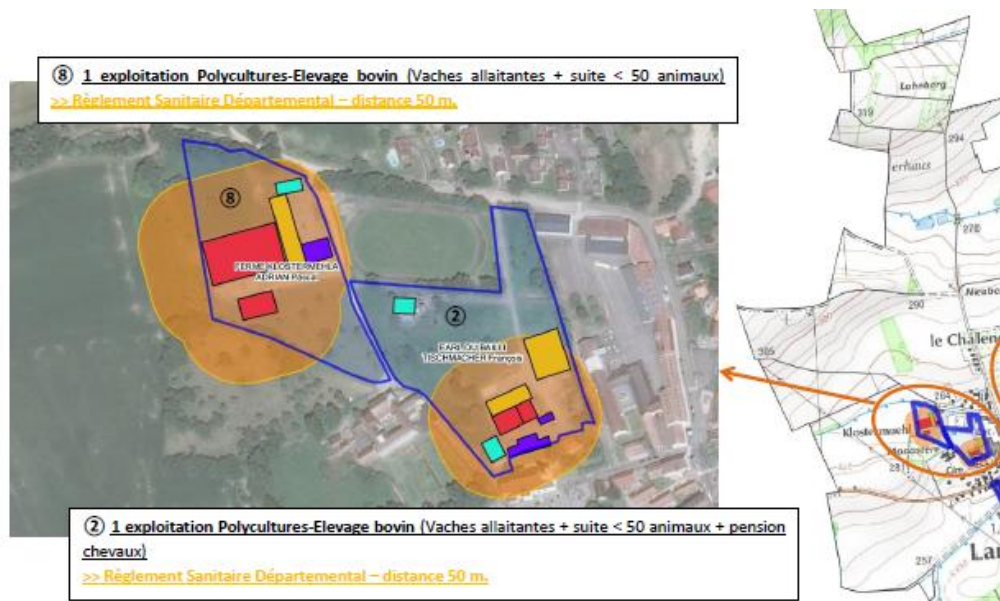


Extrait : Chambre d'Agriculture étude agricole 2016 ci-dessus et périmètres de réciprocité (en noir) ci-dessous



Source : Chambre D'Agriculture d'Alsace

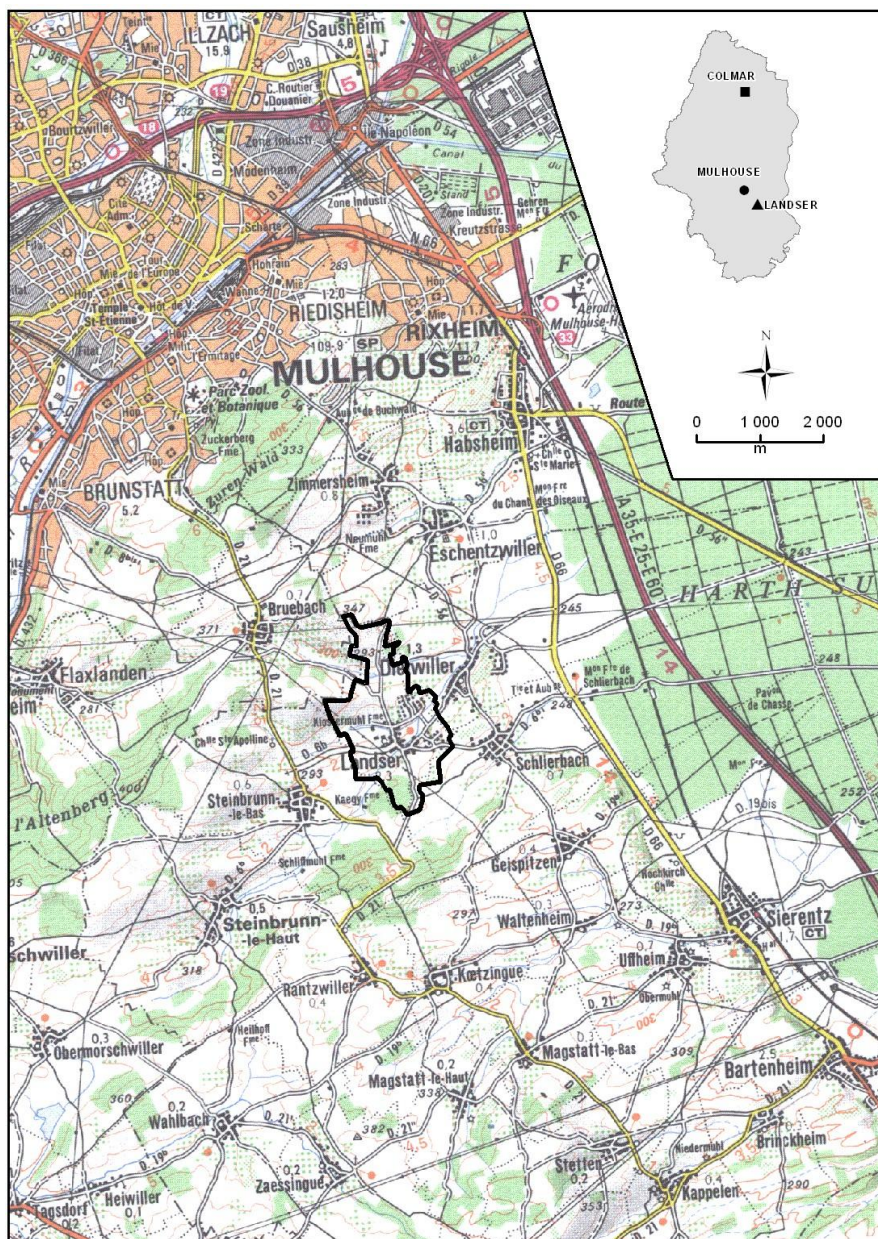
Toutefois en 2026, 2 exploitations ci-dessus- restent soumises au RDS.



Les périmètres d'inconstructibilité sont reportés à titre indicatif. D'après source communale, l'exploitation la plus au Nord (Stoecklin) n'élève en effet plus aucun bétail.

B. DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES

Données de cadrage territorial



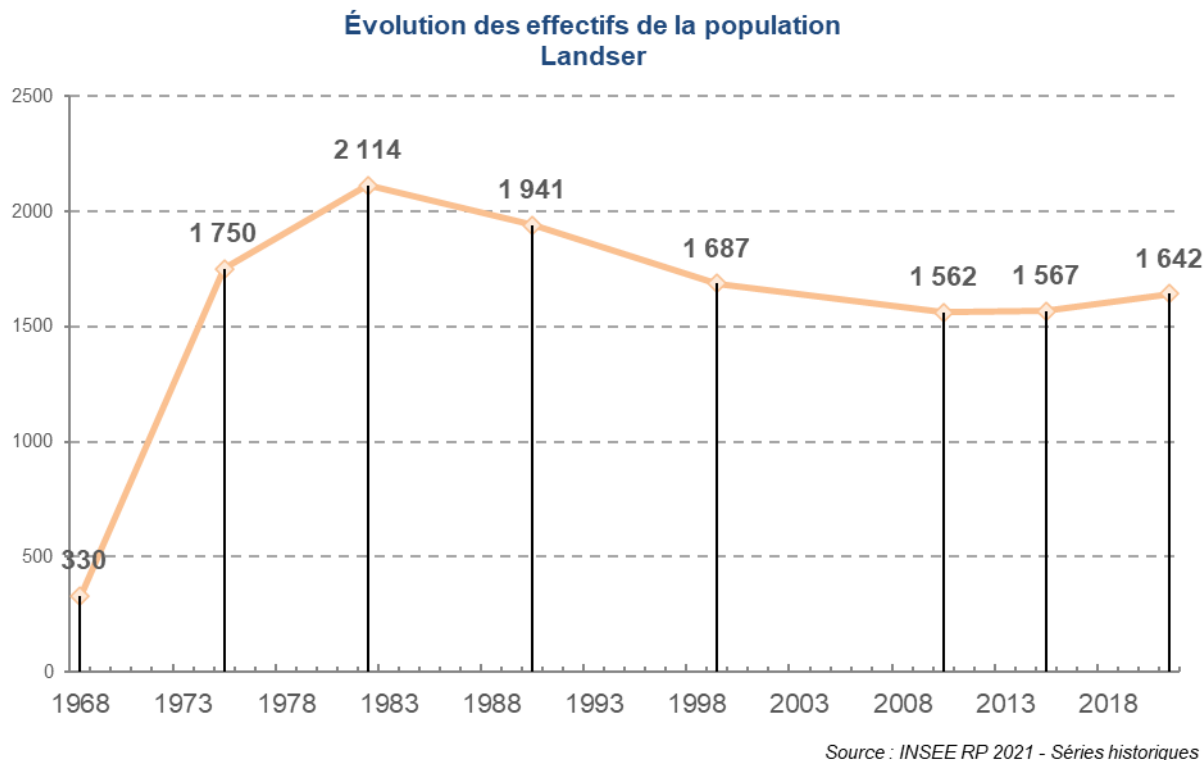
Sources : SCAN 100 © IGN France 1997 BD CARTO © IGN France 1996

01/01/2021	Superficie (km ²)	Population	Population active de 15 ans ou plus	Emplois dans la zone	Logements
Landser	3,0	1 642	817	274	731
CA Saint-Louis	268,0	83 448	42 763	24 963	42 060
Agglomération					
CA Saint-Louis	268,0	83 448	42 763	24 963	42 060
Agglomération					
Haut-Rhin	3 525,2	767 083	369 380	283 391	389 445

1 Population

En hausse depuis 2014

La dynamique globale



➤ Le contexte historique

Le village qui comptait 856 habitants en 1851 a subi ensuite plus d'un siècle de dépopulation à peu près continue, le vidant de plus de la moitié de ses habitants, pour l'amener au minimum démographique de 330 habitants en 1968 (-61,4 %) (effets de l'exode rural, des guerres...).

De village agricole jusque dans les années 1960, la localité a ensuite vu sa population à la fois considérablement augmenter et se transformer.

➤ L'évolution récente

Suite à cette dépopulation d'un siècle se produit en effet une énorme progression démographique à partir de 1968.

L'implantation d'importants lotissements de type Terrasses d'Émeraude (près de 400 maisons neuves dans 3 lotissements), entraîne une explosion démographique entre 1968, et 1975 et 1982.

La population quintuple en 7 ans, de 1968 à 1975 (+ 430, 3 %, taux de variation annuel + 26,9 %) ; elle est multipliée par 6,4 de 1968 à 1982 qui marque l'apogée démographique avec 2 114 habitants.

De commune rurale, la commune de Landser est ainsi devenue un grand village résidentiel, cité dortoir des ouvriers travaillant essentiellement dans les zones industrielles de l'agglomération mulhousienne.

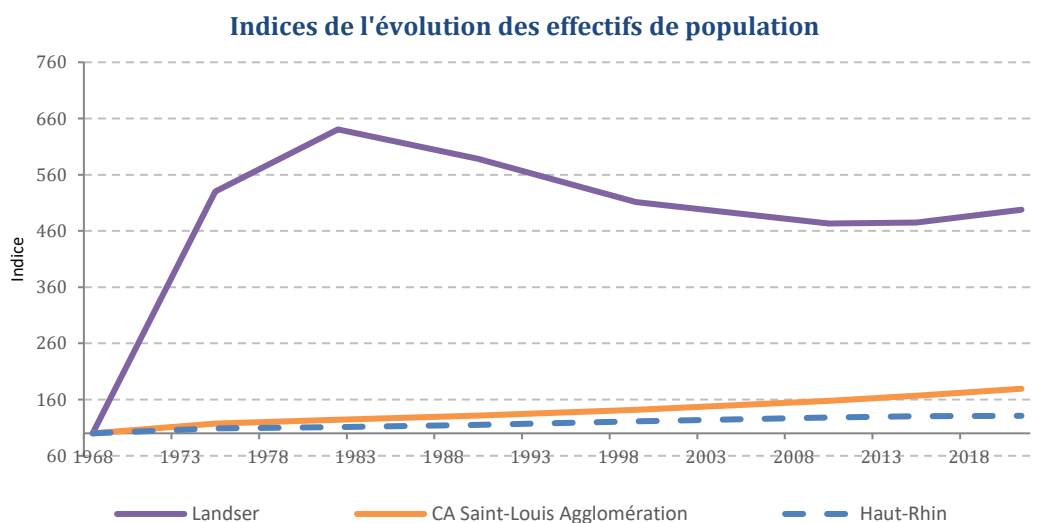
Après le maximum de 1982, la population décroît régulièrement, et repasse entre 1990 et 1999, sous le niveau de 1975, pour atteindre 1642 habitants en 2021.

De 1982 à 2010, la commune a perdu 552 habitants (-26,1 %), avec une décroissance plus forte de 1982 à 1999 (de -1,1 à -1,5 % par an) que de 1999 à 2010 (de -0,8 à -0,4 % par an).

Tout au long de cette période, la décroissance ne concerne que la commune de Landser et non les autres entités de comparaison (CC ⁽¹⁾, canton, SCoT, ...).

En décroissance constante depuis les années 1980, Landser enregistre de nouveau un gain d'habitants depuis 2010. La tendance à la décroissance commence à s'inverser.

La croissance était nettement supérieure dans les années 1980 au profil démographique des territoires de référence que sont la Communauté d'Agglomération de Saint-Louis ainsi que le SCoT (même périmètre, depuis la fusion du 1^{er} janvier 2017 des Communauté de Communes « 3F », « Porte du Sundgau » et « Pays de Sierentz ») et le département, sur la quasi-totalité de la période considérée (cf. graphique et tableau ci-après). Depuis les années 2010, la croissance tend vers le profil démographique des territoires de référence.



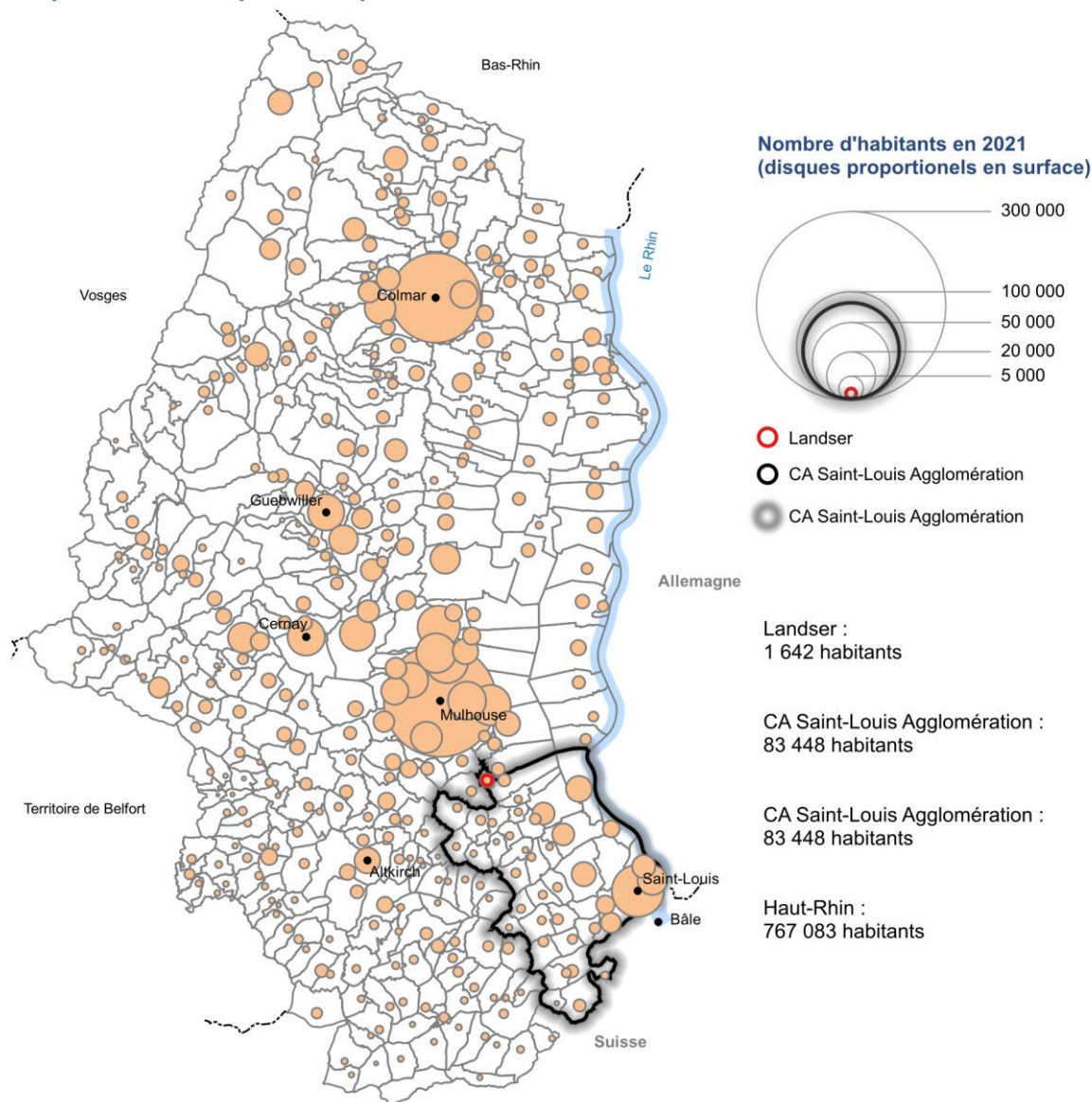
Source : INSEE RP 2021 - Série historique

⁽¹⁾ Communauté de Communes, en l'occurrence du Pays de Sierentz

	Période	Variation brute	Taux de variation annuel moyen	Dû au Solde migratoire	Dû au solde naturel
Landser	1968-1975	1 420	26,91%	25,96%	0,95%
	1975-1982	364	2,74%	1,47%	1,26%
	1982-1990	-173	-1,06%	-1,57%	0,51%
	1990-1999	-254	-1,55%	-1,84%	0,29%
	1999-2010	-125	-0,70%	-1,00%	0,30%
	2010-2015	5	0,06%	-0,01%	0,08%
	2015-2021	75	0,78%	0,65%	0,14%
CA Saint-Louis Agglomération	1968-1975	8 043	2,30%	1,92%	0,38%
	1975-1982	3 250	0,83%	0,44%	0,39%
	1982-1990	3 272	0,69%	0,27%	0,42%
	1990-1999	4 800	0,84%	0,40%	0,45%
	1999-2010	7 631	1,00%	0,57%	0,43%
	2010-2015	4 093	1,09%	0,70%	0,39%
	2015-2021	5 801	1,21%	0,98%	0,22%
CA Saint-Louis Agglomération	1968-1975	8 043	2,30%	1,92%	0,38%
	1975-1982	3 250	0,83%	0,44%	0,39%
	1982-1990	3 272	0,69%	0,27%	0,42%
	1990-1999	4 800	0,84%	0,40%	0,45%
	1999-2010	7 631	1,00%	0,57%	0,43%
	2010-2015	4 093	1,09%	0,70%	0,39%
	2015-2021	5 801	1,21%	0,98%	0,22%
Haut-Rhin	1968-1975	50 191	1,18%	0,68%	0,50%
	1975-1982	15 163	0,34%	-0,05%	0,39%
	1982-1990	20 947	0,40%	-0,08%	0,48%
	1990-1999	36 706	0,59%	0,15%	0,45%
	1999-2010	41 757	0,52%	0,08%	0,44%
	2010-2015	12 825	0,34%	-0,02%	0,36%
	2015-2021	4 476	0,10%	-0,03%	0,13%
Source : INSEE RP 2021 - Séries historiques					

Le taux de croissance 2016 -2022 présente encore une belle dynamique 0.65 %.

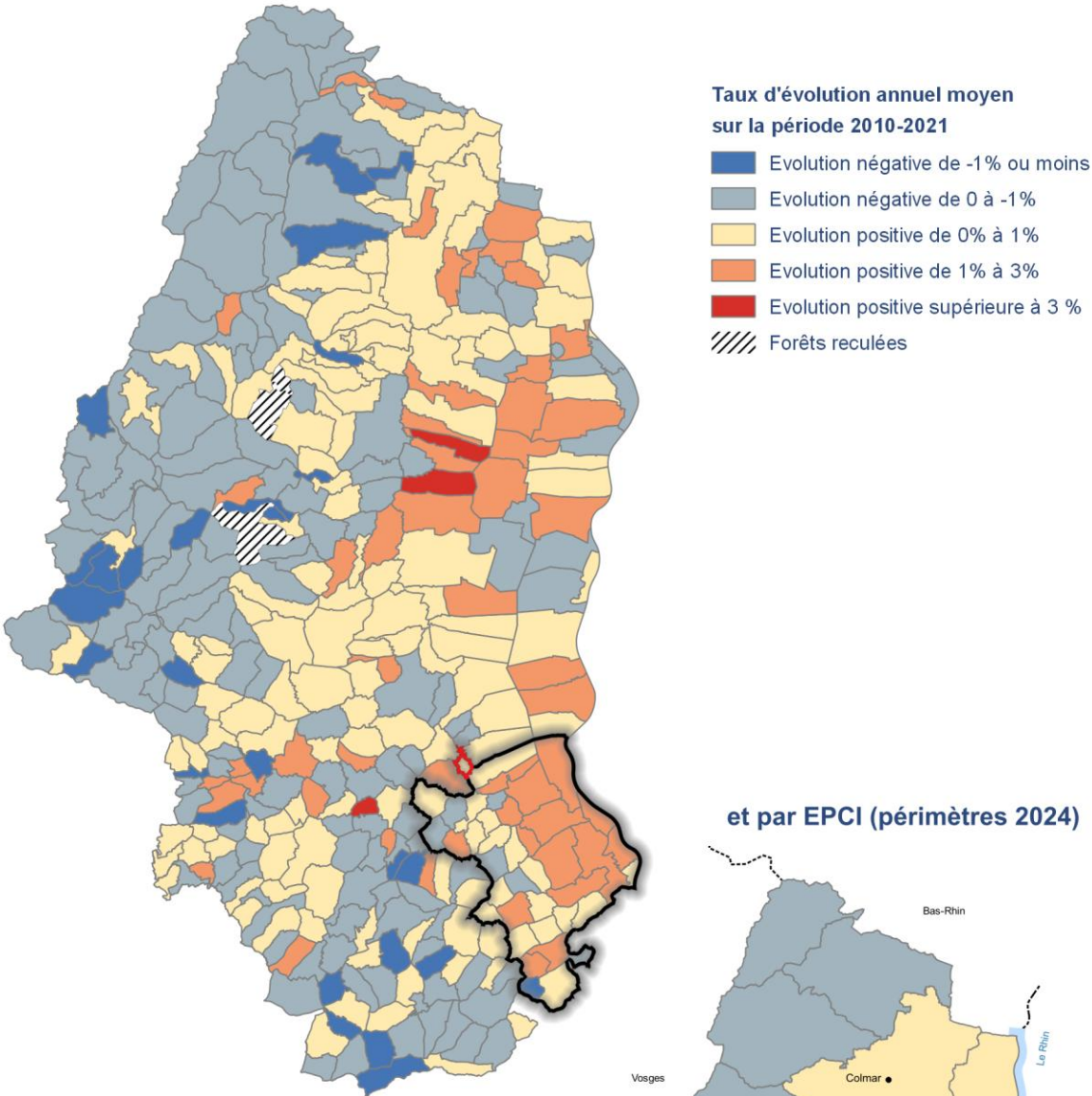
Population municipale 2021 par commune



Réalisation : ADAUHR 09/2024
Sources : BD ADMIN-EXPRESS-COG 2024 IGN Paris France, INSEE RP 2021, Exploitation principale

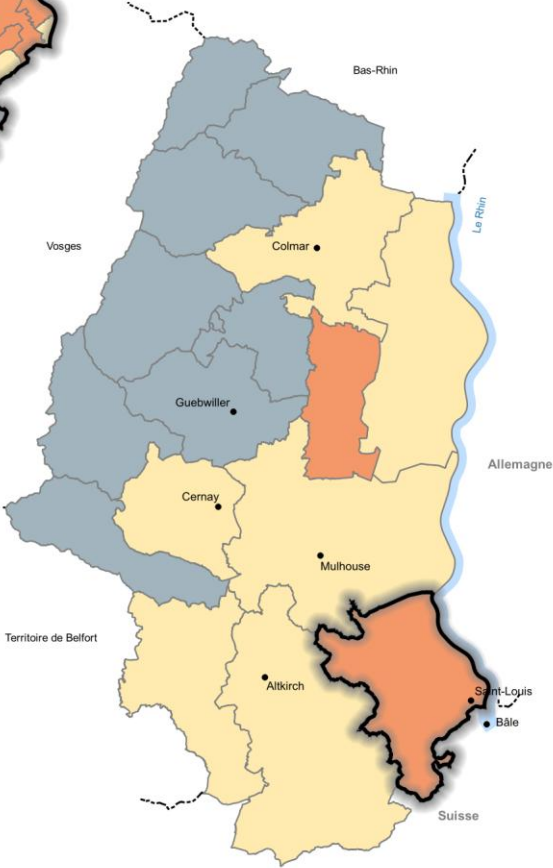
La commune se situe à la marge de deux larges foyers de population (l'aire urbaine de Mulhouse et l'agglomération trinationale de Bâle), à l'extrémité Nord de la CA des Trois Frontières. La CA compte 83 448 habitants en 2021, soit 10,8 % de la population du Haut-Rhin. Landser représente 1,9 % du poids démographique de la CA.

Evolution de la population 2010-2021 par commune



- Landser : 0,455 %/an en moyenne
- CA Saint-Louis Agglomération : 1,154 %/an en moyenne
- CA Saint-Louis Agglomération : 1,154 %/an en moyenne
- Haut-Rhin : 0,208 %/an en moyenne

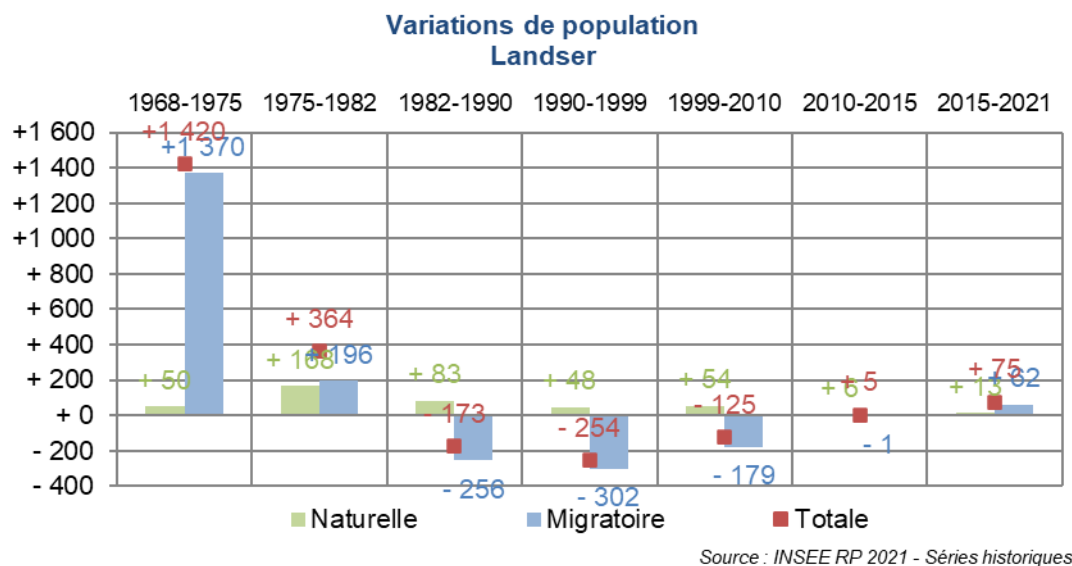
et par EPCI (périmètres 2024)



Les composantes de l'évolution démographique

L'évolution de la population est régie par deux composantes : le solde naturel (bilan des naissances et des décès), et le solde migratoire (bilan des arrivées et des départs).

Les apports migratoires et naturels



L'explosion démographique de 1968/75 repose logiquement et quasi exclusivement sur des apports migratoires massifs sur cette période (+ 1 370 personnes) dû à la construction de la ZAC (Terrasses d'Emeraude).

Ces apports ont "fondu" dès la période suivante 1975/82, pour laisser la place après 1982 à un bilan constamment négatif.

De 1982 à 2010, la commune perd ainsi des habitants, avec des soldes naturels positifs mais trop faibles pour compenser les pertes migratoires.

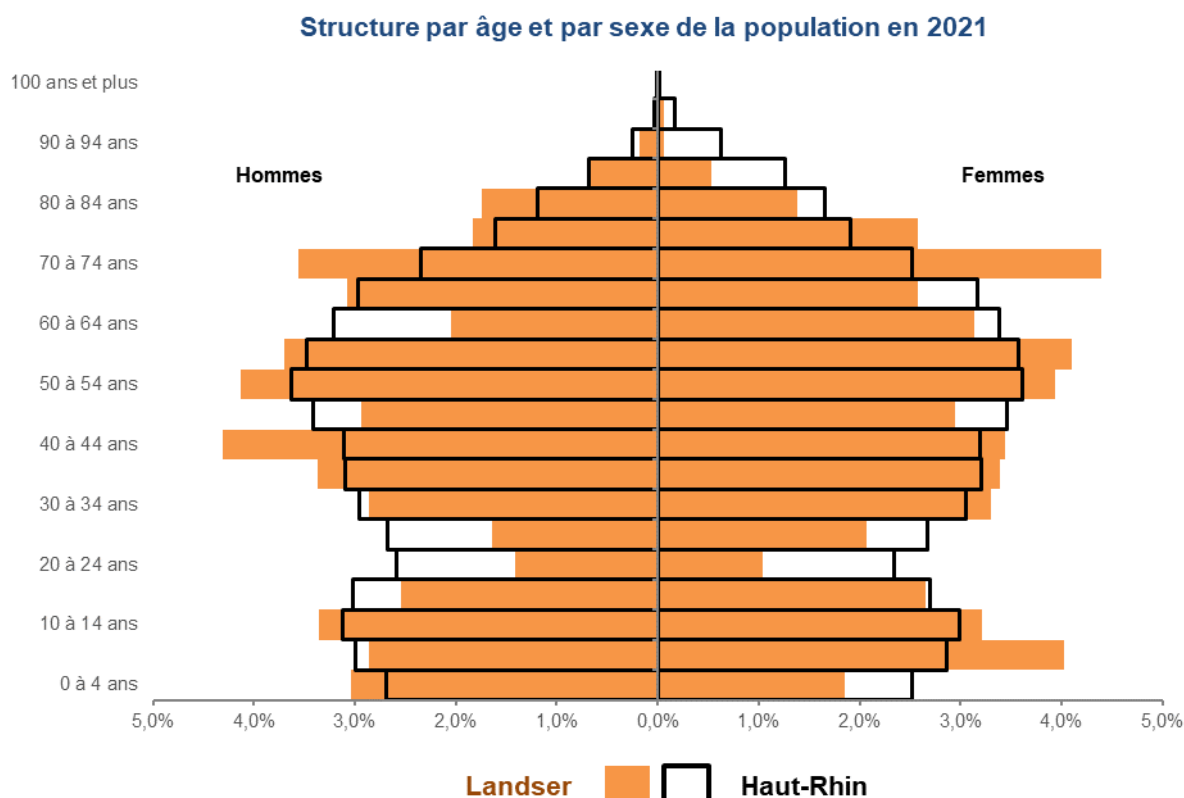
Les pertes sont cependant moins sévères après 1999, que de 1982 à 1999.

La tendance s'oriente vers une augmentation, avec un bilan migratoire positif de 62 habitants de 2015 à 2021, ce que la commune n'avait plus connue depuis la période 1975-1982.

Dans la CA, si les apports migratoires sont élevés aussi de 1968 à 1975 (alimentés à 80% par ceux de Landser), ils se maintiennent par la suite, contrairement à Landser, contribuant à une évolution démographique constamment positive.

La structure par âge

La pyramide des âges



Source : INSEE RP 2021 - Exploitation principale

La structure par âge de la population de Landser présente, en raison de son évolution atypique et d'apports massifs et ponctuels à un moment donné, des écarts marqués par rapport à la référence départementale :

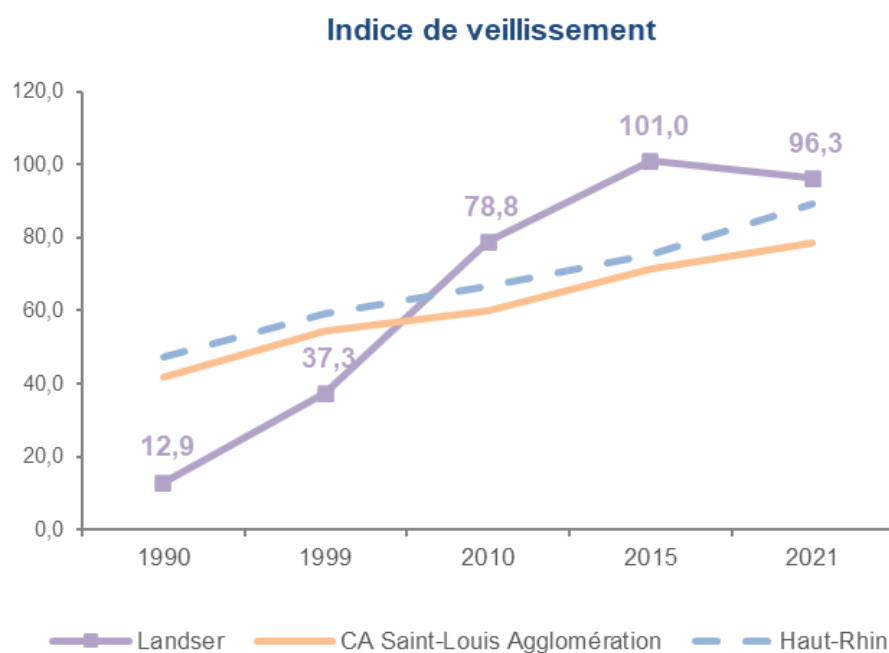
- Ainsi quasiment toutes les tranches d'âge de 70 à 84 ans sont sur représentées, avec un écart maximum de 70 à 74 ans, correspondant pour partie, pour ces tranches les plus élevées à la population arrivée jeune entre 1968 et 1975. Les 35 à 44 ans et les 5 à 14 ans sont également surreprésentés. Ces deux classes d'âge sont très souvent associées et correspondent aux familles avec enfants.
- La population âgée 15 à 30 ans est, en revanche, déficitaire, tout comme la population féminine après 80 ans. En effet, la pyramide des âges vieillissante ne laisse pas apparaître les jeunes adultes.

Le déficit de population de moins de 30 ans fait écho à l'absence d'attractivité migratoire précédemment observée, et affectant la commune depuis les années 80. L'apport massif et passé, d'une population qui a maintenant vieilli, l'absence, depuis, d'une nouvelle dynamique migratoire, conduisent à un indice de vieillissement assez élevé, supérieur à l'indice départemental et à celui de la CA.

Landser une commune vieillissante qui tend vers la moyenne départementale

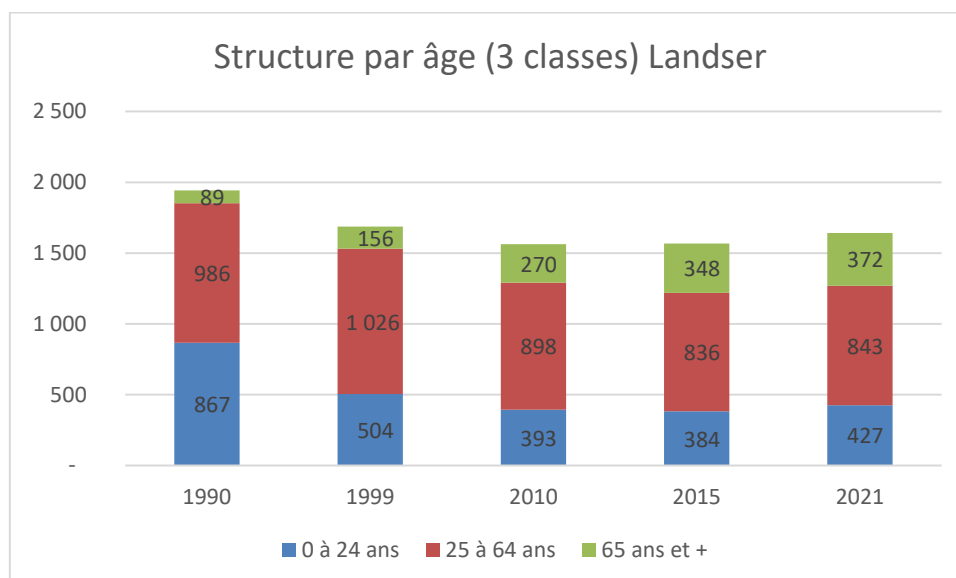
	1990	1999	2010	2015	2021
Landser	12,9	37,3	78,8	101,0	96,3
CA Saint-Louis Agglomération	41,9	54,6	60,1	71,5	78,7
CA Saint-Louis Agglomération	41,9	54,6	60,1	71,5	78,7
Haut-Rhin	47,3	59,1	66,9	75,2	89,2

Source : INSEE RP 2021 - Exploitation principale



Source : INSEE RP 2021 - Exploitation principale

Evolution de la structure d'âge de 1999 à 2021



L'évolution en 3 grandes classes d'âge, de 1990 à 2021, fait ressortir :

- **Un très fort accroissement des tranches d'âge les plus élevées, supérieures à 65 ans**, qui passent de 5 à 23 % de la population totale, de 1990 à 2021. En valeurs absolues, les effectifs de cette population ont quadruplé.
- **Les classes médianes 25-64 ans sont restées stables sur la période**. Après avoir connu une hausse de leur part dans la population totale entre 1990 et 1999, de 50% à près de 61%, la part des classes médianes a diminué constamment pour atteindre 51% en 2021.
- **Malgré une augmentation du nombre de jeunes entre 2014 et 2021, la part des jeunes de moins de 25 ans a nettement diminué** de 1990 à 2021, avec une chute de 19 points, de 45 à 26 % de la population totale.

Ainsi, entre 1990 et 2021 la part des moins de 25% a fortement baissé au profit des plus de 65 ans.

La perte démographique globale de 295 habitants de 1990 à 2021 repose sur :

- Une perte de 583 habitants de 0 à 64 ans ;
- Un gain de 283 personnes de 65 ans et plus.

Sur la période 1990-2021, les évolutions se résument ainsi :

- 0 - 24 ans : - 50,8 %
- 25 - 64 ans : - 14,5 %
- 65 ans et plus : + 318,0 %

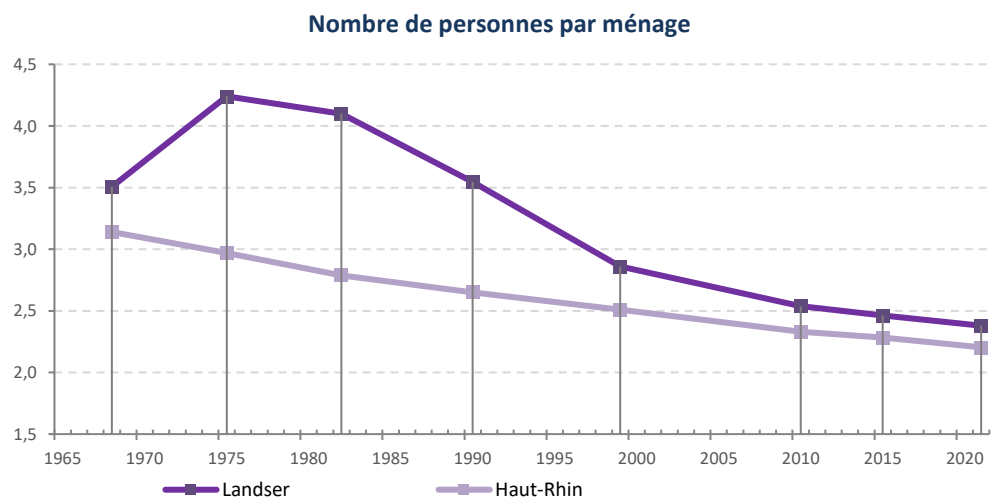
Ainsi la commune de Landser est-elle confrontée à un vieillissement de sa population tout aussi massif que l'ont été les apports des années 70.

Tendances		Enjeux	
+	Forces Stabilisation voire hausse de la population depuis les années 2010, après 40 ans de perte constante de population = opération ZAC « digérée » par la commune	Opportunités Attractivité résidentielle de la commune du fait de sa position géographique dans un contexte territorial trinational, source de renouvellement de la population	
	Faiblesses Construction des Terrasses d’Emeraude dans les années 1970-1980 : perte de population importante depuis l’achèvement du quartier Difficultés à attirer les jeunes couples avec enfants Une population plus âgée que celle du département	Menaces Vieillesse importante de la population = Surreprésentation de la classe d’âge 65 ans et + : classe d’âge qui progresse plus rapidement que les autres. En effet, l’arrivée des jeunes ménages dans les années 1970-1980 à la construction des Terrasses d’Emeraude est à l’origine de ce phénomène. Les ménages n’ont pas quitté leur logement ; de fait, la population des Terrasses d’Emeraude vieillie en même temps (~50% de la population de la commune)	
=	Besoins Rechercher une adéquation entre les capacités d’équipements et les perspectives d’évolution Attirer de nouvelle population et fixer la population dans la commune Offrir des possibilités de maintien des jeunes dans la commune par des logements adaptés.		

2 Les ménages et le logement

L'évolution des ménages (nombre et type) conditionne les besoins en matière d'habitat ⁽¹⁾

Réduction de la taille des ménages



Source : INSEE RP 2021 - Séries historiques

A Landser, le nombre de ménages (correspondant au nombre de résidences principales) augmente plus vite que la population totale ; cette différence d'évolution a logiquement pour corollaire une réduction de leur taille.

C'est l'effet combiné de l'augmentation des familles monoparentales, de la réduction du nombre d'enfants et de l'allongement de la vie qui réduit la taille des ménages : comme dans l'ensemble du département, le nombre moyen de personnes par ménage diminue, passant à Landser de plus de 4 personnes en 1975 et 1982 à 2,4 en 2021.

La taille des ménages est exceptionnellement élevée à Landser dans les années 1970-1980 (4,2 et 4,1 personnes), les apports migratoires de cette période étant majoritairement ciblés sur des familles avec enfants attirées par l'offre pavillonnaire de la ZAC (Terrasses d'Emeraude).

⁽¹⁾ De manière générale, un ménage au sens statistique du terme, désigne l'ensemble des occupants d'un même logement, sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté. Un ménage peut être composé d'une seule personne.

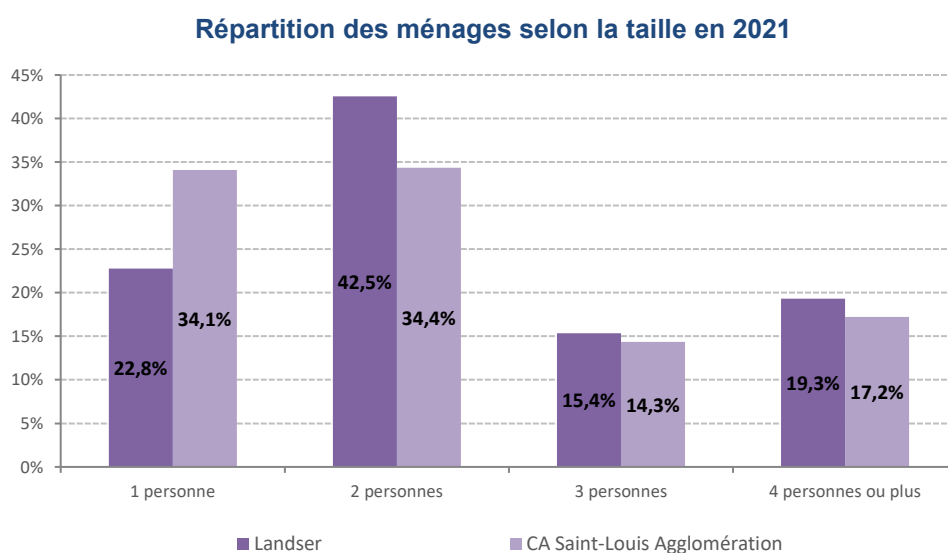
Composition des ménages

Composition par taille

Classiquement et comme sur la plupart des territoires, les ménages de 1 ou 2 personnes sont statistiquement les plus nombreux.

A Landser, ce sont les ménages de 2 personnes qui viennent en tête, représentant 42,5 % de l'ensemble (65 % pour ceux de 1 ou 2 personnes). Ce constat n'étonne guère au vu de la pyramide des âges de la commune. On notera cependant la relative faiblesse des ménages de 1 personne qui sont inférieurs de 12 points au chiffre de la CA.

La commune se caractérise également par une implantation des ménages de grande taille, légèrement supérieure à ce qui est observé à l'échelle de la CA.



Source : INSEE RP 2021 - Exploitation complémentaire

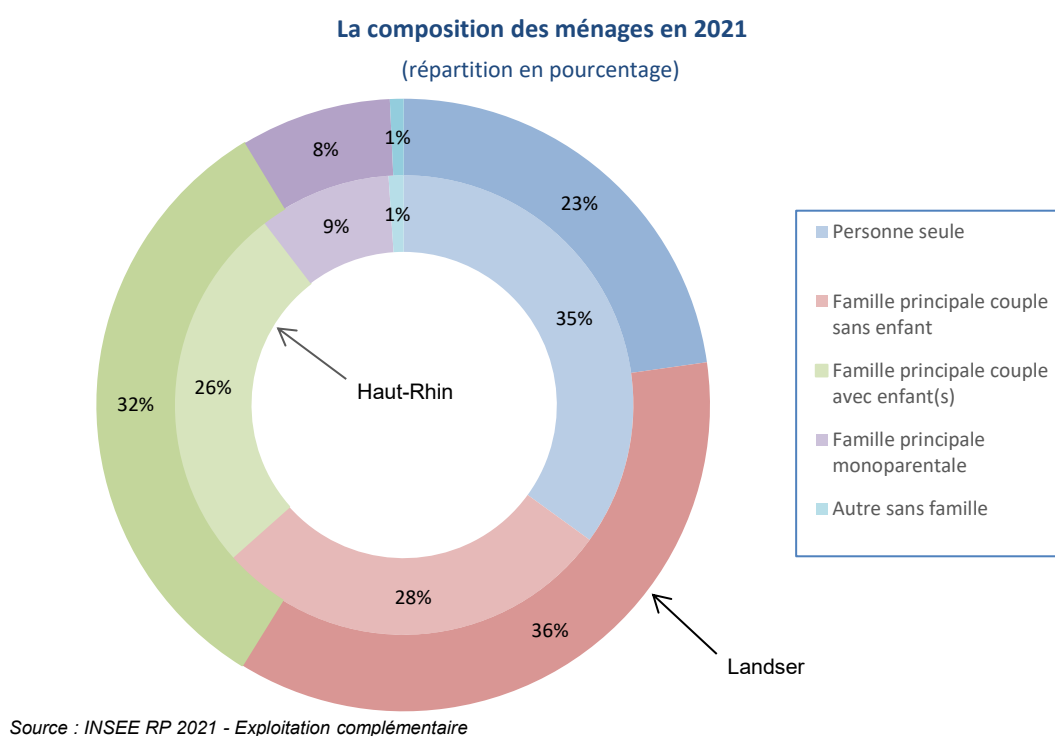
Composition par type

Le graphique compare la répartition de la population départementale par type de ménage à celle de Landser. Les deux profils sont similaires pour les familles monoparentales et les autres sans famille.

Les écarts les plus significatifs sont les suivants :

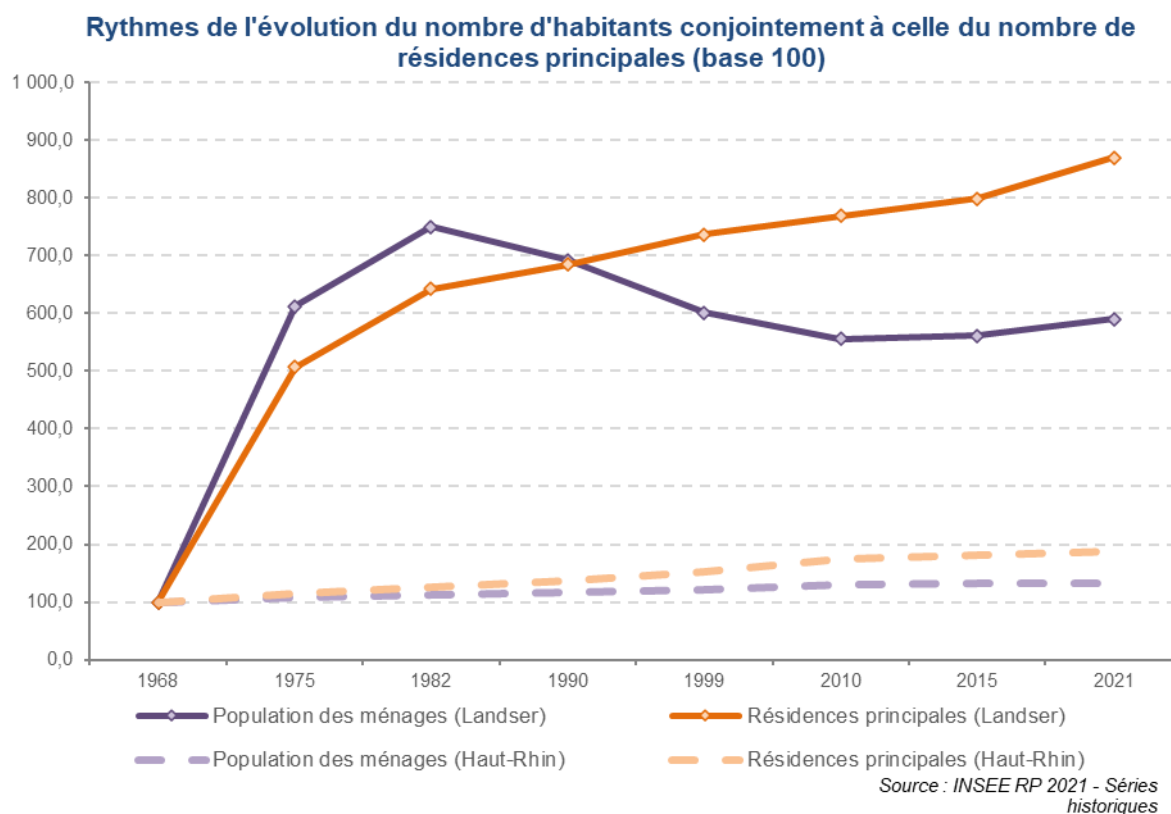
- une part des personnes seules inférieure à la moyenne départementale (23% contre 35%)
- une part de couples avec enfant(s) supérieure à la moyenne départementale (32 % contre 26 %)
- une part de couples sans enfant nettement supérieure à la moyenne départementale (36 % contre 28 %)

On peut souligner que la part des personnes seules est nettement inférieure à la moyenne départementale. Encore une fois, ce sont principalement des familles avec enfants qui se sont installées à Landser dans les années 1970-1980 avec la construction de la ZAC. Depuis, le nombre de ménage tend à baisser du fait du vieillissement de la population (départ des enfants) mais les couples venus s'installer en famille perdurent.



Le parc de logements

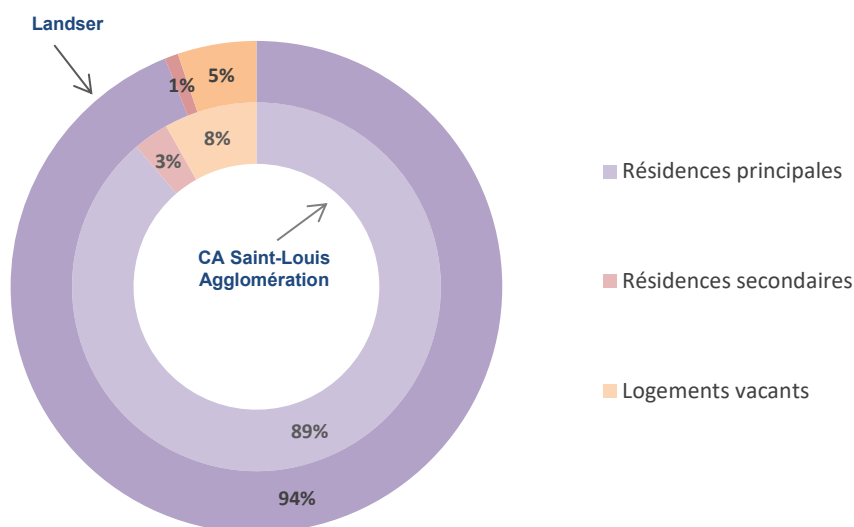
Evolutions comparées de la population et des résidences principales



La construction des Terrasses d'Emeraude laisse apparaître que la population augmentait plus vite que la production de logements. Depuis l'achèvement de la ZAC, l'évolution comparée de la population et des résidences principales confirme la tendance au desserrement des ménages, avec une progression du nombre d'habitants moins rapide que celle des résidences principales. Depuis 2015 et ce pour la première fois depuis 1990, l'augmentation de la construction de résidences principales entraîne une augmentation du nombre de ménages.

Les résidences principales largement implantées à Landser

L'utilisation des logements en 2021



Source : INSEE RP 2021 - Exploitation principale

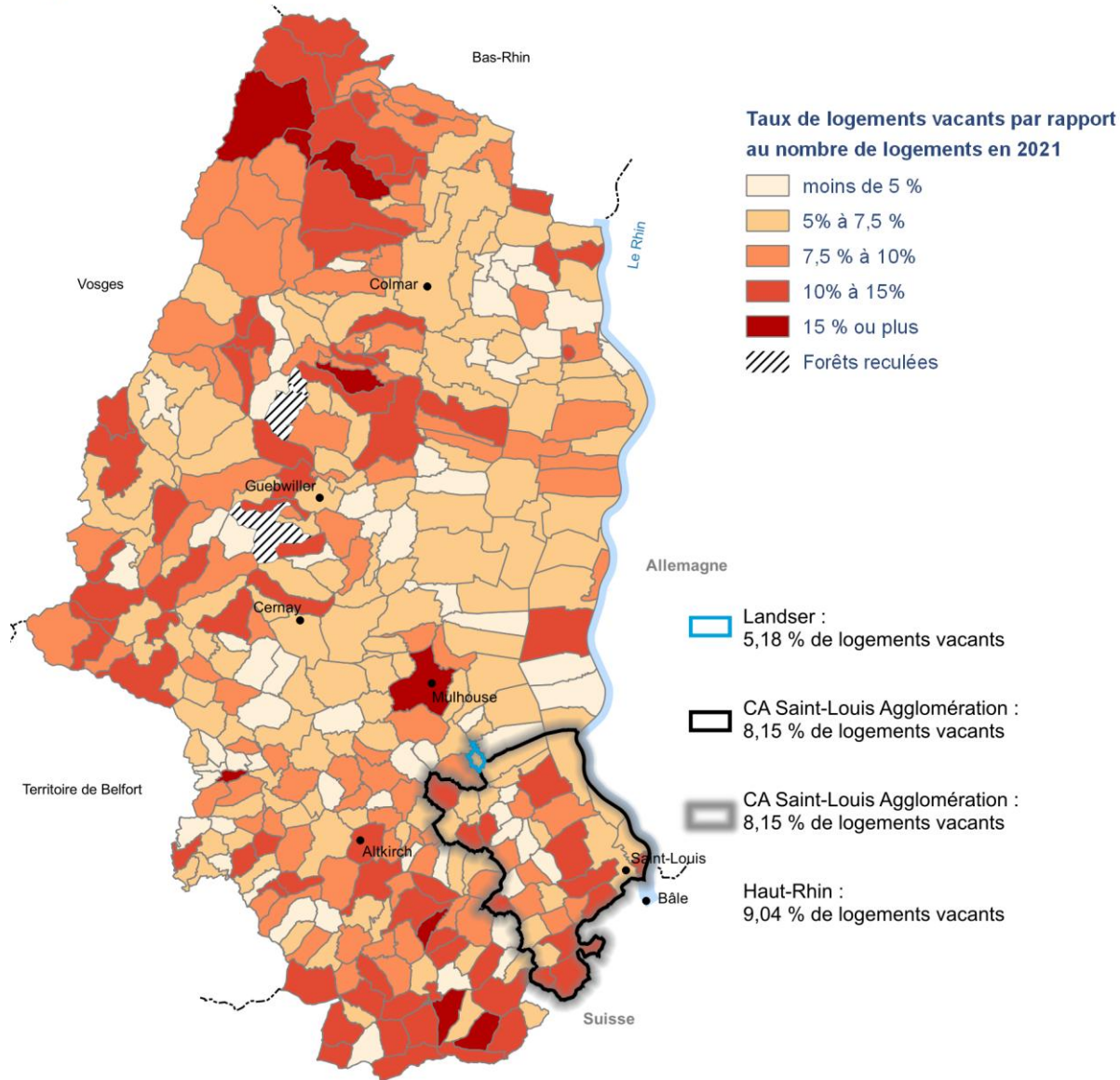
La commune compte 731 logements en 2021, soit 1,7 % du parc de SLA.

Le taux de résidences principales (94 %) est supérieur à celui des territoires de référence, SLA et département, en raison d'un nombre moins important de résidences secondaires (1 %) et de logements vacants (5,2%).

On notera le taux particulièrement faible de la vacance qui est sensiblement moins important que celui du département (9 %). (voir la carte page suivante).

La carte ci-dessous confirme le taux de vacance relativement faible de la commune, dans le contexte territorial de SLA et du département.

Logements vacants par commune en 2021



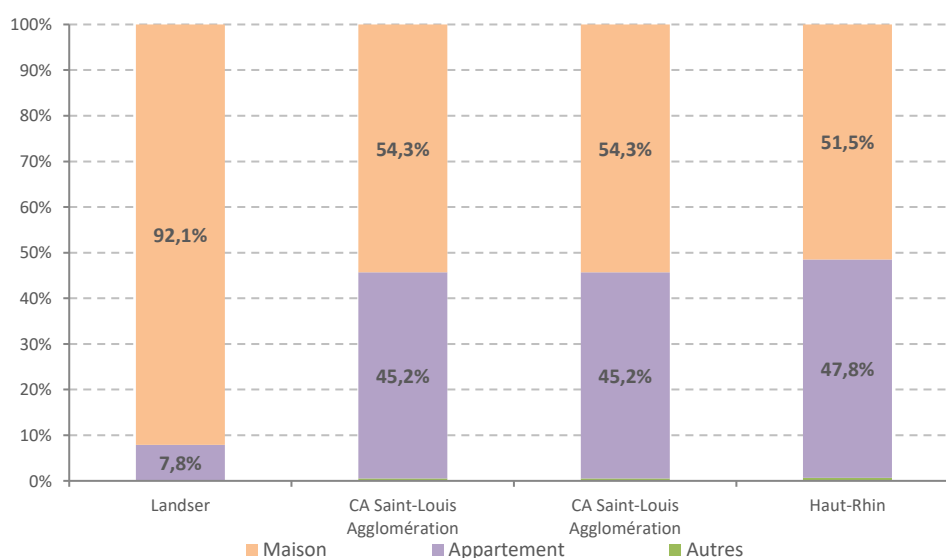
Réalisation : ADAUHR 09/2024
Sources : BD ADMIN-EXPRESS-COG 2024 IGN Paris France, INSEE RP 2021, Exploitation principale

Une forte proportion de maisons dans le tissu urbain

	Appartements	Maisons	Autres
Landser	7,8%	92,1%	0,1%
CA Saint-Louis Agglomération	45,2%	54,3%	0,5%
CA Saint-Louis Agglomération	45,2%	54,3%	0,5%
Haut-Rhin	47,8%	51,5%	0,7%

Source : INSEE RP 2021 - Exploitation principale

Répartition des logements selon leurs types en 2021



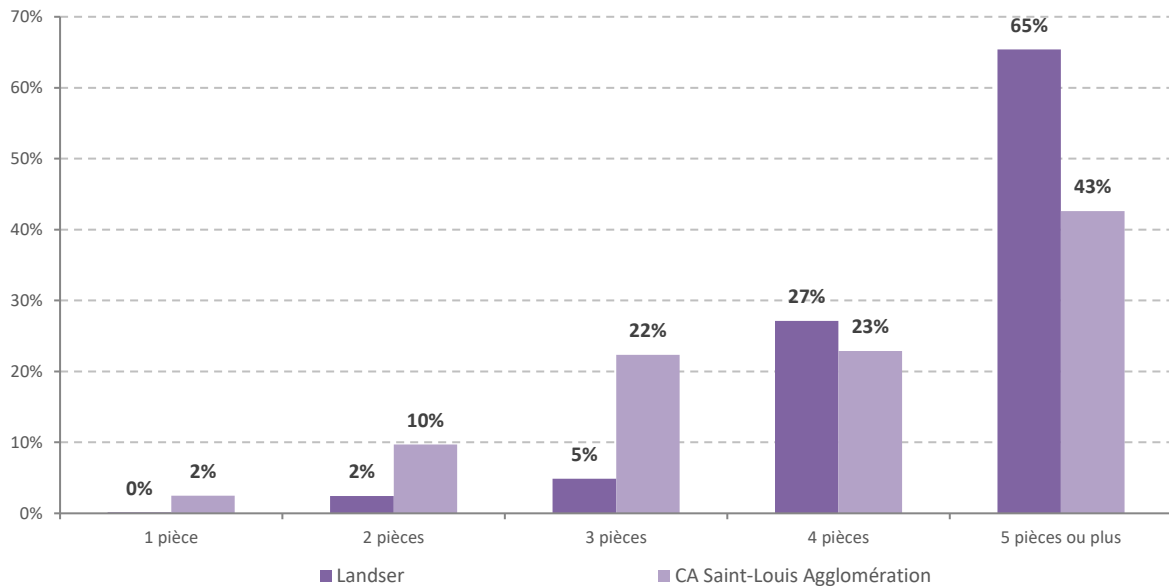
Source : INSEE RP 2021 - Exploitation principale

L'habitat de la commune est quasi exclusivement un habitat individuel (92 % des logements sont des maisons, pour 54 % à l'échelle de la CA et 51 % pour le département).

Cette spécificité a pour corollaire une dominante de logements de grande taille, avec 92% de 4 pièces et plus (contre 66 % pour la CA).

La taille des résidences principales en 2021

(répartition en pourcentage)

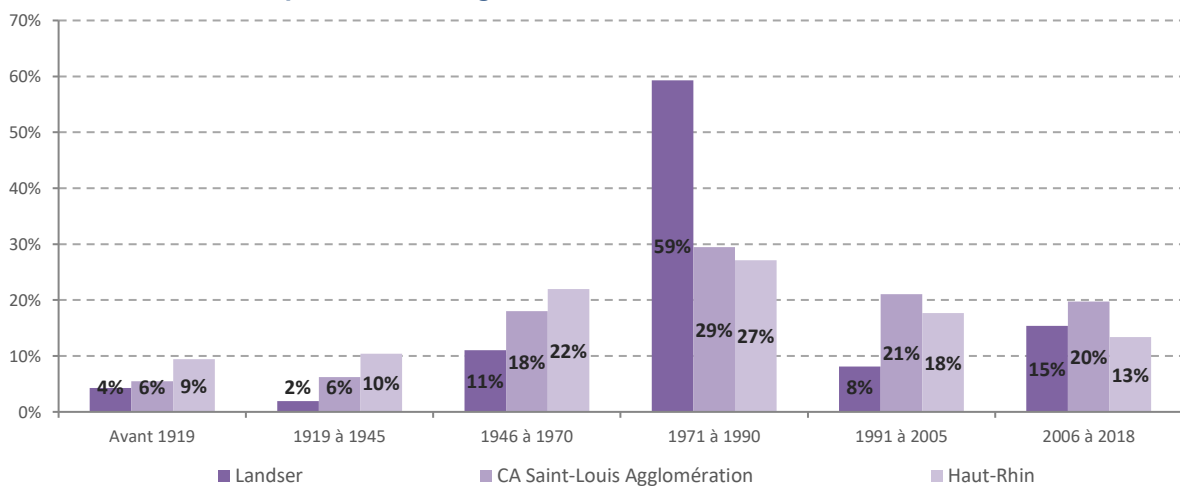


Source : INSEE RP 2021 - Exploitation principale

Si l'on rapproche taille des ménages et taille des logements, apparaît d'emblée une inadéquation de l'offre, les petits logements étant quasiment absents alors que la commune compte tout de même plus de 65 % de ménages de 1 à 2 personnes

Les constructions des années 70-80 prépondérantes dans le tissu urbain

Répartition des logements selon leurs dates de construction



Source : INSEE RP 2021 - Exploitation complémentaire

Il existe encore peu de patrimoine d'avant-guerre, chiffre qui témoigne du caractère particulièrement récent du parc communal.

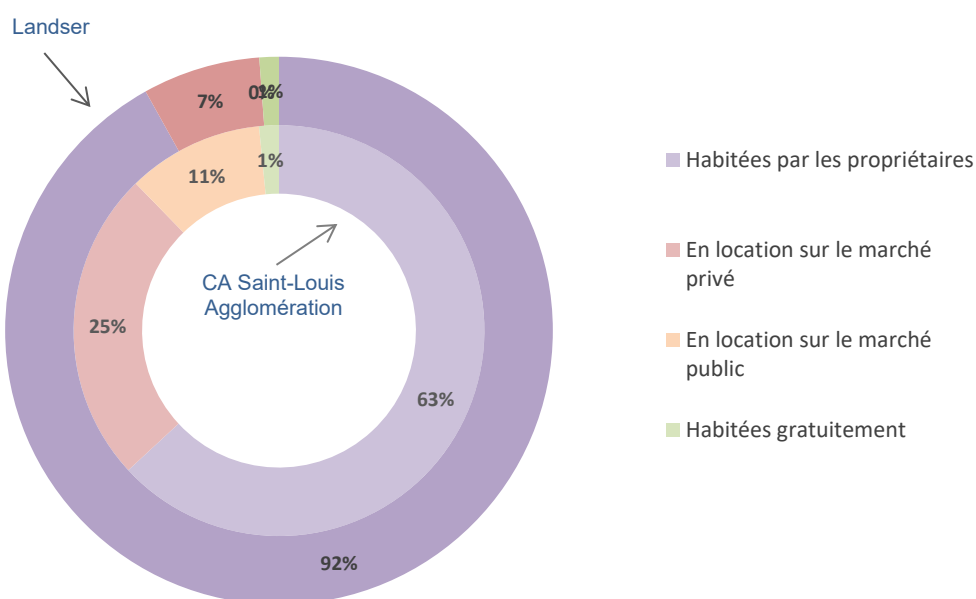
Le parc de logements a été multiplié par 5,5 de 1970 à 1982, suite au boom pavillonnaire de cette époque, avec l'implantation de la ZAC (Terrasses d'Émeraude) et autres lotissements.

De 1990 à 2018, le nombre de logements a retrouvé une évolution plus standard, se développant continuellement.

Le parc collectif est quasi inexistant par rapport au logement individuel, sans rééquilibrage au cours des périodes récentes.

Forte proportion de propriétaires, très peu de locataires

Les résidences principales selon leurs statuts d'occupation



Source : INSEE RP 2021 - Exploitation principale

Les logements de Landser sont occupés en quasi-exclusivité en propriété, avec un taux à 92 % de propriétaires, nettement supérieur à ce qu'on observe à l'échelle de l'agglomération (63%).

Ne sont recensés que 48 logements locatifs (7,0 %), et aucun de type HLM.

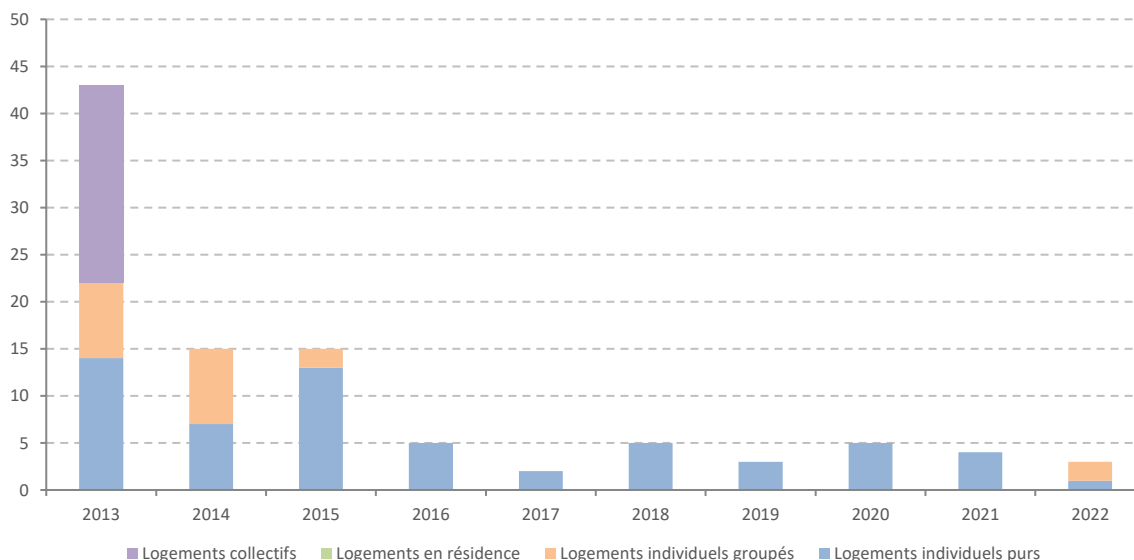
Le boom résidentiel de 1968/1975 a été un boom pavillonnaire de petites maisons en accession à la propriété, sans que le locatif ne se fasse jamais une place.

Le logement locatif social

La commune de Landser n'est pas concernée par l'article 55 de la loi SRU adoptée le 13 décembre 2000, car c'est une commune qui compte moins de 3 500 habitants, malgré qu'elle soit située au sein d'une agglomération de plus de 50 000 habitants. Ainsi, Landser n'a pas d'obligation de production de logements locatifs sociaux.

La production de logement répartie inégalement dans le temps

Logements commencés de 2013 à 2022 selon le type de logement



Source : Sitadel2 logements commencés en date réelle, MEDDE 2013-2022

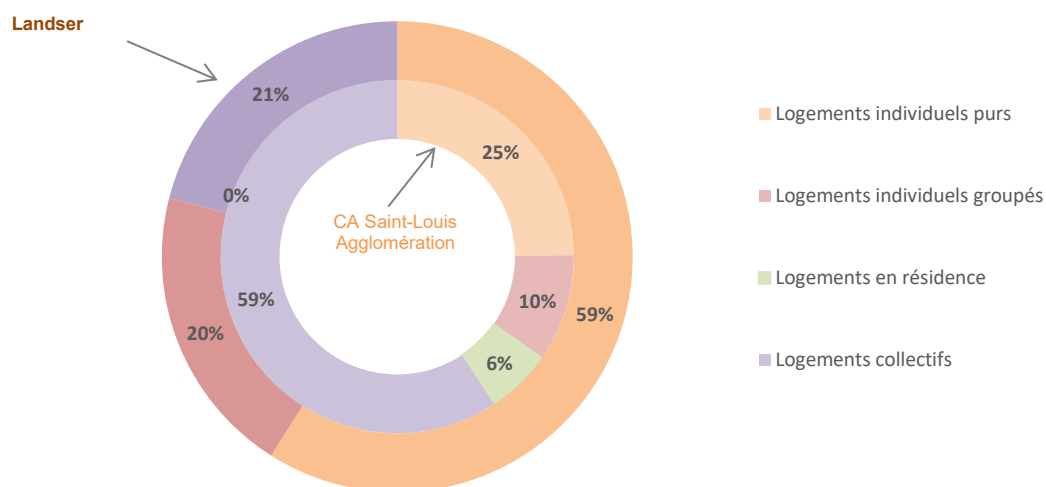
Landser	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Total période
Logements individuels purs	14	7	13	5	2	5	3	5	4	1	59
Logements individuels groupés	8	8	2	0	0	0	0	0	0	2	20
Logements en résidence	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Logements collectifs	21	0	0	0	0	0	0	0	0	0	21
Total	43	15	15	5	2	5	3	5	4	3	100

Source : Sitadel2 logements commencés en date réelle, MEDDE 2013-2022

Sur la période 2013-2022, le nombre de logements commencés a atteint 100 unités, soit un rythme moyen de 10 logements neufs par an.

59 de ces 100 logements sont des logements individuels (59 %), les autres constructions étant partagées entre 21 logements collectifs et 20 individuels groupés. Au regard des chiffres, on peut constater que progressivement, depuis 2013, il y a des diversités des formes d'habitat, notamment par la construction des opérations récentes telles que « les jardins rhénans » qui intègrent maisons individuelles, carrés de l'habitat et petits collectifs.

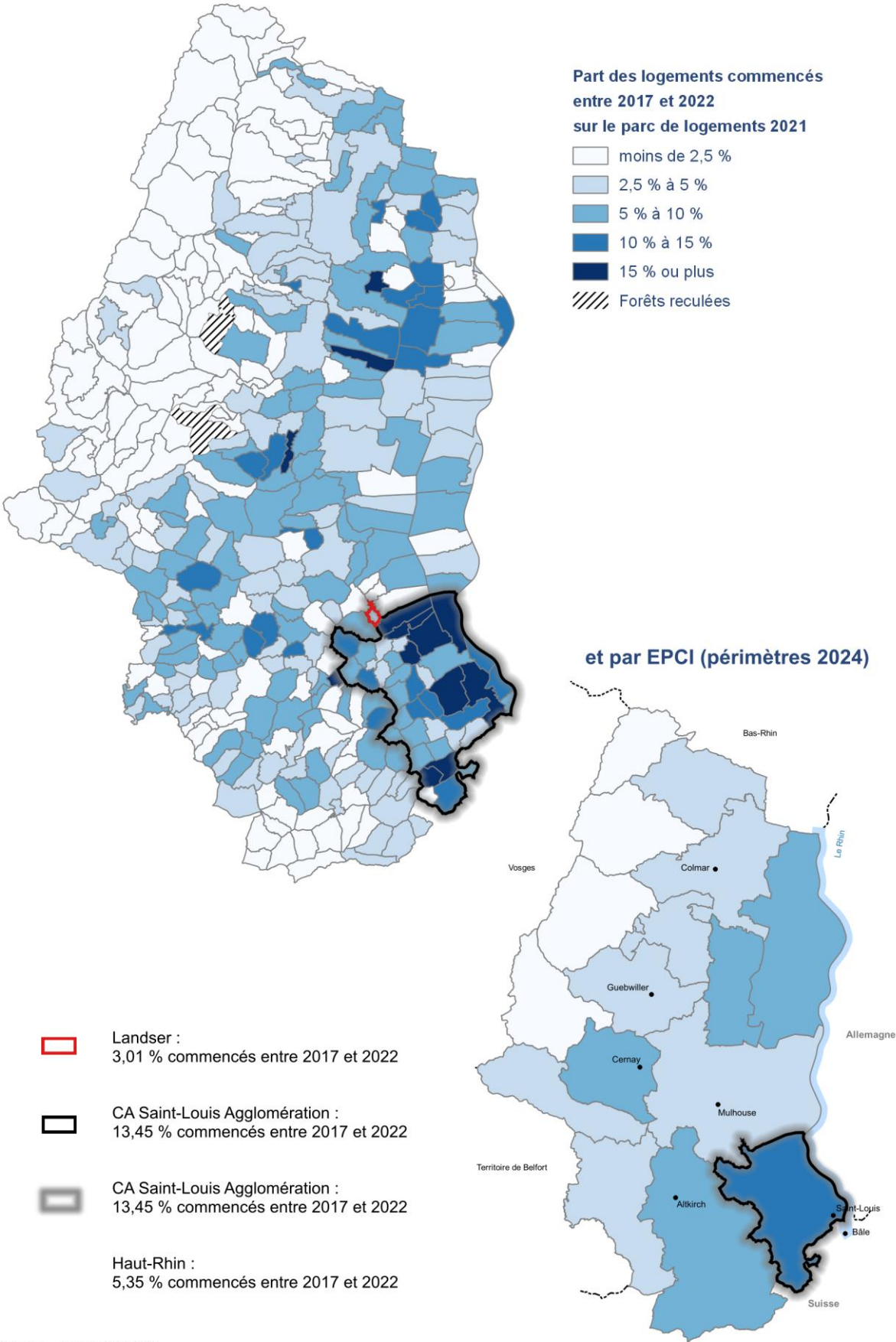
Répartition des constructions selon le type de logements de 2013 à 2022



Source : Sitadel2 logements commencés en date réelle, MEDDE 2013-2022

21% de la construction neuve concerne ainsi l'habitat collectif, les logements individuels représentent 59 % (SLA : 25 %). On atteint près de 80% en ajoutant les logements individuels groupés.

Dynamique constructive 2017-2022 par commune

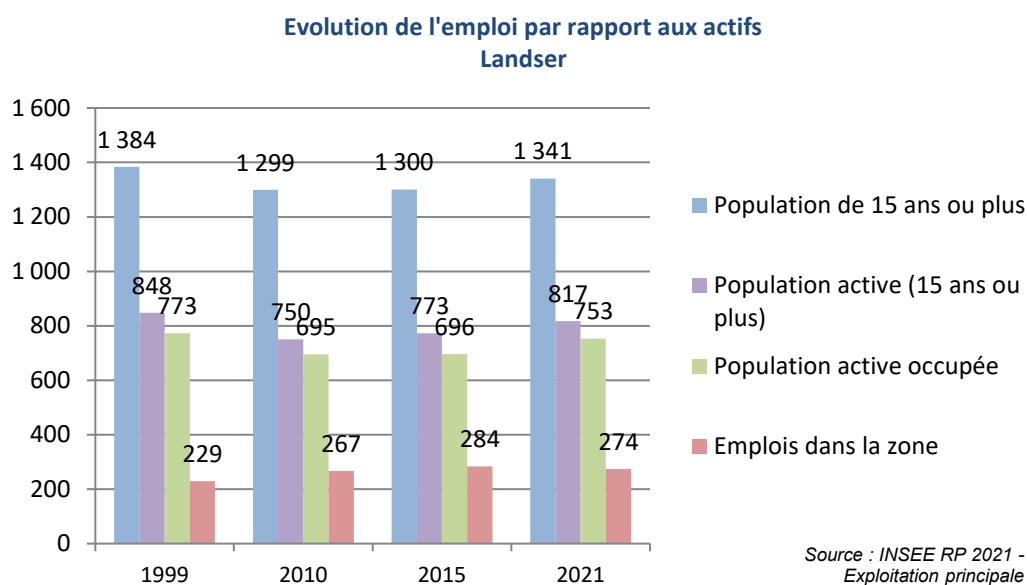


Réalisation : ADAUHR 09/2024
Sources : BD ADMIN-EXPRESS-COG 2024 IGN Paris France, INSEE RP 2021, Exploitation principale, MEDDTL Base Sit@del2 date réelle (publiée en mai 2024)

Tendances		Enjeux	
+	Forces Une dynamique construction qui repart depuis la fin de la crise économique Un taux de logements vacants qui permet une rotation du marché d'après l'Insee Diversité des formes de l'habitat dans les nouvelles opérations		Opportunités Le boom pavillonnaire des années 1970-1980 à la construction des Terrasses d'Emeraude : le devenir de ce quartier des Terrasses d'Emeraude Constat récent : des maisons y sont en vente et elles trouvent acquéreur rapidement, souvent pour de jeunes ménages
	Faiblesses Structure de l'habitat insuffisamment adaptée à l'évolution des besoins de la population (taille des logements : majoritairement des 4 pièces ou +) Faiblesse de l'offre locative		Menaces Augmentation du coût du foncier Stagnation de la construction depuis 2016 Desserrement des ménages
		Besoins Gestion de la pression foncière et maîtrise de l'étalement urbain Nécessité d'une diversification de l'offre de logements : locatif, logements adaptés, tailles des logements, etc. Poursuivre et amplifier cette diversification déjà engagée dans les opérations récentes. Créer une résidence multigénérationnelle. Rénovation énergétique du parc de logements	
=			

3 Les actifs au lieu de résidence

Population active résidente



Landser	1999	2010	2015	2021
Population totale	1 686	1 562	1 567	1 642
Population de 15 ans ou plus	1 384	1 299	1 300	1 341
Population active (15 ans ou plus)	848	750	773	817
Population active occupée	773	695	696	753
Emplois dans la zone	229	267	284	274

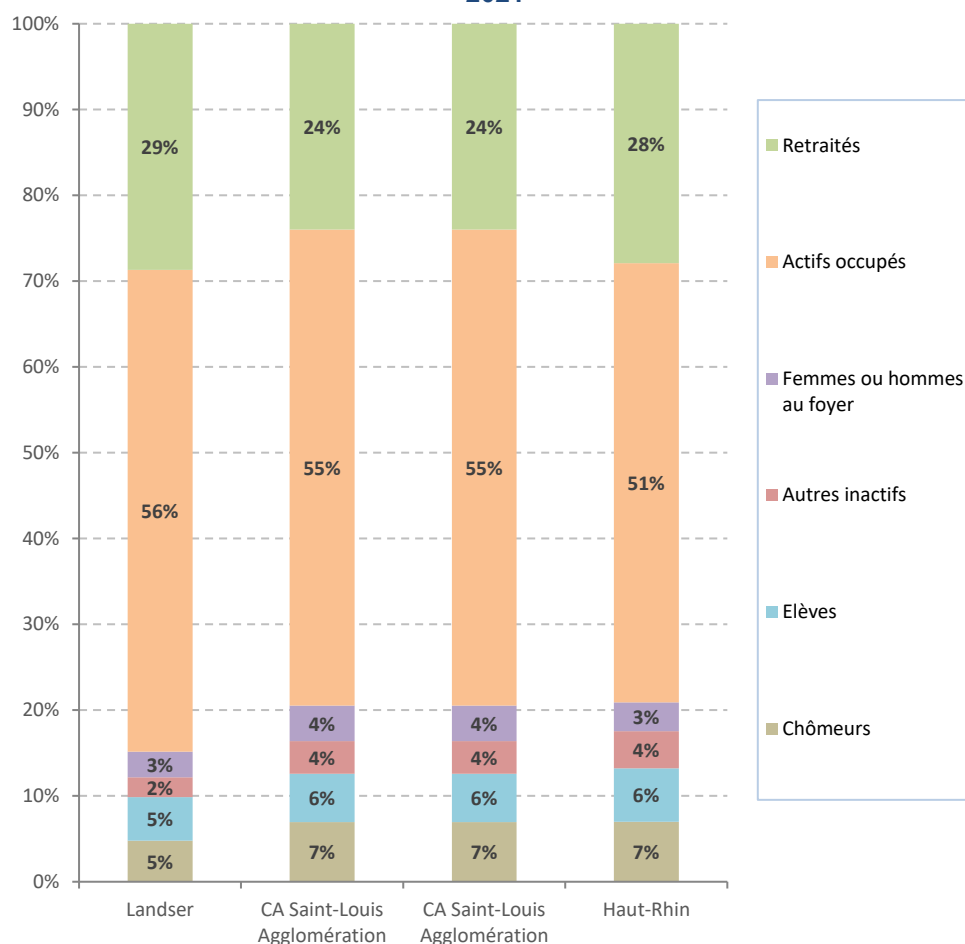
Source : INSEE RP 2021 - Exploitation principale

La population active des plus de 15 ans compte 817 actifs en 2021, en diminution de 3,6 % depuis 1999 en raison de la baisse démographique et malgré une reprises ces dernières années.

Le taux d'activité des 15 ans ou plus est de 60,9 % en 2021. Ce niveau est sensiblement similaire à celui de la CA (62,4%) et légèrement supérieur à celui du département (58,1%).

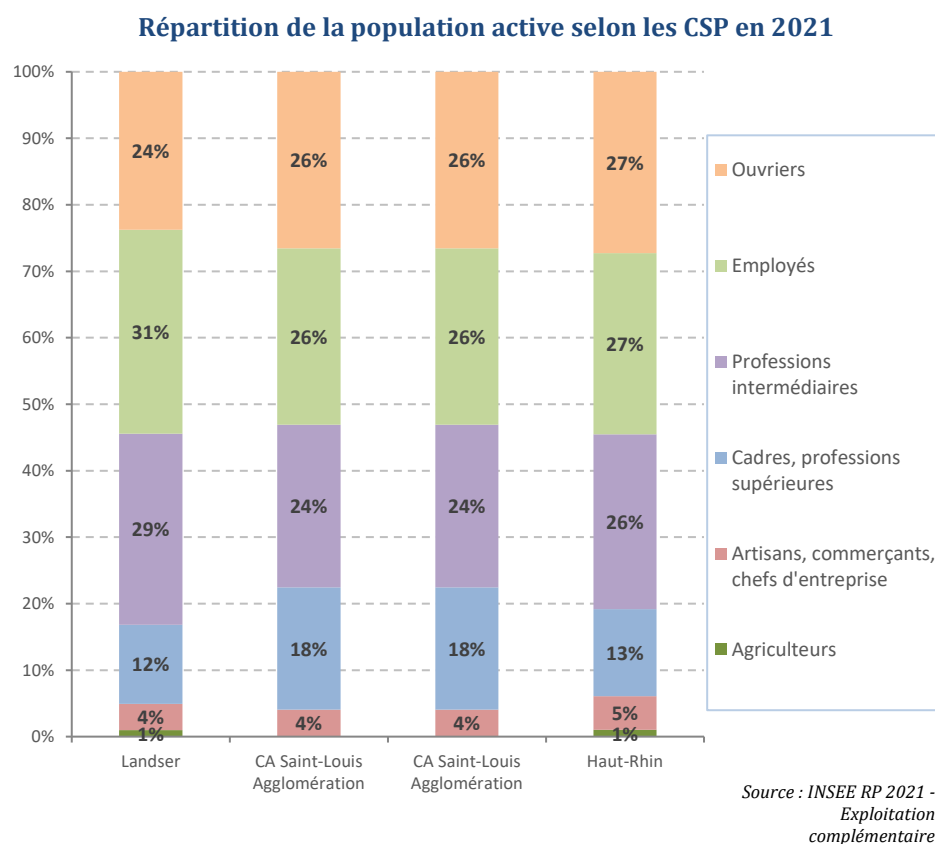
Le taux élevé d'actifs occupés a pour corollaire des parts plus faibles de chômeurs et autres inactifs (cf. ci-dessous).

Répartition de la population de plus de 15 ans selon le type d'activité en 2021



Source : INSEE RP 2021 -
Exploitation complémentaire

Répartition socio-professionnelle de la population active résidente



La répartition socio-professionnelle des actifs de la commune varie sensiblement de celle du département, avec une sur-représentation des professions intermédiaires (commune 29 %, département 26 %) et des employés (commune 31%, département 27%). Ces tendances sont également valables dans le cadre de la comparaison avec la CA.

Le chômage

Landser	1999	2010	2015	2021
Nombre de chômeurs	67	56	77	64
Taux de chômage (au sens du RP)	7,9%	7,5%	10,1%	8,0%
Taux de chômage des hommes	6,6%	9,0%	11,8%	9,8%
Taux de chômage des femmes	9,6%	5,9%	8,2%	6,1%
Part des femmes parmi les chômeurs	52,2%	37,5%	38,5%	37,6%

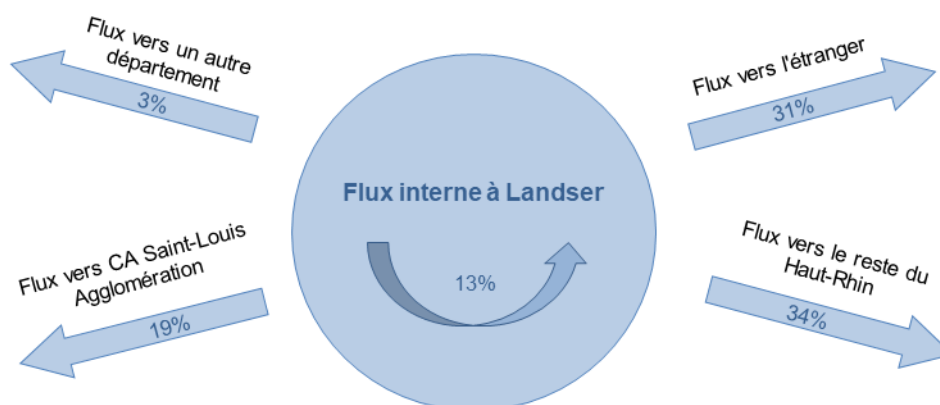
Source : INSEE RP 2021 - Exploitation principale

Le taux de chômage est modéré au sein de la commune (8 %), inférieur à celui du département (département 12,1 % ; CA 11,1 %). Entre 1999 et 2021, le nombre de chômeurs oscille entre 56 et 77, et tend à diminuer depuis 2015.

De plus, le taux de chômage des femmes a diminué de 3,5 points entre 1999 et 2021.

Lieux de travail des actifs

Destinations des actifs occupés qui résident au sein de la commune en 2021



Source : INSEE, RP 2021 - Fichiers détails

DESTINATIONS	Effectifs	Pourcentage
Flux interne à Landser	95	13%
Flux vers CA Saint-Louis Agglomération	140	19%
Flux vers le reste du Haut-Rhin	246	34%
Flux vers un autre département	20	3%
Flux vers l'étranger	230	31%
Total des sortants et internes	731	100%
Migration pendulaires sortantes externes	636	87%

Source : INSEE, RP 2021 - Fichiers détails

En 2021, sur les 636 actifs occupés recensés à Landser, 246 soit 34 % travaillent dans une autre commune du Haut-Rhin, 230 soit 31 % à l'étranger, tandis que 95 soit 13 % exercent leur activité à Landser même. Ce taux modéré témoigne d'un territoire au profil davantage résidentiel que pourvoyeur d'emplois.

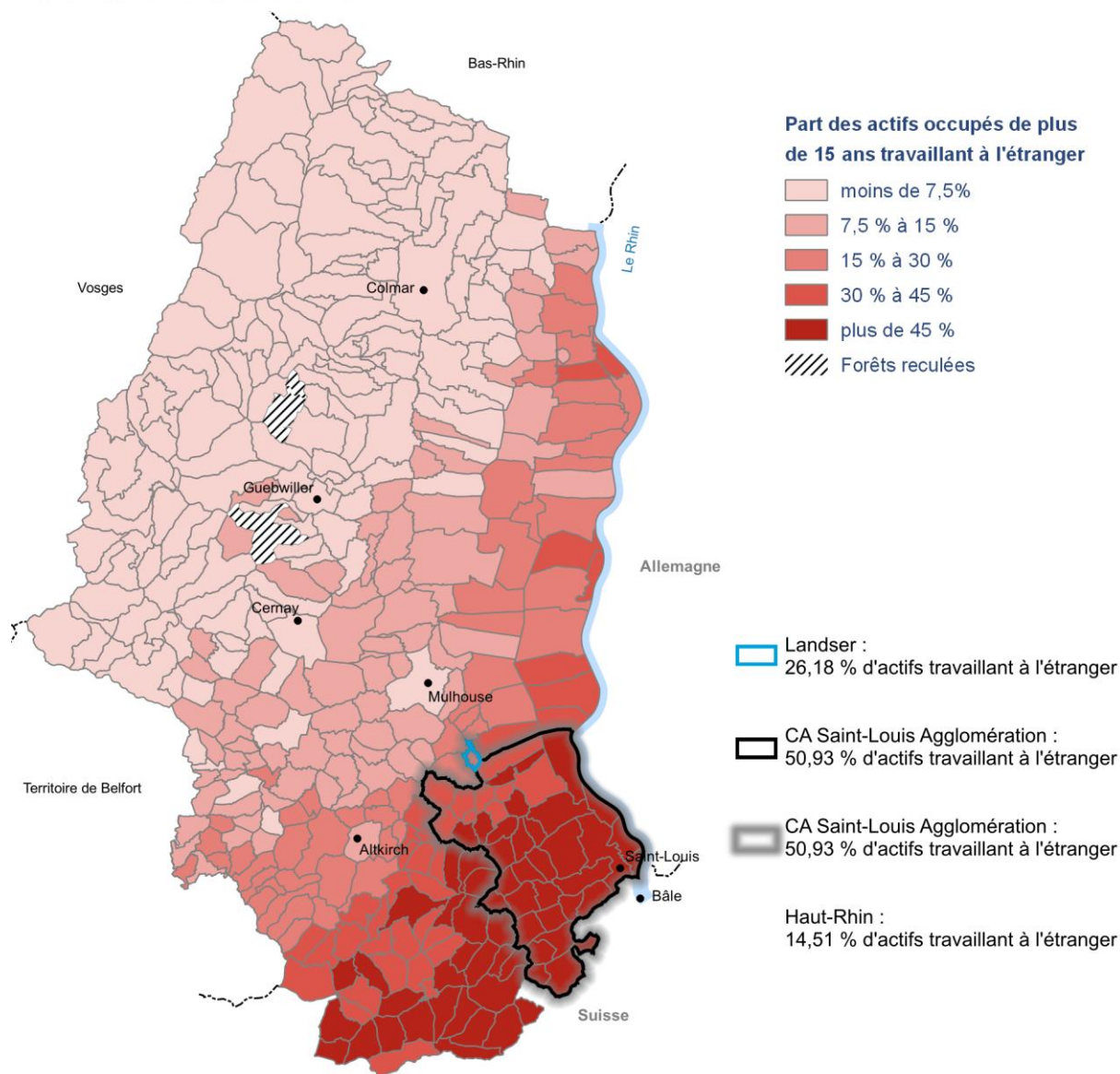
Les autres destinations (Bas-Rhin, autre région), ne concernent que des effectifs infimes (20 personnes).

Parmi les flux à destination d'autres communes du Haut-Rhin, figurent en tête Mulhouse et son agglomération (14 % pour la ville de Mulhouse), devant St Louis (8,9%), Hégenheim ou Sierentz.

Le flux sortant le plus important s'opère en direction de l'étranger, avec plus de 230 personnes, quasi exclusivement vers la Suisse.

La carte qui suit indique les parts d'actifs occupés de plus de 15 ans travaillant à l'étranger, en l'occurrence essentiellement en Suisse. De façon générale dans l'ensemble de la CA, les parts d'actifs frontaliers dépassent souvent les 30 %.

Travailleurs frontaliers en 2021



Réalisation : ADAUHR 09/2024
Sources : BD ADMIN-EXPRESS-COG 2024 IGN Paris France, INSEE RP 2021, Exploitation complémentaire

	Tendances	Enjeux
+	Forces Taux de chômage en baisse notamment celui des femmes. Taux d'activité des 15ans et supérieur à la moyenne départementale	Opportunités Une proximité avec les axes routiers structurants (autoroute) Proximité avec l'Allemagne, la Suisse et l'agglomération mulhousienne
	Faiblesses Forte concentration de retraité (quartier Terrasses d'Emeraude..) - Peu de personnes reste travailler sur la commune Village dortoir des ouvriers et employés frontaliers	Menaces
=	Besoins Créer et maintenir des emplois sur le ban communal	

4 L'emploi au lieu de travail

Nombre d'emplois, provenance des actifs et indice de concentration de l'emploi

Globalement, 45 emplois ont été gagnés de 1999 à 2021 (+ 20 %).

Sur les 274 emplois que ressent la commune, 31% sont occupés par des actifs résidents.

Landser	1999	2010	2015	2021
Emplois dans la zone	229	267	284	274

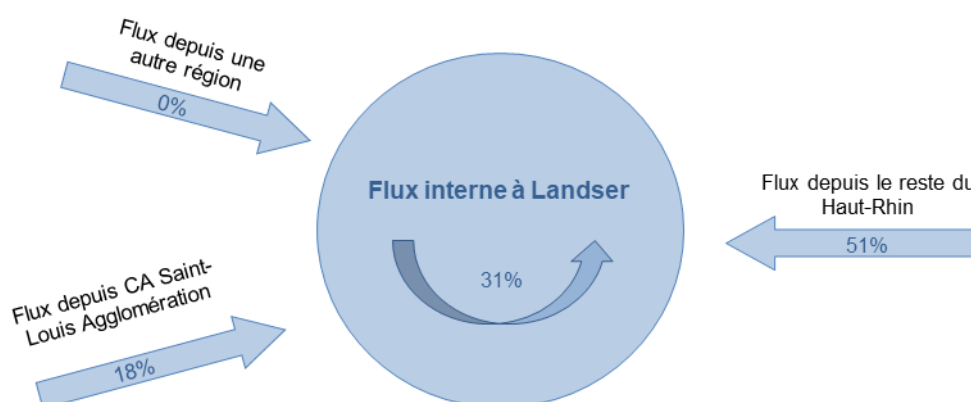
Source : INSEE RP 2021 - Exploitation principale

Origine des actifs occupés

Les actifs venant de l'extérieur proviennent pour l'essentiel du Sud de l'agglomération mulhousienne (Habsheim, Mulhouse, Riedisheim, Rixheim ...).

Parmi les actifs originaires de l'extérieur, 18 % viennent d'une des communes de SLA, avec Steinbrunn-le-Haut et Bartenheim en première position.

Origines des actifs occupés qui travaillent au sein de la commune en 2021

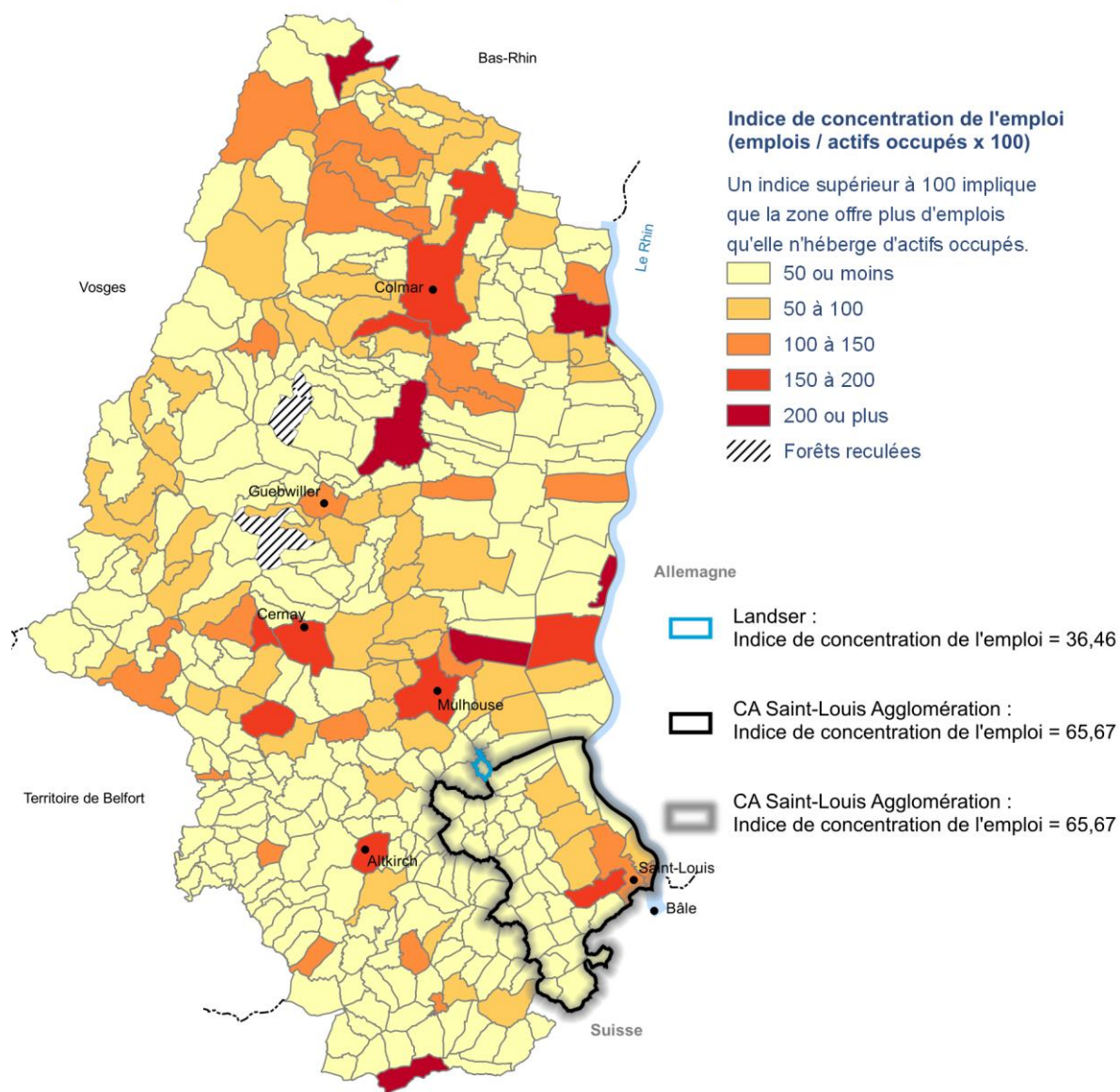


Source : INSEE, RP 2021 - Fichiers détails

Indice de concentration de l'emploi

L'indice de concentration de l'emploi désigne le rapport entre le nombre d'emplois offerts dans une commune ou secteur et les actifs ayant un emploi qui résident dans la commune ou le secteur.

Indice de concentration de l'emploi en 2021



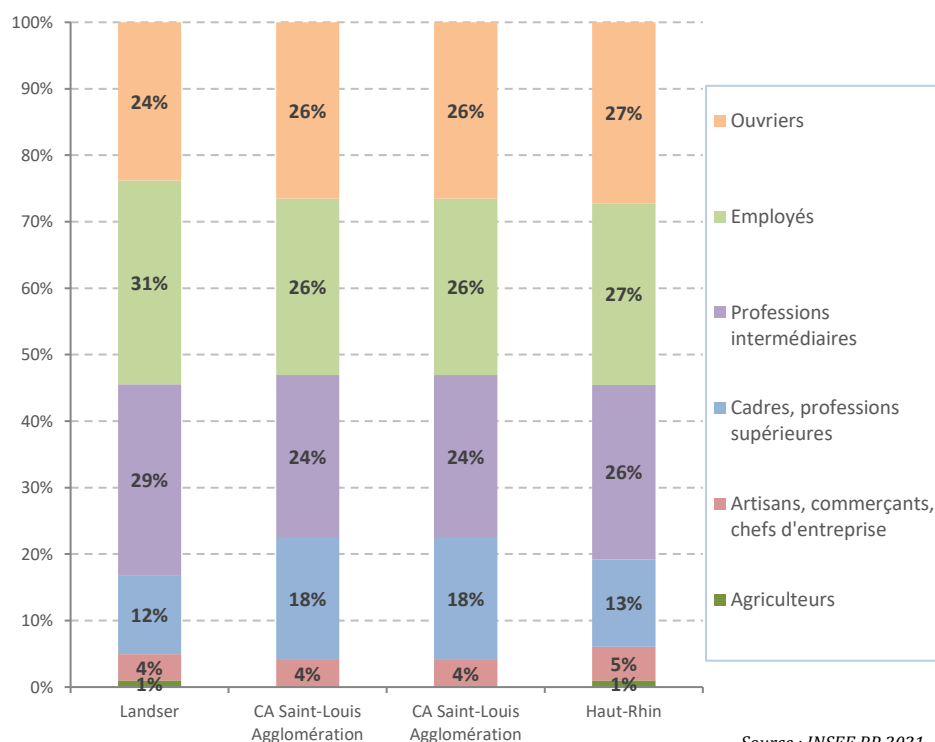
Réalisation : ADAUHR 09/2024
Sources : BD ADMIN-EXPRESS-COG 2024 IGN Paris France, INSEE RP 2021, Exploitation principale

Types d'emplois

Les emplois offerts sont majoritairement des emplois de catégorie "profession intermédiaire" en termes de CSP (33 %).

Emplois par CSP : une majorité de professions intermédiaires

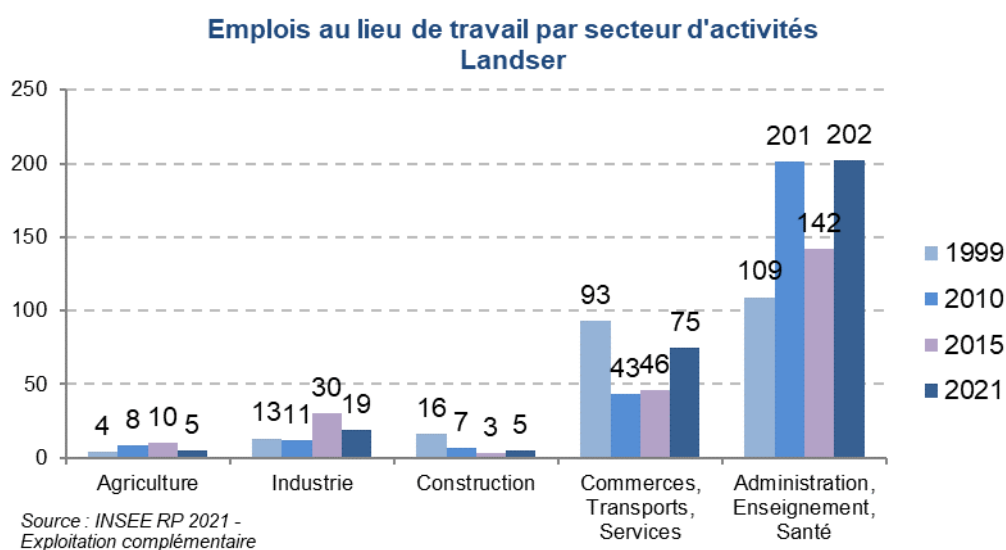
Répartition de la population active selon les CSP en 2021



Source : INSEE RP 2021 -
Exploitation
complémentaire

Commune auparavant ouvrière (les ouvriers de Peugeot venaient s'installer à Landser), la tendance s'est inversée avec une majorité d'employés et de professions intermédiaires en 2021 (enseignement, santé, administrations, etc.) avec respectivement 31% et 29% des effectifs.

✚ Emplois par secteur d'activités : la prépondérance des commerces, transports, services et de l'administration, enseignement, santé



Emplois par secteurs d'activités en 2021	
Agriculture	1,6%
Industrie	6,2%
Construction	1,6%
Commerces, Transports, Services	24,4%
Administration, Enseignement, Santé	66%

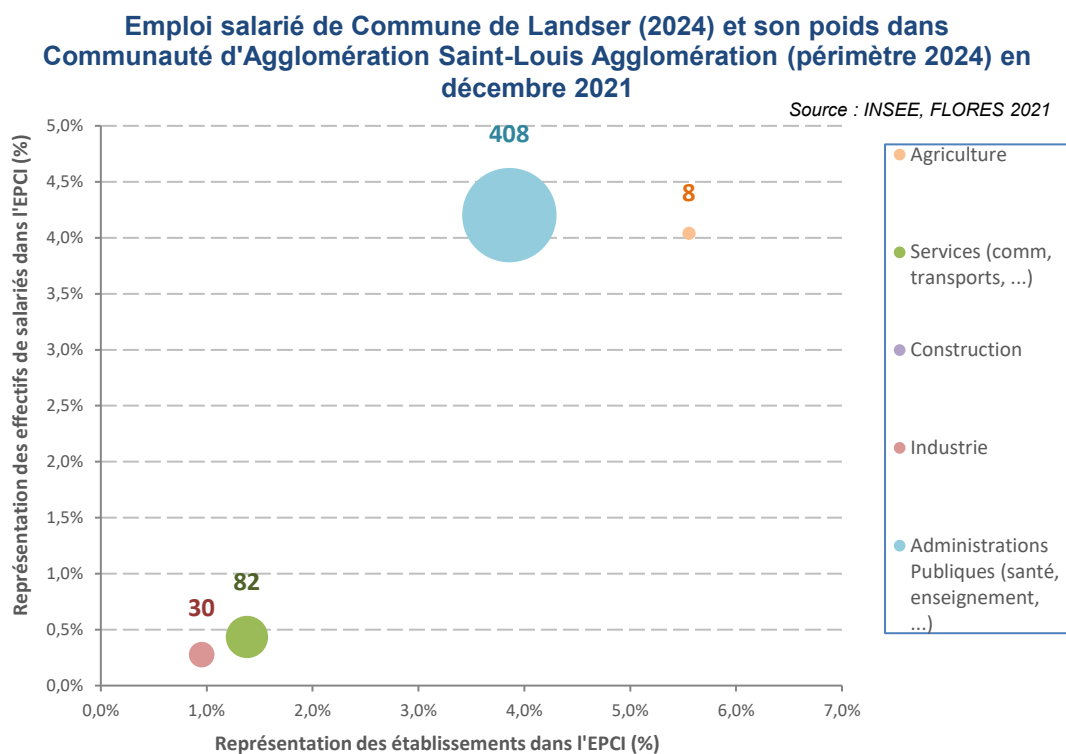
Le secteur de "l'administration-enseignement-santé" fournit plus des 2/3 des emplois offerts dans la commune, en raison notamment de la présence de l'institution scolaire privée DON BOSCO (cf. ci-dessous).

Une soixantaine d'emplois est issue du secteur commercial (24,4 %) ainsi que le secteur industriel qui fournit près d'une vingtaine d'emplois (6,2 %), tandis que les autres branches sont insignifiantes.

Poids de l'appareil productif

Les graphiques ci-dessous indiquent le positionnement de l'appareil productif de la commune, au sein des territoires de la CA et du département.

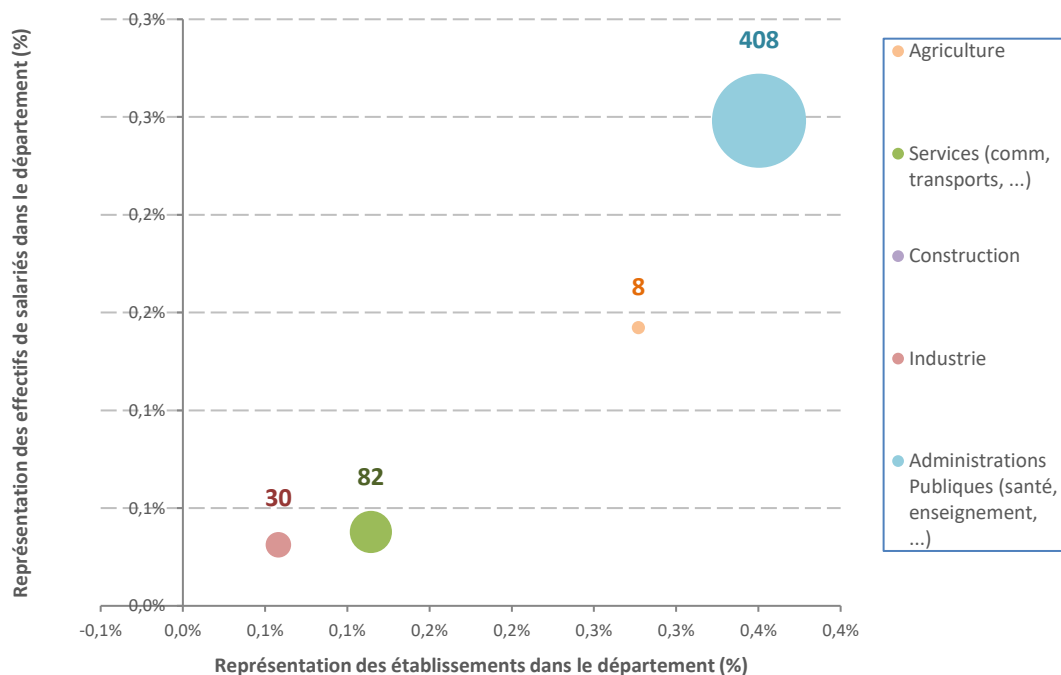
Ainsi, pour ce qui est de l'administration publique, premier secteur de la commune en matière de représentation des établissements, la commune concentre 4,4 % des employés de la CA dans ce secteur ainsi que 3,9 % des établissements. Ceci est dû notamment à la présence de l'établissement Don Bosco sur la commune.



Note de lecture : le secteur de l'industrie compte 30 employés dans Landser, ce qui représente au sein de CA Saint-Louis Agglomération 0,3% des employés et 1,0% des établissements du secteur.

Emploi salarié de Commune de Landser (2024) et son poids dans le Département du Haut-Rhin en décembre 2021

Source : INSEE, FLORES 2021



Note de lecture : le secteur de l'industrie compte 30 employés dans Landser, ce qui représente au sein du Haut-Rhin 0,0% des employés et 0,1% des établissements du secteur.

Tendances

Enjeux

Forces

+

31% des emplois sont occupés par des résidents dans la commune

Don Bosco employeur important de la commune

Opportunités

Une proximité avec les axes routiers structurants (autoroute)

Proximité avec l'Allemagne et la Suisse

Faiblesses

-

Indice de concentration de l'emploi très faible : commune d'ortoir

Menaces

Baisse du nombre d'emplois

Peu de cadres

Besoins

=

Maintenir les emplois existants

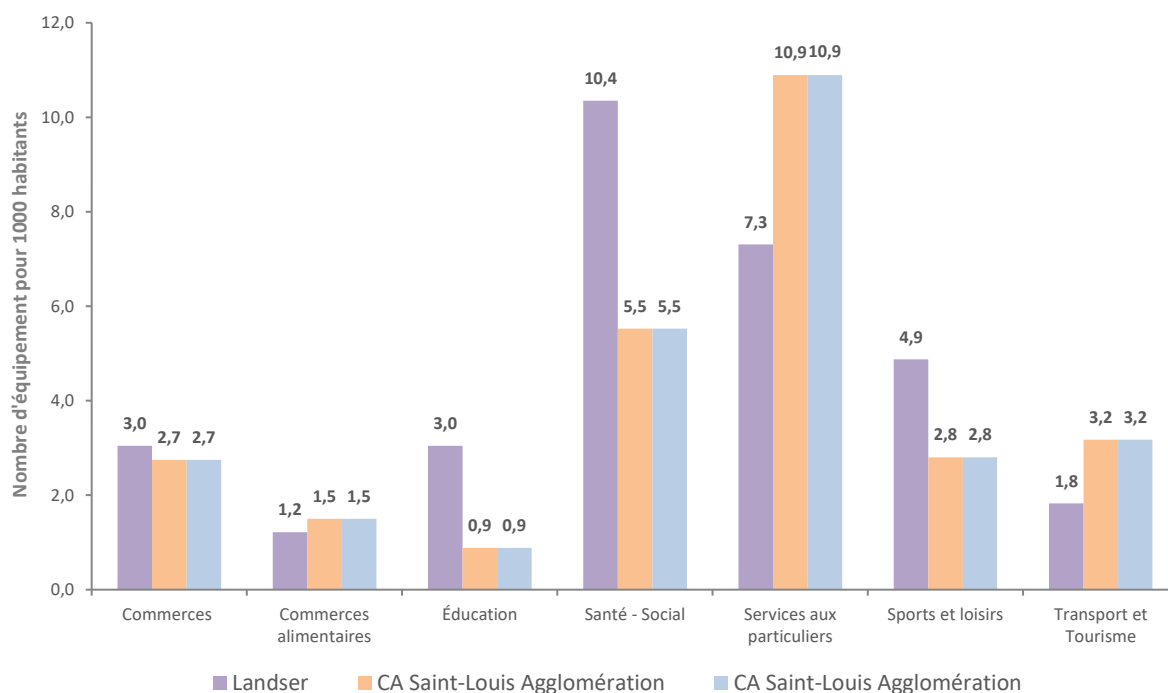
5 Equipements et services

Services recensés dans la base permanente des équipements

(Source INSEE, BPE 2021)

	Nombre d'équipements
Commerces et services de proximité	
Banque, Caisse d'Epargne	1
Bureau de poste	1
Auto-école	1
Electricien	1
Magasin d'équipement au foyer	1
Coiffure	2
Restaurant	3
Agence immobilière	1
Supermarché	1
Boulangerie	1
Magasin de vêtements	1
Magasin électroménager et matériel audio-visuel	1
Fleuriste	1
Pharmacie	1
Institut de beauté-onglerie	2
Commerce de biens d'occasion	1
Services médicaux et sociaux	
Médecin omnipraticien	2
Chirurgien-dentiste	2
Infirmier	6
Pédicure-podologue	1
Masseur kinésithérapeute	1
Equipements scolaires	
École maternelle	1
École élémentaire	2
Périscolaire	1
Collège / lycée (Don Bosco)	1
Equipements sportifs et de loisirs, infrastructures ...	
Etablissement d'accueil du jeune enfant	1
Accueil de loisir sans hébergement	3
Boulodrome	1
Tennis	1
Salles spécialisées	1
Plateau et terrains de jeux extérieurs	2
Terrains de grands jeux	1
Salles multisports (gymnase)	1
Bibliothèque	1
TOTAL	50

Taux d'équipement pour mille habitants en 2023 (sur population 2021)



Source : INSEE, BPE 2023, RP 2021

Le taux d'équipement de la commune est conséquent et diversifié. Un éventail de services, commerces, dispositif de santé, équipements sportifs et de loisirs est à la disposition des habitants de Landser, renforcé par le contexte de l'offre très riche des communes limitrophes, tant du côté français que des côtés suisse ou allemand.

Les équipements scolaires

Sur le plan scolaire, sont installées dans la commune deux écoles publiques, une maternelle et une élémentaire, ainsi que l'Institution Privée Don Bosco.

- Ecoles publiques (année 2014 – 2015) :
 - L'Ecole Maternelle Plein Soleil accueille 54 enfants dans 2 classes
 - L'Ecole Elémentaire le Petit Prince, 92 élèves dans 4 classes.
- ⇒ S'y ajoute une structure périscolaire, pour les enfants des deux écoles.
- Institution Privée Don Bosco :

L'institution, créée en 1929, accueille aujourd'hui environ 1 000 élèves. Elle compte une classe de niveau élémentaire (30 élèves en CM2), un collège (une vingtaine de classes et environ 600 élèves), un lycée général et technologique (environ 400 élèves).

18 lignes de bus assurent le transport des élèves qui viennent de toute la zone des Trois frontières, du Sundgau, de l'agglomération mulhousienne, et au-delà dans le Haut-Rhin.
- Le collège public de secteur est celui de Sierentz, d'une capacité d'accueil de 800 élèves pour des effectifs totaux de 564 élèves (année 2013-2014). En moyenne, une trentaine d'élèves de Landser s'y rendent.

La seconde de secteur se poursuit au Lycée Jean Mermoz de Saint-Louis.

Le secteur agricole

Commune de Landser	1988	2000	2010	2020
Orientation technico-économique de la commune	-	Céréales et oléoprotéagineux (COP)	Céréales et oléoprotéagineux (COP)	Céréales et oléoprotéagineux (COP)
Nombre d'exploitations agricoles	20	10	10	8
Travail dans les exploitations agricoles (en UTA)	19	6	9	7
Surface agricole utilisée (en ha)	425	335	429	391
Cheptel (en UGBTA*)	318	91	63	40
Superficie en terres labourables (en ha)	335	292	394	347
Superficie en cultures permanentes (en ha)	10	3	nc	nc
Superficie toujours en herbe (en ha)	78	39	33	27

Source : RGA 2020 - Principaux résultats

*UGBTA : L'unité gros bétail alimentation totale (UGBTA) compare les animaux selon leur consommation totale, herbe, fourrage et concentrés (par exemple, une vache laitière = 1,45 UGBTA, une vache nourrice = 0,9 UGBTA, une truie-mère = 0,45 UGBTA). L'unité gros bétail "alimentation grossière" (UGBAG) les compare selon leur consommation en herbe et fourrage et ne concerne que les herbivores (par exemple, une vache laitière = 1 UGBAG, une vache nourrice = 0,85 UGBAG, une brebis = 0,15 UGBAG).

D'après l'étude agricole réalisée en 2016, D'une quarantaine d'exploitations en 1960, puis d'une vingtaine en 1988, le village est passé à 8 exploitations en 2020.

La commune de LANDSER appartient à l'aire de production des Indications Géographiques Protégées (IGP) « Choucroute d'Alsace », « Crème fraîche fluide d'Alsace », « Miel d'Alsace », « Pâtes d'Alsace » et « Volailles d'Alsace ».

Elle appartient également aux aires de production des Indications Géographiques (IG) des boissons spiritueuses « Kirsch d'Alsace », « Mirabelle d'Alsace », « Framboise d'Alsace », « Quetsch d'Alsace » et « Whisky d'Alsace ».

La SAU a un peu diminué par rapport à 1988, avec une baisse en 2000.

La prédominance des cultures céréalières et notamment du maïs, laisse encore une petite place à l'élevage bovin ; très présent en 1988 et avant, ce dernier est néanmoins en régression avec un cheptel divisé par plus de 7 de 1988 à 2020, tout comme sont en régression les superficies en herbe, réduites de plus de 2 dans le même temps.

L'accès au Très Haut Débit

Le Conseil Régional d'Alsace, qui fait désormais partie de la Région Grand Est, a adopté en mars 2012 un Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique pour la mise en œuvre d'un réseau d'initiative publique afin de favoriser le déploiement du Très Haut Débit.

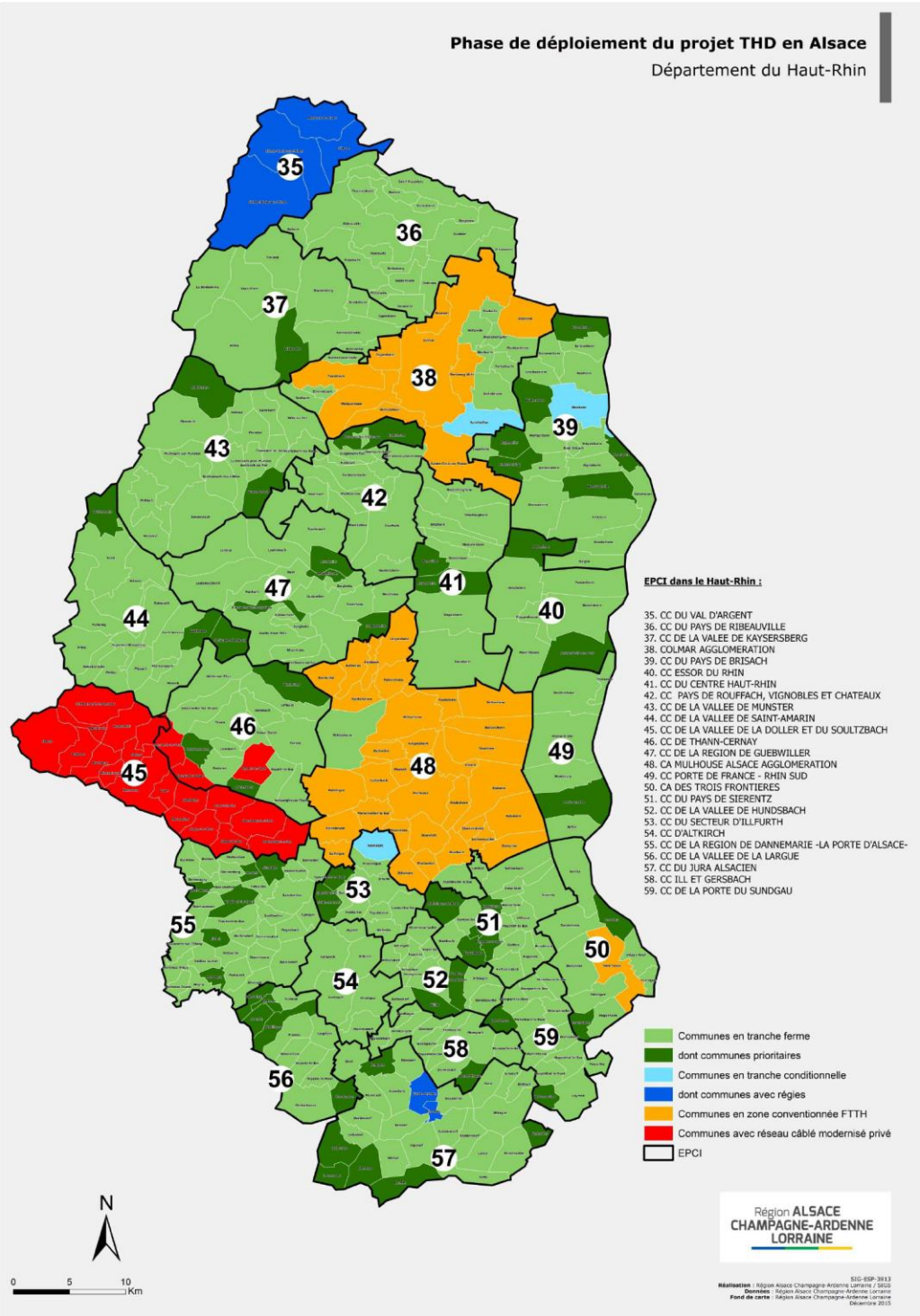
Rosace est la société dédiée au projet, chargée de la conception, la construction, l'exploitation et de la commercialisation de ce Très Haut Débit en Alsace, indispensable à l'attractivité et à la compétitivité du territoire. Ce réseau 100% fibre optique assurera à terme une couverture optimale de l'Alsace et garantira une offre de services.

Classé par zone, le schéma délimite les communes à équiper en priorité. Le déploiement se fera donc en deux tranches :

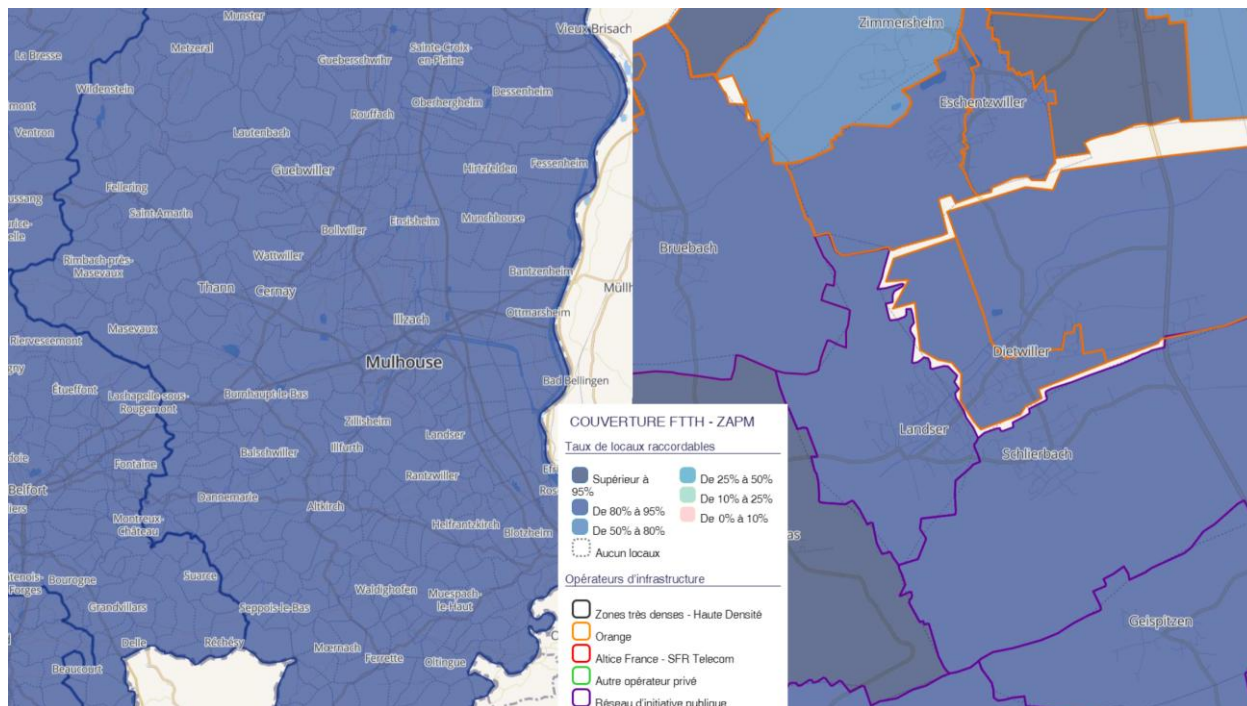
- La tranche ferme (~700 communes) où l'offre internet est actuellement possible qu'en ADSL ;
- La tranche conditionnelle (~100 communes) où l'offre internet existe actuellement sur un réseau câblé avec un minimum de 30Mbit/s.

Grâce à ce Très Haut Débit garanti d'au-moins 100Mbit/s, les habitants et entreprises accèderont à une couverture optimale de leur réseau numérique (télévision en haute définition, très haut débit dans les entreprises, etc.). Landser a signé une convention avec Rosace.

L'ouverture commerciale est effective depuis le 31 janvier 2022, les administrés peuvent signer un contrat fibre avec leur FAI depuis cette date.



Couverture Très Haut Débit



Source : artefibre.arcep.fr

La carte ci-dessus montre que la connexion en très haut débit, à Landser, est supérieure à 80%

Tendances		Enjeux	
Forces		Opportunités	
Bon niveau d'équipements scolaires avec la présence de Don Bosco : enseignement catholique : premier pourvoyeur d'emplois dans la commune + Maintien d'un niveau d'activité agricole Une diversité dans les offres de commerces et services avec existence d'un pôle identifié dans l'agglomération et l'unité urbaine Accès au Très Haut Débit aux entreprises		Transformation/réhabilitation du Monastère Saint-Alphonse au profit de l'institut Don Bosco qui favorisera son fonctionnement et donc sa pérennité et son attractivité	
Faiblesses		Menaces	
- Dépendance vis-à-vis des pôles d'emplois extérieurs		Rallongement des migrations alternantes journalières	

Besoins

Favoriser le développement des commerces et services de proximité

Prendre en compte les besoins des employeurs locaux

Prendre en compte les besoins des agriculteurs

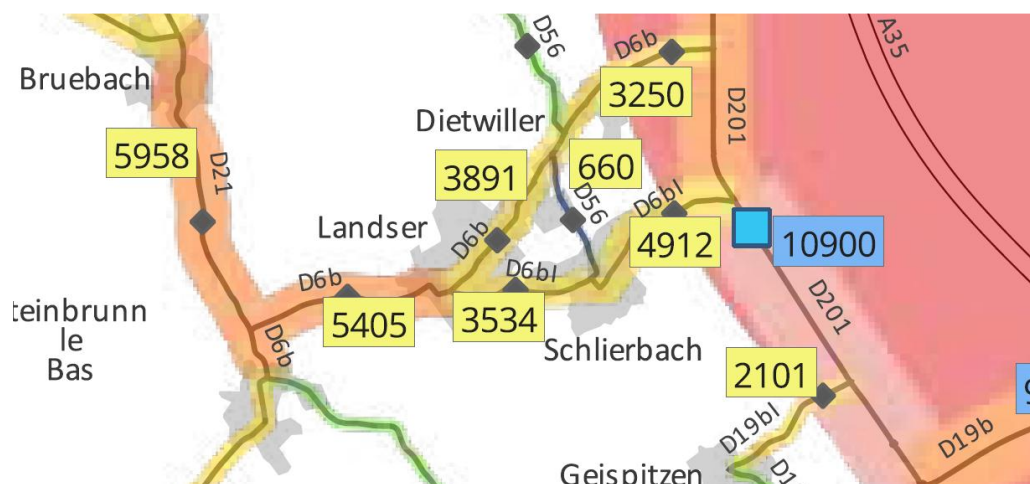
Développer des services en adéquation avec les besoins des populations futures

6 Les infrastructures et les déplacements

Les infrastructures

Réseau et trafic routier

Trafic Tous Véhicules Année 2023
Moyennes journalières annuelles et estivales (deux sens de circulation cumulés)

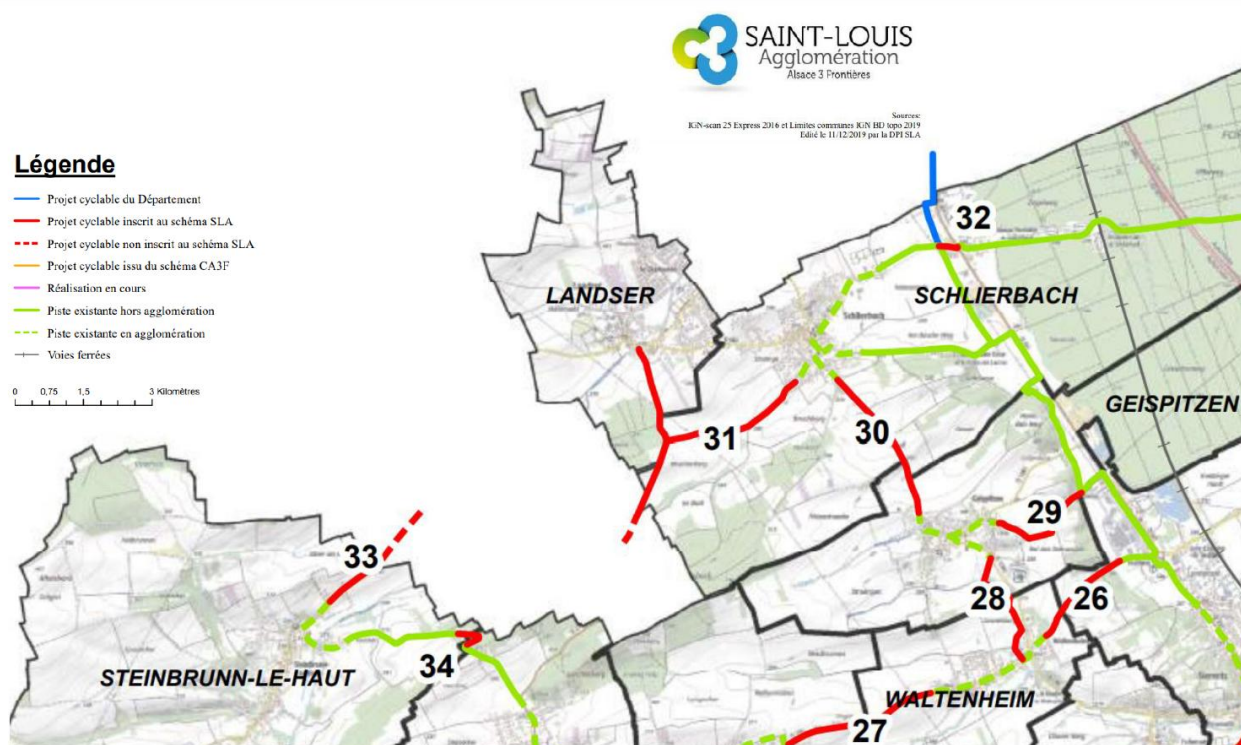


Source : Collectivité Européenne d'Alsace, Direction des Routes

Le ban communal est situé à l'écart des grands flux routiers, drainés à l'Est par l'autoroute Bâle-Mulhouse et la RD 201 (Sierentz-Habsheim), et à l'Ouest par la RD 21.

Il est traversé par les routes départementales de liaison RD6 bis et RD6 bis I qui supportent 5493 véhicules/jour à l'entrée Ouest de l'agglomération, puis 4064 et 3691 véhicules/jour dans le reste du bourg.

Pistes cyclables

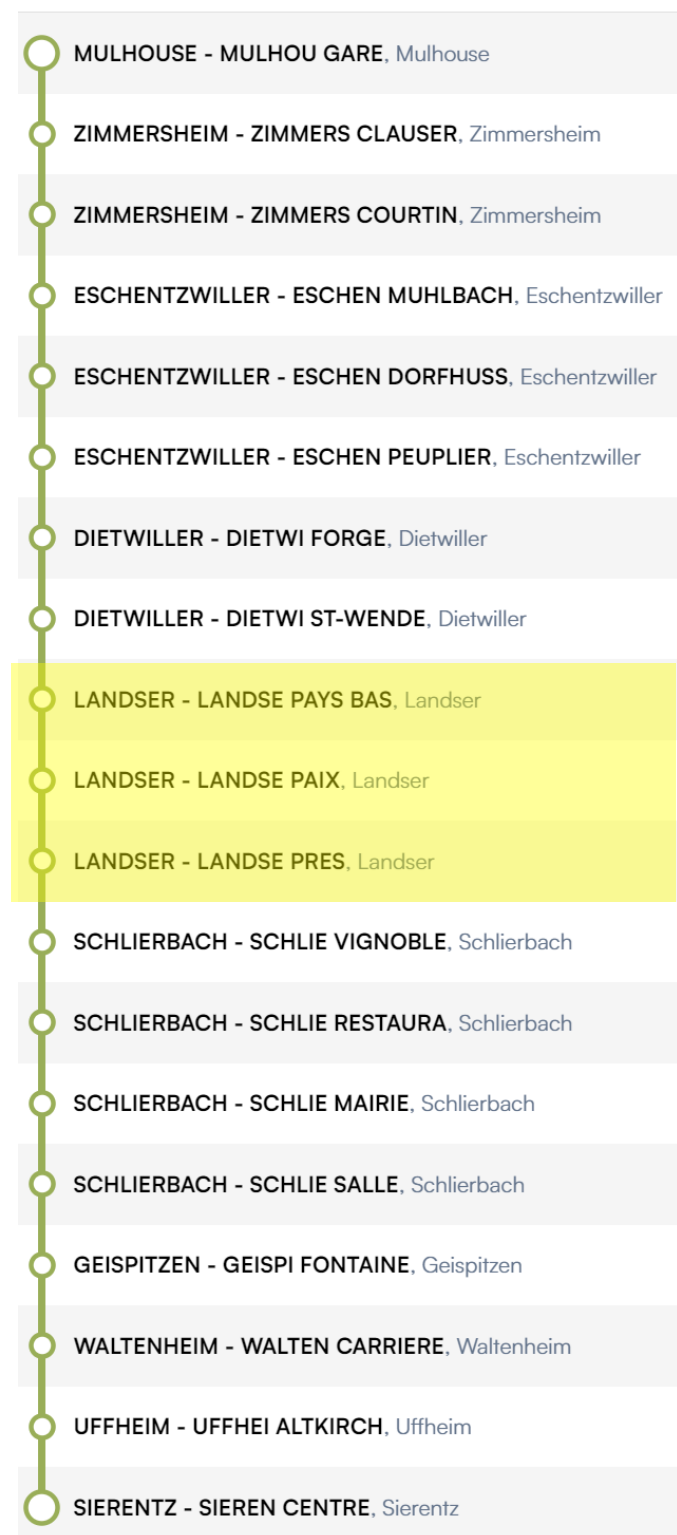


La commune n'est traversée par aucune piste cyclable. Toutefois une liaison cyclable est prévue entre Landser et Schlierbach à l'horizon 2030.

Les transports en commun

Réseau Fluo

Landser est desservie par la ligne 68R065 Mulhouse - Sierentz (réseau Fluo/Région Grand Est), avec 3 arrêts dans la commune et environ 7 départs et arrivées quotidiens, dans le sens Sierentz/Mulhouse et Mulhouse/Sierentz.



Les moyens de transport utilisés lors des déplacements domicile-travail

	Pas de transport	Marche à pied (ou rollers, patinette)	Vélo (y compris à assistance électrique)	Deux-roues motorisé	Voiture, camion, fourgonnette	Transports en commun
Landser	3,4%	4,1%	0,7%	1,4%	87,6%	2,8%
CA Saint-Louis Agglomération	2,4%	3,8%	5,8%	1,3%	78,1%	8,5%
CA Saint-Louis Agglomération	2,4%	3,8%	5,8%	1,3%	78,1%	8,5%
Haut-Rhin	3,6%	5,4%	3,5%	0,9%	79,6%	7,0%

Source : INSEE, RP 2021 - Exploitation complémentaire

Le moyen de transport largement privilégié dans la commune est la voiture (+ camion et fourgonnette) avec 87,6 % des déplacements concernés. La différence la plus importante avec les territoires de référence concerne les transports en commun, avec seulement 2,8% des déplacements contre 8,5% pour SLA et 7% pour le département.

A noter que le taux des personnes se déplaçant à pied (4,1%) est identique à la moyenne de l'agglomération mais inférieur au taux départemental, malgré le nombre des actifs résidant qui travaillent dans la commune, notamment le personnel de l'établissement Don Bosco.

	Tendances	Enjeux
+	Forces Un territoire communal écarté des grands axes routiers Ligne régulière de bus régulière Mulhouse-Sierentz	Opportunités Une proximité avec les axes routiers structurants (autoroute) Proximité avec l'Allemagne et la Suisse
-	Faiblesses Absence de liaison cyclable sur le ban communal	Menaces Voiture individuelle privilégiée pour les déplacements domicile-travail
=	Besoins Maîtriser l'évolution du trafic dans le village Mettre en place une politique en faveur des modes doux	

