

PLAN LOCAL d'URBANISME

Landser



1.b Rapport de présentation ➤ 2^{ème} partie : justifications

PLAN LOCAL D'URBANISME

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



Le Maire
Daniel ADRIAN



2026

Sommaire

1.	Synthèse des enjeux identifiés au diagnostic territorial	3
1.1.	DEMOGRAPHIE	3
1.2.	HABITAT ET LOGEMENT.....	4
1.3.	ESPACES BATIS.....	5
1.4.	DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET EQUIPEMENTS	6
1.5.	TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS.....	7
1.6.	ENVIRONNEMENT NATUREL, RISQUES ET PAYSAGES	8
2.	JUSTIFICATIONS DU PROJET, DU PADD, DES OAP ET COHERENCE DES PIECES	9
2.1.	SCENARIO ZERO, LA COMMUNE SANS PLU.....	9
2.2.	JUSTIFICATIONS DES CHOIX DU PADD.....	10
2.2.1.	<i>Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain</i>	<i>10</i>
2.2.2.	<i>Justifications des grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)</i>	<i>35</i>
2.3.	JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP).....	46
2.3.1.	<i>Les OAP sectorielles</i>	<i>46</i>
2.3.2.	<i>L'OAP thématique « Trame Verte et Bleue »</i>	<i>49</i>
2.4.	COHERENCE OAP - PADD.....	51
3.	LA DELIMITATION DES ZONES ET LE REGLEMENT ECRIT	52
3.1.	ZONES URBAINES.....	55
3.1.1.	<i>La zone UA.....</i>	<i>55</i>
3.1.2.	<i>La zone UB.....</i>	<i>63</i>
3.1.3.	<i>La zone UC.....</i>	<i>66</i>
3.1.4.	<i>La zone UL.....</i>	<i>70</i>
3.1.5.	<i>La zone UE</i>	<i>73</i>
3.1.6.	<i>La zone AU.....</i>	<i>77</i>
3.1.7.	<i>La zone A et le secteur Aa.....</i>	<i>82</i>
3.1.8.	<i>La zone N et le secteur Nj.....</i>	<i>87</i>
3.1.9.	<i>Le bilan chiffré des évolutions des délimitations</i>	<i>92</i>
4.	JUSTIFICATION DES AUTRES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME	98
4.1.	LES EMPLACEMENTS RESERVES	98
4.2.	LES PLANTATION ET ESPACES BOISES CLASSES A DIVERS TITRES.....	101
4.3.	LA ZONE INONDABLE	103
4.4.	LES ILOTS DE HAUTEUR DANS LE QUARTIER LES TERRASSES D'EMERAUDE	104
4.5.	LES ZONES HUMIDES	105
4.6.	PATRIMOINE A PRESERVER	105
4.7.	REGLE ARCHITECTURALE PARTICULIERE.....	106
5.	COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES DOCUMENTS SUPERIEURS	106
6.	LES INDICATEURS DE SUIVI.....	118
6.1.	OBLIGATIONS REGLEMENTAIRES	118
6.2.	PRESENTATION DE LA DEMARCHE.....	118
6.3.	LES INDICATEURS.....	118
ANNEXES		119

1. Synthèse des enjeux identifiés au diagnostic territorial

1.1. Démographie

Tendances		Enjeux	
+	Forces Stabilisation voire hausse de la population depuis les années 2010, après 40 ans de perte constante de population = opération les Terrasses d'Emeraude « 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 du quartier les 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 du quartier les Terrasses d'Emeraude est à l'origine de ce phénomène. Les ménages n'ont pas quitté leur logement ; de fait, la population de ce quartier 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.		

1.2. Habitat et logement

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 du quartier les Terrasses d'Emeraude : le devenir du quartier ? 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		

1.3. Espaces bâtis

Tendances		Enjeux	
+	Forces Une agglomération compacte Peu de vides urbains interstitiels, donc une bonne occupation de l'espace interne Un faible taux de vacance des logements Des opérations urbaines récentes qui intègrent mixité et densité de l'habitat	Opportunités La pression foncière permet la poursuite du phénomène de comblement des dents creuses	
	Faiblesses Un quartier les Terrasses d'Emeraude déconnecté, disproportionné, ne présentant pas une mixité sociale et/ou d'habitat et des difficultés d'évolution	Menaces Un risque potentiel d'inondation qui affecte le tissu urbain existant	
=	Besoins Protéger les biens et personnes du risque d'inondation dans l'agglomération existante Poursuivre les efforts récents de diversification de l'offre de logements afin d'induire une meilleure mixité sociale et contribuer au rajeunissement de la population communale		

1.4. Développement économique et équipements

Tendances		Enjeux	
+	Forces 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	Opportunités 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 - Dépendance vis-à-vis des pôles d'emplois extérieurs	Menaces 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	

1.5. Transports et déplacements

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		

1.6. Environnement naturel, risques et paysages

Tendances		Enjeux	
+	Forces Paysages de qualité du fait de la topographie collinaire, de la diversité des séquences agricoles et naturelles, des points de vue Présence de trois cours d'eau et de leurs ripisylves, y compris en traversée d'agglomération pour deux d'entre eux Présence d'espaces verts et de vergers privatifs au cœur du tissu bâti. A noter, la trame verte centrale du quartier les Terrasses d'Émeraude qui vient contrebalancer sa densité urbaine et son aspect imposant Village dominé par les collines, notamment au Nord, à l'Ouest et au Sud Des sorties d'exploitations agricoles compactes et plutôt intégrées au paysage	Opportunités Valorisation des secteurs de collines	
	Faiblesses	Menaces Sensibilité paysagère et environnementale Risque potentiel d'inondation lié au Muehlbach, le risque lié à l'Ibenbach ayant fait l'objet d'aménagements hydrauliques	
-			
=		Besoins Préservation et valorisation des entités naturelles et agricoles structurantes hors agglomération Préserver les continuités vertes et bleues qui rythment le paysage collinaire Protéger le massif boisé (Kaegywald) Protéger l'agglomération des risques potentiels d'inondation	

2. Justifications du projet, du PADD, des OAP et cohérence des pièces

2.1. Scénario zéro, la commune sans PLU

Sans l'approbation d'un PLU, la commune de Landser dont le POS est caduc depuis le 27 mars 2017 voit son urbanisme régit par le Règlement National d'Urbanisme (RNU).

Cette application du RNU a, entre autres, les conséquences suivantes :

- **Le principe de constructibilité limité** : les possibilités d'aménagement hors parties urbanisées sont restreintes. Il n'y a plus de distinction entre les zones naturelles (ND du POS), les zones agricoles (NC) et les anciennes zones d'extension (NA indicées qui ne sont pas dans les parties urbanisées).
- *Ce principe de constructibilité limité ne permet pas à Landser de répondre à ses besoins en termes de logements. En effet, le rôle de pôle d'équilibre dévolu à la commune par le SCoT est incompatible avec ce principe.*
- **La perte de spécifié des zones** : avec l'application du RNU, pratiquement l'intégralité des zones ND, NC, NA est versée dans les parties non urbanisées de la commune et donc soumises à la règle de la constructibilité limitée. Toutes les zones naturelles, à intérêts écologiques et/ou paysagers, sont susceptibles d'accueillir des constructions agricoles ou autres constructions si nécessaire.
- *La division du territoire communal en zones spécifiques est un besoin impératif à Landser. En effet, la commune présente des zones urbaines où les règles d'urbanisme doivent être adaptées aux besoins locaux et selon les quartiers ; elle présente des zones agricoles qui doivent être protégées au nom de la mise en valeur agronomique et de la qualité des paysages ; elle présente des zones naturelles qui doivent être préservées, voire protégées, etc.*
- **Les mêmes règles de construction pour tout le ban** : avec l'application du RNU, les mêmes règles de construction sont applicables sur tout le ban.
- *Landser présente une structure urbaine qui nécessite, tant par ses fonctions que par sa morphologie, l'établissement de règles spécifiques et différenciées. La commune présente un noyau ancien, un quartier d'habitat rubané (les Terrasses d'Emeraude), elle comporte un pôle économique et de services, ainsi qu'une zone de sports et de loisirs. La mise en place de règles spécifiques par zone est impérative pour que Landser puisse poursuivre un développement maîtrisé de son territoire.*

Ainsi le Scénario 0, qui revient à appliquer le RNU sur la commune, ne permet pas à Landser de répondre à ses besoins et d'assumer sa fonction au sein de l'armature territoriale, c'est pourquoi le PLU met en place, au travers du PADD notamment, un autre scénario.

2.2. Justifications des choix du PADD

2.2.1. Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain

➤ Les projections démographiques

• Définir la temporalité

La première étape dans le calcul des perspectives démographiques consiste à définir la période de calcul, c'est-à-dire la date de départ et d'arrivée. Ces dates doivent être déterminées de façon réaliste :

- Être le plus proche possible de la réalité en utilisant les données communales les plus récentes ;
- Tenir compte de la durée de vie réelle d'un PLU.

La date de départ

Le dernier recensement de la population de l'INSEE estime 1 642 habitants en 2021.

La date d'arrivée

Au bout de 9 ans, la loi impose un bilan du PLU. Ce texte s'inscrit dans un changement de paradigme : passage de l'urbanisme planificateur des POS, à l'urbanisme de projet des PLU. Ainsi, on peut opter pour une durée de vie d'un PLU relativement longue compte tenu du fait, qu'à échéances régulières, le document d'urbanisme peut faire l'objet d'ajustements justifiés par les bilans des 9 ans. Il peut être retenu d'inscrire la réflexion d'aménagement sur une quinzaine d'années.

Les perspectives démographiques et les besoins fonciers qui en découlent sont donc calculés sur la période 2021-2036. Cela permet d'utiliser les données communales qui correspondent au mieux au territoire actuel, tout en restant cohérent avec la durée de vie prévisionnelle du PLU.

Parallèlement, le SCoT de Saint-Louis Agglomération donne des projections démographiques et des besoins fonciers à l'horizon 2040.

Les orientations de ce SCoT indiquent que Landser est un pôle d'équilibre et qu'une densité de 30 logements à l'hectare est applicable aux extensions urbaines.

Ces données vont être utilisées dans le calcul des perspectives d'évolution définies par la commune.

• Les tendances démographiques observées

Pour définir des scénarios de développement, il est nécessaire tout d'abord d'observer les évolutions démographiques des années précédentes.

Une dynamique constructive affirmée depuis le dernier recensement INSEE

Tout d'abord, il s'agit d'observer les évolutions depuis le dernier recensement INSEE (2021). En effet, de grands projets d'urbanisme ont été réalisés avant le dernier recensement INSEE sur la commune (impasse de Hell, rue du Kaegy, fin du lotissement « Les jardins rhénans »...).

Depuis 2021, un total de 20 logements ont été réalisés.

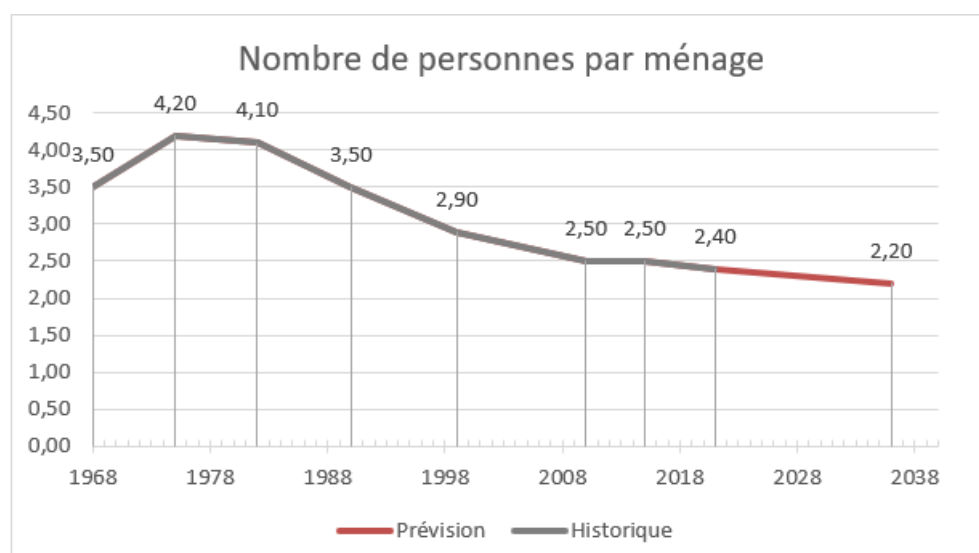
La population de la commune en 2021

Comme mentionné précédemment, la population communale était de 1 642 habitants en 2021 selon l'INSEE.

Les différentes possibilités de projections

❖ Anticiper le desserrement des ménages

Pour projeter la population d'ici 2036, il s'agit d'abord de déterminer le nombre de personnes moyen par ménage ces prochaines années.



Les données du dernier recensement INSEE (2021) donnent un 2,4 personnes par ménage. En observant les tendances depuis 1982, on peut se rendre compte d'une diminution progressive de la taille des ménages (4,1 personnes par ménage en 1982 contre 2,4 en 2021). En effet, la construction de la ZAC Chalandon (les Terrasses d'Emeraude) dans les années 1980 avait attiré les jeunes couples avec enfants. Depuis, la population a vieilli et n'a pas quitté la commune ; seuls les enfants sont partis.

L'un des axes du PADD vise à diversifier l'offre de logements dans la commune pour répondre aux changements de modes de vie (diversification des formes d'habitat : création de logements plus petits), notamment pour accueillir les jeunes ménages. C'est notamment le cas des dernières opérations, tournées vers du logement collectif.

Ainsi, au vu de cet objectif, tout laisse à penser que le nombre de personnes par ménage va sensiblement diminuer dans la commune dans les prochaines années, même si une stabilisation se fait ressentir entre 2010 et 2015. Par ailleurs, on rappellera que les densités attendues par le SCoT nécessiteront un changement de la typologie des logements (taille des logements, type de logement). Ainsi, pour atteindre les objectifs fixés par le SCoT de Saint-Louis Agglomération, la tendance se base sur un desserrement des ménages, tenant compte de la typologie des logements qui seront construits demain.

C'est pourquoi, l'étude ci-après se basera donc sur un taux de 2,2 personnes par ménage.

❖ Projeter la population sur 2036

A à ce stade, il est nécessaire d'apporter un correctif à la projection des tendances du passé.

En effet, les chiffres démographiques fournis par l'INSEE ne sont qu'indicatifs : ils ne sont pas à prendre comme une donnée supérieure de cadrage, mais comme le résultat d'une politique d'aménagement passée.

De plus, le rôle d'un document d'urbanisme n'est pas de se limiter à la stricte poursuite des tendances actuelles. En effet, l'objet même de cet outil politique est de définir des objectifs en cohérence avec les besoins du territoire.

C'est pourquoi, il convient de dessiner des scénarios politiques crédibles cohérents avec les besoins et les capacités d'accueil du territoire.

Trois scénarios de développement démographique à l'horizon 2036 ont été abordés dans le cadre des études du PLU de Landser.

Scénario 1 :

Un premier scénario serait un scénario très modéré en termes d'évolution démographique, mais plus ambitieux que les tendances observées au vu de la reprise de la dynamique constructive récente. Ce scénario combine une évolution tendancielle favorable à une reprise démographique et une évolution qui reste plausible compte tenu du contexte local.

Il présente cependant un inconvénient : celui de ne pas intégrer de manière satisfaisante les inférences du rôle dévolu à la commune dans l'armature urbaine.

	DEPART	POPULATION			LOGTS
	Nb hab en 2021	Taux de variation	Nb hab en 2036	Gains hab 2021 2036	Nouveaux habitants
Scénario A	1 642	0,83%	1 860	218	99
				Pers. par ménage : 2,20	

Scénario 2 :

Un second scénario consisterait à se baser sur les hypothèses démographiques conciliant l'évolution tendancielle récente et anticipant les effets induits par le rôle de Landser dans l'armature urbaine.

	DEPART	POPULATION			LOGTS
	Nb hab en 2021	Taux de variation	Nb hab en 2036	Gains hab 2021 2036	Nouveaux habitants
Scénario B	1 642	1,08%	1 930	288	131
				Pers. par ménage : 2,20	

Scénario 3 :

Un troisième scénario, plus ambitieux, tendrait à accorder un impact plus fort aux effets induits par le rôle de Landser dans l'armature urbaine. Ce scénario est susceptible d'engendrer une dynamique démographique inadaptée à un accroissement progressif.

	DEPART	POPULATION				LOGTS
	Nb hab en 2021	Taux de variation	Nb hab en 2036	Gains hab 2021 2036		Nouveaux habitants
Scénario C	1 642	1,32%	2 000	358		163
				Pers. par ménage : 2,20		

➤ Le scénario de développement démographique retenu

La commune a retenu le scénario de développement n°2.

	DEPART	POPULATION				LOGTS
	Nb hab en 2021	Taux de variation	Nb hab en 2036	Gains hab 2021 2036		Nouveaux habitants
Scénario B	1 642	1,08%	1 930	288		131
				Pers. par ménage : 2,20		

Ce scénario retenu par la commune peut s'expliquer par la volonté de profiter de la dynamique actuelle du marché du secteur des trois frontières dans laquelle la commune s'insère, ainsi que d'affirmer son rôle de pôle d'équilibre du SCoT.

La commune de Landser dispose également d'un important pôle de services (notamment dans le domaine médical et sanitaire) qu'il faut analyser à l'échelle de la commune mais aussi des communes voisines. Il est indispensable de maintenir ces équipements (et praticiens) au risque d'affecter le fonctionnement de l'ensemble des communes du nord de la communauté d'agglomération et de remettre en cause la qualité de pôle d'équilibre de la commune dans l'armature urbaine locale. C'est dans cet esprit que la commune souhaite pouvoir développer un/des quartiers plus denses avec une composante locative propre à accueillir de nouveaux habitants dans le secteur.

Le développement de nouveaux quartiers contribuera également à générer une nouvelle mixité sociale en associant aux ménages fragiles des ménages plus aisés et surtout de familles plus jeunes. Le lotissement les Terrasses d'Emeraude entre progressivement en mutation mais reste néanmoins occupé par une proportion significative de personnes âgées qui souhaitent rester dans des logements, souvent de taille moyenne, bien adaptés à la vieillesse

voire à une certaine dépendance. Une majorité de logements du lotissement les Terrasses d'Emeraude est en effet de plain-pied et donc adaptée au maintien à domicile des personnes âgées. Les nouveaux quartiers contribueront donc à accélérer la mixité sociale tout en rajeunissant la population, cela étant le gage du maintien des services et des écoles.

Malgré son aspect relativement ambitieux, le scénario de développement démographique retenu, dans la mesure où la commune opte pour une densité urbaine significative et en phase avec l'ambition de pérenniser et développer le pôle d'équilibre, n'est pas de nature à générer une consommation foncière excessive.

➤ Anticiper les besoins en logements

• Les besoins en logements pour la population nouvelle à accueillir

Accueillir des habitants supplémentaires, nécessite de prévoir et construire des logements, et ce en tenant compte de l'évolution de la taille des ménages (2,2 personnes par ménage).

	POPULATION			LOGEMENT
	Taux de variation	Nb hab en 2036	Gains hab 2021 2036	Nouveaux habitants
Scénario B	1,08 %	1930	288	131
				Personnes par ménage : 2,2

$$\text{Logements à créer pour les nouveaux habitants} = \frac{\text{Gain habitants entre 2021 et 2036}}{\text{Personnes par ménage}}$$

• Les besoins en logements pour loger la population actuelle

Calculer les besoins en logements pour la nouvelle population à l'horizon 2036 n'est pas suffisant. En effet, il faut aussi tenir compte du desserrement des ménages qui touche la population actuelle du territoire.

Pour ce faire, il faut mesurer la différence entre le nombre de résidences principales actuelles et le nombre théorique de logements nécessaires.

Pour calculer le nombre théorique de logements nécessaires, on reprend le taux de 2,2 personnes par ménage utilisé précédemment.

	POPULATION			LOGEMENT
	Taux de variation	Nb hab en 2036	Gains hab 2021 2036	Population actuelle
Scénario B	1,08 %	1930	288	59
				Personnes par ménage : 2,2

$$\frac{\text{Population actuelle (2021)}}{\text{Desserment des ménages}} = \text{Besoin totaux en logement} - \text{Nombre résidences principales 2021}$$

Au nombre de logements nécessaires à l'horizon 2036, il faut également déduire ceux déjà en cours, estimés à 20 logements.

Au regard du scénario retenu et des données analysées précédemment, il est possible de mesurer les objectifs de production de logement annuels :

	Nombre total de résidences principales créés	Nombre moyen de résidences principales créés par an
Scénario B	170	11
	Nombre de logements à créer d'ici 2036	Nombre moyen de logements à créer par an d'ici 2036

Ainsi, il faudra que la commune de Landser crée en moyenne 11 logements par an d'ici 2036 pour atteindre l'objectif démographique de 1930 habitants.

Où édifier ces logements ?

Méthodologie générale – explication de la méthode

L'objectif de cette analyse vise à connaître le potentiel foncier susceptible de répondre aux besoins en termes de logements (taux de mobilisation du PLU). Il s'agit ici de voir où placer les logements dans l'enveloppe du PLU pour répondre à l'objectif de développement démographique fixé ci-dessus.

Selon le scénario démographique retenu par Landser, il faut construire 170 logements pour accueillir 1930 habitants d'ici à 2036. Ces logements peuvent trouver place soit dans l'enveloppe bâtie (densification), soit être construits en extension du tissu urbain existant, soit, selon les cas, à travers le potentiel des logements vacants.

Pour ce faire, il s'agit d'analyser, dans un premier temps, le potentiel mobilisable constitué par les interstices de l'enveloppe urbaine pour évaluer le foncier disponible au sein du tissu urbain. En effet, la loi d'Accès au Logement pour un Urbanisme Rénové (ALUR) vise à limiter l'étalement urbain et pousse donc à optimiser en priorité les espaces vides dans le tissu urbain. Il convient donc d'analyser ce potentiel. Au regard de ce foncier mobilisable en densification, il s'agit de déterminer le nombre de logements qui peuvent être construits raisonnablement dans l'agglomération existante, en tenant compte de la densité actuelle de l'enveloppe urbaine.

Il s'agit ensuite de déterminer le nombre de logements encore nécessaires hors agglomération pour répondre à l'objectif de développement démographique préconisé par le projet de territoire et de déterminer le foncier nécessaire (= foncier complémentaire), en appliquant les densités du SCoT demandées. Une fois cette surface déterminée, il s'agit d'analyser si le zonage du PLU permet d'absorber ces besoins (zones AU du PLU).

- **Créer des logements en densification**

- ❖ **Les interstices de l'enveloppe urbaine**

Méthodologie

Les cartes des parcelles non bâties ci-après identifient les interstices de l'enveloppe urbaine. L'analyse somme ces parcelles non bâties de l'enveloppe urbaine du PLU (U habitat). Il convient de préciser que cette analyse chiffrée ci-dessous se base sur le zonage défini dans le PLU et n'est pas celle en lien avec l'enveloppe du T0 du SCoT. En effet, les espaces libres situés hors du T0 du SCoT sont inférieurs aux chiffres vus ci-dessous¹.

L'analyse est composée d'un élément cartographique et de données chiffrées. Le document cartographique en question a été réalisé à partir du fond cadastral 2023 fourni par la DGI (Direction Générale des Impôts).

L'analyse spatiale sélectionne les parcelles non bâties dans les zones U selon le zonage du PLU (UA + UB + UC). Dans un premier temps, la méthodologie supprime les parcelles isolées de très petite surface, puis un travail de terrain et en relation avec les élus permet d'examiner l'état de ces parcelles non bâties (parcelles vides) en tenant compte de la réalité des utilisations et des contraintes d'occupation du sol (exemple : un parking public est une parcelle

¹ Voir cartographie dans le chapitre « Compatibilité SCoT »

non bâtie. L'analyse la fait donc apparaître en couleur. Néanmoins, une occupation du sol y existe. Il y a donc lieu de la caractériser).

L'analyse a été réalisée au premier semestre 2024.

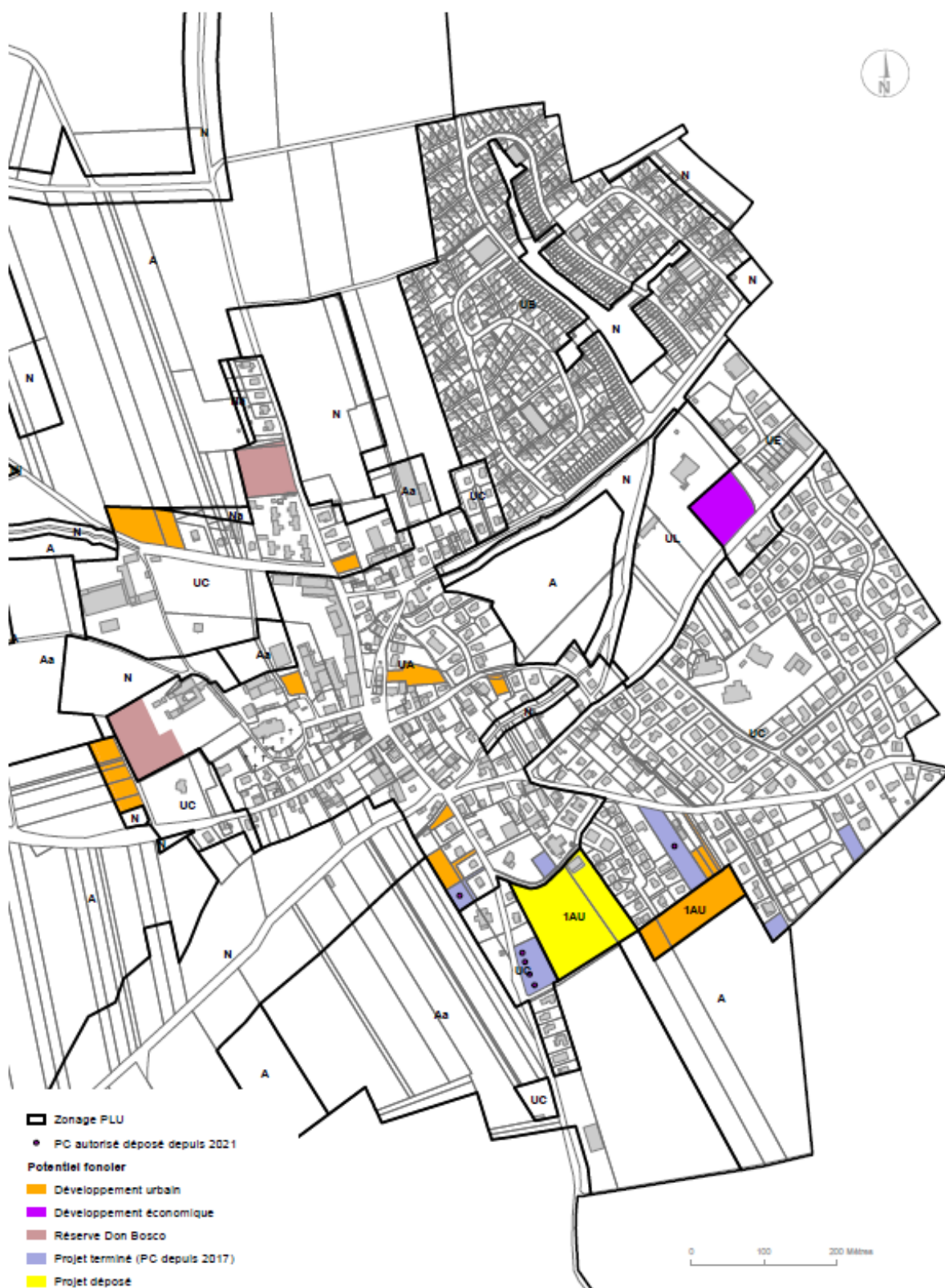
Les limites de l'exercice sont de deux ordres : techniques tout d'abord ; le fond cadastral peut comporter des erreurs matérielles, notamment le contour de certaines parcelles (certaines ont été intégrées dans le domaine public mais ne sont pas encore cadastrées comme tel). Mais également en termes méthodologique : l'analyse ne tient pas compte des unités foncières mais considère bien l'ensemble des parcelles non bâties. Il convient de préciser que cette variable (UF) est prise en compte lors de la caractérisation, et non lors de l'affichage de ces parcelles par le SIG.

Au regard de la réalité du terrain, plusieurs critères ont été retenus pour caractériser les parcelles non bâties (vides). A chaque critère de classification, une couleur a été attribuée et cartographiée. Cette analyse permet de développer une approche qualitative d'analyse du potentiel foncier mobilisable. Il s'agit de coller au mieux à la réalité urbaine existante ou en devenir à court terme.

A ce titre, on peut distinguer plusieurs catégories, explicitées en détails dans la diagnostic urbain (pièce 1.c du PLU), et résumé dans le tableau ci-dessous pour déterminer le potentiel d'urbanisation en zone urbaine du PLU de Landser :

Type de parcelles	Surfaces brutes en ha	Coefficient de mobilisation	Potentiel densification en ha
Développement urbain	1,52	90 %	1,368
Propriétés de l'Institut Don Bosco	1,1	80 %	0,88
Total	2,62		2,248

Potentiel d'urbanisation en zone urbaine du PLU Commune de Landser



Sources : DGI 2023, ADAUHR 2024, Sitadel 2024/07, Ortho 2021 DataGrandEst

La présente étape a pour objectif d'estimer le nombre de logements réalisables en urbanisant ce potentiel de densification.

Lorsqu'il s'agit d'estimer des besoins en extension, le calcul est simple. En effet, dans les secteurs d'extension sont imposées des opérations d'aménagement d'ensemble avec un ratio minimal de densité à respecter.

En matière de densification, cette simple logique ne peut être utilisée. En effet, la densification des tissus bâtis ne répond pas aux mêmes logiques que l'urbanisation des secteurs d'extension. De fait, la densification se fait au coup par coup sur des parcelles vides souvent éparées et de faible superficie, le tout en s'insérant dans un milieu urbanisé et sur un parcellaire préexistant et non adapté à une optimisation foncière.

Dès lors, il est difficile de pouvoir développer les mêmes ratios de densité urbaine à l'intérieur de l'enveloppe urbaine que dans les secteurs d'extension. Ainsi, afin d'estimer le nombre de logements réalisables en densification, l'approche proposée ici revient à étudier la morphologie urbaine existante dans la commune et à tirer de cette observation une densité théoriquement réalisable en densification.

Il est important de noter que cette densité urbaine en densification ne constitue pas un objectif à atteindre pour le PLU, mais simplement une donnée de calcul permettant d'estimer le nombre de logements réalisables au sein des dents-dehors.

La première étape à réaliser avant de pouvoir estimer la densité urbaine réalisable en densification consiste à approcher la mesure de la densité urbaine existante actuellement dans l'enveloppe urbaine de la commune. Pour ce faire, il faut au préalable mesurer la surface urbaine effectivement dévolue à l'habitat et à la mixité urbaine. Ainsi, on fait la somme des parcelles bâties à des fins d'habitat et de mixité courante (ex : petits commerces, écoles, mairie, etc.), et on obtient ainsi la surface urbaine effective de la commune. L'idée est ici d'exclure les zones naturelles, agricoles, d'activités ou d'équipements publics importants afin d'obtenir, en hectare, la surface réellement dévolue à l'habitat et à la mixité courante (sont également exclues les voies et emprises publiques, afin d'exprimer la surface en foncier net, puisque l'urbanisation des dents-dehors ne nécessitera pas la création de nouvelles voies dans la majorité des cas).

Une fois cette surface urbaine effective connue, on divise le nombre de logements INSEE par cette surface : on peut ainsi estimer la densité urbaine nette moyenne de la commune. Le chiffre obtenu estime la densité urbaine nette de la commune en tenant compte de la mixité fonctionnelle nécessaire à la vie résidentielle (ex : commerce de quartiers, école, etc.).

Surface urbaine effective (habitat et mixité courante) Mesure exprimée en foncier net (ha)	58,40
Nombre de logements au dernier recensement INSEE	731
Estimation de la densité urbaine nette moyenne mesurée dans la commune (log/ha)	12,5

Ainsi, on constate que les 731 logements recensés dans la commune se répartissent sur une surface urbaine effective d'environ 58,4 hectare.

La densité urbaine nette moyenne mesurée sur la commune peut ainsi être estimée à environ 12,5 logements par hectare.

Le PLU se fixe comme objectif de mettre en place des règles constructives qui encourageront la densification des espaces bâtis, tout en respectant les morphologies urbaines existantes.

Ainsi, l'étude se basera sur l'hypothèse suivante : en tenant compte à la fois des efforts de densification et des morphologies existantes, une densité de 30 logements semble un nombre ambitieux mais atteignable dans les dents creuses.

Cette estimation à 30 logements par hectare revient à multiplier par 2,4 la densité dans les dents creuses par rapport à la densité moyenne actuellement mesurée dans la commune.

Estimation de la densité urbaine moyenne atteignable dans les dents-creuses (log/ha)	30,0
Potentiel foncier effectivement mobilisable pour l'habitat au sein des dents-creuses (ha)	2,25
Estimation du nombre de logements réalisables en urbanisant les dents-creuses	68

En résumé : sur les **2,25 ha** de potentiel d'espaces libres permettant la construction de logements, en appliquant cette densité de 30 logements par hectare, on conclut à **68 logements** potentiellement produits grâce au comblement des dents creuses de la commune.

❖ Les mutations de l'enveloppe urbaine

L'enveloppe urbaine existante dispose de diverses possibilités de densification, tant par le remplissage des dents creuses que par la mutation du bâti existant (réhabilitation de friches, etc.), que par la mutation de l'espace bâti (morcellement du parcellaire existant, etc.). Ainsi, une part des logements à créer en densification peut également être réalisée par ce biais. Rappelons ici que la densification doit se faire dans le respect du cadre de vie existant et en harmonie avec l'environnement urbain avoisinant.

La mutation du bâti existant

Dans ce cadre, il faut évoquer les possibilités de réhabilitation d'anciens bâtiments d'activités en friche, d'anciens bâtiments agricoles, granges et dépendances en logements dans les centres anciens des communes, ou encore la réhabilitation de certains logements vétustes.

La commune de Landsers ne comprend pas de friches reconvertibles pour de l'habitat.

Néanmoins, au-delà des changements de destination, des modifications peuvent également être effectuées sur des habitations afin d'accroître le nombre de logements. Le caractère essentiellement privé, individuel et aléatoire de ces projets de mutation du bâti les rend difficilement prédictibles et quantifiables a priori.

Dans une note² concernant la demande potentielle de logements à l'horizon 2030, le CGDD établit deux hypothèses chiffrées concernant le renouvellement urbain par mutation du bâti au niveau national :

² CGDD « La demande potentielle de logements à l'horizon 2030 : une estimation par la croissance attendue du nombre de ménages », Alain Jacquot, Le point sur n°135 (août 2012)

L'hypothèse basse serait de 30 000 logements par an produits par mutation du bâti d'ici 2030. Cette hypothèse se base sur des niveaux moyens de production observés depuis 30 ans. L'hypothèse haute serait de 50 000 logements par an produits par mutation du bâti d'ici 2030. Cette hypothèse se base sur la poursuite des efforts menés en termes de renouvellement urbain.

La commune souhaitant s'inscrire dans la concrétisation des efforts de modération de la consommation foncière, c'est l'hypothèse haute qui sera retenue ici.

Ainsi, le CGDD considère que 50 000 logements par an seront produits par mutation du bâti actuel d'ici 2030. Rapporté au parc actuel d'environ 36 millions de logements en France, le taux de mutation du bâti estimé selon la méthode du CGDD s'élève à environ 0,14% par an.

La commune de Landser présentant en 2021 un parc de 731 logements, l'application de ce taux annuel de 0,14% permettrait de réaliser environ **16 logements** par mutation du bâti existant d'ici 2040 selon l'hypothèse haute du CGDD.

La vacance des logements

La vacance d'un logement peut correspondre à des situations très différentes. Le parc de logements vacants est, de ce fait, très hétérogène. A partir de la durée d'inoccupation du logement, il est possible de distinguer deux grands types de vacance regroupant chacun de grandes diversités de situations :

- La vacance conjoncturelle ou de marché (dite aussi vacance « frictionnelle ») qui est momentanée et de courte durée. Elle peut concerner, par exemple, des logements proposés sur le marché de la vente ou de la location, des logements déjà attribués à un acheteur ou à un locataire et en attente d'occupation, des logements étudiants lors des vacances d'été, des logements temporairement indisponibles pour cause de travaux d'amélioration, etc.
Ce temps nécessaire à la revente, à la relocation, à l'entretien ou à la remise en état d'un logement est indispensable pour permettre la fluidité du marché immobilier. Il s'agit d'une vacance normale, dite de marché, dont le taux communément admis se situe aux alentours des 6% ou 7%.
- La vacance structurelle ou « hors marché », de longue durée. Cette forme de vacance plus durable, qui pose de réelles difficultés aux acteurs locaux, renvoie à des situations diverses : stratégie des propriétaires (refus de louer, problème de succession, travaux trop importants...) ou encore inadéquation entre l'offre en logement et la demande des ménages (vétusté, taille, etc.).

Dans la commune le taux de vacance est d'environ 5,2% en 2021, soient 38 logements (source INSEE). Ce taux correspondant à une situation normale, aucune mobilisation supplémentaire de logement vacant n'est prévue.

En résumé :

	POP	LOGTS	DENSIFICATION			
			Logements renouvellement urbain			
	Taux de variation	Total logts à créer	Logts. vac. remob.	Logts. espa. reconv.	Bâti mutable	Total
Tendance 1 2014 2021	0,75%	128	0	0	16	16
Tendance 2 2009 2021	0,41%	87	0	0	16	16
Tendance 3 1999 2021	-0,12%	39	0	0	16	16
Scénario A	0,83%	138	0	0	16	16
Scénario B	1,08%	170	0	0	16	16
Scénario C	1,32%	202	0	0	16	16
		Pers./mén. 2,20			0,14% taux annuel	

Ainsi, quel que soit le scénario retenu, on estime que **16 logements** sont réalisables par renouvellement du bâti existant.

A noter, la colonne sur le nombre total de logements à créer intègre déjà au préalable ceux en cours de réalisation, estimés à 20.

❖ Synthèse des logements à réaliser en densification

Méthodologie

Il s'agit ici d'appréhender combien de logements pourraient être construits de façon raisonnable dans ce potentiel foncier intra-muros (vides + bâti mobilisable).

L'analyse ci-dessus a montré les capacités de densification du tissu urbain (dents creuses et mutabilité du bâti existant). Le nombre de logements à créer doit s'insérer dans un environnement déjà existant et doit tenir compte de la densité urbaine moyenne sur la commune afin s'intégrer au cadre de vie existant.

Tableaux et synthèse des données - Densité urbaine observée :

Surface urbaine effective (habitat et mixité courante) Mesure exprimée en foncier net (en ha)	58,4
Nombre de logements au dernier recensement INSEE	731
Estimation de la densité urbaine nette effectivement observée dans la commune (en log/ha)	12,5

La densité nette moyenne effectivement observée à Landser en 2021 est d'environ 12,5 logements à l'hectare.

Concernant les interstices non bâtis de l'enveloppe urbaine :

Pour mesurer le nombre de logements à construire raisonnablement en densification, il convient de multiplier le potentiel foncier des zones urbaines avec la densité projetée dans les zones urbaines de la commune.

	DENSIFICATION (ha)	DENSITE PROJETEE	LOGEMENTS
	Total des dents creuses exploitables	En log/ha	En densification
Scénario B	2,25	30	68

Landser compte 2,25 hectares de dents creuses mobilisables. Ainsi, il devrait être possible d'y construire 68 logements.

Synthèse du potentiel de densification :

	LOGTS	LOGEMENTS REALISABLES EN DENSIFICATION			
		Logements renouvellement urbain			Dents-cr.
	Total logts à créer	Logts. vac. remob.	Logts. espa. reconv.	Bâti mutable	Logements réalisables
Scénario B	170	0	0	16	68
	Pers./mén. 2,20			0,14% taux annuel	30,0 log/ha

En somme, le potentiel intra-muros est estimé à au moins à **83 logements** en densification.

Questionnements et enjeux

Précisons ici qu'accueillir ces nouveaux logements supplémentaires va engendrer toutefois un certain nombre de questionnements / conséquences :

- Le rôle d'acceptation de la densification : les espaces vides permettent de mieux accepter la densité pour la population ; ils jouent un rôle d'espace de respiration à l'échelle urbaine et d'espace récréatif pour les habitants ;
- Le rôle écologique de ces vides : les espaces vides ont également un rôle de trame-verte intra-urbaine, mais ont également un rôle de perméabilisation des sols en milieu urbain.

Ainsi, la densification du tissu urbain doit concilier ces questionnements de manière à être acceptée au mieux par la population existante.

- **Le foncier complémentaire**

- ❖ **Créer des logements en extension**

Méthodologie

Maintenant que l'on connaît le nombre de logements réalisables en densification, il s'agit de calculer le foncier nécessaire en extension (zones AU) pour construire les logements permettant d'atteindre l'objectif démographique fixé.

Tableaux et synthèse des données

Pour atteindre l'objectif démographique fixé, des logements doivent être réalisés en extension de l'enveloppe urbaine, soit environ 87 logements à construire à Landser.

	POP	LOGTS	DENSIFICATION		EXT
	Taux de variation	Total logts à créer	Total logts réalisables	Part logts densificat°	Logements complém.
Scénario B	1,08%	170	83	49%	87
		Pers./mén. 2,20			

Pour convertir le nombre de logements à créer en extension en fonction à mobiliser, il faut diviser ce nombre par la densité urbaine minimum fixée par le SCoT, à savoir 30 logements/hectare.

Par rapport aux 12,5 logements/hectare mesurés actuellement en moyenne dans la commune, la densité attendue par le SCoT en extension est 2,4 fois supérieure.

A noter, le SCoT exprime les objectifs de densification en densité urbaine nette moyenne, c'est-à-dire que les voiries et espaces publics ne sont pas compris dans les ratios de densités.

Afin de prendre en compte la nécessité d'aménager des voiries et espaces publics de qualité, le PLU table sur une part de voies et espaces publics moyenne de 15%, ce qui permettra une meilleure acceptation de la densité urbaine imposée.

	POP	LOGTS	DENSIF.	EXTENSION (en ha)		
	Taux de variation	Total logts à créer	Total logts réalisables	Logements complém.	Foncier en extension	Avec la voirie
Scénario B	1,08%	170	83	87	2,9	3,3
		Pers./mén. 2,20			30,0 log/ha	15% voirie

Ainsi, en tenant compte des voiries et du scénario retenu, il est nécessaire de mobiliser 3,3 hectares en extension, c'est-à-dire au-delà de l'enveloppe urbaine.

Echéancier prévisionnel :

Le PLU de Landser prévoit deux zones d'extension dans le secteur du Kaegyberg :

- Une zone 1AU de 1,5 ha destinée à une urbanisation à court terme
- Une zone 1AU de 0,7 ha destinée à une urbanisation à moyen terme.

Au total, ces deux secteurs, en grande majorité hors du T0 du SCoT (voir pages suivantes), représentent 2,2 à 2.3 ha.

➤ Compatibilité SCoT

• Landser et le SCoT

En vue de rendre le SCoT conforme avec les dispositions législatives et réglementaires en vigueur, et plus particulièrement celles introduites par la loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) dite Loi Grenelle 2, du 12 juillet 2010, et la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014, la révision du SCoT a été prescrite le 26 septembre 2014.

Cette révision a été approuvée par le Conseil Communautaire de Saint-Louis Agglomération le 29 juin 2022.

Dans le cadre de l'armature urbaine définie par le SCoT révisé, Landser est confirmée dans son rôle de pôle d'équilibre avec 5 autres communes. Ainsi le Document D'Orientations et d'Objectifs précise :

« Les communes de Schlierbach, de **Landser**, de Leymen, d'Hagenthal-le-Bas, de Rosenau et de Folschbourg constituent les pôles d'équilibre du SCoT Saint-Louis Agglomération. Elles ont vocation à constituer une trame où les possibilités de développement participent à la structuration et à l'équilibre du territoire rural. Elles représentent notamment un niveau privilégié dans le maillage de développement des transports en commun en milieu rural, hors couloir rhénan. » (DOO page 15).

Enveloppe urbanisable en extension autorisée à vocation habitat	
Cœur d'agglomération	<i>Environ 25 hectares</i>
Pôle secondaires	<i>85 hectares</i>
Pôles d'équilibre	<i>35 hectares</i>
Bourgs et villages	<i>75 hectares</i>
TOTAL	<i>220 hectares</i>

(DOO page 45)

Considérant que le SCoT, approuvé le 29 juin 2022, autorise 35 hectares d'extensions pour les pôles d'équilibre et que six communes appartiennent à ce niveau d'armature urbaine, on estime donc les extensions à 5 ha 83 de moyenne pour chaque pôle d'équilibre.

De plus, Le SCoT approuvé en 2022 indique les modalités pour la définition de l'enveloppe urbaine de référence T0 qui fait état de l'urbanisation à la date d'approbation du SCoT et sert de référence au calcul des besoins en zone d'extension.

Extrait du DOO du SCoT :

Seront intégrés dans l'enveloppe urbaine de référence « Temps zéro » l'ensemble des sites :

• À vocation dominante résidentielle (comprenant les équipements et les services) à savoir :

- L'intégralité des espaces bâtis en incluant les constructions, les espaces de circulation, les aires de stationnement, les abords paysagers, etc...

- Les sites de conversion urbaine ou de renouvellement urbain tels que les friches - Les piscines attenantes à une résidence

- Les dents creuses : terrains non bâtis d'une superficie inférieure à 1 ha d'un seul tenant (la référence cadastrale faisant foi)

- Les jardins arrières privatifs sur une profondeur de 20 m à compter de la façade arrière de la dernière construction

- Les cours d'eau

- Les équipements publics spécifiques de type parcs urbains, cimetières, campings, jardins familiaux, châteaux d'eau, déchetteries, station d'épuration, bassins de rétention, terrains de sport y compris leurs abords immédiats

- Les aires de stationnement

- L'ensemble des voiries et infrastructures

- L'ensemble des terrains bénéficiant à la date d'arrêt du SCoT d'une autorisation d'aménager ou de construire au titre du droit des sols

L'objectif premier est de limiter l'urbanisation linéaire au profit d'une densification urbaine. Cependant, dans certains cas de figure, des possibilités d'urbanisation le long des voies sont données (uniquement dans une bande de 30 mètres de profondeur par rapport à l'alignement), si elles répondent aux 3 conditions cumulatives suivantes :

- être situés le long de voies viabilisées et suffisamment calibrées,

- être obligatoirement à l'intérieur de l'enveloppe urbanisée,

- être inférieurs à 1 hectare d'un seul tenant (la référence cadastrale faisant foi).

Lors de son élaboration, le SCoT avait contacté les communes concernées afin de recenser les projets de construction et d'aménagement (lotissement, AFU, etc.) qui étaient en cours. A cette occasion, la commune de Landser avait été concertée et avait pointé des projets qui devaient être réalisés à très court terme sur la commune (ex. : lotissement « les jardins rhénans »). Ces projets devant être réalisés à très court terme, c'est-à-dire dans l'année d'approbation du SCoT ou dans l'année suivante, une certaine souplesse avait été accordée par le SCoT. Ainsi, ces derniers ont été intégrés dans le périmètre du T0 afin de ne pas pénaliser la commune sur les besoins de développement futur à moyen et long termes (hors T0).

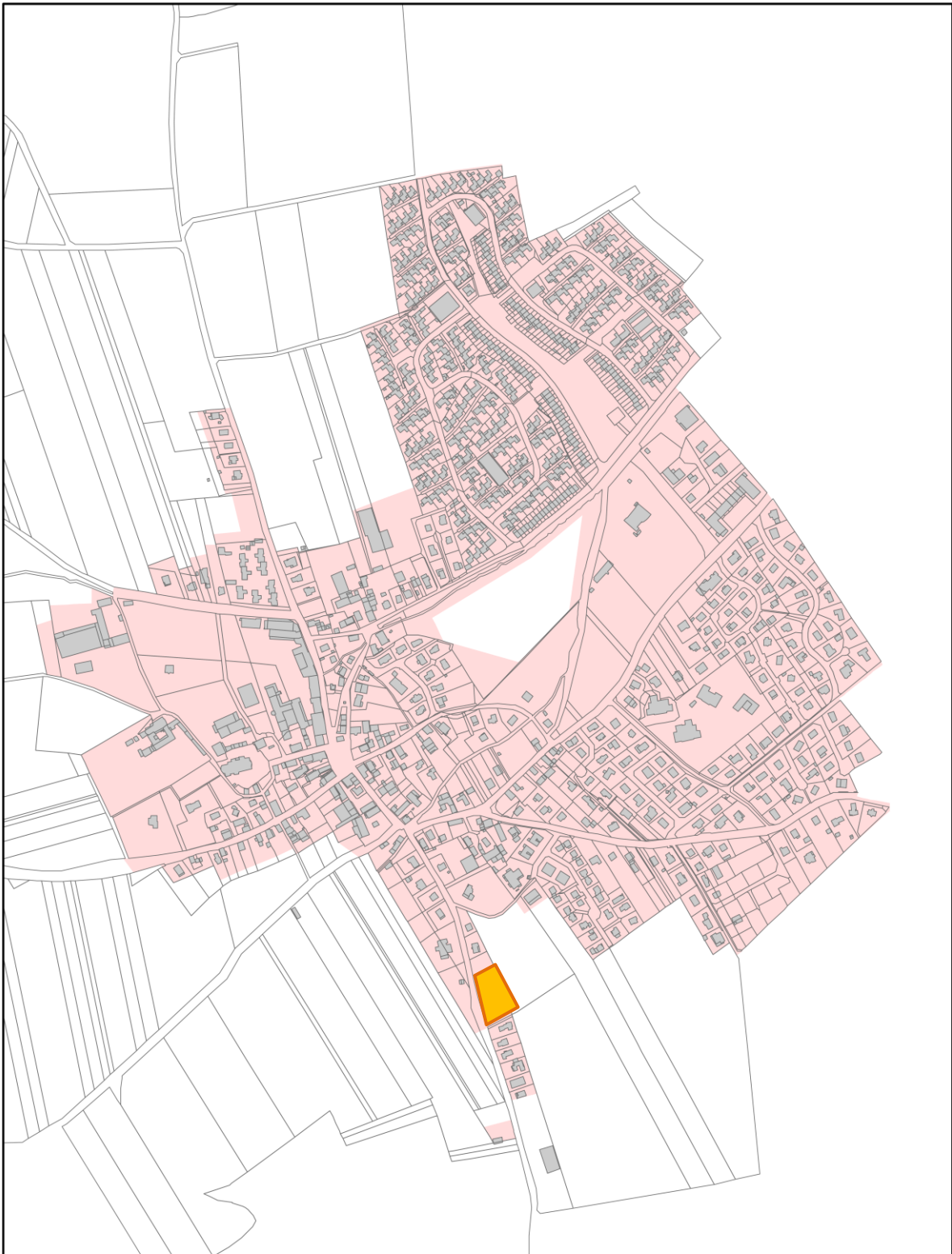
Enfin, le SCoT indique que les dents creuses situées à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et dont la superficie dépasse 1 ha doivent être comptabilisées au même titre que les extensions et déduites des surfaces autorisées. La commune de Landser n'est pas concernée par cette disposition, les dents creuses étant toutes inférieures à 1 ha (hors zones 1AU et 2AU).

- **Analyse de la situation**

Une seule opération a été autorisée depuis 2021 hors du T0 rue du Kaegy, sur une surface représentant 0,3 ha (voir cartographie page suivante).

Surface autorisée par le SCoT approuvé le 29 juin 2022	Surface des projets non réalisés à court terme	Surface autorisée en extension recalculée
5,8 ha	0,3 ha	5,5 ha

Ainsi, après déduction de l'opération située rue du Kaegy, le SCoT de Saint-Louis Agglomération alloue encore 5,5 ha d'extension urbaine hors T0 à la commune de Landser.



Cartographie du T0 définie pour Landser

■ T0 Landser



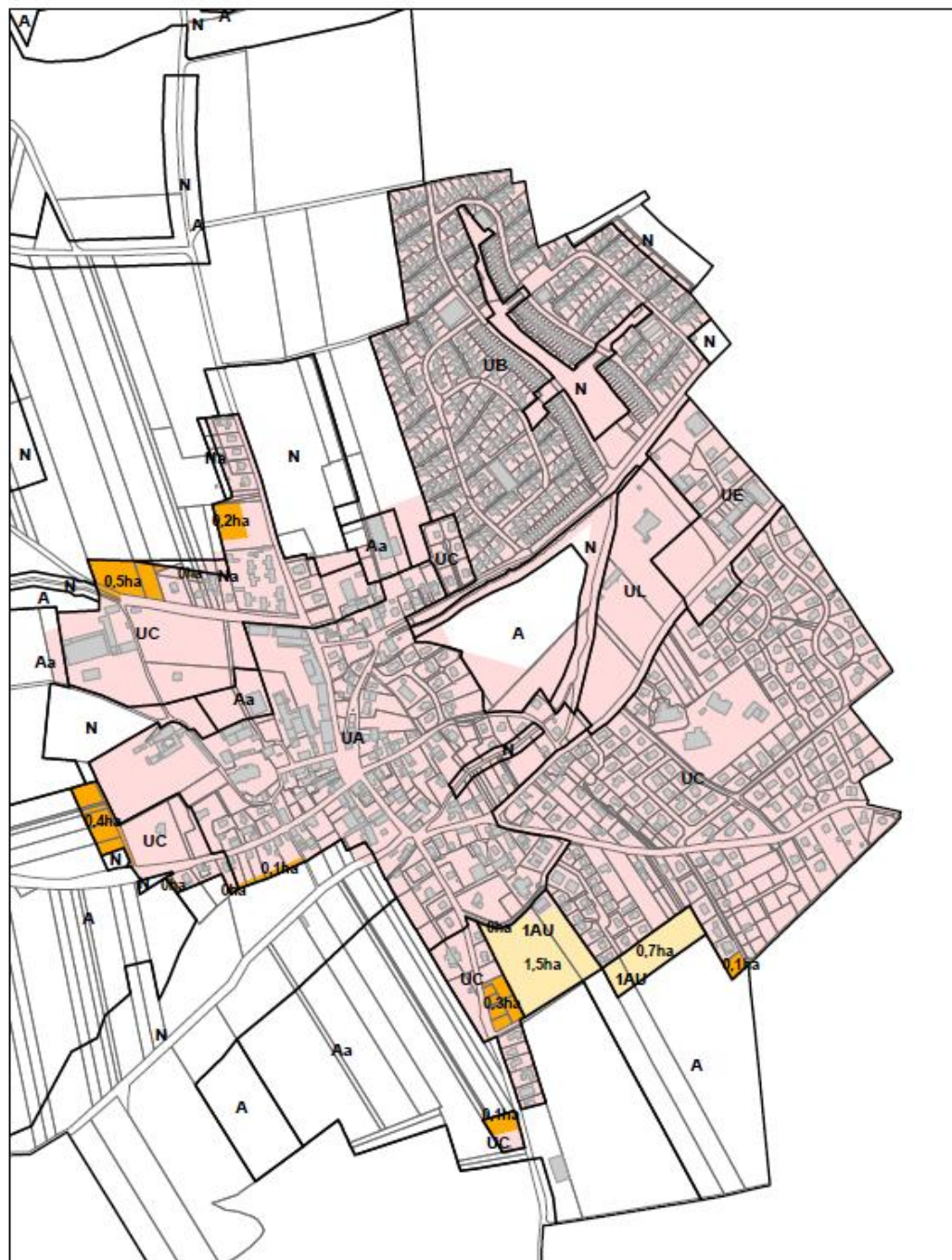
Parcelles situées hors du T0 et concernées par une opération depuis 2021

❖ Bilan des surfaces hors T0 dans le PLU

Méthodologie

Certaines surfaces inscrites au PLU se situent en dehors de l'enveloppe urbaine de référence (T0) définie par le SCoT approuvé en 2022 et définie selon ce dernier. Ces surfaces comptent comme des surfaces de la consommation foncière supplémentaire.

L'analyse ici consiste à vérifier la compatibilité du PLU avec le SCoT, par une analyse des surfaces inscrites hors du temps zéro, et matérialisé par la carte ci-après :



T0 Landser

Zonage du PLU hors T0

zone en U

zone en 1AU

Tableaux et synthèse des données

	SURF. SCOT ALLOUEES (ha)	EXTENSION PLU (hors T0)	
	Extension	UC habitat	1AU habitat
PLU Landser	5,8	1,2	2,2

Ainsi au total : 3,4 hectares sont inscrits en extension du T0 (U + 1AU)³.

De plus, les terrains UC inscrits hors T0 sont déjà largement aménagés (partie Sud rue du Kaegy) et ne représentent désormais plus qu'un faible potentiel pour l'accueil de nouvelles constructions.

L'enveloppe en extension allouée par le SCoT de Saint-Louis Agglomération doit également servir pour de l'extension des zones d'activités.

Le PLU de Landser délimite une zone UE dévolue aux activités artisanales, commerciales et de service. Déjà existante, elle se situe en sus à l'intérieur du T0 et n'est donc pas concernée par cette extension.

- En résumé, le PLU est compatible avec le SCoT approuvé en 2022.

^{3 3} A noter, un secteur 1AU a une superficie de 1.5 / 1,6 ha mais une partie du secteur est déjà urbanisé et donc inclus dans le T0 du SCoT, d'où la différence avec le chiffre mentionné ici.

❖ L'objectif densification/extension

Dans un souci d'économie du foncier et de protection des terres agricoles, le SCoT de Saint-Louis Agglomération approuvé en 2022 fixe un objectif de création de logements en densification.

Extrait du DOO du SCoT :

Densifier les enveloppes urbaines et réinvestir prioritairement les centres-villes et centres-bourgs Prescription [P 32] :

Les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local analysent la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales et des spécificités paysagères. Cette capacité doit être mobilisée pour atteindre les objectifs de production de logements. Ainsi, la production de logements réalisés en densification du tissu urbain existant (urbanisation des « dents creuses », renouvellement du parc, restructuration de l'ancien, reconquête de la vacance, friches) sera recherchée en priorité dans les proportions minimales suivantes : • dans le cœur d'agglomération : au moins 88% des logements réalisés le seront dans les zones urbanisées, • dans les pôles « secondaires » : au moins 60%, des logements réalisés le seront dans les zones urbanisées. • **dans les pôles « d'équilibre » et les « bourgs et village » : au moins 50%, des logements réalisés le seront dans les zones urbanisées.** Ces taux constituent un ordre de grandeur à respecter. Toutefois, ils peuvent être adaptés par commune pour prendre en compte les spécificités locales. Ces situations devront être justifiées dans les documents d'urbanisme locaux.

	POP	LOGTS	DENSIFICATION	
	Taux de variation	Total logts à créer	Total logts réalisables	Part logts densificat°
Scénario B	1,08%	170	83	49%
		Pers./mén. 2,20		

La part des logements réalisables en densification est de 49%. Les 83 logements réalisables le sont par comblement des vides du tissu urbain et par mutation du bâti.

Le PLU de Landser est donc compatible avec l'objectif chiffré de densification fixé par le SCoT.

EN RESUME

Objectif du PLU à l'horizon 2036

1 930

habitants à l'horizon
2036 dans la commune



170

logements environ à
créer au total



83

logements à créer en
densification



3,4

hectares à mobiliser en
extension pour
l'habitat



2.2.2. Justifications des grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le PADD est formé des pièces 2.1 et 2.2 du dossier de PLU.

Le document 2.1 est un document écrit et le document 2.2 est un document graphique.

Les orientations du PADD définissent un projet de territoire qui prend appui sur les trois grands axes d'action suivants :

- ⇒ Préserver la richesse environnementale de la commune ;
- ⇒ Structurer l'urbanisation et améliorer le cadre de vie ;
- ⇒ Promouvoir le développement économique local.

Pour que Landser puisse remplir sa fonction de pôle d'équilibre au sein du territoire du Pays de Saint-Louis et des Trois Frontières, il s'avère nécessaire d'inscrire le projet local dans ces trois grands axes.

2.1. Axe 1 : PRESERVER LA RICHESSE ENVIRONNEMENTALE DE LA COMMUNE

Les milieux naturels, qu'ils soient agricoles ou forestiers, présentent un intérêt paysager et environnemental qui justifie la volonté de préservation dont ils font l'objet.

Les objectifs mentionnés dans le PADD portent sur la préservation des équilibres écologiques, la conservation et la préservation des richesses paysagères du territoire, la préservation des ressources naturelles et la prise en compte des risques naturels. Ils sont déclinés selon les orientations ci-dessous.

Orientation	Justifications
Protéger les milieux naturels sensibles	L'ensemble des espaces naturels de la commune présente une sensibilité environnementale et paysagère. Les parties Nord, Ouest et Sud du ban présentent des milieux collinaires en surplomb des zones bâties. L'imbrication des terres agricoles, des petits massifs boisés, des vergers, des chemins creux soulignés par les boisements qui les accompagnent constitue un paysage apaisant. La diversité du milieu naturel est en outre génératrice de biodiversité. Ces motifs conduisent à protéger ces espaces. Le Kaegywald, au Sud du ban, constitue l'unique espace réellement forestier communal. Bien que déconnectée paysagèrement des zones urbanisées, la forêt remplit une fonction de réservoir de biodiversité qui justifie sa préservation. Les cours d'eau présents sur le territoire communal sont l'Ibenbach, le Muehlbach et le Weiherbachgraben. Les cortèges végétaux de ces cours d'eau créent une animation paysagère. L'Ibenbach et le Muehlbach dont le tracé traverse les zones bâties constituent en outre des éléments d'animation urbaine. Ces cours d'eau remplissent également une fonction de continuité écologique et participent au maillage de la trame verte et bleue. Concernant les continuités écologiques identifiées par le Schéma de Cohérence Ecologique de l'Alsace, hormis celle qui prend appui sur le cours du Weiherbachgraben, elles ne bénéficient pas d'un support naturel intangible. Toutefois les espaces concernés sont les milieux collinaires pour lesquels la volonté de protection est clairement affichée. Dans ces conditions, leur maintien et leur fonctionnalité peuvent être assurés.

2.1. Axe 1 : PRESERVER LA RICHESSE ENVIRONNEMENTALE DE LA COMMUNE (suite)

Protéger les entités naturelles structurantes du territoire et garantir la pérennité des paysages	Cette orientation est complémentaire de la précédente. Elle a un caractère conservatoire puisqu'elle vise à pérenniser les composantes naturelles de la commune à savoir la Forêt du Kaegywald, les zones agricoles, les vergers et les cortèges végétaux des cours d'eau. Ces composantes n'ont pas seulement un rôle important du point de vue du fonctionnement écologique du territoire, elles remplissent également une fonction paysagère de premier ordre. Le maintien de l'identité de Landser passe par leur préservation.
Respecter les lignes de force du paysage	Les cortèges végétaux des cours d'eau contribuent à un cloisonnement paysager et constituent des limites de bassins visuels nettement perceptibles. La pérennité de ces cortèges végétaux permet une bonne intégration paysagère de l'urbanisation. Les vergers constituent également des éléments prégnants des paysages landserois, notamment au printemps. Ils représentent en outre le témoignage de l'histoire des lieux. La configuration topographique conduit à prendre en compte les lignes de crêtes des milieux collinaires. C'est pourquoi les extensions urbaines sont délimitées de manière à s'intégrer au contexte topographique.
Économiser les ressources naturelles	Cette orientation n'a pas d'implication spatiale particulière puisqu'elle revêt un caractère transversal. Il s'agit d'intégrer dans l'action d'aménagement des préoccupations qui relèvent du développement durable : - Être économe en énergie et privilégier les énergies renouvelables. - Favoriser les circuits courts y compris dans l'économie de la construction. - Se préoccuper des déchets produits et de leur gestion. Economiser les ressources naturelles, c'est inscrire le développement dans la durée en ayant la certitude d'avoir une réponse aux besoins à long terme.
Améliorer les performances énergétiques des constructions	Cette orientation s'inscrit dans le droit fil de la précédente. L'amélioration du confort énergétique par le recours à des matériaux adaptés ou à une conception bioclimatique des constructions n'est pas seulement un gage d'économie pour les constructeurs. Elle se justifie également par son impact favorable sur l'environnement par une diminution de la dépendance vis-à-vis des énergies fossiles.

2.1. Axe 1 : PRESERVER LA RICHESSE ENVIRONNEMENTALE DE LA COMMUNE

Orientation	Justifications
Prémunir les personnes et les biens contre le risque d'inondation	L'Ibenbach et le Muehlbach génèrent un risque d'inondation qui affecte une partie des zones urbanisées de Landser, ce qui expose les personnes et les biens à un risque dont la prise en compte s'impose. En outre, le caractère inondable obère l'exploitation optimale du potentiel constructible et nécessite d'être strictement encadré. Le secteur situé entre la rue du Château et la rue du Pays Basque, quoique pertinent d'un point de vue urbanistique, a été classé en zone agricole car soumis à un risque d'inondation. L'Ibenbach a fait l'objet d'un aménagement hydraulique sous forme d'une retenue dont la conséquence est une réduction notable du risque. Pour le Muehlbach, une étude hydraulique sur la base d'un ouvrage de rétention en amont des zones urbanisées de Landser conduit à envisager une protection efficace des zones bâties de même qu'une réduction de l'emprise de la zone inondable. C'est pourquoi il a été retenu de se donner les moyens de réaliser l'ouvrage de rétention adapté. Il est évident que les terrains directement riverains du Muehlbach devront conserver leur caractère naturel pour permettre une bonne fonctionnalité hydraulique et écologique du cours d'eau. Il est tout aussi évident que la mise en œuvre effective de la zone de rétention en amont des zones à protéger constitue le préalable indispensable à l'exploitation optimale du potentiel des zones urbaines exposées au risque d'inondation. Par effet induit, la réalisation d'un ouvrage hydraulique sur le Muehlbach permettra la préservation de la fonctionnalité du réseau hydraulique et le champ d'épandage résiduel des crues. On assurera ainsi la sécurité des personnes et des biens dans les zones urbanisées et la mise en œuvre d'un projet ayant une pertinence urbaine avérée.
Prémunir les personnes et les biens contre le risque de coulées de boues	Une partie de la commune étant concernée par un risque de coulée de boue, le PLU va en prendre la mesure en rajoutant dans les pièces réglementaires des dispositifs destinés à lutter contre ce risque, que ce soit dans les secteurs directement concernés ou en amont.

2.2. STRUCTURER L'URBANISATION ET AMELIORER LE CADRE DE VIE

Cet axe traduit la volonté communale de mettre en œuvre un projet urbain fédérateur permettant de lier toutes les composantes du tissu urbain existant, tout en mettant en œuvre les moyens utiles à la diversification et à l'enrichissement de ce tissu.

La structuration urbaine qui en découle permet à la commune de reconquérir son dynamisme démographique et économique dans le souci permanent du mieux vivre ensemble.

A ce titre, elle inscrit trois grands objectifs dont vont être issus les orientations de ce chapitre, à savoir la maîtrise de l'urbanisation, veiller au maintien de la mixité sociale et intergénérationnelle et l'amélioration du cadre de vie.

Orientation	Justifications
Asseoir le dynamisme démographique sur les capacités d'accueil	Le scénario de développement retenu par la commune (+1,08% par an) est volontariste par rapport à la croissance constatée ces dernières années. Le contexte fondateur de ce scénario repose sur les deux points suivants : ➤ La commune de Landser dispose d'un important pôle de services (notamment dans le domaine médical et sanitaire) qu'il faut analyser à l'échelle de la commune mais aussi dans le contexte intercommunal. Il est indispensable de maintenir et de développer ces équipements d'intérêt collectif ainsi que les emplois qu'ils génèrent afin de ne pas affecter le fonctionnement de l'ensemble des communes du Nord de la Communauté d'Agglomération. C'est dans cet esprit que Landser souhaite pouvoir développer un / des quartier(s) plus dense(s) avec une composante locative propre à accueillir de nouveaux habitants. ➤ Le développement de nouveaux quartiers contribuera également à générer une nouvelle mixité sociale en associant aux ménages fragiles des ménages plus aisés et surtout des familles plus jeunes. Le lotissement les Terrasses d'Emeraude entre progressivement en mutation mais reste néanmoins occupé par une proportion significative de personnes âgées qui souhaitent rester dans des logements souvent de taille moyenne, bien adaptés à la vieillesse voire à une certaine dépendance. Une majorité de logements de ce quartier est en effet de plain-pied et donc adaptée au maintien à domicile des personnes âgées. Les nouveaux quartiers contribueront donc à accélérer la mixité sociale tout en rajeunissant la population, ce qui constitue le gage du maintien des services et des écoles. Les capacités d'accueil, tant à court-moyen terme (1^{ère} phase du développement urbain), qu'à plus long terme (2^{ème} phase du développement urbain) permettent d'apporter une réponse aux besoins de la commune dans une perspective de planification urbaine.
Contenir l'urbanisation à l'intérieur de la limite de cohérence de l'enveloppe urbaine en évitant l'étalement urbain et les secteurs soumis au risque d'inondation	L'enveloppe définie par le document d'urbanisme antérieur permet, moyennant quelques ajustements à la marge, de répondre à la majeure partie des besoins identifiés. L'extension urbaine à court terme projetée au Sud de la commune s'insère à l'intérieur d'un tissu bâti sur trois côtés. Ce faisant, l'urbanisation permettra le comblement d'un espace inséré dans le tissu existant. Le secteur entre la rue du Château et la rue du Pays Basque, quoiqu'intéressant dans une perspective de reconnexion entre le lotissement les Terrasses d'Emeraude et le centre du village, et malgré sa position à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, est classé en zone A car il présente des risques d'inondation. L'enveloppe urbaine finale aboutira à un tissu urbain compact n'opposera qu'un empiètement modéré sur les milieux naturels périphériques.

2.2. STRUCTURER L'URBANISATION ET AMELIORER LE CADRE DE VIE (suite)

Orientation	Justifications
Favoriser la valorisation du tissu urbain	Le tissu urbain existant est amené à contribuer à la structuration urbaine. Le noyau ancien a des fonctions de centralité qui doivent être maintenues et développées. A cet effet son emprise spatiale est augmentée. En outre l'action d'aménagement public notamment en termes de traitement des espaces publics ou d'implantation de nouveaux services à la population sera déterminante pour le maintien et le développement de sa vitalité. Les pôles relais (Espace Enfance des 3 Cygnes et pôle de services) doivent être maintenus, confortés et mis en synergie pour la satisfaction des besoins de la population. L'évolution du lotissement les Terrasses d'Emeraude doit être encadrée pour conserver l'originalité de ce tissu urbain tout en permettant sa valorisation. Des éléments du patrimoine bâti sont spécifiquement repérés et protégés de toute démolition.
Exploiter les potentialités du tissu urbain	Le tissu urbain présente des potentialités, tant sur le plan morphologique, que sur le plan fonctionnel. Sur le plan morphologique, même si les vides interstitiels sont relativement peu nombreux, il existe tout de même un potentiel de densification. Le patrimoine bâti comporte des constructions susceptibles d'être valorisées dans le cadre du renouvellement urbain. Le réemploi de volumes anciens pour les affecter à des fonctions nouvelles est un gisement à exploiter. Il semble évident que cette exploitation soit plus aisée à concevoir si le porteur de projet dispose de la surface financière nécessaire, et si les structures existantes sont propices à un réemploi. Sur le plan fonctionnel, il importe de rappeler que le tissu urbain tire sa richesse de la diversité des fonctions qui y sont admises. Dans la mesure où les règles applicables n'interdisent que les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la fonction principale qui est l'habitat, la mixité du tissu urbain est possible. Là encore l'initiative privée est motrice. Cette mixité fonctionnelle constitue l'un des corollaires du dynamisme démographique et elle peut être accompagnée par l'initiative publique. L'augmentation de l'offre de commerces et de services constitue l'un des vecteurs d'attractivité permettant de conforter l'objectif de développement retenu par la commune.

2.2. STRUCTURER L'URBANISATION ET AMELIORER LE CADRE DE VIE (suite)

Orientation	Justifications
Diversifier l'offre de logements afin de répondre aux demandes des populations actuelles et futures	Le dynamisme démographique repose sur une représentation équilibrée des grands groupes d'âges et sur le pouvoir attractif de la commune. Le niveau d'équipements et de services à la population constituent des facteurs favorables mais qui risquent de se révéler insuffisants si les besoins en logements à chaque étape de la vie ne peuvent pas être satisfaits localement. Il y a donc lieu de développer l'offre en logements de manière à satisfaire les demandes des jeunes actifs, des primo-accédants ou des seniors. La diversification de l'offre en logements doit également comporter un volet social afin de permettre aux jeunes actifs de se fixer sur la commune. Le vieillissement de la population et la prise en compte des personnes à mobilité réduite a une incidence sur le parc de logements. Les logements neufs intègrent les problématiques d'accessibilité mais le parc ancien nécessite des ajustements qu'il convient de rendre possibles. La diversification de l'offre en logements transparaît dans les opérations d'aménagement récentes et génère une reprise démographique. Il est donc utile de promouvoir le développement de l'offre en habitat collectif et en habitat intermédiaire. Cette diversification de l'offre en logements constitue en outre un facteur d'économie de la consommation foncière.
Traitement urbain des voies	La multiplicité des usages supportés par les voies qui irriguent le tissu urbain a d'ores et déjà conduit à mettre en œuvre des mesures de sécurisation. En effet : - Elles assurent la desserte automobile des principaux équipements publics ainsi que celles des commerces ; - Elles concentrent la majeure partie du cheminement piétonnier du fait qu'elles traversent le noyau ancien où la majorité des équipements et services sont implantés ; - Elles constituent l'armature du réseau cyclable sur le ban communal. Il y a lieu de poursuivre le traitement urbain de ces voies afin, non seulement d'apporter des solutions techniques et sécuritaires pour leurs usagers, mais aussi pour les intégrer pleinement à l'espace urbain en les faisant passer d'un statut de césure à celui d'espace partagé et apaisé participant à la construction du cadre de vie.
Protéger les cortèges végétaux des cours d'eau dans leur parcours urbain	L'Ibenbach et le Muehlbach dans leur traversée des zones urbanisées constituent des éléments d'animation paysagère en contribuant à la qualité de l'environnement. La préservation de ces cortèges végétaux et de leurs fonctions spécifiques s'impose.
Reconnaître la fonction récréative des espaces naturels	Les espaces naturels, et plus particulièrement la forêt du Kaegywald et les milieux collinaires de Lohnberg, outre leurs fonctions paysagères, écologiques et productives, assurent une fonction récréative. Ils constituent des lieux de promenade prisés non seulement des landserois, mais aussi des habitants des communes alentours. Les chemins balisés par le Club Vosgien qui traversent ces sites attestent de leur intérêt récréatif.

2.2. STRUCTURER L'URBANISATION ET AMELIORER LE CADRE DE VIE (suite)

Orientation	Justifications
Maintenir et développer la zone de sports et de loisirs	La commune dispose au lieudit « Niedere Matten » d'une zone de sports et de loisirs qui permet de satisfaire les besoins des habitants de la commune (salle communale, terrain de football, terrain de basketball, tennis, ...). Ces équipements contribuent à la qualité de vie des habitants, ils doivent donc être maintenus et, si nécessaire, développés.
Maintenir et développer les cheminements piétonniers et itinéraires cyclables	L'amélioration du cadre de vie ne peut s'envisager sans intégrer la problématique des modes de transports doux. Le maintien et le développement du réseau cyclable répond à deux volontés complémentaires : offrir un mode de déplacement alternatif en milieu urbain et permettre la pratique du sport et des loisirs en milieu naturel. Le développement des modes doux doit également être pris en compte dans la construction de manière à mettre à disposition des utilisateurs de deux-roues des équipements permettant le stationnement en toute sécurité.
Encadrer l'évolution du paysage urbain	Cette orientation a une traduction essentiellement réglementaire. Il est en effet important de compléter le découpage du territoire communal en zones par un dispositif réglementaire destiné à fixer les volumes enveloppes, l'aspect et le traitement des abords des constructions admises. Il s'agit de fixer un cadre à l'intérieur duquel il reste de la place pour l'expression architecturale.
Valoriser les modes doux	Afin d'impulser un développement des modes doux, il y a lieu de mener des actions d'accompagnement du document d'urbanisme, et notamment d'étudier la faisabilité d'un réseau cyclable communal interconnecté avec ceux des communes voisines.
Prendre en compte le risque d'inondation	L'Ibenbach et le Muehlbach génèrent un risque d'inondation qui affecte non seulement les zones naturelles, mais aussi les zones urbanisées. Afin de prendre les mesures appropriées à la prise en compte de ce risque, il convient au préalable de procéder à une délimitation précise des zones exposées à ce risque. Cette délimitation étant effectuée, il faut en tirer les solutions techniques et réglementaires permettant d'assurer la sécurité des personnes et des biens, ainsi que d'encadrer la constructibilité de ces secteurs. Pour l'Ibenbach, l'ouvrage de rétention réalisé sur le ban communal de Steinbrunn-le-Bas permet d'assurer la sécurité des personnes et des biens des zones urbanisées riveraines de ce cours d'eau. Pour le Muehlbach, l'étude hydraulique montre, qu'à l'instar de celui réalisé sur l'Ibenbach, un ouvrage de rétention permettrait d'assurer la sécurité des personnes et des biens riverains de ce cours d'eau : c'est dans cet objectif que le document d'urbanisme garantit la faisabilité de cet ouvrage. Il convient de noter que les abords immédiats des cours d'eau non bâtis resteront exempts de toute construction afin de garantir la fonctionnalité hydraulique. Pour être complet, le dispositif comporte des mesures réglementaires applicables dans les zones exposées au risque d'inondation.

2.2. STRUCTURER L'URBANISATION ET AMELIORER LE CADRE DE VIE (suite)

Orientation	Justifications
Assurer l'accès aux réseaux de communication numérique à très haut débit	Cette orientation s'inscrit dans la volonté de déployer le Très Haut Débit sur l'ensemble du territoire national. Dans les zones urbaines elle répond essentiellement à des besoins de communications à des fins de loisirs, d'information ou d'éducation mais aussi à des fins économiques. Le Nœud de Raccordement Optique (NRO) de Landser a été installé le 6 septembre 2017 et il permet de répondre aux besoins en la matière.
Permettre le développement des énergies renouvelables	Cette orientation s'inscrit dans la tendance globale de réduction de consommation des énergies fossiles et de développement des énergies propres.

2.3. PROMOUVOIR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE LOCAL

A travers cet axe la commune entend assurer les fonctions économiques dévolues à un pôle d'équilibre : développer des activités répondant aux besoins des habitants à l'échelle intercommunale, encourager la mixité des activités économiques, des services et des commerces.

Orientation	Justifications
Assurer le maintien de l'activité agricole	La mutation engendrée par la réalisation de la ZAC Chalandon (les Terrasses d'Emeraude) a certes renforcé le caractère urbain de Landser et induit l'émergence de la fonction de pôle d'équilibre. Toutefois, l'activité agricole reste une réelle composante sociologique et économique du territoire communal. C'est pourquoi le document d'urbanisme s'attache donc à définir les mesures utiles et nécessaires au maintien de l'activité agricole. Grâce à une concertation avec les acteurs locaux du monde agricole, les besoins prévisibles ont été cernés et il a été possible de définir les parties du ban communal susceptibles d'apporter une réponse adaptée aux demandes de nouvelles implantations agricoles. Compte tenu de l'étendue du territoire communal, il a été retenu de répartir spatialement les sites d'accueil des sorties d'exploitation de sorte à prendre en considération autant que faire se peut les structures existantes. Les autres terres affectées à la production agricole sont identifiées comme telles mais ne peuvent faire l'objet d'implantations de sorties d'exploitation. Cette orientation qui n'est que la traduction de la situation au moment où le document d'urbanisme est élaboré ne fait pas obstacle à la prise en considération ultérieure de demandes d'implantations qui n'auraient pas été identifiées. L'objectif est d'affirmer une volonté de protection de l'outil de production du monde agricole.
Favoriser le développement du tissu économique	Le développement du tissu économique s'appuie en premier lieu sur la mixité fonctionnelle du tissu urbain. En effet, la ségrégation spatiale qui se justifie pour des activités incompatibles avec l'habitat n'a plus lieu d'être lorsque les implantations économiques contribuent à l'animation du tissu urbain sans générer de nuisances. Ainsi le commerce de proximité, les services à la population, voire les activités artisanales non nuisantes, ont toutes leur place dans une zone urbaine non spécialisée. L'implantation de la ZAC Chalandon (les Terrasses d'Emeraude) a induit la création d'un pôle de commerces et de services rue du Stade. Ce pôle constitue un relais du noyau ancien et a permis l'implantation d'activités commerciales nécessitant de grandes emprises foncières. Les mutations économiques ont induit des mutations des activités et services implantés sur ce site, tout en continuant à exercer un pouvoir attractif lié à la bonne desserte et à l'offre en stationnement. Il s'agit à présent de pérenniser et de diversifier l'offre commerciale et de services de manière à satisfaire les besoins des habitants de la commune ainsi que ceux des communes voisines. La diversification de l'offre sera également généralisée d'attractivité pour les populations nouvelles.
Assurer l'accès aux réseaux de communication numérique à très haut débit	Le déploiement des réseaux de communication à Très Haut Débit comporte une dimension économique non négligeable, notamment en termes de développement de l'e-commerce ou du télétravail. Comme mentionné plus avant, le NRO de Landser permet de répondre aux besoins locaux en matière de très haut débit.

2.4. LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

La modulation de la consommation d'espace s'inscrit dans les choix de développement mis en œuvre par la commune par le biais de ses documents d'urbanisme successifs. Consciente du capital naturel qui constitue l'un des facteurs majeurs de son attractivité, la commune adhère à la nécessité de réduire autant que faire se peut les extensions sur les milieux naturels en modérant la consommation d'espace, en luttant contre l'étalement urbain et en se fixant des objectifs chiffrés.

Objectif	Justifications
Densification maîtrisée de l'espace urbain	L'exploitation des vides résiduels du tissu urbain constitue le premier échelon de la densification voulue par la commune. Toutefois ces vides, soit du fait de la rétention, soit du fait qu'ils constituent les réserves d'activités implantées dans la commune, ne permettent pas de répondre complètement aux besoins. La modification des règles d'implantation constitue un levier utilisé pour impulser un gain de densité de même que l'extension spatiale de la zone englobant le noyau ancien. Le renouvellement urbain qui concerne essentiellement le noyau ancien procède également d'une logique de densification en permettant notamment de loger plus de personnes dans des volumes généralement sous-occupés. Toutefois, l'équilibre financier de telles opérations reste souvent une condition rédhibitoire. La requalification urbaine du Monastère Saint-Alphonse constitue une forme particulière de renouvellement urbain puisqu'elle a pour objet une extension du collège-lycée Don Bosco. La notion de maîtrise de la densification se justifie par la volonté communale de mieux exploiter les potentiels tout en conservant un cadre de vie agréable.
Extensions de la zone urbaine	La satisfaction des besoins en logements ne pouvant être intégralement assurée par les vides du tissu urbanisé, il s'avère nécessaire de délimiter des zones affectées à l'extension de la zone urbaine. Ces extensions sont systématiquement localisées en contiguïté des zones urbanisées afin de préserver la compacité du tissu et pour permettre une réelle accroche urbaine. En outre, elles sont localisées de manière à préserver les corridors écologiques et la trame verte et bleue.
Maintien de la limite de cohérence	Ainsi qu'il en a été fait état plus avant, le développement urbain s'inscrit dans une enveloppe géographique cohérente. Les extensions urbaine localisée sur le versant Nord du Kaegyberg s'inscrit entre l'urbanisation linéaire de la rue du Kaegy, le lotissement « Les jardins rhénans », rue des Vergers, et la rue des Prés. Cette extension aura pour effet de créer une limite urbaine Sud-Est homogène. Ce phasage est indicatif et pourra évoluer en fonction des projets.

2.4. LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN (suite)

Objectifs chiffrés

Objectif	Justifications
Densification du tissu urbain <i>Exploiter les vides du tissu urbain pour réaliser au moins 68 logements</i>	Une analyse des vides du tissu urbain a permis d'identifier 2,25 hectares qui pourront être affectés à la densification. Cette valeur ne correspond pas à l'intégralité des vides car il faut tenir compte de facteurs limitants tels que, par exemple, la rétention foncière, le caractère inondable ou la localisation en périmètre de monument historique. Toutefois, il s'agit d'un minimum dont on escompte exploiter le potentiel. L'objectif de production de logements affecté à ces vides du tissu urbain résulte de la densité moyenne du tissu existant. Là également, il s'agit d'une valeur minimale qui n'exclut pas que, ponctuellement, des opérations présentant une densité plus élevée puissent être mises en œuvre, encore faut-il disposer d'un tènement foncier suffisant.
Extension du tissu urbain <i>Exploiter les extensions urbaines au Kaegyberg (1AU)</i>	L'exploitation des vides du tissu urbain ne permettra pas de disposer du foncier nécessaire à la production de logements permettant d'atteindre l'objectif démographique que s'est fixé la commune. Les extensions du tissu urbain doivent donc permettre de satisfaire les besoins identifiés qui ne peuvent l'être par exploitation des vides du tissu urbain. Les espaces affectés au développement urbain du Kaegyberg permettent d'apporter une réponse adaptée aux besoins. Il est à noter que cet objectif chiffré est un maximum et qu'il reflète une évolution sur le développement urbain qui intègre une réelle volonté de modération de la consommation d'espace. En effet, les réflexions initiales conduisaient à un développement urbain plus gourmand en termes de consommation foncière.
Densité urbaine <i>Dans les vides du tissu urbain : au moins 30 logements à l'hectare</i>	L'objectif minimal de densité urbaine affecté aux vides du tissu urbain est l'une des traductions de la densification urbaine maîtrisée voulue par la commune. La valeur de 30 logements à l'hectare correspond à la définition du SCoT. Cette valeur vise à éviter des ilots de surdensité incongrus qui sont systématiquement générateurs de conflits de voisinage. Elle n'exclut toutefois pas des opérations de plus forte densité dès lors que le contexte urbain s'y prête. Les modifications introduites dans le dispositif réglementaire vont d'ailleurs dans ce sens.
Densité urbaine <i>Dans la zone de développement urbain du Kaegyberg et dans les vides urbains, rue du Rhin : au moins 30 logements à l'hectare</i>	Les zones de développement urbain présentent l'avantage de pouvoir imaginer des formes urbaines novatrices, tout en portant un soin particulier aux zones d'interface avec le bâti existant. La commune a tiré les enseignements consécutifs aux opérations d'aménagement récentes dans lesquelles la mixité de l'habitat induit une densité plus importante et donc un meilleur rendement foncier. Et comme par ailleurs cette densité ne fait pas obstacle à la mise en œuvre d'un cadre de vie de qualité, il a été retenu de fixer un objectif de densité propice à la mixité de l'habitat. En ce sens, la densité constitue l'un des moyens d'atteindre l'objectif de la commune de contribuer pleinement à l'équilibre du territoire en se donnant les moyens d'assurer sa fonction de pôle d'équilibre.
Diminution du rythme de la consommation foncière	Le PLU fixe une modération de la consommation foncière communale de plus de 50 % pour la période du PLU par rapport à la période 2012-2023. Cette modération s'accompagne du doublement de la densité urbaine par rapport à l'existant. Par ces deux actions, la commune de Landser s'inscrit pleinement dans l'objectif de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

2.3. Justifications des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) se retrouvent dans la pièce 2.3 du dossier de PLU. Elles se décomposent entre les OAP sectorielles et les OAP thématiques.

2.3.1. Les OAP sectorielles

Dans le droit fil du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les zones à enjeux forts, déterminantes pour la structuration du territoire communal, la physionomie et le cadre de vie futur, ont été identifiés.

Ces zones à enjeux sont naturellement celles dévolues au développement de l'habitat et de la mixité urbaine.

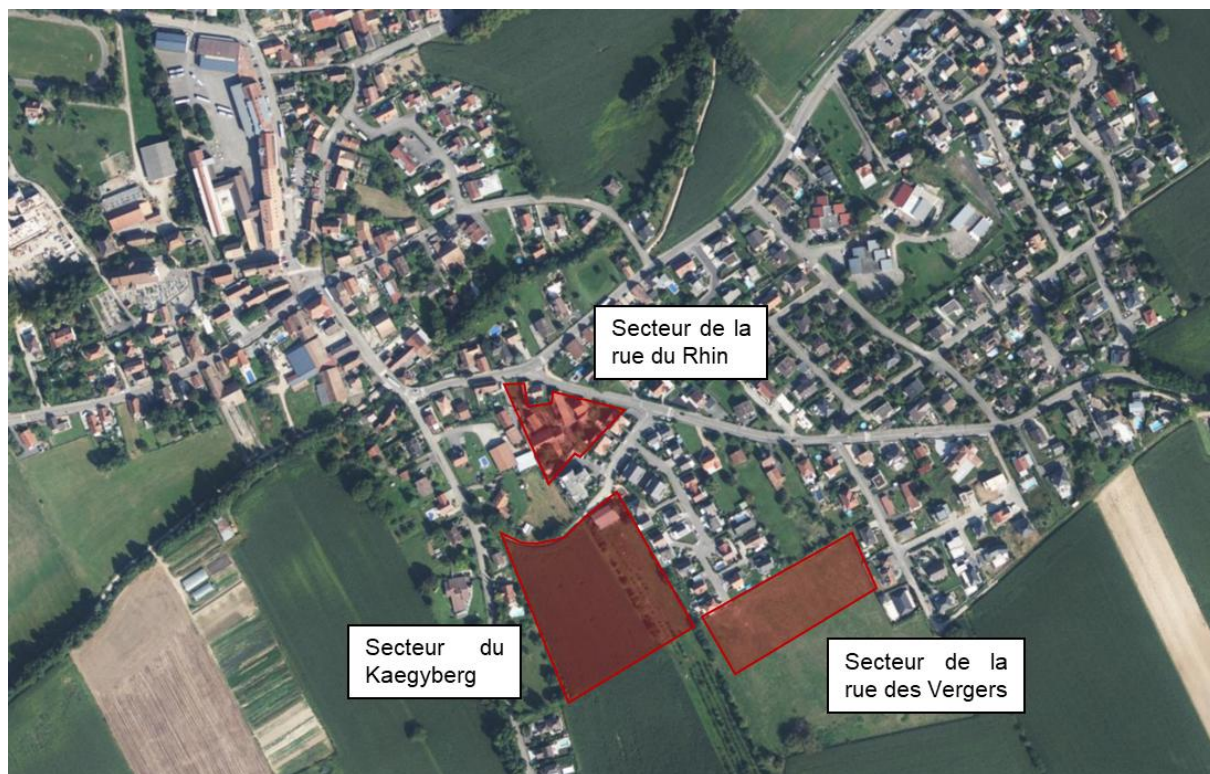
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation constituent l'un des instruments permettant la mise en œuvre du projet communal.

L'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme précise entre autres qu'elles « comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements ».

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité.

Il convient de rappeler ici qu'en l'absence de mentions explicites elles n'ont que pour effet d'édicter des principes avec lesquels l'aménagement doit être compatible. Il s'agit avant tout de fixer un cadre dans lequel les projets doivent s'inscrire.

Les zones concernées :



Les zones concernées par une Orientation d'Aménagement et de Programmation sont repérées sur la carte ci-dessus.

A noter, en plus des deux secteurs d'extension au Sud (nommés Kaegyberg et rue des Vergers), la commune a souhaité en inscrire une sur le tissu existant (rue du Rhin) pour encadrer son renouvellement et fixer une densité minimale à respecter.

Le contenu des OAP

Pour chaque zone à enjeu urbanisable dans le cadre du présent Plan Local d'Urbanisme les Orientations d'Aménagement correspondantes comportent :

⇒ Des orientations graphiques

Le support de ce schéma d'aménagement est une photo aérienne sur lequel sont reportés chacune des orientations d'aménagement ayant une implication spatiale. On retrouve donc :

- Les voies de desserte interne dont le tracé reste indicatif. Les principes de base consistent à réaliser, lorsque cela se révèle possible, un maillage viaire et à assurer une bonne desserte de la zone. Par desserte il faut entendre non seulement la desserte par les véhicules motorisés, mais également la desserte par les modes doux/actifs (sentiers piétonniers et pistes cyclables), qui sont également matérialisés.
- Les aires de retournement. Le principe à appliquer est d'en prévoir systématiquement en partie terminale des voies en impasses, là où le contexte ne permet pas de solution alternative. C'est le cas dans le secteur de la rue du Rhin, au regard de sa localisation et de l'impossibilité de se reconnecter avec la voirie existante, ainsi que dans le secteur futur d'extension du Kaegyberg (sud de la rue des vergers) qui ne dispose d'aucune liaison vers la rue des Prés. Elles devront respecter toutes les prescriptions réglementaires en la matière, notamment pour permettre la collecte des ordures ménagères ou l'intervention des services de secours et d'incendie.
- Les aires de parking végétalisé à aménager, dont le positionnement et le nombre est indicatif. Le principe à mettre en œuvre est de prévoir des espaces communs de stationnement permettant de libérer plus d'espace pour le bâti et pour l'aménagement des abords. Ils devront être végétalisés, afin de limiter les ilots de chaleurs urbains.
- Les espaces de transition à aménager. Cette orientation a pour objectif d'apporter un soin particulier à la zone de contact entre l'opération nouvelle et le tissu urbain dans lequel elle s'insère. Il s'agit de ménager le voisinage en affectant la zone de transition à des espaces non bâtis (jardins, espaces verts, ...) ou en n'y tolérant que des constructions de faible gabarit.
- A noter, les interfaces au Sud des secteurs d'extension du Kaegyberg se composent de deux éléments complémentaires, à savoir un rideau de plantations et de fascines à réaliser (dont un exemple de schéma est présent dans la partie écrite des OAP), ainsi que d'une bande enherbée avec plantations d'arbres. Cela répond à une double préoccupation : il s'agit de garantir une transition paysagère de qualité, tout en s'assurant de mettre en œuvre les dispositifs nécessaires et utiles pour lutter contre les risques de coulées de boues potentielles sur ces secteurs. Cet aménagement à double rideau déborde justement sur la zone agricole limitrophe pour ne pas pénaliser le futur aménagement de la zone et pour garantir son efficacité maximale.
- La mixité urbaine. En fonction des objectifs assignés à la zone, un découpage par ilots encadre les destinations. Ce découpage répond à plusieurs objectifs : permettre une mixité des fonctions, organiser le développement en tenant compte de l'environnement bâti et garantir la construction de logements diversifiés et adaptés à tous.

Garantir la mixité des fonctions permet d'avoir un tissu urbain vivant et non pas un tissu qui ne vit qu'au rythme des migrations de travail. La mixité de l'habitat, quant à elle, répond certes à l'obligation de densification issue de la loi, mais elle s'inscrit de manière plus opérationnelle dans l'évolution des besoins de la population et dans le rôle assigné à la commune dans l'armature urbaine. Il n'est plus possible, ni souhaitable, de continuer à développer l'habitat sous forme exclusive de maisons individuelles.

Pour cette orientation il n'est pas question de figer de manière définitive et indiscutable la répartition des destinations. Il convient en effet de laisser de la souplesse à la réalisation des opérations d'aménagement, ce qui permettra au futur aménageur d'adapter la typologie de logements au futur contexte, notamment dans sa forme (individuel ou intermédiaire par exemple).

⇒ Des orientations écrites

En complément des schémas d'aménagement, il est nécessaire d'ajouter des dispositions écrites précisant certains objectifs ou en fixant d'autres.

Elles sont regroupées en quatre grandes thématiques, comprenant des orientations ayant valeur prescriptives (dans un rapport de compatibilité des OAP) et des recommandations, sans valeur réglementaires, similaire à des préconisations.

- La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère. Ici sont précisées les orientations graphiques, qu'elles concernent la typologie de logement, les aires de stationnement végétalisées ou encore les espaces qualitatifs de transition avec l'existant. De plus, pour le secteur du Kaegyberg, où la partie haute est plus sensible paysagèrement, il est donc préférable que les faitages et orientations des constructions suivent les courbes de niveau pour une meilleure insertion dans le site.
Les recommandations portent ici sur l'aspect durable des constructions (favoriser les constructions passives ou à énergie positive, l'aspect bioclimatique des constructions...) ou architectural (intégration paysagère notamment). A travers les dispositions figurant dans cette rubrique il est recherché, sans pour autant lui donner une valeur normative, d'impulser le recours aux constructions énergétiquement performantes, à haute qualité environnementale, mais également d'influer ponctuellement sur la forme urbaine à mettre en œuvre.
- La mixité fonctionnelle et sociale. Cette partie mentionne les obligations de densité fixées par le SCoT – à savoir 30 logements à l'hectare, ce qui permet d'assurer une production minimale de logements sur les secteurs. En effet, l'exploitation du potentiel urbanisable de la zone d'extension doit répondre à un double enjeu : participer à la réduction de la consommation d'espace et offrir une typologie de logements variée. La mixité urbaine, par les densités plus élevées qu'elle conduit à mettre en œuvre, a un effet bénéfique sur la consommation d'espace. En corollaire, elle est également génératrice de diversification des formes urbaines et donc d'un cadre de vie moins stéréotypé que les lotissements « tablettes de chocolat ». Un second apport de la mixité urbaine est la variété de logements qui permet de répondre à une plus grande palette de besoins, et, par voie de conséquence, d'avoir un pouvoir attractif de nature à s'inscrire dans les objectifs démographiques retenus par la commune.
Les orientations de cette thématique traitent également de la mixité fonctionnelle grâce à un point sur les commerces et leurs potentiels implantations. Cette rubrique, lorsqu'elle trouve à s'appliquer, donne les fonctions possibles dans la zone en plus de l'habitat. Dans les quartiers nouveaux ou en renouvellement, dès lors qu'ils ont une emprise suffisante et que leur localisation dans le tissu urbain s'y prête, il est souhaité une diversité urbaine permettant s'assurer des besoins à l'échelle du quartier et de ses abords. Les services à la population, les commerces de proximité sont les principaux vecteurs de mixité fonctionnelle.

Les recommandations portent quant à elles sur la mixité constructive et les statuts d'occupation, dans une volonté de favoriser une mixité sociale et intergénérationnelle.

- La qualité environnementale et la prévention des risques. Cette thématique est importante à plusieurs titres, notamment parce qu'elle va permettre de lutter contre les effets néfastes du réchauffement climatique (en limitant l'imperméabilisation des sols, éviter les îlots de chaleur ou en aménageant des noues pour les eaux pluviales), de garantir une insertion paysagère dans le tissu environnant (réaliser une transition paysagère de qualité) et enfin, pour les secteurs du Kaegyberg, de lutter contre les coulées de boues, en explicitant le double rideau de protection énoncé dans la partie graphique (fascine vivante avec muret d'une hauteur de 50 à 70 cm en amont des habitations, aménagement d'une bande enherbée et plantée d'au moins 20 mètres de large...)

Les recommandations restent sur le même objectif de lutte contre le réchauffement de la planète, en favorisant les plantations d'essences locales, mais tout en prévoyant des plantations adaptables au changement climatiques, en intégrant le facteur ensoleillement pour l'organisation et l'aménagement des secteurs...

- La desserte des terrains par les voies et réseaux. Cette dernière thématique développe le maillage routier et doux des différents secteurs, tout en garantissant une greffe optimale avec l'existant. Y est mentionné des prescriptions sur les largeurs minimales de voirie, l'obligation de réaliser des aménagements veillant à garantir la sécurité des carrefours...

Une seule recommandation est prévue pour les secteurs du Kaegyberg : assurer la desserte des terrains agricoles limitrophes, pour que l'activité économique puisse se poursuivre dans de bonnes conditions.

Un échéancier d'ouverture à l'urbanisation est indiqué pour le 1AU.

2.3.2. L'OAP thématique « Trame Verte et Bleue »

2.3.2.1. Préserver et valoriser les continuités écologiques

Orientations résumées	Justifications et intérêt pour la commune
Préserver les équilibres écologiques et les ressources naturelles	En préservant les milieux naturels sensibles, les zones humides, les entités boisées de la commune ainsi que la fonctionnalité des corridors aquatiques, on garantit le respect des équilibres écologiques existants et de leurs fonctions.
Conserver et préserver les richesses paysagères du territoire	La topographie communale engendre des secteurs sensibles d'un point de vue paysager, qui seront à préserver, au même titre que les milieux ouverts et les vergers.
Prendre en compte les risques naturels	La prise en compte des risques naturels permet la protection des biens et des personnes.
Maintenir et/ou reconstituer les éléments naturels existants en cas de projet	En conservant ou en reconstituant les éléments naturels (arbres, vergers, fossés, rivières...), la commune garantit que les projets de développement ne

	compromettent pas la biodiversité et la qualité environnementale.
--	---

2.3.2.2. La nature en ville

Orientations résumées	Justifications et intérêt pour la commune
Préserver les bords des cours d'eau et maintenir la continuité des berges	La préservation des berges et cours d'eau – et des ripisylves qui s'y rattachent – assure la qualité de l'écosystème aquatique, prévient l'érosion et protège la biodiversité locale. Cela contribue également à la régulation naturelle des crues.
Développer la nature dans les projets	Insérer davantage d'espaces naturels dans les projets urbains permet de créer des quartiers plus durables et attractifs, favorise les mobilités douces et réduit l'impact environnemental des nouvelles constructions, tout en renforçant l'image écologique de la commune.
Ajuster l'éclairage pour préserver la trame noire	Réduire l'éclairage nocturne non nécessaire protège les corridors écologiques de la faune nocturne, limite la pollution visuelle et favorise la biodiversité. Cela améliore aussi la qualité de vie des habitants.

2.4. Cohérence OAP - PADD

Les dispositions mentionnées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation constituent une déclinaison opérationnelle des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Le tableau ci-dessous établit la corrélation existante entre le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Orientation dans le PADD	Traduction dans les OAP
Protéger les milieux naturels sensibles	Prise en compte de la ligne de crête du Kaegyberg et de ces orientations dans l'OAP Trame Verte et Bleue
Diversifier l'offre de logements afin de répondre aux demandes des populations actuelles et futures	Indication de la typologie des logements à réaliser par ilots Fixation d'un objectif minimal de logements à réaliser
Encadrer l'évolution du paysage urbain	Demande de traitement des fronts urbains Demande de réaliser des plantations dans certaines zones de développement Prise en compte de ces orientations dans l'OAP Trame Verte et Bleue
Densification maîtrisée de l'espace urbain	Fixation d'une densité minimale pour la zone affectée au développement urbain
Exploiter les potentialités du tissu urbain	En inscrivant une OAP sur le site de la rue du Rhin, on s'assure de la densification du tissu existant
Prévenir les personnes et les biens contre le risque de coulées de boues	L'obligation de réaliser un double aménagement en limite Sud des secteurs du Kaegyberg pour assurer une protection efficace contre ce risque Prise en compte de ces orientations dans l'OAP Trame Verte et Bleue

D'une manière générale, les orientations du PADD portant sur la préservation de la richesse environnementale de la commune (préserver les équilibres écologiques, conserver et préserver la richesse paysagère du territoire...) mais également sur le cadre de vie (protéger les cortèges végétaux des cours d'eau dans leur parcours urbain...) sont retraduites dans l'OAP Trame Verte et Bleue.

3. La délimitation des zones et le règlement écrit

Pour la délimitation des zones et pour les dispositions du règlement écrit, la réflexion a été menée sur la base des dispositions du Plan d'Occupation des Sols. En effet, l'organisation du territoire communal résulte de l'application du document d'urbanisme antérieur et il a semblé naturel de s'appuyer sur les lignes directrices de ce document en y apportant les correctifs nécessaires pour fixer un cadre réglementaire en phase avec les objectifs de développement et avec les évolutions réglementaires.

Un PLU classe les sols en 4 grandes catégories :

- **Les zones urbaines ou zones U**

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones U du PLU sont équivalentes aux zones U du Plan d'Occupation des Sols.

- **Les zones à urbaniser ou zones AU**

Peuvent être classés en zone à urbaniser, les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Sous réserve des précisions mentionnées ci-dessus, les zones AU du PLU sont équivalentes aux zones NA du P.O.S.

- **Les zones agricoles ou zones A**

Peuvent être classés en zone agricole, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Sous réserve des restrictions d'usage des sols mentionnées ci-dessus, les zones A du PLU correspondent aux zones NC du P.O.S.

- **Les zones naturelles et forestières ou zones N**

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Une équivalence des zones N du PLU peut être établie avec les zones ND du P.O.S.

Les zones définies par le PLU sont délimitées sur les règlements graphiques qui sont les pièces 3.b et 3.c du dossier. Il s'agit respectivement d'un plan cadastral à l'échelle du 1/5000^e (1 cm sur le plan représente 50 m sur le terrain) et d'un plan cadastral à l'échelle du 1/2000^e (1 cm représente 20 m) sur lesquels sont reportées les limites des zones ainsi que toutes les dispositions règlementaires ayant une implication spatiale, dont notamment les espaces boisés protégés et les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements publics.

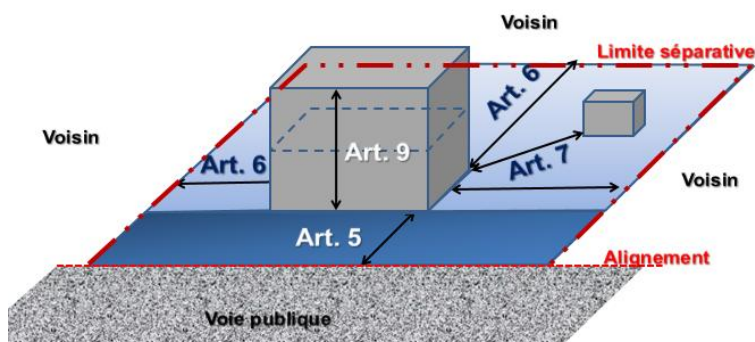
Chacune des zones fait l'objet d'un règlement qui comporte les 14 articles suivants.

Art.	Intitulé
1	Occupations et utilisations du sol interdites
2	Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions spéciales
3	Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
4	Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement
5	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
6	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
7	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
8	Emprise au sol des constructions
9	Hauteur maximale des constructions
10	Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
11	Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement
12	Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations et de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables
13	Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales
14	Obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Les deux premiers articles permettent de trouver une réponse à la question : qu'est-il permis de construire dans la zone ?

Il convient de retenir qu'une occupation ou utilisation du sol qui n'est ni interdite, ni soumise à conditions particulières est admises sans restriction.

L'application du règlement conduit à définir un volume théorique maximal à l'intérieur duquel devront s'inscrire les projets de construction.



Le schéma ci-contre illustre le volume théorique maximal résultant de l'application des règles.

Tableau des surfaces :

Zones	Surfaces	Part du ban
-------	----------	-------------

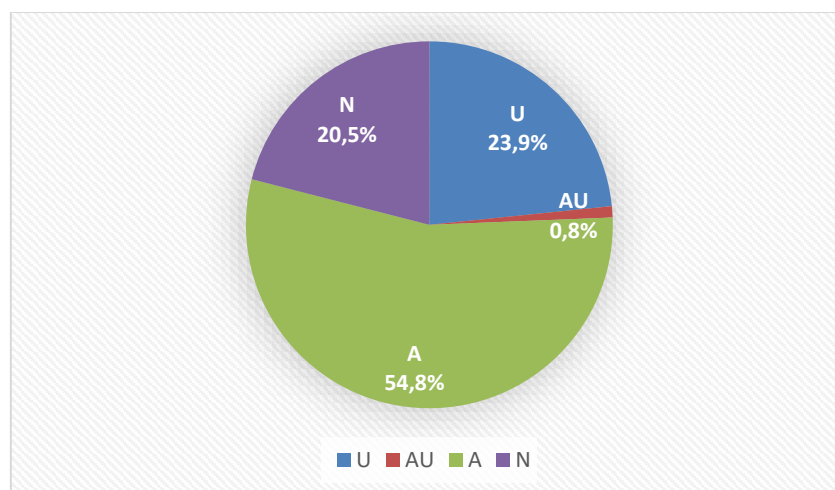
UA	17,7	5,8%
UB	16,4	5,4%
UC	32,7	10,6%
UE	3,0	1,0%
UL	3,2	1,1%
Sous-total U	72,3	23,9%

1AU Kaegyberg	1,6	0,5%
1 AU Kaegyberg/vergers	0,7	0,3%
Sous-total AU	2,3	0,8%

A	148,3	48,9%
Aa	18,1	5,9%
Sous-total A	166,4	54,8%

N	61,3	20,2%
Nj	0,7	0,2%
Sous-total N	62,3	20,5%

Total	303,3	100,0%
--------------	--------------	---------------



Finalement, 75,3% du ban communal est classé en zones A ou N, 23,9% est classé en zones U et moins de 1% en zones AU.

3.1. Zones urbaines

3.1.1. La zone UA

❖ *Caractère*

La zone UA correspond au noyau villageois ancien de Landser qui comprend des constructions traditionnelles composées généralement d'une maison d'habitation et de granges. Elle permet une mixité des fonctions d'habitat, de services et d'activités. Le parti d'aménagement prévoit d'en conserver le caractère, la forme urbaine et le type de bâti.

❖ *Délimitation*



La zone UA correspond aux zones UB et UBc du POS, ces deux zones contribuant à la centralité villageoise.

Elle a fait l'objet d'extensions spatiales par rapport aux délimitations du P.O.S. (repérées en rouge sur l'extrait PLU).

Elles visent à renforcer la centralité des noyaux anciens en incorporant dans cette zone des parties du territoire communal pouvant y contribuer.

❖ *Objectifs d'aménagement*

- ❖ Renforcement de la centralité à la fois par l'extension spatiale du noyau urbain et par la diversification de l'offre de services, de commerces et d'équipements publics.
- ❖ Amélioration de la qualité et de la sécurité des espaces publics, développement de leur capacité à accueillir des usages conviviaux et de réservation d'une place plus grande aux modes de déplacements les plus respectueux de l'environnement.
- ❖ Densification maîtrisée du tissu urbain.
- ❖ Permettre un renouvellement urbain de qualité, conformément dans le secteur concerné par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « rue du Rhin »
- ❖ Préservation du bâti ancien.

❖ Les dispositions réglementaires

Nature de l'occupation du sol

La combinaison des articles 1 et 2 du règlement écrit donne la nature de l'occupation du sol et fixe la définition communale de la mixité urbaine.

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol incompatibles avec une zone urbaine dans laquelle la fonction principale est l'habitat, telles que, par exemple, les constructions à usage de production industrielle. Est interdite la démolition du patrimoine bâti repéré et protégé. On se reportera à l'article UA 1 du règlement écrit pour avoir le détail des occupations et utilisations du sol interdites.

Puisque la volonté est clairement affichée d'avoir une zone urbaine centrale dans laquelle il est souhaité de permettre la mixité la plus large possible, il n'est pas exclu que parmi les activités amenées à s'implanter dans la zone UA il s'en trouve qui relèvent du régime des installations classées pour la protection de l'environnement. Dans ce cas, il y aura lieu de s'assurer que les installations classées correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants. Ce peut être le cas d'un fumoir de charcutier, d'un pressing ou d'une station-service par exemple ou, comme le permet le règlement de cette zone, une construction à destination d'artisanat. Bien entendu, en vertu même de leur définition, l'implantation de ces installations classées devra s'accompagner de mesures adaptées pour les rendre admissibles dans un tissu urbain à dominante d'habitat.

La zone UA comporte encore des constructions et installations à destination agricole. Il convient de permettre leur évolution tout en veillant à ce que ces évolutions ne soient pas incompatibles avec le voisinage.

La zone UA est concernée par le risque d'inondation généré par le Muehlbach. Afin de garantir la sécurité des personnes et des biens, le règlement interdit les sous-sols et impose que les occupations et utilisations du sol susceptibles d'avoir une interaction négative avec les crues fassent l'objet de mesures permettant d'y pallier.

Conditions de l'occupation du sol

Elles sont données par les articles UA 3 à UA 14 du règlement écrit.

- ❖ A l'article 4, le principe d'infiltration à la parcelle devrait être retenue prioritairement. Toutefois en raison d'impossibilité technique lié à la nature du sol et sous-sol particulier de la commune de Landser de nature argilo-limoneux peu perméable de la commune de Landser, la nouvelle construction devra pouvoir se raccorder au réseau séparatif d'eaux pluviales. Ce sous-sol argilo-limoneux ne permet pas à tout endroit les infiltrations des eaux superficielles et n'a pas toujours les capacités d'absorption. Ces dispositifs de traitement à la parcelle devraient être étudiés au cas par cas.
- ❖ Les règles de desserte des terrains et d'accès aux voies rappellent la nécessité d'une desserte adaptée au projet. Ces règles s'appliquent à toutes les voies qu'elles soient publiques ou privées dans la perspective d'uniformiser leur traitement dans l'ensemble des zones urbaines. Afin de garantir des conditions de circulation sécurisées, il est fixé une largeur de plate-forme minimale en fonction du nombre de logements desservis et imposé l'aménagement d'une aire de retournement pour les voies en impasse dont la longueur est limitée à 100 mètres. Cette limitation se justifie principalement par une préoccupation de sécurité incendie, les voies en impasse constituant des milieux d'intervention délicat pour les véhicules de sécurité.
En ce qui concerne les accès, le règlement rappelle l'obligation de respecter la sécurité des usagers, cette obligation pouvant se traduire par l'interdiction ou la limitation du nombre d'accès.

- ❖ Les règles relatives à la desserte par les réseaux imposent le raccordement aux réseaux d'eau et d'assainissement dans le respect des règles spécifiques édictées par les services gestionnaires des réseaux. Cette mesure se justifie par l'existence de réseaux qui impliquent que la zone considérée est située dans une zone d'assainissement collectif. En cas d'existence d'un réseau séparatif, les eaux pluviales doivent être collectées par le réseau d'eaux pluviales ce qui atténue l'apport d'eaux claires dans le système de traitement des eaux usées.

L'obligation de mise en œuvre de débourbeurs – épurateurs vise à pallier la vulnérabilité des eaux superficielles.

L'obligation de réaliser les réseaux secs en souterrain contribue au respect de l'environnement et à la qualité esthétique des lieux, et permet d'avoir un cadre de vie expurgé d'éléments perturbant la perception visuelle.

L'obligation de doter les constructions nouvelles d'un local ou d'une aire aménagée pour le stockage des déchets en attente de collecte traduit la volonté d'une bonne gestion de la collecte des déchets. Cette obligation n'a pas été étendue aux constructions à destination d'habitation individuelle, mais rien de s'y oppose.

- ❖ Les règles ayant pour effet d'influer sur la morphologie urbaine, à savoir les règles qui définissent la volumétrie et l'implantation des constructions (articles 5 à 9), ont été définies de manière à favoriser une meilleure exploitation du potentiel constructible pour répondre à l'objectif de densification du tissu urbain.

- ❖ L'implantation des constructions par rapport aux voies publiques est régie par plusieurs règles.

La règle générale impose un recul minimal par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques de 3 mètres, contrairement au P.O.S. (4 mètres) pour densifier l'avant des parcelles et maintenir un espace vert sur l'avant de la rue.

Toutefois, le bâti existant est quelquefois implanté selon un alignement architectural qui est défini par le plan des façades des immeubles avoisinants. Dans ce cas, la possibilité est offerte d'implanter la construction projetée selon cet alignement architectural. Cette possibilité présente deux intérêts principaux : perpétuer un ordonnancement urbain caractérisé par la continuité du bâti et permettre une meilleure exploitation du potentiel constructible. Les garages sont exclus de cette possibilité pour éviter les sorties directes sur la voie publique qui s'avèrent poser des problèmes de sécurité.

Les constructions existantes peuvent faire l'objet d'extensions contiguës dans le plan des façades sur rue des constructions existantes. On évite ainsi de compliquer le traitement architectural de l'extension et la mise en œuvre de solutions coûteuses et peu fonctionnelles

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées librement par rapport aux voies et emprises publiques. En effet, ce type d'occupations du sol recouvre à la fois des constructions de faible gabarit et des constructions pouvant présenter le gabarit maximal résultant des règles applicables à la zone. Dans le premier cas, imposer un recul de 2 mètres à un transformateur électrique ne présente guère d'intérêt du point de vue de l'ordonnancement architectural et génère des espaces résiduels susceptibles d'être dégradés ou utilisés comme dépotoirs. Dans le second cas, par une implantation rompant avec l'ordonnancement général, les bâtiments publics constituent des marqueurs qui animent le paysage urbain.

L'amélioration du confort énergétique des constructions existantes peut nécessiter la mise en œuvre d'une isolation thermique par l'extérieur. Une application stricte des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques fait obstacle à ce type

d'amélioration du bâti existant dans les cas où la construction existante est implantée en retrait du domaine public. Ce retrait constitue une marge de recul inconstructible. Toutefois, dans le cas d'une isolation thermique par l'extérieur, l'incidence d'une surépaisseur de la construction existante sur la perception de la marge de recul est insignifiante puisque de l'ordre 17 centimètres pour bénéficier d'un label Bâtiment Basse Consommation (BBC). Il a donc été retenu de privilégier l'amélioration des performances énergétiques en permettant de réaliser une isolation par l'extérieur qui empiète sur la marge de recul pour les constructions existantes.

Pour les piscines non couvertes, la marge de recul qui s'applique aux margelles est réduite à 2 mètres car, dans ce cas, la seule préoccupation est de conserver une distance permettant un usage privatif sans incidence sur l'espace public.

La prise en compte des problèmes liés à la collecte des déchets a conduit à permettre l'implantation des locaux ou des aires aménagées pour le stockage des déchets en attente de collecte en bordure de voies publiques ou privées sur une longueur maximale de 4 mètres à raison d'un par tranche de 30 mètres linéaires. L'objectif est d'améliorer la collecte des déchets, cette amélioration devant être profitable, tant aux résidants, qu'aux personnels chargés de la collecte.

L'accessibilité aux constructions par les personnes à mobilité réduite et la garantie de la sécurité incendie sont de nature à générer des éléments de construction en saillie par rapport aux volumes bâtis principaux. Compte tenu de leur utilité publique, et de leur faible prégnance, ces éléments bâtis peuvent être implantés librement. Cette disposition permet, par exemple, d'implanter une rampe d'accès pour personnes à mobilité réduite dans la marge de recul.

L'amélioration du confort du bâti ancien, et notamment des accès, conduit à envisager la mise en place de marquises ou d'auvents. L'application stricte des règles d'implantation conduirait à rejeter de telles demandes qui n'ont que peu d'impact sur le voisinage ou l'environnement urbain mais qui se révèlent utiles pour les habitants. C'est pourquoi les marquises et auvents peuvent être implantés jusqu'à 2 mètres de l'alignement s'ils n'excèdent pas 2 m² d'emprise au sol.

- ❖ Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives font une distinction selon que les constructions sont implantées dans les 20 premiers mètres de profondeur ou au-delà.

Dans les 20 premiers mètres de profondeur, le bâti participe au paysage urbain par son ordonnancement qui tend vers un ordre urbain continu. C'est pourquoi le règlement donne le choix entre l'implantation sur limite séparative ou en retrait.

En cas d'implantation en retrait, un recul qui est modulé en fonction de la hauteur est imposé. Le principe qui sous-tend cette disposition est simple : plus l'on construit haut et plus il faut se reculer par rapport au voisinage, avec distance de 3m minimum avec la limite séparative. La justification réside dans la conception de la densification retenue par la commune : densifier dans le respect du voisinage. La hauteur retenue pour la modulation de la distance par rapport au voisinage est légèrement plus élevée que celle observée dans le tissu existant (cf Diagnostic urbain – Analyse spatiale) mais elle reste en phase avec le principe directeur de la densification.

Au-delà de 20 mètres de profondeur, le principe d'implantation des constructions est celui d'implantations en retrait des limites de voisinage. La justification de cette disposition réside dans la volonté de conférer un caractère plus intimiste à la seconde profondeur de construction. De cette manière, il est possible de conserver des cœurs d'ilots offrant des espaces libres à caractère privatif et favorables à la perméabilité écologique du tissu urbain dense.

Si le principe qui prévaut en matière d'implantation par rapport aux voisins est de se reculer, la constructibilité sur limite(s) séparative(s) est toutefois envisagée dans les cas suivants :

- lorsqu'on s'adosse à une construction implantée sur limite séparative, car dans ce cas, la gêne pour le voisin est inexistante ;
- lorsqu'il existe un projet architectural commun (garages accolés ou maisons jumelées), la communauté d'intérêt permettant une utilisation opportune du potentiel constructible ;

- lorsque le gabarit de la construction à planter sur limite est réduit, ce qui amoindrit l'éventuelle gêne occasionnée au voisinage. Les dimensions retenues permettent de répondre à la double préoccupation de limiter les éventuelles incidences négatives vis-à-vis du voisinage, tout en permettant la densification du bâti.
La structure parcellaire des centres anciens comportant fréquemment des unités foncières étroites, il a été retenu que dans ce cas l'implantation sur les 3 limites de fond de propriété soit possible sous réserve d'une volumétrie restreinte. Là également, il s'agit de concilier, nécessité de densification et préservation du voisinage.

Le règlement prévoit enfin des implantations différenciées dans les cas suivants :

- Lorsqu'une servitude de cour commune lie deux fonds voisins les règles d'implantations sont identiques à celles régissant l'implantation de deux constructions sur une même propriété.
- Pour les piscines non couvertes, la marge de recul qui s'applique aux margelles est réduite à 2,50 mètres, car dans ce cas, la seule préoccupation est de conserver une distance permettant un usage privatif sans incidence sur le voisinage.
- Pour les abris de jardins, dès lors qu'ils présentent une volumétrie répondant aux prescriptions du règlement, l'implantation est libre car sans incidences néfastes pour le voisinage.
- Les espaces libres de la zone peuvent faire l'objet d'une mise en valeur horticole. C'est pourquoi, il est prévu que les serres, châssis de jardinage ou de maraîchage puissent s'implanter jusqu'à 1 mètre des limites séparatives.
- Lorsqu'il s'agit de procéder à l'extension d'une construction existante sur limite séparative implantée autrement que les cas prévus par le règlement, ce qui est fréquemment le cas du bâti ancien, le règlement permet de réaliser cette extension dans le prolongement de l'existant.
- L'amélioration du confort énergétique des constructions existantes peut nécessiter la mise en œuvre d'une isolation thermique par l'extérieur. C'est pourquoi cette isolation peut empiéter sur la marge de recul. Les motivations sont identiques à celles exposées pour l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques.
- Pour l'accessibilité aux constructions par les personnes à mobilité réduite et la garantie de la sécurité incendie, la liberté d'implantation par rapport aux limites séparatives répond aux mêmes motivations que celles exposées pour l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées librement par rapport aux limites séparatives pour des motifs similaires à ceux exposés pour les implantations par rapport aux voies et emprises publiques.
- L'habitat ancien alsacien comporte fréquemment des "schlupfs".
Lorsqu'il existe sur deux fonds voisins des bâtiments implantés en léger recul par rapport à la limite séparative (généralement le retrait par rapport à la limite séparative correspond au débord de toiture et ne permet que le passage à pied), on est en présence d'un "schlupf".

En cas de démolition et de reconstruction de l'un de ces bâtiments, la nouvelle construction peut être implantée de manière à restituer le "schlupf". A défaut de recourir à cette mesure conservatoire, l'implantation devra satisfaire aux règles générales.

L'extension des bâtiments constitutifs du "schlupf" est possible dans la limite du bâtiment le plus haut et du bâtiment le plus long. Cette disposition permet un traitement équitable et favorise une unité architecturale.

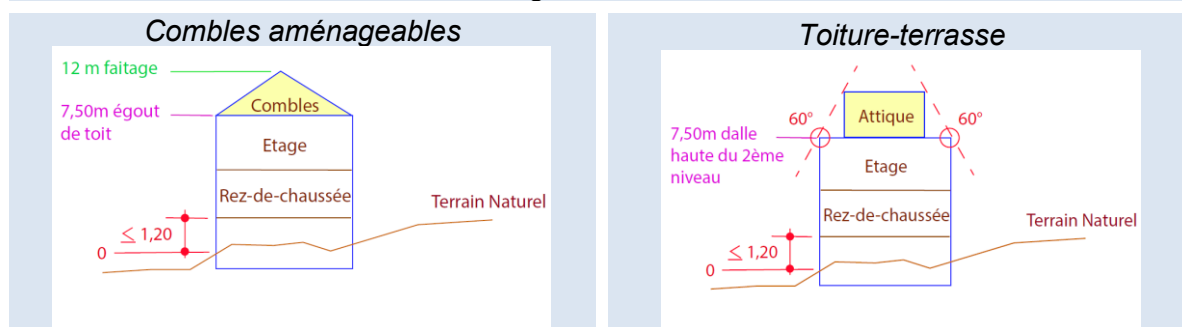
Ces dispositions, outre le fait qu'elles perpétuent un mode de construction traditionnel, s'inscrivent dans la densification du tissu urbain.

- ❖ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit permettre d'assurer la sécurité incendie et un minimum d'aisance. C'est pourquoi une distance minimale de 3 mètres est imposée entre les constructions à usage d'habitation. Les annexes ne sont donc pas soumises à une distance à respecter.
- ❖ L'emprise au sol n'est pas réglementée en zone UA. De la sorte, dès lors que les reculs par rapport aux emprises publiques et par rapport aux voisins sont respectés, le quadrilatère résultant de ces reculs est totalement exploitable pour la construction.
- ❖ La hauteur maximale des constructions a été définie en fonction des objectifs d'aménagement assignés à la zone UA.

Le rez-de-chaussée ne peut dépasser de plus de 1,20 mètre au-dessus du niveau moyen du terrain naturel. Cette restriction permet d'éviter les remblais trop importants en appui des constructions mais permet de prendre en compte le risque de remontée de la nappe phréatique et la nécessité d'éclairer et de ventiler les sous-sols.

Elle permet en outre de réaliser des raccordements gravitaires aux réseaux humides.

Une distinction est faite selon que la construction comporte un toit, et donc des combles aménageables, ou que la couverture soit réalisée au moyen d'une toiture-terrasse. Les schémas ci-dessous illustrent les règles fixées.



La limitation de hauteur à 12 mètres au faîtage et à 7,50 mètres au niveau de la dalle haute d'une toiture-terrasse correspond à des volumes admissibles dans une zone centrale comme la zone UA. Ces hauteurs induisent de la densité urbaine, tout en restant à une échelle où le rapport entre les constructions et les habitants n'est pas disproportionné.

Les dispositions applicables au-dessus de 7,50 mètres visent à accorder une constructibilité quasiment identique quel que soit le mode de construction. Qu'il s'agisse d'une toiture avec combles aménageables ou d'un étage en attique sur toiture terrasse, il importe de concilier l'exploitation optimale du volume habitable avec la réduction de l'impact sur le voisinage de ces volumes.

A l'intérieur du volume-enveloppe, il est fixé une répartition en nombre de niveaux ce qui permet de maîtriser la densification.

La tolérance de dépassement des hauteurs pour permettre les circulations verticales et les ouvrages tels que les cheminées n'a pas pour effet d'augmenter la perception de la hauteur du bâti dans la mesure où la disposition ne vise que des ouvrages de faible

emprise utiles notamment pour la sécurité incendie ou l'accessibilité des personnes à mobilités réduite.

La hauteur des abris de jardin et des garages implantés sur limite(s) séparative(s) et des carports est fixée de manière à réduire l'impact de ce type de constructions vis-à-vis du voisinage et pour éviter que ces volumes n'influent de manière négative sur la qualité du tissu urbanisé.

La zone UA comporte des constructions de hauteurs supérieures à celles fixées par le règlement du PLU. L'évolution de ces constructions doit être possible dans des conditions architecturalement et économiquement acceptables. C'est pourquoi, les extensions de ces constructions peuvent être réalisées de manière à atteindre la hauteur existante.

Les dispositifs de faible emprise et les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif ne font l'objet d'aucune limitation de hauteur dès lors qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Pour les dispositifs de faible emprise, la mesure se justifie par la faible prégnance de ces éléments de construction.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif sont exemptées de limitation de hauteur du fait de leur utilité publique.

- ❖ En ce qui concerne l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords, la zone UA présente une valeur esthétique et historique qui justifie la définition de règles particulières sans pour autant sombrer dans un système réglementaire excessivement contraignant.

Le règlement comporte des dispositions générales constituées par un rappel de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme qui permet de refuser ou d'assortir de prescriptions spéciales un permis de construire dès lors qu'un projet est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions relatives aux bâtiments portent exclusivement sur les toitures. L'idée directrice est de privilégier un mode de couverture des constructions respectueux de la typologie du noyau ancien, tout en admettant quelques touches de « modernisme », notamment en permettant les toitures-terrasses végétalisées.

Les dispositions relatives aux matériaux répondent à un souci de préservation et de mise en valeur du bâti. Pour garantir l'homogénéité visuelle du centre ancien en termes de couleur et de paysage, il sera indiqué que sont interdites les couleurs créant un point d'appel injustifié dans le paysage communal et les teintes saturées en pigments.

La réglementation des clôtures vise à harmoniser le paysage urbain en permettant une préservation visuelle des espaces privatifs.

Les dispositions relatives aux locaux et aires aménagés pour le stockage des poubelles visent à garantir leur intégration aux clôtures sur rue ainsi que dans l'environnement urbain.

- ❖ Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement ont pour vocation de garantir la réalisation d'un nombre suffisant de places de stationnement en fonction du type de construction projetée. Satisfaire à ces obligations contribue à l'amélioration du cadre de vie et permet une meilleure lisibilité des espaces publics. A cet effet, des normes minimales assises sur la surface de plancher doivent être respectées. Les abris de jardins, annexes et extensions destinées à de l'habitat ne créant pas de nouveau logement sont exonérées de l'obligation de réaliser des places dans la mesure où ils

ne créent pas de besoins nouveaux. Enfin, le règlement fixe également des caractéristiques géométriques pour ces emplacements de manière à garantir leur accessibilité et leur commodité.

La satisfaction des besoins en stationnement n'est pas nécessairement à réaliser sur le terrain d'opération et elle peut être envisagée de manière à mutualiser l'offre en stationnement. Cette faculté est de nature à permettre une meilleure exploitation du potentiel de renouvellement urbain. En outre, elle permet d'envisager une amélioration du cadre de vie : les espaces « normalement » dévolus au stationnement pouvant être affectés à des usages plus conviviaux.

Afin de contribuer au développement des modes doux, le règlement fixe également des obligations en matière de stationnement des vélos.

❖ Les obligations en matière d'espaces libres, d'aire de jeux et de loisirs et de surfaces non imperméabilisées ou éco aménageables contribuent à l'amélioration du cadre de vie.

Les obligations en matière d'espaces libres n'ont pas un caractère quantitatif car le fondement de ces obligations est qualitatif ; les espaces libres ne sont pas des espaces existants par défaut, mais bien des espaces contribuant à part entière à la qualité du projet.

En termes de plantations, l'obligation d'un accompagnement végétal des constructions constitue une mesure d'atténuation de la densification.

Il est imposé un minimum de 50% de la superficie des espaces libres non imperméabilisée. L'urbanisation s'accompagne encore trop souvent d'une importante imperméabilisation dont l'effet est une aggravation des désordres liés au ruissellement et une augmentation significative du volume d'eaux claires à évacuer. Imposer une portion de surface non imperméabilisée permet de réduire les effets négatifs du ruissellement et diminue les apports d'eaux claires à évacuer.

En outre, une minéralisation outrancière des espaces bâtis fait obstacle à la biodiversité.

❖ Les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

En termes de performances énergétiques, il est requis que tout programme de constructions de plus de 1000 m² de surface de plancher comporte un dispositif de production d'énergie renouvelable. Cette obligation qui s'applique aux opérations importantes se justifie du point de vue de l'économie de la construction. Il est plus facile de répartir le surcoût d'un dispositif de production d'énergie renouvelable que de l'assumer de façon individuelle. Toutefois, le règlement ne fait pas obstacle à la mise en œuvre individuelle de dispositifs permettant des performances énergétiques améliorées.

Concernant les performances environnementales, l'accent est mis sur les dispositifs destinés à économiser l'eau. Compte tenu du coût croissant de la production, du traitement, de la distribution et du retraitement de l'eau, il semble logique d'apporter une attention particulière à la gestion de cette ressource naturelle. Dans le domaine des performances environnementales également, le règlement ne fait pas obstacle à la mise en œuvre de techniques ou de matériaux répondant à cette préoccupation. Il est simplement difficile de réglementer un domaine dans lequel les évolutions rendent rapidement obsolètes les solutions innovantes quelque temps auparavant.

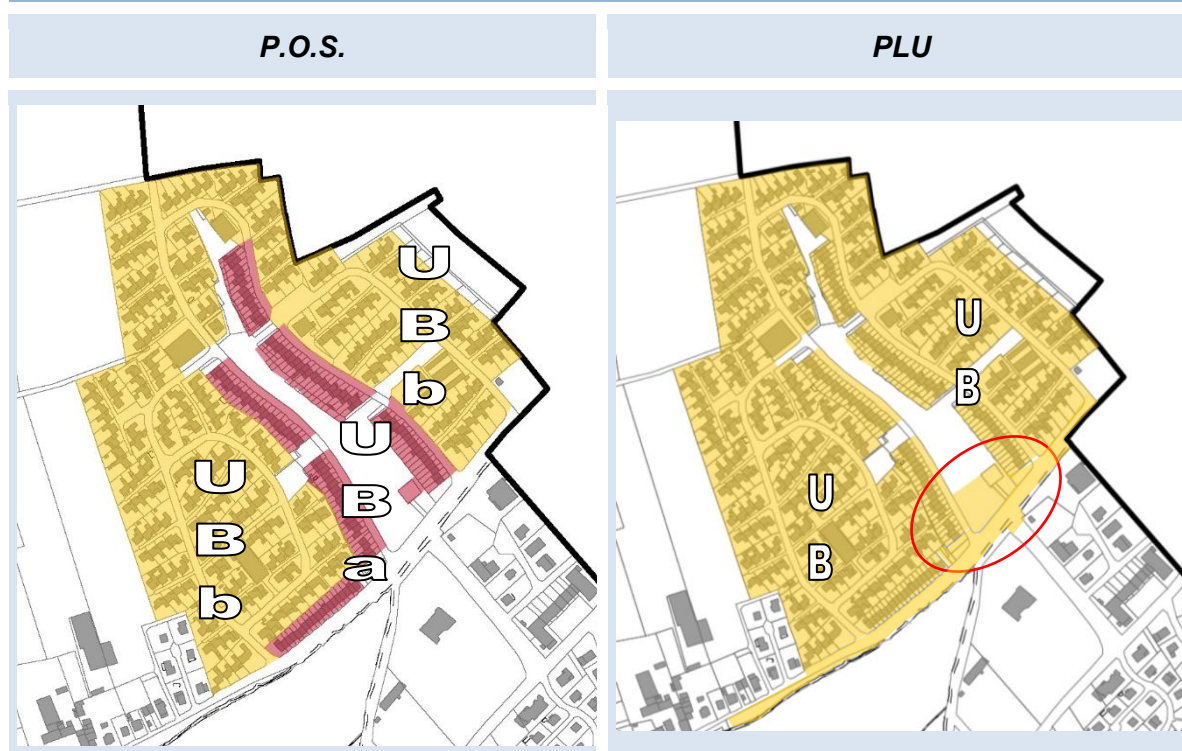
❖ Les obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques imposent la desserte par un réseau de communications électroniques à très haut débit pour les immeubles neufs et les locaux à usage professionnel. Cette obligation permet de disposer d'un parc immobilier connecté, et donc plus attractif pour les particuliers et les activités économiques.

3.1.2. La zone UB

❖ *Caractère*

La zone UB concerne l'ancienne Zone d'Aménagement Concerté Chalandon (les Terrasses d'Émeraude) et elle est destinée à l'habitat et aux services compatibles avec le voisinage de maisons d'habitation. L'objectif principal est d'en conserver la forme urbaine existante, tout en permettant une évolution du bâti ne remettant pas en cause cette forme urbaine.

❖ *Délimitation*



La zone UB du PLU correspond à la fusion des zones UBa et UBb délimitées par le P.O.S. Cette fusion répond à une volonté de simplification du zonage, les particularités morphologiques du tissu urbain pouvant être encadrées au sein d'un règlement de zone unique.

Elle a fait l'objet d'une extension spatiale par rapport aux délimitations du P.O.S. (repérées en rouge sur l'extrait PLU) afin de permettre la réalisation d'une résidence multigénérationnelle.

❖ *Objectifs d'aménagement*

- ❖ Permettre une évolution du bâti en conservant la spécificité de ce quartier.

❖ Les dispositions réglementaires

Nature de l'occupation du sol

Pour la zone UB, la nature de l'occupation du sol est identique à celle de la zone UA. En effet, ce n'est pas sur la nature de l'occupation du sol que s'opère la distinction entre la zone UA et la zone UB, mais sur sa morphologie. La zone UB doit pouvoir participer à la mixité urbaine, même si sa localisation ne la prédispose pas à des fonctions de centralité. Cette mixité repose sur la possibilité d'implanter dans la zone des services et des activités compatibles avec la fonction dominante d'habitat.

Les explications et justifications données pour la zone UA sont donc transposables à la zone UB.

On notera, qu'à l'instar de la zone UA, la zone UB est concernée dans sa frange Sud par le risque d'inondation généré par le Muehlbach. C'est pourquoi le règlement de la zone UB comporte des dispositions spécifiques identiques à celles de la zone UA.

Conditions de l'occupation du sol

Elles sont données par les articles UB 3 à UB 14 du règlement écrit.

- ❖ A l'article 4, le principe d'infiltration à la parcelle devrait être retenue prioritairement. Toutefois en raison d'impossibilité technique liée à la nature du sol et sous-sol particulier de la commune de Landser de nature argilo-limoneux peu perméable de la commune de Landser, la nouvelle construction devra pouvoir se raccorder au réseau séparatif d'eaux pluviales. Ce sous-sol argilo-limoneux ne permet pas à tout endroit les infiltrations des eaux superficielles et n'a pas toujours les capacités d'absorption. Ces dispositifs de traitement à la parcelle devraient être étudiés au cas par cas.
- ❖ Les règles de desserte des terrains et d'accès aux voies sont similaires à celles de la zone UA. On se reportera donc aux justifications données pour cette zone.
- ❖ Les règles relatives à la desserte par les réseaux sont identiques à celles de la zone UA.
- ❖ Les règles ayant pour effet d'influer sur la morphologie urbaine, à savoir les règles qui définissent la volumétrie et l'implantation des constructions (articles 5 à 9), ont été définies de manière à favoriser une meilleure exploitation du potentiel constructible pour répondre à l'objectif d'évolution du tissu urbain.
- ❖ L'implantation des constructions par rapport aux voies publiques est régie par une double préoccupation : préserver la morphologie urbaine très caractéristique de ce quartier et permettre des évolutions du bâti compatibles avec cette morphologie. C'est pour répondre à la première de ces préoccupations que l'implantation selon l'alignement architectural existant est requise.
Les évolutions du bâti le long de la rue de l'Auvergne et le long de la rue de la Gascogne, qui sont les rues le long desquelles est implanté l'habitat rubané, sont encadrées de manière à garantir un gain de constructibilité sans altérer le front bâti.
En absence d'alignement architectural, l'implantation est à réaliser dans une bande de 4 mètres à partir de l'alignement ce qui permet une densification respectueuse du tissu existant.

Pour les piscines non couvertes, pour les carports, pour les aires aménagées, pour le stockage des déchets en attente de collecte, pour l'isolation par l'extérieur, pour l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, ainsi que pour les marquises et auvents, les dispositions réglementaires de la zone UB sont identiques à celles de la zone UA.

- ❖ Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives font, comme pour la zone UA, une distinction selon que les constructions sont implantées dans les 20 premiers mètres de profondeur, ou au-delà. Les dispositions réglementaires sont identiques et se justifient selon les considérations exposées pour la zone UA.
- ❖ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété est réglementée de la même manière qu'en zone UA : une distance minimale de 3 mètres est imposée entre les constructions à usage d'habitation afin notamment de garantir la sécurité incendie.
- ❖ L'emprise au sol n'est pas réglementée en zone UB. S'agissant d'un tissu urbain dense dès l'origine et ne présentant que des opportunités d'extension du bâti existant, il n'est pas nécessaire de limiter l'emprise au sol.
- ❖ La hauteur maximale des constructions a été définie en fonction de la typologie du bâti existant.

Le règlement graphique délimite des ilots de hauteurs pour lesquels sont donnés le nombre de niveaux et la hauteur maximale exprimée en mètres.

La hauteur des abris de jardins, des garages autres que collectifs, des carports, ainsi que celle des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, est réglementée comme en zone UA. Les justifications de ces dispositions sont identiques à celles exposées pour la zone UA.
- ❖ En ce qui concerne l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords, les dispositions retenues pour la zone UB sont quasiment similaires à celles de la zone UA et elles répondent aux mêmes préoccupations.
Les pentes des toitures sont de valeurs différentes pour tenir compte de l'existant.
Compte tenu de la spécificité de ce tissu urbain, il est requis que tout élément bâti nouveau respecte l'ordonnancement urbain et architectural afin de garantir l'harmonie des lieux.
- ❖ Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont les mêmes qu'en zone UA et répondent aux mêmes préoccupations.
- ❖ Les obligations en matière d'espaces libres, d'aire de jeux et de loisirs et de surfaces non imperméabilisées ou éco aménageables imposent un minimum de 50% de la superficie des espaces libres non imperméabilisée comme en zone UA. La justification de cette obligation est la même que pour la zone UA.
- ❖ Les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales sont réglementées dans le même esprit et pour les mêmes motifs que la zone UA.
- ❖ Les obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques sont réglementées de manière identique que pour la zone UA.

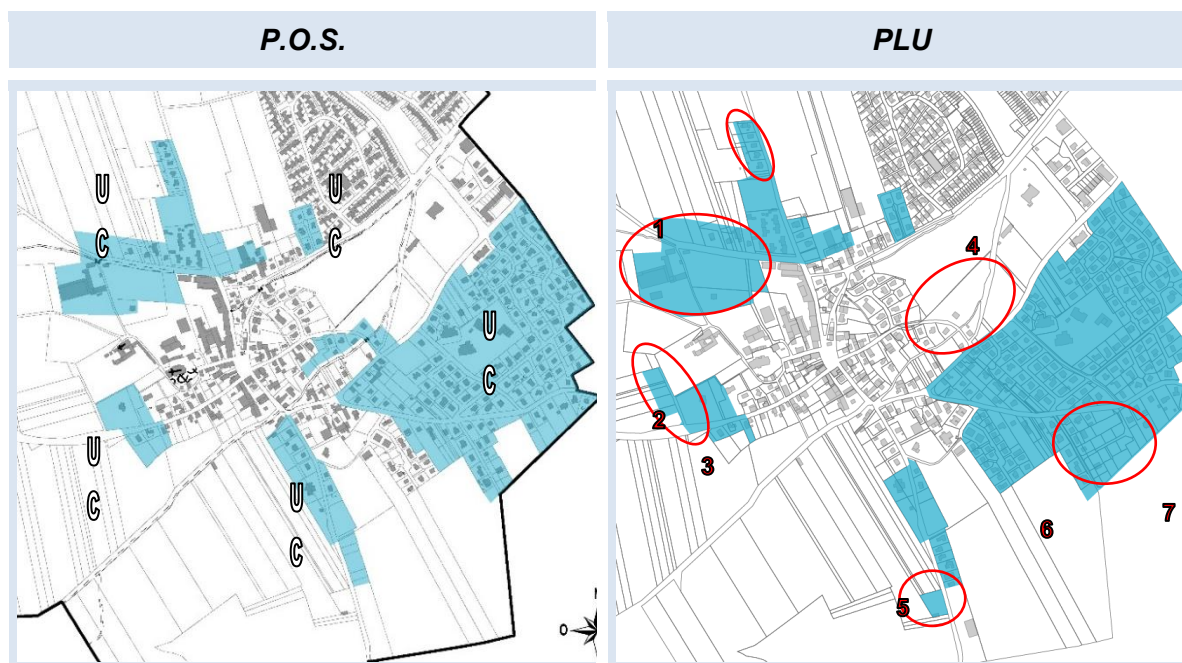
3.1.3. La zone UC

❖ Caractère

La zone UC correspond à des extensions urbaines récentes et se caractérise par un tissu bâti aéré composé pour l'essentiel d'habitat pavillonnaire, mais susceptible d'accueillir de l'artisanat, des commerces, des services de proximité et des équipements publics. Elle comprend un secteur UCj délimité pour permettre l'installation d'extension de constructions, d'abris de jardins, d'annexes, de carports, garages, piscines liées aux maisons d'habitation figurant dans la zone UC.

Ces jardins en seconde ligne tendent aujourd'hui à évoluer vers des fonctions plutôt récréatives que vivrières. Il conviendra d'encadrer l'évolution de ces jardins, héritages aménagés au contact directs des zones résidentielles.

❖ Délimitation



Uj

La délimitation de la zone UC a subi quelques évolutions qui sont repérées sur l'extrait ci-dessus.

1/ Rue du Couvent, le terrain d'assiette des installations agricoles liées à Don Bosco, ainsi que le terrain d'assiette d'une construction à usage d'habitation sont inclus dans la zone UC.

2/ Le long du chemin rural au lieudit Hinter der Kirche au Sud du monastère Saint-Alphonse, une bande de terrain est classée en zone UC, ce chemin rural étant amené à être viabilisé dans le cadre de la requalification du monastère.

3/ Au Sud de la rue des Seigneurs, une fraction de parcelle est versée en zone UC pour permettre une urbanisation rationnelle.

4/ Le long de la rue Acklin, à hauteur de la rue du Château, quelques parcelles sont versées en zone UA.

5/ Rue du Kaegy, le terrain d'assiette d'une construction isolée est versé en zone UC.

6/ Le secteur NAb qui a fait l'objet de l'opération d'aménagement "Les Jardins Rhénans" est versé en zone UC.

7/ Le secteur NAa rue du Rhin qui a fait l'objet d'un lotissement est reclassé en zone UC.

2 secteurs Na (jardins) sont transformés en secteurs UCj (jardins, petites annexes limitées) en 2025 suite à la réunion avec l'Etat et les autres personnes publiques associées. Ils correspondent à deux secteurs d'arrière de parcelles classées en UC; il s'agit de permettre l'installation d'abris de jardins, annexes et piscines liés aux maisons d'habitation figurant à la zone UC (contigüe).

❖ **Objectifs d'aménagement**

- ❖ Renforcement de la mixité, tant fonctionnelle, que sociale.
- ❖ Poursuite de la diversification de l'offre en logements.
- ❖ Densification maîtrisée du tissu urbain.
- ❖ En UCj, reconnaissance de la fonction récréative de deux petits secteurs de jardins arrière de la zone UC (- de 0.3 Ha).

❖ **Les dispositions réglementaires**

Nature de l'occupation du sol

La zone UC, à l'instar des zones UA et UB, est une zone de mixité urbaine. La nature de l'occupation du sol est donc semblable à celle des autres zones urbaines mixtes. Il n'est donc pas exclu d'y implanter de l'artisanat, des commerces, des services de proximité, ainsi que des équipements publics. Il est évident que la localisation de cette zone ne la prédispose pas aux fonctions de centralité. Toutefois, les équipements existants lui confèrent ponctuellement une fonction de pôle-relais.

Les justifications des interdictions et conditions spéciales d'utilisation des sols exposées pour la zone UA sont transposables à la zone UC.

Conditions de l'occupation du sol

Elles sont données par les articles UC 3 à UC 14 du règlement écrit.

- ❖ A l'article 4, le principe d'infiltration à la parcelle devrait être retenue prioritairement. Toutefois en raison d'impossibilité technique lié à la nature du sol et sous-sol particulier de la commune de Landser de nature argilo-limoneux peu perméable de la commune de Landser, la nouvelle construction devra pouvoir se raccorder au réseau séparatif d'eaux pluviales. Ce sous-sol argilo-limoneux ne permet pas à tout endroit les infiltrations des eaux superficielles et n'a pas toujours les capacités d'absorption. Ces dispositifs de traitement à la parcelle devraient être étudiés au cas par cas.
- ❖ Les règles de desserte des terrains et d'accès aux voies ont un caractère transversal dans les zones urbaines mixtes, ce qui permet un traitement homogène de ces problématiques. On se reportera donc aux justifications données pour la zone UA.
- ❖ Les règles relatives à la desserte par les réseaux ont également un caractère transversal dans les zones urbaines mixtes et les explications exposées pour la zone UA sont valables pour la zone UC.
- ❖ Les règles ayant pour effet d'influer sur la morphologie urbaine, à savoir les règles qui définissent la volumétrie et l'implantation des constructions (articles 5 à 9), ont été définies de manière à favoriser une meilleure exploitation du potentiel constructible pour permettre une meilleure exploitation des potentialités du tissu urbain.

- ❖ En UCj, les piscines, les extensions de constructions existantes implantées dans la zone UC, les annexes de type abris de jardins, carports, garages,... sont admises dans 2 secteurs restreints (- 0.3Ha).

 - ❖ L'implantation des constructions par rapport aux voies publiques obéit à un principe général d'implantation en retrait de l'alignement. Ce retrait de 3 mètres trouve son fondement dans le fait que la quasi-totalité de la zone UC occupe des versants. En cas de topographie mouvementée, il est préférable d'éviter les implantations en bordure de voie publique pour garantir la sécurité des débouchés sur ces voies. Par ailleurs, la typologie du bâti implanté dans la zone UC ne contribue pas à la mise en œuvre d'un ordonnancement architectural strict. Enfin, il y a lieu de considérer, comme le démontre l'aménagement réalisé aux "Jardins Rhénans", qu'une implantation en retrait de l'alignement ne fait obstacle, ni à la diversité de l'habitat, ni à la densification.
- Des constructions existantes peuvent être implantées à une distance de moins de 3 mètres de la voie. Ces constructions doivent pouvoir faire l'objet d'évolutions, c'est pourquoi leur extension en contiguïté du volume existant est admise, sans toutefois dépasser l'alignement de la façade existante.
- Pour les piscines non couvertes, pour les carports, pour les aires aménagées, pour le stockage des déchets en attente de collecte, pour l'isolation par l'extérieur, pour l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, ainsi que pour les marquises et auvents, les dispositions réglementaires de la zone UC sont identiques à celles de la zone UA.
- ❖ Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives font une distinction selon que les constructions sont implantées dans les 20 premiers mètres de profondeur ou au-delà.
- Dans les 20 premiers mètres, le recul par rapport au voisinage est imposé et il est fonction de la moitié de la hauteur de la construction projetée avec un minimum de 3 mètres. Cette disposition se justifie par la typologie du bâti dans la zone, ainsi que par la topographie. En effet, sur un terrain en pente, la proximité d'une construction accentue la perception de sa hauteur et génère une ombre portée qui peut se révéler gênante pour le voisinage.
- Au-delà de 20 mètres de profondeur, un recul plus conséquent est imposé, puisqu'il est fonction de la hauteur de la construction projetée avec une valeur minimale, de 3 ou 6 mètres, elle-même fonction de la hauteur de la construction projetée. Ces dispositions visent à ménager le voisinage en fond de propriété et permettent de générer des cœurs d'îlots non bâtis, propices à la biodiversité et à la régulation thermique des ensembles bâtis.
- Comme pour la zone UA, et selon les mêmes modalités, la construction sur limites séparatives est admise. Les justifications de cette tolérance sont identiques à celles de la zone UA.
- A l'instar des zones UA et UB, les implantations, en cas de servitude de cour commune, les piscines non couvertes, les annexes de faible emprise, les serres ou châssis de jardinage ou de maraîchage, les carports, l'extension des constructions existantes, l'isolation thermique extérieure, les éléments nécessaires pour l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif font l'objet de mesures différenciées. Il s'agit par ce moyen de favoriser une exploitation optimale du potentiel constructible.
- Dans le secteur UCj un recul minimal de 3 mètres est exigé, réductible à 2 mètres sous conditions. L'implantation est libre si l'annexe est inférieure à 20 m² et la hauteur inférieure à 3,50 mètres.
- ❖ L'emprise au sol n'est pas règlementée en zone UC. Il n'y a pas lieu de fixer des règles dont le seul effet serait une limitation de l'exploitation du potentiel constructible et donc

un frein à la densification du tissu urbain. Il s'agit aussi de tenir compte de la diversité des besoins et de ne pas imposer une contrainte non justifiable.

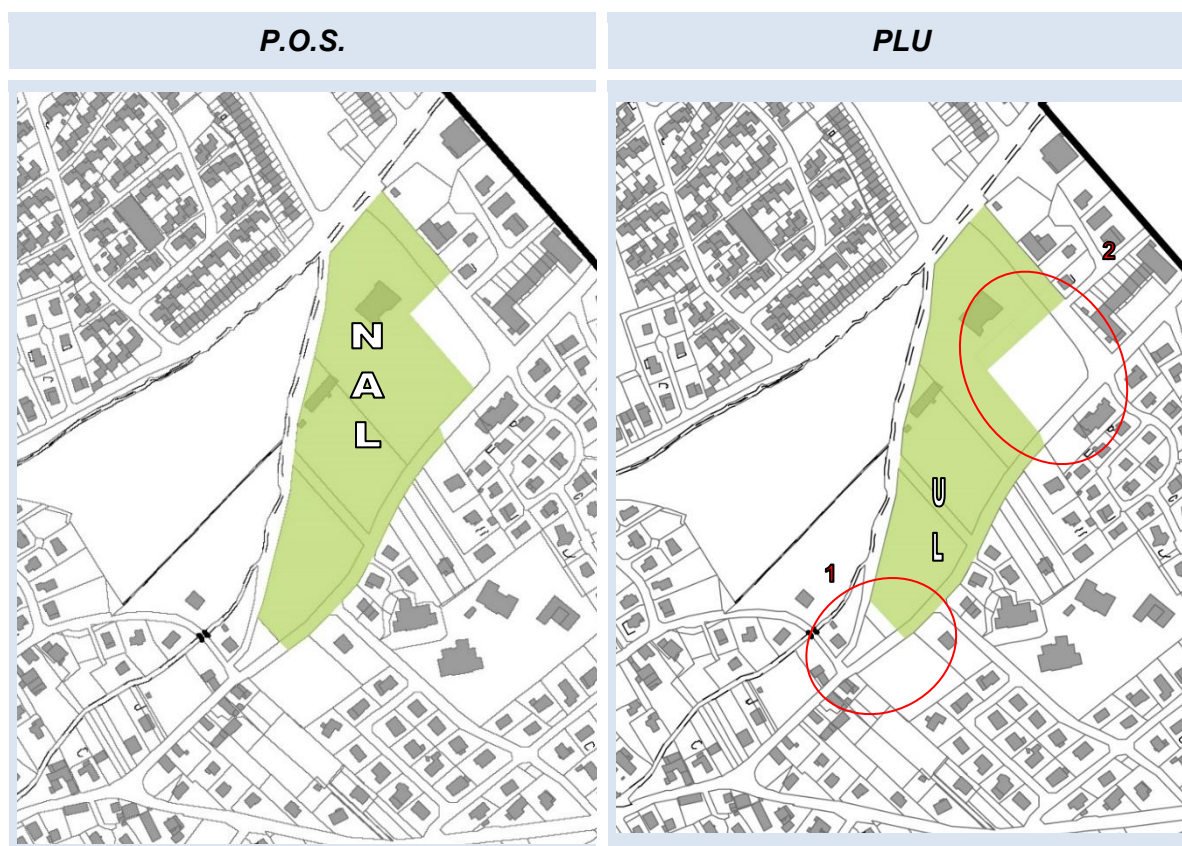
- ❖ La hauteur maximale des constructions est calquée sur celle de la zone UA. Il y a toutefois des dispositions spécifiques à la zone UC qui diffèrent de celles la zone UA :
 - Le calage du rez-de-chaussée est à 1,50 mètre au-dessus du sol préexistant. Cette différence s'explique par la topographie de la zone UC. Sur des terrains en pente, un rez-de-chaussée implanté plus haut permet un raccordement gravitaire au réseau d'assainissement et évite que les pièces de vie soient exposées à l'humidité du sol.
 - Le nombre de niveaux est donné au total, combles compris. Cette restriction par rapport à la zone UA s'explique par la volonté d'une densification maîtrisée sur les terrains en pente (moins d'effluents à évacuer, moins de stationnement à prévoir, etc.).
 - En UCj, la hauteur des constructions (annexes) est limitée à 4,50 mètres, ce qui se révèle suffisant pour répondre aux besoins courants et qui permet d'envisager une bonne intégration paysagère. Les extensions des constructions en zone UC ne devront pas dépasser la hauteur initiale de la construction pour des raisons d'insertion paysagère harmonieuse.
- ❖ En ce qui concerne l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords, les dispositions retenues pour la zone UC sont quasiment similaires à celles retenues pour les zones UA et UB et elles répondent aux mêmes préoccupations.
- ❖ Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement ont un caractère transversal dans les zones urbaines mixtes : on se reportera donc aux justifications données pour la zone UA qui sont transposables à la zone UC.
- ❖ Les obligations en matière d'espaces libres, d'aire de jeux et de loisirs et de surfaces non imperméabilisées ou éco aménageables imposent un minimum de 50% de la superficie des espaces libres non imperméabilisée comme en zone UA. La justification de cette obligation est la même que pour la zone UA et elle s'impose d'autant plus que la zone UC occupe des milieux collinaires plus vulnérables aux phénomènes de ruissellement.
- ❖ Les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales sont réglementées dans le même esprit et pour les mêmes motifs que la zone UA.
- ❖ Les obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques sont réglementées de manière identique que pour la zone UA.

3.1.4. La zone UL

❖ *Caractère*

La zone UL correspond au pôle d'équipements publics de sports-loisirs.

❖ *Délimitation*



La zone UL est la transposition de la zone NAL du P.O.S.. Elle a fait l'objet des ajustements de délimitation repérés sur l'extrait ci-dessus.

1/ Le long de la rue Acklin, la zone est réduite sur une profondeur d'une dizaine de mètres au profit de la zone UA, ce qui donne à l'unité foncière constituée par les parcelles 431 à 433 une configuration plus propice à la construction.

2/ Le long de la rue du Stade, la partie de la zone correspondant au terrain d'entraînement de football est reclassée en zone UE. Cette modification de délimitation répond à la volonté de renforcer le pôle-relais à vocation économique et de services.

❖ *Objectif d'aménagement*

- ❖ Permettre le maintien et le développement des installations publiques de sports et de loisirs

❖ *Les dispositions réglementaires*

Nature de l'occupation du sol

La zone UL est une zone spécialisée qui ne s'inscrit pas dans l'optique de mixité urbaine et fonctionnelle des zones UA, UB et UC. La nature des occupations du sol qui y sont admises résulte de la définition de la zone.

En premier lieu, sont admis les équipements de sports et de loisirs publics, qu'il s'agisse de gestion des constructions et installations existantes, ou de la création de nouvelles constructions et/ou installations. L'emplacement réservé n°5 est admis sous réserve de prévoir la perméabilité possible de la partie aire de stationnement. Il englobe une zone humide avec biotopes, des espaces détente, des plantations, sentiers, piste cyclable, une aire de parking. Dans la mesure où la commune dispose de la maîtrise foncière, le caractère public des équipements, ainsi que l'aménagement cohérent, s'imposent de manière quasi naturelle.

La sécurité ou le gardiennage des installations sont des occupations du sol à envisager compte tenu de la localisation de la zone. C'est pourquoi les logements de service sont admis de manière parcimonieuse et de sorte à être intégrés ou attenants.

Comme dans l'ensemble des zones, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont admises. Cette tolérance doit toutefois vérifier la condition de ne pouvoir être implantées ailleurs.

Conditions de l'occupation du sol

Elles sont données par les articles UL 3 à UL 14 du règlement écrit.

- ❖ A l'article 4, le principe d'infiltration à la parcelle devrait être retenue prioritairement. Toutefois en raison d'impossibilité technique liée à la nature du sol et sous-sol particulier de la commune de Landser de nature argilo-limoneux peu perméable de la commune de Landser, la nouvelle construction devra pouvoir se raccorder au réseau séparatif d'eaux pluviales. Ce sous-sol argilo-limoneux ne permet pas à tout endroit les infiltrations des eaux superficielles et n'a pas toujours les capacités d'absorption. Ces dispositifs de traitement à la parcelle devraient être étudiés au cas par cas.
- ❖ Les règles de desserte des terrains et d'accès aux voies rappellent la nécessité d'une desserte adaptée au projet.
En ce qui concerne les accès, le règlement rappelle l'obligation de respecter la sécurité des usagers, cette obligation pouvant se traduire par l'interdiction ou la limitation du nombre d'accès.
- ❖ Les règles relatives à la desserte par les réseaux ont un caractère transversal dans les zones d'assainissement collectif et les explications exposées pour la zone UA sont valables pour la zone UL.

Les règles qui définissent la volumétrie et l'implantation des constructions (articles 5 à 9), ont été définies pour permettre une exploitation optimale du potentiel constructible.

- ❖ L'implantation des constructions par rapport aux voies publiques impose un recul de 10 mètres par rapport à l'axe de la voie. Cette mesure trouve son fondement dans le fait que les constructions à destination de sports et de loisirs nécessitent souvent des gabarits et des aires de stationnement importants. Il est donc préférable d'implanter les constructions nécessaires en retrait des voies publiques. Par ailleurs, la superficie de la zone et la maîtrise foncière communale permettent d'envisager une utilisation rationnelle du potentiel constructible et des implantations du bâti.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement, ce qui peut se révéler profitable pour leur insertion paysagère ou pour leur accessibilité.

La prise en compte des problèmes liés à la collecte des déchets s'applique également dans les zones de sports et de loisirs. L'objectif est d'améliorer la collecte des déchets, y compris les déchets spéciaux liés aux manifestations sportives ou culturelles.

- ❖ Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives sont différenciées selon que l'on se situe en périphérie ou à l'intérieur de la zone.
Par rapport à la périphérie, une marge de recul minimale égale à la hauteur de la construction avec un minimum de 6 mètres est imposée, ce qui permet le traitement de l'interface avec les espaces périphériques.
Par rapport aux limites séparatives internes à la zone UL, la marge de recul est au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 4 mètres, ce qui permet d'exploiter au mieux le potentiel constructible sans occasionner de gêne pour les voisins.

Les locaux ou les aires aménagées pour le stockage des déchets en attente de collecte peuvent être implantés sur limite séparative ou accolés à une construction existante, ce qui « libère » le foncier pour des utilisations productives.

Les constructions existantes peuvent faire l'objet d'extensions contiguës dans le plan de la façade sur limite séparative ce qui permet l'évolution du bâti existant sans entraîner de complications techniques.

Pour les mêmes motifs que ceux évoqués pour l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement.

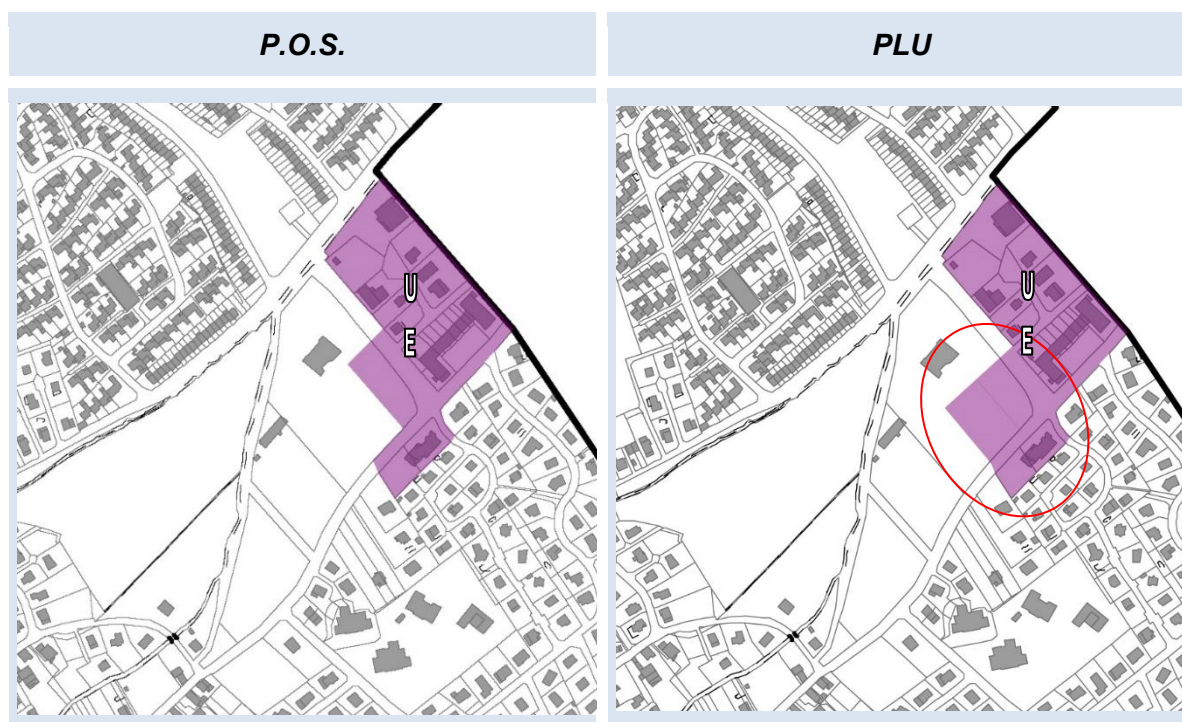
- ❖ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété impose une distance d'au moins 4 mètres entre 2 constructions qui ne seraient pas accolées. La distance entre deux bâtiments non contigus permet de garantir la sécurité incendie et accessoirement l'éclairage.
- ❖ L'emprise au sol n'est pas limitée afin d'exploiter au mieux le potentiel d'aménagement de la zone.
- ❖ La hauteur maximale des constructions a été fixée à 9 mètres ce qui se révèle suffisant pour les usages dans la zone.
- ❖ En ce qui concerne l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords, les dispositions retenues sont constituées par :
 - Une disposition d'ordre général fondée sur l'article R.111-27 du code de l'urbanisme qui vise à garantir une bonne insertion dans le site des aménagements.
 - De prescriptions relatives aux locaux et aires aménagées pour le stockage des déchets qui visent à leur bonne intégration paysagère.
- ❖ Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement ne sont pas réglementées. La maîtrise foncière communale permet de garantir la prise en compte de la problématique du stationnement.
- ❖ Les obligations en matière d'espaces libres, d'aire de jeux et de loisirs et de surfaces non imperméabilisées ou éco aménageables imposent une proportion minimale de 50% d'espaces libres non imperméabilisés. Cette disposition se justifie par le fait que cette zone, malgré son artificialisation, conserve un caractère semi-naturel. En outre, elle constitue, par les aménagements de plein air, un poumon vert qui contribue à la perméabilité écologique et au maintien de la biodiversité.
- ❖ Les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales et en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques ne sont pas réglementées. Toutefois, l'absence d'obligations ne fait pas obstacle à la prise en compte de ces problématiques.

3.1.5. La zone UE

❖ *Caractère*

La zone UE est destinée à l'accueil d'activités artisanales, commerciales et de services, non polluantes.

❖ *Délimitation*



La délimitation de la zone UE a été modifiée au détriment de la zone UL comme expliqué plus avant dans la description de la zone U précédente.

❖ *Objectifs d'aménagement*

- ❖ Permettre le maintien et le développement des activités économiques incompatibles avec les zones à dominante d'habitat.
- ❖ Renforcer le pôle-relais local rue du Stade / rue Acklin.
- ❖ Préserver et développer les emplois locaux.
- ❖ Contribuer à renforcer le statut de pôle intermédiaire de la commune (voir SCoT).

❖ *Les dispositions réglementaires*

Nature de l'occupation du sol

La combinaison des articles 1 et 2 du règlement écrit donne la nature de l'occupation du sol. Bien que la zone UE soit une zone spécialisée, ces deux articles définissent malgré tout une forme de mixité restreinte.

Les occupations et utilisations du sol admises sous conditions doivent, de manière générique, prendre en considération la sécurité et la salubrité des zones limitrophes. Ces conditions s'imposent sur un territoire où sont imbriquées des zones à dominante d'habitat, des services et des activités économiques et des constructions et installations de sports et de loisirs. Cette zone admettra l'implantation d'activités artisanales, de commerces et de services.

La zone comporte des constructions existantes qui doivent pouvoir faire l'objet d'aménagements, de transformations ou d'extensions, c'est pourquoi le règlement en prévoit la possibilité.

Les logements de service, à raison de un par établissement, sont admis s'ils sont destinés à assurer la surveillance de processus de fabrication ou le gardiennage des installations. Afin de marquer physiquement l'interdépendance entre l'activité et les logements de service, le règlement impose que ces derniers soient attenants ou incorporés au(x) bâtiment(s) d'activités. Il est évident que le respect des règles de sécurité et d'éloignement peut faire obstacle à cette contiguïté. Dans ce cas, ce sont les règles de sécurité qui prévalent.

Les activités économiques sont de nature à comporter des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE). Ces installations font l'objet de prescriptions spécifiques pour réduire leurs incidences sur l'environnement. Il peut se trouver que l'une de ces installations présente des incidences telles qu'elles induisent des perturbations des établissements ou des constructions à usage d'habitation limitrophes. Afin de se prémunir de ce type de désagrément, le règlement permet un filtrage des ICPE.

Comme dans l'ensemble des zones, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont admises. Cette tolérance doit toutefois vérifier la condition de ne pouvoir être implantées ailleurs.

Conditions de l'occupation du sol

Elles sont données par les articles UE 3 à UE 14 du règlement écrit.

- ❖ A l'article 4, le principe d'infiltration à la parcelle devrait être retenue prioritairement. Toutefois en raison d'impossibilité technique lié à la nature du sol et sous-sol particulier de la commune de Landser de nature argilo-limoneux peu perméable de la commune de Landser, la nouvelle construction devra pouvoir se raccorder au réseau séparatif d'eaux pluviales. Ce sous-sol argilo-limoneux ne permet pas à tout endroit les infiltrations des eaux superficielles et n'a pas toujours les capacités d'absorption. Ces dispositifs de traitement à la parcelle devraient être étudiés au cas par cas.
- ❖ Les règles de desserte des terrains et d'accès aux voies rappellent la nécessité d'une desserte adaptée au projet.
En ce qui concerne les accès, le règlement rappelle l'obligation de respecter la sécurité des usagers, cette obligation pouvant se traduire par l'interdiction ou la limitation du nombre d'accès.
- ❖ Les règles relatives à la desserte par les réseaux ont un caractère transversal dans les zones d'assainissement collectif et les explications exposées pour la zone UA sont valables pour la zone UE.
- ❖ L'implantation des constructions par rapport aux voies publiques impose un recul de 10 mètres par rapport à l'alignement. Ce recul vise à proscrire des implantations trop proches des voies de circulation qui seraient de nature à gêner la visibilité. En outre, les constructions admises dans la zone sont fréquentées par des camionnettes ou des

camions pour lesquels il convient de laisser un espace libre devant la construction. En outre, cet espace libre peut être mis à profit pour un traitement des abords.

Un recul de 5 mètres est imposé par rapport aux berges du Muehlbach. Cette disposition permet de préserver la fonctionnalité du cours d'eau, ainsi que la trame verte et bleue. Accessoirement, cette marge de recul permet en outre d'accéder au cours d'eau pour son entretien et notamment pour l'élagage de la ripisylve.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement, ce qui peut se révéler profitable pour leur insertion paysagère ou pour leur accessibilité.

- ❖ Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives sont différenciées selon que l'on se situe en périphérie ou à l'intérieur de la zone.

Par rapport à la périphérie, une marge de recul minimale égale à la hauteur de la construction avec un minimum de 4 mètres est imposée, ce qui permet de ménager les zones périphériques.

Par rapport aux limites séparatives internes à la zone UE, la marge de recul est au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 mètres, ce qui permet d'exploiter au mieux le potentiel constructible.

Les locaux ou les aires aménagées pour le stockage des déchets en attente de collecte peuvent être implantés sur limite séparative ce qui « libère » le foncier pour des utilisations productives.

Les constructions existantes peuvent faire l'objet d'extensions contiguës dans le plan de la façade sur limite séparative ce qui permet l'évolution du bâti existant sans entraîner de complications techniques.

Les constructions admises dans la zone pouvant relever des établissements recevant du public, il est permis d'implanter librement les éléments nécessaires à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées librement afin d'optimiser l'exploitation du foncier disponible et permettre une bonne intégration paysagère.

- ❖ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété impose une distance d'au moins 4 mètres entre 2 constructions qui ne sont pas accolées. La distance entre deux bâtiments non contigus permet de garantir la sécurité incendie et accessoirement l'éclairage.

- ❖ L'emprise au sol est limitée aux 3/4 de la superficie du terrain afin de consacrer le tiers restant au traitement des abords, au stationnement et aux circulations.

L'emprise au sol des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas limitée du fait même de l'utilité publique de ces constructions.

- ❖ La hauteur maximale des constructions a été fixée à 12 mètres pour permettre l'implantation des constructions à usage artisanal qui peuvent par exemple nécessiter la mise en œuvre d'un pont roulant. En outre, pour les commerces et services admis dans cette zone, il est possible avec une telle hauteur d'envisager des constructions comportant plusieurs niveaux. Cette mesure est donc de nature à induire une réduction de la consommation d'espace.

- ❖ En ce qui concerne l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords, les dispositions retenues sont constituées par :

- Des dispositions de nature à garantir la qualité architecturale du bâti riverain de la route départementale.

- Une obligation de masquer les dépôts et stockages à l'air libre. Cette obligation vise non seulement à préserver l'attractivité de la zone, mais elle contribue à son intégration dans les milieux naturels périphériques.
- Des dispositions relatives aux clôtures dont l'objet est de garantir la sécurité des installations tout en garantissant une perméabilité visuelle.
- Des prescriptions relatives aux locaux et aires aménagées pour le stockage des déchets qui visent à leur bonne intégration paysagère.

❖ Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont régies par les mêmes dispositions qu'en zone UA et répondent aux mêmes préoccupations.

❖ Les obligations en matière d'espaces libres, d'aire de jeux et de loisirs et de surfaces non imperméabilisées ou éco aménageables imposent :

- Un traitement des espaces libres.
- La réalisation de plantations à raison d'un arbre par tranche de 200m² d'espace libre, stationnements compris. Il s'agit non seulement d'assurer une bonne intégration paysagère, mais aussi le confort des usagers.
- Une proportion minimale de 50% d'espaces libres non imperméabilisés. La justification de cette obligation est la même que pour la zone UA.

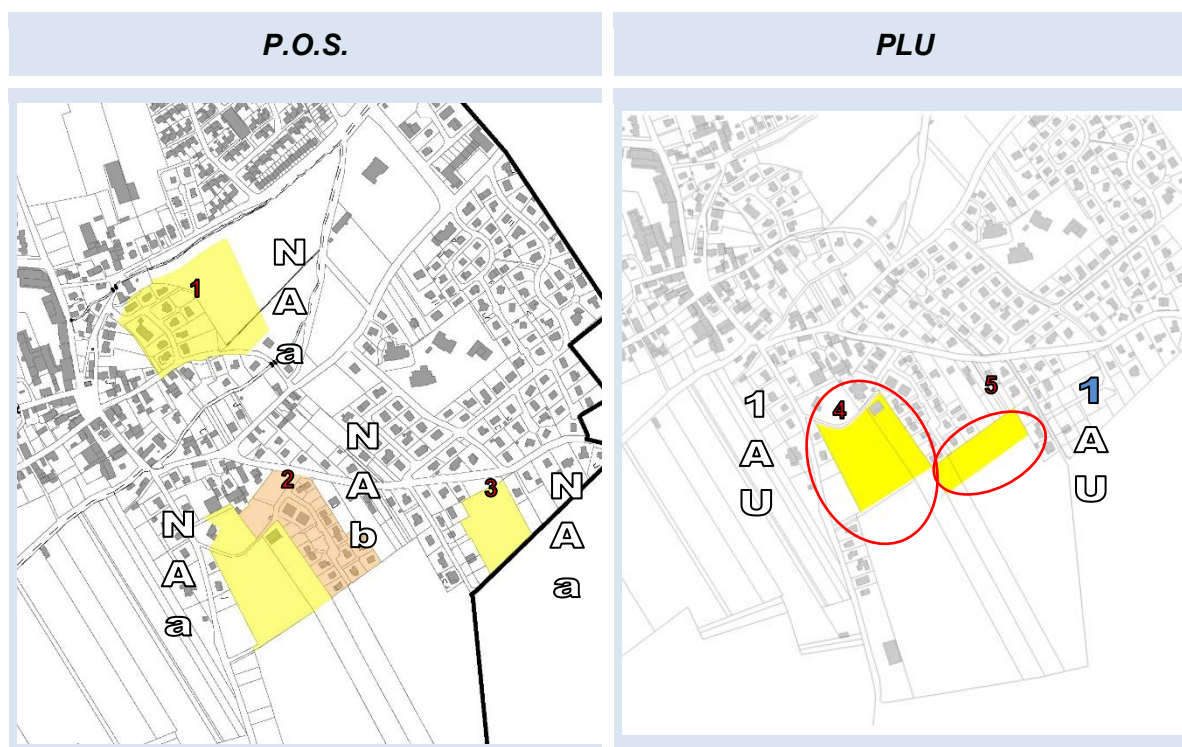
❖ Les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales et en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques ne sont pas réglementées. Toutefois, l'absence d'obligations ne fait pas obstacle à la prise en compte de ces problématiques par les porteurs de projets.

1.7 La zone 1AU

❖ Caractère

La zone 1AU est destinée à l'extension de l'urbanisation, soit dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation. Dans tous les cas, leur aménagement doit permettre la mise en œuvre d'une mixité urbaine et être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation contenues dans le PLU : il s'agit de la zone 1AU de Landser (cf n°4) représente une surface de 1,6 ha (1.57 Ha). Quant à la deuxième 1AU (cf n°5), il s'agit d'une zone de 0,7 ha positionnée au Sud de la rue des Vergers-

❖ Délimitation



Le P.O.S. délimitait 4 secteurs destinés au développement urbain, soit 3 secteurs NAa et 1 secteur NAb.

Le PLU prévoit 2 périmètres de développement urbain. Pour répondre aux besoins identifiés, et permettre un aménagement cohérent, la délimitation de cette zone est modifiée comme le montre l'extrait de zonage ci-dessus.

Les changements suivants sont en outre intervenus entre le P.O.S. et le PLU :

1/ La fraction du secteur NAa rue du Château ayant fait l'objet d'un aménagement est versée en zone UA, la partie restante est classée en totalité en zone A.

2/ Le lotissement réalisé rue du Rhin est versé en zone UC et en partie en zone UA.

3/ Le secteur NAb ayant fait l'objet d'une opération d'aménagement qui préfigure la manière d'organiser le développement urbain est classé en zone UC.

4/ La limite Nord et sud (rue des Vergers) de la zone 1AU est ajustée pour que l'emprise de la zone permette un aménagement plus cohérent.

❖ Objectifs d'aménagement

- ❖ Permettre de répondre aux besoins identifiés pour atteindre les objectifs démographiques.
- ❖ Exploiter le potentiel urbanisable dans le cadre d'un aménagement d'ensemble moins consommateur d'espace.
- ❖ Garantir la mixité de l'habitat.

❖ Les dispositions réglementaires

Nature de l'occupation du sol

La combinaison des articles 1 et 2 du règlement écrit donne la nature de l'occupation du sol et fixe la définition communale de la mixité urbaine des zones de développement urbain.

Dans les faits, seules sont admises les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article 2, à savoir celles qui participent à l'aménagement d'une zone de développement urbain mettant en œuvre la mixité urbaine. En effet, les zones 1AU doivent être considérées comme des zones urbaines en devenir avec toutes les caractéristiques fonctionnelles d'une zone urbaine mixte. La limitation de la surface de vente à 500 m² vise à n'admettre que les commerces de proximité, les implantations commerciales plus importantes pouvant être réalisées en zone UE.

La différence fondamentale avec une zone urbaine mixte réside dans le fait que l'urbanisation est soumise à des conditions permettant de garantir un aménagement cohérent et que la zone à aménager ne comporte pas de viabilités.

Ces conditions sont les suivantes :

- Contiguïté avec une zone équipée et aménagement par tranches ou sur l'ensemble de la zone. La contiguïté avec des zones équipées permet d'éviter une exploitation opportuniste du potentiel foncier. Ce mode d'urbanisation faisant démarrer l'urbanisation là où l'intérêt à agir prime sur les considérations techniques a montré ses limites, générant parfois des situations inextricables en matière de financement de l'aménagement, ou encore en allant à l'encontre d'une gestion économe des sols. La faculté de procéder à une urbanisation progressive permet malgré tout, et dans le cas où la contiguïté avec une zone équipée est vérifiée, d'entamer le processus d'urbanisation sur un secteur où la volonté de faire existe dans un cadre qui garantisse les conditions de son achèvement.
- Compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation relatives à la zone afin d'encadrer le développement urbain pour qu'il soit conforme aux objectifs assignés par la commune. La zone 1AU est une zone pour laquelle les enjeux sont importants puisque c'est sur elle que repose la majeure partie de la satisfaction des besoins estimés pour répondre à l'objectif démographique que s'est fixé la commune. Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été définies pour optimiser l'exploitation du potentiel et garantir une urbanisation qualitative. Il convient de préciser que cette compatibilité laisse aux maîtres d'ouvrage une marge de manœuvre pour réaliser l'action ou l'opération d'aménagement. Il importe enfin de rappeler que les orientations d'aménagement et de programmation traduisent une volonté d'aménagement, c'est-à-dire un effort d'organisation et d'agencement d'une portion du territoire communal.
- Prise en charge par l'aménageur des équipements propres de viabilisation en veillant à leur dimensionnement.

La zone 1AU comporte une construction à usage agricole qui doit pouvoir faire l'objet d'évolutions. Il importe en effet que l'exploitant dispose du choix entre poursuivre et développer son activité, et valoriser son bien dans le cadre d'une opération d'aménagement.

Conditions de l'occupation du sol

- ❖ A l'article 4, le principe d'infiltration à la parcelle devrait être retenue prioritairement. Toutefois en raison d'impossibilité technique lié à la nature du sol et sous-sol particulier de la commune de Landser de nature argilo-limoneux peu perméable de la commune de Landser, la nouvelle construction devra pouvoir se raccorder au réseau séparatif d'eaux pluviales. Ce sous-sol argilo-limoneux ne permet pas à tout endroit les infiltrations des eaux superficielles et n'a pas toujours les capacités d'absorption. Ces dispositifs de traitement à la parcelle devraient être étudiés au cas par cas.
- ❖ Les règles de desserte des terrains et d'accès aux voies ont un caractère transversal dans les zones urbaines mixtes et dans les zones de développement urbain, ce qui permet un traitement homogène de ces problématiques. On se reportera donc aux justifications données pour la zone UA. En outre, dans la zone 1AU, les Orientations d'Aménagement et de Programmation comportent des dispositions relatives à la desserte permettant un aménagement cohérent, et il est requis d'assurer la compatibilité de l'aménagement avec ces dispositions.
- ❖ Les règles relatives à la desserte par les réseaux sont de même nature que celles édictées pour les zones urbaines mixtes ce qui est logique dans la mesure où la zone de développement est destinée à devenir une zone urbaine mixte. Pour la justification des règles applicables en la matière on se reportera aux explications exposées pour la zone UA. L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la capacité des équipements, notamment à la capacité de traitement des effluents par la station d'épuration de Sierentz. Il est indiqué que la Saint Louis Agglomération met en œuvre les moyens nécessaires pour permettre l'augmentation de la capacité de la station d'épuration de Sierentz à très court terme. La nouvelle Délégation de Service Public signée le 14 mai 2025, applicable, prévoit le financement de la réalisation de travaux pour le doublement de la filière boues de la STEU de Sierentz, avec des travaux spécifiquement programmés.

L'ouverture à l'urbanisation et l'admission de chaque opération sont conditionnées à la capacité effective de traitement des effluents -induits par l'opération- par la station d'épuration.

Par ailleurs, les règles ayant pour effet d'influer sur la morphologie urbaine, à savoir les règles qui définissent la volumétrie et l'implantation des constructions (articles 5 à 9), ont été définies de manière à favoriser une meilleure exploitation du potentiel constructible et permettre une meilleure exploitation des potentialités du tissu urbain. Elles s'inspirent de celles définies pour la zone UC, mais comportent des dispositions spécifiques compte tenu de la liberté qu'offre le fait d'aménager une zone quasiment vierge de toute construction. Il est également mis en œuvre des dispositions permettant de bien gérer la greffe urbaine et de traiter de manière efficace les interfaces avec les zones urbaines existantes et avec les milieux naturels périphériques.

- ❖ L'implantation des constructions par rapport aux voies publiques obéit à un principe général d'implantation dans une bande constructible de 4 mètres de profondeur comptés à partir de l'alignement. Cette mesure offre une souplesse d'implantation rendue possible par le fait qu'il n'y a pas d'antécédents bâtis à prendre en compte. Ainsi, il est envisageable d'implanter des constructions à l'alignement ce qui permet la

mise en œuvre de formes urbaines moins stéréotypées que celle des anciens lotissements.

Puisque l'un des objectifs d'aménagement de la zone 1AU est de garantir la mixité de l'habitat, les opérations comporteront à la fois de l'habitat individuel, de l'habitat intermédiaire et de l'habitat collectif. Les deux dernières catégories citées présentant une hauteur à l'égout du toit susceptible d'atteindre le maximum autorisé (7,50 m), la bande d'implantation des façades sur rue pour ces catégories de constructions est portée à 6 mètres de largeur. Cette disposition permet une modulation des implantations de sorte à laisser une marge de recul traitée en stationnement ou en espace vert.

La marge de recul de 4 mètres qui s'applique aux piscines non couvertes et aux abris de jardins vise à préserver les abords des voies publiques d'implantations d'occupations et d'utilisations du sol peu qualifiantes pour un tissu urbain neuf. La restructuration du parcellaire induite par l'aménagement de la zone permet de répondre à ces besoins de manière plus privative, en bordure ou à l'arrière du front bâti.

La disposition visant à imposer un pan coupé pour les constructions et clôtures au droit des carrefours se justifie par une préoccupation de sécurité des usagers des voies de circulation. Cette mesure trouve toute sa raison d'être en cas d'implantation à l'alignement.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées librement afin d'optimiser l'exploitation du foncier disponible et permettre une bonne intégration paysagère.

L'implantation à l'alignement des carports et les garages est admise. Pour les garages, l'obligation de recours à des portes sectionnelles se justifie par la préservation de la sécurité des usagers des voies de circulation. La limitation de longueur sur alignement est destinée à empêcher l'implantation de garages en batterie donnant directement sur la voie publique.

L'implantation à l'alignement des locaux ou des aires aménagées pour le stockage des déchets en attente de collecte est admise pour faciliter la collecte. Toutefois une limitation de longueur de ces installations est introduite de manière à faciliter leur intégration urbaine.

La zone comportant une construction à usage agricole, il convient de permettre son évolution et de régir le mode d'implantation par rapport à la voie.

❖ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives fait le distinguo entre les propriétés limitrophes à la zone et les priorités internes à la zone.

Par rapport aux propriétés limitrophes, le recul imposé ($H \geq 6$ m) est suffisamment important pour ménager le voisinage et assurer une transition douce entre le bâti existant et l'urbanisation nouvelle.

Par rapport aux propriétés internes à la zone, le recul par rapport au voisinage sera fonction de la moitié de la hauteur de la construction projetée en appliquant un principe simple : plus la construction est haute et plus le recul est important. Cette manière de réglementer permet la mise en œuvre d'une densification respectueuse du voisinage.

Afin d'exploiter de manière optimale le potentiel de la zone de développement urbain, des constructions sur limites séparatives sont admises. Toutefois, les volumes bâtis admissibles sur limites séparatives doivent, soit présenter un gabarit tel qu'il ne génère pas une gêne pour le voisinage, soit résulter d'une volonté partagée d'utiliser au mieux le potentiel dans le cadre de constructions jumelées, en bande, ou d'habitat intermédiaire. Dans ce dernier cas, le règlement impose une marge de recul par rapport au fond de propriété pour ménager le voisinage.

De la même manière que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées librement par rapport aux voies et emprises publiques, cette liberté est étendue à l'implantation par rapport aux limites séparatives.

- ❖ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété impose une distance fonction de la moitié de la hauteur entre 2 constructions qui ne sont pas accolées. Cette distance est en outre modulée en fonction de la hauteur selon le principe déjà évoqué : plus la construction est haute, plus le recul est important. La distance entre deux bâtiments non contigus permet de garantir la sécurité incendie et l'éclairage. En cas de dispositifs photovoltaïques, elle permet en outre d'éviter que l'ombre portée d'une construction n'obère le fonctionnement des dispositifs.
- ❖ L'emprise au sol est limitée à la moitié de la superficie du terrain pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes. Elle est portée aux 2/3 dès lors que les constructions projetées comportent une mixité de fonctions. Cette mesure incitative ne doit pas occulter que dans tous les cas l'emprise est limitée dans le but de réduire l'imperméabilisation des sols. La localisation de la zone 1AU en milieu collinaire où la sensibilité au ruissellement est plus prégnante justifie cette restriction.
L'emprise au sol des abris de jardin est réglementée afin d'éviter une dérive d'usage de ces constructions.
L'emprise au sol des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas limitée du fait même de l'utilité publique de ces constructions.
- ❖ La hauteur maximale des constructions est calquée sur celle de la zone UC. Cela s'explique par le fait que la zone 1AU constitue morphologiquement un complément de la zone UC. Par ailleurs, le milieu à aménager présente la même conformation topographique que la zone UC.
- ❖ En ce qui concerne l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords, les dispositions retenues pour la zone 1AU sont quasiment similaires à celles retenues pour les zones urbaines mixtes et elles répondent aux mêmes préoccupations.
- ❖ Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement ont un caractère transversal dans les zones urbaines mixtes, on se reportera donc aux justifications données pour la zone UA qui sont transposables à la zone 1AU.
- ❖ Les obligations en matière d'espaces libres, d'aire de jeux et de loisirs et de surfaces non imperméabilisées ou éco aménageables sont de même nature que celles édictées pour la zone UC et répondent aux mêmes préoccupations.
- ❖ Les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales sont réglementées dans le même esprit et pour les mêmes motifs que les zones urbaines mixtes.
- ❖ Les obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques sont réglementées dans le même esprit et pour les mêmes motifs que les zones urbaines mixtes.

3.1.6. La zone A et le secteur Aa

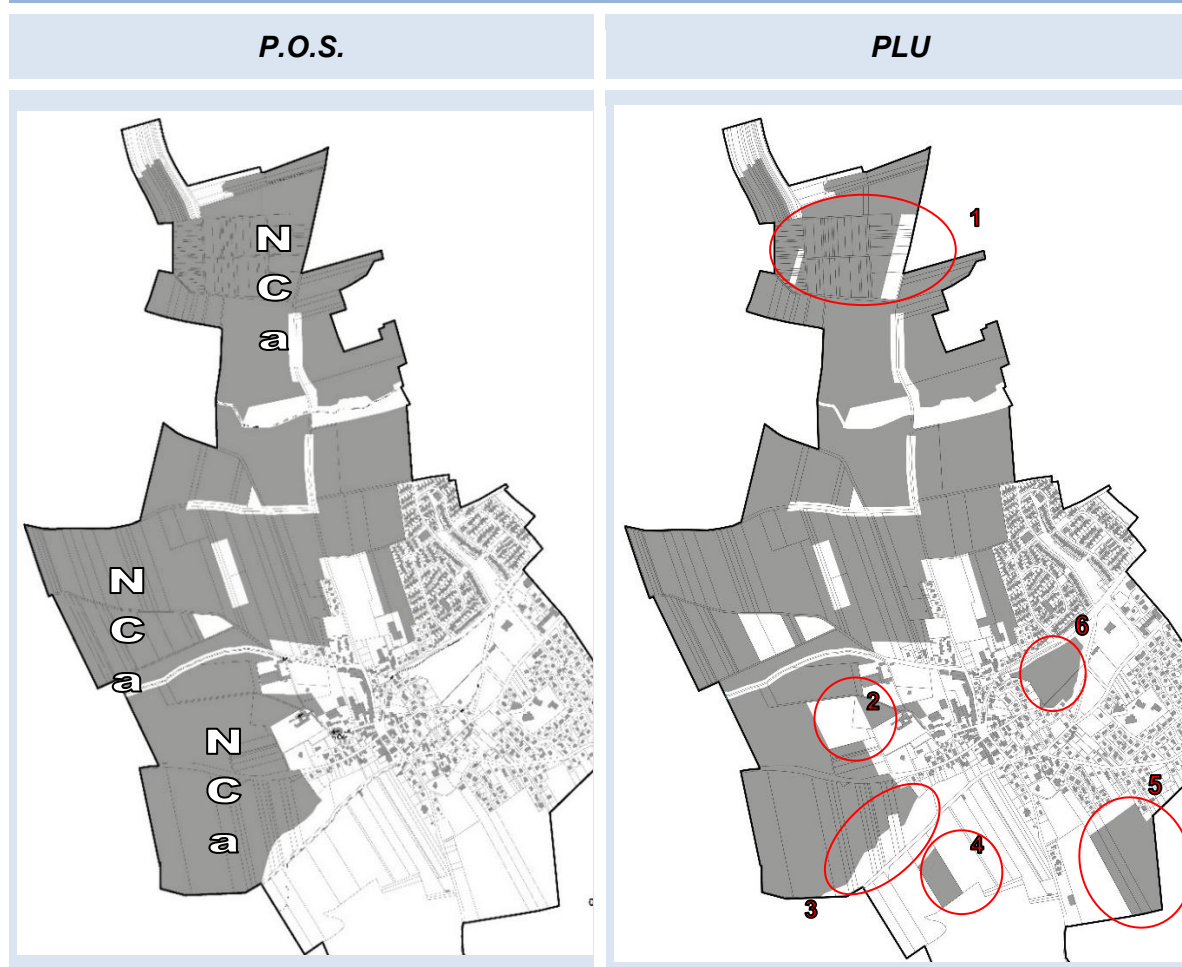
❖ **Caractère**

Il s'agit d'une zone protégée en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A est inconstructible du fait de sa localisation dans les parties du territoire communal à forte sensibilité paysagère.

Le secteur Aa est réservé à l'implantation de constructions à destination agricole.

❖ **Délimitation**



La zone A délimitée par le PLU qui est l'équivalent du secteur NCa du P.O.S. a fait l'objet des changements suivants :

1/ Le Lohnberg est le siège de vergers relictuels qu'il convient de préserver pour leurs fonctions écologiques et paysagères. Ces espaces sont reclassés en zone N.

2/ La prise en compte d'une demande d'implantation agricole au lieudit Hinter der Kirche entraîne un reclassement des parcelles concernées en secteur Aa.

3/ La prise en compte de l'étude hydraulique relative au Muehlbach entraîne un ajustement de la limite de la zone A au lieudit Hinter dem Dorf. Cet ajustement résulte du classement en zone N du foncier concerné par l'ouvrage de régulation des crues.

4/ Au lieudit Junkerweiher une parcelle contiguë à l'emplacement réservé pour l'ouvrage de régulation des crues est versée en zone A. Il est en effet nécessaire d'éviter de construire à proximité immédiate d'ouvrages de régulation des crues pour des raisons évidentes de sécurité.

5/ Le versant Sud du Kaegyberg est versé pour moitié en zone A. La partie limitrophe de la rue du Kaegy ayant fait l'objet d'une implantation agricole, la délimitation des zones doit en tenir compte.

6/ Le secteur situé entre la rue du Château et la rue du Pays Basque, même s'il bénéficie d'une position centrale, souffre d'un risque lié aux inondations et a donc été classé en zone agricole.



La délimitation du secteur Aa du PLU diffère sensiblement de celle de la zone NC du P.O.S. Cela tient à l'approche différente de la « constructibilité » des zones agricoles. La concertation avec le monde agricole réalisée sous l'égide de la Chambre d'Agriculture de Région Alsace a permis de faire émerger les projets d'implantations agricoles.

Tous ces changements ne font pas pour autant oublier que la zone agricole est l'outil de travail du monde paysan et qu'il est nécessaire de prévoir des sites où accueillir des sorties d'exploitation ou de nouvelles exploitations.

Les modifications de délimitation résultent des changements explicités plus avant pour la zone UC et pour la zone A.

❖ Objectifs d'aménagement

- ❖ Garantir la pérennité de l'activité agricole.
- ❖ Permettre le développement de l'activité agricole, soit par la réalisation de sorties d'exploitations, soit par la réalisation de nouvelles implantations agricoles.
- ❖ Préserver l'outil de production agricole.

❖ Les dispositions réglementaires

Nature de l'occupation du sol

La zone A est, par sa définition légale issue du code de l'urbanisme, une zone spécialisée dans laquelle ne peuvent être admises que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

La constructibilité de la zone A est restreinte aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux constructions et installations nécessaires à l'irrigation des terres agricoles. Cette inconstructibilité résulte de la volonté de protection des paysages et de la fonctionnalité des corridors écologiques.

Les considérations qui suivent s'appliquent aux secteurs Aa qui regroupent les sites d'implantations agricoles existantes et les sites d'implantations projetées.

Les interdictions mentionnées dans le règlement découlent de la définition même de la zone agricole. En particulier le changement de destination des constructions existantes est interdit pour éviter tout mitage de l'espace agricole.

Le recul imposé par rapport aux lisières forestières vise à prémunir les constructions contre les risques de chablis.

Les restrictions d'implantation des constructions agricoles vis-à-vis des zones urbaines ou à urbaniser sont modulées en fonction de la présence ou non d'installations classées pour la protection de l'environnement. Dans tous les cas, il s'agit de garantir la tranquillité des implantations agricoles car, même dans les communes où l'activité agricole est encore vivace, l'intolérance des urbains est souvent source de conflits de voisinage.

Bien évidemment, les constructions agricoles existantes doivent pouvoir faire l'objet d'évolution et elles ne sont donc pas soumises à ces restrictions d'implantation.

Pour les occupations et utilisations du sol admises dans cette zone, il s'agit en premier lieu, d'autoriser l'évolution de l'existant dans la mesure où cette évolution reste liée à l'activité agricole. Cette évolution est toutefois encadrée de sorte à éviter le mitage des zones agricoles et la préservation des sites et des paysages.

En second lieu, il convient d'envisager le cas de nouvelles implantations agricoles. C'est pourquoi le règlement autorise les bâtiments et installations liés et nécessaires à l'exploitation, qu'il s'agisse d'élevage ou de culture, ces constructions pouvant être affectées à la transformation et la commercialisation des produits de l'exploitation. Cette faculté d'implantation n'est toutefois offerte qu'à condition de justifier de la mise en valeur d'une exploitation agricole et de sa nécessité à l'exercice de ses activités au regard du contexte local et des activités agricoles concernées. Cette discrimination s'avère indispensable pour réserver la possibilité d'implantation en zone agricole aux exploitants disposant de structures économiquement viables et d'éviter un mitage de l'outil de production agricole par des implantations sans réel caractère agricole.

Il a été retenu d'autoriser le logement des exploitants en prenant les dispositions utiles et nécessaires pour le limiter aux besoins effectifs et avérés.

Conditions de l'occupation du sol

Elles sont données par les articles A 3 à A 14 du règlement écrit.

- ❖ Les règles de desserte des terrains et d'accès aux voies rappellent la nécessité d'une desserte adaptée au projet.

En ce qui concerne les accès, le règlement rappelle l'obligation de respecter la sécurité des usagers, cette obligation pouvant se traduire par l'interdiction ou la limitation du nombre d'accès.

- ❖ Les règles relatives à la desserte par les réseaux visent à garantir des conditions de desserte ou de traitement adaptées.

Les règles qui définissent la volumétrie et l'implantation des constructions (articles 5 à 9), ont été définies pour permettre des implantations agricoles conciliant les impératifs techniques et l'insertion paysagère des constructions. Pour les constructions à usage d'habitation, les règles applicables sont celles de la zone UC.

- ❖ L'implantation des constructions par rapport aux voies publiques impose un recul différencié selon la nature de la voie de desserte. Ce recul mesuré à partir de l'axe diffère selon la nature de la voie et passe de 15 mètres le long des routes départementales à 5 mètres pour les autres voies. Cette règle a deux fondements : préserver les abords des voies en vue d'un éventuel élargissement qui serait rendu plus onéreux s'il empiétait sur des parcelles bâties et permettre une meilleure lisibilité des paysages.

L'évolution des constructions existantes doit être possible même dans le cas où ces constructions seraient implantées à des distances inférieures que celles fixées. Dans ce cas, les extensions pourront être implantées en contiguïté du volume existant et établies dans le plan de la façade donnant sur la voie.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif s'implantent librement par rapport aux voies et emprises publiques. En effet, ces occupations du sol doivent pouvoir être implantées de manière à leur permettre de remplir efficacement leur fonction sans en rendre la construction plus onéreuse. Il serait par exemple peu judicieux d'implanter un transformateur électrique à 25 mètres d'une route départementale ...

- ❖ Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives imposent un recul qui est fonction de la hauteur de la construction avec un minimum de 4 mètres. La nature des constructions admises dans la zone impose qu'il soit possible d'en faire le tour avec des engins agricoles.

Dans le même esprit que pour l'implantation par rapport aux voies publiques, l'évolution des constructions existantes doit être possible même dans le cas où ces constructions seraient implantées à des distances inférieures que celles fixées. Dans ce cas, les extensions pourront être implantées en contiguïté du volume existant et établies dans le plan de la façade donnant sur la limite séparative.

- ❖ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété peut être réalisée de manière à accoler les constructions ou de manière à garantir une distance d'au moins 3 mètres entre 2 constructions. Cette disposition permet d'élaborer des projets prenant en compte les contraintes d'exploitation.

- ❖ L'emprise au sol n'est pas limitée pour tenir compte de la diversité des besoins et pour ne pas imposer une contrainte non justifiable.

- ❖ La hauteur maximale des constructions agricoles est limitée à 12 mètres, ce qui se révèle suffisant pour répondre aux besoins courants et qui permet d'envisager une bonne intégration paysagère.

- ❖ En ce qui concerne l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords, les dispositions retenues visent à assurer une bonne intégration paysagère.
- ❖ Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement visent à garantir la satisfaction des besoins.
- ❖ Les obligations en matière d'espaces libres, d'aire de jeux et de loisirs et de surfaces non imperméabilisées ou éco aménageables imposent un traitement des espaces libres destiné à assurer l'intégration paysagère. Ce traitement comporte nécessairement des plantations pouvant être réalisées sur des merlons de terre végétale. De cette manière la hauteur des constructions est atténuée et l'effet brise-vent contribue à l'amélioration du confort énergétique. En outre, l'imperméabilisation des espaces libres est restreinte pour les mêmes motifs que ceux prévalant pour toutes les zones constructibles.
- ❖ Les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales et en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques ne sont applicables qu'aux constructions à usage d'habitation pour les mêmes motifs que ceux exposés pour la zone UC.

3.1.7. La zone N et le secteur Nj

❖ **Caractère**

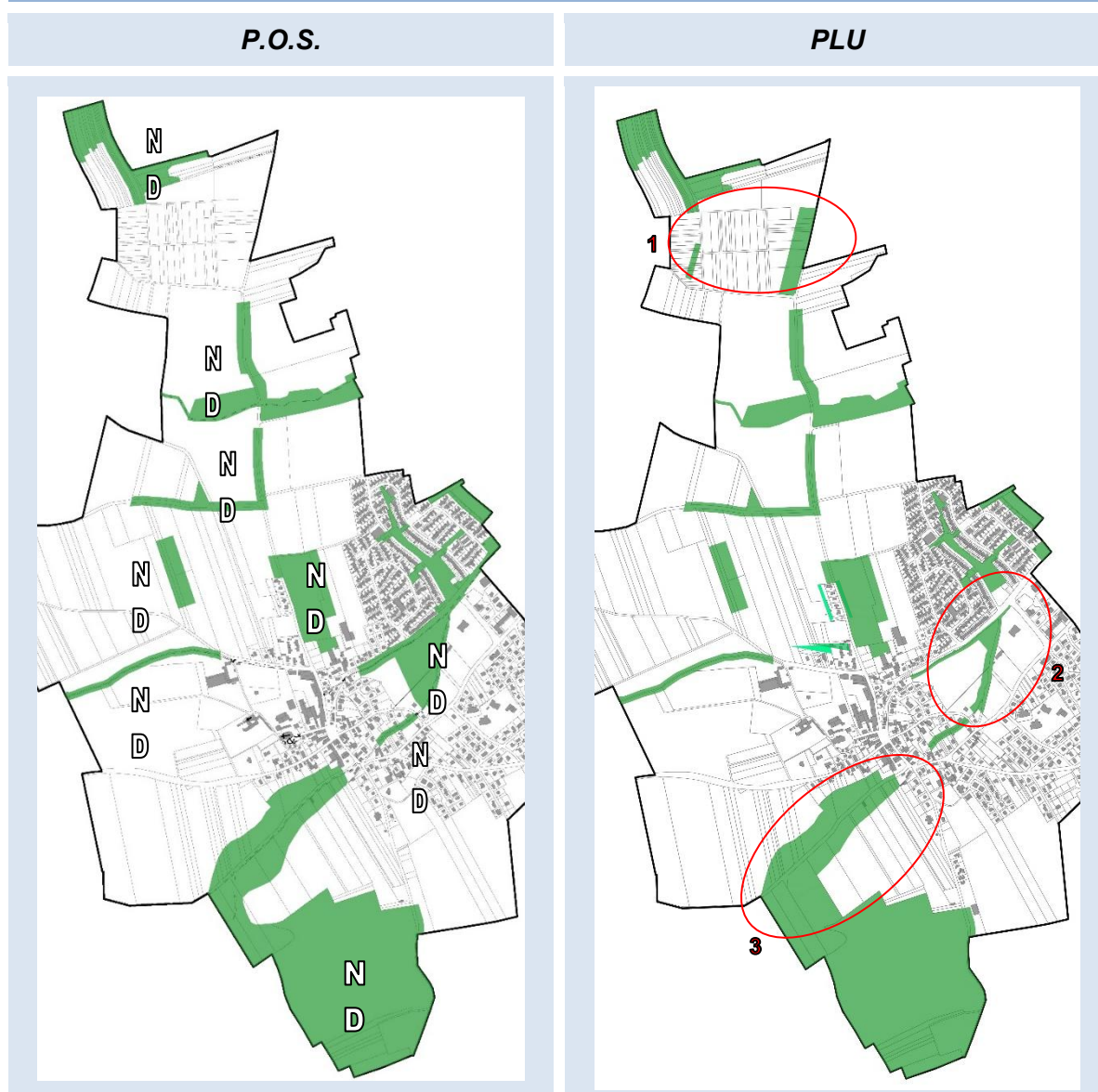
Il s'agit d'une zone naturelle protégée en raison de la qualité des sites et des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique ou écologique.

Cette zone englobe les parties du territoire communal comportant des espaces boisés et ceux comportant des vergers.

La zone N englobe également une partie de la zone exposée aux risques hydrauliques.

Le secteur Nj correspond à un secteur de jardins familiaux.

❖ **Délimitation**



La zone N du PLU diffère de la zone ND du P.O.S.

1/ La volonté de préservation des vergers relictuels du Lohnberg a conduit à les classer en zone N.

2/ La zone ND à la confluence de l'Ibenbach et du Muehlbach est réduite en conséquence de l'étude hydraulique du Muehlbach.

3/ La délimitation de la zone N le long du Muehlbach au Sud-Est du ban communal est ajustée à la zone inondable telle qu'elle ressort de l'étude hydraulique.



La délimitation du secteur de jardins familiaux est inchangée.

❖ Objectifs d'aménagement

- ❖ Préservation des éléments naturels de la commune pour leur valeur paysagère et écologique.
- ❖ Préservation de la fonctionnalité des corridors écologiques.
- ❖ Reconnaissance des fonctions récréatives des milieux naturels.

❖ Les dispositions réglementaires

Nature de l'occupation du sol

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol incompatibles une zone naturelle protégée :

- Le changement de destination des constructions existantes afin de lutter contre le mitage des zones naturelles.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
Aucune zone graviérable n'existe sur le territoire communal ni n'est prévue par le Schéma Départemental des Carrières, c'est ce qui justifie l'interdiction.
- Les constructions et installations de nature à porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux superficielles et souterraines. Cette interdiction contribue notamment à la préservation de la trame verte et bleue.
- Les clôtures fixes édifiées à moins de 5 mètres du haut de la berge des cours d'eau. L'interdiction résulte de la nécessité de pouvoir accéder au cours d'eau pour les entretenir.

Les occupations et utilisations du sol admises sont celles qui contribuent à la gestion ou à la protection des milieux naturels. Ces travaux et installations excluent toutes constructions autres que celles nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif.

Les constructions existantes peuvent faire l'objet d'évolutions limitées et strictement encadrées par le règlement de la zone.

Les abris de pâture liés à un élevage bovin sont admis s'ils n'ont pas un caractère pérenne et si leur emprise ne dépasse pas 70 m². Cette tolérance permet une valorisation agricole tout en contribuant à l'entretien des espaces naturels.

La réalisation des emplacements réservés est logiquement admise.

Dans le secteur de jardins familiaux Nj, les abris de jardin à caractère non pérenne et d'une emprise ne dépassant pas 7 m² sont admis. La localisation excentrée du secteur Nji justifie la possibilité offerte de remiser sur place le matériel de jardinage.

Conditions de l'occupation du sol

Elles sont données par les articles N 3 à N 14 du règlement écrit.

Les conditions de l'occupation du sol sont identiques à celles de la zone A et elles répondent à la même logique.

Une seule exception concerne la zone Nj où, étant donné leur objet, les constructions sont réglementées et surtout limitées, que ce soit pour les reculs par rapport aux limites séparatives, les emprises au sol, les hauteurs maximales autorisées...

Le Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.)

Zones urbaines

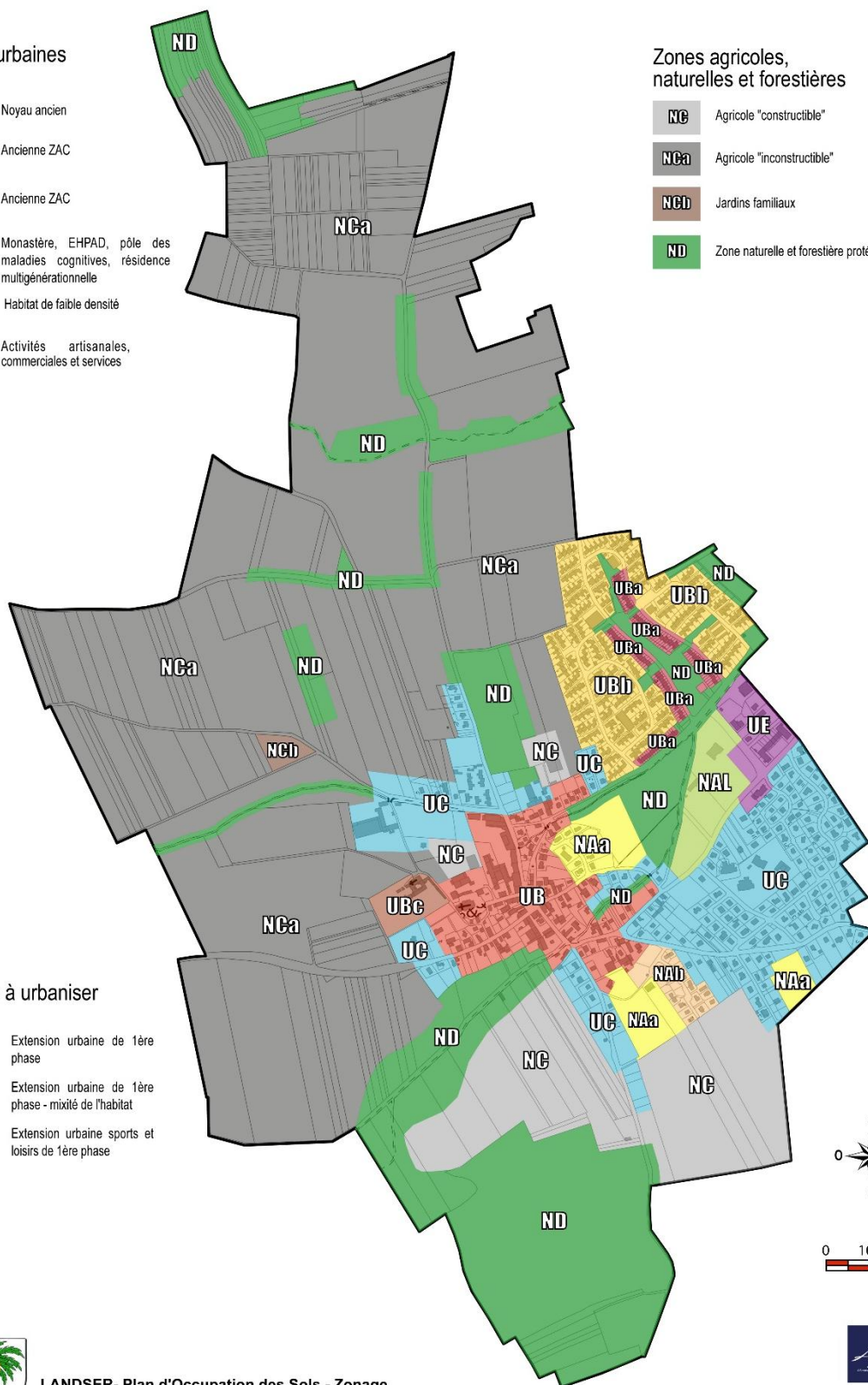
- UB** Noyau ancien
- UBa** Ancienne ZAC
- UBb** Ancienne ZAC
- UBc** Monastère, EHPAD, pôle des maladies cognitives, résidence multigénérationnelle
- UC** Habitat de faible densité
- UE** Activités artisanales, commerciales et services

Zones agricoles, naturelles et forestières

- NC** Agricole "constructible"
- NCa** Agricole "inconstructible"
- NCD** Jardins familiaux
- ND** Zone naturelle et forestière protégée

Zones à urbaniser

- NAa** Extension urbaine de 1ère phase
- NAd** Extension urbaine de 1ère phase - mixité de l'habitat
- NAL** Extension urbaine sports et loisirs de 1ère phase



0 100 200 m

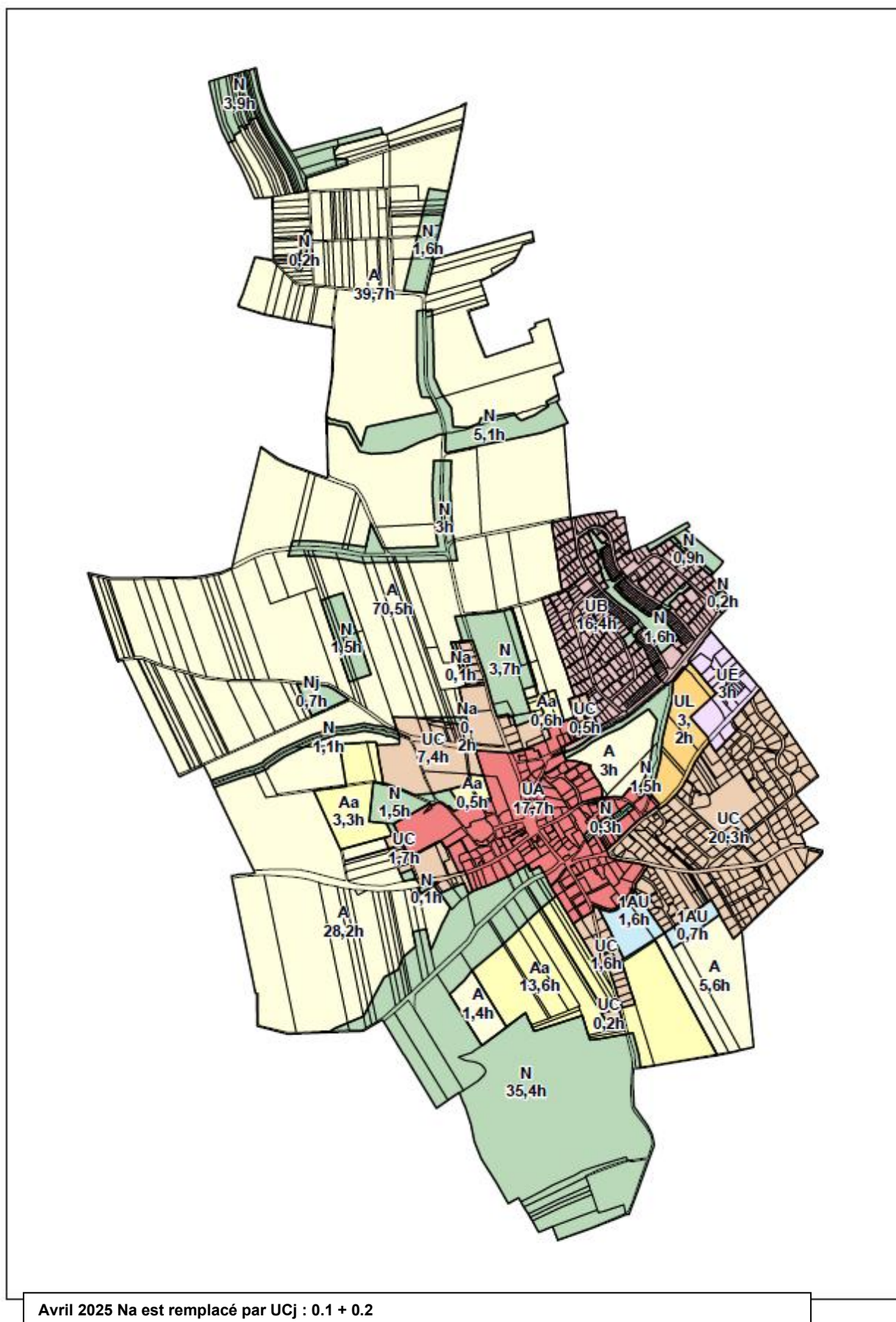


LANDSER- Plan d'Occupation des Sols - Zonage

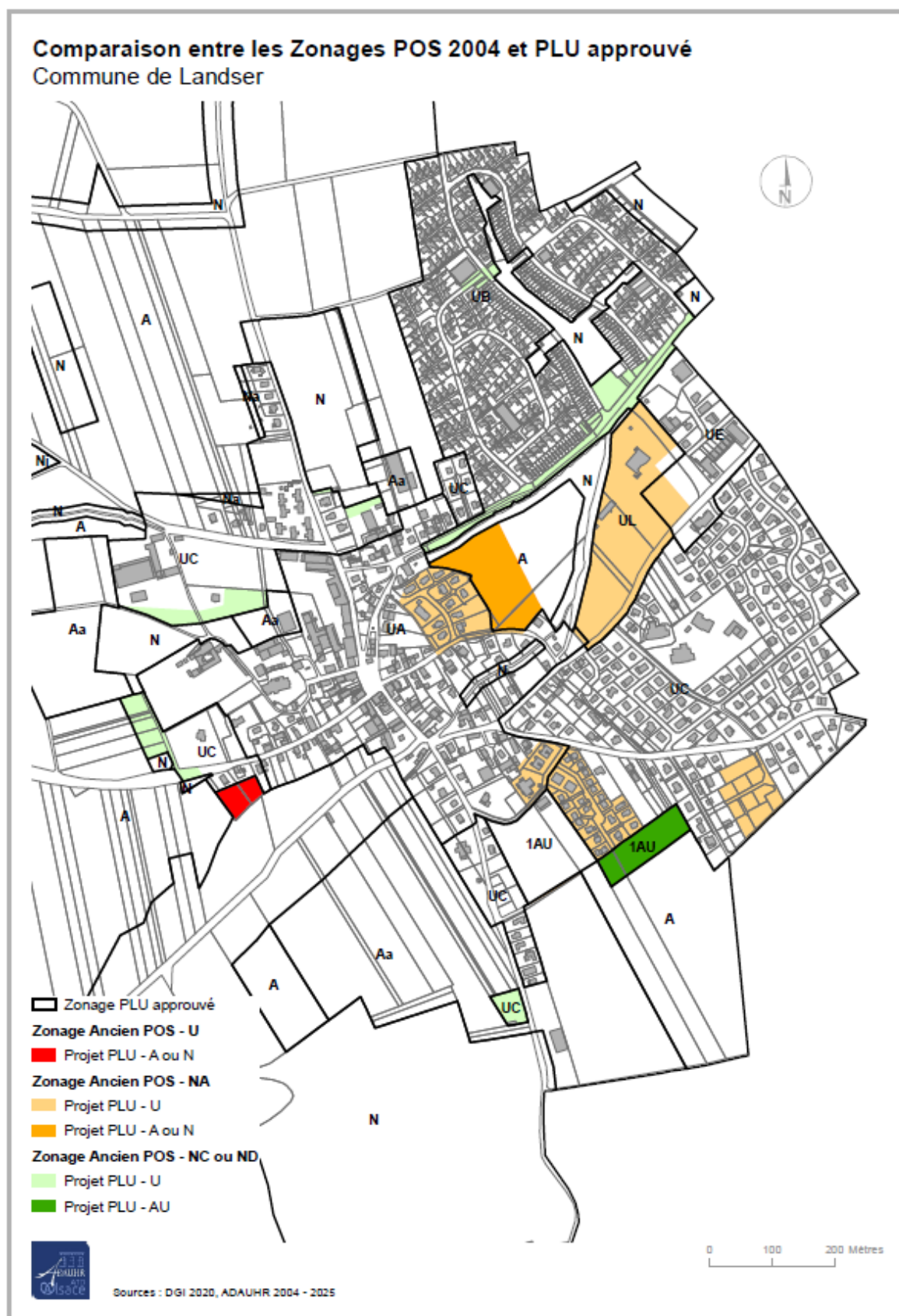


11 juin 2015

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)



3.1.8. Le bilan chiffré des évolutions des délimitations



L'évolution du zonage

La cartographie de la page précédente permet de comparer l'évolution du zonage du PLU par rapport au zonage du POS.

Comment lire la carte d'évolution

La cartographie d'évolution du zonage présente une légende de ce type :



Zonage PLU arrêté

Zonage Ancien POS - U



Projet PLU - A ou N

Zonage Ancien POS - NA



Projet PLU - U



Projet PLU - A ou N

Zonage Ancien POS - NC ou ND



Projet PLU - U



Projet PLU - AU

Cette légende et la carte associée se lisent de la manière suivante :

	En rouge sont représentées les parcelles anciennement U dans le POS et reclassées en zones A ou N dans le PLU. U (POS) → A ou N (PLU)
	En jaune sont représentées les parcelles anciennement NA dans le POS et reclassées en zones U dans le PLU. NA (POS) → U (PLU)
	En vert clair sont représentées les parcelles anciennement NC ou ND dans le POS et reclassées en zones U dans le PLU. NC ou ND (POS) → U (PLU)
	En vert foncé sont représentées les parcelles anciennement NC ou ND dans le POS et reclassées en zones AU dans le PLU. NC ou ND (POS) → AU (PLU)

Résultats de la comparaison

L'évolution des zones classées en U dans le POS

Le tableau suivant retrace l'ensemble des changements d'affectation de zonage des zones anciennement classées en U dans le POS.

	Zones U	Surfaces (ha)	Part (%)
Restées en	U	61,75	99,5%
Reclassés en	N	0,3	0,5%
	Total	62,05	100,0%

Les principaux enseignements à tirer de ces résultats sont les suivants :

- La grande majorité des zones classées en U dans le POS restent classées en U dans le PLU (99,5%).
- Seuls des micro-ajustements ponctuels ont été opérés afin de mieux définir les limites entre les zones U et les zones N.

L'évolution des zones classées en NA dans le POS

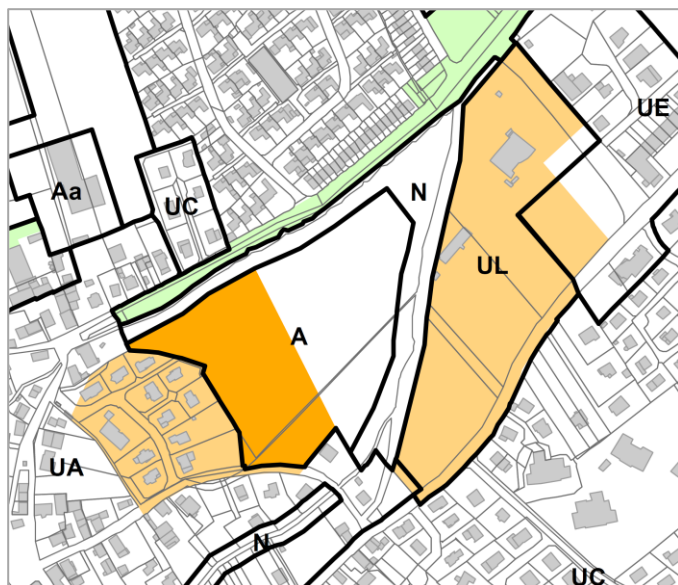
Le tableau suivant retrace l'ensemble des changements d'affectation de zonage des zones anciennement classées en NA dans le POS.

	Zones NA	Surfaces (ha)	Part (%)
Restées en	1AU	1,6	15,3%
Reclassées en	UA	1,8	17,8%
	UC	2,1	20,3%
	UE	0,3	3,1%
	UL	3,1	30%
	A	1,4	13,5%
	Total	10,3	100,0%

Les principaux enseignements à tirer de ces résultats sont les suivants :

- Seuls 15,3% des zones classées en NA dans le POS restent classés en zone 1AU dans le PLU.
- 1,4 ha de zones NA du POS sont reversés en zone A.

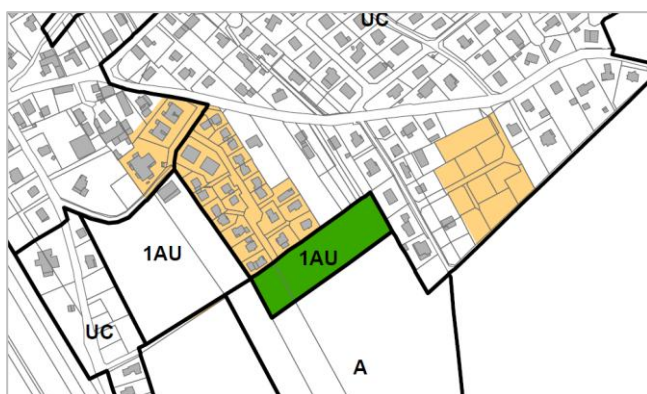
Enfin, au total ce sont 7,3 ha de zones NA qui ont été reversées dans les zones U du PLU, soit 71,2%, et ce principalement pour tenir compte de l'urbanisation des secteurs en question :



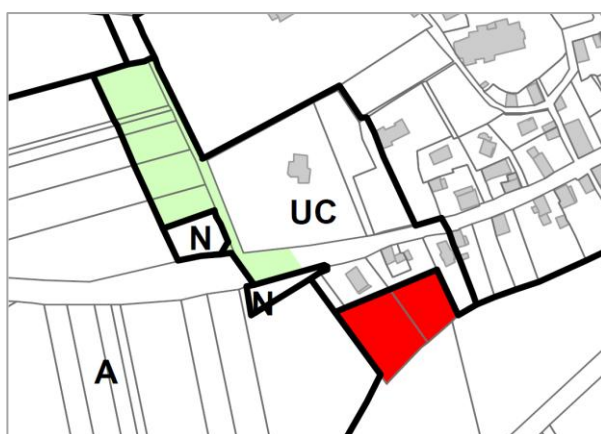
Une partie de l'ancienne zone NA a été reclassée en zone UA car urbanisée ou en zone A.

Les équipements de sports-loisirs ont été reversés en zone UL.

On notera également un fond de parcelle, derrière la salle communale, qui est reversé en zone UE.



Des terrains classés en zone NA du POS ont été reversés en zone UA ou en zone UC du fait de leur urbanisation achevée, tandis que la zone 1AU a été rajoutée au Sud de la rue des Vergers, elle permet un développement qui n'est plus possible au niveau de la rue du Château (abandon de la zone 1AU rue du Château de 1Ha).



En entrée de ville, une bande constructible préalablement classée en zone agricole a été reclassée en zone U.

A contrario, les arrières de parcelles des deux maisons de la rue des Seigneurs ont été reclassés en zone N.

L'évolution des zones classées en NC dans le POS

Le tableau suivant retrace l'ensemble des changements d'affectation de zonage des zones anciennement classées en NC dans le POS.

	Zones NC	Surfaces (ha)	Part (%)
Restées en	A	165,2	98,7%
Reclassées en	UC	1,6	0,9%
	1AU Kaegy Sud rue vergers	0,7	0,4%
	Total	167,5	100,0%

Les principaux enseignements à tirer de ces résultats sont les suivants :

- La grande majorité des zones classées en NC dans le POS restent classées en A dans le PLU (98,7%).
- Environ 1,3 ha de zones NC du POS sont reversés en zones UC du PLU (soit 0,8%). Il s'agit principalement d'adaptations parcellaires locales et de prise en compte du tissu bâti existant.
- 0,3 ha de zones NC du POS sont reversés en zone UCj du PLU (soit 0.1%). Il s'agit de fond de parcelles d'îlots de propriété en zone UC.
- Environ 0,7 ha de zones NC du POS sont reversés en zones 1AU et 2AU du PLU (soit 0,4%) :

L'évolution des zones classées en ND dans le POS

Le tableau suivant retrace l'ensemble des changements d'affectation de zonage des zones anciennement classées en ND dans le POS.

	Zones ND	Surfaces (ha)	Part (%)
Restées en	N	63,7	97,6%
Reclassées en	UB	1,4	2,1%
	UC	0,1	0,3%
	Total	65,2	100,0%

Les principaux enseignements à tirer de ces résultats sont les suivants :

- La grande majorité des zones classées en ND dans le POS restent classées en N dans le PLU (97,6%).
- Environ 1,5 ha de zones classées en ND dans le POS sont reversés en A, afin de mieux tenir compte de l'occupation effective du sol.

Tableau de comparaison globale

Le tableau suivant permet de synthétiser les surfaces inscrites dans le PLU par rapport aux surfaces inscrites dans le POS.

	PLU		POS		Delta (ha)
	Surf. (ha)	%	Surf. (ha)	%	
Zones déjà équipées					
U habitat	66,1	21,7%	59,4	19,6%	6,4
U économie	3,0	1,0%	2,8	0,9%	0,2
U loisirs	3,2	1,1%	Sans équivalent		3,2
Sous-total	72,3	23,8%	62,2	20,5%	9,8
Zones d'urbanisation immédiate à court et à long terme					
Extension habitat	2,3	0,8%	6,9	2,3%	-4,6
Extension loisir	Sans équivalent		3,5	1,1%	-3,5
Sous-total	2,3	0,8%	10,4	3,4%	-8,1
Espaces naturels, agricoles et forestiers					
Zones agricoles	166,4	54,8%	171,4	56,5%	-5
Zones naturelles	62,3	20,6%	59,3	19,6%	3,3
Sous-total	228,7	75,4%	230,7	76,1%	-1,7
TOTAL GLOBAL	303,3	100,0%	303,3	100,0%	0,00

4. Justification des autres dispositions du Plan Local d'Urbanisme

4.1. Les emplacements réservés

Afin de permettre la mise en œuvre opérationnelle des orientations d'aménagement, le PLU fixe les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts.

Rappel du régime juridique des emplacements réservés

Le régime juridique des emplacements réservés tel qu'il résulte des dispositions du code de l'urbanisme organise un équilibre entre les prérogatives reconnues au bénéficiaire de l'emplacement et les droits et compensations accordés aux propriétaires des biens visés.

❖ Droits et les compensations accordés aux propriétaires :

La création d'un emplacement réservé n'affecte pas la propriété des biens immeubles qui y sont situés. Le bénéficiaire ne devient pas propriétaire de l'emplacement convoité. Il prend une option sur les biens qu'il envisage d'acquérir. En attendant cette acquisition, des droits sont ouverts aux propriétaires afin de compenser l'inconstructibilité ayant résulté de la création de l'emplacement réservé.

L'article L152-2 du code de l'urbanisme ouvre aux propriétaires d'emplacements réservés un droit de délaissement leur permettant de mettre les bénéficiaires en demeure d'acquérir ou de lever la réserve.

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un PLU peut, dès que le plan est rendu opposable, exiger de la collectivité publique ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Les articles L230-1 et suivants disposent que le droit de délaissement, qui prend la forme d'une mise en demeure, ouvre au bénéficiaire un délai d'un an à compter du dépôt de la demande en mairie pour se prononcer. L'acquisition peut se faire à l'amiable ou en cas de désaccord par le juge de l'expropriation qui prononce alors le transfert de propriété et la fixation du prix, incluant aussi certaines indemnités notamment de remploi comme en matière d'expropriation. Le propriétaire qui a exercé son droit de délaissement peut se désister comme il peut requérir l'emprise totale de son bien partiellement classé.

En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard 2 ans à compter de la réception en mairie de la demande.

Le propriétaire d'un bien situé dans un emplacement réservé peut, en dépit de l'inconstructibilité inhérente au classement, obtenir l'autorisation de réaliser des constructions temporaires sur son terrain. Seules les constructions à caractère définitif y sont interdites en vue de garantir la disponibilité de l'emplacement par rapport à la réalisation du projet ayant justifié sa création.

❖ Les prérogatives consenties aux bénéficiaires des emplacements réservés :

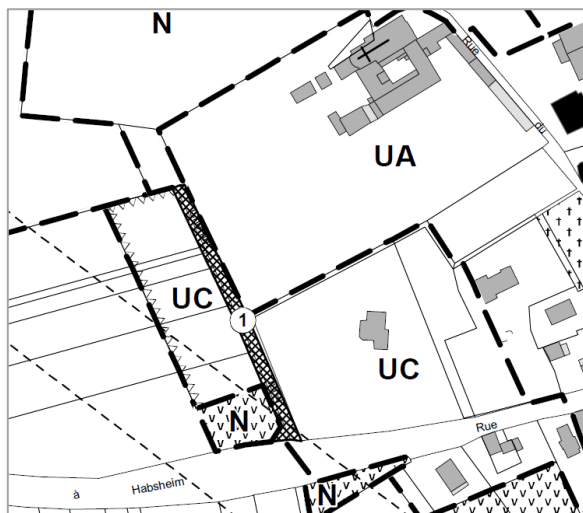
Justifiées par l'intérêt général attaché à la réalisation des équipements publics projetés, mais compensées par des droits reconnus aux propriétaires, des prérogatives de puissance publique sont conférées aux bénéficiaires des emplacements réservés. Leur exercice restant placé sous le contrôle du juge.

Les emplacements réservés n'ont pas de durée initialement fixée. Ils peuvent être supprimés à tout moment par les autorités compétentes à l'occasion d'une révision ou modification du PLU.

Les emplacements réservés sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du droit affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

La liste des emplacements réservés figure sur le règlement graphique 3.b. et 3.c.
 Dans cette liste sont mentionnés la désignation, la localisation et le bénéficiaire de chaque emplacement réservé qui, dans le cas de Landser, est la commune pour chacun d'entre eux.

❖ Emplacement réservé n° 1

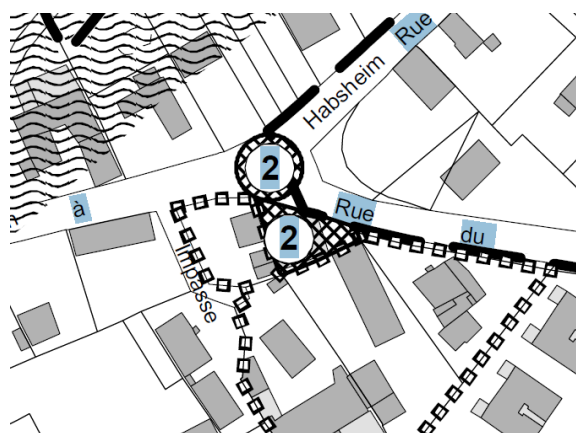


Dans le cadre de la requalification du monastère Saint Alphonse, il a été retenu de créer une voie de desserte à partir de la rue des Seigneurs. Cette voie permettra à l'Espace Kolmer de disposer de deux accès.

Elle permettra en outre la desserte des parties classées en zone UC des parcelles n°2, 3, 4, 586, 819 et 820 section 13.

L'emprise de 6,50 mètres permet une circulation bidirectionnelle dans de bonnes conditions, ainsi que la prise en compte des modes doux.

❖ Emplacement réservé n° 2

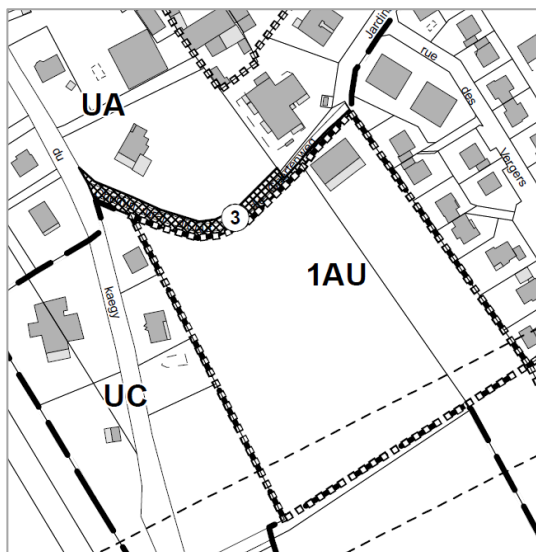


Cet emplacement réservé est destiné à l'aménagement d'un carrefour giratoire à l'intersection des rues Acklin et du Rhin, ainsi que pour améliorer l'entrée du cœur de village. Ces deux rues constituent des voies de passages importantes à l'échelle de la commune.

Par l'aménagement projeté, la commune accompagne le développement urbain et anticipe l'amélioration des accès.

Les parcelles n°54 et 55 section 1 sont susceptibles d'être concernées par l'aménagement ainsi qu'à la marge la parcelle 39.

❖ Emplacement réservé n° 3

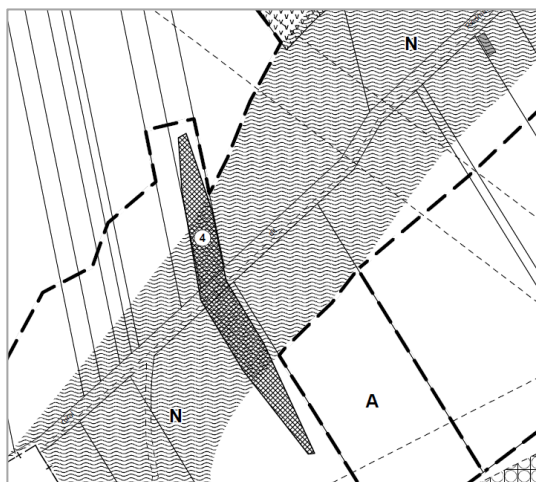


L'emplacement réservé n°3 est destiné à l'élargissement du chemin Auf dit Gaertenweg.

En assurant la jonction entre la rue du Kaegy et la rue des Jardins, il permet la desserte de la zone 1AU dans sa partie basse.

L'emprise de 6 mètres permet d'assurer une circulation bidirectionnelle.

❖ Emplacement réservé n° 4



L'emplacement réservé n°4 résulte de l'étude hydraulique du Muehlbach et est destiné à un ouvrage de régulation des crues. Il sera de même nature que celui réalisé sur l'Ibenbach.

Sa raison d'être est la protection des zones habitées vis-à-vis des crues du Muehlbach.

Sa localisation découle d'impératifs techniques et notamment du volume d'eau à réguler.

❖ Emplacement réservé n° 5



L'emplacement réservé n° 5 correspond à :

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

4.2. Les plantation et espaces boisés classés à divers titres

L'article L.113-1° du code de l'urbanisme permet de classer comme espaces boisés, des bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer.

Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignement.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il se traduit par une interdiction de défrichement et par l'instauration d'une déclaration préalable pour les coupes et abatages d'arbres.

La commune a retenu d'utiliser cette possibilité pour les boisements repérés sur les règlements graphiques 3.b et 3.c sous la légende « ESPACES BOISES CLASSES au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme ».

Ce classement s'applique aux espaces boisés repérés, comme sur l'extrait ci-dessous.



PLANTATIONS ET ESPACES BOISES



espaces boisés classés au titre de l'art. L.113-1 du code de l'urbanisme



vergers arbres classés au titre de l'art. L.151-23 du code de l'urbanisme

Les espaces boisés qui ont été identifiés sont les bosquets et massifs boisés ~~et les vergers~~ qui revêtent une importance paysagère remarquable.

Outre leur contribution paysagère, ces espaces boisés participent à la fonctionnalité des corridors écologiques en offrant des milieux refuges et de nourrissage pour la faune. De plus, les systèmes racinaires de la strate arborée remplissent une fonction de stabilisation des sols.

Par ailleurs, un secteur au nord du village bâti correspondant à un espace de prés, vergers, arbres, et localisé entre le chemin dit Eschentzwillersweg à l'Ouest et la rue du Stemmweg au nord à l'Est est classé au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme pour son intérêt paysager, sa fonction d'espace vert et de verger proche du village.

4.3. La zone inondable

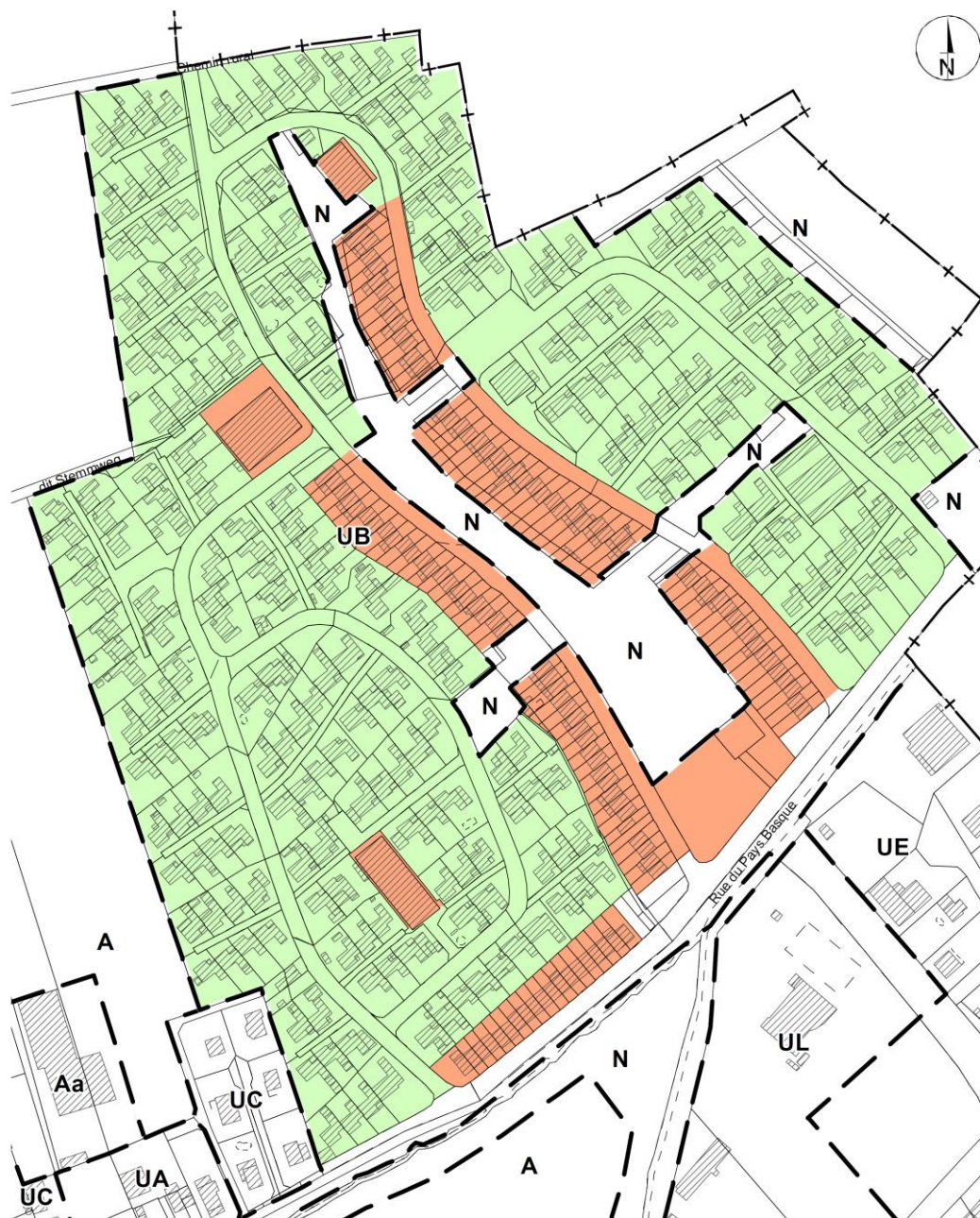


Source : DDT 68, Atlas des Zones Inondables

La zone inondable prise en compte par le PLU dans le règlement graphique et écrit est issue de l'Atlas des Zones Inondables réalisé par les services de l'Etat pour le Département du Haut-Rhin, tenant compte des contraintes liées aux deux ruisseaux du Muehlbach et de l'Ibenbach. Le PLU vise à autoriser, sous conditions, les constructions comprises au sein de l'enveloppe urbaine, en différenciant le risque fort du risque faible, et à interdire toute construction au-delà

dans les zones agricoles et naturelles. Le PLU s'appuie également sur l'étude hydraulique du Muehlbach entre Landser et Dietwiller menée par les services du Conseil Général, dans le but, notamment, de proposer un aménagement de protection sous forme d'un bassin de retenue pour lequel un emplacement réservé a été inscrit.

4.4. Les îlots de hauteur dans le quartier les Terrasses d'Emeraude



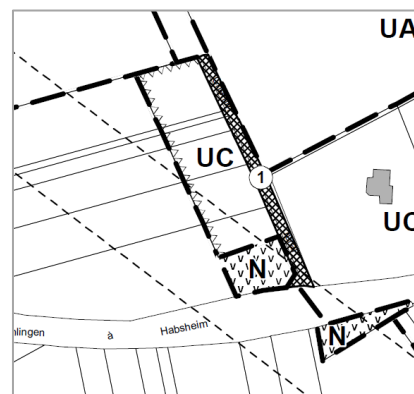
Îlot de hauteur - Quartier Chalandon
Nombre de niveaux / hauteur maximale

	1 + comble éventuel / 5 m
	3 / 11 m

Afin de respecter le paysage urbain particulier de ce quartier, le règlement graphique du PLU (plans de zonage au 1/2000 et au 1/5000) impose des règles de hauteurs particulières.

4.7. Règle architecturale particulière

En limite Ouest de la zone UC, est inscrite en limite d'une bande de terrains l'obligation d'édifier un muret, d'une hauteur minimale de 0,50 mètre, dans un but de protection des parcelles contre les coulées de boue.



5. Compatibilité du PLU avec les documents supérieurs

L'analyse de la compatibilité du PLU de Landser avec les documents supérieurs a été analysée dans l'évaluation environnementale.

Elle a conclu à la compatibilité du document d'urbanisme avec le SCoT, le Plan Climat Energie Territorial, le Schéma Régional d'Aménagement Forestier, le Schéma Régional de Cohérence Ecologique, le SAGE III Nappe Rhin et le SDAGE Rhin Meuse⁴.

6. Evolution après consultation des services associés :

⁴ Pour plus d'informations, se référer à l'évaluation environnementale.

LANDSER

PROJET DE PLU ARRETE
CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES, DES COMMUNES LIMITROPHES ET DES E.P.C.I.
Par délibération du 5 juin 2025, le conseil municipal de Landser a arrêté le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de sa commune

Personnes publiques associées et consultées	Observations	Avis de la commission communale du PLU / Mr le Maire suite au rapport et conclusions de Mr le commissaire enquêteur				
DRAC Daté du 29 juillet 2025	L'UDAP 68 note, avec intérêt, que la majeure partie des observations formulées par l'UDAP 68 en 2022 ont été intégrées dans le PLU arrêté le 5 juin 2025. Les dernières remarques de l'UDAP 68 portent sur le règlement et le plan des servitudes d'utilité publique (SUP) du PLU. <table><tr><th>Projet de règlement:</th><th>Observations de l'UDAP68</th></tr><tr><td>Article UA 10.3 paragraphe 2 (page 17): « La coloration et l'aspect des matériaux de toiture du corps principal du bâtiment seront ceux des tuiles en usage dans le village, c'est-à-dire rouge ou rouge nuancé. Il est précisé qu'il n'y a pas d'obligation d'utiliser des tuiles mais d'utiliser un matériau donnant le même aspect que la tuile. Cette disposition ne s'applique qu'aux toitures aux pentes ».</td><td> - L'UDAP68 rappelle que l'expression « usage dans le village » n'est pas forcément pertinente car l'existant ne présente pas toujours un caractère exemplaire et homogène lui permettant de servir de modèle pour des projets envisagés. Il convient de préciser que l'expression « matériau donnant le même aspect que la tuile » n'est pas pertinente car cette expression correspond aux revêtements bitumineux ainsi qu'aux matériaux composites tels que les polytuiles etc. et le recours à ce type de matériaux est de nature à déqualifier le centre ancien et à lui faire perdre son homogénéité (car dans le cas du village, les couvertures sont traditionnellement en terre cuite). Il y aurait donc lieu de supprimer cette clause, qui va à l'encontre de l'objectif de valorisation du patrimoine bâti (PADD, cf page 7) </td></tr></table>	Projet de règlement:	Observations de l'UDAP68	Article UA 10.3 paragraphe 2 (page 17): « La coloration et l'aspect des matériaux de toiture du corps principal du bâtiment seront ceux des tuiles en usage dans le village, c'est-à-dire rouge ou rouge nuancé. Il est précisé qu'il n'y a pas d'obligation d'utiliser des tuiles mais d'utiliser un matériau donnant le même aspect que la tuile. Cette disposition ne s'applique qu'aux toitures aux pentes ».	- L'UDAP68 rappelle que l'expression « usage dans le village » n'est pas forcément pertinente car l'existant ne présente pas toujours un caractère exemplaire et homogène lui permettant de servir de modèle pour des projets envisagés. Il convient de préciser que l'expression « matériau donnant le même aspect que la tuile » n'est pas pertinente car cette expression correspond aux revêtements bitumineux ainsi qu'aux matériaux composites tels que les polytuiles etc. et le recours à ce type de matériaux est de nature à déqualifier le centre ancien et à lui faire perdre son homogénéité (car dans le cas du village, les couvertures sont traditionnellement en terre cuite). Il y aurait donc lieu de supprimer cette clause, qui va à l'encontre de l'objectif de valorisation du patrimoine bâti (PADD, cf page 7)	...
Projet de règlement:	Observations de l'UDAP68					
Article UA 10.3 paragraphe 2 (page 17): « La coloration et l'aspect des matériaux de toiture du corps principal du bâtiment seront ceux des tuiles en usage dans le village, c'est-à-dire rouge ou rouge nuancé. Il est précisé qu'il n'y a pas d'obligation d'utiliser des tuiles mais d'utiliser un matériau donnant le même aspect que la tuile. Cette disposition ne s'applique qu'aux toitures aux pentes ».	- L'UDAP68 rappelle que l'expression « usage dans le village » n'est pas forcément pertinente car l'existant ne présente pas toujours un caractère exemplaire et homogène lui permettant de servir de modèle pour des projets envisagés. Il convient de préciser que l'expression « matériau donnant le même aspect que la tuile » n'est pas pertinente car cette expression correspond aux revêtements bitumineux ainsi qu'aux matériaux composites tels que les polytuiles etc. et le recours à ce type de matériaux est de nature à déqualifier le centre ancien et à lui faire perdre son homogénéité (car dans le cas du village, les couvertures sont traditionnellement en terre cuite). Il y aurait donc lieu de supprimer cette clause, qui va à l'encontre de l'objectif de valorisation du patrimoine bâti (PADD, cf page 7)					

Personnes publiques associées et consultées	Observations	Avis de la commission communale du PLU / Mr le Maire suite au rapport et conclusions de Mr le commissaire enquêteur
Article UA 10.3 paragraphe 4 (page 18): La coloration des façades des bâtiments, annexes devra être en harmonie avec celle du bâtiment principal. Les grandes seront construites en bois ou en matériaux en ayant l'aspect ».	- Une telle clause ne garantit pas l'homogénéité visuelle du centre ancien en termes de couleurs ; il serait plus pertinent d'indiquer : « Sont interdites les couleurs créant un point d'appel injustifié dans le paysage communal et les teintes saturées en pigment » - Il est recommandé de supprimer la portion de phrase « ou en matériaux en ayant l'aspect » En effet, le recours à des matériaux autres que le bois aura pour effet de faire perdre leur authenticité aux granges.	Oui on peut intégrer dans le règlement la mention « Sont interdites les couleurs créant un point d'appel injustifié dans le paysage communal et les teintes saturées en pigment ». Il y a peu de granges qui seront à construire. L'impact de la réglementation est limitée. La mention « en ayant l'aspect... » est conservée. la mention « ou après accord avec l'ABF le cas échéant » aurait été illégale, elle crée une condition supplémentaire à l'autorisation d'urbanisme qui ne relève pas de la compétence du PLU
Direction régionale des affaires culturelles	III/ Le plan des SUP : L'arrêté préfectoral du 20 juin 2023 a instauré un périmètre délimité des abords (PDA) qui se substitue au périmètre de protection de 500 mètres généré par le monument historique de Landser (la fontaine publique). Une mise à jour du plan des SUP sera à effectuer en ce sens. A ce titre, il est précisé que le tracé du PDA est consultable sur le site internet http://atlas.patrimoine.culture.fr/atlas/trunk/ Conclusion : L'UDAP68 émet un avis favorable sur le projet de PLU arrêté de Landser, sous réserve de la prise en compte des remarques ci-dessus.	

Personnes publiques associées et consultées	Observations	Avis de la commission communale du PLU / Mr le Maire suite au rapport et conclusions de Mr le commissaire enquêteur
DDT Haut-Rhin Monsieur le Préfet du Haut-Rhin Par délégation le sous-préfet de Mulhouse Daté : 4 septembre 2025 Reçu le 8/09/25	Par délibération du 5 juin 2025, le conseil municipal de Landser a arrêté le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de la commune. En application de l'article L. 153-16 du code de l'urbanisme, vous avez soumis ce projet aux personnes publiques associées à l'élaboration du PLU le 28 avril 2025. Dans le cadre de cette consultation, le dossier de PLU arrêté a été transmis pour avis aux services de l'État intéressés par ce document. Parmi les observations émises par les services consultés, il n'est nécessaire, au titre de l'état, de souligner les points les plus importants. <u>Perspectives d'évolution, évaluation des besoins, consommation d'espace</u> Le PLU prévoit une croissance démographique de +1,08 % par an jusqu'en 2036, soit 288 habitants supplémentaires par rapport à 2021, ce qui porterait sa population à 1 930 habitants. Cette projection, bien qu'ambitieuse au regard des dynamiques passées, reste cohérente avec les objectifs du schéma de cohérence territoriale (SCoT) de Saint-Louis Agglomération (+1,4 %/an). Le PLU anticipe une baisse de la taille des ménages (de 2,38 à 2,2 personnes par logement), ce qui, couplé à l'augmentation démographique, génère un besoin de 190 nouveaux logements. 6,5 ha sont mobilisés dont 3,3 ha en extension urbaine. Le PLU de Landser s'inscrit dans une volonté de modération de la consommation foncière, avec une réduction affichée de plus de 50 % par rapport à la période 2012-2023. Cette ambition est atteinte si l'on considère uniquement les 3,3 ha d'extensions urbaines. Toutefois, en intégrant l'ensemble des surfaces potentiellement mobilisables (dents creuses, zone UE, zone UC), la consommation réelle s'élèverait à environ 6,5 ha, ce qui est susceptible de compromettre la réduction fixée dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD). La commune est donc invitée à affiner la justification de l'atteinte de l'objectif de modération foncière qu'elle se fixe afin	Prend note que cette projection, bien qu'ambitieuse reste compatible avec les objectifs du schéma de cohérence territoriale (SCoT) de SLA.

	de conforter la cohérence interne du PLU. Risques et nuisances Le projet de PLU de Landser intègre les principaux risques naturels, notamment les inondations et les coulées d'eaux boueuses. Par mesure de prévention, la commune a même prévu la réalisation d'un ouvrage de rétention d'eau afin de protéger les personnes et les biens. Toutefois, la création d'un bassin de rétention ne saurait justifier l'ouverture de nouvelles zones à urbaniser, dans le respect du plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) approuvé le 21 mars 2022, qui rappelle que ces ouvrages visent uniquement à protéger l'existant. L'ajout d'un emplacement réservé prévoyant une aire de stationnement en zone inondable doit être justifié davantage pour appréhender la cohérence de l'aménagement prévu avec le risque d'inondation. Environnement Concernant la trame verte et bleue, si des protections sont prévues via les zones N et des orientations spécifiques, leur portée reste limitée sans une traduction réglementaire plus contraignante, notamment au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme. La préservation des zones humides constitue également un enjeu fort : une étude complémentaire a été menée. Il est toutefois recommandé d'étendre la méthodologie de pré-localisation des zones humides en intégrant la carte nationale de probabilité de présence des zones humides de 2023. L'assainissement constitue un point de vigilance majeur : la station de Sierentz étant actuellement en situation de surcharge, les projets urbains devront être articulés avec l'augmentation de capacité programmée de l'équipement. Le zonage d'assainissement annexé, permet de déterminer précisément la situation d'un terrain au regard des prescriptions applicables. Au vu des développements qui précèdent, j'émetts un avis favorable au projet de PLU arrêté, assorti des réserves suivantes : • Conditionner l'ouverture des zones 1AU à la preuve effective de la capacité de traitement des effluents par la station d'épuration. A défaut, leur urbanisation devra être différée. • Consolider le tendanciel visant à la modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). • Fournir des éléments justificatifs supplémentaires concernant l'instauration de l'emplacement réservé n°5, qui prévoit notamment une aire de stationnement en zone inondable. L'annexe technique détaillée ci-jointe reprend l'ensemble des observations des services consultés, que je vous demande d'examiner avec soin. Je vous rappelle qu'un défaut de prise en compte de ces réserves est susceptible d'entraîner une illégalité du PLU, et que la jurisprudence constante montre tout l'intérêt que le juge administratif attache aux éléments de justification des choix d'aménagement opérés par le document d'urbanisme. Je me tiens à votre disposition, avec notamment les services de la direction départementale des territoires, pour vous apporter les précisions que vous jugeriez nécessaires au sujet du contenu de cet avis.	Une mention est ajoutée dans le règlement et dans le rapport Justifications (zone AU). (voir avis SLA concordant) La CDPENAF a émis un avis favorable sur le PLU arrêté. Maintien de l'ER 5, une esquisse de projet est en cours. Le règlement demande la perméabilité du parking à destination de la zone, des écoles.
--	--	--

Personnes publiques associées et consultées	Observations	Avis de la commission communale du PLU / Mr le Maire suite au rapport et conclusions de Mr le commissaire enquêteur
Collectivité Européenne d'Alsace	La Collectivité européenne d'Alsace émet un avis favorable sur le projet de PLU de Landser, avec recommandations. Projet de Plan Local d'Urbanisme de Landser • Avis favorable émis par la Commission Permanente le 25 septembre 2025. • Observation sur l'emplacement réservé n°2 pour un carrefour sur la RD 6b, nécessitant une mise en cohérence des documents : La pièce n°1.b (Rapport de présentation – 2^{ème} partie) prévoit en page 99 un emplacement réservé n°2 (dénommé ER n°2) au bénéfice de la commune pour l'aménagement d'un carrefour sur la RD 6 b (rue du Rhin) en agglomération. Il est indiqué que cet ER n°2 concerne les parcelles n°54 et 55 section cadastrale 1 et à la marge la parcelle n°39. Or, l'extrait de plan en page 99 mentionne l'emprise de cet ER n°2, laquelle impacte bien les parcelles n°54 et 55 mais ne touche pas la parcelle n°39. Il conviendrait de mettre en cohérence les dispositions écrites et graphiques.	Prend note Oui la parcelle n° 39 est concerné par l'ER n°2 et la référence est maintenue. Elément graphique à changer
MRAe Date : 2 octobre 2025	n° portail pétitionnaire : 003953/A PP Vous avez transmis pour avis de l'autorité environnementale le dossier d'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Landser, reçu le 1^{er} juillet 2025. Je vous informe que la Mission régionale d'autorité environnementale ne s'est pas prononcée dans le délai réglementaire prévu par l'article R. 104-25 du code de l'urbanisme. Cette information sur l'absence d'avis est à porter à la connaissance du public. Elle figure sur le portail de l'évaluation environnementale.	Prend note
ARS 24/07/2025 à DDT	Le document est une correspondance de l'Agence Régionale de Santé (ARS) Grand Est concernant le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Landser. Voici les points principaux : I. Eau potable : - o Les volumes de production et consommation d'eau doivent être réactualisés pour répondre à l'augmentation des besoins liée à l'urbanisation. - o Les captages privés doivent être déclarés en mairie conformément à la	

Personnes publiques associées et consultées	Observations	Avis de la commission communale du PLU / Mr le Maire suite au rapport et conclusions de Mr le commissaire enquêteur
	réglementation. 2. Qualité de l'eau : - o L'eau distribuée est globalement de bonne qualité, malgré une concentration temporaire élevée d'un pesticide (Chloridazone Desphényl). 3. Assainissement : - o Les eaux usées sont traitées collectivement à la station d'épuration de Sierentz. 4. Bruit et nuisances : - o Les nuisances sonores liées aux infrastructures routières sont mentionnées, mais les bruits d'activités professionnelles ou domestiques devraient être mieux pris en compte. 5. Pollution des sols : - o Cinq anciens sites industriels sont identifiés comme potentiellement pollués. Une vigilance est requise pour tout changement d'usage. 6. Pollution atmosphérique : - o Les données sur la qualité de l'air doivent être mises à jour, et des mesures pour limiter l'exposition aux pollens et produits phytosanitaires sont recommandées. 7. Moustique tigre : - o Des mesures urbanistiques doivent être prises pour limiter la prolifération des moustiques, notamment en évitant les eaux stagnantes. 8. Mobilité douce : - o Des aménagements pour les piétons et pistes cyclables sont préconisés. 9. Qualité de l'air et bruit : - o Des dispositifs pour limiter les polluants et le bruit (murs anti-bruit, isolation acoustique) sont recommandés. 10. Champs électromagnétiques : - o Références à des guides pour gérer les rayonnements non ionisants. 11. Eaux pluviales : - o La récupération et réutilisation des eaux pluviales doivent respecter les prescriptions techniques.	D'après la commune : erreur sur le nombre de sites.

Personnes publiques associées et consultées	Observations	Avis de la commission communale du PLU / Mr le Maire suite au rapport et conclusions de Mr le commissaire enquêteur
	En conclusion, l'ARIS souligne la faible incidence du PLU sur les enjeux sanitaires et environnementaux, tout en recommandant des ajustements pour mieux protéger la santé publique et l'environnement.	Prend note
SLA SCOT Daté 16 septembre 2025.	Le document présente l'avis favorable de Saint-Louis Agglomération concernant le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Landser, arrêté le 5 juin 2025. Ce projet vise à développer l'urbanisme, l'économie, les services et les équipements tout en respectant les orientations du SCoT de Saint-Louis Agglomération. Le PLU met l'accent sur la mixité sociale, la gestion vertueuse des sols et l'intégration des personnes à mobilité réduite. Cependant, des ajustements sont nécessaires concernant la gestion des eaux pluviales, qui doivent être traitées à la parcelle conformément au règlement d'assainissement. La station d'épuration de Sierentz, dont la capacité sera augmentée grâce à des travaux prévus d'ici septembre 2026, pourra gérer les eaux usées supplémentaires. Saint-Louis Agglomération salue également les mesures de protection des espaces naturels et recommande d'annexer l'étude Trame Verte et Bleue au PLU pour sensibiliser davantage le public. Enfin, il est conseillé d'ajouter des dispositions réglementaires pour les lotissements. Le Président de SLA : Décide d'émettre un avis favorable au projet d'élaboration du PLU au regard des compatibilités avec les orientations du SCOT de Saint Louis Agglomération.	Les articles UA 4, UB 4, UC4, UE 4, UL 4 sont complétés pour demander en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux pluviales. Toutefois en raison des caractéristiques spécifiques de la commune de Landser (sous-sol argilo-limoneux) la nouvelle construction devra être raccordé a un réseau séparatif. Prend acte
Chambre d'Agriculture Alsace Daté du 11 septembre 2025	Développement urbain et densification - La population de Landser est de 1642 habitants avec un objectif de 1930 en 2036. 190 logements nécessaires sur 15 ans, soit 11 à 12 par an. 68 logements en densification, représentant 35% du total, conforme au SCoT (30% re-commandé). - Proposition d'augmenter la densification à 80 logements en mobilisant 0.89 ha de jar-dins.	

Personnes publiques associées et consultées	Observations	Avis de la commission communale du PLU / Mr le Maire suite au rapport et conclusions de Mr le commissaire enquêteur
	- Proposition d'augmenter la densification à 80 logements en mobilisant 0.89 ha de jardins. Consommation foncière et zones d'extension - Réduction de 0.2 ha des zones d'extension par rapport à 2022, totalisant 3.7 ha. - Extension de 0.70 ha pour un parking sur des terres agricoles, acceptée sous condition d'une réduction de l'extension de la zone UC dans le PLU sur 3 secteurs repérés (extension de 0.25 Ha avec risques de coulées de boues, une extension de la zone UC de 0.4 près de l'institut Don Bosco.... - Extension de la zone UC de 0.25 le long du chemin rural qui mène au sud du monastère Saint Alphonse. Demande que cette zone UC soit supprimée au regard des risques de coulée de boues - Extension de la zone UC de 0.40 ha le long du chemin se situant près de l'institut Don Bosco. Demande que cette zone UC soit supprimée au regard des risques de coulée de boues  - Demande que la zone <u>IAU</u> de 0.7 ha soit retirée du zonage afin de préserver le foncier agricole... - Véritable réduction de la consommation foncière dans le futur PLU par rapport à 2022	Un terrain de sport est existant, les réseaux sont en place : 0.7Ha. l'emplacement réservé comporte une zone humide avec <u>biotopes</u>, <u>des</u> espaces détente, des plantations, sentiers, piste cyclable, et pour partie une aire de parking. Réponse défavorable Le secteur est desservi par les réseaux et faisait déjà parti de l'enveloppe urbaine de l'ancien document d'urbanisme. Il n'y a eu aucune demande spécifique de Mr le Maire relatif à ce secteur. Réponse défavorable

Personnes publiques associées et consultées	Observations	Avis de la commission communale du PLU / Mr le Maire suite au rapport et conclusions de Mr le commissaire enquêteur
	- Néanmoins : conclusion avis réservé sur la limitation de l'étalement urbain, sera favorable si baisse des extensions en U et AU Prise en compte de l'agriculture et développement agricole - Diagnostic agricole réalisé en 2016, zones agricoles constructibles mises en place. - Opposition et avis défavorable sur ce point à l'article A 1.7 interdisant les constructions agricoles à 50 m des zones urbaines et 1 AU : demande la suppression de l'article 1.7 de la zone A. - Demande d'une zone de sortie d'exploitation au nord du ban communal pour nouveaux besoins agricoles. - ER 4 - Souhait qu'apparaisse la carte des périmètres de réciprocité en RDS (2 exploitations) - Réseau cyclable en concertation avec le monde agricole CAA : prise en compte du développement de l'activité agricole sous réserve que soit retiré l'article 1.7 de la zone A	Favorable : l'article 1.7 est supprimé et le premier tiret de l'article 2.7 est également supprimé Pas de demandes ou projets identifiés ER 4 : Ouvrage projeté depuis de nombreuses années et dimensionnées en fonction des calculs et expertises. Sa localisation découle d'impératifs techniques de stockage et notamment du volume d'eau à réguler pour préserver au moins 3 communes du risque inondation. Voir réponse tableau EP/CAA A voir avec la CAA pour transmission des données. Une mention est ajoutée dans le PADD pour que les itinéraires cyclables soient réalisés en concertation avec le monde agricole. Retrait de l'article A 1.7

Personnes publiques associées et consultées	Observations	Avis de la commission communale du PLU / Mr le Maire suite au rapport et conclusions de Mr le commissaire enquêteur
	Ajustements mineurs • Rédaction de règlement : articles 2.4 et 2.5, 2.8, article 11.. • Importance de la protection des espaces boisés pour leur valeur écologique et patrimoniale : reliquat d'arbre a été classé en EBC alors que ceux-ci n'existe plus : Demande de suppression d'un EBC non justifié sur un espace agricole Conclusion • Avis réservé sur la gestion économe de l'espace du PLU, sera favorable sous conditions de réduction des extensions urbaines et prise en compte des besoins agricoles (besoins nouveaux).	A 2.8 voir si suppression du mot sécurité ? Article 11 : à voir Suppression de l'EBC sur le plan 1/5000 D'après source communale, Il n'y a pas eu de besoin identifié de sortie d'exploitation
INAO 24 septembre 2025	L'Institut fait le constat que la documentation ne comprend pas l'énumération du potentiel de production sous SIQO (Signes officiels d'identification de la Qualité et de l'Origine) du territoire, appelé en introduction de ce courrier. Par ailleurs, les OAP des secteurs « Kaegyberg » et « Vergers » présentent les éléments suivants : « Plantations et fascines à réaliser » et « Bandes enherbées avec plantations d'arbres », projetés sur les zones agricoles A et AA. Les parcelles concernées sont principalement des terres labourables, par essence supports potentiels de production sous SIQO. L'Institut recommande au porteur de projet de déplacer ces éléments vers la zone à urbaniser afin de ne pas amplifier le phénomène de consommation de l'espace agricole provoqué par le document d'urbanisme.	Ces mentions sont dans le rapport de présentation Diagnostic p 90. La mention SIQO est ajoutée. L'aménagement et les contraintes ont ainsi été étudiés. Il n'est pas envisagé de les revoir sous peine de remettre en cause l'économie de l'OAP.
CDPENAF (séance plénière du 9 septembre 2025)	Considérant la nécessité de protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers dans le département du Haut Rhin, Considérant le projet de règlement autorisant les extensions et annexes aux habitations en zone agricole,	

Personnes publiques associées et consultées	Observations	Avis de la commission communale du PLU / Mr le Maire suite au rapport et conclusions de Mr le commissaire enquêteur
Acté le 26 septembre 2025	Considérant l'interdiction de constructions dans la zone naturelle, Considérant la création du Stecal Nj correspondant à un secteur de jardins familiaux existants, La commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers du Haut-Rhin émet un avis FAVORABLE sur le projet de règlement du PLU autorisant les extensions et annexes à une habitation en zone agricole, ainsi que sur la création d'un secteur de taille et de capacités d'accueil limitées Nj. La commission émet une recommandation : prévoir la perméabilité de l'aire de stationnement prévu en emplacement réservé N°5 dans un contexte de phénomène de coulée de boue.	Prend acte : le règlement de PLU est modifié afin que la perméabilité de la partie aire de stationnement de l'emplacement réservée 5 soit exigée.
RTE 18 avril Courrier adressé à la DDT	Dans le cadre de ce travail préparatoire nous nous permettons de porter à votre connaissance la liste des servitudes 1 4 et les prescriptions de RTE en matière d'urbanisme réglementaire. RTE réseau de transport d'électricité et le gestionnaire du réseau de transport d'électricité à haute et très haute tension sur l'ensemble du territoire métropolitain .. À cet égard nous vous informons que sur le territoire couvert par ce document d'urbanisme sont implantés des ouvrages du réseau public de transport des d'électricité dont vous trouverez la liste ci-dessous il s'agit de : - liaison aérienne 225000 volts : 225000 volts numéro un Lutterbach-Sierentz et ligne aérienne 225000 volts numéro 2 Lutterbach-Sierentz 1/le report des servitudes d'utilité publique (servitudes I4) 2/le règlement 3/incompatibilité avec les EBC	1/un plan A4 orthophoto sera ajouté en Annexe 2/A voir Règlement : Ajout d'un paragraphe 6 dans les dispositions générales sur les ouvrages de transport électrique Ajouts d'un complément aux articles A2.1, A5, A6, A9, N 2.3, N 5, N 6, N9 3/ Les 30 mètres d'espaces boisés classés de part et d'autre des lignes aériennes de tension ont été ôtés au sud. Une ligne est en sous-terrain.

7. Les indicateurs de suivi

7.1. Obligations réglementaires

Au titre de l'article R.151-4 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation précise les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan prévue à l'article L. 153-27.

Il est donc nécessaire de prévoir un dispositif de suivi qui permette une telle évaluation.

7.2. Présentation de la démarche

Il est utile d'identifier et de sélectionner les données environnementales qui sont nécessaires au suivi des incidences importantes sur l'environnement.

Il convient d'établir un **tableau de bord** et des **indicateurs** pour étayer la démarche, depuis la phase de diagnostic et tout au long des étapes de mise en œuvre. Les indicateurs peuvent fournir un cadre permettant d'identifier les informations pertinentes sur l'environnement.

7.3. Les indicateurs

Un indicateur est la mesure d'un objectif à atteindre, d'une ressource mobilisée, d'un effet obtenu, d'un élément de qualité ou d'une variable du contexte. Il permet d'obtenir une information synthétique quantifiée, pour apprécier les divers aspects d'un projet ou d'une stratégie de développement.

Les principales qualités que doit réunir un indicateur sont :

- être pertinent (refléter la réalité et avoir un rapport direct avec un objectif) ;
- être clair et facile à interpréter ;
- être précis (grandeur précise et vérifiable) ;
- être fiable (possibilité de comparaisons) ;
- être utile (appuyer le pilotage et/ou la prise de décision).

Paramètre	Indicateurs
Consommation foncière	Evolution du nombre d'habitants rapportée à l'évolution de la superficie de l'enveloppe urbaine (consommation foncière par habitant)
Climat	Evolution du puits de carbone mesuré à l'évolution du patrimoine arboré de la commune : respect des haies, plantation d'arbres en zone urbaine
Paysage	Nombre de constructions formant des discordances chromatiques et architecturales avec leur environnement bâti et construites depuis l'adoption du PLU
	Nombre de constructions de toute nature en six ans en dehors de l'enveloppe urbaine (U, AU – mesure du mitage)
Gouvernance	Nombre de procédures contentieuses générées par des interprétations divergentes du règlement

Annexes

1. Contexte

L'étude hydraulique réalisée sur le Muelbach entre Landser et Dietwiller pour le compte du Syndicat Intercommunal du Muelbach a montré la vulnérabilité de ces communes face au risque d'inondation.

Plusieurs zones inondables en crue centennale ont été identifiées notamment dans la traversée de Landser.



Figure 1: zones inondable actuelle à Landser

Cette note vise à étudier l'effet de la réalisation d'un bassin de rétention en amont de Landser sur les inondations Muelbach dans l'agglomération.

2. Détermination du débit capable du cours d'eau

Le modèle hydraulique réalisé a permis de définir le débit maximum pouvant transiter dans le ruisseau sans inonder les habitations existantes à Landser.

Ce débit maximum est de 4.5 m³/s (contre 14 m³/s en crue centennale). Pour un tel débit les différents ponts (et notamment celui de la RD) ne sont plus en charge, aucune habitation n'est inondée et la majorité de la zone inondable à proximité des terrains de foot disparaît. Le profil en long ci-dessous illustre la diminution de la ligne d'eau de l'ordre de 50 cm (en rouge la crue centennale et en bleu 4.5 m³/s).

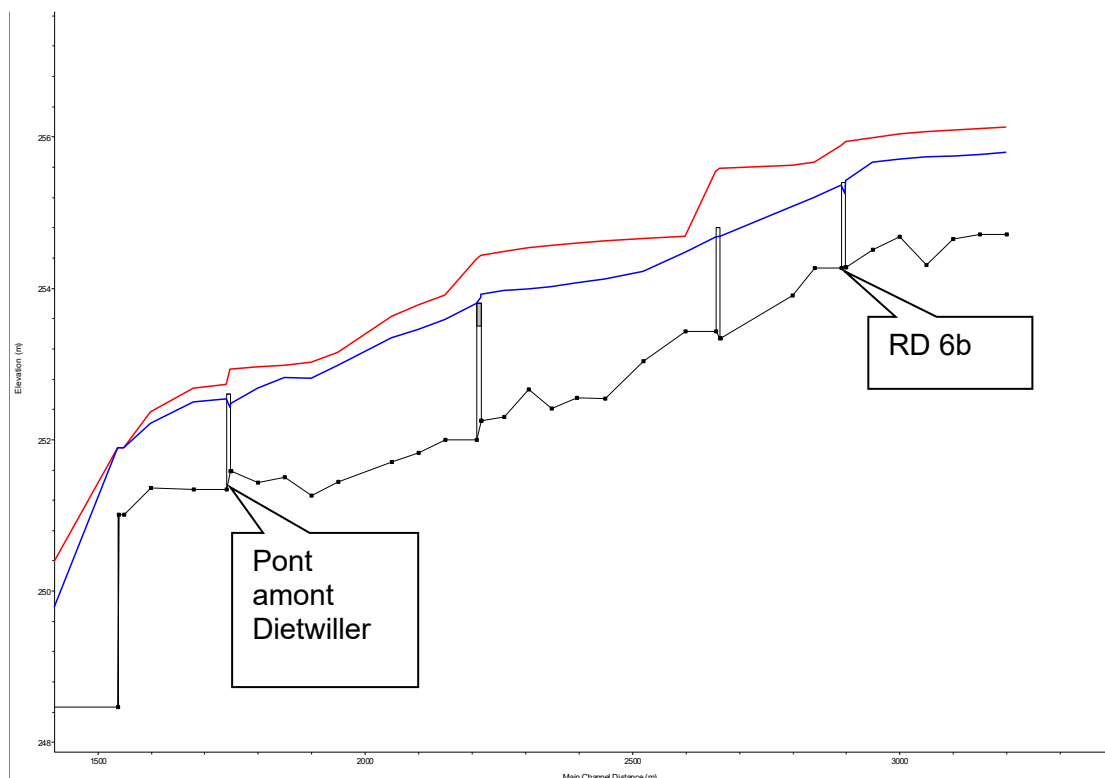


Figure 2: profil en long de la ligne d'eau

Seule la zone entourée en rouge sur le schéma ci-dessous resterait inondable.

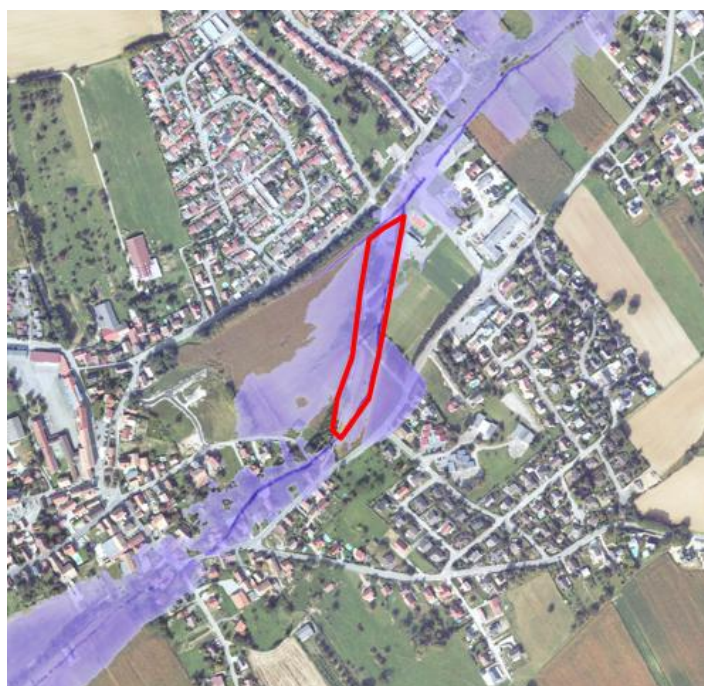


Figure 3: zone inondable résiduelle

3. Dimensionnement du bassin de rétention

L'amont de Landser est propice à la mise en place d'une zone de rétention.

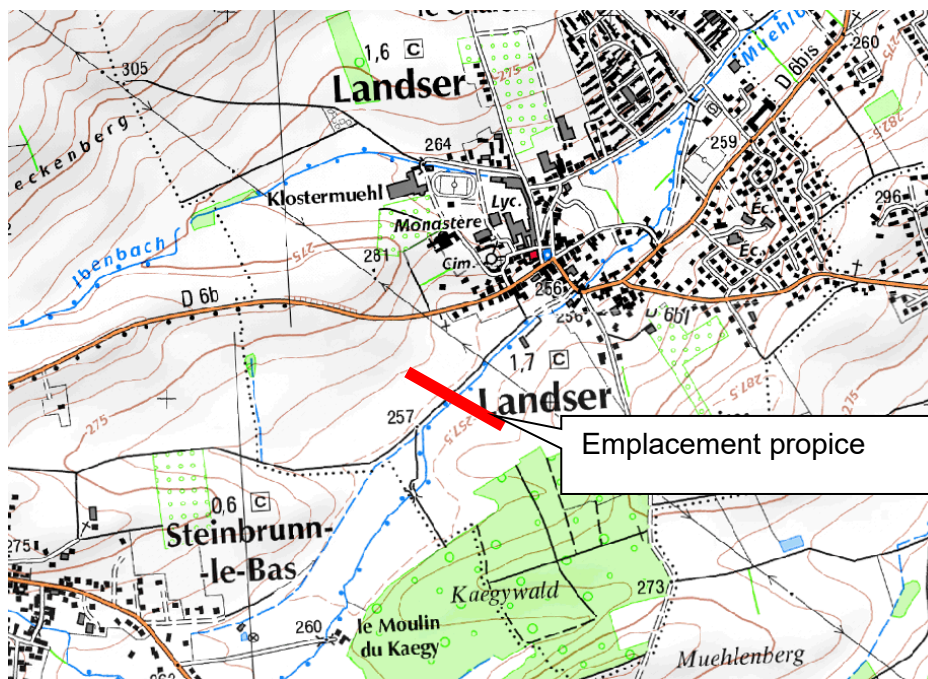


Figure 4: emplacement étudié

Sur le site identifié ci-dessus, les données hauteur/volume sont les suivantes :

altimétrie	Volume en m3
254.55	0
256	8900
257	87800
258	258800
259	517000

On constate ainsi que les volumes pouvant être stockés sont considérables.

Une modélisation hydrologique a été réalisée afin de définir le volume de stockage nécessaire pour écrêter la crue centennale à 4.5 m³/s.

Elle montre qu'une rétention de 256 000 m³ (cote 258 m, soit une hauteur d'eau maximale de 3.5 m) permettrait d'écrêter la pointe de crue à 4.5 m³/s. Cela nécessiterait la réalisation d'une digue à la cote 259 m. Le plan ci-après propose un exemple d'emplacement, la position du bassin pourra être adaptée selon les disponibilités foncières.

La zone sur inondée à l'amont du bassin serait la suivante :

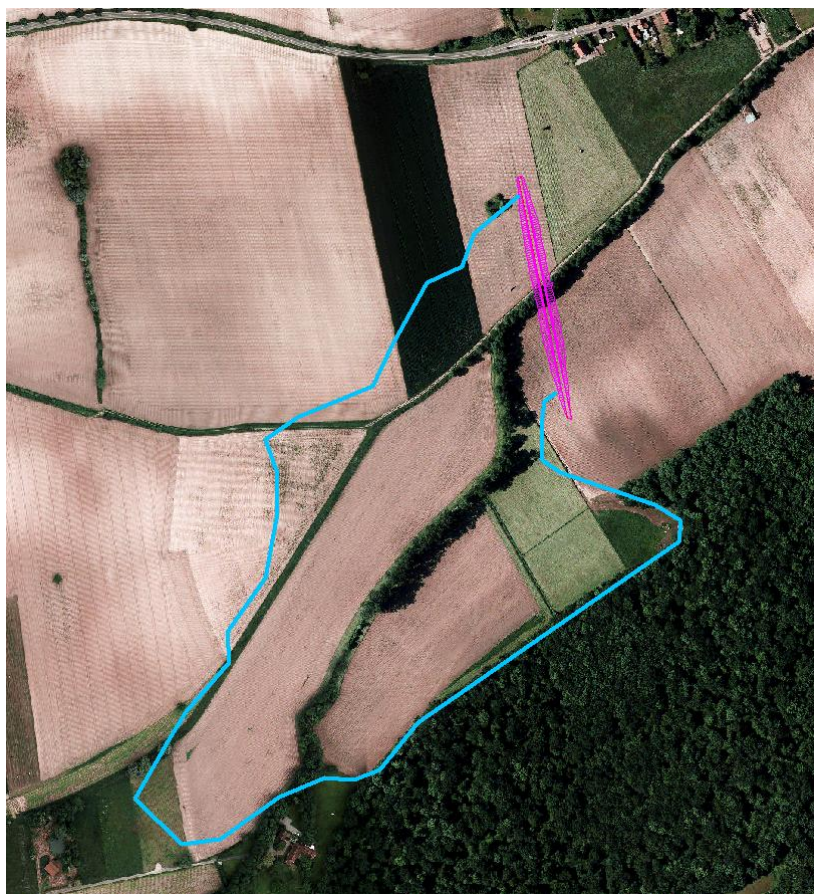


Figure 5: zone inondée par le bassin

La réalisation d'un tel bassin nécessiterait une emprise de 35 ares. Son coût est estimé à 205 000 €HT. Une procédure d'autorisation au titre de la loi sur l'eau devra également être réalisée.

