

PLAN LOCAL D'URBANISME



LANDSER

2.3 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles

PLAN LOCAL D'URBANISME

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



Le Maire
Daniel ADRIAN



2026

Sommaire

1.	FONCTIONNEMENT DES OAP DE LANDSER	4
2.	LOCALISATION DES SECTEURS D’OAP	5
3.	SECTEUR RUE DU RHIN	6
3.1.	ORIENTATIONS GRAPHIQUES	6
3.2.	ORIENTATIONS TEXTUELLES	7
4.	SECTEURS RUE DU KAEGYBERG ET RUE DES VERGERS	9
4.1.	ORIENTATIONS GRAPHIQUES	9
4.2.	ORIENTATIONS TEXTUELLES	10

1. Fonctionnement des OAP de Landser

Dans le droit fil du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, trois secteurs (rue du Rhin, Kaegyberg et rue des Vergers) ont été identifiés comme secteurs à enjeux, déterminants pour le fonctionnement, la physionomie et le cadre de vie futurs de la commune.

Ces secteurs font ainsi l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation destinées, notamment, à fixer des principes généraux d'organisation et de composition urbaine.

Les orientations visent particulièrement à garantir la prise en compte du développement durable dans les opérations d'aménagement futures, tout en assurant la qualité de vie des habitants.

Ces orientations indiquent des objectifs et des principes généraux et particuliers qui devront être traduits dans les projets à venir par les aménageurs.

Le présent document distingue, parmi les principes d'aménagement, ceux qui ont valeur d'orientation qui s'imposent de manière obligatoire dans un lien de compatibilité aux futurs aménageurs, de ceux qui correspondent à des recommandations qui n'ont pas de portée juridique, mais qui constituent des propositions à l'attention des porteurs de projet.

Le lien de compatibilité signifie que les opérations d'aménagement ou de construction doivent respecter les orientations d'aménagement et de programmation dans l'esprit et non au pied de la lettre.

Quatre termes au cœur des OAP :

Présentation :

Éléments explicatifs qui complètent les orientations, n'ont pas de portée juridique.

Orientations :

S'imposent de manière obligatoire dans un lien de compatibilité aux futurs aménageurs.

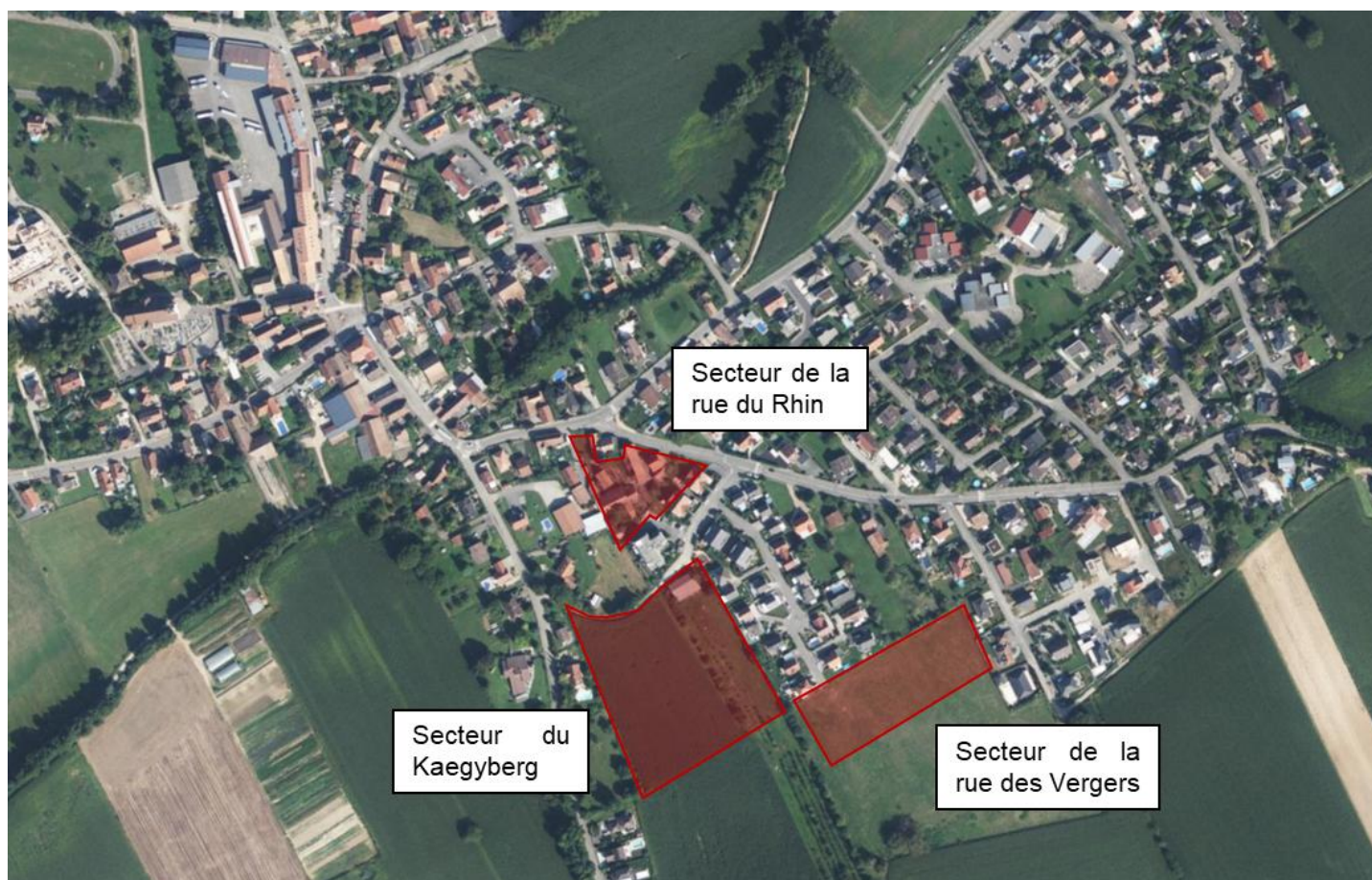
Recommandations :

N'ont pas de portée juridique, constituent des propositions à l'attention des porteurs de projet.

Compatibilité :

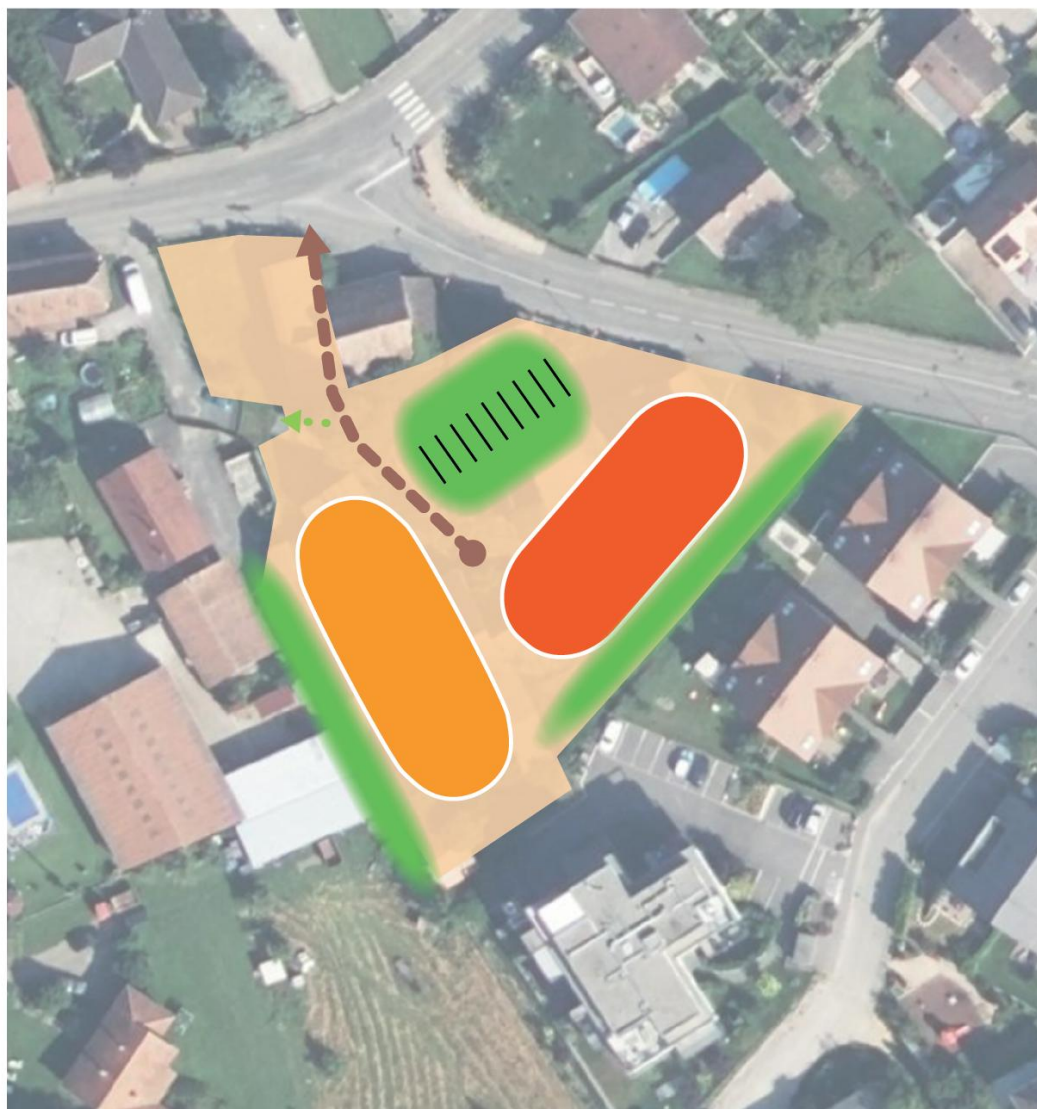
Un document est jugé compatible avec un autre dès lors qu'il n'y contrevient pas. Autrement dit, le projet peut s'écarter de l'OAP à condition que cette différenciation n'aille pas jusqu'à la remise en cause de ses options fondamentales.

2. Localisation des secteurs d'OAP



3. Secteur rue du Rhin

3.1. Orientations graphiques



Orientations en lien avec le schéma d'aménagement :

- | | | | |
|---|---|---|----------------------------------|
|  | Secteur de mixité urbaine à vocation principale d'habitat |  | Liaison douce (piétons cycles) |
|  | Secteur de logements collectifs et commerces éventuels |  | Parking végétalisé à aménager |
|  | Secteur de logements collectifs ou intermédiaires |  | Espaces de transition à aménager |
|  | Accès carrossable | | |

3.2. Orientations textuelles

3.2.1. La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Orientations :

Organiser l'implantation des différentes typologies de bâtiments conformément au schéma ci-dessus.

Un ilot central végétalisé devra comprendre des places de stationnement pour les habitants et usagers des commerces éventuels.

Des espaces qualitatifs de transition seront créés entre l'opération et son environnement.

Recommandations :

Favoriser la mise en œuvre de constructions passives ou à énergie positive.

Privilégier l'utilisation d'éco matériaux et une conception bioclimatique des constructions.

Rechercher un équilibre cohérent entre le jeu des expressions architecturales et celui des espaces extérieurs aménagés, clôtures, arbres, écrans végétaux, percées visuelles et cônes d'ensoleillement.

Intégrer les coffrets techniques, locaux poubelles, clôtures, places de stationnement et haies mitoyennes dans des éléments réalisés dès le début de l'opération ou les encadrer par un cahier de prescriptions.

3.2.2. La mixité fonctionnelle et sociale

Orientations :

Respecter une densité urbaine nette minimale de 30 logements à l'hectare.

Privilégier l'implantation de services et de commerces de proximité au RDC de la construction implantée à l'Est de l'opération.

Recommandations :

Proposer une offre diversifiée en matière de statuts d'occupation (locatif, accession à la propriété, etc.), afin de favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle.

3.2.3. La qualité environnementale et la prévention des risques

Orientations :

Limitier toute forme de revêtement imperméabilisant, à l'exception des voies de desserte des véhicules.

Assurer une lutte efficace contre toute forme d'îlot de chaleur.

Recommandations :

Les abords des constructions et installations autorisées devront être plantés d'essences locales et adaptables au changement climatique afin d'assurer une bonne insertion du bâti dans le paysage et une bonne pérennité dans le temps.

Intégrer les facteurs d'ensoleillement naturel pour l'organisation urbaine, la disposition et l'orientation des constructions, l'implantation des espaces verts, des arbres, des stationnements.

Lisser les effets de charge en eau pluviale par absorption rétention lente au moyen de toitures végétalisées sur les constructions, les carports, mais aussi la mise en place possible de récupérateurs d'eau de pluies ou dispositif appropriés et discrets.

3.2.4. La desserte des terrains par les voies et réseaux

Orientations :

Connecter l'accès principal de la zone à la trame viaire existante via la rue du Acklin et veiller à garantir la sécurité du carrefour.

Réaliser une voie de desserte interne d'une largeur inférieure à 6m pour un double sens de circulation, de manière à irriguer l'îlot central de stationnement.

Aménager des voies de liaisons douces en lien avec le réseau existant notamment avec l'impasse rue Acklin.

4. Secteurs rue du Kaegyberg et rue des Vergers

4.1. Orientations graphiques



Orientations en lien avec le schéma d'aménagement :

-  Secteur de mixité urbaine à vocation principale d'habitat
-  Secteur de logements collectifs
-  Secteur de logements intermédiaires
-  Secteur de logements individuels ou intermédiaires

-  Voie de desserte avec aire de retournement
-  Voie principale à créer
-  Plantations et fascines à réaliser
-  Bande enherbée avec plantations d'arbres

4.2. Orientations textuelles

4.2.1. La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Orientations :

Organiser l'implantation des différentes typologies de bâtiments conformément au schéma ci-dessus.

En partie haute, préférer une orientation des constructions principales et des faitages parallèlement aux courbes de niveau.

Recommandations :

Favoriser la mise en œuvre de constructions passives ou à énergie positive.

Privilégier l'utilisation d'éco matériaux et une conception bioclimatique des constructions.

Rechercher un équilibre cohérent entre le jeu des expressions architecturales et celui des espaces extérieurs aménagés, clôtures, arbres, écrans végétaux, percées visuelles et cônes d'ensoleillement.

Intégrer les coffrets techniques, locaux poubelles, clôtures, places de stationnement et haies mitoyennes dans des éléments réalisés dès le début de l'opération ou les encadrer par un cahier de prescriptions.

4.2.2. La mixité fonctionnelle et sociale

Orientations :

Respecter une densité urbaine nette minimale de 30 logements à l'hectare.

Permettre l'implantation de commerces de proximité.

Recommandations :

Proposer des formes d'habitat compactes et variées (collectif, habitat groupé, habitat individuel) ainsi qu'une offre diversifiée en matière de statuts d'occupation (locatif, accession à la propriété, etc.), afin de favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle.

4.2.3. La qualité environnementale et la prévention des risques

Orientations :

Limiter l'imperméabilisation des sols.

Réaliser une transition paysagère de qualité sur la façade Sud des deux secteurs.

Afin de lutter efficacement contre les coulées de boue, doubler cette transition avec la mise en place de fascines vivantes (dispositif constitué de fagots superposés, fixés au sol entre deux rangées de pieux et associées à des plantations – voir exemple dans le schéma ci-dessous).

Fascine avec pieux vivants courts, dite "classique"



Photo ARAA

Elle est constituée de 2 rangées de pieux en saule espacées de 0,5 m. Ces pieux font 6 à 8 cm de diamètre et 1,2 à 1,5 m de long. Ils sont enfoncés à une profondeur de plus de 0,5 m dans le sol et dans le bon sens afin qu'ils puissent s'enraciner. Ils sont disposés soit face à face, soit en quinconce. Au milieu, une tranchée est creusée sur 30 cm de profondeur. Le tout est rempli de tiges de saule (ou autre) sur une hauteur totale de 80 cm minimum de façon à obtenir un fagot de 50 cm au-dessus du sol. A la fin, le fagot est compacté mécaniquement et un tasseau attaché entre 2 pieux maintient le tout. Les pieux sont recoupés à la hauteur du fagot.

C'est ce type de fascine qui a été testé in situ dans le cadre de ces travaux.

Extrait de l'étude réalisée par l'Association Régionale pour l'Etude et l'Amélioration des Sols (AREAS)

Cet aménagement devra être complété par la réalisation d'un muret d'une hauteur de 50 à 70 cm de haut à l'amont des habitations.

Aménager un espace vert dans le secteur Ouest (Kaegyberg) devant faire office de noue et qui comprendra un dispositif de stockage / infiltration des eaux pluviales.

Ces dispositifs de lutte contre les éventuelles coulées de boues seront complétés sur toutes les façades Sud de l'opération par l'aménagement d'une bande enherbée d'une largeur de 20m agrémentée de plantations.

Recommandations :

Les abords des constructions et installations autorisées devront être plantés d'essences locales et adaptables au changement climatique afin d'assurer une bonne insertion du bâti dans le paysage et une bonne pérennité dans le temps.

Intégrer les facteurs d'ensoleillement naturel pour l'organisation urbaine, la disposition et l'orientation des constructions, l'implantation des espaces verts, des arbres, des stationnements.

Limiter l'imperméabilisation des surfaces des terrains, de leurs emplacements de stationnement et de leurs cours par des choix de matériaux appropriés ou filtrants.

Lisser les effets de charge en eau pluviale par absorption rétention lente au moyen de toitures végétalisées sur les constructions, les carports, mais aussi la mise en place possible de récupérateurs d'eau de pluies ou dispositif appropriés et discrets.

4.2.4. La desserte des terrains par les voies et réseaux

Orientations :

Connecter l'accès principal de la zone à la trame viaire existante via la rue des Jardins et rue des Vergers.

La voirie interne au secteur Est (rue des Vergers) se terminera par une aire de retournement.

Réaliser des voies de desserte internes d'une largeur inférieure à 7,5 m pour un double sens de circulation, de manière à irriguer les cœurs d'îlots.

Aménager des voies de liaisons douces en lien avec le réseau existant.

Recommandations :

Permettre la desserte des terrains agricoles limitrophes.

4.2.5. Echancier prévisionnel

D'article L.151-6-1 du code de l'urbanisme issu de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, les OAP mettent en place un échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser.

Désignation	Priorité d'ouverture à l'urbanisation	Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation et équipements correspondants	Actions/opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques
1 AU Kaegyberg Sud Gartenweg	1	2026	Espace de transition végétalisée au sud. Fascines et plantations à réaliser
1 AU Kaegyberg Sud rue des vergers	2	2027	Espace de transition végétalisée au sud Fascines et plantations à réaliser

