



**DEPARTEMENT DU HAUT-RHIN  
COMMUNE DE LANDSER**

**ENQUÊTE PUBLIQUE**



Du 27 novembre 2025 au 29 décembre 2025

**Dirigée par Francis KOLB  
Ingénieur Principal Territorial**

**Enquête publique ayant pour objet  
l'élaboration du Plan local d'Urbanisme  
de la commune de Landser**

**CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE  
ENQUÊTEUR SUR LE PROJET D'ELABORATION DU PLU DE LA  
COMMUNE DE LANDSER**

# Enquête Publique

Dossier N° E25000144/67

## ENQUÊTE PUBLIQUE DU 27 NOVEMBRE 2025 AU 29 DECEMBRE 2025

Désignation du Commissaire-Enquêteur par Madame la Vice-Présidente du  
Tribunal Administratif de Strasbourg sous le n°E25000144/67  
en date du 22 octobre 2025

### **Attestation sur l'honneur du Commissaire enquêteur**

Je soussigné Francis KOLB, Ingénieur Principal, Directeur des Services Techniques de la Ville de Pfstatt en retraite atteste par la présente sur l'honneur mon indépendance pour cette mission, n'ayant aucun intérêt à l'opération, soit à titre personnel, soit en raison des fonctions que j'exerce ou que j'ai exercées, notamment vis-à-vis de la Commune de Landser maître d'ouvrage. En conséquence de quoi j'ai accepté les fonctions de commissaire enquêteur pour cette enquête publique.

### **Déclaration de respect des consignes sanitaires**

Par la présente, Monsieur Francis KOLB, Commissaire enquêteur, s'engage à respecter et faire respecter, dans le cadre de la présente procédure d'enquête publique, les consignes sanitaires et règles de distanciation sociale définies par les parties prenantes.



Vue sur la commune de Landser

## Avertissement

Conformément aux dispositions de l'article L123-15 du code de l'environnement, « **le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête rend son rapport et ses conclusions motivées dans un délai de 30 jours à compter de la fin de l'enquête.** »

Comme prévu par l'article R.123-19 du même code, « **le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête établit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies.**

**Le rapport comporte le rappel de l'objet du projet, plan ou programme, la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête, une synthèse des observations du public, une analyse des propositions produites durant l'enquête et, le cas échéant, les observations du responsable du projet, plan ou programme en réponse aux observations du public.**

**Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête consigne, dans une présentation séparée, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet. »**

**Le présent document correspond aux conclusions motivées.**

**Il fait suite au rapport et constitue donc la partie 2 sur 2 de l'ensemble « Rapport et conclusions du commissaire enquêteur ».**

*Le commissaire enquêteur se devant, après le rapport objectif, de se livrer à un exercice subjectif, on y trouvera mes appréciations sur le dossier, le déroulement de l'enquête, ainsi que le cas échéant sur les observations recueillies et sur les réponses apportées à mes questions complémentaires, puis mon avis personnel motivé sur la globalité du projet soumis à l'enquête.*

### Sommaire des conclusions motivées :

#### 1. Objet de l'enquête publique

- 1.1. Contexte
- 1.2. Enjeux pour la commune
- 1.3. Le projet de PLU
- 1.4. Respect de la procédure

#### 2. Examen des observations

- 2.1. Observations des Personnes Publiques Associées (PPA)
- 2.2. Observation du public

#### 3. Conclusions motivées du Commissaire Enquêteur

#### 4. Avis du Commissaire Enquêteur

Le « **Rapport d'enquête** » et le document séparé « **Conclusions et avis** » du Commissaire Enquêteur est édité en deux exemplaires » :

- un exemplaire sera transmis au Tribunal Administratif de Strasbourg
- un exemplaire sera remis a Monsieur le Maire de la commune de Landser

Je soussigné **Francis KOLB**

Demeurant 1 rue du Vorwald à 68950 REININGUE

**Désigné en qualité de Commissaire-Enquêteur** par Madame le 1<sup>er</sup> Vice-Président du Tribunal Administratif de Strasbourg, par décision en date du 22 octobre 2025,

Déclare avoir procédé à l'Enquête Publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Landser.

Selon les prescriptions de l'article 6 de l'arrêté municipal n°29/2025 de mise en enquête du 4 novembre 2025, **j'ai l'honneur de transmettre à Monsieur le maire de la commune de Landser, le dossier complet paraphé accompagné :**

- **du registre d'enquête** coté et paraphé clos par mes soins à la fin de l'enquête ;
- **de mon rapport et de mes conclusions motivées**

**Fait à Reiningue, le 22 janvier 2026**

Le Commissaire Enquêteur



Francis KOLB

Dossier N° E25000144/67

**Enquête publique du jeudi 27 novembre 2025 au  
lundi 29 décembre 2025**

Désignation du Commissaire-Enquêteur par décision de Madame la Vice-Présidente du Tribunal Administratif de Strasbourg sous le n° E25000144/67 en date du 22 octobre 2025



Vue sur la commune de Landser

**Rappel** : Le commissaire enquêteur membre de la CNCE (Compagnie nationale des Commissaires-Enquêteurs), respecte le code d'éthique et de déontologie de la CNCE. Il n'est cependant pas nécessaire que le commissaire enquêteur soit un expert et s'il l'est, il ne doit en aucun cas se comporter en expert ni en professionnel ès-qualité. En effet, l'expert est un auxiliaire de justice et son travail, strictement défini par les magistrats, est celui d'un spécialiste objectif.

Le commissaire enquêteur n'a aucune limite à sa mission qui est d'apprécier l'acceptabilité sociale et environnementale du projet soumis à l'enquête, il lui est demandé de peser, de manière objective le pour et le contre, puis donner son avis motivé personnel donc subjectif.

De même le commissaire enquêteur ne se comporte pas en juriste, il n'est pas de sa responsabilité de se prononcer sur la légalité de l'environnement administratif, cela est en reste du ressort du Tribunal Administratif compétent.

Il n'est pas du ressort du commissaire enquêteur de dire le droit, mais simplement il peut dire s'il lui semble que la procédure suivie est légale et s'il lui semble qu'elle a été respectée.

## **1.Objet de l'enquête**

### **1.1 Contexte**

#### **Du RNU au PLU**

La commune de Landser était couverte par un Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé par délibération du conseil municipal en date du 19/10/2000. Ce document a fait l'objet d'une modification approuvé en date du 31/08/2006.

La révision du POS afin de le transformer en Plan Local d'Urbanisme a été prescrite par délibération du conseil municipal en date du 19/02/2009. Elle avait pour objectif de définir les orientations d'urbanisme et de développement de la commune, en tenant compte du contexte réglementaire en vigueur.

La version présentée n'ayant pas abouti dans les délais règlementaires, le POS est devenu caduque et les autorisations d'urbanisme de la commune sont, depuis, régies par le Règlement National d'Urbanisme (RNU).

Par délibération du Conseil Municipal n° du 16/05/2023, la commune a décidé d'engager l'élaboration de son PLU.

Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) a fait l'objet d'un débat en Conseil Municipal en date du 30/05/2024.

La concertation du public prévue par l'article L 300-2 du Code de l'Urbanisme a été relancée dans le respect des modalités énoncées dans la délibération de prescription du PLU datant du 16 octobre 2014. Une réunion publique a notamment été organisée le 11/09 /2024.

Par délibération du conseil Municipal en date du 5/06/2025 la commune tire le bilan de la concertation et arrête le projet de PLU.

Le projet a été transmis à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) qui n'a pas répondu dans les délais règlementaires et aux Personnes Publiques Associées (PPA) qui disposait de 3 mois pour rendre leur avis.

Par courrier, Monsieur le maire demande à Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Strasbourg la désignation d'un Commissaire Enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet l'élaboration du PLU de sa commune.

Le 22.10.2025, Monsieur KOLB Francis et Monsieur NIEDERGANG Jean-Claude ont été désignés, par le Tribunal Administratif, comme Commissaires Enquêteurs (respectivement titulaire et suppléant). Monsieur KOLB a conduit l'enquête publique jusqu'au 29.12.2025 afin d'établir le rapport d'enquête et ses conclusions motivées et avis.

Par arrêté n°29/2025 du 4.11.2025, Monsieur le Maire de Landser prescrit l'enquête publique sur le projet d'élaboration du PLU sur sa commune.  
L'enquête publique s'est déroulée du jeudi 27 novembre 2025 au lundi 29 décembre 2025.

### **Situation de la commune**

Située au sud de la ville de Mulhouse, Landser est une commune de la communauté d'agglomération de Saint-Louis. D'une superficie de 3,04 km<sup>2</sup>, elle présente les caractéristiques d'une petite commune rurale qui bénéficie néanmoins de l'influence des agglomérations de Mulhouse et de Saint-Louis. Elle s'est développée sous la forme exclusivement de logements individuels avec un mitage important des espaces agricoles et naturels et sans réel centre villageois.

Le territoire communal présente une qualité patrimoniale et environnementale notable, avec des espaces naturels et agricoles mis en valeur par les coteaux et des perspectives visuelles remarquables.

Landser dispose d'un cadre de vie attractif.

### **Evolution de la population et du nombre de logements**

#### **Le contexte historique**

Le village qui comptait 856 habitants en 1851 a subi ensuite plus d'un siècle de dépopulation à peu près continue, le vidant de plus de la moitié de ses habitants pour l'amener au minimum démographique de 330 habitants en 1968 (-61,4%) (effet de l'exode rural, des guerres...). De village agricole jusque dans les années 1960, la localité a ensuite vu sa population à la fois considérablement augmenter et se transformer.

#### **L'évolution récente**

Suite à cette dépopulation d'un siècle se produit en effet une énorme progression démographique à partir de 1968. L'implantation d'importants lotissements de type Terrasses d'Emeraude (près de 400 maisons neuves dans 3 lotissements) entraîne une explosion démographique entre 1968 et 1975 et 1982.

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

**Les besoins** : recharger une adéquation entre les capacités d'équipements et les perspectives d'évolution, attirer de nouvelle population et fixer la population dans la commune et offrir des possibilités de maintien des jeunes dans la commune par des logements adaptés.

## **Potentiel de densification/mutation et extension**

Le rapport de présentation analyse la capacité de densification et de mutation de la commune. Afin de limiter la consommation d'espaces agricoles et éviter l'étalement urbain, la commune a fait le choix de prévoir deux secteurs d'extension. Ces secteurs permettront la production de nouveaux logements avec une densité urbaine de au moins 30 logements à l'hectare. Ces zones qui font l'objet d'OAP sectorielles seront phasées par un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation à partir de 2026 permettant d'ajuster la production de logements en extension à la production effective en densification (zones 1AU d'une superficie de 2,34 ha avec au moins 70 logements à réaliser).

## **Incidence du PLU sur le Patrimoine et le milieu**

La superficie du territoire de Landser est de 303,2 hectares et les surfaces agricoles couvrent 54,8% soit 166 hectares.

La commune de Landser est constituée en une agglomération compacte avec peu de vide urbains, interstitiels, donc une bonne occupation de l'espace interne.

Elle se compose d'opérations urbaines récentes qui intègrent mixité et densité de l'habitat.

Aucun site Natura 2000 ne déborde sur le territoire de la commune de Landser. Néanmoins, les incidences du plan sur les populations d'espèces visées doivent être évaluées pour les sites présents dans un rayon de 10 kilomètres. Au-delà de cette distance, les incidences sont considérées comme improbables.

La commune de Landser n'est pas concernée par un outil de protection (Biotope, Réserve naturelle) et se situe en dehors des sites protégés au titre de Natura 2000, de même aucune Zone importante pour la conservation des oiseaux (ZICO) n'est présente sur le territoire communal.

En matière de risques naturels, et du fait de la perméabilité très variable des sols liés aux teneurs en argile des sols soumet les terrains à des risques de phénomène de retrait et gonflement des sols. L'atlas des zones inondables du Haut-Rhin approuvé le 18 juillet 2008, fait apparaître des zones inondables sur la commune de Landser liées à l'Ibenbach et surtout au Muehlbach. Ce document n'a pas de valeur réglementaire contrairement aux plans de prévention des risques d'inondation (PPRI) mais constitue une alerte qui mérite d'être prise en compte.

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

## **1.2 Enjeux pour la commune**

Les autorisations d'urbanisme de la commune étant régies par le Règlement National d'Urbanisme (RNU), la commune n'a plus de prise sur son développement territorial.

L'objectif de la mise en place du PLU est de donner à la commune de Landser les moyens de disposer d'un document d'urbanisme précisant les axes majeurs de son développement pour les années à venir et de se mettre en conformité avec la réglementation, notamment en matière d'environnement et d'urbanisme.

Les enjeux du projet de PLU sont de permettre un renouvellement démographique, d'encadrer le développement urbain et d'assurer une intégration maîtrisée des nouveaux habitants. Les enjeux sont également de préserver d'une part les espaces naturels et agricoles dans un objectif de modération foncière et d'autre part l'identité de la commune et le cadre de vie.

### **1.3 Le projet de PLU**

En cohérence avec les enjeux de la commune, les principaux objectifs du PLU, définis dans le PADD qui définit les orientations d'aménagement et de développement durable en matière d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels agricoles et forestiers et de préservation des continuités écologiques.

**Le projet de la commune s'appuie sur les axes suivants :**

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

#### **Orientations générales**

Les orientations qui découlent de ces axes d'action doivent être appréhendées globalement afin de garantir la cohérence du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Leur mise en œuvre doit cependant être envisagée de manière séquentielle et progressive, notamment en ce qui concerne le développement urbain.

#### **Les objectifs de l'axe 1**

- ▶ Affirmer les espaces agricoles comme un support de l'activité historique identitaire de la commune ;
- ▶ Consolider l'armature des espaces naturels (TVB) de la commune ;
- ▶ Valoriser le patrimoine architectural et paysager de la commune ;
- ▶ Maîtriser le développement de l'urbanisation sur le territoire communal ;
- ▶ Limiter l'impact du développement sur le territoire ;

#### **Les objectifs de l'axe 2**

- ▶ Asseoir le dynamisme démographique sur les capacités d'accueil (objectif démographique : 1930 habitants en 2036) ;
- ▶ Diversifier l'offre de logements de la commune ;
- ▶ Assurer un développement urbain maîtrisé en lien avec l'identité rurale de la commune ;

#### **Les objectifs de l'axe 3**

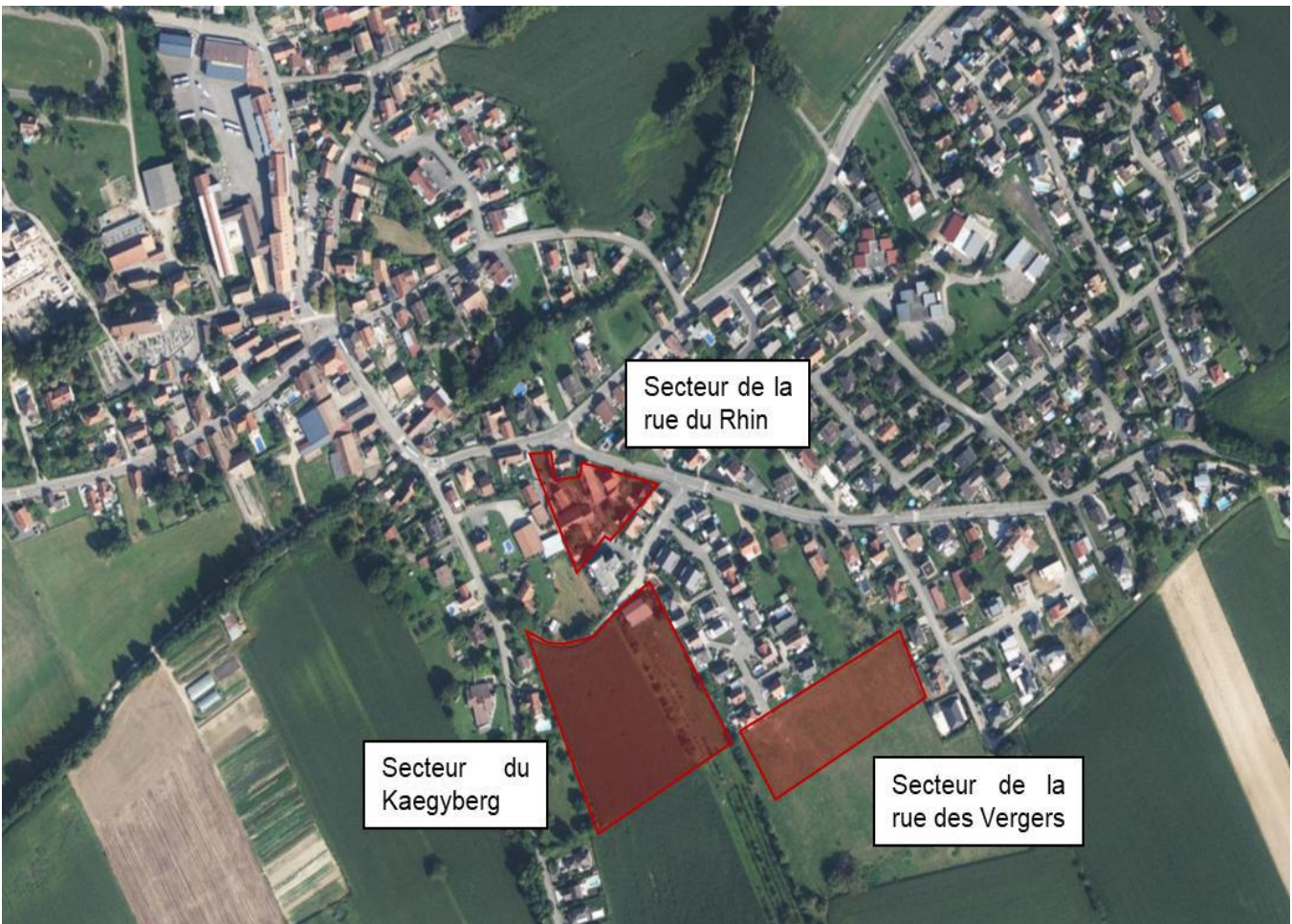
- ▶ Assurer le maintien de l'activité agricole ;
- ▶ Favoriser le développement du tissu économique ;
- ▶ Assurer l'accès aux réseaux de communication numérique à haut débit ;

Il convient de préciser que le rapport de présentation comporte les explications détaillées relatives au Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

#### **Les orientations d'aménagements et de Programmation (OAP) thématiques**

L'OAP thématique « **Trame Verte et Bleue** » va dans le sens d'un renforcement de la prise en compte environnementale, à la fois en termes de préservation mais aussi de prise en compte et de valorisation. Elle permet de faire des recommandations en termes de biodiversité (continuité écologique, réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, cours d'eau et zones humides). Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles sont situées sur le secteur de la rue du Rhin, sur le secteur du Kaegyberg et sur le secteur de la rue des Vergers. Ces orientations indiquent des objectifs et des principes généraux et particuliers qui devront être traduits dans les projets à venir par les aménageurs.

Les présentes OAP ont donc pour objet de définir la programmation de nouveaux ensembles bâti et d'apporter une cohérence et de requalification de l'espace public existant.



Rue du Rhin



Rue du Kaegyberg et rue des Vergers

## **Le règlement graphique et le règlement écrit**

Le territoire couvert par le PLU est divisé en 4 types de zones :

- Zones urbaines (U) qui correspondent déjà à des secteurs urbanisés avec les équipements publics existant.
- Les zones à urbaniser (AU) destinées à être ouverte à l'urbanisation, aménagées à court terme en respectant les principes énoncés dans les OAP. Ces zones ont vocation à accueillir de l'habitat.
- Les zones agricoles ou zone A équipées ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- Les zones naturelles et forestières ou zone N peuvent être classés en zones agricoles les secteurs de la commune équipés ou non à protéger en raison :
  - 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 ;
  - soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
  - soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

### **1.4 Respect de la procédure**

Dans ce paragraphe, nous ne reviendrons pas sur l'ensemble des points décrits dans mon rapport d'enquête. Nous retiendrons seulement une synthèse des points essentiels qui montrent que la procédure a été respectée selon la réglementation et/ou les engagements pris notamment au travers d'arrêtés municipaux et dans les délais.

Le choix de la procédure d'élaboration du PLU est fixé par le Code de l'Urbanisme. Dans le cas présent, le PLU fait l'objet d'une procédure d'élaboration en application des articles L.153-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

La présente enquête publique est organisée et conduite dans le cadre des articles du Code de l'environnement L.123-1 à L.123-18 et R.123-1 à r.123-46.

L'enquête publique s'est déroulée du jeudi 27 novembre 2025 au lundi 29 décembre 2025 soit une durée d'enquête publique de 33 jours consécutifs.

Les principales étapes, avant et pendant l'enquête publique, ont été les suivantes :

- ◆ des débats et approbation en Conseil Municipal,
- ◆ une phase de concertation avec notamment une réunion publique le 11 septembre 2024,
- ◆ la demande et la réception d'avis des PPA,
- ◆ la désignation de 2 commissaires enquêteurs (1 titulaire et 1 suppléant) pour la conduite de l'enquête publique,
- ◆ l'information du public dans la presse, par voie d'affichage dans la commune, sur le site internet de la commune,
- ◆ la possibilité pour le public de prendre connaissance du dossier d'enquête publique (papier et numérique sur le site internet de la commune) et de faire part de ses observations, sur le registre papier, par courrier, par mail et lors de 4 permanences du commissaire enquêteur titulaire.

Le dossier soumis à l'enquête publique comporte l'ensemble des pièces demandées par la réglementation en vigueur (article R.123-8 du code de l'environnement) et permet de comprendre le projet de PLU.

**L'enquête publique s'est déroulée de façon régulière et dans de bonnes conditions.**

**Le Procès-verbal de synthèse** a été établi par le Commissaire Enquêteur titulaire et a été remis à M. le maire de la commune de Landser dans les délais règlementaires.

Les réponses de la Mairie aux questionnements du Commissaire Enquêteur, des réponses aux avis des PPA et aux observations du public sont parvenues au Commissaire Enquêteur par mail, le 15/01/2026. Ce mémoire figure de façon intégrale dans le document « annexes » page 74 du rapport d'enquête.

Le commissaire enquêteur a pu sans difficulté :

- prendre connaissance des documents présentés à l'enquête publique ;
- solliciter chaque fois que de besoin les services de la mairie de Landser pour des documents et explications complémentaires sur le projet ;
- constater que monsieur le Maire atteste que l'affichage de l'avis d'enquête publique a été réalisé avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, que l'arrêté municipal d'ouverture de l'enquête a également été affiché ;
- vérifier la publicité de l'avis d'enquête publique dans deux journaux locaux, 15 jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les 8 premiers jours de celle-ci, et l'information sur différents supports de diffusion utilisés par la mairie ;
- constater que le dossier était accessible au public (dossier papier au siège de l'enquête en Mairie et sur le site internet de la commune) ;
- vérifier que le public avait la possibilité de communiquer ses observations, questionnement ou propositions par courrier à l'attention du Commissaire Enquêteur, par mail ou sur le registre papier ;
- tenir 4 permanences pour recevoir le public, comme prévu à l'arrêté municipal prescrivant l'ouverture de l'enquête publique et par l'avis d'enquête publique ;
- visiter la commune et nous rendre compte des enjeux de la commune ;
- avoir une réunion avec la Mairie avant le démarrage de l'enquête publique pour fixer les modalités de l'enquête publique le 4.11.2025 ;
- examiner les éléments apportés par la Mairie, maître d'ouvrage, en réponse d'une part aux avis des PPA et d'autre part au Procès-Verbal de synthèse.

## **2.Examen des observations**

### **2.1. Observations des Personnes Publiques Associées (PPA)**

#### **12 PPA ont donné leur avis**

- 2 avis réservés (RTE Centre développement ingénierie Nancy) et (Chambre d'Agriculture Alsace)
- 10 avis favorables avec des observations et recommandations ou compléments à intégrer au dossier.

Le mémoire en réponse de la Mairie aux avis des PPA est joint dans le document des annexes page 74.

Dans son mémoire en réponse, la Mairie s'est attachée à expliciter les points soulevés par les PPA ou propose des modifications avant approbation du PLU. On rappellera en particulier ce qui concerne les réserves ou observations qui nous paraissent les plus importantes :

### **Avis préfet du Haut-Rhin préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers**

Lors de sa commission, cet organisme précise qu'il émet un avis favorable avec une recommandation : prévoir la perméabilité de l'aire de stationnement prévu en emplacement réservé n°5 dans un contexte de phénomène de coulée de boues.

**Dans son mémoire en réponse**, la mairie prend acte de l'avis favorable émis par la CDPENAF en date du 9 septembre 2025.

### **Avis ALSACE Collectivité Européenne**

Cet organisme émet un avis favorable et demande de mettre en cohérence certaines dispositions écrites et graphiques au niveau du dossier du PLU.

**Dans son mémoire en réponse**, la mairie prend en compte l'élément graphique à changer par rapport à la parcelle n° 39 qui est concerné par l'ER n°2.

### **Avis de la Chambre d'Agriculture du Haut-Rhin**

La Chambre d'Agriculture du Haut-Rhin émet un avis réservé et considère une prise globale du développement de l'activité agricole dans le document d'urbanisme présenté.

**Dans son mémoire en réponse**, la mairie rappelle que la réduction de la consommation foncière et zones d'extension de 0,2 ha est de 3.3ha en AU dans le projet du PLU. En outre, un terrain de sport étant existant au niveau du futur parking permet d'appréhender les risques de coulées de boues, les réseaux sont en place. La collectivité est favorable quant à la suppression de l'article 1.7 de la zone A. Précise qu'il n'y a pas de demande ou projets identifiés pour une sortie d'exploitation au nord du ban communal.

### **Avis du préfet Direction Départementale des Territoires du Haut-Rhin**

Emet un avis favorable au projet du PLU assorti de réserves en joignant le tableau avec les coordonnées des gestionnaires d'utilités publiques.

**Dans son mémoire en réponse** la mairie prend note que la projection, bien qu'ambitieuse reste compatible avec les objectifs du schéma de cohérence territoriale (SCoT) de Saint-Louis Agglomération.

### **Avis de l'ARS**

L'ARS précise les enjeux sanitaires et environnementaux portant sur l'alimentation en eau potable ainsi que sur l'assainissement collectif, les bruits et la pollution des sols.

**Dans son mémoire en réponse** la mairie liste les points relevés par l'Agence Régionale de Santé sans prendre position sur les points évoqués.

### **Avis du préfet du Haut-Rhin Direction Régionale des Affaires Culturelles**

Demande de prendre en compte les remarques de l'UDAP68 portant sur le règlement et le plan des servitudes d'utilité publique (SUP) du PLU.

**Dans son mémoire en réponse** la mairie prendra en compte les remarques émises par la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

## **Avis de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité**

Constate que les zones 1AU sont principalement des terres labourables et présentent des plantations et fascines à réaliser et bandes enherbées avec plantations d'arbres projetés sur des zones agricoles A et Aa. L'institut recommande de déplacer ces éléments vers la zone à urbaniser afin de ne pas amplifier le phénomène de consommation de l'espace agricole.

**Dans son mémoire en réponse** la mairie reprendra les compléments dans le rapport de présentation.

## **Avis de la MRAe**

La MRAe ne s'est pas prononcée dans le délai réglementaire.

**Dans son mémoire en réponse** la mairie prend acte du retour de la MRAe

## **Avis de la Région Grand Est**

Précise que le SRADDET du Grand Est adopté en 2019 est en cours de modification pour répondre encore mieux aux défis des transitions et encourage le porteur du projet à le consulter sur son site.

**Dans son mémoire en réponse** la mairie prend acte que la Région Grand Est est compétente en tant que chef de file de l'aménagement du territoire s'exerce prioritairement sur les projets de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) au titre du Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET).

Adopté en 2019, le SRADDET du Grand Est est en cours de modification pour répondre encore mieux aux défis des transitions.

Le Grand Est encourage le porteur du projet pour plus de précisions à consulter le lien

<https://www.grandest.fr/politiques-publiques/sraddet/>.

## **Avis RTE CDI- Urbanisme**

Demande de compléter le règlement écrit que les règles de construction et d'implantation présentes au sein du document d'urbanisme ne sont pas applicables aux ouvrages exploités par RTE.

**Dans son mémoire en réponse** la mairie prend acte de la liste des servitudes et des prescriptions de RTE en matière d'urbanisme réglementaire. et ajoutera un paragraphe dans les dispositions générales du règlement écrit sur les ouvrages de transport électrique.

## **Avis Saint-Louis Agglomération**

Emet un avis favorable mais précise que les besoins supplémentaires en termes d'eau potable entraînent un rejet dans le réseau d'assainissement ainsi que les eaux pluviales ce qui est contraire avec le règlement du service d'assainissement. Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle.

**Dans son mémoire en réponse** la mairie prend acte de l'avis de Saint-Louis Agglomération retient qu'il faut des ajustements concernant la gestion des eaux pluviales en fonction des caractéristiques spécifiques de la commune de Landser (sous-sol argilo-limoneux).

## **2.2. Observations du public**

Au cours de l'enquête publique, 12 observations ont été recueillies sur le registre papier.

De façon globale et en synthèse :

Les observations du public sur le projet de PLU concernent essentiellement des demandes de requalifications de zonage et des questions relatives au maintien de la qualité du cadre de vie :

- ◆ 8 observations relatives au zonage du PLU concernant leurs parcelles
- ◆ 4 observations générales concernent la préservation du cadre de vie ou des précisions sur le règlement :
  - la hauteur des bâtiments en zone 1AU
  - un nouveau plan de circulation pour desservir les zones 1AU
  - le ramassage scolaire en vue de l'augmentation de nouveaux logements
  - la capacité d'absorption du réseau d'assainissement quant à la gestion des eaux pluviales

***L'ensemble des réponses de la collectivité est donné au niveau du rapport d'enquête au chapitre « Les avis et observations recueillis pendant les permanences » page 38.***

### **3.CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :**

#### **Concernant l'enquête publique :**

La procédure d'enquête publique sur l'élaboration du PLU de Landser a été respectée ; Toutes les phases se sont déroulées conformément à la réglementation en vigueur : prise des différentes décisions par l'autorité organisatrice, mesures de publicité préalable à l'enquête publique, tenue des permanences du Commissaire Enquêteur, recueil des observations des PPA et du public, communication avec le maître d'ouvrage, clôture de l'enquête, traitement du procès-verbal de synthèse des observations.

Le dossier présenté à l'enquête publique est complet, présentant les éléments techniques, les enjeux du projet et les prescriptions.

Le public a été informé de la tenue de l'enquête publique par les canaux habituels de la Mairie et le public a pu consulter le dossier papier en Mairie et le dossier numérique sur le site internet de la Mairie. Le public a eu la possibilité de faire part de ses observations, questionnements et remarques sur le projet.

La durée de l'enquête a été de 33 jours ouvrables, ce qui témoigne de la volonté de la commune de laisser le temps au public de s'informer et d'exprimer ses observations.

L'enquête publique s'est déroulée de façon régulière et dans de bonnes conditions.

#### **Concernant le projet de PLU, le bilan peut se résumer ainsi :**

##### **Aspects positifs :**

La commune étant régie par le RNU, elle n'a pas de prise sur son développement. Disposer d'un PLU lui permettra d'avoir un document d'urbanisme précisant les axes majeurs de son développement pour les années à venir.

Le projet de PLU, avec les précisions ou modifications apportées par la Mairie de Landser, suite aux avis des PPA, aux contributions du public et aux questionnement du commissaire enquêteur titulaire, est globalement cohérent avec les enjeux de la commune et les orientations d'urbanisation choisies par la Mairie, en permettant d'assurer un équilibre entre ,d'une part, un développement urbain inévitable dans une commune attractive et , d'autre part, une maîtrise de l'urbanisation, une limitation de l'artificialisation des sols et la préservation du cadre de vie des habitants.

Une OAP thématique « trame verte et bleue » est prévue pour renforcer la prise en compte environnementale, la préservation et la valorisation de la biodiversité, les continuités écologiques identifiées par le SCoT et le STRADDET ont été intégrées au zonage, ce qui permet de maintenir la

trame verte et bleue de la commune.

La collectivité a pris en compte les observations et questionnements des PPA, du public et du commissaire enquêteur et a apporté des réponses et plusieurs modifications sans néanmoins que cela remette en cause l'économie globale du projet.

Le projet de PLU présenté à l'enquête publique, avec les modifications apportées par la collectivité dans sa réponse aux avis des PPA, apparaît cohérent avec les documents supra-communaux : on citera en particulier la production de logements.

Les réponses de la collectivité sont globalement claires tant sur les avis des PPA que sur les contributions du public et sur les questionnements du commissaire enquêteur. La collectivité propose dans son mémoire en réponse plusieurs ajustements avant approbation du PLU.

### **Aspects négatifs**

Plusieurs PPA ont émis un avis défavorable ou avec des réserves :

► la carte du règlement graphique n'est pas à jour pour des constructions déjà réalisées dans certaines zones.

► la Chambre d'agriculture Alsace a donné un avis réservé et la prise en compte de plusieurs observations concernant l'agriculture et le développement agricole ainsi que la réduction de la consommation foncière et zones d'extension.

### **4.Avis du Commissaire Enquêteur**

L'analyse du dossier soumis à l'enquête publique, le déroulement régulier de celle-ci, les avis des PPA et du public et les réponses apportées par la Mairie, maître d'ouvrage, permettent de conclure que la durée de l'enquête publique et les modalités de sa mise en œuvre étaient nécessaires et suffisantes.

Les règles de forme et de publicité de l'enquête, de mise à la disposition du public du dossier et du registre d'enquête, de présence du commissaire enquêteur lors de 4 permanences aux jours et heures prescrits, d'ouverture et de clôture du registre d'enquête, de recueil des contributions du public et d'observations des délais de la période d'enquête ont été respectées.

La qualité de l'accueil et les échanges dans un climat serein ont permis un déroulement de l'enquête publique dans de bonnes conditions.

### **En l'état actuel du dossier**

- après avoir longuement étudié le projet de l'élaboration du PLU de Landser
- après une analyse des avis des Personnes Publiques Associées et des réponses de la Mairie
- après un examen approfondi des observations du public et des réponses de la mairie exprimées suite au Procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur titulaire
- avec les engagements pris par la Mairie de modifier certains éléments avant approbation du PLU

En fonction de ma propre analyse du dossier et des visites du territoire communal, je formule mon avis suivant :

**Considérant** qu'il ressort du bilan que les aspects positifs du projet l'emportent sur ses aspects négatifs, et qu'au demeurant certains de ce dernier sont atténués par les engagements de modifications du dossier de PLU par la Mairie maître d'ouvrage ;

**Considérant** que la commune étant régie par le RNU, le dossier d'un PLU est une avancée importante ;

**Considérant** que le projet de PLU permet d'assurer un équilibre entre d'une part un développement urbain inévitable dans une commune attractive située à proximité de la Suisse et de l'Allemagne et d'autre part, une maîtrise de l'urbanisation, une limitation de l'artificialisation des sols, la préservation du cadre de vie des habitants et un étalement dans le temps de l'urbanisation ;

**Considérant** que le projet n'est pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement et l'OAP thématique « trame verte et bleue » garantit la prise en compte environnementale et la préservation de la biodiversité ;

**Considérant** que le mémoire en réponse aux observations du public et du commissaire enquêteur titulaire est clair et convaincant ;

**Considérant** les avis défavorables avec avis réservés qui soulignent des désaccords sur certains points du projet. Néanmoins dans son mémoire en réponse aux avis des PPA, la Mairie donne des réponses et apporte des modifications au projet de PLU, j'estime que ses réponses et ses engagements sont suffisants et convaincants.

**En conséquence,**

### **J'émet un avis favorable**

**sur le projet de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Landser assorti des recommandations suivantes :**

**Recommandations :**

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

**Fait le 22 janvier 2026**

**Le commissaire enquêteur Francis KOLB**





Vue sur Landser

## Distribution du Rapport

- ▶ Tribunal Administratif de Strasbourg
- ▶ Mairie de Landser (Version papier et support USB)