



**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 Landsers**

RAPPORT D'ENQUÊTE

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 Pfastatt 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

Ce « **Rapport d'enquête** » et le document séparé « **Conclusions et avis** » du Commissaire Enquêteur est édité en un exemplaire » :

- un exemplaire sera remis au Tribunal Administratif de Strasbourg

Je soussigné **Francis KOLB**

Demeurant 1 rue du Vorwald à 68950 REININGUE

Désigné en qualité de Commissaire-Enquêteur par Madame le 1^{er} 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.

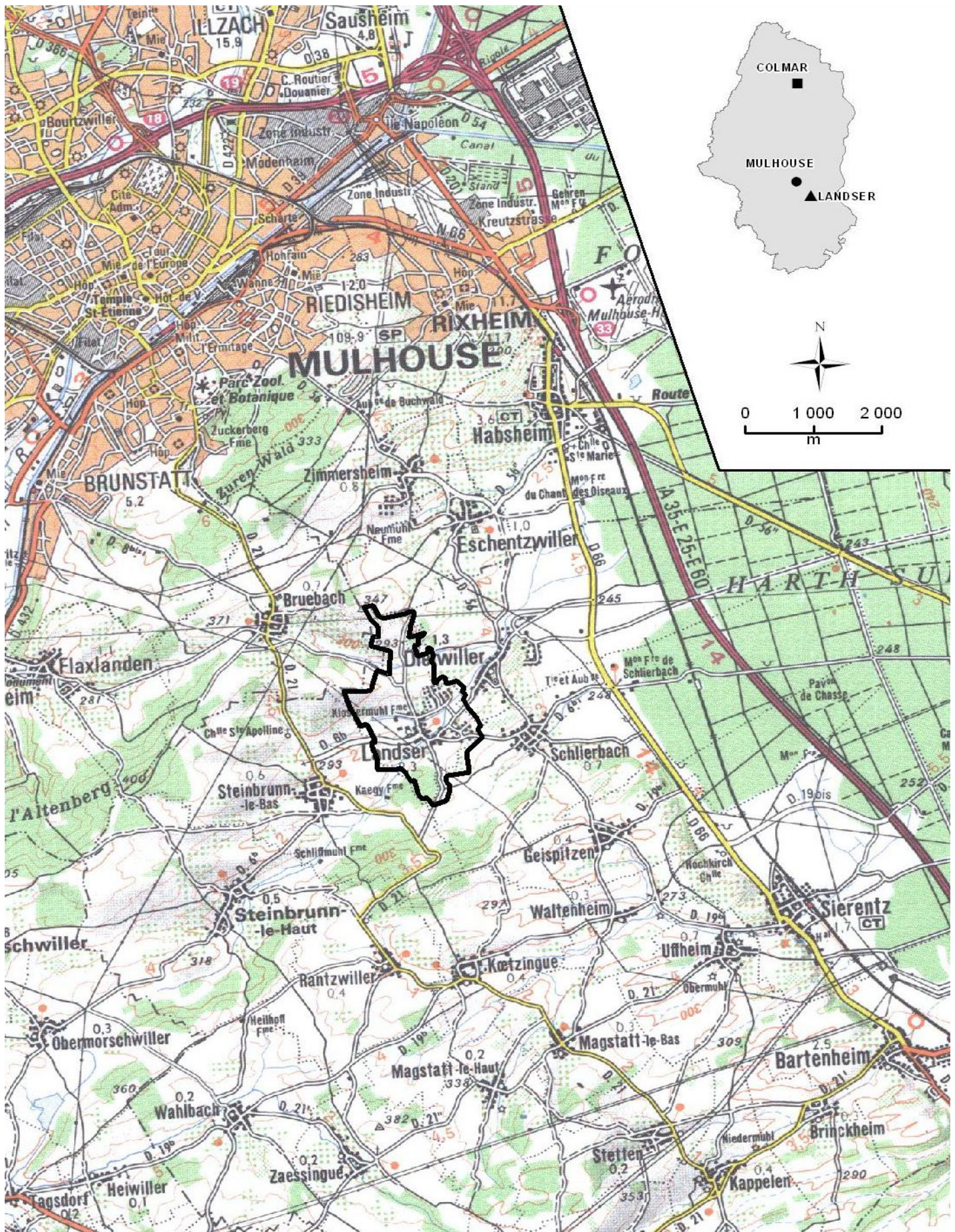
Le commissaire enquêteur n'a aucune limite à sa mission qui est d'apprécier l'acceptabilité sociale et environnementale du projet soumis à l'enquête, il lui est demandé de peser, de manière objective le pour et le contre, puis donner son avis motivé personnel donc subjectif.

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.

SIGLES et ABREVIATIONS

ADAUHR : Agence départementale de l'Aménagement et de l'Urbanisme du Haut- Rhin
Ae : Autorité environnementale
ALUR (Loi) : Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové
CE : Code de l'Environnement
CDPENAF : Commission départementale de la Préservation des espaces Naturels Agricoles et forestiers
CU : Code de l'Urbanisme
DDT : Direction départementale des territoires
EBC : Espaces boisés classés
ENE : Engagement National pour l'environnement (ou Grenelle II)
ER : Emplacement Réservé
ERC : Eviter, Réduire, Compenser
INAO : Institut national de l'origine et de la qualité
MRAe : Mission Régionale d'Autorité Environnementale
OAP : Orientations d'Aménagement et de Programmation
PCET : Plan Climat Energie Territorial
PGRI : Plan de Gestion des Risques d'Inondations
PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable
PLH : Programme Local de l'Habitat
PLU : Plan Local d'Urbanisme
POS : Plan d'Occupation des Sols
PPA : Personnes Publiques Associées
PPC : Personnes Publiques Consultées
PPBE : Plan de Prévention contre le bruit dans l'environnement
PPGDND : Plan départemental de prévention et de gestion des déchets non dangereux
PPM : Périmètre de Protection
PPRI : Plan de Prévention des Risques d'Inondation
PPRT : Plan de Prévention des Risques Technologiques
PRAD : Plan régional de l'Agriculture durable
RNU : Règlement National d'Urbanisme
SCoT : Schéma de cohérence territoriale
SAGE : Schéma d'aménagement et de gestion des eaux
SRADT : Schéma Régional d'aménagement et de Développement du Territoire
SRAFC : Schéma Régional d'Aménagement des forêts des Collectivités
SDAGE : Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
SIC : Schéma Interdépartemental des carrières
SRADDET : Schéma Régional d'Aménagement de développement Durable et d'Egalité des Territoires
SRCE : Schéma Régional de Cohérence Ecologique
SRCAE : Schéma Régional Climat Air Energie
STECAL : Secteurs de taille et de Capacité d'Accueil Limités
TVB : Trame Verte et Bleue
UDAP : Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine
UH (loi) : Urbanisme et Habitat
ZAE : Zones d'activités économiques
ZAC : Zones d'activités commerciales
ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique



Plan de situation de la commune de Landser

SOMMAIRE

1 - PRÉSENTATION DE L'ENQUÊTE	10
1-1- OBJET DE L'ENQUÊTE	10
1-2- ORGANISATION DE L'ENQUÊTE	11
2 - DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE	12
2-1 DOSSIER D'ENQUÊTE	12
2-2 PUBLICITÉ DE L'ENQUÊTE	13
2-3 DÉROULEMENT DES PERMANENCES	13
2-4 FORMALITÉS DE FIN D'ENQUÊTE	13
3 - PRÉSENTATION DU PLU	14
3-1-Présentation de la commune de Landser	14
3-2 - L'occupation des sols	15
3-3 - Le diagnostic	15
3 4 - Les principales contraintes	16
3-5 - Présentation des documents (RP, PADD, OAP, Règlement)	17
3-6 : Explicitation des choix	24
3-7 : Incidences sur l'environnement	24
4 - ELABORATION	28
4-1 RÉGLEMENTATION NATIONALE	28
4-2 RESPECT DES DOCUMENTS SUPÉRIEURS	28
4-3 CONCERTATION PRÉALABLE	29
4-3-1- Réunions publiques	29
4-3-2- Consultations	30
5-SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS	31
5-1 Comptabilisation	31
5-2 Remise du Procès-verbal de synthèse	31
6 - ANALYSE DES AVIS	31
6-1-AVIS DES PPA	31
6-2-Les avis et observations recueillis pendant les permanences	36
6-3-Questions complémentaires du commissaire enquêteur	44
6-4-Conclusions sur le déroulement de l'enquête	45

RAPPORT



Vue sur Landser

1- PRÉSENTATION DE L'ENQUÊTE

1-1- OBJET DE L'ENQUÊTE

Depuis le 27 mars 2017, la commune de Landser est régie par le Règlement National d'Urbanisme (RNU) qui s'applique sur le territoire communal et ayant pour conséquences :

- Le principe de constructibilité limité
- La perte de spécifier des zones
- Les mêmes règles de construction sur tout le ban de la commune

Le Conseil Municipal de Landser, par délibération du 16 octobre 2014, a prescrit la révision du plan d'Occupation des Sols en vue de sa transformation en PLU.

Par délibération en date du 5 juin 2025, la commune de Landser a dressé le bilan de la concertation et arrêté le projet d'élaboration du PLU. Avant son approbation définitive et conformément à l'article L 153-19 du Code de l'Environnement, ce projet doit être soumis à enquête publique.

L'objet de la présente enquête publique est de porter le projet du PLU à la connaissance du public et de recueillir ses observations et propositions qui seront prises en compte par le maître d'ouvrage ou l'autorité décisionnaire. A l'issue de cette procédure, le projet pourra éventuellement être modifié pour donner suite aux observations du public et du rapport du Commissaire Enquêteur.

Dans le cadre de ce projet la commune de Landser veut poursuivre les objectifs relatifs aux questions d'étalement urbain, de préservation de la biodiversité, d'économies des ressources, de politiques de l'habitat et de développement économique à l'échelle communale.

Historique de la procédure d'élaboration du PLU de la commune de Landser

En date du 19 janvier 2023, le Conseil Municipal a approuvé le projet initial de PLU. Cette délibération a fait l'objet d'un recours gracieux de la part de Monsieur le préfet du Haut-Rhin en date du 14 mars 2023 en invoquant notamment l'illégalité du secteur 1AU rue du Château situé en zone inondable par débordement en cas de crues centennales à risques faibles, délimité dans l'atlas des zones inondables du Haut-Rhin établi en 2006.

Lors de la réunion en sous-préfecture de Mulhouse en date du 11 mai 2023 en présence de Monsieur le Sous-Préfet et des services de la Direction Départementale des territoires du Haut-Rhin, il a été convenu de soumettre au Conseil Municipal de Landser le retrait de la délibération d'approbation du PLU, délibération prise en date du 16 mai 2023. Depuis, le dossier a été repris afin notamment de supprimer le secteur de la rue du Château.

En conséquence, la concertation a été relancée, dans le respect des modalités énoncées dans la délibération de prescription du PLU datant du 16 octobre 2014. Ces modalités ont été largement respectées.

1-2- ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

Après la nomination du commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif de Strasbourg suivant décision du 22 octobre 2025, il a été possible de lancer les opérations inhérentes à l'enquête publique selon le déroulé ci-après.

Plusieurs contacts téléphoniques entre fin octobre et début novembre 2025 avec Monsieur Hervé DEMARK directeur général des services de la commune de Landser, ont permis d'échanger sur les documents du dossier en plus de ceux disponibles sur le site de la commune.

Une réunion a pu être programmée le 4 novembre 2025 afin que le commissaire enquêteur puisse avoir une présentation de plusieurs éléments du dossier et approfondir certaines rubriques et contrôler les contenus de l'ensemble des dossiers d'enquête et les viser.

Présents :

- Monsieur Daniel ADRIAN Maire de la commune de Landser
- Monsieur Hervé DEMARK Directeur Général des Services
- Monsieur Francis KOLB Commissaire enquêteur

A l'issue de cette réunion de coordination et de mise en place des modalités quant à l'enquête publique, Monsieur le maire Daniel ADRIAN et le commissaire enquêteur se sont rendus sur différents sites de la commune.

Cette rencontre a permis au commissaire enquêteur de réceptionner son dossier d'enquête.

L'arrêté d'organisation de l'enquête publique, référencé sous le n° 29/2025, a été signé le 4 novembre 2025 par Monsieur le Maire de Landser. Il définit en 10 articles les prescriptions, conditions et dates des permanences de l'enquête publique pour une durée de 33 jours du jeudi 27 novembre 2025 à 9h30 au lundi 29 décembre 2025 à 19h30 (Annexe 2).

Les 4 permanences du commissaire enquêteur sont inscrites en son article 5.

Cet arrêté précise les conditions d'information sur l'existence de l'enquête publique, celles relatives au dossier d'enquête sous format papier ainsi que les modalités pour que le public puisse déposer une observation.

2- DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

2-1 DOSSIER D'ENQUÊTE

Le dossier soumis à l'enquête publique a été élaboré par l'ADAUHR ADT 68. Son contenu est conforme aux dispositions de l'article R 123-8 du Code de l'Environnement. Il comprend :

Pochette n°1

- 1a. Rapport de présentation : diagnostic territorial
- 1b. Rapport de présentation : justifications
- 1c. Rapport de présentation : diagnostic urbain
- 1d. Evaluation des incidences environnementales
- 1e. Résumé non technique de l'évaluation environnementale
- 2.1 Projet d'Aménagement et de Développement Durables-Document écrit
- 2.2 Projet d'Aménagement et de Développement Durables-Documents graphiques
- 2.3 Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles
- 2.4 Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques : Trame Verte et Bleue

Pochette n°2 Eléments règlementaires

- 3a. Règlement écrit
- 3b. Règlement graphique 1/5000^e (ensemble du ban)
- 3c. Règlement graphique 1/2000^e (zones urbaines et zones à urbaniser)
- 4. Plan réseau d'adduction d'eau potable
- 5a. Schéma du réseau d'assainissement
- 5b. Règlement d'assainissement collectif
- 5b. Règlement d'assainissement non collectif
- 5b. Zonage d'assainissement (BURGEAP)
- 6. Les Servitudes d'Utilités Publiques
- 7. Forêts relevant du régime forestier
- 8. Expertise complémentaire zones humides
- 9. Etude RHA Keagyberg
- 10. Annexe : arrêté
- 11. Tableau SUP

Avis des Communes, des Personnes Publiques Associées et autres organismes consultés

Le registre d'enquête coté et paraphé.

2-2 PUBLICITÉ DE L'ENQUÊTE

Conformément à l'article L 123-10 du Code de l'Environnement, la commune de Landser a fait connaître l'ouverture de l'enquête publique en faisant publier dans les journaux l'Alsace et les Dernières Nouvelles d'Alsace (DNA) des avis au public, dans les annonces légales :

→ **Journal l'Alsace : 7 novembre 2025 et 2 décembre 2025**

→ **DNA : 7 novembre 2025 et 2 décembre 2025**

L'arrêté de mise du projet de PLU à l'enquête publique a été affiché au siège de la commune de Landser dès sa parution et pendant toute la durée de l'enquête, ce qui a été vérifié par le commissaire enquêteur.

L'enquête a été annoncée sur le site internet de la commune de Landser, dans la page relative à l'urbanisme.

2-3 DÉROULEMENT DES PERMANENCES

Le commissaire enquêteur a été à la disposition du public pendant 9 H de permanences prévues par l'arrêté de mise à enquête publique par la commune de Landser.

La fréquentation des permanences a été très faible mais lors des permanences les conditions matérielles ont permis au commissaire enquêteur d'écouter et de renseigner le public. Les entretiens ont toujours été très courtois, et tout s'est déroulé sans incident. La fréquentation quoique faible montre que le public a été informé de façon satisfaisante.

2-4 FORMALITÉS DE FIN D'ENQUÊTE

La clôture de l'enquête publique a été effectuée à 19h30 le 29 décembre 2025. Le registre a été finalisé et visé au siège de la commune de Landser. Il a été conservé par le commissaire enquêteur jusqu'à sa restitution à la commune de Landser le 27 janvier 2026 lors de la remise du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur.

Durant les 4 permanences, le commissaire enquêteur a reçu 12 personnes pour consulter le dossier ou déposer une observation. Les observations ont été enregistrées soit dans les registres mis à disposition, soit par courriers déposés ou envoyés par voie postale.

3- PRÉSENTATION DU PLU

3-1-Présentation de la Commune de Landser

La commune de Landser se situe au Sud-Est du département du Haut-Rhin et sur la bordure orientale du Sundgau, non loin de la plaine du Rhin et de la forêt de la Hardt, à 10 km au sud de Mulhouse, à 7 km au nord-ouest de Sierentz et à 7 km au sud -ouest de Habsheim. La trame bâtie de Landser se trouve sur une route secondaire (RD 6b) transversale reliant la plaine (Habsheim) à Altkirch (en passant par Steinbrunn, Obermorschwiller et Emlingen).

Le ban de Landser est de taille limitée (304 ha). Il touche les bans communaux de Steinbrunn-le-Bas, Schlierbach, Dietwiller (canton de Sierentz), d'Eschentzwiller (canton de Habsheim) et de Bruebach (canton de Mulhouse-Sud). L'essentiel du ban est occupé par les terres agricoles (cultures céréalières, prairies). La forêt du Kaegy, au sud du ban, s'étend sur 16 ha environ.

L'autoroute A 35 est accessible au Sud par les RD 6 bis, 01 et 19 bis à 9,6 kilomètres au Sud-Est de la commune. Il est également possible de rejoindre l'A 35 à l'échangeur de Habsheim au nord par les RD 6 bis et 201 à 7,4 kilomètres.

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

Perspectives d'évolution, évaluation des besoins, consommation d'espace

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 1930 habitants. Cette projection, bien qu'ambitieuse au regard des dynamiques passées, reste cohérent 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. Seront mobilisés 6,5 ha dont 3,3 ha en extension urbaine.

Renouvellement urbain

Avec un taux de 5,2 % de logements vacants, la commune ne prévoit pas de mobiliser les logements vacants. Toutefois, la production de nouvelles résidences principales contribuera mécaniquement à une diminution relative de leur part dans le parc de logements jusqu'à 4,1 % en 2036.

La commune se distingue par une vacance résidentielle contenue, en deçà des niveaux généralement constatés sur le territoire du SCoT de Saint-Louis Agglomération.

Mobilisation des friches et du bâti mutable

La commune indique ne pas disposer de friche mobilisable.

Mobilisation des dents creuses

Le dossier identifie 2,62 ha d'espaces vides intra-urbains pour le développement urbain. Après application de coefficients de mobilisation différenciés (90 % pour les parcelles ordinaires et 80 % pour les parcelles Don Bosco), il ressort une surface mobilisable effective estimée à 2,5 hectares sur la durée du PLU. En retenant une densité moyenne de 30 logements par hectare en zone de densification, le projet anticipe la création d'environ 68 logements par hectare en zone de densification, le projet anticipe la création d'environ 68 logements sur ces espaces.

3-2-L'occupation des sols

Le ban communal de Landser est concerné par plusieurs types d'occupation du sol qui participent à l'organisation générale du territoire.

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

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

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

La commune souhaite à travers son PLU, favoriser l'affirmation de l'identité communale actuelle, tout en définissant les caractéristiques locales pour les années à venir. La commune de Landser peuplée de 1642 habitants en 2021, prévoit d'accueillir 288 nouveaux habitants d'ici 2036, portant ainsi sa population à 1930 habitants. Cette dynamique démographique demeure compatible avec les orientations du SCoT de Saint-Louis Agglomération (SLA) qui prévoit une croissance moyenne annuelle de + 1,4 % à l'échelle intercommunale à l'horizon 2040. Cette option est confirmée par le projet communal proposé.

Le projet du PLU met en avance la volonté d'impulser un accroissement démographique raisonné, compte tenu du contexte communal et de sa proximité avec les villes de Mulhouse et de Saint-Louis.

3-3- Le diagnostic

Le diagnostic humain : en matière de tendances, le territoire est attractif néanmoins avec une dynamique démographique affichant un taux décroissant et fait apparaître une baisse des effectifs depuis 5 ans. A titre de comparaison, le département a connu une augmentation conséquente de sa population et qui bénéficie d'une croissance démographique plus jeune.

L'enjeu consiste en une attractivité résidentielle de la commune du fait de sa position géographique (proximité avec Mulhouse ainsi qu'avec la Suisse).

Le diagnostic des ménages et du logement : une bonne dynamique de construction de résidences principales avec un effet de diversification et de mixité sociale qui s'adapte aux besoins de la population et à la tendance au vieillissement. Le PLU propose en matière de besoins d'encourager des formes d'habitat de taille variée et de poursuivre la densification du tissu urbain existant en favorisant une qualité de l'habitat.

Le diagnostic des actifs : la répartition de la population de plus de 15 ans selon le type d'activité compte 817 actifs en 2021, en diminution de 3,6 % depuis 1999 en raison de la baisse démographique et malgré une reprise ces dernières années. Le taux d'activité des 15 ans ou plus est de 60,9 % en 2021. Ce niveau est sensiblement similaire à celui de la CA (62,4 %) est légèrement supérieur à celui du département (58,1 %).

Le PLU préconise de renforcer la dynamique économique existante, conforter et favoriser l'offre en commerces de proximité dans le centre et d'anticiper les besoins en sites d'activités au sein du son territoire.

Le diagnostic de l'emploi sur le lieu de travail : l'attractivité économique existante ne renforce pas la tendance des opportunités d'emplois. Sur les 636 actifs occupés recensés à Landser, 246 soit 34 % travaillent dans une autre commune du Haut-Rhin, 30 soit 31 % à l'étranger, tandis que 95 soit 13 % exercent leur activité à Landser même. Ce taux modéré témoigne d'un territoire au profil davantage résidentiel que pourvoyeur d'emplois. Le flux sortant le plus important s'opère en direction de l'étranger, avec plus de 230 personnes, quasi exclusivement vers la Suisse. Cette situation ne représente pas un atout pour la commune.

Le diagnostic paysage naturel et environnement : la commune de Landser, d'une superficie de 304 ha, se distribue au sein des premiers vallonnements du domaine collinaire du bas Sundgau. En dépit d'une artificialisation croissante, liée au développement urbain et économique dans le contexte de l'agglomération de Saint-Louis, le ban communal demeure occupé à 63 % par les espaces agricoles dominés par la grande culture céréalière. Les massifs boisés représentent environ 11 % de l'occupation des sols du territoire. D'ouest en est, la commune est traversée par deux ruisseaux et un cours d'eau secondaire.

Le patrimoine naturel est également composé par un ensemble de formation du type vergers, bosquets, haies, cortèges végétaux et autres milieux qui composent un maillage écologique précieux source d'enrichissement écologique et paysager. Alors que la superficie des massifs forestiers demeure stable dans le temps, ces éléments de biodiversité subissent une régression lente et régulière sous l'effet du développement de l'urbanisation, des infrastructures routières et de la simplification de l'agriculture céréalière.

Néanmoins, le territoire est concerné par des risques naturels et technologiques. Le PLU devra prendre en compte les risques naturels (notamment d'inondation) et technologiques dans le développement urbain de la commune.

Le ban communal ne comprend aucun zonage Natura 2000.

3-4- Les principales contraintes

L'espace de la commune de Landser repose pour l'essentiel sur une couche plus ou moins épaisse de loess, limon d'origine éolienne datant de la période glaciaire du Würm. Les loess, finement sableux et de teinte jaunâtre, contiennent à l'origine jusqu'à 40 % de calcaire. Les fonds de vallon du Muehlbach et de l'Ibenbach sont remblayés par des alluvions issus de l'érosion du bassin versant. Ces dépôts sont constitués de sables fins et de graviers.

Les risques naturels

La commune est située en zone de sismicité 4, soit un niveau d'aléa moyen. Les constructions, nouvelles ou anciennes, sont donc soumises aux normes PS-MI ou Eurocode 8, selon la catégorie d'importance du bâtiment.

La majeure partie de la commune est soumise à un aléa moyen de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux.

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

Le risque d'inondation

L'atlas des zones inondables du Haut-Rhin, approuvé le 18 juillet 2008, fait apparaître des zones inondables sur la commune de Landser liées à l'Ibenbach et surtout au Muehlbach. Les terrains situés le long des cours d'eau sont également concernés par un risque très élevé d'inondation par remontée de « nappe ». C'est aléa est toujours localisé lié à l'existence de résurgences (sources).

Les risques technologiques

La commune est traversée par la ligne électrique à très haute tension LIT 25 KV NO1 Lutterbach-Sierentz ». Les risques liés à ce transport aérien d'énergie sont la chute de câbles, la formation d'un arc électrique et l'émission de champs électromagnétiques. Ces lignes sont accompagnées de servitudes.

3-5- Présentation des documents (RP, PADD, OAP, Règlement)

Le rapport de présentation

Le PLU est un document de planification qui va permettre de définir un projet de territoire, de déterminer les orientations d'aménagement et d'urbanisme pour les années à venir et de fixer les règles générales d'utilisation des sols pour la commune de Landser. L'élaboration constitue une étape majeure de la construction du territoire.

Le dossier explique et justifie les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), et le règlement. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Le PLU a pour ambition de bâtir un projet d'ensemble coordonné et cohérent au sein duquel la commune de Landser adhère, tout en préservant ses spécificités. Le PADD favorise la centralité, la proximité et l'animation urbaine en offrant des densités plus élevées et plus acceptables.

• **Le volet Habitat et Développement urbain :**

Afin de relancer un dynamisme au niveau local, la commune a souhaité définir dans le cadre du PLU un projet modéré qui lui permettrait de retrouver un développement démographique adapté.

Projection démographique

La commune de Landser, peuplée de 1642 habitants en 2021, prévoit d'accueillir 288 nouveaux habitants d'ici 2036, portant ainsi sa population à 1930 habitants. Cette évolution représente une croissance de la population de +1,08 % par année.

La commune de Landser fait partie des six pôles d'équilibre du schéma de cohérence territoriale (SCoT) de Saint-Louis agglomération approuvé le 29 juin 2022, dont la croissance démographique a été modérée entre 2010 et 2021 (+0,89 %/an) ; la projection retenue de 1,08 %/an dépasse ainsi cette tendance récente au sein de l'armature territoriale.

Néanmoins, cette hypothèse, bien qu'ambitieuse au regard de la dynamique démographique de Landser observée entre 2010 et 2021 (+0,46 %/an), demeure compatible avec les orientations du SCoT de Saint-Louis Agglomération (SLA), qui prévoit une croissance moyenne annuelle de +1,4% à l'échelle intercommunale à l'horizon 2040.

En 2021, la commune de Landser comptait en moyenne 2,38 personnes par résidence principale. Le projet de PLU prévoit une baisse progressive de ce ration, avec une estimation de 2,2 personnes par ménage en 2036.

La projection retenue par la commune apparaît cohérente avec les dynamiques locales et intercommunales. Elle reste en outre cohérente avec le SCoT de Saint-Louis Agglomération, qui prévoit une moyenne de 2,1 personnes par résidence principale à l'horizon 2040.

Mobilisation des dents creuses

Le dossier identifie 2,62 ha d'espaces vides intra-urbains pour le développement urbain. Après application de coefficients de mobilisation différenciés (90 % pour les parcelles ordinaires et 80% pour les parcelles Don Bosco), il ressort une surface mobilisable effective estimée à 2,25 hectare sur la durée du PLU. En retenant une densité moyenne de 30 logements par hectare en zone de densification, le projet anticipe la création d'environ 68 logements sur ces espaces.

La commune de Landser a arrêté le projet du PLU en se donnant pour objectif démographique une croissance moyenne annuelle de + 1,4 % pour arriver en 2036 à environ 1930 habitants.

Le scénario de développement démographique retenu.

Le diagnostic au regard des prévisions démographiques constitue le point de départ des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces et d'étalement urbain. Pour définir cet objectif à l'horizon 2036 le rapport de présentation présente une analyse à partir de 3 scénarios démographiques. En prenant en compte trois scénarios afin de fixer les bases d'un développement local et une croissance annuelle de 1,08 %, le scénario de l'analyse finale donne les résultats suivants :

Date de départ	Population			Logements
Nb hab en 2021	Taux de variation	Nb hab en 2036	Gains hab 2021-2036	Nouveaux logements
1642	1,08%	1930	288	131
			Pers. Par ménage 2,20	

- Gain en habitants : 288 habitants
- Logements à créer : 131 logements

Le PLU estime que cette poursuite dans la diversification de l'offre en logements permettra de répondre à la fois à une demande locale générale par le phénomène de décohabitation, ou une volonté de rester dans la commune au début de son parcours résidentiel et/ou professionnel mais également à l'attractivité du territoire concerné. Cette diversification s'inscrit de manière générale dans le cadre d'un parcours résidentiel des habitants de la commune.

Prise en compte par le PLU, des objectifs du SCoT concernant la maîtrise de la consommation foncière : limitation de l'extension urbaine au-delà des limites de la trame bâtie (T0).

A ce titre, est notamment affichée dans le PLU l'objectif d'une densité minimale de 30 logements/ha pour tout projet d'urbanisation d'ensemble. Le PLU améliore dans ce cadre, la densité moyenne initialement identifiée au niveau local.

Un seul secteur d'extension (2,2 ha) est prévu par le PLU de façon à maîtriser la consommation des espaces agricoles.

Le site d'extension envisagé au niveau local est situé au Sud d'une zone pavillonnaire UC et UA. Il s'agit d'espaces à proximité des réseaux et voiries existants, pas trop éloignés du centre et, dans un secteur amené à être valorisé par la création d'un futur barreau routier (création d'une voie cyclable...). Ce secteur en termes d'extension urbaine de 2,2 ha à urbaniser est prévue au PLU en zone 1AU.

Le PLU prend donc en compte une progression de la population de 288 habitants supplémentaires à l'horizon 2036 (+ 1,08 %). Les orientations du SCOT et les exigences réglementaires tendent bien vers un renforcement des pôles urbains et une lutte contre l'étalement urbain périphérique.

La limitation de la consommation d'espace est un des objectifs du PLU. Cette option conduit à privilégier l'urbanisation du potentiel non bâti en densification (dents creuses – friches – logements vacants). Une diversification de l'offre en logements est recherchée de manière à répondre à l'ensemble des besoins.

• **Le volet économique et agricole :**

Compte tenu de sa situation et de son statut, le territoire de la commune de Landser, peut envisager la possibilité d'un renforcement modéré des activités économiques.

Conformément à la fonction de bourg intermédiaire et par déclinaison du SCoT, le développement économique pourra prévoir de compléter son appareil commercial, artisanal en confirmant la vocation des secteurs économiques existants. La commune de Landser comporte un tissu d'activités commerciales qu'il convient de préserver, valoriser et développer selon le contexte urbain.

La préservation des services existants est également mise en avant de façon à répondre aux besoins de la population locale sans qu'il n'y ait de nécessité pour elle de déplacement hors de la commune. Pour assurer la pérennité, le PADD exprime la nécessité de renforcer les conditions d'accessibilités.

Pour pouvoir appliquer le principe de préservation des terres agricoles, il y a lieu d'identifier au préalable les terres agricoles à préserver. Le Code de l'Urbanisme ne le définit pas. Dans le PLU, cette identification est incluse dans le diagnostic territorial inclus au rapport de présentation. La commune de Landser conserve malgré une érosion des effectifs, une empreinte essentiellement agricole. La commune de Landser dénombre quelques exploitations agricoles réparties de façon hétérogène sur l'ensemble du territoire. L'exploitation agricole constitue une composante majeure de l'aménagement du territoire formant un socle structurant de l'économie locale. Le diagnostic agricole relève que les exploitations agricoles à une certaine dynamique et permettent de préserver la structure paysagère du territoire.

D'une quarantaine d'exploitations en 1960, puis une vingtaine en 1988, le village est passé à 8 exploitations en 2020.

Ces acteurs de la filière agricole participent à l'intégration paysagère et environnementale de la commune.

• **Le volet environnemental et paysager :**

Un des objectifs du PLU consiste à éviter toute fragmentation du territoire par l'urbanisation en respectant l'espace et les paysages qui sont les supports du cadre de vie des habitants, le projet met d'ailleurs en avant la volonté de préservation et de maintien des séquences existantes. A noter que la sensibilité paysagère est également traitée dans les espaces urbains ou à urbaniser avec la recherche d'une intégration adaptée dans le cadre des futures extensions urbaines. La protection des entités agricoles et naturelles permettra également de préserver la structure paysagère du territoire.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D)

Le PADD créé par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) a dès l'origine été considéré comme un document de projection. Son objet consiste essentiellement à permettre à la commune de Landser d'exprimer des choix d'aménagement, d'urbanisme, d'équipements, de protection des espaces naturels, de préservation des continuités écologiques et d'attractivité économique et touristique retenus à l'échelle de son territoire. Le PADD fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

La loi Grenelle II et la loi ALUR ont élargi et précisé le contenu du PADD. Le PADD est la clé de voûte et le volet politique du PLU. Les principaux enjeux du projet seront de concilier le rôle moteur que doivent jouer les deux pôles principaux au sein du territoire.

Pour la commune de Landser, le PADD s'articule autour de 3 grands axes transversaux et structurants :

ORIENTATIONS GENERALES

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

MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Ces 3 axes structurants sont déclinés en orientations générales afin de conforter l'ensemble des objectifs à atteindre. Ils conjuguent également les fonctions paysagères, les qualités écologiques et de déplacements doux et actifs.

La mise en œuvre des orientations touche l'ensemble des domaines par l'aménagement et le développement du territoire. Il s'agit en l'occurrence de :

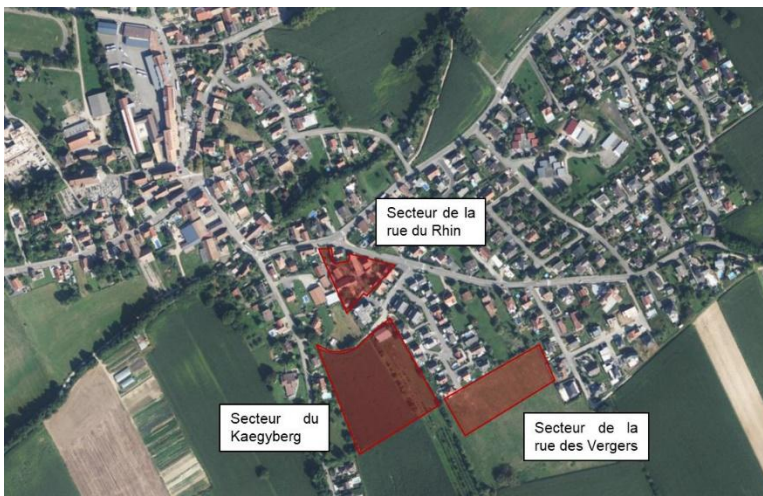
- Préserver les équilibres écologiques
- Conserver et préserver les richesses paysagères du territoire
- Préserver les ressources naturelles
- Prendre en compte les risques naturels
- Maitriser l'urbanisation
- Veiller au maintien de la mixité sociale et intergénérationnelle
- Améliorer le cadre de vie
- Pérenniser et développer l'activité agricole
- Diversifier les activités économiques
- Modérer la consommation d'espace
- Lutte contre l'étalement urbain
- Objectifs chiffrés

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

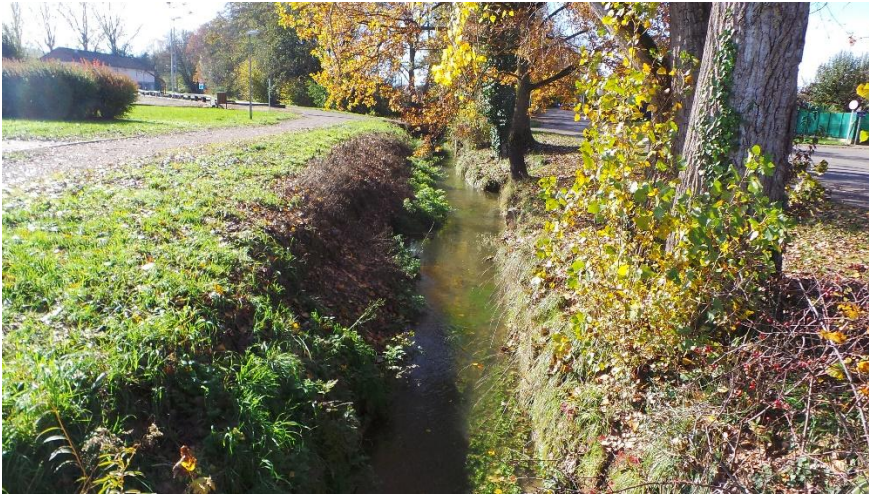
Ce document formalise les objectifs et les principes de la politique de l'urbanisme et d'aménagement du territoire. Il détermine les orientations générales de l'organisation de l'espace et définit les conditions d'un développement urbain maîtrisé. Il doit s'inscrire dans le respect des orientations du PADD et constitue le prolongement de celui-ci. Il définit essentiellement les politiques et orientations qui seront prises en matière d'habitat, de transports et déplacements, d'équipement commercial et artisanal, de tourisme et de préservation de la qualité du paysage.

Les différentes « OAP » sectorielles sont représentées sous forme de schémas de principe avec leur propre légende et concernent des opérations qui présentent des enjeux déterminants pour le fonctionnement urbain.

Des « OAP » spécifiques font également l'objet de cadres particuliers de vie future de la commune à savoir, l'OAP sectorielle secteur de la rue du Rhin, l'OAP sectorielle du Kaegyberg, L'OAP sectorielle de la rue des vergers, mobilités douces et l'OAP thématique « Trame Verte et Bleue ».



Localisation des secteurs d'OAP



Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), outil de mise en œuvre de la TVB régionale, a été adopté en Alsace le 22 décembre 2014.

Le Règlement

Dans le cadre du projet de PLU, la commune de Landser intègre le décret d'application n° 2015 -1783 du 28 décembre 2015 en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2016. Il s'agit d'une évolution du cadre général du règlement du PLU avec pour assouplissement des conditions de rédaction de ce document.

Le règlement fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs des articles L 101-1 à L 101-3 du CU. Il est établi pour chaque zone urbaine (U), à urbaniser (AU), agricole et forestière (A) et naturelle (N). L'objectif est de permettre aux élus locaux de ne fixer que les règles qu'ils estiment nécessaires à la mise en œuvre du PADD. Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux (constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, création de lotissements, ...).

La commune de Landser prend en compte les principales évolutions réglementaires dans la rédaction des règles en zone "U" et "AU" qui faciliteront la mobilisation des dents creuses et la densification. Diverses règles ont aussi été adaptées et écrites de manière spécifique dans la communes de Landser afin de permettre un meilleur usage du sol. Dans la zone "AU" les conditions d'ouverture à l'urbanisation ont été clarifiées par phasage des possibilités d'ouverture et de façon progressive aux besoins du territoire. Dans les zones "A" et "N", pour préserver les terres agricoles et pour modérer la consommation foncière, la sectorisation des sites agricoles constructibles et ceux des terres cultivées a été distinguée. La même logique a été adoptée pour les zones naturelles de façon à lutter contre le mitage.

Les zones urbaines correspondent aux zones déjà urbanisées et aux zones où les équipements existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Les dispositions réglementaires des zones UA, UB et UC visent à favoriser une meilleure utilisation du foncier.

De plus, les constructions autorisées ainsi que les volumes et les modes d'implantation prévus dans les zones UA, UB et UC permettent la réhabilitation du bâti ancien dans le respect de la silhouette de ces secteurs.

Le règlement graphique et écrit :

Le zonage du territoire se divise en 4 grands types de zones, secteurs et sous-secteurs qui sont délimités sur le règlement graphique. Dans chaque zone peuvent être identifiés des secteurs correspondants à des particularités locales se traduisant par des dispositions réglementaires particulières. La commune de Landser comprend 4 grands types de zones prévues au code de l'urbanisme.

- **les zones urbaines ou zones « U »** regroupent :

-**la zones "UA"** correspond au noyau 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.

-**la zone "UB"** correspond à l'ancienne Zone d'Aménagement Concerté 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.

-**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, de piscines, de garages, de carports, d'annexes liées aux maisons d'habitation figurant dans la zone UC contiguë.

-**la zone UL** correspond au pôle d'équipement publics de sport de loisirs.

-**la zone "UE"** est destinée à l'accueil d'activités artisanales, commerciales et de services non polluants.

-**la zone "1AU"** se distribue sur 2 sites au Kaegyberg qui sont destinés à l'extension de l'urbanisation soit dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les orientations d'aménagement et de programmation. Dans tous les cas, leur aménagement doit permettre la mise en œuvre la mixité urbaine et être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation contenues dans le PLU.

- **la zone agricole « A »** : 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. La secteur Aa est réservée à l'implantation de constructions à destination agricole.

-

- **la zone naturelle « N »** : 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.

3-6- Explicitation des choix

Dans la phase de diagnostic, la réalisation d'un bilan de l'évolution du territoire sur ces dernières années et l'analyse des enjeux du territoire à l'échelle communale ont permis aux élus d'avoir une vision globale du territoire et de ses enjeux.

L'analyse des enjeux présents sur le territoire a permis à la commune de Landser de définir ses orientations de développement pour les années à venir. Dès lors, la commune a opté pour la définition d'un projet construit sur plusieurs axes dans le PADD.

Le scénario de développement souhaité par les élus a été construit au cours de réunions, durant lesquelles ont notamment été mis en avant les impacts sociaux, économiques et environnementaux des orientations choisies. Cette phase de travail a ainsi permis à la commune de redéfinir ses orientations de développement pour les années à venir

La commune de Landser a ainsi opté pour la définition d'un projet fondé sur les axes suivants :

- **Maintenir un cadre de vie,**
- **Conforter l'attractivité économique du territoire et favoriser le dynamisme local,**
- **S'inscrire dans une démarche de sobriété dans l'utilisation des ressources,**
- **Créer les conditions d'un développement équilibré de Landser,**

Par ailleurs, un diagnostic au regard des prévisions démographiques est le point de départ des objectifs chiffrés de la consommation d'espace. Cette option doit conduire à privilégier l'urbanisation du potentiel non-bâti (dents creuses), la prise en compte du potentiel liés aux logements vacants et la prise en compte des friches.

En outre, l'évaluation des besoins potentiels en logements ainsi que les surfaces à urbaniser nécessaires pour satisfaire ses besoins ont été simulées dans le rapport de présentation à partir des données INSEE et en fonction de l'évolution anticipée de la population.

3-7 Incidences sur l'environnement

La loi ALUR pour l'accès au logement consacre la prise en compte des enjeux de biodiversité dans les documents d'urbanisme.

L'article L.123-1-5 de la loi ALUR donne la faculté aux auteurs d'un PLU de sécuriser à différentes 6

1

échelles des prescriptions de remise en état ou maintien des continuités écologiques.

Trois outils permettent de manière explicite aux auteurs du PLU de mettre en œuvre une politique de continuités écologiques :

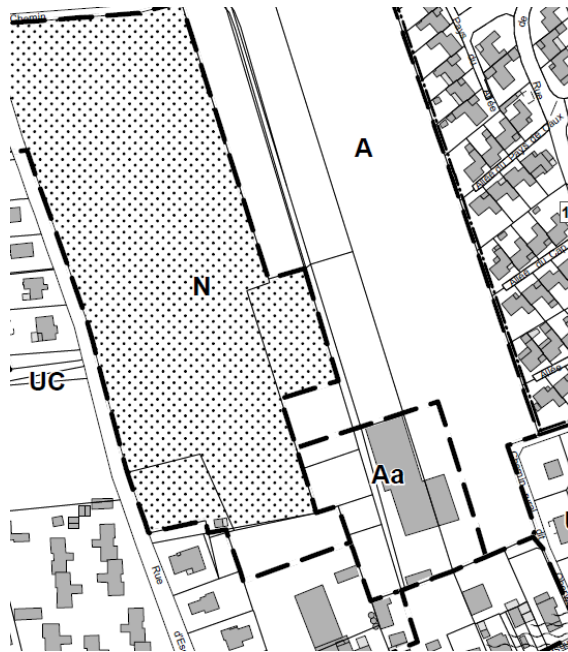
- identification d'éléments à protéger, mettre en valeur ou requalifier, notamment pour la préservation et le maintien des continuités écologiques,
- localisation dans les zones à urbaniser des espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques,
- emplacements réservés dédiés aux continuités écologiques,

La commissaire enquêteur relève qu'au travers du PLU de la commune de Landser, la collectivité a pour objectif de maintenir l'équilibre entre les espaces d'urbanisation, les espaces publics et les espaces naturels, agricoles et forestiers.

Le rapport de présentation mentionne les éléments suivant sur la préservation des milieux naturels :

Les plantations et espaces boisés classés : Les espaces boisés qui ont été identifiés sont les bosquets et massifs boisés qui revêtent une importance paysagère remarquable. Ces espaces boisés participent à la fonctionnalité des corridors écologiques en offrant des milieux refuges et de nourrissage pour la faune.

Le PLU de la commune de Landser a pris en compte les dispositifs de protection pour les massifs forestiers ainsi que les lisières forestières qui remplissent de leur côté une fonction écologique et paysagère.



Espace boisé classé

Zones humides : Les zones humides et les espaces en eau sont soumis sur le territoire de Landser à de fortes restrictions en raison de leur rôle vital pour le fonctionnement biologique et naturel du territoire. C'est pourquoi il est justifié d'assurer leur préservation. Certains d'entre eux sont support d'écosystème particulièrement vulnérables. La localisation des milieux humides est indiquée dans le volet graphique de l'OAP Trame verte et bleue.

Les milieux humides constituent un des éléments majeurs de la trame verte et bleue en tant que réservoirs de biodiversité et en tant que corridors écologiques.

Il convient donc de les préserver afin d'assurer un principe de connexion entre les différents milieux naturels.

Réseau hydrographique : Le réseau hydrographique de la commune de Landser est noté comme un atout de premier rang : support de boisements linéaires de séquences herbacées parcourant le territoire. Ce réseau contribue tout particulièrement à la qualité des paysages naturels et urbains et demeure indispensable au fonctionnement écologique du territoire et à la trame verte et bleue.

Préserver son fonctionnement écologique renforce l'attractivité résidentielle et touristique du territoire par la qualité de vie qu'il apporte.

Installation photovoltaïque : Si le PLU ne prohibe pas l'installation de dispositifs de production d'énergies renouvelables, il ne propose pas non plus d'orientation permettant de faciliter leur mise en œuvre. D'ailleurs, la commune a produit une carte de zone d'accélération d'installations de production d'énergies renouvelables (ZAENR) en identifiant le bâtiment de l'atelier communal /dépôt des pompiers : parcelle cadastrée 98 section 1 d'une superficie de 760m².

Réseau cyclable : Le PADD ainsi que le rapport de présentation mentionnent la volonté d'étudier la faisabilité d'un réseau cyclable à l'échelle communale. Si les OAP sectorielles prévoient effectivement la création de voies de mobilités douces dans les secteurs concernés, la question de l'interconnexion d'un réseau plus complet avec les infrastructures cyclables des communes voisines pourrait être approfondi.

Assainissement : La commune de Landser est raccordée à l'agglomération d'assainissement de la commune de Sierentz, desservie par une station d'épuration. Le maître d'ouvrage, Saint-Louis Agglomération prévoit un doublement de la capacité nominale anticipant la croissance démographique.

Les incidences sur l'environnement physique

Les risques : La commune est principalement soumise à trois types de risques naturels :

- ▶ les inondations : une première retenue a été réalisée voici quelques années ;
- ▶ les coulées d'eau boueuse : des aménagements sous la forme de plantations de haies et de la mise en place de fascines sont prévus ;
- ▶ les phénomènes de retraits gonflements des argiles qui imposent de prendre des dispositions constructives spécifiques dans les secteurs concernés ;

Par mesure de prévention, la commune a prévu la réalisation d'un ouvrage de rétention d'eau afin de protéger les personnes et les biens.



Projet de rétention d'eau

La qualité de l'air

L'installation de 288 habitants supplémentaires se traduira par une augmentation des émissions atmosphériques liées principalement aux activités résidentielles et au transport routier. A raison d'un taux actuel d'émission de 3,4 tonnes équivalent CO₂ par habitant et par an selon Climagir, ce sont environ 947 tonnes équivalent CO₂ supplémentaires qui seront émises chaque année à partir de Landser.

Le gaz et l'électricité représentent 85% des modes de chauffage, ces sources sont moins polluantes que le fioul et le bois. Aussi l'accroissement du nombre de foyer ne devrait avoir qu'une incidence très modeste sur la qualité de l'air dans la commune.

Le PLU protège les bois, les haies et les vergers qui séquestrent le gaz carbonique. Ces arbres et arbustes absorbent environ le tiers des émissions de la commune.

Le risque retrait gonflement des argiles

Une partie de la zone 1AU du Kaegyberg présente un aléa moyen relatif au retrait gonflement des argiles. Les constructeurs devront tenir compte de ce facteur pour éviter d'éventuels désordres (fissures) dans les constructions.

Les coulées de boues

La commune est soumise à un risque de coulée de boues. Des plantations sont envisagées en limite des zones habitées pour réduire les écoulements superficiels et retenir la charge limoneuse des eaux pluviales.

Les mesures adoptées

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme a connu diverses évolutions qu'il est possible d'identifier comme des mesures relevant de la doctrine Eviter, Réduire, Compenser.

Les mesures d'évitement :

Peuvent être considéré comme mesure d'évitement :

- le classement en zone A non constructible y compris pur les bâtiments agricoles, du vallon du Bruebach , ce qui permet de préserver du mitage cet espace exempt de construction et d'objet technologique ;
- le respect des zones humides ;
- la protection des principales structures ligneuses (bois, haies) du territoire communal, de manière à éviter l'appauvrissement du paysage et le délitement de la trame verte communale ;

Les mesures de réduction

La principale mesure de réduction des effets des choix de planification, qui prévoient de favoriser une croissance démographique soutenue, réside dans l'application d'une mesure de densification avec une obligation d'atteindre au moins 30 logements/hectare et dans l'utilisation de vides dans le tissu bâti.

La réalisation de plantations, voire de merlons, en limite de zone urbaine et l'aménagement de noues sont de nature à réduire les risques d'inondations et de coulées de boue.

Les mesures de compensation

La plantation d'arbres dans le village, outre le bénéfice pour la climatisation du bourg en période de fortes chaleurs, est de nature à compenser les pertes de capacités de séquestration du CO2 liées à la disparition de surfaces végétalisées.

4 – ELABORATION

4-1 RÉGLEMENTATION NATIONALE

La composition du dossier de PLU est fixée par les articles L 151-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et le dossier présenté par la commune de Landser est établi conformément à ces articles.

“Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Landser respecte les principes énoncés aux articles L.101- 1 à L.101-3 du Code de l'urbanisme et notamment l'article L101-2 :

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre des objectifs entre le développement urbain maîtrisé et la lutte contre l'étalement urbain, une utilisation économe de l'espace naturel.

Ces objectifs sont énoncés dans le dossier du PLU.

4-2 RESPECT DES DOCUMENTS SUPÉRIEURS

Le territoire de la commune de Landser est inscrit dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de St-Louis. Ce document assure un rôle intégrateur des documents de rang supérieur qui s'impose aux documents locaux en termes de comptabilité ou de prise en compte. Les études du PLU ont été faites sur la base de l'enveloppe urbaine de référence du SCoT approuvé (T0).

Concernant la modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, le PLU s'est attaché à inscrire également dans le cadre des dispositions et objectifs suivants affichés par le SCoT notamment :

Sont intégrés dans l'enveloppe urbanisée du T0 du SCoT :

- Maintenir une progression moyenne de 1.08 %/an, objectif de production de 131 logements
- Encadrement de l'évolution démographique et des logements à créer
- Les sites de conversion urbaine ou de renouvellement urbain (ex: friches)
- Valorisation des espaces encore disponibles à l'intérieur des enveloppes bâties
- Définition d'une enveloppe urbaine de référence (T0) et limitation de la consommation foncière en extension
- Nécessité de diversifier l'offre de logements
- Densité minimale à atteindre pour les nouvelles opérations

Au niveau du PLU, la question de la modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain est mis en avant à travers les objectifs suivants :

- **mobilisation** des capacités communales de **densification** de la trame bâtie existante et de renouvellement urbain
- **limitation** de la consommation foncière en **extension** à un seul secteur de 3,4 ha dont 2,2 ha en zone 1AU et 1,2 ha de zone urbaine hors T0.
- **amélioration des densités** urbaines créées : les OAP intègrent la nécessité d'inscrire les projets dans une densité minimale de 30 logements/hectare. Le bâti existant fait apparaître des densités d'environ 16/17 logements/hectare.
- **réduction de la consommation foncière moyenne par logement produit.**

La population supplémentaire susceptible d'être accueillie sera de 288 personnes portant la population communale à 1934 habitants. La consommation unitaire sera alors de 836 m2 par personne, soit une diminution de 13 % par rapport à 2020.

Le dispositif ci-dessus présentant une capacité suffisante pour répondre aux besoins du projet de développement communal et les objectifs chiffrés prévus dans le cadre du PLU permettent de justifier que la commune de Landser améliore son bilan concernant les questions de mobilisation foncière et de maîtrise de l'extension urbaine.

Le PLU doit par ailleurs prendre en compte les orientations des plans, schémas et programmes suivants :

- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de l'Alsace approuvé par la Région Alsace le 21 novembre 2014 et le préfet de Région le 22 décembre 2014
- Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE)
- Le Schéma Directeur d'Aménagement des Eaux (SDAGE Rhin Meuse)
- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

4-3 CONCERTATION PRÉALABLE

La concertation du public constitue aujourd'hui un volet incontournable de l'ensemble des démarches portées par les collectivités et notamment les démarches de planification. De même, la collaboration communes-communauté est essentielle dans les territoires aux périmètres élargis par les réformes successives. Mais si les obligations légales ont été renforcées par les lois Grenelle, Alur et Notre, la mise en pratique reste problématique pour les élus et leurs services, compte tenu du caractère technique et complexe des documents d'urbanisme.

A travers les différents degrés d'implication du public qui dépendent des objectifs fixés par les élus, des pistes pour lancer de nouvelles démarches participatives classiques ont donné envie aux élus et aux citoyens de participer par des informations dans la presse locale pour des réunions publiques et aux outils plus décalés et plus ludique pour toucher un plus grand nombre de participants.

Conformément aux dispositions de l'article L.121-16 du Code de l'environnement, l'élaboration du PLU a fait l'objet d'une concertation préalable sur la période 2014-2024. Les modalités de concertation associant les habitants, les acteurs du territoire, les élus, les associations et les PPA ont été mises en œuvre sur l'ensemble de la commune de Landser.

Bilan de la concertation et arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme

La concertation a été lancée dans le respect des modalités énoncées dans la délibération de prescription du PLU datant du 16.10.2014.

Cette concertation a été effectuée sous forme de publicité, de réunions, de temps de rencontres entre 2014 et 2024 par :

- Information par affichage à la mairie de Landser,
- Mise à disposition des documents d'élaboration du projet sur le site de la commune de Landser au fur et à mesure de leur avancement,
- Ouverture d'un registre d'observations tenu à la mairie de Landser,
- Plusieurs insertions dans la presse locale,
- Flash et bulletins d'informations municipaux et site internet de la commune,
- 1 réunion publique en date du 11 septembre 2024,
-

4.3.1 Réunion publique

La réunion publique organisée en date du 11 septembre 2024 avec la présence d'une trentaine de personnes se sont s'exprimer sur les points présentés :

- Retour sur la procédure
- Rappel du contexte règlementaire autour du PLU
- Détail de la procédure d'élaboration du PLU
- Présentation des orientations du PADD
- Présentation du règlement du PLU, notamment graphique
- Présentation des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Au cours de cette phase de concertation, les principales demandes ou observations concernaient :

- La constructibilité dans des secteurs hors du T0,
- Des demandes de changement de zonages et de classement en zones constructibles,

La concertation a engendré un certain nombre de demandes portant sur la constructibilité de terrains privés non intégrés dans le projet communal.

D'autres thématiques plus générales ont également pu être évoquées notamment les risques existants, les projets de développement. Des informations et explications ont pu être apportées aux différentes questions posées sur les autres options du projet de PLU.

Les documents ont été mis en ligne sur le site internet de la commune (dernière mise à jour le 16 septembre 2024). Cette réunion publique a permis aux habitants présents d'exprimer leur avis sur le projet de PLU. La plupart des remarques ont porté sur les éléments modifiés par rapport au projet initial et sur le règlement. La commune a tenu compte de ces remarques dans la poursuite de l'élaboration du dossier de PLU.

Une publication dans le bulletin communal, où une synthèse des travaux de révision du PLU a été relatée, a été effectuée en date du 28 février 2025.

Les objectifs fixés initialement en matière de concertation ont été atteints, notamment l'information du public lors de la réunion publique et la publication des documents sur le site internet de la commune. La commune a estimé que le bilan est positif.

Les demandes des secteurs agricoles et économiques ont également été prises en compte, dans la limite des compétences communales.

4-3-2- Consultations

Ont été consultés :

- Préfet du Haut-Rhin – CDPENAF du Haut-Rhin (6.09.2025)
- Alsace Collectivité Européenne (1.10.2025)
- Chambre d'agriculture (11.09.025)
- Préfet du Haut-Rhin – Urbanisme et Planification Territoriale (4.09.2025)
- Comprenant l'annexe technique, pièce jointe n°1 l'avis de l'ARS, pièce jointe n°2 Direction régionale des affaires culturelles, pièce jointe n°3 RTE centre de développement Nancy (18.04.2025), pièce jointe n°4
- Tableau des coordonnées des gestionnaires d'utilités publiques
- Avis l'INAO (24.09.2025)
- Avis MRAe (2.10.2025)
- Avis Grand Est (22.07.2025)
- Avis RTE Gestionnaire du réseau transport (30.06.025)
- Avis Saint-Louis Agglomération (13.09.025)

5-SYNTHESE DES OBSERVATIONS

5-1 Comptabilisation

Les observations ont été exprimées par le public sous deux formes :

- ▶ sur le registre papier, de façon manuscrite et souvent à l'appui d'un courrier au nombre de 12 observations ;
- ▶ par courrier, remis lors des permanences ou adressé au commissaire enquêteur dans les formes prévues par l'arrêté du Maire de la commune de Landser, au nombre de 1.

Cette faible participation démontre que le projet de PLU de la commune de Landser n'a pas suscité un grand intérêt pendant l'enquête publique et lors des permanences du commissaire enquêteur

L'analyse pour le PV de synthèse a été faite en reprenant les avis exprimés par les personnes publiques associées ainsi que des deux courriels remis au commissaire enquêteur.

5-2 Remise du Procès-verbal de synthèse

Le procès-verbal de synthèse établi par le commissaire enquêteur a été remis avec commentaires dans les délais prescrits à l'autorité organisatrice le 30 décembre 2025.

Cette synthèse établissait un bilan des observations recueillies du public, les avis des Personnes Publiques Associées et Consultées ainsi que les questions du commissaire enquêteur.

Le mémoire en réponse de la commune de Landser a été transmis dans les délais prescrits au commissaire enquêteur.

6 - ANALYSE DES AVIS

L'ensemble des avis émis avant l'enquête publique et au cours de celle-ci ont été repris dans le PV de synthèse remis par la commissaire enquêteur à la commune de Landser en lui demandant d'y répondre point par point, (**voir PV de synthèse dans les annexes page 63**).

La commune de Landser a répondu par l'envoi le 15 janvier 2026 d'un mémoire en réponse, (**placé dans les annexes page 74**). S'y référer pour les détails non repris dans le corps du rapport.

6-1-AVIS DES PPA

PREFET DU HAUT-RHIN-COMMISSION DEPARTEMENTALE DE LA PRESERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS DU HAUT-RHIN EN DATE DU 26.09.2025

ALSACE COLLECTIVITE EUROPEENNE DU 1.10.2025

CHAMBRE D'AGRICULTURE ALSACE DU 11.09.2025

PREFET DU HAUT-RHIN URBANISME ET PLANIFICATION TERRITORIALE DU 4.09.205

ARS SERVICE SANTE ET ENVIRONNEMENT EN DATE DU 24.07.2025

PREFET DU HAUT-RHIN-DIRECTION REGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES DU 9.07.025

RTE CENTRE DEVELOPPEMENT INGENIERIE NANCY EN DATE DU 18.04.2025

INA (INSTITUT NATIONAL DE L'ORIGINE ET DE LA QUALITE) DU 24.09.025

MRAe (MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE)

LA REGION GRAND EST EN DATE DU 22.07.025

RTE-CDI-NCY-URBANISME EN DATE DU 30.06.2025

SAINT-LOUIS AGGLOMERATION EN DATE DU 16.09.2025

ANALYSE DES AVIS

Préfet du Haut-Rhin-Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers du Haut-Rhin (avis du 26.09.2025)

Cet organisme **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.

Réponse de la collectivité : La collectivité chargée d'analyser et de répondre aux demandes des différents avis exprimés par les PPA prend acte de l'avis favorable émis par la CDPENAF en date du 9 septembre 2025.

Commentaire du commissaire enquêteur : sans commentaires

Alsace Collectivité Européenne (en date du 1.10.2025)

Cet organisme **émet un avis favorable** assorti d'une observation à savoir : 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 6b (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.**

Réponse de la collectivité : La parcelle n°39 est concernée par l'ER n°2 et la référence est maintenue. **Élément graphique à changer.**

Commentaire du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur s'accorde avec l'avis formulée par la collectivité.

Chambre d'agriculture du Haut-Rhin (en date du 11.09.2025)

La chambre d'agriculture dans son avis **émet un avis réservé** sur la gestion économe de l'espace du PLU présenté. Cet avis sera réfuté favorable à conditions :

- que soient revues à la baisse les zones d'extensions urbaines pour l'habitat (en particulier la zone 1AU de 0,7ha) afin de limiter la consommation foncière agricole et que soit prise en compte une part plus importante du nouveau bâti en densification via une mobilisation supplémentaire des jardins pour correspondre aux objectifs inscrits dans le PADD et dans les préconisations du SCoT des Saint-Louis Agglo.
- que soient supprimées les localisations des extensions des deux zones UC situées le long du chemin rural menant du monastère Saint Alphonse et au nord de l'institut Don Bosco au regard des risques important de coulées d'eaux boueuses.
- demande une zone de sortie d'exploitation supplémentaire au nord du ban communal.
- demande que soit retiré l'article 1.7 de la zone A qui impose une interdiction de construction des bâtiments agricole sur 50 m comptés à partir des limites des zones U et 1AU de la commune ou des communes limitrophes.
- demande la suppression de l'EBC sur un reliquat d'arbre en zone agricole dans le cadre de la mise en place des Espaces Boisés Classés.

Réponse de la collectivité : 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 de plus, 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.

Commentaire du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisant les réponses apportées par la collectivité.

Préfet du Haut-Rhin-Direction départementale des territoires du Haut-Rhin (en date du 4.09.2025)

La Direction départementale des territoires du Haut-Rhin émet **un avis favorable** au projet de PLU arrêté assorti des réserves suivantes :

Perspective d'évolution, évaluation des besoins, consommation d'espace.

Précise que le PLU prévoit une croissance démographique de + de 1,08 % soit 288 habitants supplémentaires par rapport à 2021. Cette projection est ambitieuse pour la DDT.

●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 tendancier visant à la modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF).

-Fournir les éléments justificatifs supplémentaires concernant l'instauration de l'emplacement réservé n°5, qui prévoit notamment une aire de stationnement en zone inondable.

Joint en annexe le tableau des coordonnées des gestionnaires d'utilités publiques.

Réponse de la collectivité : Prend note que la projection, bien qu'ambitieuse reste compatible avec les objectifs du schéma de cohérence territoriale (SCoT) de Saint-Louis Agglomération. La collectivité précise qu'une mention pourrait être ajoutée dans le règlement et le rapport concernant la mise en conformité de la station d'épuration. Maintien de l'ER n°5, une esquisse de projet est en cours/ le règlement pourrait demander la perméabilité du parking à destination de la zone, des écoles.

Commentaire du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisant les réponses apportées par la collectivité.

Avis de l'ARS en date du 24.07.2025 précise les enjeux sanitaires et environnementaux portant sur l'alimentation en eau potable, la qualité de l'eau distribuée. En outre, l'ARS rappelle les observations suivantes : sur l'assainissement collectif, les bruits et autres nuisances, la pollution des sols. Urbanisation et exposition à la pollution atmosphérique : les données sur la qualité de l'air datées de 2017 méritent d'être corrigées et mise à jour. Relève que la réutilisation ou le stockage des eaux pluviales permettant sa réutilisation n'est pas mentionnée dans l'évaluation environnementale. D'autres recommandations méritent d'être également pris en compte par le maître d'ouvrage dans le cadre de son projet en vue d'agir pour un urbanisme favorable pour la santé. Il y a lieu de reprendre les recommandations de l'Ars.

Réponse de la collectivité : Sans commentaires particuliers

Commentaire du commissaire enquêteur : sans commentaire

Avis de la Direction régionale des affaires culturelles en date du 29.07.2025.

Les ultimes remarques de l'UDAP68 portent sur le règlement et le plan des servitudes d'utilité publique (SUP) du PLU. A prendre en compte.

Réponse de la collectivité : la collectivité va intégrer dans le règlement écrit le fait d'avoir une certaine harmonie au niveau de la coloration des façades néanmoins en ce qui concerne les granges qui devront être construites en bois, la commune précise qu'il y a peu de granges dans la commune.

Commentaire du commissaire enquêteur : les réponses apportées par la collectivité sont satisfaisantes.

Avis RTE – CDI – NCY- Urbanisme en date du 18.04.2025

Souhaite que soit précisé que dans le règlement écrit au chapitre des dispositions générales le chapitre pour les lignes HTB. Remarque : (incompatibilité avec les espaces boisés classés (EBC).

Réponse de la collectivité : la collectivité répond favorablement d'ajouter au règlement écrit un paragraphe 6 dans les dispositions générales sur les ouvrages de transport électriques.

Commentaire du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime que la collectivité a répondu favorablement aux observations de RTE.

Institut National de l'Origine et de la Qualité (en date du 4.09.2025)

L'objectif démographique ambitieux de la commune de Landser est d'accueillir 1930 habitants d'ici 2036. Le nombre de logements à créer estimé s'élève à 170 dont près de la moitié en densification. Cela implique le classement en zone 1AU « à urbaniser » d'une surface en extension de 3,4 ha majoritairement composée de terres labourables.

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.

L'institut remarque que 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 fin de ne pas amplifier le phénomène de consommation de l'espace agricole provoqué par le document d'urbanisme.

Réponse de la collectivité : des compléments seront apportés dans le rapport de présentation

Commentaire du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur estime la réponse satisfaisante.

MRAe- Mission régionale d'autorité environnementale (en date du 2.10.205)

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.

Réponse de la collectivité : prend acte

Commentaire du commissaire enquêteur : sans commentaire

La Région Grand Est-Cohésion des Territoires (en date du 22.07.2025)

La région Grand Est précise que sa compétence de 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/>.

Réponse de la collectivité : prend acte

Commentaire du commissaire enquêteur : sans commentaire

RTE-CDI-NCY-Urbanisme (en date du 30.06.2025)

Afin de préserver la qualité et la sécurité du réseau de transport d'énergie électrique (infrastructure vitale), RTE attire l'attention du porteur du projet sur les observations suivantes :

-Liste des servitudes

Il convient de noter au sens de la liste des servitudes l'appellation complète et le niveau de tension des servitudes I4, ainsi que le nom et les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur le territoire de Landser :

RTE

Groupe Maintenance Réseau Alsace

12, avenue de Hollande

68110 ILLZACH

Il y a lieu de compléter la liste dans l'annexe du PLU.

-Le Règlement

Les règles de construction et d'implantation présentes au sein du document d'urbanisme ne sont pas applicables aux ouvrages exploités par RTE.

A noter que les ouvrages traversent les zones A, Aa et N présents sur le projet du PLU.

RTE demande également au porteur du projet de bien vouloir indiquer les mentions suivantes :

2.1 Dispositions générales ;

2.2 Dispositions particulières ;

dans les chapitres spécifiques de toutes les zones concernées par un ouvrage du réseau de transport public d'électricité (page 3) de l'avis en date du 30.06.2025.

Réponse de la collectivité : la collectivité répond favorablement d'ajouter au règlement écrit un paragraphe 6 dans les dispositions générales sur les ouvrages de transport électriques.

Commentaire du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime que la collectivité a répondu favorablement aux observations de RTE.

Saint-Louis Agglomération (en date du 16.09.2025)

Cet organisme émet un **avis favorable** et précise que le projet d'élaboration du PLU est compatible avec les orientations du SCoT de Saint-Louis Agglomération approuvé le 19 juin 2022 et au titre de l'EPCI. Saint-Louis Agglomération relève qu'il est mentionné dans l'évaluation environnementale que les besoins supplémentaires en termes d'eau potable sont de l'ordre de 43m³/j, alors que dans un même temps cette population nouvelle rejettera un volume de 111m³/j au réseau d'assainissement. Saint-Louis Agglomération précise que les nouvelles habitations rejetteront au réseau leurs eaux usées et leur eaux pluviales, ce qui est en contradiction avec le règlement du service assainissement, dans la mesure où les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle (article 27 du règlement d'assainissement).

Réponse de la collectivité : La collectivité va revoir le problème soulevé par Saint-Louis Agglomération en ce qui concerne la gestion des eaux pluviales en fonction des caractéristiques spécifiques de la commune de Landser (sous-sol argilo-limoneux)

Commentaire du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime la réponse apportée par la commune satisfaisante.

6.2-Les avis et observations recueillis pendant les permanences

Les permanences ont toutes été effectuées conformément aux modalités fixées par l'article 5 de l'arrêté municipal n°29/2025 en date du 4 novembre 2025 d'ouverture de l'enquête.

Comptabilisation des observations et propositions du public

Registre d'enquête Mairie de Landser	6 observations
Courrier Mairie de Landser	1 courrier
Courriel Mairie de Landser	Aucun courriel

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions, sans incidents. Toutes les personnes qui se sont présentées aux permanences ont été reçues par le commissaire enquêteur.

Permanence du 27 novembre 2025 de 9h30 à 11h30 :

1-Monsieur David STOECKLIN
4, rue du Moulin
68130 HUNSBACH

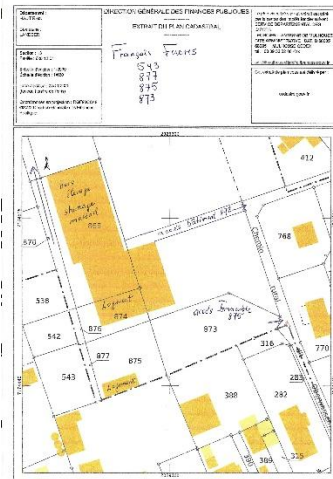
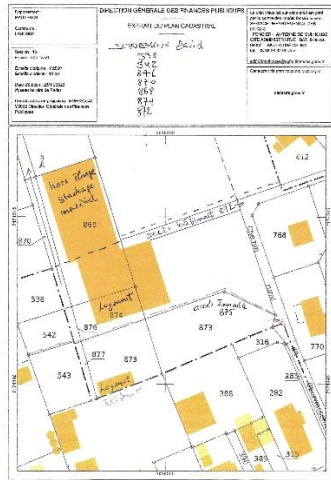
2-Monsieur François FUCHS
12, Hallage de Courdaule
85420 ST SIGISMUND

Messieurs Stoecklin et Fuchs viennent de faire un partage de terrain par suite d'une succession. Il s'agit de propriétés situées Chemin rural dit « Oberwasserweg » à Landser. Les parcelles concernées sont cadastrées section 13 n° 538,542,876,870,868,874 et 872 pour Monsieur Stoecklin et 543,877,875 et 873 pour Monsieur Fuchs.

Ces parcelles sont situées en zone Aa au projet du PLU de la commune de Landser. Le secteur Aa est réservé à l'implantation de constructions à destination agricole.

Messieurs Stoecklin et Fuchs demandent que leurs parcelles soient versées en zone UC.

Le commissaire enquêteur précise que la zone quoique située en zone agricole permet l'implantation des constructions à destination agricole.



Réponse de la collectivité : Activité agricole toujours présente. La collectivité prend en compte cette observation concernant le changement de zonage demandé par M. David STOEKLIN et par M. François FUCHS et l'étudiera dans une future procédure. Les parcelles de Monsieur François FUCHS ne disposent pas des réseaux nécessaires en limite avec le domaine public. Les réseaux devront être amenés sur ces zones (mise en place prévue de nouveaux réseaux en souterrain en 2026/2027).

Commentaires du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur salue la réponse du maître d'œuvre qui est très bien argumentée.

Permanence du 8 décembre 2025 de 17h00 à 19h30

3-Madame Chantal GISSINGER
1, rue Georges Bizet
69270 RUELISHEIM

Monsieur Marc GISSINGER
6, rue des Primevères
68281 ROGGENHOUSE

Monsieur Bernard GISSINGER
3, rue des Sapins
68170 RIXHEIM

Les conjoints Gissinger interpellent le commissaire enquêteur que la parcelle située rue du moulin et cadastrée section 13 n° 47 appartenant à Monsieur Adrian Pascal a bénéficié d'un changement de zonage au niveau du projet du Plan Local d'Urbanisme et est donc située en zone UC.

Ils demandent de pouvoir également bénéficier de l'extension de leur parcelle également située rue du Moulin et cadastrée section 13 n°46 et adjacente et contiguë à la parcelle de monsieur Adrian Pascal.

Le commissaire enquêteur rappelle qu'il présentera dans son procès-verbal de synthèse à l'issue de l'enquête publique leur demande auprès de la commune de Landser.



Réponse de la collectivité : La collectivité précise que M. le Maire n'a demandé aucun changement sur cette parcelle. La parcelle de M.Pascal ADRIAN était déjà classée en zone UC dans le POS alors que la parcelle adjacente figurait en NCa. De plus, la parcelle de M.Gissingner n'est pas desservie par les réseaux (section 13 n° 47).

Commentaires du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur salue la réponse du maître d'œuvre qui est très bien argumentée.

4-Monsieur François TISCHMACHER
3, rue du Moulin
68440 Landser

Monsieur François Tischmacher interpelle le commissaire enquêteur sur les différents zonages du projet de PLU de la commune de Landser. Il considère qu'ouvrir des zones constructibles en périphérie de zones agricoles est une erreur par rapport à l'économie d'espace naturel. Après avoir écouté les doléances et les arguments développés par Monsieur Tischmacher, le commissaire enquêteur a proposé à celui-ci de mettre par écrit ses remarques et propositions et de transmettre celles-ci au siège de l'enquête à l'attention du commissaire enquêteur.

Ce courrier a été transmis au commissaire enquêteur en date du 11 décembre 2025 sous couvert de la mairie de Landser.

Réponse de la collectivité : l'opération du Kaegy figurait déjà dans les zones d'extensions du POS. Les extensions sont justifiées par :

- la croissance démographique projetée
- le besoin de renouvellement du parc de logements
- la diversification de l'offre (logements familiaux intermédiaires)

L'étude environnementale prend en compte les impacts de la zone d'extension du Kaegyberg.

La zone d'extension 1AU a été ajoutée 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 1 ha). La parcelle 442 est communale.
Remarque identique à celle de la Chambre d'agriculture.

ER n°5 : la commune ne disposait pas de PLU, ni de droit de préemption et ne pouvait donc pas acheter. La municipalité souhaite maintenir cet ER de 0,7 ha pour l'objet envisagé avec une superficie approximative de stationnement de parking de 2 ares.

Digue : l'emplacement réservé n°4 résulte de l'étude hydraulique du Muhlbach et est destiné à un ouvrage de régulation des crues, suivant la nécessité de protéger les communes de Landser de Dietwiller et de Habsheim.

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

Burgmatten : il ne peut être donné suite à ce rétablissement de zonage du fait de l'avis négatif de l'ensemble des services sur le PLU arrêté de 2021, du classement en zone inondable de ce secteur. Si jamais les mesures s'allègent sur cette zone, une procédure de modification du PLU pourrait reclasser une partie de la zone concernée.

Commentaires du commissaire enquêteur : La zone agricole est protégée en raison de la valeur économique agricole des terres et sa constructibilité est fortement encadrée et limitée. Le commissaire enquêteur salue la réponse du maître d'œuvre qui est très bien argumentée.

5-Monsieur Jacques IELLI
7, rue Eschentzwiller
68440 Landser

Monsieur IELLI demande au commissaire enquêteur que signifie la mention « Réserve Don Bosco » relevé dans le document 1c diagnostic urbain, analyse spatiale.

En effet, cette mention correspond à des parcelles situées hors de l'Institut et offrent un potentiel de densification. Situées en UA et UC, ces zones permettent une mixité des fonctions d'habitat, de service et d'activités pour le secteur UA et des extensions urbaines susceptibles d'accueillir de l'artisanat, des commerces, des services de proximité et des équipements publics pour le secteur UC.

Demande pourquoi la parcelle « Réserve Don Bosco » située rue d'Eschentzwiller n'a pas de zone UCj. En outre, il souhaite que dans le cadre de la future urbanisation des terrains situés en secteur 1AU qu'un plan de circulation devra être étudié.



Réponse de la collectivité : La réserve Don Bosco est la surface de terrain en zone UA appartenant à la structure du même nom. Elle est définie comme une « dent creuse » mobilisable qui permettra pour l'avenir le développement de Don Bosco. On peut y construire les destinations qui ne sont pas interdites dans l'article UA.1 ou celles conditionnées dans l'article UA.2. Cet espace est resté en zone UA car il s'agit historiquement d'un même îlot de propriété avec des perspectives de constructions identiques avec la construction existante dans le cadre d'un agrandissement de la structure ou des différents besoins de celle-ci.

Commentaires du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur salue la réponse du maître d'œuvre qui est très bien argumentée.

6-Monsieur Jean-Mathieu RICHARD
4, rue du Moulin
68440 Landser

Monsieur Richard demande à quoi correspond exactement le terme « T0 ». Le commissaire enquêteur lui précise que seront intégrés dans l'enveloppe urbaine de référence « Temps zéro » l'ensemble des sites. L'objectif premier est de limiter l'urbanisation linéaire au profit d'une densification urbaine. 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. Il demande également la suppression de la zone UCj présente sur sa parcelle et l'intégration en zone UC.



Réponse de la collectivité : le secteur UCj est lié à la zone UC. Il permet l'installation d'extension de constructions d'abris à bois, remise de jardins, de piscines, de garages, de carports, d'annexes liées aux maisons d'habitations figurant dans la zone UC contiguë mais pas de nouvelles constructions. Il s'agit de fond de parcelle que le document à conserver le plus souvent comme espaces verts mais où les constructions en lien avec la construction principale sont autorisées.

Commentaires du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur salue la réponse du maître d'œuvre qui est très bien argumentée.

Permanence du 16 décembre 2025 de 9h30 à 11h30

7-Madame et Monsieur Jean-Marc GINDER
1, rue des Prés
68440 Landser

Madame et Monsieur Ginder demeurant 1,rue des Prés demandent si leur propriété située en zone UA au PLU angle rue du Château et rue d'Ackiln reste constructible dans l'hypothèse d'une démolition des bâtiments existants.



Immeuble angle rue du Château et rue d'Acklin

Réponse de la collectivité : une parcelle UA reste constructible en cas de démolition de bâtiments existants. La nouvelle construction doit respecter l'ensemble des articles de la zone UA.

Commentaires du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur salue la réponse du maître d'œuvre qui est très bien argumentée.

8-Monsieur Jean-Louis BRITSCH

4, rue des Prés

68440 Landser

Monsieur Jean-Louis Britsch vient consulter le commissaire enquêteur afin de se renseigner sur la zone 1AU ainsi que les dispositions prévues au règlement en ce qui concerne la hauteur des futures constructions.



Zone 1AU au projet PLU

Réponse de la collectivité : la zone 1AU est comprise dans le règlement écrit à partir de la page 61 jusqu'à la page 70. Dans le cas de combles aménageables l hauteur des constructions à l'égout du toit ne peut excéder 7m50 et elle est limitée à 12 mètres au faitage.

Commentaires du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur salue la réponse du maître d'œuvre qui est très bien argumentée.

Permanence du 29 décembre de 17h à 19h30

9-Madame Christine MOSSER

46, quai de l'Alma

68100 Mulhouse

Souhaite que la zone 1AU d'une contenance de 0,70 ha soit maintenue en l'état pour la construction d'habitations futures et que la route d'accès au futures habitations soit une suite logique. Souligne qu'elle est favorable à la zone UC au droit du chemin du monastère soit constructible.

Réponse de la collectivité : la collectivité prend note de la remarque de Mme Mosser.

Commentaires du commissaire enquêteur : sans commentaires

10- Madame et Monsieur BATTISTA Daniel

12, rue du Kaegy

68440 Landser

Les époux Battista déclarent au commissaire enquêteur ne pas avoir vu l'affichage de l'enquête publique avant le 22 décembre 2025 alors que celle-ci a débuté le 7 novembre 2025. Il aurait été utile d'en mettre

une publication dans le bulletin municipal afin d'en informer la population. Ils s'inquiètent sur l'augmentation de la population prévue notamment sur les zones 1AU provoquant une augmentation du trafic des véhicules plus particulièrement de la rue du Kaegy à la rue Acklin. Souhaitent également des zones vertes et ludiques sur les zones 1AU qui devront accompagner les futures constructions dont la hauteur de celles-ci ne devrait pas dépasser plus de 2 étages.

Réponse de la collectivité : cette information doit paraître dans 2 journaux locaux : ce qui a été fait dans les annonces officielles des journaux conformément au code. L'OAP concernant la zone 1AU comprend des espaces verts dit de transition, notamment dans la retenue des eaux pluviales. En effet, des plantations et fascines sont à réaliser dans le cadre de l'aménagement de la rue du Kaegyberg et rue de Vergers. Dans le cas de combles aménageables, la hauteur des constructions à l'égout du toit ne peut excéder 7,50 mètres et elle est limitée à 12 mètres au faitage, ce qui représente une construction de R+1+combles.

Commentaires du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur salue la réponse du maître d'œuvre qui est très bien argumentée.

11- Monsieur François TISCHMACHER
3, rue du Moulin
68440 Landser

Remet un complément d'information aux remarques et arguments reçu par le commissaire enquêteur le 11 décembre 2025.

- 1- La diminution des zones de loisirs et zone verte de la rue du Stade et de la rue du Pays Basque sont une aberration.
- 2- Sur le projet à l'Ouest UC on nous met une zone à vocation agricole constructible mais sans l'accès.

Voir en annexe le complément d'information.

Réponse de la collectivité : selon l'atlas des zones inondables de la DDT68, la zone de loisirs est en risque inondable fort et une partie en risque faible. Le long de la rue du Stade, la partie de la zone correspond 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 service.

L'accès est bien présent en zone UC avec un emplacement réservé n°1 : création d'une voie de desserte entre la rue des Seigneurs et l'Espace Kolmer.

Commentaires du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur salue la réponse du maître d'œuvre qui est très bien argumentée.

12-Monsieur Christian SPECKLIN
4, rue du Kaegy
68440 Landser

Demande dans le cadre de l'urbanisation des Zones 1AU l'établissement d'un plan de circulation de la rue du Kaegy suite à l'augmentation potentiel du trafic routier ainsi qu'une étude d'absorption du réseau d'assainissement et de la gestion des eaux pluviales

Demande si les infrastructures actuelles peuvent accueillir une augmentation potentielle d'élèves des écoles primaires ainsi que équipements publics (cantine, périscolaire, ramassages scolaire).

En outre, il s'inquiète de savoir si le réseau d'eau potable sera suffisant pour alimenter la commune en vue de futures constructions sur les zones 1AU.

Réponse de la collectivité : les impacts de la zone 1AU ont été pris en compte dans l'évaluation environnementale notamment sur le nombre d'habitants que peut générer l'aménagement de cette zone et donc l'augmentation potentiel du trafic, des eaux grises. La commune a aussi pris en compte l'augmentation potentielle des effectifs scolaires. La population scolaire était 3 fois plus importante il y a trente ans (en termes de classes et effectifs). Le réseau sera suffisant. Se référer également aux remarques de Saint-Louis agglomération.

Commentaires du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur salue la réponse du maître d'œuvre qui est très bien argumentée.

6.3- QUESTIONS COMPLEMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le commissaire enquêteur soumet sa proposition pour la modification de l'article 4 du règlement, portant sur la gestion des eaux pluviales des projets d'aménagement pour les différents zones du PLU (U, AU). En effet, le commissaire enquêteur souligne que la rédaction actuelle de l'article 4 (Eaux pluviales) peut prêter à confusion lors de l'interprétation. Le commissaire enquêteur propose de clarifier la lecture et mettre en avant la nécessité d'un traitement à la parcelle des eaux pluviales.

Le libellé de cette article deviendrait : « Eaux pluviales : Tout projet d'aménagement doit favoriser l'infiltration surfacique et ouverte de l'eau pluviale et privilégier les solutions basées sur la nature (noues végétalisées, bassins d'infiltration végétalisés) qui permettent de bénéficier de bienfaits environnementaux.

Il appartient à tout porteur public ou privé de projets, de gérer les eaux pluviales à la parcelle au sein même du projet et de procéder à l'infiltration systématique des eaux pluviales, en privilégiant dans cet ordre :

- 1-l'infiltration en surface par des solutions basées sur la nature ;
- 2-l'infiltration en surface par solution de revêtements perméables ;
- 3-l'infiltration dans le sous-sol par tranchées d'infiltration ;
- 4-l'infiltration dans le sous-sol par puits d'infiltration ;

En cas d'impossibilité de procéder à l'infiltration des eaux pluviales, le porteur de projet pourrait exceptionnellement les rejeter vers un autre exutoire, sous réserve d'accord des services compétents, en privilégiant dans cet ordre :

- 1-le rejet vers le milieu hydraulique superficiel ;
- 2-le raccordement à un réseau pluvial existant ;
- 3-en dernier recours le rejet vers un réseau unitaire ;

Le rejet dans un réseau d'eaux pluviales ou unitaire existant n'est autorisé qu'en dernier ressort dans la limite de la capacité de collecte, de transport, de traitement des ouvrages du STEU de Sierentz.

Le porteur de projet devra également prendre en compte et indiquer le chemin préférentiel des eaux pluviales de ruissellement, en cas d'évènement exceptionnel, afin de protéger les personnes et les biens des inondations ».

Réponse de la collectivité : Prendre en compte la modification proposée. Le sous-sol argilo-limoneux, peu perméable ne permet pas tout endroit les infiltrations des eux superficielles et n'a pas toujours les capacités d'absorption. Ces dispositifs de traitement à la parcelle devraient être étudiés au cas par cas

Commentaires du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur salue la réponse du maître d'œuvre.

6.4-Conclusions sur le déroulement de l'enquête

Sur le projet

L'objectif du projet de PLU de la commune de Landser est en conformité vis-à-vis de la législation en vigueur, d'améliorer le confort et le cadre de vie des habitants. A ce titre, le projet du PLU s'inscrit dans une démarche de développement économique de la commune et de protection environnementale.

Sur le déroulement de l'enquête

Le 29 décembre 2025, l'enquête publique a été clôturée par le commissaire enquêteur. Il a récupéré le dossier d'enquête ce jour même pour établir son rapport et ses conclusions motivées. Le déroulement des permanences a été satisfaisant et en conformité avec les règles de la procédure définie par le Code de l'Urbanisme et de l'Environnement. Le commissaire enquêteur considère que l'enquête publique a été menée dans des conditions satisfaisantes.

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)**