

Avis n° 2026/001

- DECISION DU PRESIDENT -

Portant avis de SAINT-LOUIS AGGLOMERATION  
SUR LE PROJET DE PLU ARRETE DE STEINBRUNN-LE-HAUT

Le Président de Saint-Louis Agglomération,

VU les articles L 132-9 et L 153-16 du Code de l'urbanisme,

VU le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Saint-Louis Agglomération approuvé le 29 juin 2022 ;

VU la délibération du conseil municipal de Steinbrunn-le-Haut arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) en date du 13 octobre 2025 ;

VU la transmission du projet de Plan Local d'Urbanisme pour avis à Saint-Louis Agglomération en date du 30 octobre 2025 ;

VU la délibération du Conseil de Communauté de Saint-Louis Agglomération en date du 15 juillet 2020 donnant délégation au Président pour émettre les avis sur les Plans Locaux d'Urbanisme pour le Schéma de Cohérence Territoriale ;

VU l'analyse de la compatibilité du projet de PLU de Steinbrunn-le-Haut avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale de Saint-Louis Agglomération approuvé le 29 juin 2022 ;

VU l'analyse du projet de PLU de Steinbrunn-le-Haut par les services de l'Agglomération ;

**RELEVE** que le projet de PLU arrêté de Steinbrunn-le-Haut traduit les objectifs et orientations du SCoT de Saint-Louis Agglomération ainsi que les ambitions du territoire, notamment grâce à la cohérence des scénarios en matière de développement démographique avec la préservation des espaces naturels et agricoles ;

**RELEVE** que le projet transmis et ses orientations semblent cohérents par rapport au PLH, s'inscrivant dans une volonté de maîtrise du développement urbain conciliant renouvellement, valorisation de l'existant, densification comblement de dents creuses et extensions limitées, tout en veillant à l'insertion de l'habitat dans son environnement paysager et de mobilité (notamment de liaisons piétonnes) ;

**CONSIDERANT** que la prescription n° 29 du SCoT demande que « dans les opérations de 20 logements ou plus, ou portant sur au minimum 1 ha, au moins 20% de la programmation en logement devra être réalisée selon des formes favorisant la compacité urbaine et la diversité de l'offre en logement : logements collectifs et/ou intermédiaires » ;

**CONSIDERANT** l'absence de mention concernant la mixité sociale en matière de logements dans la programmation de l'OAP du secteur 1AU entre la rue Winzerhaus et la rue des Sources, excepté sur la densité minimale à respecter ;

**CONSIDERANT** que le règlement pourrait faire l'objet d'adaptations mineures, notamment concernant les zones à urbaniser (1AU) qui ne prévoient aucune surface minimale applicable aux opérations d'aménagement d'ensemble ;

## DECIDE

**D'EMETTRE UN AVIS FAVORABLE** au projet arrêté de PLU de Steinbrunn-le-Haut au regard des services consultés et de sa compatibilité avec les orientations du SCoT de Saint-Louis Agglomération approuvé en date du 29 juin 2022.

Il est proposé néanmoins la prise en compte des remarques suivantes :

- Prévoir un minimum de 20% de logements collectifs et/ou intermédiaires au sein du secteur 1AU entre la rue Winzerhaus et la rue des Sources, en complément de la densité minimale déjà prévue ;
- Revoir le règlement en tenant compte des remarques formulées dans l'annexe technique jointe au présent avis ;
- Envisager l'annexion, à titre informatif, des documents de la Trame Verte et Bleue intercommunale au projet de révision du PLU.

Fait à Saint-Louis, le 26/01/2026

Le Président,

Jean-Marc DEICHTMANN

## Annexe technique – règlement du PLU

### Zones 1AU

Il est proposé à la commune de prévoir une superficie minimale permettant le déclenchement d'une opération d'aménagement d'ensemble pour ces secteurs. Cela permettrait de conserver une cohérence d'aménagement et d'éviter une urbanisation fragmentée, qui se ferait au gré des opportunités foncières ou des initiatives isolées.

### Points communs aux zones UA, UB et AU

Les remarques ci-dessous ont pour objectif de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme, d'assurer la cohérence entre les différents articles du règlement et d'améliorer la lisibilité des règles pour les porteurs de projets, en minimisant toutes interprétations.

#### Observations et propositions de clarification :

#### 1. Articles 2.1.5 (UA) / 2.1.4 (UB) / 2.1.2 (AU)

##### Observation :

La notion de mesure « au nu de façade » apparaît contradictoire avec les articles 2.1.6 (UA) / 2.1.5 (UB) / 2.1.3 (AU) faisant référence à « tout point d'une construction », ce qui génère une incertitude dans l'application des règles de gabarit et de hauteur : notamment avec les débords des toitures.

##### Proposition :

Harmoniser la terminologie en précisant explicitement le mode de mesure retenu (au nu de façade ou à tout point de la construction) et en l'appliquant de manière cohérente à l'ensemble des articles concernés.

#### 2. Articles 2.1.15 (UA) / 2.1.12 (UB) / 2.1.9 (AU)

##### Observation :

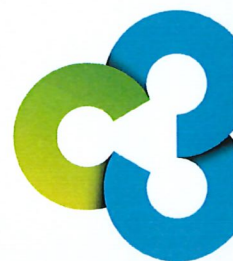
La référence au « niveau moyen du terrain naturel au droit du terrain d'assiette de la construction » manque de précision. Il n'est pas clairement établi s'il s'agit :

- du niveau moyen du terrain sous l'emprise de la construction, ou
- du niveau moyen de l'ensemble du terrain d'assiette.

##### Proposition :

Préciser explicitement la méthode de calcul retenue afin de garantir une application homogène lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

#### 3. Articles 2.2.10 et 2.2.11 (UA) / 2.2.9 et 2.2.10 (UB) / 2.2.15 et 2.2.16 (AU) – Toitures et panneaux photovoltaïques





**Observation :**

Les prescriptions relatives aux couleurs des toitures sont susceptibles d'entraîner des dossiers incomplets ou des refus en présence de panneaux photovoltaïques.

L'article 2.2.12 (UA) / 2.2.11 (UB) / 2.2.17 (AU) prévoit des possibilités de dérogation, sans préciser si celles-ci s'appliquent de plein droit ou en articulation avec les dispositions du Code de l'urbanisme.

**Proposition :**

Clarifier que les prescriptions relatives à l'aspect des toitures ne peuvent faire obstacle à l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme (**Arrêté du 19 décembre 2014 relatif aux caractéristiques des systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables mentionnés à l'article R. 111-23 du code de l'urbanisme**), et préciser les conditions d'application de ces dérogations dans le règlement du PLU.

Cette clarification est également à prévoir pour les zones A (articles 2.2.7 et 2.2.8) et N (article 2.2.5).

#### 4. Article 2.2.12 (UA) / 2.2.11 (UB) / 2.2.17 (AU)

**Observation :**

La notion d'ensemble de forme géométrique simple présentant un maximum de quatre côtés » n'est pas définie et demeure sujette à interprétation (formes en L, décrochés, volumes annexes, etc.).

**Proposition :**

Définir précisément cette notion dans le règlement ou la remplacer par des critères mesurables (volumétrie, emprise, alignements, hauteur des volumes secondaires).

#### Zones A et N (Article 2.3.1)

**Observation :**

La mention « les plus limités possibles » n'est pas juridiquement opposable en l'absence de critères chiffrés.

**Proposition :**

Remplacer cette formulation par des prescriptions précises et mesurables (surface maximale, taux d'imperméabilisation, volume, ou conditions d'implantation), afin de rendre la règle applicable et sécurisée lors de l'instruction.