

NOTE TECHNIQUE PLU de STEINBRUNN LE HAUT dossier arrêté le 13 octobre 2025

1. Choix retenus en matière de développement urbain et de lutte contre l'étalement urbain

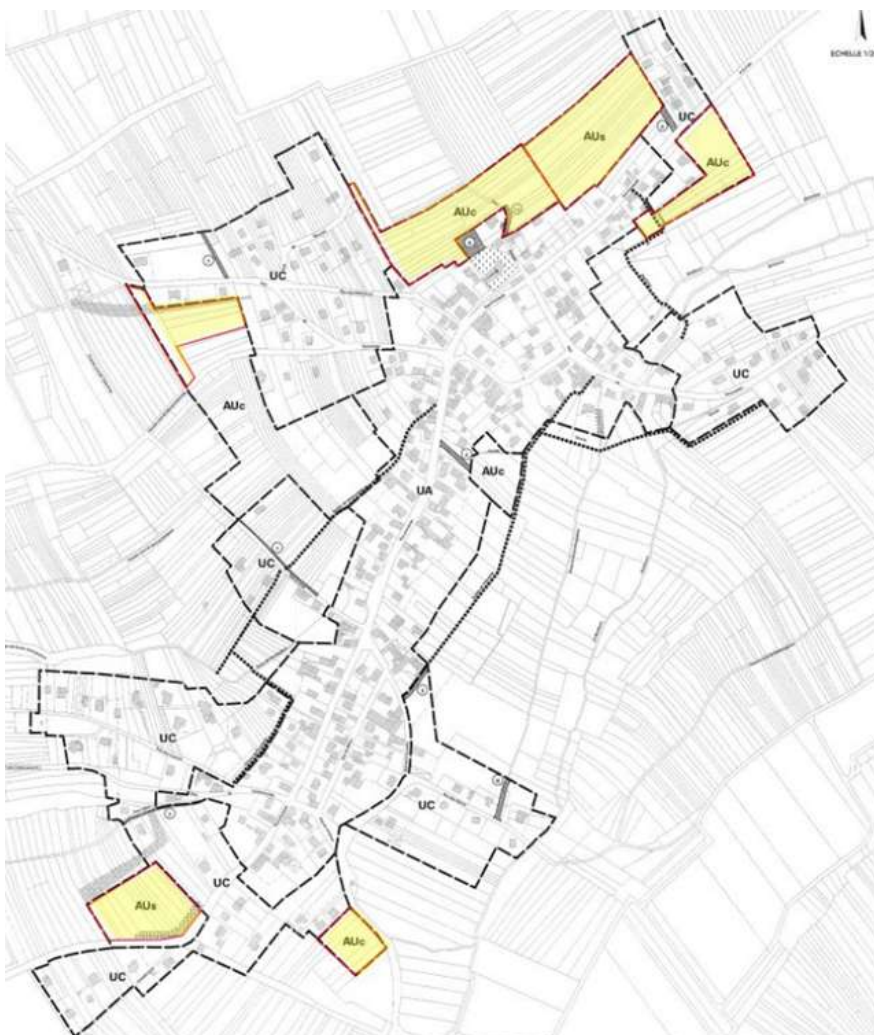
Le projet de PLU recherche à mobiliser un potentiel de densification du tissu urbain. Cela se traduit par un déclassement de certains terrains précédemment classés en zone urbaine ou urbanisable dans le PLU applicable actuellement et l'augmentation de la zone urbaine actuelle sur sa frange.

Le potentiel d'accueil de nouvelles populations de l'ordre de 100 habitants à l'horizon 2040 prend également en compte la reconversion de 14 anciens logements et la remobilisation de 10 logements vacants, ce qui est à saluer.

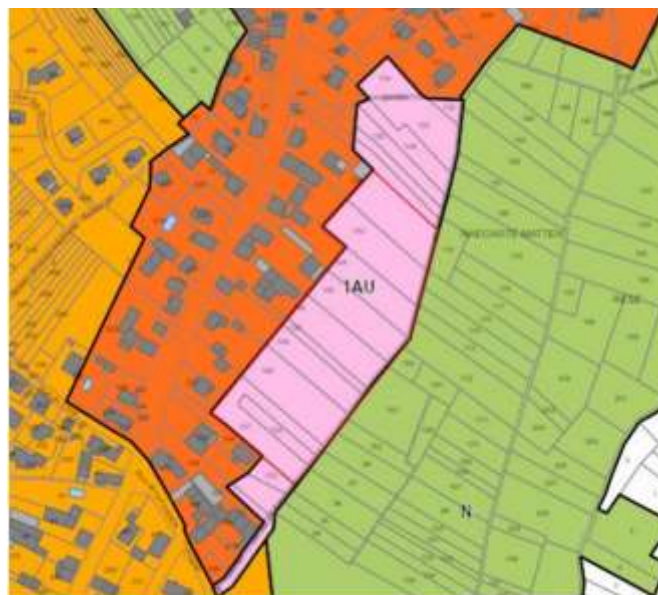
1.A) Les mesures de réduction de la consommation de foncier agricole

Le déclassement de certains terrains préalablement classés en AUc dans le PLU précédent se traduit par :

- Un retour de 9.2 ha de zone d'extension AUc en zone agricole.



- Le maintien d'espace de productions agricoles au nord-est de la zone urbaine et au sud de la zone urbaine.
- La volonté de réduire les zones 1AU dans le PLU présenté avec la suppression deux zones à l'Ouest et à l'Est du ban communal représentant une surface totale de 2.4 ha.



- La volonté de mobiliser 1.20 ha en densification dans la tache urbaine avec une densité minimale de 10 logements par hectare en zone urbaine U et 20 logements à l'hectare en zone à urbaniser AU sur les futures opérations d'habitat.

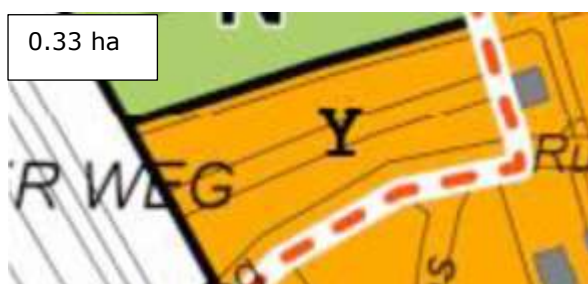
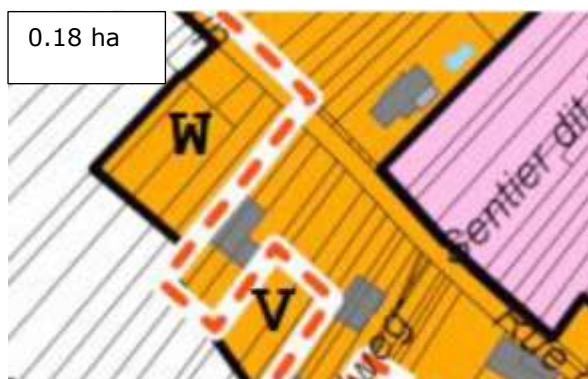
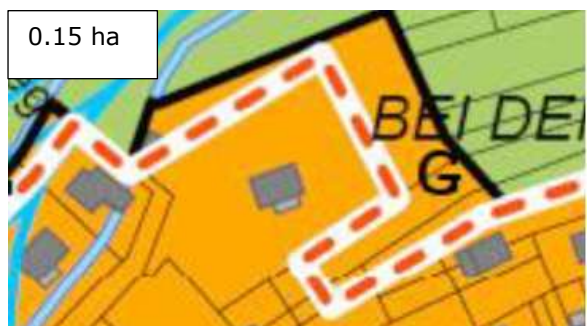
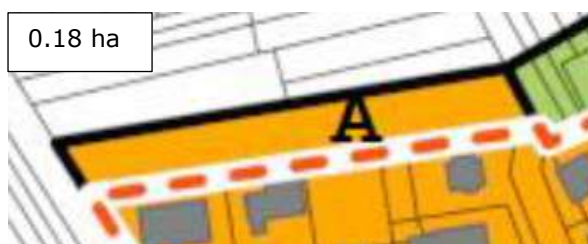
Conclusion sur les mesures de réduction de la consommation foncière dans le futur PLU

Le déclassement de plusieurs zones AUc dans l'ancien PLU, la réduction de cinq à trois zones 1AU d'extension urbaine et la volonté de mettre en priorité une densification du bâti dans la tache urbaine démontre une volonté de la commune de préserver son foncier agricole.

1.B) Analyse des extensions urbaines en zone U

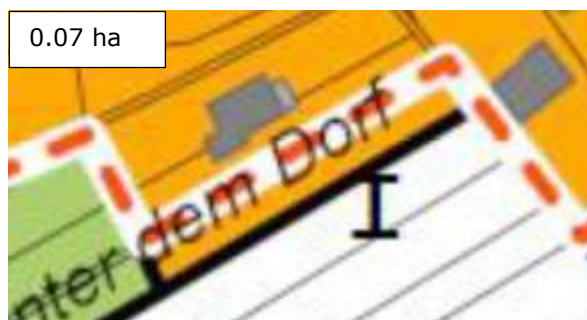
La mise en place d'extension de la zone urbaine actuelle en plusieurs endroits qui se traduit par :

- Cinq extensions impactent des zones actuellement vouées à de la production agricole

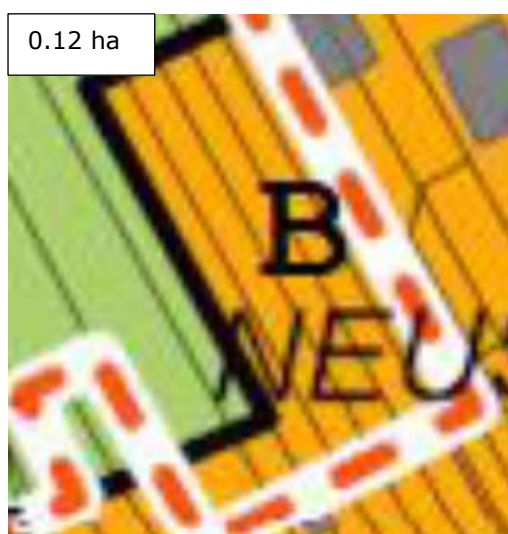


Ces cinq extensions représentent une surface totale de 0.95 ha qui doivent être retiré du zonage U

- Une extension urbaine impactant un chemin agricole sur 0.07 ha



- La création d'une extension urbaine déjà existante en 2025 de 0.12 ha qui impacte sur l'économie agricole. Ce secteur doit être comptabilisé comme de la consommation foncière.



Conclusion sur les extensions urbaines en zone U

La commune a privilégié les extensions en franges des zones U d'une surface totale de 1 ha qui impactent fortement des zones agricoles dont l'une se situe en zone de risque de coulée de boue. Au regard de ce constat nous demandons que soient supprimés ces six extensions urbaines afin de répondre à la volonté de limiter la consommation de foncier agricole.

De plus, nous demandons qu'une extension de 0.12 ha déjà effective soit prise en compte dans la consommation foncière agricole.

Afin de compenser la surface d'extension de 1 ha en zone agricole, une densification plus importante des dents creuses doivent être réalisée et se traduisant par une augmentation du nombre de logements à l'hectare en zone d'extension 1AU qui doit être porté de 20 logements à 25 logement.

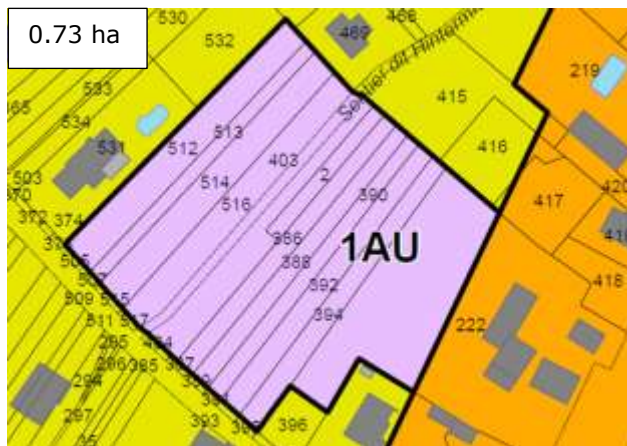
1.C) Analyse des futures extensions urbaines en zone 1AU

Le potentiel de consommation foncière en extension urbaine se traduit par la création de trois zones 1AU d'une surface totale de 2.55 ha (réduite par rapport au précédent document d'urbanisme, en fonction des besoins d'accueil de nouvelles populations), et callé sur les besoins futurs de la commune.

La mise en place de zone d'extension urbaine au sein de la zone urbaine qui se traduit par :

- La création d'une zone 1AU de 0.73 ha qui impacte trois ilots de prairies totalement enclavés dans la zone urbaine mais qui n'ont plus vocation à de l'activité agricole à court terme.

Rue du loup



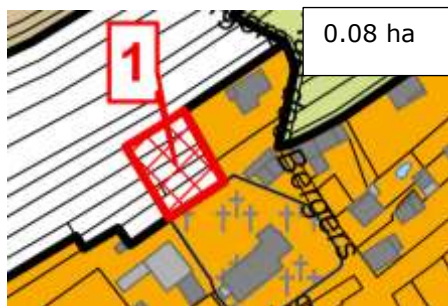
Conclusion sur les extensions urbaines en zone 1AU

La surface totale de 2.55 ha d'extension urbaine impact très faiblement les zones agricoles de production. En effet deux d'entre elles se situent au sein de la tache urbaine existante. Au regard de ce constat, une réelle prise en compte de la gestion économe du foncier agricole a été réalisée sur l'implantation des futures zones 1AU.

1.D) Analyse de la consommation foncière des emplacements réservés

La mise en place de cinq emplacements réservés se traduit par :

L'extension du cimetière



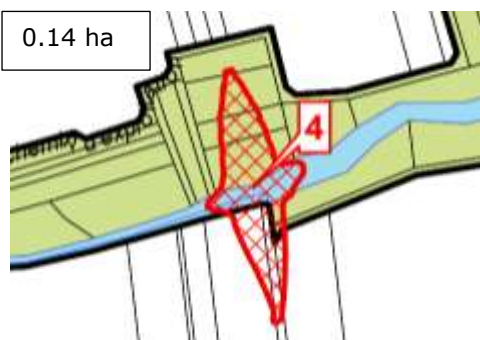
Très faible impact sur la consommation foncière agricole de 0.01 ha

L'élargissement de 8 m du sentier dit Tottenweg



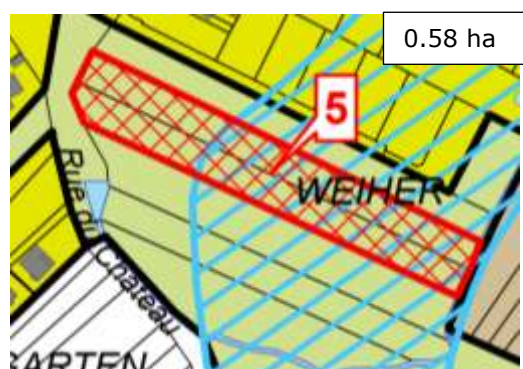
Demande de la part de la profession agricole pour fluidifier la circulation agricole qui impact faiblement les surfaces agricoles cultivées.

La création d'une rétention des eaux de ruissellement



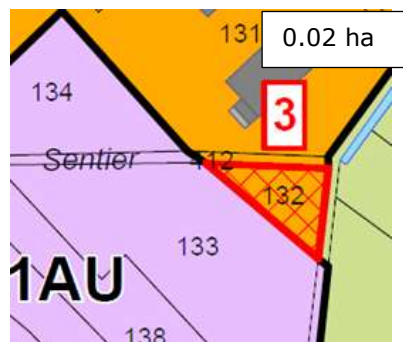
Faible impact sur la consommation foncière agricole (0.14 ha)

La création d'une aire d'infiltration des eaux pluviales



Zone mise en place pour lutter contre le risque des coulées de boue, avec un fort impact sur deux ilots agricole (0.60 ha).

L'aménagement d'un espace public



En zone urbaine (0.02 ha) et n'impact pas une surface agricole

Conclusion sur l'implantation des emplacements réservés

Au regard de notre analyse sur l'impact des emplacements réservés sur le foncier agricole, ceux-ci touchent une surface totale de 0.93 ha.

Néanmoins, une bonne partie de ces surfaces sont à vocation :

- **d'amélioration de la circulation agricole (0.21 ha)**
- **de la protection des zones urbaines contre les coulées de boue (0.58 ha) qui retournera en prairies permanentes après réensemencement.**
- **de la protection des cultures contre les eaux de ruissèlements (0.14 ha)**

Ainsi, ces surfaces participent en partie à l'amélioration de la production agricole du territoire.

Conclusion sur les choix retenus en matière de développement urbain et de lutte contre l'étalement urbain

Les élus de la Chambre d'agriculture saluent la recherche de réduction de consommation foncière à usage d'habitat pour les années à venir. Cependant, ils considèrent qu'elle est sous-estimée.

En effet :

- La création d'extension en zone U participent à la consommation foncière. Ces extensions doivent être réduites et doivent prendre en compte les risques en particuliers de coulées de boues très présentes sur le ban communal. De plus certaines extensions sont déjà effectives. Suite à notre analyse une réduction de 1ha d'extension de zone U est possible.
- Afin de compenser la surface d'extension de 1 ha en zone agricole, une densification plus importante des dents creuses doivent être réalisé par une augmentation du nombre de logements à l'hectare en zone d'extension 1AU qui doit être porté à 25 logement

En conséquence, **l'avis de la chambre d'agriculture sur la consommation foncière est défavorable.**

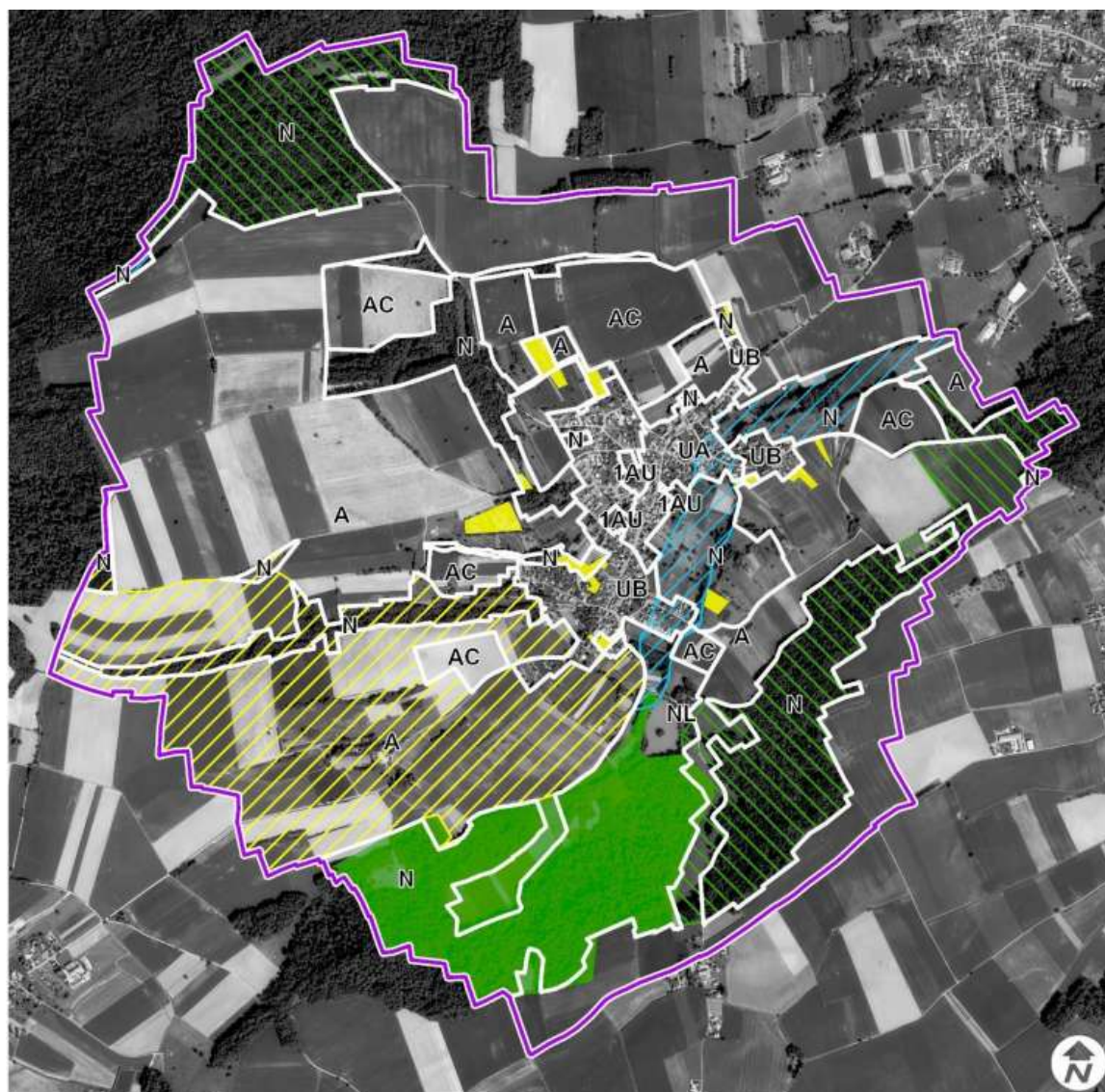
2. Choix en matière de continuités écologiques et du développement de la biodiversité

La commune fait le choix de protéger des éléments de paysage existants (réservoirs et corridors écologiques des milieux forestiers, humides, ouvert et semi-ouverts) ce en quoi les élus de la Chambre d'agriculture sont favorables.

2.A) Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur la trame Verte et Bleue :

La municipalité fait le choix de mettre en place une orientation d'Aménagement et de Programmation sur des espaces forestiers et agricole au titre des articles L151-6 à L151-8-1 du code de l'urbanisme.

Cette OAP thématiques définit des orientations sur quatre types de milieux.



TRAME VERTE ET BLEUE

Réservoirs de biodiversité

-  réservoirs de biodiversité des milieux forestiers et humides
-  réservoirs de biodiversité des milieux ouverts et semi-ouverts

Corridors écologiques

-  corridors des milieux forestiers
-  corridors des milieux humides
-  corridors des milieux ouverts et semi-ouverts

SOURCES : OTE ; BD ORTHO 2020, IGN.

JUIN 2024

0 225 450 m

L'objectif de celle-ci étant de :

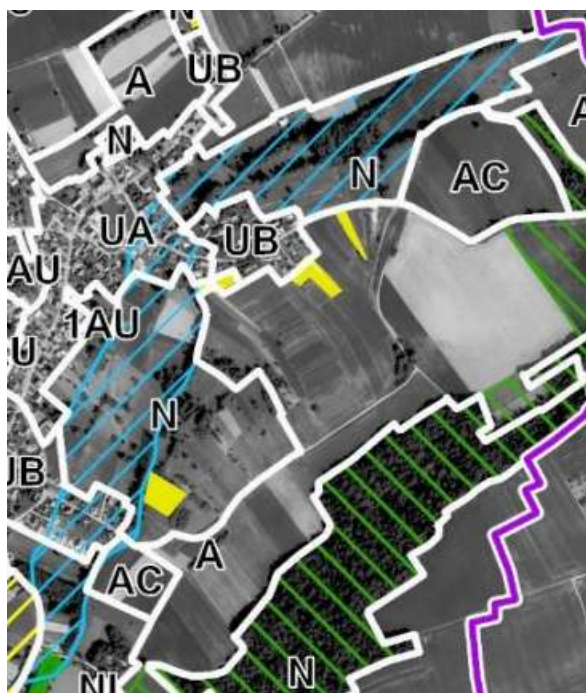
- préserver de toute urbanisation ou aménagement des milieux d'intérêt écologiques majeurs forestiers, et humides,
- préserver la trame boisée et l'habitat des espèces forestières,
- préserver les berges des cours d'eaux, les ripisylves et la qualité des milieux humides,
- préserver et renforcer les réservoirs de biodiversité des milieux d'intérêt écologiques secondaires semi ouverts,
- maintenir en état favorable l'habitat du Sonneur à ventre jaune en milieux ouverts et semi-ouverts,

Les objectifs concernant la préservation des milieux forestiers et humides de l'urbanisation participent à la limitation de la consommation foncière et à la préservation du foncier.

La préservation de la trame boisée ne remet pas en cause la fonctionnalité des parcelles agricoles.

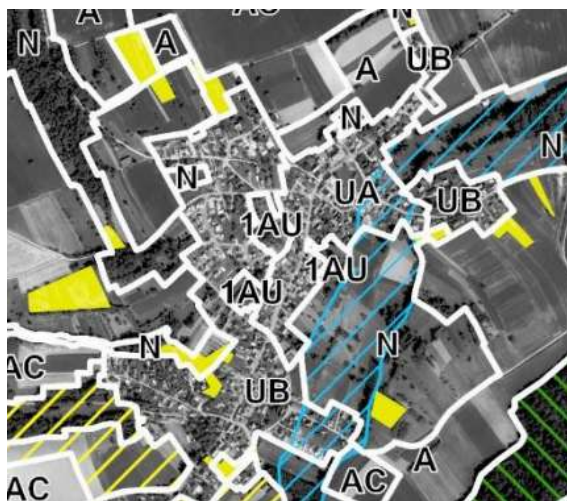
De même, la mise en place d'une préservation des berges et des cours d'eaux impactent peu la fonctionnalité du foncier agricole.

Concernant la préservation des milieux humides, dans le secteur déterminé se situent des parcelles agricoles de production.



Ce secteur comporte déjà d'importantes surfaces en vergers et prairies qui participent déjà par leurs gestions extensives à la préservation des milieux humides. Néanmoins nous demandons que les parcelles possédant des cultures céréalières au nord est soient exclues des mesures de préservation des milieux humides.

Il est indiqué dans l'OAP, la préservation et le renforcement des réservoirs de biodiversité des milieux d'intérêt écologiques secondaires semi ouverts en privilégiant les fauches tardives et en évitant leur retournement.



Une majorité de parcelles ne sont pas inscrites à la PAC et sont principalement composées de vergers ou de taillis. Néanmoins quelques parcelles sont inscrites à la PAC comme prairies permanentes.

Pour rappel, le PLU n'a pas vocation à réglementer l'usage agricole des sols.

La Chambre d'agriculture d'Alsace est défavorable à la « sanctuarisation » de ces prairies permanentes. Nous demandons que soit supprimée la notion d'évitement de retournement et que les parcelles concernées soient enlevées du zonage de l'OAP

Dans le cadre de la préservation du Sonneur à ventre jaune, l'OAP préconise de conserver les haies et les mares existantes et de privilégier les parcelles agricoles diversifiées et de tailles limitées avec des bandes enherbées.



La zone concernée par l'OAP comporte principalement des parcelles variant de 1 ha à 15 ha avec majoritairement des parcelles supérieures à 5 ha. La culture majoritaire est le maïs qui alterne avec le blé et des cultures de protéagineux.

Comme évoqué précédemment, le PLU n'a pas vocation à réglementer l'usage agricole des sols.

Les élus de la Chambre d'agriculture d'Alsace sont favorables à la mise des bandes enherbées par rapport aux risques de coulées de boue. Néanmoins ces bandes enherbées sont à créer par les exploitations agricoles et ne doivent pas être obligatoires. Ainsi, certaines exploitations agricoles pourront faire le choix d'en créer, dans le cadre d'une démarche volontaire.

A noter que ces espaces font partie intégrante du système d'exploitation agricole (ce ne sont pas des chemins).

La Chambre d'agriculture d'Alsace est défavorable à la mise en place de cette mesure et demande que celle-ci soit supprimée des mesures de l'OAP Trame Verte et bleue.

Conclusion en matière de continuités écologiques et du développement de la biodiversité

Les élus de la Chambre d'agriculture sont favorables à la protection des éléments de paysage existants (arbres isolés, haies, boisements, vergers...) et sur la mise en place des bandes enherbées face aux risques de coulées de boues.

En revanche, certaines des protections proposées dans le projet de PLU arrêté à travers l'OAP ne sont pas nécessaires (évitement de retournement des prairies, taille limitée des parcelles) et vont à l'encontre du bon fonctionnement agricole des parcelles.

En conséquence, **la Chambre d'agriculture émet un avis défavorable :**

- **La « sanctuarisation » des prairies permanentes et à l'évitement du retournement des prairies.**
- **La mise en place des bandes enherbées avec obligation.**
- **La mise en place des parcelles agricoles diversifiées et de tailles limitées avec des bandes enherbées.**

3. Prise en compte des risques

3.A) Zones Humides Remarquables

Le projet de PLU prend en compte les zones humides présentes sur son territoire, notamment la zone humide remarquable mentionnée au SDAGE qui s'étend dans l'espace boisé le long du ruisseau le Riedgraben) et qui se traduit par un classement en zone N

Dans les secteurs urbains U et d'extensions urbaines AUa, les expertises locales ont levé l'inconstructibilité.

Ces zones humides n'impactent pas fortement la fonctionnalité agricoles des parcelles.

3.B) Zones à risques de coulée de boue

Le projet de PLU prend aussi en compte les zones à risques de coulée de boue et la mise en place de barrières permettant de stopper ou ralentir les coulées d'eaux boueuses. La gestion de ce risque se traduit aussi par la mise en place d'un emplacement réservé pour la création d'une aire d'infiltration des eaux pluviales

Conclusion sur la prise en compte des risques

Les élus de la Chambre d'agriculture sont favorables à la prise en compte des zones humides et de la protection des populations avec la mise en place des bandes enherbées face aux risques de coulées de boues.

En conséquence, la Chambre d'agriculture est **favorable à la création d'une aire d'infiltration des eaux pluviales pour lutter contre les coulées d'eaux boueuses**

4. Prise en compte du développement agricole :

Dans un premier temps nous soulignons la réalisation d'un diagnostic agricole dans le rapport de présentation qui reprend les orientations technico économiques des exploitations présentes sur le ban communal ainsi que les cultures présentes en 2020. Il est fait aussi mention de l'inexistence d'exploitation d'élevage et donc l'absence de périmètre de réciprocité conformément à l'article L111-3 du code Rural.

La réalisation de ce diagnostic prouve l'intérêt de la commune au développement de l'activité agricole sur le territoire.

Concernant les zones agricoles non constructibles

La notion de non constructibilités a été déterminée et justifiée suite à des enjeux forts en matière environnementale.

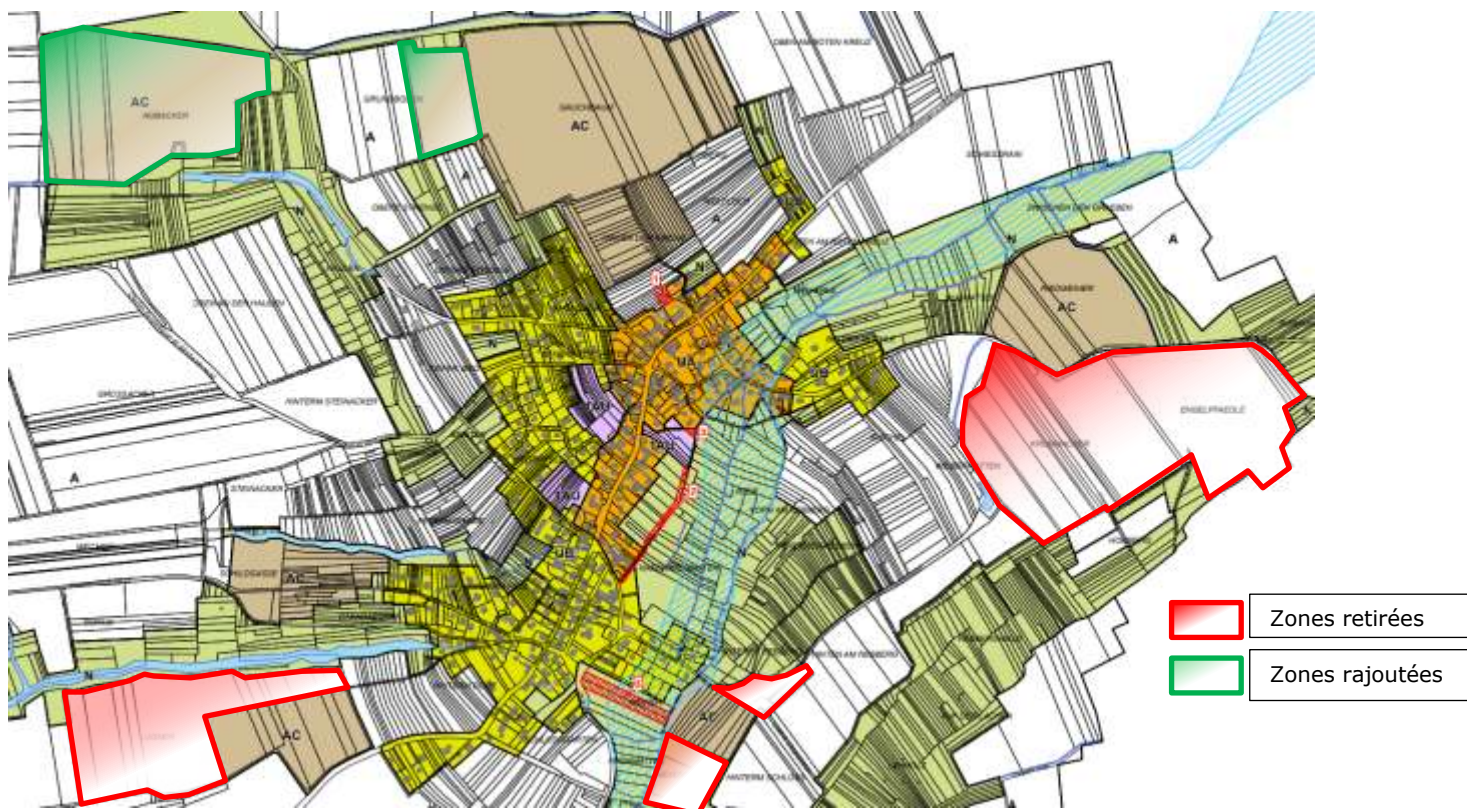
Les secteurs non constructibles sont fortement vallonnés, et par conséquent possédant une forte sensibilité paysagère. Cet impact paysager a motivé le classement de ces zones agricoles en non constructibles.

La délimitation de cette zone s'inscrit dans les orientations du PADD, préserver les richesses écologiques, garantir le bon fonctionnement écologique du territoire et préserver l'activité agricole et permettre son évolution.

Concernant la possibilité de construction de nouveaux bâtiments agricoles

Le projet de PLU projette six zones agricoles sur laquelle pourraient être implantées des constructions agricoles.

Ces zonages découlent de la réunion de concertation du 16 Janvier 2024 réalisée avec les élus communaux, notre institution et cinq exploitants qui ont répondu présent sur les quinze exploitants invités. Suite à cette réunion une zone agricole constructible a été étendue et une zone a été rajoutée au nord du ban communal. Trois zones au sud ont été réduites car il n'y avait pas de projet de construction agricole exprimé lors de la concertation avec la profession.



Les surfaces en zones agricoles constructibles représentent 57 ha soit environs 10 % de la surface totale agricole du ban communal (600 ha).

Conclusion sur la prise en compte du développement agricole

Suite à nos analyses, les élus de la Chambre d'agriculture sont favorables à la prise en compte du développement de l'activité agricole dans le document d'urbanisme.

Cette prise en compte se traduit par la mise en place de six zones agricoles constructibles en concertation avec la profession agricole.

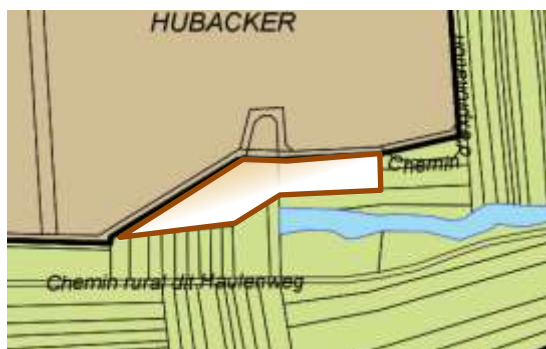
En conséquence, la Chambre d'agriculture d'Alsace est **favorable à la création des zones agricoles constructibles et non constructibles inscrites au PLU arrêté.**

5. Plans de zonage

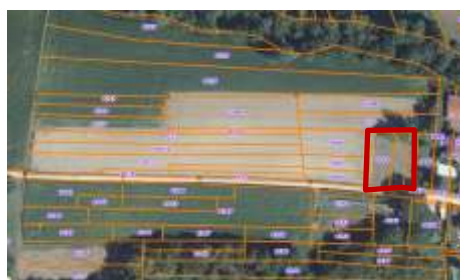
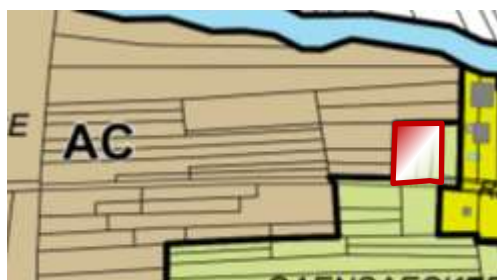
Le plan de zonage laisse apparaître quelques questionnements sur leurs limites et mérite quelques ajustements pour correspondre aux réalités de terrain.

5.A) Modifications à appliquer aux parcelles situées en frange des zones agricoles et forestières

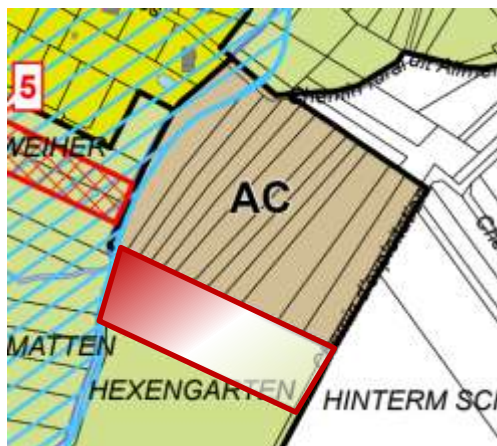
Lieu-dit – Hubacker : classement de deux parcelles en zone agricole constructible AC



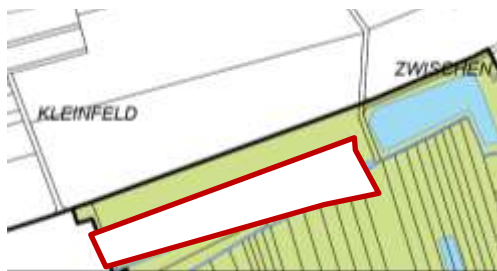
Lieu-dit Schildgasse - Gaensaecker : classement de trois parcelles en zone agricole constructible AC



Lieu-dit –Hexengarten : classement d'une parcelle en zone agricole constructible AC



Lieu-dit Klienfeld : classement d'une partie de parcelle en zone agricole non constructible A



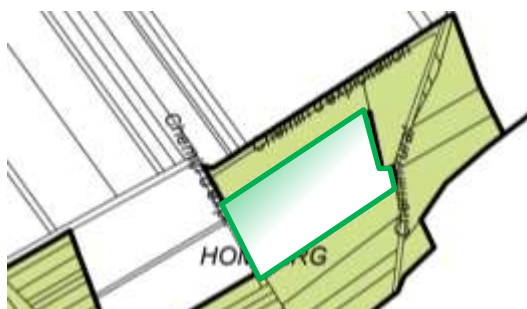
Lieu-dit G'Fell – Zwischen Dem Holz: classement d'une partie de parcelle en zone agricole non constructible A



Lieu-dit Heisswinkel: classement d'une partie de parcelle en zone agricole non constructible A et en zone naturelle N



Lieu-dit Homberg : classement d'une parcelle en zone naturelle N



6. Règlement écrit :

6.A) Règlement zone A :

Article 2.1.5. : Concernant la limitation de l'emprise au sol maximum de 1000 m² par bâtiment agricole.

Nous ne trouvons pas de trace dans le document présenté qui justifie la mise en place de cette limitation d'emprise

Nous demandons que soit supprimée cette limite d'emprise afin de ne pas entraver de futur projet agricole nécessitant des surfaces supérieures.

Article 2.4 : Stationnement

Cet article régit l'obligation en matière de réalisation d'aires de stationnements dans la zone A.

Au regard de la pratique usuelle il n'y a pas d'accueil du public pour les bâtiments agricoles donc les besoins de places de stationnement ne sont pas justifiés,

Par conséquent, nous demandons que soit précisé dans l'article que les aires de stationnements ne soient pas imposées pour la création de bâtiments agricoles en zone AC sauf dans le cas d'un bâtiment servant à la vente directe des produits de la ferme.

6.B) Règlement zone N :

Article 2.1.5.

Concernant la limitation de l'emprise au sol maximum des abris de pâture à 1% de la superficie de l'unité foncière.

Nous ne trouvons pas de trace dans le document présenté qui justifie la mise en place de cette limitation d'emprise.

Nous demandons que soit supprimée cette limite d'emprise afin de ne pas entraver de futur projet agricole d'abris de pâture nécessitant un pourcentage supérieure par unité foncière

Conclusion sur le zonage et le règlement

Les élus de la Chambre d'agriculture sont favorables au zonage et au règlement des zones Agricoles (A et AC) et Naturelle (N)

En revanche, certains ajustements doivent être réalisés au niveau du zonage agricole et naturel afin que celui-ci soit en adéquation avec les réalités de terrain.

Concernant le règlement des zones agricoles et naturelles des critères de limitation d'emprise doivent être supprimés.

En conséquence, **la Chambre d'agriculture d'Alsace n'est pas favorable à :**

- **la limitation de l'emprise au sol maximum de 1000 m² par bâtiment agricole en zone AC**
- **La limitation de l'emprise au sol maximum des abris de pâture à 1% de la superficie de l'unité foncière en zone N**

Conclusion générale sur le PLU

Au regard des observations précédemment formulées les élus de la Chambre d'agriculture d'Alsace émettent :

un avis défavorable sur le PLU arrêté concernant :

- **la consommation foncière.**
- **les choix en matière de continuités écologiques et du développement de la biodiversité.**
- **la limitation de l'emprise au sol maximum de 1000 m² par bâtiment agricole en zone agricole constructible AC et à la limitation de l'emprise au sol maximum des abris de pâture à 1% de la superficie de l'unité foncière en zone naturelle N.**

un avis favorable sur le PLU arrêté concernant :

- **la création d'une aire d'infiltration des eaux pluviales pour lutter contre les coulées d'eaux boueuses.**
- **la création des zones agricoles constructibles et non constructibles.**

Les services techniques de la Chambre d'agriculture d'Alsace restent naturellement à votre disposition pour travailler les divers points évoqués dans cet avis.

Restant à votre disposition, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sincères salutations.