



ENQUÊTE PUBLIQUE

ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE AU PROJET DE REVISION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE STEINBRUNN-LE-HAUT



CONCLUSION ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Destinataire : M Le Maire de la commune de STEINBRUNN-LE-HAUT

Mai 2026

Table des matières

2. CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR.....	3
2.1 Déroulement de l'enquête	3
2.2 Avis motivé.....	3
2.3 Synthèse des observations de l'enquête publique	23
2.3.1 CONCLUSION	23
Points positifs	25
Points négatifs	26
Bilan	26
2.3.2 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR sur le projet de modification n°1 du PLU de STEINBRUNN-LE-HAUT	27

Seconde Partie

2. CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

2.1 Déroulement de l'enquête

Le commissaire-enquêteur désigné par la Présidente du Tribunal Administratif de STRASBOURG a conduit l'enquête publique préalable au projet de révision n°1 du PLU de STEINBRUNN LE HAUT

2.2 Avis motivé

OBJET DE L'ENQUÊTE

La révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Steinbrunn-le-Haut a pour objectif d'adapter les règles d'urbanisme aux besoins actuels du territoire. Elle vise notamment à diversifier l'offre de logements et favoriser l'accueil des jeunes ménages, permettre la création d'une structure périscolaire, analyser de nouvelles possibilités de construction et ajuster les zones d'extension urbaine selon les besoins et les contraintes du terrain. Elle cherche également à maintenir certains projets d'extension résidentielle, renforcer la protection contre les coulées de boue, préserver les prairies et vergers entourant le village, ainsi qu'à assouplir certaines règles architecturales du PLU.

Le PLU reste un document réglementaire essentiel qui définit les orientations de développement de la commune à travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), fixe les règles de constructibilité et sert de référence pour l'instruction des autorisations d'urbanisme telles que les permis de construire, permis d'aménager et déclarations préalables.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR aux réponses au Maître d'ouvrage

A noter qu'à la vue des nombreuses questions et pour une meilleure compréhension la présentation se fera sous forme de tableau

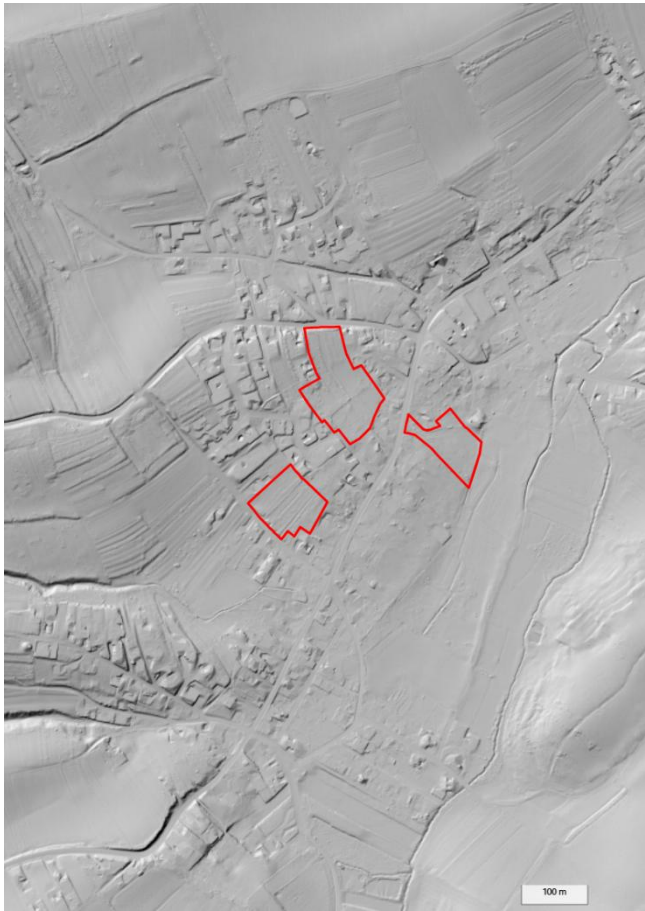
Service	Remarque	AVIS commissaire enquêteur	Intention de réponse
CDPENAF	AVIS FAVORABLE Recommandation : fixer l'emprise des bâtiments agricoles à 1 500 m² en cohérence avec la production agricole dominante	Favorable	L'emprise au sol maximale des bâtiments agricoles sera effectivement revue pour être portée à 1500 m², permettant de répondre aux éventuels besoins des agriculteurs locaux.
Etat	AVIS FAVORABLE assorti de réserves - Limiter la vulnérabilité des zones déjà urbanisées soumises au risque de coulées d'eau boueuse en ouvrant des secteurs à l'urbanisation à vocation d'habitat. Il convient de réaliser une étude hydraulique spécifique sur le territoire communal établissant un état des lieux de la situation ; - Limiter la consommation des espaces en extension par une mobilisation plus importante de l'emprise urbaine et un ajustement des surfaces aux besoins présentés ; - Modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, en cohérence avec une trajectoire de réduction de la consommation foncière ; - Garantir la préservation des zones humides.		Voir réponses détaillées ci-après
	Estimation des besoins en logement : La commune est invitée à mettre en cohérence les données pour conforter l'explication des choix retenus au regard de l'analyse du besoin. En outre, il conviendra de déduire du besoin les logements réalisés depuis 2022.		Les orientations du PADD traduisent un objectif qui s'applique en termes de compatibilité. Il n'a donc pas à être juste à l'unité près avec les estimations établies sur la base de projections démographiques qui ont vocation à donner une tendance à l'évolution de la population communale. La construction de 4 logements neufs a été autorisée dans la commune entre 2023 et 2024 et 3 supplémentaires en 2025. Ils seront comptabilisés au niveau des dents creuses correspondantes avec un coefficient de mobilisation de 100%

Service	Remarque	AVIS commissaire enquêteur	Intention de réponse
	Potentiel de RU – mobilisation des logements vacants : il est demandé de comptabiliser les nouveaux logements non encore occupés et de les prendre en compte dans la satisfaction du besoin en logements sur la période 2022-2040.		Rappel du scénario retenu pour l'élaboration du PLU : Entre 2022 et 2040 : - Progression de la population communale de 0,71% par an – ce qui correspond à la progression moyenne de la population communale entre 1968 et 2022 et au scénario de développement envisagé par le SCoT de SLA pour les bourgs et les villages ® 770 habitants en 2040 - Desserrement des ménages de 2,35 à 2,10 personnes Il en résulte un besoin de 80 résidences principales supplémentaires Pour répondre à ce besoin, la commune table sur : - La mobilisation de 10 logements vacants permettant de ramener la vacance au niveau moyen enregistré dans la commune entre 1968 et 2022), soit 8,2% <i>A noter qu'en 2025, les données LOVAC (données de la DGFIP) font état de 30 logements vacants dans la commune dont 20 sont vacants depuis plus de 3 ans et parmi lesquels la moitié le sont depuis plus de 10 ans, voire plus de 20 ans pour 6 d'entre eux.</i> - La construction de 12 logements dans les dents creuses (hors zones 1AU dont la mobilisation est précisée ci-après) sur la base d'un taux de mobilisation de 40% et d'une densité de 15 log./ha – la carte sera modifiée pour être plus explicite concernant les taux de mobilisation et les terrains sur lesquels un PC a été délivré depuis 2023 seront mobilisés à 100%, augmentant de fait le taux de mobilisation moyen. - La création de 14 logements par la transformation de granges - L'aménagement des 3 zones 1AU avec une densité de 20 log./ha soit 52 logements : • Rue du Loup : 0,73 ha soit 15 logements (densification) • Entre la rue Winzerhaus et la rue des sources : 1,24 ha soit 25 logements (considéré comme extension) mais en partie sur une unité foncière déjà occupée par une maison et donc plus difficilement mobilisable • Au Sud de la rue principale : 0,58 ha soit 12 logements (extension) <i>Un volet programmation sera ajouté aux OAP pour organiser un aménagement progressif des zones, en conditionnant la possibilité d'aménager une zone au fait que dans une zone dont l'aménagement aurait été engagé précédemment les constructions soient engagées (PC accordé) sur plus de la moitié des lots.</i>
	Potentiel de RU – identification des dents creuses : la commune est invitée à déduire les dents creuses 16, 17, 18 et 19 du potentiel de densification	Le Commissaire prend acte	Le Commissaire prend acte Les dents creuses ont été identifiées en prenant en compte l'enveloppe urbaine de référence établie sur la base de la définition figurant dans le SCOT (page 68 du DOO) et les terrains en question concernent bien à ce titre des dents creuses.

Service	Remarque	AVIS commissaire enquêteur	Intention de réponse
	Potentiel de RU – taux de mobilisation des dents creuses : il est demandé d'approfondir l'analyse des dents creuses et d'accroître leur mobilisation afin d'optimiser les espaces disponibles en emprise urbaine.	Le commissaire enquêteur prend acte	Voir ci-dessus Pour rappel, une réponse ministérielle datée à une question sénatoriale (Question écrite n°04075) rappelle qu'au sein de l'enveloppe urbaine, des "espaces résiduels, de taille limitée, entre deux bâtis existants" (article R.562-11-6 du code de l'environnement), peuvent être qualifiés de "dents creuses". Ces terrains peuvent ainsi généralement être considérés comme déjà urbanisés et leur densification ne constituera pas de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.
	Surfaces inscrites en extension : la commune est invitée à revoir son projet afin d'ajuster les extensions aux besoins exprimés	Le commissaire enquêteur prend acte	La consommation d'espace programmée en extension urbaine s'établit de la manière suivante : - Extension en dehors de l'enveloppe urbaine : 1 ha + 0,58 ha • Fonds de parcelles (jardins) considérés avec un taux de mobilisation de 10% (leur consommation effective étant peu probable) • Terrain en seconde ligne entre deux terrains inscrits dans l'enveloppe urbaine (exemples secondes ligne des dents creuses 16 ou 17) avec une mobilisation similaire aux dents creuses (40%) • Terrain desservi par des voiries équipées avec une mobilisation de 70% • Zone 1AU au Sud de la rue principale - Zone 1AU supérieure à 1 ha dans l'enveloppe urbaine (entre la rue Winzerhaus et la rue des sources) : 1,24 ha Soit un total de 2,82 ha
	Modération de la consommation d'espace Afin de faciliter le suivi des espaces sur les deux périodes, il est recommandé d'établir un décompte à la fois au titre de la consommation d'espace et au titre de l'artificialisation pour la période 2021-2030.		Au moment de l'élaboration du PLU, les données relatives à l'artificialisation n'était pas encore disponible. Le rapport de présentation pourra être complété avec les données disponibles (0,54 ha entre 2018 et 2021) et intégrer un indicateur de suivi en ce sens
	Consommation d'espace passée : l'analyse de la consommation d'espace passée doit en toute rigueur porter sur la décennie précédent l'approbation du plan	Le commissaire enquêteur prend acte	Le rapport de présentation sera complété en fonction des données disponibles sur la plateforme <i>mondiagartif.beta.gouv.fr</i> , en distinguant la période 2011-2021 et la période 2015-2025.
	Consommation future d'espace : il est demandé à la commune de modérer sa consommation d'espaces naturels et forestiers et de limiter les surfaces en extension aux besoins réels de la commune. Elle devra également veiller à s'inscrire dans une trajectoire en compatibilité avec le SCOT SLA	Le commissaire enquêteur prend acte	Voir ci-dessus SLA a émis un avis favorable quant à la compatibilité du PLU avec le SCOT.
	OAP sectorielles : il est conseillé à la collectivité d'améliorer la qualité des OAP afin d'en maîtriser l'aménagement, notamment pour la prise en compte de la topographie dans la zone 1AU entre la rue Winzerhaus et la rue des sources.	Le commissaire enquêteur prend acte	L'OAP relative à la zone 1AU entre la Winzerhaus et la rue des sources pourra être complétée avec des objectifs relatifs à l'intégration des constructions à la pente.

Service	Remarque	AVIS commissaire enquêteur	Intention de réponse
	OAP sectorielles : il est conseillé de préciser l'échéancier d'ouverture des zones avec un ordre d'ouverture, des années prévues pour leur urbanisation, un conditionnement à un taux de remplissage des zones précédemment ouvertes à l'urbanisation.	Le commissaire enquêteur prend acte	Un échéancier d'aménagement des zones sera mis en place pour organiser une constructibilité progressive
	Préservation des zones humides : la commune garantira la préservation de la ZHR par un classement en zone naturelle inconstructible et une identification de la ZHR sur le règlement graphique	Le commissaire enquêteur prend acte	Un secteur de la zone N sera délimité pour assurer une protection plus forte des zones à fort enjeu (ZHR, périmètre de protection rapprochée du captage AEP, ENS, milieux d'intérêt écologique majeur, ...)
	La commune est invitée à réaliser une étude de caractérisation de zone humide sur l'emplacement réservé n°5.	Une étude est à réaliser	L'emplacement réservé n°5 doit permettre à la commune d'acquérir le foncier correspondant afin d'assurer son maintien en prairie et favoriser l'infiltration des eaux de ruissellement et ce sans aucun aménagement particulier. La caractérisation du terrain au regard des critères de définition d'une zone humide est donc inutile. La vocation de l'ER pourra être mieux explicitée.
	Déclinaison de la TVB : elle aurait pu faire l'objet d'une déclinaison locale plus fine - Identifier un corridor Nord Sud s'appuyant sur les éléments boisés longeant le sentier GR532 - Préserver le corridor fonctionnel correspondant à la végétation qui s'est développée le long de l'écoulement au Nord vers Steinbrunn-le Bas	Le commissaire enquêteur prend acte	L'OAP TVB sera précisée avec les éléments indiqués et complétées avec les études menées par SLA.
	Les milieux d'intérêt écologique majeur tel que le réservoir de biodiversité et le corridor écologique des milieux humides doivent être rendus strictement inconstructibles.		Voir ci-dessus
	Les massifs boisés doivent être classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme (EBC).	Certains espaces à déterminer seraient à classer en EBC	La commune estime qu'un classement en zone N suffit à assurer la préservation du massif forestier et ce d'autant qu'une partie sera intégrée dans un secteur dans lequel la constructibilité sera encore plus limitée. La commune ne souhaite pas instruire les déclarations qui pourraient être liées à la mise en place d'outils de protection en particulier dans un contexte dans lequel des coupes et abattages sont nécessaires dans le cadre du renouvellement de certains boisements en lien avec le dérèglement climatique.
	Les vergers doivent être identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme (EVP) et faire l'objet de prescription dans le règlement écrit.	Le commissaire enquêteur prend acte	La commune souhaite privilégier un travail pédagogique de préservation des vergers plutôt qu'une contrainte réglementaire susceptible d'avoir un effet contre-productif.
	Les éléments participant au fonctionnement écologique des milieux ouverts doivent être identifiés et préservés dans le règlement.	Le commissaire enquêteur prend acte	Les éléments structurants de la TVB seront intégrés dans un secteur N à la constructibilité plus limitée et sont identifiés dans l'OAP TVB avec les préconisations nécessaires à leur pérennité.

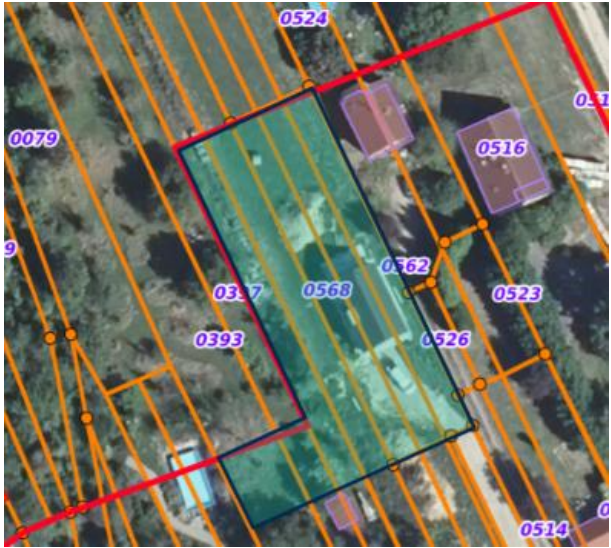
Service	Remarque	AVIS commissaire enquêteur	Intention de réponse
	Protection du Flambé : la collectivité est invitée à mettre en cohérence les différentes pièces du PLU et à détailler la séquence ERC afin de mettre en œuvre tous les moyens pour préserver le Flambé.	une recommanda tion	Un seul individu de Flambé a été contacté au droit de la zone 1AU centrale, mais celle-ci ne constitue pas forcément son habitat. L'enjeu lié à l'aménagement de la zone a été évalué à un niveau faible.
	Assainissement et eau potable : il est attendu que la commune justifie la capacité des réseaux en eaux usées et en alimentation d'eau potable à l'horizon 2040 afin de s'assurer que son projet est compatible avec celles-ci	Le commissaire enquêteur prend acte	Assainissement : La nouvelle Délégation de Service Public, qui prévoyait le doublement de la filière boue de Sierentz, a été signée l'année dernière. La société Suez, délégataire, a entre-temps obtenu les autorisations d'urbanisme et engagé les travaux. Un porter à Connaissance a également été envoyé au service de la DREAL, SLA attend désormais la suite mais les démarches sont bien avancées et permettent d'assurer une capacité de traitement largement suffisante au regard du projet de développement du village. AEP : L'unité de distribution 3 de Sierentz dont dépend Steinbrunn-le-Haut dispose d'une capacité de production de 2 938 000 m ³ /an pour une production actuelle de 2 172 000 m ³ /an. Elle dispose donc d'une réserve de capacité de 766 000 m ³ /an. En considérant l'augmentation de population attendue d'une centaine d'habitants avec une consommation moyenne de 0,2 m ³ /j, la consommation annuelle supplémentaire s'élèverait à 7 300 m ³ /an. Elle pourrait donc être largement couverte par les réserves de capacité disponibles.
	Protection des captages AEP : il convient d'inscrire au règlement un sous-secteur indiquant que le secteur Brand est situé en périmètre de protection rapprochée de captage d'eau potable et d'y supprimer les dérogations de constructibilité contraires à l'arrêté de DUP	Le commissaire enquêteur prend acte	Voir ci-dessus
	STECAL : il convient de se référer à l'article R.151-27 du CU pour autoriser la construction au titre de la destination ou la sous-destination la plus proche.	Le commissaire enquêteur prend acte	Le règlement sera adapté pour autoriser les constructions relevant de la sous-destination "autres équipements publics" à condition d'être liés à l'étang de pêche.

Service	Remarque	AVIS commissaire enquêteur	Intention de réponse
	Risque de coulées de boue : La collectivité doit veiller à ne pas aggraver la vulnérabilité des zones déjà urbanisées soumises au risque de coulées d'eau boueuse en ouvrant des secteurs à l'urbanisation à vocation d'habitat. Il convient de réaliser une étude hydraulique spécifique sur le territoire communal établissant un état des lieux de la situation	Une étude s'impose	Les données numériques de terrain issues du LIDAR HD montrent que les zones 1AU ne sont pas exposées aux coulées de boue qui suivent les chemins d'eau. Le rapport de présentation pourra être complété avec la carte correspondante 
	Risque d'inondation : il est demandé à la commune de revoir le découpage des zones UA et UB ainsi que son règlement afin de tenir compte des règles spécifiques d'aménagement s'appliquant en zone inondable et préserver le champ d'expansion de crues	Le commissaire enquêteur prend acte	Le règlement limite d'ores et déjà la constructibilité, dans l'attente d'un PPRI opposable, sur les terrains concernés par la zone inondable (voir dispositions générales du PLU)
	Agriculture : il est demandé de mettre en cohérence la surface maximale de plancher relative aux constructions destinées à l'accueil des tâches administratives liées à l'exploitation.	Le commissaire enquêteur prend acte	La superficie de 200 m² doit permettre de couvrir la totalité des besoins liés au logement et aux tâches administratives. Elle n'est donc pas disproportionnée. Pour préciser le règlement, deux seuils distincts pourraient être mis en place.
	Mobilité : la commune est invitée à réaliser un inventaire des capacités de stationnement afin d'anticiper les besoins et d'optimiser les infrastructures	/	Le rapport de présentation sera complété avec l'inventaire des capacités de stationnement publiques disponibles.
	Indicateurs et modalités de suivi du PLU : La collectivité est invitée à établir des indicateurs de suivi de l'artificialisation	/	Le suivi de l'artificialisation sera intégré aux indicateurs de suivi du PLU sur la base des données disponibles sur la plateforme mondiagartif.beta.gouv.fr

Service	Remarque	AVIS commissaire enquêteur	Intention de réponse
	SUP : Annexer les SUP non publiées sur le GPU	/	Le plan des SUP sera établi sur la base de celui du PLU en vigueur
	Rapport de présentation : rectifier des erreurs : - Les carrières doivent être classées comme zone non artificialisées - Remplacer Duppigheim par Steinbrunn-le-Haut.	/	Les erreurs seront corrigées
UDAP68	Suggère l'intégration dans le règlement de la zone UA et la zone 1AU au Sud de la rue principale, de dispositions concernant : - les toitures : exclure le recours à la teinte gris anthracite ; - les panneaux solaires : encadrer l'implantation des panneaux solaires : • ne pas porter atteinte à la qualité architecturale, urbaine et paysagère des lieux ; • implantation sur des toitures non visibles de l'espace public, de préférence sur une annexe ; • dispositifs conçus comme un élément d'architecture à part entière ; - l'isolation thermique par l'extérieur : l'interdire pour les bâtiments présentant des éléments en pierre ou des structures en pans de bois.	Le commissaire enquêteur prend acte	La commune propose d'identifier la zone 1AU au Sud de la rue principale dans un secteur spécifique et de compléter les dispositions réglementaires en cohérence avec la zone UA. Dans la zone UA et le secteur 1AU, le règlement sera adapté pour prendre en compte les préconisations de l'UDAP68.
ARS	Mettre en cohérence le règlement avec les dispositions de la DUP dans le périmètre de protection des captages d'eau potable	/	Le périmètre de protection rapprochée sera intégré dans un secteur de la zone N et le règlement sera adapté pour tenir compte des prescriptions de la DUP.

Service	Remarque	AVIS commissaire enquêteur	Intention de réponse
Chambre d'agricult ure	<u>Consommation foncière</u> : avis défavorable - Demande la suppression des 6 extensions urbaines d'une surface totale de 1 ha qui impactent les zones agricoles	Le commissaire enquêteur prend acte	- Parcelle 357 qui comprend une bande enherbée mise en place pour prévenir le risque de coulée de boue  <i>La commune souhaite maintenir la constructibilité actuelle de cette parcelle.</i>
			- Parcelle 301 : partie d'unité foncière bâtie déclarée à la PAC  <i>Il s'agit d'un secteur de jardin lié à une construction existante.</i>

Service	Remarque	AVIS commissaire enquêteur	Intention de réponse
		/	- Seconde ligne des parcelles 65-66-67  <i>Il s'agit de terrain inséré entre deux unités foncières bâties et il est difficilement justifiable dans ce contexte de ne pas accorder une constructibilité différenciée.</i>

Service	Remarque	AVIS commissaire enquêteur	Intention de réponse
	- Demande qu'une extension de 0,12 ha soit comptabilisée comme de la consommation foncière (construction existante)	Le commissaire enquêteur prend acte	Le coefficient de mobilisation du terrain sera porté à 1, la parcelle étant d'ores et déjà bâtie, comme pour d'autres parcelles pour lesquelles des PC ont été délivrés. 
	- Demande une densification plus importante des dents creuses : passage de 20 à 25 logements par hectare dans les zones 1AU	/	La densité imposée en zone 1AU correspond à l'objectif fixé par le SCOT et la commune ne souhaite pas augmenter cette densité.
	<u>Continuités écologiques et biodiversité</u> : avis défavorable - Demande que les parcelles de cultures céréalières au Nord-Est soient exclues de mesures de préservation des milieux humides - Demande la suppression de la notion d'évitement de retournement des prairies permanentes - Demande que la disposition relative à la mise en place de parcelles agricoles diversifiées et de tailles limitées avec des bandes enherbées soit supprimée de l'OAP TVB	Le commissaire enquêteur prend acte	Les limites des réservoirs seront adaptées en fonction des études menées par SLA. Les dispositions relatives aux milieux humides concernent des zones inondables et qui présentent donc un caractère humide. Elles ne sont par ailleurs pas contraignantes pour les cultures céréalières qui ne constitue pas une végétation humide existante. L'évitement du retournement des prairies permanentes concerne principalement des emprises limitées et qui ne sont en général pas exploitées par les agriculteurs. Les prescriptions concernant le corridor des milieux ouverts et semi-ouverts seront adaptées tout en conservant l'objectif de pratiques agricoles diversifiées qui contribuent à limiter les risques liés au ruissellement.
	<u>Impact des emplacements réservés</u> : favorable à leur mise en place dans la mesure où ils contribuent principalement à la protection contre les risques et à la circulation agricole	/	/
	<u>Développement agricole</u> : favorable à définition des zones agricoles constructibles et inconstructibles inscrites au PLU arrêté	/	/
	<u>Règlement écrit</u> : défavorable à la limitation de l'emprise au sol des bâtiments agricoles et des abris de pâture	/	La commune souhaite maintenir l'encadrement des constructions agricoles, tout en l'adaptant comme cela a été demandé en CDPENAF.

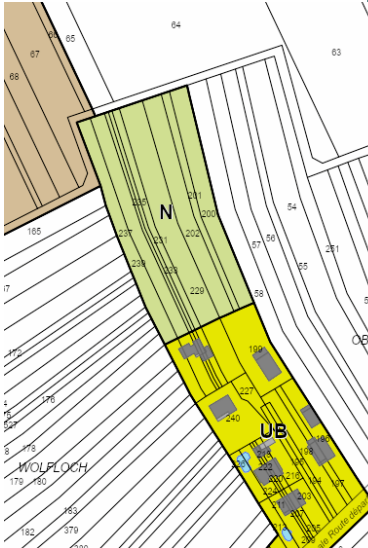
Service	Remarque	AVIS commissaire enquêteur	Intention de réponse
SLA	AVIS FAVORABLE Demande qu'un minimum de 20% de logements collectifs et/ou intermédiaires soit imposé dans le secteur 1AU entre la rue Winzerhaus et la rue des Sources	/	L'OAP sera complétée avec un objectif en termes de typologie.
	Annexer les documents de la TVB intercommunale		Ils viendront compléter l'OAP TVB
	<u>Règlement</u> - Zone 1AU : prévoir une superficie minimale permettant le déclenchement d'une opération d'aménagement	Le commissaire enquêteur prend acte	Les OAP seront complétées avec un volet programmation comprenant l'obligation d'un projet qui couvre l'intégralité de chaque zone (avec possibilité de réalisation en 2 phases pour la zone la plus grande) et d'une réalisation minimale (50%) avant l'ouverture d'une zone suivante.
	- Zones UA, UB et 1AU - Clarifier et harmoniser la référence à prendre en compte concernant l'application des reculs et retraits : au nu de la façade ou en tout point - Clarifier la définition du niveau moyen du terrain d'assiette - Panneaux photovoltaïques : clarifier les dérogations relatives à la couleur des toitures, définir leur implantation avec des critères mesurables - Zone A et N : imperméabilisation maximale à définir avec des critères mesurables	/	En concertation avec le service instructeur, la rédaction du règlement sera précisée afin d'éviter les problèmes d'instruction.
MRAe	- Réduire le besoin de logements en retirant de l'estimation du besoin les logements créés entre 2022 et 2025 - Mobiliser davantage de logements vacants pour limiter la consommation d'espaces et l'imperméabilisation des sols - Diminuer les surfaces en extension urbaine en évitant les zones humides et la TVB - Comptabiliser les dents creuses au titre des extensions urbaines - Préciser la densité prévue et confirmer la prise en compte de la densité préconisée par le SCOT - Justifier l'articulation avec le PLH de SLA en termes de production de logements	Le commissaire enquêteur prend acte	SLA, dans son avis, relève que le projet de PLU arrêté traduit les objectifs et orientations du SCOT de SLA et que les orientations semblent cohérentes avec le PLH au regard de la maîtrise du développement urbain conciliant renouvellement, valorisation de l'existant, densification, comblement des dents creuses et extensions limitées Le respect de la trajectoire fixée par le SRADDET et la loi Climat et Résilience s'applique à l'échelle du SCOT et non directement à la commune de Steinbrunn-le-Haut. Voir réponses aux services de l'Etat

Service	Remarque	AVIS commissaire enquêteur	Intention de réponse
	Justifier l'ouverture à la constructibilité de 56,9 ha de la zone A et démontrer l'absence de mitage du paysage et limiter la surface aux besoins des projets identifiés dans le secteur	Le commissaire enquêteur prend acte	La délimitation des zones agricoles constructibles a été faite en concertation avec la profession agricole permettant aux agriculteurs de les occuper en fonction de leurs besoins qui ne conduiront en tout état de cause pas à une artificialisation excessive.
	Mettre en œuvre la séquence ERC en privilégiant l'évitement des secteurs concernés par un déboisement ou dont l'enjeu sur la biodiversité est déterminé comme moyen ou fort	/	Les secteurs 1AU ne sont pas concernés par des boisements. La zone centrale est concernée par un verger en friche.
	Eviter la création du STECAL NL dans un secteur de zone humide	Le commissaire enquêteur prend acte	La construction du club house prévu dans le secteur NL est liée directement à l'étang de pêche et son implantation se trouve donc à proximité. Son implantation précise sera réalisée de manière à limiter son impact sur une éventuelle zone humide.
	Recommande de prendre en compte la consommation foncière induite par les ER	Le commissaire enquêteur prend acte	Les emplacements réservés sont destinés à : - Améliorer la circulation agricole grâce à l'élargissement d'un chemin ; - La préservation d'une prairie d'infiltration des eaux pluviales ; - La création d'une rétention d'eaux de ruissellement non imperméabilisée ; - L'aménagement d'un espace public. Ils n'induisent aucune consommation foncière.
	- Reporter sur le règlement graphique la ZHR et la protéger - Réaliser un inventaire zone humide sur l'emplacement réservé n°5 - Rendre inconstructible les zones agricole et naturelle comportant des zones humides même potentielles	/	Voir réponses aux services de l'Etat
	Démontrer la capacité de mobilisation de la ressource en eau potable et la capacité de prise en charge des effluents	/	
	Recommande une présentation plus fine et exhaustive des éléments de la TVB locale et d'éviter d'ouvrir à l'urbanisation les secteurs contenant des éléments de la TVB	/	
	Dans l'attente d'une étude hydraulique du territoire, ne pas ouvrir les 3 secteurs classés en zone 1AU à l'urbanisation et les reclasser en zone A ou N	/	

Service	Remarque	AVIS commissaire enquêteur	Intention de réponse
	- Compléter les OAP avec : • les prescriptions associées à l'aléa moyen RGA et risque sismique ; • des aménagements prenant en compte le fort dénivelé du terrain dans le secteur de la rue des Sources • une mesure dédiée à la transition paysagère pour l'entrée de ville au Sud-Est du territoire communal	Le commissaire enquêteur prend acte	Les prescriptions relatives à la prise en compte des risques sont précisées dans les dispositions générales du règlement. L'OAP pourra relative à la zone 1AU entre la Winzerhaus et la rue des sources pourra être complétée avec des objectifs relatifs à l'intégration des constructions à la pente. L'entrée de ville au Sud-Est ne constitue pas une entrée principale de la commune, son aménagement relève de la commune et n'est pas programmé. Une OAP n'est donc pas nécessaire.
	- Recommande d'intégrer l'échéance pour le bilan de la mise en œuvre du PLU et les valeurs cibles	/	Le rapport de présentation sera complété en ce sens.

Référence	Remarque	AVIS commissaire enquêteur	Intention de réponse
R2 <i>M. Raymond SCHMITT</i>	Demande que ses parcelles 270-271-272-273 soient reclassées en U 	Suivre la commune	La commune a été contrainte d'effectuer des choix en termes de consommation foncière qui est déjà considérée comme excessive par les services de l'Etat. Elle ne peut donc pas donner une suite favorable à cette demande, sachant que ces terrains n'ont jamais été classés en zone urbaine.

Référence	Remarque	AVIS commissaire enquêteur	Intention de réponse
R10 <i>M. Germain JUNG</i>	Demande que la parcelle 357 soit maintenue en zone constructible 	suivre la commune	La commune souhaite maintenir cette parcelle (déjà inscrite au PLU en vigueur) en zone urbaine.
R11 <i>M. Serge DENTZ</i>	Souhaite que les parcelles 89-71-70-40 section 32 soient inscrites en zone agricole constructible pour permettre la construction d'un hangar 	Suivre la commune à condition de déclasser l'équivalent de sa superficie soit déduite d'une zone AC	Un secteur agricole constructible incluant les parcelles sollicitées sera délimité le long de la RD
R13 <i>Mme Fabienne STRUTZ</i>	Recommande de ne pas admettre la constructibilité sur limite séparative	suivre la commune	La constructibilité sur limite séparative permet d'optimiser l'occupation foncière et donc l'artificialisation des sols. Elle permet également en cas de mitoyenneté de limiter les déperditions thermiques. A noter toutefois, que le PLU limite les implantations sur limite séparative
R14/R17 <i>Mme M-C PRIOU- HAUTER</i>	Déplore que les propriétaires ne résidant pas dans la commune n'aient pas été informés en dehors des publications légales	 La publicité a été effectué conforme	La commune a respecté les modalités d'information prévue par le Code de l'urbanisme. La commune compte plus de 700 propriétaires fonciers et ne peut donc pas les contacter individuellement dans le cadre d'une évolution du PLU.

Référence	Remarque	AVIS commissaire enquêteur	Intention de réponse
R15 <i>M. Laurent HAUTER</i>	Souhaite que ses parcelles Oben am Roten Kreuz soient rendues constructibles  Souhaite que les propriétaires ne résidant pas dans la commune soient contactés en cas d'évolution du PLU	suivre la commune	La commune a été contrainte d'effectuer des choix en termes de consommation foncière qui est déjà considérée comme excessive par les services de l'Etat. Elle ne peut donc pas donner une suite favorable à cette demande.
R16 <i>M. Louis ENDERLIN</i>	Souhaite que sa parcelle n°251 section 18 soit maintenue en zone UC 	suivre la commune	Les possibilités de développement de la commune étant limitées au regard des évolutions démographiques, le choix a été fait de ne pas retenir un développement qui nécessiterait une extension des réseaux, la parcelle n'étant aujourd'hui pas desservie.
M1 <i>M et Mme BECK</i>	Demande la possibilité de construction d'un abri pour une table et des chaises sur les parcelles 35-36-37 section 25	suivre la commune	La commune doit s'inscrire dans un objectif de limitation de l'artificialisation des sols. Elle ne peut donc autoriser des développements pour un intérêt personnel en dehors de l'enveloppe urbaine du village, en particulier en zone humide remarquable ou en zone inondable.

Référence	Remarque	AVIS commissaire enquêteur	Intention de réponse
M4 <i>M et Mme Vincent STRICH</i> L2 <i>M. Sofiane BOULHADID</i>	Estime que les terrains situés le long des voies communales déjà desservies par les réseaux doivent rester constructibles car ils permettent une urbanisation cohérente, maîtrisée et économique. Ils permettent de favoriser la continuité du village et valorise les équipements publics existants Demande une équité territoriale permettant à l'ensemble des communes de se développer en tenant compte des réalités locales.		
L1 <i>Mme Tifany BOULHADID</i>	Demande que ses parcelles n°99 et 100 section 3 soient immédiatement constructibles 	<i>suivre la commune</i>	Elles sont intégrées à la zone constructible (UB) et induisent une consommation foncière en extension. Le choix de conserver ces terrains en zones constructibles est lié à la présence immédiate de l'ensemble des réseaux et voirie et leur inscription en zone constructible au PLU en vigueur.

Référence	Remarque	AVIS commissaire enquêteur	Intention de réponse
L3 <i>Mme Danielle GUBIANI</i>	Demande que ses parcelles n°280-382-384-386-388-390-392 soient exclues de la zone AU Demande la possibilité d'implanter une construction sur limite séparative sans être contraint par la limite de 2,50 m 	suivre la commune	Pour assurer une optimisation foncière des terrains compris dans l'enveloppe urbaine, la commune a fait le choix de prévoir dans ce secteur un aménagement d'ensemble permettant d'assurer une desserte cohérente et une limitation des zones imperméabilisées. La limitation de la hauteur sur limite séparative sera réévaluée pour être portée à 3 mètres et ce qu'elle que soit le type de construction, pour limiter l'impact sur les propriétés voisines.
L4 Alsace Nature	Demande une utilisation plus économe et cadrée des espaces naturels existants et à ce titre un recensement spécifique des espaces artificialisés Demande que des règles d'une densité désirable soient imposées dès maintenant en intégrant des formes urbaines plus denses tout en préservant des micro-trames vertes Demande la rédaction de prescriptions minimales et maximales précise en matière de localisation, d'emprise au sol et de hauteur afin de regrouper les constructions et limiter l'étalement urbain	Le commissaire enquêteur prend acte	Voir réponses aux services de l'Etat Les règles d'emprise au sol et de hauteur ont été définies conformément au Code de l'urbanisme afin d'assurer l'intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions, préserver ou faire évoluer la morphologie du tissu urbain et les continuités visuelles (article R.151-39 du Code de l'urbanisme).

2.3 Synthèse des observations de l'enquête publique

2.3.1 CONCLUSION

Le projet de Plan Local d'Urbanisme s'inscrit dans une volonté d'équilibre entre développement communal, préservation des espaces naturels et maîtrise de la consommation foncière. Dans l'ensemble, les personnes publiques associées ont émis des avis majoritairement favorables, souvent accompagnés de réserves ou de recommandations visant à renforcer certains aspects du document

.Ces documents devront être mis à jour par le maître d'ouvrage conformément à ses réponses .

La commune affirme ainsi sa volonté de maintenir une croissance démographique modérée, en cohérence avec les orientations du SCOT, tout en limitant l'étalement urbain. L'objectif poursuivi est d'accueillir de nouveaux habitants sans remettre en cause l'identité rurale et paysagère du village. Le besoin en logements est principalement envisagé à travers la mobilisation du bâti existant, la réhabilitation de logements vacants, la transformation de granges et la densification des espaces déjà urbanisés, les extensions urbaines demeurant limitées.

Plusieurs observations ont porté sur la nécessité de modérer davantage la consommation d'espaces agricoles et naturels. En réponse, la commune rappelle les arbitrages déjà réalisés afin de réduire certaines zones constructibles et de privilégier les terrains déjà desservis par les réseaux. Certaines parcelles ont été reclassées en zone agricole, tandis que plusieurs demandes de constructibilité formulées lors de l'enquête publique ont été refusées au motif qu'elles auraient accentué l'artificialisation des sols.

Les enjeux environnementaux occupent une place centrale dans les échanges. Les services de l'État, la MRAe et diverses associations ont insisté sur la protection des zones humides, des continuités écologiques et des réservoirs de biodiversité. La commune prévoit ainsi de renforcer la protection de plusieurs secteurs naturels sensibles à travers des zonages spécifiques et une amélioration de l'OAP Trame Verte et Bleue. Les corridors écologiques, les espaces humides et certains milieux remarquables feront l'objet d'une attention particulière afin de préserver les équilibres écologiques du territoire.

La mise en classement EBC de certains sites est à privilégier.(recommandation)

Les risques naturels, notamment les coulées d'eau boueuse et les inondations, ont également suscité de nombreuses remarques. La commune considère toutefois que les secteurs ouverts à l'urbanisation ne présentent pas d'exposition directe majeure, au regard des analyses topographiques disponibles.

Néanmoins Ils doivent être complétés par des études (cela fera l'objet de réserve) et à renforcer les prescriptions réglementaires afin de limiter la vulnérabilité des futurs aménagements.

Sur le plan agricole, le projet cherche à concilier préservation des terres et maintien de l'activité économique rurale. La taille maximale autorisée pour les bâtiments agricoles sera revue afin de mieux répondre aux besoins des exploitants, tandis que certaines zones agricoles constructibles ont été ajustées en concertation avec la profession agricole.

Le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation seront également enrichis afin de mieux encadrer la qualité architecturale, l'intégration paysagère et l'ouverture progressive des zones à urbaniser. Des prescriptions complémentaires concerneront notamment les panneaux photovoltaïques, les toitures, l'adaptation des constructions à la pente et la gestion échelonnée des opérations d'aménagement.

Enfin, l'enquête publique a mis en lumière les attentes parfois divergentes des habitants et propriétaires fonciers. Si certaines demandes individuelles ont été prises en compte, la majorité des requêtes visant à étendre les zones constructibles ont été écartées, la commune estimant devoir respecter les objectifs de sobriété foncière imposés par les documents supra-communaux et la réglementation nationale.

Au terme de cette concertation, le projet de PLU apparaît comme une recherche constante de compromis entre développement du village, protection des paysages, maintien de l'activité agricole et préservation des ressources naturelles.

Points positifs du projet.

Le projet de Plan Local d'Urbanisme s'inscrit dans une volonté d'équilibre entre développement communal, préservation des espaces naturels et maîtrise de la consommation foncière. Dans l'ensemble, les personnes publiques associées ainsi que le commissaire enquêteur ont émis des avis majoritairement favorables, parfois accompagnés de réserves ou de recommandations visant à renforcer certains aspects du document.

La commune affirme ainsi sa volonté de maintenir une croissance démographique modérée, en cohérence avec les orientations du SCOT, tout en limitant l'étalement urbain. L'objectif poursuivi est d'accueillir de nouveaux habitants sans remettre en cause l'identité rurale et paysagère du village. Le besoin en logements est principalement envisagé à travers la mobilisation du bâti existant, la réhabilitation de logements vacants, la transformation de granges et la densification des espaces déjà urbanisés, les extensions urbaines demeurant limitées.

Plusieurs observations ont porté sur la nécessité de modérer davantage la consommation d'espaces agricoles et naturels. En réponse, la commune rappelle les arbitrages déjà réalisés afin de réduire certaines zones constructibles et de privilégier les terrains déjà desservis par les réseaux. Certaines parcelles ont été reclassées en zone agricole, tandis que plusieurs demandes de constructibilité formulées lors de l'enquête publique ont été refusées au motif qu'elles auraient accentué l'artificialisation des sols.

Les enjeux environnementaux occupent une place centrale dans les échanges. Les services de l'État, la MRAe et diverses associations ont insisté sur la protection des zones humides, des continuités écologiques et des réservoirs de biodiversité. La commune prévoit ainsi de renforcer la protection de plusieurs secteurs naturels sensibles à travers des zonages spécifiques et une amélioration de l'OAP Trame Verte et Bleue. Les corridors écologiques, les espaces humides et certains milieux remarquables feront l'objet d'une attention particulière afin de préserver les équilibres écologiques du territoire.

Les risques naturels, notamment les coulées d'eau boueuse et les inondations, ont également suscité de nombreuses remarques. La commune considère toutefois que les secteurs ouverts à l'urbanisation ne présentent pas d'exposition directe majeure, au regard des analyses topographiques disponibles. Elle s'engage néanmoins à compléter les études et à renforcer les prescriptions réglementaires afin de limiter la vulnérabilité des futurs aménagements.

Sur le plan agricole, le projet cherche à concilier préservation des terres et maintien de l'activité économique rurale. La taille maximale autorisée pour les bâtiments agricoles sera revue afin de mieux répondre aux besoins des exploitants, tandis que certaines zones agricoles constructibles ont été ajustées en concertation avec la profession agricole.

Le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation seront également enrichis afin de mieux encadrer la qualité architecturale, l'intégration paysagère et l'ouverture progressive des zones à urbaniser. Des prescriptions complémentaires concerneront notamment les panneaux photovoltaïques, les toitures, l'adaptation des constructions à la pente et la gestion échelonnée des opérations d'aménagement.

Enfin, l'enquête publique a mis en lumière les attentes parfois divergentes des habitants et propriétaires fonciers. Si certaines demandes individuelles ont été prises en compte, la majorité des requêtes visant à étendre les zones constructibles ont été écartées, la commune estimant devoir respecter les objectifs de sobriété foncière imposés par les documents supra-communaux et la réglementation nationale.

Au terme de cette concertation, le projet de PLU apparaît comme une recherche constante de compromis entre développement du village, protection des paysages, maintien de l'activité agricole et préservation des ressources naturelles.

Points positifs et négatifs du projet

Points positifs

- Développement urbain modéré et cohérent avec le SCOT.
- Priorité donnée à la densification, aux logements vacants et au bâti existant.
- Limitation de l'étalement urbain.
- Renforcement de la protection des zones naturelles et humides.
- Meilleur encadrement des futures zones à urbaniser.
- Prise en compte des besoins agricoles.
- Capacités suffisantes en eau potable et assainissement.

Points négatifs

- Consommation foncière encore jugée assez importante par l'État et la MRAe.
- La demande de l'agriculteur visant à régulariser ses parcelles en zone AC sera conditionnée à une compensation consistant en l'abandon d'une superficie équivalente dans d'autres zones AC. (**fera l'objet d'une réserve**)
- Protection de la biodiversité et des zones humides considérée insuffisante.
- Absence d'étude hydraulique complète sur les risques de coulées de boue. (**fera l'objet d'une réserve**)
- Densification et mobilisation des logements vacants jugées trop faibles.

Refus de nombreuses demandes de terrains constructibles, source de mécontentement local.

Bilan

Le projet cherche un équilibre entre développement du village, protection des espaces naturels et maintien de l'activité agricole, mais suscite encore des réserves sur la maîtrise de l'urbanisation et la protection environnementale. Classement de certains sites à déterminer par la MO en **EBC espaces boisés classés (fera l'objet d'une recommandation)**.

2.3.2 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR sur le projet de modification n°1 du PLU de STEINBRUNN-LE-HAUT

- Vu la composition du dossier soumis à l'enquête publique tenue à la disposition du public
- Vu l'Arrêté du Maire 2/2/2026
- Vu le déroulement de l'enquête publique
- Vu la publicité réglementaire afférente à la présente procédure
- Vu l'état du registre d'enquête tenu à la disposition du public
- Vu que le projet s'inscrit dans une démarche globale d'urbanisme
- Vu les avis des personnes publiques associées consultées
- Vu les réponses du Maître d'ouvrage
- Vu que les dispositifs de la modification s'inscrivent en compatibilité du SCOT concerné

CONSIDERANT :

- Que l'enquête s'est déroulée sans incident et dans le respect des dispositions réglementaires attachées à ce type d'enquête
- Que l'impact environnemental n'est pas négatif de par les dispositions prises.
- Que les nuisances ne sont pas augmentées
- Que les risques naturels et technologiques qui présentent un potentiel seront pris en compte
- Que la Chambre d'Agriculture ait émis un avis négatif, mais que le maître d'ouvrage a donné réponse

AUX VUES DES ARGUMENTS DEVELOPPES CI-DESSUS

et

DU RAPPORT

Daté de ce jour, donné en première partie,

Le Commissaire-Enquêteur émet un

AVIS FAVORABLE

AU PROJET DE REVISION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA
COMMUNE DE STEINBRUNN LE HAUT

AVEC RÉSERVES

- Mettre à jour les documents selon les engagements dans les réponses du Maître d'ouvrage .
- Une étude Hydraulique globale concernant les risques d'inondations et de coulées de boues est à réaliser.
- La demande de l'agriculteur visant à régulariser ses parcelles en zone AC sera conditionnée à une compensation consistant en l'abandon d'une superficie équivalente dans d'autres zones AC.

RECOMMANDATIONS

- Certaines zones forestières seraient à classer en Espaces boisés Classés EBC à déterminer
- information à donner aux habitants risques de retrait- gonflement des argiles
- Prendre les dispositions pour la protection du papillon le Flambe

Fait à Habsheim, le 21 mai 2026

Le commissaire enquêteur



Jean Claude NIEDERGANG