



Plan Local d'Urbanisme de STEINBRUNN-LE-HAUT

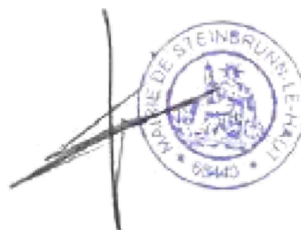
Révision n°1

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PLU ARRETE

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
en date du 13/10/2025

A Steinbrunn-le-Haut, le 15/10/2025
M. Vincent STRICH, le Maire



OTE
INGÉNIERIE

— Construction &
environnement



A OAP sectorielles



1. Secteur 1AU – rue du Loup

1.1. Présentation du site et objectifs

La zone 1AU s'étend sur une emprise de 0,73 ha à l'Ouest de la rue principale qui traverse du Sud au Nord le village de Steinbrunn-le-Haut. Elle s'inscrit en dent creuse au Nord de la rue du Loup. L'objectif est de pouvoir y réaliser une opération d'habitat en densification du tissu urbain avec le souci de préserver la liaison piétonne existante vers la rue de Sources.



1.2. Orientations d'aménagement

1.2.1. **Desserte et organisation viaire**

a) Voie et accès au site

La desserte automobile de la zone sera assurée à partir de la rue du Loup. La voirie interne sera optimisée afin de limiter les surfaces imperméabilisées.

b) Déplacements doux

Une liaison douce sera assurée à travers l'opération pour assurer la continuité piétonne et cycliste existante vers la rue des Sources.



c) Espace public

Des luminaires à faible intensité, inclinés vers le sol et régulés la nuit sont à favoriser pour les éclairages publics et privés afin de limiter la pollution lumineuse.

1.2.2. Intégration dans l'environnement

Une transition paysagère sera assurée à l'interface avec les espaces bâtis périphériques. Elle pourra prendre la forme d'une haie diversifiée en fond d'espaces privés.

1.2.3. Qualité environnementale

Une gestion alternative des eaux pluviales sera mise en œuvre en privilégiant une infiltration directe sur le site. Les espaces périphériques aux constructions seront maintenus autant que possible perméables.

Les constructions exploiteront autant que faire se peut les apports solaires passifs.

Les plantations intégreront préférentiellement des arbres fruitiers ou des essences adaptées au contexte local.

1.3. Programmation

Une densité de l'ordre de 20 logements par hectare est à rechercher dans le cadre de l'aménagement du site.



1.4. Schéma de principe

Le schéma suivant a valeur illustrative des orientations d'aménagement décrites précédemment. Il n'a pas de valeur opposable.



périmètre de l'OAP



transition verte



accès automobile



continuité piétonne ou cyclable

SOURCES : PLU ; BD ORTHO, 2021.

MAI 2024

0 7 14
m



2. Secteur 1AU – entre la rue Winzerhaus et la rue des Sources

2.1. Présentation du site et objectifs

La zone 1AU s'étend sur une emprise de 1,24 ha à l'Ouest de la rue principale qui traverse du Sud au Nord le village de Steinbrunn-le-Haut. Elle s'inscrit en dent creuse entre la rue Winzerhaus et la rue des Sources.



La zone présente un dénivelé significatif dans sa moitié Nord.



L'objectif est de pouvoir y réaliser une opération d'habitat en densification du tissu urbain en assurant une liaison entre la rue Winzerhaus et la rue des Sources.



2.2. Orientations d'aménagement

2.2.1. Desserte et organisation viaire

a) Voie et accès au site

La desserte automobile de la zone sera assurée à partir des rues Winzerhaus et des Sources.
La voirie interne assurera une liaison entre les deux rues.

b) Déplacements doux

Les aménagements de la voirie s'accompagneront de cheminements adaptés pour les piétons et les cycles.

c) Espace public

Des luminaires à faible intensité, inclinés vers le sol et régulés la nuit sont à favoriser pour les éclairages publics et privés afin de limiter la pollution lumineuse.

2.2.2. Intégration dans l'environnement

Une transition paysagère sera assurée à l'interface avec les espaces bâtis périphériques. Elle pourra prendre la forme d'une haie diversifiée en fond d'espaces privatifs.

2.2.3. Qualité environnementale

Une gestion alternative des eaux pluviales sera mise en œuvre en privilégiant une infiltration directe sur le site.
Les espaces périphériques aux constructions seront maintenus autant que possible perméables.

Les constructions exploiteront autant que faire se peut les apports solaires passifs.

Les plantations intégreront préférentiellement des arbres fruitiers ou des essences adaptées au contexte local en privilégiant la conservation des arbres existants lorsque c'est compatible avec l'aménagement.

2.3. Programmation

Une densité de l'ordre de 20 logements par hectare est à rechercher dans le cadre de l'aménagement du site.



2.4. Schéma de principe

Le schéma suivant a valeur illustrative des orientations d'aménagement décrites précédemment. Il n'a pas de valeur opposable.



périmètre de l'OAP



transition verte



bouclage voirie

SOURCES : PLU ; BD ORTHO, 2021.

MAI 2024

0 10 20
m



3. Secteur 1AU – au Sud de la rue principale

3.1. Présentation du site et objectifs

La zone 1AU s'étend sur une emprise de 0,58 ha au Sud de la rue principale qui traverse du Sud au Nord le village de Steinbrunn-le-Haut. Elle s'inscrit en épaissement du tissu bâti du centre ancien. L'objectif est de pouvoir y réaliser une opération d'habitat avec le souci de préserver une liaison piétonne vers le sentier qui contourne le village au Sud et un accès vers l'espace agricole.



3.2. Orientations d'aménagement

3.2.1. **Desserte et organisation viaire**

a) Voie et accès au site

La desserte automobile de la zone sera assurée à partir de la rue principale.
La voirie interne sera optimisée afin de limiter les surfaces imperméabilisées.

b) Déplacements doux

Une liaison douce sera assurée à travers l'opération pour assurer l'accès au sentier qui borde le site à l'Est et à l'espace public qui doit être aménagé au Nord du site en bordure du sentier (emplacement réservé inscrit pour ce faire au plan de règlement).



c) Espace public

Des luminaires à faible intensité, inclinés vers le sol et régulés la nuit sont à favoriser pour les éclairages publics et privés afin de limiter la pollution lumineuse.

3.2.2. Intégration dans l'environnement

Une transition paysagère sera assurée à l'interface avec l'espace agricole. Elle pourra prendre la forme d'une haie diversifiée en fond d'espaces privés.

Les constructions devront s'intégrer architecturalement au contexte du centre ancien proche.

3.2.3. Qualité environnementale

Une gestion alternative des eaux pluviales sera mise en œuvre en privilégiant une infiltration directe sur le site. Les espaces périphériques aux constructions seront maintenus autant que possible perméables.

Les constructions exploiteront autant que faire se peut les apports solaires passifs.

Les plantations intégreront préférentiellement des arbres fruitiers ou des essences adaptées au contexte local.

3.3. Programmation

Une densité de l'ordre de 20 logements par hectare est à rechercher dans le cadre de l'aménagement du site.

3.4. Schéma de principe

Le schéma suivant a valeur illustrative des orientations d'aménagement décrites précédemment. Il n'a pas de valeur opposable.



4. Programmation d'aménagement

L'aménagement des zones 1AU se réalise progressivement avec une temporalité minimale de 2 ans entre les autorisations liées à l'aménagement de deux zones différentes.



B OAP Trame Verte et Bleue



1. Trame Verte et Bleue locale

Les éléments de continuités écologiques identifiés à Steinbrunn-le-Haut sont les suivants :

- Réservoirs de Biodiversité :
 - Milieux humides et forestiers
 - Milieux semi-ouverts
- Corridors écologiques :
 - Milieux forestiers
 - Milieux humides
 - Milieux ouverts et semi-ouverts

2. Orientations relatives à la TVB



CONTINUITES ECOLOGIQUES
D'INTERET REGIONAL



RESERVOIRS DE BIODIVERSITE DES MILIEUX FORESTIERS ET HUMIDES

Préserver de toute construction ou aménagement les milieux d'intérêts écologiques majeurs

- Privilégier une gestion extensive de la forêt
- Pour tout véhicule traversant le secteur, être vigilant au risque de pollution par écoulement accidentel
- En cas de projet : limiter son emprise au strict nécessaire, demande de défrichement si nécessaire, investigations zones humides à réaliser dans les secteurs à probabilité forte



CORRIDORS ECOLOGIQUES DES MILIEUX FORESTIERS

Préserver la trame boisée et l'habitat des espèces forestières

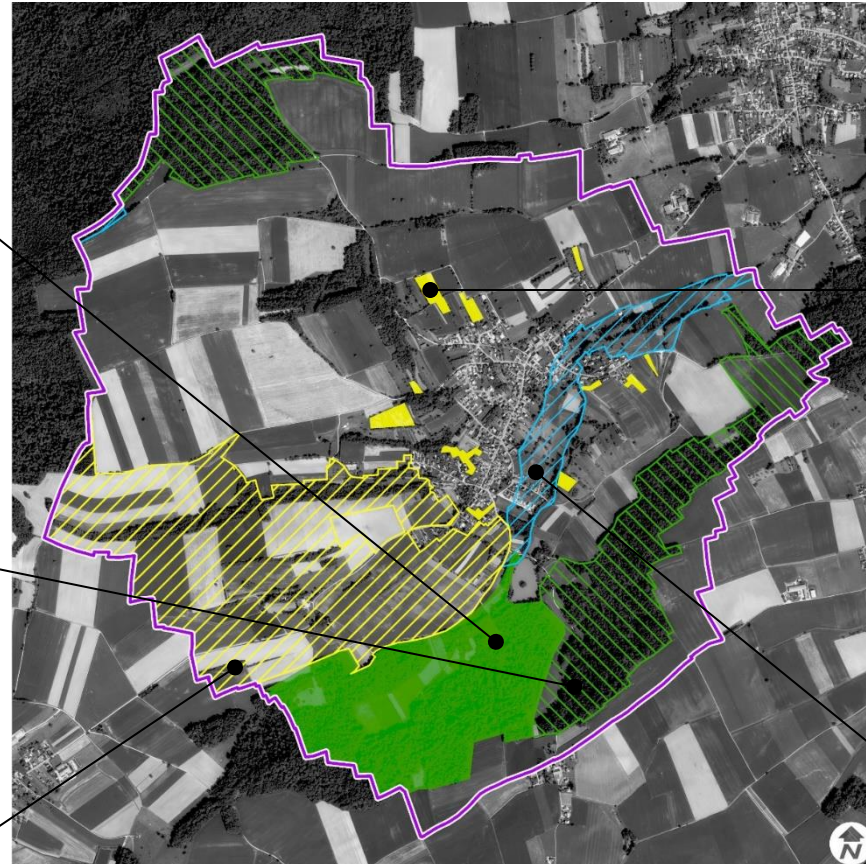
- En cas de débroussaillage ou coupe d'arbres : éviter entre le 15 mars et le 31 juillet
- En cas de coupe d'arbres, replanter selon un ratio de 1 pour 1 (nombre de plants, linéaire ou surface) au droit du corridor
- Eviter les clôtures ou les rendre perméables à la petite faune



CORRIDOR ECOLOGIQUE DES MILIEUX OUVERTS ET SEMI-OUVERTS

Maintenir en état favorable l'habitat du Sonneur à ventre jaune

- Conserver les haies et les mares existantes
- Privilégier les parcelles agricoles diversifiées et de tailles limitées avec des bandes enherbées
- Interdire la taille des haies entre le 15 mars et le 31 juillet



CONTINUITES ECOLOGIQUES
D'INTERET REGIONAL



RESERVOIRS DE BIODIVERSITE DES MILIEUX SEMI-OUVERTS

Préserver de l'urbanisation les milieux d'intérêts écologiques secondaires

- Privilégier les fauches tardives des prairies, éviter leur retournement
- Eviter tout abattage d'arbre fruitier ou si nécessaire, remplacer selon un ratio de 2 pour 1
- Dates de taille : éviter entre le 15 mars et le 31 juillet



CORRIDOR ECOLOGIQUE DES MILIEUX HUMIDES

Préserver les berges des cours d'eau, les ripisylves et la qualité des milieux humides

- Conserver la végétation humide existante
- Au droit des berges minéralisées, végétaliser dès que possible
- Proscrire la plantation d'espèces exotiques envahissantes
- Limiter l'imperméabilisation des terrains