



# Plan Local d'Urbanisme de STEINBRUNN-LE-HAUT

Révision n°1

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE  
DEVELOPPEMENT DURABLES

## 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

**Siège social - Groupe OTE**  
1 rue de la Lisière - BP 40110  
67403 Illkirch-Graffenstaden  
Tél : 03 88 67 55 55



Agence de Mulhouse  
7 rue de Chemnitz  
68200 Mulhouse  
Tél : 03 89 59 41 11

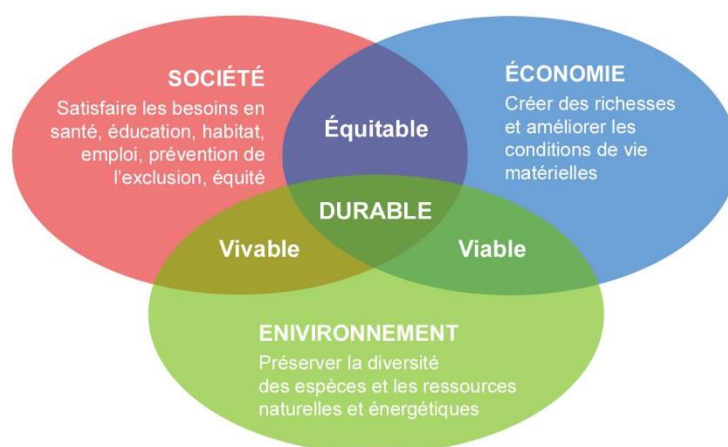
| IND.      | DATE       | DESCRIPTION      | REDACTION/VERIFICATION |           |             | APPROBATION |  | N° AFFAIRE : 15390 |  | Page : |
|-----------|------------|------------------|------------------------|-----------|-------------|-------------|--|--------------------|--|--------|
| A         | 26/09/2022 | PADD – débat CM  | OTE -                  | Léa DENTZ | <i>L.D.</i> |             |  | 2/12               |  |        |
| B         | 13/10/2025 | PADD – arrêt PLU | OTE -                  | Léa DENTZ | <i>L.D.</i> |             |  |                    |  |        |
|           |            |                  |                        |           |             |             |  |                    |  |        |
|           |            |                  |                        |           |             |             |  |                    |  |        |
|           |            |                  |                        |           |             |             |  |                    |  |        |
|           |            |                  |                        |           |             |             |  |                    |  |        |
| Document2 |            |                  |                        |           |             |             |  |                    |  |        |



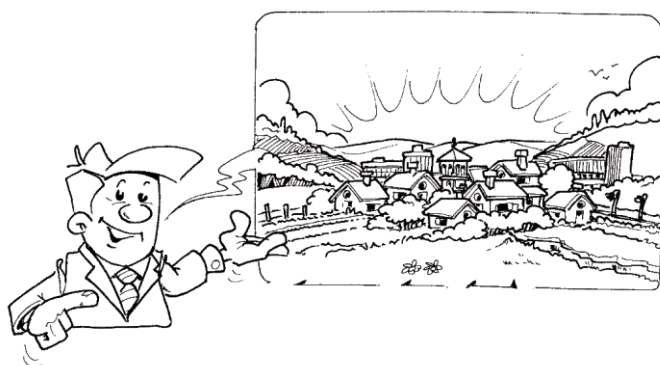
## Qu'est-ce que le PADD ?

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (PADD) est le document dans lequel le conseil municipal de STEINBRUNN-LE-HAUT exprime les **orientations générales** qu'il retient pour le **développement du territoire communal**.

**Document politique**, il exprime le projet municipal pour le court et le moyen terme. Il participe des divers outils permettant de **gérer l'existant** tout en préparant et en **forgeant en permanence l'avenir**, dans une perspective de **développement durable**.



Il constitue ainsi la "**clef de voûte**" du Plan Local d'Urbanisme et à ce titre, il **guide sa mise en forme réglementaire** au travers du plan de règlement, du règlement écrit et des orientations d'aménagement et de programmation.



Quel village voulons-nous habiter et transmettre à nos enfants ?



L'article L.151-5 du Code de l'urbanisme prévoit qu'au travers de son PADD, la commune définisse :



### Les orientations générales des politiques

- D'aménagement
- D'équipement
- D'urbanisme
- De paysage
- De protection des espaces naturels, agricoles et forestiers
- De préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques



### Les orientations générales concernant

- L'habitat
- Les transports et les déplacements
- Les réseaux d'énergie
- Le développement des énergies renouvelables
- Le développement des communications numériques
- L'équipement commercial
- Le développement économique
- Les loisirs



### Les objectifs chiffrés

- De modération de la consommation de l'espace
- De lutte contre l'étalement urbain

Les objectifs retenus par les élus de Steinbrunn-le-Haut pour l'avenir du territoire communal se déclinent selon les axes suivants :

- Favoriser un développement urbain maîtrisé et respectueux des principes du développement durable**
- Préserver les qualités environnementales et paysagères**
- Conforter le tissu économique local**



## A. Favoriser un développement urbain maîtrisé et respectueux des principes du développement durable

### Orientation 1. Maîtriser l'évolution du village

L'attractivité de Steinbrunn-le-Haut évolue au rythme des opérations d'aménagement qui offrent des possibilités de nouvelles constructions.

La commune voit ainsi, depuis la fin des années 1970, sa population augmenter de façon régulière et durable. Cette tendance est essentiellement portée par le solde migratoire.

La commune souhaite confirmer cette tendance en s'inscrivant dans une dynamique d'accueil de nouveaux habitants, adaptée à sa taille et aux équipements disponibles.

Toutefois, afin d'assurer une bonne intégration des nouveaux habitants, les élus souhaitent un développement maîtrisé de l'urbanisation et de l'offre nouvelle de logements, permettant de conserver la qualité de vie de la commune.

Dans cette perspective, les hypothèses de développement retenues visent une progression démographique de l'ordre de 0,71% par an, correspondant :

- à une progression démographique comparable à celle qu'a connue la commune sur la période 1968-2022 ;
- au scénario de développement envisagé par le SCOT de Saint-Louis Agglomération pour les bourgs et les villages.

en tablant sur une taille moyenne des ménages de 2,10 personnes à l'horizon 2040.

Ce scénario conduit à envisager un besoin d'environ 80 nouvelles résidences principales (environ **45 logements** pour répondre au desserrement des ménages et environ **35 logements** pour accueillir de nouveaux habitants). Au moins la moitié des logements serait créée dans le tissu urbain existant (investissement de logements vacants, de granges et de dents creuses).

Ce développement contribuera à pérenniser et renforcer les équipements publics communaux, et plus particulièrement scolaires et périscolaires, qui participent pleinement à la vie d'une commune.

La commune s'inscrit dans une dynamique de développement du village par la valorisation de ses qualités paysagères et de la présence d'équipements de proximité, pour permettre le maintien de sa population et accueillir de nouveaux résidents.



## **Orientation 2. En conciliant renouvellement urbain, densification et secteurs d'extension**

Cette offre nouvelle de logements sera assurée de façon équilibrée :

- au sein du tissu urbain existant
  - en mobilisant, au mieux, les espaces non bâtis situés dans l'enveloppe du village ;
  - en facilitant les possibilités d'évolution du bâti existant par des dispositions réglementaires adaptées ;
- dans des secteurs d'extension dont les principes d'urbanisation permettent d'assurer une diversité d'habitat.

### **2.1. Valoriser le potentiel foncier existant dans l'enveloppe du village ...**

Il s'agit de permettre le comblement des dents creuses localisées le long des voies aménagées à l'intérieur du village, sous réserve qu'elles ne remettent pas en cause des enjeux écologiques ou soient soumises à des risques (inondation, coulée de boue, ...). En effet, ces terrains constituent de réelles potentialités de développement de logements, sans aucun impact sur les finances locales, dans la mesure où ils sont déjà desservis par les réseaux.

Par ailleurs, la création de nouveaux logements dans l'enveloppe urbaine se traduira également par les possibilités de réhabilitation d'anciennes dépendances agricoles ou la transformation de bâtiments existants vers des usages d'habitat.

### **2.2. ... Dans le respect du caractère rural et patrimonial de Steinbrunn-le-Haut**

La mobilisation du "gisement de foncier" existant à l'intérieur du village se fera en anticipant les impacts potentiels des opérations de construction sur :

- les flux de circulation ;
- les besoins de stationnement ;
- le paysage urbain ;
- le cadre de vie des secteurs à proximité ;

afin de préserver le caractère rural du village.

### **2.3. ... En assurant une cohérence avec l'urbanisation actuelle**

De plus, afin d'assurer une évolution cohérente et sécurisée du village, la commune souhaite veiller à la localisation des extensions urbaines.

Celles-ci seront localisées en continuité immédiate avec le tissu urbain existant pour répondre aux objectifs suivants :

- connecter le ou les secteurs de développement à la voirie et aux réseaux existants en évitant les voies en impasses ;
- favoriser des déplacements actifs vers les différents équipements et commerces du village ;
- ne pas aggraver les risques liés au ruissellement de l'eau.





### Orientation 3. Développer un habitat diversifié pour faciliter un parcours résidentiel plus complet

La maison individuelle de grande taille domine aujourd'hui très largement le parc immobilier de la commune, les logements de plus petite taille (2-3 pièces) et les appartements étant peu présents.

Afin d'assurer un accès au logement à tous quels que soient les revenus et l'âge, la commune s'inscrit dans l'objectif :

- d'améliorer les possibilités d'un parcours résidentiel en soutenant l'aménagement et la construction de logements adaptés aux jeunes, jeunes ménages et aux personnes âgées, notamment en développement une offre en logements de taille plus réduite ;
- de faciliter la construction de logements intermédiaires (maisons bi-familles, accolées, petits collectifs, ...) ;
- de permettre la réhabilitation et la valorisation du bâti ancien tout en respectant ses caractéristiques et en veillant à ne pas engendrer des problèmes de stationnement.

### Orientation 4. Maintenir la qualité de vie et les qualités patrimoniales du village

La qualité du cadre de vie et de son paysage urbain constitue un atout indéniable de l'attractivité de la commune. Celle-ci bénéficie d'une présence forte de structures végétales (vergers, coulées arbustives, manteau forestier) à l'extérieur mais également à l'intérieur du tissu bâti, contribuant ainsi à la création d'espaces de respiration.

Le village est également caractérisé par un bâti rural traditionnel, à forte valeur patrimoniale. Il en est ainsi de certaines granges dans le centre ancien qui contribuent fortement à la composition du paysage urbain et de l'église inscrite à l'inventaire des monuments historiques.



*Le bâti ancien*

La commune affirme donc sa volonté :

- de préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti ;
- d'assurer la bonne intégration des nouvelles opérations d'aménagement et de construction dans le tissu villageois ;
- de permettre la réhabilitation et la transformation des bâtiments existants, notamment dans le centre ancien, en respectant les formes urbaines et architecturales existantes ;
- d'encadrer les évolutions du bâti traditionnel pour ne pas remettre en cause sa qualité architecturale.

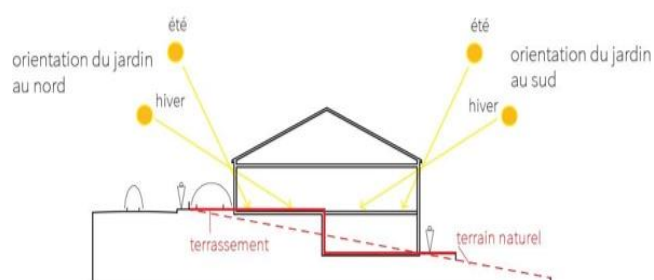
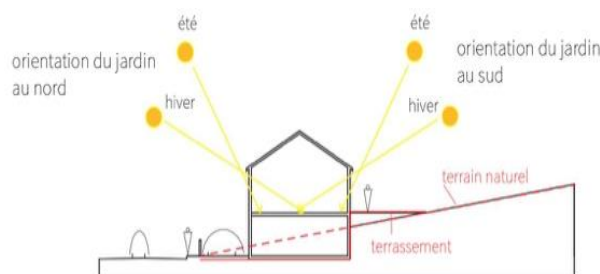
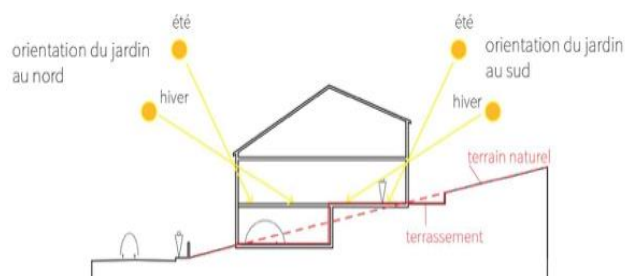
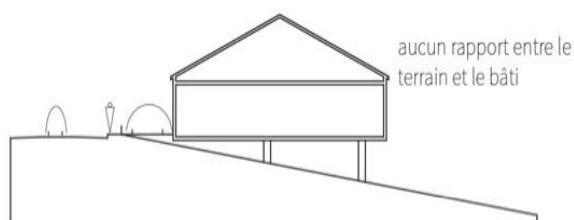
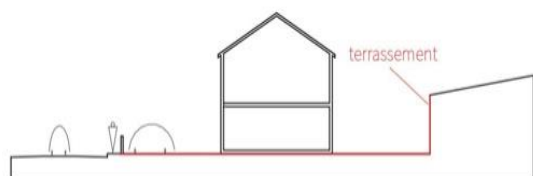
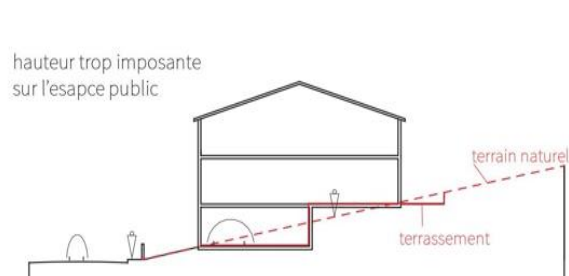


## Orientation 5. Favoriser l'intégration des nouvelles constructions dans la structure vallonnée du territoire

La commune recherche un développement harmonieux du bâti en lien avec l'espace urbanisé existant. Il prendra notamment en compte le caractère vallonné du territoire dans les choix de développement.

Il s'agit donc de :

- permettre l'implantation de nouvelles constructions au sein de l'enveloppe urbaine en veillant à leur bonne intégration dans le tissu bâti et dans le paysage lointain ;
- respecter la topographie naturelle des lieux et favoriser l'insertion des constructions dans la pente ;
- limiter les modifications du terrain naturel pour l'implantation des constructions nouvelles.



Illustrations de l'optimisation de l'insertion des constructions dans la pente et de l'exposition solaire – source : étude INSA Strasbourg – janvier 2016





## **Orientation 6. Maintenir et valoriser l'offre d'équipements**

La commune bénéficie d'un degré d'équipements permettant de répondre aux besoins de ses habitants.

Ils doivent néanmoins être renforcés par la création d'un bassin de rétention, permettant de protéger le village contre les crues.

En termes d'équipements culturels et de loisirs, des aménagements et extensions pourraient s'avérer nécessaires sur le site de la salle des fêtes, afin d'améliorer l'accueil des associations.

Les élus s'inscrivent également dans la politique nationale d'amélioration de l'accessibilité des équipements aux personnes à mobilité réduite, notamment pour ce qui concerne la mairie et le périscolaire.

La commune entend pérenniser ses équipements.

## **Orientation 7. Améliorer les liaisons entre le village et les quartiers périphériques**

La commune est dotée d'un réseau viaire qui reste à améliorer pour créer des bouclages de voie ou améliorer la sécurité des déplacements doux de manière à mieux relier les espaces d'habitat et les services et équipements publics disponibles.

Aussi, la commune, dans le cadre des réflexions sur son développement urbain souhaite développer le maillage de cheminements notamment des cheminements piétons en :

- reliant, autant que possible, les différents secteurs entre eux ;
- mettant en place des bouclages pour pallier les impasses, en particulier pour les piétons et les cycles.

## **Orientation 8. Prendre en compte les besoins en stationnement, en particulier sur les espaces privatifs lors de la création de logements**

Le développement urbain envisagé sur le territoire communal de Steinbrunn-le-Haut va entraîner une augmentation du nombre de logements et donc des besoins en stationnement des véhicules particuliers.

Ce besoin sera d'autant plus marqué lors des opérations de densification et d'optimisation du foncier existant et constructible.

La commune souhaite intégrer l'enjeu du stationnement aux opérations de construction et d'aménagement et à la réflexion relative au renouvellement urbain.

## **Orientation 9. Valoriser la desserte numérique**



La commune souhaite valoriser la desserte numérique, source d'attractivité pour son développement.



## B. Préserver les qualités environnementales et paysagères

### Orientation 10. Prendre en compte les risques naturels dans les perspectives d'évolution du village

La commune, dans son projet de développement, s'inscrit dans un objectif de préservation des personnes et des biens face aux risques naturels.

En effet, le territoire communal est concerné par plusieurs risques :

- le risque de coulées d'eaux boueuses dans les secteurs de jonctions entre espaces agricoles en coteaux et zones urbaines ;  
Ainsi, en sus des équipements de protection à réaliser, la commune entend limiter l'urbanisation dans les secteurs les plus sensibles à ce risque ;
- le risque d'inondation, du fait des crues du Muhlgraben. Il concerne essentiellement des espaces naturels et agricoles, mais aussi des espaces urbanisés (Rue de Rantzwiller, Rue des Aulnes, notamment) ;
- un risque de retrait/gonflement des sols argileux, avec un niveau moyen sur la majeure partie de la zone urbaine.

Ces risques doivent être pris en compte dans le cadre du développement du village afin de ne pas les aggraver et de limiter l'exposition de la population.

### Orientation 11. Préserver la ressource en eau

- Concilier urbanisation et capacité des réseaux ;
- Veiller à ne pas surcharger les réseaux en privilégiant une gestion alternative des eaux pluviales (rétention à la parcelle, recyclage, ...).

### Orientation 12. Préserver les richesses naturelles et garantir le bon fonctionnement écologique du territoire à toutes les échelles

Le territoire de Steinbrunn-le-Haut compte des espaces naturels de qualité. Ceux-ci sont situés dans un vaste espace agricole cultivé.

Le réseau hydrographique, peu dense, constitué de fossés et du Muhlbach, représente un vecteur d'articulation entre les espaces boisés, les bosquets et les espaces agricoles, participant ainsi à une trame verte et bleue à l'échelle locale.

Par ailleurs, les espaces verts (jardins, vergers, cœurs d'îlots non urbanisés, ...) dans et aux abords du village, ont également, dans une mesure plus limitée, un rôle de relais écologique.

La commune affirme sa volonté de préserver les espaces naturels qui conservent un rôle écologique fonctionnel en termes de biodiversité.

C'est dans ce cadre également qu'elle inscrit la préservation des boisements ainsi que des vergers existants dans l'espace agricole de tout aménagement susceptible de remettre en cause leur existence.



### **Orientation 13. Limitier la consommation d'espaces naturels et agricoles**

La commune souhaite développer son attractivité résidentielle tout en favorisant une gestion économe de la ressource foncière.

Elle veillera notamment à :

- inscrire le développement de l'habitat dans l'enveloppe urbaine actuelle ou à sa périphérie immédiate ;
- poursuivre la politique d'économie foncière grâce à des formes urbaines plus compactes, tout en assurant la qualité du cadre de vie et en préservant des espaces végétalisés et de jardins ;
- viser une densité minimale de 20 logements/ha dans les opérations d'aménagement ;
- limiter la consommation d'espaces agricoles et naturelles en dehors de l'enveloppe urbaine actuelle (définie conformément au SCOT) à 2,8 hectares, soit une réduction du rythme de consommation d'espace de moitié ;
- prévoir les secteurs agricoles constructibles pour permettre l'évolution des exploitations agricoles existantes.

### **Orientation 14. Préserver le cadre de vie villageois et garantir l'insertion paysagère du village dans son environnement**

La commune recherche un développement harmonieux du bâti au sein de l'espace urbanisé, mais également lors des opérations d'extensions urbaines qui s'inscriront dans la continuité de la zone existante. Il s'agit donc de :

- préserver les vues sur les espaces agricoles et les horizons boisés ;
- privilégier la réhabilitation des bâtiments existants, tout en respectant les formes urbaines et architecturales ;
- permettre l'implantation de nouvelles constructions au sein de l'enveloppe urbaine en veillant à leur bonne intégration dans le tissu bâti, et en prenant en compte le paysage vers les coteaux ;
- mettre en valeur les espaces non bâtis qui contribuent aux espaces de respiration nécessaires au bon équilibre de la zone urbaine ;
- veiller à la qualité des entrées de village, déterminante pour l'image de la commune.

### **Orientation 15. Permettre les constructions écologiques et favorables aux économies d'énergie**

La commune souhaite inscrire son développement dans une perspective de maîtrise des consommations énergétiques et réduction de la dépendance aux énergies fossiles, c'est pourquoi elle entend :

- encourager les rénovations énergétiques ;
- permettre l'exploitation des énergies renouvelables tout en prenant en compte les spécificités du bâti environnant ;
- poursuivre et valoriser l'exploitation des énergies renouvelables pour les bâtiments et équipements publics ;
- favoriser le développement d'un habitat à faible consommation énergétique (maison passive) et respectueux de l'environnement, mais conserver des typologies bâties cohérentes avec le bâti existant ;
- optimiser l'alimentation en énergie des nouvelles opérations d'aménagement en développant des solutions innovantes (récupération d'énergie, énergies renouvelables, ...).



## C. Conforter le tissu économique local

---

### **Orientation 16. Maintenir la mixité des fonctions dans la zone bâtie**

La zone bâtie accueille des activités, notamment des artisans, commerçants et services de proximité qui doivent pouvoir se développer selon leurs besoins et leurs possibilités.

Le développement de ces activités doit être rendu possible à condition qu'elles restent compatibles et adaptées à la structure urbaine existante, en particulier en termes de stationnement, de nuisances potentielles eu égard à la proximité d'habitations.

Cette mixité fonctionnelle assurera le dynamisme local en lien avec les besoins de la population, plus spécifiquement pour les services et les commerces de proximité. Elle sera également un moyen de limiter les déplacements domicile-travail.

### **Orientation 17. Préserver l'activité agricole et permettre son évolution**

La commune entend préserver les terres agricoles, en tant qu'outil de travail des exploitants agricoles.

Pour ce faire, elle souhaite :

- assurer les capacités de développement des exploitations agricoles installées sur le territoire ;
- limiter la consommation d'espaces agricoles supplémentaires en limitant la création de secteurs d'extension en-dehors de l'enveloppe urbaine.