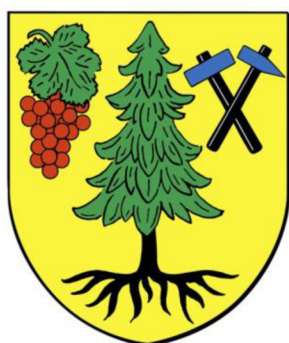


# PLAN LOCAL d'URBANISME

*Approuvé*

## Steinbach



### 2.1. Projet d'Aménagement et de Développement Durables *Document écrit*

ÉLABORATION

Approuvée par délibération du Conseil Municipal d  
20 avril 2021



Le Maire



Avril 2021



## Sommaire

<b>Avant-propos.....</b>	<b>1</b>
<b>La cohérence du projet d'aménagement et de développement communal .....</b>	<b>2</b>
<b>Orientations générales concernant l'urbanisme et l'habitat .....</b>	<b>3</b>
<b>Orientations générales concernant l'équipement commercial, le développement économique, les équipements et les loisirs .....</b>	<b>6</b>
<b>Orientations générales concernant les transports, les déplacements et le développement des communications numériques.....</b>	<b>6</b>
<b>Orientations générales concernant la gestion des espaces naturels, agricoles et forestiers, et la prise en compte des continuités écologiques .....</b>	<b>8</b>
<b>Orientations générales concernant le paysage.....</b>	<b>10</b>
<b>Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.....</b>	<b>11</b>



L'article L151-5 créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 (ancien article L.123-1-3 du Code de l'Urbanisme modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014) précise le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

*"Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit :*

*1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;*

*2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

*Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

*Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles".*

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.), véritable clé de voûte du P.L.U., représente un moyen pour la commune de se structurer, de se construire autour d'un projet de commune, et d'éviter une évolution par simple addition d'initiatives isolées.

Le P.A.D.D. de STEINBACH, en se situant dans le droit fil des objectifs présentés par l'article précédent, met en avant, dans ce document, un certain nombre d'orientations qui traduisent les choix d'aménagement de la commune.

Le P.A.D.D. procède d'une vision globale et cohérente de l'ensemble du territoire de la commune, concernant à la fois les espaces naturels et urbanisés.

La notion de développement durable implique une réflexion approfondie sur les choix d'urbanisme retenus qui devront s'inscrire dans le temps en évitant que les solutions d'aujourd'hui ne deviennent les problèmes de demain.

Ceci ne signifie pas que le P.A.D.D. est un document figé, au contraire, il doit être évolutif et adaptable.

Ainsi tout en respectant les objectifs généraux et options d'aménagement, les actions et opérations peuvent, le cas échéant, être complétées ou réajustées.

A noter que le P.A.D.D. prend notamment en compte les dispositions supra-communales présentées par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Thur Doller approuvé le 18 mars 2014.

La commune souhaite à travers son P.L.U. favoriser l'affirmation de l'identité communale actuelle, tout en définissant les caractéristiques locales pour les années à venir.

Le projet local s'inscrit dans le cadre du statut de « bourg intermédiaire » qui est attribué à la commune par le SCoT Thur Doller. Il s'agit de « *villages présentant un certain niveau de services, ayant vocation à se renforcer afin d'en faire bénéficier les autres villages proches* ». Cette option est confirmée par le projet communal proposé.

Celui-ci met en avant la volonté de maintenir un accroissement démographique raisonné, compte tenu de l'attrait résidentiel de la commune (continuité avec la ville de Cernay, proximité des axes de communication, cadre de vie,...). Cet objectif suppose qu'à l'horizon 2030, la commune compte une population d'environ 1 466 personnes. La progression démographique envisagée doit permettre notamment un renouvellement de la population locale et un maintien du niveau des équipements publics existants sur la commune.

Le projet urbain prend en compte les enjeux actuels de modération de la consommation foncière, de lutte contre l'étalement urbain, de respect de la diversité de l'habitat, en fixant les dispositions de nature à intégrer ces nécessités dans le cadre du développement communal. Le projet s'appuie sur une évolution de l'urbanisation basée sur le potentiel foncier existant à l'intérieur de la trame bâtie existante. A ce titre, la prise en compte par le PLU de la réhabilitation d'une friche existante, sur la base d'une opération d'aménagement global, s'avère être un projet central.

Le projet prend en compte l'importance du secteur agricole en tant qu'agent d'aménagement et de structuration du territoire. Ainsi, les espaces dédiés à l'agriculture sont préservés et réservés à cette activité.

Les espaces naturels sont quant à eux appréhendés dans leur multitude et leur diversité : espaces forestiers, vergers, ...

Ainsi, leur préservation et leur mise en valeur apparaissent comme un élément local majeur avec notamment la nécessité affichée de s'inscrire dans une vision supra-communale de protection des continuités écologiques.

### **Préservation et mise en valeur des espaces bâtis - possibilité de densification et de renforcement du tissu bâti général**

Le cœur de village regroupe différents bâtiments publics, activités et équipements, certes limités, mais cependant potentiellement générateurs de relations et d'échanges indispensables à toute vie communautaire : mairie, écoles, terrains de jeux, services,...

Au niveau patrimonial, cet espace s'appuie sur une configuration historique marquée par l'empreinte agricole des lieux. Ce type de structure offre aujourd'hui des perspectives d'évolution notamment en termes de densification de ces espaces.

A partir de ce noyau central, de nouvelles constructions sont venues à la fois étoffer la trame bâtie en place (densification), mais également « allonger » l'espace bâti (extension) le long de voies : rue de Cernay et route de Thann principalement.

A noter que la trame bâtie dans sa partie Sud/Est s'inscrit dans la continuité des espaces urbanisés de la ville de Cernay.

#### **Orientations :**

- ✚ **S'appuyer sur la structure urbaine existante dans la partie centrale, ainsi que sur les caractéristiques locales. Définir les conditions permettant à la fois de permettre une densification progressive du centre ancien, mais également de renforcer l'attractivité et l'identité de ces espaces.**
- ✚ **Intégrer la présence du cours d'eau (Erzenbach) qui traverse le village : prise en compte du potentiel paysager, mais également des risques existants.**
- ✚ **Préserver les spécificités de la trame bâtie des différents secteurs en fixant les règles d'urbanisme adaptées aux formes bâties existantes, tout en permettant de satisfaire des préoccupations plus actuelles : densité, performances énergétiques,...**  
L'objectif communal n'est pas de fixer des règles strictes, mais de proposer, à l'intérieur d'une forme urbaine donnée, un cadre admettant des initiatives visant notamment à optimiser le foncier.
- ✚ **Conserver la cohérence de l'enveloppe bâtie et maîtriser l'étalement urbain.**
- ✚ **Intégrer la réhabilitation de la friche Trelleborg et l'urbanisation du parking en face, comme l'élément majeur de renforcement de la cohérence et de la densification du tissu urbain.**

## **Mixité urbaine, habitat et diversité des fonctions**

---

Afin de conforter le rôle de bourg intermédiaire attribué à la commune, il sera intéressant de se donner la possibilité de développer la diversité des fonctions à condition toutefois qu'il n'y ait pas création de nuisances supplémentaires pour le voisinage.

Les objectifs d'habitat sont déterminés par ceux concernant la croissance de la population communale présentés dans un chapitre précédent.

Dans ce cadre là, la réalisation d'environ 120 logements supplémentaires est envisagée afin de satisfaire les besoins mis en avant. Cette estimation prend en compte le phénomène de décohabitation qui implique qu'à population constante, il soit nécessaire de prévoir des logements supplémentaires de façon à absorber la diminution de la taille des ménages.

Conformément aux dispositions présentées par le SCoT en vigueur, la diversification de l'offre en logements devra être intégrée dans le projet.

Afin d'atteindre les objectifs précédents, des espaces non bâtis sont mobilisables à l'intérieur du périmètre villageois. Dans ce cadre-là, le projet prend en compte la réhabilitation de la friche industrielle Trelleborg. En effet, la commune met en avant la volonté du propriétaire de valoriser les espaces existants, aujourd'hui non occupés, en les faisant évoluer vers une vocation d'habitat sur la base d'un projet global de reconversion du site.

### **Orientations :**

- ✚ Fixer les dispositions permettant notamment de réaliser des constructions alternatives à la maison individuelle, de réaménager des bâtiments existants, de mettre en place des constructions groupées,...**
- ✚ Poursuivre la diversification de l'offre en logements de façon à répondre à la fois à une demande locale générée par le phénomène de décohabitation, l'allongement de la durée de vie et le nombre grandissant de personnes âgées seules, mais également à une attractivité de son territoire : jeunes couples qui souhaiteraient pouvoir s'établir dans le village,**
- ✚ Définir, dans le cadre de la reconversion du site Trelleborg les conditions de nature à garantir une insertion réussie, tant au niveau spatial, qu'urbanistique, sociologique,...**
- ✚ Ne pas entraver l'éventuel développement d'activités et de services au sein du village, à condition qu'il n'y ait pas création de nuisances pour le voisinage.**



## **Maîtrise et planification du développement urbain**

L'urbanisation au cours des dernières décennies s'est réalisée par comblement des espaces disponibles à l'intérieur du tissu bâti, avec réalisation de projets individuels ou sous forme d'opérations d'aménagement groupé. Concernant la route de Thann, certaines opérations d'aménagement ont également été réalisées ces dernières années.

L'objectif général sera ici d'organiser le développement communal, conformément aux besoins recensés et au projet défini, en fixant dans le cadre du P.L.U. les modalités d'urbanisation locales tout en préservant le caractère du village.

Dans ce cadre là, compte tenu du potentiel disponible à l'intérieur de la trame bâtie, il est jugé que la densification du tissu urbain local est à même de répondre à la totalité des besoins fonciers du PLU. L'option précédente intègre la possibilité de valoriser des terrains aujourd'hui disponibles sur le site Trelleborg,

Les options précédentes ont le mérite de ne pas entraîner une consommation d'espaces au-delà de la trame bâtie existante et éviter ainsi le phénomène d'étalement urbain.

### **Orientations :**

- + Intégrer dans le projet la capacité de renouvellement urbain et de mobilisation d'une partie des terrains disponibles pour l'urbanisation situés à l'intérieur du village (densification).**
  
- + Concernant le site Trelleborg, fixer les conditions de nature à favoriser une future urbanisation cohérente et adaptée au site. Prendre notamment en compte la nécessité de régler les problèmes de pollutions existants encore localement compte tenu des activités industrielles passées.  
Dans ce cadre là, définir des orientations d'aménagement spécifiques. A noter que ce type de démarche pourra également être envisagée sur d'autres espaces.**
  
- + Intégrer dans le projet communal la nécessité de mixité des fonctions et de diversification de l'offre en logements.**

## Orientations générales concernant l'équipement commercial, le développement économique, les équipements et les loisirs

Compte tenu de la proximité de Steinbach avec le pôle urbain de Cernay, le projet est axé sur la notion de préservation des services existants de façon à répondre à des besoins locaux sans nécessité de déplacement.

Il en est de même au niveau économique, la commune souhaitant conserver les établissements existants sur son territoire tout en restant réaliste sur la capacité locale limitée concernant l'implantation de nouvelles activités.

Au niveau de l'ancien site économique Trelleborg, sa reconversion vers une vocation d'habitat est un des éléments majeurs du projet communal.

Le projet met en avant le cadre de vie et la localisation de la commune à proximité d'espaces naturels de qualité permettant d'envisager la pratique d'un grand nombre d'activités sportives et de loisirs.

### **Orientations :**

- + Confirmer la volonté de pérenniser les activités et services locaux à la population.**
- + Prendre en compte l'existence d'équipements sportifs et de loisirs. Permettre l'éventuel renforcement de ces équipements.**
- + Prendre en compte le changement annoncé de vocation du site Trelleborg. Permettre le maintien et l'extension de l'activité viticole implantée sur une portion du site précédent.**
- + Intégrer la possibilité de création de nouvelles activités économiques au sein de l'espace urbain à condition qu'il n'y ait pas création de nuisances pour le voisinage.**

## Orientations générales concernant les transports, les déplacements et le développement des communications numériques

Les infrastructures routières présentes sur le ban communal et les connexions correspondantes entraînent une bonne accessibilité vers le village.

Localement, l'urbanisation des quartiers localisés de part et d'autre de la rue de Cernay implique de prévoir des connexions adaptées de nature à garantir une desserte locale satisfaisante, une insertion avec les quartiers périphériques, et une connexion avec la voie structurante principale.

Un développement des solutions alternatives concernant les formes de déplacement (pistes cyclables/piétons...) permettrait de diversifier les possibilités de déplacement existantes tout en apportant une réponse locale à la problématique du tout-automobile.

Concernant les différents réseaux de communication numérique, leur existence partielle ou totale sur un territoire participe à l'attractivité de celui-ci en offrant des connexions de qualité de nature à satisfaire particuliers et professionnels. Localement, la commune bénéficie d'une connexion à un certain nombre de réseaux.

### Orientations :

- ✚ **Permettre le développement des initiatives visant à proposer des solutions alternatives concernant les formes de déplacement (cycles, piétons)**
- ✚ **Renforcer le maillage routier à l'intérieur du village de façon à renforcer la cohérence de l'enveloppe bâtie.**
- ✚ **Prévoir, dans le cadre de l'urbanisation future des sites, la réalisation des connexions cohérentes avec le réseau viaire existant afin de faciliter l'intégration urbaine de cette nouvelle zone en permettant des liaisons efficaces avec les zones contiguës. Les liaisons douces, notamment, seront prises en compte dans les nouveaux projets.**
- ✚ **Intégrer dans le cadre des dispositions réglementaires du PLU la possibilité d'accéder dans les meilleures conditions aux réseaux de communication existants.**

**Organisation maîtrisée de l'espace agricole et des activités développées**

La réhabilitation progressive du vignoble sur le coteau surplombant le village et le réaménagement viticole d'ensemble -par l'intermédiaire des opérations de remembrement- de la «cote 425» ont contribué à reconstituer pour partie l'image traditionnelle du village.

Éléments du patrimoine paysager local et potentiel agronomique avéré, ces vignobles sont donc à conserver et à protéger de toutes constructions. Le projet présenté met en avant ces options.

Compte tenu de la topographie locale et des phénomènes constatés par le passé d'écoulement sur les versants, le risque d'érosion en amont et de dégradation des espaces urbains en aval doit être pris en compte dans le cadre des pratiques admises.

**Orientations :**

- + Préserver la pérennité du secteur viticole.**
- + Définir les principes généraux de constructibilité de l'espace agricole.**
- + Favoriser l'ouverture des espaces périphériques au village.**
- + Prendre en compte la notion de risque sur les versants.**

## **Protection des espaces naturels et forestiers et prise en compte des continuités écologiques**

---

Avec quelques 440 ha, les espaces boisés occupent la grande majorité des paysages de la commune. La forêt recouvre les versants depuis les 400 mètres d'altitude jusqu'aux sommets du Herrenstubenkopf (762 m), du Wolfskopf (784 m) et du Becherkopf (922 m).

Il s'agit à la fois d'espace de liberté et de loisirs pour la population locale et d'aires de grande richesse de la faune et de la flore. Au sein d'une région urbanisée, morcelée et cloisonnée, la conservation d'unités naturelles de grande ampleur revêt une importance toute particulière pour la survie des populations animales.

A proximité du village, la forêt est davantage le fait de petites parcelles issues du reboisement des années 70-80 au moment de la déprise des espaces péri-villageois (vergers et autres cultures privées). Ces parcelles sont aujourd'hui intercalées entre des prairies, de la vigne ou des vergers et forment une mosaïque de milieux.

La préservation de ces milieux à des fins agricoles apparaît comme un objectif principal concernant le territoire local.

Enfin, il s'agira ici de placer les espaces naturels de la commune dans une perspective supra-communale afin de bien prendre en compte les interdépendances et continuités naturelles existantes à ce niveau d'étude.

### **Orientations :**

- ✚ Protéger les principaux ensembles forestiers et les maintenir à l'écart de toute pression urbaine.**
- ✚ Maintien des sites patrimoniaux et de loisirs implantés au sein de l'espace naturel (Silberthal, Donnerloch).**
- ✚ Favoriser l'ouverture des espaces périphériques, à l'Ouest du village. Encourager l'activité agricole dans cette partie, le maintien des secteurs de vergers.**
- ✚ De façon générale, assurer le maintien des différentes continuités environnementales à vocation supra-communale.**

Le piémont viticole représente un attrait touristique important pour la commune avec notamment un effet « vitrine paysagère » de l'entrée de vallée de la Thur.

La présence de vignes sur les premières pentes du coteau (lieux-dits Niederkraft, Enchenberg et le versant de la chapelle Saint-Morand) constitue un atout paysager en termes de structuration, d'ouverture des paysages.

En alternance avec la vigne, les zones de polycultures où prédominent les vergers apportent également une diversification dans les espaces péri-villageois.

Véritable « arrière pays » du village, le massif forestier constitue la toile de fond du paysage de piémont viticole.

Au niveau du paysage urbain, la volonté est de ne pas désorganiser les fronts existants. Le maintien des règles d'urbanisme relatives aux volumes déjà créés favorisera l'insertion des nouveaux bâtiments.

Concernant les espaces le long de la route de Thann, la présence de l'axe de circulation précédent implique la définition de conditions d'aménagement de nature à valoriser l'aspect paysager de cette façade urbaine, avec mise en place d'un front urbain cohérent.

### Orientations :

- ✚ **Préserver les grands ensembles naturels localisés sur le ban communal et présentant plusieurs types d'intérêts : environnemental, paysager, loisirs,... la non-constructibilité sera la règle afin de maintenir en l'état les équilibres naturels.**
- ✚ **Eventuellement, autoriser des aménagements ponctuels, réalisés dans le cadre de périmètres naturels identifiés et limités. Ceux-ci devront obligatoirement intégrer la nécessité de prendre en compte la sensibilité environnementale de ces milieux et le maintien des corridors écologiques et de leur fonctionnement.**
- ✚ **Dans le village, intégrer la nécessité de prévoir un traitement paysager des opérations d'urbanisation de grande envergure, tant par rapport aux limites extérieures, que vis-vis du tissu préexistant.**
- ✚ **Tendre vers une agglomération présentant des limites clairement définies et des façades urbaines cohérentes**

## Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Les besoins fonciers s'inscrivent et trouvent leur justification dans le projet de développement communal qui prend notamment en compte la croissance démographique constatée ces dernières années.

Dans le but d'éviter une consommation des espaces agricoles périphériques, aucune zone d'extension, susceptible d'être ouverte dans le cadre du PLU, n'est définie.

La commune souhaite en effet baser son développement sur la mobilisation d'une partie des espaces libres recensés à l'intérieur de la trame bâtie.

En complément, il est également prévu de s'appuyer sur le potentiel de reconversion de la friche Trelleborg également située dans le village, à condition que les dispositions particulières visant à un aménagement cohérent et adapté au projet communal soient définies.

A noter qu'une extension limitée du périmètre actuel occupé par l'activité viticole située sur une partie du site Trelleborg est prévue.

### Objectifs :

- ✚ **Intégrer les capacités communales de densification de la trame bâtie existante et de renouvellement urbain comme l'élément permettant de répondre aux futurs besoins sans engendrer d'étalement du tissu bâti. Ainsi, un potentiel de valorisation des terrains non bâtis recensés est défini : environ 3,22 ha sont envisagés (hors friche Trelleborg et ancien parking).**
- ✚ **En complément, il est également prévu de mobiliser la friche Trelleborg, ainsi que l'ancien parking, dans le cadre d'un projet de reconversion de site industriel, et dans le but de produire de l'habitat. Ce projet intègre la mobilisation de 2,58 ha situés dans le village, à proximité de la rue de Cernay.  
Compte tenu de l'importance de l'opération, il conviendra de fixer les dispositions nécessaires à une bonne intégration du futur quartier dans son environnement local.**
- ✚ **Reversement en zone agricole de 4,6 ha classés en zone d'urbanisation future par le PLU initial.**
- ✚ **Concernant la route de Thann, l'urbanisation des parcelles disponibles existantes sera possible à condition de prendre en compte les contraintes et sensibilités locales : risques naturels, proximité avec la route de Thann.**
- ✚ **Favoriser le maintien des activités implantées sur les deux sites de loisirs.**

