

PLUi

- Plan Local d'Urbanisme intercommunal -



Pays de
Niederbronn-
les-Bains

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles

Historique :

PLUi approuvé par DCC du
21/09/2020

Modification n°1 approuvée
par DCC du 04/07/2022

Secteur de GUNDERSHOFFEN



MODIFICATION N°2

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire
en date du 18/05/2026

A Niederbronn-les-Bains, le 19/05/2026

M. Patrice HILT, le Président



Pays de
Niederbronn-
les-Bains

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Accompagnement technique



atip
AGENCE
TERRITORIALE
INGÉNIERIE
PUBLIQUE

Bureaux d'études

OTE
INGÉNIERIE
— Construction &
environnement

JCBA
Jean-Christophe BRUA
Architecte du Patrimoine
Architecte d.p.l.g.

acte2paysage



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



22 rue Lafayette
67100 STRASBOURG
Tél : (03) 88 43 35 74



23 rue de Grendelbruch
67210 OBERNAI
Tél : (03) 88 95 07 52

IND.	DATE	DESCRIPTION	REDACTION/VERIFICATION			APPROBATION	
A	21/09/2020	PLUi approuvé	OTE -	Léa DENTZ	LD		
B	18/05/2026	Modification n°2	OTE -	Léa DENTZ	LD		

N° AFFAIRE : 16271

Page : 2/6

URB1

Document1

Secteur 1AU/2AU : Les Peupliers

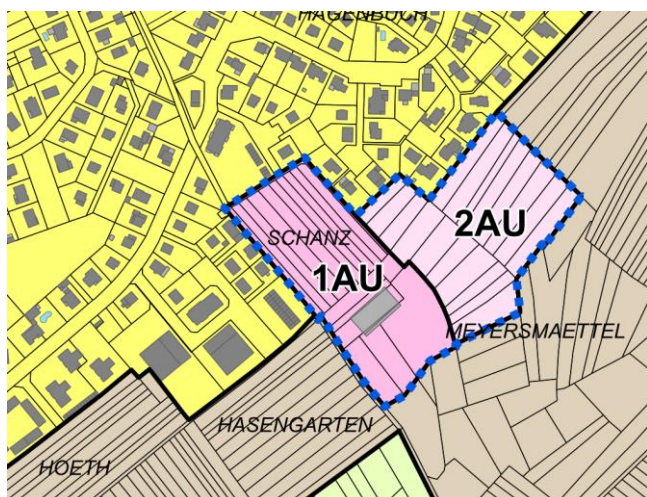
1. LOCALISATION

Le secteur 1AU/2AU "Les Peupliers" est situé à l'extrémité Sud du bourg principal, en frange d'un tissu principalement résidentiel (collectifs et maisons individuelles).

Le secteur n'est accessible que depuis la rue des Minières, par une voirie en attente située actuellement dans une aire de retournement au Nord du secteur 1AU.

Le site est bordé à l'Ouest par une voie verte. À noter qu'un cheminement "sauvage" longe la limite Nord-Est du site, en frange du lotissement, et remonte vers le Nord-Est en direction d'un chemin rural.

Le secteur présente une topographie peu marquée. Il est légèrement en pente descendante vers l'Ouest et le Sud/Ouest. Le site présente une orientation solaire Sud favorable.



Localisation du secteur concerné par l'OAP



Vue du secteur en regardant vers le Nord/Est



Vue du secteur en regardant vers le Sud/Est

2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

L'opération à vocation d'habitat vise à urbaniser les secteurs 1AU/2AU pour les insérer de manière cohérente et en harmonie avec le contexte urbain, architectural et paysager diversifié tout autour. Aux franges de la commune, l'opération portera une attention particulière au rapport entre sa lisière et les espaces non-urbanisés périphériques (champs, etc.).

a) EN TERMES DE PROGRAMMATION

- La production de logements avec une densité d'environ 30 logements à l'hectare est à rechercher dans le cadre de l'aménagement du site sur la partie de la zone destinée à l'implantation de logements. Elle pourra passer par une diversité de tailles des parcelles.
- La production d'un minimum de 15% de logements aidés sera recherchée à l'échelle de l'opération.
- L'implantation de logements individuels et individuels jumelés est programmée sur le secteur, avec la possibilité d'implanter des opérations de logements intermédiaires et/ou de petits collectifs (R+1+Combles ou Attique maximum) dans la partie Sud/Ouest du site (partie la plus basse et le long de la voie verte).

b) EN TERMES DE TRANSPORT ET DE DEPLACEMENT

- Le secteur n'ayant qu'un seul accès, la voirie en attente depuis le lotissement, une voie de desserte de l'ensemble du secteur sera créée dans le prolongement et devra permettre par un bouclage la desserte de tous les lots.
Cette voie de desserte sera conçue comme une "zone de rencontre", en cohérence avec la voirie existante, sans bordures de trottoir, et sera agrémentée de plantations.
- Un cheminement piétonnier depuis le lotissement devra traverser le site du Nord-Est au Sud-Ouest afin d'interconnecter le lotissement existant, la zone 1AU et la voie verte.
- Le chemin rural qui longe la partie Nord-Est du secteur devra être intégré au projet pour permettre des liaisons douces transversales, en lisière de commune, vers la voie verte. Son prolongement au Nord doit être maintenu.



La voie verte en regardant vers le Sud

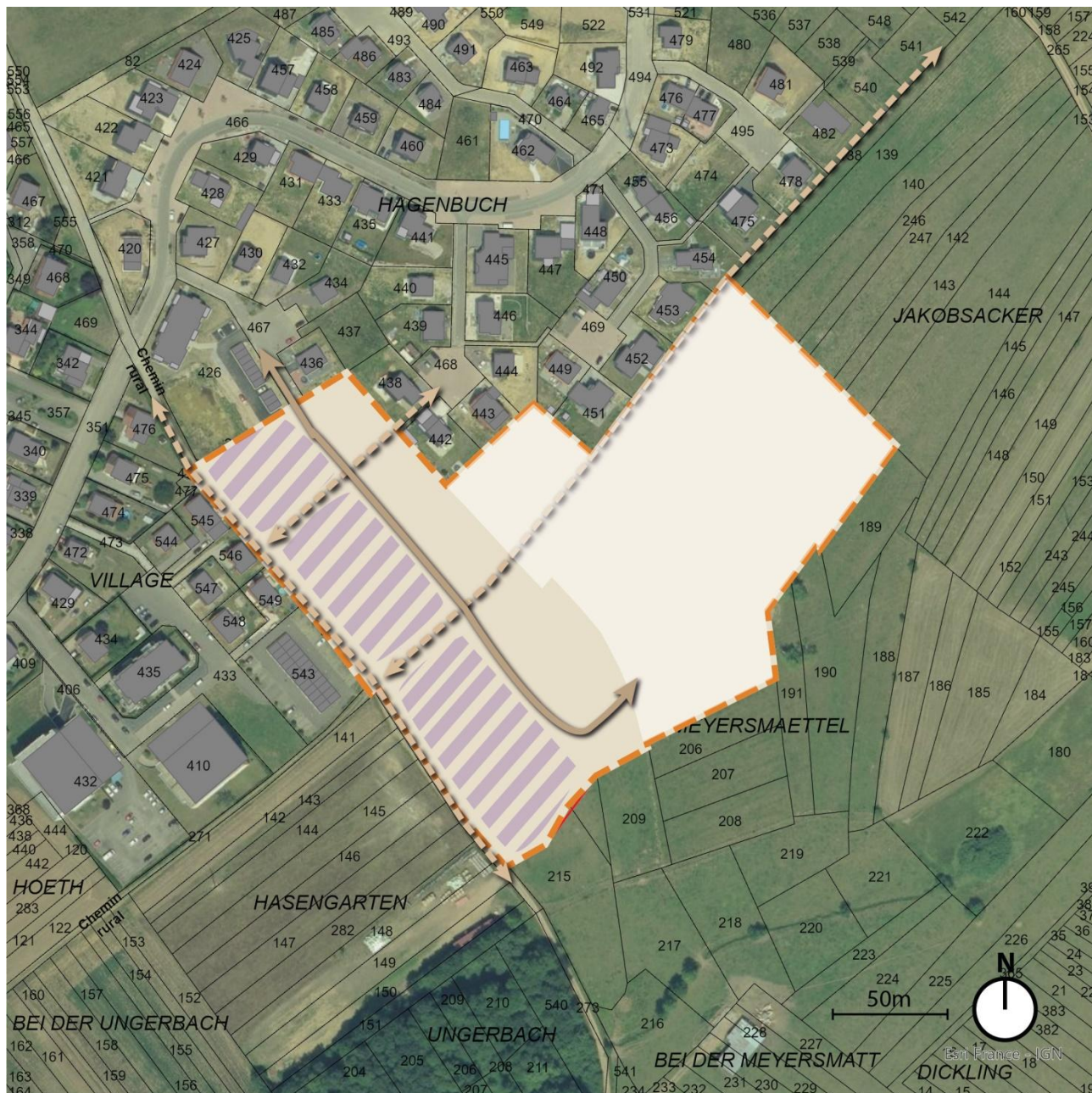


L'unique accès au site depuis l'aire de retournement du lotissement

c) EN TERMES DE QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

- La plantation d'essences locales est préconisée pour l'aménagement des espaces publics en général.
- Les cheminements piétonniers devront intégrer des plantations d'arbres et pourront comprendre du mobilier pour s'asseoir à l'ombre des arbres.
- Une attention particulière sera portée à la qualité de l'aménagement des espaces situés en lisière du secteur.
- L'implantation des constructions devra former un alignement cohérent le long de la rue et favorisera l'exploitation des apports solaires passifs.
- Dans l'ensemble du secteur, l'imperméabilisation des sols devra être réduite au minimum, de façon à favoriser l'infiltration naturelle à la parcelle et éviter le ruissellement.

3. SCHEMA DE PRINCIPE



LEGENDE :

-  Périimètre de l'OAP
-  Secteur privilégié de l'habitat intermédiaire et/ou collectif
-  Voie de desserte à créer
-  Liaison douce de desserte à créer ou maintenir