

PLUi

- Plan Local d'Urbanisme intercommunal -



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 d'OBERBRONN

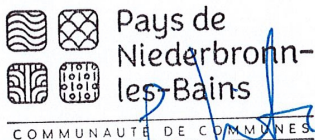


MODIFICATION N°2

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



Accompagnement technique



atip
AGENCE
TERRITORIALE
INGÉNIERIE
PUBLIQUE

Bureaux d'études





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



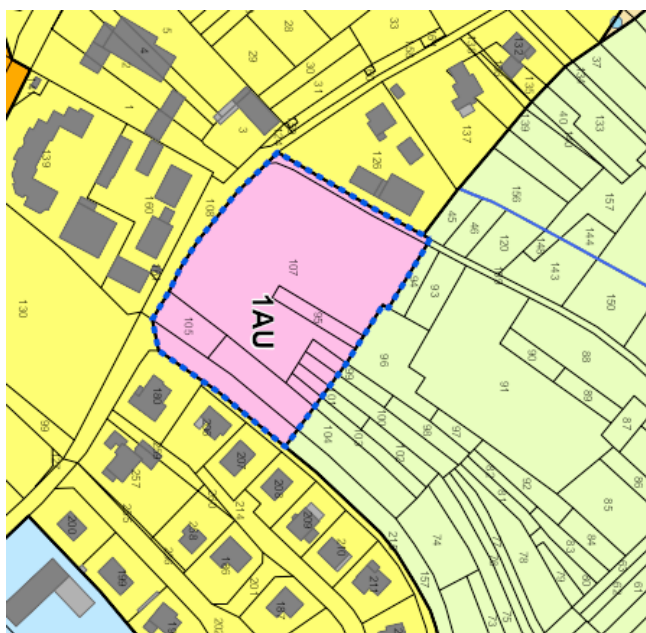
23 rue de Grendelbruch
67210 OBERNAI
Tél : (03) 88 95 07 52

IND.	DATE	DESCRIPTION	REDACTION/VERIFICATION			APPROBATION		N° AFFAIRE : 16271		Page : 2/8
A	21/09/2020	PLUi approuvé	OTE -	Léa DENTZ	<i>LD</i>			URB1		
B	26/08/2025	Modification n°2	OTE -	Léa DENTZ	<i>LD</i>					
Document1										

Secteur 1AU/2AU de la rue de la Croix

1. LOCALISATION

Le secteur est situé en frange du village. Il est accessible par tous modes de déplacement à environ 400 mètres de la Mairie dans le centre-bourg, à environ 100 mètres de la maison-mère des sœurs du très Saint-Sauveur et à proximité immédiate de la place du couvent et de son aire de jeux.



Localisation du secteur concerné par l'OAP



Vue de la place du couvent et de son aire de jeux depuis l'angle Ouest du secteur

Une voie longe le secteur sur son côté Ouest, dans un thalweg entre celui-ci et le lotissement voisin. Il crée une situation d'entrée de village au débouché de la voie sur la place du couvent.



Vue du thalweg entre le secteur et le lotissement voisin

Le secteur présente une topographie globalement en pente descendante vers l'Est. Il est en pente descendante légère depuis la rue de la Croix vers le Sud-Est. Globalement, par sa situation topographique et en frange, le secteur offre des vues sur le grand paysage vers Reichshoffen, sur le village au Nord-Est, et sur la place du couvent et au-delà sur la forêt au Nord-Ouest.



Vue du chemin rural et de l'arbre remarquable depuis la rue de la Croix

2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Le secteur est actuellement une zone naturelle, peu ou non desservie par des équipements (voirie, eau, assainissement, etc.) et destinée à l'urbanisation future pour satisfaire des besoins sous forme principale d'habitat.

L'opération vise à urbaniser le secteur de manière cohérente et en harmonie avec le contexte urbain, architectural et paysager diversifié tout autour. Aux franges du village, l'opération portera une attention particulière au rapport entre sa lisière et les espaces non-urbanisés autour (vergers, champs, etc.).

a) EN TERMES D'HABITAT

- La production de logements avec une densité d'environ 17 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.
- L'implantation de logements individuels jumelés est programmée sur le secteur, avec la possibilité d'implanter une opération de logements intermédiaires et/ou de petit collectif (R+1+Combles ou Attique maximum), en entrée de village à l'angle Ouest du secteur, au croisement entre la place du Couvent et la rue de la Croix.
- Un espace vert sera créé dans le secteur, qui intégrera et préservera un arbre remarquable du site. Cet espace vert pourra intégrer des éléments à caractère intergénérationnel et convivial (par exemple : espace de jeux, aire de repos, de pique-nique, hôtel à insecte, boîte à livres, etc.) pour affirmer sa position centrale dans le secteur.

b) EN TERMES DE TRANSPORT ET DE DEPLACEMENT

- Une voie de desserte de l'ensemble du secteur sera créée depuis la rue de la Croix :
 - Cette voie de desserte à double-sens sera conçue comme une "zone de rencontre" sans bordures de trottoir.
 - Elle prendra appui sur le tracé du chemin rural au Nord-Est du site, avec la possibilité d'y implanter une noue paysagère, et en conservant un cheminement piétonnier confortable prolongé par le chemin rural conservé en lieu et place hors secteur.
 - Elle intégrera sur son tracé des espaces piétonniers confortables et des aménagements végétalisés.

c) EN TERMES DE QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

- Situé au cœur du secteur sur un axe de rupture de pente, un arbre remarquable doit être préservé et intégré dans un espace vert public. Un espace de repos peut être aménagé autour de l'arbre en offrant des vues sur le village.



Vue de l'arbre remarquable à préserver et de la vue sur le village à valoriser

- La plantation d'essences locales est préconisée pour l'aménagement du nouvel espace vert du quartier et des espaces publics en général.
- L'usage du bois est préconisé pour le mobilier dans l'espace public, ainsi que pour les clôtures.
- L'implantation des constructions devra former un alignement cohérent le long des rues et favorisera l'exploitation des apports solaires passifs.
- Les constructions de logements ne présenteront aucune façade aveugle.
- Sur l'ensemble du secteur, l'imperméabilisation des sols devra être réduite au minimum, de façon à favoriser l'infiltration naturelle.
- L'altimétrie des clôtures sera cohérente pour deux parcelles voisines.
- Un alignement sera recherché pour les limites des propriétés côté rue de la Croix, afin de prolonger la limite du lotissement voisin et de créer un front continu depuis la rue de la Croix jusqu'à l'impasse de l'école. Cette limite permettra également une mise à distance avec les opérations voisines de petits collectifs qui bénéficient de vues vers le grand paysage.
- L'espace libre entre la rue de la Croix et l'alignement créé sera intégré dans le domaine public et pourra permettre le réaménagement de la rue de la Croix au Nord-Ouest du secteur pour gérer les déplacements et le stationnement éventuel. Ce réaménagement pourra intégrer un arbre de qualité actuellement en bordure de la rue de la Croix.



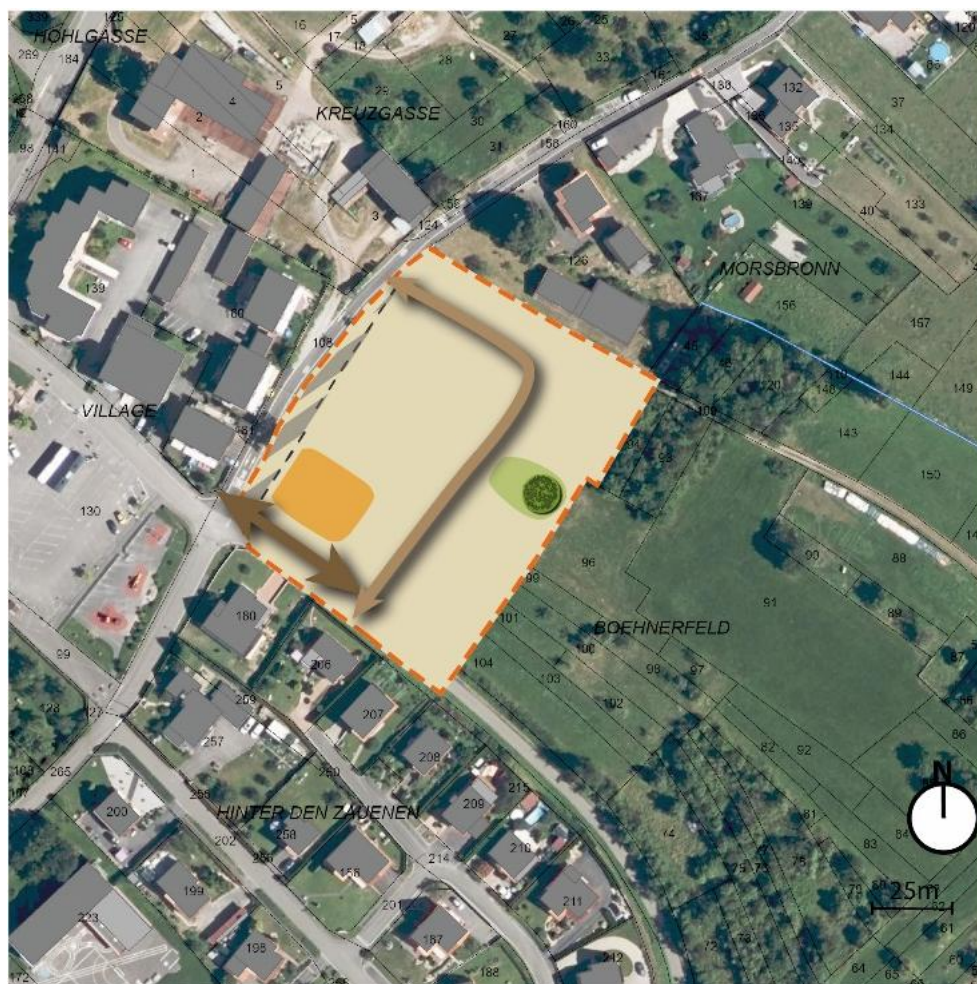
Vue de la rue de la Croix à consolider au droit du secteur et de l'arbre de qualité

- Le débouché du thalweg qui longe le secteur à l'Ouest sera réaménagé pour gérer le croisement des modes de déplacement et lui donner un caractère d'entrée de village, et pour intégrer le réaménagement de la rue de la Croix.



Vue du débouché de la voie depuis la place du Couvent.

3. SCHEMA DE PRINCIPE



LEGENDE :

- | | | | |
|---|---|---|--|
|  | Périmètre de l'OAP |  | Entrée de village à conforter |
|  | Secteur privilégié de l'habitat intermédiaire et/ou collectif |  | Voie de desserte à créer |
|  | Espace vert à créer |  | Sentiers à créer ou conforter |
|  | Arbre remarquable à préserver dans le domaine public |  | Espace public à intégrer dans la rue de la Croix |
| | |  | Alignement des limites de propriété |