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

Secteur de NIEDERBRONN-LES-BAINS

Ville de Niederbronn les Bains

DECLARATION DE PROJET N°2
Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire
en date du 19/10/2026

A Niederbronn-les-Bains, le 20/10/2026
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

OTE INGÉNIERIE
Construction & environnement

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

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

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

acte 2 paysage

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	L.D.		
B	19/10/2026	DP2	OTE-	Léa DENTZ	L.D.		

N° AFFAIRE : 25010248

Page : 2/17

URB1

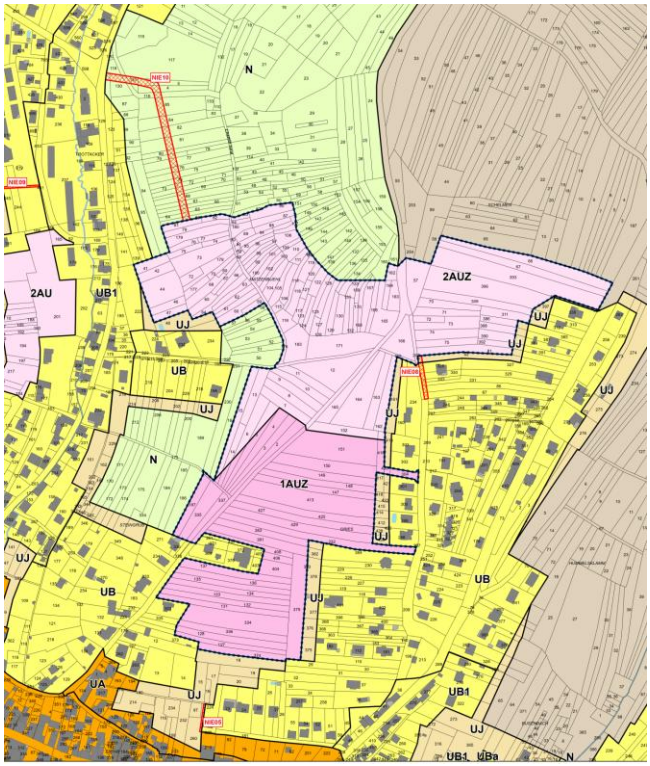
Document1

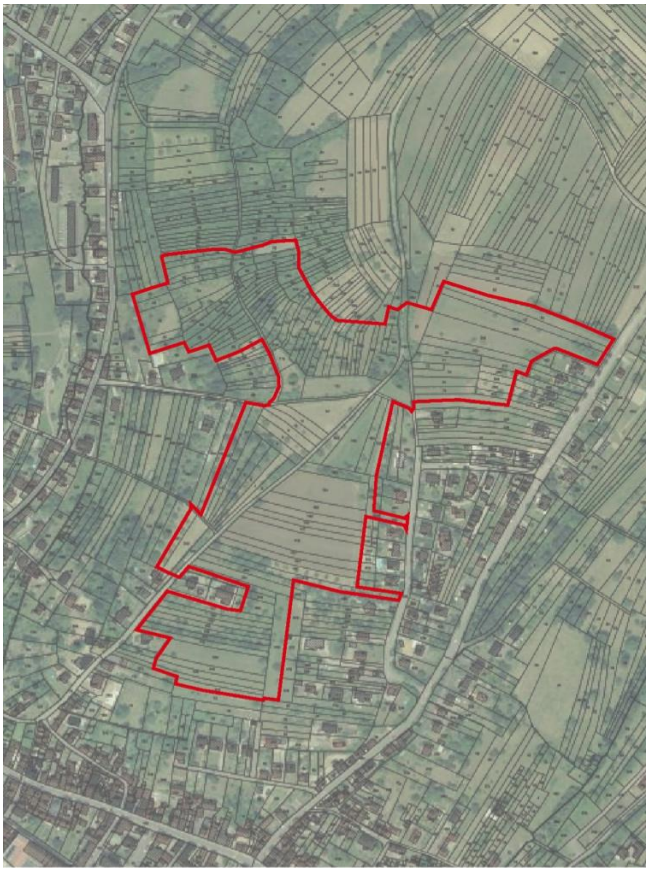
1. Secteur 1AUZ/2AUZ – ZAC du Gries

1.1. LOCALISATION

D'une emprise relativement importante, l'aménagement des secteurs 1AUZ et 2AUZ est prévu par phases, dans le cadre de la Zone d'Aménagement Concerté du Gries.

Le secteur se situe en extension de la ville, au bout de la rue d'Eymoutiers, sur les hauteurs au Nord/Est du centre-ville. De ce fait, il bénéficie de vues sur le grand paysage à valoriser et d'un dénivelé important à exploiter.





Localisation du secteur concerné par l'OAP

1.2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

L'opération à vocation principale d'habitat vise à urbaniser les zones 1AUZ et 2AUZ de manière cohérente et continue entre elles. Elle vise également à insérer le secteur en harmonie avec le contexte urbain, architectural et paysager diversifié tout autour.

Situé en extension de la ville entre la rue de la vallée, la route de Jaegerthal et la RD662, une attention particulière sera portée à la création d'une nouvelle limite de l'aire urbaine en lisière avec les vergers et les coteaux.

Dans le cadre du développement de la ZAC du Gries, des éléments de programmations sont définis et permettront de faciliter le développement progressif du secteur en favorisant également une croissance démographique communale répartie dans le temps.

a) EN TERMES D'HABITAT

- L'aménagement de ce secteur est prévu en 5 phases d'aménagement, avec une priorité pour les secteurs 1AUZ.
- Les premières phases d'aménagement se développeront dans la partie Sud de l'emprise de la zone, en veillant à une diversité des types d'habitat puisque l'implantation de bâti individuel et de bâti collectif est prévue dès la première phase d'aménagement. Une répartition entre bâti à dominante collectif ou individuel est proposée sur le schéma.
- 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 ;
- La production d'un minimum de 15% de logements aidés sera recherchée à l'échelle de l'opération.
- L'implantation d'un équipement public est prévue dans la zone 1AUZ à l'intersection des deux voies de desserte principales du secteur.

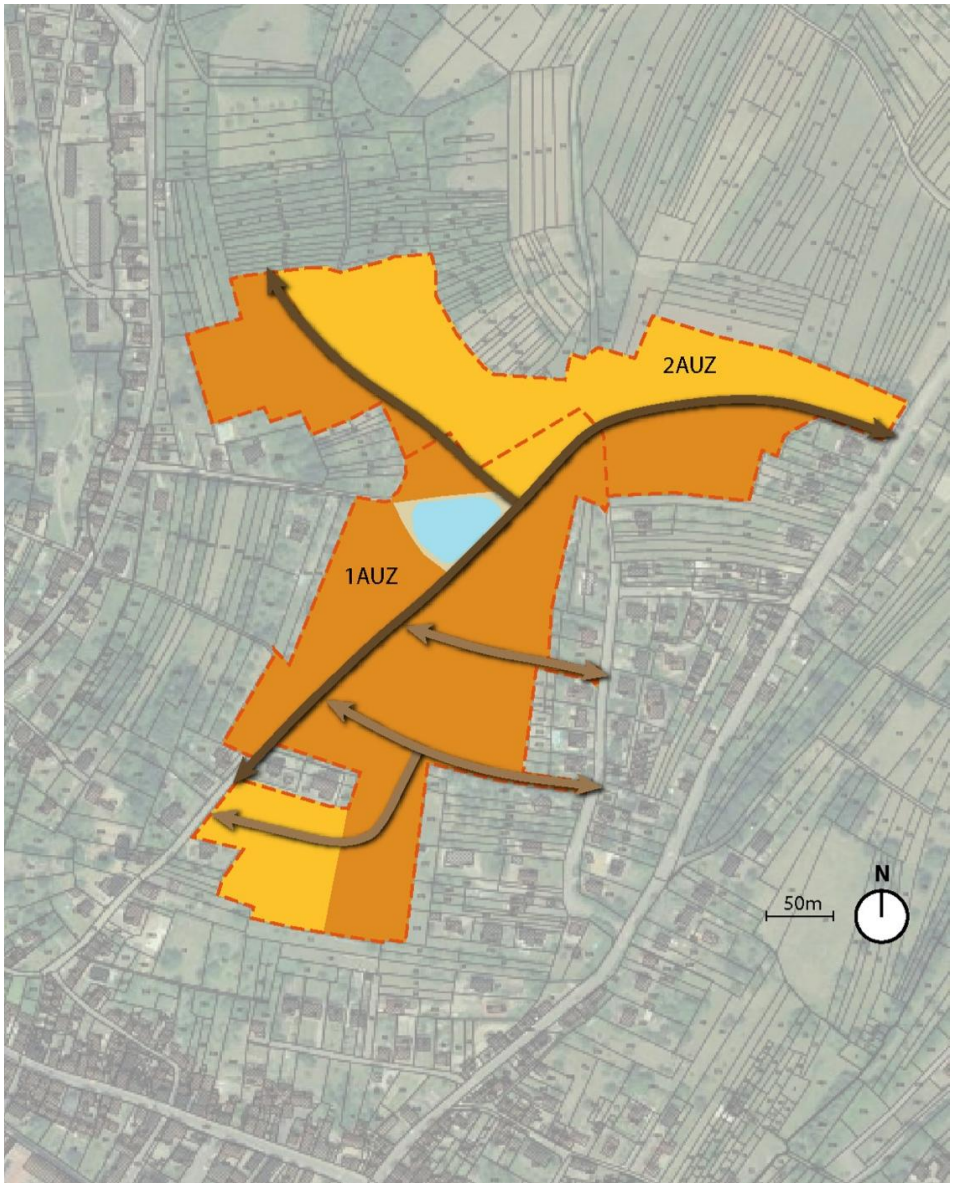
b) EN TERMES DE TRANSPORT ET DE DEPLACEMENT

- La création de voies structurantes et de voies secondaires de desserte est prévue pour garantir un bon fonctionnement avec le réseau viaire existant.
- Une voie principale de desserte sera aménagée dans le prolongement de la rue d'Eymoutiers, en cohérence avec celle-ci, et permettra de rejoindre la route de Jaegerthal au Nord/Est.
- Une voie principale de desserte ultérieure sera créée et permettra, depuis le secteur de la ZAC, de rejoindre la rue de la vallée à la hauteur de la rue des châtaigniers.
- Toute autre voie de desserte créée permettra d'assurer des bouclages internes au sein du secteur, et avec la rue des perdreaux.

c) EN TERMES DE QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

- Du point de vue paysager, les dispositions du dossier de réalisation de la ZAC veilleront à travailler l'intégration des constructions dans la pente grâce à des dispositions particulières.
- L'aménagement devra prévoir la préservation des espaces de vergers en particulier pour la partie Nord/Ouest de la zone 2AUZ, dans les secteurs les plus pentus. Cette préservation des vergers permettra une stabilité des terrains en pente et limitera, de fait, le risque de coulée d'eau boueuse sur le site de projet.
- Les secteurs pentus présenteront un couvert végétal permanent garantissant ainsi la stabilité des terrains.
- La plantation d'essences locales est préconisée pour l'aménagement des espaces publics.
- L'implantation des constructions permettra l'exploitation des apports solaires passifs.
- Sur l'ensemble du secteur, l'imperméabilisation des sols devra être réduite au minimum, de façon à favoriser l'infiltration naturelle.

1.3. SCHEMA DE PRINCIPE



LEGENDE :

- Périmètre de l'OAP
- Espace destiné à un équipement public
- Secteur à vocation dominante de bâti individuel
- Secteur à vocation dominante de bâti groupé
- Voie de desserte principale à prévoir
- Voie de desserte à prévoir

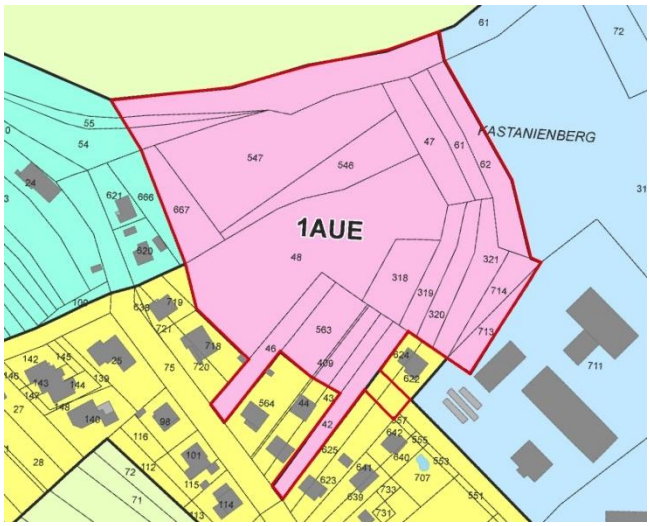
2. Secteur 1AUE - Route de la lisière

2.1. LOCALISATION

Le secteur est situé en extension de la zone UE occupée notamment par le collège et les équipements sportifs. Ce secteur est limité au Nord par la forêt du Vorderberg et à l'Ouest par les parcelles des logements individuels de la rue des acacias. Il bénéficie toutefois d'accès directs potentiels à cette rue.

Le secteur est en pente descendante du Nord-Est vers le Sud-Ouest avec un dénivelé pouvant aller jusqu'à environ 20 mètres sur le site.

De par sa situation, le secteur présente potentiellement des vues intéressantes à exploiter sur les coteaux au Sud et une orientation solaire favorable.



Localisation du secteur concerné par l'OAP

2.2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

L'opération à vocation d'équipement vise à urbaniser la zone 1AUE de manière cohérente et en harmonie avec le contexte urbain, architectural et paysager diversifié tout autour.

L'opération garantira l'accessibilité pour toutes et tous, de tout âge et à toute heure du jour et de la nuit. Elle cherchera à créer une ambiance de "forêt habitée", entre la forêt au Nord du site et la ville au Sud.

a) EN TERMES DE PROGRAMMATION

- L'implantation d'équipements publics et d'intérêt collectif ;
- L'implantation possible de logements de fonction en lien avec les équipements ;

b) EN TERMES DE TRANSPORT ET DE DEPLACEMENT

- La route de la lisière sera requalifiée pour aménager l'accès principal au site par le Nord et permettre un lien avec le cheminement piétonnier en contre-bas et le cheminement piétonnier qui monte dans la forêt au Nord.
- Cet accès principal intègrera une aire de stationnement perméable au moins sur la moitié de sa surface, des emplacements abrités pour les vélos, ainsi qu'une aire de ramassage pour les bus au plus proche des autres équipements.
- Une voie de desserte secondaire permettra l'accès au site depuis la rue des Acacias si nécessaire, notamment pour le personnel lié à l'exploitation de l'équipement.
- La création d'un cheminement piétonnier permettra de rejoindre le réseau de cheminements piétonniers à l'Est du site depuis la rue des acacias.

Débouché du futur chemin piéton sur la rue des acacias.

c) EN TERMES DE QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

- L'implantation des constructions devra former un alignement cohérent sur la route de la lisière et favorisera l'exploitation des apports solaires passifs.
- Les constructions devront veiller à la bonne intégration dans la pente, et tireront profit des vues potentielles au Sud.
- Les façades seront réalisées en matériaux conçus pour rester apparents (bois, pierre, etc.).
- La plantation d'essences locales est préconisée pour l'aménagement des espaces extérieurs.
- L'usage du bois est préconisé pour le mobilier extérieur, ainsi que pour les clôtures.
- Sur l'ensemble du secteur, l'imperméabilisation des sols devra être réduite au minimum de façon à favoriser l'infiltration naturelle.
- Les cheminements piétonniers seront confortables et accueillants. Des plantations d'arbres permettront aux piétons une circulation à l'ombre l'été. Le mobilier et des espaces abrités ponctuels pourront permettre aux piétons de marquer une pause dans leur parcours et de se protéger en cas d'intempéries.
- Une attention particulière sera portée au traitement des abords de la route de la lisière pour une intégration douce dans le paysage de part et d'autre de la voie et la mise en valeur des cheminements piétons et cycles.
- Une zone tampon arborée sera créée à l'arrière des parcelles de la rue des acacias jusqu'à la voie de desserte secondaire pour une mise à distance de l'équipement.
- Une zone tampon arborée sera confortée le long du collège pour une mise à distance de l'équipement.

2.3. SCHEMA DE PRINCIPE

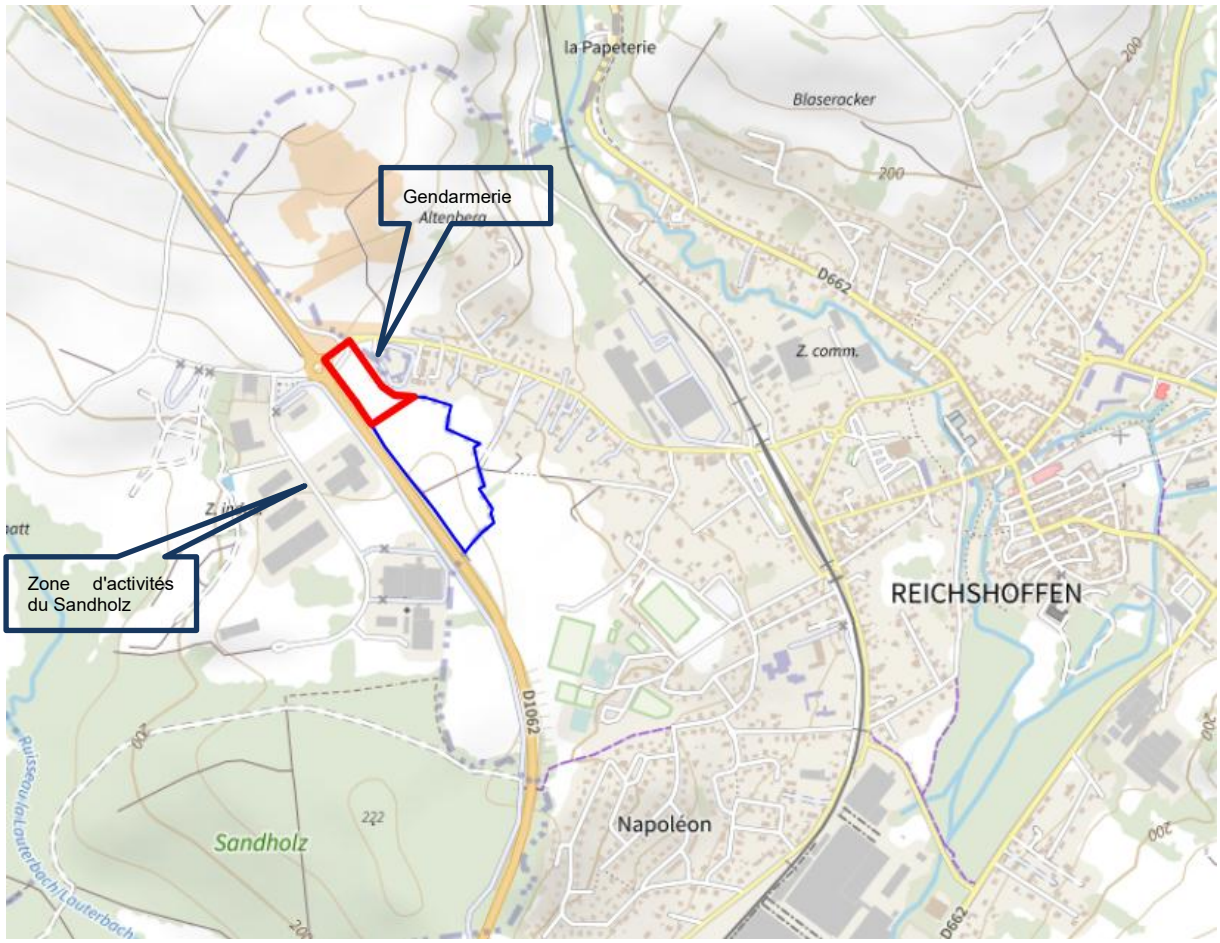
LEGENDE :

- Périmètre de l'OAP
- Espace d'accès principal depuis la route de la lisière
- Zones tampons et d'intégration paysagère
- Voie principale de desserte à requalifier
- Voie de desserte secondaire à créer
- cheminement piéton à créer ou conforter

3. Secteur 1AUE1 – Zone d'équipements intercommunaux

3.1. PRESENTATION DU SITE ET OBJECTIFS

Le secteur 1AUE1 couvert par l'OAP représente une emprise de 1,12 ha et se situe entre la RD1062 et la limite communale avec Reichshoffen, entre la gendarmerie et la zone d'activités du Sandholz.
Elle constitue la première phase d'une zone plus vaste (4,93 ha) qui a vocation à terme à accueillir des équipements publics intercommunaux.



Localisation de la zone de projet (carte sans échelle)

Le périmètre englobe partiellement la voie qui dessert Reichshoffen à partir du giratoire sur la RD1062.

3.2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

La zone 1AUE1 est destinée à accueillir le nouveau centre d'incendie et de secours intercommunal en déployant des accès et des réseaux qui ont vocation à se prolonger en fonction des besoins d'implantation d'équipements publics intercommunaux.

a) EN TERMES DE PROGRAMMATION

- La zone a vocation à accueillir le Centre d'Incendie et de Secours intercommunal tout en préservant la possibilité d'implanter d'autres équipements intercommunaux en continuité de cette première implantation ;
- Des logements de fonction (ou des locaux de garde) pourraient y être implantés également en lien avec les équipements sous réserve de prendre en compte les contraintes d'isolement acoustique induites par la RD1062 ;

b) EN TERMES DE TRANSPORT ET DE DEPLACEMENT

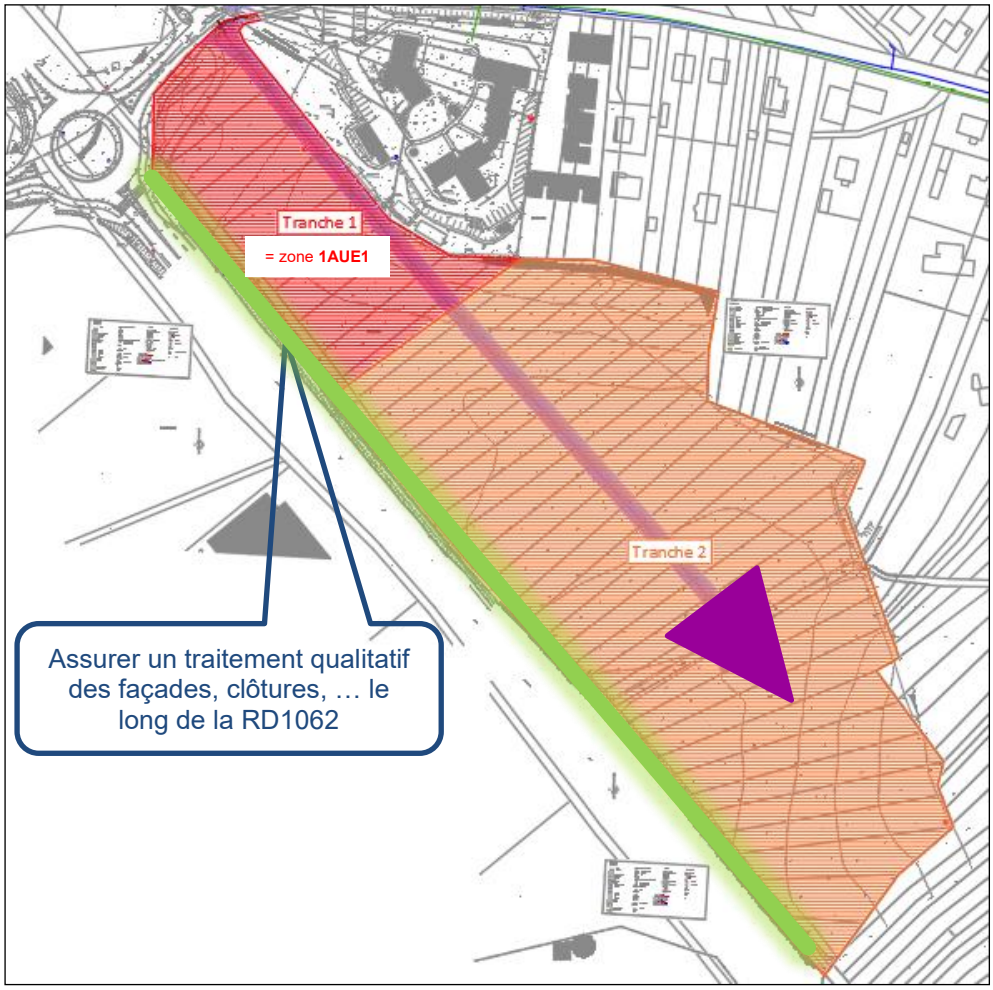
- La desserte automobile du secteur sera assurée par un accès unique aménagé sur la rue d'Oberbronn.
- Les dessertes agricoles vers les terrains cultivés à l'arrière de la zone seront maintenues à travers la zone si elles ne peuvent pas être assurées par ailleurs.
- Des liaisons douces pourront être aménagées avec les voies publiques de Reichshoffen.
- Les espaces de stationnement nécessaires aux équipements intercommunaux seront autant que possible mutualisés en tenant compte des horaires de fonctionnement. Ils resteront sauf contraintes techniques perméables.

c) EN TERMES DE QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

- L'implantation des constructions visera à optimiser le foncier utilisé.
- L'implantation des constructions visera à former un alignement cohérent le long de la RD1062.
- Les constructions présenteront une architecture de qualité. Les matériaux mis en œuvre favoriseront une bonne intégration dans le grand paysage.
- Pour le revêtement des façades et des toitures ou le revêtement des espaces libres, des matériaux absorbant peu le rayonnement solaire doivent être privilégiés, lorsqu'ils ne sont pas végétalisés.
- Les espaces de stockage doivent être intégrés à une construction ou masqués par une structure végétale existante ou à créer.
- Les plantations à réaliser sur l'unité foncière doivent être choisies parmi les essences adaptées au contexte local.
- Le choix et l'implantation des végétaux doivent intervenir comme éléments de régularisation climatique des espaces extérieurs (ombrage des stationnements et des espaces de convivialité par exemple) et de l'enveloppe du bâtiment (essences caduques, filtrage et diffusion du rayonnement solaire …).
- Le recyclage d'eaux pluviales sera privilégié lorsque l'utilisation est compatible.

3.3. SCHEMA DE PRINCIPE

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

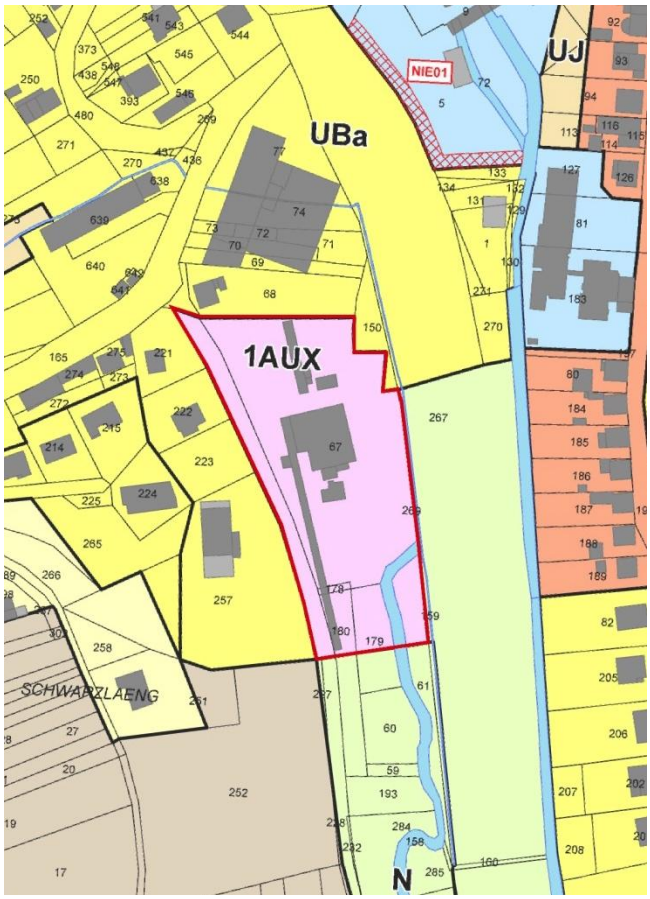


4. Secteur 1AUX - Rue du chevreuil

4.1. LOCALISATION

Le secteur s'inscrit sur une partie de la rue du chevreuil et un site occupé par une friche industrielle. Il est limité au Nord par un logement individuel, à l'Est par la voie de chemin de fer, au Sud par une zone naturelle N, à l'Ouest par des logements individuels adressés sur la rue du chevreuil.

Dans ce secteur en renouvellement urbain, le site de la friche industrielle est relativement plan, en contre-bas par rapport à la rue du chevreuil. Les bâtiments sont en état de ruine.



Localisation du secteur concerné par l'OAP

4.2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

L'opération à vocation d'artisanat et d'activité vise à réaménager la friche industrielle de la zone 1AUX de manière cohérente et en harmonie avec le contexte urbain, architectural et paysager diversifié tout autour.

a) EN TERMES DE PROGRAMMATION

- L'implantation de locaux artisanaux ou d'activité.

b) EN TERMES DE TRANSPORT ET DE DEPLACEMENT

- La rue du chevreuil sera requalifiée pour aménager l'accès au site tout en garantissant un accès de qualité aux parcelles de l'autre côté de la voie.
- Deux voies permettront de relier le niveau du site au niveau de la rue du chevreuil.

Voie d'accès au site de la friche industrielle à requalifier

L'entrée de la friche industrielle en contre-bas de la rue du chevreuil

c) EN TERMES DE QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

- L'implantation des constructions favorisera l'exploitation des apports solaires passifs. Les façades seront réalisées en matériaux conçus pour rester apparents (bois, pierre, etc.) ou recouvertes d'enduits lisses, peints (couleurs vives et agressives proscrites).
- La plantation d'essences locales est préconisée pour l'aménagement des espaces extérieurs publics et privés.
- L'usage du bois est préconisé pour le mobilier extérieur, ainsi que pour les clôtures.
- Sur l'ensemble du secteur, l'imperméabilisation des sols devra être réduite au minimum de façon à favoriser l'infiltration naturelle.
- Une aire de stationnement, perméable au moins sur la moitié de sa surface, sera prévue dans l'aménagement des espaces extérieurs, ainsi que des emplacements abrités pour les vélos.
- Une zone tampon arborée sera confortée en limite Nord pour une mise à distance du bâti par rapport au logement individuel attenant.

4.3. SCHEMA DE PRINCIPE

LEGENDE :

- Périmètre de l'OAP
- Zone tampon arborée
- Voie principale de desserte à requalifier
- Voie d'accès au site en contre-bas