

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Révision allégée n°2

(Secteur de Reichshoffen)

NOTICE DE PRESENTATION (Complément au Rapport de présentation)

REVISION ALLEGEE DU PLUI ARRETEE

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire
en date du 20/10/2025

A Niederbronn-les-Bains, le 21/10/2025

M. Patrice HILT, le Président




IND	DATE	DESCRIPTION	REDACTION/VERIFICATION			APPROBATION		N° AFFAIRE : 25010248	Page : 2/12
A	13/08/2025	RA2 – notice V1	OTE -	Léa DENTZ	<i>ℒ.ℒ.</i>				
B	25/08/2025	RA2 – notice V2	OTE -	Léa DENTZ	<i>ℒ.ℒ.</i>				
C	20/10/2025	RA2 - arrêt	OTE -	Léa DENTZ	<i>ℒ.ℒ.</i>				
Document1									


Sommaire

1. Coordonnées de la collectivité compétente	4
2. Contexte général de la révision allégée	5
2.1. Historique du document d'urbanisme	5
2.2. Présentation de l'objet de la révision allégée et de l'enquête publique	6
2.3. Justification de la procédure	9
3. Evolution du dossier du PLU	10
3.1. Evolution du rapport de présentation	10
3.2. Evolution du plan de règlement	12

1. Coordonnées de la collectivité compétente



Communauté de communes du Pays de Niederbronn-les-Bains

 5 place du Bureau Central
BP 80029
67892 NIEDERBRONN-LES-BAINS

 03 88 05 86 86

@ contact@ccpaysniederbronn.fr

représentée par

-  M. Patrice HILT, Président
-  Mme Carole LEITNER, Directrice Générale des Services

2. Contexte général de la révision allégée

2.1. Historique du document d'urbanisme

La Communauté de communes du Pays de Niederbronn-les-Bains dispose d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé par délibération du Conseil communautaire le 20 septembre 2021.

Ce document a, depuis lors, fait l'objet de plusieurs évolutions rappelées dans le tableau joint au présent dossier.

2.2. Présentation de l'objet de la révision allégée et de l'enquête publique

La Ville de Reichshoffen compte sur son territoire une usine ferroviaire créée en 1848 par la famille De Dietrich.

En 1995, De Dietrich Ferroviaire est racheté par Alstom. En 2022, dans le contexte du rachat de Bombardier par Alstom, la Commission Européenne contraint Alstom à céder l'usine et sa ligne de produits au groupe basque espagnol Construcciones y Auxiliar de Ferrocarriles (CAF).

L'entreprise CAF France est un constructeur de matériel roulant ferroviaire.

L'usine ferroviaire de Reichshoffen est implantée au Sud de la Ville et dispose en bordure Ouest du site d'une voie d'essai de 1,5 km alimentée par une caténaire pour réaliser les essais du matériel produit sur le site. La voie d'essai s'inscrit en parallèle à la ligne ferroviaire Haguenau-Niederbronn-les-Bains à laquelle elle est raccordée.



A côté de la voie d'essai et relié à celle-ci, est implanté le bâtiment Laura, construit en 2013. D'une longueur de 115 m, il permet de réaliser des opérations de finition sur les rames terminées et de présenter les rames Regiolis aux clients à l'abri des intempéries.



Pour répondre aux besoins de renouvellement du matériel ferroviaire (voitures corail notamment), l'entreprise ferroviaire CAF a développé de nouvelles rames ferroviaires "Oxygène" d'une longueur totale de 190 mètres. Elle a d'ores et déjà signé en 2021 un contrat pour livrer 28 rames.

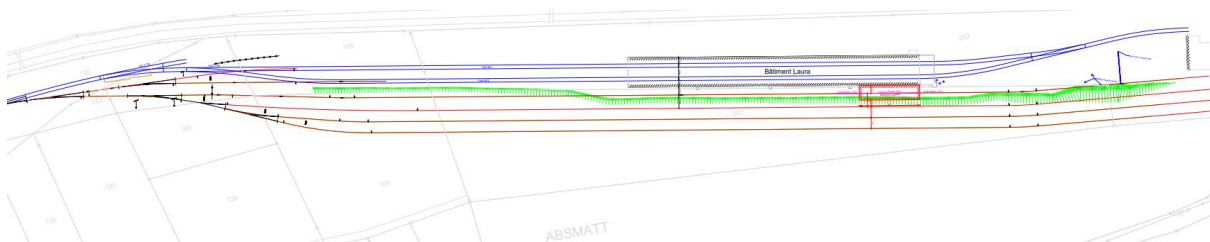


Le bâtiment Laura permettra de présenter les rames Oxygène aux clients en demi-tronçons, mais la société a besoin d'aménager des emprises ferroviaires supplémentaires pour :

- Accoupler les deux demi-tronçons des rames Oxygène ;
- Faire des essais statiques ;
- Stocker des rames en attente et accéder à la voie d'essai ;
- Présenter la rame complète au client.

L'entreprise ferroviaire CAF souhaite donc ajouter :

- deux voies équipées de caténaires qui seront couvertes sur une longueur minimale de 25 mètres ;
 - deux voies de stockage ;
- en parallèle des voies qui desservent le bâtiment Laura.



Aujourd'hui le plan de règlement du PLUi – secteur de Reichshoffen – inscrit les emprises ferroviaires (ligne ferroviaire régionale Haguenau-Niederbronn-les-Bains, voie d'essai et ses voies annexes ainsi que le bâtiment Laura) en zone UX et les terrains à l'Est du bâtiment sur lesquelles pourrait être étendu le faisceau de voies en zone N.



Pour permettre l'extension du faisceau de voies au droit du bâtiment Laura et permettre de couvrir en partie les nouvelles voies, la révision allégée a pour objectif d'étendre la zone UX sur les emprises concernées.

En revanche pour assurer une cohérence de classement de la voie d'essai et de la ligne ferroviaire régionale en-dehors des parties urbanisées des communes à Reichshoffen et Gundershoffen, celles-ci seront reclassées en zone A ou N en fonction du classement des terrains voisins au-delà des emprises nécessaires aux voies d'essais statiques, de présentation et de stockage.

2.3. Justification de la procédure

Les évolutions envisagées ayant vocation à réduire une zone naturelle et forestière, une procédure de révision du PLUi s'impose.

Dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, la Communauté de communes du Pays de Niederbronn-les-Bains a fixé plusieurs objectifs vis-à-vis desquels les évolutions envisagées s'inscrivent en totale cohérence :

- Orientation 1.2. :
 - Accompagner le développement des activités économiques existantes – Préserver des capacités foncières de développement des entreprises ;
 - Soutenir le développement de l'activité présentielle ;
- Orientation 6.5. : Favoriser les mobilités innovantes – Devenir un territoire d'expérimentation de nouvelles formes de mobilité en lien avec les entreprises du territoire.

De plus les évolutions du PLUi, prévues dans le cadre de la présente révision allégée, ne portent atteintes à aucune autre orientation du PADD ; la révision peut donc, en application de l'article L.153-34 du Code de l'urbanisme être conduite dans le cadre d'une procédure allégée.

3. Evolution du dossier du PLU

3.1. Evolution du rapport de présentation

La présente notice de présentation complète le rapport de présentation et sera donc annexée à ce dernier.

3.1.1. Justification des évolutions apportées au PLU

Dans le cadre de la production des nouvelles rames ferroviaires "Oxygène", l'entreprise ferroviaire CAF a besoin d'étendre ses installations d'essais au Sud de son site, en parallèle de la voie ferrée régionale.

Pour permettre cette extension, la zone UX qui couvre le site de production et les emprises des installations d'essais existantes (mais également, et uniquement à Reichshoffen alors qu'elles s'étendent au-delà, la voie d'essai dynamique et la voie ferrée régionale) doit être agrandie vers l'Est.

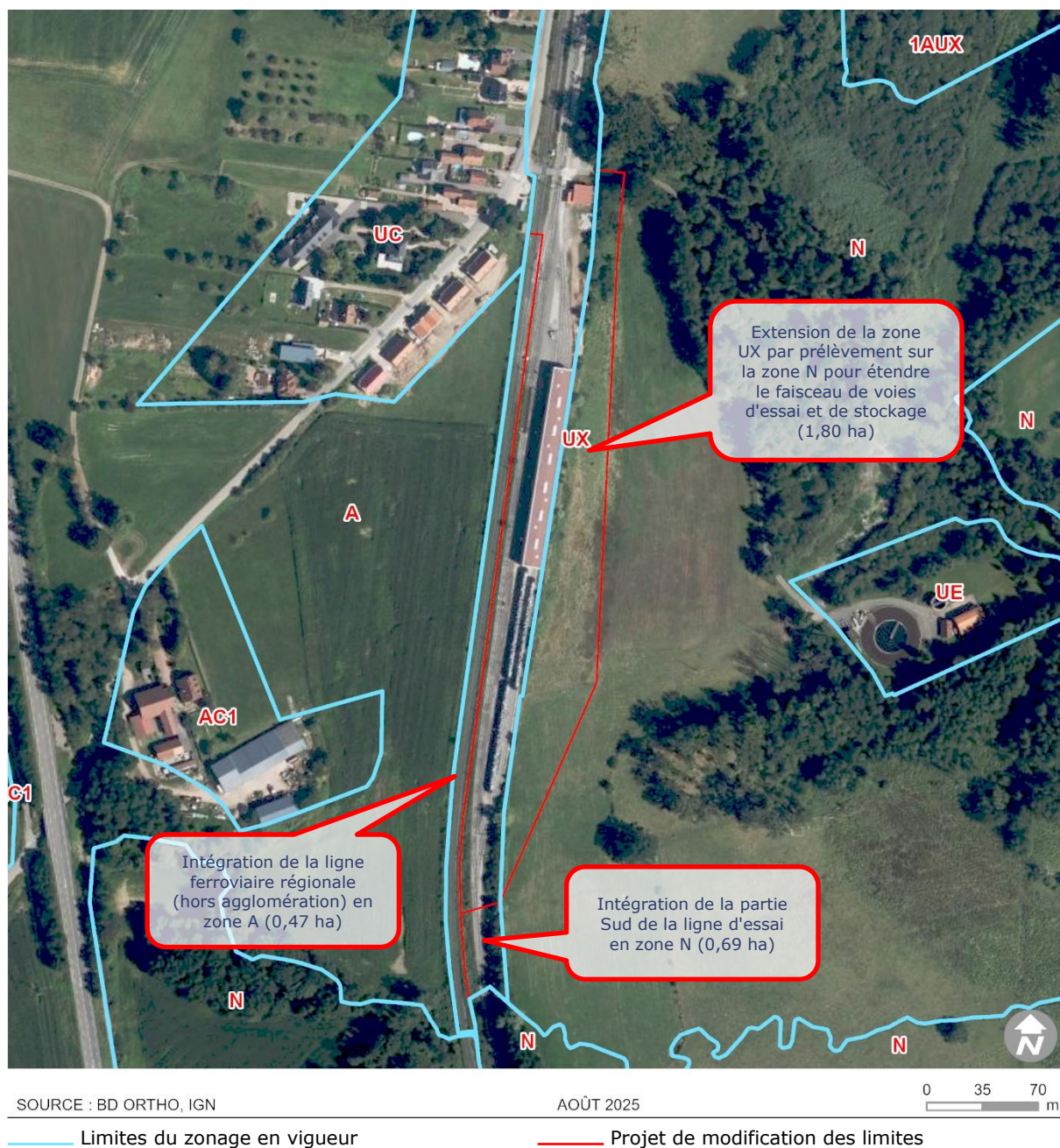
Pour mettre en cohérence les plans règlementaires de part et d'autre de la limite intercommunale entre Reichshoffen et Gundershoffen, les emprises des voies (ligne régionale et partie Sud de la voie d'essai dynamique) sont sorties de la zone UX et classées comme les terrains limitrophes.

3.1.2. Evolution du tableau des surfaces

Les modifications apportées au plan de règlement conduisent ainsi aux évolutions des surfaces suivantes :

- Secteur de Reichshoffen :
 - Zone UX : extension de 0,64 ha ;
 - Zone N : réduction de 1,11 ha ;
 - Zone A : extension de 0,47 ha.

Elles correspondent à :



Le tableau des surfaces figurant pages 55 à 59 du tome 2 du rapport de présentation, mis à jour du fait des évolutions du plan de règlement du secteur de Reichshoffen, est annexé à la présente notice de présentation.

3.2. Evolution du plan de règlement

Le plan de règlement du secteur de Reichshoffen est modifié de la manière suivante :



OTE Ingénierie 1/20/10/2022

PLUi approuvé par DCC du 20/09/2021	Déclaration de projet n°1 DCC 04/04/2022	Révision alléguée n°1 DCC 04/04/2022	Modification n°1 DCC 04/07/2022	Arrêté de mise à jour n°1 12/12/2022	Déclaration de projet n°2 DCC	Modification n°2 DCC	Révision alléguée n°2 DCC	Arrêté de mise à jour n°2																					
09 – Secteur de Reichshoffen																													
Plans de règlement			X			X	X																						
Règlement écrit			X			X																							
OAP																													
10 – Secteur de Rothbach																													
Plans de règlement	X		X																										
Règlement écrit			X			X																							
OAP																													
11 – Secteur d'Uttenhoffen																													
Plans de règlement																													
Règlement écrit			X																										
OAP																													
12 – Secteur de Windstein																													
Plans de règlement			X																										
Règlement écrit			X																										
OAP																													
13 – Secteur de Zinswiller																													
Plans de règlement					X																								
Règlement écrit			X																										
OAP																													
Annexes																													
Servitudes d'Utilité Publique																													
Liste																													
Plans																													
ZPPAUP Reichshoffen																													
PPRi Moder																													
DUP Captages AEP																													
SUP Gaz																													
DPU								X																					
Périmètre des ZAC																													
Financement de l'urbanisme																													
Taxe d'aménagement / PAE / PVR																													
PUP								X																					

Tableau de suivi des évolutions du PLUi

PLUi approuvé par DCC du 20/09/2021	Déclaration de projet n°1 DCC 04/04/2022	Révision alléguée n°1 DCC 04/04/2022	Modification n°1 DCC 04/07/2022	Arrêté de mise à jour n°1 12/12/2022	Déclaration de projet n°2 DCC	Modification n°2 DCC	Révision alléguée n°2 DCC	Arrêté de mise à jour n°2																				
Délibérations :																												
DP Clôtures								X																				
DP Travaux de ravalement								X																				
Permis de démolir								X																				
Prescriptions relatives à l'isolement acoustique																												
AP risque d'exposition au plomb																												
Régime forestier																												
Annexes sanitaires																												
AEP																												
Assainissement																												
Zonage d'assainissement				X																								
Déchets																												
Nuancier du PNRVN			X																									

Zone	UA						UB					UC		
Secteur		UA1	UAa	UAp	UAr	UAz		UB1	UB2	UBa	UBx		UC1	UCt
CCPN	251,84	28,93	0,86	4,27	1,57	11,07	528,36	39,04	2,61	37,68	3,45	162,00	11,29	0,39
Dambach							52,20			27,16	3,45			
Gumbrechtshoffen	23,60		0,11				28,29			2,14				
Gundershoffen	56,27						101,16					1,96		
Mertzwiller	77,44		0,18				47,67					4,58		
Mietesheim	19,05	1,07					16,25	0,99						
Niederbronn-les-Bains	9,27	27,86		3,54			104,73	32,87	2,61	7,11				
Oberbronn	14,46		0,20				61,21			1,27				
Offwiller	16,27		0,25				20,31	3,84						
Reichshoffen	13,39					11,07	36,04					155,47	11,29	0,39
Rothbach	7,33		0,12		1,57		9,48							
Uttenhoffen	3,68						6,51							
Windstein				0,74			20,34	1,35						
Zinswiller	11,07						24,17							

Zone	UD		UE		UG	UJ	UT	UX				UZ			TOTAL
Secteur		UD1		UE1					UX1	UX2	UXp		UZ1	UZ2	Zones U
CCPN	10,22	21,43	113,84	5,43	1,05	43,23	13,83	165,31	41,89	46,82	1,30	10,06	5,39	2,24	1 565,43
Dambach			4,09			1,74	1,81	2,19							92,62
Gumbrechtshoffen			9,59			0,45		0,39	0,50						65,06
Gundershoffen			14,04			6,62		26,68	26,24			10,06	5,39	2,24	250,66
Mertzwiller			13,57		1,05	1,69		38,94							185,12
Mietesheim			5,35					5,22	1,29		1,30				50,52
Niederbronn-les-Bains			25,75	5,43		18,52	2,66	8,31	3,03	41,35					293,04
Oberbronn			8,40			4,25	9,36	8,28	3,62						111,05
Offwiller			4,74			1,35									46,75
Reichshoffen	10,22	21,43	23,38			2,93		62,44	6,98	5,47					360,49
Rothbach			2,49			1,37		5,09							27,46
Uttenhoffen			0,29			0,46									10,93
Windstein			0,87												23,30
Zinswiller			1,30			3,86		7,78	0,23						48,43

Zone	1AU	1AUE	1AUT	1AUX	1AUZ	2AU	2AUE	2AUT	2AUX	2AUZ	TOTAL
Secteur	Zones AU										
CCPN	18,12	2,55	1,77	8,40	4,39	29,20	6,04	4,95	4,04	6,97	86,44
Dambach											0,00
Gumbrechtshoffen						5,00					5,00
Gundershoffen	4,97					1,83					6,80
Mertzwiller	2,62					2,60			4,04		9,26
Mietesheim	0,34					2,69					3,03
Niederbronn-les-Bains		2,55		0,90	4,39	1,12		1,23		6,97	17,18
Oberbronn	0,86					0,74					1,60
Offwiller	1,11					1,80					2,92
Reichshoffen	6,48		1,77	7,50		10,41	6,04	3,72			35,91
Rothbach	1,15										1,15
Uttenhoffen	0,59					0,38					0,97
Windstein											0,00
Zinswiller						2,62					2,62

Zone	A	AB	AC1	AC2	TOTAL	N	NC	NE	NF	NH	NJ	NL	NR	TOTAL	TOTAL
Secteur	Zones N														
CCPN	3 269,26	0,96	157,03	1 031,62	4 458,88	12 222,19	33,07	5,35	1,60	28,27	1,14	11,36	24,60	12 327,58	18 438,34
Dambach	58,97		1,39		60,36	2 894,19		1,92	1,60			0,31		2 898,02	3 051,00
Gumbrechtshoffen	199,41		3,36	149,51	352,27	152,75				0,72				153,47	575,81
Gundershoffen	659,13		28,99	234,08	922,20	575,17								575,17	1 754,82
Mertzwiller	126,99		7,63	102,33	236,95	256,06		2,23		0,11		6,70		265,10	696,44
Mietesheim	227,81	0,96	22,25	167,75	418,77	375,02								375,02	847,34
Niederbronn-les-Bains	410,65		10,99	11,30	432,94	2 433,76				15,83		0,22		2 449,82	3 192,97
Oberbronn	197,53		8,33	92,47	298,33	1 698,15		1,21		3,34				1 702,70	2 113,68
Offwiller	404,91		40,11	96,87	541,89	997,81						1,76		999,57	1 591,13
Reichshoffen	542,46		19,01	76,76	638,23	644,92	2,64			0,72	1,14	2,08	24,60	676,10	1 710,74
Rothbach	167,18		3,56	19,06	189,80	549,32	30,43					0,28		580,03	798,43
Uttenhoffen	55,59		2,05	59,60	117,24	65,19								65,19	194,33
Windstein	62,40		3,55		65,96	1 099,89				7,55				1 107,44	1 196,69
Zinswiller	156,22		5,82	21,90	183,94	479,97								479,97	714,96