



Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Révision allégée n°2

(Secteur de Reichshoffen)

NOTICE DE PRÉSENTATION

(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



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

IND	DATE	DESCRIPTION	REDACTION/VERIFICATION			APPROBATION		Nº AFFAIRE :	Page :
A	13/08/2025	RA2 – notice V1	OTE -	Léa DENTZ	L.D.			25010248	2/12
B	25/08/2025	RA2 – notice V2	OTE -	Léa DENTZ	L.D.				
C	20/10/2025	RA2 - arrêt	OTE -	Léa DENTZ	L.D.				

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

Coordonnées de la collectivité compétente

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.

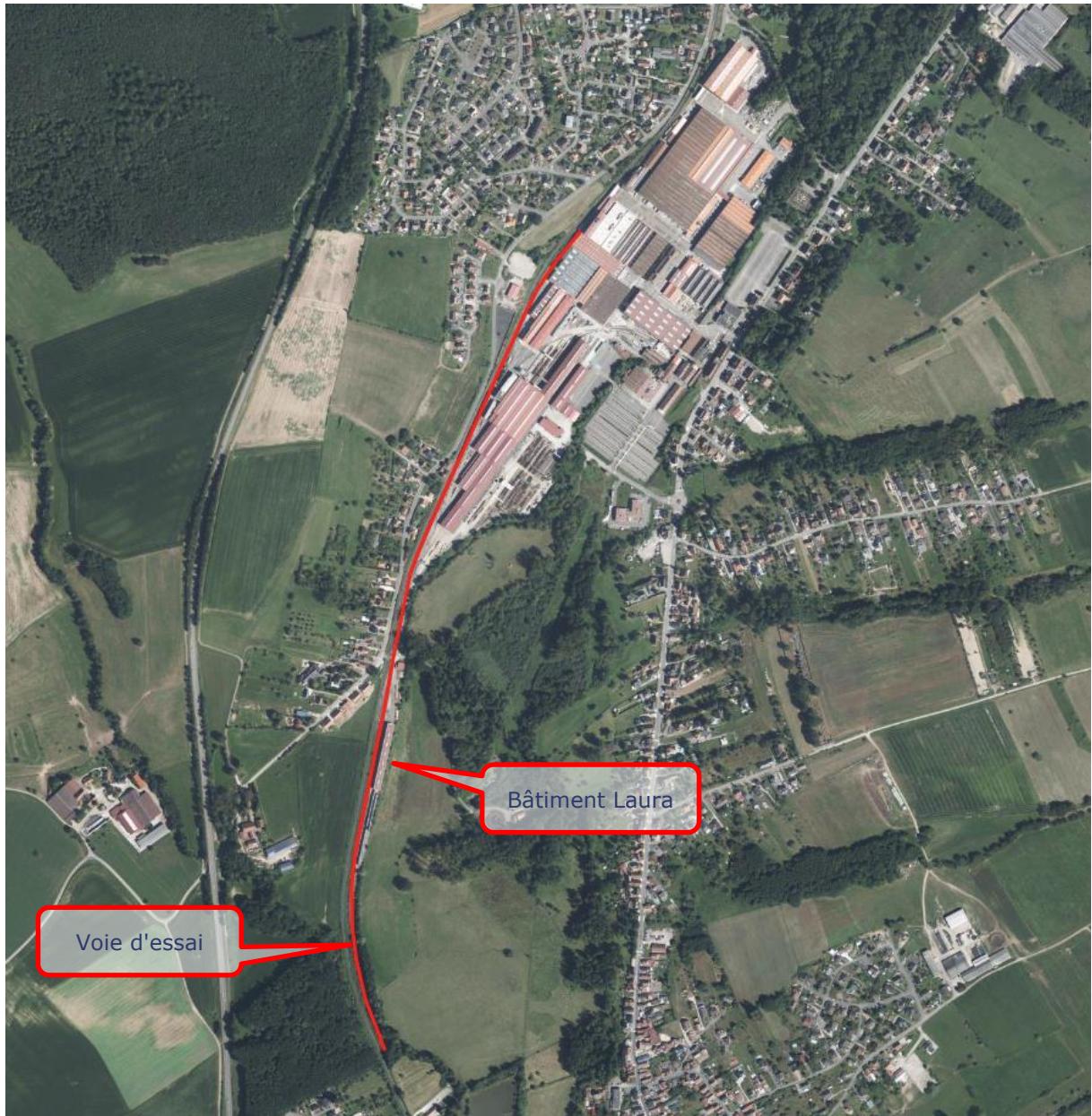
2.2. Présentation de l'objet de la révision allégée et de l'enquête publique

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 constraint 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.

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Révision allégée n°2

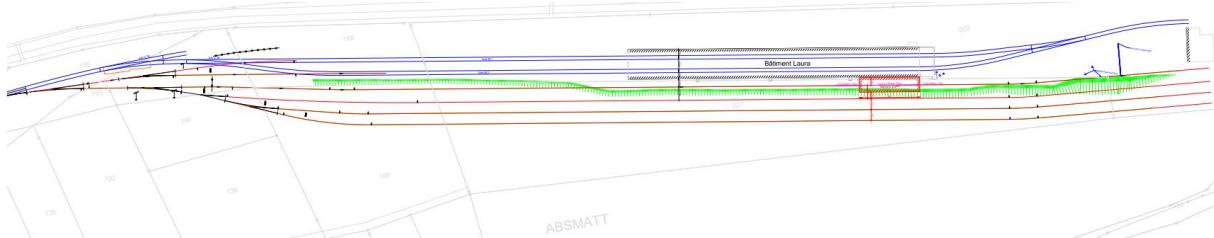
Notice de présentation

Contexte général de la révision allégée

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.

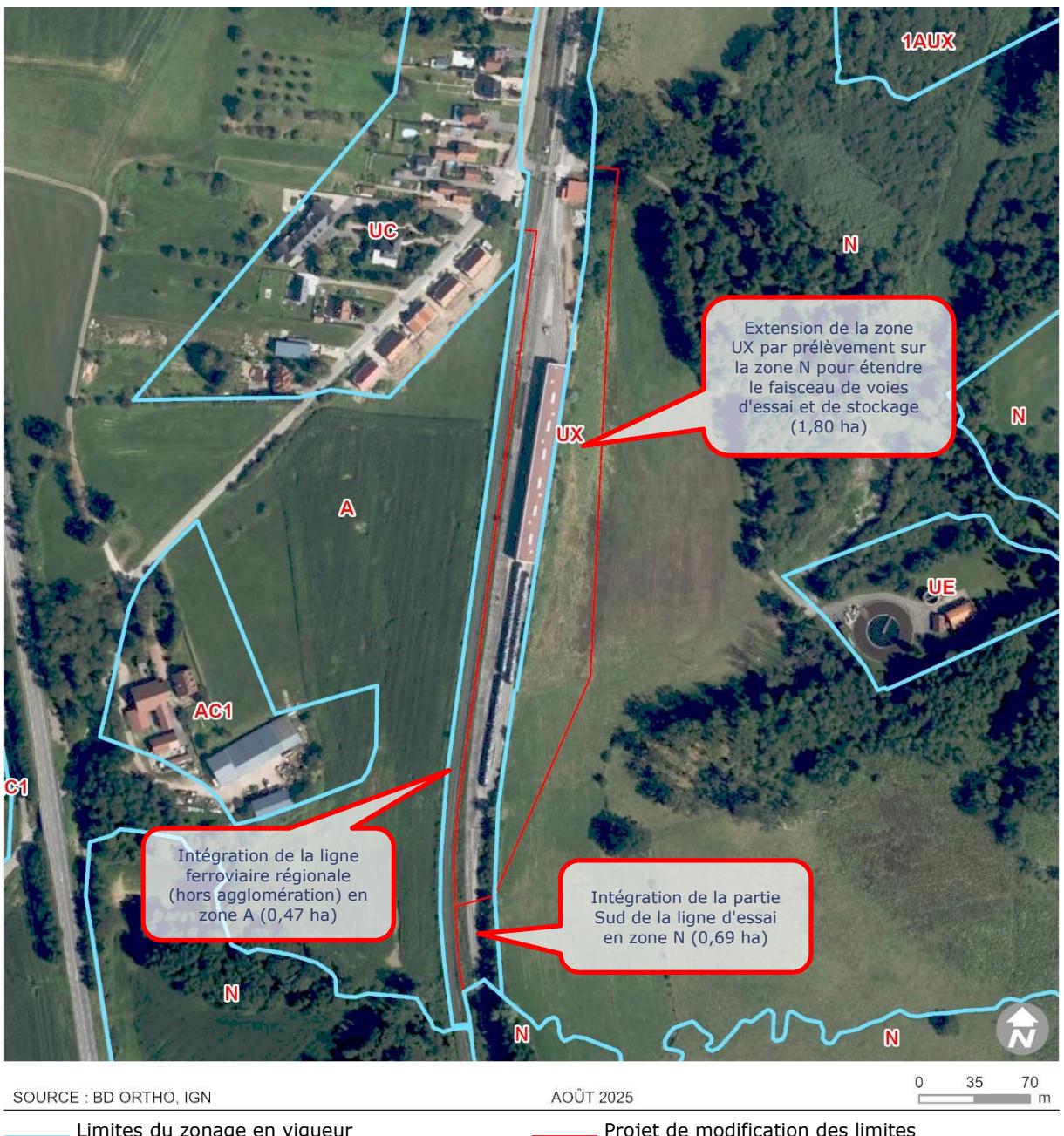
Pour mettre en cohérence les plans réglementaires de part et d'autre de la limite intercommunale entre Reichshoffen et Gundershoffen, les emprises des voies (ligne régionale et partie Sud de la voie d'essai dynamique) sont sorties de la zone UX et classées comme les terrains limitrophes.

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.

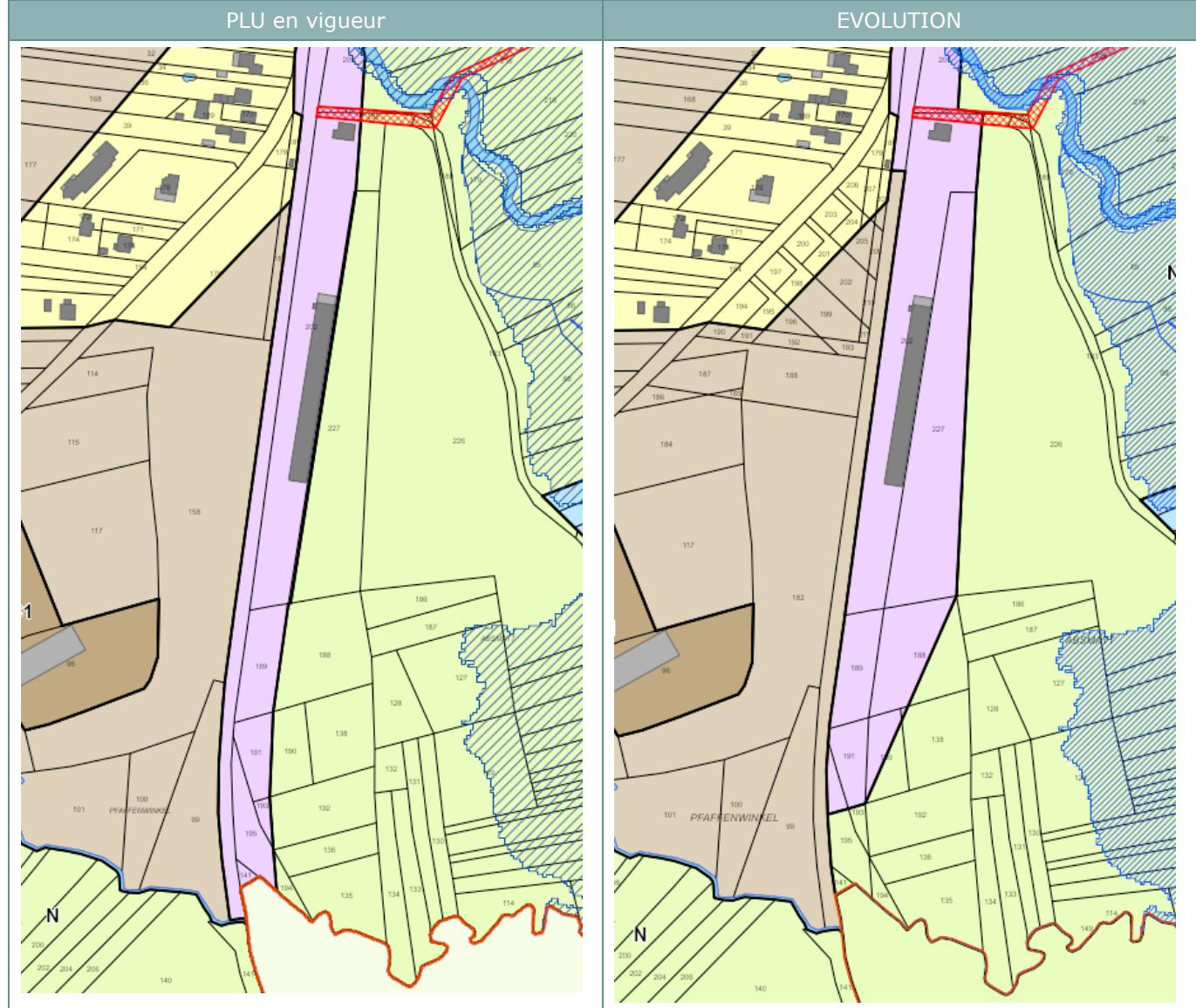
Elles correspondent à :



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 :



PLUi approuvé par DCC du 20/09/2021			Déclaration de projet n°1 DCC 04/04/2022	Révision allégée 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 allégée n°2 DCC	Arrêté de mise à jour n°2
Rapport de présentation			X	X	X		X	X	X	
PADD										
01 – Secteur de Dambach - Neunhoffen										
Plans de règlement					X					
Règlement écrit					X					
OAP										
02 – Secteur de Gumbrechtshoffen										
Plans de règlement					X					
Règlement écrit					X		X			
OAP					X					
03 – Secteur de Gundershoffen										
Plans de règlement					X		X			
Règlement écrit					X		X			
OAP							X			
04 – Secteur de Mertzwiller										
Plans de règlement										
Règlement écrit					X					
OAP										
05 – Secteur de Mietesheim										
Plans de règlement							X			
Règlement écrit					X		X			
OAP							X			
06 – Secteur de Niederbronn-les-Bains										
Plans de règlement							X	X		
Règlement écrit					X		X	X		
OAP							X			
07 – Secteur de Oberbronn										
Plans de règlement					X		X			
Règlement écrit					X		X			
OAP							X			
08 – Secteur d'Offwiller										
Plans de règlement										
Règlement écrit					X					
OAP										

PLUi approuvé par DCC du 20/09/2021						
	Déclaration de projet n°1 DCC 04/04/2022	Révision allégée 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
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	

PLUi approuvé par DCC du 20/09/2021						
	Déclaration de projet n°1 DCC 04/04/2022	Révision allégée 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
Délibérations :						
DP Clôtures					X	
DP Travaux de ravalement					X	
Permis de démolir					X	
Prescriptions relatives à l'isolation 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			
		UA1	UAA	UAp	UAr	UAz		UB1	UB2	UBa	UBx		UC1	UCt	
Secteur	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 Zones U	
		UD1	UE1						UX1	UX2	UXp		UZ1	UZ2		
Secteur	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	TOTAL			N							TOTAL	TOTAL			
		AB	AC1	AC2		Zones A			NC	NE	NF	NH	NJ	NL	NR	Zones N
Secteur																
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