

## Procès-verbal de la réunion d'examen conjoint du 17/12/2025

Prénom NOM	Organisme	Fonction
<b>Personnes présentes</b>		
M. Patrice HILT	CC du Pays de Niederbronn-les-Bains	Président
Mme Olivia NORIE	DDT – SADT	Référente territoriale
M. Victor VOGT	Collectivité Européenne d'Alsace	Conseiller d'Alsace
Mme Débora POITEAUX	Collectivité Européenne d'Alsace	Chef de projet Urbanisme et aménagement du territoire
M. Alexandre TREIBER	Chambre d'Agriculture d'Alsace	Responsable d'équipe Foncier, Urbanisme et Infrastructures
Mme Carole LEITNER	CC du Pays de Niederbronn-les-Bains	Directrice Générale des Services
M. Kaelig HAMON	CC du Pays de Niederbronn-les-Bains	Chargé de mission aménagement territorial
Mme Léa DENTZ	OTE Ingénierie	Directrice technique Urbanisme et Environnement
<b>Personnes excusées</b>		
	Région Grand Est	
Mme Caroline FEIG	Collectivité Européenne d'Alsace	Instructrice – Mission PPA
Mme Léa MESSMER-PFLUMIO	SYCOPARC – PNRVN	
Mme Romane HAUSWALD	CCI Alsace-Eurométropole	Chargée de missions
M. Jean-Christophe CREMMEL	CMA Alsace	
Mme Elsa GRANDEMANGE	PETR de l'Alsace du Nord – SCOTAN	Chargée de mission aménagement et urbanisme
M. Frédéric SIMONIN	SNCF Immobilier	
<b>Ordre du jour</b>		
Examen conjoint de la révision allégée n°2 du PLUi du Pays de Niederbronn-les-Bains		
<b>Pièces jointes</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Avis des Services de l'Etat</li> <li>- Avis de la CCI Alsace Eurométropole</li> <li>- Avis de SNCF Immobilier</li> </ul>		

M. le Président souhaite la bienvenue aux personnes présentes et donne la parole à Mme DENTZ. Elle présente l'objet de la révision allégée à savoir l'extension de la zone UX au Sud de Reichshoffen pour permettre à l'entreprise CAF de développer ses installations d'essais dans le cadre de la production de nouvelle rames Oxygène destinées à remplacer les voitures Corail. Dans un souci de cohérence de classement avec le ban communal voisin de Gundershoffen, il est proposé de reclasser la ligne ferroviaire régionale en zone Agricole et la partie Sud de la ligne d'essai qui n'a pas vocation à être sur-bâtie en zone Naturelle.

### Avis de Chambre d'agriculture

La Chambre d'agriculture n'a pas de commentaire sur le fond du dossier. Elle souligne toutefois qu'il n'y a pas de réelle cohérence à reclasser la ligne ferroviaire en zone agricole ou naturelle.

### Avis de Collectivité Européenne d'Alsace

La CEA soutient le projet de développement de l'entreprise CAF.

Les services demandent que le règlement précise qu'un recul de 75 mètres doit être assurer par rapport à l'axe de la RD1062.

*La CCPN répond que le projet est bien plus éloigné de la RD1062.*

Le projet n'a pas d'accès sur une route départementale.

### Avis de la DDT

Un avis écrit (joint au présent PV) a été transmis à la CCPN.

Les services de l'Etat soutiennent le projet de développement qui s'inscrit pleinement dans les objectifs nationaux de développement de l'industrie et des mobilités alternatives à l'automobile.

Les services suggèrent de maintenir le classement de la ligne ferroviaire le long de la zone UX dans cette zone.

Ils interrogent sur la présence d'une zone humide.

*La CCPN répond que les éléments ont été demandés à l'entreprise CAF et seront transmis avec son accord.*

### Avis du SCOTAN (excusé)

Les remarques suivantes peuvent être formulées concernant la compatibilité du projet avec le SCoT approuvé le 24 mai 2025 :

Le projet est compatible avec les orientations du DOO du SCoTAN en ce qu'il accompagne le développement et la modernisation d'une activité industrielle existante, en cohérence avec l'objectif de conforter l'Alsace du Nord comme territoire industriel et de maintenir l'emploi local. Il s'inscrit au sein du pôle intermédiaire Niederbronn-les-Bains / Reichshoffen / Gundershoffen, identifié par le SCoTAN comme un espace privilégié pour le développement économique, conformément à l'armature urbaine. Par ailleurs, le projet privilégie l'optimisation et une extension mesurée d'un site déjà urbanisé, limitant l'étalement urbain et respectant les objectifs de sobriété foncière du DOO. Enfin, la révision allégée du PLUi garantit une cohérence du zonage et une prise en compte des espaces naturels et agricoles, dans le respect des principes d'équilibre portés par le DOO.

Ce procès-verbal a été établi par :



**OTE**  
INGÉNIERIE

Construction &  
environnement

SOCIÉTÉ DU GROUPE OTE

[ote-ingenierie.com](http://ote-ingenierie.com)



#### Léa DENTZ

Directrice Technique Urbanisme et Environnement - Associée

DIRECT : 03 88 67 55 86

PORTABLE : 06 81 13 45 20

MAIL : [lea.dentz@ote.fr](mailto:lea.dentz@ote.fr)

SIÈGE SOCIAL : Tél. +33(0)3 88 67 55 55

1 rue de la Lisière – BP 40110  
67403 Illkirch cedex – France



**PRÉFET  
DU BAS-RHIN**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction départementale  
des territoires**

Affaire suivie par :

Olivia NORIE

Tél : +33 6 33 69 62 21

courriel : olivia.norie@bas-rhin.gouv.fr

Haguenau, le 03 décembre 2025

**Le Sous-Préfet de l'arrondissement  
de Haguenau-Wissembourg**

à

Monsieur le Président de la  
Communauté de Communes du  
Pays de Niederbronn-Les-Bains  
5 Place du Bureau central  
67110 Niederbronn-les-Bains

**Objet :** Révision allégée n°2 du plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté de communes du Pays de Niederbronn-les-Bains

**PJ :** avis ARS

Vous m'avez transmis, pour avis, le 21 octobre 2025, le projet de révision allégée n°2 de votre PLUi, qui fait l'objet d'une réunion d'examen conjoint, conformément à l'article L153-34 du code de l'urbanisme. Cette procédure vise à faire évoluer les règlements écrit et graphique du document d'urbanisme sur le secteur de Reichshoffen, où est implantée l'entreprise CAF – Construcciones y auxiliar de Ferrocarriles, constructeur de matériel ferroviaire.

La procédure a pour objectif d'étendre la zone « UX » existante, sur des emprises actuellement classées en zone naturelle « N » (sur environ 1,8 hectare). L'entreprise souhaite étendre ses voies d'essai et bâtiments annexes, afin de répondre aux besoins de renouvellement du matériel ferroviaire, dans la région Grand Est notamment (28 rames « Oxygène » commandées). L'État soutient ce projet de développement, qui répond aux ambitions de réindustrialisation et de décarbonation du territoire.

En dehors de l'agglomération, les emprises ferroviaires seraient, pour leur part, reclassées en zone agricole « A » ou « N » (environ 1,2 ha).

Le dossier transmis appelle néanmoins deux remarques de ma part.

En effet, bien que le site soit identifié comme zone à dominante humide (terres arables), le dossier n'apporte, à ce stade, aucun élément de caractérisation permettant de confirmer ou d'infirmer la présence effective de zones humides sur le secteur impacté. La probabilité de zone humide est pourtant non négligeable et couvre une surface importante. Afin de respecter l'application de la démarche d'évitement et afin de ne pas pénaliser le projet futur, il conviendrait, au stade de la planification de caractériser la zone à dominante humide, et d'évaluer l'impact direct et indirect du reclassement en zone constructible. Le dossier devrait également apporter des éléments de justification des solutions d'évitement préalablement étudiées.

Par ailleurs, le reclassement de la voie ferrée existante en zone agricole ne paraît pas approprié. Cette voie ferrée n'a pas de caractère agricole. De plus, elle est limitrophe de la zone UX, ce qui correspond davantage à son caractère. Il conviendrait de maintenir cette voie ferrée en zonage UX, sur la partie limitrophe à cette zone.

Aussi, j'émet un avis favorable à la révision allégée n°2 du PLUi de Niederbronn-Les-Bains, et vous invite à prendre en compte les recommandations ci-avant d'ici l'approbation de la révision.

Le Sous-Préfet,

Stéphane CHIPPONI

Monsieur le Président  
Communauté de Communes  
du Pays de Niederbronn-les-Bains  
5 Place du Bureau Central  
67110 Niederbronn-les-Bains

Dossier suivi par :  
Romane HAUSWALD  
Chargée de missions  
Direction Attractivité et Développement des Territoires  
Tél : +33 7 61 72 83 06 ; Courriel : [r.hauswald@alsace.cci.fr](mailto:r.hauswald@alsace.cci.fr)

Strasbourg, le 9 décembre 2025

**Objet :** Avis CCI Alsace Eurométropole  
Projet de Révision Allégée n°2 du PLUi du Pays de Niederbronn-les-Bains concernant  
l'entreprise CAF

Monsieur le Président,

Par courrier réceptionné le 2 décembre 2025, vous avez convié la CCI Alsace Eurométropole à la réunion d'examen conjoint portant sur la procédure de révision allégée du PLUi de Niederbronn-les-Bains.

Nous sommes malheureusement dans l'impossibilité d'assurer notre présence à cette réunion. Néanmoins, l'examen du dossier, transmis dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées, nous amène à formuler des observations.

Les évolutions envisagées, qui visent à soutenir le développement des activités de l'entreprise CAF sur votre territoire, témoignent de votre engagement en faveur du développement économique de votre territoire et de ses entreprises, ce dont nous prenons bonne note.

Par ailleurs, les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de votre PLUi vont en ce sens : elles affirment la volonté d'accompagner le développement des activités économiques existantes, de préserver des capacités foncières pour l'implantation ou l'extension des entreprises, ainsi que de promouvoir des mobilités innovantes et des expérimentations en lien avec les acteurs économiques. Ces objectifs rejoignent pleinement ceux portés par l'entreprise CAF à travers son projet ainsi que les enjeux portés par la CCI Alsace Eurométropole.



Après analyse par notre service compétent, la CCI Alsace Eurométropole émet un avis favorable sur ce dossier.

Restant à votre disposition pour tout échange complémentaire, nous vous prions d'agréer,  
Monsieur le Président, l'expression de nos salutations distinguées.

Le Directeur Attractivité et Développement  
des Territoires  
CCI Alsace Eurométropole

Olivier SCHMITT

**SNCF IMMOBILIER**

Direction Immobilière Territoriale GE  
3, boulevard WILSON  
67083 STRASBOURG CEDEX

Communauté de communes du pays de  
Niederbronn-les-Bains  
5, place du Bureau Central – BP 80029  
67892 NIEDERBRONN-LES-BAINS Cedex  
A l'attention de Mme HAMON Kaelig

**Strasbourg, le 02/12/2025**

**Nos Réf.** : Révision allégée N°2 du PLUi de la comcom du Pays de Niederbronn-les-Bains

**Affaire suivie par** : SIMONIN Frédéric

**Contact** : [ditge\\_urbanisme@sncf.fr](mailto:ditge_urbanisme@sncf.fr)

**Objet** :

Remarques / Observations sur le projet de révision allégée N°2 du PLUi

Monsieur le Président

Dans le cadre de votre procédure de révision allégée N°2 du PLUi de votre communauté de communes du Pays de Niederbronn-les-Bains et notamment la modification du zonage Ux du secteur de Reichshoffen en lien avec l'extension de l'usine ferroviaire CAF France, vous nous avez consulté en tant que PPA, afin que nous donnions notre avis sur votre projet.

Par la présente, nous vous remercions d'avoir associé le Groupe SNCF à cette procédure.

SNCF, agissant tant en son nom et pour son compte, pour les fonciers lui appartenant, qu'au nom et pour le compte de SNCF Réseau, SNCF Voyageurs, FRET SNCF, vous prie de bien vouloir prendre en compte les observations qui suivent :

**Les informations portées ci-après visent en particulier à assurer la sécurité du domaine public ferroviaire et de ses riverains, son développement, et sa valorisation.**

## LES BESOINS POUR L'EXPLOITATION FERROVIAIRE

### 1 Cohérence des articles du règlement de zonage du PLU avec l'activité ferroviaire

De manière générale, le foncier ferroviaire devra être classé dans une zone dont le règlement devra autoriser les équipements d'intérêts collectifs et services publics, notamment les locaux techniques et industriels d'administrations publiques et assimilés ainsi que les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés. Des règles spécifiques concernant l'implantation de ces constructions et leur emprise au sol pourront être mises en place afin de prendre en considération les spécificités des installations ferroviaires. Toutefois, afin de ne pas nuire à l'activité ferroviaire et à ses installations, les règlements devront intégrer des dispositions particulières autorisant la construction ou la gestion de structures nécessaires à l'activité ferroviaire. Comme indiqué précédemment, des exceptions à la règle, notamment en termes d'emprise et de gabarit, pourront ainsi être mises en place.

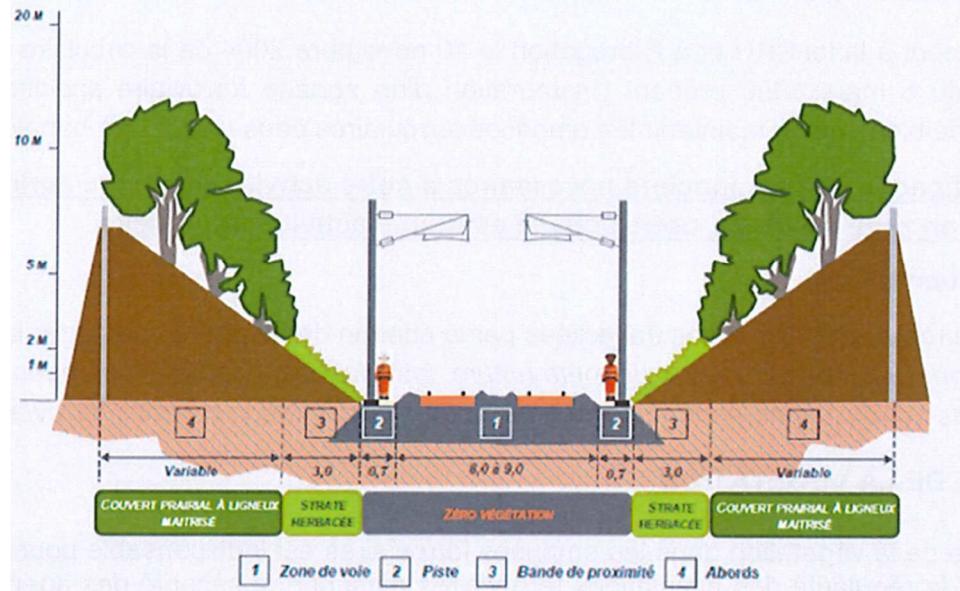
### 2 La maîtrise de la végétation

La maîtrise de la végétation dans les emprises ferroviaires est indispensable pour garantir la sécurité et la régularité des circulations ferroviaires, la sécurité des agents et celle des riverains, ainsi que l'accès à l'infrastructure ferroviaire. Elle implique une maintenance et un entretien rigoureux des voies et de leurs abords. Dans ce contexte, la politique de maîtrise de la végétation vise les objectifs suivants :

- Aucun végétal sur la partie ballastée et ses bas-côtés immédiats,
- Une végétation de hauteur limitée (type herbacée) sur les bandes de proximité (bandes de 3 m de large de part et d'autre des pistes qui longent les voies),

Une végétation éparsse de faible développement sur les abords.

## OBJECTIFS DE VÉGÉTATION



Des plans de remise à niveau de la végétation dans les emprises ferroviaires sont en cours et continueront à être mis en œuvre dans les années à venir pour atteindre ces objectifs. Les documents d'urbanisme (PLU notamment) doivent nous permettre ce niveau de maîtrise de la végétation.

**Les Espaces Boisés Classés sont, quant à eux, des espaces à vocation strictement forestière, dont l'objectif est de créer, d'évoluer vers, ou de conserver des boisements naturels.**

Les articles L. 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs aux espaces boisés classés, ou tout autre disposition d'urbanisme, peuvent être incompatibles avec la servitude T1 qui impose notamment de ne pas laisser des arbres, branches, haies ou racines empiéter sur le domaine public ferroviaire, compromettant la sécurité des circulations ou gênant la visibilité de la signalisation ferroviaire. Aussi, nous souhaitons nous assurer que les périmètres et prescriptions que vous pourriez prévoir soient compatibles avec la servitude T1.

A cet effet, les propriétaires sont tenus de les élaguer, de les tailler ou de les abattre afin de respecter cette interdiction. Pour des raisons impérieuses tenant à la sécurité des circulations ferroviaires, les opérations d'élagage, de taille ou d'abattage des arbres, branches, haies ou racines peuvent être effectuées d'office, aux frais du propriétaire, par le gestionnaire d'infrastructure.

La délimitation d'espaces boisés classés, de haies protégées ou d'arbres remarquables sur les emprises ferroviaires circulées contraindrat fortement la maîtrise de la végétation et ne permettrait plus d'élaguer ou abattre les arbres qui risqueraient de tomber sur les voies et/ou les caténaires en particulier quand il est urgent d'intervenir et que cela doit être fait sans

attendre. Il en est de même pour les riverains à qui il pourrait être demandé d'abattre certains arbres présentant un risque pour les circulations ferroviaires (cas des arbres situés très proches de nos emprises). Nous souhaitons en effet éviter tout accident du fait d'un entretien des emprises qui n'aurait pu être fait car empêché par le règlement du PLUi.

Ainsi, le classement en Espace Boisé Classé du Domaine Public Ferroviaire n'est pas adapté aux contraintes de maintenance et de régénération du réseau ferré. Il viendrait donc à les retirer sur les parcelles propriété du groupe SNCF, surtout pour les emprises ferroviaires circulées.

**A préciser que la délimitation de zones naturelles ou agricoles sur nos emprises ferroviaires peut également nous contraindre dans la maîtrise de la végétation.**

Par conséquent, SNCF IMMOBILIER s'oppose à ce que le zonage, même minime de l'emprise de la voie ferrée de la ligne L159000 soit classée en zone A.

Nous vous remercions par avance, Monsieur le Président, pour la bonne prise en compte de notre retour et de bien vouloir nous tenir informé de la suite de votre projet, ainsi que du zonage A de nos parcelles.

Restant à votre disposition pour toute information complémentaire, je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'assurance de ma considération distinguée.

SIGNATURE

