Pays de Niederbronn-les-Bains
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Révision allégée n°2

(Secteur de Reichshoffen)

NOTICE DE PRESENTATION
(Complément au Rapport de présentation)

Choisissez un élément.
Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire
en date du Cliquez ici pour entrer une date.
A _____, le …..
M. ___, Choisissez un élément.

Document de travail
Version du 25/08/2025

OTE INGÉNIERIE
Construction & environnement

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		N° AFFAIRE : 25010248	Page : 2/12
A	13/08/2025	RA2 – notice V1	OTE -	Léa DENTZ	L.D.				
B	25/08/2025	RA2 – notice V2	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

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

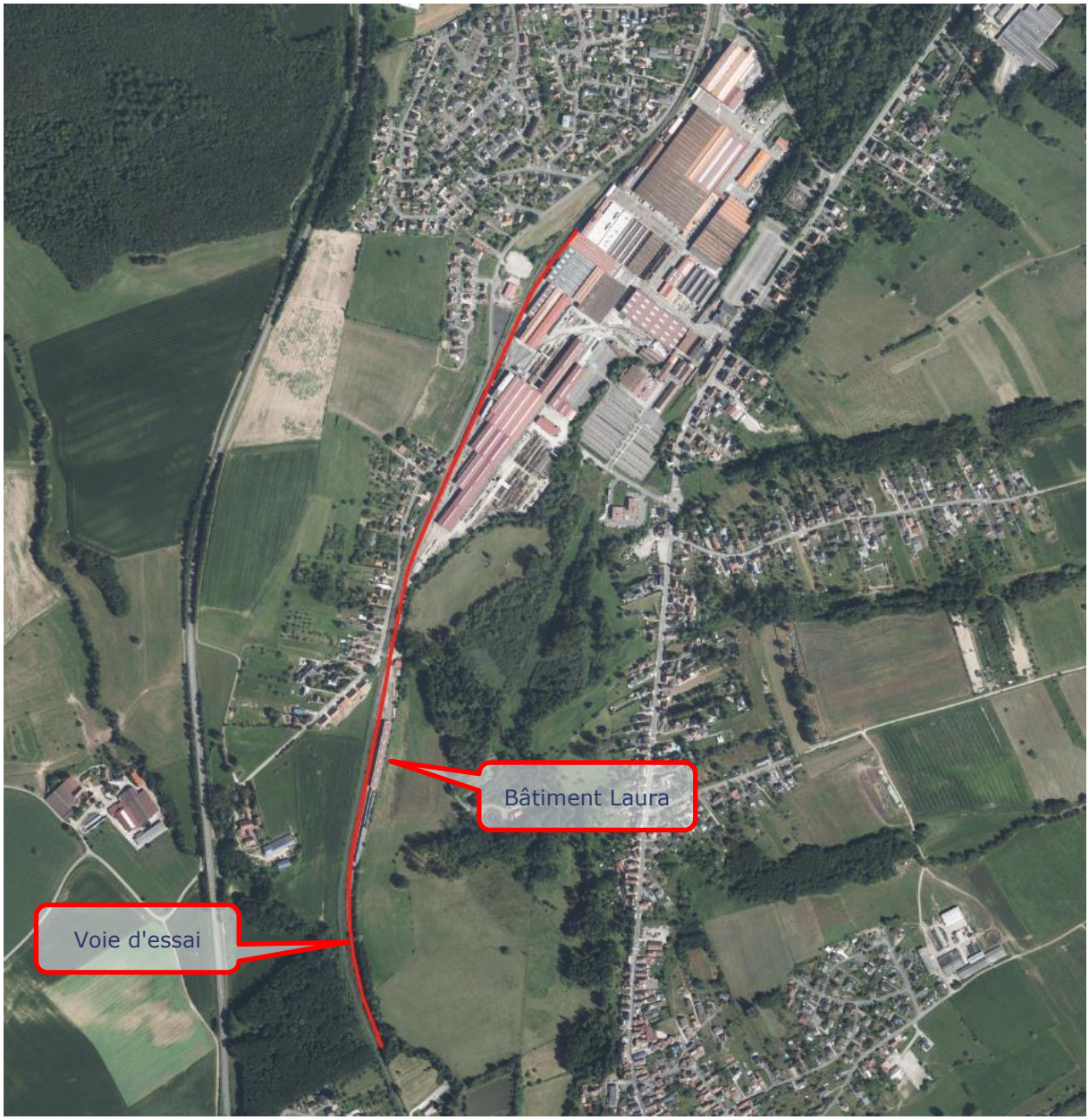
La Communauté de communes du Pays de Niederbronn-les-Bains dispose d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé par délibération du Conseil communautaire le 20 septembre 2021.

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).
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.

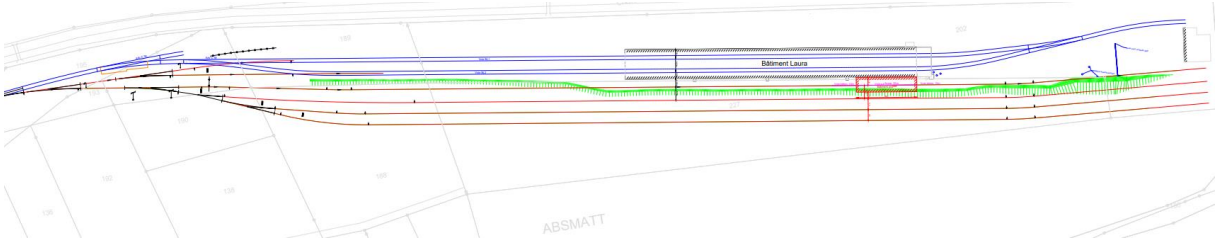
Le bâtiment Laura permettra de présenter les rames Oxygène aux clients en demi-tronçons, mais la société a besoin d'aménager des emprises ferroviaires supplémentaires pour :

- 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.

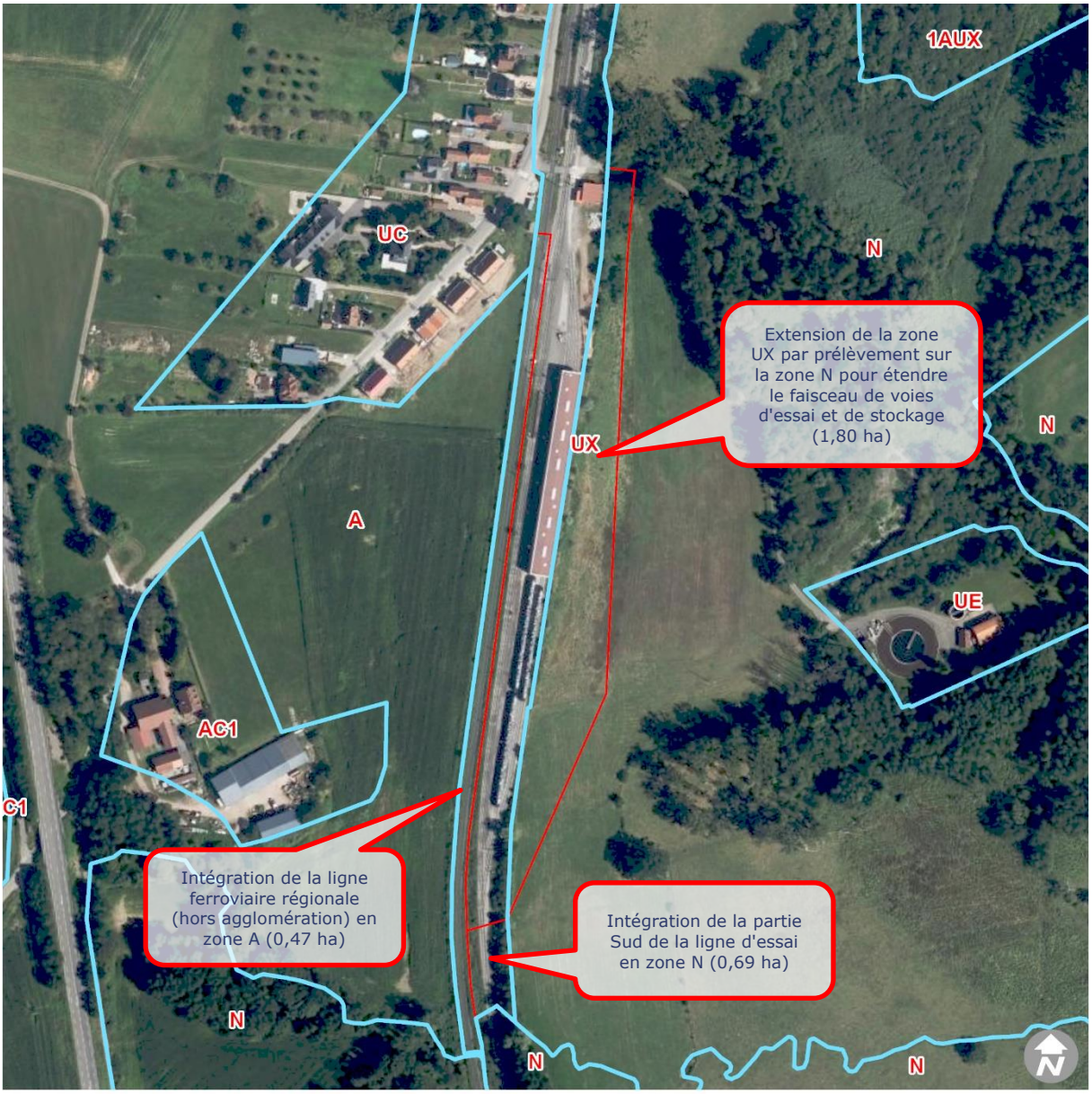
Pour mettre en cohérence les plans règlementaires de part et d'autre de la limite intercommunale entre Reichshoffen et Gundershoffen, les emprises des voies (ligne régionale et partie Sud de la voie d'essai dynamique) sont sorties de la zone UX et classées comme les terrains limitrophes.

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.

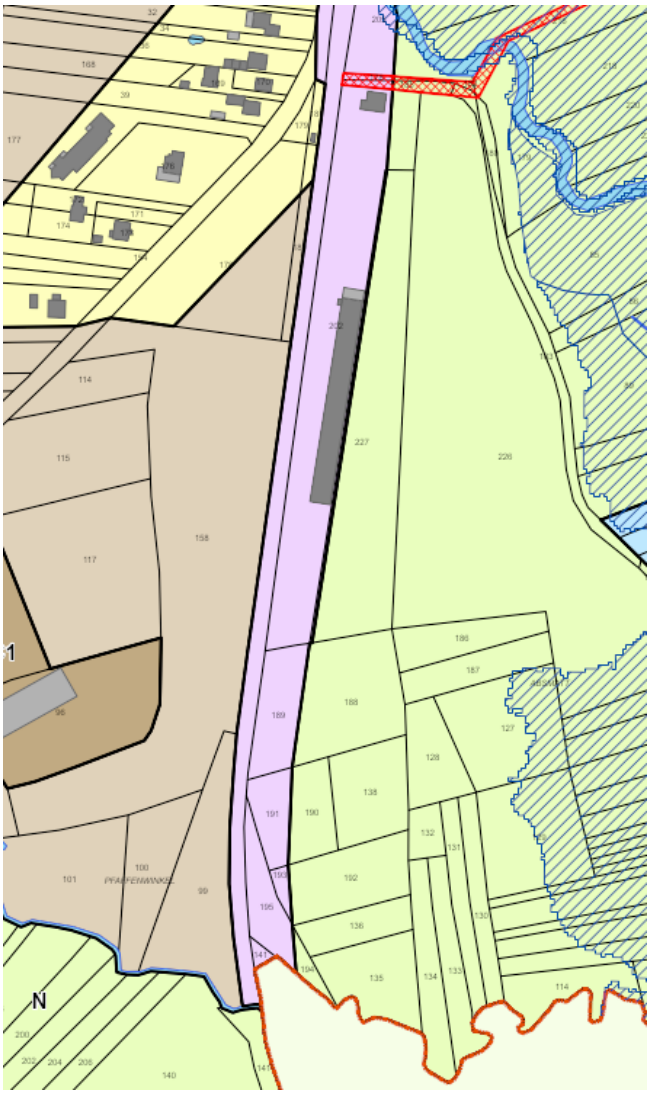
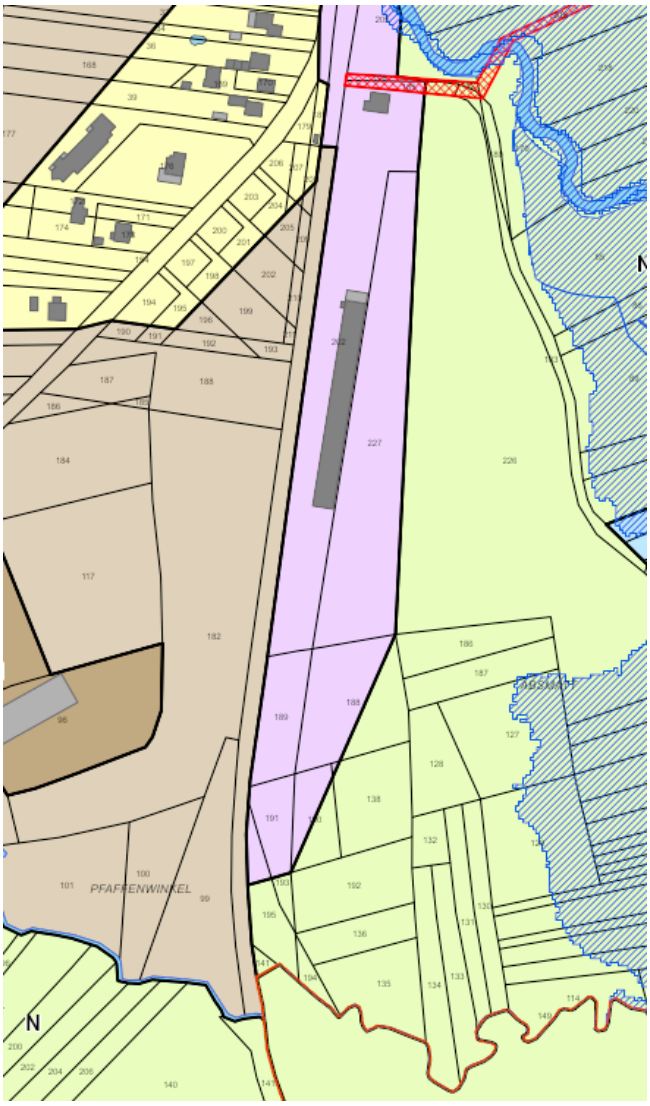
Elles correspondent à :



Limites du zonage en vigueur — Projet de modification des limites

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 :

PLU en vigueur	EVOLUTION