

# PLUi

- Plan Local d'Urbanisme intercommunal -



## Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

### PLUi APPROUVE

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire  
en date du 21/09/2020

A Niederbronn-les-Bains, le 22/09/2020

M. Patrice HILT, le Président

Accompagnement technique



**atip**  
AGENCE  
TERRITORIALE  
INGÉNIERIE  
PUBLIQUE

Bureaux d'études





**OTE INGÉNIERIE**  
des compétences au service de vos projets

[www.ote.fr](http://www.ote.fr)

**Siège social**

1 rue de la Lisière - BP 40110  
67403 ILLKIRCH Cedex - FRANCE  
Tél : 03 88 67 55 55

**J C B A**

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

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



23 rue de Grendelbruch  
67210 OBERNAI  
Tél : (03) 88 95 07 52

REV	DATE	DESCRIPTION	REDACTION/VERIFICATION			APPROBATION		N° AFFAIRE :	16271	Page :	2/28
0	25/03/2017	Séminaire des élus	OTE -	Léa DENTZ	L.D.			<b>URB1</b>			
1	29/05/2017	Débat conseil communautaire	OTE -	Léa DENTZ	L.D.						
2	21/06/2017		OTE -	Léa DENTZ	L.D.						
3	14/09/2018		OTE -	Léa DENTZ	L.D.						
4	30/11/2018		OTE -	Léa DENTZ	L.D.						
5	20/03/2019	PPA3	OTE -	Léa DENTZ	L.D.						
6	20/05/2019	PLUi arrêté	OTE -	Léa DENTZ	L.D.						
7	16/12/2019	PLUi approuvé	OTE -	Léa DENTZ	L.D.						
8	21/09/2020	PLUi approuvé V2	OTE -	Léa DENTZ	L.D.						

Document1

## Qu'est-ce que le PADD ?

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (PADD) est le document dans lequel le conseil communautaire du Pays de Niederbronn-les-Bains exprime les **orientations générales** qu'il retient pour le **développement du territoire intercommunal**.

**Document politique**, il exprime le projet intercommunal pour le court et le moyen terme. Il participe des divers outils permettant de **gérer l'existant** tout en préparant et en **forgeant en permanence l'avenir**, dans une perspective de **développement durable**.



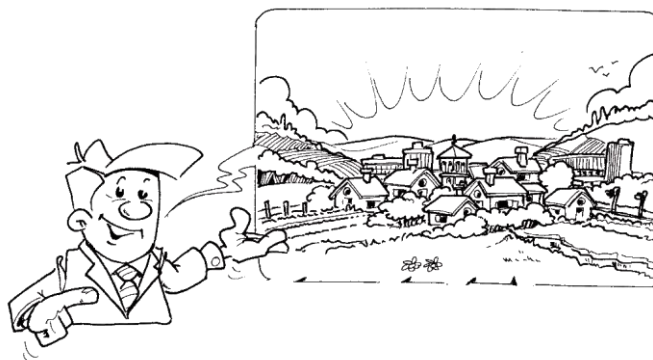
### Le développement durable :

"un développement qui répond aux besoins des générations du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs"

### Rapport Brundtland

Commission mondiale sur l'environnement et le développement, 1987

Il constitue ainsi la "**clef de voûte**" du Plan Local d'Urbanisme et à ce titre, il **guide sa mise en forme réglementaire** au travers du plan de zonage, du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation.



Quel territoire voulons-nous habiter et transmettre à nos enfants ?

L'article L151-5 du code de l'urbanisme prévoit qu'au travers de son PADD, la communauté de communes définit :

#### Les orientations générales des politiques

- D'aménagement
- D'équipement
- D'urbanisme
- De paysage
- De protection des espaces naturels, agricoles et forestiers
- De préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

#### Les orientations générales concernant

- L'habitat
- Les transports et les déplacements
- Les réseaux d'énergie
- Le développement des communications numériques
- L'équipement commercial
- Le développement économique
- Les loisirs

#### Les objectifs chiffrés

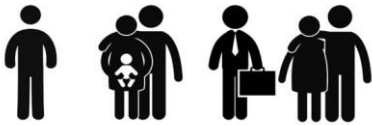
- De modération de la consommation de l'espace
- De lutte contre l'étalement urbain

Les objectifs retenus par les élus du Pays de Niederbronn-les-Bains pour l'avenir du territoire intercommunal se déclinent selon les 10 axes suivants :

1. Renouer avec une dynamique démographique positive
2. Assurer un développement du territoire en s'appuyant sur son armature urbaine et ses infrastructures
3. Faire du tourisme et des loisirs un axe de développement économique du territoire
4. Assurer leur place à l'agriculture et la sylviculture et permettre le développement dans le respect du territoire
5. Préserver le patrimoine bâti tout en lui permettant de répondre aux modes de vie actuels
6. Développer la multi-modalité des déplacements sur le territoire
7. Mettre le développement en adéquation avec les capacités des réseaux
8. Réduire la dépendance énergétique du territoire
9. Préserver et valoriser les qualités paysagères du territoire
10. Préserver un environnement de qualité et sécuritaire

Nota : toutes les images présentes dans le PADD ont valeur d'illustrations et ne participent pas des orientations du PADD.

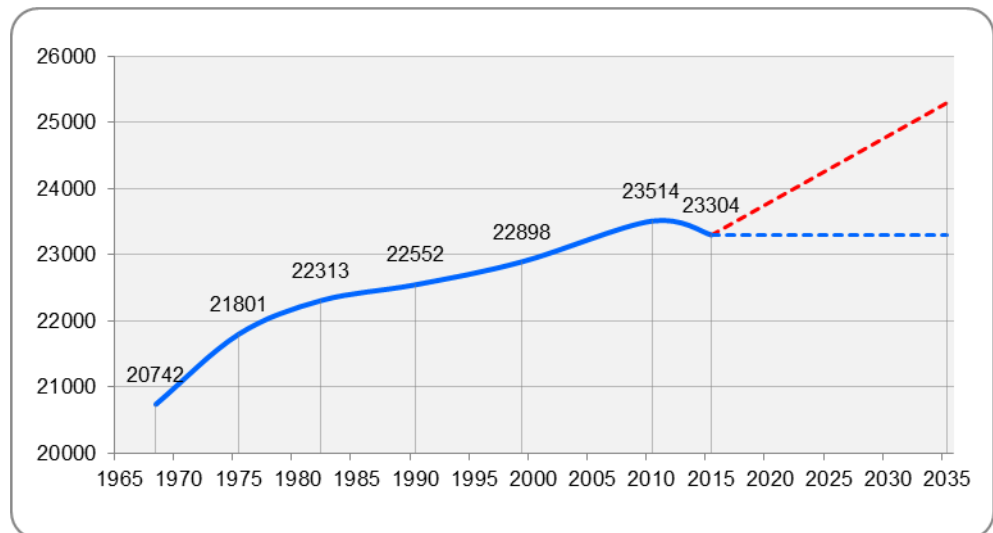
## 1. Renouer avec une dynamique démographique positive



Objectif :

+ 2000 habitants entre 2015 et 2035

Prendre en compte une progression démographique de 0,5% par an





## 1 - Renforcer l'attractivité résidentielle

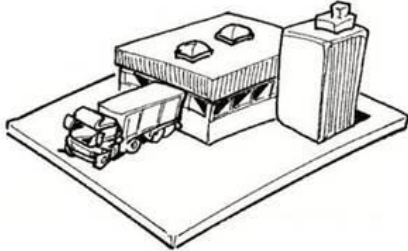
### Préserver un cadre de vie, vecteur d'attractivité

- Préserver les qualités paysagères péri-urbaines
  - Préserver les vergers existants ou reconstituer une transition entre les espaces agricoles et urbains
- Conserver un équilibre entre intensité urbaine et espaces de respiration
  - Conserver des espaces de nature en "ville"
    - ↳ Aménager des espaces publics
    - ↳ Préserver des espaces de jardins/vergers
    - ↳ Valoriser la place de l'eau dans les tissus urbains
- Prendre en compte les zones de bruit des RD1062 et RD242 dans la définition des zones de développement de l'habitat

### Développer une offre de logements pour un parcours résidentiel complet

- Répondre aux besoins et attentes des ménages
  - Renforcer l'offre locative, en particulier dans le patrimoine bâti ancien
  - Soutenir une production de logements diversifiée : maisons individuelles, habitat intermédiaire et collectif
- Développer une offre adaptée au vieillissement de la population (localisation à proximité des services, projet intergénérationnel, ...)
- Développer une offre économiquement accessible pour tous
  - Accompagner la réhabilitation du parc ancien





## 2 - Conserver une dynamique économique

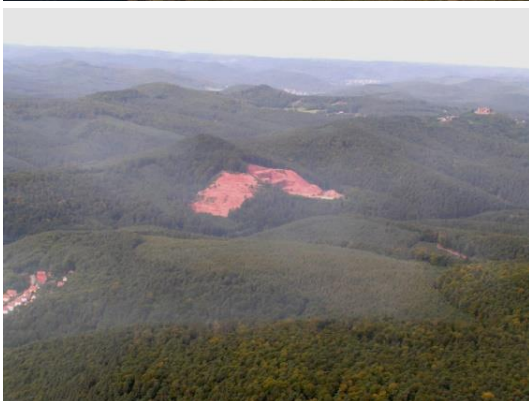
### Assurer un équilibre entre emplois et actifs pour ne pas être qu'un territoire résidentiel

- Accompagner le développement des activités économiques existantes
  - Préserver des capacités foncières de développement des entreprises
  - Améliorer l'accès aux entreprises à partir de la RD1062
  - Développer une offre de logements liée aux activités économiques
- Aménager du foncier pour être en capacité d'accueillir des projets d'implantation ou de développement
  - Poursuivre l'aménagement de zone d'activités (ZAC Gundershoffen, zone artisanale de Reichshoffen, zone d'activités de Mertzwiller, ...)
  - Optimiser le foncier disponible dans les zones d'activités
- Soutenir le développement de l'activité présenteielle

### Assurer une mixité fonctionnelle des zones à dominantes d'habitat dans le respect du cadre de vie

### Profiter de l'effet vitrine de la RD1062 tout en assurant la qualité paysagère de ses abords

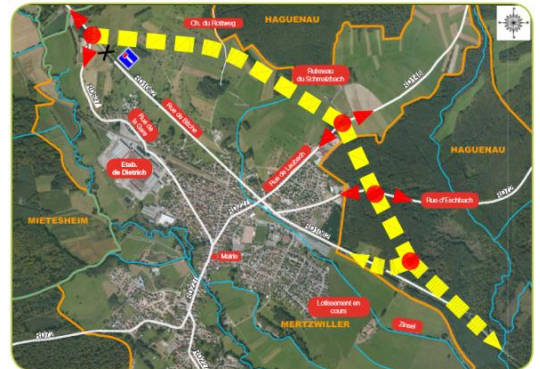
### Valoriser les ressources géologiques du territoire (Carrières de Rothbach, source thermale, source Celtique, ....)



### 3 - Améliorer l'accessibilité du territoire

#### Faciliter l'accès au territoire à partir des agglomérations régionales (Haguenau, Eurométropole)

- Finaliser l'aménagement de la RD1062 avec notamment le contournement de Mertzwiller
- Promouvoir le renforcement du réseau ferroviaire facteur d'attractivité locale
  - Aménager les abords des gares pour faciliter l'accès
    - ↳ Aménager des espaces de stationnement
    - ↳ Développer un/des pôle(s) de services (Niederbronn-les-Bains, Reichshoffen, Mertzwiller...)
  - Assurer un rabattement efficace
    - ↳ Valoriser le réseau de cheminements doux existants
    - ↳ Développer une offre collective de rabattement et lui assurer une visibilité
  - Permettre aux jeunes de résider sur le territoire tout en faisant leurs études



#### Améliorer les liaisons à partir du Pays de Bitche

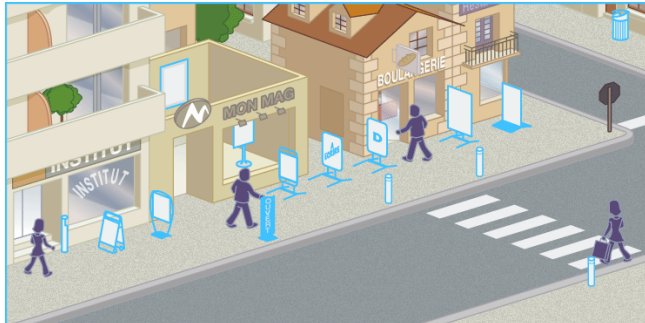
- Soutenir la sécurisation de la RD1062
- Préserver l'emprise ferroviaire comme support d'une infrastructure de déplacement

#### Améliorer la desserte numérique et en téléphonie mobile et valoriser les équipements pour assurer du lien social



#### Mailler le réseau cyclable de la CCPN avec les territoires voisins





#### 4 - Dynamiser une offre commerciale de proximité

Préserver la vocation commerciale de locaux dans des secteurs très ciblés

Organiser un maillage du territoire avec une offre commerciale



#### 5 - Conserver des équipements et services de proximité efficaces

Renforcer les centralités des villes et villages

Adapter l'offre scolaire et périscolaire sans pénaliser les enfants

Développer l'offre de formation professionnelle en lien avec les activités du territoire

Adapter les équipements culturels, sportifs et de loisirs aux évolutions des usages

- Valoriser les équipements sportifs et culturels du territoire
- Reconvertir les équipements non utilisés
- Déployer des équipements de proximité (city-stade, aires de jeux)

Développer une offre de services de proximité

- Organiser une mutualisation des équipements



## 2. Assurer un développement cohérent garant d'une bonne gestion foncière



### 1 - Assurer un développement du territoire en s'appuyant sur son armature urbaine et ses infrastructures

- ↳ Ville relais :  
Niederbronn-les-Bains/Reichshoffen/Gundershoffen
- ↳ Pôle émergent : Mertzwiller
- ↳ Villages

**Permettre à chaque commune un développement urbain en fonction de cette armature**

**Aménager le foncier à vocation économique de manière privilégiée aux abords de la RD1062**



## 2 - Valoriser le foncier disponible des zones bâties

Privilégier l'investissement des dents creuses, des logements vacants et des résidences secondaires

Assurer la constructibilité individuelle des fonds de parcelles mais en assurant un accès adapté au domaine public

Requalifier les friches

Faciliter les changements de destination de certains sites d'activités

→ Sites d'activités qui ont ou sont susceptibles de cesser leur activité

→ Bâtiments agricoles désaffectés (Granges, sites agricoles péri-urbains, ...)

Accompagner la réhabilitation du parc ancien pour faciliter son occupation



## 3 - Prévoir du foncier pour répondre aux besoins en optimisant son utilisation

Etre en capacité d'aménager environ 60 hectares en extension urbaine pour répondre aux besoins de développement de l'habitat

Prendre en compte les projets d'aménagement structurants qui ont fait l'objet de procédures d'aménagement ou de stratégies foncières de la part des collectivités

Poursuivre l'aménagement de foncier à vocation économique sur une dizaine de hectares

Réserver des terrains à l'accueil de projets touristiques ou le développement des structures existantes (environ 12 ha)

Conditionner la place de l'habitat dans les zones d'activités

Diversifier les formes d'habitat notamment en développant l'habitat intermédiaire



**Préserver des emprises (environ 9 ha) pour développer les équipements structurants dans le prolongement des zones dédiées existantes**

**Maîtriser l'étalement urbain et modérer la consommation d'espace**

Pour la période 2015-2035,

- Réduire de 25% la consommation foncière liée à l'habitat
- Réduire de 30% la consommation foncière liée au développement économique par rapport à celles correspondant à la période 2000-2012

#### **4 - Mettre en place des outils de gestion foncière pour disposer de foncier à long terme et valoriser le foncier des collectivités**

**Constituer des réserves foncières communales ou intercommunales pour être en mesure de réaliser des projets d'intérêt général (nouveaux équipements, quartiers innovants, développement économique et touristique, ...)**

**Mobiliser progressivement le foncier des collectivités pour réaliser des opérations d'aménagement**

### 3. Faire du tourisme et des loisirs un axe de développement économique du territoire



1 - Développer une identité touristique du territoire

2 - Réserver du foncier pour développer des activités touristiques et de loisirs

**Assurer, voire développer, une offre d'hébergement diversifiée**

- Soutenir le développement de l'activité hôtelière et des hébergements touristiques notamment en réhabilitant le bâti ancien
- Conserver l'offre de camping et accompagner sa montée en gamme
- Assurer l'accueil des camping-cars

**Développer des activités de loisirs**

#### 3 - Conforter la filière thermale

Favoriser le développement du tourisme de santé

Encourager et accompagner le développement de projets thermo-ludiques





#### 4 - Conserver et valoriser le patrimoine du territoire pour en faire un vecteur touristique

Valoriser les ensembles urbains remarquables, les éléments du patrimoine bâti (archéologique, religieux, castral, industriel, rural) et le petit patrimoine

Préserver et entretenir les espaces verts remarquables et porteurs d'identité

#### 5 - Développer le tourisme vert

Valoriser les sentiers de promenades et de randonnées

→ Développer une offre touristique avec pour support les réseaux existants

Valoriser les milieux naturels et notamment la forêt

Développer le tourisme "Autour de l'eau"



## 4. Assurer leur place à l'agriculture et la sylviculture et permettre le développement dans le respect du territoire



### 1 - Localiser les sorties d'exploitation avec le souci de la préservation du cadre de vie et de prise en compte des milieux naturels

Prendre en compte les périmètres de réciprocité

Prendre en compte les vents dominants

Prendre en compte les enjeux environnementaux

### 2 - Favoriser une agriculture diversifiée, locale et "à taille humaine"

**Soutenir une diversité des productions agricoles et des circuits de distribution locaux**

→ Accompagner et coordonner l'offre agricole locale

→ Poursuivre le soutien à la vente directe des produits locaux

**Assurer les possibilités de diversification (vente directe, gîtes à la ferme, ENR)**

**Assurer la pérennité des exploitations implantées au cœur des villages sous réserve de leur compatibilité avec la proximité d'habitat**

**Répondre en fonction des circonstances locales aux besoins d'une agriculture et sylviculture familiales**



### 3 - Valoriser la forêt pour la production de bois, l'accueil des visiteurs tout en assurant la protection de la nature

Augmenter le degré de naturalité des forêts par une gestion exemplaire de la forêt

Développer une économie du bois à forte valeur ajoutée

Participer à un territoire forestier transfrontalier d'expérimentation, d'innovation et d'échange

Organiser le séchage du bois du chauffage



## 5. Préserver le patrimoine bâti tout en lui permettant de répondre aux modes de vie actuels

### 1 - Préserver les caractéristiques des centres anciens

Définir des règles d'implantation cohérentes pour les nouvelles constructions

Assurer des rénovations, réhabilitations du bâti respectueuses du cadre de vie et de l'environnement urbain

### 2 - Préserver la qualité architecturale notamment du bâti ancien

Prendre en compte les spécificités locales : bourgs, villages, corps de fermes, ...

Respecter les typologies du bâti, les matériaux, les pentes et couleurs des toitures

### 3 - Organiser le stationnement



## 6. Développer la multi-modalité des déplacements sur le territoire



© Can Stock Photo - csp28269741

### 1 - Valoriser les réseaux de cheminements piétonniers et cyclables

Favoriser l'accès en modes doux vers les écoles/équipements/services, les gares, les zones d'emplois

Développer l'offre de stationnement pour les vélos

Renforcer les cheminements piétonniers



### 2 - Assurer une proximité entre habitat et emplois



### 3 - Gérer le stationnement

Aménager des espaces de stationnement pour desservir les équipements, pour accéder aux centres urbains, à proximité des infrastructures de transport

Organiser le stationnement des zones d'habitat pour libérer les espaces de circulation

→ Définir des normes de stationnement

→ Mutualiser des espaces de stationnement

#### 4 - Aménager, voire développer, le réseau viaire des communes

Assurer des bouclages de voiries

Sécuriser les traversées des villages

Aménager les traversées d'agglomération dont notamment la route de Bitche à Mertzwiller

Désenclaver la caserne des pompiers de Niederbronn-les-Bains



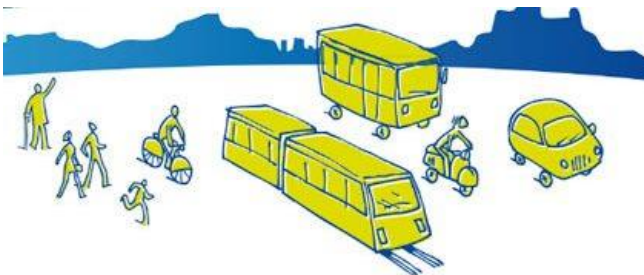
#### 5 - Favoriser des mobilités innovantes

Déployer un réseau de bornes de rechargement des véhicules électriques

Encourager l'auto-partage

Devenir un territoire d'expérimentation de nouvelles formes de mobilité en lien avec les entreprises du territoire

#### 6 - Renforcer et sécuriser l'accessibilité du territoire

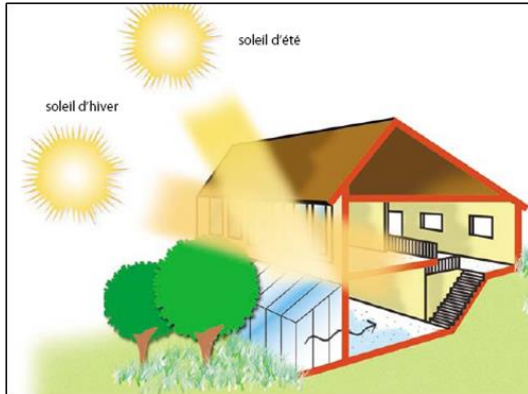


## 7. Mettre le développement en adéquation avec les capacités des réseaux

- 1 - Organiser le développement urbain en fonction des capacités des réseaux
- 2 - Limiter le développement des secteurs d'habitat dispersé et des constructions isolées
- 3 - Développer des bouclages entre les réseaux d'eau potable pour assurer une ressource suffisante
- 4 - Renforcer les ressources en eau pour répondre aux besoins de la population



## 8. Réduire la dépendance énergétique du territoire



1 - Favoriser l'exploitation des apports solaires passifs

2 - Développer les énergies renouvelables en garantissant leur intégration paysagère et écologique

Bois, solaire, petit éolien, hydraulique (moulin de Mertzwiller, plan d'eau de Reichshoffen), géothermie, méthanisation, ...

3 - Soutenir le développement de réseaux de chauffage

4 - Améliorer l'intégration et la sécurité des réseaux d'énergie

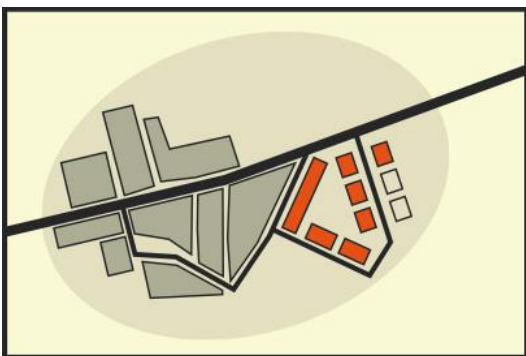
5 - Exploiter les ressources énergétiques du territoire dans le respect de l'environnement

## 9. Préserver et valoriser les qualités paysagères du territoire

### 1 - Préserver les vues sur les paysages et sites du territoire

Garder des perspectives sur des sites emblématiques (Wasenbourg, château de Windstein, ...)

Assurer des trouées visuelles depuis les RD1062 et RD28 sur les vergers, le paysage vallonné, les villages balcons, ...



### 2 - Limiter le mitage

**Assurer un développement urbain en continuité du tissu bâti existant**

**Interdire de nouvelles habitations isolées**

**Assurer l'intégration des exploitations agricoles**

- Identifier des secteurs agricoles à préserver de toutes constructions
- S'assurer d'une volumétrie adaptée au site, d'une qualité architecturale et d'un traitement paysager des sorties d'exploitation

### 3 - Assurer une cohérence architecturale des différentes parties urbanisées

Pente et couleurs des toitures, recul par rapport aux voies, volumétrie et hauteur des constructions



### 4 - Assurer un développement urbain respectueux de la topographie

Limitier les développements urbains en direction des lignes de crête

Intégrer les constructions à la pente

### 5 - Aménager les entrées de villages/villes pour assurer leur lisibilité et leur mise en valeur



### 6 - Encadrer l'implantation des dispositifs d'exploitation des énergies renouvelables



## 10. Préserver un environnement de qualité et sécuriser



### 1 - Préserver la qualité des ressources en eau

**Préserver la réalimentation des sources grâce à une gestion qualitative du massif forestier**

**Protéger les sources**

**Assurer le traitement des eaux usées**

- Moderniser les ouvrages d'épuration existants
- Construire de nouveaux ouvrages de traitement lorsqu'ils n'existent pas ou sont trop vétustes

### 2 - Préserver la forêt des développements urbains

**Préserver les massifs forestiers**

**Préserver des lisières forestières non bâties**





### 3 - Prendre en compte les qualités environnementales reconnues des milieux naturels tout en les conciliant avec l'activité humaine

**Conserver et développer des activités sur les sites existants au cœur des espaces naturels (CELTIC, Friche Bloch, ...)**

**Encourager la plantation d'essences locales**

**Valoriser les vergers et les fruits qui en sont issus**

(aides à la plantation et l'entretien d'arbres fruitiers, collecte de pommes et vente de jus, atelier d'épluchage de châtaignes, ...)

**Conserver les bosquets, haies, arbres remarquables**

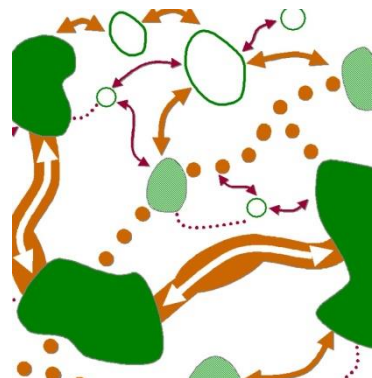
**Préserver voire reconstituer les ceintures vertes autour des zones urbaines**

#### 4 - Assurer des continuités écologiques entre le massif Vosgien et la forêt de Haguenau

Préserver et entretenir les ripisylves le long des cours d'eau

Préserver des reculs enherbés par rapport aux berges des cours d'eau

→ Acquérir le foncier dans les secteurs les plus sensibles



## 5 - Limiter la vulnérabilité du territoire face aux risques

### Se protéger du risque d'inondation

- Limiter la constructibilité en zone inondable en cohérence avec le PPRi
- Maîtriser l'imperméabilisation des sols

### Réduire la vulnérabilité des zones bâties face aux coulées d'eau boueuse

- Aménager des bassins de rétention
- Travailler avec la profession agricole pour développer des pratiques culturales moins impactantes

### Prendre en compte les "mouvements de terrain" : glissement de terrain à Rothbach, mouvements de terrains différentiels à Eberbach (Gundershoffen)

### Prendre en compte les zones de dangers liées aux conduites de gaz

### Prendre en compte les contraintes liées au dépôt de munition de Neubourg



## 6 - Améliorer la gestion des déchets du territoire

Améliorer le tri à la source pour une meilleure valorisation

Admettre la transformation et/ou le stockage de déchets liés aux activités des entreprises du territoire, mais avec des garanties quant au respect de la qualité de l'environnement

