



DIAGNOSTIC MULTITHÉMATIQUE

HABITAT – COMMERCE – MOBILITÉ – CADRE DE VIE ET ÉQUIPEMENT – PATRIMOINE, TOURISME ET CULTURE



Gundershoffen



Mertzwiller



Niederbronn-les-Bains



Reichshoffen

Table des matières

I.	Présentation du contexte territorial	3
a)	La Communauté de communes du Pays de Niederbronn-les-Bains	3
b)	Mertzwiller, Gundershoffen, Niederbronn-les-Bains et Reichshoffen, des centralités complémentaires.....	7
II.	Diagnostic thématique des enjeux de centralités	12
a)	Axe 1 : L'Habitat	12
	Diagnostic Habitat	12
b)	Axe 2 : Le commerce et le développement économique.....	24
	Diagnostic du Pays de Niederbronn-les-Bains.....	24
c)	Axe 3 : Mobilités.....	34
	Diagnostic du Pays de Niederbronn-les-Bains.....	34
d)	Axe 4 : Cadre de vie et accès aux services et équipements	44
	Diagnostic du Pays de Niederbronn-les-Bains.....	44
e)	Axe 5 : Patrimoine, tourisme et culture	48
III.	Le projet de territoire	50



I. Présentation du contexte territorial

a) La Communauté de communes du Pays de Niederbronn-les-Bains

1) Présentation générale

La Communauté de communes du Pays de Niederbronn-les-Bains (CCPN) a été créée le 16 décembre 1998 par arrêté préfectoral. Elle regroupe 13 communes de l'Alsace du Nord, soit près de 24 000 habitants : Dambach-Neunhoffen, Gumbrechtshoffen, Gundershoffen-Eberbach-Griesbach, Mertzwiller, Mietesheim, Niederbronn-les-Bains, Oberbronn, Offwiller, Reichshoffen-Nehwiller, Rothbach, Uttenhoffen, Windstein, Zinswiller.

Situé sur le piémont des Vosges du Nord et les collines sous Vosgiennes, le territoire se situe au Nord-Ouest du Bas-Rhin.

Son positionnement fait de la CC du Pays de Niederbronn-les-Bains, la voisine de la Communauté d'Agglomération de Haguenau de la Communauté de Communes du Pays de Bitche, de la Communauté de Communes Sauer-Pechelbronn et de la Communauté de Communes de Hanau-La Petite Pierre. La CCPN fait partie du bassin d'emploi de Haguenau avec la CAH, la CCSP et la CCHLPP.

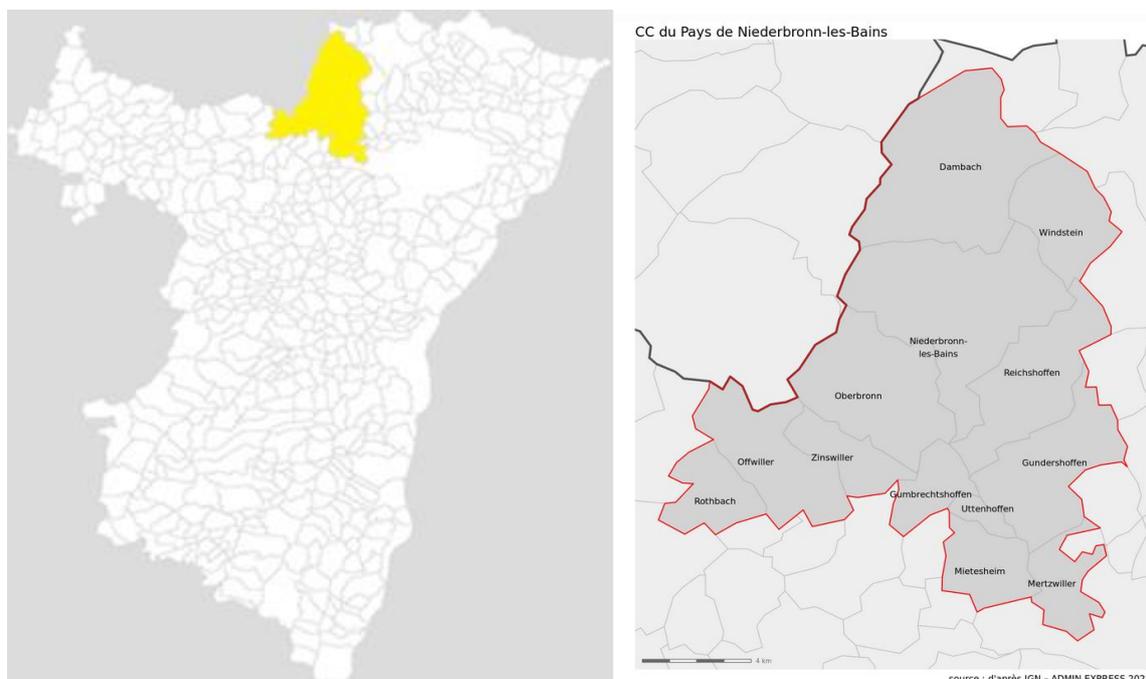


Figure 1 – Positionnement de la CCPN dans le département du Bas-Rhin et cartographie de la CCPN

La Communauté de Communes du Pays de Niederbronn-les-Bains est un territoire multipolarisé structuré autour d'une conurbation répartie en 4 communes : Niederbronn-les-Bains, Reichshoffen, Gundershoffen et Mertzwiller, ces communes sont des Petites Villes de Demain. Le SCoTAN (Schéma de Cohérence Territoriale de l'Alsace du Nord) a dressé une échelle de polarité avec un pôle intermédiaire et un pôle émergent :

- **Un pôle intermédiaire correspondant aux ensembles urbains de Niederbronn-les-Bains, Reichshoffen et Gundershoffen :** Les pôles intermédiaires peuvent avoir vocation, en complémentarité ou lorsqu'ils sont mieux positionnés que le pôle d'agglomération ou les pôles urbains structurants, à porter le développement d'activités, de services ou d'équipements de niveau supérieur.

Toutefois, leur vocation première est d'assurer les fonctions de centralité de leur bassin de coopération intercommunale. En ce sens, les équipements structurants à l'échelle de l'ensemble de ce bassin y sont prioritairement localisés.

- **Un pôle émergent de Mertzwiller :** Comme les pôles intermédiaires, ce pôle émergent a vocation à assurer les fonctions de centralité de leur bassin de vie. Toutefois, son niveau actuel en commerces, en équipements et en services ne lui assure pas encore un rayonnement sur son bassin de vie au niveau de celui des pôles intermédiaires.

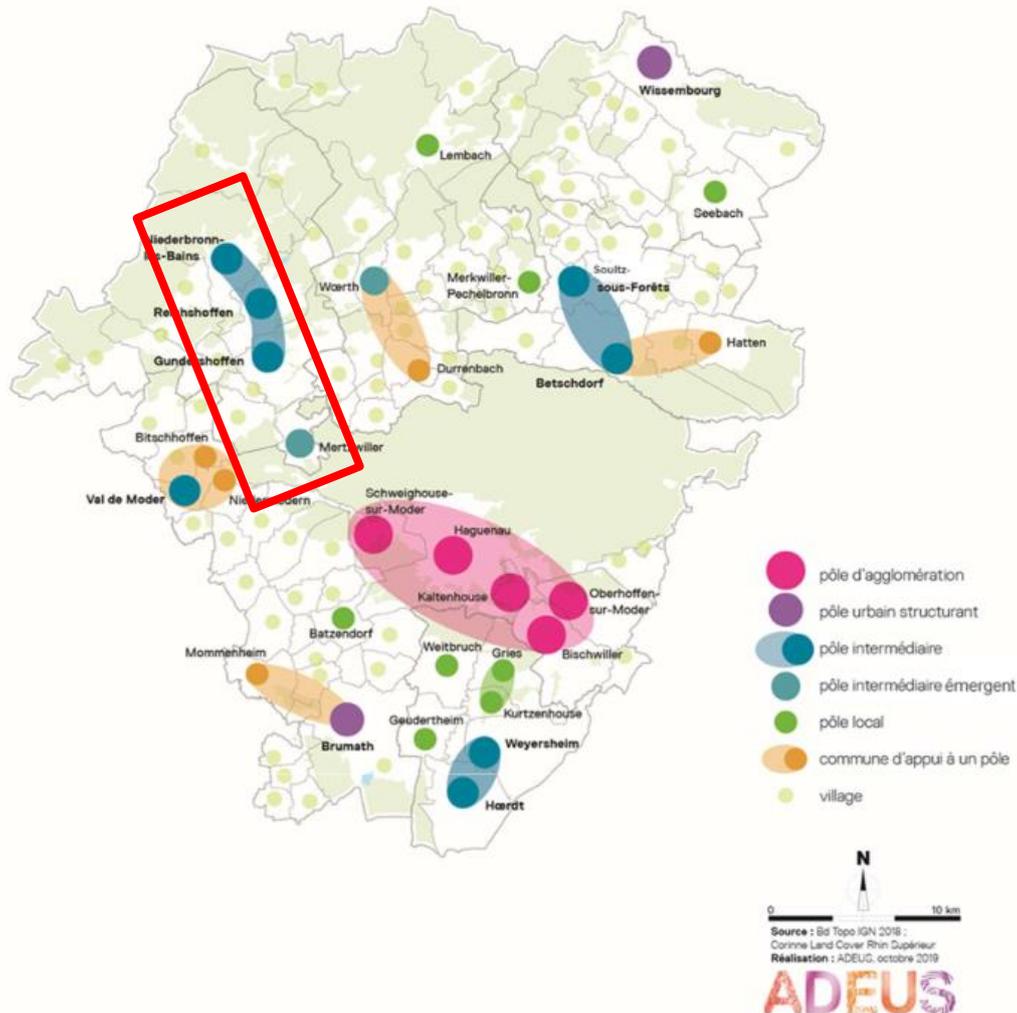


Figure 2 : Carte des polarités du secteur du PETR de l'Alsace du Nord

2) Les structures supra-intercommunales

- **Le pôle d'équilibre territorial rural (PETR)**

La Communauté de Communes du Pays de Niederbronn fait partie du PETR d'Alsace du Nord qui est en charge du schéma de cohérence territoriale, du plan climat air énergie territorial et mutualise le service de conseil à la rénovation énergétique France Renov' avec 5 autres intercommunalités à savoir la CC Sauer-Pechelbronn, la CC du Pays de Wissembourg, la CC de l'Outre-Forêt, la CA de Haguenau et la CC de la Basse-Zorn.

- **Le Parc Naturel Régional des Vosges du Nord (SYCOPARC)**

111 Communes sont membres du SYCOPARC qui a pour rôle de mettre en œuvre un projet développement durable fondé sur la protection et la valorisation de son patrimoine naturel et culturel.

- **Office de tourisme intercommunautaire de L'Alsace Verte**

La Communauté de Communes du Pays de Niederbronn-les-Bains est membre de l'office de Tourisme intercommunautaire de l'Alsace Verte qui assure la mission d'accueil, d'information, de promotion touristique ainsi que d'élaborer, de mettre en œuvre la politique du tourisme et de lier des partenariats de développement.

Sont également membres de l'OT de l'Alsace Verte : La CC du Pays de Wissembourg, la CC Sauer-Pechelbronn et la CC de l'Outre-Fôret.

- **Syndicat mixte pour la collecte et le traitement des ordures ménagères du Nord du Bas-Rhin (SMICTOM)**
- **Syndicat mixte ouvert de l'Agence Territoriale d'Ingénierie Publique (ATIP)**

3) Les chiffres clés

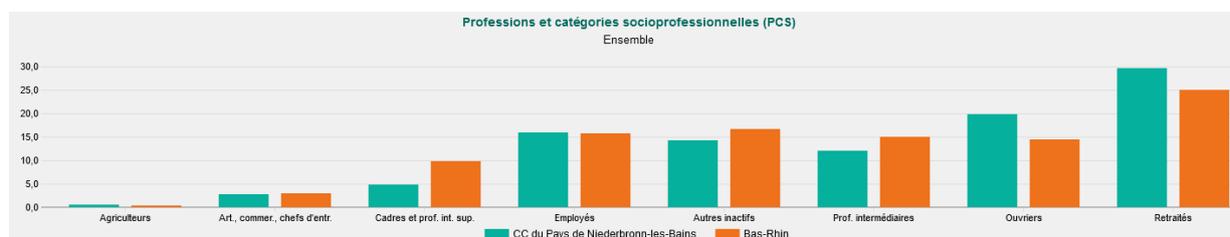
	CCPN	Niederbronn-les-Bains	Reichshoffen	Mertzwiller	Gundershoffen
Superficie (km²)	184,4	31,4	17,6	6,96	17,55
Nombre d'habitant	23 387	4393	5399	3350	3702
<i>Evolution sur 10 ans</i>	-0,71%	-0,20%	-2,56%	-4,59%	7,18%
Logements	11233	2367	2489	1436	1746
Résidences secondaires	4,1%	5,3%	1,1%	1,3%	1,7%
Logements vacants	8,9%	10,2%	10,9%	7,7%	8,5%
Propriétaire occupant	78,9%	67,5%	77,1%	83,2%	76,8%
Locatif privé	17,2%	26,9%	16,7%	12,3%	21,2%
Locatif social	3,9%	5,6%	6,3%	4,6%	2%
Nombre de vitrines (commerce, service)		81	43	28	35
Nombre de vitrines vacantes		22	13	8	8
Nombre d'actifs	10963	1997	2452	1535	1895
Nombre d'emplois	9353	1687	3010	1491	1371
Dont emplois occupés par des locaux (CCPN)	52%				
Taux de chômage (zone d'emploi)	4,8%				
Concentration d'emplois	89,9	95,5	142,1	108,2	82,3
Nombre d'équipements	1030	219	240	138	154

4) Le contexte socio-démographique

Le pôle urbain du territoire composé des 4 communes PVD regroupe 72% des habitants soit 16 844. Ces communes connaissent des situations différentes en termes de démographie depuis 10 ans : une légère décline pour Niederbronn-les-Bains, une perte d'habitants plus prononcée à Reichshoffen et Mertzwiller et une forte dynamique à Gundershoffen.



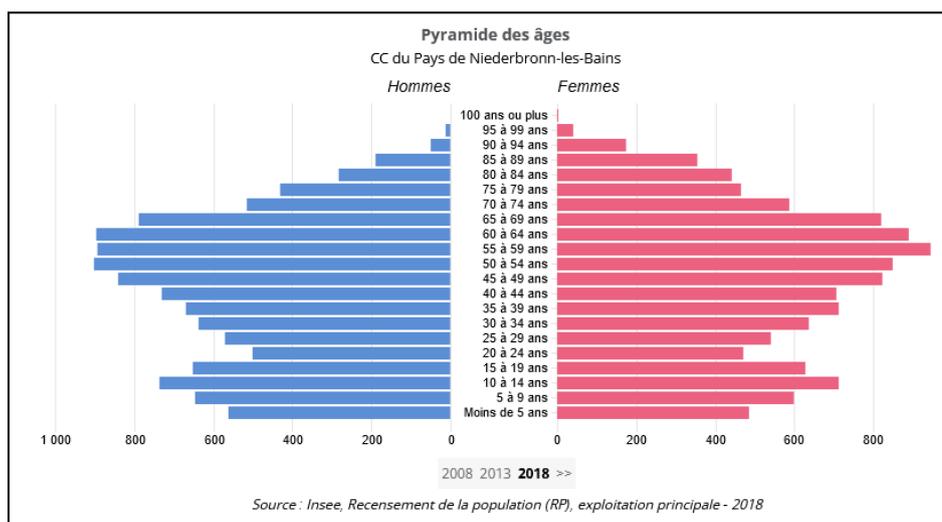
L'objectif du territoire, affiché dans le plan local d'urbanisme intercommunal est d'attirer 2 000 habitants à l'horizon 2035. La population ciblée sont des familles dont la catégorie socioprofessionnelle est « Cadres et profession intellectuelles supérieurs ». En effet, le Pays de Niederbronn-les-Bains connaît un déficit de proportion de cadre dans sa population avec seulement 4.9% de cadres contre 9.8% dans le Bas-Rhin. Cela s'explique par la forte présence d'industries sur le territoire et par conséquent d'un part plus importante d'ouvriers (19.9% contre 14.5 dans le Bas-Rhin) et par une forte part de retraités.



Le Pays de Niederbronn-les-Bains a une population majoritairement retraitée comme dans le Bas-Rhin mais dans une plus grande mesure : 30% de la population est dans ce cas de figure contre 23% dans le Bas-Rhin.

Cependant, le territoire a moins de cadre et de profession intermédiaires que la moyenne départementale.

La population du Pays de Niederbronn-les-Bains fait face à un vieillissement de la population.



La part des personnes de plus de 75 ans est supérieur à la moyenne départementale, 10.4% des habitants sont dans cette catégorie d'âge. D'autant plus que la part des retraités représente 30% de la population. Le vieillissement de la population est plus marqué dans la Commune de Niederbronn-les-Bains. Selon les projections, le

taux de plus de 60 ans sera de 40% d'ici à 2030.

Ce vieillissement de la population est à intégrer car il peut soulever des problématiques en termes d'autonomie et de maintien à domicile des personnes âgées actuellement et dans l'avenir. La CCPN et les Communes devront veiller à ce que les services de basent leur reste accessible, et à en développer en fonction des besoins. Ce vieillissement va nécessiter un développement de services pour ces populations. L'offre de logements est insuffisante pour les personnes âgées. A titre d'exemple, la Ville de Gundershoffen mène une réflexion sur le parcours résidentiel du grand âge. Dans ce contexte de développement de services, la CCPN a ouvert une Maison France Service le 1^{er} juillet 2022 répondant au besoin d'information et d'accompagnement de ce type de public entre autres.

Une population aux revenus légèrement inférieur à la moyenne départementale (Sources INSEE/Observatoire des territoires) :



- 53.7% des ménages sont imposés sur le revenu ce qui s'approche de la moyenne départementale à 55%
- Le revenu médian est de 22 430€ par an ce qui est légèrement inférieur à la moyenne départementale à 22 620€, mais toutefois supérieur à la moyenne nationale.
- Le taux de pauvreté est de 10% soit moins que la moyenne départementale à 13.2%.

Concernant les logements des habitants, le nombre moyen de pièces pour l'ensemble des résidences est de 5 pièces, contre 3 pour les appartements (qui représentent 15% des logements). Se pose alors la question de l'adaptabilité de l'offre en logement par rapport à la demande. Pour accueillir une population jeune active (couple sans enfants ou jeune famille), l'offre de logement doit être compatible avec leurs besoins (T3 pour un jeune couple d'actifs sans enfants par exemple). Pour ce qui est de l'ancienneté d'emménagement, plus de 70% des habitants vivent au sein de la CC depuis au moins 10 ans.

b) Mertzwiller, Gundershoffen, Niederbronn-les-Bains et Reichshoffen, des centralités complémentaires

Explication des grandes caractéristiques de chaque ville et de leur rôle complémentaire

1) Le portrait de Reichshoffen

Reichshoffen, associée au village de Nehwiller, est une commune de 5 483 habitants, située dans le nord de l'Alsace, au pied du Massif des Vosges du Nord. Ville porte d'entrée du Parc Naturel Régional, Reichshoffen dispose d'un riche patrimoine naturel et architectural que la commune tente de préserver au mieux. La ville est chef-lieu du canton de Reichshoffen.

La population de Reichshoffen est en baisse constante, en 10 ans, elle a perdu 2.56% de sa population (entre 2008 et 2018), l'enjeu est d'infléchir cette tendance : ce qui est en cours puisque depuis 2018 la population de Reichshoffen a augmenté de 1,55%. La commune compte 2 489 logements avec un fort taux de vacance (10.9%) dont une vacance de longue durée qui est ancrée comme sur le reste du territoire. En 2019, la commune a mis en place la taxe d'habitation sur les logements vacants et devrait percevoir les premières retombées financières en 2023. Cela permettra de suivre l'évolution d'année en année des effets de la taxe sur les logements vacants.

La ville de Reichshoffen dispose d'un parc industriel important. Forte d'une tradition ferroviaire et sidérurgique ancienne, Reichshoffen accueille notamment les usines de production de matériel ferroviaire CAF (anciennement Alstom) ou d'infrastructure ferroviaire de Vossloh-Cogifer. Ces industries sont un véritable moteur économique et forment un bassin d'emploi important sur lequel il est nécessaire de s'appuyer pour construire un programme de revitalisation, notamment en proposant de nouveaux services aux travailleurs. Reichshoffen concentre énormément d'emplois, avec 162 emplois pour 100 actifs occupés grâce au parc industriel fortement pourvoyeur d'emplois et aux activités de sous-traitance gravitant autour. L'industrie est le principal employeur de Reichshoffen. La présence de l'industrie a fait de Reichshoffen la ville idéale pour accueillir un centre de formation des apprentis (CFAI).

Concernant les services de santé, Reichshoffen est bien dotée, avec deux maisons médicales accueillant notamment 8 médecins généralistes, un laboratoire d'analyse ainsi qu'une pharmacie et la présence d'un cabinet de radiographie.

Le centre-ville de Reichshoffen dispose d'un linéaire commercial à la fois ancré et fragile. Si la majorité des commerces essentiels y sont présents, leur nombre a sensiblement baissé ces quinze dernières



années. L'une des priorités du programme de revitalisation est donc l'accompagnement des commerçants actuels : efforts de communication numérique, animations commerciales, réponse aux nouvelles attentes des clients... La ville est confrontée à un taux de vacance commerciale élevé (+ de 21%), qui constitue l'un de ses enjeux majeurs. L'accompagnement des porteurs de projets et la rénovation des locaux commerciaux vacants en vue de leur remise sur le marché est donc une priorité.

Les enjeux de Reichshoffen :

- Rendre son centre-ville plus attractif : lutter contre la vacance commerciale, développer des événements/animations autour du centre et améliorer le cadre de vie en requalifiant l'espace public ;
- Mobiliser les logements vacants et accompagner à la rénovation énergétique des bâtiments privés (petit tertiaire et habitations) ;
- Théâtraliser la gare de Reichshoffen : améliorer les services en gares, en faire une véritable porte d'entrée du territoire ;

2) Le portrait de Mertzwiller

Mertzwiller est une commune de 3350 habitants en 2018 (INSEE) qui voit sa population diminuer depuis les années 2010. Cela se vérifie par une évolution annuelle moyenne de la population qui est négative (-0.2%). Sa population est en baisse constante, et tout l'enjeu aujourd'hui est d'infléchir cette tendance. La commune compte 1436 logements, dont 7.7% de logements vacants (taux inférieur à la moyenne nationale). Ce taux est relativement bas par rapport aux autres communes PVD d'Alsace : c'est l'une des communes les moins concernées par ce phénomène à ce jour.

L'industrie est le principal domaine d'emplois avec 60% des actifs recensés, contre 22% dans le commerce-transport-services et 13% dans les services publics. L'indicateur de concentration d'emploi est de 108,2 (correspondant au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs) contre 98% à l'échelle nationale, qui démontre un dynamisme certain du territoire, qui peut s'expliquer par un bassin d'emploi industriel et la présence de BDR-Thermea qui emploie plus de 600 personnes sur son site à deux pas du cœur de ville de Mertzwiller.

Concernant la problématique du logement, le parc résidentiel de la commune a principalement été construit entre 1945 et 1990 (70% du parc résidentiel). Ce qui pose et posera à terme des enjeux de rénovation du bâti ancien et surtout de transition énergétique des habitations.

Le tourisme est un aspect peu ou pas valorisé du territoire : la commune ne dispose pas d'hôtels, de chambres d'hôtes ou de campings et peu ou pas d'activités touristiques. cependant, la commune est propriétaire de foncier remarquable et elle souhaite le revaloriser : la gare et le moulin historiquement liés à l'industrie très présente sur le territoire.

Enfin, la problématique de la santé est une question dont s'est saisie la municipalité. La population décroissante et vieillissante nécessite plus de soins coordonnés. A noter que la commune est attractive en termes de soins de premiers recours, pour les habitants de la commune mais également pour les populations environnantes. Cependant, la démographie médicale reste fragile. Les indicateurs de santé sont moins favorables à Mertzwiller que dans le reste du département (plus de patients atteints de maladies chroniques, et de personnes âgées aux besoins spécifiques).

Un emplacement géographique stratégique



L'emplacement géographique stratégique permet une proximité avec Haguenau et son bassin d'emploi et de services mais il pose de ce fait d'autres problématiques, notamment liées aux mobilités. 90% des habitants ont au moins une voiture (dont 50% avec deux ou plus), ce chiffre étant en augmentation sur la période 2008-2018. De plus, 82% des habitants de la commune travaillent dans une autre commune que Mertzwiller, qui engendre inévitablement des migrations pendulaires (déplacements domicile-travail quotidiens) - ce qui explique que 83% des actifs utilisent la voiture comme moyen de transport pour se rendre à leur travail.

Concernant les mobilités alternatives, la commune dispose d'une gare dont le TER dépend de la ligne Strasbourg/Haguenau/Niederbronn-les-Bains. Pas ou peu de moyens de mobilités douces existent pour se rendre en toute sécurité de la gare aux zones habitables et au centre-bourg/commerces.

Une problématique importante de la commune pour les mobilités est liée à la forte traversée des véhicules dans la commune, qui engendre de forts ralentissements dans son carrefour principal. Cette situation n'encourage pas les habitants à modifier leurs comportements de mobilité et ne sécurise pas leurs déplacements.

Les enjeux de Mertzwiller :

- **Santé** : création d'une Maison de Santé pluridisciplinaire labélisée par l'ARS pour anticiper le départ en retraite des médecins et les nouveaux modes de travaux des jeunes médecins ;
- **Patrimoine** : revaloriser le patrimoine de Mertzwiller en mobilisant le foncier communal : Bâtiments de la gare, du Moulin ;
- **Mobilité** : sécuriser des axes, réalisation du contournement de Mertzwiller par la CeA, développement de mobilités douces ;
- **Habitat** : accompagnement à la rénovation énergétique des bâtiments privés ;

3) Le portrait de Gundershoffen

La Commune de Gundershoffen avec ses deux hameaux, Schirlenhof et Ingelshof, et deux communes associées, Eberbach et Griesbach, se situent dans le secteur des collines qui s'appuient sur le massif des Vosges du Nord. Gundershoffen connaît une situation démographique très dynamique : la population s'est accrue de 7% en 10 ans et compte aujourd'hui plus de 3 700 habitants.

Du fait de sa spécificité d'avoir des communes associées, le lieu de vie repose sur un système urbain multipolaire, réticulaire, non hiérarchisé. Et cela y compris dans la commune centre.

Historiquement, la commune a puisé son dynamisme démographique grâce à des opérations successives de lotissements. La maison individuelle représente plus de 80% de l'habitat dans la commune. Les logements vacants représentent 8.5% des logements : ce taux est en dessous de la moyenne intercommunale mais au-dessus de la moyenne bas-rhinoise. Le centre-ville de Gundershoffen ayant été en grande partie détruit lors de la seconde guerre mondiale, la plupart des habitations datent des années 1950-1960 ce qui implique un besoin théorique en rénovation énergétique.

La proximité avec la D1062 et de la ligne ferroviaire a permis l'implantation de zone artisanale par l'intercommunalité et de zone commerciale par un porteur privé : Gundershoffen concentre près de 1400 emplois soit 82 emplois pour 100 actifs la commune reste dynamique grâce à de gros employeurs : Tryba, Boehli, Super U et un tissu de PME/TPE. Le commerce est réparti en 3 secteurs géographiques : le long de la Grand'Rue, autour de la Mairie et au Super U dans la zone commerciale.



Cependant, il existe également une vacance importante et certains commerces ferment comme la Coop.

Le tourisme est représenté par la présence de l'hôtel le moulin et par la Fabrique à Bretzels (Musée et découverte de la fabrication de bretzel), des restaurants réputés comme celui du Cygne ou des Jardins du Moulin. Il existe une volonté politique de développer ce potentiel touristique à Gundershoffen. Par exemple, en développant le tourisme d'affaires ou en valorisant les activités patrimoniales et naturelles autour de l'Alsace Verte.

Concernant les mobilités alternatives, la commune dispose d'une gare dont le TER dépend de la ligne Strasbourg/Hagenau/Niederbronn-les-Bains. Concernant la gare, il est nécessaire de la mettre en valeur pour favoriser l'échange modal : le projet de pôle d'échange multimodal (PEM) est déjà en cours de réflexion. Ce projet proposera de multiples aménagements dont la création de parking véhicules légers et mobilités douces, d'une piste cyclable ou encore d'une gare routière. Des pistes cyclables relient la ville à la zone d'activité et la Commune mène un projet de requalification de la Grand'Rue incluant une voie verte. Cette voie verte en site propre a pour objectif de favoriser les mobilités douces et présente également un intérêt patrimonial et naturel.

La Ville mène également plusieurs projets comme la création d'un Tiers-lieu / marché couvert dans le centre de services.

Les enjeux de Gundershoffen :

- Traitement des friches dans l'enveloppe urbaine : friche commerciale « COOP », friche « station essence » ;
- Favoriser les mobilités alternatives à la voiture individuelle : pôle d'échange multimodal en gare, aménagements cyclables en site propre afin de développer le maillage territorial intercommunal ;
- Mobiliser les logements vacants et accompagner à la rénovation énergétique des bâtiments privés (petits tertiaires et habitations) ;
- Développer les services : création du tiers-lieu/marché couvert

4) Le portrait de Niederbronn-les-Bains

Située dans le Parc Naturel Régional des Vosges du Nord, Niederbronn-les-Bains est la première station hydrominérale d'Alsace, est station classée de tourisme, station verte et commune forestière sur le GR53. Petite ville de 4 400 habitants, Niederbronn-les-Bains s'étend sur une surface de plus de 3 100 hectares et son altitude varie de 192 mètres à 581 mètres (point culminant des Vosges du Nord au Wintersberg).

Sur le ban de la commune se trouvent notamment la société Celtic S.A. d'embouteillage de l'eau minérale issue de l'une des sources du patrimoine niederbronnois, la Fonderie de Niederbronn qui a appartenu au groupe De Dietrich de 1769 à 2004 ainsi que, sur le site de Jaerthal, les premières forges de cette illustre famille.

Des infrastructures scolaires (groupe scolaire, école maternelle), culturelles (relais culturel, Maison de l'Archéologie, Point Lecture) et sportives (piscine Les Aqualies, gymnases, terrains de foot, terrains de tennis extérieurs et couverts...) sont aussi gérées par la collectivité pour le bien-être des habitants, des visiteurs, des curistes et touristes.

Niederbronn-les-Bains a connu un programme de rénovation urbain axé sur le cachet thermal et commercial dans les années 2000-2010. La mise en valeur de l'eau (rivière du Falkensteinerbach), la création d'un cheminement piéton le long d'une trame verte, l'établissement d'un nouveau plan de



circulation permettant la création de parkings et l'élargissement des trottoirs dans les rues commerçantes, la remise en valeur des vestiges des thermes romains de Niederbronn-les-Bains, sont autant d'éléments d'aménagement qui ont concrétisé le « Murmure Romain » et développé l'attractivité du centre de Niederbronn-les-Bains.

Le tourisme joue un rôle déterminant dans l'économie de la ville grâce à ses nombreux atouts : thermalisme, Parc Naturel Régional des Vosges du Nord, Casino, 5 hôtels à grande capacité développant des offres de spa, gîtes et chambres d'hôtes, camping, restaurants, un centre-ville agréable, parcs, des événements et manifestations toute l'année... Son cadre de vie très apprécié assure aussi à la ville de nombreux visiteurs journaliers (hors nuitées) en provenance d'un bassin de population allant de Haguenau jusqu'à Bitche.

Niederbronn-les-Bains bénéficie d'un tissu commercial à la densité et au dynamisme remarquables relativement à la taille de sa population. Le taux de vacance commerciale relativement élevé (autour de 20%) est paradoxal compte tenu de l'attractivité de la ville.

La population de Niederbronn-les-Bains s'élève à environ 4 400 habitants, une situation qui est assez stable depuis 1968 avec de légères fluctuations. Entre 2008 et 2018, la commune a perdu 10 habitants ce qui n'est pas significatif : la tendance est à la stabilité démographique. La sur-représentation des personnes âgées (13% des personnes ont plus de 70ans et plus de 30% sont retraités) est à la fois un atout (consommation en petit commerce de centre -ville), mais peut également s'avérer un frein au dynamisme ambiant.

Le taux de logements vacants est de 10%, supérieur à la moyenne de la Communauté de Communes. Il se concentre majoritairement au niveau des appartements en centre-ville. Ce taux relativement élevé a des origines comparables à celles qui expliquent celui des locaux commerciaux vacants : vétusté, propriétaires âgés... mais aussi inadaptation aux personnes à mobilité réduites, absence d'extérieur.

Niederbronn-les-Bains inscrit sa politique dans une philosophie de transition écologique. Parmi ses priorités : le développement des mobilités douces et du vélo en particulier. L'essor des vélos à assistance électrique, notamment, permet d'envisager une stratégie d'usage à la fois pour les déplacements du quotidien, tout en développant une « destination vélo » touristique pour le territoire, en lien avec l'Alsace Verte et les Vosges du Nord.

Les enjeux de Niederbronn-les-Bains :

- Maintenir un haut niveau d'attractivité sur un vaste territoire environnant (CCPN et au-delà, Moselle...), condition indispensable à la pérennité du commerce et de l'hôtellerie-restauration de centre-ville
- Accentuer la mise en tourisme de la commune (tourisme vert, thermalisme, mise en valeur du patrimoine romain, accueil des camping-car, aménagement du parc du golf...)
- Mobiliser les logements vacants et accompagner à la rénovation thermique et énergétique des bâtiments privés (petits tertiaires et habitations)
- Attractivité du centre-ville : lutter contre la vacance commerciale, fédérer les commerçants autour d'une nouvelle union des commerçants
- Mise en valeur du cadre de vie : apaiser la circulation, accentuer encore la végétalisation, développer les terrasses.
- Développer l'usage du vélo pour les usages quotidiens et pour les touristes



II. Diagnostic thématique des enjeux de centralités

a) Axe 1 : L'Habitat

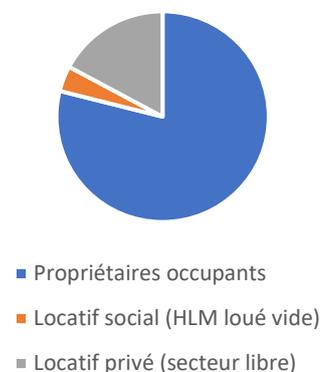
Diagnostic Habitat

1) Présentation du contexte général de l'habitat

La thématique habitat est une composante obligatoire du programme « Petites Villes de Demain ». Travailler sur l'habitat est essentiel, il présente des enjeux d'envergure pour l'avenir du territoire : adaptation de l'offre de logement à la demande, rénovation énergétique des bâtiments et nécessite un accompagnement technique et administratif (aides financières) pour inciter au passage à l'acte.

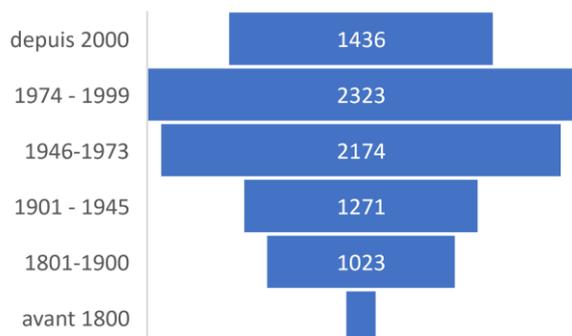
Le territoire du Pays de Niederbronn-les-Bains compte 11 233 habitations (dont 70% dans les communes PVD) qui sont dans près de 80% des cas des maisons individuelles. Le parc de logement est structuré autour d'une forte part de propriétaires occupants : 79% des logements sont occupés par leurs propriétaires. La part du locatif privé est relativement faible, il représente 17% du parc, soit 5 points de moins que la moyenne départementale (hors Eurométropole de Strasbourg - EMS). Le logement social ne représente que 4 % ce qui est équivalent au niveau départemental hors EMS. La situation des logements sociaux est marquée par un désengagement progressif des bailleurs sociaux (baisse régulière du nombre de logements) et par l'état général des logements actuels (problématiques autour de leur performance énergétique).

CC du Pays de Niederbronn-les-Bains



Au niveau des communes les chiffres sont relativement similaires. Les seuls changements significatifs sont la part du locatif privé plus important à Niederbronn-les-Bains (26.9%) et Reichshoffen connaît le plus de logements sociaux (6%).

Répartition des logements selon la période de construction



Portrait-robot du logement dans les 4 communes PVD :

- 8369 logements composent les 4 communes PVD
- Des logements grands : 4.4 pièces pour 100m² en moyenne ;
- Près de 4628 logements construits sans réglementation thermique soit avant 1974.
- Plus ils sont anciens plus la performance énergétique est mauvaise

Concernant le type de logements, le territoire est dominé par des logements de grande taille : entre 70% (pour Niederbronn-les-Bains) et 84% (pour Mertzwiller) font 4 pièces ou plus et l'offre de petits logements (1 à 2 pièces) qui seraient, sur le papier indiqué pour la majorité des ménages du territoires ne représentent qu'environ 10%. En effet, le



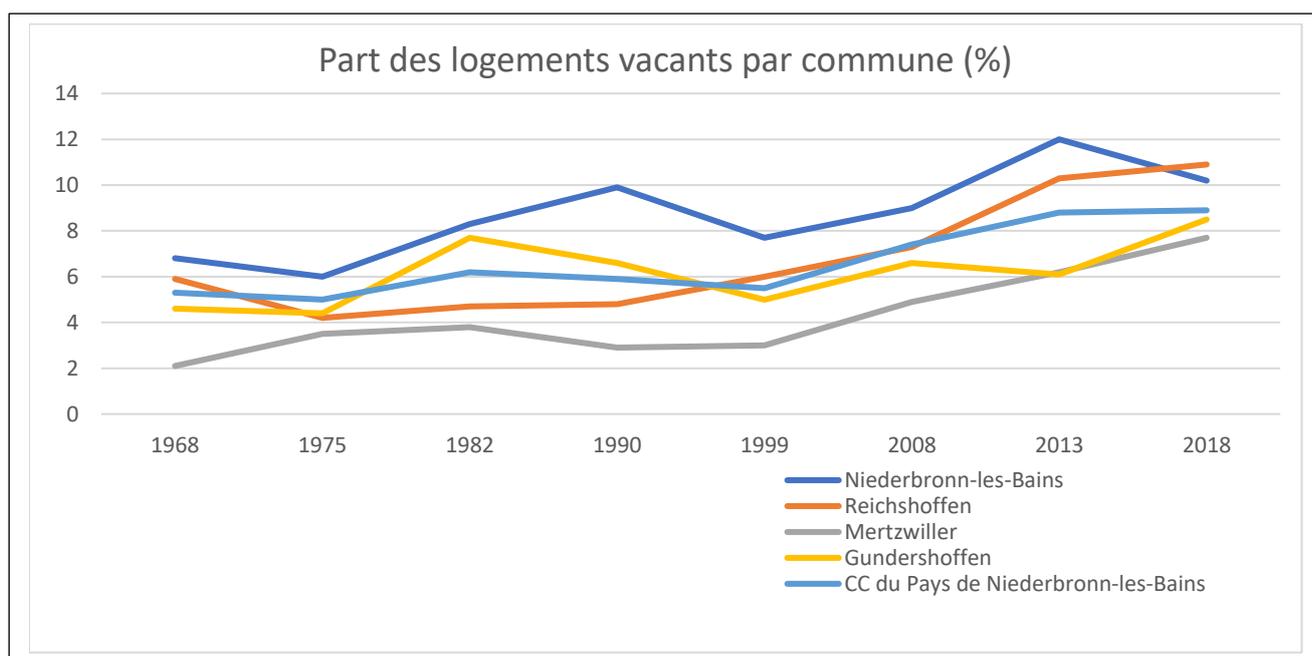
deserrement des ménages créé un besoin important de petits logements, or le territoire est largement doté de grands logements. Cela créé une situation où les logements sont en situation de sous-occupation au sens de l'INSEE : plus de 80% des logements sont sous-occupés dans les 4 communes PVD. Cette sous-occupation s'explique par plusieurs facteurs :

- Age des ménages : des biens ont été acquis pour les besoins à un moment T (famille avec enfants) et sont aujourd'hui occupé par un couple seul,
- Attente des ménages : les petits logements n'ont pas toujours d'extérieur et en zone rurale son absence est difficilement acceptable.

Le développement du parc résidentiel, indicateur de l'attractivité locale et de l'évolution de la taille des ménages est particulièrement significatif sur la période 2008-2018 avec 861 nouveau logement. Cela traduit également une attractivité des prix de l'immobilier par rapport aux territoires voisins (CAH notamment).

2) La vacance des logements

Malgré l'augmentation de logements, le territoire est marqué par une vacance en augmentation et cela notamment en cœur de ville : le taux sur tout le territoire est de 8.9%, en comparaison le taux moyen au niveau du département est inférieur à 7.8%.



La vacance est considérée comme « de friction » (entre deux propriétaires ou locataires, en travaux...) lorsqu'elle est inférieure à deux ans. Lorsqu'elle est supérieure à deux ans elle est anormale. Sur les 4 communes :

- Plus de 1000 logements vacants dans l'intercommunalité dont 555 de longue durée et cela incluant les 375 logements de longue durée sont répartis dans les 4 communes ;
- Les logements vacants de longue durée sont en moyenne vacants depuis 8 ans ;
- Les appartements sont surreprésentés par rapport à leur poids dans les logements en général. Ils représentent 50% des logements vacants à Reichshoffen et Gundershoffen, plus de 62 % à Niederbronn-les-Bains et Mertzwiller ;



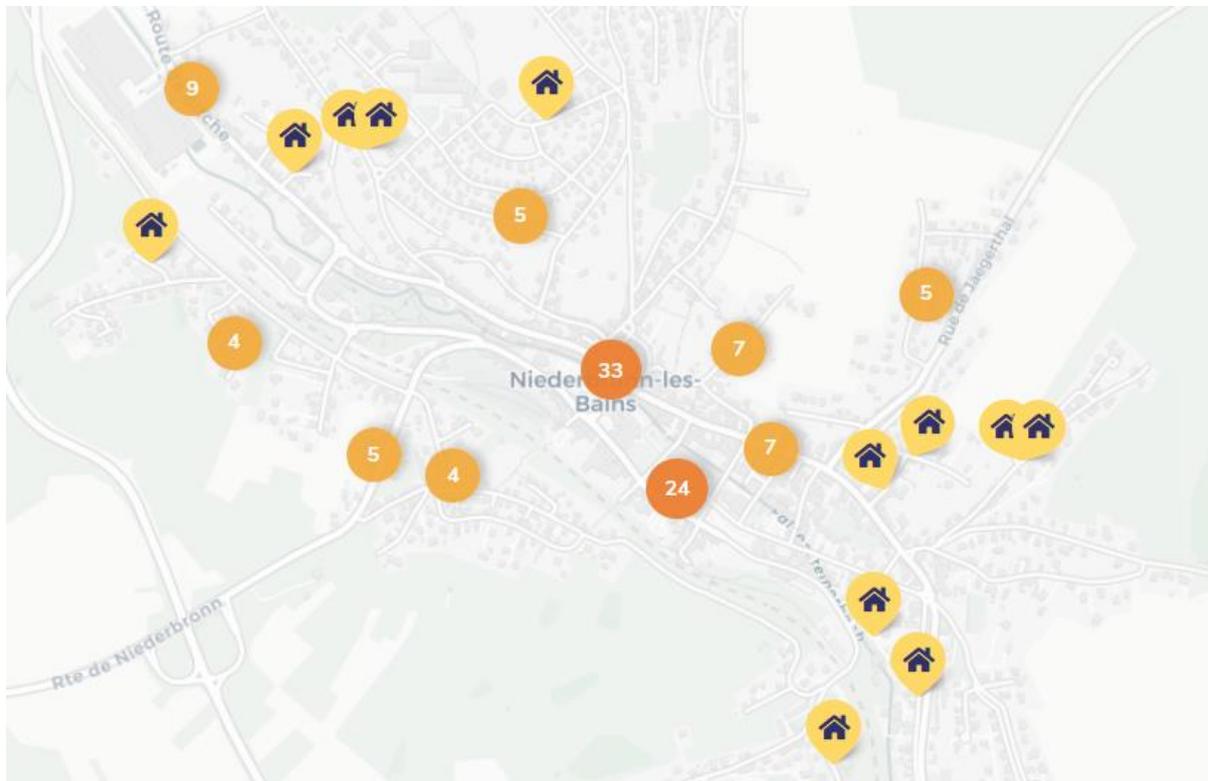
- Cette typologie d'appartement vacant n'est pas adaptée aux besoins, envie des ménages souhaitant s'installer en territoire peu dense (peu ou pas d'accès à l'extérieur, peu ou pas de places de parking...) : la maison individuelle reste l'idéal pour les ménages.
- Les appartements vacants sont en moyenne de taille correct (3 pièces – 60 m²) et théoriquement adaptés à la taille des ménages de la CCPN ;
- Les biens vacants datés d'avant 1900 ou entre 1945-1975 sont surreprésentés :
 - Les biens datant de 1900 peuvent ne pas être adaptés aux besoins recherchés par les habitants
 - Les biens en 1945 – 1974 ont été construits de façon industrielle et sans réglementation thermique et sont, dans de nombreux cas, des passoires thermiques.
- Confort des logements : la grande majorité des logements sont équipés d'équipements de confort. 14% d'entre eux sont sans équipements de confort (sanitaire, salle d'eau) ;
- Mertzwiller est moins concernée par la vacance des logements.

Pour lutter contre le phénomène de vacances, la Commune de Reichshoffen a mis en place la taxe sur les logements vacants en 2019. Il est trop tôt pour évaluer l'impact de ce nouvel impôt sur le phénomène de la vacance.

Cartographie de la vacance de longue durée (plus de 2 ans) :

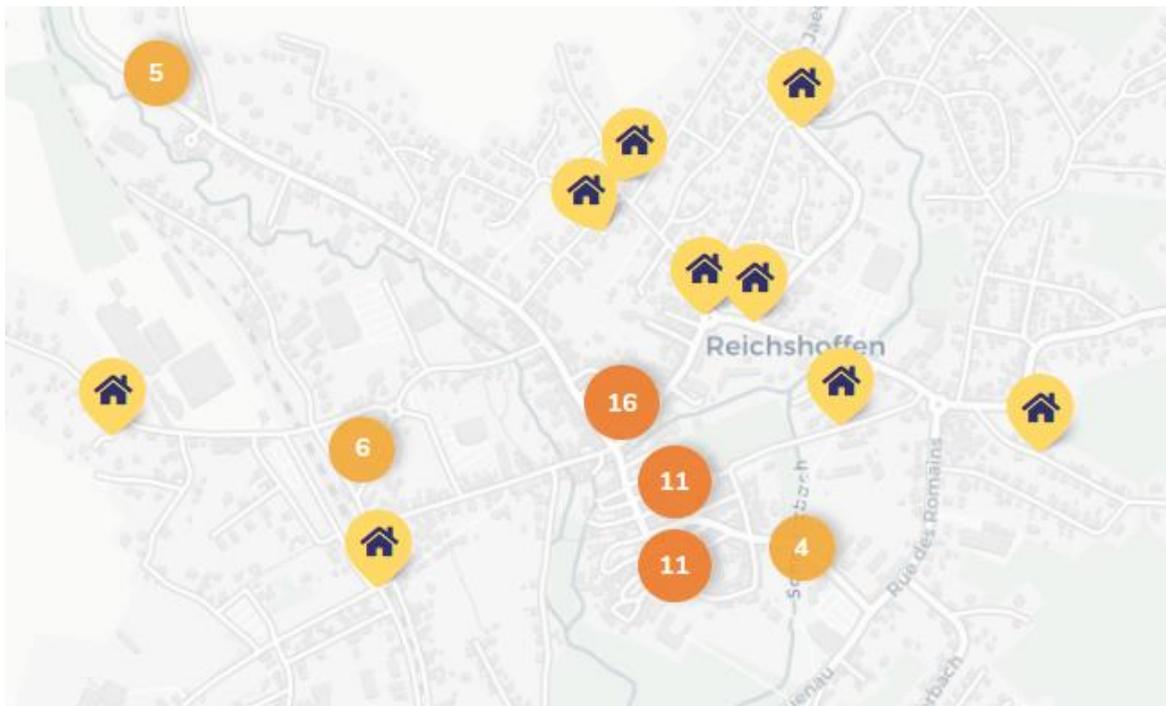
Les habitations vacantes sont géolocalisées et regroupées lorsqu'il y a une concentration. Ainsi lorsqu'il y a une bulle avec un chiffre, cela signifie qu'il y a x maison vacante dans le secteur, lorsqu'il y a le pictogramme « maison », cela signifie qu'il y a un logement vacant.

- Niederbronn-les-Bains :



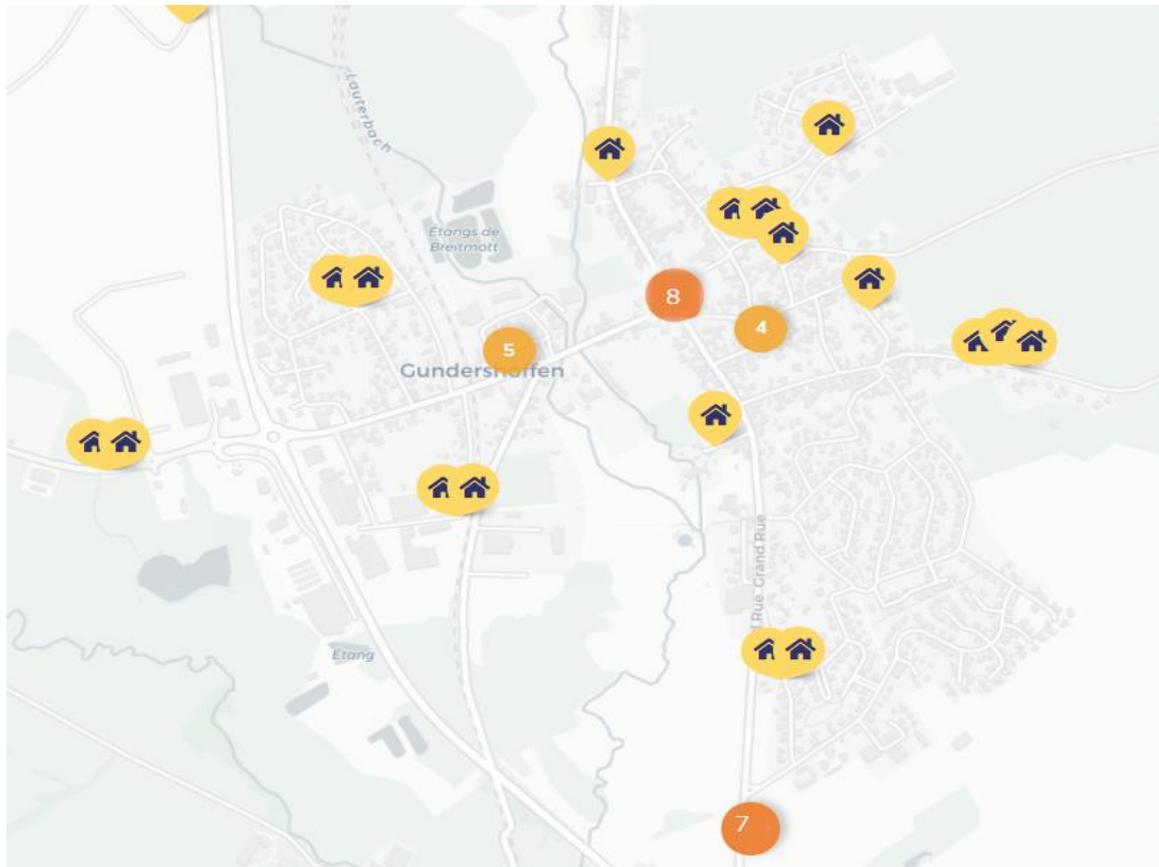
Les problématiques de logement vacant de longue durée sont concentrés dans le centre de Niederbronn-les-Bains sur les rues de la République et Général de Gaulle notamment.

- Reichshoffen :



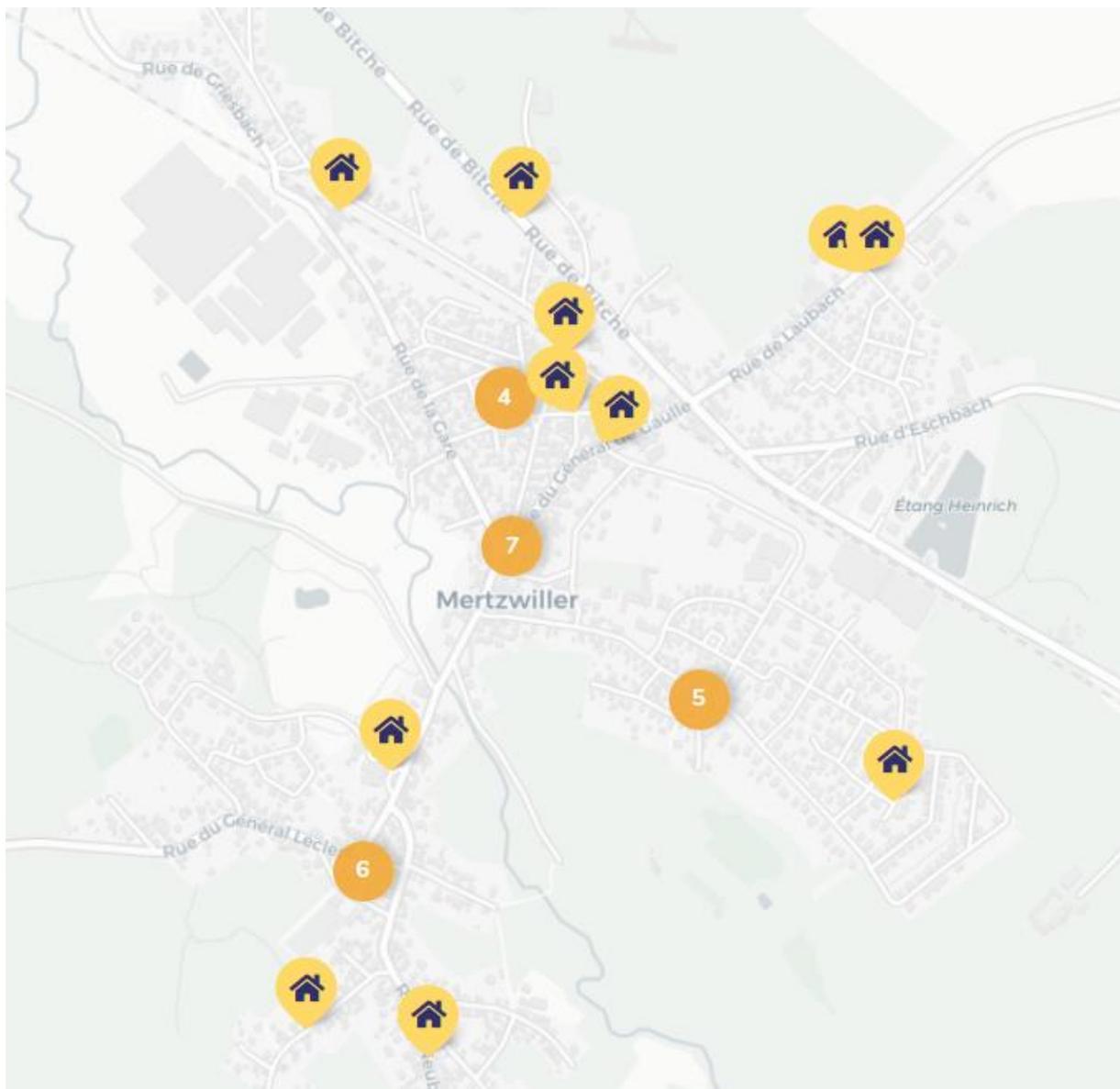
Les logements vacants de Reichshoffen sont concentrés dans le centre historique et autour des rues du général Koenig et la rue de la Liberté. Sont également référencés des problématiques d'habitat vacant sur la rue de Strasbourg.

- Gundershoffen :



Pour Gundershoffen, les logements vacants se situent majoritairement dans le secteur le plus dense de la commune ainsi que le long de la Grand'Rue. En entrée de ville il y a une concentration de logement vacant dans des immeubles appartenant à un bailleur social.

- Mertzwiller :



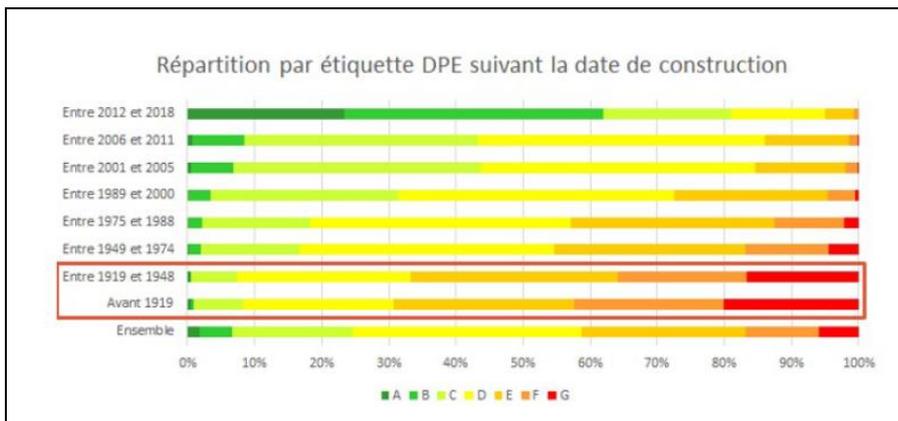
A Mertzwiller, la vacance est moins implantée mais se trouve majoritairement en cœur de ville le long des deux rues principales : la rue de la Gare et Général de Gaulle.

3) Les copropriétés

Le parc résidentiel de la Communauté de communes comprend 53 copropriétés soit 595 logements. Dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt RECIF + (REnovation des Immeubles de Copropriété en France), 7 copropriétés ont été considérées comme prioritaires selon des critères de consommation énergétique et d'impayé.

Ce programme vise à sensibiliser à la rénovation énergétique des bâtiments en copropriété.

4) La performance énergétique des bâtiments



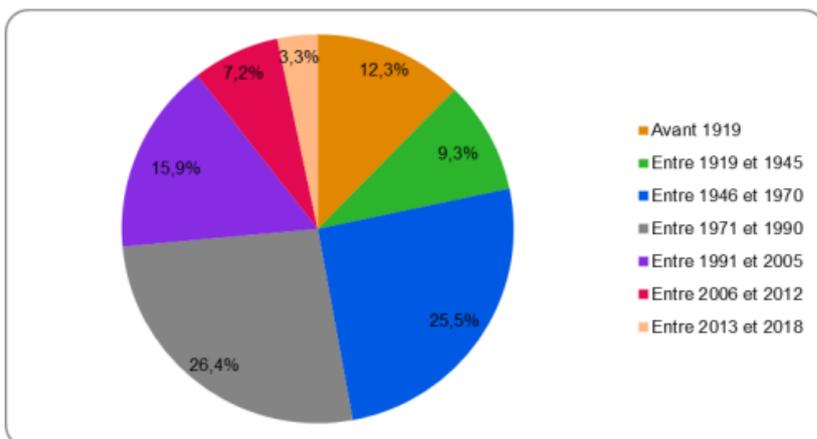
Un autre enjeu se trouve sur la rénovation énergétique des bâtiments du fait de la date de construction des habitations. En effet plus de la moitié des bâtiments ont été construits avant les premières réglementations thermiques, avant 1974

l'autre quart ont été construits entre 1970 et 1990 où la réglementation thermique est contraignante mais loin des standards actuels. Selon les statistiques du Ministère de la Transition écologique¹, plus un logement est ancien, plus il est énergivore et ce malgré l'imaginaire collectif où les logements datant d'avant 1945 ont des performances supérieures aux bâtis des années 1950-1970.

Étiquette énergie	Qualité de la performance du logement	Consommation d'énergie en kWh/an	Coût de l'étiquette énergie
A	Excellente	Moins de 50 kWh/an	Moins de 250 € /an
B	Très bonne	Entre 51 et 90 kWh/an	Entre 250 et 500 € /an
C	Bonne	Entre 91 et 150 kWh/an	Entre 501 et 750 € /an
D	Moyenne	Entre 151 et 230 kWh/an	Entre 751 et 1.150 € /an
E	Mauvaise	Entre 231 et 330 kWh/an	Entre 1.151 et 1.650 €/an
F	Passoir thermique	Entre 331 et 450 kWh/an	Entre 1.651 € et 2.250€/an
G		Plus de 450 kWh/an	Plus de 2.250 € /an

Les prix sont indicatifs et sont à pondérer avec la hausse du coût de l'énergie.

¹ https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/sites/default/files/2020-09/document_travail_49_parc_logements_consommation_energie_septembre2020_0.pdf

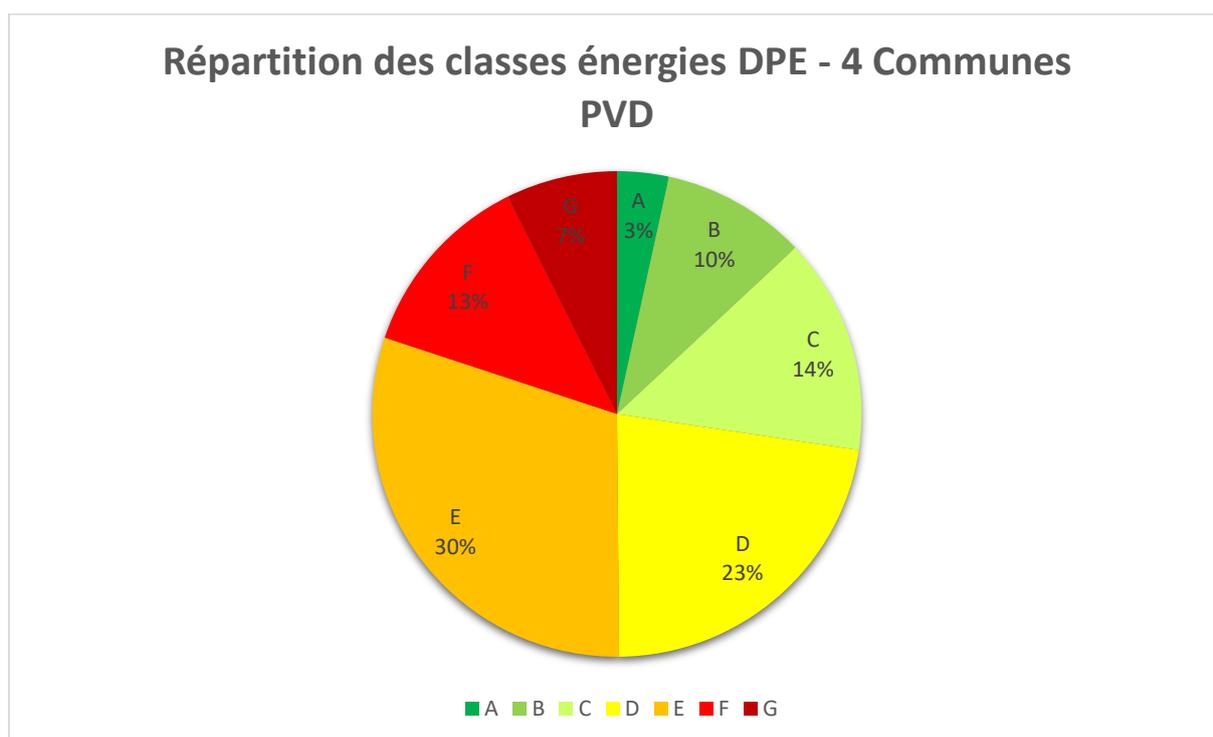


Répartition du parc de logements en fonction de sa date de construction (INSEE 2015 et SIDATEL)

Selon l'ADEME et son observatoire des diagnostics de performance énergétique, on peut voir que les diagnostics énergétiques des biens en centralité sont supérieurs aux biens en lotissement en périphérie. Pour Mertzwiller cela ne se vérifie pas de la même façon : les passoires énergétiques sont assez

bien réparties entre centralité et lotissement.

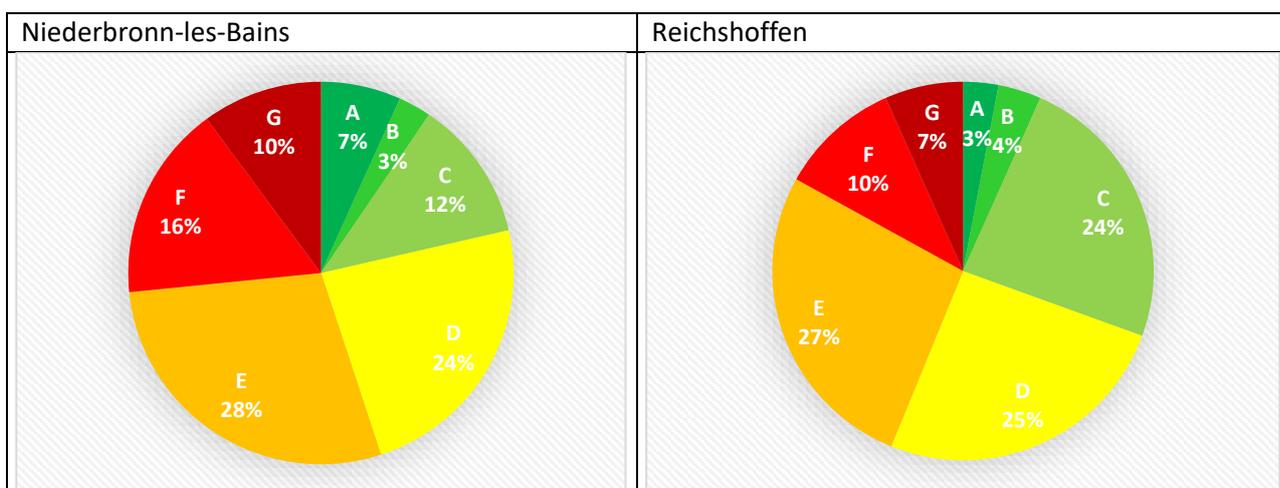
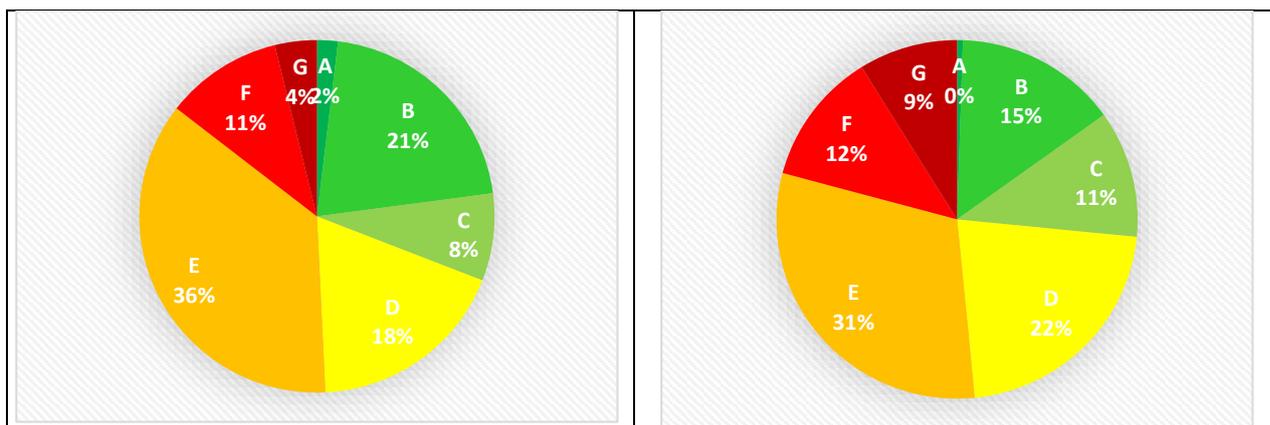
Les données de l'ADEME concernant 1085 logements ayant eu un diagnostic de performance énergétique entre 2013 et 2020. Les diagnostics sont réalisés obligatoirement à la vente, la location ou en cas de construction neuve.



Selon les données de l'ADEME concernant les diagnostics de performance énergétique, le territoire a un taux important de passoires thermiques soit 20% des logements mesurés ce qui est supérieur à la moyenne nationale (16.8%). De plus là où en moyenne, la majorité des habitations sont classées en « D » en France (soit 34%), la majorité des habitations du territoire sont classées en « E ». 20% de passoires thermiques correspondent à 2 250 logements sur l'intercommunalité.

Gundershoffen	Mertzwiller
---------------	-------------





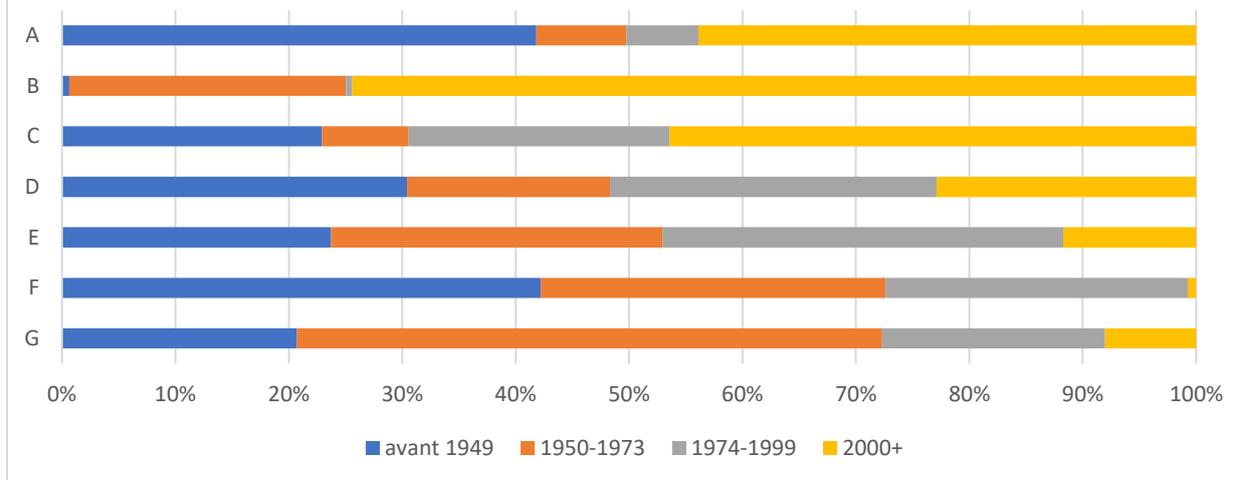
Concernant les 4 communes en tant que telles :

- Gundershoffen : la commune concentre beaucoup de biens classés « B » par rapport à la moyenne du territoire. Cependant, une grande part de classe énergétique « E ». Cela est dû à des programmes de lotissements : E pour les plus anciens et B pour les plus récents.
- Mertzwiller : la situation de Mertzwiller est assez comparable à la moyenne du territoire.
- Niederbronn-les-Bains : c'est la commune qui concentre à la fois le plus de passoires thermiques (étiquette G et F : 26% soit 615 logements) et le plus de logements de très bonne qualité (classe A : 7%). Cependant Niederbronn-les-Bains est la commune avec le plus de besoins d'accompagnement à la rénovation énergétique.
- Reichshoffen concentre beaucoup de logements classés C notamment grâce au développement de lotissement dans les années 2010.

Ces données sont biaisées car elles ne sont pas représentatives du parc de logement, les constructions datant d'après 2000 sont surreprésentées (25% de données pour 17% des logements) et les logements datant de 1950 à 1974 sont sous-représentés (24% des logements pour 10% des données), mais elles donnent tout de même une tendance. Ce biais vient de la réglementation : les DPE sont obligatoires en cas de construction nouvelle, en cas de mise en vente et location : de ce fait les logements récents ont un DPE mais les logements n'ayant pas eu de mutation de leur droit de propriété ou location n'en ont pas.



Répartition des étiquettes selon période de construction



Sur le territoire, les besoins de rénovation énergétiques se concentrent sur les bâtiments les plus anciens : ceux datant d'avant 1949 et ceux datant de 1950 à 1973. Un besoin est également présent sur les biens datant d'avant 1999, notamment les plus anciens. Même si près de la moitié des bâtiments classés A datent d'avant 1949, cela n'est que peu représentatif du fait de la faiblesse de l'échantillon (37 bâtiments classés en A).

5) L'action intercommunal en matière d'amélioration de l'habitat

Le sujet doit être traité d'un seul tenant (centralité et hors centralité) et il est pris en compte de longue date sur le territoire intercommunal :

- 2003 – 2008 : **Opération Programmée de l'Amélioration l'Habitat** porté par la Communauté de Communes permettant le versement d'aides diverses de divers partenaires (département, ANAH, CCPN ...) permettant l'accompagnement à la rénovation avec une mission d'accompagnement poussée ;
- 2009 – 2020 : successions de **Programme d'Intérêt Général (PIG)** pour la rénovation énergétique de l'habitat ;
- 2020-2023 : **PIG renforcé sur la rénovation énergétique des bâtiments et le maintien à domicile des personnes handicapées et âgées**. Ces programmes permettent un accompagnement aux propriétaires occupants aux revenus modestes, aux propriétaires bailleurs conventionnant leur logement ainsi qu'aux copropriétés. La Communauté de Communes bonifie les subventions du PIG à hauteur de 10% des travaux éligibles ;
Urbam Conseil est le cabinet missionné pour accompagner les porteurs de projets : conseils techniques en préconisant le type de travaux, financier en mobilisant les subventions et administratif en aidant au montage de dossier.
Le coût moyen des travaux engagés est de 31 800€ pour des subventions moyennes à 20 521€ permettant un gain moyen de 42% d'économie d'énergie.
Depuis le lancement du PIG renforcé (juin 2020 – mars 2022) 48 propriétaires se sont faits accompagnés, 1 projet bailleur a été déposé pour un montant total de 1 154 196€ de subventions distribuées par les différents partenaires pour un montant de travaux de 1 611 780€ ;
- Depuis 2020 : une plateforme **France Rénov'** mutualisée au PETR d'Alsace du nord accompagne les propriétaires souhaitant réaliser des travaux de performance énergétique (accompagnement technique, accompagnement dans les aides financières).



En 2021 115 actes de conseils ont été réalisés sur le territoire dont 83 approfondi, et 8 visites énergétique sur site ;

- Depuis 2020 : un **conseiller Oktave** mutualisé au PETR d'Alsace du nord propose un service d'accompagnement technique complet (pour les rénovations globales) : accompagnement aux travaux, consultation des entreprises, réception des travaux...
En 2021, un logement a bénéficié de cet accompagnement ;
- **Mut'archi** : dispositif du SYCOPARC pour un accompagnement technique et architectural dans la rénovation de maison ancienne (avant 1948) pour valoriser les caractéristiques patrimoniales.
En 2021, 396 accompagnements ont été délivrés à l'échelle du Parc.

L'accompagnement est multiple sur le territoire et souvent mutualisé à l'échelle de différents acteurs ne rendant pas l'accompagnement lisible. De plus, n'étant que peu présent physiquement sur le territoire d'autant que la demande est forte et nécessiterai d'un accompagnement plus poussée accompagné d'un programme d'animation.

6) L'habitat indigne et non-décent

Selon l'étude réalisée en 2011 par le Centre d'Etudes Techniques de l'Équipement CETE de l'Est sur l'amélioration de la lutte contre l'habitat indigne dans le Bas-Rhin, la CCPN présente un taux de logements potentiellement indignes dans le parc privé de 4,3%, contre 2,6% en moyenne dans le Bas-Rhin.

Il faut cependant relativiser ces chiffres dans la mesure où le nombre de logements potentiellement indignes dans le parc privé s'avère très faible dans le département du Bas-Rhin.

Selon les données du dispositif d'éradication du logement indigne ou non-décent de la CeA, la Communauté de Communes compte 16 signalements entre 2016 et 2021 :

- 2 logements signalés à Mertzwiller. Les deux dossiers sont clos l'un avec des travaux et l'autre pour vacance du logement.
- 4 dossiers à Niederbronn-les-Bains dont deux actifs et deux clos pour travaux et pour vacance.
- 6 dossiers à Reichshoffen dont trois actifs et trois clos pour travaux et assignation au tribunal.
- 4 dossiers sur le reste de l'intercommunalités, tous clos.

Les raisons des signalements sont généralement dû à des moisissures, de l'humidité, de l'absence de chauffage et/ou ventilation, vétusté.

7) Le foncier : acquisition et location

Le coût du foncier ancien dans le Pays de Niederbronn-les-Bains est assez similaire sur tout le territoire intercommunal. Sur l'année 2021, le prix médian d'acquisition d'un bien est de 1650 € m² ce qui est en dessous de la médiane départementale (2470 €/ m²). Cela est à relativiser du fait des coûts importants du foncier dans l'Eurométropole. Cependant, si l'on compare avec des territoires similaires, se situant notamment à 1 h de Strasbourg, le prix médian est plus élevé sur la CCPN. Le positionnement à proximité de Haguenau peut être la cause de l'effet rebond du coût au m² du fait des prix médians plus importants (2110€ par m²).



Prix au m² communauté de communes du Pays de Niederbronn-les-Bains (67)

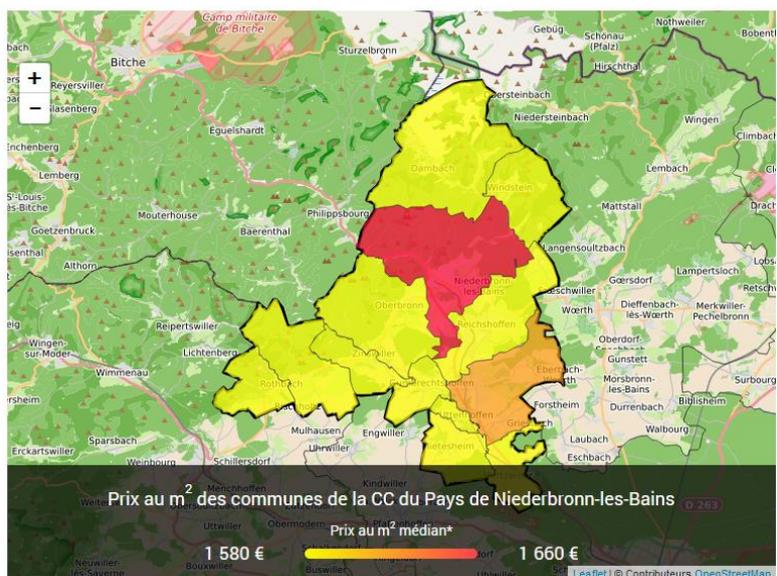
pour les maisons et les appartements anciens



Période d'observation : de Janvier 2020 à Décembre 2021

Choisir une autre période

[Consulter les dernières ventes](#)

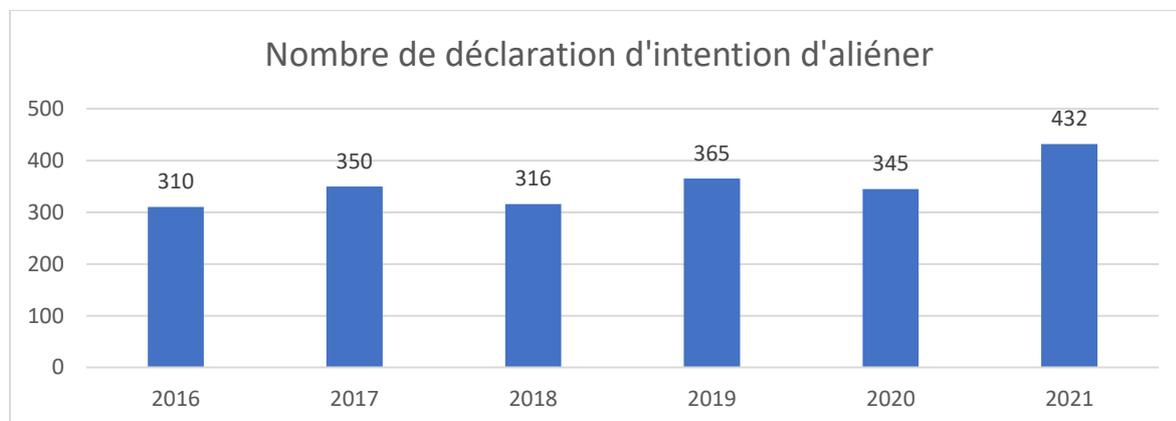


Concernant la location d'habitation, l'offre est réduite sur le territoire des 4 communes Petites Villes de Demain. Les tarifs observés les plus élevés se trouvent à Niederbronn-les-Bains et l'offre de meublé est plus importante. La moyenne observée dans le Bas-Rhin est de 13€ et dans d'autres communes PVD cela varie entre 7 et 13€. Le coût moyen est d'environ 9€ par m² avec des variations :

- Niederbronn-les-Bains : 11€/ m²
- Reichshoffen : 9€ /m²
- Gundershoffen : 8€/m²
- Mertzwiller : 8€/m²

Le marché immobilier est en forte augmentation, depuis la covid. Les centralités sont les principaux lieux de transaction. En effet, Reichshoffen représente 21% des transactions immobilières, suivi par Gundershoffen (18.3%), Niederbronn-les-Bains (14.9%) et Mertzwiller (13.9%).

La Ville de Gundershoffen a mis en place, en partenariat avec l'Etablissement Public Foncier (EPF) d'Alsace, une stratégie foncière (cf. annexe). Cette stratégie a pour but d'anticiper la mise en œuvre de l'objectif « zéro artificialisation nette » (ZAN) et de compléter la thématique « habitat » du dispositif « Petites Villes de Demain ». Cette stratégie est également une plus-value pour la gestion foncière des projets actuels et futurs.



² <https://www.immobilier.notaires.fr/fr/prix-immobilier?typeLocalisation=EPCI&codeInsee=246701098>



Le zonage des politiques du logement classe le territoire en zone C : zone détendue dans laquelle le marché du logement permet de répondre aux besoins. Cela fait qu'il n'y a pas d'aides à l'investissement dans le logement. Cependant, dans le cadre de l'ORT, les communes pourront bénéficier de dispositif de défiscalisation « Denormandie ».

8) L'habitat social

La CC du Pays de Niederbronn-les-Bains compte près de 500 logements dans le parc locatif social. Cet habitat est principalement concentré dans les 4 communes Petites Villes de demain.

Cependant, un phénomène d'érosion de l'habitat social se constate. Ainsi aujourd'hui 66 logements dans 9 immeubles sont prévus dans les plans de vente des offices de l'habitat social (les locataires sont prioritaires en cas de velléité d'achat) dont 17 logements déjà vendus depuis 2019. Les logements sont principalement situés à Niederbronn-les-Bains et Reichshoffen. Les plans de vente des opérateurs HLM se construisent autour de la vacance : c'est du fait d'une vacance importante dans les logements sociaux du territoire que ceux-ci sont proposés à la vente.



Analyse Atouts, forces, faiblesses

ATOUTS	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"> - Programme d'intérêt général rénov' habitat et autonomie renforcé - Plateforme France Rénov' mutualisée au PETR - Forte part de propriétaires occupants : ancrage territorial fort - Politique volontariste en matière de l'habitat depuis 2003 - Fort ancrage des ménages dans les logements 	<ul style="list-style-type: none"> - Taille des logements : grands et pas adaptés aux besoins actuels - Vieillesse de la population (enjeux autour du maintien à domicile et du parcours de vie dans l'habitat) - Logements vacants : 9% en moyenne CCPN - Vacance des logements concentré dans la centralité ; - Accompagnement pouvant être accru sur le territoire - Faible part du logement social et difficulté d'attirer les bailleurs ; - Faible part du locatif privé - Phénomène de rétention de patrimoine foncier remarquable (sans travaux, ni remise sur le marché) - La moitié des logements ayant un DPE sont énergivores (étiquette G, F et E)
OPPORTUNITES	MENACES
<ul style="list-style-type: none"> - Développement de la plateforme France Rénov' dédié au territoire - Etude pré-opérationnelle OPAH : co-financements intéressants 	<ul style="list-style-type: none"> - Financement : <ul style="list-style-type: none"> o PIG jusqu'en fin 2023 o Sare jusqu'en fin 2023 - Désengagement des bailleurs sociaux

Les enjeux à retenir

- Rendre plus visible et accessible l'accompagnement à la rénovation énergétique pour le logement privé
- Anticiper le vieillissement de la population et favoriser le maintien à domicile
- Mobiliser les logements vacants en les remettant sur le marché

b) Axe 2 : Le commerce et le développement économique

Diagnostic du Pays de Niederbronn-les-Bains

Contexte et chiffres clés

Le commerce est une composante importante de l'économie locale, cela permet un accès rapide, direct et efficace à tout un panel de biens et de services. Le poids du commerce est relatif du fait de l'importance de l'industrie et sa prépondérance locale. Les commerçants locaux sont globalement en bonne santé économique mais font face à des enjeux structurels : la concurrence avec le commerce en ligne, le développement des usages du numérique et un besoin d'anticipation des cessions d'activités.

Deux associations de commerçants existent au sein de la CCPN :



- Association de commerçants de Niederbronn-les-Bains « les Trèfles » : cette association a perdu de son dynamisme ces dernières années, l'enjeu de la Commune est de redonner un nouveau souffle à celle-ci.
- ACAIRN : association des Commerçants, Artisans et Industriels de Reichshoffen-Nehwiller qui propose quelques animations mais dont le dynamisme n'est pas important.

Une association intercommunale a été lancée en 2008 sous impulsion et subvention de la CCPN : l'Union des Professionnels du Pays de Niederbronn-les-Bains dans le cadre de l'OCM (opération de collective de modernisation) qui comptait jusqu'à près d'une centaine de membre. L'association gérait des aides directs aux commerçants (subvention à l'acquisition de matériel, rénovation...) et effectuait des opérations de communication. Cependant l'association a connu des problèmes de gestion et de trésorerie et a été dissoute en 2013.

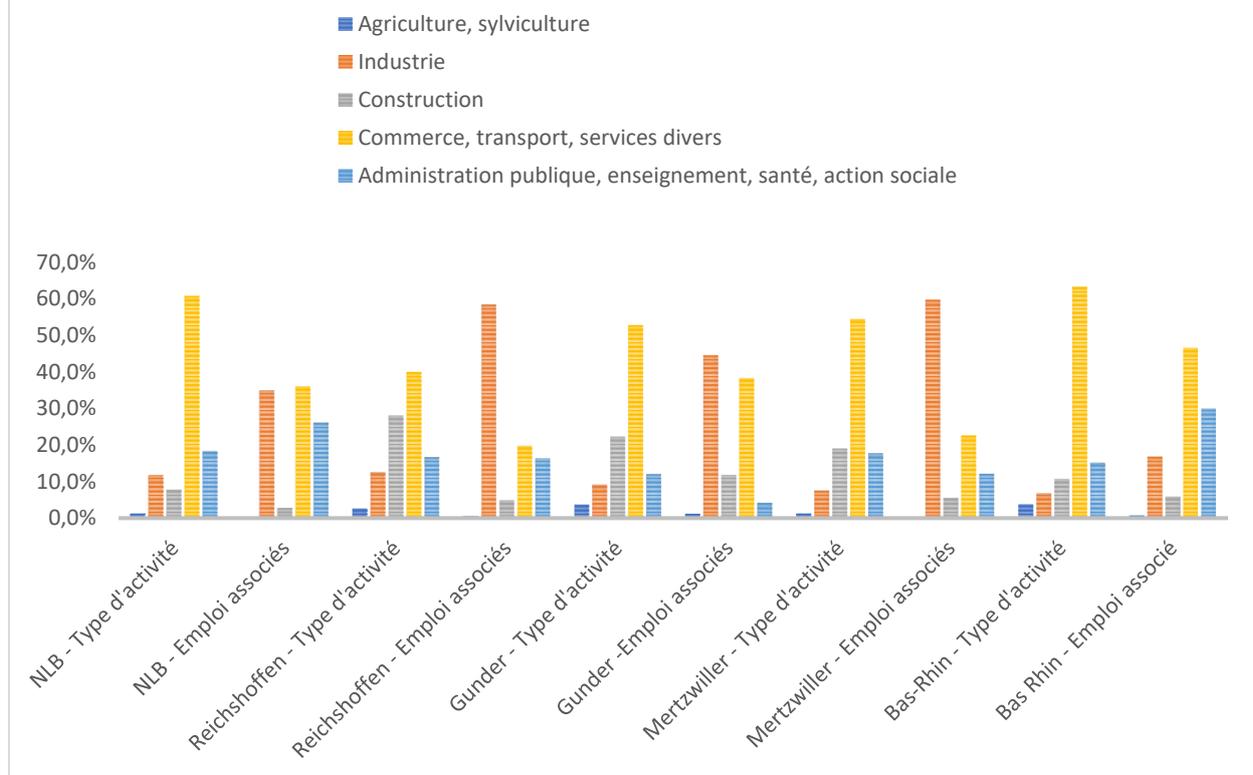
Plus récemment, en 2021 la Communauté de Communes a financé et animé la plateforme commerciale en ligne « SHOP BI UNS » dans un contexte « post-covid ». Cette plateforme se voulait la vitrine des commerçants du Pays de Niederbronn-les-Bains avec présentation des commerces et de leurs produits ainsi que du click and collect. Près de 190 professionnels ont été recensés et inscrits et certains ont proposé leurs produits. Cette plateforme n'a jamais trouvé son public à cause de deux facteurs : l'absence d'animation de l'outil ainsi que le manque d'intérêt des commerçants. Face à ce constat en concertation avec les commerçants il a été décidé d'y mettre fin un an après sa mise en ligne. D'un point de vue plus général, de nombreuses plateformes ont vu le jour durant la période de pandémie : il y a eu un effet d'aubaine grâce à des cofinancements. Aujourd'hui la grande majorité de ces plateformes sont fermées ou inutilisées.

1) Le contexte commercial

Le commerce représente une part à la fois importante (en nombre de commerce et services qui impactent directement et positivement la population mais relative en termes d'emploi et de richesse créée par rapport à l'importance et la place de l'industrie sur les 4 communes PVD ainsi que sur l'intercommunalité.

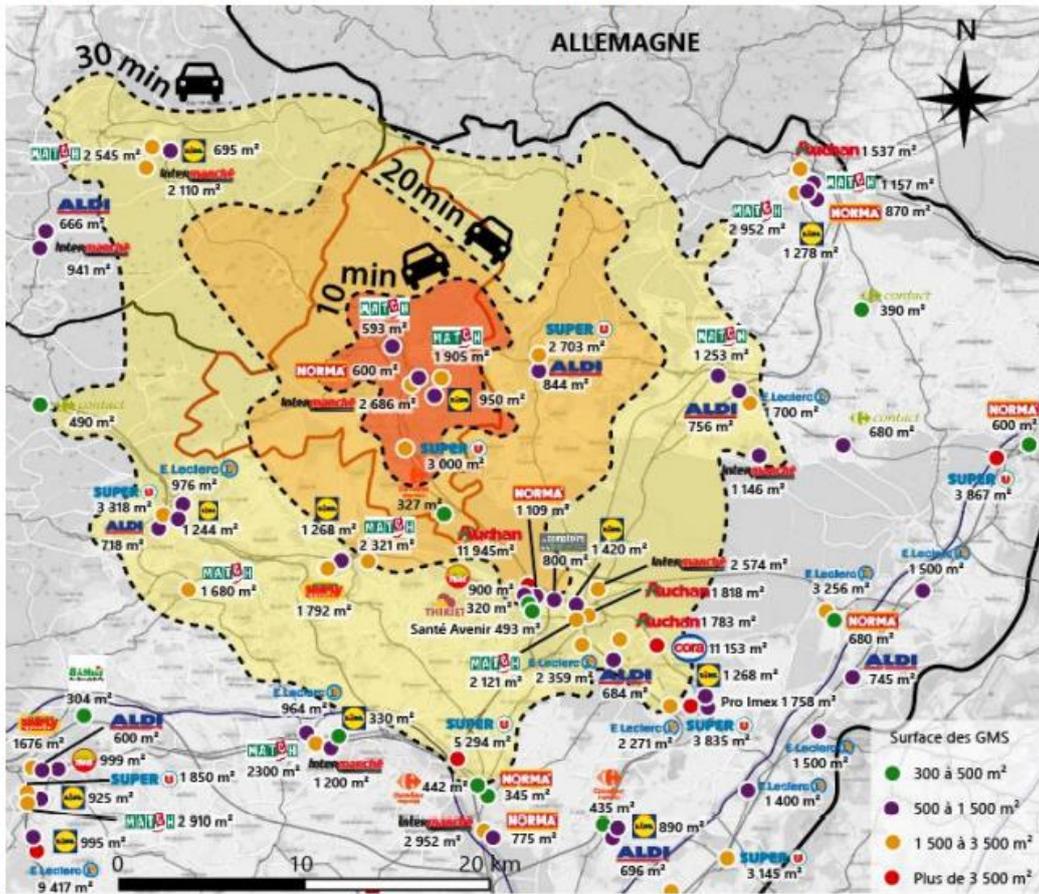


NOMBRE D'ENTREPRISE ET SALARIÉ PAR TYPE



Par exemple, le type d'entreprise « commerce, transport, services » représente 36% des emplois de Niederbronn-les-Bains (soit la commune qui connaît le plus d'emploi et d'entreprise dans ce secteur) mais est 10 points en dessous de la moyenne départementale. Pour Reichshoffen, ce même secteur représente moins de 20% des emplois et l'industrie près de 60%.

LE PLANCHER COMMERCIAL EN GSA SUR PORTBAIL ET LES PÔLES ENVIRONNANTS



Source : LSA Expert, CDAC 67 Bas-Rhin, Inventaire commercial du Bas-Rhin

La présence proche de zone commerciale a des effets négatifs sur le commerce de proximité dans les centralités. Ainsi, dans un rayon de 10 minutes en voitures des centralités on note les supermarchés du territoire implanté dans les centralités (Match, Intermarché, Lidl...) et en périphérie (Super U). Plus loin, la zone de Schweighouse-sur-Moder et Haguenau offre un large éventail de grandes enseignes et des surfaces importantes de plancher commercial ainsi que le centre-ville de Haguenau.

Aucune zone commerciale n'est présente sur le territoire, mis à part le centre commercial Super U le long de la D1062. Par ailleurs, les zones d'activités intercommunales ayant des parcelles disponibles (Hartgaerten et Dreieck) interdisent l'installation de commerce dans leur règlement afin de ne pas concurrencer les centres-bourgs.

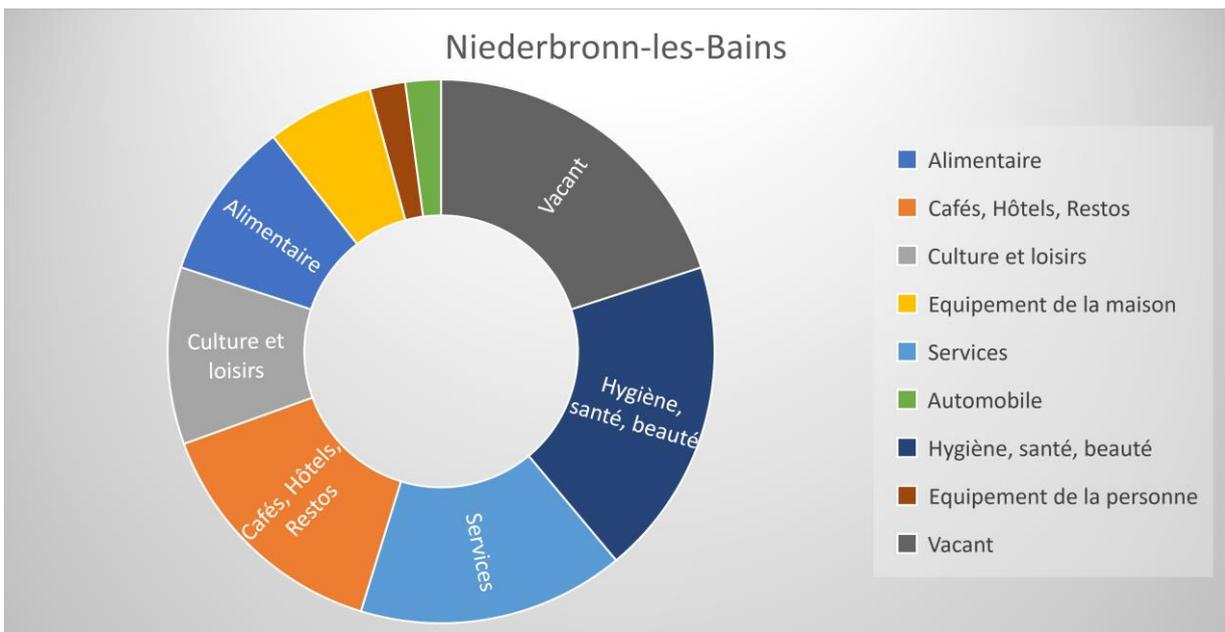
Le potentiel d'installation de nouveaux commerces est important en centralité (espace commercial vacant) mais reste assez limité en périphérie hormis sur des friches commerciales.



La Commune de Niederbronn-les-Bains :



Niederbronn-les-Bains est la centralité commerciale la plus dotée à l'échelle des communes PVD avec plus de 80 commerces ouverts en centre-ville. Grâce notamment à une part importante de commerce de convivialité (25% de cafés, hôtels, restaurants) compte tenu de la dimension touristique de Niederbronn-les-Bains. Une linéarité commerciale est présente sur la rue de la République et rue du Général de Gaulle avec une belle diversité de commerces et de services. De plus, le commerce niederbronnois se porte bien avec plus de 90% des commerçants du centre-ville satisfaits ou très satisfaits de leur niveau d'activité (chiffres 2021/22 selon enquête du manager de centre-ville).

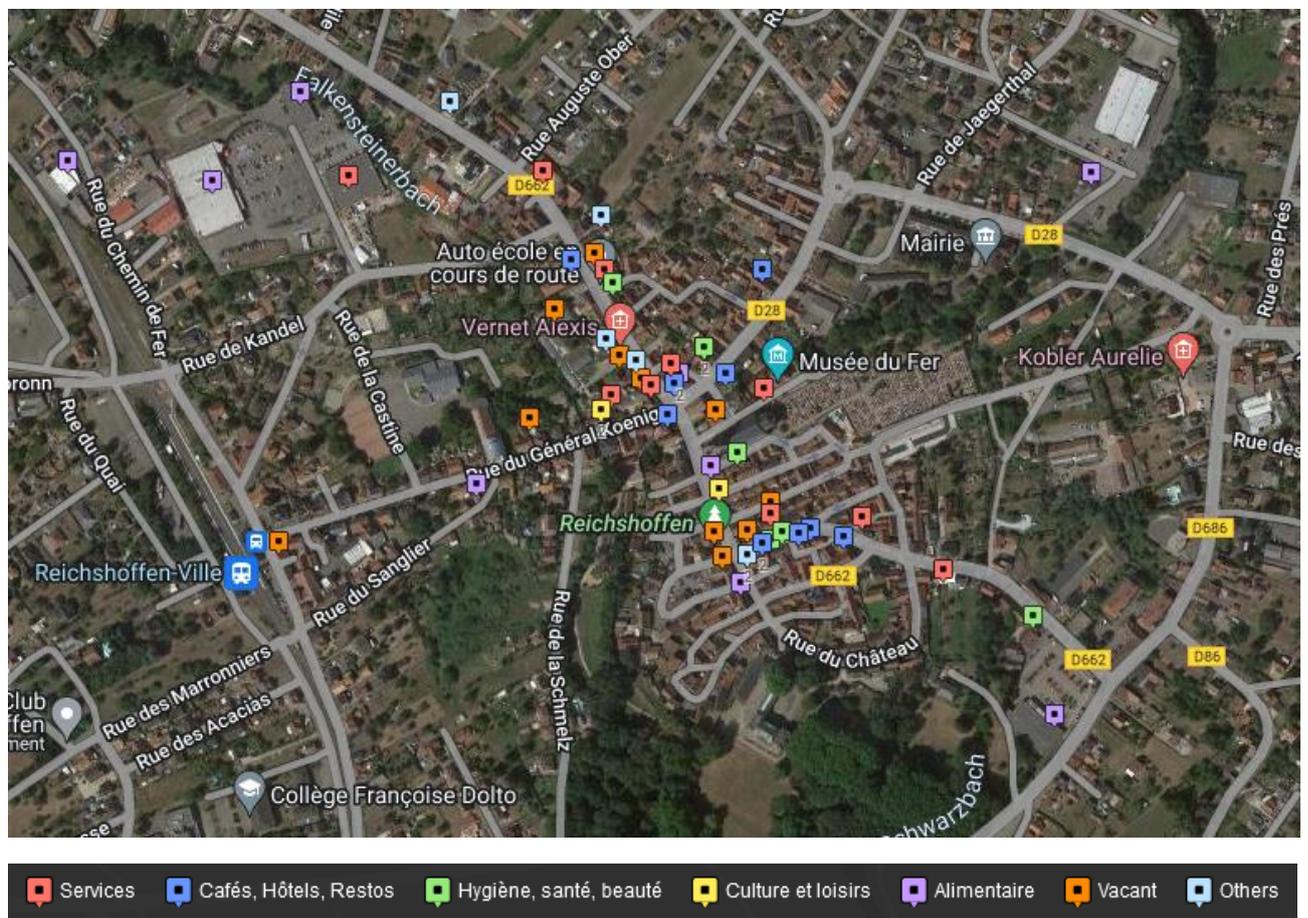


La vacance commerciale reste toutefois importante une vingtaine de locaux vacants en cœur de ville soit une vacance supérieure à 20%, ceux-ci sont situés en majorité dans les rues les plus commerçantes (République et De Gaulle).

La commune de Niederbronn-les-Bains a lancé une démarche autour de l'animation du centre-ville avec l'embauche d'un manager. Son rôle est de créer du lien entre les commerçants, la commune et les habitants pour redynamiser le centre-ville. Dans ce cadre le manager accompagne les porteurs de projets pour occuper les cellules commerciales vacantes. A ce jour, 3 cellules ont pu être réaffectées grâce à cette démarche.

Le taux de vacance commerciale relativement élevé s'explique par le fait que la quasi-totalité des locaux vacants sont actuellement hors marché, car très dégradés ou appartenant à des propriétaires ne souhaitant plus les louer ni les vendre. Niederbronn-les-Bains fait de la lutte contre ce phénomène une priorité, en raison de l'image peu avantageuse qu'il peut donner de la ville et de l'effet de contagion qu'il peut avoir sur les locaux voisins.

Reichshoffen :



Les vitrines de Reichshoffen sont concentrées dans le secteur du centre-ville, 35 commerces sont implantés le long de la rue du Général Leclerc. D'une manière générale le commerce est assez tertiarisé à Reichshoffen avec plus d'un tiers de l'offre qui est du service. Les commerces de convivialité représentent 20% des commerces en activité : ce qui est dans la moyenne nationale. La part d'offre alimentaire est très faible, probablement du fait de la présence de 4 grandes surfaces alimentaires à proximité du centre. Une démarche de manager de centre-ville est également en cours à Reichshoffen afin de remobiliser les commerces vacants en y installant de nouveaux commerçants (boutique à



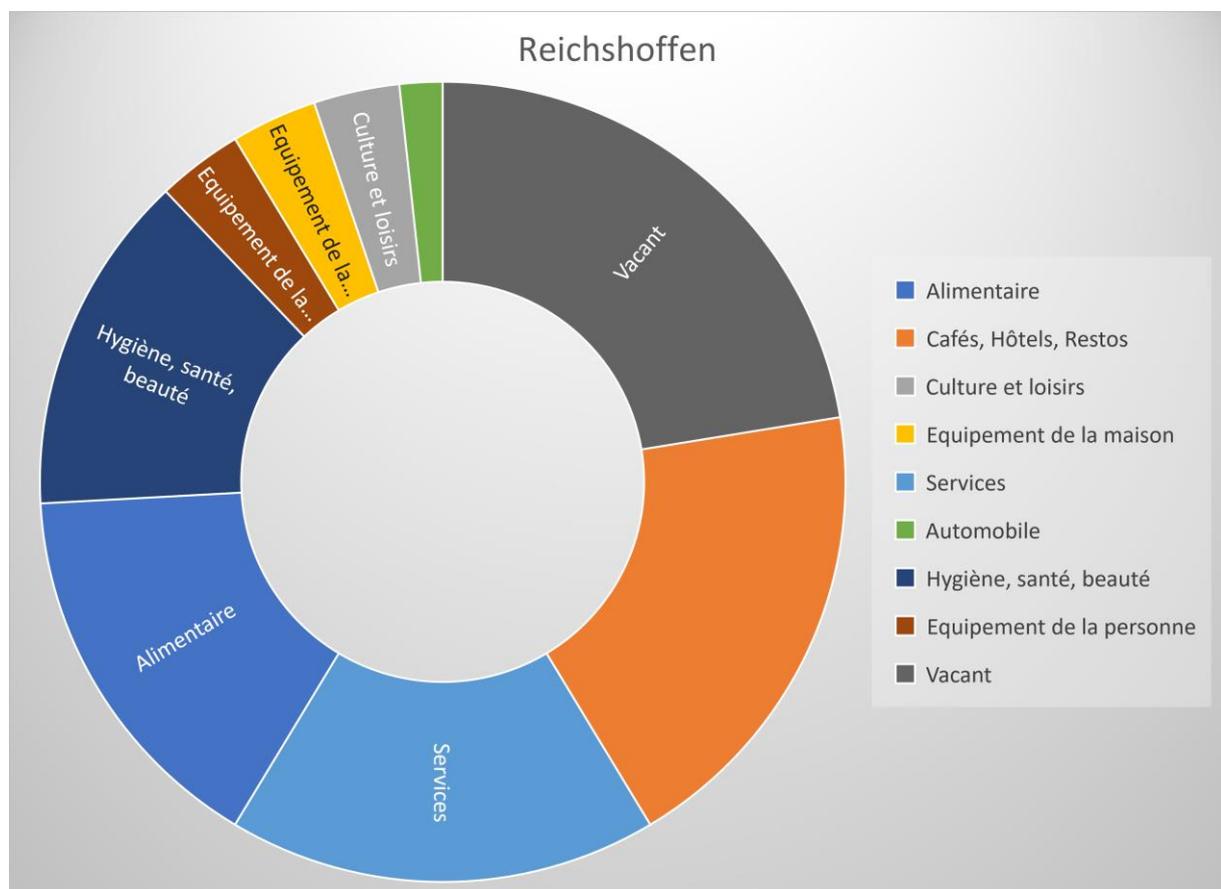
l'essai, accompagnement de porteurs de projets, prospection...) ou en leur trouvant de nouvelle destination (ex : ancienne banque en micro-crèche). Cette démarche a permis de réduire drastiquement la part du taux de commerce vacant (-10 points) même si celle-ci reste toujours élevée à près de 22%. Le phénomène de vacances reste préoccupant mais celle-ci est maîtrisée par rapport à la situation de la fin des années 2010.

Un certain nombre de ces locaux commerciaux vacants sont dû à l'état du bien qui nécessite une (lourde) rénovation pour pouvoir être mis sur le marché et occupé rapidement. C'est parfois le refus de remise sur le marché qui est la cause de la vacance (propriétaire habitant au-dessus) et voulant une tranquillité ou des raisons d'héritage/ de succession.

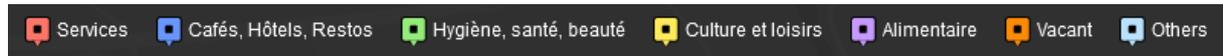
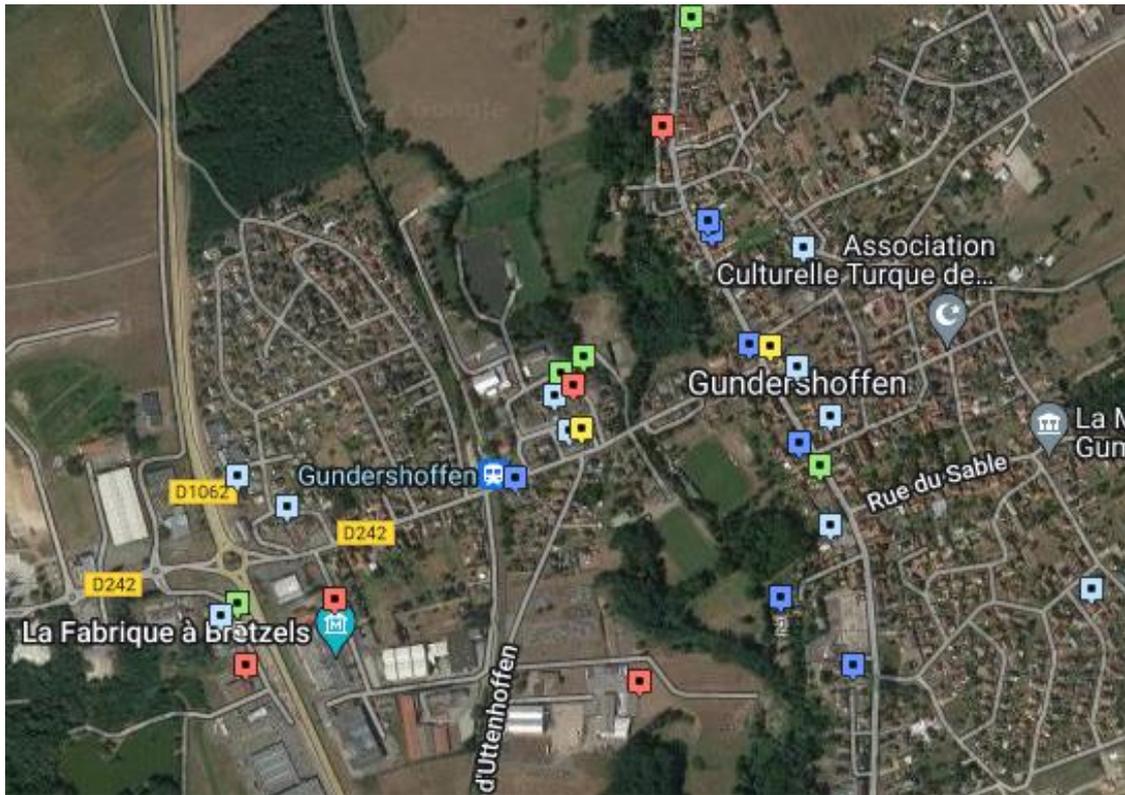
De plus, la municipalité développe des animations et évènements en centre-ville pour attirer du monde autour d'un moment festif. Cela est un élément clé de la revitalisation des centralités.

Une enquête menée par le manager de centre-ville de Reichshoffen auprès de près de 40 commerçants a montré que :

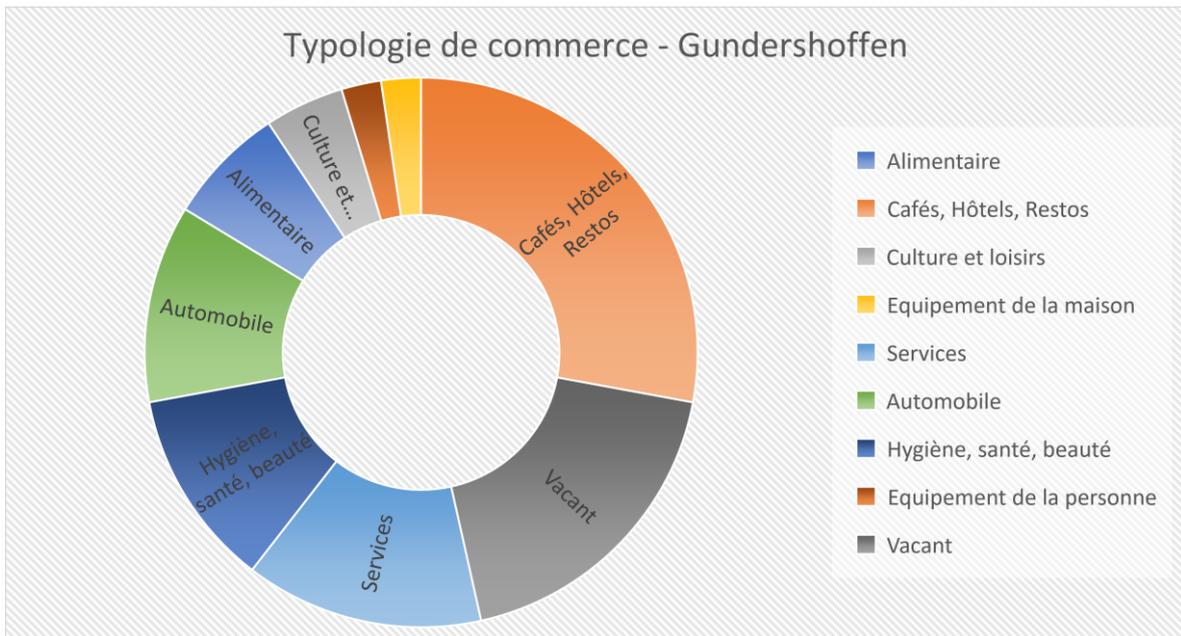
- La COVID a eu un impact sur les commerces : 39% d'entre eux estiment que le commerce n'est pas revenu à la normale en 2022 ;
- 77% d'entre eux estiment qu'ils ne sont pas en concurrence avec les supermarchés ;
- 4 commerçants recherchent un repreneur pour leur activité pour cause de départ à la retraite ;
- L'opportunité (coup de cœur sur le local) et l'attachement à leur commune (habitant ou originaire de Reichshoffen) sont les principales raisons de leur installation à Reichshoffen.



Gundershoffen :



Gundershoffen a un commerce diffus répartie d'une part le long de la Grand 'Rue déployant une offre autour de la convivialité (restauration) et de quelques services ainsi qu'une offre autour de l'automobile et de l'équipement de la maison. D'autre part autour du secteur de la mairie avec quelques commerces et enfin dans la zone commerciale du Super U.



Gundershoffen connaît une part importante de commerces de convivialité (30%), ainsi qu'une forte tertiairisation des activités : services à la personne, service de réparation...). Hormis des boulangeries, et une épicerie Gundershoffen n'a plus de commerces alimentaires, la présence de Super U très rapidement accessible peut en être la cause.

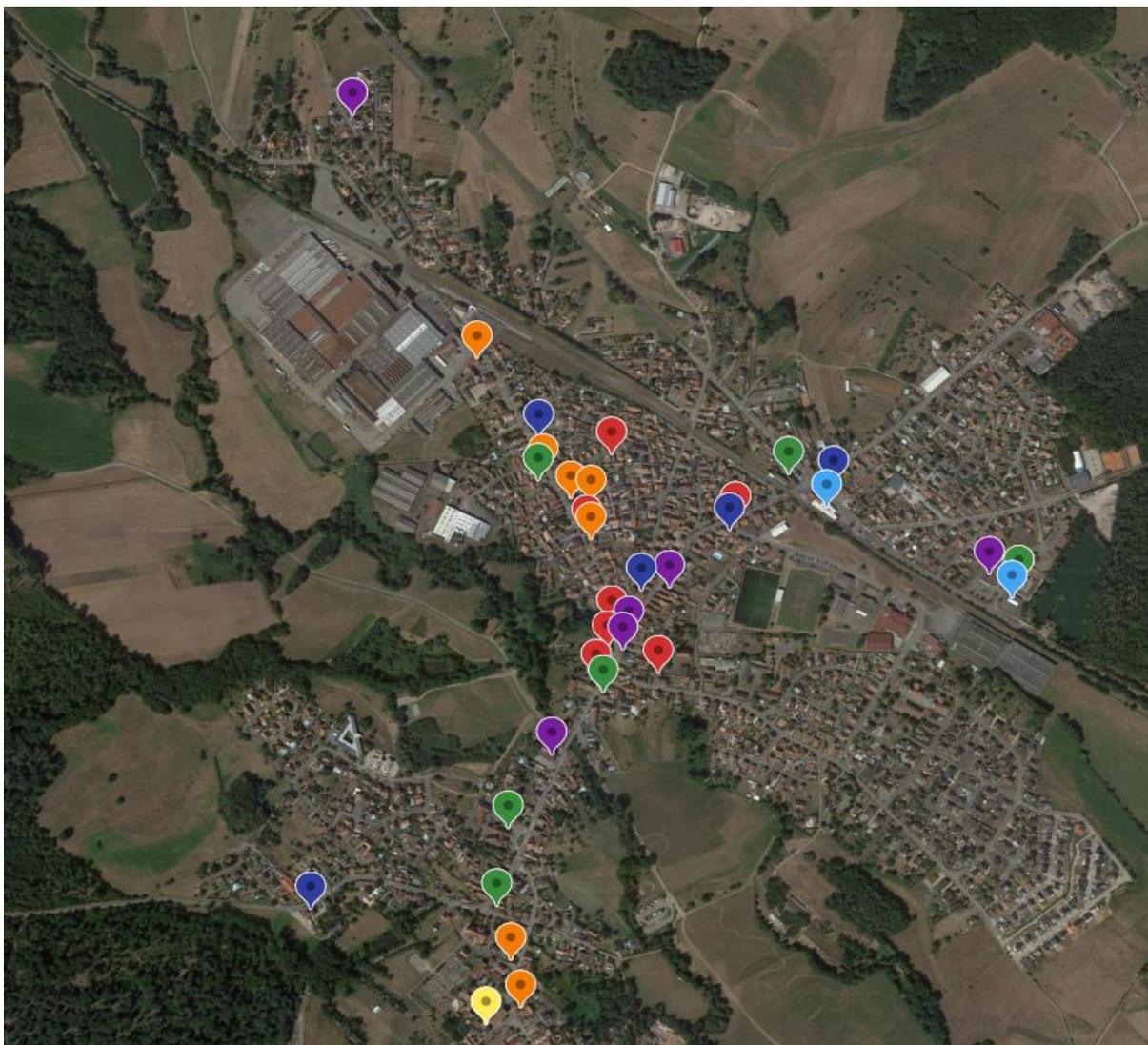
Quant à la vacance, 8 vitrines sont vacantes notamment le long de la Grand 'Rue.

Le commerce de Gundershoffen est réparti en 3 pôles :

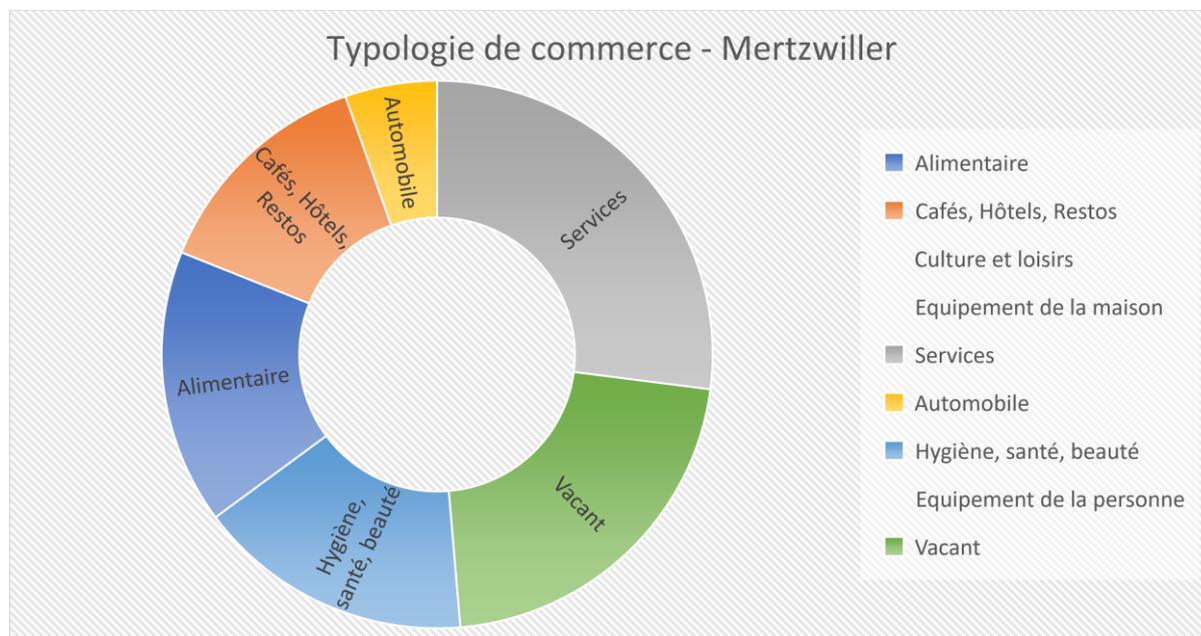
- Centre-ancien : le long de la Grand'Rue
- Centre de services : autour du secteur mairie – gare qui est en plein développement avec le projet de PEM et du Tiers-lieu/marché couvert
- Zone d'activité : supermarché et sa galerie commerciale, activités de fast food, automobile...

L'implantation d'une nouvelle surface commerciale va prochainement voir le jour sur une friche commercial hors centralité.

Mertzwiller :



Le commerce de Mertzwiller est assez diffus : autour du carrefour à feux de la D1062, et le long des rues du Général de Gaulle et de la Liberté. Les services y sont surreprésentés, signe du déclin commercial de la commune. 40% des commerces implantés sont du service. Le commerce alimentaire est assez complet (supérette, boucherie, boulangeries...) et les commerces d'hygiène, santé, beauté sont assez présents (20%) soit autant que les commerces de convivialités.



Le tissu commercial de Mertzwiller est assez complet et diversifié même s'il y a une prédominance des services. Les commerces vacants sont concentrés dans la rue de la gare ainsi qu'au sud du centre bourg, en périphérie des axes principaux.

Les zones de chalandises (zone d'attraction commerciale) sont interconnectées et liées : leur proximité géographique en est la principale raison. Du fait de son offre plus importante et diversifiée, la zone de chalandise de Niederbronn-les-Bains est la plus attractive.

Un enjeu important se trouve autour de la reprise et la succession des commerçants. En effet, un certain nombre de commerces se retrouvent vacants après la retraite des commerçants pour diverses raisons. Pour éviter que le phénomène de vacance ne s'aggrave il est primordial à minima d'anticiper la cession et également de l'accompagner.

Par exemple, 10% des commerces de Reichshoffen sont dans une recherche de repreneur à court et moyen terme.



Analyse Atouts, forces, faiblesses

ATOUTS	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none">- Un tissu commercial bien implanté et en bonne santé- Offre commerciale variée dans chaque commune- Action des managers de centre-ville- Absence de zone commerciale concurrente implantée sur le territoire- Interdiction des commerces dans les zones d'activité intercommunales	<ul style="list-style-type: none">- Pas de grosse centralité- Age des commerçants : difficulté d'avoir un repreneur- Fort taux de vacance des locaux commerciaux- Tertiairisation des vitrines commerçantes- Associations commerçantes peu actives
OPPORTUNITES	MENACES
<ul style="list-style-type: none">- Foncière de redynamisation commerciale	<ul style="list-style-type: none">- Concurrence de la zone commerciale de Schweighouse/Haguenau- Concurrence de l'e-commerce- Vacance commerciale longue : locaux qui se dégradent

Les enjeux à retenir

- Mobiliser les locaux commerciaux vacants (accompagnement au porteur de projet et technique dans le cadre de la rénovation)
- Accompagner les commerçants dans leur transformation numérique
- Accompagner l'installation de nouveaux commerçants et la reprise des commerces existants
- Nécessité d'avoir un droit de regard dans les transactions fonds de commerces et baux commerciaux

c) Axe 3 : Mobilités

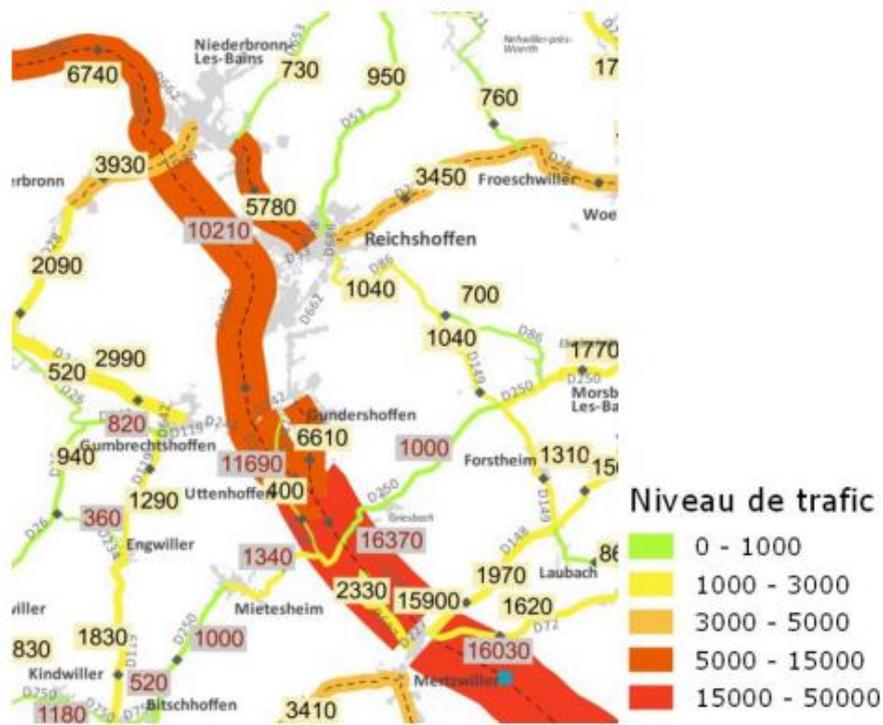
Diagnostic du Pays de Niederbronn-les-Bains

Contexte et chiffres clés

Le réseau routier du territoire est structuré autour de l'axe Nord-Sud de la D1062 qui irrigue le territoire depuis Haguenau jusqu'à Bitche.

Cette route est la porte d'entrée du territoire au nord et au sud. Elle supporte un fort volume de trafic (16 370 véhicules jours) qui engendre par endroit des difficultés de circulation, notamment à Mertzwiller où un contournement est en projet. Le fait d'avoir un axe routier très structurant permet d'imaginer des actions pour encourager le covoiturage (ligne de covoiturage par exemple).

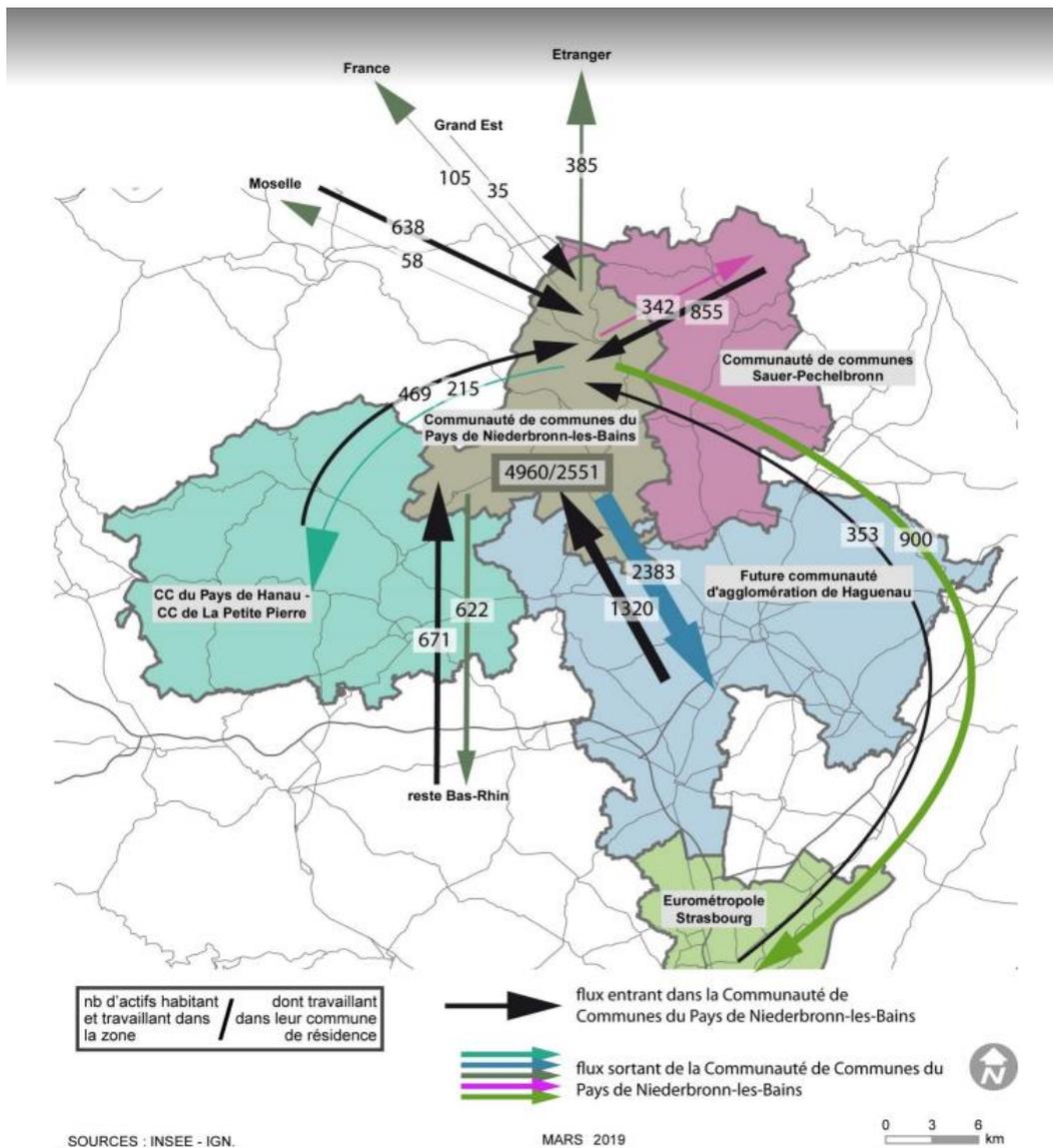




Trafic tout véhicule – Source Conseil Départemental du Bas-Rhin 2017

En termes de flux domicile travail, le territoire est attractif avec 4341 actifs entrants pour travailler et 5010 actifs quittant le territoire pour travailler dans les zones voisines et notamment la CAH. Ce dynamisme assez équilibré est rare pour un territoire à dominante rurale mais il s’explique par la forte place de l’industrie. De plus, plus de la moitié des actifs du territoire travaillent sur le territoire.





Le territoire est doté d'une ligne ferroviaire non-électrifiée desservant les communes de Niederbronn-les-Bains, Reichshoffen, Gundershoffen et Mertzwiller, cette ligne dessert notamment Strasbourg et Haguenau. Une ligne de car TER dessert également le territoire : Haguenau – Bitche qui remplace la ligne ferroviaire qui reliait le Pays de Niederbronn-les-Bains à Bitche fermée en 2011 que les élus locaux souhaitent faire revivre.

Nombre de voyageurs par gare :

	2018	2019	2020
Niederbronn-les-Bains	129 055	128 680	105 679
Reichshoffen	154 855	162 837	138 449
Gundershoffen	64 665	79 706	72 612
Mertzwiller	83 684	88 847	86 344

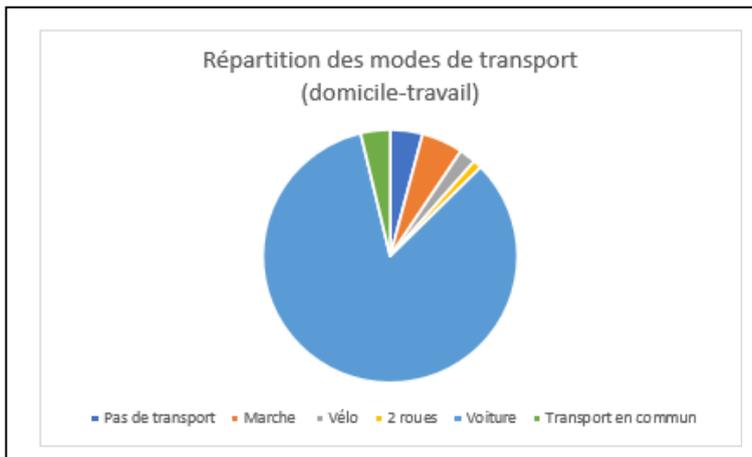
Avant COVID, le nombre de voyageur est en progression sur toutes les gares du territoire sauf pour Niederbronn-les-Bains qui connaît une légère baisse, la fréquentation a également plutôt bien résisté aux effets de confinement en 2020 par rapport à la moyenne nationale (-42%).

Le trafic en gare à un fort potentiel de développement, si on le compare avec Wissembourg (7700 hab.) qui est également en terminus la fréquentation est de 200 000 voyageurs par an avec un cadencement



similaire. S'il l'on regarde la Vallée de Munster (4300 hab. et en cul-de-sac également) avec un cadencement plus fort (train toutes les 30 minutes) le nombre de voyageurs est deux fois plus important : 245 000 voyageurs par an.

Le territoire bénéficiera de dessertes supplémentaires avec la mise en place du Réseau Express Métropolitain Européen (REME) à partir de décembre 2022. Le REME prévoit une hausse du cadencement et des dessertes des communes proches de Strasbourg : l'objectif est de favoriser la desserte à la fois vers Strasbourg et vers les territoires.



Le taux d'équipement de véhicule motorisé par les ménages est d'en moyenne 90,3% sur le territoire de la CC du Pays de Niederbronn-les-Bains. Le taux le plus faible revient à Niederbronn-les-Bains avec 87.4% suivi de Reichshoffen (89.5%) et Mertzwiller (89.7%). Ce taux est très élevé qui démontre la dépendance à la voiture.

Cette dépendance à la voiture est visible dans la part modale de la voiture dans les déplacements :

Malgré cette dépendance à la voiture individuelle, le territoire est pauvre en bornes de recharges électriques, malgré de nombreux équipements attractifs (lieux touristiques...) : il ne compte que 3 bornes accessibles au public selon ChargeMap :

- Borne de recharge rapide : gare de de Niederbronn-les-Bains
- Borne de recharge accélérée : Intermarché Reichshoffen
- Borne de recharge accélérée : Super U Gundershoffen

Une étude est envisagée au niveau du PETR afin de développer une stratégie de déploiement de borne de recharge afin de créer un réseau maillé. En parallèle, la Régie d'Electricité locale a son propre programme de développement sur les communes de Oberbronn, Niederbronn-les-Bains et Reichshoffen.

Service de transport à la demande :

La Communauté de communes du Pays de Niederbronn-les-Bains porte un service de transport à la demande ouvert à tous et sur l'ensemble des communes. Le service fonctionne en porte à porte : le véhicule cherche les personnes à leur domicile et les dépose au lieu de destination (courses, médecins, loisirs, gares ...). Le service parcourt en moyenne 46 000 km par an et transport plus de 8 000 personnes.

Une réflexion est en cours afin de pour maîtriser les coûts et offrir un service de qualité supérieur.

Pistes cyclables :

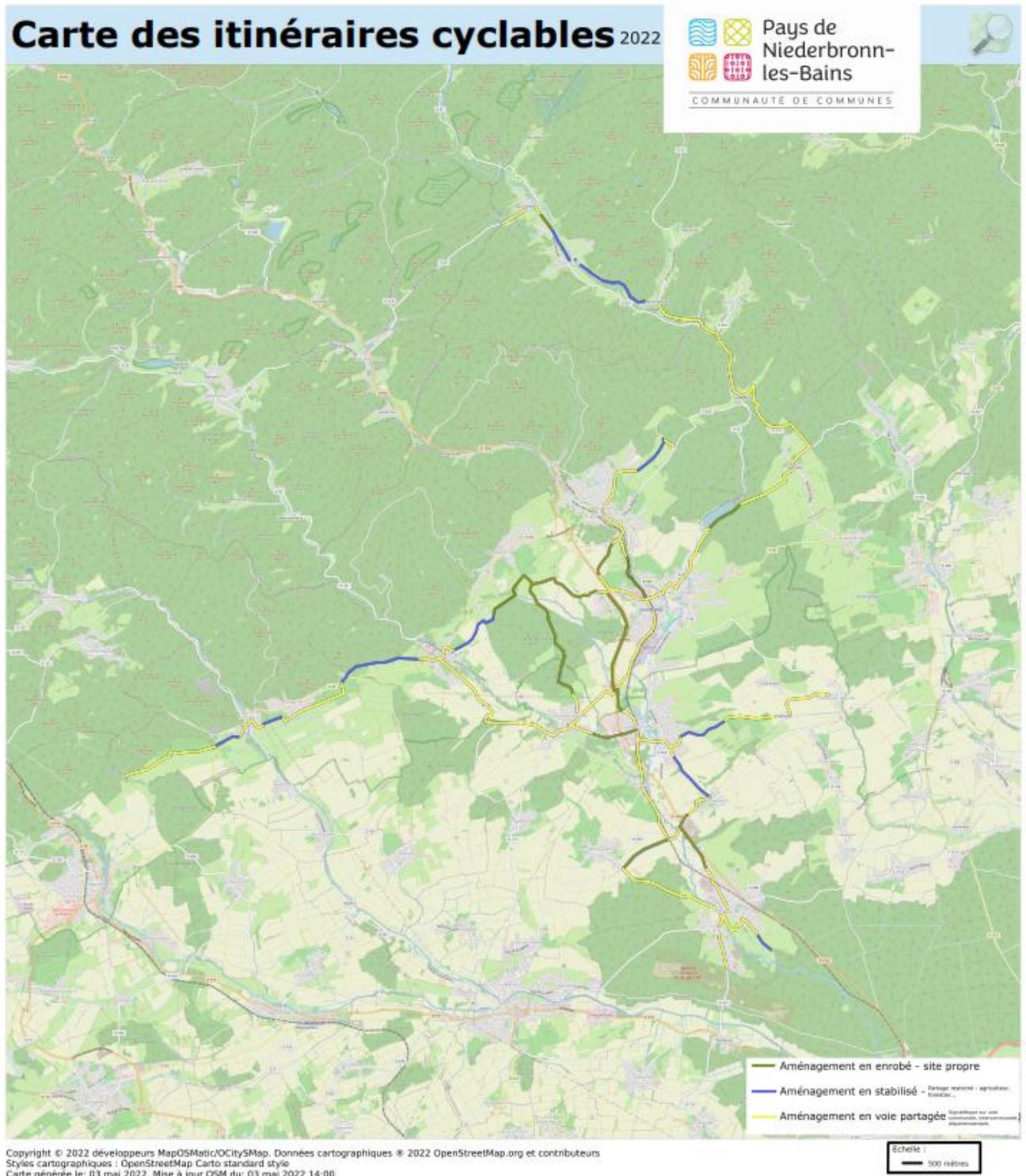
Le territoire compte 70 km d'itinéraires cyclables et voies vertes principalement dans une optique touristique et de loisirs. Les itinéraires se répartissent comme suit :

- 2.1 km de voies vertes en site propre



- 18 km d'itinéraires sur chemins ruraux partagés (en stabilisé et enrobé selon le cas)
- 53 km de routes balisées

Le paradigme change au niveau des déplacements à vélos, en effet les élus de l'intercommunalité souhaitent aller vers un développement des infrastructures cyclables dans une logique de déplacements utilitaires. A ce titre, une candidature de la CCPN a été déposée pour l'Appel à Projets AVELO2.2 portés par l'ADEME pour accompagner cette ambition. Ladite candidature, lauréate de l'appel à projet se trouve en annexe.



Seulement 3% des pistes cyclables sont des voies en site propre. De plus, le maillage territorial est à travailler notamment au niveau des liaisons, des interconnexions. En effet, les voies actuelles longent celles de circulation, sont peu visibles et peu attractives (situation, dénivelé).

Analyse fonctionnelle par commune, sens de circulation et stationnement :

Niederbronn-les-Bains

La commune de Niederbronn-les-Bains a opté pour un fonctionnement circulatoire en 8 marqué par des sens uniques afin de redistribuer l'espace public en faveur des piétons et places de parking sur la rue commerçante.

De nombreux parkings sont accessibles même si ceux-ci gagneraient à être mieux indiqués.



Reichshoffen :

En termes de fonctionnement circulatoire, le centre de Reichshoffen est irrigué par deux axes qui se croisent en croix. La commune expérimente la mise en place d'un sens unique afin de redistribuer l'espace public en faveur de piétons et des terrasses. Cette expérimentation est prévue jusqu'à fin 2022 mais les premiers retours sont assez positifs.

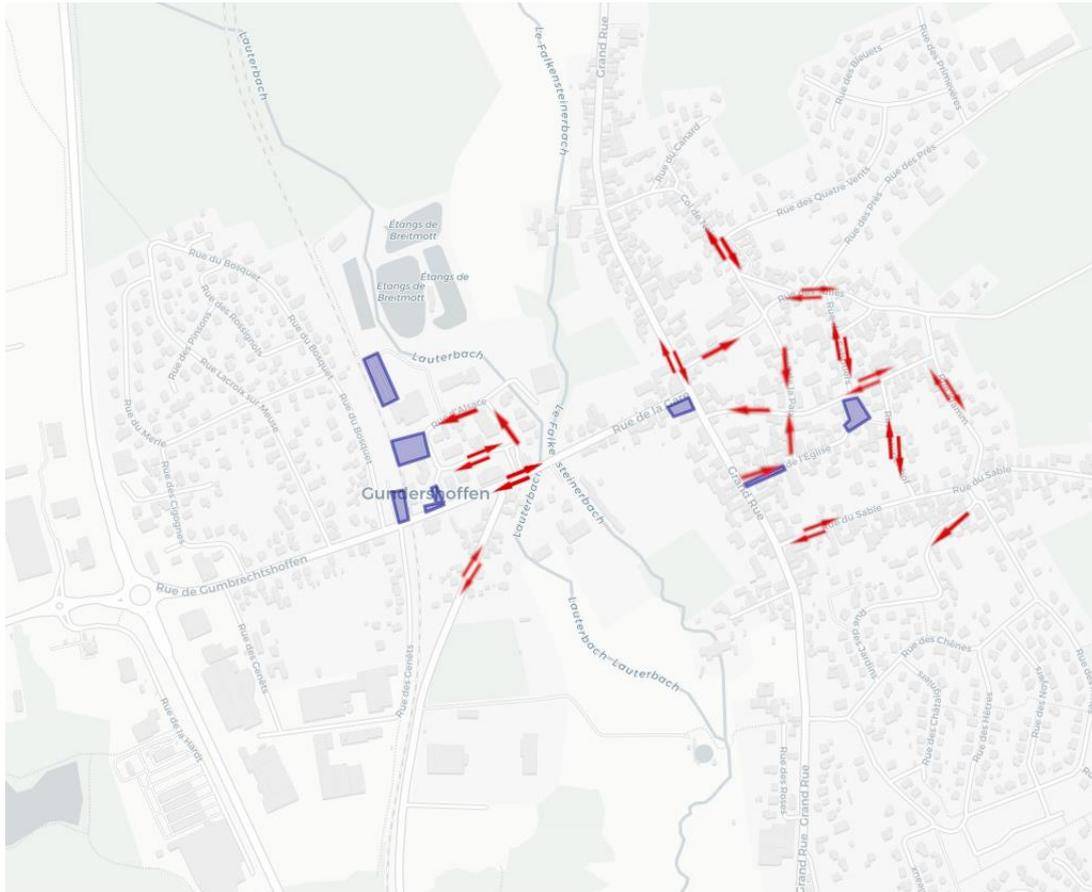
Le fléchage des stationnements pourrait sans doute être optimisé encore mais les parkings sont finalement nombreux et gratuits.



Gundershoffen :

La centralité de Gundershoffen est en deux parties séparée par le Falkensteinerbach qui coupe la localité. Sur la rive droite, le centre ancien de la commune assez pauvre en parking public et une fonction de traversée de ville avec la Grand'Rue et la rue de Gumbrechtshoffen (fonctionnement en T). La rive gauche est plus marquée par la présence d'équipements (commerces, administration, espace polyvalent l'ESCALE) et d'une concentration de parking.

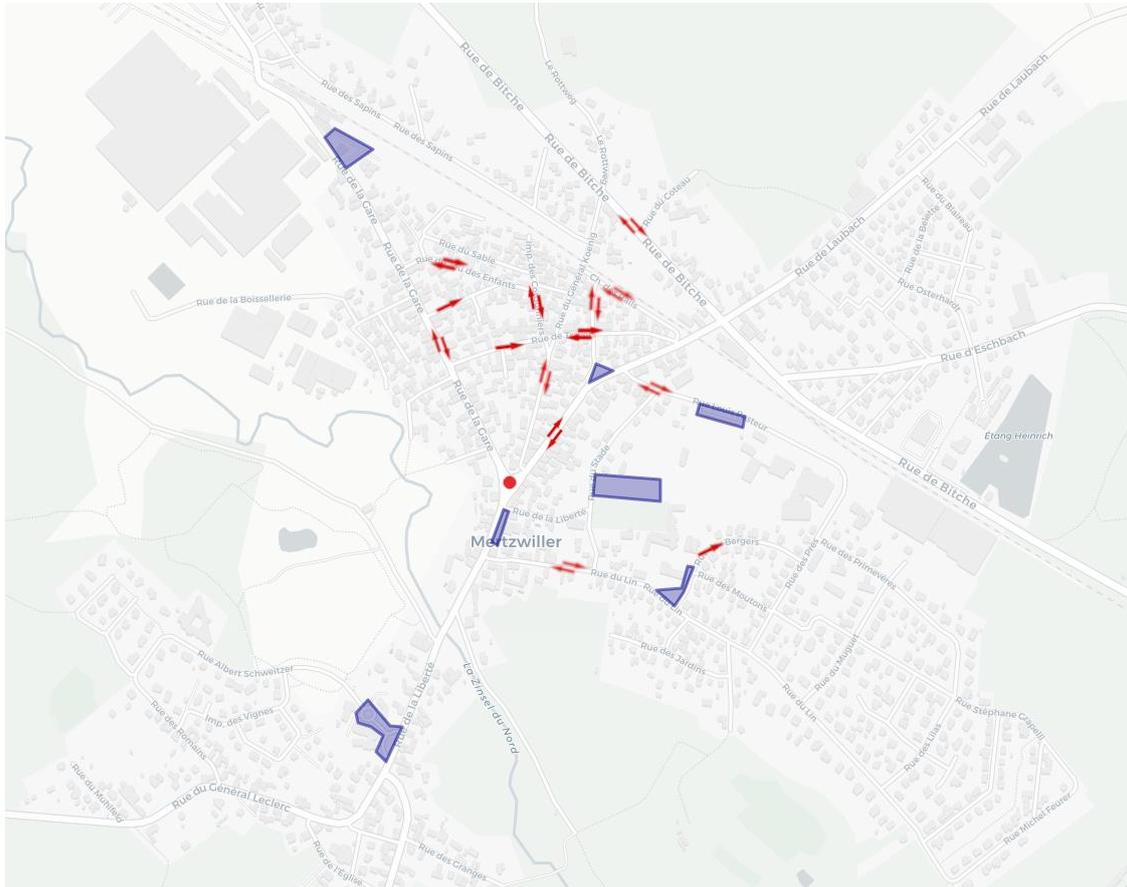
La Ville a pour projet de créer une voie verte en site propre le long de la Grand'Rue afin d'apaiser la circulation et d'encourager les mobilités douces (à la fois pour les trajets domicile/travail mais également pour les loisirs et le tourisme).



Mertzwiller :

Le fonctionnement routier de la commune de Mertzwiller est assez simple avec peu de sens uniques et une faible part de parking public du fait du rôle résidentiel de son cœur de ville. Le centre est structuré en V autour de la rue de la Gare et la rue de la rue du Général de Gaulle.

La commune est traversée par la D1062 et supporte un fort trafic engendrant des ralentissements et agissant comme une « coupure ». Le centre historique est assez pauvre en parking public.



Analyse Atouts, forces, faiblesses

ATOUPS	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"> - Culture vélo développée (présence de parking vélo, zone 30, infrastructure cyclable existante...) - Redistribution de l'espace public en faveur des modes actifs : <ul style="list-style-type: none"> o Développement d'une voie verte à Gundershoffen en traversée urbaine o Expérimentation du sens unique à Reichshoffen - Présence de 3 vélocistes sur le territoire - Service de transport à la demande « Taxi pour tous » - 4 gares : <ul style="list-style-type: none"> o 1 par commune PVD o Ligne de train « Strasbourg – Haguenau – Niederbronn-les-Bains o Ligne de bus Haguenau – Niederbronn-les-Bains – Bitche - Projet de théâtralisation des gares - Régie d'électricité locale qui s'investit dans le sujet 	<ul style="list-style-type: none"> - 3 bornes de recharge pour véhicule électrique sur le territoire - Poids de l'autosolisme - Difficulté de circulation sur la D1062 (ralentissement traversée de Mertzwiller et carrefour « Tryba ») - Signalisation des parkings en ville - Infrastructure cyclable à développer dans le sens « utilitaire » - Communication inexistante en la matière - Cadencement actuel des TER - Réseau ferroviaire en « cul-de-sac » - Gares à remettre en valeur comme pôle de déplacement quotidien et de tourisme
OPPORTUNITES	MENACES
<ul style="list-style-type: none"> - Montée en compétence « Mobilité » à l'intercommunalité et développement de politiques - Candidature à l'AAP Vélos et Territoires - Programme ADVENIR et CLIMAXION pour l'installation de borne de recharge (pour collectivité et entreprise) - Etude au niveau du PETR pour le développement des bornes de recharge - Volonté politique de développer les pistes cyclables (plan vélo) - Mise en place du Réseau Express Métropolitain Européen : hausse du cadencement - Développement des véhicules à faible émission de gaz à effet de serre - Plan Climat Air Energie Territorial - Contournement de Mertzwiller pour fluidifier la circulation - Création d'un Pôle d'Echanges Multimodal en gare de Gundershoffen 	<ul style="list-style-type: none"> - Pérennité du réseau ferroviaire (ligne en cul de sac, non électrifiée) - Hausse du coût du carburant par rapport au taux d'équipement des ménages en véhicule individuel



Les enjeux à retenir

- Développer les itinéraires cyclables dans une logique de déplacements quotidiens
- Développer et accompagner un réseau de borne de recharge électrique accessible à tous
- Améliorer la signalétique des parkings en centralité
- Faire des gares plus qu'un lieu de passage en leur donnant une identité et un meilleur accès

d) Axe 4 : Cadre de vie et accès aux services et équipements

Diagnostic du Pays de Niederbronn-les-Bains

Contexte et chiffres clés

Une qualité de cadre de vie existe sur les 4 bourgs. Elle est portée par les qualités paysagères des lieux et notamment les mises en valeur des trames vertes et bleues des cœurs de bourg. Les communes possèdent de nombreux lieux propices tant à la déambulation pour la fréquentation des commerces que pour la promenade.

La divergence des centres-villes s'opère sur la qualité de l'espace public et lié à l'espace disponible, la qualité de la trame bâtie, la qualité des voiries (largeur, revêtement, homogénéité) :

- **Reichshoffen** : le centre-ville souffre d'une image négative : rues étroites, hétérogénéités des matériaux utilisés (mais globalement de bonne qualité). Reichshoffen dispose d'un ensemble patrimonial remarquable (château De Dietrich, Tour des Suédois, ...) ainsi que du parc du Luxembourg, une très belle aménité à deux pas du centre-ville historique. De plus le plan d'eau de Reichshoffen est accessible en quelques minutes à vélo depuis le centre-ville grâce à la voie verte. Le nombre de vitrines vides n'améliore pas le sentiment d'un cadre de vie agréable dans le cœur de Reichshoffen.
- **Niederbronn-les-Bains** : les places, parcs et cheminements sont généreux et de bonne qualité, notamment grâce au projet du « Murmure romain » des années 2005/2010 qui a porté une cohérence d'ensemble. Le secteur gare a également été traité pour offrir un bel aperçu de la ville lorsque l'on y arrive en train. Niederbronn-les-Bains souffre également de vitrines vides dans la linéarité commerciale ainsi que de verrues urbaines (habitations délaissées). Le patrimoine agrémenté également le cadre de vie de Niederbronn-les-Bains (vestiges romain, églises...)
- **Mertzwiller** : le centre-bourg a une cohérence d'ensemble dans les matériaux utilisés mais l'espace public est rapidement restreint, notamment sur la rue Du Général De Gaulle où des stationnements de part et d'autre de la route rendent la place pour la déambulation très restreinte. Beaucoup d'habitation de type maisons individuelles prennent place dans la centralité ne favorisant pas l'effet de « centre-ville ».
- **Gundershoffen** : le centre-bourg a également une cohérence dans l'ensemble des matériaux utilisés et les matériaux sont très classiques (enrobés, bordures T2 en béton) et souvent un peu dégradé sauf pour quelques carrefours et placettes. La Grand'Rue est en réfection. Le commerce étant diffus et l'espace public en grande partie destinée à l'automobile (voirie + stationnement et trottoirs étroits) la déambulation n'est pas très agréable.



Un équipement est un service marchand ou non accessible à la population. Il peut s'agir d'un aménagement (gare) d'une infrastructure (gymnase, piscine) ou d'un service (commerce, banque, santé, administration...).

Elle permet d'appréhender l'attractivité d'un territoire au regard des services de proximité qu'il propose.

Commune	Services aux habitants	Equipements actions social	Transport - Tourisme	Loisirs, sportif, culturel	Santé (établissements, services de soins)	Médical/ Paramédical	Enseignement supérieur	Enseignement secondaire	Enseignement primaire	Commerces	TOTAL
Reichshoffen	128	5	2	33	4	35	2	4	8	19	240
Niederbronn les bains	77	1	10	43	7	38	0	4	6	33	219
Gundershoffen	89	2	2	20	1	18	0	0	8	14	154
Mertzwiller	61	3	2	30	2	20	0	4	6	10	138
Oberbronn	21	1	1	15	2	8	0	0	4	4	56
Zinswiller	17	0	0	19	0	6	0	0	4	1	47
Gumbrechtshoffen	22	0	1	14	0	4	0	0	4	0	45
Offwiller	9	0	0	16	0	2	0	0	4	3	34
Dambach	8	0	1	15	0	3	0	0	6	0	33
Rothbach	8	0	0	11	0	1	0	0	4	2	26
Mietesheim	11	0	0	6	1	0	0	0	4	2	24
Uttenhoffen	7	0	0	1	0	0	0	0	0	0	8
Windstein	5	0	1	0	0	0	0	0	0	0	6
TOTAL	463	12	20	223	17	135	2	12	58	88	1030

Le territoire est pourvu de 1030 équipements répartis dans les communes. Il y a une concentration de ces équipements sur les 4 communes Petites Villes de demain : 75% (soit 751) des équipements y sont implantés. Ces équipements sont assez bien répartis selon les communes et en fonction de leur nombre d'habitants ce qui souligne la vivacité des quatre pôles du territoire.

La population bénéficie globalement d'un bon accès aux équipements puisque la densité moyenne est de 438 équipements pour 10 000 habitants ce qui est équivalent à ce qui est observé au niveau du SCOT.

La Communauté de Communes du Pays de Niederbronn-les-Bains totalise :

- 583 professionnels ou services de la catégorie de proximité soit 25,02 équipements de proximité pour 1000 habitants (contre 23,36 pour la moyenne départementale et 25,77 pour la moyenne nationale) ;
- 133 professionnels ou services de la catégorie intermédiaire, localisés principalement à Niederbronn-les-Bains et Reichshoffen, et dans une moindre mesure à Mertzwiller et Gundershoffen, soit 5,71 équipements intermédiaires pour 1000 habitants (contre 6,44 pour la moyenne départementale et 7,17 pour la moyenne nationale) ;
- 29 professionnels ou services de la catégorie supérieure, localisés quasi exclusivement à Niederbronn-les-Bains et Reichshoffen, soit 1,24 équipements supérieurs pour 1000 habitants (contre 2,11 pour la moyenne départementale et 2,16 pour la moyenne nationale) ;

⇒ Présente donc un très bon niveau d'équipements et des services de proximité, mais très limité au niveau intermédiaire et supérieur.

L'accès au soin :



Les quatre communes PVD de la CC du Pays de Niederbronn-les-Bains jouent pleinement leur rôle de centralité dans le domaine de l'accès au soin. En effet, c'est dans ces communes que sont concentrés les généralistes, spécialistes et établissements de santé selon la Base Permanente des Equipements pour 2021. L'accès au soin doit être préservé notamment avec le vieillissement de la population attendu dans l'intercommunalité.

	Généraliste	Spécialiste	Dentiste	Infirmier	Kinésithérapeute	Psychologue
Niederbronn	7	3	3	10	12	0
Reichshoffen	9	1	2	14	12	1
Gundershoffen	2	2	2	5	5	2
Mertzwiller	5	0	3	7	6	2
Reste de la CC	2	0	1	16	6	0
TOTAL	25	6	11	52	41	5

Ainsi les médecins généralistes sont concentrés dans les centralités et les spécialistes également (ophtalmologue, cardiologue, pédiatre, radiologue, gynécologue, sage-femme). La position des spécialistes est fragile du fait qu'il n'y ait qu'un représentant par spécialité : en cas de départ à la retraite ou de déménagement c'est un service en moins qui sera accessible rapidement à la population. Les derniers kilomètres entre le lieu de résidence d'une personne ayant des difficultés à se déplacer et le cabinet médical peut s'effectuer avec le service de transport à la demande de l'intercommunalité.

L'accès au soin est de bonne qualité avec 4.5 consultations par an et par habitant en moyenne selon l'Observatoire des territoires contre une moyenne française à 3.9%. De plus aucune commune de l'ECPI n'est considérée comme un désert médical et la majorité est considérée comme une zone sans difficulté. L'offre en pharmacie et en laboratoire est également satisfaisante.

Il est toutefois important d'accompagner le changement de comportement dans la façon de travailler des médecins et notamment des jeunes médecins qui aspirent à travailler en maison de santé pluridisciplinaire plutôt qu'en cabinet plus traditionnel comme c'est le cas à Reichshoffen (deux maisons de santé et un pôle radiographique) et en projet à Mertzwiller et Niederbronn-les-Bains.

A noter également, un établissement d'accueil de moyen séjour à Niederbronn-les-Bains (UGECAM) : Celui-ci est voué à déménager hors du territoire, sa fermeture a été actée par l'Agence Régionale de Santé.

La petite enfance :

Les structures d'accueil de la petite enfance sont des équipements qui jouent un rôle non négligeable dans l'attractivité des centralités, notamment quand l'objectif territorial est d'attirer des familles ou des familles en devenir.

Ainsi les structures d'accueil de la petite enfance (assistantes maternelles, établissement d'accueil du jeune enfant : crèche, multi-accueil) fournissent un taux de couverture de 56,1% au niveau de l'intercommunalité, selon CAF DATA pour 2020. Ce taux est en dessous de la moyenne départementale à 64,9%. L'intercommunalité est dans un programme de développement de ces structures.

Le territoire compte un certain nombre d'équipements structurants :

- Espace France Services
- Quatre gares : une par commune PVD ;
- Un réseau de périscolaires, structures d'accueil de la petite enfance important et en plein développement ;



- Piscine municipale couverte de Niederbronn-les-Bains ;
- Piscine d'été à Reichshoffen ;
- Complexe Thermale de Niederbronn-les-Bains ;
- Casino à Niederbronn-les-Bains ;
- Espace Moulin9 à Niederbronn-les-Bains ;
- Espace « la castine » à Reichshoffen : cinémas, spectacles ;
- Espace « Cuirassier » : salle polyvalente à Reichshoffen
- Complexe sportif à Reichshoffen ;
- Centre de Formation des Apprentis de l'Industrie de Reichshoffen ;
- La Fabrique à Bretzel à Gundershoffen ;
- Espace polyvalent « L'ESCALE » à Gundershoffen
- Espace Grappelli à Mertzwiller
- Trois collèges : Mertzwiller, Reichshoffen et Niederbronn-les-Bains ;



Analyse Atouts, forces, faiblesses

ATOUTS	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none">- Une offre variée de services et d'équipement et équilibrée entre les communes- Des équipements structurants concentrés à Niederbronn-les-Bains et Reichshoffen- Un cadre de vie généralement agréable- Espace France Services porté par l'intercommunalité	<ul style="list-style-type: none">- Pas de gros équipement très structurant
OPPORTUNITES	MENACES
<ul style="list-style-type: none">- Espace France Service- Création d'un Tiers-lieu/marché couvert à Gundershoffen	<ul style="list-style-type: none">- Fermeture de services publics de proximité (ex : Centre des finances Publics en 2021)- Déménagement de l'UGECAM

Les enjeux à retenir

- Améliorer la qualité de l'espace public pour un meilleur cadre de vie en centralité ;
- Veillez à maintenir un bon niveau d'équipement en accompagnant les divers projets (ex : Espace France Services)

e) Axe 5 : Patrimoine, tourisme et culture

Le tourisme est un véritable levier de développement économique et d'attractivité pour le territoire du Pays de Niederbronn-les-Bains. La CC est déjà reconnue comme destination touristique ou excursionniste grâce à :

- La forêt et les paysages préservés : ceux-ci couvrent une partie importante du territoire permettant d'être une destination de randonnée pédestre et cyclable et activité de pleine nature. De plus le GR53 passe par la centralité de Niederbronn-les-Bains et d'autres communes de la CC. Le plan d'eau de Reichshoffen est une réserve naturelle volontaire et un lieu prisé de randonnée et de pêche. La commune de Reichshoffen souhaite mettre en tourisme ce lieu en y développant de l'hébergement insolite.
- Le thermalisme : Niederbronn-les-Bains est une ville thermale axée autour de la santé (cure) et souhaite se développer sur le côté bien-être ; La commune de Niederbronn-les-Bains a remporté le titre de championne du monde du bien-être en 2020
- Offre d'hébergement variée et de qualité : 100 000 nuitées par an (avant COVID) :
 - o 250 chambres d'hôtels (majoritairement situé à Niederbronn-les-Bains) ;
 - o 230 places d'hébergement de groupe (couvent d'Oberbronn, Centre Schweitzer, Villa Riesack) ;
 - o 70 chambres d'hôtes ;
 - o 258 lits en gîtes et meublés touristiques ;
 - o 300 emplacements de camping et montée en gamme des prestations (glamping) à Oberbronn et Niederbronn-les-Bains.
- Gastronomie : une offre de restaurants diversifiée et qualitative et reconnue dans toutes les communes PVD



59 restaurateurs sont enregistrés au registre de la CCI dont 32 traditionnels, 24 restaurants rapides et 3 services traiteurs sont installés dans les quatre communes PVD.

- Son patrimoine : l'héritage industriel et patrimonial de la famille De Dietrich avec le Château De Dietrich de Reichshoffen, le musée du fer historique et industriel (1000 visiteurs / an) qui est associé au patrimoine De Dietrich. La Maison de l'archéologie présente les trouvailles archéologiques du Nord de l'Alsace (collections gallo-romaines, médiévales et industrielles en lien avec De Dietrich) avec une fréquentation d'environ 3000 visiteurs/an.
- Son patrimoine bâti et architectural : le bâti alsacien (maisons à colombages) à préserver et à rénover ou le bâti du second empire (maison à croisillons de grès) à mettre en valeur. Il existe également d'anciens bâtiments remarquables comme le Moulin à Gundershoffen dont certains nécessitent des rénovations.
- Son offre d'animation tout au long de l'année : ginguette et concerts dominicaux, Journée de l'Artisanat, Festival Mômes en Scène, Reichshoffen en fête, Marchés de Noël et animations de fin d'année, événements sportifs (Beach soccer, animation d'associations sportives), messti, animation bien-être...

Son positionnement géographique est à la fois positif à moins de 2h de transport d'une importante clientèle urbaine (Strasbourg, Metz) et allemande. Elle est aussi négative car en bout de ligne des routes de vins et des châteaux et n'ayant pas de site « locomotive » pouvant attirer beaucoup de monde et n'est pas en proximité immédiate dans grands axes de transport (TGV, autoroute...).

La commune de Niederbronn-les-Bains, la « Perle des Vosges du Nord » concentre plus de la moitié des équipements de tourisme du fait de son positionnement en tant que ville thermale touristique et labélisée « station verte ». La commune d'Oberbronn est également labélisée station verte. Cette labélisation est ouverte aux territoires proposant des séjours en faveur d'un tourisme nature, authentique, humain et respectueux de l'environnement. Une offre permanente et éphémère de loisirs doit être effectués.

Une partie du territoire du Pays de Niederbronn-les-Bains est classé réserve mondiale de la biosphère par l'UNESCO dont deux communes PVD : Reichshoffen et Niederbronn-les-Bains.

L'Office de tourisme intercommunautaire de l'Alsace Verte est en charge de la promotion touristique sur le territoire intercommunal ainsi que sur 3 autres collectivités partenaires. Cet OTi permet d'avoir une communication mutualisée et d'être plus visible par les touristes en plus d'une mise en valeur à une échelle cohérente sur laquelle un touriste peut se déplacer, le temps d'un séjour. L'inconvénient de cet OTi est le pilotage à plus grande échelle des actions : l'offre touristique du Pays de Niederbronn-les-Bains se retrouve « noyée » dans l'offre plus générale de l'Alsace Verte.

La commune de Mertzwiller possède du patrimoine à mettre en valeur en leur donnant une nouvelle destination. Il s'agit du bâtiment historique de la gare ainsi que le Moulin de Mertzwiller (ancien moulin, huilerie puis utilisé comme production d'électricité pour les usines De Dietrich).



Analyse Atouts, forces, faiblesses

ATOUS	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none">- Des atouts touristiques : thermalisme, forêts, châteaux, casino, patrimoine ...- Offre d'hébergements diversifiée- Office de Tourisme Intercommunal pour une promotion de l'Alsace Verte- Développement de projets touristiques privés- Mut'archi pour accompagner l'adaptation du bâti ancien- Présence de musées publics et privés sur le territoire- Des animations en centralité tout au long de l'année	<ul style="list-style-type: none">- Absence de grand site incontournable- Patrimoine faiblement mis en valeur- Fréquentation des musées
OPPORTUNITES	MENACES
<ul style="list-style-type: none">- Développement de projets touristiques privés- Développement de l'offre touristique patrimoniale et naturelle	<ul style="list-style-type: none">- Coût des réhabilitations du patrimoine

Les enjeux à retenir

- Développer le tourisme « bien-être » : autour du thermalisme et de la nature
- Mettre en valeur le patrimoine historique : en le protégeant ou en lui donnant une seconde vie

III. Le projet de territoire

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, inscrits dans le PLUi :

1. Renouer avec une dynamique démographique positive

- Renforcer l'attractivité résidentielle
- Conserver une dynamique économique
- Améliorer l'accessibilité du territoire
- Dynamiser une offre commerciale de proximité
- Conserver des équipements et services de proximité efficaces

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

- Assurer un développement du territoire en s'appuyant sur son armature urbaine et ses infrastructures
- Valoriser le foncier disponible des zones bâties
- Prévoir du foncier pour répondre aux besoins en optimisant son utilisation
- Mettre en place des outils de gestion foncière pour disposer de foncier à long terme et valoriser le foncier des collectivités



- 3. Faire du tourisme et des loisirs un axe de développement économique du territoire**
 - Développer une identité touristique du territoire
 - Réserver du foncier pour développer des activités touristiques et de loisirs
 - Conforter la filière thermale
 - Conserver et valoriser le patrimoine du territoire pour en faire un vecteur touristique
 - Développer le tourisme vert

- 4. Assurer leur place à l'agriculture et la sylviculture et permettre le développement dans le respect du territoire**
 - Localiser les sorties d'exploitation avec le souci de la préservation du cadre de vie et de prise en compte des milieux naturels
 - Favoriser une agriculture diversifiée, locale et "à taille humaine"
 - Valoriser la forêt pour la production de bois, l'accueil des visiteurs tout en assurant la protection de la nature

- 5. Préserver le patrimoine bâti tout en lui permettant de répondre aux modes de vie actuels**
 - Préserver les caractéristiques des centres anciens
 - Préserver la qualité architecturale notamment du bâti ancien
 - Organiser le stationnement

- 6. Développer la multimodalité des déplacements sur le territoire**
 - Valoriser les réseaux de cheminements piétonniers et cyclables
 - Assurer une proximité entre habitat et emplois
 - Gérer le stationnement
 - Aménager, voire développer, le réseau viaire des communes
 - Favoriser des mobilités innovantes
 - Renforcer et sécuriser l'accessibilité du territoire

- 7. Mettre le développement en adéquation avec les capacités des réseaux**
 - Organiser le développement urbain en fonction des capacités des réseaux
 - Limiter le développement des secteurs d'habitat dispersé et des constructions isolées
 - Développer des bouclages entre les réseaux d'eau potable pour assurer une ressource suffisante
 - Renforcer les ressources en eau pour répondre aux besoins de la population

- 8. Réduire la dépendance énergétique du territoire**
 - Favoriser l'exploitation des apports solaires passifs
 - Développer les énergies renouvelables en garantissant leur intégration paysagère et écologique
 - Soutenir le développement de réseaux de chauffage
 - Améliorer l'intégration et la sécurité des réseaux d'énergie
 - Exploiter les ressources énergétiques du territoire dans le respect de l'environnement

- 9. Préserver et valoriser les qualités paysagères du territoire**
 - Préserver les vues sur les paysages et sites du territoire
 - Limiter le mitage
 - Assurer une cohérence architecturale des différentes parties urbanisées



- Aménager les entrées de villages/villes pour assurer leur lisibilité et leur mise en valeur
- Encadrer l'implantation des dispositifs d'exploitation des énergies renouvelables

10. Préserver un environnement de qualité et sûr

- Préserver la qualité des ressources en eau
- Préserver la forêt des développements urbains
- Prendre en compte les qualités environnementales reconnues des milieux naturels tout en les conciliant avec l'activité humaine
- Assurer des continuités écologiques entre le massif Vosgien et la forêt de Haguenau
- Limiter la vulnérabilité du territoire face aux risques
- Améliorer la gestion des déchets du territoire

