

---

## ETUDE STRATEGIQUE DE REDYNAMISATION

### Cahier des charges

---

#### 1 – PRESENTATION GENERALE DES COMMUNES

---

Les Villes de REICHSHOFFEN et de NIEDERBRONN-LES-BAINS sont situées à 50 km au nord-ouest de Strasbourg, à mi-chemin entre Haguenau et Bitche, en limite avec le Département de la Moselle.

Les deux collectivités sont situées dans la Communauté de communes du Pays de Niederbronn-les-Bains et le Parc Naturel Régional des Vosges du Nord. Elles sont couvertes par le SCOT d'Alsace du Nord.

Un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal est en cours d'élaboration.

#### **REICHSHOFFEN**

Reichshoffen compte 5077 habitants et s'étend sur 1738 ha.

Le 28 septembre 1972, Reichshoffen fusionne avec Nehwiller qui devient commune associée. Ce petit village rural de 409 habitants est situé à 5 km au nord-est de Reichshoffen. Il s'étend sur une superficie de 273 ha.

Depuis le 5 août 1961, Reichshoffen est jumelé avec la ville allemande de Kandel (Palatinat).

#### **Un passé à préserver**

Reichshoffen conserve de nombreux témoins de son riche passé historique : trois monuments historiques (l'église St-Michel, le château De Dietrich, l'Altkirch), le musée historique et industriel (musée du fer), deux tours de guet, la « Bataille de Reichshoffen »...

#### **Son développement industriel**

Berceau de l'entreprise De Dietrich, Reichshoffen a connu dès le XVIII<sup>e</sup> siècle un rapide essor industriel qui laisse aujourd'hui encore son empreinte par la présence de grandes entreprises comme ALSTOM, VOSSLOH-COGIFER, TRECA...

#### **Ses richesses naturelles**

Forêts, rivières, plan d'eau, vergers, prés, collines des Vosges du Nord constituent l'environnement de la cité, qui est ville-porte du Parc Naturel Régional des Vosges du Nord.

#### **Sa Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP)**

Consciente de la valeur de son héritage historique, la municipalité a souhaité protéger ce patrimoine. A cet effet, une zone de protection spécifique intitulée « Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) a été mise à l'étude de 1992 à 2002. La ZPPAUP a été approuvée par arrêté préfectoral du 23 avril 2003. Depuis cette date s'applique le Zonage et le Règlement de ce dispositif.

Ce dispositif original se substitue aux traditionnels périmètres de protection de 500 mètres de rayon autour des Monuments Historiques.

Reichshoffen compte trois Monuments Historiques (l'église Saint Michel, le château De Dietrich et l'Altkirch). Deux monuments sont protégés par la ZPPAUP et un périmètre de protection modifié est en vigueur autour de l'Altkirch.

### **Son plan d'eau – Réserve Naturelle Régionale couvrant une superficie de plus de 24 ha**

Situé à proximité du lieu-dit « Wohfahrtshoffen » en direction de Jaegerthal, le plan d'eau de Reichshoffen a été mis en eau en 1982 pour réguler le débit du Schwarzbach, rivière sur grès appartenant au site classé Natura 2000 « la Moder et ses affluents ». Entouré de forêt, notamment les massifs de l'Eyler et du Neuwald, il est aménagé pour accueillir un tourisme de proximité (chemin de promenade autour du plan d'eau, sentier botanique, poste d'observation des oiseaux, etc.). L'ensemble du site est accessible au public.

La Réserve Naturelle Régionale du plan d'eau de Reichshoffen a été créée par délibération du Conseil Régional, le 14 novembre 2014. Ce classement permet une protection pérenne du site et une concertation étroite pour sa gestion, grâce à la mise en place d'un comité consultatif associant toutes les parties prenantes. Cette démarche illustre l'engagement des partenaires pour préserver le patrimoine naturel.

### **Son Musée**

Le Musée Historique et Industriel, Musée du Fer, a ouvert ses portes en 1993. Il évoque l'histoire de Reichshoffen à travers les âges, depuis la préhistoire jusqu'à l'époque moderne caractérisée par le développement industriel de la cité. Le Musée est installé dans l'ancien presbytère catholique, une grande bâtisse construite en 1759, contemporaine de l'église, qui était alors la maison du Bailli.

### **Son centre culturel**

Le Centre Culturel « la castine » est une salle de spectacle qui accueille théâtre, danse, musique, chant, one man show, spectacles scolaires..., ainsi que les conférences « Connaissance du Monde ».

C'est aussi une salle de cinéma qui propose 1 ou 2 films par semaine avec 6 à 7 séances et une séance « art et essai » (travelling) le mardi soir.

La castine fait partie des Scènes du Nord Alsace avec six autres centres culturels (Wissembourg, Niederbronn-les-Bains, Haguenau, Bischwiller, Saverne et Sultz-sous-Forêts).

Les nouvelles technologies ne sont pas en reste. L'Espace Culture Multimédia de la castine accueille le public en accès libre pour naviguer sur Internet, utiliser des logiciels de référence et bénéficier de conseils.

La castine est également un lieu de formation qui reçoit plus de 500 personnes par semaine pour la pratique de différents arts : musique, chant, danses classique et contemporaine, yoga, hip hop...

## **NIEDERBRONN LES BAINS**

Population : 4.430 habitants

Des fouilles archéologiques ont établi l'existence d'une cité romaine entre le 1<sup>er</sup> et le 4<sup>e</sup> siècle de l'ère chrétienne, avec des installations thermales d'envergure. Les bains romains ont certainement connu une activité importante jusqu'aux invasions barbares. Les bains vont connaître une nouvelle période de prospérité à la fin du 16<sup>e</sup> siècle avec la construction d'une maison des bains, le recaptage de la source et à la première analyse des eaux, qui ont permis de faire reconnaître les effets bienfaits des sources.

Niederbronn-les-Bains est la première station hydrominérale d'Alsace, classée station thermal par arrêté ministériel le 07 Juillet 1926, et possède à la fois une source minérale et une source médicinale indiquée pour les atteintes rhumatismales ou traumatiques. Les installations de l'établissement thermal sont situées au centre-ville.

Station classée de tourisme, avec présence d'un Office du Tourisme de 1<sup>ère</sup> catégorie, dont le transfert début 2019 dans le domaine de compétences de la Communauté de Communes devrait se finaliser par la création d'un Office du Tourisme intercommunautaire (4 communautés de Communes) rayonnant sur l'Alsace du Nord.

La station dispose d'une grande offre en hébergement avec un important réseau d'hôteliers restaurateurs pour les touristes, et de loueurs de meublés pour les curistes amenés à fréquenter l'établissement thermal.

La Ville de Niederbronn-les-Bains exploite un Casino par le biais d'une délégation de service public avec la Société Barrière.

Commune forestière (1074 ha) située sur le territoire du Parc Naturel Régional des Vosges du Nord, classé réserve mondiale de biosphère par l'UNESCO.

Présence de la Maison de l'Archéologie des Vosges du Nord regroupant des collections issues des chantiers de fouilles archéologiques de Niederbronn-les-Bains et du secteur, et du relais culturel "Le Moulin 9" qui œuvre avec le relais culturel "La Castine" de Reichshoffen dans le cadre d'une saison culturelle commune.

Ville sportive avec l'exploitation d'une piscine été-hiver "Les Aqualies" qui accueille chaque année près de 150.000 baigneurs, et de nombreux équipements sportifs mis à disposition des associations, ainsi qu'un golf sur pistes de 18 trous.

Concernant le volet "séniors", il est à noter la présence d'un EHPAD, géré par la Maison du Très Saint Sauveur d'Oberbronn, et la politique dynamique d'animation mise en place par la Ville, notamment par le biais du Centre Communal d'Action Sociale et son service Qualité de Vie. Une nouvelle résidence "séniors" est par ailleurs en cours de construction par un promoteur privé.

Une politique en faveur des jeunes est également mise en place avec le Réseau d'Animation Intercommunal, qui intervient toute l'année en proposant une animation riche, notamment avec le Festival "Mômes en Scène" sur la première semaine du mois d'Août depuis plus de 10 ans, sans oublier le Conseil Municipal des Jeunes et le travail pédagogique mené par le Centre International Albert Schweitzer, auberge de jeunesse.

Niederbronn-les-Bains est très active en matière de développement durable, par la présence d'une centrale photovoltaïque, d'une chaufferie collective bois et d'un réseau de chaleur desservant notamment la piscine, le gymnase, les établissements scolaires, et l'engagement en matière d'optimisation des consommations d'énergie notamment sur les bâtiments communaux et l'éclairage public.

Le projet de Ville en 4 tranches, mis en œuvre début des années 2000, intégrant une action en faveur des commerces par le biais du FISAC.

Afin de participer à la protection du patrimoine historique, la Ville de Niederbronn-les-Bains a pris en délégation la gestion de la ruine du Château de la Wasenbourg, propriété de l'Etat, site historique et touristique majeur de Niederbronn-les-Bains, avec délégation de maîtrise d'ouvrage à l'Association des Amis de la Wasenbourg dans le cadre d'un projet de conservation.

Projet de développement du Quartier de la Gare suite à la modernisation de la ligne ferroviaire Haguenau-Niederbronn-les-Bains et l'intermodalité vers Bitche (Moselle), avec l'implantation d'une Maison Médicale, d'un garage automobile, avec aménagement de places de stationnement et d'une aire d'accueil de camping-car.

Partenariat avec la Société "Celtic", qui par le biais de son usine d'embouteillage exploite la seconde source de Niederbronn-les-Bains, l'une des eaux les moins minéralisées de France.

Centre International de Rencontre Albert Schweitzer qui accueille environ 4.000 personnes chaque année, adossé au Cimetière militaire allemand comprenant quelques 15.000 tombes.

2 périmètres ABF :

- Ancienne Synagogue, couvrant une partie du centre-ville ;
  - Ancienne Usine d'Electricité – Rue A l'Ancienne Gare, situé à l'entrée de ville en arrivant de Reichshoffen.
-

---

## 2 – OBJECTIFS DE L'ETUDE

---

Les communes de NIEDERBRONN LES BAINS et REICHSHOFFEN jouent un rôle essentiel dans la structuration du territoire de la Communauté de Communes du Pays de Niederbronn-les-Bains.

Elles possèdent une véritable fonction de centralité *partagée* en concentrant notamment les principaux équipements, services *sanitaires sociaux culturels et sportifs* et commerces de proximité complémentaires aux moyennes et grandes surfaces abondantes sur le territoire.

Néanmoins, la commune de REICHSHOFFEN est confrontée à une perte d'attractivité qui se caractérise par une déqualification des espaces publics, *centraux surtout*, un nombre important de logements vacants, une perte du dynamisme commercial, une dégradation du bâti ancien, ....

Les conséquences de cette perte de vitalité sont multiples et fragilisent un territoire bien plus large que les seules communes de REICHSHOFFEN et NIEDERBRONN-LES-BAINS.

La commune de NIEDERBRONN LES BAINS dans le cadre de son projet de ville mis en œuvre au début des années 2000, a pu mener à bien une première phase de redynamisation du réseau de commerces dans ses deux artères principales, par le biais du FISAC notamment.

Ces commerces bénéficient également du fort attrait touristique de la commune, station classée de tourisme, station verte engagée dans l'écotourisme, notamment au niveau de l'hébergement avec un important réseau d'hôteliers restaurateurs, mais également des loueurs de meublés pour les curistes fréquentant l'établissement thermal.

Le projet de ville a également été l'occasion de revoir le sens de circulation et de proposer plus d'espaces de stationnement (gratuité en périphérie du centre-ville, et payant sur les artères commerciales).

Force est de constater que de petits commerces restent inoccupés suite à des cessations d'activités, les propriétaires n'étant pas forcément enclins à louer un espace commercial souvent intégré dans leur résidence principale, ou en l'absence de repreneurs.

Ces constats dévoilent la nécessité de mettre en œuvre une stratégie d'intervention visant à redonner et développer une nouvelle attractivité territoriale aux deux communes.

L'objectif du présent marché est donc de mener une étude globale portant sur les deux communes, qui constituera un cadre de réflexion pour traiter de manière conjointe l'ensemble des actions qui vont concourir à la revitalisation des bourg-centres respectifs : actions sur les espaces publics, l'habitat, les équipements et services, le commerce, le stationnement, la circulation des véhicules et la signalétique urbaine....

Cette étude intervient dans le cadre d'une réflexion d'ensemble sur le développement des deux communes et de leurs centres villes à court et moyen terme. Elle devra prendre en compte l'environnement naturel, urbain, paysager, les caractéristiques physiques et environnementales du site ainsi que les contraintes techniques et économiques.

L'étude urbaine doit être l'occasion de faire des propositions permettant d'améliorer le fonctionnement urbain du centre-ville (qualité des espaces publics, gestion des stationnements, circulations, déplacements doux,...). Le prestataire mènera un travail d'observation lui permettant de comprendre les usages actuels du centre-ville, les dysfonctionnements et les points à conforter pour que les espaces publics soient des lieux de convivialité.

Le prestataire proposera une méthode de travail permettant cette analyse du fonctionnement urbain du centre-ville (diagnostic en marchant, observations in situ...), à différents moments de la journée, à différents jours et différentes périodes de l'année.

Cette étude comprendra des actions d'information et de participation des habitants et acteurs économiques qui seront détaillées.

Définir un projet urbain cohérent pour le développement du centre-ville qui soit un guide pour l'action publique sur différentes thématiques (commerces / habitat / urbanisme / déplacements / signalétique...)

**Les enjeux poursuivis sont :**

- Maintenir et/ou développer l'offre de services et d'équipements ;
- Adapter les logements aux besoins des populations ;
- Lutter contre la vacance ;
- Lutter contre la précarité énergétique ;
- Améliorer le cadre de vie et valoriser le patrimoine bâti et naturel ;
- Développer les modes de déplacements doux ;
- Maintenir et développer le commerce de proximité, production et vente en circuits courts ;
- Accompagner une dynamique collective du commerce de proximité des deux communes ;
- Créer encore davantage de lien social ;
- Mettre en place une politique de développement durable : bornes électriques, gestion des déchets (bacs enterrés...), production d'énergie renouvelable....
- Mettre en place une signalétique multi thèmes en utilisant également les nouveaux modes de communication ;
- Mettre en place une circulation efficiente ;
- Gérer le stationnement de manière efficiente ;
- Résidences seniors – Quartier intergénérationnel avec offre de location mixte et diversifiée

**OBJECTIFS RECHERCHES POUR REICHSOFFEN**

- Développement de l'offre d'hébergement touristique
- Valorisation des activités autour du plan d'eau

**OBJECTIFS RECHERCHES POUR NIEDERBRONN-LES-BAINS**

- Aménagement du Secteur Gare
- Aménagement de l'Entrée Nord (pavillon, rond-point)
- Poursuite du développement thermal de la station
- 5<sup>e</sup> tranche du Projet de Ville
- Reconversion de l'Ecole Maternelle du Petit Pont

A travers cette étude, le prestataire devra ainsi proposer une stratégie de développement à court, moyen et long terme permettant de répondre aux problématiques rencontrées et redonner au territoire un nouveau dynamisme.

---

---

## 3 – CONTENU DE L'ETUDE

---

L'étude se déroulera en 3 étapes :

- Etape 1 : Analyse du contexte territorial
- Etape 2 : Proposition d'un scénario de revitalisation pour chaque commune
- Etape 3 : Programme d'actions et mise en œuvre pour chaque commune

### **Etape 1 : Diagnostic territorial**

La phase 1 consistera à réaliser un diagnostic territorial à l'échelle du bassin de vie permettant de mettre en lumière les fonctionnements et dysfonctionnements du centre bourg des deux communes dans son environnement territorial (espaces publics, marché immobilier, logements vacants et habitat indigne, commerces, équipements, services, friches, ...). Cette première étape aboutira à l'identification d'enjeux et d'orientations stratégiques et le cas échéant à la définition de secteurs à forts enjeux.

Le prestataire devra en outre analyser les éléments suivants :

- Analyse du fonctionnement territorial
- Analyse du contexte socio-économique
- Analyse des équipements (identification et évolution)
- Analyse du potentiel foncier
- Analyse du parc du logement et du marché immobilier
- Analyse des déplacements et de l'offre de stationnement
- Analyse des espaces publics
- Analyse de l'offre commerciale

Le prestataire devra par ailleurs analyser les modalités d'appropriation du centre bourg par ses usagers (habitants, commerçants, piétons, touristes ...).

Le volet patrimonial devra également être abordé et constituera un élément clé dans la définition des enjeux et des actions à mener.

### **Etape 2 : Proposition d'un scénario de revitalisation par collectivité**

La seconde phase aboutira à la définition d'un schéma global de revitalisation du centre bourg présentant la stratégie générale retenue par chacune des collectivités pour redynamiser son centre-ville.

Ce dernier comportera en outre les principes et objectifs de développement du centre bourg en lien avec le territoire intercommunal en matière :

- de mobilité,
- d'offre de services et d'équipements,
- d'habitat,
- de développement économique et commercial,
- de développement touristique et culturel le cas échéant,
- de préservation/valorisation du patrimoine naturel et bâti,
- d'aménagement urbain.

Le scénario retenu sera présenté sous forme cartographique accompagné d'un rapport précisant les objectifs attendus.

### **Etape 3 : Programme d'actions et mise en œuvre par collectivité**

La dernière étape permettra de mettre en œuvre les scénarii respectifs retenus. Un programme d'actions chiffrées précisant les outils opérationnels sera réalisé.

En fonction des priorités identifiées par chaque collectivité, les actions feront l'objet d'une déclinaison à court, moyen et long terme.

Une esquisse d'aménagement pourra être proposée sur un ou plusieurs espaces prioritaires.

***La stratégie retenue par chacune des collectivités devra impérativement être en cohérence et s'inscrire dans la stratégie définie à l'échelle intercommunale.***

---

## **4 – DEROULEMENT DE LA MISSION**

---

### **Pilotage de l'étude :**

La commune de Reichshoffen assure la maîtrise d'ouvrage de l'étude.

Le comité de pilotage aura la charge de conduire et de valider chaque phase de l'étude. Il se composera, pour chaque commune, du Maire et de ses adjoints, du Directeur Général des Services et du Directeur des Services techniques ou de son représentant en charge de l'urbanisme, des représentants des associations de commerçants et artisans des deux communes.

Le comité de pilotage pourra en outre associer d'autres acteurs le cas échéant.

Il se réunira à minima à 4 reprises afin de valider le travail accompli et délibérer sur l'opportunité de le poursuivre, le réorienter ou l'approfondir.

En parallèle des réunions techniques permettront d'avancer sur la réalisation de l'étude entre chaque présentation en comité de pilotage.

### **Modalités de concertation :**

Une démarche de concertation avec les acteurs économiques, associatifs, les habitants, les usagers, l'EPCI et les partenaires institutionnels devra être menée tout au long de l'étude.

Le prestataire devra proposer une méthodologie de concertation (mise en place d'ateliers thématiques, enquête terrain, réunion publique, ...).

Le comité de pilotage se réunira, à minima, 4 fois. Une première fois au lancement de l'étude qui permettra de présenter la méthodologie et le contenu de l'étude, puis à la fin de chaque étape de l'étude.

### **Calendrier :**

A titre indicatif, la durée de l'étude pourrait être :

- Etape 1 : 4 mois
- Etape 2 : 2 mois
- Etape 3 : 2 mois

soit une durée totale de 8 mois.

**Compétences de l'équipe :**

Pour mener à bien cette étude, le prestataire devra combiner des compétences dans les domaines suivants :

- Urbanisme et paysage
- Programmation urbaine et habitat
- Commerce et renforcement commercial
- Aménagement (conseil en procédures, montage d'opération).

**Documents à produire :**

- Compte rendu de réunions
- Rapport à chaque phase de l'étude

---

## 5 – REMUNERATION ET CONDITIONS DE PAIEMENTS

---

Chaque candidat devra impérativement répondre aux deux lots.

Le titulaire fait apparaître pour chacune des phases et éléments de mission le montant de ses prestations.

Sauf dispositions contraires, tous les montants figurant dans le présent marché, sont exprimés hors TVA.

Le coût intègre les frais de déplacement pour les réunions, visites et entretiens mentionnés ci-dessus.

Elles devront, en outre, indiquer un prix du travail à la journée + défraiement, le cas échéant.

Aucune révision de prix n'est prévue.

Aucune avance n'est prévue.

Les factures afférentes aux marchés seront établies en un original et une copie portant, outre les mentions légales, les indications suivantes :

- Noms, n° Siret et adresse du créancier,
- Numéro de son compte bancaire ou postal tel qu'il est précisé à l'acte d'engagement,
- Prestation effectuée,
- Montant hors T.V.A. de la prestation,
- Taux et le montant de la T.V.A. et de toute autre taxe le cas échéant.

Les factures seront adressées aux adresses suivantes :

Lot n° 1

Mairie de Reichshoffen  
4 rue des Cuirassiers  
67110 Reichshoffen

Lot n° 2

Mairie de Niederbronn-les-Bains  
Place de l'Hôtel de Ville  
67110 Niederbronn-les-Bains

Le règlement s'effectuera à réception de chaque facture.

---



---

## 6 – MODALITES DE CONSULTATION

---

Les candidats remettront au pouvoir adjudicateur un dossier comportant l'ensemble des éléments demandés relatifs à la capacité du candidat et à son offre technique et financière.

Le pouvoir adjudicateur analysera au cours d'une phase unique, la recevabilité des candidatures et la valeur des offres au travers de l'ensemble de ces documents sur la base des critères définis dans le présent document.

La négociation avec les candidats est possible dans le respect de l'égalité de traitement prévu dans les principes de la commande publique.

La négociation tant technique que financière pourra avoir lieu par échange de courriers électroniques. Les candidats veilleront, donc, à indiquer une adresse électronique valide dans leur dossier de candidature. À l'issue de ces négociations, il retiendra l'offre économiquement la plus avantageuse sur la base des critères de choix des offres.

Le marché comprend deux lots :

- Lot n° 1 : Etude stratégique de redynamisation de la Ville de REICHSHOFFEN :  
Enjeux du territoire et enjeux propres à la Ville de REICHSHOFFEN
- Lot n° 2 : Etude stratégique de redynamisation de la Ville de NIEDERBRONN-LES-BAINS :  
Enjeux du territoire et enjeux propres à la Ville de NIEDERBRONN-LES-BAINS

### **Présentation des candidatures et des offres :**

Chaque candidat aura à produire un dossier comprenant les pièces suivantes, datées et signées par lui.

Les pièces constitutives du marché sont, par ordre :

- L'acte d'engagement (A.E.) et ses annexes : à compléter par les représentants qualifiés des entreprises ayant vocation à être titulaires du marché, daté et signé ;
- Le présent document valant règlement de consultation et cahier des charges, à accepter sans aucune modification, daté et signé
- Mémoire de présentation de la méthodologie pressentie pour réaliser cette opération ;
- Une offre de prix détaillée
- Les références du prestataire uniquement sur des opérations similaires de moins de 5 ans
- les fiches DC1, DC2, DC6 et DC7.
- En cas de sous-traitance, le titulaire transmettra la fiche DC4 complétée et signée, soit au moment de la remise de son offre, soit au plus tard 1 mois après la notification du marché. Le dossier de sous-traitance comportera impérativement les références du sous-traitant dans le domaine pour lequel il est aura été retenu.

*Le dossier de consultation peut être téléchargé sur le site : [www.marches-securises.fr](http://www.marches-securises.fr)*

Les candidatures pourront être transmises par voie postale à l'adresse suivante :

Mairie de Reichshoffen  
4 rue des Cuirassiers  
67110 Reichshoffen

Les plis devront être envoyés avant le 29 juin 2018 à 12H.

**Durée des offres :**

La durée de validité des offres est de 60 jours.

**Critères d'attribution du marché :**

Le Maître d'Ouvrage retiendra l'offre économiquement la plus avantageuse au regard de l'application de deux critères :

- Prix (pondération : 40% à prestation égale et conforme au cahier des charges)
- Technique (pondération : 60% : jugée au regard des références et expériences du candidat pour des travaux similaires, sur la base d'un mémoire justificatif à produire)

La commission d'appel d'offres du groupement de commandes se réunira le moment venu pour l'ouverture des plis, l'analyse des offres et la décision d'attribution.