

M. Paul HEINTZ, M. Adrien WEISS, Mme Sandy MOCHEL, Mme Aline KLIPFEL, Mme Jeannine HUMMEL, M. Marc EGIZIL, Mme Clothilde LOGEL, M. Serge KRAEMER, Mme Denise LOEWENKAMP, M. Benjamin RAPP, M. Didier BRAUN, Mme Anne FREY, M. Stéphane KASTNER, M. Claude PHILIPPS, Mme Esther SCHEIB M. Jean Bernard WEIGEL, M. Marc MEYER, M. Christophe SCHIMPF, Mme Claire CARRARO, Pierre MAMMOSSER, Mme Béatrice HOELTZEL, M. Dominique STOHR, M. Christian KLIPFEL, M. Alain WURSTER, M. Olivier ROUX, Mme Nathalie SCHMITZ, Mme. Aurélie REYMANN

Absents excusés donnant procuration :

M. Jean-Claude KOEBEL (donne procuration à M. Adrien WEISS)
M. Thierry HOERR (donne procuration à M. Marc EGIZIL)
Mme Chantal MULLER (donne procuration à M. Didier BRAUN)

Assiste : M. Olivier THOMASSIN

N° 48/2025

M. Serge KRAEMER est désigné secrétaire de séance.

Point quatre de l'ordre du jour – urbanisme

4.2 Plan local d'urbanisme de Retschwiller : approbation de la modification n°1

Monsieur le Président expose aux membres du conseil communautaire :

La modification du PLU de Retschwiller a été engagée dans l'objectif de créer un Secteur de Taille Et de Capacité Limitées (STECAL NHI) autour de l'Ecurie du Lac, pour permettre l'évolution de ce bâti et adapter le règlement aux nouveaux projets.

Le projet de modification a fait l'objet d'un examen au cas par cas pour déterminer la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale. Conformément à l'avis de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) en date 28/08/2024, le conseil communautaire a décidé de ne pas soumettre le projet à évaluation environnementale, par délibération du 25/09/2024.

Le projet de modification du PLU a ensuite été notifié aux personnes publiques associées et à la commune de Retschwiller.

Il a ensuite été soumis à enquête publique du 6/01/2025 au 22/01/2025. Le commissaire enquêteur a tenu trois permanences en mairie et au siège de la communauté de communes ; le dossier d'enquête publique était consultable au siège de la communauté de communes, en mairie et sur internet. Le commissaire enquêteur n'a recensé aucune observation du public. Il a émis un avis favorable au projet de modification du PLU sans réserve et sans recommandation.

Suite à l'enquête publique, il est encore possible d'apporter des adaptations au projet de modification du PLU, pour répondre aux avis et observations sans remettre en cause l'économie générale de la modification.

Le détail des avis et observations recueillis, ainsi que les réponses proposées, figurent dans le tableau joint en annexe.

Monsieur le Président propose au conseil communautaire d'approuver la modification n°1 du plan local d'urbanisme de Retschwiller.

- Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-36 à L.153-21 ;
- Vu le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Alsace du Nord approuvé le 17/12/2015 ;
- Vu le Plan Local d'Urbanisme de Retschwiller approuvé le 23/01/2012, et modifié le 20/12/2023 ;
- Vu la consultation de l'autorité environnementale, au titre de la procédure d'examen au cas par cas visée aux articles R.104-33 et suivants du code de l'urbanisme, en date du 18/07/2024 et son avis en date du 28/08/2024 sur l'absence de nécessité d'une évaluation environnementale ;
- Vu la délibération du conseil communautaire en date du 25/09/2024 décidant de ne pas réaliser d'évaluation environnementale ;
- Vu le projet de modification notifié aux personnes publiques associées avant l'ouverture de l'enquête publique ;
- Vu l'arrêté en date du 06/12/2024 prescrivant l'enquête publique relative à la modification n°1 du plan local d'urbanisme de Retschwiller ;
- Vu le dossier d'enquête publique ainsi que le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ;
- Vu la délibération du conseil municipal de Retschwiller en date du 11/03/2025 émettant un avis favorable pour l'approbation de la modification n°1 du plan local d'urbanisme de Retschwiller par la communauté de communes de l'Ostre-Forêt ;

Entendu l'exposé du Président,

Considérant l'article L.153-43 du code de l'urbanisme qui dispose que la modification n°1 du plan local d'urbanisme de Retschwiller est approuvée par le conseil communautaire ;

Considérant que la procédure engagée poursuit un but d'intérêt collectif et s'est déroulée conformément aux textes en vigueur ;

Considérant que les résultats de l'enquête publique et des consultations effectuées justifient d'apporter des changements au projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme de Retschwiller, tels qu'exposés dans le tableau joint en annexe ;

Considérant que le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme de Retschwiller est prêt à être approuvé ;

APRES EN AVOIR DELIBERE, LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE A L'UNANIMITE

DECIDE :

- D'apporter les changements suivants au projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme de Retschwiller conformément au tableau joint en annexe :
 - la notice de présentation sera complétée (en pages 7 et 8) pour préciser les informations portant sur les surfaces des différentes installations et constructions projetées, et pour justifier (en page 9) du seuil de l'emprise au sol maximale autorisée.
- D'approuver la modification n°1 du plan local d'urbanisme de Retschwiller conformément au dossier annexé à la présente.

DIT QUE :

Envoyé en préfecture le 07/04/2025
Reçu en préfecture le 07/04/2025
Publié le
ID : 067-200040178-20250402-DCC2025_48-DE

La présente délibération et les documents annexés seront publiés sur le Géoportail de l'urbanisme. Ils seront en outre transmis à :

- Monsieur le Sous-Préfet chargé de l'arrondissement de Haguenau-Wissembourg,
- Madame le Maire de la commune de Retschwiller.

La présente délibération sera exécutoire à compter de sa réception en Sous-Préfecture et du premier jour la publication mentionnée ci-dessus.

Pour compléter l'information du public, la présente délibération sera affichée durant un mois au siège de la communauté de communes et en mairie de Retschwiller. Elle fera l'objet d'une mention dans le journal ci-après désigné :

- Les Dernières Nouvelles d'Alsace

Le plan local d'urbanisme de Retschwiller modifié sera tenu à la disposition du public au siège de la communauté de communes et à la mairie de Retschwiller aux jours et heures habituels d'ouverture et à la préfecture.

Suivent les signatures,

Pour extrait conforme

Fait à Hohwiller, le 7 avril 2025

Le Président

Paul HEINTZ



Le secrétaire de séance,
Serge RAMER

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE L'OUTRE FORET
MODIFICATION N°1 DU PLU DE RETSCHWILLER

Envoyé en préfecture le 07/04/2025
Reçu en préfecture le 07/04/2025
Publié le
ID : 067-20100471-75-2025MA02-20CC2025_4640E

Suites données aux avis et observations reçus sur le projet de PLU

Le présent document expose les suites données à l'enquête publique sur le projet de modification du PLU et aux consultations qui l'ont précédées.

A – Suites données aux avis formulés par l'autorité environnementale, les personnes publiques associées et consultées :

- A. Avis du Sous-Préfet en date du 05/11/2024
- B. Avis de la CDPENAF en date du 06/12/2024
- C. Avis de la Collectivité européenne d'Alsace en date du 13/09/2024
- D. Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie Alsace Eurométropole en date du 11/09/2024
- E. Avis de la Chambre d'Agriculture Alsace en date du 16/10/2024

N°	Observations formulées	Compléments apportés par la communauté de communes dans le mémoire en réponse au commissaire enquêteur	Avis du commissaire-enquêteur	Proposition de réponse présentée au Conseil Communautaire
A	La notice de présentation de la modification n°1 décrit les différents aménagements et extensions envisagées dans le cadre des évolutions de l'écure du Lac, ce qui permet d'avoir une vision claire du projet. Néanmoins, il conviendrait de mieux détailler les surfaces envisagées pour ces constructions et installations, et mettre en lien la règle d'emprise au sol cumulée de 4 500 m² envisagée au sein de la zone NH1 avec le besoin réel de l'écure du Lac. En l'état, j'émetis un avis favorable sous réserve de renforcer le dossier de modification n°1 par la justification demandée ci-avant.	Avec cette procédure, il s'agit aujourd'hui de permettre la construction de nouveaux équipements, à hauteur d'environ 1 200 m² d'emprise au sol pour tenir compte des projets suivants : - l'extension du manège (+ 450 m²) - un auvent (+ 100 m²) - un gîte équestre (+ 100 m²) - un rond de longe (environ + 300 m²)	La Communauté de communes de l'Outre Forêt, a répondu de façon circonstanciée et détaillée aux différents avis décrits [...]. J'approuve donc les positions de manière tout à fait satisfaisantes, qui se justifient entièrement par rapport à l'objectif à atteindre, le savoir développement harmonieux d'une activité agricole existante.	Il est proposé de compléter la notice de présentation (pages 6, 7 et 8) avec les informations portant sur les surfaces des différentes installations et constructions projetées, et justifier du seuil de l'emprise maximale autorisée (4 500 m²).
B	La commission regrette que le porteur de projet n'ait pas précisé, dans le dossier, la surface des paddocks et des annexes au logement de fonctions projetés. Toutefois, le règlement du STECAL, limitant l'emprise cumulée totale à 4 500 m², permet de circonscrire la consommation d'espaces agricoles aux besoin stricts et définis de l'exploitation. Elle note qu'aucun enjeu environnemental particulier n'a été identifié. Considérant les éléments présentés, notamment par le pétitionnaire auditionné en séance, et après délibération, la commission émet, au titre de l'article L112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime, un avis favorable à	La Communauté de communes prend bonne note de cet avis favorable.		/

Annexe à la délibération du 02/04/2025

l'unanimité au projet de modification n°1 du PLU de Reitschwiller.		Envoyé en préfecture le 07/04/2025 Reçu en préfecture le 07/04/2025 Publié le 10/06/2019M175-2025M02-20CC2025_4640E	
C	Après instruction du dossier, il n'appelle aucune observation de la part de la Collectivité Européenne d'Alsace.	La Communauté de communes prend bonne note de cet avis favorable.	/
D	L'examen du dossier n'amène à formuler aucune remarque particulière. La CCI Alsace Eurométropole salue la démarche visant à faciliter le développement de l'activité équestre de l'Écurie du Lac.	La Communauté de communes prend bonne note de cet avis favorable.	/
E	En réponse au courrier du 5 septembre 2024 concernant le projet de modification n°1 du PLU de Reitschwiller, la Chambre d'Agriculture souhaite affirmer son plein soutien à une évolution du PLU permettant le développement d'une exploitation agricole. En l'espèce, la structure de l'Écurie du Lac, qui gère plusieurs activités équestres, s'inscrit bien dans l'activité agricole au sens du code rural (article L.311-1), notamment en ce qui concerne l'élevage de chevaux, l'entraînement ou le déboufrage de chevaux et les activités de centre équestre (enseignement de l'équitation avec mise à disposition des équidés). Nous sommes donc favorables à cette modification du zonage et du règlement qui permettra le développement des activités de l'exploitation, ainsi que le réaménagement des différentes constructions pour davantage de fonctionnalité. Tel que nous l'avions évoqué en 2023 lors d'échanges avec la mairie, un classement en zone agricole AC nous semblerait le plus pertinent pour ce secteur au regard des activités de la structure et apporterait davantage de sécurité qu'un STECAL relatif à des constructions isolées et activités de loisirs au sens large. Seule la question du gîte équestre pourrait nécessiter un traitement spécifique (puisque non regardé comme strictement nécessaire à l'exploitation agricole au sens du code de l'urbanisme). Dans le cas d'un maintien en zone NH, nous nous interrogeons sur la possibilité d'adapter le règlement afin d'y permettre les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (ce qui est possible en zone N et en STECAL) pour lever les contraintes liées aux Bâtimens agricoles. Le règlement du STECAL permettrait alors de gérer les constructions "annexes" (par exemple gîte) et les annexes à l'habitation, qui peuvent être réglementées au regard de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme. Nous restons disponibles pour tout complément sur cette analyse.	La Communauté de communes prend bonne note de cet avis favorable. En réponse à l'interrogation liée au maintien de l'Écurie du Lac en zone NH, l'objectif de la CCOF est d'adapter le règlement et le zonage du PLU à la marge pour ce projet, sans remettre en question l'ensemble du PLU où deux activités équestres sont également identifiées par une zone NH. Le règlement de la zone NH permet bien les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole. La démarche d'élaboration d'un PLUi de l'Outre Forêt sera prochainement engagée et permettra d'étudier le zonage le mieux adapté avec une vision globale pour l'ensemble des activités équestres, en tenant compte de leur statut (exploitation agricole ou non) et leurs éventuels projets.	/

B – Suites données aux observations formulés par le public durant l'enquête publique :

Le commissaire enquêteur n'a réceptionné aucune observation du public dans les registres d'enquête lors de ses permanences, ni par courrier, ni par voie électronique.

C – Suites données aux conclusions du commissaire enquêteur :

Dans ses conclusions datées du 03/02/2025, le commissaire enquêteur émet un avis favorable sans réserve au projet de modification de PLU. Le projet de PLU modifié soumis à l'approbation du Conseil communautaire tient compte des propositions exposées dans le présent document.