

**Extrait du procès-verbal du Conseil
de la Communauté de communes de l'Outre-Forêt**

Jeudi 26 Janvier à 19h30 en la Mairie de Betschdorf

Envoyé en préfecture le 30/01/2023

Reçu en préfecture le 30/01/2023

Affiché le

ID : 067-200040178-20230126-DCC2023_7-DE

Sous la présidence de M. Paul HEINTZ

Liste des présents :

M. Paul HEINTZ, M. Adrien WEISS, Mme Sandy MOCHEL, M. Jean-Claude KOEBEL, Mme Aline KLIPFEL, Mme Clothilde LOGEL, Mme Denise LOEWENKAMP, M. Benjamin RAPP, M. Didier BRAUN, Mme Chantal MULLER, Mme Anne FREY, M. Stéphane KASTNER, M. Claude PHILIPPS, M. Jean-Bernard WEIGEL, M. Marc MEYER, M. Christophe SCHIMPF, M. Pierre MAMMOSSER, M. Dominique STOHR, M. Christian KLIPFEL, M. Laurent BATT, M. Olivier ROUX, Mme Nathalie SCHMITZ

Absents excusés donnant procuration :

M. Marc EGIZII (donne procuration à Mme Sandy MOCHEL)
Mme Esther SCHEIB (donne procuration à Mme Anne FREY)
Mme Anne MATTER (donne procuration à M. Christophe SCHIMPF)
Mme Béatrice HOELTZEL, (donne procuration à M. Dominique STOHR)

Absents excusés :

Mme Jeannine HUMMEL
M. Thierry HOERR
M. Serge KRAEMER
M. Alain WURSTER (remplacé par M. Laurent BATT)
Mme Christiane GROSSHOLZ REHEISSER

N° 7/2023

Assiste :

M. Olivier THOMASSIN

M. Olivier ROUX est désigné secrétaire de séance.

Point trois de l'ordre du jour – urbanisme : modification du P.L.U. de Hoffen : approbation de la déclaration de projet

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE,

- Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-33, L.153-21, L.153-22, L.153-23, R.153-20 et R.153-21 ;
- Vu le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Alsace du Nord approuvé le 26/05/2009 et révisé le 17/12/2015 ;
- Vu le plan local d'urbanisme de la Commune de Hoffen approuvé le 06/09/2012
- Vu la délibération du conseil communautaire en date du 26/01/2022 approuvant le lancement d'une déclaration de projet sur le ban de la Commune de Hoffen à des fins d'urbanisation d'une zone classée « IIAUa »
- Vu la réunion d'examen conjoint du projet en date du 08/07/2022 et son procès-verbal;

- Vu l'arrêté en date du 06/09/2022 prescrivant l'enquête publique relative à la déclaration de projet du PLU de Hoffen ;
- Vu la délibération n°116/2022 relative à l'arrêt du Programme Local de l'Habitat
- Vu la notification en date du 3 octobre 2022 du PLH arrêté par la Communauté de communes à l'ensemble des Maires des communes membres du territoire ainsi qu'au Président du Pôle d'Equilibre Territorial et Rural de l'Alsace du Nord pour avis
- Vu le dossier d'enquête publique ainsi que le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ;
- Vu la délibération n° 149/2022 en date du 14 décembre 2022 relative au nouvel arrêt du Programme Local de l'Habitat
- Vu la notification du projet de PLH arrêté au représentant de l'Etat en date du 23/12/2022

Entendu l'exposé du Président qui retrace les étapes intervenues depuis la prescription de la déclaration de projet et présente les suites à donner en vue de l'approbation :

La Déclaration de projet du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Hoffen est une procédure qui a été engagée, en date du 26 janvier 2022 par une délibération du conseil communautaire de la Communauté de communes de l'Outre-Forêt.

L'objectif de la procédure est de permettre l'urbanisation d'une zone classée « IIAUa » lors de l'élaboration du PLU en 2012.

Suite à la décision de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de soumettre à évaluation environnementale la procédure de modification, une étude environnementale a été réalisée lors du premier semestre 2022 par le bureau d'étude Ecolor qui a constaté l'absence d'incidences sur l'environnement.

Le projet a ensuite été soumis à enquête publique du 03/10/2022 au 02/11/2022. Le commissaire enquêteur a tenu 3 permanences à la Communauté de communes et 2 permanences en mairie de Hoffen. Le dossier d'enquête publique était consultable à la Communauté de communes de l'Outre-Forêt, à la mairie de Hoffen et sur le site internet de la Communauté de communes.

Considérant que :

Les résultats de la réunion d'examen conjoint qui s'est tenue le 8 juillet 2022 au siège de la communauté de communes ont nécessité l'apport de modifications mineures au dossier :

- mettre l'accent sur l'impossibilité de réaliser les aménagements souhaités sur les zones 1AU de Hoffen (rétention foncière sur les zones 1AU du PLU) et d'étoffer le dossier avec une étude plus approfondie sur le parc de logements vacants de la commune de Hoffen ;
- Afficher une ambition de densification plus élevée, de sorte à proposer des logements plus abordables et de plus petite taille doit être envisagée ainsi qu'une forme de rééquilibrage communal dans les possibilités de création de logements à même de s'assurer que les zones 1AU qui restent inscrites ne viennent pas potentiellement faire exploser la production de logements à venir.

Considérant que :

Les résultats de l'enquête publique, en l'état du rapport émis par le commissaire enquêteur ne nécessitent pas l'apport de modifications ou de compléments au dossier.

Précisons que le commissaire enquêteur a recensé 2 observations du public :

- Interrogation sur l'intégration d'une parcelle dans le projet sans promesse de vente l'impact du changement de zonage sur une autre parcelle ;
- Observation sur la taille réduite des terrains à acquérir proposée par l'aménageur.

Le commissaire enquêteur a émis un avis favorable au projet assorti de 2 réserves et 2 recommandations.

Réserves :

- Exploiter le potentiel actuel existant en matière de logements vacants avant toute nouvelle opération d'aménagement ;
- Reclasser les zones IAU autres que celle concernée par ce projet d'aménagement en A ou N.

Recommandations :

- Protéger la zone où se trouvait la rangée d'arbres ;
- Mettre en œuvre le critère ZAN pour compenser la surface de 1,18 ha envisagée pour le projet.

Prise en compte des réserves :

- De manière générale, sur le fond, le rapport ne remet pas en cause le projet et les réserves émises ne sont pas directement liées à la déclaration de projet soumise à enquête publique. De plus, ces dernières sont de nature à dépasser nettement le cadre de la déclaration de projet et les réserves proposées, en plus de ne pas être directement liées au projet présenté, dépassent nettement le cadre des exigences que le commissaire enquêteur pourrait demander, en se substituant à l'avis de professionnels et aux décisions qui relèvent d'arbitrages d'élus de la république ;
- Sur la première réserve, il convient de préciser que la Communauté de communes de l'Outre-Forêt va mettre en place en 2023 son programme local de l'habitat (PLH), qui est un document stratégique de programmation incluant l'ensemble de la politique locale de l'habitat (parc public et privé, gestion du parc existant et des constructions nouvelles, populations spécifiques, etc.). A ce titre une action du PLH est ciblée sur la question du parc de logements vacant afin d'aider à les remettre sur le marché. Précisons toutefois qu'une part de logements vacants, de l'ordre de 6 du parc de logement total, reste incompressible car liée aux fluctuations du marché immobilier ;
- Sur la seconde réserve, il convient de préciser qu'une révision générale des documents d'urbanisme du territoire est à réaliser d'ici 2027 pour mettre en place un document d'urbanisme qui soit compatible avec la loi climat et résilience votée à l'été 2021. Etant entendu que ce type de changement nécessite une étude approfondie, afin de définir un projet de territoire viable et cohérent, permettant d'assurer un développement maîtrisé et équilibré du territoire. A ce stade, il ne peut être question d'un déclassement unilatéral de zone à urbaniser, qui aurait pour conséquence de modifier très nettement l'économie générale du PLU de Hoffen et ainsi remettre en question le Projet d'Aménagement et de

Développement Durable (PADD) du PLU. Une telle évolution du PLU et nécessiterait la réalisation d'un PLU intercommunal à l'échelle de la Communauté de communes de l'Outre-Forêt. De plus, il convient de rappeler qu'à la suite de la réunion d'examen conjoint, un « *échancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation de la zone* » interdisant toute aménagement de ces dernières avant 2026. L'objectif étant d'assurer que l'aménagement prévu aujourd'hui ne soit pas réalisé de manière concomitante avec l'urbanisation d'autres zones 1AU faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP),

- Ainsi, bien qu'elles répondent indirectement aux réserves émises, les mesures prises, tant au niveau du PLH que l'introduction d'une impossibilité d'aménager une zone avant la mise en chantier d'une réflexion globale sur la planification territoriale, nous semblent de nature à lever les réserves émises.

Considérant que :

Le projet tel qu'il est présenté au conseil communautaire est prêt à être approuvé ;

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

Décide :

- D'approuver la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Hoffen par la déclaration conformément au dossier annexé à la présente.

Dit que :

La présente délibération fera l'objet d'un affichage durant un mois au siège de la Communauté de Communes et en mairie de Hoffen. Elle sera transmise, accompagnée du dossier réglementaire, à :

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

La présente délibération sera exécutoire :

- dans un délai d'un mois suivant sa réception par le Préfet si celui-ci n'a notifié aucune modification à apporter à la déclaration de projet sur le ban de la Commune de Hoffen
- et après avoir fait l'objet de l'affichage mentionné ci-dessus.

Elle fera en outre l'objet d'une mention dans le journal ci-après désigné :

- Les Dernières Nouvelles d'Alsace.

Elle sera enfin publiée au recueil des actes administratifs de la Communauté de Communes.

Le plan local d'urbanisme de la Commune de Hoffen modifié sera tenu à la disposition du public au siège de la Communauté de Communes et à la Mairie de Hoffen aux jours et heures habituels d'ouverture et à la préfecture. Il sera en outre publié sur le Géoportail de l'urbanisme.



Suivent les signatures,
Pour extrait conforme
Fait à Hohwiller, le 30 janvier 2023
Le Président
Paul HEINTZ

**Extrait du procès-verbal du Conseil communautaire
de la Communauté de communes de l'Outre-Forêt**

Mercredi 14 Juin 2023 à 19h30 en la Mairie de Betschdorf

Envoyé en préfecture le 22/06/2023

Reçu en préfecture le 22/06/2023

Publié le

ID : 067-200040178-20230614-DCC2023_82-DE

Sous la présidence de M. Paul HEINTZ

Liste des présents :

M. Paul HEINTZ, M. Adrien WEISS, Mme Sandy MOCHEL, M. Jean-Claude KOEBEL, Mme Aline KLIPFEL, M. Marc EGIZII, Mme Clothilde LOGEL, Mme Denise LOEWENKAMP, M. Benjamin RAPP, M. Didier BRAUN, Mme Chantal MULLER, Mme Anne FREY, M. Stéphane KASTNER, M. Nelson PATRICIO, M. Claude PHILIPPS, Mme Esther SCHEIB, M. Christophe SCHIMPF, M. Dominique STOHR, M. Christian KLIPFEL,

Absents excusés donnant procuration :

M. Thierry HOERR (donne procuration à M. Marc EGIZII)
Mme Jeannine HUMMEL (donne procuration à Mme Clothilde LOGEL)
M. Serge KRAEMER (donne procuration à Mme Denise LOEWENKAMP)
M. Olivier ROUX (donne procuration à M. Stéphane KASTNER)
M. Nathalie SCHMITZ (donne procuration à M. Paul HEINTZ)

Absents excusés

M. Marc MEYER (représenté par M. Nelson PATRICIO)
M. Pierre MAMMOSSER
M. Alain WURSTER
Mme Christiane GROSSHOLZ REHEISSER,

N° 82/2023

Absents non excusés

M. Jean Bernard WEIGEL
Mme Béatrice HOELTZEL,

Assiste :

M. Olivier THOMASSIN

M. Jean-Claude KOEBEL est désigné secrétaire de séance.

Point cinq de l'ordre du jour – urbanisme :

5.1 Modification du P.L.U. de Hoffen – déclaration de projet : retrait de la délibération n°7/2023 relative à la déclaration de projet

Le Président informe les conseillers communautaires que la Communauté de communes de l'Outre-Forêt, autorité compétente en matière d'urbanisme, a reçu en date du 6 avril 2023, une demande de retrait, par les services de l'Etat, de la délibération afférente à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la Commune de Hoffen.

Le Président précise à l'assemblée que lors de la réunion du Bureau en date du 2 mai 2023, il a été décidé de s'attacher les services d'un Avocat pour avoir une expertise quant à la probabilité de succès de l'intercommunalité en cas de maintien de sa position d'origine dénoncée par la Direction départementale des territoires.

Le Président rappelle les différentes étapes afférentes à cette modification que par délibération en date du 19 mai 2021, il a été décidé d'engager Hoffen afin d'ouvrir à l'urbanisation une zone actuellement classée en 2AUa, zone d'une superficie d'environ 1,3 hectare. Desservie par les réseaux d'assainissement, cette zone permettait un aménagement par un classement en zone « IAUa ». Par rapport au règlement, la zone IAU « *est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitat, ainsi que les constructions, les installations, les équipements collectifs et les activités qui sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation* ». L'idée était de permettre le développement démographique et du tissu pavillonnaire par une ouverture à l'urbanisation de la zone « IIAUa » en la transformant en zone « IAUa ».

Une première démarche en l'occurrence une procédure de modification pour permettre l'ouverture à l'urbanisation de la zone IIAUa a été engagée par le conseil communautaire le 19 mai 2021. Suite à cette délibération, les Personnes Publiques Associées (PPA) ont donné leur avis sur la modification. La Collectivité européenne d'Alsace (CeA), la Chambre d'Agriculture et la Chambre de Métiers d'Alsace se sont exprimées pour donner des avis favorables au projet de reclassement de la zone « IIAUa » en zone « IAUa ».

Cependant, la Direction Départementale des Territoires (DDT) a émis un avis défavorable à l'ouverture à l'urbanisation de la zone « IIAUa » en proposant le reclassement de tout ou partie des zones « IAU », sur le territoire, en zone « N ».

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) s'est quant à elle exprimée le 27 août 2021 afin de donner sa décision de soumettre à évaluation environnementale la modification n°1 du PLU de la commune de Hoffen.

Le 18 octobre 2021 la Communauté de communes a décidé de procéder à un recours gracieux auprès de la MRAe afin de présenter des éléments supplémentaires et en décidant de s'engager au reclassement d'une zone « IAU », en « N » ou « A », qui représente un enjeu écologique fort.

Le 10 décembre 2021 la MRAe a répondu aux recours gracieux en décidant que l'évaluation environnementale ne peut pas être reconsidérée.

L'atelier In-Situ, assistant à maîtrise d'ouvrage de la Communauté de communes dans le cadre de cette procédure de modification, a proposé le recours vers une nouvelle procédure dite « *Déclaration de projet* » (DP) afin de permettre l'aménagement de la zone avec mise en compatibilité du PLU de Hoffen. Cette nouvelle démarche a été prescrite lors de la séance du conseil communautaire du 26 janvier 2022. La Collectivité a mandaté un bureau d'études pour réaliser une évaluation environnementale dont les conclusions sont sans équivoque, aucune incidence notable du projet sur l'environnement. Une réunion d'examen conjoint associant les services de l'Etat (DDT), la chambre d'agriculture, le SCOT... s'est tenue le 8 juillet 2022 au cours de laquelle aucun problème particulier n'a été soulevé (cf procès-verbal en annexe). Toutes les étapes afférentes à la procédure ont été franchies (enquête publique notamment) jusqu'à la validation de la procédure lors du conseil communautaire du 26 janvier 2023.

Par courrier réceptionné le 6 avril dernier (date limite de dépôt), l'Etat a demandé à la Collectivité le retrait de la délibération d'approbation de la DPMEC. L'examen, dans le cadre du contrôle de légalité, de la délibération et du dossier qui l'accompagne a montré que la décision du conseil communautaire était entachée d'illégalité, principalement pour les 4 motifs suivants :

- Absence de fondement légal, de motivation de la déclaration de projet et insuffisance de justification de l'intérêt général au regard des alternatives du projet
- Incompatibilité avec des orientations fondamentales du SCOTAN

- Contradiction entre la procédure d'évolution du PLU et les contradictions dans les justifications mêmes de la DPMEC
- Décorrélation de l'échéancier prévisionnel de l'OAP de la zone 1AUB avec l'objet de la déclaration de projet

L'analyse de l'Avocat a mis en exergue que la légalité de la délibération d'approbation de la mise en compatibilité du PLU de Hoffen par la voie de la déclaration de projet est particulièrement fragile dès lors que :

- de première part, l'organe délibérant ne s'est pas prononcé sur l'intérêt général du projet,
- de deuxième part, la compatibilité du PLU avec le SCOT est douteuse
- et de dernière part mais avec un risque moindre, la procédure a également porté sur un secteur qui ne concerne pas celui dans lequel le projet doit être réalisé

Au regard de l'expertise du cabinet d'Avocat, le Président propose au conseil communautaire de donner suite au recours gracieux et d'abroger la délibération n°7/2023 puisque le délai de retrait est expiré.

Après en avoir délibéré, le Conseil communautaire par 22 voix pour et 2 abstentions :

- Prend acte de l'illégalité de la délibération n°7/2023 soulevée par le Sous-préfet
- Constate que le délai de retrait est expiré et qu'il convient de procéder à l'abrogation de ladite délibération
- Décide d'abroger la délibération n°7/2023
- Donne tout pouvoir au Président pour réaliser les démarches nécessaires à la mise en œuvre de cette délibération

Suivent les signatures,

Pour extrait conforme

Fait à Hohwiller, le 16 juin 2023

Le Président

Paul HEINTZ

