

PLU

- Plan Local d'Urbanisme -



COMMUNE DE

RETSCHWILLER

Elaboration : le 23/01/2012

Modification simplifiée : le 20/12/2023

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET CONSULTEES

Modification n°1

ENQUETE PUBLIQUE

VU POUR ETRE ANNEXE A L'ARRETE DU 06/12/2024

A HOHWILLER

LE PRESIDENT

Paul HEINTZ





**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale
Grand Est

**Avis conforme rendu en application du deuxième alinéa
de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme pour
la modification du Plan local d'urbanisme (PLU)
de la commune de Retschwiller (67), portée par la communauté
de communes de l'Outre-Forêt**

n°MRAe 2024ACGE101

La Mission régionale d'autorité environnementale Grand Est

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement Européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment son article R.104-33 deuxième alinéa ;

Vu le décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 modifié portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable, notamment son article 11 ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu les arrêtés ministériels des 11 mars et 23 novembre 2021, du 28 novembre 2022 ainsi que du 19 juillet 2023, portant nomination des membres des Missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD) ;

Vu l'arrêté ministériel du 19 juillet 2023 portant désignation du président de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Grand Est ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe Grand Est, et notamment son article 6, relatif à l'intérim de son président ;

Vu la décision délibérée de la MRAe Grand Est du 20 juillet 2023 fixant les critères de collégialité pour les dossiers ;

Vu la demande d'avis conforme réceptionnée le 18 juillet 2024 et déposée par la communauté de communes de l'Outre-Forêt, compétente en la matière, relative à la modification du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Retschwiller, en application des articles R.104-33 deuxième alinéa à R.104-35 du code de l'urbanisme ;

Par délégation de la MRAe, son président a rendu l'avis qui suit ;

Considérant le projet de modification du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Retschwiller (275 habitants, INSEE 2020) qui consiste à créer un Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) afin de pérenniser une activité équestre existante ;

Considérant que :

- l'activité équestre, nommée « Écurie du Lac », dispose actuellement de différentes installations pour faire travailler les chevaux, en intérieur (manège couvert, marcheur ou « longe automatique » permettant aux chevaux de marcher seuls autour d'un tourniquet central automatique) ou en extérieur (carrière équestre, paddock), ainsi que des boxes pour les chevaux, plusieurs annexes de stockage de matériel, un logement de fonction et un gîte ;
- afin de répondre à la forte fréquentation de cette écurie qui accueille des compétitions officielles et permet également des activités scolaires et extra-scolaires tout au long de l'année, et également afin de répondre à un certain nombre de normes, le projet prévoit :
 - une extension du manège d'environ 450 m² ;
 - la mise en place d'un auvent en « L » d'environ 100 m² (en remplacement de la tonnelle existante) pour abriter le public ;
 - le déplacement du marcheur automatique pour prévoir un espace vert de repos pour le public et la construction d'un second équipement équivalent ;
 - la construction de paddocks supplémentaires (enclos extérieurs aménagés pour les chevaux) ;
 - la régularisation du gîte existant et la construction d'annexes au logement de fonction ;
- dans le PLU en vigueur, « l'écurie du Lac » est classée en zone naturelle Nh (habitat isolé), dont la construction est limitée ;
- afin de permettre la réalisation du projet présenté ci-avant :

- un STECAL, d'une superficie totale de 2 ha est créé, couvrant la zone NH actuelle (1,25 hectare) et la superficie nécessaire aux nouvelles installations (0,75 ha), au sud de la zone, classée en zone agricole AA dans le PLU actuel ; le plan de zonage est modifié en conséquence ;
- le règlement écrit est complété principalement de la façon suivante :
 - ajout du STECAL, nommé NH1, dans le caractère de la zone NH ;
 - autorisation des gîtes équestres, dans la limite de 100 m² de surface de plancher cumulée ;
 - autorisation d'une emprise au sol maximale de 4 500 m² pour l'ensemble des constructions et installations sur une ou plusieurs unités foncières destinées à une même activité ;

Observant que :

- la réalisation du projet, qui a pour objectif de pérenniser une activité agricole, entraîne une artificialisation supplémentaire des sols ;
- toutefois :
 - la constructibilité est encadrée par la réglementation mise en place ;
 - 63 % de la superficie du STECAL est déjà anthropisée ;
 - la zone globale du STECAL n'est concernée ni par des zonages environnementaux, ni par des milieux sensibles ;

AVIS CONFORME

Au vu de l'ensemble des informations fournies par la communauté de communes de l'Outre-Forêt, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente demande d'avis :

- **la modification du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Retschwiller (67) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine** au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;
- **et il n'est pas nécessaire de la soumettre à évaluation environnementale** par la personne publique responsable, la communauté de communes de l'Outre-Forêt ;

Conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme la communauté de communes de l'Outre-Forêt rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public par voie électronique.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de la MRAe Grand Est.

Fait à Metz, le 28 août 2024

Le président de la Mission régionale d'autorité
environnementale,
par délégation,

Jean-Philippe MORETAU



**CCI ALSACE
EUROMÉTROPOLE**

Monsieur le Président
Communauté de Communes
de l'Outre Forêt
4 rue de l'École,
67250 HOHWILLER

Dossier suivi par :
Romane HAUSWALD
Chargée de missions
Direction Attractivité et Développement des Territoires
Tél : +33 7 61 72 83 06
Courriel : r.hauswald@alsace.cci.fr

Strasbourg, le 11 septembre 2024

Objet : Avis CCI Alsace Eurométropole
Projet de Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Retschwiller

Monsieur le Président,

Par courrier réceptionné le 6 septembre 2024, vous avez sollicité l'avis de la CCI Alsace Eurométropole sur le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Retschwiller.

Nous notons avec intérêt votre engagement pour favoriser l'attractivité, notamment touristique, de votre commune et vous remercions.

L'examen du dossier, transmis dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées, ne nous amène à formuler aucune remarque particulière. Nous saluons la démarche visant à faciliter le développement de l'activité équestre de l'Ecurie du Lac.

Restant à votre disposition pour tout échange complémentaire, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos salutations distinguées.

Le Directeur Attractivité et Développement
des Territoires
CCI Alsace Eurométropole

Olivier SCHMITT

Communauté de communes de l'Outre-Forêt

De: 67 BAL Urbanisme - PPA <urbanisme.ppa@alsace.eu>
Envoyé: vendredi 13 septembre 2024 15:39
À: contact@cc-outreforet.fr
Objet: Avis CeA - Modification N°1 - PLU Retschwiller

Bonjour,

Je vous remercie de nous avoir fait parvenir le dossier de projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Retschwiller.

Après instruction dudit dossier, je vous informe que celui-ci n'appelle aucune observation de la part de la Collectivité européenne d'Alsace.

Bien à vous,



Caroline FEIG

Assistante instructrice – Urbanisme et Aménagement

Direction Economie Aménagement et Tourisme
Service Aménagement Economie et Ingénierie

Collectivité européenne d'Alsace

Tél : 03 88 76 64 49

caroline.feig2@alsace.eu

www.alsace.eu



De : Alexandre TREIBER <alexandre.treiber@alsace.chambagri.fr>

Envoyé : mardi 15 octobre 2024 17:26

À : mairie@retschwiller.fr; urbanisme@cc-outreforet.fr

Objet : Projet de modification n°1 du PLU de Retschwiller

Soyez vigilant : ce courriel provient d'une organisation externe à la CeA.

- Assurez-vous d'abord qu'il ne s'agit pas d'un email malveillant avant de cliquer sur tout lien ou pièce jointe.
[Apprendre à reconnaître un email de phishing.](#)

A l'attention de M. Heintz, Président de la CC de l'Outre-Forêt et de Mme SCHEIB, Maire de Retschwiller,

En réponse au courrier du 5 septembre 2024 concernant le projet de modification n°1 du PLU de Retschwiller, 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'Ecurie 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 débouillage 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 nous 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 bâtiments 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.

Veillez recevoir, Monsieur le Président, Madame la Maire, nos meilleures salutations.



Alexandre TREIBER
Responsable d'équipe Foncier, Urbanisme et Infrastructures
Service Gestion du Territoire

Tél. : 03 88 19 17 28

Port. : 06 81 61 92 35

alsace.chambre-agriculture.fr





**PRÉFET
DU BAS-RHIN**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

Affaire suivie par : Léa GOSSOT
Mél : ddt-cdpenaf67@bas-rhin.gouv.fr

Strasbourg, le 06/12/24

Le préfet du Bas-Rhin

à

Monsieur le Président de la
Communauté de communes de
l'Outre-Forêt

Objet : Avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers du Bas-Rhin sur le projet de modification n°1 du PLU de Retschwiller

La commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers du Bas-Rhin a statué, en application des dispositions de l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, lors de sa séance du 03 décembre 2024, sur le projet de modification n°1 du PLU de Retschwiller que vous lui avez soumis.

Cette modification a pour objet la création d'un STECAL Nh1 de 20 065 m² destiné à permettre les extensions et aménagements souhaités par l'Écurie du lac, qui a une activité d'élevage de chevaux, de pension, d'école d'équitation et d'organisation d'évènements équin.

La commission note que le projet consiste à convertir un sous-secteur Nh de 12 458 m² en un STECAL et à l'étendre en prélevant sur la zone Aa 7 608 m² de terres arables, non déclarées à la PAC.

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 4500 m², permet de circonscrire la consommation d'espaces agricoles aux besoins 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 L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, **un avis favorable à l'unanimité au projet de modification n°1 du PLU de Retschwiller.**

Le président de la commission départementale
de la préservation des espaces naturels,
agricoles et forestiers du Bas-Rhin,

Le Directeur Départemental des Territoires
du Bas-Rhin

Renaud LAHEURTE



**PRÉFET
DU BAS-RHIN**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

Reçu le

13 NOV. 2024

Affaire suivie par :
Charlotte LESOURD
Service Urbanisme et Aménagement
Pôle Planification
Tél : 03 88 88 91 65
courriel : charlotte.lesourd@bas-rhin.gouv.fr

Communauté de Communes de l'Outre-Forêt

Haguenau, le 05 novembre 2024

Le Sous-Préfet de l'arrondissement de
Haguenau-Wissembourg

à

Monsieur de Président de la
communauté de communes de l'Outre-
Forêt
4, rue de l'École
67250 HOHWILLER

Objet : Modification n°1 du PLU de Retschwiller - avis de l'État

En date du 23 septembre 2024, vous m'avez transmis le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de Retschwiller, approuvé le 23 janvier 2012. Cette procédure consiste à la création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées NH1 (L.151-13 du code de l'urbanisme), afin de permettre l'extension de l'écurie du Lac, le secteur NH en vigueur étant trop étroit pour permettre ces évolutions à l'heure actuelle.

La zone NH1 mesurera 20 065m² contre 12 458 m² dans la zone NH en vigueur. Cela aboutira à la réduction de la zone AA d'environ 7 600 m². Le règlement écrit du PLU permettra une emprise au sol cumulée de 4 500 m² dans le secteur NH1, contre 2 000 m² en zone NH. Il permettra également les gîtes équestres dans la limite de 100 m² de surface de plancher cumulée.

La notice de présentation de la modification n°1 décrit les différents aménagements et extensions envisagées dans le cadre des évolutions de l'écurie 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 500m² envisagée au sein de la zone NH1 avec le besoin réel de l'écurie du Lac.

En l'état, j'émet un avis favorable sous réserve de renforcer le dossier de modification n°1 par la justification demandée ci-avant.

Le Sous-Préfet


Stéphane CHIPPONI