

AQ140AB

**ARRETE DU DIRECTEUR N° 2026/077 DU 24 JUILLET 2026
PORTANT EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

Le Directeur de l'EPF d'Alsace,

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment les articles L. 210-1 et R.211-1 et suivants, L. 324-1 et R. 324-1 suivants, et L. 300-1 ;

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment le 15° de l'article L. 2122-22 ;

VU le Schéma de Cohérence Territoriale de la Bande Rhénane Nord (SCoTBRN), approuvé en date du 10 décembre 2025, et notamment les objectifs fixés par le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) ainsi que les orientations en matière de développement d'habitat fixées par le Document d'orientation et d'objectifs (DOO) ;

VU le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de communes du Pays Rhénan approuvé le 07/11/2019, modifié le 02/12/2020 et le 20/03/2023, révisé par procédure allégée le 20/03/2023, mis en compatibilité le 29/09/2025,

VU la délibération n° 2019-852ATE du Conseil communautaire du 7 novembre 2019 instituant le périmètre du droit de préemption urbain (DPU) sur le territoire du Pays Rhénan, déléguant le droit de préemption urbain au Président de la Communauté de Communes et autorisant celui-ci à déléguer ponctuellement l'exercice de ce droit à une commune membre, à un établissement public y ayant vocation ou au concessionnaire d'une opération d'aménagement, sur une ou plusieurs parties des zones concernées ou à l'occasion de l'aliénation d'un bien ;

VU la délibération n° 2023-1309ATE du Conseil communautaire du 20 mars 2023 modifiant le périmètre du Droit de Préemption Urbain (DPU) applicable au Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Pays Rhénan ;

VU la délibération n° 2026-169AC du Conseil communautaire du 4 mai 2026 renouvelant cette délégation au Président de la Communauté de communes nouvellement élu ;

VU les statuts du 14 janvier 2025 de l'Etablissement Public Foncier d'Alsace (EPF d'Alsace) ;

VU le règlement intérieur du 11 décembre 2024 de l'EPF d'Alsace ;

VU la délibération du Conseil d'administration de l'EPF d'Alsace n° 2021/164 du 15 décembre 2021 déléguant les droits de préemption et de priorité au Directeur ;

VU la délibération du Conseil municipal de FORSTFELD en date du 7 avril 2025 renonçant au projet de Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) inscrit au PLUi du Pays Rhénan ;

VU la délibération du Conseil communautaire du Pays Rhénan en date du 15 décembre 2025 actant le débat annuel sur la politique d'urbanisme et le débat sur le rapport triennal relatif à l'artificialisation des sols organisés par la Communauté de communes du Pays Rhénan en date du 1er décembre 2025 ;

VU le recours gracieux formulé par l'ETAT contre le SCOT de la Bande Rhénane Nord en date du 13 avril 2026 ;

VU le porter à connaissance relatif au risque d'inondation de la Sauer transmis par les services de l'État à la Communauté de communes du Pays Rhénan en date 21 mai 2026 ;

VU l'étude sur les gisements fonciers réalisée par l'ADEUS dans le cadre de la modification n°2 du PLUi du Pays Rhénan et remise en mai 2026 à la Communauté de communes du Pays Rhénan ;

VU la déclaration d'intention d'aliéner (DIA), du 2 avril 2026, transmise par Maître Caroline HUCK, notaire à ROESCHWOOG, reçue en Mairie de FORSTFELD le 15 avril 2026, enregistrée sous le numéro IA 067 140 26 R0002, relative à la cession d'un bien situé à FORSTFELD, 17 rue Principale et cadastré section B numéros 1238 et 1239, d'une surface totale de 19,15 ares, au prix de TROIS CENT MILLE EUROS (300.000,00 €) ;

VU le courriel de sollicitation adressé par la Commune de FORSTFELD à l'EPF d'ALSACE le 4 mai 2026,

VU la sollicitation de la commune de FORTSFELD reçue le 22 mai 2026 par la Communauté de communes du Pays Rhénan en vue de faire exercer le droit de préemption urbain sur ce bien à l'Etablissement Public Foncier d'Alsace (EPFA) ;

VU l'arrêté de la Communauté de communes du Pays Rhénan n° 2026-0007ATE en date du 22 mai 2026 déléguant ponctuellement l'exercice du droit de préemption urbain au profit de L'Etablissement Public Foncier d'Alsace (EPFA) agissant pour la commune de FORSTFELD à l'occasion de l'aliénation du bien susvisé ;

VU les demandes de visite et de pièces formulées par l'EPF d'Alsace en date du 8 juin 2026 et significées par exploit de commissaire de justice ;

VU les pièces complémentaires réceptionnées en date du 25 juin 2026 ;

VU le constat de la visite du bien intervenue en date du 29 juin 2026 ;

VU l'avis rendu par le Domaine en date du 7 juillet 2026, sous numéro 2026-67140-33977 ;

VU la délibération du Conseil municipal de FORSTFELD en date du 9 juillet 2026 réaffirmant le projet situé à FORSTFELD, entre l'impasse des Hirondelles, la rue du Finkmatt et la rue Principale, et l'opportunité d'acquérir un bien situé à FORSTFELD, 17 rue Principale et cadastré section B numéros 1238 et 1239, d'une superficie totale de 00 ha 19 a 15 ca, afin d'effectivement concrétiser ce projet ;

CONSIDERANT les objectifs fixés par le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoTBRN, savoir notamment :

- « Produire un habitat économe en foncier »,
- « Privilégier la densification des espaces bâtis et le réemploi de l'existant, sans porter atteinte au patrimoine bâti ni au paysage de manière générale en mobilisant les dents creuses au sein du tissu urbain »,
- « Privilégier des formes urbaines, des modes d'organisation de l'espace, en mesure de faciliter le réemploi et la densification ultérieure du bâti créé tout en respectant les caractéristiques du tissu urbain environnant » ;

CONSIDERANT que pour répondre à ces enjeux, la commune de FORSTFELD a, dès 2021 et en lien avec les services de la Communauté de communes du PAYS Rhénan en charge du PLUi, identifié le secteur situé à FORSTFELD, entre l'impasse des Hirondelles, la rue du Finkmatt et la rue Principale, comme un secteur stratégique devant permettre à la commune de répondre à ses besoins en logements tout en limitant la consommation d'espaces agricoles et naturels périphériques ;

CONSIDERANT que les réflexions engagées ont abouti, dans le cadre de la modification n° 1 du PLUi du Pays Rhénan, à la mise en place sur ledit secteur d'un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) approuvé par le Conseil communautaire du Pays Rhénan en date du 20 mars 2023 ;

CONSIDERANT qu'avec la mise en place de cet outil, la volonté affichée conjointement par la commune et la communauté de communes étaient de pouvoir engager un dialogue constructif avec les propriétaires des parcelles concernées afin de faire aboutir un projet partagé ;

CONSIDERANT qu'à la suite de l'approbation de la modification n° 1 du PLUi du Pays Rhénan, la commune de FORSTFELD a sollicité le CAUE Alsace pour préfigurer un aménagement du secteur et qu'une première proposition d'aménagement a ainsi été formulé en mars 2024 ;

CONSIDERANT qu'en parallèle de ces démarches la commune a également sollicité l'accompagnement de l'Etablissement Public Foncier d'Alsace (EPF d'Alsace) afin d'envisager d'éventuelles acquisitions sur ledit secteur ;

CONSIDERANT la première réunion organisée par la commune en date du 18 octobre 2024 avec l'ensemble des propriétaires dudit secteur pour :

- présenter les enjeux du site,
- entendre les attentes des propriétaires,
- proposer l'engagement d'une réflexion pour un aménagement global et cohérent du site ;

CONSIDERANT la seconde réunion organisée par la commune en date du 7 mars 2025 avec l'ensemble des propriétaires et le rejet exprimé unanimement par ces derniers à la proposition d'un aménagement global et concerté dudit secteur ;

CONSIDERANT qu'à l'issue de cette seconde réunion, le conseil municipal de FORSTFELD a, en accord avec la Communauté de communes, acté la volonté exprimée par les propriétaires rencontrés et délibéré en ce sens en date du 7 avril 2025 afin de programmer la suppression du PAPAG lors d'une prochaine évolution du PLUi du Pays Rhénan ;

CONSIDERANT toutefois que cette même délibération rappelle à son article 5 que « *toute redéfinition des règles d'urbanisme applicables à ce secteur devra impérativement respecter les orientations du SCOT de la Bande Rhénane, les objectifs de la loi Climat et Résilience, ainsi que les contraintes liées au Zéro Artificialisation Nette (ZAN)* » ;

CONSIDERANT à ce titre, qu'une fois la délibération du 7 mars 2025 prise, la commune de FORSTFELD a sollicité la Communauté de communes du Pays Rhénan pour étudier les mesures à mettre en place dans le PLUi pour encadrer les conditions d'aménagement dudit secteur, et notamment assurer sa desserte sans création de voie(s) en impasse ;

CONSIDERANT les enjeux mis en évidence lors du débat annuel sur la politique d'urbanisme et le débat sur le rapport triennal relatif à l'artificialisation des sols organisés par la Communauté de communes du Pays Rhénan en date du 1er décembre 2025, savoir notamment :

- « *Mobiliser du foncier dans un contexte de raréfaction des grandes friches,*
- *Encadrer la densification en tenant compte de la qualité de vie et du changement climatique (sols vivants, végétalisation),*
- *Hiérarchiser les capacités d'urbanisation et élaborer une trajectoire vers le ZAN compatible avec le SCoT BRN* » ;

CONSIDERANT par ailleurs le recours gracieux formulé par l'ETAT contre le SCOT de la Bande Rhénane Nord en date du 13 avril 2026 sollicitant notamment une réduction supplémentaire des enveloppes constructibles ;

CONSIDERANT également le porter à connaissance relatif au risque d'inondation de la Sauer transmis par les services de l'État à la Communauté de communes du Pays Rhénan en date 21 mai 2026, ainsi que l'étude sur les gisements fonciers réalisée par l'ADEUS dans le cadre de la modification n°2 du PLUi du Pays Rhénan et remise en mai 2026 à la Communauté de communes du Pays Rhénan ;

CONSIDERANT que ces éléments renforcent le caractère stratégique du secteur situé à FORSTFELD, entre l'impasse des Hirondelles, la rue du Finkmatt et la rue Principale, dans la mesure où il constitue l'un des derniers gisements fonciers mobilisables de la commune ;

CONSIDERANT par conséquent que le bien objet de la DIA susvisée présente un intérêt certain pour la commune dans la mesure où il permettrait de ménager un accès pouvant desservir ce secteur de manière à l'optimiser conformément aux enjeux exprimés par le SCoTBRN et par la PLUi du Pays Rhénan ;

CONSIDERANT par ailleurs que le centre de FORSTFELD se caractérise notamment par l'existence de nombreux bâtiments anciens à fort intérêt patrimonial ;

CONSIDERANT que cette situation s'est traduite par la mise en place dans le PLUi du Pays Rhénan de règles spécifiques visant à protéger ce type de bâtiments ;

CONSIDERANT qu'une partie du bien objet de la DIA susvisée est classé par le PLUi du Pays Rhénan comme « *bâtiment remarquable* » ;

CONSIDERANT à ce titre que le projet de la commune s'inscrit ainsi dans une volonté à la fois de mise en œuvre d'un projet urbain et de sauvegarde, restauration, mise en valeur du patrimoine bâti conformément à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme ;

CONSIDERANT que cette acquisition, eu égard à sa consistance et son ampleur, s'inscrit parfaitement dans les dispositions de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, à savoir la mise en œuvre d'un projet urbain et d'une politique locale de l'habitat par la création d'une réserve foncière devant garantir une optimisation et un développement urbain cohérent du secteur situé à FORSTFELD, entre l'impasse des Hirondelles, la rue du Finkmatt et la rue Principale, et ainsi permettre à la commune de répondre à ses besoins en logements en limitant la consommation d'espaces agricoles et naturels périphériques, tout en recyclant un espace urbanisé et en sauvegardant, restaurant et en mettant en valeur le patrimoine bâti de la commune ;

CONSIDERANT que l'opération projetée, eu égard notamment aux caractéristiques du bien à acquérir et au coût prévisible, a un intérêt général suffisant compte tenu que la dimension du bien n'est pas excessive au regard du projet d'aménagement et que le coût prévisible de l'opération ne paraît pas disproportionné.

DECIDE :

Article 1^{er} : L'EPF d'Alsace exerce son droit de préemption urbain sur le bien situé à FORSTFELD, 17 rue Principale et cadastré section B numéros 1238 et 1239, d'une surface totale de 19,15 ares, au vu de la déclaration d'intention d'aliéner du 2 avril 2026, transmise par Maître Caroline HUCK, notaire à ROESCHWOOG, reçue en Mairie de FORSTFELD le 15 avril 2026, enregistrée sous le numéro IA 067 140 26 R0002.

Article 2 : L'acquisition de ce bien se fait au prix principal mentionné dans la déclaration d'intention d'aliéner, soit TROIS CENT MILLE EUROS (300.000,00 €).

Article 3 : Le droit de préemption est exercé en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, de garantir une optimisation et un développement urbain cohérent du secteur situé à FORSTFELD, entre l'impasse des Hirondelles, la rue du Finkmatt et la rue Principale, et ainsi permettre à la commune de répondre à ses besoins en logements tout en limitant la consommation d'espaces agricoles et naturels périphériques, et en sauvegardant et en mettant en valeur le patrimoine bâti de la commune.

Article 4 : Un acte authentique constatant le transfert de propriété sera établi dans un délai de trois mois à compter de la notification de la présente décision.

Article 5 : Le règlement du prix de la vente interviendra dans les quatre mois suivants la notification de la présente décision.

Article 6 : La présente décision est notifiée par exploit de commissaire de justice à :

- Maître Caroline HUCK, en sa qualité de mandataire du vendeur ;
- Monsieur Olivier EISENMANN, en sa qualité de vendeur ;
- Monsieur Rémy KRAEBIHL, Madame Isabelle WENDLING, Monsieur Thomas KRAEBIHL, Monsieur Pierre KRAEBIHL et Madame Mégane SCHERER, en leur qualité d'acquéreur évincé.

Article 7 : La présente décision est transmise au représentant de l'Etat et publiée sur le site internet de l'EPF à l'adresse suivante : <https://www.epf.alsace/presentation/gouvernance/#deliberations>.

Article 8 : La présente décision de préemption peut faire l'objet d'un recours administratif ou d'un recours juridictionnel auprès du tribunal administratif de Strasbourg dans un délai de deux mois à compter de sa notification.

Fait à STRASBOURG, le 24 juillet 2026.

Le Directeur,



Benoît GAUGLER