

République Française
Département du Bas-Rhin
Arrondissement de Haguenau-Wissembourg

**Extrait du registre des délibérations du conseil
communautaire de la communauté de communes Sauer
Pechelbronn**

Séance du 16/06/2025

Date de la convocation:

10/06/2025

Date d'affichage:

10/06/2025

Nombres de membres:

Afférents au conseil

communautaire : 36

En exercice : 36

Votants : 33

L'an 2025 et le 16 juin à 18 heures 30 minutes, le conseil communautaire, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, en présentiel à la salle polyvalente de Lampertsloch sous la présidence de ISEL Roger, délégué titulaire.

Présents : ISEL Roger :

Titulaires :

MMES : CABIROL de SAINT GEORGES Mireille, DUDT Lysiane, FILSER Marie-Claude, LEDIG Evelyne, MEYER Monique, SCHALL Nathalie, STIEFEL Martine, Mme WEINLING HAMEL Elisabeth.

MM : BASTIAN Marc, CHARBAU Bernard, CUNTZ Freddy, FERBACH Dominique, FUCHS Alain, KLIPFEL Jean-Louis, MALL Philippe, NIEDERER Gérard, PETER Guillaume, PFEIFFER-RINIE Dominique, SCHERTZ Christophe, SCHNEIDER Francis, SIEDEL Dominique, SITTER Pierrot, TRITSCHBERGER Hervé, WACKER Patrick, WALTER Dany, WERNERT Stéphane.

Suppléants – avec délégation vote :

M. HOCH Georges représente André SCHMITT

Suppléants – sans délégation vote :

MM : HERRMANN Pierre, JOTZ Ludovic, JUNG Jean-Yves, OSTER Rémy, ROS Jean-Charles

Elus titulaires excusés – procuration ou représenté par le suppléant :

MME : STURM Céline donne procuration à DUDT Lysiane, WALTER Clarisse donne procuration à CUNTZ Freddy.

MM : BALL Jean-Claude donne procuration à PETER Guillaume, KLEIN Mathias donne procuration à TRITSCHBERGER Hervé, SCHMITT André est représenté par HOCH Georges, TRAUTMANN Christian donne procuration à ISEL Roger.

Elus suppléants excusés :

MM : DEUTSCH Laurent, HEBTING Benoît,

Elus absents :

Titulaires :

MMES CRONMULLER Martine,

MM RUTSCH François, SCHNEIDER Dominique.

Suppléants :

MME MESSER Caroline.

MM. FISCHER Alain, ROCCHI Jacques, ROMIAN Serge, SCHAEFER Marc, WEHRUNG Freddy.

Invités extérieurs excusés : MME Nathalie MARAJO GUTHMULLER et M. Victor VOGT.

Secrétaire de séance : BASTIAN Marc

Réf : 038.2025

Vote : A l'unanimité

Pour : 32

Contre : 0

Abstentions : 1

Mention exécutoire : Oui

038.2025 : Projet de développement touristique à Morsbronn-les-Bains : réaffirmation de l'intérêt d'acquérir des parcelles contiguës aux parcelles de l'ancien restaurant de la gare à Morsbronn-les-Bains.

Vu la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions,

Vu le code général des collectivités territoriales, et notamment l'article L. 2122-15 et L. 5211-9,

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

Vu les statuts définissant la composition et les compétences de la communauté de communes, et l'arrêté préfectoral de création de la communauté de communes Sauer-Pechelbronn correspondant en date du 24 décembre 2007,

Vu les arrêtés préfectoraux des 19 janvier 2010, 27 décembre 2011, 10 mai 2012, 17 août 2012, 24 novembre 2014, 13 décembre 2016, 29 août 2017, 23 novembre 2017, 30 juin 2021 et 23 janvier 2024 portant transfert de compétences, mises en conformité ou mise à jour des statuts de la communauté de communes Sauer-Pechelbronn,

Vu la délibération du conseil communautaire n°009.2017 en date du 20.02.2017 et n°085.2018 du 17.12.2018 définissant l'intérêt communautaire,

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

Vu le règlement intérieur du 7 février 2025 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 le Schéma de cohérence territoriale de l'Alsace du Nord (SCoTAN), approuvé en date du 17 décembre 2015, et notamment les orientations fixées par le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO),

Vu le projet de révision du SCoTAN arrêté en date du 3 juillet 2024, et notamment les orientations et objectifs fixées par le DOO pour « maintenir et renforcer des secteurs phares du développement économique »,

Vu la délibération n°036.2019 du conseil communautaire en date du 24 juin 2019 approuvant l'engagement de la communauté de communes Sauer-Pechelbronn dans la démarche de contractualisation avec la Région Grand Est du Pacte Offensive Croissance Emploi (POCE) Alsace du Nord en partenariat avec la communauté d'agglomération de Haguenau, les communautés de communes de la Basse-Zorn, du Pays de Niederbronn-les-Bains, du Pays de Wissembourg, Sauer-Pechelbronn et de l'Outre-Forêt,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de Morsbronn-les-Bains approuvé le 26 mai 2015,

Vu la délibération du conseil municipal de Morsbronn-les-Bains en date du 3 septembre 2015 instituant le droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones U et AU du Plan Local d'Urbanisme approuvé,

Vu la délibération du conseil municipal de Morsbronn-les-Bains en date du 11 juin 2020 donnant délégations de pouvoir à Mme le maire, notamment d'exercer au nom de la commune les droits de préemptions définis par le code de l'urbanisme, dont le droit de préemption urbain,

Vu la délibération n°004.2021 du conseil communautaire en date du 29 mars 2021 émettant un avis défavorable au transfert de la compétence en matière de PLU ou document d'urbanisme en tenant lieu à l'échelle de la communauté de communes Sauer Pechelbronn ;

Vu les délibérations prises par les conseils municipaux des communes membres de la communauté de communes Sauer-Pechelbronn, représentant au moins 25% des communes représentant au moins 20% de la population de l'intercommunalité, confirmant leur refus de transférer la compétence en matière de PLU ou

document d'urbanisme en tenant lieu à l'échelle de la communauté de communes Sauer-Pechelbronn,

Vu la délibération n°102.2023 du conseil communautaire en date du 18.12.2023 : « Projet de développement touristique à Morsbronn-les-Bains : Positionnement en vue de l'acquisition de l'ensemble immobilier contigu à l'ancien restaurant de la gare route de Haguenau à Morsbronn-les-Bains via l'EPFA », pour permettre la réalisation du projet de développement touristique à Morsbronn-les-Bains,

Vu la Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA), transmise par Maître Nathalie ERNEWEIN-WACKERMANN, notaire à Haguenau, reçue en Mairie de Morsbronn-les-Bains, le 25 avril 2025, et portant sur un bien situé à Morsbronn-les-Bains (67360), au 2 route de Haguenau, parcelles cadastrées section 21 numéros 206, 208 et 209, d'une superficie totale de 19,92 ares, au prix principal de CENT QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE EUROS (195.000,- €), comprenant des éléments mobiliers pour un montant de SIX MILLE CINQ CENT EUROS (6.500,- €) et avec une commission d'agence immobilière à la charge du vendeur d'un montant de QUATORZE MILLE EUROS TOUTES TAXES COMPRISES (14.000,-€ TTC) ;

Vu le courrier signé par M. ISEL, président de la communauté de communes Sauer-Pechelbronn, en date du 2 juin 2025 demandant à Mme le maire de déléguer le droit de préemption à l'Etablissement Public Foncier d'Alsace afin de permettre à ce dernier de préempter le bien objet de la DIA susvisée et ainsi permettre la réalisation du projet de développement touristique et thermal porté par la communauté de communes Sauer-Pechelbronn,

Vu la délibération du conseil municipal de Morsbronn-les-Bains en date du 4 juin 2025 complétant la délibération susvisée du 11 juin 2020 autorisant Mme le maire à déléguer l'exercice de ces droits à une SPL ou SPLA, un établissement public y ayant vocation ou aux concessionnaires d'une opération d'aménagement, à l'occasion de l'aliénation d'un bien selon les dispositions prévues à l'article L. 211-1 ou au premier alinéa de l'article L. 213-3 de ce même code,

Vu la décision de Mme le maire de Morsbronn-les-Bains en date 5 juin 2025 de subdéléguer le droit de préemption urbain à l'EPF d'Alsace, pour la DIA susvisée reçue en mairie de Morsbronn-les-Bains en date du 25 avril 2025,

Vu la consultation du service des Domaines engagée par l'EPF d'Alsace en date du 12 juin 2025,

Considérant que le DOO du SCoTAN approuvé en date du 17 décembre 2015, précise en page 13 que « Le territoire comporte des ressources spécifiques qui doivent être développées et valorisées » et rappelle que « Le développement du tourisme repose notamment sur des éléments particuliers du patrimoine local qui sont mis en valeur : les milieux naturels, la géothermie, le thermalisme ou encore le patrimoine archéologique, historique, paysager ou naturel du territoire. »,

Considérant que le DOO du SCoTAN approuvé en date du 17 décembre 2015, précise en page 13 que « L'exploitation de ces « ressources naturelles » d'un genre particulier justifie l'implantation de développements urbains liés à ces sites touristiques en dérogation au principe de continuité avec les tissus agglomérés existants »,

Considérant que le DOO du projet de SCoTAN arrêté le 3 juillet 2024 précise en page 37 que « le projet de pôle thermal à Morsbronn-les-Bains est un enjeu pour la région car il portera le renouveau du thermalisme pour le nord-est de la région Grand Est et les territoires allemands voisins et répondra ainsi aux nouvelles tendances du thermalisme moderne, traduisant un mouvement de fond de la société vers le bien-être et le bien vieillir»,

Considérant que le rapport de présentation du PLU de Morsbronn-les-Bains approuvé le 26 mai 2015 caractérise la zone 2AUt comme « une zone naturelle destinée à l'urbanisation à long terme et à vocation d'équipements et /ou d'activités liées au thermalisme, à la santé, au bien-être, aux loisirs... »,

Considérant que le bien objet de la DIA susvisée est une maison d'habitation implantée sur un terrain d'assiette d'une contenance totale de 19,22 ares, classé en zones UBa et 2AUt du PLU de Morsbronn-les-Bains,

Considérant l'emplacement particulièrement stratégique de ce bien, savoir à proximité directe :

- De la ZA intercommunale touristique à Morsbronn-les-Bains et du complexe de soin thermal,

- Du forage intercommunal des Cybéliades à Morsbronn-les-Bains, sur des terrains propriété de la communauté de communes,
- De l'ancien restaurant de la gare à Morsbronn-les-Bains, de propriété intercommunale,

Considérant que cet ensemble immobilier est contigu au terrain intercommunal de l'ancien restaurant de la gare et qu'à ce titre il constitue pour la communauté de communes une opportunité de pouvoir disposer d'une emprise foncière complémentaire sur le carrefour des routes départementales 927 et 250, situé entre la zone d'activités intercommunale et le forage des Cybéliades,

Considérant que ces parcelles doivent être intégrées au projet de développement touristique tel qu'engagé, et contribueront à sa réalisation par la mise à disposition d'une emprise de terrain suffisante au projet,

Considérant que cet ensemble sera destiné à être proposé à un opérateur économique sélectionné en vue du développement d'un projet touristique autour du thermalisme sur MORSEBRONN-LES-BAINS, pour lequel un appel à manifestation d'intérêt est engagé,

Considérant par ailleurs que la propriété publique de cet ensemble immobilier permettra également pour la commune et l'intercommunalité de revoir l'aménagement d'entrée du village thermal, contribuant à l'image des lieux et au projet touristique,

Considérant par ailleurs que le bien objet de la DIA susvisée est équipé d'une fosse septique non conforme et située sur le terrain voisin propriété de la communauté de communes,

Considérant également que l'accès à la partie d'habitation du bien susvisé se fait par le terrain voisin propriété de la communauté de communes,

Considérant 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 d'organiser la mutation, le maintien, l'extension ou l'accueil d'activités économiques et de favoriser le développement des loisirs et du tourisme par la création d'une réserve foncière dédiée,

Considérant par ailleurs que l'opération d'aménagement projetée permettra de recycler ce foncier en renouvelant ce secteur de la commune,

Considérant 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,

Considérant enfin que l'acquisition de ce bien peut être envisagée dans le cadre d'une convention de portage foncier avec l'Etablissement Public Foncier d'Alsace,

Vu l'avis favorable du conseil des maires,

Vu l'avis favorable du bureau exécutif,

Entendu l'exposé du 3^{ème} vice-président Mme Lysiane DUDT, en charge des politiques publiques locales relevant du pôle tourisme et thermalisme, politique transfrontalière,

Entendu l'exposé du président, M. Roger ISEL,

Le conseil communautaire, après en avoir délibéré, à l'unanimité, une abstention, décide :

- **De réaffirmer le projet de la communauté de communes de créer à Morsbronn-les-Bains un pôle touristique dédié à la filière santé et bien-être,**
- **De réaffirmer l'intérêt de la communauté de communes à disposer de l'ensemble immobilier contigu à l'ancien restaurant de la gare à Morsbronn-les-Bains, parcelles cadastrées section 21 n° 206, 208, 209 d'une contenance de 19,92 ares, afin de les intégrer aux terrains déjà propriété intercommunale (parcelles cadastrées section 21**

n°211, 212, 218, 225, 226, 227, 229, 230, 231, 233, 235 d'une contenance de 107,55 ares), en vue de permettre la réalisation effective du projet global susvisé,

- **D'émettre un avis favorable sur l'opportunité pour la communauté de communes d'acquérir via l'EPF d'Alsace l'ensemble immobilier situé à Morsbronn-les-Bains (67360), au 2 route de Haguenau, parcelles cadastrées section 21 numéros 206, 208 et 209, d'une superficie totale de 19,92 ares, dans le respect du cadre de la valeur donné par le service des Domaines, en vue d'y assurer, par une maîtrise foncière publique, le développement de l'activité touristique portée par l'intercommunalité,**
- **De demander en conséquence à M. Roger ISEL, président, d'engager toutes les démarches nécessaires pour permettre à la commune d'acquérir via l'EPF d'Alsace le bien visé supra, afin de répondre au projet réel ci-dessus énoncé poursuivi par la communauté de communes,**
- **De charger le président à procéder à toutes les démarches et formalités découlant de cette décision, et à signer tout document concourant à l'exécution de la présente délibération.**

Cette délibération peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa publication (date de réception par le représentant de l'Etat - contrôle de légalité), soit d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Strasbourg, soit d'un recours gracieux préalable auprès de la communauté, auquel cas le délai de recours devant le Tribunal Administratif précité est prorogé d'un nouveau délai de deux mois à compter de l'intervention de la décision de la communauté sur le recours gracieux, cette décision pouvant être expresse ou implicite (la décision implicite de refus étant acquise au terme du silence gardé pendant deux mois par la communauté).

Pour copie conforme :

DURRENBACH, le 17/06/2025

Délibération exécutoire de plein droit conformément aux dispositions de la Loi n° 82-623 du 22 juillet 1982

Le secrétaire de séance,
BASTIAN Marc

Le président,
ISEL Roger