



CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 09 septembre 2021 PROCES-VERBAL

Présents :

Georges Pfister, Cécile Braun, Michèle Meyer Garcia, Philippe Dettling, Laurence Vollmar, Christophe Lutz, Carine Kraehn Durr, Jean-Luc Enger, Jean-Luc Kauffmann, Anne Gillig, Emmanuel Willer, Muriel Hadi, Jean Heintz, Stéphanie Boulois Schneider, Sandrine Laugel, Arnaud Wietrich, Thomas Heschung, Véronique Mengus Chenneville, Thomas Gillig, Jean-Marc Winckel, Laetitia Glasser, Pierre Schott, Sylvie Wilt, Eric Winckel, Emmanuelle Devoise,

Absents excusés : Philippe Ulrich, Valérie Mosbach Schmitt, Christian Heintz, Océane Welker

Secrétaire de séance : Jean-Luc KAUFFMANN

ORDRE DU JOUR

- 1 Désignation du secrétaire de séance
- 2 Approbation des procès-verbaux du 08/04/2021 et du 11/05/2021
- 3 Convention relative au raccordement d'une unité de production de bio méthane
- 4 Achat de terrain – parcelles section 57 n° 87 et 88 – Mme MUCKENSTURM Marie-Louise
- 5 Achat de terrain – parcelles section 57 n° 85 et 86 – Mr DEBES Joseph
- 6 Vente de terrain – parcelles section 58 n° 38 et 210 à Mr DEBES Joseph
- 7 Désignation d'un agent coordonnateur dans le cadre du recensement de la population
- 8 Locations bâtiments communaux – exonération des loyers 2021 et des frais d'éclairage
- 9 Prorogation de bail à construction
- 10 Création de poste pour faire face à des besoins saisonniers et autorisation de recrutement
- 11 Taxe foncière sur les propriétés bâties – limitation de l'exonération de deux ans en faveur des constructions nouvelles à usage d'habitation
- 12 Financement du poste de lecture publique
- 13 Rétrocession de la voirie lotissement « Hirondelles I » - intégration des voiries dans le domaine public et mise à jour de la longueur des voies publiques
- 14 ZAC Hochfelden : Avis de la Ville de Hochfelden sur l'acquisition des parcelles appartenant à la CEA
- 15 ZAC Hochfelden : Avis de la Ville de Hochfelden sur l'acquisition des parcelles appartenant à Mr WENCKER Edouard

DCM_2021_033

5. Institutions et vie politique
5.2 Fonctionnement des assemblées
1^{er} point à l'ordre du jour : Désignation du secrétaire de séance

Conformément à l'article L.2541-6 du Code général des collectivités territoriales, le conseil municipal désigne son secrétaire lors de chacune de ses séances.

Pour assurer ces fonctions lors de la séance d'aujourd'hui, Monsieur le maire propose la candidature de Monsieur Jean-Luc KAUFFMANN.

Décision

Le conseil municipal, sur proposition de Monsieur le Maire, après en avoir délibéré,

Par 29 voix pour,

désigne Monsieur Jean-Luc KAUFFMANN, comme secrétaire de séance.

DCM_2021_034

5. Institutions et vie politique
5.2 Fonctionnement des assemblées
2^e point à l'ordre du jour : Adoption des procès-verbaux des séances du 08/04/2021 et du 11/05/2021

Décision

Le conseil municipal, sur proposition de Monsieur le maire, après en avoir délibéré,

Par 29 voix pour,

adopte les procès-verbaux des séances du conseil municipal des 08 avril 2021 et 11 mai 2021.

DCM_2021_035

1. Commande publique
1.4 Autres contrats
3^e point à l'ordre du jour : Convention GRDF – raccordement d'une unité de production de biométhane

Vu le projet d'unité de production de biométhane sur la commune de Wilwisheim, déposé par la société SAS DES TROIS ETATS,

Vu l'absence d'un service public de distribution de gaz naturel sur la commune de Wilwisheim, ainsi que sur la commune de Melsheim,

Considérant que le réseau de distribution le plus proche permettant l'injection de biométhane est situé sur la commune de Hochfelden et que celui-ci a été concédé à la société GRDF, par un traité de concession signé le 01/03/2017.

Considérant qu'il est envisagé de raccorder l'unité d'injection de biométhane sur le réseau de la concession de distribution publique de gaz naturel de la commune de Hochfelden,

Considérant qu'il faut définir les conditions du raccordement de l'unité d'injection de biométhane situé sur la commune de Wilwisheim au réseau de distribution publique de gaz naturel de la commune de Hochfelden

Il est proposé au conseil municipal d'autoriser Monsieur le Maire à signer, la convention entre la commune de WILWISHEIM, la commune de MELSHEIM, la commune de HOCHFELDEN et GRDF relative au raccordement d'une unité de production de biométhane.

Décision

Le conseil municipal, sur proposition de Monsieur le maire, après en avoir délibéré,

Par 29 voix pour,

- APPROUVE les termes de la convention à passer entre la commune de WILWISHEIM, la commune de MELSHEIM, la commune de HOCHFELDEN et GRDF relative au raccordement d'une unité de production de biométhane.
- AUTORISE, Monsieur le maire à signer la convention de raccordement d'une unité de production de biométhane avec GRDF ainsi que tout document s'y afférent.

DCM 2021_036

3. Domaine et patrimoine

3.1 Acquisitions

4^e point à l'ordre du jour : Achat de terrain – parcelles section 57 n° 87 et 88 – Mme MUCKENSTURM Marie-Louise

Par délibération en date du 19/11/2019, le conseil municipal a fait le choix de l'emplacement du futur groupe scolaire de Hochfelden.

Un permis d'aménager global incluant le groupe scolaire et la 3^e tranche du lotissement des Hironnelles sera déposé. Dans ces conditions, nous souhaitons acquérir l'ensemble des terrains. Il est prévu de les céder partiellement au futur aménageur.

Par délibération du 10/09/2020, le conseil municipal a donné mandat à Me Audrey JACQUIN-ARBOGAST, Notaire à 67490 DETTWILLER 16 rue de l'école, pour contacter tous les propriétaires et en cas d'accord des propriétaires pour la vente des terrains à la commune.

Madame Marie-Louise MUCKENSTURM, propriétaire des parcelles cadastrées section 57 n° 87 et 88, d'une superficie de 53,97 ares a notifié son accord pour vendre les parcelles à la commune de Hochfelden.

Il y a lieu d'autoriser le Maire à signer cet acte de vente.

Décision

Le conseil municipal, sur proposition de Monsieur le maire, après en avoir délibéré,

Par 29 voix pour,

VU l'avis du Domaine sur la valeur vénale, en date du 01/10/2020, réf.DS : 2434024 – réf.LIDO : 2020-202V0715

AUTORISE le Maire à signer l'acte de vente avec Madame Marie-Louise MUCKENSTURM, concernant les parcelles cadastrées section 57 n° 87 et 88, d'une superficie de 53.97 ares au prix de 4.000,00 €uros l'are

PRECISE que les frais d'acte seront à la charge de la commune de Hochfelden

CONFIE à Me Audrey JACQUIN-ARBOGAST, Notaire à 67490 DETTWILLER 16 rue de l'école la rédaction de cet acte

DCM_2021_037

3. Domaine et patrimoine

3.1 Acquisitions

5^e point à l'ordre du jour : Achat de terrain – parcelles section 57 n° 85 et 86 – Mr DEBES Joseph

Par délibération en date du 19/11/2019, le conseil municipal a fait le choix de l'emplacement du futur groupe scolaire de Hochfelden.

Un permis d'aménager global incluant le groupe scolaire et la 3^e tranche du lotissement des Hirondelles sera déposé. Dans ces conditions, nous souhaitons acquérir l'ensemble des terrains. Il est prévu de les céder partiellement au futur aménageur.

Par délibération du 10/09/2020, le conseil municipal a donné mandat à Me Audrey JACQUIN-ARBOGAST, Notaire à 67490 DETTWILLER 16 rue de l'école, pour contacter tous les propriétaires et en cas d'accord des propriétaires pour la vente des terrains à la commune.

Monsieur Joseph DEBES, propriétaire des parcelles cadastrées section 57 n° 85 et 86, d'une superficie de 53,73 ares a notifié son accord pour vendre les parcelles à la commune de Hochfelden.

Il y a lieu d'autoriser le Maire à signer cet acte de vente.

Décision

Le conseil municipal, sur proposition de Monsieur le maire, après en avoir délibéré,

Par 29 voix pour,

VU l'avis du Domaine sur la valeur vénale, en date du 01/10/2020, réf.DS : 2434024 – réf.LIDO : 2020-202V0715

AUTORISE le Maire à signer l'acte de vente avec Monsieur Joseph DEBES, concernant les parcelles cadastrées section 57 n° 85 et 86, d'une superficie de 53,73 ares au prix de 4.000,00 €uros l'are

PRECISE que les frais d'acte seront à la charge de la commune de Hochfelden
CONFIE à Me Audrey JACQUIN-ARBOGAST, Notaire à 67490 DETTWILLER 16 rue de l'école la rédaction de cet acte

DCM 2021_038

3. Domaine et patrimoine

3.2 Aliénations

6^e point à l'ordre du jour : Vente de terrains – parcelles section 58 n° 38 et 210 à Mr Joseph DEBES

Mr Joseph DEBES souhaite développer son exploitation agricole sur le ban communal de Hochfelden.

Afin de pouvoir s'installer, et également compenser la perte de terrains de Mr Joseph DEBES nécessaires pour le futur groupe scolaire, il a fait une demande à la commune pour l'acquisition de deux parcelles communales, à savoir Section 58 numéros 38 et 210, d'une contenance respective de 20,29 ares et 62,00 ares, soit un total de 82,29 ares.

Ces parcelles sont actuellement classées en partie NX et A1. La modification du PLUI qui est en cours prévoit le changement de classement de la partie NX en AC.

La commune a consulté la Direction Régionale des Finances Publiques du Grand Est afin de déterminer la valeur vénale de ces terrains.

Par avis du 03/06/2021, réf.DS : 4237760 réf.OSE 2021-67202-37878 les services des domaines ont déterminé la valeur vénale de ces parcelles.

Mr le Maire propose la vente de ces parcelles au prix de 95,00 € l'are, soit au prix total de 7.817,55 €, et de donner mandat à Me Audrey JACQUIN-ARBOGAST, Notaire à 67490 DETTWILLER 16 rue de l'école pour la rédaction de l'acte notarié.

Décision

Le conseil municipal, sur proposition de Monsieur le maire, après en avoir délibéré,

Par 29 voix pour,

VU l'avis du Domaine sur la valeur vénale, en date du 03/06/2021, réf.DS : 4237760 réf.OSE 2021-67202-37878

AUTORISE le Maire à signer l'acte de vente avec Monsieur Joseph DEBES, concernant les parcelles cadastrées section 58 n° 38 et 210, d'une superficie totale de 82,29 ares au prix de 95,00 Euros l'are

PRECISE que les frais d'acte seront à la charge de la commune de Hochfelden

CONFIE à Me Audrey JACQUIN-ARBOGAST, Notaire à 67490 DETTWILLER 16 rue de l'école la rédaction de cet acte

4. Fonction publique

4.1 Personnel titulaires et stagiaires de la F.P.T.

7^e point à l'ordre du jour : Désignation d'un agent coordonnateur dans le cadre du recensement de la population

Le maire rappelle à l'assemblée la nécessité de désigner un coordonnateur d'enquête afin de réaliser les opérations du recensement, prévues pour la commune de Hochfelden en 2022 ;

Vu le Code général des collectivités locales,

Vu la loi n° 51-711 du 7 juin 1951 modifiée sur l'obligation, la coordination et le secret en matière de statistiques,

Vu la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 sur l'informatique, les fichiers et les libertés,

Vu la loi n° 2002-276 du 27 février 2002 relative à la démocratie de proximité, notamment son titre V, articles 156 à 158,

Vu le décret n° 2003-485 du 5 juin 2003 définissant les modalités d'application du titre V de la loi n° 2002-276,

Vu le décret n° 2003-561 du 23 juin 2003 fixant l'année de recensement pour chaque commune,

Vu l'arrêté du 5 août 2003 portant application des articles 23 et 24 du décret n° 2003-485,

Décision

Le conseil municipal, sur proposition de Monsieur le Maire, après en avoir délibéré,

Par 29 voix pour,

- Autorise le Maire à désigner un coordonnateur communal d'enquête chargé de la préparation et de la réalisation des enquêtes de recensement.
- Stipule que le coordonnateur, sera rémunéré sous forme d'heure supplémentaire au taux en vigueur
- Charge le maire de procéder à la nomination du coordonnateur communal par arrêté municipal
- Charge le maire de l'ensemble des formalités liées à l'exécution de la présente décision

7. Finances locales

7.4 Interventions économiques

8^e point à l'ordre du jour : Location des bâtiments communaux - exonération des loyers 2021 et des frais d'éclairage

Depuis début 2020 la pandémie liée à la COVID 19 a obligé les associations à cesser leurs activités sportives.

Par délibération du 03/12/2020, le conseil municipal avait décidé de les exonérer du paiement des loyers pour l'année 2020. En 2021, la pandémie étant toujours présente sur le territoire national, cette dernière n'a pas permis de reprendre les activités sportives normalement.

Nous proposons donc de les exonérer à nouveau du paiement des loyers pour l'année 2021 ainsi que les frais d'éclairage.

Décision

Le conseil municipal, sur proposition de Monsieur le maire, après en avoir délibéré,

Par 29 voix pour,

Décide d'accorder une remise gracieuse de loyers 2021 pour l'occupation de salles communales à :

- Zorn Judo Jujitsu pour un montant de 600,00 €, loyer du 01/07/2021 au 31/12/2021
- Association Hochfelden Krav-Maga pour un montant de 260,00 €, loyer du 01/07/2021 au 31/12/2021
- Karaté club de Hochfelden pour un montant annuel de 1.200,00 €
- HDH pour un montant annuel de 1.300,00 €
- Zorn TT pour un montant annuel de 1.300,00 €
- COMSYBO pour un montant annuel de 2.000,00 €
- Club Bien Être pour un montant annuel de 200,00 €
- SCHEER Barbara pour un montant annuel de 1.250,00 €
- Gym Loisirs pour un montant annuel de 380,00 €

Décide de ne pas refacturer les frais d'éclairage pour les locataires du complexe sportif pour l'année 2021.

DCM_2021_041

8. Domaines de compétences

8.5 Politique de la ville, habitat, logement

9^e point à l'ordre du jour : Prorogation de bail à construction

Le 11 septembre 1996, la commune de Hochfelden a signé un bail à construction pour les bâtiments situés 2 place Stehlin et 6 rue du Collège.

Ce bail arrive à échéance au 30/09/2021.

Afin de pouvoir mener une réflexion sur l'avenir des biens, notamment un éventuel rachat par la société DOMIAL, nous vous proposons un avenant au bail pour une prorogation jusqu'au 31/12/2021.

Décision

Le conseil municipal, sur proposition de Monsieur le Maire, après en avoir délibéré,

Par 29 voix pour,

- Valide l'avenant au bail à construction concernant les bâtiments 2 place Stehlin et 6 rue du Collège jusqu'au 31/12/2021
- Autorise cet avenant sous forme d'acte administratif

- Autorise Mr le Maire à signer en faisant fonction de Notaire
- Autorise Mr Philippe DETTLING, adjoint au Maire à signer au nom de la commune de Hochfelden

DCM_2021_042

4. Fonction Publique

4.2 Personnel contractuels

10^e point à l'ordre du jour : Création de poste pour faire face à des besoins saisonniers et autorisation de recrutement

Depuis de nombreuses années, la commune emploie des jeunes durant la saison estivale pour faire face à l'accroissement momentané des travaux dans le domaine des espaces verts notamment.

S'agissant d'emplois de non-titulaires, les contrats d'engagement sont établis sur les bases de l'application de l'article 3, alinéa 2 de la loi du 26 janvier 1984 pour faire face à un besoin saisonnier (période maximale de 6 mois pendant une même période de 12 mois).

Il est précisé que les agents non titulaires sont des agents publics non-fonctionnaires. Leur recrutement est direct et n'emprunte pas la voie du concours.

Par ailleurs, l'engagement d'agents non titulaires de droit public n'entraîne pas leur titularisation. Le système de la carrière ne s'applique donc pas à ces personnels.

En 2014, la commune avait recruté 12 jeunes pour assurer des tâches d'entretien des espaces verts (arrosage) ou de la voirie (balayage, vidange des poubelles...) voire d'aide ponctuelle sur les chantiers (peinture), 8 jeunes en 2015, 7 jeunes en 2016 dont 1 dans les services administratifs, 7 jeunes en 2017, 10 jeunes en 2018, dont 2 dans les services administratifs, 9 jeunes en 2019, dont 2 dans les services administratifs, 12 jeunes en 2020, dont 3 dans les services administratifs

Selon le centre de gestion de la fonction publique territoriale, il y a lieu de créer ces postes chaque année par une délibération expresse. En effet, l'année de la conclusion des contrats de travail doit correspondre à l'année durant laquelle les postes sont ouverts.

A cet effet, et en vue de compléter la saison estivale 2021, il est proposé de créer :

- 1 emploi en qualité d'adjoint technique non titulaire (saisonnier) à temps complet pour la période du 13 septembre au 30 septembre 2021

Décision

Le conseil municipal

sur proposition de Monsieur le Maire,
Après en avoir délibéré,

Par 29 voix pour,

Décide de créer :

- 1 emploi en qualité d'adjoint technique non titulaire (saisonnier) à temps complet pour la période du 13 septembre au 30 septembre 2021

Les attributions consisteront à assurer l'entretien des espaces verts et des espaces publics en général et à apporter des aides ponctuelles au niveau des chantiers et de l'entretien des bâtiments.

La durée hebdomadaire de service est fixée à 35/35^{ème}.

Autorise le Maire à recruter un agent saisonnier non-titulaire dans les conditions précitées et à fixer les dispositions individuelles relatives à ce contrat.

Autorise le Maire à signer le contrat d'engagement.

Charge le Maire de l'ensemble des formalités liées à l'exécution de la présente décision.

DCM 2021_043

7. Finances locales

7.2 Fiscalité

11^e point à l'ordre du jour : Taxe foncière sur les propriétés bâties – limitation de l'exonération de deux ans en faveur des constructions nouvelles à usage d'habitation

Le Maire expose les dispositions de l'article 1383 du code général des impôts permettant au conseil municipal de limiter l'exonération de deux ans de taxe foncière sur les propriétés bâties en faveur des constructions nouvelles, additions de construction, reconstructions, et conversions de bâtiments ruraux en logements, en ce qui concerne les immeubles à usage d'habitation.

Par délibération du 11/10/2018, le conseil municipal avait décidé de supprimer l'exonération de deux ans de la taxe foncière sur les propriétés bâties en faveur des constructions nouvelles, additions de construction, reconstructions, et conversions de bâtiments ruraux en logements, en ce qui concerne tous les immeubles à usage d'habitation achevés à compter du 1^{er} janvier 2020

Il précise que la délibération peut toutefois limiter ces exonérations uniquement pour ceux de ces immeubles qui ne sont pas financés au moyen de prêts aidés de l'Etat prévus aux articles L. 301-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation ou de prêts visés à l'article R. 331-63 du même code

Décision

Vu l'article 1383 du code général des impôts,

Le conseil municipal, sur proposition de Monsieur le maire, après en avoir délibéré,

Par 29 voix pour,

Décide de limiter l'exonération de deux ans de la taxe foncière sur les propriétés bâties en faveur des constructions nouvelles, additions de construction, reconstructions, et conversions de bâtiments ruraux en logements, à 40 % de la base imposable, en ce qui concerne

- tous les immeubles à usage d'habitation.

Charge le Maire de notifier cette décision aux services préfectoraux.

DCM 2021_044

8. Domaines de compétences

8.9 Culture

12^e point à l'ordre du jour : Financement du poste de lecture publique

La communauté de communes souhaite recruter pour les bibliothèques de son territoire un agent à temps complet contractuel et projette le financement suivant sur 3 ans (durée prévisionnelle de la subvention de la DRAC) :

	<u>Montant annuel</u>
• Coût du poste	40 000 €
• Financement DRAC	20 000 €
• Financement CdC Pays de la Zorn	10 000 €
• Financement Communes bénéficiaires du service	10 000 €

Il est proposé de répartir la part « financement des Communes bénéficiaires du service » (10 000 €) pour assurer une équité de traitement et de contribution pour services rendus, comme suit :

Commune	Population	Montant (€)	Heures théoriques de service	Équivalence en journée (8h)
Ettendorf	773	758,93	121	15
Hochfelden	4 046	3 972,36	633	79
Melsheim	596	585,15	93	12
Schwindratzheim	1 743	1 711,28	273	34
Waltenheim-sur-Zorn	675	662,72	106	13
Wingersheim les Quatre Bans	2 353	2 310,18	368	46
TOTAL	10 186	10 001	1 593	199

Montant à répartir : 10 000 €

Nombre heures / an : 1 593 h

Soit pour la commune de Hochfelden, un montant annuel de 3.972,36 €, ce dernier variant selon l'évolution de la population DGF.

Ces conditions seraient revues si le financement de la DRAC devait être supprimé.

Il est précisé qu'il s'agit d'une embauche d'un contractuel sur une durée fixée à 3 ans, qui prendra fin en 2024.

Nous vous proposons de valider ce financement.

Décision

Le conseil municipal, sur proposition de Monsieur le maire, après en avoir délibéré,

Par 29 voix pour,

- Valide le recrutement d'un agent à temps complet contractuel sur 3 ans, qui prendra fin en 2024
- Valide le financement annuel de 3.972,36 € pour la commune de Hochfelden
- Précise que ce montant pourra varier en fonction de l'évolution de la population DGF
- Indique que ces conditions seraient revues si le financement de la DRAC devait être supprimé

Charge le Maire de notifier cette décision au Président de la Communauté de communes du Pays de la Zorn

DCM_2021_045

8. Domaines de compétences

8.3 Voirie

13^e point à l'ordre du jour : Rétrocession de la voirie lotissement « Hirondelles I » - intégration des voiries dans le domaine public et mise à jour de la longueur des voies publiques

Pour faire partie du domaine public routier, un bien doit répondre à certaines conditions à savoir :

- appartenir à une collectivité publique,
- être affecté de façon expresse ou implicite à un usage public,
- être aménagé en vue de permettre son utilisation à cet usage public,

En date du 21 août 2015, la société Crédit Mutuel Aménagement Foncier a bénéficié d'un permis d'aménager et de lotir.

Dans le cadre de cette autorisation d'urbanisme, le Maire a été amené à signer une convention organisant le transfert dans le domaine communal des voies et espaces communs.

Les travaux portant sur la première tranche de ce lotissement sont à présent achevés et le maître d'œuvre de l'opération a transmis à la commune les plans de récolement des voies et divers réseaux ainsi que la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux.

Il convient à présent, en application de l'article 6 de la convention précitée, d'accepter, sans indemnités, le transfert de ces voies et des équipements communs et de prononcer le classement des voies de la tranche 1 du lotissement « Les Hirondelles » dans le domaine public routier communal.

Les voies concernées sont les rues suivantes :

- rue des Bleuets pour une longueur de 146 m et une largeur de 11,00 m,
- rue des Violettes pour une longueur de 86 m et une largeur de 7,00 m
- rue des Coquelicots pour une longueur de 125 m et une largeur de 9,00 m
- rue autour des bassins de rétention d'eau pour une longueur de 109 m et une largeur de 5,00m

Compte tenu de l'affectation, de l'ouverture à un usage public et de l'aménagement de ces propriétés communales à l'issue de la décision de transfert, il est proposé de les classer dans le domaine public routier communal.

Selon l'article L.141-2 du code de la voirie routière issu de la loi 2004-1343 du 9 décembre 2004 article 62 II (JO du 10 décembre 2004) « *le classement et le déclassement des voies communales sont prononcés par le conseil municipal.... Les délibérations prévues à l'alinéa précédent sont dispensées d'enquête publique préalable sauf lorsque le classement ou le déclassement envisagé a pour conséquence de porter atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurées par la voie* ».

Le classement proposé ne modifiant en rien les fonctions de desserte ou de circulation de ces voies, il n'y a pas lieu d'effectuer une enquête publique, le classement pouvant directement être prononcé par délibération du conseil municipal.

Décision

Le conseil municipal

sur proposition de Monsieur le Maire,

Après en avoir délibéré,

Par 29 voix pour,

Accepte le transfert dans le domaine public communal des voies, espaces publics et équipements communs et décide de classer dans le domaine public routier communal les rues suivantes :

Dénomination	Longueur en mètres	Largeur en mètres
Rue des Bleuets	146,00	11,00
Rue des Violettes	86,00	7,00
Rue des Coquelicots	125,00	9,00
Rue autour des bassins de rétention d'eau	109,00	5,00
Total	466,00	

Décide de compléter en conséquence le tableau des voies communales établi le 31 décembre 1962 modifié par délibération du 12 septembre 1996, du 13 septembre 2007, du 11 septembre 2014 et du 19 novembre 2019.

Charge le Maire de l'ensemble des formalités et à signer tous documents liés à l'exécution de la présente décision.

5. Institutions et vie politique

5.7 Intercommunalité

14^e point à l'ordre du jour : ZAC Hochfelden : Avis de la Ville de Hochfelden sur l'acquisition des parcelles appartenant à la CEA

Dans le cadre de sa compétence en matière de développement économique du territoire, la Communauté de Communes du Pays de la Zorn (CCPZ) souhaite réaliser une opération d'aménagement d'environ 6 ha, destinée à permettre l'implantation d'activités économiques sur la commune de Hochfelden de façon à dynamiser le tissu économique local.

En effet, suite à une réflexion menée sur la situation économique des entreprises de son territoire, la CCPZ a constaté que les zones d'activités étaient toutes complètes et ne permettaient donc plus l'implantation de nouvelles entreprises. Cette opération a ainsi pour objectifs :

- de développer l'offre foncière et immobilière de façon à favoriser le maintien et le développement de l'emploi sur son territoire. Elle souhaite pouvoir attirer de nouvelles entreprises et offrir la possibilité de s'étendre à celles déjà implantées sur son ban intercommunal ;
- de valoriser un foncier stratégiquement situé à proximité des axes de communication à l'entrée de la ville,

Cette réflexion autour de la création d'une ZAC à Hochfelden a été reprise dans le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) de la Communauté de Communes du Pays de la Zorn qui classe le projet en zone IAUXa correspondant à un secteur devant faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble et autorisant uniquement les constructions à usage d'activités commerciales. Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) spécifique au projet a aussi été créée. Celle-ci flèche l'emprise du projet comme un secteur devant permettre le « développement d'activités de type artisanal, commercial et tertiaire ».

Pour la réalisation de cette opération, la Communauté de Communes du Pays de la Zorn a souhaité s'attacher le concours d'un aménageur et a engagé une consultation pour sa désignation en application de l'article 30 du Code des marchés publics. A l'issue de cette consultation, la S.E.R.S. a été désignée comme mandataire le 13 février 2019. Un mandat d'aménagement lui a alors été consenti.

La procédure d'urbanisme retenue pour parvenir à la réalisation de cet aménagement est celle de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC). Cette procédure d'urbanisme a été proposée car elle permet de développer un projet avec un outil suffisamment souple pour permettre les évolutions indispensables à la réalisation d'une zone d'activités.

Suite à cette intention de la CCPZ de procéder à l'aménagement d'une zone d'activités économiques à Hochfelden, le Conseil communautaire, par délibération en date du 11 septembre 2019 et après avis du Conseil Municipal de Hochfelden, a approuvé les objectifs de l'opération tels que rappelés ci-avant, a engagé la concertation du public préalable à la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) et en a défini les modalités conformément aux dispositions des articles L 103-2 et suivants du Code de l'urbanisme.

En considération du fait que les observations recueillies n'ont pas été pas de nature à mettre en cause la création de la ZAC ou les orientations majeures d'aménagement définies, le Conseil Communautaire, par délibération en date du 10 décembre 2020 et après avis du Conseil Municipal de Hochfelden, a :

- d'une part, tiré un bilan positif de la concertation de la population
- d'autre part, approuvé la création de la ZAC

Afin de parvenir à la réalisation de ce projet d'aménagement, la CCPZ doit s'assurer la maîtrise du foncier situé dans le périmètre de l'opération (cf plan annexé) et notamment acquérir les parcelles qui sont de la propriété de la Collectivité Européenne d'Alsace (CEA) à savoir les parcelles cadastrées section 58 n° : 291- 293- 295- 297- 299- 301- 303-342-343-345-346-347-349-350-351-353-354-355-357-358-359-361.

Dans ce dessein, la CCPZ a consulté à deux reprises le service du Domaine afin d'obtenir une estimation de la valeur vénale des terrains. Cependant, la première estimation domaniale faite en mars 2019 ne prenant pas en compte les parcelles de la CEA, et les parcelles comprises dans le périmètre de la ZAC ayant subi un changement de zonage suite à l'approbation du PLUI le 19 décembre 2019, une nouvelle estimation des terrains de la ZAC a été réalisée en mars 2021.

La division du Domaine a ainsi estimé les parcelles de la CEA à un prix global de 14.872 € pour 24,42 ares, soit environ 609 € HT/are (cf avis du Domaine comprenant la liste des parcelles concernées et le prix détaillé pour chaque parcelle).

Ceci exposé, il est proposé au Conseil Municipal de donner un avis sur l'acquisition des parcelles de la CEA, par la Communauté de Communes du Pays de la Zorn, au prix estimé par le service du Domaine.

Décision

Le conseil municipal, sur proposition de Monsieur le Maire, après en avoir délibéré,

Par 29 voix pour,

- Emet un avis favorable sur l'acquisition des parcelles appartenant à la Collectivité Européenne d'Alsace (CEA) à savoir les parcelles cadastrées section 58 n° : 291- 293- 295- 297- 299- 301- 303-342-343-345-346-347-349-350-351-353-354-355-357-358- 359-361, par la Communauté de Communes du Pays de la Zorn, au prix estimé par le service du Domaine

Charge le Maire de notifier cette décision au Président de la Communauté de Communes du Pays de la Zorn

DCM_2021_047

5. Institutions et vie politique

5.7 Intercommunalité

15^e point à l'ordre du jour : ZAC Hochfelden : Avis de la Ville de Hochfelden sur l'acquisition des parcelles appartenant à Mr WENCKER Edouard

Dans le cadre de sa compétence en matière de développement économique du territoire, la Communauté de Communes du Pays de la Zorn (CCPZ) souhaite réaliser une opération

d'aménagement d'environ 6 ha, destinée à permettre l'implantation d'activités économiques sur la commune de Hochfelden de façon à dynamiser le tissu économique local.

En effet, suite à une réflexion menée sur la situation économique des entreprises de son territoire, la CCPZ a constaté que les zones d'activités étaient toutes complètes et ne permettaient donc plus l'implantation de nouvelles entreprises. Cette opération a ainsi pour objectifs :

- de développer l'offre foncière et immobilière de façon à favoriser le maintien et le développement de l'emploi sur son territoire. Elle souhaite pouvoir attirer de nouvelles entreprises et offrir la possibilité de s'étendre à celles déjà implantées sur son ban intercommunal ;
- de valoriser un foncier stratégiquement situé à proximité des axes de communication à l'entrée de la ville,

Cette réflexion autour de la création d'une ZAC à Hochfelden a été reprise dans le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) de la Communauté de Communes du Pays de la Zorn qui classe le projet en zone IAUXa correspondant à un secteur devant faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble et autorisant uniquement les constructions à usage d'activités commerciales. Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) spécifique au projet a aussi été créée. Celle-ci flèche l'emprise du projet comme un secteur devant permettre le « développement d'activités de type artisanal, commercial et tertiaire ».

Pour la réalisation de cette opération, la Communauté de Communes du Pays de la Zorn a souhaité s'attacher le concours d'un aménageur et a engagé une consultation pour sa désignation en application de l'article 30 du Code des marchés publics. A l'issue de cette consultation, la S.E.R.S. a été désignée comme mandataire le 13 février 2019. Un mandat d'aménagement lui a alors été consenti.

La procédure d'urbanisme retenue pour parvenir à la réalisation de cet aménagement est celle de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC). Cette procédure d'urbanisme a été proposée car elle permet de développer un projet avec un outil suffisamment souple pour permettre les évolutions indispensables à la réalisation d'une zone d'activités.

Suite à cette intention de la CCPZ de procéder à l'aménagement d'une zone d'activités économiques à Hochfelden, le Conseil communautaire, par délibération en date du 11 septembre 2019 et après avis du Conseil Municipal de Hochfelden, a approuvé les objectifs de l'opération tels que rappelés ci-avant, a engagé la concertation du public préalable à la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) et en a défini les modalités conformément aux dispositions des articles L 103-2 et suivants du Code de l'urbanisme.

En considération du fait que les observations recueillies n'ont pas été pas de nature à mettre en cause la création de la ZAC ou les orientations majeures d'aménagement définies, le Conseil Communautaire, par délibération en date du 10 décembre 2020 et après avis du Conseil Municipal de Hochfelden, a :

- d'une part, tiré un bilan positif de la concertation de la population
- d'autre part, approuvé la création de la ZAC

Afin de parvenir à la réalisation de ce projet d'aménagement, la CCPZ doit s'assurer la maîtrise du foncier situé dans le périmètre de l'opération (cf plan annexé).

Dans ce dessein, la CCPZ a consulté à deux reprises le service du Domaine afin d'obtenir une estimation de la valeur vénale des terrains.

Lors de la première estimation domaniale faite en mars 2019, les terrains classés en zone IIAUx du PLU de Hochfelden, avaient été évalués à environ 140 €/are.

Cependant, afin de :

- anticiper le changement de zonage à intervenir avec l'approbation du PLUI qui viendrait classer les parcelles en zone IAUX sans modifier pour autant le caractère non constructible des terrains,
- encourager les acquisitions amiables de façon à éviter autant que possible le recours à l'expropriation,

le Conseil Communautaire avait pris, par délibération en date du 11 septembre 2019, la décision de d'autoriser son Président à signer tout acte d'acquisition au prix de 1000 € l'are net hors frais et indemnités diverses à l'exploitant éventuel.

Cette offre n'ayant, toutefois, pas permis d'obtenir la maîtrise foncière totale de la ZAC, une procédure d'expropriation a été engagée et une seconde estimation domaniale sollicitée. Lors de cette seconde évaluation réalisée en mars 2021, la Division du Domaine a confirmé que les parcelles ne pouvaient être qualifiées de terrain à bâtir et ce malgré le changement de zonage intervenu suite à l'approbation du PLUI le 19 décembre 2019.

Elle a ainsi estimé que les indemnités de dépossession à verser aux propriétaires en cas d'expropriation devaient se composer d'une indemnité principale fixée à 830 €/are et d'une indemnité de remploi calculée sur la base de l'indemnité principale (cf PJ).

Eu égard au détail du calcul transmis par le service du Domaine, il est apparu que l'estimation totale de l'indemnité de dépossession due le cas échéant aux propriétaires était inférieure à l'offre faite par la CCPZ aux propriétaires en 2019.

Certaines parcelles étant encore en cours d'acquisition amiable, se pose la question du maintien de l'offre initiale faite par la CCPZ et plus spécifiquement de celle faite pour l'acquisition des parcelles cadastrées section 58 n° 300-302.

Cela étant :

- l'offre d'acquisition des parcelles cadastrées section 58 n° 300-302 ayant été acceptée avant même l'approbation du nouveau PLUI mais la procédure d'acquisition perturbée par le contexte sanitaire lié à la covid-19,
- et l'objectif étant de favoriser autant que possible les acquisitions amiables

Il est proposé par la Communauté de Communes du Pays de la Zorn de maintenir l'acquisition amiable de ces parcelles au prix de 1000 €/are net, hors frais et indemnités à verser à l'exploitant éventuel.

Ceci exposé, il est proposé au Conseil Municipal de donner un avis sur l'acquisition, par la Communauté de Communes du Pays de la Zorn, au prix de 1000 €/are net, hors frais et indemnités à verser à l'exploitant éventuel, des parcelles cadastrées section 58 n° 300-302.

Décision

Le conseil municipal, sur proposition de Monsieur le Maire, après en avoir délibéré,

Par 29 voix pour,

- Emet un avis favorable sur l'acquisition, par la Communauté de Communes du Pays de la Zorn, au prix de 1000 €/are net, hors frais et indemnités à verser à l'exploitant éventuel, des parcelles cadastrées section 58 n° 300-302 appartenant à Mr WENCKER Edouard.

Charge le Maire de notifier cette décision au Président de la Communauté de Communes du Pays de la Zorn

Clôture 22h25.