

DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 17 JUILLET 2025 A 18 H 30 A LA MAIRIE

MEMBRES ELUS	:	19
MEMBRES EN FONCTION	:	18
MEMBRES PRESENTS	:	14
MEMBRES ABSENTS	:	4

MEMBRES PRESENTS :

M. Patrick SCHOTT
Maire
Mme Isabelle HALTER
M. Bernard BECK
Mme Martine FOHR
M. Jacky BRUCKER
Mme Martine HALTER
Adjoints
Mme Joelle SCHOTT
M. Daniel TREIBER
M. Christian SCHOTT
Mme Nathalie JUND - STEINMETZ
Mme Mireille SCHNEIDER
M. Christophe EISENMANN
M. Julien ANSTETT
M. Nicolas HALTER
Conseillers

MEMBRES ABSENTS EXCUSES : Mme Agnès FISCHER, pouvoir à Mme Martine FOHR
M. Daniel BITZ , pouvoir à M. Jacky BRUCKER
Mme Célia RISCHMANN, pouvoir à Mme Isabelle HALTER
M. Jérémie SCHNEIDER

La convocation pour la séance a été transmise le 10 juillet 2025 séparément à tous les membres du conseil municipal.

I. APPROBATION DU PROCES-VERBAL DE LA SEANCE DU 25 JUIN 2025

Le maire soumet le procès-verbal de la séance du 25 juin 2025 au vote du conseil municipal, pour approbation.

Le procès-verbal est approuvé à l'unanimité des membres présents.

II. DESIGNATION D'UN SECRETAIRE DE SEANCE

A l'unanimité des membres présents, le conseil municipal désigne Mme Isabelle HALTER, en qualité de secrétaire de séance.

III. PORTAGE FONCIER PAR L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER D'ALSACE POUR LE COMPTE DE LA COMMUNE DE SCHIRRHEIN – 149, RUE PRINCIPALE

A/ REAFFIRMATION DU PROJET DE LA COMMUNE ET SON INTÉRÊT POUR LE BIEN

La commune de Schirrhein réaffirme son projet et l'opportunité d'acquérir le bien situé au 149 rue Principale, figurant au cadastre sous section AH parcelle numéro 73 d'une superficie totale de 00 ha 17a 93 ca, afin de concrétiser la réalisation effective de ce projet.

Le conseil municipal de la commune de SCHIRRHEIN,

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 le Schéma de cohérence territoriale de l'Alsace du Nord (SCoTAN), approuvé en date du 17 décembre 2015, et notamment les objectifs fixés par le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ainsi que les orientations en matière de développement d'habitat fixées par le Document d'orientation et d'objectifs (DOO) ;

Vu la révision en cours du SCoTAN, et notamment les objectifs envisagés en matière de diversification de l'offre de logements par le PADD, ainsi que les orientations en matière de développement de l'habitat fixées par le DOO ;

Vu le Programme Local de l'Habitat (PLHi) de la Communauté d'Agglomération de HAGUENAU (CAH), approuvé par délibération en date du 30 mars 2023, et notamment les objectifs envisagés par le Documents d'orientations stratégiques et le Programme d'actions ;

Vu la délibération du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération de Haguenau du 11 juillet 2020 portant délégations d'attributions au Président, conformément à l'article L. 5211-10 du Code général des collectivités territoriales, VU les articles L. 210-1, L. 300-1, L. 211-1 et suivants, L. 213-3, R.211-1 et suivants, R. 213-1 et suivants du code de l'urbanisme ;

Vu le Plan local d'urbanisme Intercommunal de Bischwiller et environs, couvrant les communes de Bischwiller, Kaltenhouse, Oberhoffen-sur-Moder, Rohrwiler, Schirrhein et Schirrhoffen approuvé par délibération du Conseil communautaire le 16 mars 2017, mis à jour par arrêtés du 21 novembre 2017, du 24 octobre 2018 et du 23 avril 2019, le PLUi a également fait l'objet de deux modifications simplifiées approuvées le 13 septembre 2018, deux modifications approuvées par délibérations du Conseil communautaire du 10 septembre 2020 et du 9 septembre 2021 et d'une mise en compatibilité par déclaration de projet en date du 8 décembre 2022 ;

Vu la délibération du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération de Haguenau en date du 16 mars 2017 instituant le droit de préemption urbain sur les zones U et AU du Plan local d'urbanisme intercommunal sur son territoire ;

Vu l'arrêté en date du 15 juillet 2020 portant délégation d'une partie des fonctions du Président assortie d'une délégation de signature à Monsieur Jean-Lucien NETZER, Vice-Président de la Communauté d'Agglomération de Haguenau ;

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 l'enquête de territoire commandée par la commune de SCHIRRHEIN et réalisée par Familles Solidaires en décembre 2022 ;

Vu l'information faite en conseil municipal en date du 17 octobre 2024 concernant « *la possible mise en vente de la propriété de SCHITTER Jean & Angélique au 149, rue Principale* », et soulignant « *que ce bien à la fois, par sa localisation et la configuration de ses bâtiments, présente un intérêt pour la commune. Le bâtiment du fond pourrait ainsi être rénové pour l'implantation du projet de résidence seniors et/ou un centre de soins. Des parkings pourraient être réalisés à l'avant. La propriété est également située à l'entrée de la zone d'activité rue du Château* » ;

Vu la Déclaration d'intention d'aliéner (DIA) réceptionnée en mairie de SCHIRRHEIN le 5 mai 2025, notifiée par Maître François HOLL, notaire à BISCHWILLER, et portant sur un bien situé 149 rue Principale à SCHIRRHEIN, cadastré section AH numéro 73, d'une superficie totale de 00 ha 17 a 93 ca, au prix de TROIS CENT TRENTE MILLE EUROS (330.000 €) et moyennant le paiement d'une commission d'agence en sus à la charge de l'acquéreur d'un montant de DOUZE MILLE CINQ CENT EUROS (12.500 €).

Vu la demande de la commune de SCHIRRHEIN à la CAH, en date du 6 mai 2025, de déléguer le droit de préemption à l'EPF d'Alsace pour le bien objet de la DIA susvisée ;

Vu la décision de Monsieur Jean-Lucien NETZER, Vice-Président de la CAH, en date du 9 mai 2025 de subdéléguer le droit de préemption urbain à l'EPF d'Alsace, pour la DIA susvisée reçue en mairie de SCHIRRHEN en date du 5 mai 2025 ;

Vu la demande de visite formulée par l'EPF d'Alsace en date du 6 juin 2025 notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception ;

Vu la visite du bien intervenue en date du 26 juin 2025 ;

Vu l'avis de la Division du Domaine rendu le 2 juillet 2025, sous numéro 2025-67449-40070 ;

Considérant notamment les objectifs fixés par le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoTAN, actuellement en cours de révision, savoir « *répondre aux besoins des populations existantes et futures au plus près de leur expression territoriale* » en engageant une « *production nouvelle par mutations du bâti existant ou par densification du tissu urbain* » visant notamment à « *accroître l'offre de logements* » et à « *répondre aux besoins spécifiques* », comme par exemple « *les structures d'accueil spécialisées en direction des personnes âgées et les solutions alternatives (accueil de jour, petites unités de vie, maintien à domicile...)* (qui) *doivent être développées* », « *en veillant à leur articulation et leur proximité avec les centres urbains, les commerces et les services de proximité* » ;

Considérant que l'acquisition du bien objet de la DIA susvisée tend à répondre aux objectifs du Programme d'actions du PLHi de la CAH, approuvé en date du 30 mars 2023, pour la période 2023-2028, savoir notamment « *Accompagner le vieillissement de la population* », « *Développer le logement pour seniors à proximité des commerces et services* » et « *développer une offre spécifique hors EHPAD. Le Programme Local de l'Habitat relaie à cet égard les orientations et dispositifs du département du Bas-Rhin* » ;

Considérant que pour répondre à ces enjeux, la commune de SCHIRRHEIN a, dès 2022, commandé une enquête de territoire visant à définir ses besoins en matière de perte d'autonomie liée à l'âge, au handicap et/ou la maladie, et a engagé une réflexion autour de la création d'une solution alternative au maintien à domicile ;

Considérant que cette enquête a conclu à l'utilité pour la commune de travailler à la réalisation d'un projet de logement pour les personnes fragilisées par l'âge avec notamment pour double objectif « *d'anticiper la perte d'autonomie pour que la résidence seniors soit une solution pérenne ou transitoire permettant de rester dans la commune* » ;

Considérant qu'à la suite de cette enquête, la commune de SCHIRRHEIN a identifié le bien objet de la DIA susvisée comme pouvant à terme accueillir un projet de résidence seniors, à la fois par sa dimension et sa localisation ;

Considérant qu'une information a été faite en ce sens en Conseil municipal le 17 octobre 2024 et que M. le Maire s'était alors proposé « *d'entrer en contact avec les propriétaires du bien, ou leur représentant, afin de négocier les conditions de sa possible acquisition* » ;

Considérant que dans le prolongement de cette information, M. le Maire est entré en contact avec les membres de l'indivision pour négocier l'acquisition du bien ;

Considérant que cet immeuble est inscrit en zone UA3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, soumise au droit de préemption urbain ;

Considérant ainsi que l'acquisition du bien objet de la DIA susvisée doit permettre à la commune de SCHIRRHEIN de programmer la réalisation d'une opération de logements conventionnés adaptée aux besoins des personnes âgées et/ou un centre de soins ;

Considérant par conséquent que le bien objet de la DIA susvisée présente un intérêt certain pour la commune dans la mesure où il est situé dans un secteur qui permettrait d'accueillir idéalement l'opération précédemment visée ;

Considérant également l'intérêt patrimonial des parties de dépendances du bien datant de 1865, notamment sa charpente et sa cave voûtée ;

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

Considérant par ailleurs que l'acquisition du bien permettrait, par un aménagement de voirie, d'améliorer l'accès à la zone d'activité située rue du Château ;

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 la mise en œuvre d'un projet urbain et d'une politique locale de l'habitat par la création d'une réserve foncière qui permettra d'aménager ce secteur de la commune et de construire des logements locatifs aidés destinés aux personnes âgées tout en recyclant un espace urbanisé et en sauvegardant, restaurant et en mettant en valeur le patrimoine bâti 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.

Le conseil municipal de la commune de SCHIRRHEIN, par délibération en date du 17 juillet 2025, décide :

1. DE REAFFIRMER sa volonté de diversifier l'offre d'habitat et de maîtriser le foncier nécessaire à la création de logements locatifs aidés destinés aux personnes âgées et/ou un centre de soins via l'intervention foncière de l'EPF d'Alsace ;
2. D'AFFIRMER également sa volonté de sauvegarder et de mettre en valeur le patrimoine bâti de la commune ;
3. D'EMETTRE un avis favorable sur l'opportunité pour la commune d'acquérir via l'EPF d'Alsace le bien situé 149 rue Principale à SCHIRRHEIN, cadastré section AH numéro 73, d'une superficie totale de 00 ha 17 a 93 ca, au prix de TROIS CENT TRENTE MILLE EUROS (330.000 €) et moyennant le paiement d'une commission d'agence en sus à la charge de l'acquéreur d'un montant de DOUZE MILLE CINQ CENT EUROS (12.500 €), en vue d'y réaliser, par une maîtrise foncière publique, une opération de logements comprenant des logements locatifs aidés destinés aux personnes âgées et/ou un centre de soins ;
4. DEMANDE en conséquence à M. Patrick SCHOTT, Maire, 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 commune ;

B/ SOLLICITATION D'INTERVENTION DE L'EPF D'ALSACE ET AUTORISATION DU MAIRE A SIGNER LA CONVENTION DE PORTAGE ET DE MISE A DISPOSITION DU BIEN

VU le Code général des collectivités territoriales,

VU les articles L. 324-1 et suivants et R. 324-1 et suivants du Code de l'urbanisme relatifs aux établissements publics fonciers locaux,

VU le règlement intérieur de l'EPF d'Alsace du 11 décembre 2024 portant notamment sur les modalités de portage foncier, de rachat du bien et les modalités financières,

VU les statuts de l'EPF d'Alsace du 14 janvier 2025,

VU le courrier de sollicitation adressé par la Commune de SCHIRRHEIN à l'EPF d'ALSACE le 14 novembre 2024,

VU la Déclaration d'intention d'aliéner (DIA) réceptionnée en mairie de SCHIRRHEIN le 5 mai 2025, notifiée par Maître François HOLL, notaire à BISCHWILLER, et portant sur un bien situé 149 rue Principale à SCHIRRHEIN, cadastré section AH numéro 73, d'une superficie totale de 00 ha 17 a 93 ca, au prix de TROIS CENT TRENTE MILLE EUROS (330.000 €) et moyennant le paiement d'une commission d'agence en sus à la charge de l'acquéreur d'un montant de DOUZE MILLE CINQ CENT EUROS (12.500 €) ;

VU l'avis des domaines rendu le 2 juillet 2025, sous numéro 2025-67449-40070,

Le conseil municipal de la commune de SCHIRRHEIN par délibération en date du 17 juillet 2025, décide à 15 voix pour et 2 abstentions (Mme Martine FOHR et Mme Agnès FISCHER par procuration)

- . De demander à l'EPF d'Alsace d'acquérir et de porter le bien situé à SCHIRRHEIN (67240), 149 rue Principale, figurant au cadastre sous section AH parcelle numéro 73 d'une superficie totale de 00 ha 17 a 93 ca, consistant en une maison individuelle avec dépendances sur son terrain d'assiette en vue d'y réaliser un projet de résidence seniors et/ou un centre de soin.
- . Et d'approuver les dispositions des projets de convention de portage foncier et de convention de mise à disposition de biens annexés à la présente délibération et d'autoriser Monsieur Patrick SCHOTT, Maire de la commune de SCHIRRHEIN à signer lesdites conventions nécessaires à l'application de la présente délibération, sous réserve de l'accord du Conseil d'administration de l'EPF d'Alsace.

PROCES-VERBAL ARRETE LE

Le maire,
Patrick SCHOTT

La secrétaire de séance,
Mme Isabelle HALTER