

COMMUNE D'OVERHAUSBERGEN

Département
du Bas-Rhin

Arrondissement de
Strasbourg

Nombre de
conseillers élus :
29

Conseillers en
fonction :
29

Conseillers
présents :
25

**Extrait du procès-verbal des
délibérations du Conseil Municipal**

Séance du mardi 6 avril 2021

Sous la présidence de Mme Cécile DELATTRE, Maire

IV – URBANISME

2021-32 (6) : Adoption d'un protocole transactionnel

Rapport au Conseil municipal :

Delta Promotion a déposé un permis de construire valant division pour la construction de 370 logements environ dans le cadre de l'urbanisation d'un nouveau quartier sis sur le lieu-dit Kapelle Links.

Cette demande a été enregistrée par la Commune le 25 mai 2018 et transmise aux services instructeurs de l'EUROMÉTROPOLE, le 5 juin 2018.

Les parcelles section 7 n° 567, 111 et 309, situées sur le territoire de la Commune d'Oberhausbergen, constituent l'emprise du chemin rural et sont situées en zone IAU qui couvre des secteurs à caractère naturel ou agricole destinés à être ouverts à l'urbanisation à court et à moyen terme, pour l'essentiel pour des besoins en termes d'habitat, ou en zone UX c'est-à-dire une zone urbaine spécifique, destinée aux activités économiques.

Le chemin communal est constitué des trois parcelles suivantes :

Parcelle	Désignation	Propriétaire	Surfaces en m ²
Section 7 n° 111	Chemin rural	Commune	154
Section 7 n° 309	Chemin rural		27
Section 7 n° 567	Chemin rural		731
Surface en M ²			912

Lors de sa séance du 28 mai 2018, le Conseil municipal était amené à délibérer sur une enquête publique préalable à l'aliénation du chemin rural Albert Camus. Cependant, face à l'opposition du Conseil Municipal, le maire décidait de retirer cette délibération de l'ordre du jour et promettait de le réinscrire à l'ordre du jour d'un prochain Conseil.

Bien que l'ancien maire ait indiqué que ce point serait présenté au Conseil Municipal après un « nouveau travail approfondi », il n'en a rien été. De même, l'ancien maire n'a jamais indiqué au Conseil Municipal que le permis de construire valant division avait déjà été déposé antérieurement à la réunion du Conseil municipal du 28 mai 2018.

Le 21 décembre 2018, Madame Cécile DELATTRE, en sa qualité de nouveau maire de la commune, a adressé à DELTA PROMOTION et à NEXITY un courrier indiquant que le PC était toujours en cours d'instruction.

Toutefois par un courrier du 4 février 2019, le conseil de ces sociétés a précisé au Maire que les opérateurs étaient titulaires d'un permis de construire depuis le 3 octobre 2018.

Par courrier du 3 juillet 2019, le maire de la Commune sollicitait des aménageurs qu'ils justifient des éléments leur permettant d'entreprendre des travaux sur une propriété communale alors qu'aucune délibération n'avait été adoptée par le Conseil Municipal s'agissant de la cession du chemin rural.

Par un courrier enregistré en mairie le 10 juillet 2019, les aménageurs faisaient état d'une autorisation donnée par l'ancien maire le 21 novembre 2018 dont la teneur était la suivante :

En ma qualité de Maire de la Commune d'OBERHAUSBERGEN et sur le fondement de l'article D161-15 du code rural et de la pêche maritime, j'autorise les Sociétés DELTA PROMOTION et NEXITY (SC Oberhausbergen rue Albert camus) à réaliser les travaux nécessaires et prévus par le dossier PC n° 067 18 V0007 sur le chemin rural, propriété de la Commune d'OBERHAUSBERGEN, cadastré section 7 - parcelles 111, 309 et 567.

Les travaux précités devront toutefois être conformes aux prescriptions techniques et réglementaires des concessionnaires et/ou gestionnaires de voirie et réseaux divers. Dès lors, la présente autorisation est conditionnée à la nécessaire application des prescriptions applicables en la matière notamment celle des règlements de voirie et de l'assainissement de l'Eurométropole de Strasbourg. A cet effet, il convient que les Sociétés DELTA PROMOTION et NEXITY placent les ouvrages à réaliser sous convention de rétrocession avec les concessionnaires/gestionnaires avant tout début de réalisation de travaux. »

Compte tenu de la communication de ce nouvel élément, la nouvelle municipalité a diligenté une enquête aux termes de laquelle il apparaît que l'ancien maire s'est rapproché des aménageurs suite au refus de son Conseil Municipal de statuer sur l'enquête publique permettant la cession du chemin rural. Il a été décidé de recourir aux dispositions de l'article D161-15 du Code rural et de la pêche maritime pour autoriser les travaux.

Le 2 octobre 2019, Madame DELATTRE, Maire de la Commune, indiquait à DELTA PROMOTION qu'elle était titulaire principal depuis le 4 septembre 2019 d'une autorisation tacite concernant le permis de construire modificatif.

Le 25 novembre 2019, la société DELTA PROMOTION a remis en mairie une déclaration d'autorisation d'ouverture de chantier et a déclaré que le chantier était ouvert depuis le 12 novembre 2019.

Le 18 décembre 2019, la SCCV DELTA OBER signait, avec l'Eurométropole, la convention de rétrocession des espaces devant intégrer le domaine public. L'annexe n° 4 de la convention de rétrocession identifiait précisément les espaces devant intégrer le domaine public.

Compte tenu de ces éléments, des courriers ont été adressés aux aménageurs le 31 décembre 2020 pour leur signifier que le Maire de la Commune envisageait de procéder au retrait du permis de construire obtenu par fraude si la question de l'acquisition du chemin rural et du nombre de logements n'était pas réglée.

La Commune a souhaité que les aménageurs deviennent propriétaires de ces parcelles.

Les parties se sont rapprochées et ont convenu des concessions réciproques mentionnées au protocole joint en annexe.

Les aménageurs s'engagent à :

- Procéder à l'acquisition du chemin rural pour un montant de 158 113,44 € HT immédiatement après la délibération du conseil municipal portant cession du chemin rural adoptée après les résultats de l'enquête publique ;
- Dédensifier le programme de logements en le limitant à 338 logements ;
- Localiser les logements sociaux de la façon suivante :
 - § NEOLIA maintenu sur le lot 01
 - § HABITAT DE L'ILL déplacé sur le lot 06. (Cf. plan joint n° 1 plan d'implantation)

Il doit être précisé que la taxe d'aménagement pour ce projet au bénéfice de la commune est estimée à 264 241,50 €.

La Commune s'engage à :

- Ne pas procéder au retrait du permis de construire n° PC 067 343 18 V0007, de son transfert et de ses modificatifs ;
- Délivrer des autorisations administratives expresses pour toute prochaine demande d'autorisation déposée dès lors que lesdites autorisations respectent les règles d'urbanisme en vigueur ainsi que les engagements du protocole ;
- Ne pas s'opposer aux demandes de branchements en cours et à venir permettant la bonne mise en œuvre des autorisations d'urbanisme ;
- Ne plus s'opposer directement ou indirectement à la bonne réalisation du projet Kapelle Links, et conformément aux autorisations administratives obtenues ;
- Accepter, à l'euro symbolique, à première demande des pétitionnaires et après constat contradictoire, la rétrocession des ouvrages dont elle a la compétence de gestion conformément aux autorisations administratives obtenues. (Cf. Plan joint 2 plan des rétrocessions)

Vu le présent rapport ;

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré,

- **AUTORISE** Madame le Maire à signer le protocole transactionnel.

Adopté à la majorité
28 voix pour
1 abstention (F. RICHART)



Pour extrait conforme,
Le Maire,

Cécile DELATTRE

