



**Commune de MAGSTATT-LE-BAS**  
Procès Verbal de délibérations du Conseil  
Municipal de la commune de Magstatt le Bas  
de la séance du 16 décembre 2019 à 20h

Sous la présidence de M. le Maire, BRUNNER Lucien, étaient présents les Conseillers Municipaux suivants, élus lors des élections municipales du 23 et 30 mars 2014 :

MM & MME : BRUNNER Lucien, WILHELM Mathieu, DOUMAYROU Valérie,  
ANASTACIO Robert, BRUNNER Alan, GRABER Luc, KESSLER Alain,  
LIEBY Michel, WESPISER Delphine.

Membre absent excusé : Madame SUTTER Christine.

Monsieur BISSEL Jean-Luc donne procuration à Monsieur WILHELM Mathieu.

Secrétaire de séance : en application des dispositions de l'article L2541-6 du Code Général des Collectivités Territoriales et sur la proposition de Monsieur BRUNNER Lucien, Maire, le Conseil Municipal, à l'unanimité des voix, désigne Mme GOEPFERT Rachel, secrétaire de mairie, en qualité de secrétaire de séance.

SOUS-PRÉFECTURE

23 DEC. 2019

**1. APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) :**

de MULHOUSE

Monsieur le Maire rappelle au Conseil Municipal les conditions dans lesquelles le Plan Local d'Urbanisme soumis à l'approbation du Conseil Municipal a été élaboré.

Monsieur le Maire rappelle notamment :

- Que les études ont permis de définir les Orientations du P.A.D.D. qui ont fait l'objet d'un débat en Conseil Municipal le 17 juillet 2017 ;
- Que la concertation avec les habitants et les personnes publiques associées ont permis d'aboutir au projet de PLU qui a été arrêté par délibération du Conseil Municipal le 28 février 2019.

Monsieur le Maire rappelle ensuite que la consultation des Personnes Publiques Associées et de la CDPENAF a abouti pour le projet de PLU à un ensemble d'avis favorables ou favorables sous réserves et recommandations :

- De Saint-Louis Agglomération Alsace 3 Frontières, ceci au titre du SCOT ;
- De l'Etat ;
- De la CDPENAF (Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestier) ;
- De l'Agence Régionale de la Santé ;
- Du Département du Haut-Rhin ;
- De la Chambre d'agriculture ;
- De la chambre de Commerce et d'industrie Alsace Eurométropole ;
- De RTE ;
- De la commune de Koetzingue.

Monsieur le Maire précise également que l'essentiel des remarques des Personnes Publiques Associées et l'ensemble de leurs réserves ont pu trouver réponse et ont permis de faire positivement évoluer le dossier de PLU tel qu'il est proposé au vote du Conseil Municipal ce soir.

Concernant le rapport du Commissaire enquêteur, il a débouché sur un avis également favorable comprenant deux réserves, quatre recommandations.

La réserve n°1, relative au secteur Neq Est, a été prise en compte pleinement dans l'esprit et partiellement dans la forme. Ainsi, le tracé du secteur n'a pas été revu, mais l'OAP a été adaptée de sorte que le porteur de projet puisse concrétiser son projet sans impacter la partie Est du site dont il n'est pas propriétaire. Concernant cette partie Est du site, elle est maintenue dans le secteur Neq, puisque d'une part rien n'interdit

une solution foncière entre les propriétaires à long terme et que d'autre part, le classement retenu n'a aucune conséquence négative pour le propriétaire des terrains concernés.

La réserve n°2 relative au tracé du secteur Ac localisé au nord a été pleinement prise en compte répondant ainsi à la demande de la CDPENAF.

Concernant la recommandation relative à l'inscription dans le plan de zonage d'un second site de rétention classé Nr, sa prise en compte est techniquement impossible à ce jour, ceci en raison de l'absence de données techniques suffisantes. Cependant, pour répondre à la demande du commissaire enquêteur le règlement a été précisé sur ce point.

Concernant la recommandation numéro deux relative à la correction de différents points techniques, elle a été intégralement prise en compte.

Concernant la recommandation numéro trois relative à la création d'un secteur Ac d'une surface de 1,7 ha, elle a été concrétisée.

Concernant la recommandation numéro quatre relative à la création d'un secteur Acr d'une surface de 8,9 ares, elle a été concrétisée.

Par ailleurs, la commune a également donné une suite positive à l'adaptation du tracé du secteur Ur au lieu-dit du Kirchaeckerweg, conformément à l'avis du commissaire enquêteur.

Considérant que les solutions retenues dans le PLU de Magstatt-le-Bas sont fondées sur une vraie vision d'avenir de la commune, qu'elles sont équilibrées et bien légitimées, Monsieur le Maire propose de soumettre le dossier de PLU à l'approbation du Conseil Municipal.

Entendu l'exposé de Monsieur le Maire qui présente les modifications apportées au projet de PLU en vue de son approbation,

Le Conseil Municipal,

Vu les articles L.151-1 et suivants du code de l'urbanisme ;

Vu l'article L.153-21 du code de l'urbanisme ;

Vu les délibérations du 1 août 2016 prescrivant la révision du PLU, précisant les objectifs poursuivis par la révision du PLU et définissant les modalités de la concertation ;

Entendu le débat au sein du Conseil Municipal du 17 juillet 2017 sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durable,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 28 février 2019 arrêtant le projet de PLU et tirant simultanément le bilan de la concertation ;

Vu l'arrêté municipal n° 2/2019 du 11 juin 2019 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme ;

Vu l'ensemble des avis des personnes publiques associées et consultées au cours de la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu les conclusions et le rapport du Commissaire Enquêteur ;

CONSIDÉRANT que les remarques suivantes, issues des avis des personnes publiques associées et consultées et les résultats de l'enquête publique, justifient (*outre des ajustements techniques*) les adaptations mineures suivantes au projet de plan local d'urbanisme :

- Adaptation de l'OAP relative au secteur Neq Est de sorte que le porteur de projet puisse concrétiser son projet sans impacter la partie Est du site dont il n'est pas propriétaire.
- Adaptation du tracé du secteur Ac localisé au nord afin de répondre à la demande de la CDPENAF.
- Adaptation du règlement de la zone N afin de conforter la possibilité de création d'un bassin de rétention d'utilité publique.
- Réalisation de corrections d'erreurs matérielles et techniques.
- Création d'un secteur Ac d'une surface de 1,7 ha, ceci en prenant en compte une distance suffisante par rapport aux habitations.
- Création d'un secteur Acr d'une surface de 8,9 ares pour répondre à la demande spécifique d'un agriculteur.

- Adaptation du tracé du secteur Ur au lieu-dit du Kirchaeckerweg, conformément à l'avis du commissaire enquêteur.

CONSIDÉRANT que le Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est présenté au conseil municipal est prêt à être approuvé,

**Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, DECIDE par huit voix POUR dont une procuration, une voix contre et une abstention**

**D'ADOpte** les modifications précitées et approuve le Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est annexé à la présente délibération.

Conformément aux dispositions des articles R.153-20 et R.153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois. En outre, mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Conformément aux dispositions de l'article R.153-21 du code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme approuvé est tenu à la disposition du public à la mairie de Magstatt-le-Bas aux heures habituelles d'ouverture.

Conformément aux dispositions de l'article R.153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération est exécutoire de plein droit à compter de l'exécution de l'ensemble des formalités de publicité précitées.

## **2. EDIFICATION DES CLOTURES, INSTAURATION D'UNE PROCEDURE DE DECLARATION PREALABLE :**

VU le Code Général des Impôts,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment son article R. 421-12 dans sa rédaction issue de l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme,

VU le décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour application de l'ordonnance susvisée,

VU le décret n° 2007-817 du 11 mai 2007 et notamment son article 4 portant la date d'entrée en vigueur de la réforme des autorisations d'urbanisme au 1er octobre 2007,

VU le Plan Local d'Urbanisme de la Commune, approuvé le 16 décembre 2019.

CONSIDERANT que le dépôt d'une déclaration préalable à l'édification d'une clôture n'est plus systématiquement requis par le Code de l'Urbanisme,

CONSIDERANT que le Conseil Municipal peut décider de soumettre les clôtures à déclaration préalable sur son territoire, en application de l'article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme depuis le 1er octobre 2007,

CONSIDERANT l'importance du respect du règlement du PLU relatif aux clôtures et au traitement des limites séparatives,

**Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, DECIDE par huit voix POUR dont une procuration, une voix contre et une abstention,**

**DE SOUMETTRE** l'édification des clôtures à une procédure de déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal.

## **3. OBLIGATION DE DECLARATION PREALABLE DE TRAVAUX POUR LES RAVALEMENTS DES FAÇADES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE DE LA COMMUNE :**

VU le Code de l'Urbanisme

VU le décret n° 2014-253 du 27 Février 2014, relatif à certaines corrections à apporter au régime des autorisations d'urbanisme, notamment ses articles 4 et 9, qui prévoit que les ravalements de façades ne sont plus soumis à autorisation depuis le 1er Avril 2014

VU l'article R.421-17-1 du Code de l'Urbanisme relatif aux travaux et changement de destination soumis à déclaration préalable

VU le Plan Local d'Urbanisme de la Commune, approuvé le 16 décembre 2019.

CONSIDERANT que l'article R.421-17-1 du Code de l'Urbanisme précité, prévoit la possibilité pour le conseil municipal de décider de soumettre les travaux de ravalement des façades à autorisation.  
CONSIDERANT que les façades participent à la qualité de l'espace urbain et du cadre de vie.  
Ayant entendu l'exposé de Monsieur le Maire.

**Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, DECIDE par huit voix POUR dont une procuration, une voix contre et une abstention,**

**DE SOUMETTRE** les travaux de ravalement des façades au régime de la déclaration préalable sur l'ensemble du territoire de la commune de Magstatt-le-Bas.

#### **4. INSTAURATION DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN (DPU) :**

Vu le Code général des Collectivités Territoriales,  
Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L 211-1 et suivants,

Considérant qu'il est de l'intérêt de la commune de Magstatt-le-Bas de maîtriser son aménagement urbain et de disposer du droit de préemption urbain qui lui permet d'acquérir par priorité des terrains faisant l'objet de cessions et situés sur les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) de son Plan Local d'Urbanisme approuvé le 16 décembre 2019,

Considérant que cette préemption peut s'exercer en vue de réaliser un équipement ou une opération d'aménagement répondant aux objectifs définis à l'article L 300-1 du Code de l'Urbanisme. S'il est instauré, ce droit s'applique aux biens cédés sur le territoire dans les zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU) du PLU. Les vendeurs sont tenus d'informer le titulaire du DPU au moyen d'une Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) des projets de cessions. Le titulaire du DPU dispose alors de deux mois maximum pour informer le vendeur de sa décision.

Il est proposé au Conseil Municipal :

- d'instaurer un Droit de Préemption Urbain tel qu'il résulte des dispositions légales du Code de l'urbanisme sur l'ensemble des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) délimités par le plan local d'urbanisme approuvé le 16 décembre 2019.
- de donner pouvoir à Monsieur le Maire pour la mise en œuvre de la présente décision et notamment pour procéder aux notifications et aux formalités de publicité nécessaires afin de rendre applicable le droit de préemption urbain.

A savoir :

- la notification de cette délibération à :
  - La Sous-préfecture de Mulhouse,
  - La Direction Départementale des Territoires,
  - La Direction Départementale des Finance Publiques,
  - Au Conseil Supérieur du Notariat (Paris),
  - La chambre des Notaires,
  - Au barreau du Tribunal de Grande Instance de Strasbourg,
  - Au greffe du Tribunal de Grande Instance de Strasbourg :
- l'affichage en mairie, pendant un mois, de la présente délibération,
- la mention de cette délibération dans deux journaux locaux.

**Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, DECIDE par huit voix POUR dont une procuration, une voix contre et une abstention,**

**L'INSTAURATION** du Droit de Préemption Urbain.

#### **5. INSTAURATION DU PERMIS DE DEMOLIR :**

VU le Code Général des Collectivités Territoriales  
VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 421-3, R 421-26 à R 421-29

VU le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Magstatt-le-Bas approuvé le 16 décembre 2019

Monsieur le Maire explique que le permis de démolir, outre sa fonction d'outil de protection du patrimoine, permet d'assurer un suivi de l'évolution du bâti. Il est donc de l'intérêt de la commune de soumettre à autorisation préalable tous les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située sur son territoire, exceptés ceux inscrits à l'article R 421-29 du Code de l'Urbanisme.

Monsieur le Maire propose au conseil municipal d'instituer le permis de démolir pour toute opération ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située sur le territoire, conformément aux dispositions de l'article R 421-27 du Code de l'Urbanisme.

**Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, DECIDE par huit voix pour dont une procuration, une voix contre et une abstention,**

**D'INSTITUER** le permis de démolir pour toute opération sur l'ensemble du territoire de la commune de Magstatt-le-Bas.

Décision exécutoire

Transmise à la Sous-Préfecture  
de Mulhouse le 16 décembre 2019  
Le Maire – Lucien BRUNNER

Pour extrait certifié conforme.  
Magstatt le Bas, le 16 décembre 2019  
Le Maire – Lucien BRUNNER

