



**COMMUNE DE
RAEDERSHEIM**

Département du Haut-Rhin
Arrondissement de Thann-Guebwiller

**PROCES VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA COMMUNE DE RAEDERSHEIM
SÉANCE DU 17 AVRIL 2021**

Nombre de Conseillers élus : **15**

Conseillers en fonction : **15**

Conseillers présents : 13

Procurat ion(s) : 2

Le **dix-sept avril deux mille vingt et un**, à 9h00, le Conseil Municipal de RAEDERSHEIM est assemblé en séance ordinaire après convocation légale en date du 12 avril 2021 et en nombre valable, sous la présidence de Monsieur Jean-Pierre PELTIER, Maire.

Présents :

Mr Jean-Pierre PELTIER, Mr Sylvain DESSENNE, Mme Anne-Marie JACQUEY et Mr Gilbert WEISSER, adjoints.

Mme Fernande LEBRETON, Mr Éric MARTINOT, Mr Vincent COMBESCOT, Mr Mikaël LACH, Mme Maryline HERMANN, Mme Déborah HOMMEL, Mme Stéphanie HAILLANT, Mme Céline VINCENT, Mr Steve ZURKINDEN et Mr Cédric SCHMITT.

Absents excusés :

Mme Rachel GUTZWILLER qui a donné procuration à Mr Éric MARTINOT.
Mr Vincent COMBESCOT qui a donné procuration à Mr Steve ZURKINDEN.

Madame Marion PERETTI est désignée comme secrétaire de séance.

Ordre du jour :

1. Approbation du procès-verbal en date du 20 février 2021.
2. Taxe foncière sur les propriétés bâties : limitation de l'exonération de deux ans en faveur des constructions nouvelles à usage d'habitation
3. Vente d'un terrain communal – Section AB n°130
4. Acquisition et intégration dans le domaine public de la parcelle Section 03 n°473
5. Proposition de reversement du produit de la Taxe d'Aménagement se rapportant aux Zones d'Activités Économiques (ZAE) gérées par la Communauté de Communes de la Région de Guebwiller (CCRG)
6. Marché de travaux – réhabilitation et extension de la mairie : attribution
7. Divers

1. Approbation du Procès-Verbal en date du 20 février 2021

Le compte-rendu de la séance du 20 février 2021 a été adressé aux membres du Conseil municipal dans le délai requis. Il est adopté à l'unanimité (dont 2 procurations).

2. Taxe foncière sur les propriétés bâties : limitation de l'exonération de deux ans en faveur des constructions nouvelles à usage d'habitation

Selon le code général des impôts, les constructions nouvelles, reconstructions et additions de construction à usage d'habitation sont exonérées de la taxe foncière sur les propriétés bâties durant les deux années qui suivent celle de leur achèvement.

Monsieur le Maire expose les dispositions de l'article 1383 du code général des impôts qui permettent 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.

Jusqu'en 2020, les communes et leurs groupements pouvaient supprimer totalement, pour la part leur revenant, l'exonération de deux ans de la taxe foncière bâtie des logements neufs. Cette suppression d'exonération pouvait ne viser que les logements neufs non financés par des prêts aidés. La commune de Raedersheim a supprimé cette exonération par délibération du 07/09/2017.

Les départements, quant à eux, ne pouvaient pas supprimer cette exonération pour la part leur revenant.

A compter de 2021, dans la mesure où les parts communale et départementale de la taxe foncière bâtie ont été fusionnées et affectées aux communes en compensation de la suppression de la taxe d'habitation sur les résidences principales, le législateur a réécrit partiellement l'article 1383 du code général des impôts afin d'instaurer un niveau minimal d'exonération de la nouvelle part communale fusionnée pour les logements neufs.

En raison de cette réécriture, la délibération prise par la commune de Raedersheim est caduque.

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.

Vu l'article 1383 du code général des impôts,

Après en avoir délibéré, **le Conseil Municipal décide à l'unanimité (dont 2 procurations)** 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

3. Vente d'un terrain communal – Section AB n°130

Mme Stéphanie HAILLANT, conseillère municipale, personne intéressée au vote quitte la salle, elle n'assiste pas au débat et ne prend pas part au vote.

Vu les articles L 2121-29 du CGCT,

Vu les articles L 2241-1 et suivants du CGCT précisant que le conseil municipal délibère sur la gestion des biens et les opérations immobilières effectuées par la commune, que toute cession d'immeubles ou de droits réels immobiliers donne lieu à délibération motivée du conseil municipal portant sur les conditions de la vente et ses caractéristiques essentielles,

Considérant que la parcelle sise rue de Feldkirch Section AB n°130 appartient au domaine privé communal,



Monsieur le Maire informe qu'il a rencontré à leur demande les époux HAMMERER et Mme Stéphanie HAILLANT afin de se voir exposer un projet immobilier sur la parcelle des époux HAMMERER jouxtant cette parcelle communale.

Mme Stéphanie HAILLANT se voit l'opportunité de construire un logement sur la parcelle de ses parents et a formulé auprès de Mr le Maire une proposition d'achat de la parcelle communale afin d'agrandir la surface constructible existante.

Il est précisé que la commune compte moins de 2000 habitants, et à ce titre peut procéder à cette cession sans consultation préalable du Domaine.

La parcelle a une superficie de 653m² dont :

- 📍 195m² se situent en zone Uh
- 📍 458m² en zone A

La proposition de prix de vente de la parcelle AB n°130 a été librement négocié et fixé à 35 000€.

Par ailleurs, cette parcelle fait aujourd'hui l'objet d'un bail à ferme au bénéfice de l'EARL les quatre saisons (Ferme REYMANN). La vente de cette parcelle n'altère pas le droit de location de l'exploitant agricole, la cession de la parcelle emporte le bail à ferme. Le nouveau propriétaire ne peut donc pas résilier ce bail sans l'accord préalable de Mr Sébastien REYMANN.

Enfin, en sa qualité de locataire, l'EARL des quatre saisons dispose d'un droit de préemption prioritaire qui lui sera notifié par le notaire dès la signature d'un compromis.

Le conseil municipal est donc appelé à se prononcer sur la cession de cet immeuble communal et d'en définir les conditions générales de vente.

Après en avoir délibéré, **le Conseil Municipal décide à l'unanimité des membres votants (dont 2 procurations) :**

- 📍 d'approuver la cession de la parcelle AB n°130 au prix de 35 000€ au profit de Mme Stéphanie HAILLANT.
- 📍 d'autoriser Monsieur le Maire, à faire toutes les diligences nécessaires pour aboutir à la cession de cet immeuble par vente de gré à gré, dite amiable, dans les conditions prévues au CGCT et dont l'acte sera dressé par un notaire dans les conditions de droit commun.

4. Acquisition et intégration dans le domaine public de la parcelle Section 03 n°473

Mme Stéphanie HAILLANT reprend la séance.

La propriété sise 5 rue des champs a été vendue et les futurs acquéreurs ont fait part de leur accord sur la cession à la commune de la parcelle cadastrée section 03 n°473 à l'euro symbolique.

Cette cession entre dans le cadre du plan d'alignement approuvé par la Commune en 2016.

Il est proposé au Conseil Municipal d'autoriser Mr le Maire à signer l'acte devant notaire.

Après en avoir délibéré, **le Conseil Municipal décide à l'unanimité (dont 2 procurations) :**

- 📍 d'approuver l'acquisition de la parcelle section 03 n° 473 à l'euro symbolique
- 📍 d'autoriser Mr le Maire à signer l'acte devant notaire
- 📍 de demander l'élimination de la parcelle 03 n°473 au Livre Foncier et son intégration dans le domaine public communal.



5. Proposition de reversement du produit de la Taxe d'Aménagement se rapportant aux Zones d'Activités Économiques (ZAE) gérées par la Communauté de Communes de la Région de Guebwiller (CCRG)

Afin de financer les investissements publics, une commune peut instituer une Taxe d'Aménagement établie sur la construction, la reconstruction, l'agrandissement des bâtiments et les aménagements de toute nature nécessitant une autorisation d'urbanisme (permis de construire ou d'aménager, déclaration préalable de travaux).

Conformément à l'article L331-2 du Code de l'Urbanisme : « *Tout ou partie de la taxe perçue par la commune peut être reversé à l'EPCI dont elle est membre, compte tenu de la charge des équipements publics relevant, sur le territoire de cette commune, de ses compétences, dans les conditions prévues par délibérations concordantes du Conseil Municipal et de l'organe délibérant de l'EPCI.* »

La CCRG exerce la compétence de gestion et d'aménagement des Zones d'Activités Économiques sur le territoire et supporte les coûts s'y rapportant. À ce titre, il serait logique que tout ou partie du produit de la Taxe d'Aménagement sur ces périmètres lui soit reversé par les communes concernées afin de lui permettre de financer ces équipements.

La CCRG gère notamment une/des ZAE sise(s) sur le ban communal, à savoir la ZAE de la commune de Raedersheim.

Une réponse ministérielle (*question n° 9085 – réponse publiée le 7 mai 2013*) précise que : « *Le non-reversement peut constituer un enrichissement sans cause puisque l'article L331-1 dispose que la Taxe d'Aménagement est affectée au financement des actions et opérations contribuant à la réalisation des objectifs définis à l'article L101-2, dont la réalisation de Zones d'Activités Économiques et des équipements publics correspondants.* »

Le Conseil de Communauté, lors de sa séance en date du 27 février 2020, avait validé le principe d'un reversement intégral du produit de la Taxe d'Aménagement portant sur les périmètres précités au bénéfice de la CCRG. Le Conseil Municipal avait validé ce principe et les termes du premier conventionnement par délibération en date du 4 juin 2020.

Une réunion de concertation entre les Maires concernés s'est tenue le 26 janvier 2021.

Il en est ressorti les éléments suivants. Considérant le fait que les communes concernées ont participé aux coûts d'aménagement des zones d'activités existantes (anciennes zones d'activités) et que la CCRG prend en charge les coûts d'aménagement des extensions et zones nouvellement créées, il est proposé :

- d'acter un reversement, à hauteur de 50 %, du produit de la Taxe d'Aménagement au bénéfice de la CCRG, portant sur le périmètre des « anciennes » zones d'activités.
- d'acter un reversement, à hauteur de 100 %, du produit de la Taxe d'Aménagement au bénéfice de la CCRG, portant sur le périmètre des extensions et zones nouvellement créées.

Un projet de convention de reversement du produit de la Taxe d'Aménagement est joint en annexe ; les périmètres correspondant aux propositions précitées sont délimités selon les plans propres à chaque ban communal.

Le Conseil de Communauté de la CCRG, dans sa séance du 4 février 2021, a validé le projet de convention de reversement du produit de la taxe d'aménagement joint en annexe.

Il est proposé au Conseil Municipal :

- *de valider la convention de reversement du produit de la taxe d'aménagement se rapportant à la/aux ZAE précitée(s) gérée(s) par la CCRG*
- *d'habiliter Monsieur le Maire ou son représentant à signer la convention et tout document s'y rapportant et à prendre toute décision nécessaire à sa mise en application*



- d'abroger la délibération en date du 04 juin 2020 et de valider la résiliation du premier conventionnement conclu entre la Commune et la CCRG
- de fixer le taux de la Taxe d'Aménagement à hauteur de 5 % sur l'ensemble du périmètre de la/des ZAE concernée(s) dont le périmètre figure dans la convention, à compter de la date de signature de la convention, en procédant par une sectorisation du taux de la taxe.

Après en avoir délibéré, le **Conseil Municipal décide à l'unanimité (dont 2 procurations)** :

- ☛ de valider la convention de reversement du produit de la taxe d'aménagement se rapportant à la/aux ZAE précitée(s) gérée(s) par la CCRG
- ☛ d'habiliter Monsieur le Maire ou son représentant à signer la convention et tout document s'y rapportant et à prendre toute décision nécessaire à sa mise en application
- ☛ d'abroger la délibération en date du 04 juin 2020 et de valider la résiliation du premier conventionnement conclu entre la Commune et la CCRG
- ☛ de fixer le taux de la Taxe d'Aménagement à hauteur de 5 % sur l'ensemble du périmètre de la/des ZAE concernée(s) dont le périmètre figure dans la convention, à compter de la date de signature de la convention, en procédant par une sectorisation du taux de la taxe.

6. Marché de travaux – réhabilitation et extension de la mairie : attribution

La consultation des entreprises pour le marché de travaux de réhabilitation et d'extension de la mairie s'est déroulée du 19 février au 19 mars 2021.

Une première réunion de commission d'analyse des offres (note technique+ prix) a eu lieu le mardi 6 avril et a permis de lancer les négociations auprès des différentes entreprises candidates dans le respect des clauses du règlement de consultation.

Le mardi 13 avril, la commission s'est à nouveau réunie pour analyser les offres remises après négociation. La commission propose au Conseil Municipal d'attribuer les lots aux entreprises suivantes présentant l'offre économiquement la plus avantageuse.

Détail du lot	Entreprise	Coût HT	Coût TTC
Lot 01 Gros-Œuvre-Démolition	La Barochoise - Logelbach	83 129,00 €	99 754,80 €
Lot 02 Charpente	Bois et Techniques - Soultz	28 840,23 €	34 608,28 €
Lot 03 Echafaudages	Beringer - Blodelsheim	6 503,00 €	7 803,60 €
Lot 04 Ravalement de façades (base + variante)	Peinture LAMMER - Wihr au val	10 901,50 €	13 081,80 €
Lot 05 Couverture-étanchéité-zinguerie (base + variante)	Hug Toitures - Cernay	56 500,00 €	67 800,00 €
Lot 06 Isolation Thermique Extérieure	Inno Peinture - Soultz	5 756,00 €	6 907,20 €
Lot 07 Menuiserie extérieure PVC - Protection solaire	Kleinhenny - Illzach	39 075,48 €	46 890,58 €
Lot 08 Serrurerie-métallerie	Boehrer - Ribeauvillé	9 518,00 €	11 421,60 €
Lot 09 Plâtrerie - Faux-plafond	Meyer Isolation - Kingersheim	13 632,58 €	16 359,10 €
Lot 10 Flocage	Olry Cloisons - Turckheim	4 530,00 €	5 436,00 €
Lot 11 Menuiserie intérieure bois	Menuiserie BREY - Réguisheim	33 445,00 €	40 134,00 €
Lot 12 Chape-carrelage-faïence	Multisols -Colmar	6 777,05 €	8 132,46 €
Lot 13 Revêtement de sol souple	Multisols -Colmar	8 981,60 €	10 777,92 €
Lot 14 Peinture	Peinture LAMMER - Wihr au val	5 209,20 €	6 251,04 €
Lot 15 Nettoyage	ACM Nettoyage - Montbéliard	1 056,00 €	1 267,20 €
Lot 16 Installations sanitaires	Equipements VONTHRON - Ste Croix en Plaine	8 400,00 €	10 320,00 €



Lot 17 Chauffage - Ventilation	Equipements VONTHRON - Ste Croix en Plaine	18 300,00 €	22 200,00 €
Lot 18 Electricité	Equipements VONTHRON - Ste Croix en Plaine	25 800,00 €	30 480,00 €
Lot 19 Réseaux divers	Metzger BTP - Cernay	7 713,20 €	9 255,84 €
Total		374 067,84 €	448 881,41 €

Par ailleurs, un marché de travaux pour la réhabilitation de la charpente existante de la mairie a également été publié du 19 mars au 1^{er} avril 2021. L'entreprise ayant présenté l'offre économiquement la plus avantageuse est :

Détail	Entreprise	Coût HT	Coût TTC
Réhabilitation charpente existante	Bois et Techniques - Sultz	73 944,00 €	88 732,80 €

Après en avoir délibéré, **le Conseil Municipal décide à l'unanimité (dont 2 procurations)** d'attribuer les lots du marché de travaux pour la réhabilitation et l'extension de la mairie selon les tableaux ci-dessus.

7. Divers

Etude de circulation rue des prés/rue des roses : suite à de nombreuses demandes d'aménagement de la rue des prés et de la rue des roses de la part des riverains notamment en raison de la vitesse des véhicules et du stationnement, la commune a mandaté un bureau d'études pour réaliser une étude de circulation. L'étude consistait à compter sur 7 jours le nombre de véhicules passant dans chaque sens de circulation et de mesurer leur vitesse, elle a été réalisée en septembre 2020.

Il en ressort que :

	Moy. véh/jour	Moy. Véh/heure	Vitesse moyenne
Rue des prés	331	13	33
Rue des roses	195	10	32

Les conclusions de l'étude montrent que le dimensionnement des voies communales est conforme à l'usage pavillonnaire du secteur. L'étude a été présentée aux élus en présence d'un panel de 4 riverains.

Les échanges ont abouti au constat qu'il n'était pas nécessaire de réaliser un aménagement particulier pour cette zone où la vitesse moyenne est inférieure à 40 km/h et que des aménagements de type dos d'âne sont des équipements sonores nuisibles dans une zone résidentielle, la matérialisation de places de stationnement pour faire un effet chicane ou écluse n'est pas retenue dans la mesure où ces emplacements nuiraient à la visibilité des sorties de propriété.

Le comportement et la responsabilité des automobilistes reste une problématique sur laquelle personne ne peut agir.

Cependant, il a été soulevé la question des intersections entre ces deux rues et la rue de Merxheim notamment en termes de visibilité et de stationnement gênant.

Il est décidé de réaliser un aménagement simple en supprimant les zones pavées par de l'enrobé, d'avancer la ligne STOP au sol au droit de la RD et d'interdire le stationnement sur une certaine distance en amont du STOP. Le coût de cette opération a été chiffrée à environ 5 000€ TTC.

L'ordre du jour étant épuisé, personne ne demandant plus la parole, la séance est levée à 11h15.

Fait à Raedersheim, le 17 avril 2021
Le Maire
Jean-Pierre PELTIER

