



# Commune de BALGAU

## Département du Haut-Rhin

### Procès-verbal du Conseil Municipal du 24 octobre 2024

Conseillers en fonction : 13

Conseillers présents : 12

Sous la présidence de Monsieur JEANDEL Philippe, Maire.

Présents : DUSS Etienne, BIXEL Chantal, WALTER Valérie, ANSELIN Florence, ENGASSER François, FULHABER Jérémie, GUTHMANN Gérard, KELLER Claude, LAEMLIN Pascal, MARTIN Guillaume MININGER Patrice.

Ont donné procuration : /

Absent non excusé : /

Absent excusé et non représenté : THOMAS Christelle

Secrétaire de séance : Laura HECK

Sous la présidence de M. le Maire, la séance est ouverte à 19h00.

#### Ordre du jour

0. PV du 1<sup>er</sup> octobre 2024
1. PLUi : ouverture à l'urbanisation de la zone 2 AUa
2. Alignement de la rue du Rhin
3. Personnel : recrutement pour accroissement saisonnier d'activité
4. Droit de préemption urbain
5. Rapports 2023 sur le prix et la qualité du service public de l'eau et de l'assainissement
6. Divers

## 0. PV de la séance du 01<sup>er</sup> octobre 2024

Le Conseil approuve à l'unanimité le PV de la séance du 1<sup>er</sup> octobre 2024.

### DEL 2024-10-24/049 : PLUi : ouverture à l'urbanisation de la zone 2 AUa

Monsieur le Maire a souhaité inviter Mr BOURGEAIS, chargé de mission urbanisme à la Communauté des Communes Alsace Rhin Brisach (CCARB), afin de faire le point sur les 3 sujets suivants :

- L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUa, rue de la Thierhurst afin de bénéficier de l'opportunité d'augmenter la capacité d'accueil résidentielle en réponse aux nouveaux besoins en logements locatifs.
- Le souhait de la CCARB, à l'occasion de la prochaine modification du PLUi, d'harmoniser la Zone Industrielle Koechlin (ZIK) avec la zone UXr1 de BALGAU afin d'éviter des réglementations divergentes et rendre plus attractif le secteur aux investisseurs industriels.
- Donner des éléments de compréhension relatifs au plan d'alignement de la rue du Rhin et aux emplacements réservés où Néolia compte implanter un lotissement.

Dans le dossier d'ouverture à l'urbanisation, Monsieur BOURGEAIS présente sur écran des typologies d'habitat collectif, à FESSENHEIM ou encore des bâtiments dont le Carré de l'Habitat sont à l'origine.

Il en découle les échanges suivants :

- Patrice MININGER précise qu'à FESSENHEIM, le stationnement est anarchique aux abords des immeubles et il ne faudrait pas que le stationnement se propage dans la rue où il habite.  
Il lui est répondu par Mr BOURGEAIS, que l'on peut imposer le stationnement à travers l'OAP (orientation d'aménagement et de programmation).
- Claude KELLER indique que si l'on augmente la surface de stationnement, il n'y aura pas plus de place pour les habitants, il estime que l'on ne renvoie plus l'image du monde rural.
- Gérard GUTHMANN demande s'il s'agit d'une ouverture uniquement pour le locatif ? Est-ce la réglementation qui impose 30 logements à l'hectare ?  
Mr BOURGEAIS lui répond par l'affirmative au regard de la réglementation actuelle, il faut s'y adapter, sous peine d'avoir un refus de l'Etat, c'est pourquoi la CCARB applique cette densité.  
Il ajoute que plus le temps passe, plus les hectares disponibles seront consommés à l'échelle intercommunale, et plus le risque de ne plus pouvoir ouvrir à l'urbanisation sera présent.
- Pascal LAEMLIN constate que l'on peut justifier l'ouverture par la zone EcoRhéna, toutefois il n'y a aucune garantie que ce seront des salariés de cette zone qui s'implanteront à BALGAU, sachant que de plus en plus d'Allemands achètent aux alentours à l'heure actuelle.

Mr BOURGEAIS recommande de prendre contact avec LIEBHERR pour proposer d'acquérir des logements pour leurs salariés, c'est une hypothèse mais rien n'est imposable.

- Guillaume MARTIN demande si on peut passer la zone en 1AU au lieu de 2AU à l'heure actuelle, pour diminuer la densité ?

Mr BOURGEAIS indique que c'est un choix que la CCARB propose, s'il n'y a pas de projet de locatif en rapport avec EcoRhéna, l'ouverture sera refusée, il s'agit d'un rapport de comptabilité.

- Guillaume MARTIN estime qu'il ne faut pas que les lotissements s'enchaînent, celui des Bosquets n'est même pas encore entièrement commercialisé, de nouveaux lots vont être aussi proposés par Néolia, différents soucis vont en découler dans les années à venir, de scolarisation notamment.

Mr BOURGEAIS précise que l'on peut ouvrir la zone sans pour autant faire tout de suite un nouveau lotissement, l'ouverture restera valable jusqu'à la prochaine révision du PLUi qui devrait avoir lieu en 2028.

- Etienne DUSS signale cependant qu'il faut également être opérationnel avec l'ouverture de Liebherr et du futur Technocentre.

- Pascal LAEMLIN interroge sur les modalités de l'OAP, qui est responsable de sa rédaction ? Mr BOURGEAIS indique qu'il est rédigé en collaboration avec la commune, il lui sera soumis pour avis.

Il s'interroge également sur la faisabilité du projet avec une telle densité. Si on prend par exemple un couple avec deux enfants, il y aura déjà 4 véhicules ! Et questionne également sur la possibilité de fusionner avec le Bosquet pour répartir la densité ?

Mr BOURGEAIS répond que pour ce cas de figure, cela s'est déjà vu ailleurs, on peut prévoir du stationnement en souterrain, ou en demi-niveau, des solutions techniques sont envisageables. Pour la fusion, théoriquement possible, mais ce n'est pas envisageable en raison de la complexité qui en découlerait.

- Jérémie FULHABER et Claude KELLER sont inquiets, cela ressemblera plus à un lotissement de ville et non plus de village, d'autant plus qu'il sera implanté en entrée de village, cela ne donnera pas une belle image.

- Mr BOURGEAIS est interrogé sur le timing. Il déclare que dès que la commune aura pris sa décision, ce point sera mis à l'ordre du jour du Conseil communautaire. La procédure durera environ 1 an. La CCARB souhaite pouvoir lancer ce projet en début de l'année prochaine.

- Mr le Maire fait part de son avis aux élus. Il précise qu'il s'agit encore de la seule possibilité pour agrandir le village dans le futur. Ce projet a notamment un intérêt économique pour la commune, il permettra de bénéficier de la vente du terrain, de la taxe d'aménagement, de la perception de la taxe foncière, du rajeunissement de la population tout en permettant de pérenniser le maintien des classes d'école et du périscolaire.

Mr le Maire remercie Mr BOURGEAIS d'avoir donné aux élus tous les éléments permettant de comprendre le sujet, ceux-ci pourront se prononcer prochainement en connaissance de cause.

En ce qui concerne la ZIK, Mr BOURGEAIS informe les élus de ce point qui sera débattu lors de la prochaine modification du PLUi.

En effet, cette zone sera étendue sur le territoire de BALGAU mais il importe d'harmoniser le zonage, BALGAU étant en zone UXr1 et FESSENHEIM en zone UXg afin de disposer d'un même règlement et de présenter un secteur UXg1, tourné vers l'industrie et d'un autre vers le commerce et l'artisanat.

L'OAP sera agrandie pour couvrir l'ensemble de la zone sur les conditions de circulation, la biodiversité pour une opération plus vertueuse.

Ce point est prévu lors de la prochaine révision du PLUi avant une enquête publique envisagée à la rentrée 2025.

Aucune remarque particulière ne découle de cette présentation.

#### **DEL 2024-10-24/050 : Alignement rue du Rhin**

Le dossier d'alignement de la rue du Rhin est abordé par Mr le Maire.

Il rappelle que le service instructeur (SCOT) sollicité, a déclaré que l'élaboration de ce dossier a été effectuée et suivie conformément à la réglementation en vigueur. En effet, il n'y avait aucune obligation d'indiquer l'emplacement réservé (ER) dans une décision de non-opposition, c'est dans le certificat d'urbanisme qu'il y figure. La division foncière ne préjuge pas des futures constructions, et l'alignement ne grève en rien la faisabilité totale du projet. La réglementation du PLUi s'applique donc aux futurs permis de construire et seule une modification de ce dernier permettrait de réduire l'emprise de cet ER.

Mr BOURGEAIS fait le point sur la réglementation relative aux ER. Il s'agit d'une servitude pour maintenir du foncier indispensable à la réalisation d'un projet, en général pour l'élargissement d'une voirie. Le propriétaire du terrain concerné peut contraindre la commune d'acheter l'E.R (droit de délaissement) mais cela reste très rare.

Il précise que les ER peuvent être modifiés ou supprimés dans le PLUi. Dans le cas de la rue du Rhin, un ER est prévu pour un élargissement de voirie à 8 mètres alors que le plan d'alignement stipule 7 mètres.

François ENGASSER fait part de son avis, à savoir qu'il y a déjà des difficultés de circulation dans cette rue et au vu de la densité à venir, il y a lieu de maintenir cet ER et ne pas le réduire.

Gérard GUTHMANN estime qu'il faut modifier la largeur de l'ER inscrit au PLUi, car en passant à 08 mètres, des maisons seront dans l'axe de l'alignement.

Pascal LAEMLIN propose d'étudier, en réunion commission, la corrélation entre les plans détenus en mairie et les ER enregistrés au PLUi.

Mr le Maire propose, afin de ne pas être confronté à des demandes multiples des acquéreurs de terrains vendus par Néolia quant au rachat ou non par la commune des ER, réclamations qui seront légitimes, de faire preuve de pragmatisme et non de poursuivre sur des errements antérieurs non étayés, de demander une modification du PLUi pour l'ER de la rue du Rhin en modifiant la largeur à 7 mètres, tel que prévu au plan d'alignement.

Mr le Maire précise qu'en poursuivant sur un alignement à 08 mètres, on laisse supposer aux usagers que la rue empruntée permet un accès aisé au CD 468 (route de Bâle) ce qui est inexact. En effet, l'extrémité de cet axe débouche sur un carrefour avec la rue de l'Eglise, bordé de bâtisses en bordure de chaussée. Cette situation pourrait engendrer des encombrements source de nuisances pour les riverains.

Il ajoute que la largeur de 7 mètres, à l'heure actuelle, permet le croisement de véhicules légers de manière fluide et apaisée pour les riverains, de la même manière que dans les rues Rheinfeld ou du Général Leclerc.

Aussi, après en avoir débattu, le Conseil décide, à l'unanimité d'accepter les propositions de M. le Maire, à savoir :

- De solliciter la modification du PLUi pour l'ER rue du Rhin en prescrivant une largeur de 7 m tel que défini au plan d'alignement et repris par les propriétés ayant effectué la marge de recul
- De racheter les 24 m<sup>2</sup> à NEOLIA permettant l'accès à la rue du Rhin avec plus de facilité
- De budgétiser sur 2025 et 2026, l'achat des ER pour les propriétés déjà alignées et celles à venir dans le cadre des ventes de NEOLIA.

#### **DEL 2024-10-24/051 : Personnel : recrutement pour accroissement saisonnier d'activité**

M. le Maire souhaite proposer un nouveau contrat de 2 mois à l'agent ayant effectué 3 mois au service technique durant la période estivale. En effet, les travaux à poursuivre restent importants, et un renforcement en prévision des fêtes de fin d'année est nécessaire.

Etienne DUSS précise qu'en l'absence de renforcement, il conviendra de renoncer à des travaux et de l'officialiser auprès de la population.

Ainsi, il est créé un emploi temporaire d'agent technique polyvalent relevant du grade d'adjoint technique territorial à raison d'une durée hebdomadaire de service de 35h, pour la période du 04 novembre au 31 décembre 2024.

#### **DEL 2024-10-24/052 : Droit de Préemption Urbain**

La commune a réceptionné une nouvelle déclaration d'intention d'aliénée concernant les parcelles en vente rue du Rhin / rue des Seigneurs auprès de NEOLIA en raison d'une diminution du prix de vente.

Le Conseil décide de ne pas faire valoir son droit de préemption.

## **DEL 2024-10-24/053 : Rapports 2023 sur le prix et la qualité du service public de l'eau et de l'assainissement**

Monsieur le Maire, conformément à la loi du 02 février 1995 et en application du décret n° 65-635 du 06 mai 1995, soumet au conseil :

- le rapport annuel sur le prix et la qualité du service de l'assainissement établi par la Communauté de communes Alsace Rhin Brisach pour l'année 2023
- le rapport annuel sur le prix et la qualité du service de l'eau potable établi par le Syndicat des Eaux Balgau-Fessenheim-Nambsheim pour l'année 2023.

Pascal LAEMLIN précise que le rapport sur l'eau doit désormais être accessible sur SISPEA, sa forme est imposée et obligatoire.

Ces rapports ne faisant l'objet d'aucune observation, le Conseil Municipal approuve, à l'unanimité des présents, les rapports 2023.

## **DEL 2024-10-24/054 : DIVERS : bail Presbytère**

Considérant la cession de la société MBF représentée par M. Mark BEAN ;

Considérant la reprise par la société MEDIA FORMATION représentée par M. CASTELAIN ;

Il convient d'établir une nouvelle convention d'occupation précaire pour cette nouvelle société. En effet, s'agissant du Presbytère communale, le diocèse pourrait nommer un curé dont la résidence serait établie à Balgau. D'autre part, considérant la vétusté du bâtiment, de lourds travaux de restructuration devront être entrepris dans les années à venir. Ce type de convention précaire entraîne le paiement d'une redevance et non d'un loyer, dont le montant doit être faible.

Après en avoir délibéré, le Conseil décide, à l'unanimité :

- D'accepter les termes de ladite convention d'occupation précaire ;
- De fixer la redevance annuelle à 350 € par mois hors charge ;
- D'autoriser le Maire ou son représentant à signer tout élément relatif à cette location.

## **DIVERS**

- **Vente de bois**

M. le Maire informe qu'une vente de bois aura lieu cette année. Il a rencontré le nouveau garde forestier qui s'est chargé des travaux d'entretien pour ouvrir des layons afin d'accéder aux lots de bois.

M. le Maire envisage une vente réservée uniquement aux habitants de la commune, il va d'abord prendre connaissance des modalités possibles.



## - Informations

Le Maire a assisté à la réunion publique sur le projet de Technocentre. Le dossier est consultable sur internet et invite les élus à le parcourir.

Le Président de la CEA a transmis un courrier sur la taxe poids lourd, il est accompagné d'un flyer sur les fausses informations circulant sur cette taxe.

## Tour de table :

- Etienne DUSS organise une formation à destination des agents sur le fonctionnement et la maîtrise de la chaudière de la Mairie / salle des fêtes. Les élus sont invités à y prendre part. De plus, un point sera effectué en période hivernale pour voir l'impact financier et éventuellement ajuster le forfait chauffage pour la location. Il informe qu'il a commencé à appréhender l'utilisation d'Hélios, logiciel mis à disposition par Vialis pour le signalement des pannes de l'éclairage public.

- Valérie WALTER a rencontré l'entreprise Alsavert qui était en charge de l'aménagement paysager du parvis de la Mairie pour le remplacement des arbres morts. Elle les a également sollicités en vue d'implanter des arbres au cimetière, devant l'Eglise et à l'aire de jeux rue Leclerc.

M. le Maire précise que les 2 marronniers place de l'Eglise devront à nouveau être expertisés, il pense que la branche bétonnée va céder.

- Chantal BIXEL informe que le repas des aînés s'est bien passé, tout le monde était satisfait, tant pour le repas que pour l'animation, elle remercie les élus pour leur aide. Une cérémonie aura lieu le 11 novembre au Monument aux morts.

- Pascal LAEMLIN informe de la tenue d'une réunion du groupe de travail à la Communauté de communes avec l'ensemble des syndicats d'eau en juin dernier, qui concernait essentiellement sur les ressources techniques à mettre en œuvre en 2026. Il a beaucoup été question d'embauche, le syndicat BFN utilisant la main-d'œuvre des fontainiers communaux, sans contrat avec le syndicat.

M. HUG a exprimé son mécontentement, estimant que le dossier de transfert n'avance pas. Pour rappel, l'intercommunalité souhaite un syndicat unique avec une antenne à Munchhouse.

Toutefois, le Premier Ministre a annoncé le 10 octobre dernier, que le transfert de la compétence eau ne sera plus obligatoire, point validé d'ores et déjà par le Sénat. Il reviendra donc aux communes de se positionner sur le choix du transfert ou non.

Etienne DUSS l'interroge sur le délai limite pour la ressource ?

Pascal LAEMLIN indique que le syndicat souhaite procéder à une embauche pour anticiper 2026 afin que le nouvel agent puisse prendre connaissance du terrain, car pour l'heure, tout repose sur un seul fontainier, et cela est problématique lorsqu'il est absent.

M. le Maire informe que suite aux vérifications des poteaux d'incendie par les pompiers, deux auraient une fuite.

Pascal LAEMLIN indique que le syndicat peut effectuer une recherche sur l'origine de la fuite, mais les poteaux d'incendie sont du ressort de la commune.

- Florence ANSELIN rappelle de la tenue de la visioconférence demain sur le contrat illiwap, elle sollicite qu'un topo soit adressé à la commission.
- Gérard GUTHMANN constate que beaucoup de feuilles jalonnent l'ensemble des trottoirs, risquant de boucher les avaloirs, il aurait été nécessaire de procéder à la taille des arbres.

M. le Maire précise qu'ils ont été taillés dernièrement, il faut le faire tous les deux ans.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21h35.

Le Maire  
Président de séance



Philippe JEANDEL

Le secrétaire de séance



Laura HECK