



CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 24 FEVRIER 2025

PROCES-VERBAL

Département du Bas-Rhin

L'an deux mille vingt-cinq à vingt heures

Nombre des membres du
Conseil Municipal élus :

33

Le 24 février

*Le Conseil Municipal de la Ville d'OBERNAI, étant assemblé en **session ordinaire**, à l'Hôtel de Ville – salle Renaissance - après convocation légale en date du 17 février 2025, sous la présidence de **Monsieur Bernard FISCHER, Maire**.*

Nombre des membres qui se
trouvent en fonction :

33

Etaient présents :

*Mme Isabelle OBRECHT, M. Robin CLAUSS, Mme Isabelle SUHR, M. Frank BUCHBERGER, Mme Marie-Christine SCHATZ, M. Jean-Jacques STAHL, Adjoints au Maire
Mme Sophie SCHULTZ-SCHNEIDER, M. Christian WEILER, M. Martial FEURER, Mme Céline OHRESSER-OPPENHAUSER, M. David REISS, Mme Sandra SCHULTZ, Mme Marie-Claude SCHMITT, M. Ludovic SCHIBLER, Mme Dominique ERDRICH, M. Benoît ECK, Mme Elisabeth DEHON, M. Jean-Pierre MARTIN, Mme Sophie VONVILLE, Mme Sophie ADAM, M. Xavier ABI-KHALIL, M. Jean-Louis NORMANDIN, Mme Pascale GAUCHE, M. Pascal BOURZEIX, Mme Catherine EDEL-LAURENT, M. Jean-Louis REIBEL, Mme Elisabeth COUVREUX, Mme Sophie THEVENIN, M. Sébastien BRETON, Conseillers Municipaux*

Nombre des membres qui ont
assisté à la séance :

30

Absents étant excusés :

*Mme Adeline REISS, Conseillère Municipale
M. Ethem YLDIZ, Conseiller Municipal
M. Guy LIENHARD, Conseiller Municipal*

Nombre des membres
présents

ou représentés :

33

Procurations :

*Mme Adeline REISS a donné procuration à M. Bernard FISCHER
M. Ethem YLDIZ a donné procuration à Mme Isabelle OBRECHT
M. Guy LIENHARD a donné procuration à Mme Sophie THEVENIN*

014/02/2025 : DESIGNATION DU SECRETAIRE DE SEANCE

Conformément aux articles L.2121-15 et L.2541-6 du Code Général des Collectivités Territoriales, le Conseil Municipal doit désigner, en début de séance, parmi ses membres, un secrétaire de séance.

Celui-ci assiste le Maire pour la vérification du quorum et de la validité des pouvoirs, de la constatation des votes et du bon déroulement des scrutins, le cas échéant.

Il contrôle l'élaboration du procès-verbal de séance et procède à sa signature.

Il est proposé au Conseil Municipal de procéder à cette désignation par un vote à main levée.

LE CONSEIL MUNICIPAL, à l'unanimité

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment ses articles L.2121-15 et L.2541-6 ;

VU le Règlement Intérieur du Conseil Municipal ;

1° DESIGNÉ

Monsieur Jean-Louis REIBEL en qualité de secrétaire de la présente séance du Conseil Municipal.

015/02/2025 : APPROBATION DU PROCES-VERBAL DE LA SEANCE ORDINAIRE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 24 JANVIER 2025

Conformément au règlement intérieur du Conseil Municipal approuvé par délibération n°123/07/2020 du 28 septembre 2020 modifié, les délibérations du Conseil Municipal donnent lieu à l'établissement d'un procès-verbal reproduisant l'intégralité des textes adoptés avec leurs votes respectifs.

En application combinée de l'article L.2121-23 du Code Général des Collectivités Territoriales et du Règlement Intérieur, chaque procès-verbal des délibérations du Conseil Municipal est mis aux voix pour adoption.

A cet effet, le procès-verbal des délibérations de la séance ordinaire du 24 janvier 2025 est communiqué en annexe séparée de la note explicative de synthèse.

Il est rappelé que les membres de l'assemblée délibérante ne peuvent intervenir à cette occasion que pour des rectifications matérielles à apporter au procès-verbal.

LE CONSEIL MUNICIPAL, à l'unanimité

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment ses articles L.2121-23 et R.2121-9 ;

VU le Règlement Intérieur du Conseil Municipal ;

1° APPROUVE

le procès-verbal des délibérations de la séance ordinaire du Conseil Municipal du 24 janvier 2025.

016/02/2025 : ACQUISITION D'UNE PARTIE DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°46 ET APPROBATION DU PROJET D'AMENAGEMENT D'UN PARKING PUBLIC COURTE DUREE AVEC ARRET DE BUS INTERURBAIN : PROTOCOLE D'ACCORD TRANSACTIONNEL

Préambule

Le secteur de la gare d'Obernai constitue un quartier à enjeux de centralité urbaine forts en raison de sa situation et des services qui y sont présents.

La Ville d'Obernai travaille depuis de nombreuses années à résoudre les problématiques importantes qui se posent dans ce secteur en matière :

- de sécurisation et de mise en accessibilité des flux piétons et cyclables,
- d'aménagement des arrêts des bus urbains et interurbains,
- de stationnement, notamment de courte durée.

Ainsi, par délibération du 23 juin 2021, le Conseil Municipal a :

- réaffirmé solennellement la volonté de la collectivité de conduire dans le secteur de la gare une action globale pour l'amélioration des flux piétons, cyclables et motorisés, en coordination avec les programmes d'ores et déjà engagés : travaux d'aménagements cyclables, mise accessibilité, de la gare et l'élargissement du passage à niveau n°39, mise en accessibilité des arrêts des réseaux bus urbain et interurbain et aménagement des abords de la gare ;
- chargé Monsieur le Maire de mener les tractations amiables avec les propriétaires sur tout bien immobilier mis en vente dans le périmètre défini et dont la maîtrise communale permettrait de faciliter la mise en œuvre des programmes susvisés ou de développer des actions nouvelles d'amélioration des flux piétons, cyclables et motorisés et de stationnement.

Dans le cadre de la modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme de la Ville d'Obernai, approuvée le 14 novembre 2023, ce projet d'aménagement a été consolidé et précisé, notamment par l'instauration de trois emplacements réservés aux abords de la gare, dont un couvrant l'ancien garage automobile désaffecté, sis 24 rue du Général Gouraud à Obernai, appartenant à la SCI Dagorn (parcelle cadastrée section 14 n°205).

Cet emplacement réservé n°46, pour une emprise d'environ 800 m², porte sur l'aménagement d'environ 20 places de stationnement et la mise en accessibilité de l'arrêt du bus de réseau interurbain.

Au courant de l'année 2023 en cohérence avec la délibération du 23 juin 2021, plusieurs rencontres ont eu lieu entre des élus de la Ville d'Obernai et des représentants de la SCI Dagorn, aux fins de tenter de parvenir à un accord portant sur la cession de tout ou partie de la parcelle cadastrée section 14 n°205 (d'une contenance totale de 1 189 m²) appartenant à cette dernière.

Ces rencontres, démarches et échanges n'ont malheureusement pas permis d'aboutir à un accord amiable.

Le 25 avril 2023, la SAS Asteric Optic, porteuse d'un projet commercial pour l'exploitation des locaux sis 24 rue du Général Gouraud à Obernai propriété de la SCI Dagorn, a déposé une demande de permis de construire pour « un changement de destination, création, modification et suppression d'ouvertures, pose d'un habillage et ravalement de façade » sur le bâtiment appartenant à la SCI Dagorn, compris dans la parcelle cadastrée section 14 n°205.

Par arrêté du 10 octobre 2023, le Maire d'Obernai a opposé un sursis à statuer à cette demande au motif que le projet serait de nature à compromettre ou rendre plus onéreuse l'exécution du futur PLUi-H de la Communauté de communes du Pays de Sainte Odile, en raison des enjeux détaillés au sein du PADD débattu le 3 mai 2023.

La SAS Asteric Optic a formé, le 23 novembre 2023, un recours gracieux à l'encontre de cet arrêté portant sursis à statuer. Ce recours a été rejeté par courrier du 17 janvier 2024.

La SAS Asteric Optic a alors introduit un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Strasbourg le 6 mars 2024 ; par courrier du 22 mars 2024, ledit Tribunal a proposé à la Ville d'Obernai et à la SAS Asteric Optic d'entrer en médiation aux fins de rechercher une solution amiable au litige, solution que les parties ont acceptée, ainsi que la SCI Dagorn, conviée à la participation de cette médiation.

Deux réunions de médiation se sont tenues les 2 juillet et 16 septembre 2024.

La problématique majeure soulevée concernait l'évaluation de la propriété de la SCI Dagorn.

De ce fait, la Ville a confié à un expert immobilier reconnu nationalement, le cabinet IPFEC, le soin de procéder à une expertise.

L'expert immobilier a déposé un rapport d'évaluation le 15 octobre 2024, pour une valorisation de l'emprise à détacher de la parcelle section 14 n°205, pour un montant situé entre 400 000,00 € et 460.000,00 €.

Une dernière réunion de médiation s'est tenue le 15 novembre 2024, qui a permis d'aboutir à un accord global et définitif, qu'il a fallu confirmer lors d'une quatrième réunion de médiation le 15 janvier 2025, accord détaillé dans le protocole d'accord transactionnel, soumis à l'approbation du Conseil Municipal.

Le protocole d'accord transactionnel

Objet :

L'accord, à valeur transactionnelle, consiste à extraire de la parcelle section 14 n°205, un tènement d'une superficie de 628 m², à rétrocéder à la Ville d'Obernai après démolition de sa partie bâtie aux fins de cession d'un terrain nu.

Il permet ainsi, par l'exercice de concessions réciproques entre les parties concernées :

- à la Ville d'Obernai de réaliser un parc de stationnement de 16 places et un arrêt pour 2 bus
- à la SCI Dagorn de conserver la propriété d'une partie bâtie de la parcelle 205,
- à la SAS Asteric Optic de faire aboutir son projet de création de commerce.

A noter que concomitamment à cet engagement, la ville d'Obernai procédera au réaménagement de places de stationnement situées sur son domaine public et portant in fine la capacité totale du parc de stationnement à 20 places.

Préparation de l'accord :

Les parties en présence ont procédé aux démarches suivantes :

- la Ville d'Obernai a mandaté un géomètre expert, qui a réalisé un procès-verbal d'arpentage matérialisant la parcelle à détacher, désormais cadastrée provisoirement section 14 n°310/205 d'une surface de 628 m² ;
- la SAS Asteric Optic a déposé le 28 novembre 2024 un dossier de demande de permis de construire mettant en œuvre l'accord trouvé entre les parties ; le permis de construire a été délivré le 6 février 2025. Il est précisé qu'aucune place de parking supplémentaire ne pourra être sollicitée du chef de la parcelle n°311/205 restant propriété de la SCI Dagorn, toutes les dispositions sont définies dans le permis de construire cité ci-dessus ;
- la Ville d'Obernai a sollicité l'avis du pôle d'évaluation domaniale de la Direction Régionale des Finances publiques du Grand Est, sur la valeur vénale de la parcelle à détacher et sur fondement du rapport IPFEC du 15 octobre 2024. La DGFIP n'ayant pas répondu dans le délai d'un mois, l'avis est réputé favorable.

Modalités d'exécution du protocole :

Il est convenu les modalités suivantes entre les parties :

- la Ville d'Obernai et la SCI Dagorn s'engagent à signer une promesse synallagmatique de vente de la parcelle section 14 n°310/205, sous les conditions suspensives usuelles et la condition suspensive de démolition du bâtiment existant sur la parcelle cédée ; la date limite de ladite promesse est fixée au 31 août 2025, et sera signée au plus tard le 30 avril 2025, sans quoi les engagements du protocole seront caducs ;
- la SAS Asteric Optic fait réaliser les travaux de démolition, pour lesquels la Ville d'Obernai verse une compensation couvrant la maîtrise d'œuvre, la mission SPS, la mission de contrôle technique, 100 % des travaux de démolition et de désamiantage, 50 % des travaux de maçonnerie de la façade remise à nu suite à démolition, pour un montant plafonné de 120.000,00 € HT ;
- après réalisation des travaux de démolition et de maçonnerie, la SCI Dagorn cède à la Ville d'Obernai la parcelle cadastrée provisoirement section 14 n°310/205, d'une surface de 628 m² ;
- après transfert partiel de permis de construire, la Ville réalise les travaux d'aménagement du parking public et des arrêts de bus.

Engagements et concessions des parties :

La Ville d'Obernai :

- verse la somme de 5.000,00 € à la SAS Asteric Optic à titre d'indemnité transactionnelle forfaitaire et définitive, en compensation des frais engagés par cette dernière dans le cadre du contentieux pendant devant le Tribunal administratif et de tout préjudice, notamment d'exploitation,
 - verse la somme de 66.000,00 € à la SAS Asteric Optic, dans le délai d'un mois suivant la signature du protocole, à titre d'avance sur l'indemnité compensatrice des travaux, et le solde dans le délai d'un mois après transmission de la facture d'impôt acquittée desdits travaux ;
 - acquiert auprès de la SCI Dagorn la parcelle cadastrée section 14 n°310/205 au prix global net vendeur de 400.000,00 €, et autorise Monsieur le Maire à signer tous les actes afférents à cette vente ;
 - s'engage à ne pas acquérir une quelconque emprise issue de la parcelle section 14 n°205, autre que celle citée ci-dessus,
 - s'engage à réaliser les travaux d'aménagement public,
 - prend à sa charge les frais de géomètre et l'intégralité des coûts de rédaction du protocole d'accord.
- ☐ accepte le désistement pur et simple de la SAS Asteric Optic de son instance n°2401612-7 devant le Tribunal administratif de Strasbourg ;

La SAS Asteric Optic :

- s'engage à démolir le bâtiment situé sur la parcelle section 14 n°310/205, et à réaliser les travaux de maçonnerie pour refermer le bâtiment afin de le rendre clos et couvert puis mis à nu suite à la démolition, et ce, dans un délai de 6 mois suivant la signature du protocole ;
- accepte le montant des deux indemnités transactionnelles telles que définies ci-dessus et s'interdit de réclamer tout complément à la Ville d'Obernai, c'est à dire qu'elle renonce irrévocablement à toute demande, réclamation, action précontentieuse ou contentieuse, à l'encontre de la Ville d'Obernai, pour quelque cause que ce soit ;

- se désiste purement et simplement, dans un délai de 15 jours à compter de la signature du protocole, de l'instance n°2401612-7 par devant le Tribunal administratif de Strasbourg.

La SCI Dagorn :

- cède la parcelle section 14 n°310/205 à la Ville d'Obernai, au prix net vendeur de 400.000,00 €,
- renonce irrévocablement à toute réclamation à l'encontre de la Ville d'Obernai, en relation avec ce dossier et notamment à toute demande, réclamation, action précontentieuse ou contentieuse, à l'encontre de la Ville d'Obernai, pour quelque cause que ce soit, et notamment et non exclusivement pour la perte estimée de loyers de la part de la SAS Asteric Optic en lien avec l'arrêté du 10 octobre 2023, les honoraires d'avocat, frais de médiation, honoraires d'expert immobilier, ainsi que tous éventuels frais annexes.

Dispositif soumis à l'approbation du Conseil Municipal

Le protocole d'accord transactionnel organise ainsi les modalités amiables de règlement du litige tel que décrit.

Il est précisé que le permis de construire PC n°0067 348 24 M 0031 portant démolition partielle, remplacement de bardage, ravalement de façade, créations d'ouvertures, modification du dessin d'ouvertures et aménagement intérieur d'un commerce ainsi que changement de destination a été signé le 6 février 2025.

Les membres du Conseil Municipal sont appelés à approuver le dispositif de protocole d'accord transactionnel, joint à la délibération, et à autoriser Monsieur le Maire, ou son Adjoint délégué, à signer ledit protocole, ainsi que tous les actes afférents à cette vente (promesse synallagmatique, acte notarié, PVA, etc,).

LE CONSEIL MUNICIPAL, à l'unanimité

(M. Martial FEURER ne participe ni au débat, ni au vote, conformément à l'article L.2541-17 du CGCT)

- VU** la loi n°82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions, modifiée notamment par la loi n°2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales ;
- VU** le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- VU** le Code civil, notamment ses articles 2044 à 2052 ;
- VU** la circulaire du 6 avril 2011 relative au développement du recours à la transaction pour régler amiablement les conflits ;
- VU** l'avis réputé favorable du Service des Domaines obtenu tacitement le 3 janvier 2025 ;
- VU** le projet de protocole d'accord transactionnel, tel que présenté ;

CONSIDERANT qu'un recours a été introduit par devant le Tribunal administratif de Strasbourg ;

CONSIDERANT que la juridiction administrative a estimé opportun de recourir à la médiation administrative en vue de la résolution amiable du litige ;

CONSIDERANT que les trois parties concernées ont accepté d'y recourir et qu'un accord global a été trouvé entre elles ;

CONSIDERANT qu'il convient de formaliser cet accord par la signature d'un protocole d'accord transactionnel ;

CONSIDERANT que la signature de ce protocole permettrait de mettre fin à ce litige ;

SUR AVIS de la Commission de l'Environnement, de l'Urbanisme, des Mobilités et des Equipements en sa séance du 7 janvier 2025 ;

SUR avis des Commission Réunies en sa séance du 19 février 2025 ;

SUR les exposés préalables résultant du rapport de présentation ;

et

après en avoir délibéré,

1° PREND ACTE

de l'ensemble des éléments de faits, de droit et de procédure qui ont été soumis à son appréciation souveraine.

2° APPROUVE

le présent protocole d'accord transactionnel, tel que présenté, de même que le projet de création de l'aire de stationnement de 20 places et de l'arrêt de bus, dont la réalisation sera menée simultanément avec le réaménagement du secteur « Parvis Freppel – rue du Général Gouraud » approuvé en séance du Conseil Municipal 24 janvier 2024.

3° CHARGE

Monsieur le Maire ou son Adjoint délégué à signer le présent protocole d'accord transactionnel, tel que présenté et à engager l'ensemble des démarches y afférentes et ainsi à signer tout document nécessaire à la concrétisation du présent dispositif et ainsi à rendre exécutoire la présente délibération.

4° APPROUVE

tant l'opportunité que les conditions de la transaction foncière, dont l'objectif vise à se porter acquéreur d'une partie de l'emprise de l'emplacement réservé n° 46 inscrit au Plan Local d'Urbanisme, destiné à l'aménagement de places de stationnement et la mise en accessibilité de l'arrêt du bus de réseau interurbain.

5° DECIDE

de se porter acquéreur, auprès de la SCI Dagorn, dans les conditions et selon les modalités définies au protocole d'accord transactionnel, de la parcelle cadastrée comme suit :

<u>Section</u>	<u>Parcelle</u>	<u>Surface</u>	<u>Lieudit</u>	<u>Nature</u>	<u>PLU</u>
14	n°310/205	628 m2	rue du Général Gouraud	Sol	UB

6° FIXE

le prix d'acquisition à hauteur de 400.000,00 €, conformément à l'évaluation du service des Domaines et au protocole d'accord transactionnel.

7° PRECISE A CE TITRE

que les frais liés à cette opération immobilière (frais de notaire notamment) sont à la charge intégrale de la collectivité publique acquéresse.

8° CHARGE

Monsieur le Maire ou son Adjoint délégué à signer l'acte translatif de propriété et tous les actes afférents à cette opération.

9° AUTORISE

Monsieur le Maire à procéder à la demande de transfert partiel du PC n°067 348 24 M 0031 pour la réalisation du parking.

017/02/2025 : DESIGNATION D'UN REPRESENTANT ET D'UN SUPPLEANT AUPRES DE LA COMMISSION LOCALE DES TRANSPORTS PUBLICS PARTICULIERS DE PERSONNES (CLT3P)

La Commission Locale des Transports Publics Particuliers de Personnes (CLT3P), organe consultatif constitué dans chaque département et compétent sur l'ensemble des questions intéressant le secteur du transport particulier de personnes - taxis, voitures de transport avec chauffeur (VTC) et véhicules motorisés à deux ou trois roues (VMDTR) - est composée de membres élus pour trois ans.

Le mandat des membres de la Commission Locale des Transports Publics Particuliers de Personnes du Bas-Rhin, nommés par arrêté préfectoral du 19 octobre 2021 est arrivé à son terme en application de l'article D.3120-25 du Code des transports.

L'article D.3120-28 du Code des transports dispose que le collège des représentants des collectivités territoriales est composé :

- au titre de la compétence d'autorité organisatrice, de représentants des autorités organisatrices de transport, au sens des articles L.1221-1 et L.1241-1 organisant des services de transport dans le ressort géographique de la commission au regard du nombre d'habitants ;
- au titre de la compétence d'autorité chargée de délivrer les autorisations de stationnement, de représentants des autorités énumérées à l'article R.3121-4 à l'exclusion, le cas échéant, des représentants de l'Etat.

La Ville d'Obernai est désignée pour intégrer ce collège.

Il est demandé à la Ville de désigner un représentant amené à siéger au sein de la Commission Locale des Transports Publics Particuliers de Personnes du Bas-Rhin ainsi qu'un suppléant.

Le représentant de la Ville peut être un agent de l'administration ou un élu, étant précisé que l'article R.133-3 du Code des relations entre le public et l'administration précise qu'un membre désigné en raison de son mandat électif ne peut être suppléé que par un élu de la même assemblée délibérante.

La Commission renouvelée se réunira le 13 mars 2025.

Il est demandé, par conséquent, de désigner un représentant amené à siéger au sein de la Commission Locale des Transports Publics Particuliers de Personnes (CLT3P) ainsi qu'un suppléant.

**LE CONSEIL MUNICIPAL,
à l'unanimité**

VU la loi n°82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des Communes, des Départements et des Régions ;

VU la loi n°2004-809 du 13 août 2004 modifiée relative aux responsabilités et libertés locales ;

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU le Code des transports ;

CONSIDERANT que la composition de la Commission Locale des Transports Publics Particuliers de Personnes (CLT3P) prévoit la désignation d'un représentant pour la Ville d'Obernai ainsi que d'un suppléant ;

SUR les exposés préalables du Rapport de Présentation ;

et

après en avoir délibéré,

1° DESIGNÉ

Monsieur Bernard FISCHER, Maire, comme membre titulaire ;

Monsieur Frank BUCHBERGER, Adjoint au Maire, comme membre suppléant.

018/02/2025 : MOTION RELATIVE AU SIS 67

En application de l'article 38 du Règlement Intérieur et au respect des dispositions des articles L.1111-1 et L.1111-2 du Code Général des Collectivités Territoriales, il est proposé de soumettre au Conseil Municipal une motion relative au SIS 67 et au temps d'attente aux services d'accueil des urgences des établissements hospitaliers dans le cadre de transport de victimes.

**LE CONSEIL MUNICIPAL,
à l'unanimité**

**(M. Robin CLAUSS et M. Frank BUCHBERGER ne participent ni aux débats, ni au vote,
conformément à l'article L.2541-17 du CGCT)**

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment ses articles L.1111-1 et L.1111-2 et L.2541-12 et L.2541-16 applicables aux communes des départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle ;

VU le Règlement Intérieur du Conseil Municipal, notamment son article 38 ;

VU le Rapport de Présentation préalable portant exposé des motifs ;

et

après en avoir débattu puis délibéré ;

DECIDE

d'adopter une motion relative au SIS 67 : temps d'attente aux services d'accueil des urgences des établissements hospitaliers dans le cadre de transport de victimes, conformément au texte ci-dessous annexé à la présente délibération, qui sera diffusée et communiquée à l'ensemble des autorités compétentes.

TEXTE DE LA MOTION RELATIVE AU SIS 67

Depuis plusieurs années, le Service d'Incendie et de Secours du Bas-Rhin fait face à des difficultés dans le cadre de la mise en œuvre de sa mission de secours d'urgence aux personnes qui représente 85% de son activité opérationnelle.

En effet, à l'occasion des transports sanitaires dans les services d'accueil des urgences des établissements hospitaliers, les équipages des véhicules de secours et d'assistance aux victimes (VSAV) subissent, avant la prise en charge des victimes, d'importants temps d'attente, régulièrement supérieurs à 30 minutes et pouvant aller jusqu'à plus de 7 heures.

Si ces délais s'avèrent avant tout préjudiciables pour les patients transportés, ils ont également un impact particulièrement délétère sur le fonctionnement du SIS 67.

En effet, en immobilisant de manière prolongée des moyens humains et matériels, ils obèrent les possibilités du Service d'Incendie et de Secours de dégager des ressources pour répondre aux autres sollicitations opérationnelles d'urgence.

Ils représentant, en outre, une menace sur l'essentielle disponibilité des sapeurs-pompiers volontaires du fait des réticences légitimes des employeurs à libérer ces personnels de leurs contraintes professionnelles pour des durées parfois très longues.

Enfin, plus globalement, cette situation conduit à une réelle perte du sens fondamental de la mission qui a fondé l'engagement des sapeurs-pompiers, professionnels comme volontaires, nuisant à la pérennité de leur motivation.

Afin de pallier ces difficultés et maintenir des capacités d'intervention en adéquation avec les enjeux identifiés dans le schéma départemental d'analyse et de couverture des risques approuvé par arrêté préfectoral, le SIS 67 pourrait à terme être contraint de procéder à des recrutements supplémentaires de sapeurs-pompiers et à réaliser des investissements visant notamment à augmenter sa flotte de VSAV.

Nous considérons que cette situation n'est pas acceptable, tant au regard de la potentielle dégradation du service de secours à destination des habitants du territoire qu'elle induit qu'au niveau des conséquences sur le budget du SIS 67, dont l'équilibre est assuré très majoritairement par les finances locales par l'intermédiaire des contributions de la Collectivité européenne d'Alsace, des communes et intercommunalités, dans un contexte déjà particulièrement contraint.

Dans ce contexte, nous demandons à l'Etat, par l'intermédiaire notamment de l'Agence Régionale de Santé, d'ores et déjà alertée à de nombreuses reprises et depuis plusieurs années à ce sujet, d'assumer ses responsabilités et de prendre l'ensemble des mesures permettant aux établissements de disposer de tous les moyens financiers, humains et matériels nécessaires afin d'assurer une prompte prise en charge des victimes transportées dans leurs services d'accueil des urgences.

019/02/2025 : ATTRIBUTION D'UN FONDS DE CONCOURS A LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE SAINTE ODILE DANS LE CADRE DE L'APPEL A PROJETS « COLLECTE POUR LE RECYCLAGE DES DECHETS D'EMBALLAGES MENAGERS ISSUS DE LA CONSOMMATION HORS FOYER »

I. CONTEXTE

La Communauté de Communes du Pays de Sainte-Odile est compétente pour la collecte et le traitement des déchets ménagers et assimilés depuis sa création en 1999.

En 2023, elle a collecté et traité 10 923 tonnes de déchets dont 1 404 tonnes de collecte sélective soit 70,38 kg/habitants.

Le territoire de Communauté de Communes du Pays de Sainte-Odile compte parmi les communes membres la ville d'Obernai compétente pour la salubrité publique et la propreté urbaine qui représente 12 000 habitants sur les 20 000 habitants du territoire.

La Ville d'Obernai n'est pas titulaire d'un contrat pré-existant avec CITEO.

D'un commun accord entre la Ville d'Obernai et la **Communauté de Communes du Pays de Sainte-Odile**, c'est cette dernière qui est **désignée porteuse du projet**.

Le projet a fait l'objet d'un vote au Conseil de Communauté du 25 septembre 2024 autorisant le Président, également Maire d'Obernai, à déposer la candidature de la Communauté de Communes du Pays de Sainte-Odile.

Depuis le 1^{er} janvier 2025, **le tri hors foyer est devenu obligatoire**. Conformément à la loi AGECE, toutes les collectivités doivent être équipées de dispositifs permettant de collecter séparément les déchets issus de la consommation hors domicile.

L'éco organisme CITEO a lancé courant 2024 un appel à projets pour inciter les collectivités à mettre en place le tri hors foyer.

En coopération avec les services techniques de la Ville d'Obernai, la Communauté de Communes du Pays de Sainte-Odile, titulaire d'un contrat préexistant avec CITEO, a présenté un projet.

Ce projet a été lauréat de l'appel à projets, le montant des financements est estimé à 137 444 €.

Les tonnes de tri collectées hors foyer feront partie intégrante du service public de prévention et de gestion des déchets ménagers et assimilés. Les fournitures acquises dans le cadre de ce projet sont des contenants de collecte.

La Ville d'Obernai souhaite financer la fourniture, la transformation et la communication relative à certains équipements acquis par le biais d'un accord-cadre, en vertu de l'article L.5214-16-V du Code général des collectivités territoriales.

Au sein de la Communauté de Communes du Pays de Sainte-Odile et de la Ville d'Obernai plusieurs services seront mobilisés.

Le délégataire de la Communauté de Communes du Pays de Sainte-Odile sera également partie prenante.

Pour la Ville d'Obernai, les services mobilisés sont :

- Le service propreté, basé au Pôle Logistique et Technique (PLT) de la Ville d'Obernai.

Dans le cadre du projet, ses missions seront :

- l'assistance à l'élaboration des cahiers des charges pour la fourniture des équipements de collecte
- l'installation des nouveaux équipements de collecte sur le territoire d'Obernai
- la collecte des déchets collectés dans les équipements
- la livraison des emballages au centre de transfert VEOLIA
- l'entretien et la maintenance des équipements de collecte
- La Direction des Aménagements et des Equipements pour la validation des emplacements des équipements de collecte
- Le service communication de la Ville d'Obernai.

Ses missions seront la conception et la réalisation de la signalétique à installer sur les équipements de collecte et la communication grand public autour du projet,

- Les services généraux de la Ville d'Obernai pour la contractualisation avec la Communauté de Communes du Pays de Sainte-Odile.

Pour la Communauté de Communes du Pays de Sainte-Odile, les services mobilisés sont :

- Le service « Développement Durable » qui a la charge de :
 - la rédaction de l'appel à projet
 - l'élaboration des cahiers des charges pour la fourniture des équipements de collecte
 - la validation des éléments de communication
 - la transmission des éléments de bilan (techniques et financiers) à CITEO
 - le suivi qualitatif et quantitatif des déchets collectés
- Le service « communication » de la Communauté de Communes du Pays de Sainte-Odile, qui apportera son soutien au service communication de la Ville d'Obernai pour l'élaboration de la signalétique et des supports de communication,
- Le service « commande publique » qui aura la charge de mener les consultations pour la fourniture des équipements de collecte.

Le délégataire de service de la Communauté de Communes du Pays de Sainte-Odile, la société ALPHA, filiale du groupe VEOLIA, sera également partie prenante puisqu'il accueillera sur son site de transfert de Rosheim (67560) les livraisons d'emballages collectés par le service propreté de la Ville d'Obernai.

La Ville d'Obernai a délibéré pour approuver la signature de la convention sur les déchets abandonnés collectés sur le périmètre communal. Pour l'heure, les démarches de déclaration ont été faites auprès de CITEO.

Le déploiement des équipements de tri dans l'espace public permettra ainsi de revoir totalement la politique de propreté urbaine de la Ville et de communiquer sur la « ville propre ».

II. REGIME ET MODALITES D'ATTRIBUTION DES FONDS DE CONCOURS

L'article L.5214-16-V du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) prévoit « qu'afin de financer la réalisation (...) d'un équipement, des fonds de concours peuvent être versés entre la Communauté de Communes et ses communes membres après accords concordants exprimés à la majorité simple du Conseil Communautaire et des Conseils Municipaux concernés. Le montant total des fonds de concours ne peut excéder la part du financement assuré, hors subventions, par le bénéficiaire du fonds de concours ».

Le versement de fonds de concours n'est autorisé que dans le cas d'EPCI à fiscalité propre. Ils peuvent être versés par l'EPCI à une ou plusieurs de ses communes ou inversement et doit nécessairement avoir pour objet de financer un équipement.

Le montant total des fonds de concours perçus ne peut excéder la part du financement assuré, hors subventions, par le bénéficiaire du fonds de concours. Cette condition restrictive implique que le plafond des fonds de concours soit au plus égal à la part autofinancée par le bénéficiaire.

Le fonds de concours est assimilé, au plan juridique et comptable, à une subvention d'investissement, retracée par conséquent à la section d'investissement du budget et amortie conformément aux dispositions des articles L.2321-2-27° et 28° et R.2321-1 du CGCT.

Afin d'organiser les modalités de calcul du montant du fonds de concours et de son octroi, la Communauté de Communes du Pays de Sainte-Odile et la Ville d'Obernai comptent passer une convention.

La Ville d'Obernai s'engage, au titre de cette convention, à verser à la CCPO un fonds de concours pour couvrir en partie les dépenses ayant été effectuées dans le cadre de l'obtention, de la transformation et de la communication relative aux équipements de tri hors foyer objets de l'appel à projets. Ce montant sera néanmoins diminué du montant des subventions accordées par la Société Anonyme CITEO à la Communauté de Communes du Pays de Sainte-Odile dans le cadre de l'appel à projets.

Afin de permettre au Conseil Municipal d'Obernai d'avoir une estimation des sommes que ce financement représente et d'obtenir une sécurité quant aux sommes à octroyer à la Communauté de Communes du Pays de Sainte-Odile, le niveau du fonds de concours est fixé au ratio maximum de 50 % de la part autofinancée par la Communauté de Communes du Pays de Sainte-Odile, sur la base du montant hors taxe réel de l'opération, respectant ainsi les exigences de l'article L.5214-16-V du CGCT.

Un liquidatif précis sera annexé à la convention d'octroi d'un fonds de concours conclue entre la Ville d'Obernai au bénéfice de la Communauté de Communes du Pays de Sainte Odile pour le dispositif de collecte pour la mise place du tri hors foyer à Obernai.

L'accord-cadre de fournitures des équipements de tri hors foyer étant conclu à prix unitaires et à émission de bons de commande, la quantité exacte des équipements qui feront l'objet du fonds de concours de la Ville d'Obernai n'est pas encore connu.

Lorsque l'accord-cadre sera arrivé à échéance et que toutes les commandes auront été payées, la Communauté de Communes du Pays de Sainte-Odile adressera un récapitulatif financier à la Ville d'Obernai, dans lequel elle listera :

- le prix de la fourniture des équipements que la Ville a décidé de financer,
- les coûts relatifs à la transformation des équipements que la Ville a décidé de financer,
- les coûts relatifs à la communication concernant les équipements que la Ville a décidé de financer,
- les coûts que la CCPO a engagé pour le pilotage du projet,
- le montant de la subvention de la SA CITEO concernant les équipements que la Ville a décidé de financer, qui, étant versée directement à la Communauté de Communes du Pays de Sainte-Odile, sera prise ne compte dans le calcul du montant du fonds de concours versé par la Ville.

La Ville d'Obernai s'engage à octroyer ce fonds de concours dans le délai d'un mois suivant la réception du récapitulatif financier envoyé par la Communauté de Communes du Pays de Sainte-Odile.

La Communauté de Communes du Pays de Sainte-Odile transmettra à la Ville d'Obernai, en addition de ce récapitulatif, les attestations de paiement signés de l'ordonnateur et du comptable public, les factures détaillées et les soldes de la fourniture des équipements faisant l'objet du financement de la Ville.

En outre, il appartient à la Communauté de Communes du Pays de Sainte-Odile de dresser un bilan technique, administratif et financier de l'opération.

La convention de fonds de concours entrera en vigueur dès sa signature, sous réserve de sa réception par le contrôle de légalité.

III. DISPOSITIF PROPOSE

Au regard de l'importance que revêt la réalisation de l'opération pour le territoire intercommunal et tout particulièrement pour la Ville d'Obernai, ville centre qui bénéficie pleinement des actions menées, il est proposé au Conseil Municipal de consentir à la Communauté de Communes du Pays de Sainte Odile un fonds de concours pour ce projet.

Le niveau du fonds de concours est fixé au ratio maximum de 50 % de la part autofinancée par la Communauté de Communes du Pays de Sainte-Odile, sur la base du montant hors taxe réel de l'opération.

Un liquidatif précis sera annexé à la convention d'octroi du fonds de concours conclue entre la Ville d'Obernai au bénéfice de la Communauté de Communes du Pays de Sainte Odile pour le dispositif de collecte pour la mise place du tri hors foyer à Obernai.

LE CONSEIL MUNICIPAL, à l'unanimité

(M. Bernard FISCHER, Mme Isabelle OBRECHT, M. Robin CLAUSS, Mme Isabelle SUHR, M. Frank BUCHBERGER, Mme Marie-Christine SCHATZ, M. Jean-Jacques STAHL, Mme Sophie SCHULTZ-SCHNEIDER, M. Christian WEILER, M. Martial FEURER, Mme Catherine EDEL-LAURENT et M. Jean-Louis REIBEL ne participent ni aux débats, ni au vote, conformément à l'article L.2541-17 du CGCT)

- VU** la loi n°82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions ;
- VU** la loi n°99-586 du 12 juillet 1999 modifiée relative au renforcement et à la simplification de la coopération intercommunale dite « loi Chevènement » ;
- VU** la loi n°2004-809 du 13 août 2004 modifiée relative aux libertés et responsabilités locales ;
- VU** la loi n°2010-1563 du 16 décembre 2010 de réforme des collectivités territoriales ;
- VU** la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République ;
- VU** le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment ses articles L.2541-12 et L.5214-16-V ;
- VU** la loi n° 2020-105 du 10 février 2020 relative à la lutte contre le gaspillage et à l'économie circulaire,
- VU** les statuts de la Communauté de Communes du Pays de Sainte Odile approuvés par arrêté préfectoral en date du 29 décembre 2017 et modifiés par l'arrêté préfectoral du 25 juin 2021,

VU l'arrêté préfectoral du 16 décembre 1998 portant création de la Communauté de Communes du Pays de Sainte Odile et approbation de ses statuts définissant notamment ses champs de compétences originelles, modifiés par arrêtés préfectoraux successifs ;

VU la délibération n°2024/04/05 portant candidature de la Communauté de Communes du Pays de Sainte Odile à l'appel à projet « collecte pour recyclage des déchets ménagers issus de la consommation nomade »,

CONSIDERANT l'importance que revêt la réalisation de l'opération pour le territoire intercommunal et tout particulièrement pour la Ville d'Obernai, ville centre qui bénéficie pleinement des actions menées ;

CONSIDERANT l'ajout des tonnes de tri collectées hors foyer dans les volumes de déchets traités par le service public de prévention et de gestion des déchets ménagers et assimilés ;

CONSIDERANT que les fournitures acquises sont des contenants de collecte assimilables à ceux déployés sur le territoire intercommunal pour le tri hors foyer et propriété de la Communauté de Communes du Pays de Sainte Odile (bi-flux, bacs de tri...) ;

SUR les exposés préalables résultant du Rapport de Présentation ;

et

après en avoir délibéré,

1° EXPRIME

son accord concordant pour l'attribution à la Communauté de Communes du Pays de Sainte Odile d'un fonds de concours à l'investissement pour le financement de l'opération s'inscrivant dans le cadre de l'appel à projets « collecte pour le recyclage des déchets d'emballages ménagers issus de la consommation hors foyer ».

2° FIXE

la hauteur de ce fonds de concours au ratio maximum de 50 % de la part autofinancée par la Communauté de Communes du Pays de Sainte-Odile, sur la base du montant hors taxe réel de l'opération, respectant ainsi les exigences de l'article L.5214-16-V du CGCT.

3° PRECISE

que le fonds de concours étant assimilé au plan juridique et comptable à une subvention d'investissement, les écritures y afférentes seront retracées à la section d'investissement du budget de la Ville avec un amortissement conformément aux dispositions des articles L.2321-2-27° et 28° et R.2321-1 du CGCT.

4° AUTORISE

Monsieur le Maire ou son Adjoint délégué à conclure la convention d'octroi visant à déterminer les modalités pratiques du présent dispositif et l'attribution du fonds de concours et notamment à entreprendre toute démarche nécessaire à la concrétisation de la présente décision, y compris quant à son exécution.

5° CONFIE

à Monsieur le Maire ou son Adjoint délégué le soin de solliciter de la part de la Communauté de Communes du Pays de Sainte-Odile, bénéficiaire, l'approbation d'une délibération concordante avec la présente délibération.

Le Secrétaire de séance

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized initials and a horizontal line at the bottom.

M. Jean-Louis REIBEL

Le Maire

A handwritten signature in black ink, featuring a stylized 'B' and 'F' above a horizontal line.

Bernard FISCHER

PROTOCOLE D'ACCORD TRANSACTIONNEL

Entre :

1. La ville d'Obernai, sise place du Marché à 67210 Obernai, représentée par son Maire en exercice, Monsieur Bernard Fischer, dûment habilité en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 24 février 2025 (Annexe 1)

De première part

2. La société Asteric Optic, société par actions simplifiée dont le siège social est situé 16 rue de la Porte-Neuve à 68000 Colmar, immatriculée au RCS de Colmar sous le numéro B 493 829 394, représentée par sa Présidente en exercice, dûment habilitée aux fins des présentes, en vertu de **** (article des statuts, PV d'Assemblée Générale...), (Annexe 2)

De deuxième part

3. La société Dagorn, société civile immobilière dont le siège social est situé 24 A rue du Général Gouraud à 67210 Obernai, immatriculée au RCS de Saverne sous le numéro 428 005 904 représentée par son gérant en exercice, dûment habilité aux fins des présentes, en vertu de **** (PV d'Assemblée Générale autorisant le gérant à signer le présent protocole et à céder la parcelle cadastrée section 14, n°310/205 sous les formes et conditions prévues au présent protocole), (Annexe 3)

De troisième part

Ci-après dénommées ensemble les « Parties »

Préambule

1. Le secteur de la gare d'Obernai constitue un quartier à enjeux de centralité urbaine forts en raison de sa situation et des services qui y sont présents.

La Ville d'Obernai travaille depuis de nombreuses années à résoudre les problématiques importantes qui se posent dans ce secteur en matière :

- de sécurisation et de mise en accessibilité des flux piétons et cyclables,
- d'aménagement des arrêts des bus urbains et interurbains,
- de stationnement, notamment de courte durée.

Par délibération du 23 juin 2021, le Conseil Municipal de la Ville d'Obernai a :

- réaffirmé solennellement la volonté de la collectivité de conduire dans le secteur de la Gare une action globale pour l'amélioration des flux piétons, cyclables et motorisés, en coordination avec les programmes d'ores et déjà engagés : travaux d'aménagements cyclables, mise en accessibilité de la gare et élargissement du passage à niveau n°39, mise en accessibilité des arrêts des réseaux de bus urbain et interurbain et aménagement des abords de la gare ;
- chargé Monsieur le Maire de mener les tractations foncières amiables avec les propriétaires sur tout bien immobilier mis en vente dans le périmètre défini et dont la maîtrise communale permettrait de faciliter la mise en œuvre des programmes susvisés ou de développer des actions nouvelles d'amélioration des flux piétons, cyclables et motorisés et de stationnement.

Dans le cadre de la modification n°5 du plan local d'urbanisme de la Ville d'Obernai, approuvée le 14 novembre 2023, ce projet d'aménagement a été consolidé et précisé, notamment par l'instauration de trois emplacements réservés aux abords de la gare, dont un couvrant l'ancien garage automobile désaffecté, sis 24 rue du Général Gouraud à Obernai, appartenant à la SCI Dagorn (parcelle cadastrée section 14 n°205). Cet emplacement réservé n°46, pour une emprise d'environ 800 m², porte sur l'aménagement d'environ 20 places de stationnement et la mise en accessibilité de l'arrêt du bus de réseau interurbain.

2. Au courant de l'année 2023 en cohérence avec la délibération du 23 juin 2021, plusieurs rencontres se sont déroulées entre des élus de la Ville d'Obernai et des représentants de la SCI Dagorn, aux fins de tenter de parvenir à un accord portant sur la cession de tout ou partie de la parcelle cadastrée section 14 n°205 (d'une contenance totale de 1.189 m²) appartenant à cette dernière.

La famille Dagorn a fait valoir l'importance patrimoniale et affective de cet ensemble immobilier qu'elle détient depuis de nombreuses décennies et au sein duquel plusieurs membres de la famille ont travaillé.

Ces rencontres, démarches et échanges n'ont pas permis d'aboutir à une cession amiable de ladite parcelle au profit de la Ville.

3. Le 25 avril 2023, la SAS Asteric Optic, porteuse d'un projet commercial pour l'exploitation des locaux sis 24 rue du Général Gouraud à Obernai propriété de la SCI Dagorn, a déposé une demande de permis de construire pour "un changement de destination, création, modification et suppression d'ouvertures, pose d'un habillage et ravalement de façade" sur le bâtiment précité appartenant à la SCI Dagorn, compris dans la parcelle cadastrée section 14 n°205.

Par arrêté du 10 octobre 2023, le Maire d'Obernai a opposé un sursis à statuer à cette demande au motif que le projet serait de nature à compromettre ou rendre plus onéreuse l'exécution du futur PLUi-H du Pays de Sainte-Odile, en raison des enjeux sus-rappelés du secteur et sur le fondement de l'orientation 12.3 du PADD du PLUi-H visant à valoriser la gare d'Obernai, située à proximité immédiate du site, en tant que site multimodal et porte d'entrée du territoire.

4. La SAS Asteric Optic a formé, le 23 novembre 2023, un recours gracieux à l'encontre de l'arrêté portant sursis à statuer. Ce recours gracieux a été rejeté par courrier du 17 janvier 2024. La SAS Asteric Optic a alors introduit un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Strasbourg, enregistré le 6 mars 2024 sous le numéro 2401612-7, au terme duquel elle demande au Tribunal :

- d'annuler l'arrêté du 10 octobre 2023 et la décision du 17 janvier 2024 rejetant le recours gracieux ;
- d'enjoindre le Maire d'Obernai de lui délivrer le permis de construire sollicité ;
- de condamner la commune d'Obernai à lui verser la somme de 5 000€ sur le fondement de l'article L.761-1 du code de justice administrative.

Par courrier du 22 mars 2024, le Tribunal administratif a proposé à la Ville d'Obernai et à la SAS Asteric Optic d'entrer en médiation aux fins de rechercher une solution amiable au litige, ce qu'elles ont accepté. La SCI Dagorn a été conviée et a accepté de participer à la médiation.

5. Deux réunions de médiation se sont tenues les 2 juillet et 16 septembre 2024.

A l'occasion de ces réunions, la SCI Dagorn s'est opposée au prix de cession proposé par la Ville d'Obernai considérant ce dernier comme étant très nettement inférieur au prix du marché.

Compte tenu des spécificités de l'emprise en termes de localisation et de zonage ainsi que des modalités d'un accord éventuel alors en cours de discussion, consistant à diviser la parcelle 14 n°205, la Ville d'Obernai a confié à un expert immobilier reconnu nationalement, le cabinet IPFEC, le soin de procéder à une expertise.

L'expert immobilier a déposé un rapport d'évaluation le 15 octobre 2024, lequel aboutit à une valorisation de la parcelle à détacher de l'emprise principale, dans une fourchette de prix comprise entre 400.000€ et 460.000€.

6. Une dernière réunion de médiation s'est alors tenue le 15 novembre 2024, qui a permis d'aboutir à un accord global et définitif dont la teneur suit.

*

Article 1 : Présentation générale de l'accord

L'accord, à valeur transactionnelle telle que précisée à l'article 8, consiste à extraire de la parcelle section 14 n°205 un tènement d'une superficie d'environ 649 m², à céder à la Ville d'Obernai, après démolition de sa partie bâtie aux fins de cession d'un terrain nu.

Il permet ainsi, par l'exercice de concessions réciproques entre les parties définies et précisées aux articles 4, 5 et 6 ci-dessous :

- ☐ à la Ville d'Obernai de réaliser, malgré l'emprise réduite par rapport au projet initial, un parc de stationnement de 16 places et un arrêt pour deux bus ;
- ☐ à la SCI Dagorn de conserver la propriété d'une partie bâtie de la parcelle 205 ;
- ☐ à la SAS Asteric Optic de faire aboutir, malgré l'emprise réduite, son projet de création de commerce.

Le présent protocole règle l'intégralité des modalités du présent accord, lesquelles sont exposées à l'article 3.

Il est précisé que les relations contractuelles bailleur-locataire, entre la SCI Dagorn et la SAS Asteric Optic, et toutes problématiques y afférentes, sont exclues du périmètre du présent protocole.

Article 2 : Démarches préparatoires

Dès avant le présent protocole et afin de faciliter son exécution dans un calendrier contraint, rappelé à titre indicatif à l'article 7, les Parties ont procédé aux démarches suivantes :

1. La Ville d'Obernai a mandaté un géomètre-expert qui a réalisé un procès-verbal d'arpentage, matérialisant la parcelle détachée, désormais cadastrée provisoirement section 14, n°310/205 d'une contenance totale de 628 m² (Annexe 4).

2. La SAS Asteric Optic a déposé le 28 novembre 2024 un dossier de demande de permis de construire n°PC06734824M0031 mettant en œuvre l'accord trouvé entre les Parties. Le permis sollicité a été délivré le 6 février 2025. L'arrêté et le plan masse demeurent ci-annexés (Annexes 5 et 6).

La Ville d'Obernai précise qu'aucune place de parking supplémentaires ne saurait être sollicitée du chef de la parcelle demeurant la propriété de la SCI Dagorn cadastrée section 14 n°311/205 issue de la parcelle n°205 et que toutes les dispositions s'y référant figurent explicitement au permis de construire n°PC06734824M0031 accordé en date du 6 février 2025 ;

3. La Ville d'Obernai a sollicité le 2 décembre 2024 l'avis du pôle d'évaluation domaniale de la Direction Régionale des Finances Publiques du Grand Est, sur la valeur vénale de la parcelle détachée et sur fondement de la méthode et des conclusions contenues dans le rapport IPFEC du 15 octobre 2024. La DGFIP n'ayant pas répondu dans le délai d'un mois, l'avis est réputé favorable. Le formulaire de demande et sa preuve de dépôt demeurent ci-annexés (Annexe 7).

Article 3 : Modalités générales d'exécution

Afin de mettre en œuvre l'accord global, les Parties conviennent des modalités d'exécution suivantes :

- ☐ La Ville d'Obernai et la SCI Dagorn signent une promesse synallagmatique de vente (ci-après la Promesse) de la parcelle cadastrée section 14 n°310/205 sous les conditions suspensives usuelles et la condition suspensive de démolition du bâtiment existant sur la parcelle cédée. La date limite de ladite promesse sera fixée au 31 août 2025. La parcelle sera cédée après travaux de démolition et travaux de maçonnerie pour refermer le bâtiment afin de le rendre clos et couvert, réalisés par la SAS Asteric Optic, sans garantie aucune, notamment quant à la consistance ou la pollution des sols.

La Promesse devra être signée au plus tard le 30 avril 2025 à défaut de quoi les engagements pris au présent protocole seront caducs sans indemnité de part ni d'autre.

- ☐ La SAS Asteric Optic fait réaliser les travaux de démolition et de maçonnerie pour refermer le bâtiment afin de le rendre clos et couvert, conformément au permis délivré n°PC06734824M0031 et au présent protocole.
- ☐ Cette démolition étant opérée dans l'intérêt de la Ville pour la création du parc de stationnement, mais la Ville ne pouvant pas techniquement ni juridiquement procéder aux travaux elle-même, compte tenu de la solidarité matérielle du bâtiment à démolir avec le bâtiment à maintenir, il est convenu entre les Parties que la Ville verse une compensation à la SAS Asteric Optic.

Cette compensation est définie et calculée ainsi qu'il suit :

- Les dépenses compensées couvrent la maîtrise d'œuvre (mission de base et OPC le cas échéant), la mission SPS, la mission de contrôle technique, et les travaux proprement dits.

- La Ville prend en charge 100% des travaux de démolition de la superstructure, désamiantage compris.
- La Ville prend en charge 50% des travaux de maçonnerie visant à rendre clos et couvert la façade remise à nu du fait de la démolition.
- Les montants compensés correspondent aux montants hors taxe (TVA exclue), mais avec éventuelle révision du prix incluse.
- Dans tous les cas, le montant total de cette indemnité compensatrice est plafonné à 120.000€.

A titre indicatif, un devis, vérifié par les services techniques de la Ville, et le contrat de maîtrise d'œuvre conclu par la SAS Asteric Optic demeurent en annexe (Annexes 8 et 9).

Il est entendu que la SCI Dagorn ne sera en aucun cas susceptible de devoir contribuer auxdits travaux de démolition et de maçonnerie pour refermer le bâtiment afin de le rendre clos et couvert, sauf meilleur accord entre la SCI Dagorn et la SAS Asteric Optic.

- ☐ Après réalisation des travaux de démolition et de maçonnerie pour refermer le bâtiment afin de le rendre clos et couvert, la SCI Dagorn cède à la Ville d'Obernai la parcelle provisoirement cadastrée section 14, n°310/205, d'une contenance de 628 m2, telle qu'elle ressort du procès-verbal d'arpentage du 6 décembre 2024
- ☐ La SAS Asteric Optic procède à une demande de transfert partiel du permis de construire au profit de la Ville d'Obernai.
- ☐ Après transfert, la Ville d'Obernai procède aux travaux d'aménagement du parking public et des arrêts de bus conformément au plan masse du dossier de permis de construire.

Article 4 : Engagements, concessions et obligations de la Ville d'Obernai

Sous réserve du respect et de l'exécution pleine et entière des engagements, concessions et obligations des autres Parties énoncées aux articles 5 et 6, la Ville d'Obernai :

- ☐ verse à la SAS Asteric Optic, dans les 30 jours suivant la régularisation du présent protocole, la somme de 5.000€ (cinq mille euros) à titre d'indemnité transactionnelle, forfaitaire et définitive en compensation, d'une part, des frais engagés par cette dernière dans le cadre du contentieux relatif à l'arrêté du 10 octobre 2023 pendant devant le Tribunal administratif et, d'autre part, de tout préjudice, notamment d'exploitation, en lien avec ledit arrêté. Cette somme sera versée sur le compte CARPA de son Conseil dont le RIB demeure ci-annexé (Annexe 10) ;

- ☐ verse à la SAS Asteric Optic, au plus tard dans un délai d'un mois après la signature du présent protocole, une somme de 66.000€ (soixante-six mille euros) à titre d'avance sur l'indemnité compensatrice de travaux, visée à l'article 3. Cette somme sera versée sur le compte CARPA de son Conseil dont le RIB demeure ci-annexé (Annexe 10) ;
- ☐ verse à la SAS Asteric Optic, au plus tard dans un délai d'un mois à compter de la transmission par cette dernière de la facture, visée par son maître d'œuvre et dûment acquittée, matérialisant la réalisation effective des travaux de démolition et de maçonnerie pour refermer le bâtiment afin de le rendre clos et couvert, le solde de l'indemnité compensatrice calculé conformément aux modalités visées à l'article 3. Cette somme sera versée sur le compte CARPA de son Conseil dont le RIB demeure ci-annexé (Annexe 10) ;
- ☐ acquiert auprès de la SCI Dagorn la parcelle cadastrée section 14 n°310/205 au prix global, net vendeur de 400.000€ (quatre cent mille euros), et autorise à cet effet Monsieur le Maire d'Obernai à signer tous les actes afférents et subséquents à cette vente ;
- ☐ pour le cas où la SCI Dagorn souhaiterait céder le restant de sa parcelle cadastrée section 14 n°311/205 issue de la parcelle n°205, s'engage, à titre de condition essentielle et déterminante pour la SCI Dagorn, à ne pas acquérir ladite parcelle ; cet engagement ne pouvant être perpétuel, il est limité à une durée de vingt ans à compter de la signature du présent protocole ;
- ☐ s'engage à faire réaliser les travaux d'aménagement du parking et de l'arrêt de bus tels qu'ils résultent du plan masse ci-annexé (Annexe 6) ;
- ☐ prend à sa charge les frais de géomètre-expert pour la réalisation du procès-verbal d'arpentage et l'intégralité du coût de rédaction du présent protocole ;
- ☐ accepte le désistement pur et simple de la SAS Asteric Optic de son instance n°2401612-7 devant le Tribunal administratif de Strasbourg ;

Article 5 : Engagements, concessions et obligations de la SAS Asteric Optic

Sous réserve du respect et de l'exécution pleine et entière des engagements, concessions et obligations des autres parties énoncées aux articles 4 et 6, la SAS Asteric Optic :

- ☐ fait réaliser, à ses frais, conformément au permis de construire n°PC06734824M0031, les travaux de démolition et de maçonnerie pour refermer le bâtiment afin de le rendre clos et couvert, du bâti situé sur la parcelle cadastrée section 14 n°310/205, ces travaux s'entendant de la démolition de la superstructure jusqu'au niveau de la dalle existante (y compris désamiantage et déplombage si nécessaire).

- ☐ s'engage à associer étroitement tous représentants de la Ville d'Obernai, et tous représentants de la SCI Dagorn, aux opérations de réception desdits travaux ;
- ☐ s'engage à faire réaliser lesdits travaux dans les meilleurs délais suivant la signature du présent protocole et les achever au plus tard dans un délai de six mois suivant la date de ladite signature ;
- ☐ accepte l'indemnité transactionnelle compensatrice du coût réel des travaux de démolition et de maçonnerie pour refermer le bâtiment afin de le rendre clos et couvert et s'interdit irrévocablement de réclamer auprès de la Ville d'Obernai ou de la SCI Dagorn tout complément, à quelque titre que ce soit (surcoût, sujétion imprévue, travaux supplémentaires, etc.), en lien avec lesdits travaux ;
- ☐ accepte l'indemnité transactionnelle, forfaitaire, globale et définitive de 5.000€ (cinq mille euros) en compensation des frais et préjudices, toutes causes confondues, en lien avec l'arrêté du 10 octobre 2023 et le contentieux qui s'en est suivi, et s'interdit irrévocablement de réclamer auprès de la Ville d'Obernai ou de la SCI Dagorn tout complément à ce titre ;
- ☐ se désiste purement et simplement, dans un délai de 15 jours à compter de la signature du présent protocole, de l'instance n°2401612-7 par-devant le Tribunal administratif de Strasbourg, et renonce à réclamer tous frais au titre de l'article L.761-1 du Code de justice administrative.
- ☐ renonce irrévocablement à toute demande, réclamation, action précontentieuse ou contentieuse, à l'encontre de la Ville d'Obernai, pour quelque cause que ce soit, en lien avec l'arrêté du 10 octobre 2023.

Article 6 : Engagements, concessions et obligations de la SCI Dagorn

Sous réserve du respect et de l'exécution pleine et entière des engagements, concessions et obligations des autres parties énoncées aux articles 3 et 4, la SCI Dagorn :

- donne à bail à la SAS Asteric Optic, la parcelle restante cadastrée section 14, n°311/205 dans les termes et conditions définie entre elles selon bail commercial à intervenir en parallèle des présentes, lequel précisera notamment qu'à compter du 1^{er} novembre 2025 au plus tard, en tout état de cause et indépendamment de l'évolution des travaux, les loyers seront versés à la SCI DAGORN ;

- ☐ cède, irrévocablement et sous les seules conditions définies au présent protocole, à la Ville d'Obernai la parcelle cadastrée section 14, n°310/205 au prix net vendeur de 400.000€ (quatre-cent-mille euros) et signe tous les actes y afférents et subséquents ;
- ☐ renonce irrévocablement à toute demande, réclamation, action précontentieuse ou contentieuse, à l'encontre de la Ville d'Obernai, pour quelque cause que ce soit, et notamment et non exclusivement pour la perte estimée de loyers de la part de la SAS Asteric Optic en lien avec l'arrêté du 10 octobre 2023, les honoraires d'avocat, frais de médiation, honoraires d'expert immobilier, ainsi que tous éventuels frais annexes.

Article 7 : Calendrier

Compte tenu de la diversité et la multiplicité des engagements réciproques des parties, ces dernières entendent récapituler ci-dessous un calendrier prévisionnel que les Parties s'efforcent de respecter, sans toutefois lui conférer de valeur contractuelle.

- ☐ 24 février 2025 : délibération du Conseil Municipal de la Ville d'Obernai autorisant le Maire à signer le présent protocole d'accord transactionnel et tous les actes y afférents et subséquents ;
- ☐ autour du 28 février 2025 : caractère exécutoire de la délibération après publication et transmission au contrôle de légalité ;
- ☐ entre le 1^{er} et le 31 mars 2025 : signature par-devant Maître Martial Feurer, Notaire à Obernai, d'une promesse synallagmatique de vente entre la SCI Dagorn et la Ville d'Obernai, de la parcelle cadastrée section 14 n°310/205 sous conditions suspensives :
 - de l'absence de tout recours contre la délibération du 24 janvier 2025 ;
 - de la renonciation expresse par la Communauté de Communes du Pays de Sainte-Odile à son droit de préemption urbaine ;
 - de la bonne réalisation, par la SAS Asteric Optic des travaux de démolition du bâti sur la parcelle cadastrée section 14 n°310/205 et de maçonnerie pour refermer le bâtiment afin de le rendre clos et couvert, et par conséquent, de la livraison d'un terrain nu ;
- ☐ avant le 10 mars 2025 : dépôt par la SAS Asteric Optic d'un mémoire de désistement d'instance et d'action dans le dossier TA n°2401612-7 et dépôt par la Ville d'Obernai d'un mémoire d'acceptation dudit désistement par-devant le Tribunal administratif de Strasbourg ;
- ☐ avant le 31 mars 2025 : versement par la Ville d'Obernai de l'indemnité transactionnelle de 5.000€ (cinq mille euros) au profit de la SAS Asteric Optic ;

- ☐ avant le 31 mars 2025 : versement par la Ville d'Obernai de l'avance sur indemnité de 66.000€ (soixante-six mille euros) au profit de la SAS Asteric Optic et engagement par cette dernière des travaux de démolition ;
- ☐ mai 2025 : finalisation des travaux de démolition ; réunion de réception des travaux en présence de la Ville d'Obernai et du représentant légal de la SCI Dagorn ;
- ☐ juin-juillet 2025 : sous réserve de la réalisation de l'ensemble des conditions suspensives, réitération par acte authentique de la cession de la parcelle cadastrée section 14 n°310/205 ;
- ☐ juillet 2025 : transfert partiel, pour la partie du projet assise sur la parcelle cadastrée section 14 n°310/205 , du permis de construire de la SAS Asteric Optic au profit de la Ville d'Obernai ;
- ☐ juillet - août - septembre – octobre 2025 : travaux publics d'aménagement du parc de stationnement et de l'arrêt de bus et réalisation par la SAS Asteric Optic des travaux objet du permis de construire non transféré.
- ☐ 1^{er} novembre 2025 au plus tard : date de perception des loyers par la SCI DAGORN en vertu du bail commercial parallèle conclu avec Asteric Optic.

Article 8 : Valeur, effets et garanties du présent protocole

En raison du caractère absolument définitif que les Parties entendent donner au présent protocole, ces dernières déclarent expressément qu'il est de leur intention commune que ce protocole constitue une transaction au sens des articles 2044 et suivants du Code civil et plus particulièrement de l'article 2052 aux termes duquel la transaction a l'autorité de la chose jugée en dernier ressort et ne peut être remise en cause ni pour erreur ni pour lésion.

Par conséquent, le présent accord a pour objet de mettre un terme ou de prévenir de manière définitive et irrévocable les litiges actuels ou à venir tels que relatés en préambule.

Article 9 : Traitement anticipé d'éventuelles difficultés d'exécution

Dans la continuité de l'article 8 ci-dessus et afin de conserver au présent protocole sa pleine efficacité juridique, les Parties entendent d'ores et déjà prévoir les modalités d'adaptation de leurs accords en fonction de trois séries de circonstances défavorables susceptibles d'apparaître.

1. Au cas où, pour une raison quelconque, la SAS Asteric Optic viendrait à se désengager et ne pas respecter les obligations souscrites au terme de présent protocole, les parties conviennent d'ores et déjà de ce qui suit :

- si les indemnités de 5.000€ et 66.000€ sont déjà versées à la SAS Asteric Optic, cette dernière s'engage à les restituer sans délai à la Ville d'Obernai.

En garantie du présent engagement, la SAS Asteric Optic produit un acte de caution personnelle et solidaire de son dirigeant (Annexe 11).

A défaut de réalisation des travaux de démolition dans un délai maximal de 6 mois à compter du versement de l'indemnité susvisée, la Ville d'Obernai se réserve le droit de recouvrer le montant global de 71.000€ après mise en demeure, infructueuse, adressée à la SAS Asteric Optic. Dans ce cas et de convention expresse entre les Parties, ce montant sera augmenté de l'intérêt au taux légal à compter du dernier versement, et majoré de 5 points ;

- la SCI Dagorn et la Ville d'Obernai s'engagent à se réunir et à fournir leurs meilleurs efforts pour maintenir en vigueur l'ensemble des engagements et concessions réciproques qui les concernent, dans l'objectif de faire aboutir la cession de la parcelle cadastrée section 14 n°310/205 au profit de la Ville d'Obernai ;
- la SCI Dagorn et la Ville d'Obernai s'engagent par conséquent à redéfinir, le cas échéant par l'intermédiaire de leurs Conseils respectifs, le calendrier et les modalités de leurs accords et à régulariser, via un avenant au présent protocole.

2. Au cas où le permis n°PC06734824M0031 viendrait à faire l'objet d'un recours des tiers ou d'un déferé préfectoral, les Parties conviennent d'ores et déjà de ce qui suit :

- par l'intermédiaire de leurs Conseils respectifs, les Parties s'engagent à procéder dans les meilleurs délais à une analyse-risque approfondie desdits recours ;
- en fonction du résultat de ces analyses, les Parties s'engagent à fournir leurs meilleurs efforts, coordonnés, aux fins de défendre dans les meilleurs délais la légalité du permis ;
- les Parties s'engagent à se réunir, le cas échéant par l'intermédiaire de leurs Conseils respectifs, aux fins d'adapter le calendrier et les modalités de leurs accords et à régulariser, si nécessaire, via un avenant au présent protocole ;
- dans l'hypothèse d'un abandon du projet par la SAS Asteric Optic en raison desdits recours, les Parties feront application des termes du point 1 du présent article.

Article 10 : Frais

En dehors de la prise en charge, par la Ville d'Obernai, des honoraires du cabinet IPFEC, des honoraires du géomètre-expert et des honoraires de son Conseil pour la rédaction du présent protocole, chaque Partie conserve à sa charge les frais et honoraires qu'elle a exposés à ce jour, y compris au titre des négociations ayant pu aboutir au présent accord, de même que tous les éventuels frais et honoraires à venir en lien avec le présent protocole d'accord transactionnel.

Article 11 : Consentement

Les Parties acceptent sans réserve les clauses du présent protocole et reconnaissent qu'elles ont disposé du temps de réflexion nécessaire avant de signer celui-ci et qu'elles ne pourront par la suite invoquer un quelconque vice de consentement pour quelque cause que ce soit.

Les Parties déclarent donc que leur consentement présent est libre et traduit leur volonté éclairée.

Rédigé sur 13 pages en 4 exemplaires originaux dont l'un sera conservé,
en vue d'une éventuelle homologation, par le Conseil de la Ville d'Obernai.

(faire précéder la signature de la mention manuscrite
“Lu et approuvé - bon pour transaction définitive et sans réserve”)

Pour la SAS Asteric Optic

M.

Fait à....., le

Pour la SCI Dagorn

M.

Fait à....., le

Pour la Ville d'Obernai

M.

Fait à....., le

Annexes :

1. Délibération du Conseil Municipal de la ville d'Obernai
2. PV d'assemblée générale de la SAS Asteric Optic
3. PV d'assemblée générale de la SCI Dagorn
4. Procès-verbal d'arpentage
5. Arrêté portant permis de construire
6. Plan masse du projet
7. Formulaire de consultation du Domaine et preuve de dépôt
8. Devis d'entreprise
9. Contrat de maîtrise d'œuvre
10. RIB Carpa de Me Dangel
11. Caution personnelle et solidaire de M. Pépin

Intervention de Catherine Edel-Laurent

Point N° 3 - 016/02/2025

Acquisition d'une partie de l'emplacement réservé n°46 et approbation du projet d'aménagement d'un parking public courte durée avec arrêt de bus interurbain : protocole d'accord transactionnel

M. le Maire,
Chers collègues,

Vous nous soumettez l'approbation d'un protocole d'accord portant sur l'acquisition pour la somme de 400 000 € et une indemnisation complémentaire maximale de 125 000 €, d'une emprise de 6,28 ares comprise dans le périmètre de l'emplacement réservé n° 46 du PLU, sise rue du gal Gouraud.

Notre groupe s'était abstenu le 14 novembre 2023 au moment de l'adoption de la modification n°5 du PLU par le conseil communautaire ; nous avons en effet exprimé des réserves sur l'inscription de deux emplacements réservés sur l'intégralité de certaines propriétés privées sur-bâties et situées en zone résidentielle UB du PLU, alors que des emprises foncières en zone d'équipements restaient disponibles à proximité de la gare, dans le secteur du parking des Remparts et de sa zone d'extension à l'ouest.

Nous prenons aujourd'hui acte de l'aboutissement des tractations que vous avez menées et conduisent à renoncer à acquérir la totalité de l'emplacement n°46.

Nous accueillons favorablement la perspective de la prise en compte des intérêts privés en vue d'aboutir à la réalisation d'un projet mixte alliant une propriété bâtie à vocation commerciale, un parking de courte durée et la réalisation d'un arrêt pour deux bus interurbains.

Ce dernier aménagement améliorera notablement la sécurité des nombreux lycéens et collégiens qui empruntent le bus pour accéder aux établissements d'enseignement du secteur.

Comme nous l'avons exprimé en commission, notre groupe approuvera cette délibération.