

SEANCE DU 18 juillet 2023

ELUS	EN EXERCICE	PRESENTS
15	14	8

L'an deux mille vingt-trois, le 18 juillet, à 19 heures 30, le Conseil Municipal de la Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni en Mairie, sous la présidence de Monsieur Philippe GAILLOT, Maire.

LISTE DES PRESENTS :		
GAILLOT Philippe	OGER Isabelle	VALANCE Bénédicte
IMMER Alain	THILL Céline	VIEIRA Christophe
SMEC Jean	REUTER Olivier	
LISTE DES ABSENTS EXCUSES :		
MENEGHIN Gaël	DEBAILLEUL Delphine	
GUINDT Philippe	WALLERICH Alain	
LISTE DES ABSENTS NON-EXCUSES :		
BRUN Jérôme		
PEREIRA Julien		

Madame OGER Isabelle est désignée pour remplir la fonction de Secrétaire de séance et l'accepte. Le Conseil Municipal du 10/07/2023, vu l'absence de quorum constaté n'a pas pu se tenir, par conséquent, le présent Conseil Municipal délibère valablement sans condition de quorum.

Objet : 2023 - 743 Projet immobilier DUHO, « Lotissement des Côteaux », demande de mise à disposition d'une parcelle communale d'environ 14a50 de la section 3 parcelle 158 (contenance totale 23a51)

Monsieur IMMER Alain étant partie prenante dans le projet, se retire.

Monsieur le Maire présente la situation du projet de lotissement LA-VAUBAN (Mandataire DUHO Immobilier), qui serait constitué de 12 parcelles destinées à des maisons individuelles et présente le dernier plan (projet) du 10/07/2023 transmis par Email par M. René Hombourger.

Ce projet se situe en zone 1AUr et pour partie en zone UDr.

Monsieur Hombourger indique qu'il a pu obtenir des promesses de vente des propriétaires concernés avec une date d'expiration au 31/12/2023.

Dans le cadre d'une maîtrise foncière totale du projet LA VAUBAN, M. Hombourger a sollicité la commune pour une mise à disposition de la parcelle N° 0158 section 03.

Considérant :

- que la parcelle N° 0158 section 03 est issue du plan cadastral établi en 1909 (cadastre allemand), qu'elle est inscrite au Livre Foncier au nom de la Commune de Beyren-Lès Sierck ; qu'elle appartient au Domaine Privé de la Commune ;
- que la parcelle N° 0158 section 03 d'une contenance de 23a51ca, comprend actuellement une voie communale de fait desservant de part et d'autre 4 pavillons, des N° 27 au N° 30 Chemin des Côteaux, située entre la rue de Gandren et le commencement du sentier communal cadastré parcelle 0139 section 04 ;
- que la parcelle N° 0158 section 03 comprend 77 m² en zone A, dans sa partie jouxtant le chemin rural cadastré parcelle 0106 section 19, lesquels situés en zone A ne peuvent être compris dans le projet immobilier conformément au PLU ;
- que la parcelle N° 0158 section 03 dans sa partie incluse dans le projet immobilier, représentant une surface géographique de l'ordre de 14a50ca (suivant estimation de M. Gallani, Géomètre Expert), bien que non carrossable, des propriétaires mitoyens utilisent la largeur d'une voiture sur cette parcelle dont la largeur est de plus de 9 mètres au plus étroit, pour rejoindre leurs parcelles;

SEANCE DU 18 juillet 2023

Considérant : que le lotissement comprendra une extension de voirie et de réseaux sous voirie exclusivement réservés à cette zone, que la Commune devra en assumer les coûts de gestion et d'entretien qui sont particulièrement conséquents et que compte tenu du ZAN (Zéro Artificialisation Nette) imposé aux communes, la voie qui sera créée ne pourra plus desservir de nouvelles constructions autres que celles prévues dans ce projet ;

Monsieur le Maire indique que lors d'une réunion du 28 juin 2023 avec Monsieur René Hombourger au cours de laquelle participait Monsieur Gaël Meneghin (1^{er} Adjoint), il a été indiqué à M. Hombourger que sa demande de mise à disposition de la parcelle N° 0158 section 03 par la délivrance par la commune d'une permission de voirie, conduirait la commune à prendre en charge financièrement l'entretien de la voirie et des réseaux sous voiries ad-vitam aeternam, représentant un coût énorme pour la commune et que cette demande devait être soumise pour décision à un Conseil Communal;

Monsieur Hombourger par Email du 06 juillet indique que la commune « a le droit d'établir une taxe légale de 10% sur la vente des fonciers constructibles » ;

Monsieur le Maire informe le Conseil qu'il a contacté le cabinet NEGE (NORD-EST GEO ENVIRONNEMENT) ayant déjà intervenu sur la modification simplifiée du PLU de 2022 ; afin d'envisager une procédure d'aliénation de la partie de la parcelle N° 0158 section 03 incluse dans le projet immobilier d'environ 14a50ca qui permettrait à la commune la vente de la surface incluse dans le projet. Monsieur le Maire indique qu'une convention de rétrocession par l'aménageur qui réalisera la voirie et les réseaux sous voiries au profit de la Commune, à l'euro symbolique, au terme du projet pourra être envisagée.

Le cabinet NEGE a adressé le 10/07/2023 une proposition d'accompagnement à la procédure d'aliénation avec un devis de 3 600 € TTC, (3 000 € HT).

Une division de la parcelle N° 0158 section 03 doit préalablement être réalisée, afin d'aliéner uniquement la partie incluse dans le projet immobilier.

Monsieur le Maire présente la note méthodologique du cabinet NEGE qui comprend une enquête publique, la possibilité pour les riverains de faire une offre d'acquisition. L'ensemble de la procédure pouvant être tenu sous 3 mois, le cabinet NEGE étant disponible pendant l'été.

Après avoir échangé sur les différents aspects de ce projet le Conseil Municipal

- **DECIDE** de ne pas accorder de mise à disposition de la partie incluse dans le projet immobilier d'une surface de l'ordre de 14a50ca de la parcelle N° 0158 section 03, tel que sollicité par La Vauban ;
- **DECIDE** de ne pas donner suite à la proposition « d'établir une taxe légale de 10% sur la vente des fonciers constructibles » qui conduirait à taxer les vendeurs,

7 voies pour chacune de ces deux décisions, Monsieur IMMÉR Alain ne participant pas au vote.

Le Conseil Municipal à l'unanimité des votants, M. IMMÉR Alain ne participant pas au vote,

- **DECIDE** de soumettre à La Vauban, représentée par M. René HOMBOURGER une proposition de vente par la commune de la partie de la parcelle N° 0158 section 03 de l'ordre de 14a50ca incluse dans le projet immobilier, dans son état actuel y inclus toute servitude, au prix de vente des autres terrains, soit sur la base de 10 000 euros de l'are; sous condition suspensive de la réalisation préalable de la procédure d'aliénation et de signer concomitamment à la promesse de vente une convention de reprise de voirie à l'Euro symbolique à la fin des travaux réceptionnés par la commune et sur la base du plan projet du 10/07/2023 remis par Email de M. Hombourger. Monsieur le Maire transmettra l'offre dans les meilleurs délais ;
- **DECIDE** d'effectuer une division parcellaire de la parcelle N° 0158 section 03 en trois parcelles :
 - Zone A de 77 m² environ,
 - Zone incluse dans le projet immobilier du lotissement des Côteaux d'environ 14a50ca,
 - Zone aménagée en voie communale pour le reste de la surface ;

SEANCE DU 18 juillet 2023

- **AUTORISE** Monsieur le Maire à effectuer les démarches nécessaires et signer tous documents nécessaires à la division parcellaire précisée ci-dessus.

Dans le cas d'une acceptation de La Vauban d'acquérir la partie de la parcelle 0158 section 03 telle que définie ci-dessus le Conseil Communal à l'unanimité des votants, M. IMMER Alain ne participant pas au vote

- **DECIDE** d'accepter le devis N° D-2023-18 du 10/07/2023 du Cabinet NEGE pour un montant de 3 600 euros TTC (3 000 euros HT) ;
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer le devis NEGE ci-dessus et à engager les démarches pour la procédure d'aliénation de la partie de la parcelle communale incluse dans le projet de lotissement.

Fait et délibéré les jours, mois et ans susdits.

Pour copie conforme.

Beyren-lès-Sierck, le 20 juillet 2023

Le Maire :

Philippe GAILLOT

Le Maire certifie que le compte rendu de cette délibération a été publié sur le site internet de la mairie le 20/07/2023
Le Maire,

