Objet : Exercice du droit de préemption urbain pour les parcelles sises 26 Rue Zwiller à Didenheim

Numéro : ADM 2025/149

SOUS-PREFECTURE
25 JUIN 2025
DE MULHOUSE

Le Maire de la Commune de BRUNSTATT-DIDENHEIM,

VU le Code général des collectivités territoriales et notamment l'article L.2122-22,

VU le Code général de la propriété des personnes publiques,

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L.210-1 et suivants, L.211-1 et suivants et L.213-1, R.211-1, R.213-4 et suivants relatifs à l'exercice du droit de préemption urbain,

VU l'article L.300-1 du code de l'urbanisme relatif aux actions et opérations d'aménagement,

VU l'article D.213-13-1 et suivants du code de l'urbanisme,

VU la délibération du Conseil Municipal du 14 novembre 2019 redéfinissant le champ d'application du droit de préemption urbain sur le territoire de la commune de Didenheim,

VU la délibération du Conseil Municipal du 23 mai 2020, délégant au maire l'exercice du droit de préemption urbain,

VU la délibération du Conseil Municipal du 19 décembre 2024 approuvant le plan local d'urbanisme,

VU la déclaration d'intention d'aliéner n°43/2025 établie par Maître PERCHERON, notaire à Riedisheim, réceptionnée en mairie le 25 avril 2025 concernant la vente de Monsieur TILLMANN Jean-Jacques de l'immeuble cadastré préfixe n°070 section 2 parcelles n°93, 94, 95, 96, 215 et 216 située 26 Rue Zwiller, d'une contenance de 1811m² pour une surface utile ou habitable de 159 m², au prix principal de 300 000 euros,

VU la demande de visite notifiée au notaire le 5 mai 2025,

VU l'avis des domaines en date du 28 mai 2025,

VU la décision du conseil municipal portant réalisation d'un programme immobilier « Les terrasses de Didenheim » du 25 janvier 2018, ratifiant la vente de deux parcelles communales dans le cadre de la réalisation du programme immobilier,

VU la décision du conseil municipal du 22 mars 2018 modifiant la décision du conseil du 25 janvier 2018 susmentionnée,

VU le rapport de la commission d'urbanisme du 10 septembre 2019, joint en annexe, portant sur le projet de création d'une maison « seniors » à Didenheim, dans lequel les parcelles préemptées sont parties intégrantes du projet,

CONSIDERANT que cet immeuble est situé en zone UD du plan local d'urbanisme de la commune de Brunstatt-Didenheim,

CONSIDERANT que les parcelles cadastrées préfixe n°070 section 2 parcelles n°93, 94, 95, 96, 215 et 216, permettraient un accès facilité à de l'emplacement réservé, en permettant la bonne desserte ainsi qu'un aménagement optimal, et facilitent l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et de secours.

CONSIDERANT que ces parcelles offrent à la fois ces éléments d'accès et supportent une maison de 159 m².

CONSIDERANT que le bâtiment situé 26 Rue Zwiller offre une surface suffisante, pour optimiser l'aménagement des parcelles avoisinantes propriété de la commune. En outre, l'emplacement réservé à proximité, défini par le plan local d'urbanisme, permet de réaliser un projet d'aménagement de logements sociaux pour les seniors « Les terrasses de Didenheim ».

CONSIDERANT que la maison située 26 Rue Zwiller permettra d'accueillir des équipements collectifs afin de créer davantage de logements seniors.

CONSIDERANT que les parcelles objet de la préemption font pleinement partie du projet de logements sociaux pour les seniors,

CONSIDERANT que ce projet s'inscrit dans le cadre d'aménagement urbain prévu par le plan local d'urbanisme en vigueur,

ARRÊTE

ARTICLE 1 – La Commune de Brunstatt-Didenheim décide d'exercer le droit de préemption urbain pour acquérir l'immeuble cadastré préfixe 070 section 2 n°93, 94, 95, 96, 215 et 216 situé 26 Rue Zwiller à Didenheim (68350 Brunstatt-Didenheim), d'une contenance de 1 811 m², pour une surface utile ou habitable de 159 m² au prix de 300 000 euros, dont 10 000 euros de mobilier.

ARTICLE 2 – L'exercice du droit de préemption sur ces parcelles, décrit ci-dessus, est motivé, en application des articles L.210-1 et L.300-1 du code de l'urbanisme, par un projet d'aménagement de logements sociaux pour les seniors « Les Terrasses de Didenheim » prévu par le plan local d'urbanisme, notamment par l'emplacement réservé n°20 avoisinant les parcelles objet de la préemption et défini de longue date par les commissions de la collectivité.

ARTICLE 3 – La présente décision est prise en application de l'article R.213-8b) du code de l'urbanisme, soit au prix et conditions proposées dans la déclaration d'intention d'aliéner. Le propriétaire n'a donc pas la faculté de renoncer à l'aliénation de son bien.

ARTICLE 4 – Un acte authentique constatant le transfert de propriété sera établi dans un délai de trois (3) mois, à compter de la notification de la présente décision, conformément à l'article R.213-12 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 5 – Le règlement de la vente interviendra dans les six mois, à compter de la notification de la présente décision.

ARTICLE 6 – Les éléments d'information relatifs à la préemption seront inscrits au registre des préemptions conformément à l'article L.213-13 du code de l'urbanisme

ARTICLE 7 – Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours administratif devant le maire dans le délai de deux mois à compter de sa notification. L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet.

Le présent arrêté peut également faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Strasbourg, dans le délai de deux mois à compter de sa notification, ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse de l'administration si un recours administratif a été déposé au préalable.

SOUS-PREFECTURE
25 JUIN 2025
DE MULHOUSE

Tribunal Administratif de Strasbourg
31 avenue de la Paix, 67000 STRASBOURG
03 88 21 23 23 – greffe.ta-strasbourg@juradm.fr

Le tribunal administratif peut être saisi d'une requête déposée sur le site www.telerecours.fr.

ARTICLE 8 – Le présent arrêté sera notifié au propriétaire des parcelles susmentionnées, à Maître PERCHERON, notaire. Le présent arrêté sera transmis au Préfet du département du Haut-Rhin

ARTICLE 9 – Monsieur le Directeur Général des Services de la Commune de Brunstatt-Didenheim est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Brunstatt-Didenheim, le lundi 23 juin 2025

MAIRIE DE BRUNSTATT - DIDENHEIM
HAUT-RHIN

Le Maire,

Antoine VIOLA

- au 1er étage : 3 chambres, une salle de bains, des dégagements

Ce bien est proposé à la vente pour un montant de 65 000 €

La maison sise 272 Avenue d'Altkirch cadastrée section 14 parcelle n°238 d'une surface de 4,32 ares comprend :

- un sous-sol : cave et chaufferie avec faible hauteur sous plafond
- rez-de-chaussée : cuisine avec douche, trois pièces et un WC
- 1er étage : cuisine et 3 pièces
- 2ème étage : 3 pièces et une salle de bains
- combles accessibles par une trappe dans le couloir

Ce bien est proposé à la vente pour un montant de 105 000 €.

Après en avoir discuté, le Conseil Municipal,

DECIDE, à l'unanimité,

- de valider l'acquisition de la maison située 268 Avenue d'Altkirch à Brunstatt, cadastrée section 14 parcelle n°28 d'une surface de 3,55 ares au prix de 65 000 € et la maison située 272 Avenue d'Altkirch à Brunstatt cadastrée section 14 parcelle n°238 d'une surface de 4,32 ares au prix de 105 000 €,

- d'autoriser Madame le Maire ou son représentant à signer l'acte notarié à passer à ce titre.

POINT 29 - Vente de deux parcelles : projet ARGO à Didenheim

Rapporteur : Monsieur l'Adjoint BAUER, Maire délégué de Didenheim

Dans le cadre de la réalisation d'un programme immobilier de 53 logements par la Sàrl LES TERRASSES DE DIDENHEIM - 7 Allée de Bel Air - 33185 LE HAILLAN au niveau du 5 rue du 25 novembre à DIDENHEIM, la commune a été sollicitée pour la signature d'une promesse de vente sous condition* (cf. ci-dessous) de deux parcelles communales qui se trouvent dans l'emprise foncière du promoteur.

Il s'agit des parcelles cadastrées section 07002 n°112 d'une surface de 2,38 ares et n° 114 de 2,67 ares.

D'un commun accord le prix a été fixé à 10 000 €/are.

SOUS-PREFECTURE 25 JUIN 2025 DE MULHOUSE

Après en avoir discuté, le Conseil Municipal,

DECIDE, à l'unanimité,

- de valider la vente des 2 parcelles communales cadastrées section 07002 n°112 et n° 114 d'une surface totale de 5,05 ares pour un montant total de 50 500 €,

- d'autoriser Madame le Maire ou son représentant à signer la promesse de vente détaillée ci-dessus puis l'acte de vente à passer à ce titre.

*Promesse de vente de 14 mois aux conditions suivantes :

- que l'acquéreur devienne propriétaire des parcelles voisines à savoir 84, 109, 110, 111, 113 &190
- obtention d'un permis de construire pour la construction de 53 logements purgé de tout recours
- une étude de sol positive
- obtention d'une garantie financière d'achèvement
- signature d'un contrat de réservation avec un institutionnel bailleur pour l'intégralité du programme

POINT 30 - Mise à disposition de terrains communaux à Didenheim

Rapporteur : Monsieur l'Adjoint BAUER, Maire délégué de Didenheim

La Commune a été sollicitée par Monsieur Guy FISCHER demeurant 17 rue des Frères Lumière à Brunstatt a sollicité la Commune pour obtenir l'autorisation d'installer ses deux chevaux sur des parcelles communales à Didenheim (d'une surface de 75,15 ares).

Ces terrains cadastrés section 070 04 n°13-15-16–26 et 27 étaient par le passé occupés par les chevaux du Docteur Charles MULLER et sont actuellement libres.

Monsieur FISCHER consent à entretenir les terrains par des travaux de débroussaillage, d'élagage et par la remise en état des clôtures.

Ainsi, il est proposé de rédiger une convention de mise à disposition temporaire entre la Commune et Monsieur Guy FISCHER.

Après en avoir discuté, le Conseil Municipal,

DECIDE, à l'unanimité,

POINT 35 - Rue des Champs

Rapporteur : Monsieur l'Adjoint Christian VOGT, Maire délégué de Brunstatt

Par délibération en date du 23 mars 2017, la commune avait ratifié le déclassement de 21 m² de son domaine public conformément à l'avis favorable du commissaire enquêteur. Il s'agissait des parcelles cadastrées section 35 n°1407 d'une surface de 16 m² et n°1406 d'une surface de 5 m².

Suite à la vente de la maison du 2 rue des Champs à Brunstatt aux époux NOEL un nouvel arpentage de la parcelle cadastrée section 35 n°1407 a été effectué donnant naissance à la parcelle n°1414 d'une surface de 10 m² et n°1415 de 6 m².

Les nouveaux propriétaires ont sollicité la commune pour acquérir les parcelles communales cadastrées section 35 n°1406/261 d'une surface de 5 m² et n°1415/1407 d'une surface de 6 m² au prix de 105 €/m².

Après en avoir discuté, le Conseil Municipal,

DECIDE, à l'unanimité,
moins trois voix contre

- de valider la vente des parcelles cadastrées section 35 n° 1406/261 de 5 m² et n° 1415/1407 de 6 m² pour un montant total de 1 155 € aux époux NOEL demeurant 2 rue des champs à Brunstatt,

- d'autoriser Madame le Maire ou son représentant à signer l'acte notarié à passer à ce titre.

POINT 36 - Rue du 25 Novembre à Didenheim

Rapporteur : Monsieur l'Adjoint Denis BAUER, Maire délégué de Didenheim

Par délibération en date du 25 janvier 2018 le Conseil Municipal avait ratifié la signature d'une promesse de vente sous condition* (cf. ci-dessous) de deux parcelles communales cadastrées section 70/2 n°112 et n° 114, dans le cadre de la réalisation d'un programme immobilier de 53 logements au niveau du 5 rue du 25 novembre à DIDENHEIM, au prix de 10 000 €/are.

Une erreur matérielle s'est glissée dans la surface de la parcelle cadastrée section 70/2 n°114 qui est de 2,69 ares et non de 2,67 ares.

Par conséquent, le total des surfaces à vendre est de 5,07 ares (et non de 5,05 ares) répartit comme suit : parcelle cadastrée section 70/2 n°112 d'une surface de 2,38 ares et n°114 d'une surface de 2,69 ares

Après en avoir discuté, le Conseil Municipal,

DECIDE, à l'unanimité,
moins trois voix contre

- de valider la vente des 2 parcelles communales cadastrées section 70/2 n°112 d'une surface de 2,38 ares et n° 114 d'une surface de 2,69 ares pour un montant total de 50 700 € au profit de la Sàrl LES TERRASSES DE DIDENHEIM - 7 Allée de Bel Air - 33185 LE HAILLAN,

- d'autoriser Madame le Maire ou son représentant à signer la promesse de vente détaillée ci-dessus puis l'acte notarié à passer à ce titre.

* Promesse de vente de 14 mois aux conditions suivantes :

- que l'acquéreur devienne propriétaire des parcelles voisines à savoir 84, 109, 110, 111, 113 &190
- obtention d'un permis de construire pour la construction de 53 logements purgé de tout recours
- une étude de sol positive
- obtention d'une garantie financière d'achèvement
- signature d'un contrat de réservation avec un institutionnel bailleur pour l'intégralité du programme.

POINT 37 - Démolition 6 rue de France

Rapporteur : Monsieur l'Adjoint Christian VOGT, Maire délégué de Brunstatt

De 1963 à 2016 cette maison cadastrée section 1 n°79 d'une surface de 3,76 ares était occupée par une activité artisanale de boulangerie/pâtisserie.

Dans le cadre de la requalification du centre-ville de Brunstatt qui ceinture le secteur de la mairie entre la rue des Ecluses et le parking Tabac Saint Georges, la commune souhaite démolir cette maison et aménager les espaces différemment.

Extrait de la Commission d'urbanisme du 10 septembre 2019

14. Projet de création d'une maison « séniors » à Didenheim

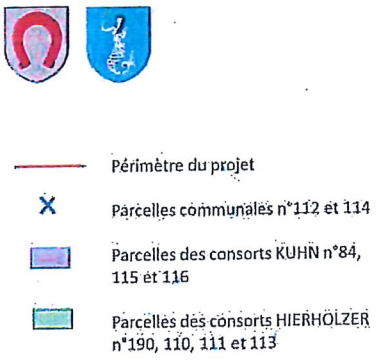
La commune a délibéré le 22/03/2018 pour vendre 2 parcelles communales cadastrées section 70 02 n°112 et 114 à la SARL Les Terrasses de Didenheim pour réaliser un projet immobilier de 40 à 50 logements.

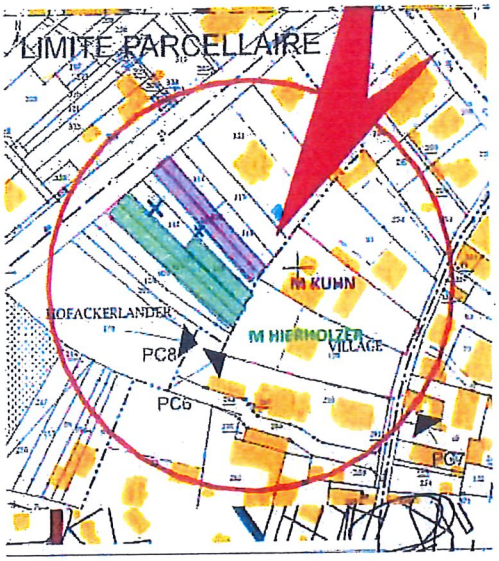
En plus des parcelles communales, le périmètre du projet comprenait les parcelles des consorts HIERHOLZER cadastrées section 70 02 n°190, n°111 et n°113, les parcelles des consorts KUHN cadastrées section 70 02 n°84, n°115 et n°116.

Ce projet n'a, à l'heure actuelle, pas abouti. Ainsi, compte tenu de l'intérêt pour la commune de mettre en place les conditions de la concrétisation de ce projet, la commune envisage, en cas d'abandon de ce dernier par la société actuellement en charge, de créer une maison « séniors ». Pour ce faire, l'acquisition amiable ou par voie de préemption des parcelles citées serait requise.

La commission est donc appelée à souscrire à ce projet et à prendre acte des acquisitions à réaliser pour ce faire.

La commission prend acte de cette information.





SOUS-PREFECTURE
25 JUIN 2025
DE MULHOUSE