



# PROCÈS - VERBAL RÉUNION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 28 octobre 2025 à 20h00

Sous la Présidence de M. Maurice **LUTZ**, Maire.

<b>Nombre de conseillers élus :</b> 11	<b>Présents à l'ouverture de la séance (20H00) :</b> MM. Didier ADAM, Jean-Claude DOLIS, Pierre HOLDERITH et Maurice LUTZ, Mmes Michelle ECKART, Céline FISCHER et Martine GOMEZ.
<b>Nombre de conseillers en fonction :</b> 10	<b>Excusés :</b> MM. Alain HARTWIGSEN (procuration donnée à M. Jean-Claude DOLIS pour tous les points), Jean KEHREN (procuration donnée à M. Maurice LUTZ pour tous les points) et Pierre WEBER (procuration donnée à M. Pierre HOLDERITH pour tous les points).
<b>Nombre de conseillers présents :</b> 7	

## 1. Désignation du secrétaire de séance

**Le Conseil Municipal désigne à l'UNANIMITÉ, Mme Martine GOMEZ comme secrétaire de séance.**

## 2. Approbation du procès-verbal de la séance du 23 septembre 2025

Le procès-verbal de la séance du 23 septembre 2025 a été préalablement porté à la connaissance du Conseil Municipal par mail. Jean-Claude DOLIS a demandé une rectification au point n°6 – « Rapports d'activités SDEA » qui a été prise en compte et modifiée sur le procès-verbal.

**Le Conseil Municipal, après délibération, DÉCIDE à 9 VOIX POUR et 1 ABSTENTION (Pierre WEBER), D'APPROUVER le procès-verbal de la séance du 23 septembre 2025.**

## ANNEXE(S) : Procès-verbal de la séance du 23 septembre 2025

### 3. Abrogation de la carte communale

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal engagée le 15 décembre 2020, est en voie d'aboutissement avec l'approbation du document par le Conseil communautaire prévue lors de la séance du 11 décembre 2025.

Le PLUi, une fois exécutoire, se substituera aux plans d'occupation des sols et plans locaux d'urbanisme communaux auparavant en vigueur dans son périmètre. En revanche, pour les cartes communales, cette substitution n'est pas automatique.

Pour autant, le Conseil d'État a eu l'occasion de préciser que « le Plan Local d'Urbanisme et la carte communale sont deux documents exclusifs l'un de l'autre », qui ne peuvent pas coexister sur un même territoire (CE, avis, 28 novembre 2007, n°303421). La doctrine ministérielle a confirmé qu'il convient d'abroger formellement la carte communale en cas d'élaboration d'un PLU.

L'abrogation de la carte communale, quand elle sera exécutoire, mettra fin à son application. Toutefois, sa disparition ne vaudra que pour l'avenir : elle ne remettra pas en cause les autorisations d'urbanisme délivrées sous son emprise qui demeureront valables.

Si aucun document d'urbanisme ne venait remplacer la carte communale abrogée, ce serait le règlement national d'urbanisme qui s'appliquerait sur la commune. Cette situation ne devrait cependant pas se présenter dans la mesure où la Communauté d'Agglomération veillera à ce que le PLUi succède immédiatement à la carte communale. Il sera opposable aux autorisations d'urbanisme délivrées à compter de son entrée en vigueur.

En l'absence de précision dans le code de l'urbanisme, l'abrogation d'une carte communale suit une procédure similaire à celle de son approbation, selon le principe de parallélisme des formes. Ainsi, en application des articles L.163-5 à L.163-7 du code de l'urbanisme, l'abrogation de la carte communale est

soumise à enquête publique. Dans le cas présent, le choix a été fait de recourir à une enquête publique unique portant également sur l'élaboration du PLUi.

La commission d'enquête a rendu un avis favorable à l'abrogation de la carte communale de Wahlenheim.

L'abrogation pourra donc être décidée par le Conseil communautaire.

En application de l'article L.5211-57 du code général des collectivités territoriales, la commune a été saisie pour donner son avis au préalable.

Il est demandé aux membres de se prononcer sur l'abrogation de la carte communale de Wahlenheim par la Communauté d'Agglomération de Haguenau.

- *Pierre HOLDERITH demande ce qu'il se passerait si le PLUi n'était pas adopté et qu'advierait-il des dossiers qui seraient déposés ?*
- *Maurice LUTZ rappelle que c'est le RNU (Règlement National d'Urbanisme) qui s'appliquerait à la commune.*
- *Pierre HOLDERITH souhaite que la carte communale soit abrogée à la date précise de mise en place effective du PLUi.*
- *Maurice LUTZ rappelle que cela ne change pas grand-chose pour la commune, entre le RNU et la carte communale, notamment pour le zonage qui reste le même. L'État peut encore moins s'y opposer mais les chambres consulaires ont donné l'accord avec de petites réserves.*
- *Pierre HOLDERITH a une question concernant le futur PLUi, il se demande si on n'étend pas la zone constructible car les dents creuses font plus que 2 hectares ?*
- *Maurice LUTZ répond que ce sont des ENAF (Espaces Naturels Agricoles et Forestiers). La loi Résilience et Climat de 2018 a déclenché le « zéro artificialisation », l'Assemblée Nationale a fait sortir et adopté que toutes les communes avaient droit à un hectare lié aux ENAF à l'intérieur de la zone constructible. La commune dispose d'environ 1,4 hectare (3 zones : jardin KEHREN, parc FORNÈS et dernier terrain à la sortie).*
- *Pierre HOLDERITH rappelle qu'il n'y a pas de zone constructible si elle se situe à plus de 50 mètres d'une route. Il s'interroge car il existe des dents creuses à plus de 50 mètres de la route.*
- *Maurice LUTZ confirme que la doléance la plus importante de l'enquête concerne ces 50 mètres.*
- *Martine GOMEZ rappelle qu'on ne construit pas un troisième rideau.*
- *Maurice LUTZ rajoute que si l'on réduit on perd de la zone constructible.*
- *Pierre HOLDERITH se demande si toutes les dents creuses sont limitées à 50 mètres, est-ce que les 1,4 hectares ne se réduisent pas et permettent d'étendre la zone constructible actuelle au-delà ?*
- *Maurice LUTZ répond que ces 50 mètres sont le point le plus évoqué dans l'enquête. La Communauté d'Agglomération de Haguenau devrait autoriser au-delà s'il s'agit d'un chemin privé ou communal mais sans servitude. Il cite l'exemple du terrain de Thierry WENDLING, il n'est pas constructible, mais si on ouvre, on crée un précédent.*
- *Pierre HOLDERITH se demande si on n'aurait pas dû poser la question avant afin de connaître les conséquences sur le PLU et les règles d'urbanisme.*
- *Maurice LUTZ répond qu'une partie du terrain de Benoît FORNÈS appartient à la commune. Si demain il vend à un lotisseur et qu'il crée une route, les 50 mètres seront applicables à partir de cette route.*
- *Pierre HOLDERITH rétorque que le PLU va survivre au Conseil municipal et qu'on ignore ce que sera demain, il y a des agences immobilières à l'affût pour ce type de terrain.*
- *Maurice LUTZ rappelle qu'il y a un cours d'eau sur le terrain de Benoît FORNÈS et que cela constitue un obstacle. On pourrait faire un lotissement sur ce foncier comme à l'entrée et on pourrait également encore construire une maison derrière la maison de Mme KEHREN. Cette problématique des 50 mètres a été le point le plus volcanique en conférence des maires. Avant cela la commune disposait de 40 mètres, nous sommes donc gagnants contrairement à d'autres communes qui n'avaient pas de limite.*

### **Le Conseil Municipal,**

**Vu** le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.163-6, L.163-7, R.163-5, R.163-9,

**Vu** le code général des collectivités territoriales et notamment son article L.5211-57,

**Vu** la carte communale de Wahlenheim approuvée le 11/12/2012 et annulée partiellement le 13/05/2014,

**Vu** la consultation de l'autorité environnementale, au titre de la procédure d'examen au cas par cas visées aux articles R.104-33 et suivants du code de l'urbanisme, en date du 07/03/2025 et sa réponse en date du 30/04/2025 confirmant l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale du projet d'abrogation de la carte communale,

- Vu** la délibération du conseil communautaire en date du 03/07/2025 décidant de ne pas réaliser d'évaluation environnementale,
- Vu** l'arrêté communautaire en date du 16/05/2025 prescrivant l'enquête publique unique relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal et l'abrogation des cartes communales de Hochstett, Ringeldorf, Wahlenheim et Wittersheim,
- Vu** le dossier d'enquête publique ainsi que le rapport et les conclusions de la commission d'enquête,

**Considérant** la nécessité d'abroger la carte communale de Wahlenheim en raison de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal,

**DÉCIDE après délibération, à l'UNANIMITÉ,**  
**D'APPROUVER l'abrogation de la carte communale à condition qu'elle soit abrogée à la date d'entrée en vigueur effective du Plan Local d'Urbanisme intercommunal,**  
**DE DONNER un avis favorable à l'abrogation de la carte communale de Wahlenheim par la Communauté d'Agglomération de Haguenau,**  
**CHARGE et AUTORISE le Maire à effectuer toutes les démarches nécessaires dans ce sens et notamment à signer tous documents y afférents.**

#### **4. Rapports d'activités de la CAH pour l'année 2024**

Le Code général des collectivités territoriales rend obligatoire l'établissement d'un rapport d'activité annuel des établissements publics de coopération intercommunale, rapport qui doit être transmis aux maires des communes membres lesquels doivent le communiquer à leur Conseil municipal.

Le rapport d'activité 2024 de la Communauté d'Agglomération de Haguenau a été transmis aux communes membres récemment, ainsi qu'aux conseillers municipaux lors de l'assemblée du 1<sup>er</sup> octobre à Brumath. Il est accompagné du compte administratif 2024 (budget principal et budgets annexes pour les ordures ménagères, l'assainissement, l'eau, le transport, les zones d'activité économique, la VLS, les parcs de stationnements fermés, l'abattoir et GEMAPI).

Le rapport annuel d'activité de la Communauté d'Agglomération de Haguenau présente les réalisations et actions de la CAH durant l'année 2024.

Maurice LUTZ expose aux membres du Conseil municipal les principaux projets, les actions et les moyens mis à disposition par la Communauté d'Agglomération de Haguenau en 2024.

Maurice LUTZ confirme que les rapports d'activités et annexes seront transmis par voie dématérialisée aux membres du Conseil municipal.

**Le Conseil Municipal prend acte des informations.**

#### **ANNEXE(S) : /**

#### **5. Bilan annuel du Programme Local de l'Habitat intercommunal (PLHi)**

Le 30 mars 2023, la CAH, compétente en matière d'équilibre social de l'habitat, a approuvé son premier Programme Local de l'Habitat intercommunal (PLHi).

Ce document stratégique et opérationnel constitue, pour 6 ans, le projet politique en matière d'habitat qui s'applique aux 36 communes de la CAH. Fondé sur un diagnostic du territoire, le PLHi se déploie en 19 actions, structurées en 4 axes :

- Axe 1 : conforter l'attractivité du territoire
- Axe 2 : favoriser les parcours résidentiels
- Axe 3 : améliorer les logements anciens
- Axe 4 : piloter, suivre et animer la politique locale de l'habitat.

Conformément au code de la construction et de l'habitation, la CAH doit dresser chaque année un bilan de réalisation du PLHi qui sera transmis aux communes pour mise à disposition du public ainsi qu'au préfet.

Le bilan porte sur l'année 2024, soit la 2<sup>ème</sup> année de mise en œuvre du PLHi. Il s'agit de rappeler, pour chaque action, les objectifs poursuivis, puis de présenter, le cas échéant, des éléments contextuels, les moyens mobilisés, les premiers résultats obtenus, ainsi que les perspectives envisageables.

Maurice LUTZ présente le récapitulatif de l'avancement des actions du PLHi pour les 4 axes, les chiffres clés et les résultats obtenus. Il confirme que le bilan sera transmis par voie dématérialisée aux membres du Conseil municipal et mis à disposition du public.

**Le Conseil Municipal prend acte des informations.**

**ANNEXE(S) : Bilan annuel du Programme Local de l'Habitat intercommunal de la CAH 2024**

**6. Divers**

- ✓ Maurice LUTZ rappelle que la prochaine réunion du Conseil municipal aura lieu le 2 décembre à 19h.
- ✓ Maurice LUTZ informe les membres d'un dépôt sauvage constaté le dimanche 19 octobre signalé par le chasseur. Il a fait un signalement à la gendarmerie qui a pu trouver le responsable (qui est domicilié à Haguenau) en fouillant les déchets. Il souhaite que le Conseil municipal délibère, lors d'un prochain conseil, sur la mise en place d'une amende administrative.
- ✓ Maurice LUTZ rappelle que la fête des aînés aura lieu le dimanche 7 décembre et invite les membres à y assister et donner un coup de main pour la préparation, le service et le rangement.
- ✓ Pierre HOLDERITH se questionne au sujet de la rue de Batzendorf, il n'est pas allé mesurer, mais il trouve que la route est étroite. Maurice LUTZ confirme que les 5 mètres sont respectés. Didier ADAM confirme que c'est trompeur en l'absence de trottoir et avec la présence des piquets. Maurice LUTZ rajoute que les ouvriers ont rencontré des difficultés pour aspirer les fosses et ont buriné pour sortir une profondeur d'un mètre pour la plantation des arbres. Cette plantation n'était pas prévue au départ, mais elle sera entièrement prise en charge par la CAH.

Sans autre remarque, M. le Maire clôt la séance à 21h15, remercie les membres pour leur présence.

LU, APPROUVÉ ET SIGNÉ PAR :

Le Maire,  
  
Maurice LUTZ



La Secrétaire de séance,

  
Martine GOMEZ

