

Extrait du registre des délibérations
du Conseil Municipal
séance du 29/07/2025

Date de la convocation
24/07/2025

Date d'affichage
24/07/2025

Nombres de membres
Afférents au Conseil
municipal : 19
Votants : 18

L'an 2025 le 29 Juillet à 20 heures, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans la salle de réunion de la Mairie, sous la présidence de SCHIELIN Jean-Claude, Maire.

Présents : M. SCHIELIN Jean-Claude, Maire, M. DIETSCHY Fabien, Mme OSINSKI Eliane, M. HATSCH Serge, Adjoint, M. MARY Etienne, Mme ISPA Dominique, Mme EGLIN Béatrice, Mme HENGY Judith, M. GLATTACKER Marc, M. RIEGERT Patrick, Mme SCHMITT KUNTZ Thérèse, M. GRUNENWALD Christophe, Mme GAISSER Nathalie, Mme ALZON Karine.

Absente : Mme FISCHER Mallory.

Excusés : Mme BURGER Sylvie (a donné procuration à M. DIETSCHY Fabien), M. NUSSBAUMER Michel (a donné procuration à M. SCHIELIN Jean-Claude), M. WELMELINGER Nicolas (a donné procuration à M. MARY Etienne), M. ZIMMERMANN Cyrille (a donné procuration à M. HATSCH Serge).

2025_050

5. Atelier communal - choix d'un projet

M. le Maire rend compte du courrier reçu de M. Patrick Riegert par lequel il conteste la validité du vote de du point 4 Atelier communal - choix d'un projet prise lors de la dernière séance du Conseil Municipal, car ce point a été rajouté à l'ordre du jour avant l'ouverture de la séance.

"Or du point de vue de la légalité et selon l'article L212-10 du CGCT il est impossible d'ajouter un point non prévu à l'ordre du jour.

Ce rajout de point à l'ordre du jour ainsi que le vote y afférant souffrent donc de nullité, souffre de la même nullité le point 6 devenu point 7 (ainsi que toutes pièces, notifications ou marchés émis celui-ci étant lié au vote du point 4)."

M. le Maire répond que du point de vue de la légalité M. Patrick Riegert cite l'article L212-10 du CGCT. Cet article n'existe pas. Il s'agit de l'article L2121-10.

M. le Maire explique que l'ajout d'un point à l'ordre du jour est une pratique courante dans beaucoup de Commune.

Pour régulariser la situation, il a convoqué le Conseil Municipal à une nouvelle réunion en mettant tous les points liés à l'atelier communal à l'ordre du jour.

M. le Maire dit qu'une visite est inutile. Il y a suffisamment de personnes compétentes au sein du Conseil pour donner un avis.

Il informe le Conseil qu'il n'a pas reçu de proposition écrite, sur le coût de la cession du bâtiment. Il a eu une proposition verbale de 850 000 €.

Il rappelle aussi qu'il a annoncé lors de la séance du 01 avril 2025 qu'il solliciterait éventuellement une estimation des services des domaines.

M. Etienne Mary indique qu'en plus de prix d'achat, il faut ajouter les frais de notaire estimés 7 à 8 % du prix de vente soit 68 000 €, et les frais de mise en place de la copropriété estimés à 600 €. M. Patrick Riegert informe que la création de la copropriété est en cours.

M. Etienne Mary ajoute qu'en raison de la présence de produits inflammables, les murs, plafonds et portes doivent être coupe-feu 2 h.

Il ajoute qu'il y a bon nombre de fissures sur le bâtiment.

M. Patrick Riegert dit que dans la local "Barbot" la surface peut être doublée en créant une cloison, et rappelle que les murs des ateliers actuels ne sont pas coupe-feu.

M. Etienne Mary donne l'exemple de la Commune de Ferrette où un local associatif a été rénové par des bénévoles, se demande pourquoi les associations de Waldighoffen ne peuvent pas aider à la rénovation et aménagement des locaux mis à leur disposition.

M. Patrick Riegert propose de scinder en deux le bâtiment Heinis et de permettre à une association de s'installer dans la partie récente.

Mme Béatrice Eglin dit que les locaux doivent être adaptés aux besoins de la Commune.

M. Serge Hatsch dit qu'il ne souhaite plus d'enclave et de multiples lieux de stockage de matériaux : gravillons à un endroit, concassé dans un autre lieu, bennes à verre, gravats, etc.

M. Dominique Ispa demande si on a reçu des documents, plans ? Il est répondu par la négative.

M. Marc Glattacker demande un chiffrage des travaux de travaux de transformation.

Mme Béatrice Eglin regrette qu'on ait plusieurs informations mais pas de données concrètes et écrites.

Mme Dominique Ispa rappelle que le projet de construction est antérieure à l'annonce de la vente du bâtiment "Ets Heinis". M. le Maire ajoute qu'un terrain a été acheté rue de l'Artisanat à Mme De Taillandier pour permettre la construction d'un nouvel atelier communal.

M. Fabien Dietschy fait part de réflexions issues des réunions de la Municipalité :

- Contraintes liées à la copropriété : le règlement de copropriété peut limiter certaines activités (bruits, horaires, types d'usages...), décisions à l'unanimité ou majorité qualifiée, frais de copropriété partagés, la Commune devant contribuer aux charges communes y compris pour des services qu'elle n'utilise pas directement.
- Risques de conflits avec les copropriétaires et locataire en raison des nuisances.
- Limites d'aménagement et d'accessibilité empêchant des travaux lourds : tout aménagement structurel (brèche, ventilation, extraction, etc) peut être interdit ou contraint.
- Perte de maîtrise à long terme : l'arrivée de nouveaux copropriétaires peut remettre en cause des équilibres existants, risque de revente difficile, pas d'autonomie totale.
- Coûts cachés et incertitudes : charges d'entretien communes imprévues : travaux de toiture d'ascenseur ou de façade à partager même si cela ne concerne pas directement les ateliers, et les charges peuvent augmenter de manière significative selon les besoins de l'immeuble.

Mme Karine Alzon dit qu'avec une construction neuve il y a moins de risques et que le terrain est déjà acheté.

M. Patrick Riegert indique le coût de la partie "Barbot" ne s'élève qu'à 400 000 €.

M. Etienne Mary dit qu'il n'y a aucune isolation dans ce local.

M. Fabien Dietschy ajoute qu'il n'y a pas de sanitaire, ni vestiaire, ni cuisine.

M. Patrick Riegert regrette que ce dossier manque de réflexion.

- M. le Maire dit que dans une vision plus lointaine, il est impensable de sortir les ateliers municipaux d'une copropriété, pour les remettre dans une autre copropriété, en restant dans un contexte mixte mêlant activités et logements. Dans le bâtiment "Heinis" il n'y a aucune possibilité de faire des extensions futures.

- Une copropriété est toujours source de conflits. Dans ce bâtiment, tous les réseaux eaux usées, électricité de étages passent par le rez-de-chaussée.

- Le bâtiment "Heinis" comprend un bâtiment d'origine de plus d'un demi-siècle, rénové il y a 20 ans, et un hangar de type "Barbot" construit il y a environ 20 ans. Investir dans un ouvrage ancien, avec des travaux d'adaptation se traduit par un coût de 850 000 € d'achat, des frais de notaire de 60 000 € et des travaux d'aménagement estimés à 200 000 €, soit environ 1 100 000 € pour un ouvrage qui ne répondra jamais en totalité aux besoins des employés communaux.

- En terme de fonctionnalité se pose la question de l'affectation du grand hall d'exposition car inutile pour les ateliers communaux. Accueillir le Cercle d'Histoire par exemple nécessiterait de scinder les locaux, les réseaux électriques, chauffage et eau.
- Les emprises extérieures n'offrent pas la possibilité d'aménager une aire de lavage et des box pour le sel de déneigement, le gravier, sable, etc.
- Les aires de manoeuvre sont limitées.
- Les surfaces ne sont pas adaptées :
280 m² de surface d'exposition / bureaux contre u besoin de 120 m²,
220 m² de stock de petit matériel contre un besoin de 100 m²,
560 m² de garages contre un besoin de 450 m².
- Pas de possibilité d'extension future.

- Une comparaison des coûts :

- Locaux "Heinis" : 1 100 000 €.
- Nouveaux ateliers : 1 250 000 € (terrain : 50 000 €, travaux : 1 000 000 €, fras divers (géomètre, maître d'oeuvre, étude de sol, bureau de contrôle, etc : 200 000 €).

Sachant que pour l'hypothèse "Heinis" il y aura zéro € de subvention, alors que pour le neuf, des aides peuvent être espérées, en admettant ne serait-ce que 20% de 1 200 000 (hors terrain), soit 240 000 €. Par conséquent, le projet neuf sera moins onéreux, le cas échéant au même prix que la solution des locaux "Heinis".

En conclusion, le choix porte sur une décision d'avenir, offrant toute liberté et possibilité d'extension, dans un environnement dédié, et parfaitement adaptée aux usages, plutôt que des locaux imbriqués dans un contexte semi-artisanal et résidentiel.

M. Marc Glattacker trouve que si le bâtiment "Heinis" était seul, ce serait plus simple, mais la présence des logements complique la situation.

M. Patrick Rlegert demande quelle extension est envisagée ?

A la question "*Qui est contre la construction d'un atelier communal dans la rue de l'Artisanat*" ont répondu par l'affirmative : Mmes et MM Patrick Riegert, Thérèse Schmitt, Christophe Grunenwald, Nathalie Gaisser.

A la question "*Qui est favorable à l'acquisition de l'établissement anciennement "Ets Heinis"*" : ont répondu par l'affirmative : Mmes et MM Patrick Riegert, Thérèse Schmitt, Christophe Grunenwald, Nathalie Gaisser.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, Mmes et MM Patrick Riegert, Thérèse Schmitt, Christophe Grunenwald, Nathalie Gaisser votant contre,

Opte pour le choix de construire un nouvel atelier communal dans la rue de l'Artisanat.

A la majorité des membres présents et représentés : **Pour : 14 / Contre : 4 / Abstention : 0**

Le secrétaire de séance :
DIETSCHY Fabien



Signature of Fabien Dietschy, Secretary of the session, over a blue circular stamp of the Commune of Walldorf.

Suivent les signatures.
Pour extrait conforme.

Le Maire :
SCHIELIN Jean-Claude



Signature of Jean-Claude Schielin, Mayor, over a blue circular stamp of the Commune of Walldorf.

Le Maire certifie le caractère exécutoire de cette délibération et informe qu'elle peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Strasbourg dans un délai de 2 mois à compter de sa publication.

Extrait du registre des délibérations
du Conseil Municipal
séance du 29/07/2025

Date de la convocation
24/07/2025

Date d'affichage
24/07/2025

Nombres de membres
Afférents au Conseil
municipal : 19
Votants : 18

L'an 2025 le 29 Juillet à 20 heures, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans la salle de réunion de la Mairie, sous la présidence de SCHIELIN Jean-Claude, Maire.

Présents : M. SCHIELIN Jean-Claude, Maire, M. DIETSCHY Fabien, Mme OSINSKI Eliane, M. HATSCH Serge, Adjoints, M. MARY Etienne, Mme ISPA Dominique, Mme EGLIN Béatrice, Mme HENGY Judith, M. GLATTACKER Marc, M. RIEGERT Patrick, Mme SCHMITT KUNTZ Thérèse, M. GRUNENWALD Christophe, Mme GAISSER Nathalie, Mme ALZON Karine.

Absente : Mme FISCHER Mallory.

Excusés : Mme BURGER Sylvie (a donné procuration à M. DIETSCHY Fabien), M. NUSSBAUMER Michel (a donné procuration à M. SCHIELIN Jean-Claude), M. WELMELINGER Nicolas (a donné procuration à M. MARY Etienne), M. ZIMMERMANN Cyrille (a donné procuration à M. HATSCH Serge).

2025_052

7. Construction des ateliers : attribution du marché de maîtrise d'oeuvre

M. le Maire rappelle qu'il souhaite obtenir une première étude d'après les caractéristiques suivantes :

Locaux	surfaces approximatives
locaux de services	
salles réfectoire/réunion, Office :	35 m ²
bureau :	15 m ²
vestiaires et sanitaires :	35 m ²
locaux techniques :	5 m ²
couloirs :	25 m ²
Total :	115 m ²
locaux techniques :	
garages	200 m ²
locaux bricolage, réparation	160 m ²
locaux et stock petit outillage	60 m ²
mezzanine	60 m ²
aire de lavage :	60 m ²
local carburant :	10 m ²
sas :	5 m ²
Total :	555 m ²
Locaux couverts / ouverts :	
stock sel et sable:	30 m ²
Stock matériel de signalisation :	20 m ²
Stock matériel divers :	20 m ²
Total :	70 m ²

A l'extérieur seront prévus :

parkings :	visiteurs : 3 personnel : 5
Aires de circulation, de stockage de matériaux :	300 m ²
Emplacement bennes déchets verts :	50 m ²
Alcôves stockage matériaux :	30 m ²

Vu le Code de général des collectivités territoriales,
Vu le Code de la commande publiques notamment les articles L.2123-1 et R.2123-1 et suivants,
Considérant le résultat de la procédure adaptée présenté dans le point précédent,

Le Conseil Municipal après en avoir délibéré,
Décide d'attribuer le marché de maîtrise d'oeuvre pour la construction des ateliers communaux à Daniel MUNCK ARCHITECTE de Ferrette (mandataire de groupement), au taux de rémunération de 12,25 %.

Autorise M. le Maire à signer toutes pièces afférentes à ce marché.

A l'unanimité des membres présents et représentés : Pour : 18 / Contre : 0 / Abstention : 0

Le secrétaire de séance :

DIETSCHY Fabien



Suivent les signatures.

Pour extrait conforme.

Le Maire :

SCHIELIN Jean-Claude



Le Maire certifie le caractère exécutoire de cette délibération et informe qu'elle peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Strasbourg dans un délai de 2 mois à compter de sa publication.