

TROISIEME PARTIE

ANNEXES ET PIECES JOINTES

ANNEXES

- 1. Arrêté du Maire du 15 mars 2023**
- 2. Délibérations de la commune et de la communauté de communes de la vallée de Villé**
- 3. Publicité**
- 4. Photos**
- 5. Certificat d'affichage**
- 6. Plan concernant l'observation n° 1**

ARRÊTÉ

Ordonnant l'ouverture d'une enquête publique et convoquant en Assemblée Générale constitutive les propriétaires des terrains situés à Neubois en vue de la création d'une Association Foncière Urbaine de remembrement-aménagement autorisée « Wolfsgrub »

**LA PRÉFÈTE DE LA RÉGION GRAND EST
PRÉFÈTE DU BAS-RHIN**

VU le code de l'expropriation, et notamment ses articles L.110-1 et suivants, et R.111-1 et suivants ;

VU le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.322-1 et suivants, et R.332-1 et suivants ;

VU l'ordonnance n°2004-632 du 01^{er} juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires ;

VU le décret n°2006-504 du 03 mai 2016 portant application de l'ordonnance du 01^{er} juillet 2004 ;

VU l'arrêté préfectoral du 31 août 2021 portant délégation de signature à Monsieur Nicolas VENTRE, directeur départemental des territoires du Bas-Rhin ;

VU le Plan local d'Urbanisme Intercommunal de la Vallée de Villé approuvé en date du 12 décembre 2019 ;

VU le dossier de demande de création d'une Association Foncière Urbaine Autorisée ayant pour objet le remembrement et l'aménagement de terrains situés sur la commune de Neubois dénommée « Wolfsgrub » ;

VU les délibérations du Conseil Municipal en date du 16 juillet 2021 émettant un avis favorable à la création de cette opération, et du 17 mars 2022 de prise en charge de ses frais préliminaires ;

VU la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes de la Vallée de Villé en date du 07 juillet 2022 approuvant l'opération ;

VU le courrier en date du 20 octobre 2021 de la Direction Régionale des Finances Publiques Grand-Est et du Bas-Rhin nommant comme comptable assignataire de la commune de Neubois, le comptable public responsable du centre des finances publiques de Sélestat ;

VU l'avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles du Grand-Est en date du 13 octobre 2021 ;

VU les pièces complémentaires fournies en date des 03 mars 2022, 03 août 2022 et 13 janvier 2023 ;

SUR proposition du directeur départemental des territoires.

Article 4 : Jours et heures de permanences

La commissaire enquêtrice se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations et prescriptions lors de permanences qui se dérouleront en mairie de Neubois aux jours et horaires suivants :

Judi 06 avril 2023 de 09h30 à 11h30
Lundi 17 avril 2023 de 09h30 à 11h30
Vendredi 28 avril 2023 de 13h30 à 15h30

Article 5 : Clôture de l'enquête publique

Après avoir clos et signé le registre d'enquête, Madame le Maire le transmet accompagné de l'ensemble des pièces dans les 24 heures à la commissaire enquêtrice. Celle-ci transmettra dans un délai d'un mois à compter de la clôture de l'enquête publique, à la Préfète, son rapport accompagné de ses conclusions motivées précisant si elles sont favorables ou défavorables à l'opération projetée, et ces autres pièces qui ont servi de base à l'enquête.

Le rapport et les conclusions de la commissaire enquêtrice seront mis à disposition du public en mairie de Neubois pendant un an à compter de la date de clôture ainsi que sur le site internet de la mairie de Neubois (<https://neubois.fr>).

Article 6 : Consultation et vote des propriétaires avant et pendant l'Assemblée Générale constitutive

A la suite de l'enquête publique et la remise des conclusions de la commissaire enquêtrice, le présent arrêté a également pour objet de convoquer les propriétaires concernés en Assemblée Générale constitutive en vue de délibérer sur la constitution de l'Association Foncière Urbaine Autorisée projetée qui se tiendra :

Le Jeudi 01^{er} juin 2023 à 17h00 dans la Salle Polyvalente – 1 rue Principale à Neubois (67220)

Une lettre de convocation sera adressée aux propriétaires concernés, par courrier recommandé avec demande d'avis de réception postale, accompagnée du présent arrêté, des statuts de l'association, et d'un formulaire d'adhésion ou de refus d'adhésion à l'association permettant de voter en cas d'impossibilité de participer à l'Assemblée Générale constitutive.

Ce formulaire peut être retourné soit à l'adresse postale suivante:

Direction Départementale des Territoires du Bas-Rhin
Service Urbanisme et Aménagement
Pôle Droit des Sols
A l'attention de Isabelle COLAS
Cité Administrative Gaujot
14 rue du Maréchal Juin – BP 61003
67070 Strasbourg Cedex

soit à l'adresse mail : ddt-sege-ads@bas-rhin.gouv.fr

Chaque propriétaire pourra également voter son adhésion ou son refus d'adhésion lors de l'Assemblée Générale constitutive.

Madame le Maire de Neubois est nommée Présidente de cette Assemblée Générale constitutive.

II – URBANISME

1.) Approbation de la création de l'AFUA « Ober Wolfsgrub »

Dans le cadre de l'urbanisation de la zone IAU à l'Ouest du village et compte-tenu du parcellaire actuel, la Commune de Neuboïs souhaite mettre en place une Association Foncière Urbaine autorisée (AFUA) pour constituer des lots constructibles adaptés. La Communauté de Communes de la vallée de Villé ayant la compétence « Urbanisme », elle doit se prononcer sur la création de cette AFUA.

CONSIDERANT qu'au terme des Articles L.322-1 et L.322-2 du Code de l'Urbanisme, les Associations Foncières urbaines sont constituées entre propriétaires intéressés pour notamment, le remembrement de parcelles et la modification corrélative de l'assiette des droits de propriété, des charges et des servitudes y attachées, ainsi que la réalisation des travaux d'équipement et d'aménagement nécessaires ;

CONSIDERANT qu'au titre de l'Article L.322-3-2 du Code de l'Urbanisme, est requis l'accord du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes de la vallée de Villé, compétente en matière de PLUi pour le regroupement de propriétaires en AFUA en vue notamment de la finalisation du dossier de constitution auprès de la Préfecture ;

CONSIDERANT le périmètre de l'AFUA « Ober Wolfsgrub » à NEUBOIS comprend la Zone IAU, d'une contenance d'environ 1,5ha, a pour objectif le remembrement des parcelles concernées en vue de créer des terrains à bâtir et des espaces communs conformément aux prescriptions du PLUi et de l'OAP concernée, sur la base d'un projet urbain à élaborer.

Et

APRES, en avoir délibéré,

Le Conseil Communautaire, sur proposition du Président, approuve, à l'unanimité, la constitution de l'Association Foncière Urbaine Autorisée (AFUA) sur le ban de la Commune de NEUBOIS au lieu-dit « Ober Wolfsgrub ».



Le Président

Serge JANUS

COMMUNE DE NEUBOIS 67220
Extrait du procès-verbal
des délibérations du conseil municipal
en date du 17.03.2022

Sous la présidence de Mme UHLERICH Marie Odile, Maire

Etaient présents : Mmes, Mrs DIGEL Fabien, MARCOT Estelle, BLAS Jean-Luc, COLLIN Jean-Marc, BLUNTZER Sylvie, MARTIN Joël, KAETZEL Michel, BENOIT Sandrine, MERTZ Anne, GROSSIORD Evelyne, MOSSER Geoffroy, THIRION Romuald.

Absents excusés :

Mme ALISON Frédérique qui donne procuration à Mme GROSSIORD Evelyne,
M. WIRTH Benoit.

Adopté à l'unanimité.

11) Afua Wolfsgrub : prise en charge des frais préliminaires

Mme le Maire informe le Conseil Municipal de l'avancement du dossier. Elle précise que pour simplifier les démarches administratives, elle propose que la Commune prenne en charge les frais préliminaires à la constitution de l'Afua et notamment ceux relatifs à l'enquête publique (parution dans la presse, honoraires du commissaire-enquêteur et autres frais éventuels)

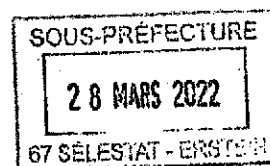
Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré,

- décide de prendre en charge les frais préliminaires,
- décide de récupérer ces frais auprès de l'Afua quand elle sera constituée.

Adopté à l'unanimité.



Pour extrait conforme
Neubois le 24/03/2022
Mme le Maire
Marie Odile UHLERICH



AFUA WOLFS GRUB

346440100

DNA 28103/2023

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES

Avis d'enquête publique Association Foncière Urbaine Autorisée «Wolfsgrub» à NEUBOLS

Par arrêté du 15 mars 2023, la préfète du Bas-Rhin a autorisé l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de création d'une Association Foncière Urbaine Autorisée ayant pour objet : le remboursement de terrains situés sur le territoire de la commune de Neubols et dénommée « Wolfsgrub », et sur la modification contractuelle de l'assiette des droits de propriété, des charges et servitudes y attachées, ainsi que la réalisation des travaux d'équipement et d'aménagement nécessaires, tels que ce projet ressort des pièces de dossier mis à l'enquête. L'enquête sera ouverte à la mairie de Neubols le 06 avril 2023 et se déroulera du jeudi 06 avril 2023 à 09h30 au vendredi 26 avril 2023 à 17h30 inclus, soit 23 jours consécutifs.

Est désignée en qualité de commissaire enquêteur, Madame Nicole MILANI, attachée territoriale au retrait. Madame la commissaire enquêteur siègera à la mairie de Neubols.

Pendant la durée de l'enquête, les pièces du dossier ainsi qu'un registre d'enquête, coté et paraphé par la commissaire enquêteur, à feuille non mobile destinée à recevoir les observations et propositions (soit des propriétaires compris dans le périmètre, soit de tout autre personne intéressée) seront déposés en support papier en mairie de Neubols, siège de l'enquête, où le public pourra en prendre connaissance aux jours et heures d'ouverture des bureaux à savoir les :

Lundi de 09h30 à 11h30
Mardi de 13h30 à 16h30
Jeudi de 09h30 à 11h30
Vendredi de 13h00 à 17h30
Un accueil téléphonique sera également assuré aux mêmes jours et heures d'ouverture des bureaux de la mairie de Neubols en composant le 03.88.85.81.55.

Par ailleurs, des informations pourront être communiquées en adressant les questions par mail à l'adresse suivante : mairie.neubols@wanadoo.fr ou en complétant le formulaire de contact en ligne sur le site dédié de la commune : https://neubols.fr.

Une version numérisée du dossier sera tenue à la disposition du public pour libre consultation du dossier aux jours et heures d'ouverture au public en mairie de Neubols telles qu'indiquées ci-dessus.

Un ordinateur portable sera également mis gratuitement à disposition du public pour libre consultation du dossier aux jours et heures d'ouverture au public en mairie de Neubols (cf mention ci-dessus).

Toute personne pourra faire part de ses observations et propositions qui seront consignées sur le registre ouvert à cet effet et tenu à sa disposition en mairie de Neubols. Les observations et propositions peuvent également être adressées par écrit à la mairie à l'attention de la commissaire enquêteur, pendant la durée de l'enquête par courrier électronique à l'adresse suivante : mairie.neubols@wanadoo.fr

ou en complétant le formulaire de contact en ligne sur le site dédié de la commune : https://neubols.fr.

écrit à la mairie à l'attention de la commissaire enquêteur qui les annexera au registre. Elles seront tenues à disposition du public. Le public peut également transmettre ses observations et propositions, pendant la durée de l'enquête par courrier électronique à l'adresse suivante : mairie.neubols@wanadoo.fr

ou en complétant le formulaire de contact en ligne sur le site dédié de la commune : https://neubols.fr.

Ces observations et propositions seront transmises à la commissaire enquêteur sur le site internet de la commune https://neubols.fr.

La commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations et propositions lors de permanences qui se dérouleront en mairie de Neubols aux jours et heures suivants :

Jeudi 06 avril 2023 de 09h30 à 11h30
Lundi 17 avril 2023 de 09h30 à 11h30
Vendredi 26 avril 2023 de 13h30 à 16h30

Après avoir coté et signé le registre d'enquête, Madame la Maire le transmettra accompagné de l'ensemble des pièces dans les 24 heures à la commissaire enquêteur. Celle-ci transmettra dans un délai d'un mois à compter de la clôture de l'enquête publique, à la préfète, son rapport accompagné de ses conclusions motivées précisant si elles sont favorables ou défavorables à l'opération projetée.

Le rapport et les conclusions de la commissaire enquêteur seront mis à disposition du public en mairie de Neubols pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête publique et la remise des conclusions de la commissaire enquêteur, le présent arrêté a également pour objet de convoquer les propriétaires concernés en Assemblée Générale constitutive en vue de délibérer sur la constitution de l'Association Foncière Urbaine Autorisée projetée qui se tiendra :

Le Jeudi 01er Juin 2023 à 17h00 dans la Salle Polyvalente - 1 rue Principale à Neubols (67226).

Une lettre de convocation sera adressée aux propriétaires concernés, par courrier recommandé avec demande d'avis de réception postale, accompagnée du présent arrêté, des statuts de l'association, et d'un formulaire d'adhésion ou de refus à l'Assemblée Générale constitutive.

Ce formulaire peut être retourné avant la date de l'Assemblée Générale constitutive soit à l'adresse postale suivante :

Direction Départementale des Territoires du Bas-Rhin
Services Urbanisme et Aménagement
Pôle Droit des Sois
A l'attention de Isabelle COLASCHI Administrative Gajout
14 rue du Marché Jean - BP 61003
67078 Strasbourg Cedex.

Chaque propriétaire pourra également voter son adhésion ou son refus d'adhésion lors de l'Assemblée Générale constitutive.

Madame la Maire de Neubols est nommée Présidente de cette Assemblée Générale constitutive.

Les propriétaires qui n'auraient pas formulé leur opposition par écrit dans le formulaire précité à l'article 6 avant l'Assemblée Générale constitutive ou par un vote à cette Assemblée, seront considérés comme étant adhérents, conformément à l'article 13 de l'ordonnance du 01er juillet 2004, à l'exception d'une part des absents dont l'adhésion est donnée par les envoyés en possession provisoire et repris après avis du Tribunal de la situation des biens, et d'autre part, des mineurs et majeurs protégés par la loi, dont l'adhésion est donnée dans les conditions prévues par le code civil.

346440100

AFUA WOLFS GRUB

Alma 28103/23

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES

Avis d'enquête publique Association Foncière Urbaine Autorisée «Wolfsgrub» à NEUBOLS

Par arrêté du 15 mars 2023, la préfète du Bas-Rhin a autorisé l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de création d'une Association Foncière Urbaine Autorisée ayant pour objet : le remboursement de terrains situés sur le territoire de la commune de Neubols et dénommée « Wolfsgrub », et sur la modification contractuelle de l'assiette des droits de propriété, des charges et servitudes y attachées, ainsi que la réalisation des travaux d'équipement et d'aménagement nécessaires, tels que ce projet ressort des pièces de dossier mis à l'enquête. L'enquête sera ouverte à la mairie de Neubols le 06 avril 2023 et se déroulera du jeudi 06 avril 2023 à 09h30 au vendredi 26 avril 2023 à 17h30 inclus, soit 23 jours consécutifs.

Est désignée en qualité de commissaire enquêteur, Madame Nicole MILANI, attachée territoriale au retrait. Madame la commissaire enquêteur siègera à la mairie de Neubols.

Pendant la durée de l'enquête, les pièces du dossier ainsi qu'un registre d'enquête, coté et paraphé par la commissaire enquêteur, à feuille non mobile destinée à recevoir les observations et propositions (soit des propriétaires compris dans le périmètre, soit de tout autre personne intéressée) seront déposés en support papier en mairie de Neubols, siège de l'enquête, où le public pourra en prendre connaissance aux jours et heures d'ouverture des bureaux à savoir les :

Lundi de 09h30 à 11h30
Mardi de 13h30 à 16h30
Jeudi de 09h30 à 11h30
Vendredi de 13h30 à 17h30

Un accueil téléphonique sera également assuré aux mêmes jours et heures d'ouverture des bureaux de la mairie de Neubols en composant le 03.88.85.81.55.

Par ailleurs, des informations pourront être communiquées en adressant les questions par mail à l'adresse suivante : mairie.neubols@wanadoo.fr

ou en complétant le formulaire de contact en ligne sur le site dédié de la commune : https://neubols.fr.

Une version numérisée du dossier sera tenue à la disposition du public pour libre consultation du dossier aux jours et heures d'ouverture au public en mairie de Neubols telles qu'indiquées ci-dessus.

Un ordinateur portable sera également mis gratuitement à disposition du public pour libre consultation du dossier aux jours et heures d'ouverture au public en mairie de Neubols (cf mention ci-dessus).

Toute personne pourra faire part de ses observations et propositions qui seront consignées sur le registre ouvert à cet effet et tenu à sa disposition en mairie de Neubols. Les observations et propositions peuvent également être adressées par écrit à la mairie à l'attention de la commissaire enquêteur, pendant la durée de l'enquête par courrier électronique à l'adresse suivante : mairie.neubols@wanadoo.fr

ou en complétant le formulaire de contact en ligne sur le site dédié de la commune : https://neubols.fr.

Ces observations et propositions seront transmises à la commissaire enquêteur sur le site internet de la commune https://neubols.fr.

La commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations et propositions lors de permanences qui se dérouleront en mairie de Neubols aux jours et heures suivants :

Jeudi 06 avril 2023 de 09h30 à 11h30
Lundi 17 avril 2023 de 09h30 à 11h30
Vendredi 26 avril 2023 de 13h30 à 16h30

Après avoir coté et signé le registre d'enquête, Madame la Maire le transmettra accompagné de l'ensemble des pièces dans les 24 heures à la commissaire enquêteur. Celle-ci transmettra dans un délai d'un mois à compter de la clôture de l'enquête publique, à la préfète, son rapport accompagné de ses conclusions motivées précisant si elles sont favorables ou défavorables à l'opération projetée.

Le rapport et les conclusions de la commissaire enquêteur seront mis à disposition du public en mairie de Neubols pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête publique et la remise des conclusions de la commissaire enquêteur, le présent arrêté a également pour objet de convoquer les propriétaires concernés en Assemblée Générale constitutive en vue de délibérer sur la constitution de l'Association Foncière Urbaine Autorisée projetée qui se tiendra :

Le Jeudi 01er Juin 2023 à 17h00 dans la Salle Polyvalente - 1 rue Principale à Neubols (67226).

Une lettre de convocation sera adressée aux propriétaires concernés, par courrier recommandé avec demande d'avis de réception postale, accompagnée du présent arrêté, des statuts de l'association, et d'un formulaire d'adhésion ou de refus d'adhésion à l'association permettant de voter en cas d'impossibilité de participer

à l'Assemblée Générale constitutive.

Ce formulaire peut être retourné avant la date de l'Assemblée Générale constitutive soit à l'adresse postale suivante :

Direction Départementale des Territoires du Bas-Rhin
Services Urbanisme et Aménagement
Pôle Droit des Sois
A l'attention de Isabelle COLASCHI Administrative Gajout
14 rue du Marché Jean - BP 61003
67078 Strasbourg Cedex.

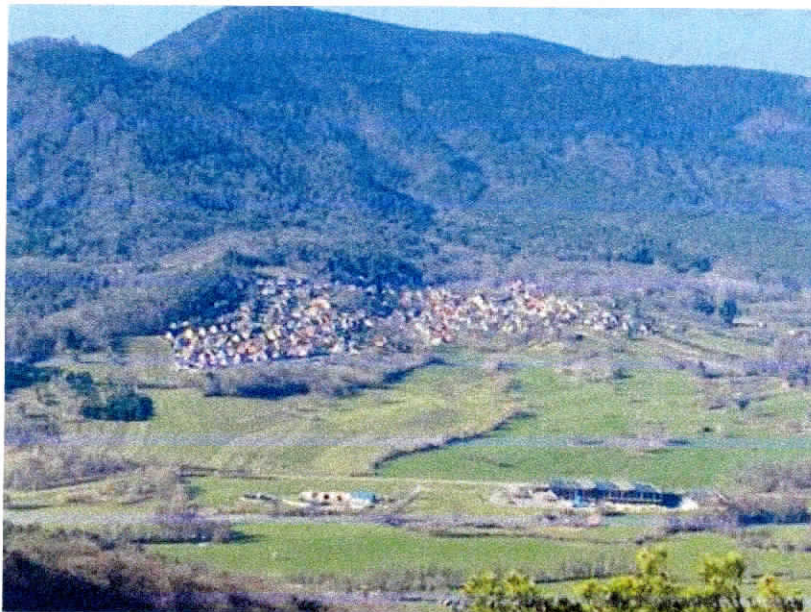
Chaque propriétaire pourra également voter son adhésion ou son refus d'adhésion lors de l'Assemblée Générale constitutive.

Madame la Maire de Neubols est nommée Présidente de cette Assemblée Générale constitutive.

Les propriétaires qui n'auraient pas formulé leur opposition par écrit dans le formulaire précité à l'article 6 avant l'Assemblée Générale constitutive ou par un vote à cette Assemblée, seront considérés comme étant adhérents, conformément à l'article 13 de l'ordonnance du 01er juillet 2004, à l'exception d'une part des absents dont l'adhésion est donnée par les envoyés en possession provisoire et repris après avis du Tribunal de la situation des biens, et d'autre part, des mineurs et majeurs protégés par la loi, dont l'adhésion est donnée dans les conditions prévues par le code civil.

346440100

Vue d'ensemble



Affichage sur le terrain



Vue du hangar proche de la RD 697



Légende :

- ● ● ● Limite de zonage du PLUI
- Zone AU (orange) Type de zone du PLUI
- Périmètre de l'AFUA (Surface : 14 589m²)
- Terrains compris dans le périmètre de l'AFUA
- Orientations d'aménagement issues de l'IOAP**
Neuvals/Secteur 2 - Schéma d'aménagement du PLUI
- Voirie existante
- Voirie arborée à créer
- - - Chemin arboré à créer
- ▲ Accès aux parcelles (tous modes)
- ▲ Petit patrimoine à valoriser
- Habitat
- Habitat ou activités
- Ligne de verger en fond de parcelles à créer
- Fossé et plantations à préserver / élargir

DEPARTEMENT DU BAS-RHIN

COMMUNE DE NEUVOIS

Section : 14, Lieu-dit : Ober Wolfsgrub

AFUA " WOLFSGRUB "

DC11 - PRINCIPE D'AMENAGEMENT

Echelle approx. : 1/1000

Date : 13/12/2022

Dossier : 20210708300



SÉLESTAT
COLMAR
STRASBOURG

Anciennement cabinet SCHALLER-ROTH-SIMLER

www.unpointsix.fr