

Rapport du Président

Commission Permanente du
vendredi 2 juillet 2010

Service instructeur
Direction du patrimoine et des sols

N° CP-2010-9-1-7

Service consulté

**VENTE D'UNE MAISON D'HABITATION SITUEE A RETZWILLER PAR APPEL
D'OFFRES SOUS PLIS CACHETES**

Résumé : *Le présent rapport a pour objet d'autoriser la vente par appel d'offres sous plis cachetés d'une maison d'habitation située à RETZWILLER (68210), propriété départementale.*

Dans le cadre des travaux de la Déviation de la RD 419, sur le ban communal de RETZWILLER, le Département du Haut-Rhin s'est rendu propriétaire d'une parcelle surbâtie située 1 rue du Stade à RETZWILLER (68210).

La parcelle est cadastrée sous section 09 n° 222/32, lieudit « Auf der Larg », d'une contenance de 7 ares, sol, maison et jardin.

L'immeuble à vendre est une maison d'habitation, d'une superficie pondérée hors œuvre de 264 m², datant du début des années 1980.

Cet immeuble comprend :

- un sous-sol avec chaufferie, chambre aménagée, buanderie, deux garages et un atelier,
- un rez-de-chaussée sur sous-sol, composé d'une cuisine, d'un séjour/salle à manger, de trois chambres, d'un WC et d'une salle de bain,
- de combles non aménagés.

L'immeuble est cédé libre de toute occupation. Aucune charge, ni servitude, ne grève la parcelle.

La parcelle cadastrée est située en zone UC du PLU de la Commune de RETZWILLER.

Soucieux de trouver une destination à cet immeuble dès lors qu'il sera libre de toute occupation et d'envisager sa cession dans les meilleures conditions possibles, je vous propose de procéder à la vente de cette propriété départementale par appel d'offres sous plis cachetés.

Le projet d'avis d'appel ouvert à candidatures joint au rapport précise les modalités de présentation des offres par les futurs candidats à l'acquisition de l'immeuble.

Une Commission technique composée de 5 élus (qui pourraient être les conseillers généraux composant la CAO) et de fonctionnaires du Conseil Général sera chargée d'analyser les offres au regard des critères fixés dans le cahier des charges de l'appel d'offres.

L'analyse des candidatures s'effectuera selon la pondération des deux critères, ci-après énoncés, et qui seront appliqués à chaque candidature reçue et admise.

Critères	Pondération
Proposition financière	95 %
Capacité à respecter ses engagements	5 %

Cette Commission soumettra son avis pour décision à la Commission Permanente.

Au vu de ce qui précède, je vous propose :

- ✓ d'approuver la vente par appel d'offres sous plis cachetés de l'immeuble d'habitation sis 1 rue du Stade à RETZWILLER (68210), cadastré sous section 09 n° 222/32, lieudit « Auf der Larg », d'une contenance de 7 ares, sol, maison et jardin,
- ✓ d'approuver l'avis d'appel de candidatures ouvert en vue, ultérieurement, de la cession amiable de l'immeuble départemental,
- ✓ d'approuver la composition de la Commission technique chargée d'analyser les offres, qui pourrait être composée notamment des 5 conseillers généraux membres titulaires de la Commission d'Appel d'Offres du Conseil Général,
- ✓ d'autoriser le Président ou son représentant à signer tous les documents afférents à cette vente par appel d'offres sous plis cachetés,
- ✓ de préciser que la recette correspondante sera recouvrée au programme B656, chapitre 77, fonction 0202, nature 775 du budget départemental 2010.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

LE PRESIDENT



Charles BUTTNER

VENTE PAR APPEL D'OFFRES SOUS PLIS CACHETES

**D'UNE MAISON D'HABITATION
sise 1 rue du Stade à RETZWILLER (68210)**

Propriété départementale

ANNEE 2010

Collectivité publique :

**DEPARTEMENT DU HAUT-RHIN
100 Avenue d'Alsace
BP 20351
68006 COLMAR CEDEX**

AVIS D'APPEL OUVERT A CANDIDATURES

SOMMAIRE

I – OBJET DE L'APPEL A CANDIDATURES	3
1 - <i>MODE de CONSULTATION</i>	3
2 – <i>DESIGNATION de L'IMMEUBLE</i>	3
3 – <i>SITUATION D'OCCUPATION</i>	3
4 – <i>URBANISME</i>	4
5 – <i>DIAGNOSTICS</i>	4
6 – <i>CONDITIONS PARTICULIERES</i>	4
II – LES CANDIDATS	4
III – ORGANISATION DE LA CONSULTATION	5
1 - <i>ORGANISATION DES VISITES</i>	5
2 - <i>CONSULTATION DU DOSSIER</i>	5
3 – <i>CONFIDENTIALITE</i>	6
IV – PROCEDURES DE L'APPEL D'OFFRES SOUS PLIS CACHETES	6
1 – <i>INDICATION RELATIVE AU PRIX</i>	6
2 – <i>PRESENTATION DES CANDIDATURES</i>	6
3 – <i>DATE LIMITE DE RECEPTION DES CANDIDATURES</i>	6
4 – <i>DELAJ DE VALIDITE DES OFFRES FORMULEES PAR LE CANDIDAT</i>	6
5- <i>CHOIX DU CANDIDAT</i>	7
6 - <i>CONTENU DES PROPOSITIONS</i>	8
A – <i>Données juridiques</i>	8
B – <i>Données financières</i>	8
V – REALISATION DE LA VENTE	8
1 – <i>MODE DE PAIEMENT DU PRIX</i>	9
2 - <i>FRAIS A PAYER EN SUS DU PRIX</i>	9
VI – ATTRIBUTION DE JURIDICTION.....	9

Annexes :

- ANNEXE 1 : plans et photos de la maison
- ANNEXE 2 : plan cadastral
- ANNEXE 3 : règlement d'urbanisme de la zone concernée et plan de zonage

I – OBJET DE L'APPEL A CANDIDATURES

Le Département du HAUT-RHIN ayant son siège à COLMAR, 100 avenue d'Alsace – BP 20351 – 68006 COLMAR CEDEX, représenté par Monsieur Charles BUTTNER, agissant en sa qualité de Président du Conseil Général, organise une vente par appel d'offres sous plis cachetés en vue de la cession amiable d'un bien immobilier départemental après mise en concurrence, en application des dispositions des articles L 3213-1 et L 3213-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.

En cas d'accord, l'acte constatant la vente de l'immeuble sera rédigé par le notaire, préalablement choisi par l'acquéreur et aux frais de celui-ci.

1 - MODE DE CONSULTATION

La base de cette consultation est constituée par le présent avis d'appel ouvert à candidatures et l'ensemble des informations juridiques, administratives et techniques relatives à l'immeuble.

La consultation est organisée par le :

DEPARTEMENT du HAUT-RHIN
Direction du Patrimoine et du Droit des Sols
100 Avenue d'Alsace
BP 20351
68006 COLMAR CEDEX
☎ 03/89/30/63/40
patrimoine.droitdessols@cg68.fr

2 – DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

Dans le cadre des travaux de la Déviation de la RD 419, sur le ban communal de RETZWILLER, le Département du Haut-Rhin s'est rendu propriétaire d'une parcelle sur bâtie située 1 rue du Stade à RETZWILLER (68210).

La parcelle est cadastrée sous section 09 n°222/32, lieudit « Auf der Larg », d'une contenance de 7 ares, sol, maison et jardin.

L'immeuble à vendre est une maison d'habitation, d'une superficie pondérée hors d'œuvre de 264 m², datant du début des années 1980.

Cet immeuble comprend :

- un sous-sol avec chaufferie, chambre aménagée, buanderie, deux garages et un atelier.
- un rez-de-chaussée sur sous-sol, composé d'une cuisine, d'un séjour/salle à manger, de trois chambres, d'un WC et d'une salle de bain.
- de combles non aménagés.

Les plans et des photos sont consultables sur le site Internet du Département : www.cg68.fr/Focus et sont également annexés au présent document (ANNEXE 1).

3 – SITUATION D'OCCUPATION

L'immeuble est cédé libre de toute occupation. Aucune charge, ni servitude ne grève la parcelle.

4 - URBANISME

La parcelle cadastrée sous section 09 n°222/32, lieudit « Auf der Larg », sise 1 rue du Stade à RETZWILLER est située en zone UC du PLU de la Commune de RETZWILLER (ANNEXE 2).

L'extrait du règlement concernant la zone UC est joint en annexe (ANNEXE 3)

5 - DIAGNOSTICS

Les diagnostics concernant la construction ont été réalisés. Ils sont consultables sur le site Internet du Département : *www.cg68.fr/Focus*.

6 - CONDITIONS PARTICULIERES

- ✓ Conditions suspensives : la vente est réalisée sans condition suspensive hormis la purge des droits de préemption légaux.
- ✓ Absence de garantie : la vente est proposée sans autre garantie que la garantie d'éviction. Tout candidat s'engage, du fait même de son offre, à n'élever s'il devient attributaire aucune réclamation relative à la nature et à la qualité de l'immeuble vendu. Celui-ci sera maintenu dans sa configuration actuelle jusqu'au transfert de propriété.

II - LES CANDIDATS

Les candidats **doivent faire référence à leurs partenaires et conseils éventuels** (banques, notaires, avocats...) **et doivent produire à l'occasion de leur réponse, les éléments d'information suivants** :

- **Fiche signalétique de présentation du candidat**
 - Pour les personnes physiques :
 - coordonnées (copie de la carte d'identité), profession, situation de famille ;
 - déclaration sur l'honneur attestant que le candidat a satisfait à ses obligations fiscales pour les trois dernières années ou les trois derniers exercices clos ;
 - surface financière : revenus annuels pour chacune des trois dernières années (copie des 3 derniers avis d'imposition), modalités de financement du bien (apport personnel, emprunt ...), attestation de la banque.
 - Pour les personnes morales :
 - dénomination, capital social, siège social, coordonnées du candidat, le cas échéant, du groupe auquel il appartient ;
 - extrait K bis de moins de 3 ans,
 - déclaration sur l'honneur attestant que le candidat a satisfait à ses obligations fiscales et sociales pour les trois dernières années ou les trois derniers exercices clos.
 - statuts à jour certifiés conformes par le candidat acquéreur.
 - copie certifiée conforme des pouvoirs de la personne représentant le candidat acquéreur et signataire de la lettre d'offre ferme. Ces pouvoirs doivent permettre au signataire d'engager valablement le candidat acquéreur notamment pour la signature de l'acte de vente. Le défaut de justification et de capacité du signataire peut constituer un motif d'irrecevabilité de l'offre ferme ;
 - surface financière : chiffre d'affaires global H.T. pour les trois dernières années. Eventuellement, part du chiffre d'affaires concernant les activités liées au secteur de l'immobilier, financement du bien (apports propres à la société, emprunt ...).

- Pour les investisseurs professionnels :
 - savoir-faire et expériences professionnelles : présentation d'une liste des opérations auxquelles le candidat, le cas échéant, a concouru au cours des 5 dernières années, en précisant leur nature, leur montant, les moyens mis en œuvre, les destinations publiques ou privées des opérations réalisées. Les candidats sont invités à démontrer ces aptitudes par tout moyen adapté.
- Pour les candidats étrangers
 - documents équivalents à ceux décrits ci-dessus,
 - un accès juridique (Legal Opinion) en Français, attestant que le signataire de l'offre ferme dispose de pouvoirs lui permettant d'engager valablement la société étrangère ; un avis juridique peut motiver l'irrecevabilité de l'offre ferme.

- **Description sommaire du projet**

Description sommaire du projet portant sur l'immeuble (ex : maison d'habitation, nombre d'emplois créés, plan de masse ...).

III – ORGANISATION DE LA CONSULTATION

1 – ORGANISATION DES VISITES

Les candidats peuvent visiter l'immeuble sur rendez-vous après en avoir formulé la demande soit :

- par écrit ou par courriel auprès de la Direction du Patrimoine et du Droit des Sols dont l'adresse postale est 100 Avenue d'Alsace – BP 20351 – 68000 COLMAR CEDEX et dont l'adresse courriel est : patrimoine.droitdessols@cg68.fr.
- directement par téléphone en contactant le secrétariat de la Direction du Patrimoine et du Droit des Sols au ☎ 03/89/30/63/40.

Les candidats sont invités, à leurs frais exclusifs, à procéder ou faire procéder par leurs conseils, aux vérifications et audits d'ordre technique, administratif ou juridique qu'ils jugent opportuns pour faire une offre d'acquisition.

En conséquence, les candidats reconnaissent et acceptent qu'en soumettant une offre, ils ont obtenu les informations suffisantes pour faire cette offre sans réserve et sans demande de garantie de leur part et sous les seules conditions qui sont arrêtées dans les actes emportant le transfert de propriété des immeubles.

2 - CONSULTATION DU DOSSIER

Toute information complémentaire se rapportant à l'immeuble et aux modalités de présentation des candidatures peut être demandée ou retirée à :

DEPARTEMENT du HAUT-RHIN
Direction du Patrimoine et du Droit des Sols
100 Avenue d'Alsace
BP 20351
68006 COLMAR CEDEX
☎ 03/89/30/63/40
patrimoine.droitdessols@cg68.fr

3 - CONFIDENTIALITE

Les candidats s'engagent à ne communiquer à quiconque, sauf à leurs conseils, aucune information ou documentation sur la présente vente. A cette fin, ils renvoient signée l'attestation figurant en page 10/10.

IV - PROCEDURES DE L'APPEL D'OFFRES SOUS PLS CACHETES

1 - INDICATION RELATIVE AU PRIX

L'unité monétaire du contrat de vente est l'euro et le prix contenu dans l'offre sera exprimé en valeur nette de tout droit ou taxe, à l'exclusion de tout autre type de proposition.

2 - PRESENTATION DES CANDIDATURES

La lettre de candidature contenant l'offre de contracter doit être rédigée en français et signée par le candidat, personne physique, ou, pour une personne morale, par la personne habilitée à l'engager juridiquement et financièrement (documents justificatifs à l'appui). La transmission des offres doit être effectuée sous pli cacheté portant les mentions :

CANDIDATURE A L'ACQUISITION DU :

**MAISON D'HABITATION
à RETZWILLER**

« NE PAS OUVRIR PAR LE SERVICE DU COURRIER »

Ce pli devra contenir une enveloppe, laquelle renfermera l'ensemble des documents cité au chapitre II « Les candidats » ainsi qu'une offre de prix.

L'envoi de ce pli cacheté devra s'effectuer par voie postale au moyen d'une lettre recommandée avec avis de réception ou bien pourra être remis contre récépissé à l'adresse suivante :

**Département du Haut-Rhin
Direction du Patrimoine et du Droit des Sols
100 avenue d'alsace
BP 20351
68006 COLMAR CEDEX**

3 - DATE LIMITE DE RECEPTION DES CANDIDATURES

le 01/10/2010 à 12 h

Les plis qui parviendraient après la date et l'heure fixées ci-dessus ou sous enveloppe non cachetée ne seront pas retenus.

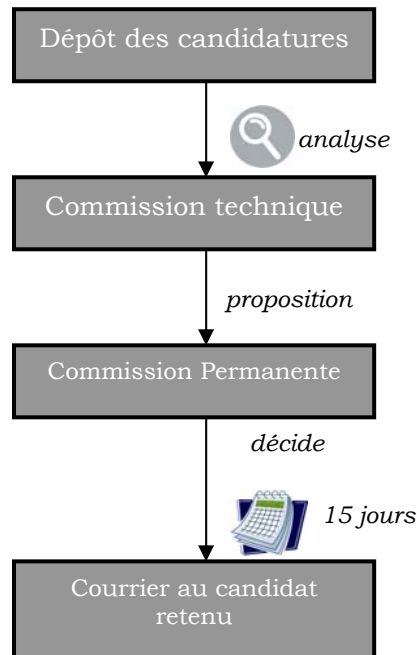
4 - DELAI DE VALIDITE DES OFFRES FORMULEES PAR LE CANDIDAT

L'offre de contracter faite par le candidat est ferme et non modifiable. Elle pourra cependant être rétractée par le candidat par lettre au Département, envoyée avec accusé de réception, avant la rédaction de l'acte notarié.

En cas de rétractation, une nouvelle promesse de vente sera dressée par le notaire pour le candidat retenu en deuxième position. Dans cette hypothèse, le cautionnement reste toujours acquis au Département.

5- CHOIX DU CANDIDAT

La procédure d’instruction des candidatures est la suivante :



La commission technique choisira librement l’offre. Son choix s’orientera prioritairement vers la proposition financièrement la plus avantageuse. La collectivité départementale appréciera cependant également la capacité des candidats à respecter leurs engagements. Ce choix devra être validé par la Commission Permanente du Conseil Général.

L’analyse des candidatures s’effectuera selon la pondération de deux critères appliqués à chaque candidature reçue et admise.

Critères	Pondération
Proposition financière	95 %
Capacité à respecter ses engagements	5 %

Le présent avis d’appel ouvert à candidatures, la délibération de la Commission Permanente du Conseil Général ayant approuvé le principe de la vente par appel d’offres sous pli cacheté de la maison d’habitation ou la délibération de la Commission Permanente actant des conditions proposées par la proposition financièrement la plus avantageuse ne constituent pas une promesse de vente de la part du Département.

Une telle promesse de vente n’interviendra dans la procédure qu’après que le candidat ayant remis la proposition financièrement la plus avantageuse aura reçu notification que le choix du Département se portera sur son offre.

Le Département se réserve le droit d’interrompre le processus de vente à tout moment et se réserve la possibilité de ne pas donner suite aux offres reçues, le tout sans que les candidats puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation ou le remboursement de leurs frais préalables ou honoraires de conseils.

Néanmoins, dans un tel cas, la vente peut être poursuivie selon d’autres modalités, soit avec les offreurs initiaux, qui seront invités à participer à cette nouvelle phase, soit en procédant à une nouvelle consultation.

Enfin, et en fonction des offres présentées, le Département se réservera le droit de procéder à un éventuel second tour, dont les modalités seront alors présentées aux candidats choisis. La collectivité départementale n'aura pas à justifier sa décision.

Le Département n'acceptera la substitution d'acquéreur que si le candidat initialement retenu conserve financièrement et juridiquement le contrôle de l'acquéreur substitué.

6 - CONTENU DES PROPOSITIONS

Le candidat doit formuler une proposition contenant les données suivantes :

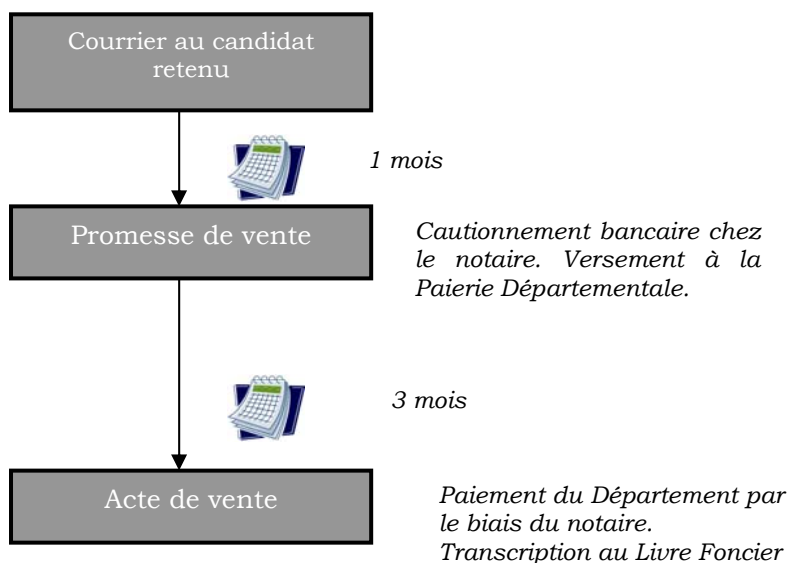
A - Données juridiques

- 1) La proposition du candidat prend la forme d'une offre ferme et définitive d'acquérir à son profit le bien dans sa totalité et dans l'état dans lequel il se trouve.
- 2) L'offre doit être faite sans condition suspensive, sous réserve de la possibilité de rétractation de l'offre prévue par les dispositions du dernier alinéa de l'article IV-4 ci-dessus.
- 3) L'acte de vente ultérieur sera rédigé par un notaire, au choix de l'acquéreur et à sa charge.
- 4) Le candidat doit manifester sa volonté de signer l'acte de vente selon le calendrier indiqué.
- 5) L'offre et ces annexes doivent être établies en langue française.
- 6) La signature de l'attestation ci-dessous.

B - Données financières

Pour être valable, l'offre doit contenir les modalités de financement de l'opération (attestation de banque, montant de l'emprunt, montant de l'apport personnel) ;

V - REALISATION DE LA VENTE



1 - MODE DE PAIEMENT DU PRIX

Le Département informera par courrier transmis en recommandé avec accusé de réception le candidat retenu, dans les 15 jours suivants la Commission Permanente. Il sera alors établi, par le notaire, une promesse de vente, dans le mois suivant la date de réception du courrier au candidat retenu.

A l'occasion de cette promesse, l'acquéreur devra verser une caution bancaire à hauteur de 1 000 € (mille euros) à son notaire, lequel la reversera à la Paierie Départementale, comptable public du Département. En cas de rétractation, une nouvelle promesse sera dressée par le notaire au candidat retenu en deuxième position, ce dernier devant également verser une caution bancaire à hauteur de 1 000 € (mille euros) à son notaire, lequel la reversera à la Paierie Départementale, comptable public du Département. La caution bancaire du candidat n°1 restera cependant acquise au Département.

L'acte de vente notarié devra être signé, au plus tard, dans un délai de trois (3) mois après la signature de la promesse de vente.

Le paiement doit être effectué comptant, en totalité, le jour de la signature de l'acte notarié au moyen d'un chèque de banque, en la comptabilité du notaire. Le notaire paiera ensuite le Département par le biais de son comptable public (Paierie départementale). Les frais de la vente seront pris en charge par l'acquéreur.

Les sommes dues seront exigibles, même en cas de redressement judiciaire ou de liquidation de bien.

La promesse de vente prévoira que l'absence de signature de l'acte authentique, dans le délai de 3 mois à compter de la signature de la promesse de vente, entraînera la caducité de la vente. Ce délai de 3 mois est un délai de rigueur et la promesse de vente est caduque de plein droit, après- l'expiration du délai.

En cas de caducité de la vente, le cautionnement est définitivement acquis au Département et les sommes dues porteront intérêt au taux légal.

Cependant, les personnes devant recourir à un emprunt pour financer leur acquisition devront se rétracter si elles n'obtiennent pas leur prêt. La rétractation devra avoir lieu avant la rédaction de l'acte notarié.

2 - FRAIS A PAYER EN SUS DU PRIX

Le candidat retenu acquitte, au moment de la signature de l'acte de vente, toutes taxes, tous frais se rapportant à la vente. Le candidat fait son affaire des émoluments du notaire et des honoraires de ces conseils.

VI - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

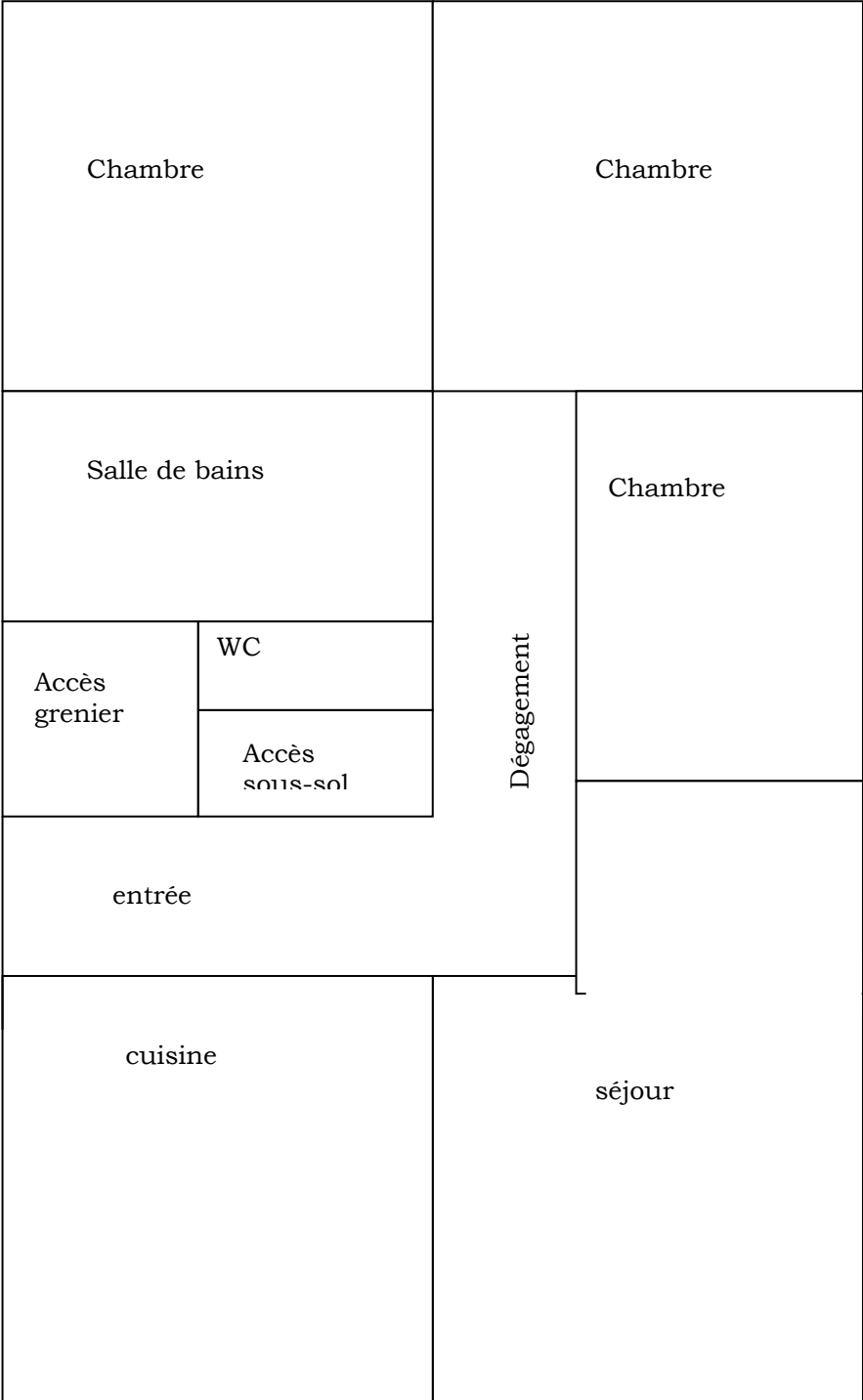
Pour toutes les contestations relatives à l'exécution et à l'interprétation du présent avis d'appel d'offres, seuls sont compétents les tribunaux du ressort de la situation de l'immeuble.

ATTESTATION
(à renvoyer signée au Département du Haut-Rhin avec la candidature)

Je soussigné(e) (nom prénom, nom de la société....), demeurant à..... (ou adresse du siège social), candidat(e) à la vente par appel d'offres sous plis cachetés d'une maison d'habitation, propriété départementale, sise 1 rue du Stade à RETZWILLER (68210), reconnaît avoir pris connaissance des dispositions contenues dans le présent avis d'appel ouvert à candidatures et pris pleinement conscience des obligations découlant de son dépôt de candidature en terme d'acquisition du bien immobilier, notamment des dispositions liées à la confidentialité.

A....., le

Signature après mention « lu et approuvé »



Département :
HAUT-RHIN

Commune :
RETZWILLER

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL INFORMATISÉ

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
ALTKIRCH

Section : 09

Échelle d'origine : 1/1000

Échelle d'édition : 1/1000

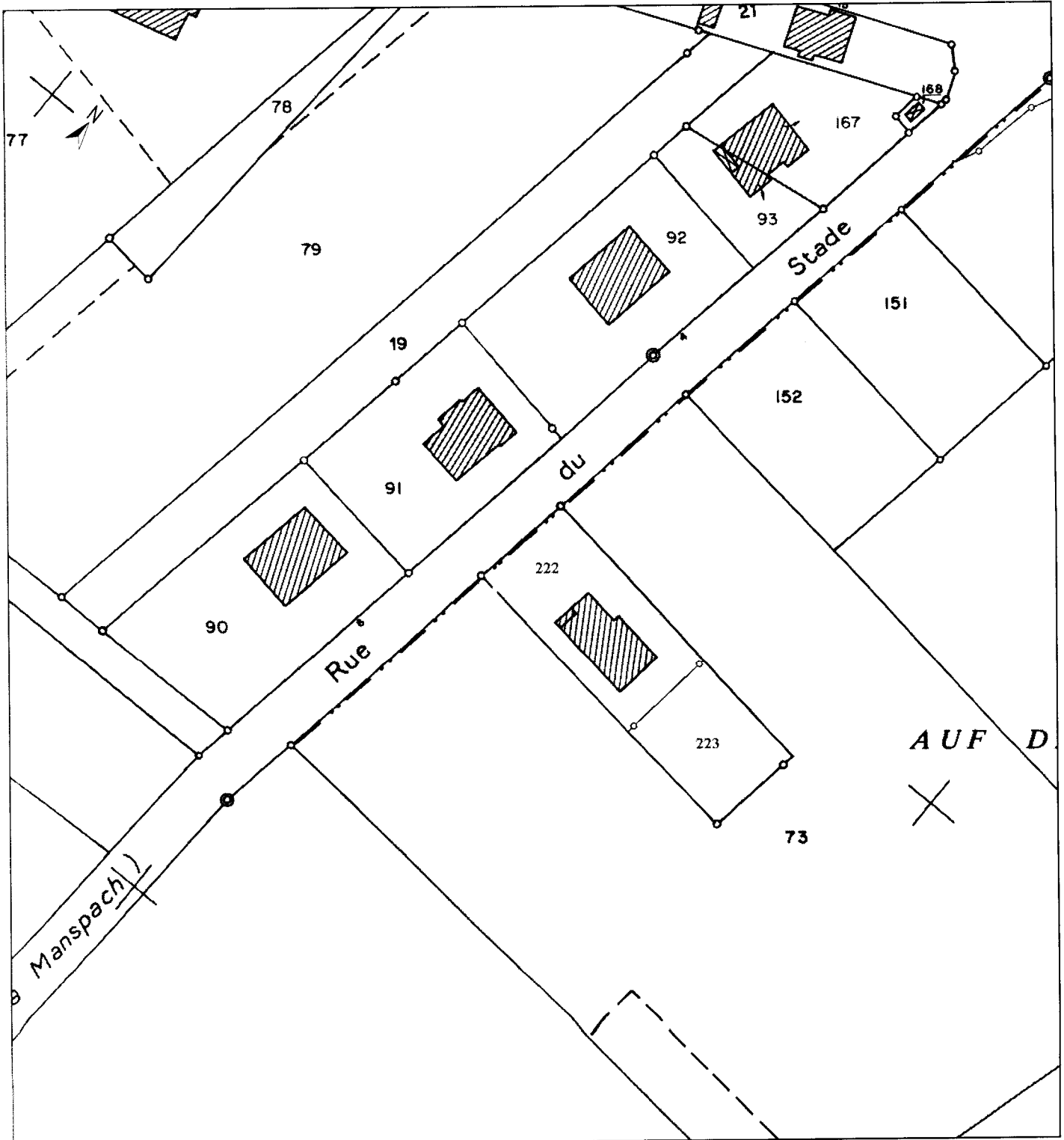
Date d'édition : 04/05/2010
(fuseau horaire de Paris)

©2007 Ministère du budget, des comptes
publics et de la fonction publique

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

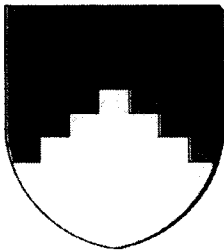
Annexe 2



PLAN LOCAL d'URBANISME

Approuvé

Retzwiller



3.b.- Règlement

ÉLABORATION
Approuvée par Délibération du Conseil Municipal
du **21 MAI 2007**
Le Maire



Mars 2007

SOMMAIRE

PREAMBULE – DISPOSITIONS GENERALES	4
CHAPITRE I – ZONE UA	8
CHAPITRE II – ZONE UC	14
CHAPITRE III – ZONE UE	20
CHAPITRE IV - ZONE AU	26
CHAPITRE V - ZONE A	34
CHAPITRE VI - ZONE N	40
ANNEXES	45
NORMES DE STATIONNEMENT	46
DEFINITION DE LA SURFACE HORS ŒUVRE (S.H.O.)	47
DEFINITION DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)	47
ARTICLE 682 DU CODE CIVIL	48
GESTION DES EMPLACEMENTS RESERVES	48
ARRÊTÉ DU 30 MAI 1996 - MODALITES DE CLASSEMENT DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES ET ISOLEMENT ACOUSTIQUE DES BATIMENTS D'HABITATION DANS LES SECTEURS AFFECTES PAR LE BRUIT	50
LISTE DES INFRASTRUCTURES DES TRANSPORTS TERRESTRES SOUMISES AUX DISPOSITIONS DE L'ARRETE DU 30 MAI 1996	57

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Retzwiller tel que délimité sur le plan de zonage.

1. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1.1. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles générales de l'urbanisme.

Les règles d'ordre public définies par les articles R.111-2, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-15, et R.111-21 du Code de l'Urbanisme rappelés ci-dessous demeurent applicables.

Article R.111-2 *Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.*

Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article R.111-3-2 *Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.*

Article R.111-4 *Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.*

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) *A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;*
- b) *A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.*

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article R.111-14-2 *Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1^{er} de la loi n°76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.*

Article R.111-15 *Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1^{er} octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R.122-22.*

Article R.111-21 *Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

- 1.2. Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique transcrites et énumérées au plan des servitudes et jointes en annexe du dossier du P.L.U. s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme.
- 1.3. Les dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation s'appliquent aux secteurs affectés par le bruit de la voie ferrée Paris - Bâle et de la RD 419 reportés sur le plan de zonage. Le texte de cet arrêté est annexé au règlement.
- 1.4. Les dispositions du Plan de Prévention des Risques (P.P.R.) d'inondation de la Largue, approuvé par arrêté préfectoral du 5 novembre 1998 s'appliquent à la partie du territoire communal située en zone inondable telle qu'elle est reportée sur le plan de zonage. Le P.P.R. de la Largue est annexé au dossier de P.L.U..
- 1.5. Les dispositions du Plan de Prévention des Risques (P.P.R.) naturels prévisibles "mouvements de terrain et sur-risque sismique", vallées de la Largue et du Traubach, approuvé par arrêté préfectoral du 30 juin 2005 s'appliquent au territoire communal. Le P.P.R. "mouvements de terrain et sur-risque sismique", vallées de la Largue et du Traubach est annexé au dossier de P.L.U..
- 1.6. Dans le lotissement "Le Clos Saint-Antoine" s'applique le règlement du lotissement tel qu'il est annexé à l'autorisation de lotir du 24 février 2003.

2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le P.L.U. de Retzwiller définit :

- une zone urbaine UA qui correspond au noyau urbain ancien et à ses abords immédiats,
- une zone urbaine UC qui couvre les extensions urbaines récentes et les terrains de football,
- une zone urbaine UE affectée aux activités économiques dans le cadre de la zone d'activités des Tuiliers ; le secteur UEa correspond au site de stockage des déchets ultimes,
- une zone à urbaniser AU qui comprend les secteurs urbanisables sous conditions AUa et AUb, le secteur AUa étant affecté au développement urbain et le secteur AUb étant réservé à la deuxième tranche de la zone d'activités des Tuiliers,
- une zone agricole A qui comprend le secteur Aa constructible,
- une zone naturelle et forestière N qui couvre les espaces forestiers, les sites et les zones à risque [zone inondable de la Largue, zone de mouvement de terrain du Buchwald] et qui comprend le secteur Na correspondant à la déchetterie et les secteurs Nb destinés au stockage des matériaux extraits de la carrière de marne et de loess située dans le secteur UEa.

Ces zones et secteurs sont délimités sur le plan de zonage.

3. ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des articles 3 à 13 du règlement peuvent être autorisées en raison de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes.

4. RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE DES BATIMENTS DETRUIITS PAR SINISTRE

Conformément à l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme " La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié."

A Retzwiller, le plan local d'urbanisme autorise en toutes zones, dans un délai de 2 ans, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre sauf si ce bâtiment revêt un caractère dangereux pour l'écoulement et la sécurité de la circulation.

5. GLOSSAIRE

- **Annexe** : un bâtiment annexe est un bâtiment de faible importance, non destiné à l'habitat, qui dépend d'une construction principale.
Une construction annexe peut être soit éloignée de la construction principale, soit accolée à la construction principale mais sans communication interne entre les deux constructions
- **Claire-voie** : clôture formée d'éléments non jointifs dont les éléments sont assemblés de manière à laisser passer le jour.
- **Combles** : partie d'une construction aménagée sous le toit pour servir de débarras ou de logement.
- **Construction principale** : construction affectée à l'habitat, aux activités, aux services et équipements publics.
- **Niveau droit** : doit être considéré comme niveau droit tout étage d'une construction à usage d'habitation compris entre le rez-de-chaussée et l'égout du toit.

Article UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- 1.1. Les constructions à usage de production industrielle.
- 1.2. Les installations classées pour la protection de l'environnement incompatibles avec la proximité des constructions à usage d'habitation ainsi que celles générant l'inconstructibilité de leur périmètre d'isolement.
- 1.3. Les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les parcs d'attraction,
 - le stationnement de caravanes isolées,
 - les terrains de camping et de caravanage,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
 - les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux liées à des occupations et des utilisations du sol admises,
 - les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de ferrailles et matériaux divers.
- 1.4. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.5. La création d'établissements agricoles.

Article UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- 2.1. Les constructions à usage d'activités ou de services (commerces, bureaux...) si elles sont compatibles avec la vocation de cette zone à caractère résidentiel et avec la proximité d'habitations.
- 2.2. La création d'établissements comportant des installations classées pour la protection de l'environnement à condition que ces installations classées soient compatibles avec le caractère de la zone et ne créent aucune nuisance pour le voisinage.
- 2.3. L'agrandissement des établissements comportant une installation classée pour la protection de l'environnement à condition de ne pas augmenter les nuisances pour le voisinage.
- 2.4. L'agrandissement ou la transformation des constructions à usage artisanal, commercial ou agricole existantes compatibles avec le caractère de la zone s'ils n'augmentent pas les nuisances pour le voisinage.
- 2.5. La démolition de tout ou partie d'un immeuble est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

Article UC 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies nouvelles devront respecter les largeurs minimales suivantes :

- 4 mètres jusqu'à 2 logements desservis
- 6 mètres de 3 à 6 logements desservis
- 8 mètres pour desservir 7 logements et plus

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux véhicules, y compris ceux affectés à la collecte des ordures ménagères, de faire demi-tour.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil.

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

A la sortie Ouest de l'agglomération aucun nouvel accès carrossable sur la RD 419 n'est admis.

Article UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Adduction d'eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

4.2. Electricité et télécommunication

A l'intérieur des îlots de propriété, si la configuration des lieux et la structure technique des réseaux d'électricité et de communication le permettent, les raccordements doivent réalisés en souterrain.

4.3. Assainissement

Eaux usées

Sauf dans le secteur 5 du zonage assainissement*, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

En outre si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié.

L'assainissement des constructions situées dans le secteur 5 du zonage assainissement [Sud de la rue de Belfort en limite du ban communal de Dannemarie] doit être réalisé par un système autonome au moyen d'un filtre à sable vertical drainé avec rejet dans la Lague.

* Le zonage d'assainissement est annexé au dossier de P.L.U.

Eaux pluviales

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Article UC 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

Article UC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1. Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques. Le long de la RD 261 cette distance est portée à 5 mètres.
- 6.2. S'il existe une construction implantée à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques, d'autres constructions peuvent être édifiées à l'arrière de cette construction.
- 6.3. Les extensions des constructions existantes peuvent être établies en contiguïté du volume existant dans le plan de la façade sur rue de la construction existante.
- 6.4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

Article UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Constructions à usage d'habitation comportant 2 niveaux droits :*

- 7.1. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

Constructions à usage d'habitation comportant 1 niveau droit :

- 7.2. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

* Voir glossaire

Pour les autres constructions admises dans la zone UC :

- 7.3. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Constructions principales sur limites séparatives :

- 7.4. Des constructions peuvent être implantées sur limite séparative dans les cas suivants :
- lorsque leur hauteur totale n'excède pas 3 mètres à l'égout et 5 mètres au faîtage, et leur longueur n'excède pas 7 mètres si la construction est implantée sur une seule limite séparative, ou 12 mètres si elle est implantée sur deux limites séparatives consécutives ;
 - en cas d'adossement à un bâtiment existant déjà implanté sur la limite séparative voisine ; dans ce cas, la construction peut, soit atteindre sans les dépasser les dimensions du bâtiment existant, soit atteindre les dimensions fixées à l'alinéa précédent ;
 - dans le cadre d'un projet architectural commun à des unités foncières limitrophes [constructions jumelées ou en bande].

Dispositions applicables aux constructions existantes :

- 7.5. Les extensions des constructions existantes peuvent être réalisées dans le prolongement de la façade donnant sur limite séparative.

Autres implantations :

- 7.6. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles de recul par rapport aux limites séparatives.
- 7.7. L'implantation des constructions isolées constituant l'annexe d'une construction principale existante ou autorisée dans la zone est libre. Ces annexes doivent avoir des dimensions inférieures à celles visées à l'article 7.4.
- 7.8. D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune. Dans ce cas les dispositions de l'article UC 8 sont applicables.

Article UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sauf en cas de contiguïté, la distance horizontale entre deux constructions à usage d'habitation doit être au moins égale à 4 mètres.

Article UC 9 : EMPRISE DU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9.1. L'emprise au sol des constructions à usage exclusif d'habitation ne peut excéder la moitié de la superficie du terrain.
- 9.2. Pour les autres constructions, l'emprise au sol ne peut excéder les deux tiers de la superficie du terrain.

Article UC 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour l'application des règles de hauteur, la référence est le point le plus bas du terrain naturel préexistant dans l'emprise de la construction projetée.

- 10.1.** La hauteur maximale des constructions est limitée à 13 mètres au faîtage.
- 10.2.** Le nombre de niveaux des constructions ne peut excéder 3 dont un niveau aménagé dans les combles.
Un sous-sol n'est pas compté comme niveau lorsque sa hauteur au-dessus du terrain naturel est inférieure ou égale à 1,50 mètres.
- 10.3.** Les dispositifs de très faible emprise, garde-corps, souches de cheminée, antennes ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à ces limitations de hauteur.
- 10.4.** En cas d'extension de constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celles fixées aux articles 10.1 et 10.2, la hauteur maximale est limitée à la hauteur de la construction existante.

Article UC 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Bâtiments

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les toitures-terrasses ne sont admises que pour les éléments de construction de faible emprise qu'ils soient contigus ou incorporés aux constructions principales ainsi que pour les constructions non contiguës d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m².

11.2. Clôtures

La hauteur des clôtures est limitée à 1,50 mètres.

Cette hauteur est mesurée à partir du niveau du trottoir ou de la chaussée au droit de la parcelle pour les clôtures en bordure de voie publique et à partir du terrain naturel pour les clôtures le long des limites séparatives.

Le long du domaine public elles sont constituées d'un mur plein ou d'un mur bahut qui dépasse d'au moins 0,20 mètres le niveau du trottoir ou de la chaussée au droit de la parcelle. Le mur bahut peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie.

Les pare ballons et les dispositifs de sécurité liés à la pratique sportive, même s'ils servent de clôture, ne sont pas assujettis aux dispositions du présent article.

Article UC 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- 12.1.** Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques, des aires de stationnement correspondant aux besoins de l'opération et selon les normes minimales définies au présent règlement.
- 12.2.** Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales peuvent être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.
- 12.3.** Dans tous les cas, il doit être réalisé au moins 2 aires de stationnement par logement d'habitation, à l'exception des studios, chambres meublés et logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat pour lesquels un emplacement est suffisant.

Article UC 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- 13.1.** Les surfaces non affectées à la construction et aux accès doivent être traitées en jardin d'agrément, potager et plantées à raison d'au moins 2 arbres à haute tige par terrain.
- 13.2.** Sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les espaces libres non imperméabilisés doivent représenter au minimum 20% de la superficie du terrain.
- 13.3.** Pour les immeubles à usage d'habitation comportant 6 logements ou plus ainsi que pour les lotissements comportant 10 lots ou plus il doit être aménagé, au profit notamment des enfants et des adolescents, une aire de jeux et de loisirs.

Article UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL


Il n'est pas fixé de COS pour la zone UC.

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles UC 3 à UC 13.

ANNEXE 3

- Plan de zonage
REIZWILLER
(PLU 2007)

Secteur affecté par le bruit de la R.D.419
Soumis aux dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996

 Maison à vendre
↘ sur du site de

