

Rapport du Président

Commission Permanente du
jeudi 16 décembre 2010

Service instructeur
Direction du patrimoine et des sols

N° CP-2010-15-1-3

Service consulté

**VENTE D'UN BIEN IMMOBILIER SITUE A INGERSHEIM
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'un bien immobilier départemental situé à INGERSHEIM.*

Le Département du Haut-Rhin est propriétaire d'une parcelle surbâtie située 37 route d'Eguisheim à INGERSHEIM (68040). La parcelle est cadastrée sous section 11 n° 377, d'une contenance de 8,85 ares, sol.

L'immeuble à vendre était à l'origine le logement de fonction de l'ingénieur DDE responsable du site voisin, qui est aujourd'hui l'Unité Routière de Colmar.

Le bien immobilier a été transformé en locaux administratifs en 2007 par le Département, pour y installer des équipes de la DRT.
Depuis cette date, il n'y a plus de cuisine, ni de salle de bains.

D'une superficie de 116 m², l'immeuble comprend :

- un garage (1 place) de 25 m², une cave comprenant deux lieux de stockage (31 m²),
- le rez-de-chaussée, d'une superficie de 71 m², composé d'un sas d'entrée, d'un hall, de 4 bureaux et d'un sanitaire,
- l'étage sous combles comprend 2 bureaux et un sanitaire.

En 2010, les équipes installées dans ce bâtiment ont toutes été relocalisées Avenue d'Alsace à Colmar. Il est aujourd'hui vacant et le Département n'en a pas d'autres usages. Sa vente pourrait donc être envisagée.

L'immeuble à céder est libre de toute occupation. Aucune charge, ni servitude, ne grève la parcelle. Pour autant, une servitude de visibilité consistant en l'interdiction de tout stationnement de véhicules devant l'accès au parking de l'Unité Routière et l'entretien de la haie d'ornement existe au profit de la parcelle départementale voisine.

La parcelle cadastrée est située en zone UC du POS de la Commune d'INGERSHEIM.

Soucieux de trouver une destination à cet immeuble 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 et de fonctionnaires du Conseil Général (identique à celle de la CAO) 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 du bien immobilier sis 37 route d'Eguisheim à INGERSHEIM (68040), cadastré sous section 11 n° 377, d'une contenance de 8,85 ares, sol,
- ✓ d'approuver l'avis d'appel ouvert de candidatures 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 cinq 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 2011.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

LE PRESIDENT



Charles BUTTNER

VENTE PAR APPEL D'OFFRES SOUS PLIS CACHETES

D'UN BIEN IMMOBILIER
sise 37 route d'Eguisheim à INGERSHEIM (68040)

Propriété départementale

ANNEE 2011

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 CANDIDATURE	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 du bien immobilier
- ANNEXE 2 : plan cadastral
- ANNEXE 3 : règlement d'urbanisme de la zone concernée et plan de zonage

I – OBJET DE L'APPEL A CANDIDATURE

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

Le Département du Haut-Rhin est propriétaire d'une parcelle sur bâtie située 37 route d'Eguisheim à INGERSHEIM (68040). La parcelle est cadastrée sous section 11 n°377, d'une contenance de 8,85 ares, sol.

L'immeuble à vendre était un logement de fonction de l'ingénieur DDE responsable du site. Le bien immobilier a été transformé en locaux administratifs, par le Département, en 2007. Depuis cette date, il n'y a plus de cuisine, ni de salle de bain. Le chauffage, actuellement alimenté par la cuve à fioul du bâtiment voisin (Unité Routière) sera à revoir (achat d'une cuve à mazout ou choix d'un autre mode de chauffage).

Des frais de branchements seront à envisager car les réseaux sont communs avec le bâtiment voisin (Unité Routière).

D'une superficie de 116 m², l'immeuble comprend :

- un garage (1 place) de 25 m², une cave comprenant deux lieux de stockage (31 m²)
- le rez-de-chaussée, d'une superficie de 71 m², est composé d'un sas d'entrée, d'un hall, de 4 bureaux et d'un sanitaire.
- l'étage sous combles comprend 2 bureaux et un sanitaire.

Les plans et les 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 11 n°377, sis 37 route d'Eguisheim à INGERSHEIM (68040) est située en zone UC du POS de la Commune d'INGERSHEIM (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, sous réserve de la purge d'éventuels droits de préemption légaux susceptibles de grever l'immeuble.
- ✓ 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'affaire 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.

➤ 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 : destination du bien, plan de masse, le cas échéant nombre d'emplois créés ...).

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 auprès du :

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 PLIS 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 plis cachetés portant les mentions :

CANDIDATURE A L'ACQUISITION DU :

**BIEN IMMOBILIER
à INGERSHEIM (68040)**

« 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 02/05/2011 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.

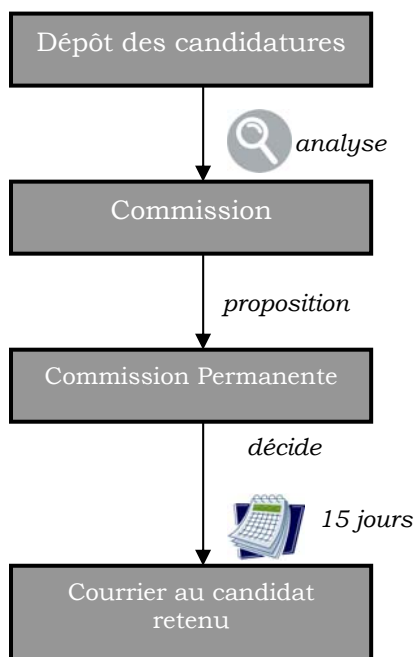
4 – DELAI DE VALIDITE DES OFFRES FORMULEES PAR LE CANDIDAT

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, versé par le candidat qui se rétracte, tel que prévu à l'article V-1 du présent Avis d'appel ouvert à candidature, reste toujours acquis au Département.

5- CHOIX DU CANDIDAT

La procédure d’instruction des candidatures est la suivante :



La commission technique choisira l’offre la plus intéressante parmi les offres admises. Son choix s’orientera prioritairement vers la proposition financièrement la plus avantageuse. La collectivité départementale appréciera cependant aussi 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 des 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 plis cachetés du bien immobilier 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 :

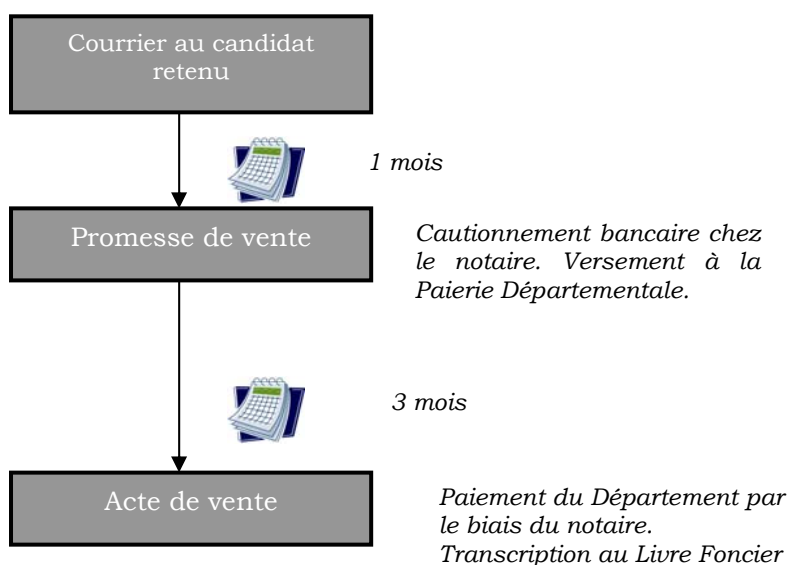
A - Données juridiques

- 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-dessous.
- 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 ses 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 suivant 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 un cautionnement bancaire à hauteur de 1 000 € (mille euros) à son notaire, lequel le 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 un cautionnement bancaire à hauteur de 1 000 € (mille euros) à son notaire, lequel le reversera à la Paierie Départementale, comptable public du Département. Le cautionnement bancaire du candidat n°1 restera cependant acquis 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 du bien immobilier sis 37 route d'Eguisheim à INGERSHEIM (68040), propriété départementale, 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 celles liées à la confidentialité.

A....., le

Signature après mention « lu et approuvé »

CHAPITRE III - ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE UC

Il s'agit d'une zone à dominante d'habitat de faible densité.

Elle comprend des secteurs UCa dans lesquels la hauteur des constructions est limitée en raison de la sensibilité paysagère du site.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLES

UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

- 1.1. Toutes occupations et utilisations du sol correspondant au caractère de la zone sous réserve des interdictions formulées à l'article UC 2 et des conditions ci-après.
- 1.2. L'agrandissement ou la transformation des établissements industriels, artisanaux et agricoles existants sont autorisés s'il n'en résulte pas une augmentation des nuisances.
- 1.3. L'agrandissement ou la transformation des établissements comportant des installations classées s'il n'en résulte pas une augmentation des nuisances ainsi que la création de nouvelles installations classées nécessaires aux besoins quotidiens des habitants de la zone.
- 1.4. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont soumises à autorisation ou à déclaration préalable :
 - les clôtures,
 - les aires de stationnement susceptibles de contenir plus de 10 unités,
 - les parcs d'attractions et aires de jeux et de sports ouverts au public.
- 1.5. Sur une profondeur de 200 mètres à partir des R.N. 83 et 415, les constructions à usage d'habitation exposées au bruit de ces voies classées type I sont soumises à des normes d'isolation acoustique.

UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 2.1. La création de nouvelles exploitations agricoles autres que viticoles.
- 2.2. La création d'établissements commerciaux de plus de 500 m² de surface de plancher hors-oeuvre.
- 2.3. Les lotissements à usage d'activités.

- 2.4. Les établissements comportant des installations classées autres que celles prévues à l'article UC 1.3.
- 2.5. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 2.6. Le stationnement de caravanes isolées.
- 2.7. Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- 2.8. Les dépôts de véhicules usagés.
- 2.9. Les affouillements et exhaussements de sol.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLES

UC 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante répondant aux conditions du paragraphe 3.2.

3.2. VOIRIE

3.2.1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.2.2. En outre, aucune voie nouvelle, ouverte à la circulation automobile, ne doit avoir une largeur de plateforme inférieure à 6 mètres si elle dessert plus de deux logements et 4 mètres dans les autres cas.

3.2.3. Les voies en impasse ne doivent en aucun cas excéder 100 mètres de longueur et doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. EAU POTABLE

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

4.2 ASSAINISSEMENT

4.2.1 Eaux usées – 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 pré-traitement approprié.

En l'absence d'un réseau général, l'assainissement devra être provisoirement assuré par un système d'épuration individuel conformément aux textes réglementaires en vigueur.

Toutefois, pour tout immeuble collectif ainsi que pour tout ensemble de constructions d'au moins 20 logements, quelle que soit la surface des parcelles correspondantes, il sera réalisé obligatoirement un réseau général d'évacuation des eaux aboutissant à une installation d'épuration unique. Ce réseau sera conçu pour être raccordé ultérieurement au réseau public.

4.2.2. Eaux pluviales – Aucun aménagement sur un terrain ne doit faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans les conditions préexistantes. En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. A défaut d'un tel réseau, cet écoulement devra se faire sur le terrain du constructeur.

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

- 6.1. Sauf indications contraires portées sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres par rapport à l'axe de la voie.
- 6.2. Toutefois, dans le cas de sections de rue où les immeubles existants sont érigés à l'alignement, les constructions nouvelles pourront être établies à cet alignement à condition que la distance minimum à partir de l'axe de la voie soit au moins égale à 3 mètres.
- 6.3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux dispositifs d'accessibilité et de sécurité, installés à l'extérieur du bâtiment, qui peuvent être implantés entre la limite de la voie publique et le prospect issu de l'application des paragraphes ci-dessus.

UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire 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 trois mètres.

7.2. En cas de construction sur limite séparative :

7.2.1. La hauteur sur limite du bâtiment projeté ne pourra excéder 4 mètres avec une tolérance supplémentaire de un mètre pour les cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables.

La longueur cumulée des constructions sur limite séparative mesurée sur un seul côté de la parcelle ne pourra excéder 9 mètres ; cette longueur cumulée mesurée sur deux côtés consécutifs pourra atteindre 12 mètres.

7.2.2. Le bâtiment projeté peut excéder ces dimensions s'il s'adosse à un bâtiment existant plus important, sans toutefois pouvoir en dépasser ni la hauteur, ni la longueur sur limite.

7.3 Disposition particulière :

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux dispositifs d'accessibilité et de sécurité, installés à l'extérieur du bâtiment, qui peuvent être implantés entre la limite séparative et le prospect issu de l'application des paragraphes ci-dessus.

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

Pour les constructions à édifier en ordre discontinu, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment voisin devra être au moins égale à 4 mètres.

UC 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder la moitié de la superficie du terrain.

UC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

10.1.a. La hauteur maximale à l'égout du toit ne pourra excéder 6 (six) mètres. Cette hauteur est réduite à 5 (cinq) mètres dans le secteur UCa.

10.1.b. La hauteur maximale au faîtage ne pourra excéder 10 (dix) mètres. Cette hauteur est réduite à 9 (neuf) mètres en secteur UCa.

10.1.c. Ces hauteurs maximales ne s'appliquent pas

- à l'aménagement et à l'extension des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- aux ouvrages de faible emprise, tels que paratonnerres, souches de cheminées, ...

UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les toitures comporteront des pentes minimales de 30° (trente degrés). Cette règle ne s'applique pas :

- aux bâtiments d'une emprise au sol inférieure à 25 m²,
- aux toitures végétalisées,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- à l'aménagement, à la transformation ou à l'extension de bâtiments ne respectant pas cette disposition, sous réserve de ne pas aggraver la situation existante.

Des aménagements (pente plus faible, toiture-terrasse, ...) pourront être admis pour certains éléments de la construction, s'ils sont d'importance limitée par rapport au volume du bâtiment principal.

UC 12 - STATIONNEMENT

12.1. Lors de toute opération de construction, ou de transformation de locaux, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations selon les normes définies :

- ci-après pour les constructions à usage **d'habitation**,
- et en annexe au présent règlement pour les autres constructions.

12.1.1. Pour les constructions à usage **d'habitation**, il devra être réalisé

- **1 (une) place** de stationnement pour toute surface inférieure à 80 (quatre-vingts) m² de surface hors œuvre nette.
- **1 (une) place supplémentaire** devra être prévue pour toute tranche entamée de 40 (quarante) m² de surface hors œuvre nette au-delà des 80 premiers mètres carrés de surface hors œuvre nette.

12.2. Disposition particulière aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

La superficie des espaces plantés doit être au moins égale au tiers de la superficie du terrain lorsqu'il ne reçoit pas de bâtiments et d'installations viticoles, industriels, artisanaux ou commerciaux. Dans le cas contraire, la superficie des espaces plantés doit être au moins égale au quart de la superficie du terrain.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLES

UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

14.1. Le C.O.S. applicable à la zone est égal à 0,6. Il est porté à 0,7 pour les bâtiments à usage industriel, artisanal ou commercial.

14.2. Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UC 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le dépassement du coefficient d'occupation du sol est autorisé, sous réserve que soient respectées les règles définies aux articles UC 3 à UC 13 :

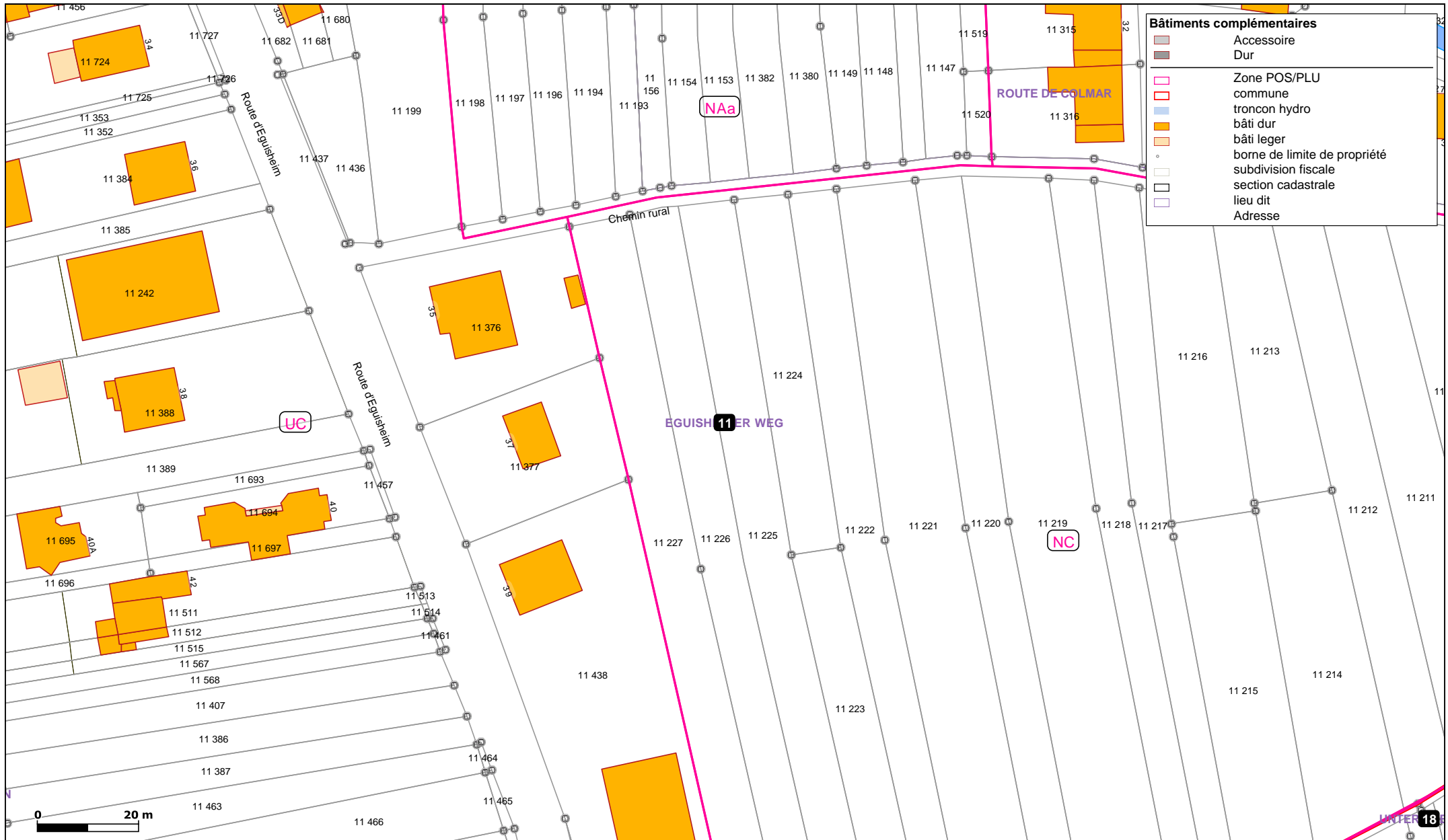
- lorsque l'application de ce coefficient à un terrain ne permet pas d'édifier au minimum une surface de 140 m² de plancher hors œuvre ; le dépassement dans ce cas est possible jusqu'à l'obtention de cette surface de plancher,

- pour l'agrandissement des logements existants, s'il a pour but de les mettre en conformité avec la réglementation sanitaire ou les normes d'habitabilité,

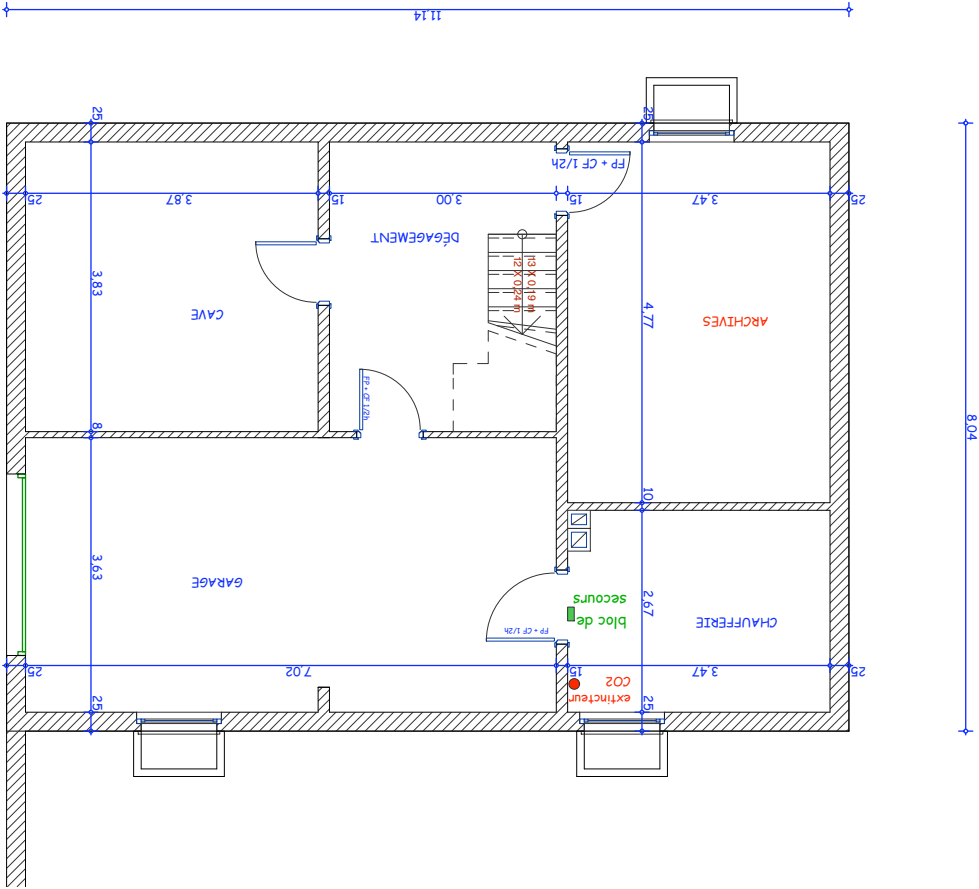
Dans tous les cas, le dépassement du coefficient d'occupation des sols est subordonné au versement de la participation prévue aux articles L 332-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, dans les conditions fixées par les articles R 332-1 et suivants du même Code.



Commune : INGERSHEIM
Extrait du plan cadastral informatisé
Edition du 22/10/2010







Bâtiment logement
 projet
 sous sol
 échelle 1/100

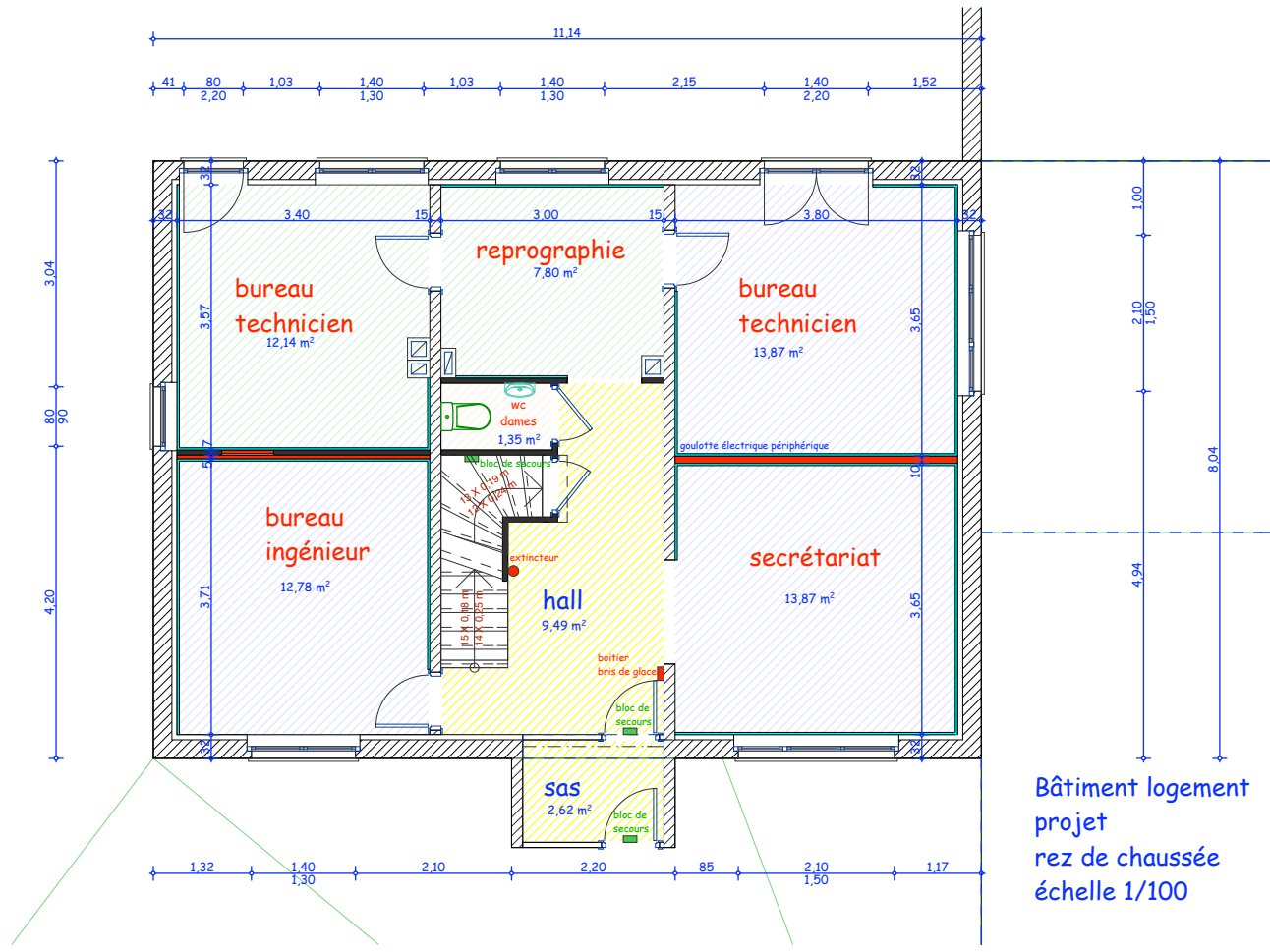


4.84

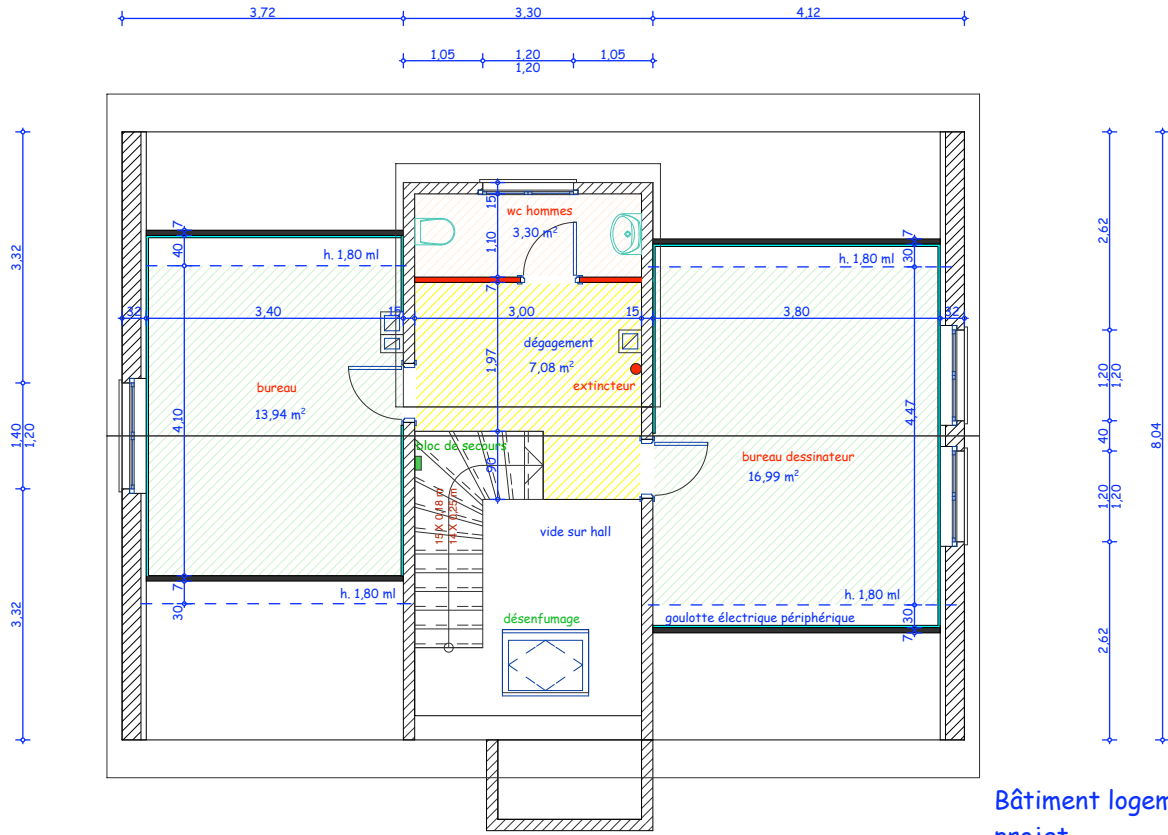
2.40

2.90

1.00



Bâtiment logement
 projet
 rez de chaussée
 échelle 1/100



Bâtiment logement
 projet
 1er étage
 échelle 1/100