

Conseil Général Haut-Rhin

Rapport du Président

Commission Permanente du
vendredi 2 juillet 2010

Service instructeur

Direction du patrimoine et des sols

N° CP-2010-9-1-8

Service consulté

VENTE DU CHALET DU GRAND BALLON (SOMMET) SITUE A SOULTZ 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 du chalet du Grand Ballon situé au sommet, propriété départementale.*

Le Département est propriétaire de deux chalets au Grand Ballon, sur le ban de SOULTZ.

Le premier est situé au point culminant de la route des Crêtes, le second, à vocation de poste de secours, se trouve à 3 km du sommet, près du Col Amic, soit au début de la zone de congères en hiver.

Le chalet du sommet comprend une parcelle surbâtie d'une contenance de 9,54 ares. Elle est cadastrée sous section 28 n° 76, lieudit « route des Crêtes » à SOULTZ (68360), sol, garage, chalet et est située en zone ND du POS de la Commune de SOULTZ, à savoir une zone protégée en raison de l'intérêt naturel du site.

Aucune charge, ni servitude ne grève la parcelle. Cependant, deux servitudes, l'une de parking et l'autre d'accès, lui bénéficient.

Les fonds grevés sont :

- la parcelle cadastrée sous section 28 n° 67, propriété de Mme BRILLE, donnée par bail à construction à la société « Vue des Alpes » ;
- la parcelle cadastrée sous section 28 n° 59, propriété de la Commune de SOULTZ.

Par le passé, ce bâtiment était occupé de façon permanente, pendant l'hiver, par les équipes de la DDE qui déneigeaient la route des Crêtes.

Aujourd'hui le chalet abrite une fraise à neige de l'Unité Routière de Thann, des stocks de signalisation et les armoires électriques de l'antenne radio du Parc routier. En hiver, il sert très occasionnellement, lors des pauses des conducteurs de déneigeuses.

En mai dernier, notre assemblée a décidé de déplacer la fraise à neige vers le chalet-poste de secours, d'une part pour qu'elle soit mieux située par rapport aux routes à déneiger et, d'autre part, pour libérer le chalet du sommet et permettre sa réaffectation.

La fraise à neige sera déplacée dès que la construction d'un garage adapté, contigu au chalet-poste de secours sera terminée (date de fin des travaux prévue le 31/10/2010). L'immeuble devrait donc être libre de toute occupation d'ici la fin de l'année 2010.

Le chalet du sommet lui-même date de 1965, est d'une superficie d'environ 125 m², d'architecture traditionnelle à caractère régionaliste sur deux niveaux, composé comme suit :

- un sous-sol surélevé d'environ 120 m² composé de 3 garages et d'un local technique,
- un rez-de-chaussée d'environ 80 m² comprenant une chambre, une cuisine, un séjour, une salle de bain et un WC,
- un étage sous combles, d'environ 45 m², comprenant 2 chambres.

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'approver la vente par appel d'offres sous plis cachetés de l'immeuble sis route des Crêtes à SOULTZ (68360), cadastré sous section 28 n° 76, lieudit « route des Crêtes » à SOULTZ (68360), sol, garage, chalet, d'une superficie de 9,54 ares,
- ✓ d'approver l'avis d'appel ouvert de candidatures en vue, ultérieurement, de la cession amiable de l'immeuble départemental,
- ✓ d'approver 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 2010.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

LE PRESIDENT



Charles BUTTNER

VENTE PAR APPEL D'OFFRES SOUS PLIS CACHETES

**du CHALET du GRAND BALLON
sis Route des Crêtes à SOULTZ (68360)**

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 – Données juridiques.....	8
B – Données financières.....	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 chalet
- 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.droittessols@cg68.fr

2 – DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

Le Département est propriétaire d'une parcelle sur-bâtie située au sommet du Grand Ballon, route des Crêtes à SOULTZ (68360). La parcelle est cadastrée sous section 28 n°76 d'une contenance de 9,54 ares, sol, garage et chalet.

Il s'agit d'un chalet d'une superficie d'environ 125 m², datant de 1965, d'architecture traditionnelle à caractère régionaliste sur deux niveaux, composé comme suit :

- un sous-sol surélevé d'environ 120 m² composé de 3 garages et d'un local technique.
- un rez-de-chaussée d'environ 80 m² comprenant une chambre, une cuisine, un séjour, une salle de bain et un WC.
- un étage sous combles, d'environ 45 m², comprenant 2 chambres.

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.

Cependant, deux servitudes l'une de parking et l'autre d'accès lui bénéficient.

Les fonds grevés sont :

- la parcelle cadastrée sous section 28 n° 67, propriété de Mme BRILLE ; donnée par bail à construction à la société « Vue des Alpes ».
- la parcelle cadastrée sous section 28 n° 59, propriété de la Commune de SOULTZ.

De plus, une servitude devra être créée au profit du Département, s'agissant de l'antenne radioélectrique se trouvant au chalet et dont l'équipement électrique est situé dans l'un des 3 garages. Cette servitude sera constituée par délibération de la Commission Permanente du Conseil Général et inscrite au Livre Foncier, hormis le cas où un déplacement de l'antenne serait techniquement possible.

4 – URBANISME

La parcelle cadastrée sous section 28 n° 76, sise route des Crêtes à SOULTZ est située en zone ND du POS de la Commune de SOULTZ (ANNEXE 2), à savoir une zone protégée en raison de l'intérêt naturel du site.

L'extrait du règlement concernant la zone ND 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.droittessols@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.droittessols@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 pli cacheté portant les mentions :

CANDIDATURE A L’ACQUISITION DU :

**CHALET DU GRAND BALLON (Sommet)
à SOULTZ**

“ 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.

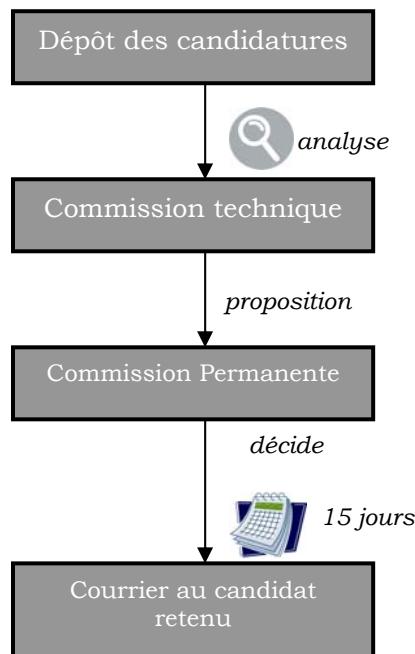
4 – DELAI DE VALIDITE DES OFFRES FORMULEES PAR LE CANDIDAT

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 du Chalet du Grand Ballon 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 :

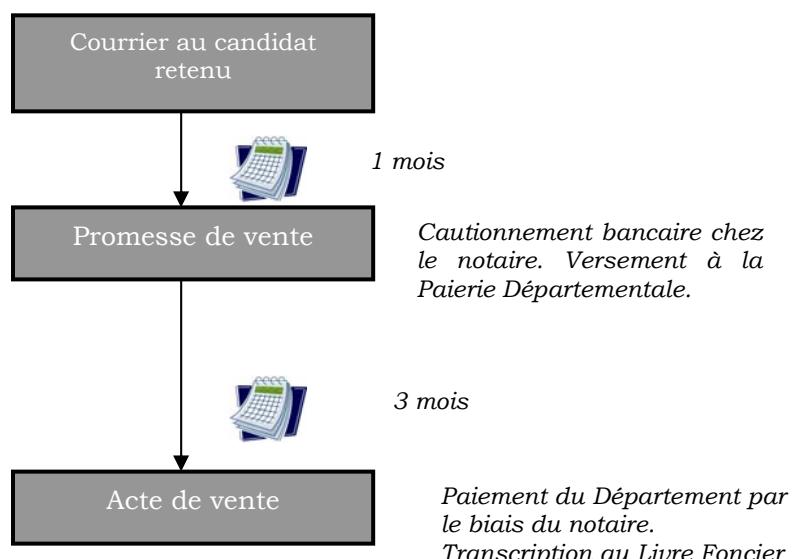
A – Données juridiques

- 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 Pairie 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 biens.

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.

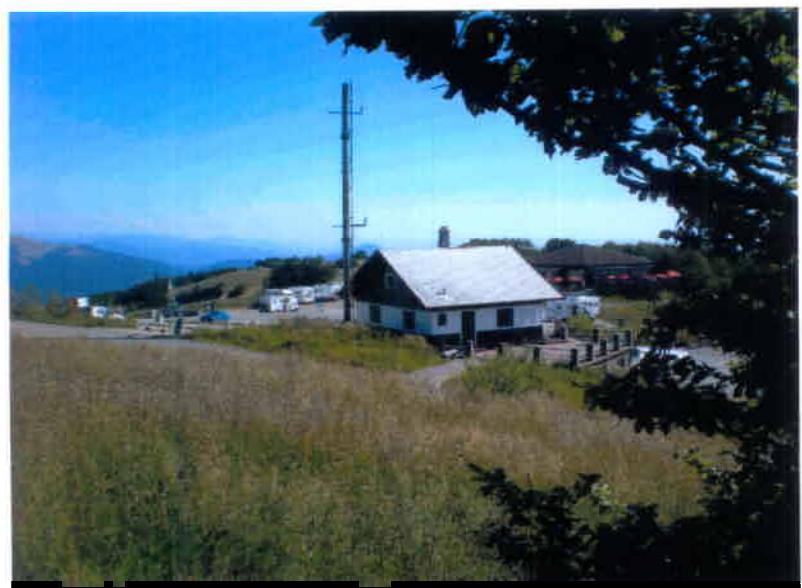
ATTESTATION
(à renvoyer signée au Département du Haut-Rhin avec la candidature)

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 chalet du Grand Ballon (sommet), propriété départementale, sis route des crêtes à SOULTZ (68360), 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 »

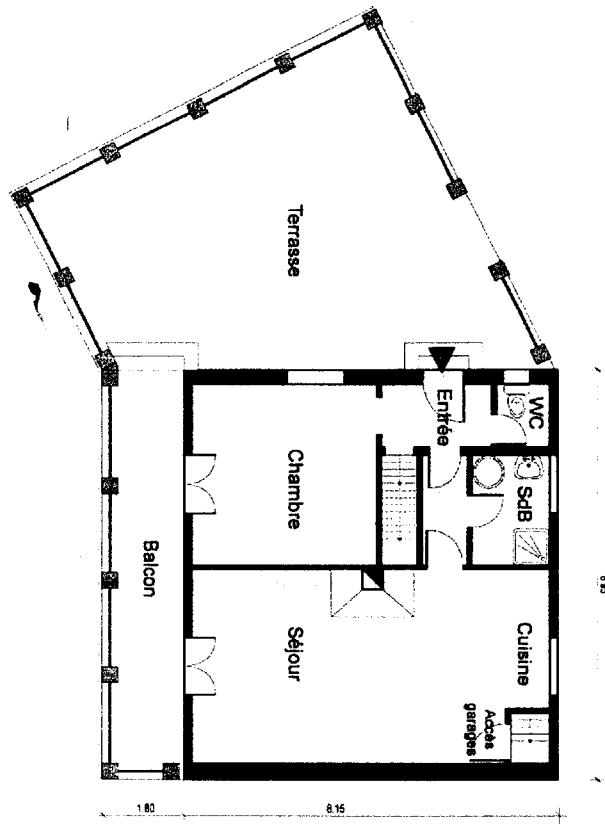
CHALET DU GRAND BALLON



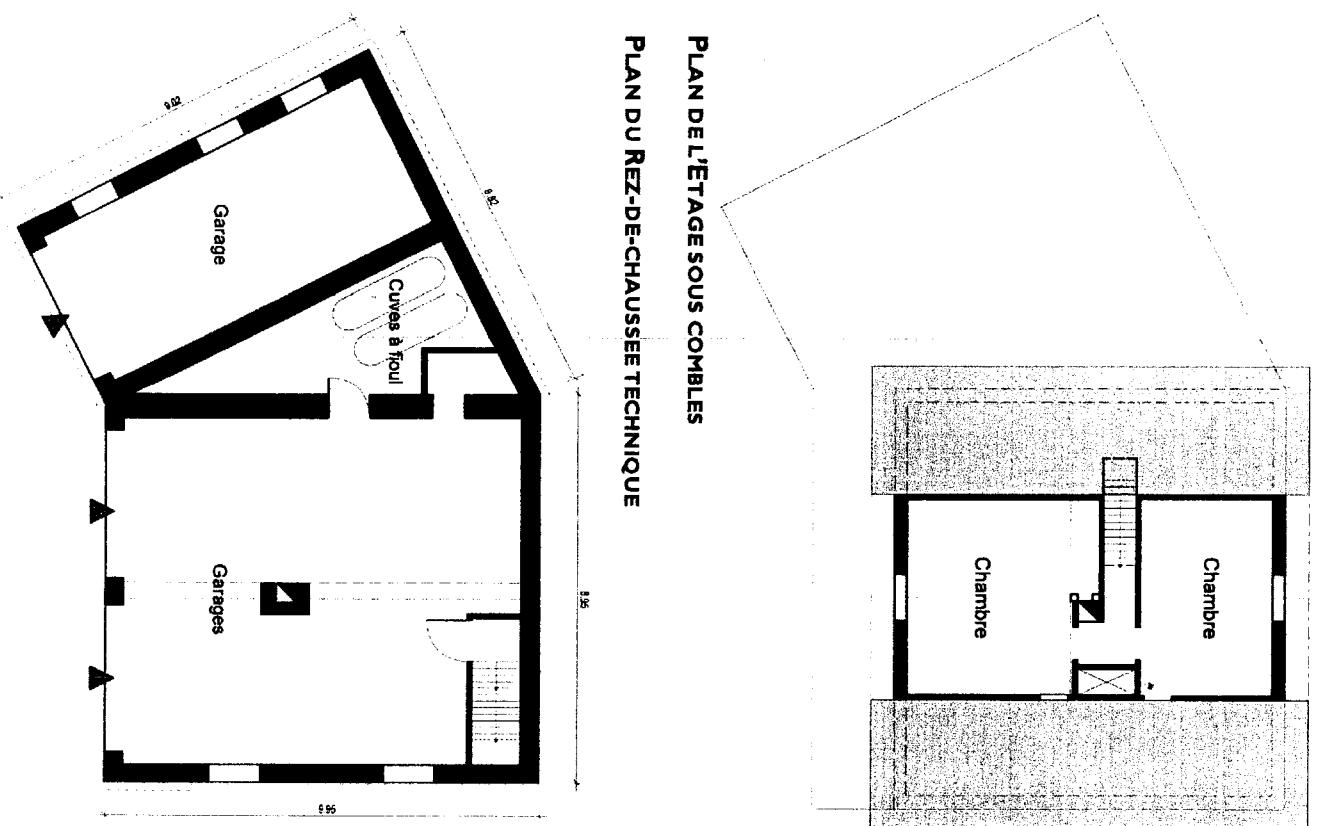
après

près

PLAN DE L'ETAGE COURANT



PLAN DE L'ETAGE SOUS COMBLES
PLAN DU REZ-DE-CHAUSSEE TECHNIQUE



DIRECTION GÉNÉRALE DES IMPÔTS

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL
INFORMATISÉ

Annexe 2

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Département:
HAUT RHIN

Commune:
SOULTZ

Section : 28

Échelle d'origine : 1/5000

Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 16/10/2008
(fuseau horaire de Paris)

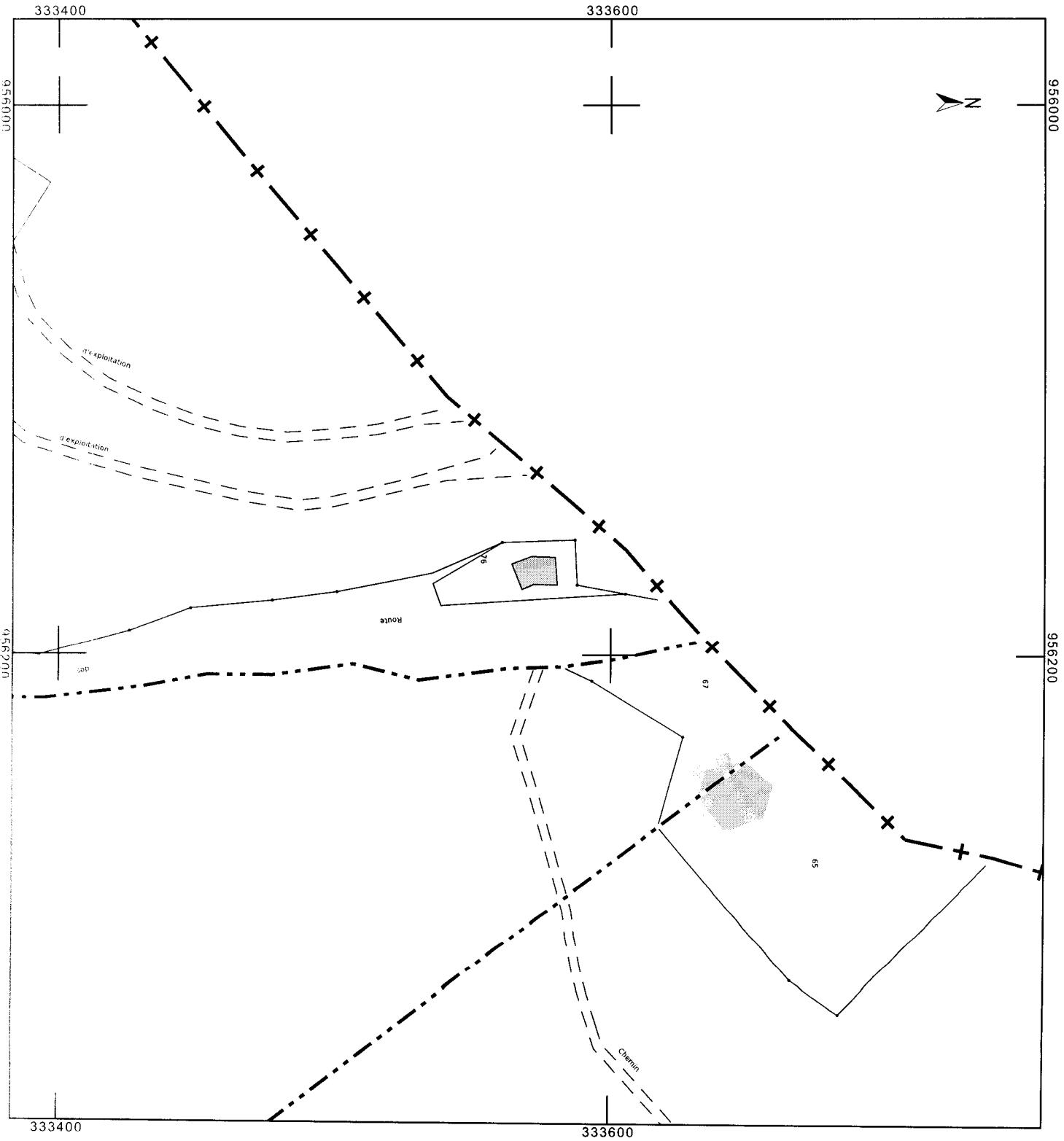
Le plan visualisé sur cet extrait est généré par le centre
des impôts foncier suivant:

GUEBWILLER
10 RUE DU GENERAL GOURAUD BP 99
68502 GUEBWILLER CEDEX
tél. 03 89 74 93 57 - fax 03 89 74 93 69
cadif.guebwiller@cgi.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

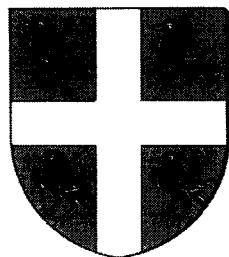
©2007 Ministère du budget, des comptes publics et
de la fonction publique



PLAN d'OCCUPATION des SOLS

Modification

Soultz - Forêt reculée



3. Règlement (Extrait)

Modification

Approuvée par Délibération du Conseil
Municipal du 27 SEP. 2007

Le Maire
Françoise ALEXANDRE

DAUHR

Septembre 2007

Règlement

Le règlement fait l'objet de modification aux pages suivantes qui apparaissent en caractères ***gras italiques***:

page 20 : caractère de la zone: création d'un secteur NDc
Article 1.1: En secteur NDc, autorisation d'un abri de chasse, pas de caractère démontable.

page 23 : article 6: En secteur NDc, recul minimal par rapport à la voirie de 6 mètres de l'axe de la voie.

page 24 : article 9: En secteur NDc, superficie maximale de l'abri de chasse portée à 85 m².

article 10: En secteur NDc, hauteur maximale de l'abri de chasse portée à 6 mètres maximum.

SOMMAIRE

CHAPITRE III – ZONE ND 20



CHAPITRE III – ZONE ND

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une vaste zone naturelle recouverte en grande partie par la forêt soumise au régime forestier. Cette étendue de plus de 1200 ha est occupée en divers points par des vestiges militaires et des équipements de faible emprise liés aux activités présentes sur le site (abris, parcours sportifs...). Cette zone comprend également la partie sommitale du Grand Ballon protégée au titre d'un arrêté de protection du biotope et les périmètres de protection rapprochée des captages d'eau potable.

L'objectif du P.O.S. pour la zone ND est une protection des sites et des paysages en raison de leur qualité, et de leur intérêt esthétique, écologique et historique.

Le secteur NDa correspond au domaine skiable du Grand Ballon.

L'objectif d'aménagement de ce secteur est de permettre la pérennité de la station de ski. Le sous-secteur NDa1 permet la réalisation d'une construction mixte destinée à la fois au logement de l'exploitant et à une activité commerciale liée et nécessaire à la pratique du ski. Le secteur NDb couvre le vallon du Diefenbach. La proximité des zones urbanisées de Rimbach-près-Guebwiller a induit un mitage de ce vallon. La qualité paysagère de ce vallon est particulièrement remarquable.

L'objectif d'aménagement du secteur NDb est de mettre un terme au mitage afin de préserver ce site.

Le secteur NDc est un secteur naturel partiellement boisé où un abri de chasse est notamment admis.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ND 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

- 1.1. Toute occupation du sol indispensable à la protection du site, à l'exploitation et à la gestion de la forêt. Il s'agit notamment des abris forestiers, des abris de chasse et des abris pour randonneurs.
Les abris de chasse sont admis à raison d'un par lot de chasse et à condition qu'ils puissent être démontés à l'expiration du bail de chasse.

Toutefois, dans le secteur NDc l'édification d'un seul abri est admis, sans que l'exigence du caractère démontable soit requise.

- 1.2. Les équipements d'infrastructure d'utilité publique et leurs annexes techniques.
- 1.3. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver figurant au plan de zonage.
- 1.4. Les aires de stationnement ouvertes au public dans le respect de la qualité des sites et des paysages.

- 1.5. Les ouvrages de retenue d'eau ainsi que les réservoirs destinés à l'alimentation en eau (eau potable, réserves incendies...).
- 1.6. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont soumises à déclaration préalable :
 - l'édification et la transformation de clôtures sauf les clôtures à caractère agricole ou forestier ;
 - les affouillements et exhaussements de sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ainsi que les affouillements liés aux fouilles archéologiques.

Dans le secteur NDb

- 1.7. La reconstruction à l'identique des bâtiments et installations détruits par sinistre nonobstant les dispositions des articles ND 3 à ND 15, sous réserve du respect des impératifs relevant d'un intérêt général tels que la nécessité d'élargir ou d'améliorer les voies pour faciliter l'écoulement ou la sécurité de la circulation - et à condition de ne pas dépasser le gabarit de la construction détruite (hauteur, emprise au sol...).
- 1.8. L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes s'il n'y a pas création de nouveaux logements.

Dans le secteur NDa

- 1.9. Les travaux et installations nécessités par la création, la transformation et l'extension des remontées mécaniques et de leurs annexes, ainsi que l'extension mesurée des installations de restauration existantes.
- 1.10. Les travaux d'aménagement du bâtiment existant abritant les installations techniques et de secours, situé en haut des pistes, en vue d'y créer un local pour les pisteurs secouristes avec poste de secours, de permettre le stockage du matériel d'intervention (scooter des neiges, éléments de balisage, etc...) et la création d'installations indispensables à ce lieu de travail (vestiaires, toilettes, salle de repos...). .
- 1.11. Une extension mesurée du bâtiment visé à l'article ND 1.10. destinée au stationnement et à la maintenance des engins d'entretien des pistes.
- 1.12. Les aires de jeux et de sport ouvertes au public compatibles avec le caractère du secteur.

Dans le sous-secteur NDa1

- 1.13. Une construction à usage mixte destinée à la fois au logement de l'exploitant de la station de ski et à une activité commerciale liée et nécessaire à la pratique du ski (ex : location de matériel de ski) à l'exception des activités d'hébergement touristique et de restauration.

ND 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 2.1. Toutes occupations et utilisations autres que celles visées à l'article ND 1.
- 2.2. L'aménagement des terrains de camping et de stationnement de caravanes ainsi que le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées.
- 2.3. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 2.4. Les habitations légères de loisir.
- 2.5. Les défrichements dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.
- 2.6. Les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les parcs d'attraction ;
 - les dépôts de véhicules, de matériaux et de déchets ;
 - les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux visés à l'article ND 1 ;
 - les nouvelles aires de jeux et de sports ouvertes au public sauf dans le secteur NDa.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ND 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

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

3.2. Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

ND 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- 4.1. Sont applicables les dispositions du règlement sanitaire départemental ainsi que celles :
- du décret n°89.3 du 3 janvier 1989 modifié relatif aux eaux destinées à la consommation humaine ;
 - du décret n°94.469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées ;
 - de l'arrêté ministériel du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif.
- 4.2. Les eaux des surfaces imperméabilisées des parkings et des aires de circulation et de lavage doivent être évacuées après passage dans un ensemble débourbeur-séparateur à hydrocarbures aux caractéristiques appropriées.

ND 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

- 6.1. Pour les voies ci-après, existantes ou projetées, quelle que soit leur largeur, les constructions doivent être implantées à la distance minimale suivante de l'axe de la voie :
- routes départementales : 25 m
 - autres voies : 10 m
- 6.2. *Pour le secteur NDc, l'abri de chasse devra être implanté à une distance minimale de 6 mètres de l'axe de la voie.*

ND 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1. Les constructions de toute nature doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres.
- 7.2. En outre, dans le secteur ND**b**, dans tous les cas les constructions devront respecter une marge de recul de 15 mètres par rapport à la forêt soumise au régime forestier figurant au plan des servitudes.

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

Sauf en cas de contiguïté, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la construction voisine doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 mètres.

ND 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9.1. Il n'est pas institué d'emprise au sol des constructions à l'exception des abris dont la surface est limitée à 25 m² hors tout.
- 9.2. *Toutefois, dans le secteur NDc, la surface maximale autorisée de l'abri de chasse est portée à 85 m² hors tout.*

ND 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- 10.1. La hauteur des abris de chasse, pour randonneurs et forestiers est limitée à 3.50 mètres calculée par rapport au terrain naturel.
Toutefois, dans le secteur NDc, la hauteur maximale de l'abri de chasse est limitée à 6 mètres calculée par rapport au terrain naturel.
- 10.2. **Dans le secteur NDa**, la hauteur maximale des constructions est de 12 mètres. La hauteur des superstructures nécessaires à l'exploitation des remonte-pentes n'est pas limitée.
- 10.3. **Dans le secteur NDb**, la hauteur maximum autorisée des extensions mesurées sera au plus égale à la hauteur du bâtiment préexistant.
La hauteur des annexes sera limitée à 4 mètres calculée par rapport au terrain naturel.

ND 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

- 11.1. Conformément à l'article R 111-21 du code de l'urbanisme, 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 bâtiments ou des lieux avoisinants.
Les abris légers nécessaires à l'exploitation forestière seront en bois, ouverts sur 2 côtés et dotés d'une toiture à deux pans. Ils devront en outre être démontables

11.2. Sauf si des motifs techniques de fonctionnement s'y opposent, les constructions nouvelles sont regroupées au maximum avec les constructions existantes.

11.3. Bâtiments

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

11.4. Matériaux

Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités comme les façades principales.

11.5. Teintes

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs doivent être choisis en harmonie avec le site.

11.6. Toitures

Les matériaux de couverture à caractère précaire ainsi que les matériaux de couverture de couleur blanche ou claire sont interdits.

La pente des toitures des bâtiments principaux, à l'exclusion des abris, doit être comprise entre 30° et 55°; pour les bâtiments principaux, les toitures terrasses ne sont autorisées que si elles constituent des éléments d'accompagnement insérés dans le volume des toitures en pente.

11.7. Antennes paraboliques

Dans le secteur NDb :

Elles seront installées de façon à être perçues le moins possible depuis la voie publique et devront être teintées dans les mêmes tons que ceux des matériaux directement adjacents (toitures ou façades).

11.8. Clôtures

Les clôtures doivent s'intégrer aux caractéristiques du site avoisinant et être de conception simple.

Les matériaux employés seront de préférence la pierre naturelle ou le grillage monté sur piquets.

Elles peuvent également être constituées par des dispositifs à claire voie ou des palissades en bois n'excédant pas 1,50 mètre de hauteur au total.

Dans tous les cas, les murs en béton et agglomérés sont interdits. Ces règles peuvent être adaptées à des conditions topographiques particulières et pour des raisons de sécurité, de salubrité et de nuisances.

ND 12 - STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation des locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins.

Ces aires de stationnement devront être conçues dans le respect de la qualité des sites et des paysages.

ND 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

- 13.1. Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ND 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour la zone ND. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des dispositions des articles ND 3 à ND13.

ND15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ANNEXE 3

