

Rapport du Président

Commission Permanente du
jeudi 17 décembre 2009

Service instructeur

Direction du patrimoine et des sols

N° CP-2009-16-1-11

Service consulté

Direction des Affaires Juridiques
Direction des Finances

**VENTE D'UN IMMEUBLE DEPARTEMENTAL SITUE A ALTKIRCH 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 immeuble départemental sis 5 rue de thann à ALTKIRCH*

Dans le cadre du projet d'aménagement du carrefour formé par les R.D. 466 et 419 en traverse d'agglomération d'ALTKIRCH et conformément à une délibération de la Commission Permanente du 5 juin 1998, le Département a acquis par acte de cession du 28 juillet 1998 une propriété bâtie cadastrée section 14 n° 31, lieudit « rue de Thann », sol, d'une superficie de 8,62 ares, auprès de particuliers, pour un montant de 76 224,51 €.

La réalisation du carrefour n'est plus d'actualité, compte tenu de la réalisation et de la mise en service prochaine du contournement d'ASPACH. L'envergure du giratoire, permettant de réguler la circulation restante allant et sortant de la RD 466, restera suffisante, puisque le trafic de transit et poids lourds sera reporté sur la nouvelle voie de contournement. De plus, le Département n'a plus de projet pour cette propriété actuellement vacante.

Par délibération de la Commission Permanente du 4 septembre 2009, l'assemblée délibérante avait décidé de procéder à la vente de l'immeuble par adjudication volontaire.

Or, le 15 septembre 2009, un incendie a ravagé l'immeuble. Aussi, convient-il à présent de changer les modalités de cession du bien départemental.

En effet, soucieux de trouver une destination à court terme à cet immeuble et afin d'obtenir la meilleure offre ainsi que le projet le plus adapté au lieu, 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 du bien.

Une Commission ad hoc composée de 5 élus et de fonctionnaires du Conseil Général à désigner sera chargée de retenir l'offre la plus avantageuse financièrement sous réserve de l'appréciation préalable de la capacité des candidats à respecter leurs engagements. De plus, la décision de cette Commission sera validée par une nouvelle délibération de la Commission Permanente.

Au vu de ce qui précède, je vous propose de :

- ✓ approuver la vente par appel d'offres sous plis cachetés de l'immeuble sis 5, rue de Thann à ALTKIRCH, cadastré Section 14 n° 31, lieudit « rue de Thann », sol, d'une superficie de 8,62 ares,
- ✓ approuver l'avis d'appel ouvert à candidatures en vue de la cession aimable de l'immeuble départemental.
- ✓ désigner les 5 membres élus de la commission à savoir M. WITH (Président), M. HARTMANN, M. NOTTER, M. DIRINGER et
- ✓ autoriser le Président ou son représentant à signer tous les documents afférents à cette vente par appel d'offres sous plis cachetés,
- ✓ 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

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'C' followed by a vertical line and a horizontal stroke, with some smaller characters below.

Charles BUTTNER

VENTE PAR APPEL D'OFFRES SOUS PLIS CACHETES

de **l'IMMEUBLE sis 5 rue de Thann à ALTKIRCH**

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 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>	3
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>	5
IV – PROCEDURES DE L'APPEL D'OFFRES SOUS PLIS CACHETES	5
1 – <i>INDICATION RELATIVE AU PRIX</i>	5
2 – <i>PRESENTATION DES CANDIDATURES</i>	5
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>	6
6 - <i>CONTENU DES PROPOSITIONS</i>	7
A – <i>Données juridiques</i>	7
B – <i>Données financières</i>	7
V – PAIEMENT DU PRIX ET FRAIS A PAYER	7
1 – <i>MODE DE PAIEMENT DU PRIX</i>	7
2 - <i>FRAIS A PAYER EN SUS DU PRIX</i>	8
VI – ATTRIBUTION DE JURIDICTION.....	8

Annexes :

- ANNEXE 1 : plan cadastral
- ANNEXE 2 : 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.

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 est propriétaire d'un bien immobilier situé 5 rue de Thann à ALTKIRCH (68130), composé d'une maison partiellement détruite par un incendie et d'un terrain de 8,62 ares. La parcelle est cadastrée sous section 14 n°31 d'une contenance de 8,62 ares, sol, maison et bâtiments accessoires.

Il s'agit d'une maison datant de 1929 et composée :

- d'une cave compartimentée : sol béton
- d'un rez-de-chaussée : deux pièces, cuisine et WC,
- d'un étage légèrement mansardé : trois pièces, cuisine et WC,

L'ensemble de la charpente a été détruit par un incendie.

A l'arrière de la maison, se trouve une remise/garage avec un grenier au dessus. Présence également sur les côtés Nord et Ouest du terrain d'anciens garages, en mauvais état, en tôle dont la couverture est en fibro-ciment.

3 – SITUATION D'OCCUPATION

L'immeuble est cédé libre de toute occupation. Aucune servitude sur la parcelle.

4 – URBANISME

La parcelle cadastrée sous section 14 n° 31, sise 5 rue de Thann à ALTKIRCH est située en zone UC du POS de la Communauté de Communes d'ALTKIRCH (ANNEXE 1).

Le document d'urbanisme prévoit que les sols sont affectés, en zone UC, à des constructions d'usage principal d'habitat, de services de la population.

L'extrait du règlement concernant la zone UC est joint en annexe (ANNEXE 2)

5 - DIAGNOSTICS

Aucun diagnostic n'a été réalisé puisque la maison est actuellement impropre à l'habitation.

6 - CONDITIONS PARTICULIERES

- ✓ Conditions suspensives : la vente est réalisée sans conditions suspensives 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
 - dénomination, capital social, siège social, coordonnées.
 - document d'identité en cours de validité (C.N.I. pour les personnes physiques et extrait K bis pour les personnes morales).
- Si société ou autre personne morale
 - nom du (ou des) dirigeant(s), du (ou des) représentant(s) légal(s), ou de la (ou les) personne(s) dûment habilitée(s),
 - Si appartenance à un groupe : nom du groupe
 - statuts à jour, certifiés conformes par le candidat acquéreur,
 - une 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.
 - extrait de moins d'un mois, de l'inscription au registre du commerce et des sociétés ou au registre des métiers ou équivalent,
- Dans tous les cas
 - Déclaration sur l'honneur attestant que le candidat a satisfait à ses obligations fiscales et sociales pour les 3 dernières années ou les 3 derniers exercices clos.
 - surface financière : chiffre d'affaires global H.T. pour chacune des 3 dernières années. Eventuellement, part du chiffre d'affaires concernant les activités liées aux secteurs de l'immobilier.
 - 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.

III – ORGANISATION DE LA CONSULTATION

1 – ORGANISATION DES VISITES

Les candidats peuvent se rendre sur les lieux à leur gré, mais ne pourront pénétrer dans la maison. En effet, pour des raisons de sécurité, les visites des locaux devront être sollicitées 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.

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 aucune information ou documentation sur la présente vente.

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 DE L' :

**IMMEUBLE 5, rue de Thann
à ALTKIRCH**

« 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 06/02/2010 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 à tout moment par le candidat par lettre au Département, envoyée avec accusé de réception. Dans cette hypothèse, le Département retrouve sa liberté de cession, et le cautionnement lui est définitivement acquis.

5- CHOIX DU CANDIDAT

Une commission ad hoc créée à cet effet au sein du Conseil Général procèdera à l'ouverture des enveloppes contenant l'offre des candidats et 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.

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.

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 V-1 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 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.

V - PAIEMENT DU PRIX ET FRAIS A PAYER

1 - MODE DE PAIEMENT DU PRIX

Le Département informera par courrier le candidat retenu, après validation du choix par une Commission Permanente. Dans les 15 jours suivant la date de la délibération rendue exécutoire, un compromis de vente établi par le notaire désigné par la personne physique ou morale retenue par la Commission Permanente, sera signé entre les parties.

A l'occasion de ce compromis, l'acquéreur devra produire une caution bancaire à hauteur de 1 000 € (mille euros). En cas de rétractation, un nouveau compromis sera dressé au profit du candidat retenu en deuxième position.

L'acte de vente notarié devra être signé au plus tard dans un délai de trois (3) mois après signature du compromis 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. Les frais de la vente seront pris en charge par l'acquéreur.

Les sommes dues deviendront de plein droit et immédiatement exigibles, sans aucune formalité, ni mise en demeure, en cas de règlement judiciaire, liquidation de bien, faillite ou cessation de paiements de l'acquéreur, ou si une procédure d'exécution ou d'administration forcée était dirigée ou intentée contre lui.

A défaut de paiement du prix ou d'exécution des autres charges et conditions de la vente, le Département aura la faculté de poursuivre l'exécution du contrat par toutes les voies légales.

Dans cette hypothèse, le Département retrouve sa liberté de cession, et le cautionnement lui est définitivement acquis.

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 de candidatures, 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 de l'immeuble, propriété départementale, sis 5 rue de Thann à ALTKIRCH, 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..

A....., le

Signature après mention « lu et approuvé »

Département :
HAUT-RHIN

Commune :
ALTKIRCH

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
1, Rue du 2ème Cuirassier B.P. 1002
68130 ALTKIRCH
tél. 0389089092 - fax 0389089097
cdif.altkirch @ dgi.finances.gouv.fr

Section : 14

Échelle d'origine : 1/1000

Échelle d'édition : 1/1000

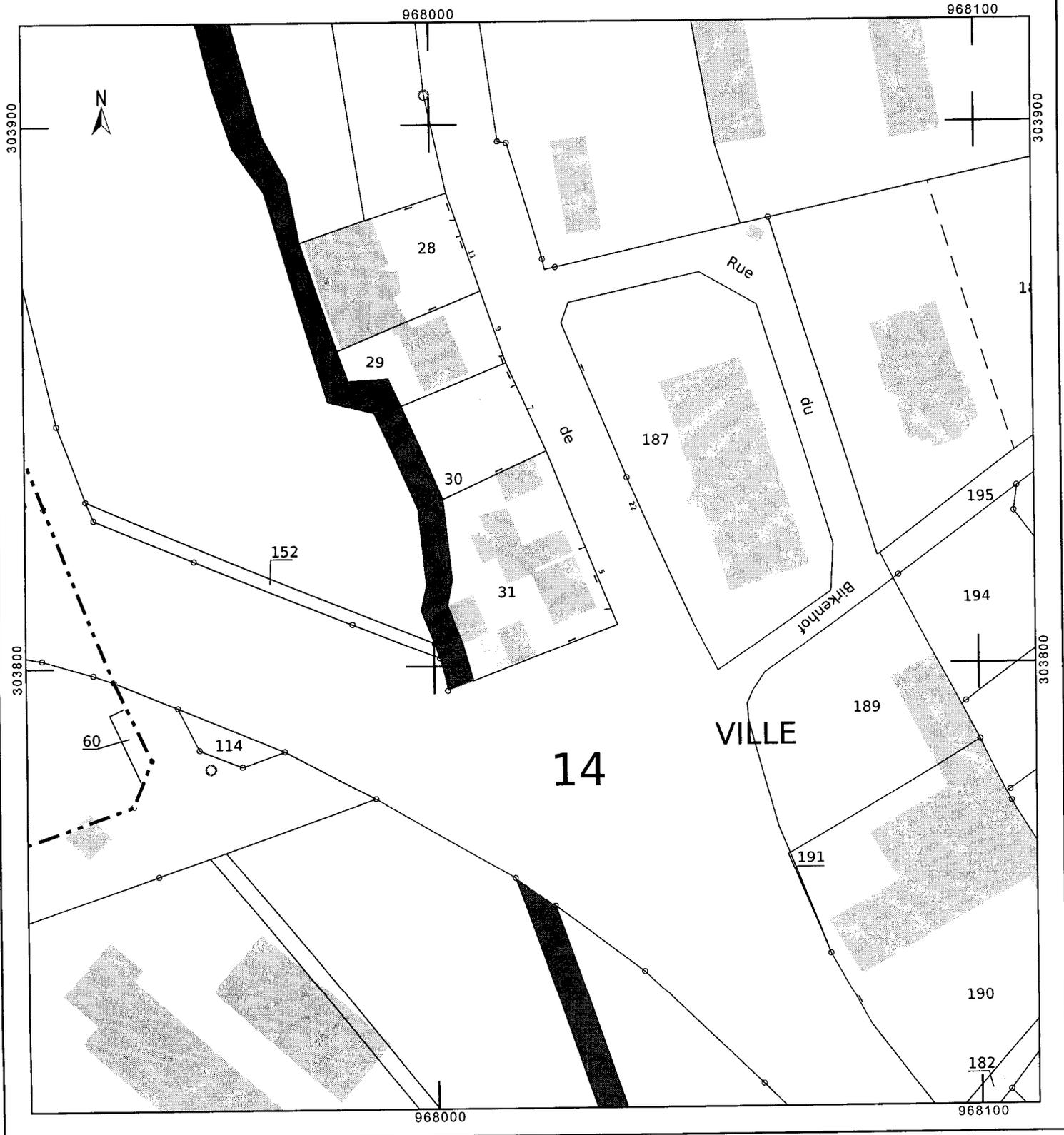
Date d'édition : 02/10/2009
(fuseau horaire de Paris)

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

ANNEXE 1

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



PLAN d'OCCUPATION des SOLS

Modification



Communauté de Communes d'Altkirch



3. Règlement modifié

P.O.S. modifié approuvé par délibération du
Conseil de Communauté de Communes le
16 octobre 2006



Le Président



CHAPITRE III - ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE AFFECTATION DOMINANTE DES SOLS

Les sols sont affectés à des constructions à usage principal d'habitat et de services à la population.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

UC 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES

- 1.1. Les lotissements et les constructions dont la nature correspond au caractère de la zone.
- 1.2. La démolition de tout ou partie des constructions après obtention d'un permis de démolir mentionnant le futur projet d'aménagement.
- 1.3. La reconstruction des bâtiments détruits par sinistre nonobstant les dispositions des articles UC 3 à UC 13 à condition que :
 - l'aspect architectural de la nouvelle construction ne porte pas atteinte à l'harmonie urbaine environnante ;
 - la nouvelle construction s'inscrive dans le gabarit de la construction préexistante ;
 - les travaux débutent dans un délai de 4 ans à compter de la date de destruction.
- 1.4. Les établissements hospitaliers, sanitaires, sociaux ou de repos ainsi que leurs annexes (logement du personnel, chapelle, etc...) nonobstant les dispositions des articles UC 9, UC 10 et UC 13.
- 1.5. Les opérations figurant en emplacement réservé à créer.

UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 2.1. Les établissements comportant des installations classées au titre de la protection de l'environnement s'ils ne correspondent pas au caractère de la zone et s'ils sont incompatibles avec le voisinage.
- 2.2. L'aménagement ou la transformation des établissements agricoles, industriels, artisanaux et commerciaux s'ils aggravent les nuisances de voisinage et altèrent le caractère de la zone.
- 2.3. La démolition de tout ou partie de construction en l'absence de permis de démolir.
- 2.4. La création d'exploitations agricoles.
- 2.5. Les affouillements, l'exploitation de carrières et les exhaussements de sol sauf ceux destinés à parer au risque d'inondation.
- 2.6. L'aménagement de terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- 2.7. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités.

- 2.8. Communes d'Altkirch, Carspach et Hirtzbach, dans la zone inondable figurant sur le plan de zonage, toute construction, tout aménagement ou remblaiement autres que ceux d'intérêt public.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

UC 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1. ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par 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.

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

Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossables à une voie publique sont limitées à deux accès.

Toutefois le nombre d'accès sur les voies publiques pourra être limité dans l'intérêt de la sécurité.

UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. EAU

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

Les constructions ne sont pas admises lorsque le constructeur ne peut desservir en eau potable les immeubles qu'il projette d'édifier.

4.2. ASSAINISSEMENT

4.2.1. Eaux usées - Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un pré-traitement approprié.

En l'absence d'un réseau général ou d'une station d'épuration en fin de réseau, l'assainissement devra provisoirement être assuré par un système d'épuration individuel ou semi-collectif conformément aux textes en vigueur et à leurs adaptations locales. Ce système sera conçu pour être raccordé ultérieurement au réseau public.

4.2.2. Eaux pluviales -Aucun aménagement réalisé sur un terrain ne doit faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. 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.

UC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans le cas de lotissements réalisés en vue de la construction de maisons d'habitation individuelles isolées des limites séparatives, **la surface minimale des lots devra être au moins égale à 5 ares.**

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

- 6.1. Sauf indications contraires portées sur les documents graphiques, les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies, à condition que la distance par rapport à l'axe de la voie soit supérieure à 4 mètres.
- 6.2. Le long des CD 432 et 419, la distance minimale par rapport à l'axe de la voie est de 12 mètres.
- 6.3. Toutefois, dans le cas des sections de chemins départementaux où les immeubles existants sont érigés à l'alignement, les constructions nouvelles pourront être établies à cet alignement.

UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1. Sur une profondeur de 15 mètres comptés à partir de l'alignement, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche est au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

S'il existe sur le fonds voisin un bâtiment implanté sur limite séparative, les constructions peuvent lui être adossées sur tout ou partie de sa longueur et de sa hauteur et leur gabarit se raccorde harmonieusement au volume capable défini au début de ce paragraphe.

Toutefois, d'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune.

- 7.2. Au-delà de la profondeur de 15 mètres comptés à partir de l'alignement, des constructions peuvent être réalisées le long des limites séparatives dans l'un des cas décrits aux sous-paragraphes suivants :

7.2.1.

- leur hauteur ne dépasse pas 5 mètres au droit de la limite séparative et que leur gabarit se raccorde harmonieusement au volume capable défini au début de ce paragraphe ;

- leur longueur sur limite ne dépasse pas 10 m, la longueur des adossements contre des bâtiments existants n'étant pas décomptée de ces 10 mètres.

7.2.2.

Les propriétaires conviennent par une servitude de cour commune, dans la limite de la hauteur maximum, de construire sur les limites communes de leur fonds, sans que pour une propriété plus du tiers de la longueur totale des limites séparatives puisse être bordée de constructions.

- 7.3. Dans tous les cas, les dispositions de l'article UC 8 doivent être respectées.

UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UNE SERVITUDE DE COUR COMMUNE

Sauf en cas de contiguïté, les constructions devront respecter les dispositions suivantes :

- 8.1. Au droit des baies de pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un immeuble voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 m au-dessus du plancher.

En l'absence de telles baies, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un bâtiment voisin ne pourra être inférieure à la hauteur du bâtiment le plus élevé tout en restant au moins égale à 3 mètres.

- 8.2. Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

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. A l'égout du toit, la hauteur des constructions est limitée à 2 niveaux répartis de la manière suivante :

- un rez-de-chaussée,
- un étage.

Cette limitation ne s'applique pas aux sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci au-dessus du niveau de la chaussée est inférieure à un mètre cinquante.

- 10.2. Au faite du toit, la hauteur maximum est limitée à 12 mètres mesurés verticalement par rapport au terrain naturel.

- 10.3. La hauteur maximum est ramenée à 5 mètres à l'égout et 10 mètres au faite du toit au-delà d'une profondeur de 30 mètres comptés à partir de l'alignement ou de la marge de recul sauf dans l'hypothèse des articles UC 7.2.2.

- 10.4. Les équipements d'infrastructure sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques le nécessitent

- 10.5. Dans la zone de risque de submersion par ruissellement matérialisée sur le plan de zonage de la commune d'Altkirch, tout plancher d'une construction ou installation devra être situé au dessus du niveau de la voirie ; en outre, les sous-sols enterrés sont interdits.

UC 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1. Tout projet de construction, de réparation ou même d'entretien devra correspondre au caractère de la zone.

11.2. Clôtures

11.2.1. Implantation

Les clôtures peuvent être implantées à l'alignement des voies en retrait des marges de recul là où elles existent.

11.2.2. Aspects

Les clôtures devront s'harmoniser avec les matériaux utilisés dans la construction sur le terrain :

- sur les limites séparatives, elles seront constituées, soit d'un mur plein, soit d'un grillage, soit d'un dispositif à claire-voie, soit d'une haie vive. Leur hauteur ne pourra dépasser 1,90 mètres ;
- en bordure du domaine public, elles réaliseront la continuité de la façade sur rue dans le cas de la construction discontinue, sauf aux emplacements contigus au domaine public réservés au stationnement et à des places accessibles au public ; elles tendront à réaliser une unité de rue, de place et elles seront soit constituées d'un mur plein, soit d'une grille, soit d'un dispositif à claire-voie monté ou non sur un mur bahut qui aura une hauteur inférieure à 0,50 mètre.

Leur hauteur totale ne pourra dépasser 1,90 mètres.

11.3. Toitures

A Aspach , Carspach : les toitures terrasses sont interdites sauf sur les bâtiments annexes, d'une SHON maximale de 25m², ou si elles constituent des éléments d'accompagnement des toitures en pente.

A Hirtzbach : les toitures terrasses sont interdites sauf sur les bâtiments annexes, d'une SHON maximale de 25m² En outre, la pente de toiture des bâtiments principaux ne pourra être inférieure à 30°.

Les équipements publics sont exemptés de cette règle.

UC 12 : STATIONNEMENT

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

12.2. 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 par voie de dérogation à reporter sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites 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.

Les espaces boisés à conserver et les plantations à créer représentés au plan de zonage sont classés au titre de l'article L 130-I du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol sont données par le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) défini à l'article 6 du titre I.

I 4.1. Le C.O.S. applicable à la zone est égal à 0,70. Dans le cas de la construction de maisons individuelles d'habitations isolées des limites séparatives de terrain, le C.O.S. est ramené à 0,40.

I 4.2. Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure.

UC 15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le dépassement du coefficient d'occupation du sol est autorisé pour les constructions affectées au service public n'ayant pas un caractère industriel ou commercial sous réserve du respect des articles UC 3 à UC 13.

