



COMMUNE D'ACHENHEIM

Lotissement communal « Le Moulin »

**Dossier de candidature pour l'acquisition
d'un lot « maisons individuelles »
Lots n° 1 - n° 2 - n° 3 - n° 4 - n° 8 et n° 9**

Lotissement communal « le Moulin »
Vente des lots n° 1, n° 2, n° 3, n° 4, n° 8 et n° 9
« Maisons individuelles »

DOSSIER DE CANDIDATURE

A retourner par lettre recommandée avec accusé de réception ou déposer contre récépissé en mairie - 7 rue des Tilleuls 67204 Achenheim - au plus tard le vendredi 16 décembre 2016 à 19h00.

Contact :
Mme Sylvie STENGEL
Directeur Général des Services
Commune d'Achenheim
7 rue des Tilleuls - 67204 Achenheim
dgs.achenheim@numericable.fr

CONDITIONS DE COMMERCIALISATION

La commune d'Achenheim a souhaité que la commercialisation du lotissement communal soit faite de façon transparente. C'est pour cette raison que les modalités de commercialisation ont été adoptées par une délibération du conseil municipal le 19 septembre 2016 (délibération disponible sur le site internet de la commune www.cc-leschateaux.fr).

Acheter un lot dans un lotissement communal implique, comme pour les lotissements privés, de respecter les règles préétablies et qui s'imposeront aux acquéreurs de lots et aux futures constructions. Avant tout achat, il convient donc de bien vérifier l'adhésion à ces règles qui ne pourront pas être contestées par la suite.

Elles sont établies par :

- le règlement et le plan de composition du lotissement pour ce qui concerne la réalisation des futures constructions ;
- le cahier des charges du lotissement pour ce qui relève des droits et obligations des futurs colotis ;
- les règles définies par le conseil municipal en date du 19 septembre 2016 (délibération n° 2016-24 et ses annexes).

L'attribution des lots sera faite selon un ordre de priorité établi entre les candidats.

Le conseil municipal a ainsi rappelé que, par le biais de cette opération, la commune souhaite répondre aux besoins identifiés dans le PLU à savoir :

- rééquilibrer la pyramide des âges en favorisant l'arrivée de jeunes habitants ;
- permettre un parcours résidentiel au sein de la commune d'Achenheim ;
- optimiser le fonctionnement des infrastructures communales (écoles, locaux sportifs et associatifs, etc...).

Pour répondre à ces objectifs communaux, le conseil municipal a institué un système de pondération permettant d'établir un ordre de priorité entre les candidats.

Aussi, les informations demandées dans les pages suivantes doivent impérativement être complétées pour déterminer le nombre de points obtenus pour chaque dossier de candidature.

Tout dossier incomplet sera classé sans suite.

Le prix de vente comprend :

- le terrain viabilisé, c'est-à-dire qu'il est raccordable aux voiries et aux réseaux divers (eau potable, assainissement, électricité, gaz, téléphone et vidéo), mais qu'il reste à effectuer les branchements entre la future construction et les réseaux ;
- le bornage de la parcelle.

Les candidats s'engageront à prendre connaissance et à accepter les principes d'aménagement du lotissement, ainsi que le règlement et le cahier des charges de celui-ci (conditions non modifiables).

Les critères d'attribution des lots avec les points correspondants permettant d'établir un ordre de priorité sont les suivants :

• **AGE MOYEN DES CANDIDATS A L'ACCESSION (OU AGE DU CANDIDAT S'IL EST SEUL) :**

Situation à la date du dépôt du dossier :

- jusqu'à 35 ans : 60 points
- de 36 à 45 ans : 40 points
- 46 ans et plus : 10 points

• **NOMBRE D'ENFANT(S) :**

Situation à la date du dépôt du dossier (nombre de points par enfant) :

- jusqu'à 3 ans : 50 points
- de 4 à 6 ans : 40 points
- de 7 à 10 ans : 30 points
- de 11 ans à 15 ans : 20 points

Afin de ne pas pénaliser les familles monoparentales, l'âge des candidats se calcule sur la moyenne des âges des deux parents et sera arrondi au chiffre inférieur.

Les enfants pris en compte sont ceux vivant au foyer. Les points attribués à chaque enfant s'additionnent. Les enfants à naître sont pris en compte et retenus dans la catégorie « moins de 3 ans » sur présentation d'un certificat de grossesse.

• **LIEN AVEC LA COMMUNE d'ACHENHEIM :**

- Le ménage est résident à Achenheim : 50 points.
- L'un des membres du ménage travaille sur Achenheim (par membre) : 30 points.
- L'un des membres du ménage travaille sur une commune limitrophe d'Achenheim : 20 points (par membre).
- L'un des membres du ménage a un ascendant au 1^{er} degré ou 2nd degré vivant à Achenheim : 40 points (par membre et sans cumul).
- Enfants scolarisés à Achenheim : 20 points quel que soit le nombre d'enfants scolarisés.

Il ne sera attribué qu'un seul lot par candidat (qui ne pourra pas acquérir un autre lot sur l'opération).

L'attribution des lots sera effectuée en fonction du nombre de points obtenus, en commençant par celui qui a le plus de points. En cas d'égalité de points un tirage au sort sera effectué.

Les candidats non attributaires seront inscrits sur une liste d'attente.

Le(s) signataire(s) de l'acte d'acquisition devront être le(s) même(s) que celui (ceux) mentionné(s) sur le dossier de candidature. Ainsi, le dossier de candidature et l'offre de prêt devront être constitués en référence uniquement à cette (ces) personne(s).

Liste des annexes :

- le règlement du lotissement ;
- le plan de composition du lotissement ;
- le cahier des charges du lotissement ;
- les règles définies par le conseil municipal en date du 19 septembre 2016 (délibération n° 2016-24 et ses annexes).

Partie à compléter et à signer, puis à retourner à la mairie d'Achenheim
7 rue des Tilleuls - 67204 ACHENHEIM
par lettre recommandée avec A/R
ou à déposer en mairie contre remise d'un récépissé,
au plus tard pour le 16 décembre 2016 à 19h00

INFORMATIONS CONCERNANT LE OU LES CANDIDAT(S)

Situation familiale actuelle :

- Célibataire Union libre pacsés mariés
 séparés divorcés veuf/veuve.

(cocher la case correspondante)

IDENTITE DU OU DES CANDIDATS A L'ACCESSION :

CANDIDAT 1 :

Monsieur - Madame (rayer la mention inutile)

Nom :

Prénom :

Date de naissance : Age :

Adresse actuelle :

.....

.....

Téléphone :

E-Mail :

CANDIDAT 2 :

Monsieur - Madame (rayer la mention inutile)

Nom :

Prénom :

Date de naissance : Age :

Adresse actuelle :
.....
.....

Téléphone :

E-Mail :

COMPOSITION FAMILIALE :

• Nombre d'enfants à charge fiscalement :

• Nom - Prénom - date de naissance - âge :

Enfant 1 :
.....

Enfant 2 :
.....

Enfant 3 :
.....

Enfant 4 :
.....

Enfant 5 :
.....

SCOLARISATION DES ENFANTS :

Enfant 1 :

Nom - prénom de l'enfant :

Nom de l'école + adresse :
.....

Classe :

Enfant 2 :

Nom - prénom de l'enfant :

Nom de l'école + adresse :
.....

Classe :

Enfant 3 :

Nom - prénom de l'enfant :

Nom de l'école + adresse :

.....

Classe :

Enfant 4 :

Nom - prénom de l'enfant :

Nom de l'école + adresse :

.....

Classe :

Enfant 5 :

Nom - prénom de l'enfant :

Nom de l'école + adresse :

.....

Classe :

ACTIVITE PROFESSIONNELLE :

CANDIDAT 1 :

Profession :

Employeur :

Nom :

Adresse :

.....

CANDIDAT 2 :

Profession :

Employeur :

Nom :

Adresse :

.....

PIECES JUSTIFICATIVES A JOINDRE A VOTRE DOSSIER DE CANDIDATURE

- Une copie des pièces d'identité de chaque candidat.
- Une copie du livret de famille mentionnant les enfants.
- Une copie du livret de famille en cas d'ascendant sur Achenheim avec justificatif de domicile des ascendants.
- Un justificatif de domicile en cas de domicile sur Achenheim.
- Une attestation de l'employeur en cas emploi sur Achenheim ou sur une commune limitrophe.

Les pièces fournies seront utilisées pour l'instruction des dossiers par les services et la commission Urbanisme mais ne seront pas communiquées à un tiers.
Les dossiers incomplets ne seront pas traités.

ATTESTATION

Candidat 1 :
Je soussigné

Candidat 2 :
Je soussigné

- souhaite(nt) soumissionner pour l'attribution du ou des lots suivants :
 - choix n°1 : lot n°
 - choix n°2 : lot n°
 - choix n°3 : lot n°
 - choix n°4 : lot n°
 - choix n°5 : lot n°
 - choix n°6 : lot n°
- certifie(nt) et atteste(nt) que les informations déclarées ci-dessus sont exactes ;
- atteste(nt) avoir pris connaissance du règlement, du plan de composition et du cahier des charges du lotissement ainsi que des règles définies par le Conseil municipal en date du 19 septembre 2016 (délibération n°2016-24 et ses annexes).

Fait à Le

Signature(s) :

| Candidat 1 | Candidat 2 |
|------------|------------|
| | |

Achenheim, le - 9 OCT. 2015



Le Maire

Raymond LEIPP

Lotissement du Moulin

Règlement de lotissement.

Ce règlement complète les règles du PLU

Le lotissement du Moulin se situe en limite des zones UA et UB.

A noter : Pour les lots 01 et 02, se situent à la fois dans la zone UA et UB qui sont applicables.

Zone UA

En complément aux dispositions réglementaires applicables en zone UA du PLU annexé au présent document, (validé en date du 2 décembre 2013), les règles supplémentaires du présent règlement de lotissement devront être respectées.

Article 1 UA : Occupations et utilisations du sol interdites

Se référer au PLU

Article 2 UA : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Se référer au PLU

Article 3 UA : Accès et voirie

Se référer au PLU

Article 4 UA : Desserte par les réseaux

Se référer au PLU, complété comme suit : Les futurs acquéreurs ont à la charge l'installation d'un dispositif de rétention à la parcelle permettant le stockage temporaire des eaux de pluie.

Article 5 UA : Caractéristiques des terrains

Se référer au PLU

Article 6 UA : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Se référer au PLU

Article 7 UA : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Se référer au PLU

Article 8 UA : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Se référer au PLU

Article 9 UA : Emprise au sol

Se référer au PLU

Article 10 UA : Hauteur des constructions

Se référer au PLU

Article 11 UA : Aspect extérieur

Se référer au PLU, complété comme suit :

Constructions :

Les éléments décoratifs étrangers à la région (piliers, balustrades...) de style antique (grec, romain...), baroque, renaissance, gothique ou rococo... sont interdits. Les typologies méditerranéennes sont également interdites.

Les façades en bardage d'aspect plastique (PVC) ou similaires sont interdites. Les autres types de bardage sont autorisés (bois, cuivre, zinc...); ils doivent être posés verticalement ou horizontalement et s'intégrer à l'environnement existant. Cette disposition exclut notamment tout matériau présentant un aspect brillant. Les constructions de type chalet à ossature en rondins de bois ou en madriers de bois apparents sont interdites.

Les antennes paraboliques ou antennes râteaux doivent toujours être installées de manière à ne pas être visible depuis le domaine public. Leur coloris devra se rapprocher de celui des matériaux adjacents.

Chaque construction ne pourra avoir, sur les parties crépies, plus que trois couleurs distinctes et homogènes entre elles. Les coloris seront choisis de façon à assurer une harmonie d'ensemble et à s'intégrer au paysage. L'utilisation de couleur vive sera limitée à des éléments singuliers.

Abris jardin :

Les abris de jardin seront traités de manière soignée. Les bardages en tôle ondulée seront interdits.

Clôtures sur voirie :

Les clôtures sont facultatives. Les futurs résidents devront autant que possible limiter l'usage des clôtures. Ils seront sensibilisés et orientés vers la mise en œuvre de clôtures végétales sous forme de haies arbustives d'essences locales et variées. Les alignements continus d'une seule espèce (thuyas ou espèces similaires...) seront interdits.

La hauteur des murs bahut sera limitée à 50cm. Ils pourront être surmontés de clairevoies (l'ensemble sera alors limité à 1.50m de hauteur). Les piliers en béton seront interdits. En cas de rue en pente, le muret devra suivre la pente de la rue sans décrochés du mur bahut.

Clôtures sur limites séparatives :

L'usage de clôture en dur sera interdit sur plus de 10 mètres continus. Leur hauteur sera alors limitée à deux mètres et ils devront avoir une finition soignée sur leurs deux faces

Seront également autorisés les grillages souples ou en treillis soudé. Les clôtures grillagées seront limitées à 1.50m de hauteur.

Article 12 UA : Stationnement

Se référer au PLU

Article 13 UA : Espaces libres et plantations

Se référer au PLU complété comme suit :

Espaces libres végétalisés :

Afin de respecter les prescriptions de l'articles 4 (la rétention des eaux pluviales à la parcelle) les espaces libres de la parcelle devront être perméables en dehors de l'imperméabilisation ponctuelle de deux places de stationnement pour l'habitat individuel et collectif, des allées d'accès aux places de stationnement, des allées piétonnes raccordant l'espace public aux entrées des logements.

Les espaces libres en front de rue ou fond de parcelles seront végétalisés, toute utilisation de paillage minéraux, pierres décoratives, gravillonnages disposés sur bâches

ou géotextiles appliqués en surface en dehors de terrasses ou allées piétonnes est proscrite.

Toute utilisation de bâche en guise de paillage ou sous paillage (mulch) des massifs d'espaces verts – en dehors de bâches et géotextiles biodégradables – sont proscrites.

Plantation d'arbres isolés :

Le choix des essences doit se faire selon la liste annexée au présent règlement.

Haies :

En limite séparative et limite sur voirie :

Les haies et alignements arbustifs monovariétaux (composées d'une seule espèce) sont interdits.

Le choix des essences doit se faire dans la liste annexée au présent règlement.

Article 14 UA : Coefficient d'occupation des sols

Se référer au tableau joint comprenant la répartition de la surface de plancher.

Annexe 1 : Liste des plantations autorisées selon les prescriptions de l'article 13.

Le choix des essences à implanter sur les parcelles, à l'exclusion des emplacements décrits à l'article 131 du présent règlement est laissé libre.

Toute fois quelque soit l'emplacement sur la parcelle il est formellement interdit de planter toute espèce végétale réputée invasive.

Afin de garantir une qualité et un respect maximum de la biodiversité, il est recommandé de prévoir un aménagement des espaces extérieurs compatible avec une gestion zéro produits phytosanitaire employant des cortèges végétaux indigènes ou bien adaptés au climat et au sol de plaine rhénane en limitant autant que possible l'utilisation d'espèces exotiques.

Pour des raisons de propagation de maladies et de banalisation des paysages, la plantation de thuya (Thuja) est interdite en haie ou arbre isolés.

Selon les emplacements désignés à l'article 11 sont autorisés :

Les arbres pouvant être plantés en limite séparatives :

Les arbres fruitiers de petit à moyen développement autorisé selon l'article 11 seront des pommiers, cerisiers ou mirabelliers de variété locale produisant un fruit (*Malus et Prunus hors essences ornementales*)

Arbustes en limite séparatives et limite sur voirie :

Haie taillée

| | |
|----------------------------|------------------|
| <i>Carpinus betulus</i> | Charme |
| <i>Acer campestre</i> | Erable champêtre |
| <i>Crataegus laevigata</i> | Aubépine |
| <i>Crataegus monogyne</i> | Epine blanche |

Haie à port libre (contenue régulièrement à une hauteur de 2m)

| | |
|----------------------------|------------------|
| <i>Viburnum lantana</i> | Viorne mancienne |
| <i>Viburnum opulus</i> | Viorne obier |
| <i>Abelia floribunda</i> | Abélia |
| <i>Prunus spinosa</i> | Prunellier |
| <i>Crataegus laevigata</i> | Aubépine |
| <i>Crataegus monogyne</i> | Epine blanche |

Cette liste d'arbustes peut être complétée ponctuellement dans une proportion totale des sujets plantés inférieure ou égale à 1/3 par tout arbuste considéré comme indigène (autochtone) de la plaine rhénane et espèces allochtone non invasives couramment observées dans les jardins alsaciens à titre d'exemple :

- *Cydonia oblonga* – Cognassier
- *Eleagnus x ebbingei* – Chalef
- *Mespilus germanicus* – Néflier
- Forsythia, lilas, troènes....
- ... Liste non exhaustive



Achenheim, le 12 SEP. 2016

Le Maire



Raymond LEIPP

Lotissement du Moulin

Règlement de lotissement.

Ce règlement complète les règles du PLU

Le lotissement du Moulin se situe en limite des zones UA et UB.

A noter : Pour les lots 01 et 02, se situent à la fois dans la zone UA et UB qui sont applicables.

Zone UB

En complément aux dispositions réglementaires applicables en zone UB du PLU annexé au présent document, (validé en date du 2 décembre 2013), les règles supplémentaires du présent règlement de lotissement devront être respectées.

Article 1 UB : Occupations et utilisations du sol interdites

Se référer au PLU

Article 2 UB : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Se référer au PLU

Article 3 UB : Accès et voirie

Se référer au PLU

Article 4 UB : Desserte par les réseaux

Se référer au PLU, complété comme suit : Les futurs acquéreurs ont à la charge l'installation d'un dispositif de rétention à la parcelle permettant le stockage temporaire des eaux de pluie.

Article 5 UB : Caractéristiques des terrains

Se référer au PLU

Article 6 UB : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Se référer au PLU

Article 7 UB : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Se référer au PLU

Article 8 UB : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Se référer au PLU

Article 9 UB : Emprise au sol

Se référer au PLU

Article 10 UB : Hauteur des constructions

Se référer au PLU

Article 11 UB : Aspect extérieur

Se référer au PLU, complété comme suit :

Constructions :

Les éléments décoratifs étrangers à la région (piliers, balustrades...) de style antique (grec, romain...), baroque, renaissance, gothique ou rococo... sont interdits. Les typologies méditerranéennes sont également interdites.

Les façades en bardage d'aspect plastique (PVC) ou similaires sont interdites. Les autres types de bardage sont autorisés (bois, cuivre, zinc...) ; ils doivent être posés verticalement ou horizontalement et s'intégrer à l'environnement existant. Cette disposition exclut notamment tout matériau présentant un aspect brillant. Les constructions de type chalet à ossature en rondins de bois ou en madriers de bois apparents sont interdites.

Les antennes paraboliques ou antennes râteaux doivent toujours être installées de manière à ne pas être visible depuis le domaine public. Leur coloris devra se rapprocher de celui des matériaux adjacents.

Chaque construction ne pourra avoir, sur les parties crépies, plus que trois couleurs distinctes et homogènes entre elles. Les coloris seront choisis de façon à assurer une harmonie d'ensemble et à s'intégrer au paysage. L'utilisation de couleur vive sera limitée à des éléments singuliers.

Toitures :

Les toitures seront de type « plat », décaissées dans des acrotères horizontaux. Les toitures inclinées sont interdites.

Abris jardin :

Les abris de jardin seront traités de manière soignée. Les bardages en tôle ondulée seront interdits.

Clôtures sur voirie :

Les clôtures sont facultatives. Les futurs résidents devront autant que possible limiter l'usage des clôtures. Ils seront sensibilisés et orientés vers la mise en œuvre de clôtures végétales sous forme de haies arbustives d'essences locales et variées. Les alignements continus d'une seule espèce (thuyas ou espèces similaires...) seront interdits.

La hauteur des murs bahut sera limitée à 50cm. Ils pourront être surmontés de clairevoies (l'ensemble sera alors limité à 1.50m de hauteur). Les piliers en béton seront interdits. En cas de rue en pente, le muret devra suivre la pente de la rue sans décrochés du mur bahut.

Clôtures sur limites séparatives :

L'usage de clôture en dur sera interdit sur plus de 10 mètres continus. Leur hauteur sera alors limitée à deux mètres et ils devront avoir une finition soignée sur leurs deux faces

Seront également autorisés les grillages souples ou en treillis soudé. Les clôtures grillagées seront limitées à 1.50m de hauteur.

Article 12 UB : Stationnement

Se référer au PLU

Article 13 UB : Espaces libres et plantations

Se référer au PLU complété comme suit :

Espaces libres végétalisés :

Afin de respecter les prescriptions de l'articles 4 (la rétention des eaux pluviales à la parcelle) les espaces libres de la parcelle devront être perméables en dehors de l'imperméabilisation ponctuelle de deux places de stationnement pour l'habitat individuel et collectif, des allées d'accès aux places de stationnement, des allées piétonnes raccordant l'espace public aux entrées des logements.

Les espaces libres en front de rue ou fond de parcelles seront végétalisés, toute utilisation de paillage minéraux, pierres décoratives, gravillonnages disposés sur bâches ou géotextiles appliqués en surface en dehors de terrasses ou allées piétonnes est proscrite.

Toute utilisation de bâche en guise de paillage ou sous paillage (mulch) des massifs d'espaces verts – en dehors de bâches et géotextiles biodégradables – sont proscrites.

Plantation d'arbres isolés :

Le choix des essences doit se faire selon la liste annexée au présent règlement.

Haies :

En limite séparative et limite sur voirie :

Les haies et alignements arbustifs monovariétaux (composées d'une seule espèce) sont interdits.
Le choix des essences doit se faire dans la liste annexée au présent règlement.

Article 14 UB : Coefficient d'occupation des sols

Se référer au tableau joint comprenant la répartition de la surface de plancher.

Annexe 1 : Liste des plantations autorisées selon les prescriptions de l'article 13.

Le choix des essences à planter sur les parcelles, à l'exclusion des emplacements décrits à l'article 131 du présent règlement est laissé libre.

Toute fois quelque soit l'emplacement sur la parcelle il est formellement interdit de planter toute espèce végétale réputée invasive.

Afin de garantir une qualité et un respect maximum de la biodiversité, il est recommandé de prévoir un aménagement des espaces extérieurs compatible avec une gestion zéro produits phytosanitaire employant des cortèges végétaux indigènes ou bien adaptés au climat et au sol de plaine rhénane en limitant autant que possible l'utilisation d'espèces exotiques.

Pour des raisons de propagation de maladies et de banalisation des paysages, la plantation de thuya (Thuja) est interdite en haie ou arbre isolés.

Selon les emplacements désignés à l'article 11 sont autorisés :

Les arbres pouvant être plantés en limite séparatives :

Les arbres fruitiers de petit à moyen développement autorisé selon l'article 11 seront des pommiers, cerisiers ou mirabelliers de variété locale produisant un fruit (*Malus et Prunus hors essences ornementales*)

Arbustes en limite séparatives et limite sur voirie :

Haie taillée

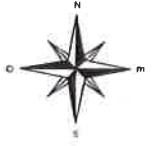
| | |
|---------------------|------------------|
| Carpinus betulus | Charme |
| Acer campestre | Erable champêtre |
| Crataegus laevigata | Aubépine |
| Crataegus monogyne | Epine blanche |




Haie à port libre (contenue régulièrement à une hauteur de 2m)





| | |
|---------------------|------------------|
| Viburnum lantana | Viorne mancienne |
| Viburnum opulus | Viorne obier |
| Abelia floribunda | Abélia |
| Prunus spinosa | Prunellier |
| Crataegus laevigata | Aubépine |
| Crataegus monogyne | Epine blanche |




Cette liste d'arbustes peut être complétée ponctuellement dans une proportion totale des sujets plantés inférieure ou égale à 1/3 par tout arbuste considéré comme indigène (autochtone) de la plaine rhénane et espèces allochtone non invasives couramment observées dans les jardins alsaciens à titre d'exemple :

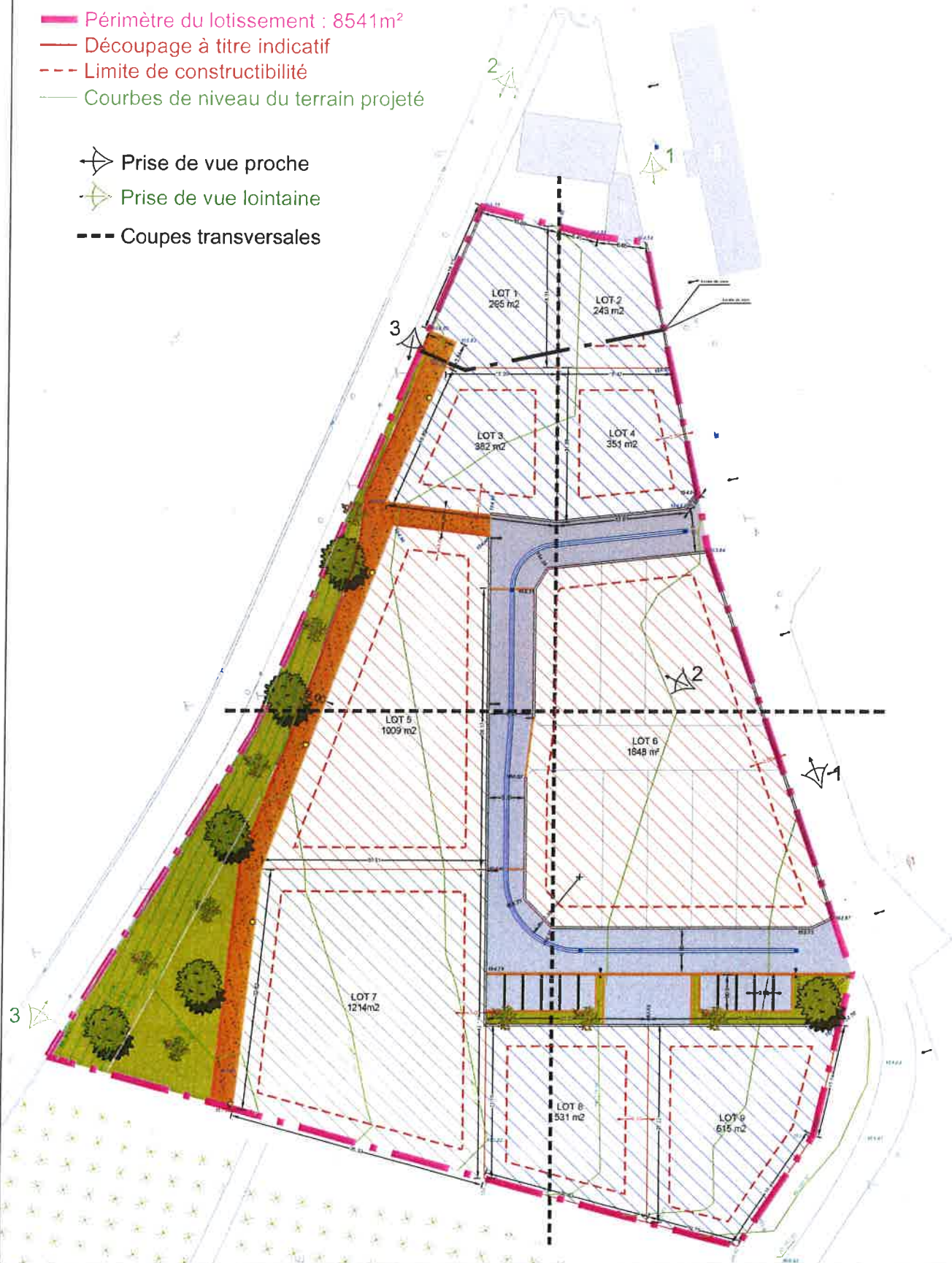
- Cydonia oblonga – Cognassier
- Eleagnus x ebbingei – Chale
- Mespilus germanicus – Néflier
- Forsythia, lilas, troènes....
- ... Liste non exhaustive



-  Zone bleue - Habitat individuel ou jumelé
-  Zone verte - Habitat collectif
-  Zone rouge - Habitat intermédiaire

-  Périmètre du lotissement : 8541m²
-  Découpage à titre indicatif
-  Limite de constructibilité
-  Courbes de niveau du terrain projeté

-  Prise de vue proche
-  Prise de vue lointaine
-  Coupes transversales



Lotissement du Moulin

Cahier des charges.

VU POUR ACCORD, sous réserve
de l'observation des conditions
particulières stipulées à l'arrêté.

Achenheim, le - 9 OCT. 2015



Le Maire

Raymond LEIPP

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Objet et force obligatoire du présent cahier des charges

1.01 Le présent cahier des charges a pour objet de fixer :

- les règles de caractère contractuel de l'opération dénommée « Lotissement du Moulin » à ACHENHEIM.
- les conditions générales des ventes et des locations qui seraient consenties par l'aménageur, de même que les conditions des reventes successives qui pourront être consenties par les premiers acquéreurs.

1.02 Les règles visées à l'article 1.01 s'imposeront contractuellement :

- dans les rapports de l'aménageur et des propriétaires des lots,
- dans les rapports des propriétaires entre eux et ce, sans limitation de durée.

Le présent cahier des charges est opposable à et par quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit tout ou partie de l'opération.

A cet effet, il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles par reproduction in extenso, à l'occasion de chaque vente ou location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, ou de reventes ou locations successives.

1.03 Le respect des règles du présent cahier des charges est assuré par tout propriétaire de l'opération.

Tout propriétaire peut également en demander directement l'application.

Tout propriétaire est subrogé aux droits de l'aménageur. Il peut exiger de tout autre propriétaire l'exécution des conditions imposées et auxquelles celui-ci aurait contrevenu.

Par suite, tout litige entre propriétaires doit se régler directement entre eux, sans que jamais sous aucun prétexte, l'aménageur puisse être mis en cause.

TITRE 2 - CONDITIONS GENERALES DE VENTE

Article 2 : Vente des lots

- 2.01 La vente des lots est effectuée aux conditions ordinaires et de droit.
- 2.02 Tout acquéreur prendra le ou les lots à lui vendus, dans l'état où ils se trouveront le jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de prix pour raison dudit état quel qu'il soit ni pour aucun autre motif.
- 2.03 En particulier, il ne pourra élever aucune réclamation en cas de modification des tracés et des surfaces des autres lots que le sien, ou des modifications apportées à la voirie, aux espaces verts et à la viabilité en accord avec les autorités qualifiées.
- 2.04 En outre, les cessions de lots ne peuvent être consenties que pour l'édification des constructions conformes aux types définis par la réglementation en vigueur.
- 2.05 La contenance des lots est garantie à chaque acquéreur qui, en signant l'acte d'acquisition sera présumé irréfragablement l'avoir reconnue exacte.
- Les acquéreurs jouiront des servitudes actives et souffriront celles passives de toutes natures, s'il en existe, à leurs risques et périls.
- 2.06 Les acquéreurs auront à remettre à la Commune les trouvailles éventuelles d'un caractère archéologique ou artistique faites dans le sous-sol lors des travaux d'excavation.
- 2.07 Ils acquitteront à compter du jour de l'entrée en jouissance les contributions et charges et frais de viabilité de toute nature auxquels les terrains qui leur seront vendus peuvent être et pourront être assujettis.
- 2.08 Les acquéreurs devront s'engager, sauf autorisation expresse consentie par l'aménageur à l'acte de vente, à construire dans un délai de deux ans, à compter de l'une des deux dates les plus tardives :
- De la délivrance du lotisseur de la déclaration d'achèvement des viabilités provisoires (à l'exclusion des travaux de finition, c'est-à-dire du revêtement définitif des voiries, de l'aménagement des trottoirs) desservant le lot vendu.
 - De la date de l'acte de vente

En cas de non construction dans le délai précité (hormis en cas de dérogation consentie par l'aménageur), l'aménageur se réserve, conformément à la loi, le droit de demander la résolution de la vente dans les termes de l'article 1184 du Code Civil, le prix du terrain étant remboursé à l'acquéreur sans intérêt ni revalorisation et après déduction des frais de la résolution qui seront à la charge des acquéreurs.

Toutefois, dans le cas d'un empêchement dont la charge de la preuve incombera aux acquéreurs et dont le bien fondé dépendra de la seule appréciation de l'aménageur le délai ci-dessus fixé à deux ans pourra être prolongé d'une nouvelle durée qui relèvera de la seule appréciation de l'aménageur.

- 2.09 Les lots vendus ne pourront être revendus en état de terrains nus sauf dérogation accordée par l'aménageur. Pour ce qui concerne les lots de maisons individuelles, ils ne pourront faire l'objet d'une revente avant achèvement de la construction, sauf dérogation accordée par l'aménageur ou en cas de saisie immobilière. En cas de dérogation, le nouvel acquéreur sera substitué au précédent acquéreur et sera tenu à son tour, à bâtir dans les mêmes détails.
- 2.10 L'aménageur et les acquéreurs demeurent soumis pour tous les effets des ventes faites en conséquence du présent cahier des charges à la juridiction des tribunaux compétents, et à défaut, d'élection de domicile des acquéreurs, elle sera de plein droit en l'Etude de Notaire du lieu devant lequel seront passés les actes.
- 2.11 Propriété – jouissance
Les acquéreurs seront propriétaires de leur lot à compter du jour de la vente notariée et ils en auront la jouissance à compter du même jour, par la prise de possession réelle.

Article 3 : Mesurage et bornage.

- 3.01 Un plan régulier de chaque lot dressé par le Cabinet de Géomètre-Expert de l'opération sera obligatoirement annexé à l'acte de vente. Ce plan devra être utilisé pour établir le plan de masse annexé à la demande de permis de construire.
- 3.02 Avant la signature de l'acte de vente, l'acquéreur pourra à ses frais, faire vérifier le plan et le bornage de son lot. Aucune réclamation ne sera plus admise après les signatures de l'acte de vente.
- 3.03 A cet effet, il est précisé que l'aménageur réalisera des bandes de pavés ou des longrines de part et d'autre des voies publiques. Ces pavés ou longrines matérialiseront la limite entre le domaine public et le domaine privé et seront implantés sur le côté privatif.
- 3.04 L'acquéreur devra vérifier et surveiller la présence des bornes durant la construction de son habitation et en tenir informé ses entreprises, l'aménageur n'étant plus responsable du bornage dès l'acte d'achat signé.

Article 4 : Servitudes générales

- 4.01 Tout acquéreur déclare bien connaître le ou les lots à lui vendus pour les avoir visités sur place.
- 4.02 Les acquéreurs souffriront sans indemnité les servitudes frappant les lots qu'ils acquièrent comme celles pouvant être portées sur les biens dont ils ont collectivement la jouissance.
- 4.03 Ils jouiront de même, et sans soulte, de toutes les servitudes qui pourraient être portées sur les mêmes biens.

Article 5 : Servitudes d'urbanisme

- 5.01 L'aménageur, les acquéreurs, et éventuellement les locataires des lots, seront tenus de se conformer au règlement d'urbanisme (PLU) et aux prescriptions du règlement du lotissement définissant en particulier les règles d'implantation, de volume et d'aspect des constructions et d'obligations du permis de construire ou de déclaration de construction.

Article 6 : Servitudes particulières

- 6.01 Les acquéreurs des lots ne pourront s'opposer au passage des canalisations d'eau, d'assainissement, d'électricité ou du réseau téléphonique devant, pour des raisons techniques, traverser éventuellement leur lot ou être installés sur le terrain privé le long d'une limite et, aux servitudes qui en résulteront.
- 6.02 Aucun acquéreur ne pourra s'opposer ni au surplomb de son lot par le réseau aérien de distribution électrique, ni à l'élagage des arbres ou des haies pouvant gêner ce réseau.
- 6.03 L'aménageur se réserve le droit de passage par tous moyens sur les voies de l'opération pour la desserte de la propriété restant lui appartenir.

Article 7 : Accès au lot

- 7.01 L'accès au lot peut se faire en tout point à l'exception des limites parcellaire longeant les allées piétonnes publiques réputées non carrossables.
- 7.02 L'accès aux parcelles se fera en fonction de la pente des voiries, notamment au niveau des seuils des portails. Le niveau des portails et des accès devra tenir compte du niveau fini de la chaussée.
- 7.03 Les acquéreurs veilleront à repérer les ouvrages en émergence équipant le lotissement (coffrets, luminaires, ...) pour définir l'emplacement de leur accès.
- 7.04 Toutes études et réalisation éventuelle de modification, voire de déplacement d'ouvrage, souhaitées par un acquéreur, seront réalisés à sa charge sous réserve de justification auprès de l'aménageur.

Article 8 : Réseaux divers

- 8.01 Les armoires de branchement et de comptage d'électricité et éventuellement de gaz ainsi que les armoires de branchement au réseau câblé seront installés par l'aménageur en limite de la parcelle, dans la partie privative mais accessible depuis le domaine public.

Les regards d'assainissement et les regards de branchement pour la téléphonie et le réseau câblé ainsi que l'amorce du réseau d'eau potable seront implantés à l'intérieur de la parcelle privative.

Les propriétaires des lots ne pourront prétendre à aucune indemnité du fait de la présence de ces amorces, armoires et regards sur leur parcelle.

Tout aménagement de la parcelle devra obligatoirement respecter les dispositions du plan de composition ou des plans de réseaux, à savoir :

- prise en compte du mobilier urbain mis en place par l'aménageur (lampadaires, coffrets ou regards de branchement ou de distribution),
- respect du plan de composition paysager du lotissement, en particulier des espaces engazonnés et des plantations d'arbres et d'arbustes.

Le propriétaire du terrain ne pourra aucunement s'opposer à la mise en place des plantations et aménagements prévus.

8.02 L'acquéreur prend en charge l'ensemble des travaux à réaliser sur sa parcelle conformément aux dispositions des plans joints au permis de construire ; il doit notamment raccorder sa parcelle sur la voie ou aux voies publiques selon la situation de sa parcelle et se brancher à ses frais sur les canalisations d'assainissement, d'eau potable, de gaz, d'électricité, de téléphone et de réseau câblé.

8.03 Avant toute ouverture de chantier, le constructeur devra mesurer lui-même la côte des branchements des collecteurs principaux d'assainissement et les regards privés.

8.04 Les branchements au collecteur d'assainissement devront être exécutés en tuyau PVC série renforcée, de diamètre intérieur minimum de 150mm.

L'acquéreur ou les entreprises travaillant pour son compte procéderont directement à l'ouverture de la vanne de branchement particulière d'eau.

8.05 L'espace situé devant l'immeuble devra être remblayé jusqu'au niveau de la rue. Afin d'éviter les pertes de pression, chaque acquéreur pourra installer, à sa charge, un surpresseur.

Article 9 : Publicité

9.01 Les acquéreurs auront pour obligation de réaliser l'affichage préalable au démarrage des travaux et cela pendant toute la durée des travaux sous peine de sanctions prévues par le Code de l'Urbanisme.

Les panneaux de publicité légale concernant les autorisations de construire seront enlevés une fois la construction terminée. Ils ne devront pas être fixés sur les coffrets électriques ou gaz.

TITRE 3 – DROITS ET OBLIGATIONS DE L'AMENAGEUR ET DE L'ACQUEREUR

Article 10 : Equipements communs à réaliser par l'aménageur

10.01 L'opération comporte des équipements communs à usage commun, à savoir :

- voies de desserte,
- réseau d'assainissement,
- réseau d'eau potable,
- réseaux divers d'électricité, d'éclairage public et génie civil PTT,
- espaces verts publics.

Le tout ainsi que lesdits équipements communs au lotissement sont prévus au dossier technique annexé à la demande du permis d'aménager.

10.02 La réalisation des équipements communs ci-dessus incombe à l'aménageur ou aux services concessionnaires, ou à la Commune, selon le cas.

10.03 L'aménageur se réserve le droit de procéder pour les uns ou les autres des travaux à exécuter aux ajustements mineurs rendus nécessaires en raison d'impératifs techniques, commerciaux ou autres.

L'aménageur pourra, s'il le souhaite et sans l'accord des colotis, procéder aux ajustements des limites parcellaires non encore cédées. Il pourra également rassembler plusieurs parcelles entre elles ou au contraire diviser les lots restants à vendre sous réserve de respecter le nombre maximum de lots indiqués dans la demande du permis d'aménager ou dans la déclaration préalable.

10.04 Jusqu'à la vente du dernier lot, l'aménageur se réserve le droit avec l'accord de l'administration et des colotis de modifier les plans de l'opération.

10.05 Il en va de même pour toute extension au présent lotissement que l'aménageur pourrait réaliser en une ou plusieurs fois, par tranche ou globalement le tout s'il l'entend.

10.06 De même les acquéreurs ne pourront pas contraindre l'aménageur à réaliser ledit projet.

Article 11 : Travaux à la charge de l'acquéreur

11.01 L'acquéreur prend en charge l'ensemble des travaux à réaliser sur sa parcelle, conformément aux dispositions des plans joints au permis de construire. Il doit notamment raccorder sa parcelle sur la voirie interne de l'opération et se brancher à ses frais sur les canalisations d'eau potable, assainissement, électricité, téléphone, en conformité aux lois et règlements qui leur sont applicables et qu'il est réputé connaître et selon les stipulations des « limites de prestations ».

11.02 L'acquéreur fera son affaire de tous les contrats et abonnements à passer avec les services publics du versement des taxes et indemnités de branchements susceptibles de lui être réclamés par la Commune ou les services publics concernés.

Après remise des ouvrages pour exploitation, ceux-ci seront soumis aux règlements applicables à chacun des réseaux.

Article 12 : Sujétions relatives aux travaux de construction

12.01 Le propriétaire est tenu lui-même et par ses entrepreneurs et ouvriers, de n'imposer aux autres propriétaires que la gêne résultant inévitablement des travaux et de prendre toutes précautions pour que celle-ci ne soit pas aggravée.

12.02 Il est tenu, directement à l'égard des autres propriétaires de réparer tous désordres créés par ces travaux, soit aux autres lots, soit aux voies, clôtures, réseaux ou autres équipements communs.

12.03 Le propriétaire est tenu lui-même et par ses entrepreneurs et ouvriers de réparer ou de faire réparer tous les dommages subis sur l'espace public. En cas de déficience de la part du propriétaire, l'aménageur se réserve le droit de faire réaliser ces travaux par une entreprise de son choix et ceci aux frais dudit propriétaire.

12.04 Lors des travaux de construction, l'acquéreur aura l'obligation d'utiliser la zone d'accès à sa parcelle, pour accéder au chantier. Il sera tenu de respecter les plantations réalisées par l'aménageur et de réparer à ses frais toute détérioration (remplacement à l'identique de plantations, réfection des fils de pavés, etc...)

12.05 Il lui est interdit de créer, par lui-même ou par ses entrepreneurs et ouvriers, aucun dépôt de matériaux ou de gravois sur les voies de l'opération. Il doit procéder dans le meilleur délai, à l'enlèvement des gravois existants sur son propre lot, dû fait des travaux de construction.

Il est en particulier interdit de gâcher du mortier sur les voies intérieures ou les voies hors lotissement.

12.06 Concernant les projets de clôtures, l'aménageur pourra imposer certaines modifications en fonction des clôtures des parcelles voisines afin d'harmoniser l'aspect sur rue et l'intégration au paysage.

- 12.07 Concernant les clôtures, dans tous les cas, l'acquéreur aura obligation de respecter et de se conformer aux règles prescrites par le Règlement de lotissement le temps de sa validité (type de clôture autorisé, hauteur...)

TITRE 4 – REGLES D'INTERET GENERAL

Article 13 : Entretien extérieur des constructions

- 13.01 Les constructions doivent être constamment tenues en excellent état de propreté et d'entretien dans le respect du règlement.
- 13.02 Les portes, volets, persiennes et plus généralement, les éléments extérieurs en bois, doivent être vernis ou peints tous les cinq ans au moins, de façon à maintenir à l'ensemble un aspect soigné.
- 13.03 Les enduits ou peintures des murs de façades doivent être périodiquement refaits.

Article 14 : Arbres et plantations

- 14.01 L'acquéreur sera chargé de l'entretien des plantations sur sa parcelle.
- 14.02 Dans la limite du possible, les plantations existantes ou créées, seront maintenues et protégées quelles que soient leurs distances aux limites séparatives.
- 14.03 Dans tous les cas, il est rappelé que les haies de conifères (type thuyas, cyprès, sapins, épicéas...) ou constituées d'une seule et unique essence végétale sont interdites.
- Les espèces d'arbres et arbustes plantés dans les jardins devront être choisies parmi des essences locales (se référer au règlement de lotissement). Les surfaces libres de toute construction seront plantées à raison d'un arbre à haute tige par 200m² d'espace non construit.
- 14.04 Chaque propriétaire est responsable des dommages qui pourraient être causés par les arbres existants sur son lot, qu'ils aient ou non été plantés par lui, et ne peut se prévaloir, en cas de dommages, d'aucune cause d'exonération, notamment vétusté, orage, foudre et tempête.
- 14.05 Lors d'un abattage, il prend les précautions nécessaires pour éviter tous dommages aux lots voisins et les réparer, s'il en est la cause.
- 14.06 Les terrains non encore aménagés devront être correctement entretenus, herbes coupées afin de ne pas nuire aux propriétés voisines déjà arborées et engazonnées.

Article 15 : Architecture des bâtiments, matériaux autorisés

- 15.01 Concernant les revêtements de sol des espaces privatifs, l'acquéreur évitera les « patchwork » de matériaux divers et colorés.
- 15.02 Lorsqu'elles sont visibles, les chutes d'eaux pluviales doivent faire partie de la composition de la façade et non être subies comme des éléments techniques oubliés.
- 15.03 Concernant les matériaux et couleurs de façades et les types de clôtures, se référer au Règlement de Lotissement durant sa période de validité.

Article 16 : Séchage du linge

- 16.01 Il est interdit d'étendre du linge aux fenêtres, balcons ou terrasses, dans les jardins individuels entre maison et voie d'accès, ainsi que sur toutes les parties communes.
- 16.02 Il est toléré de le faire dans la partie de jardin non visible des voies publiques, à condition que cet étendage soit discret et qu'en aucun cas il ne dépasse la hauteur maximale admise pour les haies.

Article 17 : Affichage

- 17.01 Toute publicité ou affichage est interdit, sous réserve des exceptions suivantes :
- pour les panneaux indiquant qu'une maison est à louer ou à vendre,
 - pour les panneaux dits de chantier,
 - pour les panneaux ou plaques de professions libérales ou assimilées,
 - pour les panneaux et fléchage de maisons témoins.

Article 18 : Bruits

- 18.01 De façon générale, les acquéreurs devront respecter la tranquillité d'autrui et le calme de l'ensemble du lotissement.
- 18.02 Les travaux de bricolage, jardinage réalisés par des particuliers à l'aide d'outils ou d'appareils susceptibles de causer une gêne pour le voisinage en raison de leur intensité sonore, sont réglementés par arrêté municipal.
- 18.01 L'usage discret de reproduction sonore est autorisé. A partir de 22 heures, cet usage est interdit hors des constructions.

Article 19 : Antennes

- 19.01 Il est recommandé d'installer les éventuelles antennes ou paraboles de façon à les rendre le plus discret possible.

Article 20 : Stationnement – dépôts

- 20.01 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des habitations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le domaine privé.
- 20.02 Les aires de stationnement exigées lors du permis de construire, ne doivent pas être affectés à d'autres usages
- 20.03 Le stationnement des caravanes, des remorques et les dépôts divers sont interdits sur l'ensemble de la zone lotie, à l'extérieur des bâtiments.
- 20.04 Les dépôts permanents de matériaux sont interdits.

Article 21 : Activités diverses

- 21.01 D'une manière générale, toutes les activités qui seront incompatibles avec la tranquillité, la salubrité, la sécurité et la bonne tenue d'un quartier d'habitation neuf sont interdites.

Article 22 : Tenue générale

- 22.01 L'entretien et le maintien sur les parties privatives de talus engendrés par les travaux de voirie sont à la charge des acquéreurs des lots.
- 22.02 Les espaces libres donnant sur les voies et emprises publiques, hormis accès et places de stationnement, seront propres et entretenus. Ils seront de préférence traités en cour ouverte ou en pelouses avec ou sans arbustes décoratifs.
- 22.03 Les constructions et terrains, quelle qu'en soit la destination, doivent être aménagés et entretenus de manière que la propreté et l'aspect du lotissement ne s'en trouvent pas altérés.

En attendant que les travaux de construction soient entrepris, les acquéreurs, ou locataires le cas échéants, doivent assurer l'entretien de leurs parcelles.

Le propriétaire de chaque lot devra entretenir la partie d'accotement ou de trottoir située devant son lot, de façon à lui conserver le caractère de propreté compatible avec la bonne tenue générale du lotissement.

- 22.04 Chaque acquéreur sera responsable des bornes délimitant son lot et devra en assurer la pérennité. En cas de disparition des bornes, le lotisseur pourra exiger le remplacement des bornes aux frais de l'acquéreur du lot.
- 22.05 Il ne pourra être établi, ni sur les façades des bâtiments ni sur les terrains, quoi que ce soit pouvant nuire à la propreté, au bon aspect, à la tranquillité et à la sécurité des occupants. Il ne pourra notamment être exécuté aucun travail sur les bâtiments ou sur les terrains qui en modifierait l'aspect ou la fonction, tels qu'ils ont été prévus dans la déclaration préalable ou le permis de construire, sans l'accord préalable du lotisseur.

- 22.06 Les acquéreurs sont pécuniairement responsables des dégradations commises dans le lotissement soit par eux-mêmes, soit du fait de leurs entrepreneurs ou ouvriers.
- 22.07 Il est interdit à tout propriétaire ou locataire de louer pour publicité ou affichage ou d'employer soi-même à cet effet, tout ou partie des terrains ou des constructions. Le lotisseur pourra toutefois accorder des dérogations, et en fixer les conditions, aux constructeurs pour réaliser une publicité liée à la commercialisation de locaux.

Cette publicité devra être soumise à l'agrément préalable du lotisseur et le cas échéant être conforme au règlement local de publicité qui pourrait être mis en place.

Article 23 : Ordures ménagères

- 23.01 Le stockage des ordures ménagères, hors bâtiment, doit être non visible du domaine public.
- 23.02 Pour les immeubles collectifs, les ordures ménagères devront soit être stockées à l'intérieur du bâtiment, soit être stockées dans des abris sobres, discrets et bien intégrés au paysage (plantations de plantes grimpantes...).

Article 24 : Boîte aux lettres

- 24.01 Concernant l'implantation de la boîte aux lettres, elle sera positionnée en limite du domaine public et aisément accessible.

Article 25 : Développement durable

- 25.01 L'aménageur souhaite développer pour cette opération une démarche de développement durable. Il attire donc l'attention des acquéreurs sur l'utilisation de dispositifs techniques utilisant les énergies renouvelables, de type panneaux solaires, chaudière bois, géothermie...
- 25.02 En précision du paragraphe précédent, l'acquéreur prendra soin d'intégrer au mieux les éventuels panneaux solaires qui devront autant que possible être pensés comme des éléments d'architecture à part entière et non des rajouts.
- 25.03 Les constructions devront être implantées et conçues pour bénéficier au maximum des apports thermiques du soleil (orientation, implantation, forme, compacité, répartition des ouvertures...). Dans cette optique, il est recommandé d'orienter la façade vitrée principale vers le Sud et de limiter autant que possible le nombre d'ouvertures au Nord.

Article 26 : Plan de protection contre l'incendie

- 26.01 Concernant les immeubles collectifs, l'acquéreur devra, avant la construction de son bâtiment, communiquer au lotisseur les plans de récolement de ses ouvrages ainsi

que les plans de ses VRD, où seront notamment indiqués les dispositifs de lutte contre l'incendie.

Pour le cas où, ultérieurement, des modifications seraient apportées, elles devront également être signalées à la Commune.

Ces dispositions sont de nature à favoriser l'établissement des plans d'intervention du Centre de Secours.

Article 27 : Condition résolutoire

27.01 La condition résolutoire de la vente est sous-entendue pour le cas où l'acquéreur n'exécute pas l'un quelconque des engagements résultants des présentes, le tout dans les termes de l'article 1184 du Code Civil et sans préjudice des clauses résolutoires de plein droit stipulées à l'article 2.08 qui précède.

Se sont réunis les membres du conseil municipal sous la présidence de M. Raymond LEIPP, Maire

Étaient présents : M. Raymond LEIPP, M. Roland SCHAFFNER, Mme Monique KLEISER, M. Julien GUILLON, Mme Simone WOLFER-FREPPÉL, Mme Corinne DROEHNLE-BREIT, M. Valentin RABOT, Mme Anne COUPPIE, M. Bernard MARTIN, Mme Fabienne VONTHRON, M. Alain EHRET, Mme Maryvonne BARADEL, Mme Christelle COLLONGE, M. Jean-Michel HENNINGER, M. Adrien D'ANTIMO, Mme Madeline RICO, M. Michel DIEBOLT.

Formant la majorité des membres en exercice.

Absents ayant donné procuration :

M. Raymond SCHWEITZER ayant donné procuration à M. Raymond LEIPP

Mme Ludivine DE JESUS ayant donné procuration à Mme Christelle COLLONGE

Mme Sylvie STENGEL a été désignée comme secrétaire de séance.

M. Roland SCHAFFNER quitte la salle du Conseil. il ne participe pas au débat et ne prend pas part au vote.

Délibération n°2016-24: Lotissement communal « du Moulin » approbation du prix de vente des lots n°1, n°2, n°3, n°4, n°8 et n°9 et lancement de la commercialisation (critères et conditions de la vente) de ces lots :

Les travaux de viabilisation du lotissement « du Moulin » sont en voie d'achèvement. Le lotissement situé rue du Moulin accueillera 3 types de logements avec un équilibre entre maisons individuelles, maisons groupées et logement collectifs en accession sociale.

Par le biais de cette opération, la commune souhaite répondre aux besoins identifiés dans le PLU à savoir :

- Rééquilibrer le pyramide des âges en favorisant l'arrivée de jeunes habitants
- Permettre un parcours résidentiel au sein de la commune d'Achenheim
- optimiser le fonctionnement des infrastructures communales (écoles, locaux sportifs et associatifs....).

L'opération a été autorisée par permis d'aménager n° PA06700115R0001 délivré le 9 octobre 2015. Celui-ci a ensuite fait l'objet d'un permis d'aménager modificatif n° PA 06700115R0001M01 en date du 12 septembre 2016.

Les lots n°1, 2, 3, 4, 8 et 9 sont des parcelles destinées à la construction de maison individuelle d'habitation.

Il convient donc de déterminer le prix de vente TTC de ces lots individuels en vue de leur commercialisation. Il est précisé que la vente de ces lots est assujettie à la TVA dite « sur la marge » au taux en vigueur.

Compte tenu de ces éléments, l'Assemblée est invitée à se prononcer sur le prix de vente de ces lots ainsi que sur les conditions de leur commercialisation et de leur vente.

Le Conseil Municipal, après avoir délibéré,

Vu le permis d'aménager n° PA06700115R0001 délivré le 9 octobre 2015,
Vu le permis d'aménager modificatif n° PA 06700115R0001M01 délivré le
12 septembre 2016,
Vu l'avis des Domaines en date du 27 juillet 2016,

DECIDE

De fixer le prix de prix de vente TTC des lots comme suit :

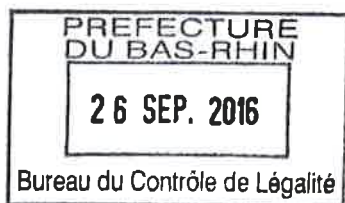
| | TYPE D'HABITAT | SURFACE LOT en ares | Prix de vente TTC à l'are | Prix de vente TTC total |
|-------|----------------|---------------------------|---------------------------------|----------------------------|
| LOT 1 | Individuel | 2,95 | 29 000€/are | 85550 |
| LOT 2 | Individuel | 2,43 | 29 000€/are | 70470 |
| LOT 3 | Individuel | 3,82 | 29 000€/are | 110780 |
| LOT 4 | Individuel | 3,51 | 29 000€/are | 101790 |
| LOT 8 | Individuel | 5,32 | 32 000€/are | 170240 |
| LOT 9 | Individuel | 6,14 | 32 000€/are | 196480 |

D'appliquer le régime de la TVA dite sur la marge.

Dit que les frais d'acte, taxes, droits et honoraires seront à la charge de l'acquéreur.

De fixer les modalités de vente de la commercialisation et de la vente des terrains conformément aux dispositions des documents annexés à la présente délibération

Approuvée à l'unanimité,



Pour extrait conforme

Fait à ACHENHEIM, le 20 septembre 2016

Le Maire,



Raymond LEIPP

Ce document, destiné aux archives cadastrales, est établi conformément aux prescriptions de l'article 52 de la loi du 31 mars 1884

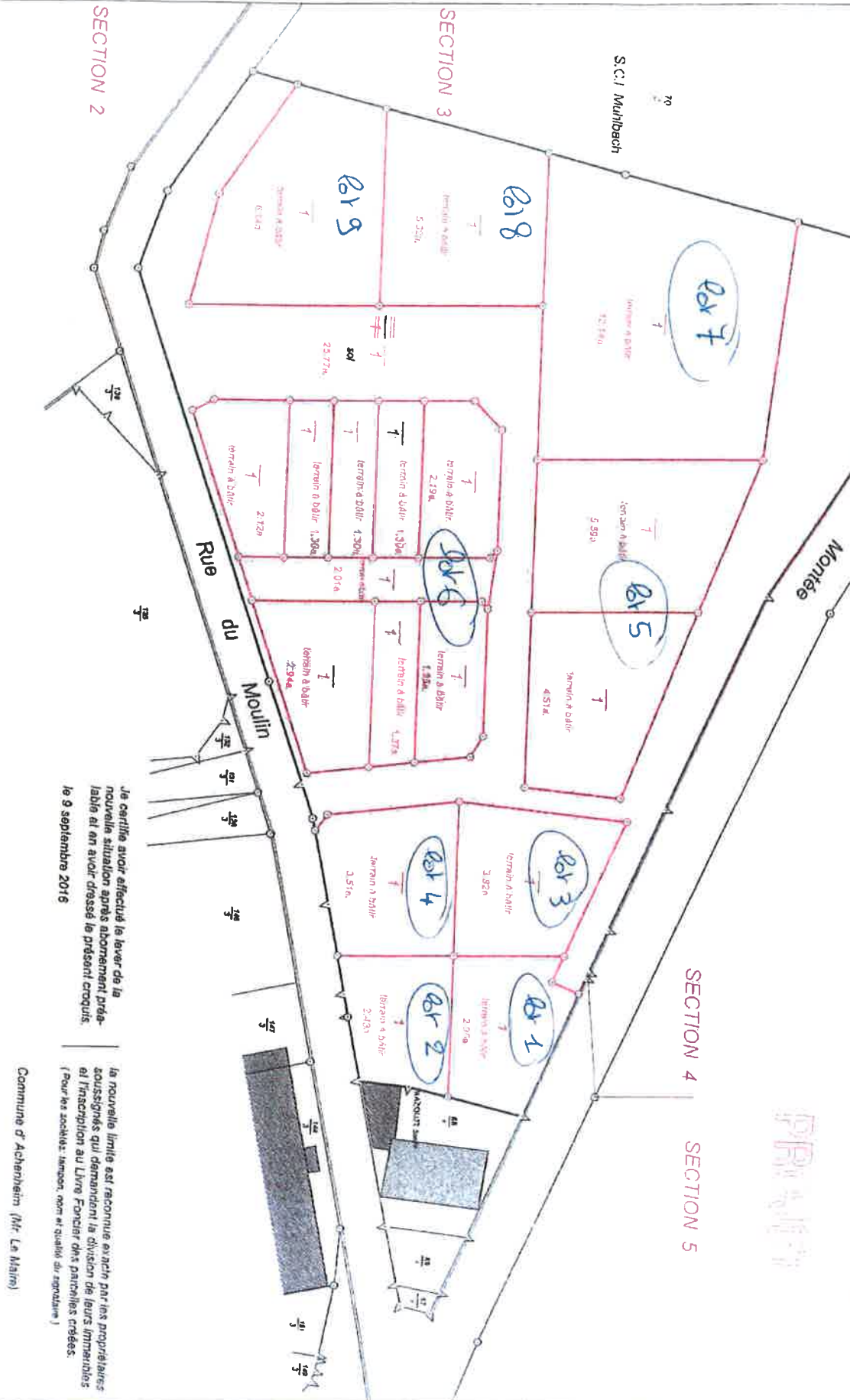
Croquis
N°

Commune d'ACHENHEIM

Section 3

Lieu dit : Rue du Moulin

Rue de la Montée



Je certifie avoir effectué le lever de la nouvelle situation après abonnement préalable et en avoir dressé le présent croquis.
le 9 septembre 2016

la nouvelle limite est reconnue ex nunc par les propriétaires soussignés qui demandent la division de leurs immeubles et l'inscription au Livre Foncier des parcelles créées.
(Pour les sociétés: timbre, nom et qualité du représentant)

Commune d'Achenheim (M. La Maire)

Service des Impôts des Particuliers
11, rue de la Montée, 67000 ACHENHEIM
Tél. 03 88 33 00 00 Fax. 03 88 81 22 31



**Procédure de commercialisation
des lots n°1, n°2, n°3, n°4, n°8 et n°9
« maisons individuelles » lotissement le Moulin**

- Publicité sur la commercialisation des lots (site internet de la commune, affichage dans les panneaux communaux, presse locale DNA)
- A partir du lundi 17 octobre 2016 : Retrait du dossier de candidature à compléter
- Au plus tard le vendredi 16 décembre 2016 à 19h00 Dépôt des dossiers complets de candidatures remplis par les postulants
- Examen et vérification de la recevabilité des dossiers par la commission « Urbanisme » au regard des critères fixés par le Conseil municipal
- Etablissement par la commission « Urbanisme » de la liste des candidats classés en fonction des points obtenus
- Information par courrier aux candidats de la suite donnée à la candidature
- Convocation des candidats retenus pour signature des offres achat
- Acceptation de l'offre achat par Monsieur le Maire après validation du Conseil municipal
- Signature du compromis de vente (*avec dépôt de garantie par les acquéreurs déduit du prix total le jour de la signature de la vente*)
- Signature de l'acte de cession
- Dépôt de demande de permis de construire

En cas de lot non attribué, la commune se réserve la possibilité de relancer une période de commercialisation.

**Critères de commercialisation des lots des lots n°1, n°2, n°3, n°4, n°8 et n°9
« maisons individuelles » « Lotissement le Moulin »**

Fixation des objectifs communaux poursuivis à l'occasion de la réalisation du lotissement :

Par le biais de cette opération, la commune souhaite répondre aux besoins identifiés dans le PLU à savoir :

- Rééquilibrer la pyramide des âges en favorisant l'arrivée de jeunes habitants
- Permettre un parcours résidentiel au sein de la commune d'Achenheim
- optimiser le fonctionnement des infrastructures communales (écoles, locaux sportifs et associatifs....).

Fixation des critères d'attribution des lots avec les points correspondants permettant d'établir un ordre de priorité:

• **AGE MOYEN DES CANDIDATS A L'ACCESSION (OU AGE DU CANDIDAT S'IL EST SEUL)**

Situation à la date du dépôt du dossier
jusqu'à 35 ans : 60 points
de 36 à 45 ans : 40 points
46 ans et plus : 10 points

• **NOMBRE D'ENFANT(S)**

situation à la date du dépôt du dossier (nombre de points par enfant)
jusqu'à 3 ans : 50 points
de 4 à 6 ans : 40 points
de 7 à 10 ans : 30 points
de 11 ans à 15 ans : 20 points

Afin de ne pas pénaliser les familles monoparentales, l'âge des candidats se calcule sur la moyenne des âges des deux parents et sera arrondi au chiffre inférieur.

Les enfants pris en compte sont ceux vivant au foyer. Les points attribués à chaque enfant s'additionnent. Les enfants à naître sont pris en compte et retenus dans la catégorie « moins de 3 ans » sur présentation d'un certificat de grossesse.

• **LIEN AVEC LA COMMUNE d'ACHENHEIM**

- Le ménage est résident à Achenheim : 50 points
- L'un des membres du ménage travaille sur Achenheim points (par membre) : 30 points
- L'un des membres du ménage travaille sur une commune limitrophe d'Achenheim : 20 points (par membre)
- L'un des membres du ménage a un Ascendant au 1^{er} degré ou 2nd degré vivant à Achenheim : 40 points (par membre et sans cumul)
- Enfants scolarisés à Achenheim : 20 points quelque soit le nombre d'enfants scolarisés

En cas d'égalité de points un tirage au sort sera effectué.



Conditions de vente des lots n°1, n°2, n°3, n°4, n°8 et n°9

« maisons individuelles »

Lotissement le Moulin

➤ **Clauses anti-spéculatives :**

Pour éviter toute spéculation, contraire à l'esprit de la présente cession, la commune a décidé de se prémunir contre d'éventuelles dérives par le biais de clauses anti spéculatives portant notamment sur les points suivants:

- les acquéreurs s'engagent à affecter le bien immobilier acquis à leur résidence principale;
- les acquéreurs s'engagent à occuper à titre personnel le bien immobilier acquis, donc à ne pas le mettre en location pendant un délai minimum de 5 ans;
- les acquéreurs s'engagent à déposer un permis de construire dans un délai d'un an maximum et à déposer une déclaration d'achèvement des travaux dans les 3 ans à l'issue de la date de signature de l'acte authentique d'acquisition;
- les acquéreurs s'engagent à construire un logement par lot, la subdivision des lots étant proscrite;
- Concernant la revente des lots : une interdiction d'aliéner pendant une période de 5 ans à compter de la signature de l'acte authentique. Pour autant des conditions limitées de revente sont admises, notamment si le couple est frappé par un accident de la vie (décès, divorce, mutation, perte d'emploi...).

➤ **Clause « aléas » liés au sous sol**

Remblais : la commune a pris en compte l'ensemble des prescriptions émises par l'Agence Régionale de Santé. Un rapport de synthèse du maître d'œuvre est annexé à l'acte de vente. Les rapports d'études de sol et de travaux sont consultables en mairie.

Fondations : l'acquéreur s'engage à prendre à sa charge toutes études de sol complémentaires pour la réalisation des fondations ; ces investigations sont obligatoires. La commune reportera sur un plan annexé à l'acte de vente la localisation des vestiges de l'ancienne usine qui ont pu être mis à jour. L'acquéreur ne pourra en aucun cas se retourner vers le vendeur si des fondations spéciales s'avéraient nécessaires.

➤ **Indemnité d'immobilisation : 5% du prix de vente**

A compter de la délivrance du permis d'aménager, le lotisseur peut consentir une promesse unilatérale de vente indiquant la consistance du lot réservé, sa délimitation, son prix et son délai de livraison. La promesse ne devient définitive qu'au terme d'un délai de sept jours pendant lequel l'acquéreur a la faculté de se rétracter. Si l'acquéreur exerce sa faculté de

rétractation, le dépositaire des fonds versés les lui restitue dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation. Le promettant peut, en contrepartie de l'immobilisation du lot, obtenir du bénéficiaire de la promesse, qui conserve la liberté de ne pas acquérir, le versement d'une indemnité d'immobilisation dont le montant ne peut pas excéder 5% du prix de vente (article R. 442-12). Les fonds déposés sont consignés et sont indisponibles, incessibles et insaisissables jusqu'à la conclusion du contrat de vente.

Quant au sort de cette somme, il dépendra de l'issue du projet, à savoir :

- elle viendra en déduction du prix de vente si la vente se réalise,
- elle restera acquise au lotisseur si la vente n'est pas conclue du fait du bénéficiaire de la promesse alors que toutes les conditions de la promesse sont réalisées,
- elle sera restituée au déposant dans un délai de trois mois si les conditions suspensives ne se réalisent pas.

➤ **Constitution d'une caution pour aléas avant transfert dans le patrimoine communal des parties publiques du lotissement.**

Afin de responsabiliser les futurs acquéreurs, une caution d'un montant de 3 000 € devra être versée avant tout démarrage des travaux par leurs soins. Les sommes ainsi collectées doivent servir à financer les éventuels désordres qui seraient constatés avant le transfert définitif de la voirie et des réseaux dans le domaine public communal (étant entendu que les futurs propriétaires sont solidaires entre eux). Si aucun désordre n'était constaté au plus tard, à la date de transfert dans le patrimoine communal, les cautions seraient restituées ou détruites conformément aux règles en vigueur.

Ces clauses seront réitérées au compromis puis à l'acte qui les précisera le cas échéant.

En cas de non-respect de l'une ou plusieurs de ces clauses, la vente sera révoquée et le terrain reviendra de plein droit à la commune après mise en demeure préalable à l'acquéreur.

Le prix payé sera remboursé à l'acquéreur sans réévaluation, les divers frais payés par l'acquéreur restant à sa charge