

Ville de SAINTE-CROIX-EN-PLAINE

# CAHIER DES CHARGES

## VENTE DE PARCELLES CONSTRUCTIBLES

### LOTISSEMENT RAEDLER

Lot 208

Lot 212

#### Préambule

La société SOVIA a obtenu un Permis d'Aménager n°068 295 22R001 le 22 février 2023 pour la réalisation du lotissement Raedler situé dans le secteur sud est de la commune. Il est composé de lots exclusivement affectés à de l'habitation dont deux lots appartenant à la commune.

Par délibération en date du 26 novembre 2025, le Conseil Municipal a décidé la mise en vente de deux lots constructibles. Le présent cahier des charges a pour objet de définir les modalités de cette procédure.

Les critères de sélection et les obligations pesant sur les acquéreurs de lot ont été votés par délibération du 26 novembre 2025.

## **1. Objet de l'appel à candidatures**

Cet appel à candidatures vise à informer le public de la mise en vente par la Commune de Sainte-Croix-en-Plaine de deux terrains à bâtir, et à recueillir des offres de candidats, personnes physiques, désireux de se porter acquéreurs.

Après avoir été retenus par le maire, et le cas échéant assisté du conseil municipal, les acquéreurs s'engageront lors de la signature du compromis de vente, lequel sera assorti de deux conditions suspensives liées à l'obtention d'un crédit bancaire, ainsi que d'un permis de construire purgé de tout recours.

Si l'une seule de ces obligations n'est pas respectée, sur simple constat préalable de la Commune, la résolution de la vente du lot de terrain à bâtir pourra être prononcée.

La Commune aura alors l'obligation de restituer le prix d'acquisition et d'assumer le coût des frais d'acte notarié et de publication.

Le prix ferme a été décidé par le Conseil Municipal en date du 26 novembre 2025.

Il est précisé que cet appel à candidatures engage la Commune à signer un acte authentique dès lors que les conditions suspensives auront été levées.

## **2. Caractéristiques des biens vendus**

La Commune met en vente deux lots à bâtir issus des parcelles AO 208 et AO 212

<b>Lot n°208</b>	<b>Lot n°212</b>
Section : AO Numéro de parcelle : 208 Superficie du terrain : 519 m <sup>2</sup> Zonage urbain : AUa	Section :AO Numéro de parcelle : 212 Superficie du terrain : 433 m <sup>2</sup> Zonage urbain : AUa

Les biens vendus sont libres de toute occupation mais ils comporteront des servitudes qui seront mentionnées dans l'acte authentique à savoir, non-limitativement : réseaux secs et humides, accès, canaux. La viabilité des parcelles se trouvera en bordure du chemin d'accès.

L'accès au lot n°208 se fera par la rue de Logelheim, tandis que pour le lot n°212, situé en fond d'opération, il se réalisera depuis le chemin ouvert à la circulation générale au moyen d'une servitude de passage via la parcelle AO n°211. La servitude sera partagée entre les lots 210 et 212 (Voir plan page 8 et 9).

Les terrains sont situés en zone AUa (de sismicité moyenne). Ils ne pourront recevoir que des constructions à usage d'habitation individuelle dans le respect du règlement du Plan Local d'Urbanisme de la zone (consultable en mairie ou sur notre site internet). Ces constructions feront l'objet d'un dépôt préalable de permis de construire auprès du service Urbanisme de la Commune.

## **3. Visite des lieux**

Les visites sont libres, les terrains étant visibles depuis le domaine communal, rue de Logelheim.

Renseignements disponibles au service urbanisme de la commune, aux jours et horaires d'ouverture.

#### **4. Prix de vente**

Le prix de vente de chaque lot a été décidé par le Conseil Municipal en date du 26 novembre 2025, comme suit :

- . Lot n°208 – **129 750 Euros TTC** soit 519 x280 €/m<sup>2</sup>
- . Lot n°212 – **108 250 Euros TTC** soit 433 X 280 €/m<sup>2</sup>

Ces montants ne comprennent pas les frais d'acte authentique qui seront supportés par les acquéreurs suivant décompte établi par le notaire rédacteur de l'acte.

#### **5. Frais**

Les candidats retenus acquitteront, au moment de la signature de l'acte authentique, toutes taxes, frais notariés et de publicité foncière inhérents à la vente.

#### **6. Modalités de la candidature**

##### **Dossier de consultation**

Chaque candidat devra, préalablement à la remise de sa candidature, avoir pris connaissance du dossier de consultation. Ce dossier comprend :

- . le présent Cahier des Charges doté d'un plan de masse du lotissement,
- . le règlement du Plan Local d'Urbanisme de la zone AUa,
- . le règlement de lotissement.

L'attribution des lots se fera, si toutes les obligations substantielles sont respectées, par tirage au sort qui interviendra le mercredi 08/04/2026.

Un récépissé de dépôt sera donné au moment du dépôt de l'offre pour attester de la date et de l'heure du dépôt.

##### **a) Candidats**

Toute personne majeure pourra présenter un dossier de candidature en vue d'acquérir le lot restant décrit ci-dessus.

##### **b) Critères de sélection**

L'attribution des lots sera opérée par tirage au sort mercredi 08/04/2026.

##### **c) Composition du dossier de candidature**

Le dossier de candidature comprendra **obligatoirement** :

- une lettre de motivation, annexée au cahier des charges, engageant sur l'honneur les candidats à réserver cet achat à leur résidence principale et permanente (NB : ces engagements seront réitérés lors de la signature de l'acte authentique), et précisant le numéro de lot sélectionné
- une copie de la pièce d'identité
- une copie du livret de famille

- une attestation de scolarité de l'/des enfant(s)
- une attestation de l'employeur (lieu et type de contrat)
- un accord de principe de la banque

Aucun document ni copie de ces pièces ne seront conservés par la Commune et ils seront restitués aux candidats par envoi LRAR une fois que les plis seront ouverts et que les lots auront été attribués. Seront conservées temporairement les pièces du/des candidats retenus par la commission municipale, pour être transmises au notaire chargé d'établir les actes authentiques, lequel sera chargé de les restituer ensuite à chaque acquéreur une fois l'acte passé.

En cas de désistement d'un candidat retenu, ces mêmes pièces seront restituées à celui-ci par envoi LRAR dans les trois jours de la réception de son désistement par la Commune ou par le notaire instrumentaire. Le candidat suivant dans l'ordre de classement des offres, sera alors contacté par la Commune et s'il maintient son offre initiale, il sera requis de produire les pièces énumérées ci-dessus dans un délai de huit jours à compter de la réception par lui de la lettre par laquelle la Commune l'invitera à confirmer s'il maintient son offre. A défaut, il sera procédé de la même manière pour chaque candidat suivant de la liste, jusqu'à ce que l'un d'eux se porte acquéreur.

**Le dossier de candidature sera remis sous enveloppe cachetée intitulée « Candidature pour l'achat du lot N°..... - Lotissement Raedler ».**

#### **d) Dépôt des candidatures**

Le dépôt de la candidature doit être fait au plus tard le 30/03/2026 à 12h00.  
Le dossier devra être remis en un seul exemplaire :

A la Mairie de Sainte-Croix-en-Plaine en mains propres contre récépissé de dépôt

Mairie de Sainte-Croix-en-Plaine  
25 route de Bâle  
68127 SAINTE-CROIX-EN-PLAINE

Ou par courrier postal ou électronique.

### **7. Notification des décisions**

Le choix de la candidature retenue sera effectué par Monsieur le Maire assisté, le cas échéant, de son Conseil Municipal, qui recevra si nécessaire les acquéreurs potentiels.

La décision de rejet ou d'acceptation interviendra dans un délai d'un mois à compter de la date de remise de la candidature, et sera notifiée à l'ensemble des candidats par courrier recommandé.

Le notaire chargé de la régularisation authentique pour la Commune est l'étude LUDWIG et GROS 7 rue des Boulangers CS 40 109 68025 COLMAR Cedex.

## **8. Dispositions générales**

Les candidats :

- . reconnaissent avoir obtenu les informations nécessaires suffisantes leur permettant de soumettre leur candidature sans réserve et sans demande de garantie ;
- . renoncent de même à tous droits et actions pouvant résulter de faits antérieurs à leur participation à l'appel à candidatures ;
- . peuvent, à leurs frais exclusifs, procéder ou faire procéder aux vérifications et audits d'ordre technique, administratif, juridique, qu'ils jugeront opportuns pour faire acte de candidature quant à l'acquisition d'un terrain ;
- . s'interdisent de mettre en cause la responsabilité de la Commune en cas de frais engagés lors de la constitution du dossier ;
- . peuvent, si leur projet est retenu, se faire assister du notaire de leur choix pour la régularisation authentique à intervenir.

## **9. Contacts**

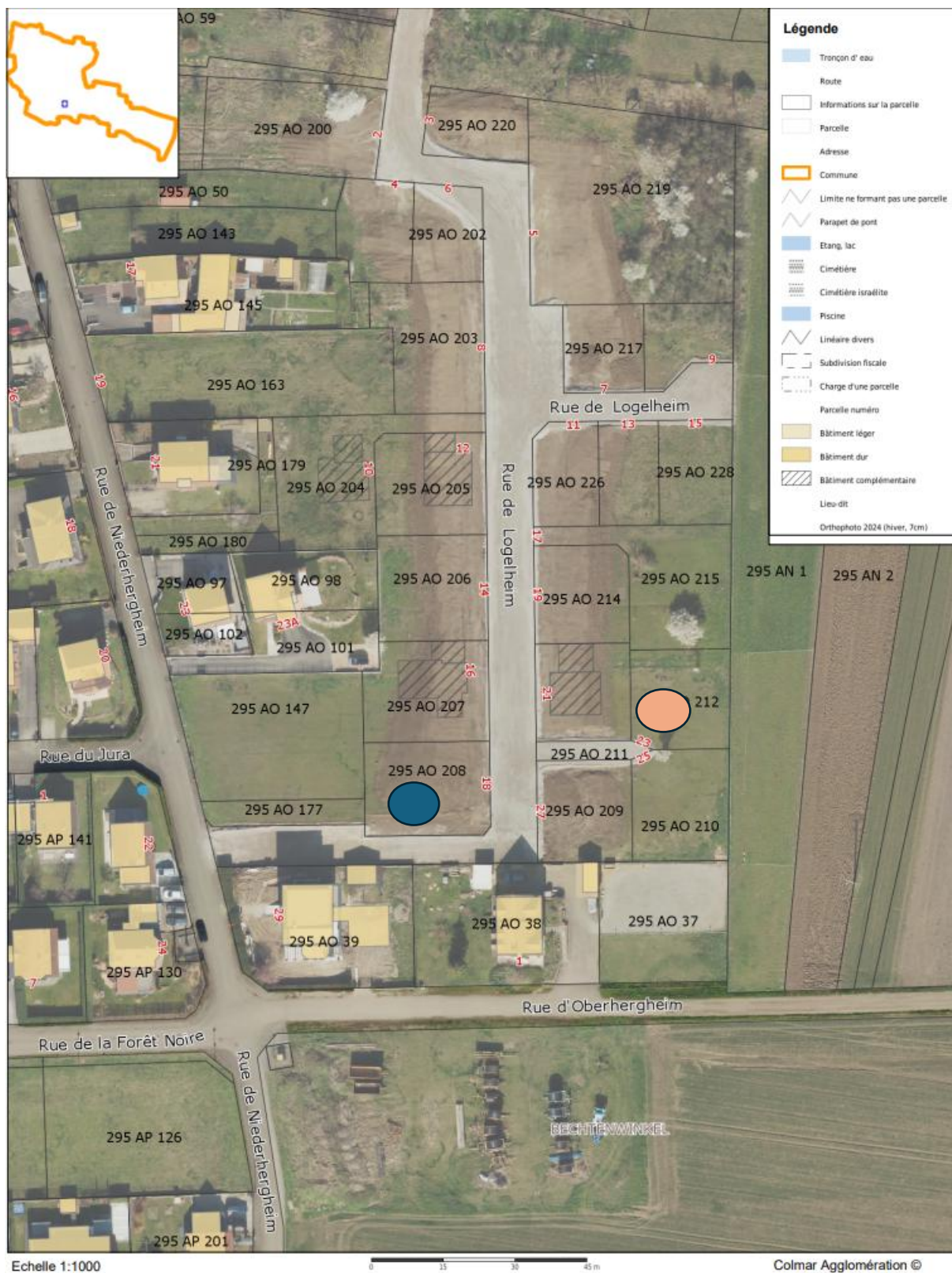
Pour toute information, merci de contacter :

**Madame Yanna MAGNALDI**  
**Mail : [mairie@saintecroixenplaine.fr](mailto:mairie@saintecroixenplaine.fr)**  
**Tél : 03.89.20.95.20**









Lot 208



Lot 212



## ZONE AU

*"Il s'agit de différentes zones et secteurs, présentant pour certains une destination principale d'habitat, et pour d'autres une vocation d'activités. Ces espaces sont destinés à être ouverts à l'urbanisation à plus ou moins long terme. Ils sont définis comme suit :*

*La zone **AU** à vocation principale d'habitat, dans laquelle les constructions ne seront pas autorisées dans le cadre du présent projet de PLU. Il s'agit de réserves foncières. Elle intègre le secteur **AUr** concerné par un risque modéré d'inondation en cas de rupture de digue.*

*Le secteur **AUe**, à vocation économique, dans lequel les constructions ne seront pas autorisées dans le cadre du présent projet de PLU. Il s'agit de réserves foncières.*

*Le secteur d'extension urbaine **AUa** à vocation principale d'habitat dans lequel des opérations d'aménagement et de construction pourront être réalisées sous conditions. Il intègre un sous-secteur **AUar** concerné par un risque modéré d'inondation en cas de rupture de digue.*

*Le secteur d'urbanisation future **AUb** est destiné à accueillir des opérations à vocation d'équipements publics d'intérêt général. Ce secteur n'est pas urbanisable dans le cadre du présent P.L.U. Il s'agit d'une réserve foncière sous maîtrise foncière communale.*

*Le secteur d'urbanisation future **AUe1** a vocation à accueillir des activités industrielles non polluante, artisanales, commerciales, d'entrepôt, de bureaux et services. Il s'inscrit dans la continuité de la zone d'activités UEa.*

*Le secteur d'urbanisation future **AUe2** est destiné à accueillir des activités commerciales, artisanales, de bureaux et services, d'hébergement hôtelier.*

*Il est également noté qu'une partie des zones et des secteurs présentés au présent chapitre, est concernée par les remontées de nappe à moins de deux mètres de la surface du sol. Les risques y sont relativement faibles...". (Extrait du rapport de présentation).*

### **Article AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**1.1.** Toutes occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article AU 2 et notamment :

- le stationnement de caravanes isolées ;
- les terrains de camping et de caravanage ;
- les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
- la création de tout bâtiment à usage agricole ;
- les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés à l'article AU 2.4. ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création et l'aménagement d'étangs ;

- Les dépôts (véhicules hors d'usage, ferraille, déchets de toute nature...) sauf ceux exclusivement liés aux activités autorisées à l'article AU 2.
- 1.2.** Dans les secteurs à vocation économique, les bâtiments commerciaux présentant une surface de vente supérieure à :
- Zone AUe1 : 400 m².
  - Zone AUe2 : 1 000 m².
- 1.3.** La réalisation d'aires de stockage et de dépôt extérieur visibles depuis l'Autoroute.
- 1.4.** Dans les secteurs AUr et sous-secteur AUar soumis à un risque modéré d'inondation, et dans les zones et secteurs concernés par le risque de remontées de nappe, identifiés au plan de zonage, sont interdites les occupations et utilisations définies par le Plan de Prévention des Risques Inondation du bassin versant de l'III approuvé par arrêté préfectoral en date du 27 décembre 2006, dont les dispositions sont rappelées en annexe au présent dossier.

## **Article AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admis :

- 2.1. Dans l'ensemble de la zone, des secteurs et sous-secteurs**, à condition que la réalisation des opérations d'aménagement ne soit pas compromise.
- 2.1.1. Les constructions, installations et travaux nécessaires à la réalisation, l'entretien ou le fonctionnement des réseaux et équipements d'intérêt général.
- 2.1.2. L'édification et la transformation de clôtures, sous réserve du respect des dispositions du paragraphe AU 11.2. sont soumises à déclaration préalable.

### **2.2. Concernant les secteurs à vocation principale d'habitat :**

**Dans le secteur AUa et sous-secteur AUar**, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone UB, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de chaque secteur, dans le respect des conditions particulières suivantes :

- le terrain d'opération doit être contigu à des équipements publics existants ou financièrement programmés ;
- l'opération doit porter soit :
  - sur l'ensemble d'une zone ou secteur,
  - sur une superficie minimale de 50 ares,
  - sur l'ensemble des terrains contigus d'un même ensemble qui reste à urbaniser dans une zone ou secteur (espaces résiduels).
- toute opération devra respecter les "Orientations d'Aménagement et de Programmation".

- les équipements de viabilité doivent être conformés de façon à assurer, en cas d'opération ne portant que sur une partie du secteur, la poursuite harmonieuse de l'urbanisation du restant du secteur.
- toute opération d'aménagement d'ensemble à usage principale d'habitat, portant sur une superficie supérieure à 0,5 ha, devra prévoir 10 % minimum de logements locatifs sociaux ;
- toute opération d'aménagement d'ensemble à usage principale d'habitat, portant sur une superficie supérieure à 1ha, devra prévoir 20 % minimum de logements locatifs sociaux ;
- en cas de construction d'immeubles collectifs de plus de 8 logements par unité, il devra être prévu 20 % minimum de logements locatifs sociaux.

Les chiffres obtenus, suite à l'application des pourcentages fixés précédemment, seront arrondis aux chiffres entiers immédiatement supérieurs.

Dans ce cas, les règles des articles UB 3 à UB 14 sont applicables.

### **2.3. Concernant les secteurs à vocation d'activités :**

- 2.3.1. Dans le secteur **AUe1**, les constructions et installations à vocation industrielle non polluante, artisanale, commerciale, d'entrepôt, de bureaux et services.
- 2.3.2. Dans la secteur **AUe2**, les constructions et installations à vocation commerciale, artisanale, de bureaux et services, d'hébergement hôtelier.
- 2.3.3. Les opérations autorisées dans les deux secteurs précédents devront s'inscrire dans le cadre d'opérations d'ensemble pouvant être menées en plusieurs phases, et justifier de la prise en compte des conditions suivantes :
  - qu'elles ne compromettent pas la tranquillité, la sécurité et la salubrité des zones limitrophes, qu'elles justifient d'une bonne qualité architecturale et d'une bonne intégration dans le site et le paysage environnant, et qu'il n'en résulte pas de nuisances incompatibles avec le bon fonctionnement des établissements situés éventuellement à proximité ;
  - que le terrain d'opération soit contigu à des équipements publics existants ou dont la réalisation est financièrement programmée ;
  - toute opération devra respecter les "Orientations d'Aménagement et de Programmation".
- 2.3.5. Dans les deux secteurs précédents, les constructions à usage d'habitation dans la limite d'un logement par établissement sous réserve des dispositions suivantes :
  - qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer la gestion ou le gardiennage des établissements ;
  - que le logement soit incorporé ou contigu au bâtiment d'activités, sauf si des règles de sécurité s'y opposent. Sa construction sera obligatoirement postérieure ou simultanée à celle du bâtiment principal d'activités.

– que la surface de plancher du logement n'excède pas 200 m<sup>2</sup>.

Dans les cas précédents, les règles des articles AU 3 à AU 14 sont applicables.

**2.4.** Les occupations et utilisations du sol suivantes sont soumises à autorisation préalable ou à déclaration :

- les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles d'accueillir au moins 10 véhicules ;
- les affouillements et exhaussements du sol, liés aux occupations et utilisations du sol admises dans les zones et secteurs.

**2.5.** Dans le secteur **AUr** et sous-secteur **AUar** soumis à un risque modéré d'inondation, et dans les zones et secteurs concernés par le risque de remontées de nappe, identifiés au plan de zonage, les occupations et utilisation du sol sont soumises aux dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation du bassin versant de l'III approuvé par arrêté préfectoral en date du 27 décembre 2006, rappelées en annexe au présent dossier.

**2.6.** Dans une bande de terrain de 300 mètres mesurée à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche de l'A35, les constructions à usage d'habitation devront faire l'objet de mesures d'isolement acoustique conformément aux dispositions des arrêtés en vigueur.

**2.7.** L'ouverture à l'urbanisation de la **zone AU** et des **secteurs AUb, AUe et AUr** est subordonnée à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme.

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

#### **3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Aucune voie nouvelle ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 10 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

#### **3.2. Accès aux voies ouvertes au public**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil, dont le texte est reproduit en annexe au présent règlement.

Dans tous les cas, les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Notamment, l'organisation des accès doit permettre l'entrée et la sortie des véhicules lourds sans que ceux-ci soient obligés de manœuvrer sur la voie.

Aucun nouvel accès direct aux parcelles ne pourra être créé à partir de l'A35.

#### **Article AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

##### **4.1. Eau**

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

##### **4.2. Assainissement**

###### **4.2.1. Eaux usées**

En présence d'un réseau public, le branchement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

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

###### **4.2.2. Eaux pluviales**

L'évacuation des eaux pluviales devra prioritairement être assurée par des dispositifs d'infiltration adaptés aux opérations et aux terrains. En cas d'impossibilité d'évacuation des eaux pluviales vers le milieu naturel, l'évacuation vers un réseau existant sera autorisé à titre dérogatoire, après consultation du service compétent qui prescrira la solution technique à mettre en œuvre.

Les eaux de lessivage des surfaces imperméabilisées des parkings et des aires de circulation doivent être évacuées après traitement dans un ensemble débourbeur - épurateur aux caractéristiques appropriées.

##### **4.3. Electricité et télécommunication**

A l'intérieur des îlots de propriété, sauf impossibilité tenant à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux d'électricité et de communication, les raccordements doivent être réalisés en souterrain.

#### **Article AU 5 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les opérations d'aménagement doivent prévoir la desserte des constructions par les communications numériques depuis les voies ou emprises publiques.



## **Article AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- 6.1.** Les constructions ne pourront être implantées à moins de 4 mètres de l'emprise ferroviaire et à moins de 6 mètres de l'emprise des autres voies.
- 6.2.** Nonobstant les dispositions de l'article précédent, les constructions devront respecter les distances minimales d'implantation par rapport aux axes des voies suivantes :
- Concernant le secteur AUe2**, par rapport à l'autoroute :
- constructions à usage d'habitation : 50 mètres ;
  - autres constructions : 40 mètres.
- 6.3.** Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux linéaires ou aériens d'intérêt général (EDF...) sont exemptées des règles de recul par rapport aux limites séparatives.

## **Article AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 7.1.** Dans l'ensemble des secteurs :

Par rapport aux propriétés intégrées dans une même zone d'activités, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ( $H/2 \geq 4$  mètres).

- 7.2.** Dans le secteur AUe2 :

Par rapport aux propriétés intégrées dans une zone limitrophe à dominante d'habitat : la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ( $H > 4$  mètres).

- 7.3.** Sur l'ensemble de la zone et des secteurs les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux linéaires ou aériens d'intérêt général (EDF...) sont exemptées des règles de recul par rapport aux limites séparatives.

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

Sauf en cas de contiguïté ou de nécessité technique tenant à la nature des activités, la distance entre deux bâtiments sur une même propriété, ou sur des propriétés liées par une servitude de cour commune, doit être au moins égale à 4 mètres.

## **Article AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne pourra excéder 60 % de la superficie du terrain.

## **Article AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- 10.1.** La hauteur maximum des constructions et installations de toute nature, ne pourra excéder 12 mètres par rapport au niveau du terrain naturel, sauf nécessité de dépassement de cette hauteur pour les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, murs-pignons et garde-corps.
- 10.2.** Toutefois, dans les couloirs de ligne électrique reportés aux plans de zonage, il devra être tenu compte des servitudes liées au passage des lignes de transport d'énergie électrique.

## **Article AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **11.1. Bâtiments**

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

Les bâtiments quelle que soit leur destination et les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, parkings, aires de stockage,..., doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ou des secteurs n'en soient pas altérés.

Les façades latérales ou postérieures des constructions et les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

### **11.2. Clôtures**

Les clôtures présenteront un aspect simple. Leur hauteur totale ne pourra excéder 1,80 mètre.

Les clôtures, à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours

de voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements et aux carrefours.

### **11.3. Dépôts et stockages**

Sauf nécessité découlant de la nature des activités, tout dépôt ou stockage à l'air libre devra être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal dense. Les matériaux susceptibles d'être entraînés par la pluie ou par le vent devront obligatoirement être entreposés dans des locaux clos et couverts.

## **Article AU 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher 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 et selon les normes minimales définies en annexe au présent règlement. Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces surfaces minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires aux manœuvres et au stationnement, de façon à ce que les opérations de chargement et de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

## **Article AU 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS ET DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES**

Les surfaces libres non destinées au stockage, au stationnement ou aux manœuvres des véhicules doivent être plantées. En aucun cas, ces surfaces ne pourront être inférieures à 20 % de la superficie de la parcelle.

Les aires de stationnement devront être plantées d'arbres à haute tige à raison d'un arbre pour 6 emplacements ;

Les marges d'isolement des installations et dépôts ainsi que les marges de reculement par rapport aux voies et limites séparatives devront être aménagées.

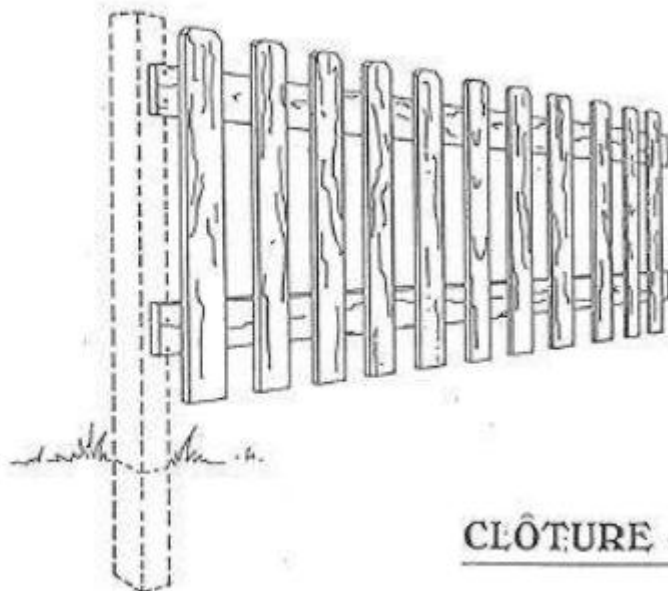
## **Article AU 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Néant.

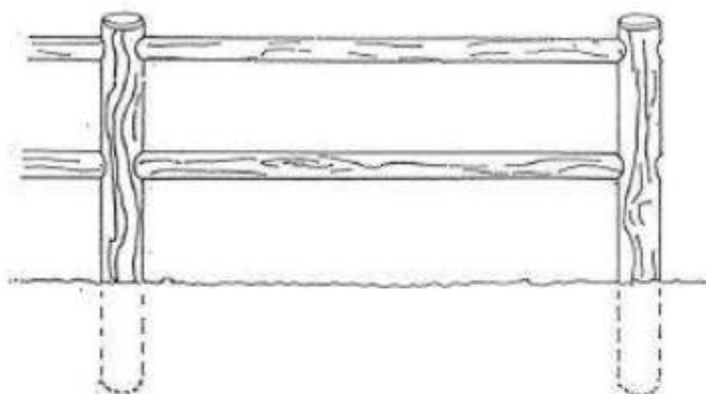
### **ANNEXE 1 :**

## MODÈLES DE CLOTURES IMPOSÉS EN BORDURE DE L'ANCIEN FOSSE

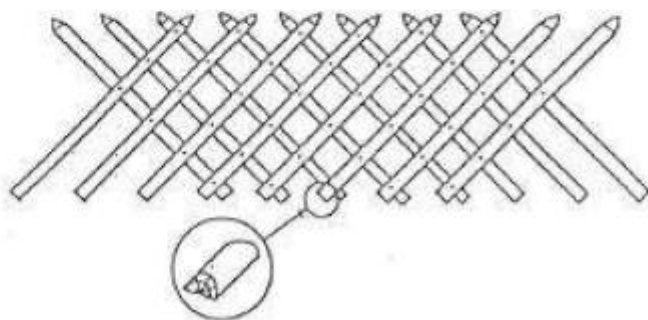
### CLÔTURE « COTTAGE »



### CLÔTURE « CLUB »



### CLÔTURE « CROISILLON »



## ANNEXE 2 : NORMES DE STATIONNEMENT

### STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS

Le nombre de places résultant de l'application des normes minimales est arrondi à l'entier supérieur.

Destination	Normes minimales
<u>Normes établies selon la surface de plancher :</u>	
Habitation – logement individuel	Une place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
Habitation – logement collectif	Une place par tranche de 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
<u>Normes établies selon le nombre de logements :</u>	
Chambre individuelle, studios et 1 pièce	1 place
2 pièces et plus - Maison individuelle	2 places
Dans les lotissements et groupes d'habitation.	2 places supplémentaires par tranche de dix logements
Foyer de personnes âgées	Une place pour 5 chambres.
Hébergement hôtelier	Une place par chambre
Restaurant	Une place pour une capacité d'accueil de 4 personnes
Bureaux	60 % de surface de plancher
Commerces	Jusqu'à une surface de vente de 500 m <sup>2</sup> : 60 % de la surface de vente. Au-delà de 500 m <sup>2</sup> : 100 % de la surface de vente.
Artisanat – industrie	40 % de surface de plancher.
Ateliers, dépôts	10 % de la surface de plancher.



Cliniques- Hôpitaux	50 % de la surface de plancher.
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Enseignement : 1 place/classe + les places exigées pour les bureaux  Equipements sportifs et culturels : en fonction de la capacité d'accueil, soit 1 place / 5 personnes.

Il ne sera exigé qu'une seule place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs aidés par l'Etat.

A titre d'information, concernant la superficie mobilisée pour le stationnement, il est estimé qu'une place = 25 m<sup>2</sup>.

## STATIONNEMENT DES VÉLOS

Le nombre de places résultant de l'application des normes minimales est arrondi à l'entier supérieur.

Destination	Normes minimales
Habitations collectives	Une place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
Bureaux - Commerce	Une place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Bâtiments d'intérêt collectif recevant du public,	Une place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher  Cas particuliers : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Enseignement :</li> <li>- Equipements sportifs :</li> </ul>

A titre d'information, concernant la superficie mobilisée pour le stationnement, il est estimé qu'une place = 1,5 m<sup>2</sup>.

## STATIONNEMENT DES PERSONNES A MOBILITÉ RÉDUITE

Le nombre de places résultant de l'application des normes minimales est arrondi à l'entier supérieur.

Destination	Normes minimales
Habitations collectives	Au moins 5 % du nombre total de places de stationnement prévues
Activités	Au moins une place de stationnement adaptée par tranche de 50 places prévues.
Etablissements recevant du public ou installations ouvertes au public	Au moins 2 % du nombre total de places de stationnement prévues

**ANNEXE 3**  
**ARTICLE 682 DU CODE CIVIL**

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opération de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète des fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.