

PROCES-VERBAL

de la réunion ordinaire du Conseil municipal qui s'est tenue le mardi 31 janvier 2023 à 19h30 à la Mairie de Kembs après convocation légale des membres, sous la présidence de M. Joël ROUDAIRE, Maire de Kembs.

Etaient présents : M. ROUDAIRE Joël (Maire), Mme BACH Céline, M. SCHACHER Francis, Mme ROSSE Christiane, M. SZCZEPANIAK Cyril, Mme DI PERSIO Sandra (Adjointes), M. FOLTZER Roland, Mmes ROOS Nicole, CAPEL Michelle, M. LEPROTTI Eric, Mmes MALPARTY Patricia, MICLO Jocelyne, LANG Rachel, M. SUTTER Jean-Philippe, Mme GERSPACHER Céline, MM. LALOY Brice, KIENNEMANN Ludovic, REVEILLON Matthias, PINT Denis, MOREAU Sébastien, MOKADYM Saïd, Mme KUPFERSCHMIDT Catherine (Conseillers municipaux).

Etaient absents excusés : M. TIXERONT Claude, Mmes CORTINOVIS Anne, BOGUET Josiane, MM. HARTMANN Thierry, LANDRIN Sébastien, LAURENT Benoît.

Absent : M. DEGERT Christian (Conseiller municipal)

Ont donné procuration : M. TIXERONT Claude à M. ROUDAIRE Joël, Mme CORTINOVIS Anne à Mme GERSPACHER Céline, Mme BOGUET Josiane à Mme CAPEL Michelle, M. HARTMANN Thierry à M. SZCZEPANIAK Cyril, M. LANDRIN Sébastien à M. LALOY Brice, M. LAURENT Benoît à M. REVEILLON Matthias.

Secrétaire de séance : Mme KIRCHHOFFER Floriane, Directrice générale des services.

M. le Maire ouvre la séance du Conseil municipal en souhaitant la bienvenue à tous les conseillers et au représentant des journaux L'ALSACE et les DNA.

Puis il passe à l'appel et constate que sur 29 conseillers en fonction, 22 sont présents.

M. ROUDAIRE rappelle les questions portées à l'ordre du jour de la présente réunion, annexé à la convocation et les différents rapports adressés aux conseillers.

ORDRE DU JOUR

- Point 01 Approbation du procès-verbal de la séance du Conseil municipal du 12 décembre 2022
- Point 02 Compte-rendu de la délégation de pouvoirs au Maire
- Point 03 Rectification suite à une erreur technique de la modification tarification accueil périscolaire et extra-scolaire ALSH 1, 2, 3 Soleil
- Point 04 Modification règlement intérieur de l'ALSH 1, 2, 3 Soleil
- Point 05 Subventions établissements scolaires
- Point 06 Subvention de fonctionnement accordée à une association locale – Association TCKN
- Point 07 Cession par la Commune de parties de terrains au niveau du Mittelweg - Lieu-dit Wildgarten et rue de Schlierbach
- Point 08 Huis clos - Institution du Droit de Préemption Urbain Renforcé et actions en faveur dynamisme économique de la commune
- Point 09 Huis clos - Modification du prix d'acquisition par la Commune d'un appartement afin de maintenir l'objectif de service de 1ère nécessité médicale

Et pour finir point 10 – Divers

L'assemblée locale, à l'unanimité, approuve les propositions de M. ROUDAIRE et désigne Mme KIRCHHOFFER Floriane, faisant fonction de Directrice générale des services, en qualité de secrétaire de séance au Conseil municipal.

Point 01 – Approbation du procès-verbal de la séance du Conseil municipal du 12 décembre 2022

Le procès-verbal de la réunion du Conseil municipal du 12 décembre 2022 a été transmis à l'ensemble des conseillers en date du 24 janvier 2023.

Il est proposé aux Conseillers municipaux de l'adopter.

Cette proposition a été adoptée avec 27 voix POUR et 1 ABSTENTION.

Point 02 – Compte-rendu de la délégation de pouvoirs au Maire et porté à connaissance de l'assemblée

Dans le cadre de la délégation permanente au Maire de certaines attributions du Conseil municipal approuvée lors de la séance du 22 juin 2020 modifiée lors de la séance du 28 février 2022, les engagements suivants ont été pris depuis la réunion du Conseil municipal du 12 décembre 2022.

A - Rapport des demandes d'urbanisme déposées

Monsieur le Maire porte à connaissance des Conseillers :

Conformément à l'article L. 422-1 du Code de l'urbanisme, le Maire est l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire, d'aménager ou de démolir et pour se prononcer sur un projet faisant l'objet d'une déclaration préalable ou d'un permis de construire. Depuis le dernier Conseil municipal, les demandes ci-dessous ont été déposées :

WALLES Markus, piscine, 9 rue du Bouleau

ADMIN & CO pour M. BURKARD Roland, panneaux photovoltaïques, 21 rue des Champs

ASAR Erdal, fermeture d'une terrasse, 8 rue des Perdrix

SILVA Hugo, piscine et terrasse, 9 rue des Bleuets

DI PERSIO Patrice, auvent, 9 rue des Violettes

BILLIAR Francis, panneaux photovoltaïques, 21 rue de la Forêt

SCI GROSJEAN, garages + clôture, 28 rue de l'Artisanat

HASANI Besim, transformation d'une dépendance en logement, 12 rue du Rhin

Le Conseil est invité à prendre connaissance de ces dépôts.

B – Marchés publics

Avenant n° 1 du lot n° 10 "vérification périodique des portes, portails, automatisés et des portes sectionnelles" du marché de "vérifications périodiques réglementaires des équipements et des bâtiments de la Commune de Kembs".

Ce marché a été notifié au montant annuel de 427,50 € HT soit 513,00 € à l'entreprise VERITAS EXPLOITATION à DIDENHEIM.

Un avenant n°1 a été signé pour ajouter au marché la vérification de 2 rideaux métalliques situés à la salle polyvalente pour un montant de 36 € HT soit 43,20 € TTC par an.

Le montant total annuel du marché est donc porté à 463,50 € HT soit 556,20 € TTC.

Avenant n°1 du lot n° 07 "maintenance des portes, portails automatisés et des portes sectionnelles" du marché de "maintenance périodique des équipements et des bâtiments de la Commune de Kembs".

Ce marché a été notifié au montant annuel de 986,00 € HT soit 1 183,20 € TTC à l'entreprise FELLER INDUSTRIES à SOULTZ.

Un avenant n° 1 a été signé pour ajouter au marché la maintenance de 2 rideaux métalliques situés à la salle polyvalente pour un montant de 58,00 € HT soit 69,60 € TTC par an.

Le montant total annuel du marché est donc porté à 1 044,00 € HT soit 1 252,80 € TTC.

Avenant n°1 du lot n° 01 "contrôle périodique annuel et maintenance des extincteurs et des robinets d'incendie armés (RIA) " du marché de "maintenance périodique des équipements et des bâtiments de la Commune de Kembs"

Ce marché a été notifié selon les prix unitaires figurant au marché et pour un montant estimatif 2022 de 1 546,50 HT soit 1 855,80 € TTC à l'entreprise DID SÉCURITÉ à SOULTZ.

Un avenant n°1 a été signé pour ajouter au marché, à compter du 4^{ème} trimestre 2022, la maintenance des extincteurs de la Mairie annexe, la Maison du Patrimoine et l'Église Saint-Jean Baptiste.

Avenant n° 1 du lot n° 23 "ascenseurs" relatifs aux "travaux de restructuration école et périscolaire Jean Monnet"

Ce marché a été notifié au montant de 20 400,00 € HT soit 24 480,00 € TTC à la société ORONA à STRASBOURG. Un avenant n°1 a été signé afin d'adapter l'ascenseur à la profondeur de la cuvette existante pour un montant de 700,00 € HT soit 840,00 € TTC.

Le montant total du marché est donc porté à 21 100,00 € HT soit 25 320,00 €.

Avenant n° 4 du marché relatif à la "fourniture et livraison de repas en liaison chaude ou de repas froids, à l'Accueil de Loisirs Sans Hébergement (ALSH) 1, 2, 3 Soleil de la Commune de Kembs"

Afin de tenir compte de l'évolution des prix des denrées alimentaires et des coûts des matières premières, y compris de l'énergie, l'avenant n° 4 a prévu d'appliquer 6 % d'augmentation au prix unitaire ajusté à compter de décembre 2022. Soit un prix de 3,772 € HT (3,979 € TTC), à compter de cette date.

Les membres de l'assemblée ont pris connaissance de ces décisions.

Point 03 - Rectification de la modification de la tarification accueil périscolaire et extra-scolaire ALSH 1, 2, 3 Soleil

M. le Maire rappelle que cette proposition de révision tarifaire a été approuvée lors de la séance du Conseil municipale du 12 décembre 2022. Or, cette révision de tarification comporte une erreur technique à savoir que le prix des repas n'est pas identique selon les tranches de revenus des parents. Il convient de rectifier cet aspect et d'appliquer un coût unique de refacturation des repas.

Par ailleurs, la Caisse des Allocations Familiales a souhaité que nous mettions en place sur notre grille de tarifs un forfait semaine complète pour l'accueil extra-scolaire tel que prévu dans la Convention d'Objectifs et de Financement qui nous lie.

Ainsi, les tarifs applicables au 1^{er} janvier 2023 se décomposent comme suit :

Prix du repas à l'Accueil de Loisirs Sans Hébergement (ALSH)

- ✓ Le prix du repas facturé aux familles est ajusté annuellement au 1^{er} janvier.
- ✓ Prix facturé aux familles : 5,09 € TTC

Tarif d'accueil des enfants en période scolaire, les jours de classe

Horaires : de 7h à 8h30 – de 11h45 à 13h45 – de 16h30 à 18h30

- Tarifs pour les enfants domiciliés à KEMBS :

Augmentation appliquée au tarif d'accueil	Tarif horaire 2,66 €	Tarif horaire 3,00 €	Tarif horaire 3,30 €	Tarif horaire 3,66 €	Tarif horaire 4,04 €
Famille ayant 1 enfant	RMM jusqu'à 2 549 € (1)	RMM de 2 550 à 3 184 €	RMM de 3 185 à 3 825 €	RMM de 3 826 à 4 451 €	RMM au-delà de 4 451 €
Famille ayant 2 enfants	RMM jusqu'à 3 184 €	RMM de 3 185 à 3 825 €	RMM de 3 826 à 4 451 €	RMM de 4 452 à 5 548 €	RMM au-delà de 5 548 €
Famille ayant 3 enfants	RMM jusqu'à 3 825 €	RMM de 3 826 à 4 451 €	RMM de 4 452 à 5 548 €	RMM de 5 549 à 6 218 €	RMM au-delà de 6 218 €
Repas de midi + 2 h de garde (2)	10,41 €	11,09 €	11,69 €	12,41 €	13,17 €
Temps de midi (2 h) pour enfants ayant un problème médical	5,32 €	6,00 €	6,60 €	7,32 €	8,08 €

- Tarifs pour les enfants domiciliés à l'extérieur de KEMBS : les tarifs appliqués correspondent aux tarifs pour les enfants domiciliés à KEMBS majorés de 20 %. La majoration ne s'applique pas au prix des repas
- Pour les enfants qui ne sont pas récupérés à l'heure de fermeture, une pénalité de 20 € sera facturée en plus du coût de garde

Accueil pendant les vacances scolaires

Horaires : de 7h à 18h30

- Tarifs pour les enfants domiciliés à KEMBS :

Famille ayant 1 enfant	RMM jusqu'à 2 549 € (1)	RMM de 2 550 à 3 184 €	RMM de 3 185 à 3 825 €	RMM de 3 826 à 4 451 €	RMM au-delà de 4 451 €
Famille ayant 2 enfants	RMM jusqu'à 3 184 €	RMM de 3 185 à 3 825 €	RMM de 3 826 à 4 451 €	RMM de 4 452 à 5 548 €	RMM au-delà de 5 548 €
Famille ayant 3 enfants	RMM jusqu'à 3 825 €	RMM de 3 826 à 4 451 €	RMM de 4 452 à 5 548 €	RMM de 5 549 à 6 218 €	RMM au-delà de 6 218 €
Demi-journée sans repas	10,35 €	11,19 €	12,16 €	13,15 €	14,21 €
Demi-journée + repas (3)	15,44 €	16,28 €	17,25 €	18,24 €	19,30 €
Journée sans repas (4)	16,04 €	16,86 €	18,00 €	19,18 €	20,38 €
Journée + repas (3)	21,13 €	21,95 €	23,09 €	24,27 €	25,47 €
Semaine entière sans repas (4)	68,40 €	72,30 €	77,65 €	83,10 €	88,95 €
Semaine entière + repas (3)	93,85 €	97,75 €	103,10 €	108,55 €	114,40 €

- Tarifs pour les enfants domiciliés à l'extérieur de KEMBS : les tarifs appliqués correspondent aux tarifs pour les enfants domiciliés à KEMBS majorés de 20 %. La majoration ne s'applique pas au prix du repas.
- Pour les enfants qui ne sont pas récupérés à l'heure de fermeture, une pénalité de 20 € sera facturée en plus du coût de garde.

(1) RMM = revenu mensuel du ménage avant abattement

(2) Ce tarif correspond au tarif de 2 h de garde auquel s'ajoute le prix du repas

(3) Ce tarif correspond au montant de la ligne précédente, augmenté du prix du repas

(4) Ne concerne que les enfants ayant des problèmes médicaux

M. le Maire propose de maintenir le tarif spécifique instauré pour janvier 2021 pour les enfants du personnel lorsqu'ils sont accueillis pendant les horaires de travail de l'agent. En période périscolaire, seul le repas serait facturé (heures de garde offertes). Le mercredi et les vacances, le tarif "demi-journée + repas" serait appliqué au lieu du tarif "journée + repas". Pour l'accueil en-dehors des horaires de travail des agents, le tarif normal s'applique.

Il est proposé au Conseil municipal :

- d'approuver la grille des tarifs applicables au 1^{er} janvier 2023
- de reconduire le tarif spécifique pour les enfants du personnel quand ils sont accueillis à l'ALSH pendant les horaires de travail de l'agent, selon les modalités ci-dessus, à compter du 1^{er} janvier 2023

Ces propositions ont été approuvées à l'unanimité.

Point 04 - Modification du règlement intérieur de l'ALSH 1, 2, 3 Soleil

M. le Maire expose :

Lors de la séance du 27 février 2021, le Conseil municipal a approuvé la modification du règlement intérieur de l'ALSH 1, 2, 3 Soleil.

Le projet de règlement modifié est présenté aux Conseillers et prend en compte les changements d'organisation et de gestion de la structure. Il tient également compte de la demande formulée par la Caisse des Allocations Familiales. Elle a souhaité que nous mettions en place dans notre grille de tarifs un forfait semaine complète pour l'accueil extra-scolaire tel que prévu dans la Convention d'Objectifs et de Financement qui nous lie.

Mme MALPARTY souligne le fait que le médecin n'est pas tenu de produire un certificat médical selon le type de pathologie. Ainsi, il convient de modifier la disposition "Si l'enfant est malade..." en page 4 du règlement intérieur comme suit : "Si l'enfant est malade, le certificat médical ou l'attestation sur l'honneur des parents attestant la maladie de leur enfant (selon la pathologie, dans le cas où le médecin n'est pas tenu de produire un certificat médical) est à présenter dans un délai de 3 jours".

M. PINT souhaite des précisions sur les incivilités des parents. Il s'agit essentiellement d'agressions verbales envers les agents, de problématiques de stationnement y compris des prises à parti de parents entre eux et de non-respect des horaires.

Il est proposé aux membres du Conseil municipal :

- d'approuver l'ensemble des modifications apportées au règlement intérieur de l'ALSH.

Cette proposition a été approuvée à l'unanimité.

Point 05.A – Demande de subventions – Établissements scolaires – Collège Georges Forlen Saint-Louis

M. le Maire expose :

L'établissement scolaire Georges Forlen de Saint-Louis a décidé d'organiser un séjour à Rome du 29 mai 2023 au 3 juin 2023, soit 6 jours. Un élève de la Commune, scolarisé dans cet établissement, peut bénéficier de ce voyage.

L'établissement scolaire souhaite une subvention communale pour alléger la participation financière des parents à cette opération.

Il est proposé au Conseil municipal :

- de soutenir, comme par le passé, financièrement cette initiative dans les limites des crédits accordés pour des actions similaires
- d'accorder une subvention de 6,- € par jour pour l'élève domicilié dans la Commune pour ce séjour
- d'imputer la dépense au chapitre correspondant du Budget.

Ces propositions ont été approuvées à l'unanimité.

Point 05.B – Demande de subventions – Établissements scolaires - Lycée Jean Mermoz de Saint-Louis

M. le Maire expose :

L'établissement scolaire Jean Mermoz de Saint-Louis a décidé d'organiser des séjours pour ses élèves :

- pour les élèves de Terminale Bac Pro "Métiers du Commerce et de la Vente" à la découverte de Barcelone du 10 au 14 avril 2023, soit 5 jours, deux élèves de la Commune, scolarisés de cet établissement, peuvent bénéficier de ce voyage
- pour les élèves à la découverte du Parlement Européen des Lycéens du 15 au 17 mai 2023, soit 3 jours, un élève de la Commune, scolarisé de cet établissement, peut bénéficier de ce voyage
- pour les élèves à la découverte de Londres du 21 au 26 mai 2023, soit 6 jours, trois élèves de la Commune, scolarisés de cet établissement, peuvent bénéficier de ce voyage

L'établissement scolaire souhaite une subvention communale pour alléger la participation financière des parents à cette opération.

Il est proposé au Conseil municipal :

- de soutenir, comme par le passé, financièrement cette initiative dans les limites des crédits accordés pour des actions similaires
- d'accorder une subvention de 6,- € par jour par élève domicilié dans la Commune pour ces séjours
- d'imputer la dépense au chapitre correspondant du Budget.

Ces propositions ont été approuvées à l'unanimité.

Point 05.C – Demande de subventions – Établissements scolaires - École élémentaire Jean Monnet

M. le Maire expose :

Lors de la séance du 8 novembre 2021, le Conseil a approuvé la proposition de la Commission vie associative, éducation et jeunesse du 4 octobre 2021, de verser une subvention d'un montant de 13,30 € par année scolaire et par enfant scolarisé en école élémentaire pour la sortie scolaire.

La directrice de l'école élémentaire Jean Monnet a sollicité cette subvention pour l'année scolaire 2022/2023 afin que la classe de CE2/CM2 bilingues composée de 30 élèves et celle de CE2/CM1 composée de 22 élèves, soit 52 élèves au total, puissent bénéficier d'une sortie au Vaisseau à Strasbourg le 14 mars 2023.

Il est proposé de verser une subvention d'un montant de 691,60 € sur le compte de la coopérative des écoles pour l'école Jean Monnet.

Il est proposé au Conseil municipal :

- de soutenir financièrement cette initiative émanant de la Directrice de l'école Jean Monnet
- d'imputer la dépense au chapitre correspondant du Budget 2023.

Ces propositions ont été approuvées à l'unanimité.

Point 06 – Subvention de fonctionnement accordée à une association locale Association Tennis Club de Kembs Niffer (TCKN)

M. le Maire expose :

Pour rappel, le Conseil municipal du 16 novembre 2020 avait approuvé le principe suivant : "Dans un contexte d'optimisation de la masse salariale, il est proposé aux associations sportives résidentes seules dans leurs structures de leur transférer une partie de la charge d'entretien de l'infrastructure qu'ils occupent".

L'effort de l'association TCKN, est estimé à 3 384 € par an. Une subvention d'un montant de 1 128 € a été versée à l'association TCKN pour la période du 1^{er} septembre au 31 décembre 2020 ainsi qu'un montant de 3 384 € pour l'année 2021.

Reconnaissant le travail accompli par l'association, il est proposé au Conseil municipal :

- d'autoriser M. le Maire à verser une subvention de 3 384 € à l'association TCKN pour la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2022 et un montant de 3 384 € à l'association TCKN pour la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2023 soit 6 768 € au total
- de donner pouvoir à M. le Maire pour signer tous les documents relatifs à cette décision
- d'imputer la dépense au chapitre correspondant du budget.

Il est entendu que la Commune continuera à gérer les espaces verts nécessitant un outillage dangereux et l'utilisation de produits phytosanitaires soumis à des agents formés.

Il est proposé aux membres du Conseil d'approuver ces propositions.

Une élue membre du bureau de l'association ne prend pas part au vote.

Ces propositions ont été adoptées à l'unanimité.

Point 07A – Acquisition et cession de parcelles de terrain situées au niveau du Mittelweg - Lieu-dit Wildgarten suite à la consultation du Pôle d'évaluation domaniale de la Direction départementale des Finances publiques du Haut-Rhin

Monsieur le Maire expose :

Lors des séances du Conseil municipal des 16 décembre 2019 et du 8 novembre 2021, il a été approuvé la vente à la SCCV Kembs d'un terrain communal (domaine privé) d'une contenance de 106,25 ares dans le secteur du Wildgarten répertorié au cadastre section 16 parcelle n° 145 afin d'y réaliser un projet immobilier.

Afin d'élargir la voirie d'accès, il a été prévu notamment, la cession d'une partie de la parcelle section 16 n° 212 appartenant à la Commune (domaine privé) comprenant 0,04 ares, ce détachement sera rattaché à la parcelle section 16 n° 211 de la même section. Par ailleurs, les propriétaires de la parcelle section 16 n° 211 détachent 0,30 ares de leur parcelle du côté du Mittelweg pour le verser au domaine public.

Lors de la séance du 14 novembre 2022, le Conseil municipal a approuvé cette opération.

Conformément à la réglementation, la Ville a sollicité le Pôle d'évaluation domaniale de la Direction départementale des Finances publiques du Haut-Rhin concernant la parcelle qu'elle envisage de céder. L'avis formulé le 9 décembre 2022 a estimé l'opération à 500 € et figure en annexe.

Cet avis ne lie toutefois pas la Commune. Ainsi, M. le Maire propose au Conseil municipal de maintenir l'opération initiée à la demande de la Commune, en vue d'aligner les parcelles section 16 n° 212 et section 16 n° 211, sans contrepartie financière.

Il est proposé au Conseil municipal :

- d'approuver la cession de la parcelle communale section 16 n°212 de 0,04 ares et l'acquisition de la parcelle section 16 n° 211 de 0,30 ares appartenant à Messieurs WICKERT Mickael et WICKERT Damien (nus-propriétaires) et Mme HALLER Pascale (usufruitière), sans contrepartie financière
- d'autoriser M. le Maire à signer tous les documents à intervenir.

Ces propositions ont été approuvées à l'unanimité.

Point 07B – Acquisition et cession d'une parcelle de terrain situées rue de Schlierbach suite à la consultation du Pôle d'évaluation domaniale de la Direction départementale des Finances publiques du Haut-Rhin

Monsieur le Maire expose :

Lors de la séance du 12 juillet 2022, le Conseil municipal a approuvé l'acquisition et la cession par la Commune de parcelles situées 2C rue de Schlierbach, afin de procéder à la régularisation foncière du bornage du terrain, par rapport à l'aménagement du domaine public, de la parcelle cadastrée section 1 n° 826.

La contenance de la partie qui est à diviser et à verser au domaine public est approximativement de 0,96 m² et la contenance de la partie à détacher du domaine public et à verser au propriétaire de la parcelle est de 0,72 m².

Le déclassement juridique du terrain est dispensé d'enquête publique préalable dans la mesure où l'opération n'a pas pour conséquence de porter atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurées par la rue de Schlierbach en application de l'article L. 141-3 du Code de la voirie routière.

L'opération ne donnera pas lieu à compensation financière s'agissant d'échange de superficies quasiment équivalentes. Par contre, la Commune supportera les frais de géomètre et d'acte notarial.

L'acquisition sera versée au domaine public.

Conformément à la réglementation, la Ville a sollicité le Pôle d'évaluation domaniale de la Direction départementale des Finances publiques du Haut-Rhin concernant la parcelle qu'elle envisage de céder. L'avis formulé le 9 décembre 2022 a estimé l'opération à 125 € et figure en annexe.

Cet avis ne lie toutefois pas la Commune. Ainsi, M. le Maire propose au Conseil municipal de maintenir l'opération sans contrepartie financière, celle-ci étant conforme à l'aménagement du domaine public que la Commune a réalisé en 2018.

Il est proposé au Conseil municipal :

- de constater la désaffectation du terrain vendu du domaine public
- de voter le déclassement juridique du terrain selon l'article L. 2141-1 du Code général de la propriété des personnes publiques

- d'approuver la cession de 0,96 m² du domaine public communal et l'acquisition d'une partie de la parcelle cadastrée section 1 n° 826 de 0,96 m² appartenant à M. EBEL Vitali et Mme KILTAU Katharina, sans contrepartie financière
- d'autoriser M. le Maire à signer tous les documents à intervenir
- de prendre en charge les frais inhérents à l'opération
- d'imputer la dépense au chapitre correspondant du budget.

Ces propositions ont été approuvées à l'unanimité.

Le représentant des journaux l'Alsace et les DNA quitte la séance, les deux points suivants étant débattus à huis clos.

Point 08 - Institution du Droit de Préemption Urbain Renforcé et actions en faveur du dynamisme économique de la commune

Monsieur le Maire expose au Conseil municipal :

1. Les articles L. 211-1 et R. 211-2 du Code de l'Urbanisme offrent la possibilité aux communes d'instituer un droit de préemption urbain sur les zones urbaines et d'urbanisation future du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), ainsi que sur certains périmètres spécifiques visés à l'article L. 211-1 du code de l'urbanisme (périmètres de captage d'eau potable par exemple).

Le Maire rappelle que par délibération du 10 février 2020 le Conseil municipal a institué un droit de préemption urbain sur les zones urbaines (U) et d'urbanisation future (AU) ainsi que dans les périmètres de protection rapprochée des captages d'eau potable à savoir :

- Zones urbaines : UA, UB, UBa, UBb, UBc, UC, UE, UEa, UEb, UEc
- Zones d'urbanisation future : 1AUa, 1AUc, 1AUL, 2AUa, 2AUe
- Dans les périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines définis en application de l'article L. 1321-2 du code de la santé publique classés en zone N

du P.L.U. approuvé par délibération du Conseil municipal du 12 novembre 2019 et ayant fait l'objet d'une modification simplifiée le 4 mars 2020.

Les articles L. 213-1 et L. 213-1-2 du code de l'urbanisme définissent la liste des immeubles ou ensembles de droits sociaux soumis au droit de préemption urbain (DPU), c'est-à-dire les biens immobiliers qui sont préemptables. L'article L. 211-4, quant à lui, exclut du droit de préemption certaines aliénations mais prévoit que le conseil municipal peut délibérer pour étendre le droit de préemption urbain aux aliénations qui en sont normalement exclus. C'est ce qu'on appelle communément le droit de préemption urbain renforcé qui peut être mis en place sur tout ou partie du territoire soumis au DPU (zones U et AU).

Monsieur le Maire donne lecture de l'article L. 211-4 du code de l'urbanisme :

"Ce droit de préemption n'est pas applicable :

- a) A l'aliénation d'un ou plusieurs lots constitués soit par un seul local à usage d'habitation, à usage professionnel ou à usage professionnel et d'habitation, soit par un tel local et ses locaux accessoires, soit par un ou plusieurs locaux accessoires d'un tel local, compris dans un bâtiment effectivement soumis, à la date du projet d'aliénation, au régime de la copropriété, soit à la suite du partage total ou partiel d'une société d'attribution, soit depuis dix années au moins dans les cas où la mise en copropriété ne résulte pas d'un tel partage, la date de publication du règlement de copropriété au fichier immobilier constituant le point de départ de ce délai*
- b) A la cession de parts ou d'actions de sociétés visées aux titres II et III de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 et donnant vocation à l'attribution d'un local d'habitation, d'un local professionnel ou d'un local mixte et des locaux qui lui sont accessoires*
- c) A l'aliénation d'un immeuble bâti, pendant une période de quatre ans à compter de son achèvement.*

Toutefois, par délibération motivée, la commune peut décider d'appliquer ce droit de préemption aux aliénations et cessions mentionnées au présent article sur la totalité ou certaines parties du territoire soumis à ce droit.

Pour la mise en œuvre du deuxième alinéa de l'article L. 210-1, le représentant de l'Etat dans le département peut également décider, par arrêté motivé, d'appliquer le droit de préemption aux aliénations et cessions mentionnées au présent article sur la totalité ou sur certaines parties du territoire soumis à ce droit".

M. le Maire propose au Conseil municipal d'étendre le droit de préemption urbain aux aliénations visés à l'article L. 211-4 du code de l'urbanisme englobant les lots soumis au régime de la copropriété depuis au moins 10 ans, dans la mesure où ce DPU renforcé permettra à la commune de mener à bien son objectif d'intérêt général consistant à permettre le maintien ou le développement des services à la population. Acquérir des biens immobiliers dans les secteurs de la commune ayant une fonction principalement résidentielle permet en effet de disposer de locaux à même de permettre l'installation de services répondant aux besoins de la population qui sont complémentaires à la fonction résidentielle (ou l'extension de services existants). Il s'agit donc, conformément à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme d'agir pour le maintien, l'extension ou l'accueil d'activités économiques.

Il est proposé d'appliquer ce droit de préemption urbain renforcé à la partie du territoire suivant dans laquelle sont concentrés les activités économiques de services à la population : dans certains secteurs des zones UA, UB et UE du PLU selon le plan annexé à la présente.

Pour ces motifs, le Maire propose donc au Conseil municipal d'instituer, en vertu de l'article L.211-4 du code de l'urbanisme, le droit de préemption urbain renforcé sur les aliénations visées à l'article L. 211-4 du code de l'urbanisme *au sein des zones* UA, UB et UE du PLU selon le plan annexé à la présente.

Ces secteurs sont déjà être couvert par le DPU simple.

2. M. le Maire fait également état de la possibilité pour la commune de protéger l'appareil commercial et artisanal de proximité présent dans les zones de centralité en instituant un droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux dans un périmètre délimité de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité.

Cette action est destinée à sauvegarder la diversité artisanale et commerciale de la commune. Un rapport analysant la situation du commerce et de l'artisanat de proximité à l'intérieur de ce périmètre et les menaces pesant sur la diversité commerciale et artisanale est réalisé préalablement ; il est joint au projet de délibération et transmis pour avis à la chambre de commerce et d'industrie et à la chambre des métiers et de l'artisanat.

Le maire propose donc au conseil municipal de se prononcer sur le lancement d'une étude de diagnostic sur la situation du commerce et de l'artisanat de proximité et les menaces pesant sur lui.

Le Conseil municipal,

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.211-4 et L.214-1

VU la délibération du Conseil municipal du 19 novembre 2019 approuvant le P.L.U.

VU la délibération du Conseil municipal du 4 mars 2020 approuvant la modification n°1 du P.L.U.

VU la délibération du Conseil municipal du 10 février 2020 instaurant le droit de préemption urbain sur les zones les zones urbaines (U) et d'urbanisation future (AU) ainsi que dans les périmètres de protection rapprochée des captages d'eau potable à savoir :

- Zones urbaines : UA, UB, UBa, UBb, UBc, UC, UE, UEa, UEb, UEc
- Zones d'urbanisation future : 1AUa, 1AUc, 1AUL, 2AUa, 2AUe
- Dans les périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines définis en application de l'article L. 1321-2 du code de la santé publique classés en zone N

CONSIDERANT que la commune peut, par délibération motivée, décider d'appliquer un droit de préemption aux aliénations et cessions mentionnées à l'article L. 211-4 du code de l'urbanisme, sur la totalité ou certaines parties du territoire

CONSIDERANT l'objectif d'intérêt général de maintenir ou développer les activités de services à la population dans les zones résidentielles de la ville

CONSIDERANT l'intérêt de réaliser une étude de diagnostic du commerce et de l'artisanat de proximité dans le but d'instaurer, le cas échéant en fonction des conclusions de cette étude, un droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et baux commerciaux.

Après avoir entendu l'exposé du Maire et en avoir délibéré,

1. Décide de renforcer le droit de préemption urbain et d'appliquer ce droit de préemption aux aliénations visées à l'article L. 211-4 du code de l'urbanisme dans certains secteurs des zones UA, UB et UE du PLU selon le plan annexé à la présente, tels qu'ils figurent au plan annexé à la présente, à savoir :
 - du 66 au 123 rue du Rhin
 - rue de Saint-Louis à partir du numéro 9 vers le nord
 - rue de l'Artisanat
 - route de Sierentz et accès route de Sierentz
 - rue de l'Europe
 - rue du Maréchal Foch jusqu'au numéro 60
2. Ce droit de préemption urbain renforcé est institué pour les motifs visés dans l'exposé du maire, repris dans le considérant ci-dessus.
3. Rappelle que le maire est titulaire d'une délégation du Conseil municipal pour exercer au nom de la commune le droit de préemption urbain.
4. Précise que le droit de préemption renforcé sera exécutoire après affichage en mairie et mention dans deux journaux diffusés dans le département conformément aux articles R. 211-2 et R. 211-4 du code de l'urbanisme.
5. Précise que le périmètre d'application du DPU renforcé sera annexé au dossier de P.L.U. conformément à l'article R. 151-52 du Code de l'Urbanisme et une copie de la délibération et du plan annexé sera transmise :
 - à Monsieur le Préfet
 - à Monsieur le Directeur Départemental des Services Fiscaux
 - au Conseil Supérieur du Notariat
 - à la Chambre Départementale des Notaires
 - au barreau constitué près le Tribunal de Grande Instance dans le ressort duquel est institué le Droit de Préemption Urbain
 - au greffe du même tribunal.
6. Valide la réalisation d'une étude de diagnostic du commerce et de l'artisanat de proximité en vue de l'instauration le cas échéant d'un droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et baux commerciaux et charge le maire de la mise en œuvre d'une telle procédure.

Ces propositions ont été approuvées à l'unanimité.

Point 09 – Modification du prix d'acquisition par la Commune d'un appartement afin de maintenir l'objectif de service de 1ère nécessité médicale

M. le Maire expose :

Lors de la séance du Conseil municipal du 12 décembre 2022, l'assemblée avait approuvé à l'unanimité, l'acquisition de l'appartement mitoyen au cabinet médical, d'une superficie de 59,55 m² représentant le lot n° 44 de la copropriété. A ce lot se rajoutent les lots n° 25 (garage) et n° 76 (parking). L'immeuble est implanté sur la parcelle n° 146 section 33.

L'acquisition a pour objectif d'accroître l'offre de service de première nécessité. En effet, la Commune souhaite acquérir cet appartement mitoyen au cabinet médical afin de le louer à un médecin supplémentaire en vue d'une installation nouvelle.

Ce bien sera versé au domaine communal privé.

Il a été proposé par la Commune aux propriétaires de céder leurs biens pour un montant de 179 000 € et le mobilier existant pour 5 000 € en sus.

Le Pôle d'évaluation domaniale, a indiqué que l'avis était hors champ réglementaire car le projet d'acquisition est inférieur à 180 000 €, la valeur du mobilier ne rentrant pas dans le champ de leur évaluation.

Or, les actuels propriétaires se sont vus offrir une somme supérieure à la proposition de la Commune. Le montant de l'offre dépassant les 180 000 €, le Pôle d'évaluation domaniale a été consulté le 12 janvier 2023 et a rendu son avis le 20 janvier 2023. Le montant de l'avis s'élève à 155 000 € assorti d'une marge d'appréciation de 10 % pour l'acquisition du bien hors mobilier.

S'agissant d'un avis qui ne lie pas la Commune, il est proposé d'acquérir l'appartement au prix que les propriétaires actuels se voient proposés par ailleurs.

En conséquence, il est proposé au Conseil municipal :

- d'approuver l'acquisition de la totalité des 3 lots au prix d'achat maximum de 190 000 € et 8 000 € pour le mobilier
- de prendre en charge les frais inhérents à l'acquisition
- d'autoriser M. le Maire à signer tous les documents à intervenir
- d'imputer les dépenses aux chapitres correspondants du budget.

Ces propositions ont été approuvées à l'unanimité.

Point 10 – Divers

M. ROUDAIRE convie l'assemblée à une visite du chantier des travaux de restructuration de l'école Jean Monnet et de la création d'un périscolaire le 4 mars à 10h qui sera suivie d'une visite de l'usine hydroélectrique de Kembs.

M. KIENNEMANN indique la tenue de l'assemblée générale du Crédit Mutuel le 31 mars à la salle polyvalente.

M. RÉVEILLON évoque les difficultés de circulation et les problématiques de sécurité rue Paul Bader inhérente au chantier de construction de logements. M. ROUDAIRE indique qu'il faut, effectivement, étudier la circulation et la signalétique de la rue.

Mme LANG demande pourquoi il n'y a pas réunion publique de prévue. M. ROUDAIRE indique que les réunions citoyennes ont été espacées par manque de participation des citoyens.

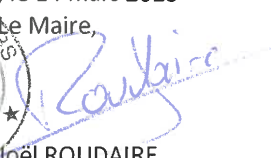
Mme ROOS souligne qu'il y a des réflexions par rapport à l'annulation de la cérémonie des vœux de la part de la population. M. ROUDAIRE déplore que cette rencontre ne se soit pas tenue et rappelle qu'elle a été annulée pour des raisons de restrictions budgétaires.

Mme LANG souhaite savoir si la Mairie a eu des informations en ce qui concerne la réouverture de la boulangerie rue de l'Artisanat. M. ROUDAIRE indique qu'aucune date précise n'est confirmée à ce jour. Il informe l'assemblée avoir reçu en Mairie des opérateurs qui souhaitent ouvrir une épicerie et un salon de thé dans la Commune.

Mme ROSSÉ informe que la soirée du palmarès maisons fleuries et décoration de Noël aura lieu à l'Espace Rhénan le jeudi 2 février et que l'opération Haut-Rhin propre et la journée citoyenne se tiendront le samedi 22 avril 2023.

Aucun membre ne souhaitant ajouter des éléments à la séance, elle est levée à 20h50.

A Kembs, le 14 mars 2023

Le Maire,

Joël ROUDAIRE

Le secrétaire,

Floriane KIRCHHOFFER

Accueil de Loisirs Sans Hébergement 1, 2, 3 Soleil - Règlement intérieur

Règlement approuvé par délibération du 31 janvier 2023

L'Accueil de Loisirs Sans Hébergement (ALSH) "1, 2, 3 Soleil" est géré par la Commune de KEMBS. Il fonctionne exclusivement hors temps scolaire et a pour but d'accueillir les enfants de la première année de maternelle et jusqu'à 12 ans révolu demeurant dans la commune ou, dans la mesure des places disponibles et uniquement pendant les vacances scolaires et les mercredis, dans les communes voisines.

L'inscription des enfants scolarisables à KEMBS en septembre peut être acceptée pendant la semaine précédant la rentrée scolaire, afin de favoriser leur intégration.

L'ALSH constitue une réponse souple et adaptée aux besoins des parents. C'est un lieu de vie qui privilégie la découverte, le jeu, les rencontres, la communication et le plaisir. C'est aussi un lieu où l'enfant est écouté, où il prend le temps de se détendre, d'entreprendre, où il peut profiter de loisirs éducatifs et participer à des activités proposées par une équipe d'animateurs qualifiés.

Afin de remplir au mieux leur mission, les animateurs s'appuient sur le projet éducatif qui traduit les objectifs de l'organisateur et sur un projet pédagogique. Ceux-ci sont disponibles à l'Accueil ou sur le site internet de la Commune. Ces projets définissent les objectifs et la philosophie de l'ALSH en matière d'accueil.

De manière générale, l'ALSH accueille les enfants :

- ✓ avant ou après l'école
- ✓ à l'heure du déjeuner
- ✓ les mercredis
- ✓ pendant les petites et les grandes vacances.

SOMMAIRE

- I. Capacité d'accueil
- II. Horaires d'ouverture
- III. Personnel d'encadrement
- IV. Inscription - Annulation de l'inscription
 - a. Modalités d'inscription
 - b. Inscriptions pour les mercredis et les vacances
 - c. Annulations
- V. Effets vestimentaires
- VI. Responsabilité
- VII. Déplacements entre l'ALSH et les écoles
- VIII. Accueil - Activités
 - a. Accueil de l'enfant
 - b. Sorties - Activités sportives - Nuits sous tente
- IX. Repas
- X. Vaccinations - Maladie - Médicaments - Urgences
- XI. Tarifs – Facturation
 - a. Tarifs
 - b. Facturation
 - c. Impayés
- XII. Règles de vie et comportement de l'enfant
- XIII. Dégradations - Pertes - Vols
- XIV. Droit à l'image
- XV. Radiation

I. Capacité d'accueil

L'ALSH peut accueillir jusqu'à 240 enfants par jour dans un lieu de vie parfaitement adapté à leurs besoins. La capacité d'accueil sera augmentée en cas de besoin, après accord de la Direction Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations (DDCSPP).

L'ALSH accueille les enfants :

- ✓ en **période périscolaire**, s'ils sont scolarisés dans la commune ;
- ✓ **les mercredis**, s'ils sont scolarisés dans la commune et dans les communes voisines ;
- ✓ en **période de vacances scolaires**, s'ils sont scolarisés ou non scolarisés (3 ans révolus en étant propres et jusqu'à 12 ans révolus) dans la commune et dans les communes voisines en fonction des places disponibles.

II. Horaires d'ouverture

La structure est ouverte :

- ✓ en période scolaire, les lundis, mardis, jeudis et vendredis :

- de 7 h 00 à 8 h 30
 - de 11 h 45 à 13 h 45
 - trajet T1 (de l'école vers le périscolaire)de 11h45 à 12h30
 - trajet T2(du périscolaire vers l'école) de 13H00 à 13h45
 - de 16 h 30 à 18 h 30
- soit 5 h 30 par jour**

- ✓ les mercredis, petites et grandes vacances :

- de 7 h à 18 h 30
- soit 11 h 30 par jour**

Compte tenu du faible nombre de demandes, l'ALSH est fermé entre Noël et Nouvel An.

L'ALSH est également fermé 2 3 semaines au mois d'août.

Les parents sont tenus de se conformer à l'heure de fermeture, par respect pour le personnel.

Si l'enfant n'est pas recherché à 18h30 au plus tard, il vous sera facturé en plus des heures de garde 20€ de pénalité. Si l'enfant n'est pas recherché au plus tard à 19h, la Direction de l'ALSH sera dans l'obligation de remettre l'enfant à la Gendarmerie, après information des parents et du Maire.

En cas de récidive, un avertissement sera adressé par écrit aux parents pour leur rappeler les modalités de fonctionnement de la structure. Si trois retards sont constatés, l'exclusion de l'enfant pourra être prononcée. Dans ce cas, la sanction sera notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception et prendra effet deux jours après réception du courrier, le tampon de la Poste faisant foi.

Les parents qui déposent leur enfant en voiture veilleront à ne pas stationner devant les portes d'accès de l'ALSH et sur les places matérialisées.

III. Personnel d'encadrement

- ✓ Personnel permanent

- 1 coordinatrice/directrice

- 2 adjoints à la direction
- 2 animatrices référentes
- 1 secrétaire de direction
- des animateurs
- des auxiliaires de service et d'animation
- ✓ Personnel occasionnel ou saisonnier
 - ATSEM ou autres agents communaux
 - personnel de remplacement (en cas d'absence prolongée d'agents permanents)
 - stagiaires BAFA, BAFD, CAP Petite Enfance, etc...
- ✓ Bénévoles

Personnes faisant partie de l'Association 1, 2, 3 Soleil.

Le directeur a autorité sur l'ensemble du personnel. Il assure, d'une part, la gestion administrative et matérielle de l'ALSH et, d'autre part, le relais avec les familles et les partenaires (organisateur, écoles, bibliothèque, association, etc.).

Le directeur est le garant du respect du projet éducatif et du projet pédagogique de la structure, il gère la partie animation, encadre et forme l'équipe d'animation.

Les adjoints, l'assistant de direction et les référents secondent le directeur et le remplacent en cas d'absence.

IV. Inscription - Annulation de l'inscription **a. Modalités d'inscription**

Les documents sont à retirer à l'Accueil ou sur le site de la mairie de Kembs (onglet jeunesse).

L'inscription se fait annuellement, en principe avant chaque rentrée scolaire ou, le cas échéant, en cours d'année scolaire à l'accueil de l'ALSH, **en prenant rendez-vous auprès de la direction.**

Après dépôt du dossier COMPLET, un délai de huit jours sera appliqué avant validation de l'inscription. Les dossiers incomplets ne seront pas acceptés.

Les **documents à présenter** lors de l'inscription sont :

- la **fiche d'inscription** dûment complétée, précisant le numéro d'immatriculation et la caisse d'assurance maladie de rattachement de l'enfant
- le **tableau de présence** (si le besoin de prise en charge est toujours le même)
- le **carnet de santé** avec les vaccins à jour
- l'**attestation d'assurance** responsabilité civile individuelle accident scolaire et extrascolaire
- la dernière **fiche d'imposition** sur les revenus pour l'application du tarif différentiel. Les parents s'engagent à déclarer tout changement de revenus durant l'année scolaire.
- **un chèque** à l'ordre de l'Association 1, 2, 3 Soleil par famille .
- en cas de divorce ou de séparation, une **photocopie du jugement** (extraits qui concernent la garde des enfants)

Les parents s'engagent à communiquer à la Direction tout changement dans leur situation (adresse, numéro de téléphone, etc.), afin que celle-ci puisse les prévenir rapidement en cas d'urgence.

Un enfant non récupéré par ses parents à l'école ne peut être placé sous la responsabilité de l'ALSH s'il n'a pas de dossier d'inscription rempli par les parents.

Les modifications peuvent se faire uniquement :

- à l'accueil de l'ALSH, pendant les horaires d'ouverture par un courrier écrit par un des parents et signé
- par courrier électronique adressé à alsh@kembs.alsace

b. Inscriptions pour les mercredis et les vacances

Lors des **vacances scolaires**, les inscriptions à la journée sont possibles. Elles doivent être faites **à la date limite indiquée sur le programme des vacances en utilisant le formulaire d'inscription**. **Après cette date, la direction se réserve le droit d'établir une liste d'attente si le nombre d'enfants inscrits est trop élevé. Les enfants inscrits sur liste d'attente pourront uniquement être accueillis en cas de désistement d'un autre enfant.**

Les programmes des vacances avec la fiche d'inscription, sont envoyés aux parents par mail et sont disponibles à l'Accueil et sur le site internet de la Commune.

Attention : l'inscription durant la période périscolaire ne vaut pas une inscription pour les vacances. Une fiche d'inscription doit obligatoirement être remplie pour chaque période de vacance.

Aucune inscription ne pourra se faire pendant la semaine sans motif d'urgence.

En cas d'**absence**, les tarifs forfaitaires hebdomadaires et les tarifs journaliers pour les semaines non complètes seront facturés en totalité aux parents. Si l'enfant est malade, le certificat médical ou l'attestation sur l'honneur des parents attestant la maladie de leur enfant (selon la pathologie, dans le cas où le médecin n'est pas tenu de produire un certificat médical) est à présenter dans un délai de 3 jours. Passé ce délai la réservation effectuée au préalable sera facturée. Dans le cas de présentation d'un certificat médical et s'il a été présent dans la structure une partie de la semaine, le tarif appliqué sera journalier et hors forfait.

Pour les mercredis et les petites vacances scolaires, les inscriptions se font à la demi-journée ou à la journée.

- Horaires du matin (sans repas) : 7h00 à 11h30
- Horaires du matin avec repas : 7h00 à 14h00
- Horaires d'après-midi : 14h00 à 18h30
- Horaires de l'après-midi avec repas: 11h30 à 18h30

Si le temps de présence de l'enfant dépasse la plage horaire matin + repas ou repas + après-midi, la journée sera facturée.

Les familles bénéficient d'une tarification réduite dès lors qu'elles inscrivent leur enfant pour la semaine dans le cadre du tarif forfaitaire.

Les bons CAF sont à présenter lors de l'inscription de l'enfant.

c. Annulations

Pour des raisons d'organisation, **en cas d'absence de votre enfant**, pour quelque motif que ce soit, y compris l'absence de l'enseignant, l'ALSH devra obligatoirement être informé par écrit :

- Cas de figure : si vous apprenez l'absence de l'institutrice le matin même, votre enfant pouvant être accueilli dans une autre classe, toute désinscription sera facturée.
- En période périscolaire : le repas et les heures de gardes du matin et du soirs doivent être décommandés **au plus tard la veille avant 9 h, en cas de non-respect il sera facturé** :
- **Le matin (l'heure et demi de garde)**
- **Pour la méridienne (le repas plus les deux heures de gardes)**
- **Trajet T1 méridienne (une heure de garde)**
- **Trajet T2 méridienne (une heure de garde)**
- **Pour le soir (les deux heures de gardes)**

- Pendant les vacances : les annulations de toutes inscriptions doivent être signalées **le vendredi avant 9 h pour la semaine suivante, dans le cas contraire sera facturé la journée complète avec le repas ou la semaine complète avec les repas.**

V. Effets vestimentaires

Pour le bien-être de l'enfant, la famille fournira :

- ✓ une paire de chaussons qui restera à l'ALSH
- ✓ des vêtements de rechange
- ✓ son objet familial (doudou, etc...)

Tous les effets personnels devront être marqués au nom de l'enfant.

Certaines activités se déroulant à l'extérieur des locaux, les parents sont invités à munir leurs enfants de bonnets, vêtements chauds, vêtements de pluie, selon les conditions météorologiques.

Les vêtements oubliés, non retirés dans les trois mois par les parents, seront offerts à une œuvre caritative.

VI. Responsabilité

L'enfant n'est sous la responsabilité de l'ALSH qu'après avoir été confié à un animateur.

Le parent ou le responsable doit accompagner l'enfant à l'intérieur des locaux et le confier aux animateurs.

La responsabilité de l'organisateur débute à partir du moment où l'enfant pénètre dans l'enceinte de l'établissement, ou lorsqu'il est pris en charge à la sortie des classes et cesse dès lors que l'enfant est déposé à l'école ou quitte l'ALSH. Dès lors que l'enfant quitte l'école aucune récupération de l'enfant par les parents n'est effectuée pendant les convoyages.

Aucun enfant ne peut quitter l'ALSH seul en cours de journée.

L'enfant ne sera confié pour son départ qu'aux parents ou aux personnes nommément désignées sur la fiche d'inscription. En tout état de cause, les personnes en question doivent être majeures. Une dérogation est prévue lorsqu'il s'agit d'un frère ou d'une sœur : ceux-ci devront avoir plus de 14 ans.

En cas de séparation ou de divorce, le parent tuteur devra préciser par écrit si le personnel peut confier l'enfant à l'autre parent.

Pour des raisons de sécurité et d'organisation du travail, aucun message laissé au personnel lors des convoyages, aux écoles, etc..., ne sera pris en compte.

VII. Déplacements entre l'ALSH et les écoles

Les enfants sont pris en charge dès la sortie des classes ou après leur retour d'activités scolaires extérieures. La liste des noms est communiquée quotidiennement aux établissements scolaires. Il est impératif de ne rien modifier à ces listes sans en avoir préalablement informé l'ALSH, qui a le devoir de convoier tous les enfants inscrits.

Les enfants fréquentant les écoles "Les Lutins" et "Jean Monnet" bénéficient d'un transport scolaire les lundis, mardis, jeudis et vendredis à **8h05, 11h45, 13h25 et 16h30.**

Les enfants fréquentant les écoles "Paul Klee" et "Léonard de Vinci" font le trajet à pied, encadrés d'adultes, les lundis, mardis, jeudis et vendredis à **7h55, 11h45, 13h45, 16 h 30.**

IMPORTANT

Pour des raisons de sécurité, les enfants ne peuvent pas être récupérés dès lors qu'ils sont sous la responsabilité du périscolaire ni sur le trajet ni à la sortie du bus.

Il est impératif que vos enfants soient cherchés dans l'enceinte de la structure.

Les enfants doivent attendre le chauffeur du minibus dans la cour de l'ALSH, derrière le portail - interdiction de sortir sur le trottoir. Par ailleurs, seul le chauffeur est habilité à ouvrir et à fermer les portes du véhicule.

Le port du baudrier de sécurité fourni aux enfants des écoles est indispensable pour la sécurité de tous les enfants qui se déplacent en groupe entre les structures scolaires et l'ALSH (voir les règlements respectifs des écoles).

Les accompagnateurs doivent également être porteurs du baudrier de sécurité, afin de mieux matérialiser leur présence le long de la voie publique.

Les parents des enfants qui ne portent pas régulièrement les baudriers seront tenus pour responsables en cas d'accident de parcours.

VIII. Accueil - Activités

a. Accueil de l'enfant

Tous les renseignements utiles concernant l'enfant devront impérativement être communiqués à l'équipe d'encadrement.

Tout incident ou fait survenu avant la venue à l'ALSH et pouvant avoir des répercussions sur l'enfant (chute, accident, température...) devront être signalés au moment de la prise en charge.

Les mouvements d'arrivée et de départ sont enregistrés sur une liste de présence par la personne responsable de l'accueil et sont co-signés en indiquant l'heure d'arrivée /départ par les parents ou les personnes habilitées à déposer ou rechercher les enfants.

b. Sorties - Activités sportives

Dans le cadre de l'animation de l'ALSH, des sorties (promenades, visites, médiathèque, sport, etc.) sont organisées ponctuellement. L'organisateur est assuré pour les activités pratiquées à l'ALSH et à l'extérieur.

Sauf indication contraire des parents, les enfants peuvent participer à toutes les activités de l'ALSH.

Les enfants sont encadrés par les animateurs, parfois aidés du personnel travaillant sur les sites d'accueil. Pour pouvoir y participer, les enfants doivent se soumettre à l'autorité et aux recommandations des accompagnateurs.

Les parents doivent préciser les problèmes de santé que pourraient rencontrer leurs enfants lors d'activités sportives (asthme par exemple). Ils fournissent dans les délais demandés les documents et autorisations nécessaires à la sortie (notamment en cas de sortie du territoire). Ils veillent à ce que leurs enfants emmènent tout le matériel nécessaire à leur sortie.

En cas de sorties vélo, le port du casque est obligatoire pour les enfants de moins de 12 ans. Il est demandé aux parents de vérifier le bon fonctionnement du matériel. La participation de l'enfant à la sortie pourra être annulée si le matériel n'est pas fourni ou est défectueux.

Des siestes quotidiennes sont proposées aux plus jeunes enfants.

IX. Repas

Les repas sont assurés par une société spécialisée dans la restauration scolaire et sont livrés en liaison chaude dans des conteneurs isothermes. Les menus sont équilibrés et répondent aux besoins journaliers des enfants. Ils sont contrôlés par une diététicienne.

Les menus sont composés de cinq plats : une entrée, un plat protidique, des légumes, des féculents, du fromage et un dessert. Ils peuvent être consultés à l'Accueil et sur le site internet de la Commune.

Les aliments composant les repas sont d'un haut niveau de qualité et sont élaborés à partir de produits frais de préférence ou surgelés, dont certains labellisés, voire biologiques.

Les petits déjeuners sont servis aux enfants présents à l'ALSH jusqu'à 7h30 en période scolaire et jusqu'à 8h45 les mercredis et pendant les vacances scolaires. **Ils sont offerts par l'organisateur.**

Pendant le périscolaire, les enfants apportent leur goûter s'ils souhaitent en prendre un (fourni par le parent).

Les mercredis et les vacances scolaires les goûters sont offerts par l'organisateur.

Pour un enfant présentant une allergie alimentaire, les parents et le médecin devront remplir un dossier de projet d'accueil individualisé (PAI) ainsi que le document protocole disponible sur le site internet de la Commune.

Tout repas prévu et non décommandé la veille avant 9 h sera dû et facturé (inclus repas et les heures de gardes) au tarif en cours, sauf si un certificat médical est présenté dans un délai de 3 jours.

Il est rappelé aux parents qu'en cas de sortie scolaire, absence d'un enseignant et/ou fermeture de classe l'annulation du repas n'est pas automatique. Tout repas non décommandé la veille avant 9 h sera facturé.

X. Vaccinations - Maladie - Médicaments - Urgences

Vaccin obligatoire : DTP (diphtérie, tétanos et poliomyélite).

Les enfants gravement malades (contagieux, etc.) ne sont pas accueillis.

Un enfant qui doit suivre un traitement médical est néanmoins admis. Seuls les médicaments prescrits par un médecin peuvent être administrés. Le nom de l'enfant ainsi que les doses et horaires de prise doivent être mentionnés sur les boîtes et flacons. Une photocopie de l'ordonnance devra être déposée à l'ALSH **accompagnée du document protocole disponible sur le site internet de la Commune.** Il est toutefois préférable que les traitements soient administrés par les parents. **Aucun médicament ne doit être mis dans le sac de l'enfant sans en informer la Direction.**

En cas de maladie ou d'accident, la Direction ou un membre du personnel aura le devoir d'appeler, selon la gravité des symptômes, le SAMU, le médecin de famille ou, à défaut, un des médecins de la commune et d'avertir ensuite l'organisateur puis la famille.

XI. Tarifs – Facturation

a. Tarifs

Les tarifs d'accueil sont fixés par délibération du Conseil Municipal et font l'objet d'un réajustement annuel au 1^{er} janvier de chaque année. Ils sont affichés à l'ALSH et sont calculés sur la base des revenus des familles et du nombre d'enfants à charge. Si les pièces justificatives ne sont pas présentées, c'est le tarif le plus élevé qui est appliqué.

Toute demi-heure entamée sera facturée, c'est pour cela qu'il est important d'indiquer les heures de départ et d'arrivées sur la liste de présence enfant du quotidien située à l'accueil, auquel cas le temps vous sera facturé en totalité.

Une pénalité unique de -20 € sera facturé pour les enfants qui ne sont pas récupérés à l'heure de fermeture.

En période de vacances scolaires, pour les semaines à cinq jours, les familles bénéficient d'une tarification réduite forfaitaire dès lors qu'elles inscrivent leur enfant pour une semaine complète (cf. par. 4.2).

Les familles d'accueil agréées par le Service de l'Aide Sociale à l'Enfance du Conseil Général du Haut-Rhin bénéficient automatiquement des tarifs les plus bas pour les enfants qui leur sont confiés.

Une cotisation annuelle par famille au rythme du calendrier scolaire, couvrant l'adhésion à l'Association 1, 2, 3 Soleil, partenaire de l'ALSH et organisatrice d'évènements ponctuels, de sorties, de soutien à l'encadrement, etc... doit obligatoirement être réglée au moment de l'inscription. Son montant est fixé et révisé par le conseil d'administration de l'association.

EXEMPLES DE TARIFICATION :

- un enfant n'est pas scolarisé à Kembs, les parents habitent Kembs : tarif commune
- si les parents d'un enfant sont séparés et paient chacun une partie de la facture, le parent habitant Kembs paiera le tarif commune, le parent n'habitant pas Kembs aura la majoration de 20 %, que l'enfant soit scolarisé ou non dans la commune
- les parents qui sont domiciliés hors de la Commune mais ont un permis de construire autorisé sur la Commune de KEMBS pour leur résidence principale bénéficient du tarif Commune dès la date d'autorisation du permis.

b. Facturation

Les factures sont établies mensuellement et adressées par courrier postal. Elles sont à régler à la Trésorerie de Mulhouse dans le délai imparti.

c. Impayés

Si la facture n'est pas payée 15 jours après la date limite de paiement indiquée sur la facture, l'enfant sera exclu.

XII. Règles de vie et comportement de l'enfant et du parent

L'enfant confié à l'ALSH est placé sous la responsabilité des animateurs, à qui il doit respect et obéissance.

S'il s'avère que le comportement de l'enfant risque de faire courir des dangers à lui-même ou à autrui, ses parents sont immédiatement avertis par la Direction.

Il est formellement interdit :

- ✓ Par mesure de sécurité, de pénétrer dans l'enceinte de l'ALSH avec des objets susceptibles de blesser (couteaux, instruments tranchants, etc...)
- ✓ par mesure de sécurité, de pénétrer dans l'enceinte de l'ALSH avec des objets susceptibles de blesser (couteaux, instruments tranchants, etc...)
- ✓ de jeter des papiers, objets et déchets de tout genre ailleurs que dans les corbeilles prévues à cet effet
- ✓ de faire pénétrer des animaux dans les bâtiments, même tenus en laisse ou portés dans les bras
- ✓ de pénétrer dans les zones interdites signalées
- ✓ de fumer dans l'enceinte de l'établissement, y compris dans le parc
- ✓ Montre connectée : son usage est formellement interdit au sein de la structure, si l'enfant l'utilise elle lui sera confisquée
- ✓ Incivilités des parents à savoir agressions verbales ou physiques et non-respect du stationnement sur la voirie : un compte rendu sera transmis à Monsieur Le Maire

XIII. Dégradations - Pertes - Vols

Il est souhaitable que les enfants n'apportent ni jouets, ni objets ou bijoux de valeur.

Le personnel prend les précautions nécessaires, mais en cas de dégradation, de perte ou de vol, il ne peut toutefois être tenu pour responsable.

Il en est de même pour les vélos. Il est conseillé de les munir d'un antivol, de manière à minimiser les risques.

XIV. Droit à l'image

Les parents autorisent l'ALSH à utiliser et à diffuser, exclusivement à des fins non commerciales, les photographies et documents audiovisuels représentant leur enfant et ce dans les supports de communication de l'ALSH, de la Commune et dans les médias (télé, radio, presse, internet ou autre). En cas d'accord, ils s'engagent à ne pas exercer de recours en cas de publication de ces images.

Les parents sont cependant libres de refuser l'utilisation de l'image de leur enfant comme prévue ci-dessus. Dans ce cas, ils le précisent sur la fiche d'inscription.

XV. Radiation

Tout enfant ne respectant pas les règles de vie en collectivité : incorrection verbale envers les autres enfants ou le personnel, violence physique, non-respect des locaux, dégradation de matériel, etc... risque l'exclusion temporaire ou définitive, prononcée par le Maire ou son représentant.

La radiation d'un enfant peut être prononcée dans les cas suivants :

- ✓ **Non-respect du règlement intérieur**
- ✓ **Retraits répétés d'un enfant après la fermeture de la structure**
- ✓ **Non règlement des factures dans les 15 jours après la date limite de paiement**
- ✓ **Absences répétées non motivées et non signalées**
- ✓ **Indiscipline notoire**
- ✓ **Incivilités des parents (agressions verbales ou physique et non-respect du stationnement et du sens de circulation sur la voirie mettant en danger les enfants,...)**
- ✓ **Non respect des protocoles sanitaires, le cas échéant.**

Un premier avertissement sera adressé aux parents par courrier. En cas d'incidents répétitifs ou graves, l'autorité territoriale pourra prononcer l'exclusion pour 3 jours. En cas de récidive, l'exclusion définitive pourra être prononcée par l'autorité. Ces décisions seront notifiées aux parents par courrier.

Pour ne pas pénaliser les familles, les "compteurs de sanctions" seront remis à zéro au début de chaque année scolaire.

En signant la feuille d'inscription, les parents reconnaissent avoir pris connaissance du règlement intérieur de l'Accueil de Loisirs Sans Hébergement, dont un exemplaire leur est remis ou, au choix, transmis par courrier électronique. Ils s'engagent à le respecter.

Par ailleurs, le règlement intérieur en vigueur est affiché dans la structure pour pouvoir être consulté par toute personne intéressée.

Il est également consultable sur le site internet de la Commune (onglet jeunesse).

Le Maire

JOËL ROUDAIRE

Le règlement mis à jour prévaut sur toute disposition antérieure contraire.

Ce règlement annule et remplace celui entré en vigueur le 1er mars 2021. Il s'applique à compter du 1er février 2023.

Coupon à remettre au responsable de la structure périscolaire
Règlement applicable au 1^{er} février 2023 – séance du Conseil municipal du 31 janvier 2023

Je soussigné(e) :

Père-mère de l'enfant :

certifie avoir pris connaissance du règlement et l'avoir en ma possession.

Je m'engage à le respecter.

Kembs le:

Signature des parents:

Direction Générale des Finances Publiques

Le 09/12/2022

Direction départementale des Finances Publiques du Haut-Rhin

Le Directeur départemental des Finances
publiques du Haut-Rhin

Pôle d'évaluation domaniale du Haut-Rhin

Cité administrative - Bâtiment J

3 rue Fleishhauer

68026 COLMAR Cedex

Courriel : ddfip68.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Fabien MULLER-EGENSCHWILLER

Courriel : fabien.muller@dgfip.finances.gouv.fr

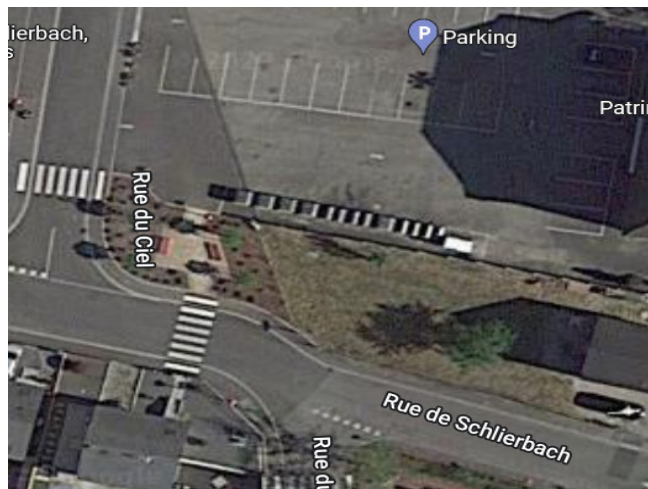
Téléphone : 03.89.32.77.38

Réf DS: 10603403

Réf OSE : 2022-68163-87468

Mairie de KEMBS
5 rue de Saint-Louis
6860 KEMBS**AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE**

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



Nature du bien :

DÉTACHÉ DE DP

Adresse du bien :

2C RUE DE SCHLIERBACH - KEMBS

Valeur :

125 € assortie d'une marge d'appréciation de **10 %**

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Mairie de KEMBS – 5 rue de Saint-Louis - 68680 KEMBS

affaire suivie par : Mme Floriane KIRCHHOFFER, DGS de la ville de KEMBS
M. Joël ROUDAIRE, maire

2 - DATES

de consultation :	23/11/2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	Sans objet
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	Sans objet
du dossier complet :	23/11/2022

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☒
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

La commune de KEMBS souhaite procéder à un échange entre un détaché du domaine public et un détaché de la propriété du 2c rue de Schlierbach (S01/826) dans le cadre d'une régularisation foncière.

Au vu de la superficie des détachés, seule la partie « cession » de l'échange sera traitée dans cet avis. En effet, la partie « acquisition » est inférieure au seuil des 180k€.

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

Prix négocié : Sans objet.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Le bien est situé à KEMBS, commune de +5000 habitants, membre de Saint-Louis Agglomération, sur l'axe de la D468, le long du Rhin, proche des stations ferroviaires (gares de Mulhouse TGV, à 10 km), autoroutière (A 35 à 2km) et aéroportuaires (Euroairport Bâle-Mulhouse à 5km).

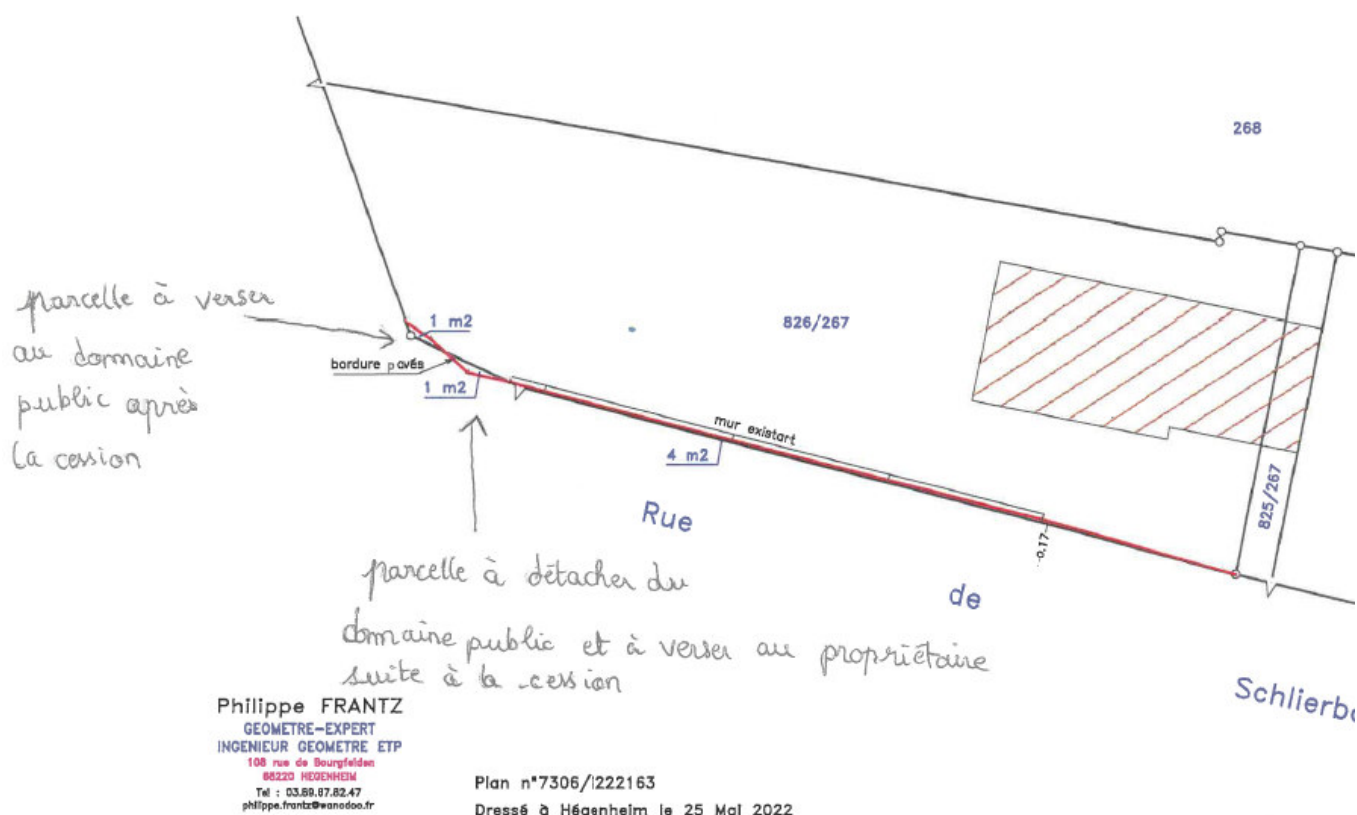
4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Situé au centre-village, à l'intersection des rues de Schlierbach et rue du Ciel, à l'adresse postale du 2c rue de Schlierbach.

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Section	Parcelle	Adresse	Contenance	
01	DP	DP	0,01	ares



4.4. Descriptif

Parcelle de terrain à bâtir, de surface plane, en bordure de voirie.

4.5. Surfaces du bâti

Sans objet.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

COMMUNE DE KEMBS (d'après cadastre et Livre Foncier)

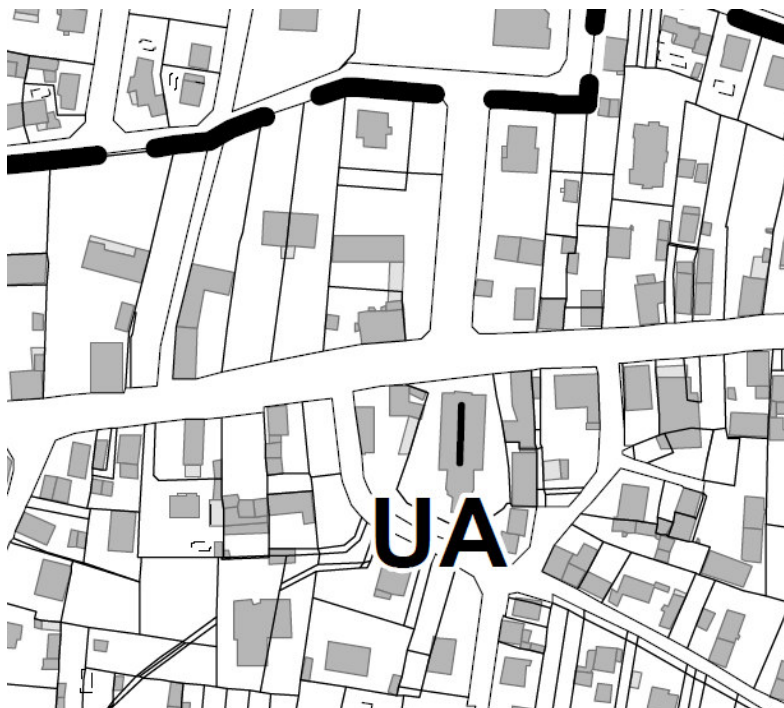
5.2. Conditions d'occupation

Bien supposé libre.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

PLU modifié en janvier 2020 – Zones UA.



6.2. Date de référence et règles applicables

Le zonage UA est défini par le PLU de la manière suivante :

CHAPITRE I – ZONE UA**Caractère de la zone [Extrait du rapport de présentation]**

La zone UA correspond aux noyaux urbains anciens de la commune. Elle permet une mixité des fonctions d'habitat, de services et d'activités. Le parti d'aménagement prévoit d'en conserver le caractère, la forme urbaine et le type de bâti.

Article UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les constructions à destination de production industrielle.
- 1.2. Les nouvelles constructions à destination agricole et forestière.
- 1.3. Les constructions à destination d'entrepôt.
- 1.4. Les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles visées à l'article UA 2.
- 1.5. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.6. Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- 1.7. L'agrandissement et/ou la transformation des établissements quelle qu'en soit leur nature, si l'opération engendre un accroissement des nuisances pour le milieu environnant ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- 1.8. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - les parcs d'attraction,
 - le stationnement de caravanes isolées sur des parcelles non bâties,
 - les terrains de camping et de caravanage,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules,
 - la création d'étangs
 - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés à la construction.

Article UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1. **Mixité sociale**
Le champ d'application territorial du présent article est délimité en annexe du règlement sur le document graphique intitulé « Délimitation des zones dans lesquelles s'appliquent les dispositions relatives à la mixité sociale de l'habitat »
Les dispositions suivantes ne s'appliquent qu'aux opérations comportant 8 logements ou plus. Au moins 25% du nombre total de logements doit être affectée au logement locatif social. Cette obligation concerne aussi bien les projets de construction neuve, de restructuration lourde ou de changement de destination.
- 2.2. Les constructions à destination d'artisanat sous réserve qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones d'habitation, les infrastructures existantes et autres équipements collectifs ; leur extension sous réserve qu'elle n'entraîne aucune aggravation des nuisances.

ADAUHR
Octobre 2019

12

P.L.U. de KEMBO
Règlement

- 2.3. Les installations classées pour la protection de l'environnement, quel que soit leur classement, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones d'habitation, les infrastructures existantes et autres équipements collectifs.

- 2.4. L'aménagement, l'extension et les annexes des constructions à destination agricole existantes sous réserve qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones d'habitation, les infrastructures existantes et autres équipements collectifs et qu'elles n'entraînent aucune aggravation des nuisances.

S'y ajoutent les articles 2.0.1 à 2.0.3 figurants au - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en page 8 du présent règlement

Article UA 3 : DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Lorsqu'une voie en impasse dessert plus de 4 logements, elle doit être aménagée dans sa partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères d'effectuer aisément un demi-tour. Les aires de retournement doivent avoir les caractéristiques dimensionnelles minimales figurant dans le glossaire.

En outre, aucune voie nouvelle ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres et une largeur de chaussée inférieure à 5 mètres.

Néanmoins pour les voies en impasse, on pourra tolérer des largeurs de plate-forme de :

- 4 mètres pour des voies dont le but est de desservir jusqu'à 2 logements,
- 6 mètres pour des voies dont le but est de desservir 3 logements ou plus.

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 dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil.

Un projet peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ADAUHR
Octobre 2019

13

P.L.U. de KEMBO
Règlement**Article UA 4 : DESERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

Se référer aux articles 4.1 à 4.4 figurants au - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en pages 8 et 9 du présent règlement

Article UA 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions enterrées par rapport au terrain naturel initial, y compris celles dont une partie resterait visible après travaux (accès de garages enterrés par exemple)
- aux murs de soutènement
- aux travaux d'isolation des constructions existantes visant à une amélioration de la performance énergétique
- aux travaux visant à améliorer l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite
- aux carports.

Lorsque le terrain d'assiette du projet de construction ou d'aménagement est desservi par plusieurs voies, les règles suivantes s'appliqueront à partir de la voie donnant l'accès carrossable principal.

- 5.1. Les constructions sur rue doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation des véhicules automobiles. Cette règle s'applique en tous points du bâtiment.
- 5.2. Toutefois l'implantation des constructions (exception faite des garages) à moins de 4 mètres de l'alignement des voies est autorisée pour :
 - les implantations à l'alignement des façades existantes afin d'assurer la continuité du bâti, dans un souci d'harmonie architecturale ;
 - les extensions des constructions existantes établies en contiguïté du volume existant sans dépasser l'alignement de la façade existante.
- 5.3. Pour les voies et les emprises publiques non ouvertes à la circulation automobile, les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives sont applicables.
- 5.4. Les margelles des piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres par rapport à l'alignement de la voie.
- 5.5. Les locaux ou aires aménagés pour le stockage des déchets en attente de collecte peuvent être implantés en bordure de voie publique ou privée sur une longueur maximale de 4 mètres. Il n'est admis qu'une aire de stockage par tranche de 30 mètres linéaires.
- 5.6. Les éléments de construction nécessaires pour permettre l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (cage d'ascenseur, rampe d'accès, ...) ou pour garantir la sécurité incendie (escalier de secours, ...) peuvent être implantés librement.
- 5.7. Les marquises et auvents d'une surface au sol inférieure ou égale à 2 m² peuvent être implantés à une distance au moins égale à 2 mètres de l'alignement de la voie.

S'y ajoutent les articles 5.0.1 et 5.0.2 figurants au - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en page 10 du présent règlement

ADAUHR
Octobre 2019

14

P.L.U. de KEMBO
Règlement**Article UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions enterrées par rapport au terrain naturel initial, y compris celles dont une partie resterait visible après travaux (accès de garages enterrés par exemple)
- aux murs de soutènement
- aux travaux d'isolation des constructions existantes visant à une amélioration de la performance énergétique
- aux travaux visant à améliorer l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite
- aux carports et aux abris de jardins légers tels que définis dans le glossaire.

6.1. Sur une profondeur de 20 mètres par rapport à l'alignement de la voie donnant l'accès principal carrossable à la construction projetée

Les constructions doivent être implantées :

- o Soit sur les limites séparatives.
- o Soit sur l'une des limites séparatives, soit en retrait des limites séparatives, auxquels cas la distance comptée horizontalement de tout point de la 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 :
 - 3 mètres si la hauteur au point le plus haut de la construction hors cages d'ascenseur, cheminées et autres ouvrages techniques affectés à ces constructions est inférieure ou égale à 10 mètres,
 - 8 mètres si la hauteur au point le plus haut de la construction hors cages d'ascenseur, cheminées et autres ouvrages techniques affectés à ces constructions est supérieure à 10 mètres. Toutefois, les garages enterrés peuvent être implantés à une distance au moins égale à 3 mètres si leur hauteur au-dessus du terrain naturel est inférieure ou égale à 1,50 mètre.

6.2. Au-delà d'une profondeur de 20 mètres par rapport à l'alignement de la voie donnant l'accès principal carrossable à la construction projetée**6.2.1. 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 :**

- 3 mètres si la hauteur au point le plus haut de la construction hors cages d'ascenseur, cheminées et autres ouvrages techniques affectés à ces constructions est inférieure ou égale à 10 mètres,
- 8 mètres si la hauteur au point le plus haut de la construction hors cages d'ascenseur, cheminées et autres ouvrages techniques affectés à ces constructions est supérieure à 10 mètres. Toutefois, les garages enterrés peuvent être implantés à une distance au moins égale à 3 mètres si leur hauteur au-dessus du terrain naturel est inférieure ou égale à 1,50 mètre.

6.2.2. L'implantation sur limite(s) séparative(s) est autorisée dans les cas suivants :**6.2.2.1. En cas d'adossesment à un bâtiment existant déjà implanté sur limite de propriété si le bâtiment à accolé ne dépasse pas la longueur sur limite, ni la hauteur sur limite du bâtiment existant.**

Toutefois, si ce dernier présente une longueur sur limite ou une hauteur sur limite inférieure aux dimensions mentionnées à l'article 6.2.2.3., le bâtiment à accolé pourra atteindre ces dimensions.

6.2.2.2. Dans le cadre d'un projet architectural commun aux deux propriétés. Dans ce cas, la hauteur maximale des constructions est celle fixée à l'article UA 9.ADAUHR
Octobre 2019

15

P.L.U. de KEMBO
Règlement

P.L.U. Approuvé 6.2.2.3. Si la hauteur sur limite du bâtiment n'excède pas 4 mètres et sa longueur de façade sur limite 7 mètres mesurés sur un seul côté de parcelle ou 12 mètres mesurés sur 2 côtés consécutifs. La distance entre deux constructions implantées sur limite séparative ne pourra pas être inférieure à 4 mètres. Pour les parcelles d'une largeur inférieure ou égale à 12 mètres, il peut être implanté une construction sur trois limites séparatives consécutives si la hauteur sur limite du bâtiment n'excède pas 4 mètres et sa longueur développée de façade sur limites n'excède pas 24 mètres. 6.2.2.4. En cas d'aménagement ou de changement de destination d'un bâtiment existant sur limite, à condition de ne pas augmenter le gabarit du bâtiment faisant l'objet des travaux. Dispositions applicables quelle que soit la profondeur 6.3. Nonobstant les articles 6.1. et 6.2., d'autres implantations sont autorisées si les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune (acte authentique). Dans ce cas les dispositions de l'article UA 7 sont applicables étant précisé que les servitudes de cour commune ne permettent pas de déroger aux hauteurs et longueurs maximales autorisées sur limites séparatives. 6.4. La distance comptée horizontalement de tout point d'une margelle de piscine non couverte au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 2 mètres. 6.5. La distance comptée horizontalement de tout point des serres ou des châssis de jardinage ou de maraîchage au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 1 mètre. 6.6. Les locaux ou les aires aménagés pour le stockage des déchets en attente de collecte peuvent être implantés sur limite séparative, ils peuvent être accolés à une construction existante. 6.7. Sauf dans le cas des schlups (voir alinéa 6.9), les extensions des constructions existantes dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions du présent règlement peuvent être établies en contiguïté du volume existant sans dépasser l'alignement de la façade existante si la hauteur sur limite de l'extension n'excède pas la hauteur du bâtiment existant et la longueur d'extension de la façade 7 mètres mesurés sur un seul côté de parcelle ou 12 mètres mesurés sur 2 côtés consécutifs 6.8. Cas des schlups Lorsqu'il existe sur deux fonds voisins des bâtiments implantés en léger recul par rapport à la limite séparative (généralement le retrait par rapport à la limite séparative correspond au débord de toiture et ne permet que le passage à pied), on est en présence d'un schlup. 6.8.1. En cas de démolition et de reconstruction de l'un de ces bâtiments, le bâtiment reconstruit peut être implanté de manière à restituer le schlup. S'il n'est pas fait usage de cette possibilité, l'implantation du bâtiment reconstruit est soumise aux dispositions définies par les alinéas précédents. 6.8.2. Les extensions des bâtiments existants ne sont admises que dans la limite du bâtiment le plus élevé tant pour la hauteur à l'égout du toit que pour la hauteur au faîtage, et / ou dans la limite du bâtiment le plus long. S'y ajoutent les articles 6.0.1 et 6.0.2 figurants au - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en page 10 du présent règlement ADAUHR Octobre 2019 16 P.L.U. de KEMBS Règlement	Article UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE La distance entre deux bâtiments à usage d'habitation doit être au moins égale à 3 mètres. Article UA 8 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS Non réglementée. Article UA 9 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel dans l'emprise de la construction projetée jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. En cas de lotissement, la référence est le niveau fini de la chaussée au droit de la construction. Calage du rez-de-chaussée 9.1. Le rez-de-chaussée ne peut dépasser de plus de 1,50 mètre le niveau moyen du terrain naturel dans l'emprise de la construction projetée. Hauteur maximale 9.2. La hauteur des constructions est limitée à 16 mètres au faîtage. 9.3. <u>Dans le cas de toitures terrasses</u>, le dessus de la dalle haute est situé à 10,50 mètres de hauteur au maximum. <u>Un volume en attique</u> peut être édifié au-dessus de ces 10,50 mètres. Son gabarit est délimité par un plan incliné à 60° au-dessus du plan horizontal correspondant à la dalle haute. 9.4. Les gabarits des constructions définis aux articles 9.2 et 9.3 ci-dessus peuvent être dépassés d'une hauteur maximale de 2,50 mètres pour les circulations verticales, cheminées et autres ouvrages techniques affectés à ces constructions. 9.5. Les équipements publics ne sont pas soumis aux dispositions des articles 9.1 à 9.4. Leur hauteur maximale est limitée à 16 mètres. Toutefois, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, cette hauteur peut être dépassée. 9.6. En cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle fixée par les articles précédents, la hauteur maximale est limitée à la hauteur de la construction existante. 9.7. La hauteur maximale des carports et des locaux pour le stockage des déchets en attente de collecte implantés dans la marge de recul par rapport à la voie ou par rapport aux propriétés voisines est limitée à 3 mètres. S'y ajoutent les articles 9.0.1 et 9.0.2 figurants au - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en page 10 du présent règlement. ADAUHR Octobre 2019 17 P.L.U. de KEMBS Règlement
Article UA 10 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS 10.1. Dispositions générales - Un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. 10.2. Matériaux - Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié. 10.3. Clôtures - La hauteur des clôtures sur rue publique ou privée est limitée à 1,60 mètre mesuré à partir du niveau du trottoir ou du niveau de la chaussée en l'absence de trottoir. Sur rue, la hauteur des murs pleins (béton, parpaings, ...) et celle des gabions (structure métallique à remplir de pierres, roches ou autre matériaux) est limitée à 1 mètre mesuré comme précisé aux alinéas précédents. Ces murs pleins peuvent être surmontés d'un dispositif à claire voie portant la hauteur totale de la clôture à 1,60 mètre au maximum. A l'intersection des voies, il pourra être imposé une hauteur moindre compatible avec la sécurité de la circulation routière. La hauteur des clôtures sur limites séparatives est limitée à 2 mètres mesurés à partir du terrain naturel initial. La hauteur des murs de soutènement¹ en limite séparative ou sur rue sera examinée en fonction de la configuration du terrain naturel et des clôtures limitrophes. Les clôtures de bâtiments publics ne sont pas soumises aux dispositions précédentes. 10.4. Locaux et aires aménagés pour le stockage des poubelles - Lorsqu'ils sont implantés à l'alignement, les locaux et aires aménagés pour le stockage des poubelles doivent être intégrés à la clôture et faire l'objet d'un traitement garantissant leur intégration paysagère. Dans tous les cas, ils doivent être conçus de manière à masquer la perception des poubelles depuis le domaine public. ¹ Un mur de soutènement, même situé en limite de propriété n'est pas, de par sa fonction, un mur de clôture, et n'est donc pas soumis à déclaration de clôture s'il ne dépasse pas le niveau du sol. Un tel mur de soutènement constitue une construction mais est placé hors du champ d'application du permis de construire. Lorsque qu'un tel mur de soutènement est soit surmonté d'une clôture, soit surélevé pour enclorre la propriété, la partie excédant le niveau du sol est soumise au régime des clôtures. ADAUHR Octobre 2019 18 P.L.U. de KEMBS Règlement	Article UA 11 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT 11.1. Dispositions générales Se référer à l'article 11.1 [11.1.1 à 11.1.7] figurant au - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en pages 10 et 11 du présent règlement. 11.2. Stationnement des véhicules motorisés Se référer à l'article 11.2 figurant au - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en page 11 du présent règlement. 11.3. Stationnement des vélos Se référer à l'article 11.3 figurant au - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en page 11 du présent règlement. Article UA 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS ET DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES - Imperméabilisation des sols Sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et pour les constructions à usage d'habitation individuelle, les espaces non imperméabilisés doivent représenter au minimum 20 % de la superficie des espaces libres. Article UA 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES Non réglementées. Article UA 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES Non réglementées. ADAUHR Octobre 2019 19 P.L.U. de KEMBS Règlement

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

Au vu du projet de régularisation foncière, La méthode d'évaluation utilisée sera :

- la méthode par **comparaison** qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1.Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

La commune de KEMBS dispose d'un marché spécifique de parcelles constructibles de très petite taille :

zone	Date	Section	parcelle(s)	adresse	surface en are	Prix	Prix / are
UA	29/10/21	1	871	rue saint Jean	0,77	11 250 €	14 610 €
UB	19/10/21	30	171,494	Neue Allmend	1,87	6 000 €	3 209 €
UA	18/03/21	1	870	Rue du Mal Foch	0,42	5 250 €	12 500 €
UA	18/03/21	1	868	Rue du Mal Foch	0,37	4 625 €	12 500 €
UB	02/12/20	2	551,553	rue du Stade	1,46	20 000 €	13 699 €
RNU-C	08/10/19	26	328	Rue des Prés	0,38	4 750 €	12 500 €
RNU-C	04/09/19	02	605	rue de Sierentz	0,18	2 250 €	12 500 €
						Moyenne	11 645 €
						Médiane	12 500 €

8.1.2.Autres sources externes à la DGFIP

Sans objet.

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Compte tenu :

- de l'ensemble des termes de comparaison,
- de la situation géographique du bien,
- de son état général,
- du projet associé

il est proposé de retenir une valeur de **12500 € / are**, valeur des termes de comparaison recensés spécifiques aux parcelles de petite taille

8.3 Valeur vénale estimée :

$0,01 \times 12500 = 125 \text{ €}$

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale est arbitrée à **125 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de **10 %**, portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à **112,50 €**.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours **vendre à un prix plus élevé** ou **acquérir à un prix plus bas** sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

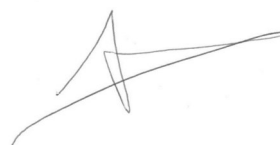
11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

Pour le Directeur et par délégation, l'évaluateur
domanial



Fabien MULLER-EGENSCHWILLER
Inspecteur des Finances Publiques

Direction Générale des Finances Publiques

Le 09/12/2022

Direction départementale des Finances Publiques du Haut-
Rhin

Pôle d'évaluation domaniale du Haut-Rhin

Cité administrative - Bâtiment J

3 rue Fleishhauer

68026 COLMAR Cedex

Courriel : ddfip68.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
publiques du Haut-Rhin

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Fabien MULLER-EGENSWILLER

Courriel : fabien.muller@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 03.89.32.77.38

Réf DS: 10667525

Réf OSE : 2022-68163-87656

Mairie de KEMBS
5 rue de Saint-Louis
6860 KEMBS

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



Nature du bien :

DÉTACHÉ DE PARCELLE

Adresse du bien :

RUE DES ACACIAS- KEMBS

Valeur :

500 € assortie d'une marge d'appréciation de **10 %**

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Mairie de KEMBS – 5 rue de Saint-Louis - 68680 KEMBS

affaire suivie par : Mme Floriane KIRCHHOFFER, DGS de la ville de KEMBS
M. Joël ROUDAIRE, maire

2 - DATES

de consultation :	23/11/2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	Sans objet
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	Sans objet
du dossier complet :	23/11/2022

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☒
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

La commune de KEMBS souhaite procéder à un échange entre un détaché d'une parcelle communale et un détaché de la propriété de la parcelle S16/811 dans le cadre d'un élargissement de la voirie d'accès.

Au vu de la superficie des détachés, seule la partie « cession » de l'échange sera traitée dans cet avis. En effet, la partie « acquisition » est inférieure au seuil des 180k€.

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

Prix négocié : Sans objet.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Le bien est situé à KEMBS, commune de +5000 habitants, membre de Saint-Louis Agglomération, sur l'axe de la D468, le long du Rhin, proche des stations ferroviaires (gares de Mulhouse TGV , à 10 km), autoroutière (A 35 à 2km) et aéroportuaires (Euroairport Bâle-Mulhouse à 5km).

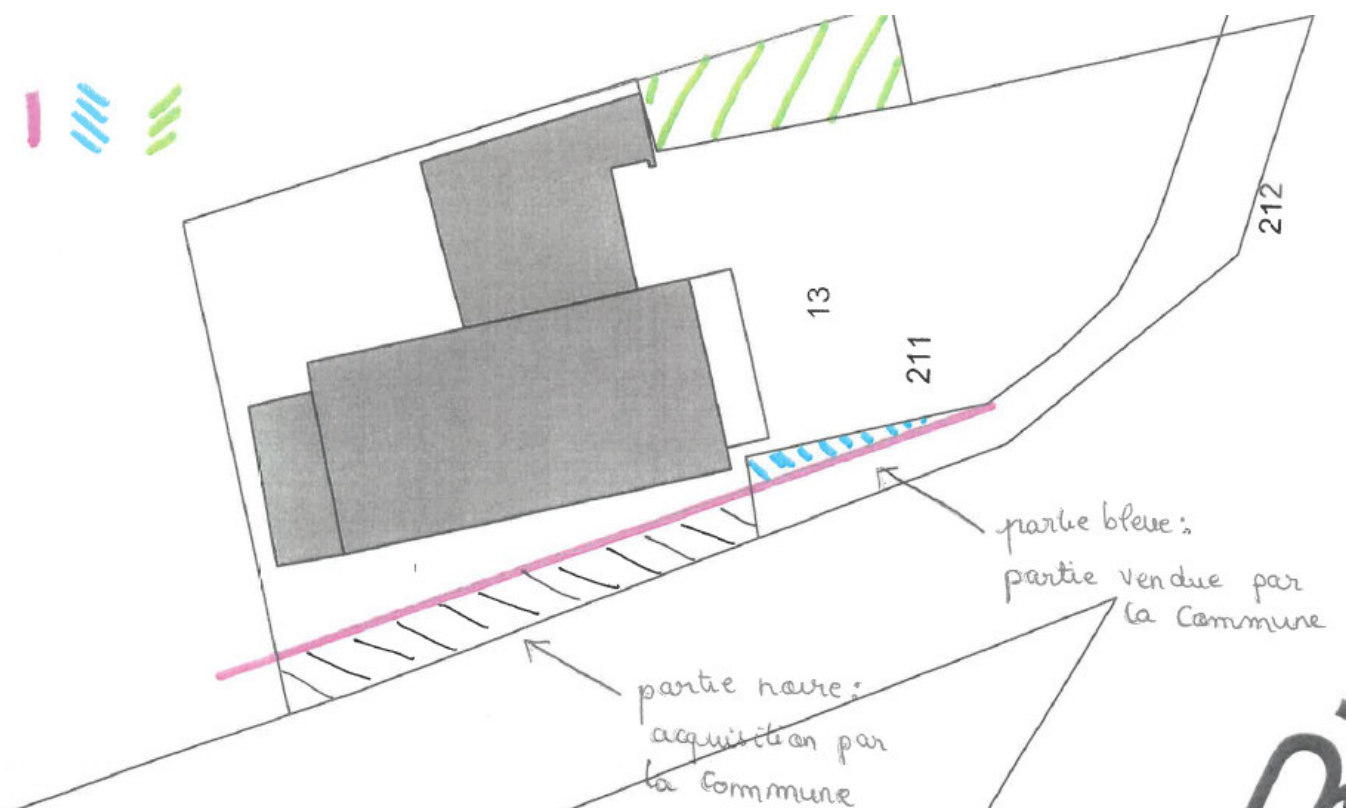
4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Situé à KEMBS-LOECHLE, le long de la rue des Acacias, à l'adresse postale du 13 rue des Acacias.

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Section	Parcelle	Adresse	Contenance	
16	822	Rue des Acacias	0,04	Ares à détacher



4.4. Descriptif

Parcelle de terrain à bâtir, de surface plane, en bordure de voirie.

4.5. Surfaces du bâti

Sans objet.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

COMMUNE DE KEMBS (d'après cadastre et Livre Foncier)

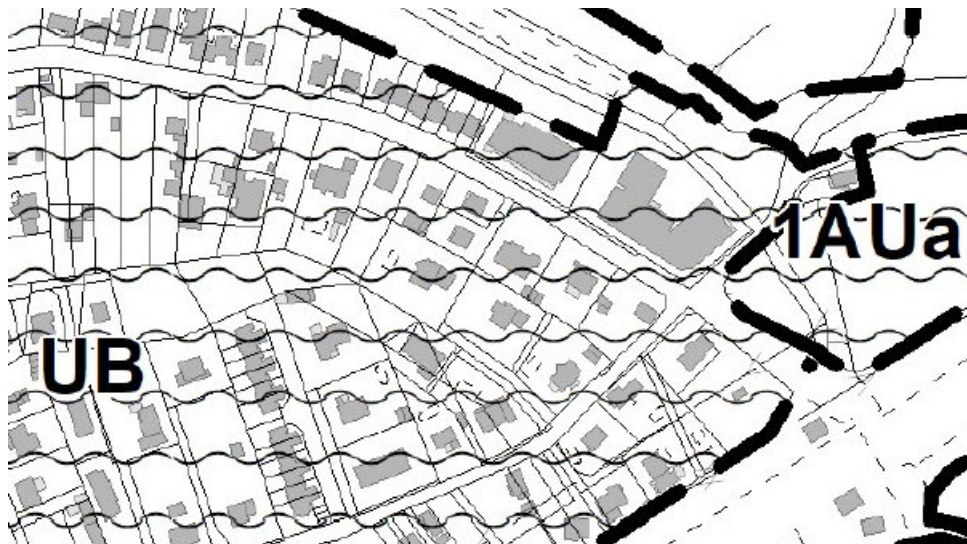
5.2. Conditions d'occupation

Bien supposé libre.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

PLU modifié en janvier 2020 – Zones UB.



6.2. Date de référence et règles applicables

Le zonage UB est défini par le PLU de la manière suivante :

P.L.U. Approuvé	P.L.U. Approuvé
CHAPITRE II – ZONE UB <i>Caractère de la zone [Extrait du rapport de présentation] Il s'agit des zones urbaines de moyenne densité, caractérisées par une forte proportion de maisons individuelles.</i> Article UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES 1.1. Les constructions à destination de production industrielle. 1.2. Les constructions à destination agricole et forestière. 1.3. Les constructions à destination d'entrepôt. 1.4. Les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles visées à l'article UB 2. 1.5. L'ouverture et l'exploitation de carrières. 1.6. Les occupations et utilisations du sol interdites visées par l'arrêté préfectoral n° 38.356 du 11 septembre 1974 portant déclaration d'utilité publique de la dérivation d'eaux souterraines et des périmètres de protection. 1.7. Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation. 1.8. L'agrandissement et/ou la transformation des établissements quelle qu'en soit leur nature, si l'opération engendre un accroissement des nuisances pour le milieu environnant ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique. 1.9. Les clôtures fixes édifiées à moins de 4 mètres du haut de la berge des cours d'eau. 1.10. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants : - les parcs d'attraction, - le stationnement de caravanes isolées sur des parcelles non bâties, - les terrains de camping et de caravanage, - les garages collectifs de caravanes, - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs, - les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules, - la création d'étangs - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés à la construction. Article UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES 2.1. Mixité sociale Le champ d'application territorial du présent article est délimité en annexe du règlement sur le document graphique intitulé « Délimitation des zones dans lesquelles s'appliquent les dispositions relatives à la mixité sociale de l'habitat » Les dispositions suivantes ne s'appliquent qu'aux opérations comportant 8 logements ou plus. Au moins 25% du nombre total de logements doit être affectée au logement locatif social. Cette obligation concerne aussi bien les projets de construction neuve, de restructuration lourde ou de changement de destination.	2.2. Les constructions à destination d'artisanat sous réserve qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones d'habitation, les infrastructures existantes et autres équipements collectifs ; leur extension sous réserve qu'elle n'entraîne aucune aggravation des nuisances. 2.3. Les installations classées pour la protection de l'environnement, quel que soit leur classement, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones d'habitation, les infrastructures existantes et autres équipements collectifs. 2.4. L'aménagement, l'extension et les annexes des constructions à destination agricole existantes sous réserve qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones d'habitation, les infrastructures existantes et autres équipements collectifs et qu'elles n'entraînent aucune aggravation des nuisances. 2.5. Dans la partie de la zone UB exposée au risque de remontée de la nappe phréatique identifiées sur le règlement graphique sous la légende « Risque de remontée de la nappe phréatique », les occupations et utilisations du sol doivent prendre en compte ce risque. 2.6. Les occupations et utilisations du sol visées par l'arrêté préfectoral n° 38.356 du 11 septembre 1974 portant déclaration d'utilité publique de la dérivation d'eaux souterraines et des périmètres de protection. S'y ajoutent les articles 2.0.1 à 2.0.3 figurants au - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en page 8 du présent règlement Article UB 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 Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Lorsqu'une voie en impasse dessert plus de 4 logements, elle doit être aménagée dans sa partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères d'effectuer aisément un demi-tour. Les aires de retournement doivent avoir les caractéristiques dimensionnelles minimales figurant dans le glossaire. En outre, aucune voie nouvelle ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres et une largeur de chaussée inférieure à 5 mètres. Néanmoins pour les voies en impasse, on pourra tolérer des largeurs de plate-forme de : - 4 mètres pour des voies dont le but est de desservir jusqu'à 2 logements, - 6 mètres pour des voies dont le but est de desservir 3 logements ou plus. 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 dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil.
ADAUHR Octobre 2019 20 P.L.U. de KEMBS Règlement	ADAUHR Octobre 2019 21 P.L.U. de KEMBS Règlement

P.L.U. Approuvé Un projet peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Article UB 4 : DESERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT Se référer aux articles 4.1 à 4.4 figurants au - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en pages 8 et 9 du présent règlement Article UB 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas : - aux constructions enterrées par rapport au terrain naturel initial, y compris celles dont une partie resterait visible après travaux (accès de garages enterrés par exemple) - aux murs de soutènement - aux travaux d'isolation des constructions existantes visant à une amélioration de la performance énergétique - aux travaux visant à améliorer l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite - aux carports. Lorsque le terrain d'assiette du projet de construction ou d'aménagement est desservi par plusieurs voies, les règles suivantes s'appliqueront à partir de la voie donnant l'accès carrossable principal. 5.1. Les constructions sur rue doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile. Cette règle s'applique en tous points du bâtiment. 5.2. Toutefois l'implantation des constructions (exception faite des garages) à moins de 4 mètres de l'alignement des voies est autorisée pour les extensions des constructions existantes établies en contiguïté du volume existant sans dépasser l'alignement de la façade existante. 5.3. Pour les voies et les emprises publiques non ouvertes à la circulation automobile, les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives sont applicables. 5.4. Les margelles des piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres par rapport à l'alignement de la voie. 5.5. Les locaux ou aires aménagés pour le stockage des déchets en attente de collecte peuvent être implantés en bordure de voie publique ou privée sur une longueur maximale de 4 mètres. Il n'est admis qu'une aire de stockage par tranche de 30 mètres linéaires. 5.6. Les éléments de construction nécessaires pour permettre l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (cage d'ascenseur, rampe d'accès, ...) ou pour garantir la sécurité incendie (escalier de secours, ...) peuvent être implantés librement. 5.7. Les marquises et auvents d'une surface au sol inférieure ou égale à 2m² peuvent être implantés à une distance au moins égale à 2 mètres de l'alignement de la voie. ADAUHR 22 P.L.U. de KEMBS Octobre 2019 Règlement	P.L.U. Approuvé S'y ajoutent les articles 5.0.1 et 5.0.2 figurants au - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en page 10 du présent règlement Article UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas : - aux constructions enterrées par rapport au terrain naturel initial, y compris celles dont une partie resterait visible après travaux (accès de garages enterrés par exemple) - aux murs de soutènement - aux travaux d'isolation des constructions existantes visant à une amélioration de la performance énergétique - aux travaux visant à améliorer l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite - aux carports et aux abris de jardins légers tels que définis dans le glossaire. Les dispositions suivantes s'appliquent sauf dans les marges de recul reportées sur le règlement graphique (recul de 10 m par rapport aux lisières forestières) 6.1. Sur une profondeur de 20 mètres par rapport à l'alignement de la voie donnant l'accès principal carrossable à la construction projetée 6.1.1. 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 : - 3 mètres si la hauteur au point le plus haut de la construction hors cages d'ascenseur, cheminées et autres ouvrages techniques affectés à ces constructions est inférieure ou égale à 10 mètres, - 8 mètres si la hauteur au point le plus haut de la construction hors cages d'ascenseur, cheminées et autres ouvrages techniques affectés à ces constructions est supérieure à 10 mètres. Toutefois, les garages enterrés peuvent être implantés à une distance au moins égale à 3 mètres si leur hauteur au-dessus du terrain naturel est inférieure ou égale à 1,50 mètre. 6.1.2. L'implantation sur limite(s) séparative(s) est autorisée dans les cas suivants : 6.1.2.1. Si la hauteur sur limite du bâtiment n'excède pas 3 mètres. 6.1.2.2. Dans le cadre d'un projet architectural commun aux deux propriétés. Dans ce cas, la hauteur maximale des constructions est celle fixée à l'article UB 9. 6.2. Au-delà d'une profondeur de 20 mètres par rapport à l'alignement de la voie donnant l'accès principal carrossable à la construction projetée 6.2.1. 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 : - 3 mètres si la hauteur au point le plus haut de la construction hors cages d'ascenseur, cheminées et autres ouvrages techniques affectés à ces constructions est inférieure ou égale à 10 mètres, - 8 mètres si la hauteur au point le plus haut de la construction hors cages d'ascenseur, cheminées et autres ouvrages techniques affectés à ces constructions est supérieure à 10 mètres. Toutefois, les garages enterrés peuvent être implantés à une distance au moins égale à 3 mètres si leur hauteur au-dessus du terrain naturel est inférieure ou égale à 1,50 mètre. ADAUHR 23 P.L.U. de KEMBS Octobre 2019 Règlement
P.L.U. Approuvé 6.2.2. L'implantation sur limite(s) séparative(s) est autorisée dans les cas suivants : 6.2.2.1. Dans le cadre d'un projet architectural commun aux deux propriétés. Dans ce cas, la hauteur maximale des constructions est celle fixée à l'article UB 9. 6.2.2.2. Si la hauteur sur limite du bâtiment n'excède pas 4 mètres et sa longueur de façade sur limite 7 mètres mesurés sur un seul côté de parcelle ou 12 mètres mesurés sur 2 côtés consécutifs. La distance entre deux constructions implantées sur limite séparative ne pourra pas être inférieure à 4 mètres. 6.2.2.3. En cas d'aménagement ou de changement de destination d'un bâtiment existant sur limite, à condition de ne pas augmenter le gabarit du bâtiment faisant l'objet des travaux. Dispositions applicables quelle que soit la profondeur 6.3. En cas d'adossement à un bâtiment existant déjà implanté sur limite de propriété si le bâtiment à accoler ne dépasse pas la longueur sur limite, ni la hauteur sur limite du bâtiment existant. Toutefois, si ce dernier présente une longueur sur limite ou une hauteur sur limite inférieure aux dimensions mentionnées à l'article 6.2.2.2., le bâtiment à accoler pourra atteindre ces dimensions. 6.4. Nonobstant les articles 6.1. et 6.2., d'autres implantations sont autorisées si les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune (acte authentique). Dans ce cas les dispositions de l'article UB 7 sont applicables étant précisé que les servitudes de cour commune ne permettent pas de déroger aux hauteurs et longueurs maximales autorisées sur limites séparatives. 6.5. La distance comptée horizontalement de tout point d'une margelle de piscine non couverte au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 2 mètres. 6.6. La distance comptée horizontalement de tout point des serres ou des châssis de jardinage ou de maraîchage au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 1 mètre. 6.7. Les locaux ou les aires aménagés pour le stockage des déchets en attente de collecte peuvent être implantés sur limite séparative, ils peuvent être accolés à une construction existante. 6.8. Le long de l'Augraben une bande de 4 mètres de profondeur doit être exempte de toute occupation du sol de nature à empêcher le curage, mises à part les clôtures démontables. S'y ajoutent les articles 6.0.1 et 6.0.2 figurants au - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en page 10 du présent règlement Article UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE La distance entre deux bâtiments à usage d'habitation doit être au moins égale à 3 mètres. Article UB 8 : EMPRISE DU SOL DES CONSTRUCTIONS 8.1. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder la moitié de la superficie du terrain. ADAUHR 24 P.L.U. de KEMBS Octobre 2019 Règlement	P.L.U. Approuvé 8.2. Les dispositions de l'article 8.1 ne s'appliquent pas : - aux piscines et aux annexes isolées de moins de 20 m², - aux travaux de mise en conformité des constructions existantes, - aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Article UB 9 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel dans l'emprise de la construction projetée jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Calage du rez-de-chaussée 9.1. Le rez-de-chaussée ne peut dépasser de plus de 1,50 mètre le niveau moyen du terrain naturel dans l'emprise de la construction projetée. Hauteur maximale 9.2. La hauteur des constructions est limitée à 14 mètres au faîtage. 9.3. Dans le cas de toitures terrasses, le dessus de la dalle haute est situé à 10,50 mètres de hauteur au maximum. Un volume en attique peut être édifié au-dessus de ces 10,50 mètres. Son gabarit est délimité par un plan incliné à 60° au-dessus du plan horizontal correspondant à la dalle haute. 9.4. Les gabarits des constructions définis aux articles 9.2 et 9.3 ci-dessus peuvent être dépassés d'une hauteur maximale de 2,50 mètres pour les circulations verticales, cheminées et autres ouvrages techniques affectés à ces constructions. 9.5. Dans les couloirs électriques figurant au règlement graphique, une hauteur libre entre le sommet de toute construction et les lignes électriques pourra être imposée. 9.6. En cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle fixée par les articles précédents, la hauteur maximale est limitée à la hauteur de la construction existante. 9.7. La hauteur maximale des carports et des locaux pour le stockage des déchets en attente de collecte implantés dans la marge de recul par rapport à la voie ou par rapport aux propriétés voisines est limitée à 3 mètres. S'y ajoutent les articles 9.0.1 et 9.0.2 figurants au - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en page 10 du présent règlement ADAUHR 25 P.L.U. de KEMBS Octobre 2019 Règlement

P.L.U. Approuvé	P.L.U. Approuvé
Article UB 10 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS 10.1. Dispositions générales - Un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. 10.2. Matériaux - Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié. 10.3. Clôtures - La hauteur des clôtures sur rue publique ou privée est limitée à 1,60 mètre mesuré à partir du niveau du trottoir ou du niveau de la chaussée en l'absence de trottoir. Sur rue, la hauteur des murs pleins (béton, parpaings, ...) et celle des gabions (structure métallique à remplir de pierres, roches ou autre matériaux) est limitée à 1 mètre mesuré comme précisé aux alinéas précédents. Ces murs pleins peuvent être surmontés d'un dispositif à claire voie portant la hauteur totale de la clôture à 1,60 mètre au maximum. A l'intersection des voies, il pourra être imposé une hauteur moindre compatible avec la sécurité de la circulation routière. La hauteur des clôtures sur limites séparatives est limitée à 2 mètres mesurés à partir du terrain naturel initial. La hauteur des murs de soutènement¹ en limite séparative ou sur rue sera examinée en fonction de la configuration du terrain naturel et des clôtures limitrophes. Les clôtures de bâtiments publics ne sont pas soumises aux dispositions précédentes. 10.4. Locaux et aires aménagés pour le stockage des poubelles - Lorsqu'ils sont implantés à l'alignement, les locaux et aires aménagés pour le stockage des poubelles doivent être intégrés à la clôture et faire l'objet d'un traitement garantissant leur intégration paysagère. Dans tous les cas, ils doivent être conçus de manière à masquer la perception des poubelles depuis le domaine public. Article UB 11 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT 11.1. Dispositions générales Se référer à l'article 11.1 [11.1.1 à 11.1.7] figurant au - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en pages 10 et 11 du présent règlement. ¹ Un mur de soutènement, même situé en limite de propriété n'est pas, de par sa fonction, un mur de clôture, et n'est donc pas soumis à déclaration de clôture s'il ne dépasse pas le niveau du sol. Un tel mur de soutènement constitue une construction mais est placé hors du champ d'application du permis de construire. Lorsque qu'un tel mur de soutènement est soit surmonté d'une clôture, soit surélevé pour enclore la propriété, la partie excédant le niveau du sol est soumise au régime des clôtures. ADAUHR Octobre 2019 26 P.L.U. de KEMBS Règlement	11.2. Stationnement des véhicules motorisés Se référer à l'article 11.2 figurant au - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en page 11 du présent règlement. 11.3. Stationnement des vélos Se référer à l'article 11.3 figurant au - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en page 11 du présent règlement. Article UB 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS ET DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES Imperméabilisation des sols Sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et pour les constructions à usage d'habitation individuelle, les espaces non imperméabilisés doivent représenter au minimum 20% de la superficie des espaces libres. Article UB 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES Non réglementées. Article UB 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES Non réglementées. ADAUHR Octobre 2019 27 P.L.U. de KEMBS Règlement

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

Au vu du projet mentionné, la méthode d'évaluation utilisée sera :

- la méthode par **comparaison** qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

La commune de KEMBS dispose d'un marché spécifique de parcelles constructibles de très petite taille :

zone	Date	Section	parcelle(s)	adresse	surface en are	Prix	Prix / are
UA	29/10/21	1	871	rue saint Jean	0,77	11 250 €	14 610 €
UB	19/10/21	30	171,494	Neue Allmend	1,87	6 000 €	3 209 €
UA	18/03/21	1	870	Rue du Mal Foch	0,42	5 250 €	12 500 €
UA	18/03/21	1	868	Rue du Mal Foch	0,37	4 625 €	12 500 €
UB	02/12/20	2	551,553	rue du Stade	1,46	20 000 €	13 699 €
RNU-C	08/10/19	26	328	Rue des Prés	0,38	4 750 €	12 500 €
RNU-C	04/09/19	02	605	rue de Sierentz	0,18	2 250 €	12 500 €
						Moyenne	11 645 €
						Médiane	12 500 €

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Sans objet.

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Compte tenu :

- de l'ensemble des termes de comparaison,
- de la situation géographique du bien,
- de son état général,
- du projet associé

il est proposé de retenir une valeur de **12500 € / are**, valeur des termes de comparaison recensés spécifiques aux parcelles de petite taille

8.3 Valeur vénale estimée :

$$0,04 \times 12500 = 500 \text{ €}$$

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale est arbitrée à **500 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de **10 %**, portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à **450 €**.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours **vendre à un prix plus élevé** ou **acquérir à un prix plus bas** sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

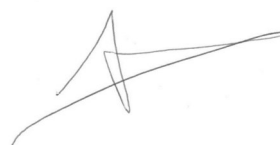
11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

Pour le Directeur et par délégation, l'évaluateur
domanial



Fabien MULLER-EGENSCHWILLER
Inspecteur des Finances Publiques

