

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Département du Bas-Rhin
MAIRIE
DE
ROSENWILLER
67560

Tél.: 03 88 50 41 66
Fax : 09 70 06 87 93

E-mail : secretariat@rosenwiller.com



J'ai l'honneur de vous informer que le Conseil Municipal se réunira à la
SALLE COMMUNALE SWISSER

Rosenwiller, le 9 mars 2021

CONVOCATION

POUR

LE CONSEIL MUNICIPAL

Le vendredi 12 mars 2021 à 18h

et vous prie de bien vouloir y assister.

ORDRE DU JOUR :

1. Adoption du compte rendu de la séance du 26 février 2021
2. Adoption du règlement d'attribution des lots à bâtir du lotissement Flachsberg
3. Divers

Le Maire
Philippe WANTZ

Séance du 12 mars 2021

Nombre de Conseillers élus : 15

Conseillers en fonction : 15

Conseillers présents : 14

Sous la Présidence de M. WANTZ Philippe, Maire

Membres présents : BARABINOT Dominique, FISCHER-STEGER Anne, GRAFF Claude, HUCK Claudine, HUCK Fernande, HUCK Jean-Georges, MARGUIN Stéphane, MEYER Christine, MEYER Eric, MODRY Nathalie, OFFENBURGER Yves, WANTZ Anne-Cécile, ZASOVA FRIEDERICH Biljana

Membres excusés : EINHART Nicolas (donne procuration à MARGUIN Stéphane)

Le secrétaire de séance ayant été désigné en la personne de Madame WANTZ Anne-Cécile, le quorum étant atteint ; le Maire remercie par avance l'ensemble des membres présents pour leur participation à cette réunion.

Ouverture de la séance : 18h00

1 APPROBATION DU PROCES VERBAL DE LA DERNIERE SEANCE

Le Maire soumet aux voix le procès-verbal de la séance du 26 février pour approbation. Le compte rendu est adopté à l'unanimité des membres présents sans observations, ni modifications.

2 ADOPTION DU REGLEMENT D'ATTRIBUTION DES LOTS DU LOTISSEMENT FLACHSBERG

Le Maire présente le projet de règlement d'attribution des lots du lotissement Flachsberg rédigé suite aux 2 réunions de travail de la commission lotissement et compte tenu des observations données par le notaire de Rosheim.

Les candidats à l'acquisition d'un lot seront invités à remplir un formulaire de candidature, une feuille de vœux et à accepter le règlement d'attribution ainsi que le règlement de construction.

Les élus passent au travers de la procédure d'attribution, des critères retenus, des conditions de vente des terrains, ainsi que des modalités du tirage au sort. Le règlement est en annexe du compte-rendu

Biljana ZASOVA FRIEDERICH s'interroge sur l'opportunité de réserver éventuellement un lot pour un professionnel de la santé.

Le débat s'installe entre les conseillers, mais aucune demande émanant de professionnel n'a été formulée à ce jour.

Anne Cécile WANTZ questionne sur la communication des résultats aux candidats après le tirage au sort. Ils seront communiqués par mail dans la journée, puis confirmés par courrier.

Le Maire propose de faire un tirage factice d'attribution des lots en fin de séance en guise de test.

Point 2 : ADOPTION DU REGLEMENT D'ATTRIBUTION DES LOTS A BATIR DU LOTISSEMENT FLACHSBERG

VU la délibération en date du 25 septembre 2015 programmant le projet d'aménagement du lotissement communal

VU l'arrêté municipal en date du 24 avril 2020 accordant un permis d'aménager

Entendu les explications du Maire, Le Conseil Municipal après en avoir délibéré, décide

14 VOIX POUR

1 ABSTENTION

- D'ADOPTER le présent règlement et ses annexes joints à la présente délibération
- CHARGE l'Etude de Maîtres CHERRIER et KUHN MAGRET notaires à ROSHEIM, de l'établissement des actes notariés
- AUTORISE le maire ou les adjoints à signer au nom de la Commune tous actes relatifs à la vente des lots à bâtir du lotissement Flachsberg

Point 3 : DIVERS

❖ Chantier CSA :

Jean-Georges HUCK informe que les travaux qui devaient être réalisés le samedi 13 mars lors du chantier nature n'ont plus lieu d'être étant donné que les branches ont déjà été "rangées" (par la SAVA) alors que c'était prévu être fait par les bénévoles. De plus, le broyeur qui devait être mis à disposition par la commune n'est pas disponible. En conséquence, décision a été prise d'annuler le chantier. Les personnes qui s'étaient inscrites (environ 15-20) ont été averties.

❖ **Visite du cimetière israélite**

Jean-Georges HUCK informe qu'une visite du cimetière israélite est programmée le mardi 13 avril à 13h45. Les places sont limitées au nombre de 6.

❖ **Prochaines dates**

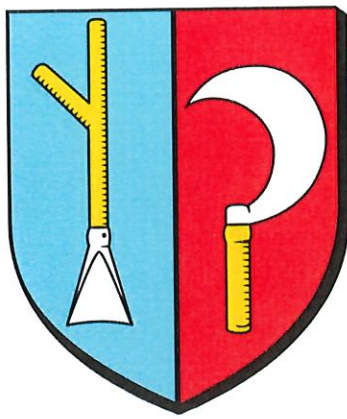
- Commission Finances : lundi 15 mars à 18h
- Auditions promoteurs : mercredi 17 mars à 18h
- Visite chantiers : samedi 20 mars à 8h30
- Conseil municipal : lundi 29 mars à 20h (budget)
- Osterputz : samedi 24 avril
- Journée citoyenne : samedi 5 juin

Jean-Georges HUCK invite tous les conseillers à participer à l'Osterputz (nettoyage de printemps) et à la Journée citoyenne, qui sont des gestes qui contribuent à la propreté de notre village et du cadre naturel qui l'entoure.

Dans le cadre de l'Osterputz, les gants, gilets jaunes enfants et sacs poubelle sont fournis par le Select'om, qui prendra en charge les déchets des nettoyages.

La journée citoyenne repose essentiellement sur le désherbage manuel des plates-bandes.

Fin de la séance : 19h10.



COMMUNE DE ROSENWILLER

Lotissement FLACHSBERG

Règlement d'attribution des lots à bâtir

Approuvé en séance du conseil municipal du 12 mars 2021

1. Préambule

La commune a acté la création d'un lotissement en date du 25 septembre 2015 en poursuivant les objectifs suivants :

- Répondre aux demandes importantes d'installation des jeunes du village
- Maintenir l'école dans son fonctionnement actuel (éviter la fermeture de classes)
- Assurer la continuité urbanistique du village
- Favoriser les économies d'énergie en urbanisant un versant plein sud
- Intégrer les nouvelles constructions en respectant la Co visibilité avec le cimetière israélite classé

2. Objet de l'opération

La commune est propriétaire de parcelles dans l'emprise du lotissement et a installé ses ateliers municipaux, sa salle associative et son dépôt d'incendie à l'extrémité ouest de la zone du futur lotissement.

L'achat des autres parcelles est porté par l'Etablissement Public Foncier d'Alsace (EPF) pour une superficie de 196,19 ares.

Dans le cadre de ce lotissement, la commune met en vente 3 types de parcelles, la mixité étant réglementée par le Pôle d'Equilibre des Territoires Ruraux (PETR), anciennement Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT).

- 26 parcelles individuelles
- 6 parcelles pour des maisons accolées
- 1 parcelle pour un collectif d'environ 15 logements

La commune a établi par délibération en conseil municipal, le présent règlement qui détaille :

- La procédure d'attribution des 26 parcelles à bâtir
- La procédure d'attribution des terrains maisons accolées et du collectif
- Les engagements de la commune envers les futurs acquéreurs

3. Critères d'attribution

3.1. Critère d'attribution pour les 26 parcelles à bâtir :

La commune identifie 3 types de candidatures pour la vente de parcelles individuelles :

- Candidature 1 : dite type P1 :
 - les personnes ayant cédé un terrain en vue de la création du lotissement, y compris leur filiation directe (enfants/petits enfants)
- Candidature 2 : dite type P2
 - les habitants du village, y compris leur filiation directe (enfants/petits enfants)
- Candidature 3 : dite type P3
 - les personnes non domiciliées dans le village

nota : les candidatures de type P2 et P3 sont issues d'une liste nominative et chronologique tenue par la commune et enrichie par des candidatures spontanées, sans qu'il ait été fait de publicité.

3.2. Critères d'attribution pour les terrains des maisons accolées et du collectif :

Pour assurer une cohérence des constructions, les lots de maisons en bande et la parcelle à destination d'un bâtiment collectif seront attribués à un promoteur via une procédure non formalisée. Les différents promoteurs candidats présenteront leur projet à la « commission Lotissement élargie » du Conseil Municipal. Cette commission sera constituée de professionnels du bâtiment et d'élus.

3.3. Critère de priorité des 3 types de candidatures :

Pour répondre à la demande initiale des habitants de Rosenwiller, il a été décidé de donner un droit de priorité aux P1 et P2.

Les candidatures P3 seront prises en compte après l'attribution des terrains aux P1 et P2.

4. Conditions de vente du terrain

4.1. Prix de vente : le prix de vente est fixé à **30 000 € TTC de l'are** pour toutes les parcelles viabilisées dans l'emprise du lotissement

Ce prix comprend : (voir document ANNEXE 3)

- la viabilisation (disponibilité des différents réseaux secs et humides en limite de parcelle)
- la construction d'un muret en pierre sèche (calcaire) en bordure de propriété côté voirie
- l'ensemble des clôtures séparatives autour du terrain + 1 portillon
- la plantation de haies champêtres sélectionnées obligatoirement dans la palette proposée (plantation en fonction de l'avancement de la construction) sur le pourtour du terrain

Ce prix ne comprend pas : (liste non exhaustive donnée à titre indicatif)

- la taxe de branchement Eau : 900 € TTC
- la taxe de branchement assainissement : 2 200 € TTC
- la taxe d'aménagement en vigueur : (pour info 4% en 2021)
- la taxe d'aménagement départementale : (pour info 1,25% en 2021)
- la redevance d'archéologie préventive : (pour info 0,4 % en 2021)
- les branchements à partir du domaine public
- les autres frais éventuels de concessionnaires (ES, gaz, téléphone, fibre)
- les frais de notaire

4.2. Dépôt de permis de construire

Pour répondre au besoin initial de la Commune, l'acquéreur devra après la signature de l'acte d'achat :

- déposer un permis de construire **dans les 2 ans**
- démarrer la construction **dans les 3 ans**

Le non-respect de ces clauses peut entraîner la rétrocession du terrain à la commune dans les conditions initiales d'achat.

4.3. **Revente de la parcelle** : Pour éviter la spéculation foncière, la parcelle nue ne pourra être revendue dans un délai de 3 ans après l'acquisition du terrain sans l'accord exprès de la commune, qui sera le 1er bénéficiaire en cas de vente. Le prix ne pourra être augmenté au-delà de l'indice de la construction

(TP 01 : dernier indice connu novembre 2020 : 113,2)

Ou indice ICC qui s'établit à 1 770 au premier trimestre 2020

Pour les points 4.2 et 4.3 une dérogation pourra être donnée après examen de la situation particulière par le Conseil Municipal.

5. Procédure d'attribution

La procédure d'attribution des 26 lots assure la transparence et l'équité de la municipalité dans son choix des acquéreurs.

5.1. Candidature

Les candidats intéressés par l'acquisition d'un lot devront confirmer leur réservation selon la date fixée dans le courrier d'accompagnement.

Les dossiers de candidature devront être déposés en Mairie et la complétude sera validée au moment du dépôt contre récépissé.

Le dossier de candidature sera constitué des éléments suivants, dûment remplis et signés :

- Un formulaire de « candidature d'acquisition » complété et les engagements signés,
- Les différentes pièces ou documents demandés comme rappelés sur le formulaire « candidature d'acquisition »
- La liste des vœux jointe au formulaire dûment renseignée et insérée dans l'enveloppe jointe prévue à cet effet.

L'enveloppe sera insérée par le candidat dans une urne à disposition au secrétariat de la Mairie. Aucune mention manuscrite ne pourra être rajoutée sur l'enveloppe.

5.2. Tirage au sort

Pour assurer une égalité des chances dans le choix des lots, un tirage au sort sera organisé. Pour se faire, chaque candidat aura renseigné le « formulaire de candidature » en listant chronologiquement ses vœux.

5.2.1. Modalités :

Le tirage au sort sera effectué par une personne assermentée en présence du Maire, de ses adjoints et de la secrétaire.

Il y aura autant de tirages que de formulaires dans l'urne.

Chaque enveloppe tirée fera l'objet d'une ouverture immédiate et d'une attribution dans le respect des choix du candidat et en fonction des lots disponibles.

Si le ou les lots demandés par le candidat sont déjà pourvus, il n'aura pas de lot.

En cas de désistement après le tirage au sort, le lot sera de nouveau disponible pour le tirage au sort des P3

5.2.2. Modalités pour les P3 :

Le nombre de candidats retenus pour le tirage au sort est fonction du nombre de lots restants à l'issue du tirage au sort des P1 et P2

Les candidats retenus sont les premiers dans l'ordre chronologique d'inscription sur la liste de réservation.

Si à l'issue du tirage au sort des P1, P2 et P3, il reste des lots disponibles, les candidats sur la liste P3 n'ayant pas concouru, seront contactés dans l'ordre chronologique d'inscription sur la liste.

5.2.3. Engagement de l'acquéreur :

A l'issue du tirage au sort, l'acquéreur signera une promesse de d'achat.

6. Conditions particulières

6.1. Règlement du lotissement :

Il existe un règlement de construction auquel il faudra se conformer et accepter les contraintes

6.2. Clause anti-spéculative :

Chaque candidat ne peut postuler :

- qu'à titre personnel
- que pour l'acquisition d'un seul lot

6.3. Echange de terrains :

La Commune autorise l'échange de terrain après le tirage au sort, avant la signature définitive de l'acte d'achat.

7. Annexes

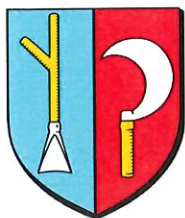
Annexe 1 : plan de composition

Annexe 2 : règlement du lotissement

Annexe 3 : prestations réalisées par l'aménageur

Annexe 4 : formulaire « candidature d'acquisition »

Annexe 5 : feuille de vœux et enveloppe



FORMULAIRE DE CANDIDATURE D'ACQUISITION D'UN TERRAIN INDIVIDUEL AU LOTISSEMENT FLACHSBERG

- IDENTITE DU OU DES CANDIDATS A L'ACCESSION (à renseigner selon la situation)

M./Mme. :

- Nom :
- Prénom :
- Adresse :
- Téléphone :
- E-mail :

Mme/M. :

- Nom :
- Prénom :
- Adresse :
- Téléphone :
- E-mail :

- PIECES JUSTIFICATIVES A JOINDRE A VOTRE DOSSIER DE CANDIDATURE :

Les pièces fournies seront utilisées pour l'instruction des dossiers par les services et pourront être examinées si besoin par la commission d'attribution des lots mais ne seront pas communiquées à un tiers.

- Copie de la pièce d'identité de chacun
- Pour les sociétés ou autres personnes morales de droit français :
 - Nom du (ou des) dirigeant, du (ou des) représentant légal, ou de la (ou des) personne dûment habilitée, et copie de leur carte d'identité ou de tout autre document officiel en cours de validité avec photographie,
 - Statuts à jour certifiés conformes par le candidat acquéreur,
 - Kbis de moins de 2 mois,
- Attestation bancaire certifiant que vous détenez sur un compte ouvert dans ses livres, une somme équivalente à 10 % du montant de l'offre ; ou accord de principe d'un établissement bancaire en cas de recours à un emprunt

- ATTESTATION

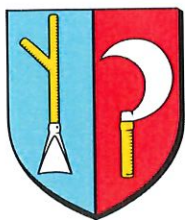
Je soussigné (e), M. / Mme _____

Je soussigné (e), Mme. / M _____

Certifie et atteste que les informations déclarées ci-dessus sont exactes,
Atteste avoir pris connaissance du règlement du lotissement et en accepte le contenu,
Atteste avoir pris connaissance de l'ensemble des modalités du présent règlement d'attribution et en accepte le contenu.

Fait à _____, le _____

Signature(s) :



FEUILLE DE VŒUX POUR LE CHOIX D'UN TERRAIN INDIVIDUEL AU LOTISSEMENT FLACHSBERG

- IDENTITE DU OU DES CANDIDATS A L'ACCESSION (à renseigner selon la situation)

M./Mme :

Mme/M. :

Nom :

Nom :

Prénom :

Prénom :

Adresse :

Adresse :

Téléphone

Téléphone

E-mail :

E-mail :

Merci de noter en face des vœux le N° de lot choisi

Mes vœux par ordre de préférence	N° de lot choisi
Vœu 1	Lot n° =
Vœu 2	Lot n° =
Vœu 3	Lot n° =
Vœu 4	Lot n° =
Vœu 5	Lot n° =
Vœu 6	Lot n° =
Vœu 7	Lot n° =
Vœu 8	Lot n° =
Vœu 9	Lot n° =
Vœu 10	Lot n° =
Vœu 11	Lot n° =
Vœu 12	Lot n° =
Vœu 13	Lot n° =

Mes vœux par ordre de préférence	N° de lot choisi
Vœu 14	Lot n° =
Vœu 15	Lot n° =
Vœu 16	Lot n° =
Vœu 17	Lot n° =
Vœu 18	Lot n° =
Vœu 19	Lot n° =
Vœu 20	Lot n° =
Vœu 21	Lot n° =
Vœu 22	Lot n° =
Vœu 23	Lot n° =
Vœu 24	Lot n° =
Vœu 25	Lot n° =
Vœu 26	Lot n° =

Pour information : le nombre de vœux à indiquer reste votre libre choix.

Nous vous rendons attentif : si vous demandez peu de lots, vous risquez de n'en obtenir aucun.

Fait à _____, le _____

Signature(s) :

Nota : - Les surfaces des parcelles sont données à titre indicatif,
- Un P.V. d'arpentage, notifiant les surfaces réelles de chaque lot, sera édité par un géomètre expert après les travaux de viabilisation

Lotissement communal à Rosenwiller

PLAN DE COMPOSITION



PRESTATIONS REALISEES PAR L'AMENAGEUR



HAIE CHAMPÊTRE (FOURNITURE ET PLANTATION) + CLÔTURE MÉTALLIQUE TYPE «PARISIENNE» (HAUTEUR 1,20 M) SUR DOMAINE PRIVÉ LE LONG DES LIMITES SÉPARATIVES

DEUX PLACES DE STATIONNEMENT PRIVATIVES // BÉTON BALAYÉ TEINTE OCRE // ÉPAISSEUR 20 CM

TOTEM BOÎTE AUX LETTRES ET COFFRETS DE BRANCHEMENT (ÉLECTRICITÉ, GAZ)

REGARDS DE BRANCHEMENTS :

- EAUX USÉES
- EAUX PLUVIALES (CUVE DE RETENTION ET STOCKAGE)
- ADDUCTION D'EAU POTABLE
- TÉLÉPHONE ET FIBRE



RETOUR CLÔTURE MÉTALLIQUE TYPE «PARISIENNE» (HAUTEUR 1.20 M) + PORTILLON (HAUTEUR 1.20 M / LARGEUR 1.00 M) ENTRE LA LIMITE SÉPARATIVE ET LA MAISON

HAIE CHAMPÊTRE (FOURNITURE ET PLANTATION) SUR DOMAINE PRIVÉ LE LONG DES EMPRISES PUBLIQUES

MURET + COUVERTINE EN PIERRE SÈCHE (HAUTEUR VUE 40 CM) // POSÉ SUR LONGRINE BÉTON (40 CM DE LARGE)

