

ARRÊTÉ

**n° P027/2026 du 27 juillet 2026
DECIDANT D'EXERCER LE DROIT DE PREEMPTION AU TITRE DES
ESPACES NATURELS SENSIBLES PAR SUBSTITUTION AU
DEPARTEMENT SUR LES PARCELLES CADASTREES SECTION 06,
PARCELLES N°64 et 65 AU LIEU-DIT SPIEGEL**

MMS/CW

Le Maire de la Commune de HABSHEIM

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment son article L 2122-22 ;

Vu les dispositions du code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.213-8, L.215-7, L.215-17, L.215-21, R.213-10, R.215-1 et suivants ;

Vu la délibération du 15 février 2001 du Conseil municipal, demandant au Conseil Général du Haut-Rhin la création de zone de préemption au titre des espaces naturels sensibles sur le territoire communal ;

Vu la délibération du 18 mai 2001 du Conseil Général du département du Haut-Rhin, décidant la création d'une zone de préemption au titre des espaces naturels sensibles sur la colline du Tannenwald-Zuhrenwald, à l'Ouest du ban de la commune d'Habsheim ;

Vu la délibération du Conseil Municipal du 02 juillet 2026 déléguant l'exercice, au nom de la Commune, des droits de préemption au Maire ;

Vu la Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) en date du 19 mai 2026, adressée au Président de la Collectivité européenne d'Alsace (CeA) par Maître Benoît JORON, notaire associé au 17 rue des Cerisiers, 25150 BOURGUIGNON et concernant les parcelles cadastrées section 06 n°64 et 65 ;

Vu la décision de la CeA en date du 11 juin 2026 renonçant à exercer le droit de préemption sur les parcelles visées par la DIA ;

Vu la transmission de la DIA, par la CeA, à la commune reçue en mairie le 15 juin 2026 ;

Vu l'avis du service du Domaine de la direction départementale des finances publiques en date du 24 juin 2026 relatif aux parcelles section 06 numéro 64 et numéro 65, d'une superficie totale de 5.53 ares ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Habsheim approuvé le 15 février 2018, modifié et approuvé le 31 janvier 2022 ;

CONSIDERANT que la Collectivité européenne d'Alsace est le titulaire principal du droit de préemption au titre des espaces naturels sensibles ;

CONSIDERANT que la commune est titulaire du droit de préemption par substitution au titre de l'article L.215-7 du code de l'urbanisme ;

CONSIDERANT qu'au titre de l'article R.215-16 du code de l'urbanisme, la décision de préemption de la commune doit être notifiée dans un délai de trois mois ;

CONSIDÉRANT que les parcelles cadastrées section 06 numéro 64 et 65 sont incluses dans le périmètre de la zone de préemption des espaces naturels sensibles instituée par délibération du Conseil Général du Haut-Rhin du 18 mai 2001 sur la colline du Tannenwald-Zuhrenwald.

CONSIDERANT que les collines du Tannenwald-Zuhrenwald forment un site présentant une sensibilité écologique particulière, participant au maintien des continuités écologiques et des habitats naturels ; elles présentent des caractéristiques paysagères remarquables, composées d'une mosaïque de prés, prairies, pâturages, vergers, friches herbacées, vignes relictuelles et offrent des points de vue exceptionnels ;

CONSIDERANT que les parcelles section 06 numéro 64 et 65 situées sur les collines du Tannenwald-Zuhrenwald sont nécessaires à la mise en œuvre de la politique des espaces naturels sensibles ;

CONSIDERANT que la commune entend assurer une gestion écologique du site en conciliant sa préservation avec une ouverture raisonnée au public, en s'appuyant sur le réseau de chemins existants permettant des points de vue exceptionnels ;

ARRETE

Article 1 : Il est décidé d'acquérir par exercice du droit de préemption, le bien immobilier cadastré section 06 parcelles numéro 64 et numéro 65, d'une superficie totale de 5.53 ares au lieu-dit Spiegel, qui a fait l'objet de la déclaration d'intention d'aliéner reçue par la Collectivité européenne d'Alsace le 19 mai 2026 appartenant à Monsieur Raphaël VONSCHIEDT, domicilié 9 rue de l'Oiseau bleu, 68850 STAFFELFELDEN.

Article 2 : La préemption des parcelles cadastrées section 06 numéro 64 et numéro 65, est exercée dans le cadre de la mise en œuvre de la politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des collines du Tannenwald-Zuhrenwald délimitées en espaces naturels sensibles, en s'appuyant sur le réseau de chemins existants et conduisant à la réalisation d'actions telles que la suppression des clôtures existantes qui entravent et cloisonnent ce site.

Article 3 : La commune de Habsheim décide de préempter les parcelles cadastrées section 06 numéro 64 et numéro 65, à un prix différent de celui indiqué dans la déclaration d'intention d'aliéner. Le prix proposé par la commune est fixé à 660 € (Six-cent-soixante euros) hors frais d'acte (émoluments du notaire et droits d'enregistrement) et correspond à l'estimation du Directeur départemental des Finances publiques du Haut-Rhin, service du domaine, en date du 24 juin 2026.

Article 4 : Conformément à l'article R.213-10 du code de l'urbanisme, le propriétaire dispose d'un délai de deux mois pour notifier à la Commune de Habsheim :

- Soit qu'il accepte le prix proposé ;
- Soit qu'il maintient son prix initial figurant dans sa déclaration et accepte que le prix soit fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation ;
- Soit qu'il renonce à l'aliénation.

Le silence du propriétaire dans le délai de deux mois mentionné équivaut à une renonciation d'aliéner.

A défaut d'acceptation de l'offre, la commune saisira le juge de l'expropriation compétent pour la fixation du prix.

Article 5 : En cas d'accord sur le prix offert par le titulaire du droit de préemption, un acte authentique sera dressé dans un délai de trois mois à compter de cet accord pour constater le transfert de propriété.

Article 6 : En cas de saisine du juge de l'expropriation, la commune de Habsheim consignera une somme égale à 15 % de l'évaluation faite par le Directeur départemental des Finances publiques (service du Domaine).

Copie du récépissé de consignation sera notifiée à la juridiction et au propriétaire dans le délai de trois mois à compter de la saisine du juge.

Article 7 : Madame Marie-Madeleine STIMPL, maire de Habsheim est autorisée à signer tous les documents nécessaires à cet effet.

La dépense résultant de cette acquisition est inscrite au budget de la commune.

Article 8 : Monsieur le Directeur Général des Services de la commune de HABSHEIM est chargé de l'exécution du présent arrêté.

le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'auteur de l'acte (La maire de la Commune de Habsheim) ou d'un recours pour excès de pouvoir auprès du Tribunal administratif de Strasbourg 31 rue de la Paix - BP 51038, 67070 STRASBOURG Cedex dans un délai de deux mois à compter de sa notification.

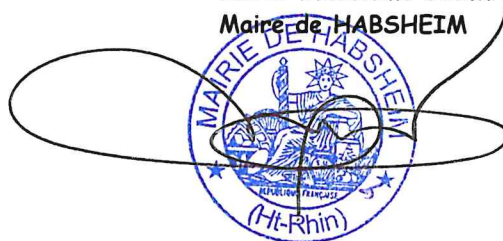
Article 9 : Ampliation du présent arrêté est notifiée :

- au vendeur : Monsieur Raphaël VONSCHIEDT, domicilié 9 rue de l'Oiseau bleu, 68850 STAFFELFELDEN ;
- à Maître JORON Benoît, notaire associé 17 rue des Cerisiers, 25150 BOURGUIGNON ;
- à l'acquéreur déclaré dans la D.I.A : Monsieur David BIRLING, domicilié, 6 Avenue Roger Salengro, 68100 MULHOUSE ;
- au Président de la Collectivité européenne d'Alsace ;
- au préfet du Haut-Rhin.

Fait à HABSHEIM, le 27 juillet 2026

Marie-Madeleine STIMPL

Maire de HABSHEIM



Colmar, le

11 JUIN 2026

Direction Générale Adjointe Environnement
Direction de l'Environnement et de l'Agriculture
Service Environnement

Dossier suivi par : Samuel AUDINOT/CS
Tél. : 03 89 30 65 30
Mél. : Samuel.Audinot@alsace.eu
Références : A26-0006026
RECOMMANDE A.R. n° 2C 180 652 6886 0

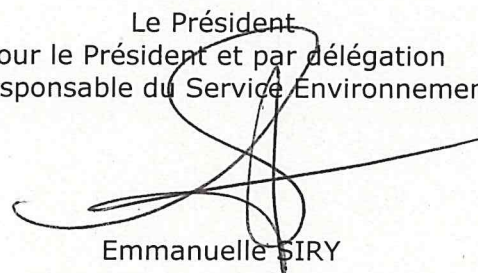
Madame Marie-Madeleine STIMPL
Maire
MAIRIE
94 rue du Général de Gaulle
68440 HABSHEIM



BORDEREAU D'ENVOI

Désignation des pièces	Nombre	Observations
<u>ZONE DE PREEMPTION AU TITRE DES ESPACES NATURELS SENSIBLES A HABSHEIM</u> ✓ Section 6, parcelles n° 64 et 65 au lieu-dit Spiegel • Copie de notre réponse	1	Transmis pour attribution, votre commune disposant d'un mois supplémentaire pour une préemption par substitution dans le respect des objectifs fixés par la délibération de création de la zone de préemption.

Le Président
Pour le Président et par délégation
La Responsable du Service Environnement



Emmanuelle SIRY

Collectivité européenne d'Alsace

Hôtel d'Alsace
Place du Quartier Blanc 67964 STRASBOURG Cedex 9

Hôtel d'Alsace
100 Avenue d'Alsace 68000 COLMAR
03 69 49 39 29 | www.alsace.eu



Colmar, le

11 JUIN 2026

Direction Générale Adjointe Environnement
Direction de l'Environnement et de l'Agriculture
Service Environnement

Dossier suivi par : Samuel AUDINOT/CS
Tél. : 03 89 30 65 30
Mél. : samuel.audinot@alsace.eu
Références : A26-0006026

RECOMMANDE AR n° 2C 180 652 6885 3

SCP L. RENAUD-BERTOUX – B. JORON
Notaires Associés
17 Rue des Cerisiers
25150 BOURGUIGNON

COPIE

Maîtres,

Vous avez sollicité la Collectivité européenne d'Alsace au sujet d'une déclaration d'intention d'aliéner pour un bien compris dans la zone de préemption délimitée à HABSHEIM au titre des Espaces Naturels Sensibles.

Il s'agit du projet de vente ci-après désigné :

- ✓ Dossier : VONSCHIEDT / BIRLING réceptionné le 19 mai 2026,
- ✓ Section 6, parcelles n° 64 et 65 au lieu-dit Spiegel,
- ✓ D'une surface totale de 5,53 ares.

La Collectivité européenne d'Alsace est le titulaire principal du droit de préemption. Après examen de cette déclaration d'intention d'aliéner, elle renonce à exercer ce droit sur ce projet de cession. Toutefois, pour cette opération, la commune de HABSHEIM peut utiliser ce droit de préemption par substitution dans le cadre de sa politique de préservation ou de renaturation de son patrimoine naturel et périurbain.

Pour information, vous pouvez également consulter la cartographie en ligne depuis le site <https://geoservices.alsace.eu/> en recherchant « Espaces Naturels Sensibles ». Le Service de l'Environnement reste à votre disposition pour vous renseigner sur vos projets.

Je vous prie de croire, Maîtres, à l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président

Signé électroniquement par : Frédéric BIERRY
Date de signature : 11/06/2026
Qualité : Président de la Collectivité européenne d'Alsace

Frédéric BIERRY

Collectivité européenne d'Alsace

Hôtel d'Alsace
Place du Quartier Blanc 67964 STRASBOURG Cedex 9

Hôtel d'Alsace
100 Avenue d'Alsace 68000 COLMAR

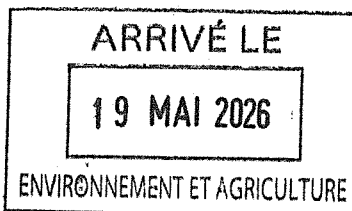
03 69 49 39 29 | www.alsace.eu

La correspondance doit être adressée à M. le Président de la Collectivité européenne d'Alsace.



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité



Accusé de réception en préfecture
068-216801183-20260728-P027-2026-AI
Date de télétransmission : 28/07/2026
Date de réception préfecture : 28/07/2026



Déclaration d'intention d'aliéner ou demande d'acquisition d'un bien soumis à l'un des droits de préemption prévus par le code de l'urbanisme

Ce formulaire est émis par le ministère en charge de l'urbanisme¹.

Ce formulaire peut se remplir facilement sur ordinateur. Si vous ne disposez pas du logiciel adapté, vous pouvez télécharger Adobe Acrobat Reader gratuitement via ce lien [☞](#)

- ☒ Déclaration d'intention d'aliéner un bien (1)
- ☐ Soumis au droit de préemption urbain (D.P.U.) (articles L. 211-1 et suivants du Code de l'urbanisme (2))
 - ☐ Compris dans une zone d'aménagement différé (Z.A.D.) (articles L. 212-1 et suivants du Code de l'urbanisme (3))
 - ☒ Compris dans une zone de préemption délimitée au titre des espaces naturels sensibles (articles L. 215-1 et suivants du Code de l'urbanisme (4))
- ☐ Demande d'acquisition d'un bien (1)
- ☐ Soumis au droit de préemption urbain (D.P.U.) (2)
 - ☐ Compris dans une zone d'aménagement différé (Z.A.D.) (3)

Cadre réservé à l'administration

Date de dépôt au guichet : ____/____/____ N° d'enregistrement :

Prix moyen au m² :

A - Propriétaire(s) du bien

Pour une personne physique (5) :

Nom d'usage 1

VONSCHIEDT

Prénom 1

Raphaël

Profession (facultatif) (6) : Conducteur d'équipement

Si le bien n'est pas en indivision, veuillez renseigner l'identité de l'éventuel co-déclarant :

Nom

Prénom

Profession (facultatif) (6) :

Pour une personne morale (7) :

Dénomination

Forme juridique

N° SIRET

Nom d'usage du représentant

Prénom du représentant

Si le bien est en indivision (8), soit entre personnes physiques, soit entre personnes morales, indiquer la quote-part du déclarant : _____, indiquer le nombre de co-indivisaire(s) : _____ et compléter la fiche complémentaire « Autre(s) déclarant(s) » (9) en indiquant leur(s) nom(s), prénom(s), adresse(s) et quote(s)-part(s).

[1] Article A 213.1 du Code de l'urbanisme.



A26-0006026

Adresse ou siège social (10)

N° de boîte aux lettres, appartement, escalier, étage... : _____

Nom de l'entrée, immeuble, résidence, ZA... : _____

Numéro : 9 Voie : Rue de l'Oiseau Bleu

Lieu-dit : _____ Localité : STAFFELFELDEN

Pays : FRANCE Division territoriale (si international) : _____

Code postal : 6 8 8 5 0 BP : _____ Cedex : _____

Téléphone (facultatif) : _____ Indicatif (facultatif) : _____

Adresse électronique (facultatif) : _____

@

B - Situation du bien

Adresse précise du bien

La cession du bien entraîne-t-elle une division parcellaire ? ☐ Oui ☒ Non

N° de boîte aux lettres, appartement, escalier, étage... : _____

Nom de l'entrée, immeuble, résidence, ZA... : _____

Numéro : _____ Voie : _____

Lieu-dit : SPIEGEL

Localité : HABSHEIM Code postal : 6 8 4 4 0

Superficie totale de l'assiette foncière du bien cédé (m²) : 553

Références cadastrales de la parcelle²

Préfixe	Section	N°	Localité	superficie
	6	64	SPIEGEL	280
	6	65	SPIEGEL	273

(i) Si le bien est situé sur plus de parcelles cadastrales, veuillez renseigner l'annexe dédiée.

Plan(s) cadastral(aux) joint(s) ☒ Oui ☐ Non

C - Désignation du bien

Immeuble

☐ Non bâti ☒ Bâti sur terrain propre

☐ Bâti sur terrain d'autrui, dans ce cas indiquer le nom du propriétaire : _____

En cas d'indivision, précisez la quote-part du bien vendu : _____

Nature des droits cédés

☒ Pleine Propriété ☐ Nue-Propriété ☐ Usufruit

Nature du sol en superficie (m²)

Terres	Prés	Vergers	Vignes	Bois	Landes

[2] Si le bien est situé sur plusieurs communes soumises au DPU, autant de DIA que de communes sont nécessaires.

Carrières	Eaux cadastrées	Jardins	Terrains à bâtir	Terrains d'agrément	Sol

Caractéristiques du bien (hors copropriétés et division en volumes)

☒ Bâtiments vendus en totalité (11) :

Surface construite au sol (m²) : _____ Surface utile ou habitable (m²) : _____

Nombre de : ☐ Niveaux _____ ☐ Appartements _____ ☐ Autres locaux _____

Caractéristiques du bien (division en volumes)

☐ Vente en volumes N° des volumes : _____

Caractéristiques du bien (copropriété)

☐ Locaux dans un bâtiment en copropriété (12)

N° d'inscription au registre des copropriétés : _____

Le bien est achevé depuis : ☐ Plus de 4 ans ☐ Moins de 4 ans

Le règlement de copropriété a été publié aux hypothèques depuis : ☐ Plus de 10 ans ☐ Moins de 10 ans

N° du lot	Bâtiment	Étage	Quote-part des parties communes	Nature	Surface utile ou habitable

Lotissement

Bien situé dans un lotissement ? ☐ Oui ☒ Non ^① Joindre le règlement et le cahier des charges du lotissement.

Droits sociaux (13)

Désignation de la société : _____ Nombre de parts cédées : _____

Désignation des droits : _____ Nombre total de parts : _____

Nature : _____

Numéro des parts : _____

La cession conduit-elle l'acquéreur à détenir la majorité des parts de la société ? ☐ Oui ☐ Non

D - Usage et occupation (14)

Usage ^① Si plusieurs usages, cocher les cases correspondantes

☐ Habitation ☐ Professionnel ☐ Commercial ☐ Agricole

☒ Autre (préciser) : Sans usage

Occupation

- ☒ Par le(s) propriétaire(s)
☐ Par un (des) locataire(s) - Le cas échéant, préciser la nature du bail, le montant annuel hors charge du loyer, la date de prise d'effet et de fin de bail et le nom du locataire.
☐ Sans occupant
☐ Autre (préciser) : _____

Une installation soumise à autorisation ou à enregistrement, au titre du code de l'environnement a-t-elle été exploitée sur le terrain ?

- ☐ Oui - S'il y a lieu, joindre les informations dues telles que spécifiées par l'article L. 514-20 du code de l'environnement.
☒ Non

E - Droits réels ou personnels (15)

Grevant les biens : ☐ Oui ☒ Non

Préciser la nature : _____ Indiquer si rente viagère antérieure : ☐ Oui ☒ Non

F - Modalité de la cession ou de la donation

1 - Vente amiable

Prix de vente ou évaluation (en chiffres) : 29000

(en lettres) : VINGT-NEUF MILLE EUROS

Si TVA en sus du prix, préciser le montant (en chiffres) : _____

Dont éventuellement inclus : Mobilier : _____ Autres : _____

Vente indissociable d'autres biens : ☐ Oui ☒ Non

Si oui, adresse précise du bien (description à porter en annexe) : _____

Modalité de paiement

☒ Comptant à la signature de l'acte authentique ☐ À terme (préciser) : _____

☐ Si commission, montant : _____ ☐ TTC ☐ HT

À la charge de : ☐ Acquéreur ☐ Vendeur

☐ Si paiement en nature

Désignation de la contrepartie de l'aliénation : _____

Évaluation de la contrepartie : _____

☐ Rente viagère Montant annuel : _____ Montant comptant : _____

Bénéficiaire(s) de la rente : _____

☐ Droit d'usage et d'habitation ☐ Vente de la nue-propriété

Évaluation de l'usage ou de l'usufruit : _____

Autres modalités de transfert

☐ Échange

Désignation des biens reçus en échange : _____

Montant de la soulte le cas échéant : _____

Propriétaires contre-échangistes :

☐ Apports en société

Bénéficiaire : _____ Estimation du bien apporté : _____

☐ Cession de tantième de terrains contre remise de locaux à construire

Estimation du terrain : _____ Estimation des locaux à remettre (dation) : _____

☐ Location-accession - Estimation de l'immeuble objet de la location-accession : _____

2 - Adjudication (16)

☐ Volontaire ☐ Ou rendue obligatoire par une disposition législative ou réglementaire

☐ Mettant fin à une indivision ne résultant pas d'une donation-partage

Date de l'adjudication : ____/____/____ Montant de la mise à prix : _____

Lieu de l'adjudication : _____

3 - Donation (17)

☐ Oui ☒ Non

G - Les soussignés déclarent

Que le(s) propriétaire(s) nommé(s) à la rubrique A

☒ 1-A (ont) recherché un acquéreur disposé à acquérir les biens désignés à la rubrique C aux prix et conditions indiqués

Acquéreur - personne physique (facultatif) (18) :

Nom d'usage

Prénom

BIRLING

David

Profession : Gemmologue

Acquéreur - personne morale (facultatif) (18) :

Nom d'usage du représentant

Prénom du représentant

Dénomination

Forme juridique

N° SIRET

Adresse de l'acquéreur (facultatif) (18) :

N° de boîte aux lettres, appartement, escalier, étage... : _____

Nom de l'entrée, immeuble, résidence, ZA... : _____

Numéro : 6 Voie : Avenue Roger Salengro

Lieu-dit : _____ Localité : MULHOUSE

Pays : FRANCE Division territoriale (si international) : _____

Code postal : 6 8 1 0 0 BP : _____ Cedex : _____

Téléphone (facultatif) : _____ Indicatif (facultatif) : _____

Adresse électronique (facultatif) : _____

@

Indications complémentaires concernant l'opération envisagée par l'acquéreur (facultatif) (19) :

- ☐ 2 - Demande(nt) au titulaire du droit de préemption d'acquérir les biens désignés à la rubrique C aux prix et conditions indiqués (20).
- ☐ 3 - Qu'il est chargé de procéder à la vente par voie d'adjudication comme indiqué à la rubrique F-2 des biens désignés à la rubrique C appartenant au(x) propriétaire(s) nommé(s) à la rubrique A.

SCP L. RENAUD-BERTOUX - B. JORON

Notaires Associés

17 Rue des Cerisiers
25150 BOURGUIGNON

Fait à : BOURGUIGNON

Le : 1 9 / 0 5 / 2 0 2 6

Signature et cachets s'il y a lieu

H - Rubrique à remplir si le signataire est le notaire ou un autre mandataire (21)

Nom d'usage

JORON

Prénom

Benoît

Qualité

Notaire

Adresse électronique :

benoit.joron @ notaires.fr

Adresse

N° de boîte aux lettres, appartement, escalier, étage... : _____

Nom de l'entrée, immeuble, résidence, ZA... : _____

Numéro : 17 Voie : Rue des Cerisiers

Lieu-dit : _____

Localité : BOURGUIGNON Pays : FRANCE

Code postal : 2 5 4 6 0 BP : _____ Cedex : _____

Téléphone : 0 7 8 8 9 6 7 9 1 2 (Indicatif si international) : + _____

I - Observations

Cadre réservé au titulaire du droit de préemption

Informations concernant vos données à caractère personnel

Nous avons besoin de vos données pour étudier votre demande et pour vous contacter par la suite.

Le responsable de traitement de la déclaration d'intention d'aliéner est la commune de dépôt de votre dossier. Les données recueillies seront transmises aux services compétents pour l'instruction de votre demande.

Ainsi, pour toutes informations, questions ou exercice de vos droits portant sur la collecte et le traitement de vos données à des fins d'instruction, veuillez prendre contact avec la mairie du lieu de dépôt de votre dossier.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation des données et de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés modifiée, vous disposez d'un droit d'accès et de rectification.

Si vous estimez que vos droits ne sont pas respectés, vous pouvez faire une réclamation auprès de la Commission Nationale Informatique et Libertés (CNIL), par courrier :

À l'attention du délégué à la protection des données

3 Place de Fontenoy

TSA 80715

75334 Paris Cedex 07

Annexe - Références cadastrales

Si votre bien porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez indiquer pour chaque parcelle cadastrale sa superficie :

Préfixe	Section	N°	Localité	Superficie totale (m²)

Préfixe	Section	N°	Localité	Superficie totale (m²)

Préfixe	Section	N°	Localité	Superficie totale (m²)

Préfixe	Section	N°	Localité	Superficie totale (m²)

Préfixe	Section	N°	Localité	Superficie totale (m²)

Préfixe	Section	N°	Localité	Superficie totale (m²)

Préfixe	Section	N°	Localité	Superficie totale (m²)

Préfixe	Section	N°	Localité	Superficie totale (m²)

Préfixe	Section	N°	Localité	Superficie totale (m²)

Préfixe	Section	N°	Localité	Superficie totale (m²)

Préfixe	Section	N°	Localité	Superficie totale (m²)

Déclaration d'intention d'aliéner ou demande d'acquisition d'un bien soumis à l'un des droits de préemption prévus par le code de l'urbanisme

Liste des renvois figurant dans le formulaire

- (1) – La déclaration ou la demande doit être établie en 4 feuillets et adressée au destinataire (cf. renvois (2), (3) et (4)) par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal, ou déposée contre décharge, ou transmise par voie électronique.
- (2) – Si le bien est soumis au droit de préemption urbain, régi par les articles L. 211-1 et suivants du code de l'urbanisme, la déclaration ou la demande doit être adressée à la mairie de la commune où est situé ce bien.
- (3) – Si le bien est compris dans une zone d'aménagement différé (article L. 212-1 et suivants du code de l'urbanisme), la déclaration ou la demande est à adresser au maire de la commune où est situé ce bien.
- (4) – Si le bien est compris dans une zone de préemption délimitée au titre de la législation sur les « espaces naturels sensibles » (article L. 215-1 et suivants du code de l'urbanisme), la déclaration est à adresser au président du conseil départemental du département dans lequel est situé ce bien.
- (5) – Si la demande est faite conjointement par deux personnes qui ne sont pas en indivision, il faut indiquer le nom et le prénom du second déclarant dans nom 2 prénom 2 ; dans le cas d'une indivision des compléments devront être apportés dans la fiche complémentaire dédiée « Autre(s) déclarant(s) » (cf. renvoi 9).
- (6) – Si la profession est renseignée, elle doit l'être selon la nomenclature INSEE des professions et catégories socio-professionnelles en 8 postes : agriculteurs exploitants, artisans, commerçants et chefs d'entreprise, cadres et professions intellectuelles supérieures, professions intermédiaires, employés, ouvriers, retraités, autres personnes sans activité professionnelle.
- (7) – Si le déclarant est une personne morale ou plusieurs personnes morales, les éléments doivent être clairement renseignés (Siret, forme juridique et identité du représentant). La possibilité qu'il y ait plusieurs personnes comme déclarants peut être traitée dans la fiche complémentaire dédiée « Autre(s) déclarant(s) ».
- (8) – Pour les immeubles en indivision, deux cas doivent être distingués :
– l'immeuble est soumis au droit de préemption urbain ou compris dans une zone d'aménagement différé : les cessions des droits indivis, même si ceux-ci ne représentent pas la totalité de l'immeuble, doivent faire l'objet d'une déclaration d'intention d'aliéner, sauf si elles sont consenties à l'un des co-indivisaires ;
– l'immeuble est compris dans une zone de préemption des espaces naturels sensibles : n'est soumise à déclaration d'intention d'aliéner que la cession de l'ensemble des droits indivis représentant l'immeuble dans son entier, sauf pour le droit de préemption du Conservatoire du littoral qui est applicable à la cession de droits indivis sur un immeuble ou une partie d'immeuble bâti ou non bâti ainsi qu'à la cession de la majorité des parts d'une société civile immobilière lorsque le patrimoine de cette société est constitué par une unité foncière, bâtie ou non, sur la totalité ou certaines parties des zones de préemption créées par le conseil départemental ou le Conservatoire.
- (9) – En cas d'indivision entre personnes physiques ou entre personnes morales, les informations relatives à l'identité, l'adresse et à la quote-part seront obligatoirement renseignées dans la fiche complémentaire « Autre(s) déclarant(s) » générée automatiquement lorsque le nombre de co-indivisaires est renseigné.
- (10) – L'adresse du déclarant doit être la plus détaillée possible. Pour le siège social (si le propriétaire est une personne morale), il faut indiquer l'adresse du principal établissement ; lorsque la déclaration ou la demande est présentée par un établissement secondaire, le signataire devra indiquer l'adresse à la rubrique H.
- (11) – Bâtiments vendus en totalité : les renseignements à fournir ne doivent porter que sur le bâtiment principal (la maison par exemple) ; la surface construite au sol ainsi que la surface utile ou habitable peuvent être indiquées approximativement ; les niveaux s'entendent, tant des étages proprement dits que des sous-sols, rez-de-chaussées ou combles, le cas échéant locaux autres que des appartements : il s'agit des locaux principaux affectés à un usage autre que d'habitation (bureaux, commerces par exemple). Le numéro des volumes pour une vente en volumes permet d'identifier le bien objet de la vente.
- (12) – Locaux dans un bâtiment en copropriété.
Nature des lots : précisez s'il s'agit d'un appartement, d'une cave, d'un box pour automobile, etc. La surface utile ou habitable n'est à indiquer que pour les locaux principaux (appartements, bureaux...).
- (13) – Droits sociaux : lorsque la DIA porte sur la vente de parts de société (si cette rubrique doit être remplie, il est nécessaire de remplir également la rubrique précédente : « locaux dans un bâtiment en copropriété »). Désignation de la société : indiquez seulement sa dénomination, sa forme juridique (par exemple : société civile) ainsi que l'adresse de son siège, comme prévu à la rubrique A.
Nature des droits cédés : parts ou actions par exemple. Il faut indiquer le nombre et le numéro des parts.
- (14) – Usage : il s'agit de l'usage actuel du bien. Il peut y avoir plusieurs usages donc plusieurs choix conjoints possibles. Si vous souhaitez, en accord avec votre acquéreur, donner des indications sur l'usage futur qu'il entend conférer au bien, les faire figurer à la rubrique G.
- (15) – Indiquer clairement s'il y a des droits réels ou personnels.
La mention « en attente d'éléments de la conservation des hypothèques » n'est pas admise.

(16) – Adjudication : cette rubrique correspond à des cas dans lesquels la déclaration doit être obligatoirement établie par le notaire ou le greffier du tribunal compétent chargé de procéder à l'adjudication. Au cas où l'adjudication serait faite sans qu'une mise à prix soit prévue, vous devez nécessairement évaluer le bien.

(17) – La donation peut donner lieu à droit de préemption. Ceci est régi par l'article L. 213-1-1 du code de l'urbanisme qui précise en effet que sont également soumis au droit de préemption les immeubles ou ensembles de droits sociaux mentionnés au 1° de l'article L. 213-1 lorsqu'ils font l'objet d'une donation entre vifs, sauf si celle-ci est effectuée :

- 1° Entre ascendants et descendants ;
 - 2° Entre collatéraux jusqu'au sixième degré ;
 - 3° Entre époux ou partenaires d'un pacte civil de solidarité ;
 - 4° Entre une personne et les descendants de son conjoint ou de son partenaire de pacte civil de solidarité, ou entre ces descendants.
-

(18) – Les renseignements concernant l'acquéreur doivent être obligatoirement fournis si la personne qui se propose d'acquérir l'immeuble l'exige : en effet, en cas de non-utilisation aux fins prévues par les textes des biens acquis par préemption, l'ancien propriétaire et l'acquéreur évincé par la préemption disposent d'un droit de rachat préférentiel et, en cas de méconnaissance de ce droit, d'une action en dommages-intérêts.

(19) – Indications complémentaires concernant l'opération envisagée par l'acquéreur : vous pouvez préciser à cet endroit, en accord avec l'acquéreur, l'usage que ce dernier entend conférer au bien :

- maintien de l'usage actuel
 - ou, au contraire, changement de cet usage, par exemple, conversion de bureaux en logements. Vous pouvez préciser également les conditions dans lesquelles l'acquéreur envisage de conférer cette destination au bien : en le laissant en l'état, en le réhabilitant, en édifiant une construction neuve...
-

(20) – Cette rubrique est à remplir lorsque le propriétaire fait exercice du « droit de délaissement » qui lui est offert par le code de l'urbanisme lorsque son bien est compris dans une zone d'aménagement différé ou soumis au droit de préemption urbain.

(21) – Signataire autre que le propriétaire.

Qualité : notaire, mandataire, fondé de pouvoirs, gérant de la société propriétaire, etc.

Joindre à la déclaration ou à la demande une copie du pouvoir ou du mandat.

❗ Pour en savoir plus

Tour Séquoia - 92055 La Défense cedex - Tél : 01 40 81 21 22

www.ecologie.gouv.fr

Département :
HAUT RHIN

Commune :
HABSHEIM

Section : 6
Feuille : 000 6 01

Échelle d'origine : 1/500
Échelle d'édition : 1/500

Date d'édition : 03/12/2025
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC48
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

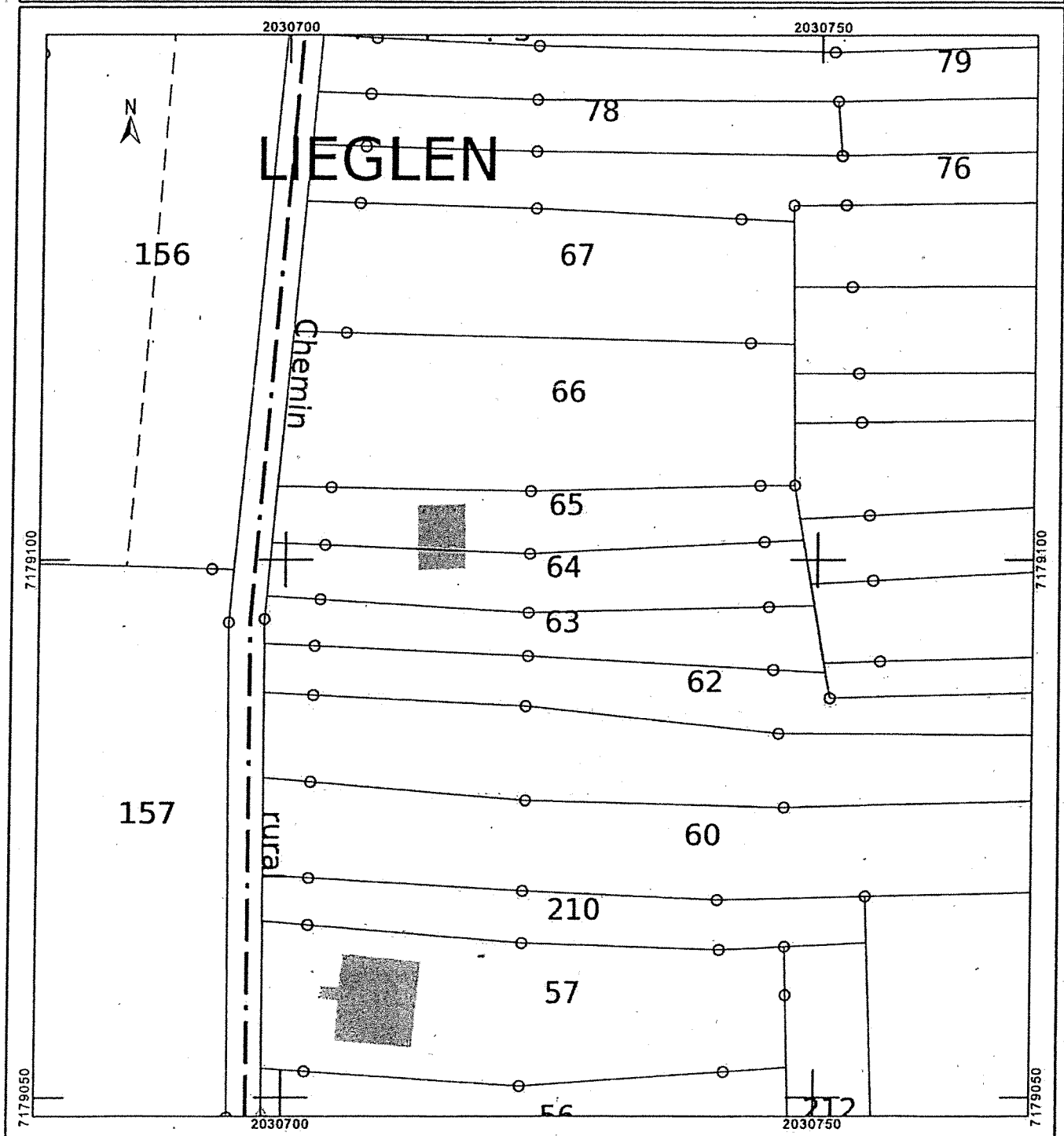
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
SERVICE DEPARTEMENTAL DES
IMPOTS
FONCIER - ANTENNE DE MULHOUSE
CITE ADMINISTRATIVE BAT. B 68085
68085 MULHOUSE CEDEX
tél. 03 89 33 32 06 -fax

sdif.68mulhouse@dgiip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





Direction générale des Finances publiques
Direction départementale des Finances publiques du Haut-Rhin
Pôle d'évaluation domaniale du Haut-Rhin
Cité administrative - Bâtiment B
3 rue Fleischhauer
68026 COLMAR Cedex
Courriel : ddfip68.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le 24/06/2026

Le Directeur départemental des Finances
publiques du Haut-Rhin

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Franz WEBER
Courriel : franz.weber@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 03 89 32 77 37

à

Mme la Maire de Habsheim

Réf DS : 32164029
Réf OSE : 2026-68118-43070

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



Nature du bien :

Terrain

Adresse du bien :

Spiegel 68440 HABSHEIM

Valeur :

660 €, assortie d'une marge d'appréciation de **15 %**

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

1 - CONSULTANT

Commune de HABSHEIM

affaire suivie par : Christophe WETZEL, technicien

2 - DATES

de consultation :	24/06/2026
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	24/06/2026

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 HABSHEIM, par exercice du droit de préemption urbain, projette d'acquérir le bien objet de la présente évaluation afin de préserver et naturiser l'Espace Naturel Sensible.

Le consultant conteste le prix indiqué dans la DIA de 29 000 € soit pour une superficie de 5,53 ares, une valeur unitaire de 5 244 €/are.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Habsheim est une commune de la banlieue de Mulhouse située dans la circonscription administrative du Haut-Rhin et, depuis le 1er janvier 2021, dans le territoire de la Collectivité européenne d'Alsace, en région Grand Est. Elle est membre de Mulhouse Alsace Agglomération.

Elle est traversée par l'autoroute A35 et dispose d'un accès autoroutier dédié, proche de la gare TGV de Mulhouse (10 km) et de l'EuroArport (15 km).

Sa population est d'environ 5 200 habitants.

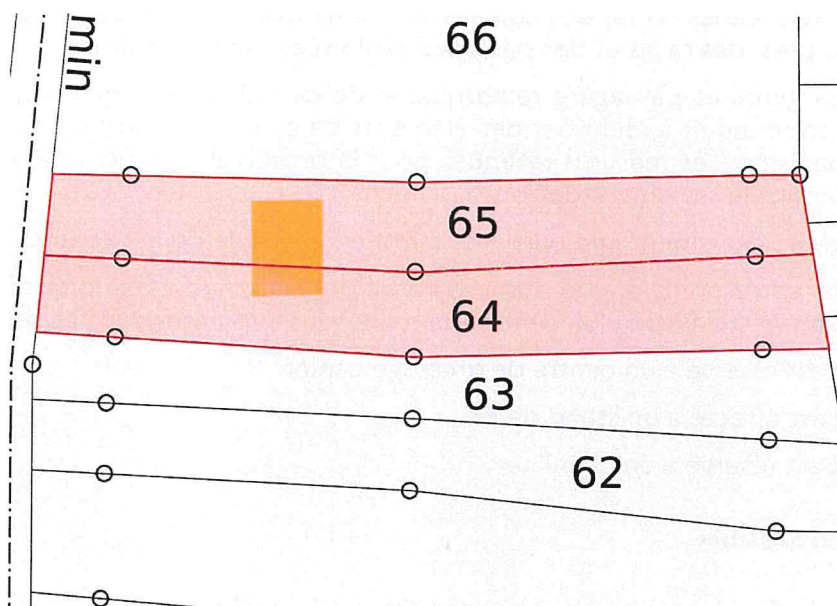
4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Le bien est situé à l'ouest du ban communal, non loin de la zone urbanisée et est accessible par la rue des Perdrix.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Section	N°	Adresse/Lieudit	Superficie en are
HABSHEIM	6	64	Spiegel	2,80
HABSHEIM	6	65	Spiegel	2,73
TOTAL				5,53



4.4. Descriptif

Il s'agit d'un ensemble de deux parcelles constituant une unité foncière de configuration quasi-régulière, en friche, présentant une déclivité certaine et sur laquelle un abri laissé à l'abandon est visible.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

L'immeuble est la propriété de Raphaël VONSCHEIDT.

5.2. Conditions d'occupation

Le bien est libre d'occupation.

6 - URBANISME

Les parcelles sont couvertes par le PLU de la commune de Habsheim dont la dernière procédure a été approuvée le 31/01/2022.

Zone classée N, Naturelle et forestière

Les éléments suivants sont extraits du PLU :

« Caractère de la zone [Extrait du rapport de présentation]

Il s'agit d'une zone naturelle protégée en raison de la qualité des sites et des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique ou écologique.

Cette zone englobe la partie de la forêt de la Hardt située sur le ban de Habsheim ainsi que les périmètres de protection des captages d'eau potable.

Elle couvre également les flancs des collines du Tannenwald-Zuhrenwald occupées par des vergers, des vignes, des prés, des taillis et des parcelles exploitées par l'agriculture.

La qualité écologique et paysagère remarquable de ce milieu ainsi que son rôle de régulation du ruissellement ont conduit à identifier des éléments de ce biotope au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme. Les mesures retenues pour la préservation et la mise en valeur de ce milieu sont détaillées dans le règlement de zone.

La zone N englobe également une partie de la zone inondable du Muhlbach.

Le secteur Na correspond à une zone graviérable en cours d'exploitation. Une entreprise de transport de voyageurs ainsi qu'un centre équestre sont implantés dans ce secteur.

Le secteur Nb est réservé à un centre de dressage canin.

Le secteur Nc est affecté à un stand de tir.

Le secteur Nd est réservé à un chenil. »

Espace Naturel Sensible

► Le terrain à évaluer ne répond pas aux conditions de qualification de terrain à bâtir telles que les définit le Code de l'expropriation puisqu'il n'est pas situé dans un secteur désigné comme constructible par le PLU.

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

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative 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

Des mutations à titre onéreux de terrains situés à Habsheim et classés en zone N du PLU ont été recherchées :

N	date	commune	adresse	section	n°	surface en are	urbanisme	prix	prix/are	Observations
1	05/09/24	HABSHEIM	Voerdes Lieglen	7	156	11,47	N	1 032 €	90 €	parcelle à usage rural
2	30/10/24	HABSHEIM	Zwischen den Bergen	11	245	7,06	N	847 €	120 €	parcelle de prés acquise par la Commune
3	20/01/25	HABSHEIM	Sporer	9	197	30,63	N	1 840 €	60 €	parcelle de terre acquise par la Commune
4	29/09/25	HABSHEIM	Arburg-Mittleres Lieglen-Wadelstuck-Moenchhof-Zwischen den Bergen	7-8-14	54,58,139-86,162-108	58,93	N	5 893 €	100 €	parcelles de terre acquises par la Commune
5	09/02/26	HABSHEIM	Sporer	9	183	23,45	N	1 759 €	75 €	parcelle de terre acquise par la Commune
									moyenne	89 €
									médiane	90 €
									valeur min	60 €
									valeur max	120 €

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Aucune consultation de sources externes à la DGFIP n'a été réalisée.

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

L'étude de marché fait ressortir des prix allant de 60 €/are à 120 €/are.

Les valeurs moyenne et médiane atteignent respectivement 89 €/are et 90 €/are. Ces valeurs sont proches l'une de l'autre et se confondent à hauteur de 90 €/are.

Le bien à évaluer bénéficie d'une situation privilégiée en raison de sa proximité avec la zone urbanisée aussi arbitrer la valeur haute de l'échantillon est justifié.

Compte tenu de l'ensemble des termes de comparaison, de la typologie du bien, de sa situation géographique, de son état général d'entretien ainsi que des éléments développés supra, la valeur de **120 €/are** est retenue.

Valeur en €/are retenue	Surface en are	Valeur en €
120	5,53	663,60 arrondis à 660

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 du bien est arbitrée à **660 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de **10 %** portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 726 €.

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.

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur et par délégation,
l'évaluateur



Franz WEBER

Inspecteur des Finances publiques