



VILLE DE
MARCKOLSHEIM

Communauté de Communes du
Ried de Marckolsheim
Le dynamisme d'un territoire



PARC D'ACTIVITES DE MARCKOLSHEIM



CAHIER DES CHARGES DE CESSION DES TERRAINS

Sommaire

PREAMBULE	3
RAPPEL DE LA REGLEMENTATION	3
ARTICLE 1 - DISPOSITIONS GENERALES	4
ARTICLE 2 - DIVISION DES TERRAINS	5
TITRE I : BUTS DE LA CESSION - ENGAGEMENTS DU CONSTRUCTEUR SUR LA REALISATION	6
ARTICLE 3 - OBJET DE LA CESSION	6
ARTICLE 4 - DELAIS D'EXECUTION	7
ARTICLE 5 - PROLONGATION DES DELAIS EN CAS DE FORCE MAJEURE	8
ARTICLE 5 BIS – VENTE DES TERRAINS	8
ARTICLE 6 - SANCTIONS A L'EGARD DU CONSTRUCTEUR	9
ARTICLE 7 - REVENTE, LOCATION, MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES OU LOUES	11
ARTICLE 8 - NULLITE	12
ARTICLE 8 BIS - OBLIGATION DE MAINTENIR L’AFFECTATION PREVUE APRES REALISATION DES TRAVAUX..	12
TITRE II : DROITS ET OBLIGATIONS DE L’AMENAGEUR ET DU CONSTRUCTEUR POUR L'AMENAGEMENT DES TERRAINS.....	13
CHAPITRE I - TERRAINS DESTINES A ETRE INCORPORES A LA VOIRIE OU AUX ESPACES LIBRES PUBLICS.....	13
ARTICLE 9 - OBLIGATIONS DE L’AMENAGEUR : NATURE ET DELAIS DES AMENAGEMENTS	13
ARTICLE 10 - UTILISATION ET ENTRETIEN DES RESEAUX, VOIES, PLACES ET ESPACES LIBRES.....	14
CHAPITRE II - TERRAINS VENDUS OU LOUES	16
ARTICLE 11 - ARCHITECTURE ET URBANISME	16
ARTICLE 12 - BORNAGE - CLOTURES	16
ARTICLE 13 - AMENAGEMENT ET ENTRETIEN DES TERRAINS VENDUS OU LOUES	16
ARTICLE 14 - SANCTIONS A L'EGARD DE L’AMENAGEUR	17
ARTICLE 15- BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS	17
ARTICLE 16 - ETABLISSEMENT DES PROJETS - COORDINATION DES ETUDES.....	17
ARTICLE 17 - EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DU CONSTRUCTEUR	18
TITRE III : REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL.....	20
ARTICLE 18 - ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES	20
ARTICLE 19 - SERVITUDES	20
ARTICLE 20 - TENUE GENERALE	21
ARTICLE 21 - ASSOCIATION SYNDICALE	21
ARTICLE 22 - ASSURANCES	21
ARTICLE 23 - LITIGES, SUBROGATION	22

ANNEXES :

- ANNEXE 1 : "Cahier des Limites de Prestations Techniques"
- ANNEXE 2 : "Cahier de Conduite des Chantiers"
- ANNEXE 3 : "Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères"
- ANNEXE 4 : "Cahier des Recommandations Architecturales et Paysagères"
- ANNEXE 5 : "Plan de composition de la première tranche"
- ANNEXE 6 : "Statuts de l'Association Syndicale Libre"

PREAMBULE

RAPPEL DE LA REGLEMENTATION

ART. L. 311-6 du Code de l'urbanisme (*L. n°2000-1208, 13 déc. 2000*). - Les cessions ou concessions d'usage de terrains à l'intérieur des zones d'aménagement concerté font l'objet d'un cahier des charges qui indique le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée. Le cahier des charges peut en outre fixer des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées pour la durée de la réalisation de la zone.

Le cahier des charges est approuvé lors de chaque cession ou concession d'usage par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale, lorsque la création de la zone relève de la compétence du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, et par le préfet dans les autres cas.

Dans notre cas précis, le cahier des charges de cession des terrains est élaboré par la CCRM en tant qu'aménageur. Il est approuvé par le Maire de la Commune de Marckolsheim qui dispose de la compétence de création de la ZAC.

Le cahier des charges devient caduc à la date de la suppression de la zone pour les titres I et II. Le titre III restera opposable sans limite de durée.

ARTICLE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

1.1 - Par délibération du Conseil Municipal en date du 20 avril 2009, modifiée le 11 mars 2010, la Commune de Marckolsheim a créé la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) pour la mise en œuvre de la zone d'activités intercommunale de Marckolsheim.

Ce projet de zone d'activités intercommunale, dénommée PARC D'ACTIVITES INTERCOMMUNAL DE MARCKOLSHEIM (PAIM), est porté par la Communauté de Communes du Ried de Marckolsheim (CCRM) dans le cadre de sa compétence « aménagement du territoire et développement économique ». La CCRM en tant que maître d'ouvrage, ci-après désigné "l'AMENAGEUR", a réalisé cette ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) en régie. Le périmètre de la ZAC est soumis au POS de la commune de Marckolsheim, approuvé par délibération du Conseil Municipal du 8 juillet 2010.

La CCRM a établi le présent cahier des charges de cession des terrains, de location, ou de concession (CCCT) d'usage des terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre de ladite ZAC.

1.2 - Le présent Cahier des Charges a pour objet de fixer les **conditions générales de vente** ou de location des lots. Il est divisé en trois titres :

- Le titre I comprend des dispositions d'ordre général déterminant les prescriptions imposées aux constructeurs et aux utilisateurs des terrains, pour satisfaire au respect de l'utilité publique. Elles précisent notamment : le but de la cession, les conditions générales dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des obligations. Elles comportent notamment les clauses type approuvées par le décret n° 55.216 du 3 février 1955, en application des dispositions de l'article L.21.3 du Code de l'Expropriation.
- Le titre II définit les droits et obligations de L'AMENAGEUR et du CONSTRUCTEUR pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées aux constructeurs. A l'achèvement de la ZAC, les prescriptions architecturales applicables pour les nouvelles constructions seront celles des règlements en vigueur sur le territoire de la commune de Marckolsheim.
- Le titre III fixe les règles et servitudes de droit privé imposées aux cessionnaires ou locataires, à leurs héritiers ou ayants cause à quelque titre que ce soit. Il détermine notamment les conditions de la gestion des ouvrages collectifs.

1.3 - Les deux premiers titres constituent les dispositions purement bilatérales entre L'AMENAGEUR et chaque CONSTRUCTEUR « contractant ». Elles ne comportent aucune stipulation pour autrui et ne pourront, en conséquence, ni être opposées aux autres constructeurs « contractants » ou aux tiers en général, ni être invoquées par ceux-ci à l'encontre des constructeurs « contractants » conformément aux dispositions de l'article 1165 du Code Civil, sous réserve toutefois, en ce qui concerne le titre I, des prérogatives accordées au Préfet par l'article L.21.3 du Code de l'Expropriation.

Le titre III s'impose à tous les propriétaires et plus généralement à tous les utilisateurs de terrains ou de constructions, ainsi qu'à leurs héritiers ou ayants-cause à quelque titre que ce soit et ce, sans limitation de durée. Chacun de ces assujettis aura le droit de se prévaloir des dispositions de ce troisième titre à l'encontre des autres assujettis, L'AMENAGEUR déclarant à ce sujet, en tant que de besoin, stipuler au profit de chacun des assujettis.

1.4 - Les prescriptions du présent Cahier des Charges seront insérées intégralement par les soins du notaire ou de la partie diligente dans tout acte translatif de propriété ou locatif des terrains ou des constructions, qu'il s'agisse soit d'une première cession ou location, soit de cessions ou de locations successives.

Le CONSTRUCTEUR s'engage à imposer le respect des prescriptions du présent cahier des charges aux hommes de l'art, entrepreneurs, commettants des études, de la direction et de l'exécution des travaux.

1.5 - Par ailleurs, le présent Cahier des Charges établi par l'AMENAGEUR est déposé au rang des Minutes de Maître PRUVOST-ZINI, notaire à Marckolsheim, qui procédera **aux formalités de la publicité foncière**.

1.6 - Par mesure de simplification et pour la clarté du texte :

- d'une part, on désignera sous le vocable de "CONSTRUCTEUR" tout assujetti au présent CCCT, qu'il soit propriétaire, acquéreur, cessionnaire, bénéficiaire d'apport, copartageant, constructeur, locataire, concessionnaire d'usage, etc.
- d'autre part, on désignera sous le vocable "acte de cession" tout acte transférant la propriété d'un terrain ou immeuble situé dans le périmètre d'application du présent CCCT que ce soit une vente, un apport, un partage, une donation, etc. et par "location" ou "bail" tout acte conférant la jouissance temporaire de l'un des dits biens, que ce soit un bail à construction immobilière, un bail emphytéotique, etc.

Cela exposé, l'AMENAGEUR entend diviser et céder les terrains de la ZAC du Parc d'Activités Intercommunal de Marckolsheim (PAIM).

ARTICLE 2 - DIVISION DES TERRAINS

Les terrains compris dans le périmètre de la ZAC feront l'objet d'une division entre, d'une part les terrains destinés à être incorporés à la voirie ou aux espaces libres publics, et d'autre part ceux destinés à être cédés ou loués aux constructeurs publics ou privés, désignés ci-après par le terme de "CONSTRUCTEUR".

Cette division ne sera pas soumise aux formalités de lotissement en vertu des dispositions de l'article R 442-1 du Code de l'Urbanisme (dans les cas où elle serait effectuée par l'aménageur).

TITRE I : BUTS DE LA CESSION - ENGAGEMENTS DU CONSTRUCTEUR SUR LA REALISATION

ARTICLE 3 - OBJET DE LA CESSION

La cession ou la location est consentie en vue de la construction des bâtiments, installations et équipements nécessaires à l'usage d'industrie, d'artisanat, de bureaux et services, d'activités à caractère commercial liées et nécessaires à l'activité de production industrielle, d'équipements collectifs, d'activités de service public liés et nécessaires au fonctionnement de la zone, et en outre à l'usage de commerces (dans le secteur classé INA2c au POS de Marckolsheim) selon un programme défini au compromis de vente et/ou l'acte de vente.

Ces bâtiments, installations et équipement devront être édifiés conformément aux dispositions des règles d'urbanisme en vigueur sur la Commune de Marckolsheim et à celles du titre II ci-après.

La surface de plancher des locaux que le CONSTRUCTEUR est autorisé à construire est dem²

Le taux d'imperméabilisation du terrain n'excèdera pas 70 %.

Les limites foncières du terrain cédé par l'AMENAGEUR pour la réalisation du programme immobilier sont précisées dans un plan établi par un géomètre expert. A l'intérieur de ce plan sont figurés :

- l'ensemble des terrains qui resteront propriété du CONSTRUCTEUR et de ses ayants droit ;
- et éventuellement l'ensemble des terrains qui resteront propriété du CONSTRUCTEUR et de ses ayants droit mais qui seront grevés d'une servitude active ou passive dont la nature est précisée dans le compromis et/ou l'acte de vente.

Le CONSTRUCTEUR prendra le terrain dans son état lors de l'entrée en jouissance sans pouvoir prétendre à une indemnité en raison du bon ou mauvais état du sous-sol ou en raison des servitudes actives ou passives qui se révéleraient après la signature des présentes.

ARTICLE 4 - DELAIS D'EXECUTION

4.1 - ETUDE ET DEPOT DE LA DEMANDE DU PERMIS DE CONSTRUIRE :

Le CONSTRUCTEUR s'engage à :

- présenter à l'AMENAGEUR dans un délai fixé par le compromis de vente ou la promesse de bail un dossier comportant le plan de masse des constructions projetées, et précisant les matériaux de construction des façades et toitures, les couleurs et les aspects de celles-ci, les définitions des accès aux immeubles et leurs aménagements, les emplacements de stationnement avec leurs accès et leurs aménagements, les principales caractéristiques des locaux ainsi que la nature et le traitement des espaces verts privatifs qui seront à sa charge, le projet d'enseigne et d'éclairage ;
- présenter, le cas échéant, dans le même délai, à l'approbation de l'AMENAGEUR un programme échelonné de réalisation par tranches annuelles ;
- déposer, après accord de l'AMENAGEUR intervenu dans les conditions précisées par l'article 16 des présentes, la demande de permis de construire dans le délai déterminé par le compromis de vente ou la promesse de bail. A défaut de précision, la demande de permis de construire devra être déposée au plus tard trois mois à compter de la signature du compromis de vente ou de la promesse de bail. En cas de réalisation par tranches, la demande de permis de construire afférente à toute tranche autre que la première devra être déposée dans un délai précisé dans le compromis de vente et/ou dans l'acte de vente ou la promesse de bail.

4.2 - DEMARRAGE DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION

Sauf stipulation contraire du compromis de vente et/ou de l'acte de vente ou de la promesse de bail, le CONSTRUCTEUR devra démarrer les travaux de construction au plus tard six mois après que toutes les conditions suivantes sont satisfaites :

- levée de toutes les conditions suspensives et notamment de tout recours contre le permis de construire ;
- signature de l'acte de cession ou de location ;
- livraison par l'AMENAGEUR des équipements nécessaires à la réalisation des chantiers dans les conditions fixées à l'article 9 des présentes.

En cas de programme échelonné de construction, ces délais ne valent que pour la première tranche, et seront modifiés pour les tranches suivantes dans des conditions prévues dans le compromis de vente et/ou l'acte de vente ou la promesse de bail.

Pour l'application du présent article, l'obligation de construire sera considérée comme remplie, le cas échéant, au jour du versement par des organismes prêteurs de la première tranche du prêt consenti par ces établissements ou d'une avance sur prêt à titre de démarrage ou de préfinancement.

4.3 - ACHEVEMENT DES CONSTRUCTIONS

Le CONSTRUCTEUR s'engage à mener son chantier avec diligence, sans cessation d'activité.

Sauf stipulation contraire du compromis de vente et/ou l'acte de vente ou la promesse de bail, le CONSTRUCTEUR devra avoir achevé ses constructions dans un délai de trente mois à compter de la délivrance du permis de construire. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation d'une déclaration d'achèvement délivrée par l'architecte du CONSTRUCTEUR sous réserve de sa vérification par L'AMENAGEUR.

En cas de programme échelonné de construction, ces délais ne valent que pour la première tranche et seront modifiés pour les tranches suivantes dans des conditions prévues par le compromis de vente et/ou l'acte de vente ou la promesse de bail.

4.4 - DELAIS

Sur demande du CONSTRUCTEUR, l'AMENAGEUR pourra accorder des dérogations dans des cas exceptionnels et justifiés.

ARTICLE 5 - PROLONGATION DES DELAIS EN CAS DE FORCE MAJEURE

En cas de force majeure, les délais seront prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle le CONSTRUCTEUR a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge du CONSTRUCTEUR.

Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme un cas de force majeure. Toutefois pour l'application du présent article, seront considérés comme constituant des cas de force majeure, les retards non imputables au CONSTRUCTEUR dans l'octroi des prêts prévus par la législation relative aux primes et prêts spéciaux à la construction. Dans ce cas, le CONSTRUCTEUR ne sera pas dispensé du paiement d'intérêts de retard sur la partie du prix de cession payable à terme et qu'il n'aura pas réglée aux échéances fixées.

ARTICLE 5 BIS – VENTE DES TERRAINS

5.1 - Le CONSTRUCTEUR ne pourra élever aucune réclamation en cas de :

- modification des tracés et des surfaces des autres terrains que le sien ;
- modifications apportées à la voirie et à la viabilité effectuées en accord avec les autorités compétentes.

En toute hypothèse, le niveau des prestations techniques des parcelles cédées ne pourra être inférieur à celui exposé dans le présent cahier des charges.

5.2 - Le CONSTRUCTEUR s'oblige à remettre à l'AMENAGEUR les trouvailles présentant un caractère archéologique ou artistique, faites dans le sous-sol lors des travaux d'excavation.

5.3 - Le CONSTRUCTEUR acquittera les contributions, charges de toute nature auxquels pourrait être assujetti le lot cédé, ce, à compter de l'entrée en jouissance.

ARTICLE 6 - SANCTIONS A L'EGARD DU CONSTRUCTEUR

En cas d'inobservation des obligations mises à la charge du CONSTRUCTEUR par le présent Cahier des Charges, l'acte de cession ou de location, ou leurs annexes, l'AMENAGEUR pourra, selon la nature de l'infraction commise, et à son choix, obtenir des dommages et intérêts et/ou résoudre la vente, le cas échéant cumulativement et successivement dans les conditions suivantes :

6.1 - DOMMAGES ET INTERETS EN CAS DE RETARD D'EXECUTION DES CONSTRUCTIONS

Si le CONSTRUCTEUR n'a pas respecté l'un des délais prévus par l'article 4, l'AMENAGEUR le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai d'un mois en ce qui concerne les délais des paragraphes 4.1 et 4.2 ou dans un délai de trois mois en ce qui concerne celui du paragraphe 4.3.

Si, passé ce délai, le CONSTRUCTEUR n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, l'AMENAGEUR pourra résoudre la vente ou le bail dans les conditions fixées ci-après, à moins que, dans le cas d'une vente, il ne préfère recevoir une indemnité fixée à 1/1000^{ème} du prix de cession hors taxes par jour de retard avec maximum de 10 % (dix pour cent).

Lorsque le montant de cette indemnité aura atteint 10 %, l'AMENAGEUR pourra prononcer la résolution du contrat dans les conditions prévues ci-après.

6.2 - RESOLUTION DE LA VENTE

A) La cession pourra être résolue de plein droit par décision de l'AMENAGEUR notifiée par acte d'huissier en cas d'inobservation d'un des délais fixés à l'article 4 ci-dessus et ce un mois après une mise en demeure restée sans effet en ce qui concerne les délais stipulés à l'article 4-1 et 4-2 et trois mois après une mise en demeure restée sans effet en ce qui concerne les délais stipulés à l'article 4-3, à l'exception de son dernier alinéa.

B) La cession pourra également être résolue de plein droit par décision de l'AMENAGEUR, notifiée par acte d'huissier, en cas de non paiement de l'une quelconque des fractions de prix à son échéance, et ce, un mois après une mise en demeure de payer restée sans effet.

Pour tous les autres cas d'inexécution de l'une quelconque des obligations du présent cahier des charges et de ses annexes, la cession pourra être résolue de plein droit par décision de l'AMENAGEUR notifiée par acte d'huissier et ce trois mois après une mise en demeure restée sans effet. Il est précisé que dans ce cas les actes d'huissier sont à la charge du CONSTRUCTEUR.

C) Le CONSTRUCTEUR aura droit en contrepartie à une indemnité de résolution, dans le cas ci-après, qui sera calculée ainsi qu'il suit :

- Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession, ou le cas échéant, à la partie du prix effectivement payée, déduction faite du montant du préjudice subi par l'AMENAGEUR, lequel sera réputé ne pas être inférieur à 10 % du prix de cession hors taxes. Ce prix sera calculé à la date de la résolution, en tenant compte des clauses d'indexation mentionnées dans l'acte de cession.
- Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée aux terrains par les travaux régulièrement réalisés, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main d'œuvre utilisés, ainsi que les honoraires de maîtrise d'œuvre y afférent. Le cas échéant, l'indemnité sera diminuée de la moins-value due aux travaux exécutés, l'AMENAGEUR ayant droit pour sa part aux dommages et intérêts d'au moins 10% du prix de cession TTC.

La plus-value ou la moins-value seront fixées par voie d'expertise contradictoire, l'expert de l'AMENAGEUR étant l'Administration des Domaines, celui du CONSTRUCTEUR pouvant, s'il ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance sur la requête de l'AMENAGEUR.

En cas de désaccord entre les experts, un tiers arbitre sera désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de l'immeuble à la requête du plus diligent des experts ou des parties.

En cas de réalisation des constructions par tranches ou en vue de la construction des bâtiments distincts, la résolution de la vente pourra ne porter, au choix de l'AMENAGEUR, que sur les parties de terrains non utilisées dans les délais fixés.

6.3 - RESILIATION DE L'ACTE DE LOCATION

En cas de location, la résiliation intervient dans les conditions fixées par l'acte de location.

6.4 - FRAIS LIÉS A LA RESILIATION DE LA VENTE OU DE LA LOCATION

Tous les frais liés à la résiliation de la vente ou de la location seront à la charge du CONSTRUCTEUR. Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble ou le bail du chef du CONSTRUCTEUR défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution ou de résiliation dans les conditions fixées à l'article L.21.3 du Code de l'Expropriation.

ARTICLE 7 - REVENTE, LOCATION, MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES OU LOUES

Les terrains ou les baux ne pourront être cédés ou loués par le CONSTRUCTEUR qu'après réalisation des constructions prévues au programme visé à l'article 3 ci-dessus.

Toutefois, le CONSTRUCTEUR ne pourra pas procéder à la cession globale des terrains non construits ou à la cession du bail, ou si une partie des constructions a déjà été effectuée, à la cession partielle des terrains, des constructions ou du bail sans l'agrément de l'AMENAGEUR sauf dispositions contraires prévues dans l'acte de cession ou de location.

Dans cette hypothèse, à charge pour le bénéficiaire de la cession de réaliser ou d'achever les travaux de construction.

De plus, en cas de vente à un acquéreur désigné ou agréé par l'AMENAGEUR de terrains non construits, L'AMENAGEUR pourra exiger que le prix de vente ne dépasse pas le montant de la vente initiale de L'AMENAGEUR au CONSTRUCTEUR, tel qu'il est défini dans l'acte de vente, majoré de son actualisation, et d'une évaluation des travaux éventuellement réalisés, évalués comme il est dit à l'article 6.2.3.

A défaut que ces conditions soient réalisées, L'AMENAGEUR pourra exiger que les terrains en cause lui soient rétrocédés, ou soient cédés à un acquéreur désigné ou agréé par lui ou, le cas échéant, que le bail soit résilié ou ne soit cédé qu'à un CONSTRUCTEUR agréé par lui.

En cas de rétrocession de terrains à L'AMENAGEUR ou de résiliation de l'acte de location, les conditions économiques de cette rétrocession ou de cette résiliation sont les mêmes que celles fixées à l'article 6 sans qu'il y ait lieu toutefois à une réduction de 10%.

De même, en cas de cession de bail à un nouveau locataire désigné ou agréé par L'AMENAGEUR, le prix de cette cession ne pourra être supérieur au montant des loyers déjà versés à L'AMENAGEUR.

Par dérogation à ce qui précède :

- le CONSTRUCTEUR est autorisé à tout moment à céder son terrain ou son bail à un organisme de crédit-bail, à la condition expresse que celui-ci consente le crédit-bail au profit du CONSTRUCTEUR lui-même ;
- le CONSTRUCTEUR aura la possibilité à tout moment de consentir des contrats de crédit-bail immobilier à la condition que le locataire ait reçu l'agrément de L'AMENAGEUR ;
- les dispositions du présent article ne seront pas applicables en cas de mise en copropriété des locaux dans les termes de la loi du 10 juillet 1965, ni en cas de vente d'immeuble à construire.

En cas de cessions successives, les acquéreurs successifs seront tenus par les dispositions du présent cahier des charges.

Tout morcellement ultérieur sera soumis à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 8 - NULLITE

Les actes de vente, de partage, de location ou de concession d'usage, etc. qui seraient consentis par le CONSTRUCTEUR ou ses ayants cause en méconnaissance des restrictions ou obligations stipulées dans le titre I du présent Cahier des Charges seraient nuls et de nul effet, conformément aux dispositions de l'article L. 21.3 du Code de l'Expropriation.

Cette nullité pourra être invoquée pendant un délai de 5 ans à compter de l'acte par L'AMENAGEUR, ou à défaut par le Préfet, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

ARTICLE 8 BIS - OBLIGATION DE MAINTENIR L'AFFECTATION PREVUE APRES REALISATION DES TRAVAUX

Après l'achèvement des travaux, le CONSTRUCTEUR est tenu de ne pas modifier l'affectation administrative du bâtiment telle que définie au permis de construire sans avoir préalablement obtenu l'agrément de l'AMENAGEUR.

A cette fin, il l'en informe au moins deux mois à l'avance.

En tout état de cause, le changement d'affectation ne pourra être autorisé que s'il est conforme à la destination de la zone.

TITRE II : DROITS ET OBLIGATIONS DE L'AMENAGEUR ET DU CONSTRUCTEUR POUR L'AMENAGEMENT DES TERRAINS

CHAPITRE I - TERRAINS DESTINES A ETRE INCORPORES A LA VOIRIE OU AUX ESPACES LIBRES PUBLICS

ARTICLE 9 - OBLIGATIONS DE L'AMENAGEUR : NATURE ET DELAIS DES AMENAGEMENTS

L'AMENAGEUR exécutera tous les ouvrages de voirie, d'aménagement des espaces libres et de réseaux des terrains destinés à être incorporés au domaine public de la Commune de Marckolsheim, ou à être remis aux organismes concessionnaires, ce conformément aux règles d'urbanisme en vigueur sur la Commune de Marckolsheim et à leurs éventuelles modifications.

Toute la voirie, tous les espaces libres et tous les réseaux publics du Parc d'activités Intercommunal de Marckolsheim (PAIM) seront incorporés au domaine public de la Commune de Marckolsheim ou des organismes concessionnaires.

Les prestations dues à ce titre par l'AMENAGEUR sont définies dans le "Cahier des Limites de Prestations Techniques" (annexe 1 du présent CCCT) qui détermine également les obligations du CONSTRUCTEUR.

L'AMENAGEUR s'engage avant le début du chantier ou dans un délai convenu dans le compromis de vente ou la promesse de bail à livrer tous les équipements nécessaires (eau-assainissement, électricité, gaz, téléphone, fibre optique) à la réalisation des chantiers de construction, selon les modalités fixées dans le "Cahier de Conduite des Chantiers" (annexe 2 du présent CCCT).

L'AMENAGEUR s'engage également à exécuter tous les travaux de voirie et réseaux à sa charge tels que définis à l'annexe 1 des présentes dans les délais nécessaires pour assurer la desserte des bâtiments.

Cette livraison sera constatée lors de la signature d'un procès-verbal établi contradictoirement entre l'AMENAGEUR et le CONSTRUCTEUR, à la demande de ce dernier.

Les délais prévus ci-dessus ne sauraient être opposés à l'AMENAGEUR si les travaux étaient rendus irréalisables du fait des intempéries dûment justifiées par la production du relevé de la station météorologique la plus proche établissant que l'on se situe dans un des cas d'intempéries définis ci-après :

Nature du phénomène	Lot	Intensité et durées limites
BARRIERE DE DEGEL	TCE	
PLUIE	Terrassement, VRD	Pendant 4h ou + ou précipitations de 6h à 18h supérieures à 3mm
FROID	Terrassement	<-2° C ou NEIGE > 5 cm
	VRD	<3°C à 8/9h ou NEIGE > 5 cm
INONDATION	TCE	10 cm sur au moins 20% de la tranche en cours d'aménagement

ARTICLE 10 - UTILISATION ET ENTRETIEN DES RESEAUX, VOIES, PLACES ET ESPACES LIBRES

10.1 - UTILISATION

Jusqu'à l'ouverture de l'ensemble de la zone au public, L'AMENAGEUR pourra interdire aux constructeurs et à leurs entreprises, l'utilisation de tout ou partie des équipements qu'il aura réalisés. Toutefois, ces interdictions ne pourront permettre à L'AMENAGEUR d'échapper aux obligations de livraison prévues à l'article 9.

Les constructeurs ne devront faire sur des terrains ne leur appartenant pas, aucun dépôt de matériaux, produits, décharges, ordures ménagères ou autres, même à titre temporaire.

Dès leur ouverture au public, la police des voies et espaces libres publics sera assurée par le Maire de Marckolsheim, conformément à la loi.

10.2 - ENTRETIEN

Dès la remise des ouvrages à L'AMENAGEUR ou aux organismes concessionnaires, ceux-ci en assureront l'entretien.

➤ Voiries et aménagements privés :

Chaque CONSTRUCTEUR est tenu d'assurer l'entretien des voies, espaces libres, réseaux divers et de prendre en charge, le cas échéant, les frais d'éclairage, d'arrosage, d'enlèvement des boues et neige ..., ainsi que le paiement des taxes et impôts y afférents. L'obligation d'entretien prend fin à la remise à l'Association syndicale des éléments qui relèvent de sa gestion en application de l'article 21.

Les éléments ne relevant pas d'une gestion par l'Association Syndicale restent à charge du CONSTRUCTEUR.

➤ Voiries et aménagements publics :

L'AMENAGEUR assurera l'entretien des voies, espaces libres, réseaux divers et, le cas échéant, les frais d'éclairage, d'arrosage, d'enlèvement des boues et neige ... ainsi que le paiement des taxes et impôts y afférents. L'obligation d'entretien prend fin à la remise à la collectivité intéressée ou à l'Association syndicale des éléments qui relèvent de sa gestion en application de l'article 21.

Les dégâts qui seraient occasionnés par les entrepreneurs des constructeurs seront remboursés ainsi qu'il sera dit à l'article 17 ci-après. Il en est de même des détériorations des ouvrages dues aux malfaçons dont une des entreprises de L'AMENAGEUR sera responsable.

CHAPITRE II - TERRAINS VENDUS OU LOUES

ARTICLE 11 - ARCHITECTURE ET URBANISME

11.1 - REGLES D'URBANISME

Le CONSTRUCTEUR et L'AMENAGEUR s'engagent à respecter les dispositions des règles d'urbanisme en vigueur sur la Commune de Marckolsheim dans l'ensemble de leurs documents constitutifs (règlements, servitudes, plans, etc.).

En aucun cas la responsabilité de L'AMENAGEUR ne pourra être engagée en raison des dispositions des règles d'urbanisme en vigueur sur la Commune de Marckolsheim ou des modifications qui leur seraient apportées, quelle que soit leur date.

11.2 - DISPOSITIONS ARCHITECTURALES

Le CONSTRUCTEUR s'engage à se conformer au "Cahier des prescriptions architecturales et paysagères" (annexe 3 du présent CCCT) et à soumettre pour accord à L'AMENAGEUR, son projet architectural et son plan de principe de traitement des espaces libres conformément à l'article 4.1.

ARTICLE 12 - BORNAGE - CLOTURES

L'AMENAGEUR procédera, à ses frais, préalablement à l'acte authentique, au bornage du terrain cédé. Le CONSTRUCTEUR pourra désigner à ses frais un géomètre agréé pour dresser contradictoirement acte de cette opération.

Tout acquéreur d'une parcelle contiguë à des lots non encore vendus par L'AMENAGEUR ne peut, en aucun cas, réclamer à celui-ci la moitié du coût d'établissement de la clôture.

Par contre, tout acquéreur d'une parcelle bénéficiant d'une clôture déjà existante s'engage à rembourser au propriétaire mitoyen, qui aura supporté les frais d'établissement de cette clôture, la moitié de la dépense engagée dans les conditions de droit commun en matière de mitoyenneté.

ARTICLE 13 - AMENAGEMENT ET ENTRETIEN DES TERRAINS VENDUS OU LOUES

La limite des prestations dues par L'AMENAGEUR et la définition des obligations du CONSTRUCTEUR au titre des divers réseaux de desserte des terrains cédés ou loués sont précisés dans l'acte de cession ou de location et dans un "Cahier des Limites de Prestations Techniques" (annexe 1 du présent CCCT).

Les ouvrages à la charge de L'AMENAGEUR seront réalisés conformément aux prescriptions des règles d'urbanisme en vigueur sur la Commune de Marckolsheim et dans les conditions fixées à l'article 9 ci-dessus.

ARTICLE 14 - SANCTIONS A L'EGARD DE L'AMENAGEUR

En cas d'inexécution par L'AMENAGEUR des travaux qui lui incombent en application de l'article 9, des prescriptions de l'annexe 1 aux présentes et des dispositions particulières de l'acte de cession ou de location, le CONSTRUCTEUR sera en droit, après mise en demeure restée sans effet dans le délai d'un mois, de réclamer à L'AMENAGEUR une indemnité à titre de dommages et intérêts pour le préjudice direct, matériel et certain, qui aurait pu lui être causé du fait de la défaillance de L'AMENAGEUR.

ARTICLE 15- BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS

Le CONSTRUCTEUR devra, suivant le planning des travaux et conformément aux dispositions des plans joints au permis de construire, se brancher à ses frais sur les regards et coffrets de branchements implantés à l'entrée de son terrain à proximité de la limite du domaine public, des canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, assainissement, télédistribution, etc., établis par L'AMENAGEUR et conformément aux avant-projets généraux approuvés par L'AMENAGEUR.

Ceux-ci, ainsi que les installations intérieures correspondantes devront respecter les lois et règlements qui leur seront applicables et que le CONSTRUCTEUR est réputé connaître.

Il fera son affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les services publics ou concessionnaires.

Les limites des prestations techniques réalisées par l'AMENAGEUR sont détaillées dans l'annexe 1 du présent Cahier des Charges.

ARTICLE 16 - ETABLISSEMENT DES PROJETS - COORDINATION DES ETUDES

Le CONSTRUCTEUR devra établir ses projets conformément :

- Aux règles d'urbanisme en vigueur sur la Commune de Marckolsheim ;
- à l'annexe 1 du présent CCCT, dit "Cahier des Limites de Prestations Techniques" ;
- à l'annexe 3 du présent CCCT, dit "Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères".

Le CONSTRUCTEUR devra établir ses projets en concertation étroite avec L'AMENAGEUR conformément aux dispositions de l'article 4-1 des présentes.

L'AMENAGEUR s'assure que les exigences du présent cahier des charges et de ses annexes ont été observées et que l'aspect extérieur des bâtiments prévus ne peut nuire à l'utilisation des terrains voisins, vendus ou non encore vendus.

Il vérifie, en outre, que les travaux projetés sont compatibles avec les ouvrages à sa charge, qu'ils permettent une circulation normale et non dangereuse, une bonne desserte et d'assurer aisément la sécurité publique.

L'AMENAGEUR s'assure que l'architecture du projet est compatible avec l'environnement général et la vocation de l'opération. Il peut subordonner son accord aux modifications qui s'avéreraient nécessaires de ce chef.

Le raccordement aux voies et réseaux publics pourra être refusé si les ouvrages ne sont pas compatibles avec eux ou si les règlements n'ont pas été observés.

L'examen du dossier par L'AMENAGEUR ne saurait engager sa responsabilité, le CONSTRUCTEUR restant seul responsable de ses études, de ses choix, comme du respect de ses obligations.

En aucun cas L'AMENAGEUR ne pourra être tenu d'apporter des modifications aux ouvrages qui lui incombent ou d'en modifier les plans.

ARTICLE 17 - EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DU CONSTRUCTEUR

Les règles réciproques de conduite de chantier sont définies dans l'annexe 2 du présent CCCT dit "Cahier de conduite de chantier". Le CONSTRUCTEUR est tenu de respecter et faire respecter par ses entreprises les règles fixées dans ce cahier. Son attention est en particulier attirée sur les points suivants :

17.1 - A L'INTERIEUR DU PERIMETRE DE LA ZONE

Les entrepreneurs du CONSTRUCTEUR auront la charge des réparations des dégâts causés par eux aux ouvrages de voirie, de réseaux divers et d'aménagement général exécutés par L'AMENAGEUR. Le CONSTRUCTEUR devra imposer ces obligations et charges aux entrepreneurs participant à la réalisation de ses bâtiments et travaux par l'insertion des clauses nécessaires dans les marchés.

En cas de défaillance des entrepreneurs, pour le paiement dans les trois mois des sommes qui leur sont réclamées par L'AMENAGEUR, celui-ci pourra se retourner contre le CONSTRUCTEUR qui sera tenu solidairement responsable des dégâts occasionnés par ses entrepreneurs.

Les entrepreneurs du CONSTRUCTEUR seront tenus de maintenir les voies publiques intérieures à la zone dans un état de propreté compatible avec la sécurité et une utilisation normale de ces voies par tous les usagers. En cas de défaillance des entrepreneurs du CONSTRUCTEUR, le nettoyage des voies publiques sera assuré par L'AMENAGEUR aux frais du CONSTRUCTEUR. Le CONSTRUCTEUR est tenu solidairement responsable des gênes ou dégâts occasionnés par ses entrepreneurs.

17.2 - A L'EXTERIEUR DU PERIMETRE DE LA ZONE

Les entrepreneurs du CONSTRUCTEUR seront tenus de maintenir les voies publiques extérieures à la zone dans un état de propreté compatible avec la sécurité et une utilisation normale de ces voies par tous les usagers. En cas de défaillance des entrepreneurs du CONSTRUCTEUR, le nettoyage des voies publiques sera assuré par L'AMENAGEUR aux frais du CONSTRUCTEUR, dont la responsabilité pourra être prouvée par L'AMENAGEUR. Le CONSTRUCTEUR est tenu solidairement responsable des gênes ou dégâts occasionnés par ses entrepreneurs.

17.3 - Dans le cas de dégâts causés tant à l'intérieur qu'à l'extérieur du périmètre de la zone L'AMENAGEUR devra être capable d'apporter la preuve que ces dégâts sont incontestablement liés aux travaux des CONSTRUCTEURS de la zone. Un constat contradictoire avec ce(s) CONSTRUCTEUR(s) responsable(s) ou par huissier sera fait avant toutes réparations et réclamations.

TITRE III : REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL

ARTICLE 18 - ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES

18.1 - ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES DU CONSTRUCTEUR

Les constructions doivent être constamment tenues en excellent état de propreté et d'entretien.

Le CONSTRUCTEUR devra entretenir ses espaces libres privatifs en bon état, de façon permanente et à ses frais, de manière à conserver le site dans un état satisfaisant et à ne pas nuire à la bonne tenue des terrains voisins. Il aura la charge de faire remplacer les arbres morts ou détruits.

Toutefois l'association syndicale compétente prévue à l'article 21 ci-après assurera l'entretien des espaces libres privatifs à caractère collectif définis dans l'acte de cession ou de location pour le compte de l'ensemble des constructeurs compris dans le périmètre syndical et dans les conditions fixées par les statuts de ladite association dont un exemplaire est ci-annexé (voir annexe 6).

Le CONSTRUCTEUR ne pourra abattre d'arbres, d'arbustes ou de haies préplantés sur son terrain par L'AMENAGEUR sans l'autorisation écrite de celui-ci.

Chaque CONSTRUCTEUR est tenu responsable des dommages qui pourraient être causés par les arbres existants sur sa parcelle, qu'ils aient ou non été plantés par lui, et ne peut se prévaloir en cas de dommages, d'aucune clause d'exonération, notamment vétusté, orage, foudre ou tempête.

Lors d'un abattage, il prend les précautions nécessaires pour éviter tous dommages aux lots voisins et pour les réparer s'il en est la cause.

18.2 - ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES DE L'AMENAGEUR

L'ensemble des espaces verts du domaine public à l'exception de l'entrée de zone, du bassin de rétention (noue paysagère) et du merlon côté Est, sera entretenu par L'AMENAGEUR qui en confiera la réalisation à l'Association syndicale compétente prévue à l'article 21 ci-après.

ARTICLE 19 - SERVITUDES

Le CONSTRUCTEUR sera tenu de subir sans indemnité, toutes les servitudes nécessitées par le passage sur son terrain et éventuellement dans les immeubles bâtis, des canalisations publiques, d'eau, gaz, électricité, téléphone, éclairage public, bordures, égouts, etc., telles qu'elles seront réalisées par L'AMENAGEUR, la commune, les concessionnaires ou pour leur compte. Il est toutefois précisé que ces servitudes seront aussi peu nombreuses et importantes que possible.

ARTICLE 20 - TENUE GENERALE

Il ne pourra être établi sur les façades des bâtiments, ni sur les terrains, rien qui puisse nuire à la propreté, au bon aspect, à la tranquillité et à la sécurité des usagers. Il ne pourra, notamment, être exécuté aucun travail sur les bâtiments ou sur les terrains qui en modifierait l'aspect ou la fonction, tels qu'ils ont été prévus dans le permis de construire.

Seules seront autorisées les enseignes se rapportant à l'activité du propriétaire ou du locataire dans les conditions fixées à l'annexe 3. Il est interdit à tout propriétaire ou locataire de louer pour publicité ou affichage sauf dérogation accordée par l'AMENAGEUR qui en fixe les conditions.

ARTICLE 21 - ASSOCIATION SYNDICALE

Il est créé entre tous les propriétaires de terrains ou de constructions situés dans le périmètre du Parc d'Activités Intercommunal de Marckolsheim (PAIM) une association syndicale libre dont les statuts types sont ci-annexés (annexe 6).

Chaque CONSTRUCTEUR fera partie de plein droit de l'association syndicale. Au cas où le propriétaire céderait ses droits à construire à un preneur, celui-ci serait tenu, pendant toute la durée de sa jouissance de faire partie de l'association aux lieu et place de son bailleur.

En conséquence, le CONSTRUCTEUR, par le seul fait de la vente ou du bail, adhère définitivement à ladite association syndicale.

L'association syndicale aura obligatoirement pour objet l'entretien des espaces libres définis à l'article 18.

La répartition des voix et des charges sera obligatoirement proportionnelle au nombre de mètres carrés des espaces libres concernés.

L'association syndicale sera automatiquement constituée par la vente ou la location du premier lot.

ARTICLE 22 - ASSURANCES

Tout CONSTRUCTEUR devra faire assurer les constructions élevées sur son terrain par une compagnie notoirement solvable et pour leur valeur réelle. La police devra contenir une clause contre le recours des voisins.

Le présent article n'est pas applicable aux administrations qui sont habituellement leur propre assureur.

ARTICLE 23 - LITIGES, SUBROGATION

Les dispositions contenues dans le titre III du présent CCCT feront loi tant entre L'AMENAGEUR et le CONSTRUCTEUR qu'entre les différents autres constructeurs.

L'AMENAGEUR subroge, en tant que de besoin, chaque CONSTRUCTEUR dans tous ses droits ou actions, de façon que tout CONSTRUCTEUR puisse exiger des autres l'exécution des conditions imposées par les dispositions en cause.

Fait à Marckolsheim

le

Pour la Commune de Marckolsheim

Le Maire

- ANNEXE 1 : "Cahier des Limites de Prestations Techniques"
- ANNEXE 2 : "Cahier de Conduite des Chantiers"
- ANNEXE 3 : "Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères"
- ANNEXE 4 : "Cahier des Recommandations Architecturales et Paysagères"
- ANNEXE 5 : "Plan de composition de la première tranche"
- ANNEXE 6 : "Statuts de l'Association Syndicale Libre"



VILLE DE
MARCKOLSHEIM

Communauté de Communes du
Ried de Marckolsheim
Le dynamisme d'un territoire



PARC D'ACTIVITES DE MARCKOLSHEIM

ANNEXE 1

CAHIER DES LIMITES DE PRESTATIONS TECHNIQUES

Sommaire

Préambule	2
ARTICLE 1 - NIVELLEMENT	2
ARTICLE 2 - NATURE DU SOUS SOL	2
ARTICLE 3 - VOIRIE.....	3
ARTICLE 4 - ASSAINISSEMENTS EAUX USEES ET EAUX PLUVIALES.....	3
ARTICLE 5 - EAU - DEFENSE INCENDIE - ARROSAGE.....	4
ARTICLE 6 - ELECTRICITE	6
ARTICLE 7 - GAZ	6
ARTICLE 8 - TELEPHONE	6
ARTICLE 9 - AUTRE RESEAU DE TELECOMMUNICATION	7
ARTICLE 10 - ECLAIRAGE EXTERIEUR	7
ARTICLE 11 - SIGNALISATION	8
ARTICLE 12 - ESPACES LIBRES ET VERTS - MOBILIER URBAIN	8

PREAMBULE

La présente annexe au Cahier des Charges de Cession des Terrains définit la nature et la limite des prestations techniques définitives entre la Communauté de Communes du Ried de Marckolsheim (CCRM) dénommée "L'AMENAGEUR" et le CONSTRUCTEUR.

Ce document servira de base de partage des prestations techniques. Les prestations techniques définitives concernent la réalisation des travaux d'infrastructures (voiries et réseaux divers) pour la desserte des différents bâtiments.

ARTICLE 1 - NIVELLEMENT

Le terrain sera livré au CONSTRUCTEUR en l'état.

Tous les travaux de nettoyage (décapage, dessouchage, démolitions diverses), de nivellement à l'intérieur des emprises privées (mouvements de terre) seront à la charge du CONSTRUCTEUR.

ARTICLE 2 - NATURE DU SOUS SOL

L'AMENAGEUR ne pourra être appelé en responsabilité pour la nature du sous-sol de la parcelle acquise par le CONSTRUCTEUR.

Une étude géotechnique a été réalisée par la CCRM qui peut être mise à disposition de chaque CONSTRUCTEUR. Les principaux éléments provenant de cette étude sont indiquées ci-dessous.

La Commune de Marckolsheim se situe dans le Ried ello-rhénan, dans l'unité naturelle du Ried brun. Ce domaine correspond à la terrasse würmienne du Rhin qui sépare l'ill du Rhin jusqu'à Strasbourg et qui domine de 1 à 2m les autres rieds. Ce bombement a permis de se mettre à l'abri des inondations du fleuve, des rivières périphériques et des remontées de la nappe phréatique souterraine. Les sols étant relativement secs, ils sont depuis longtemps mis en culture.

Les formations rencontrées correspondent à des formations sableuses à sablo-limoneuses calcaires reposant sur des alluvions gravo-sableuses du Rhin.

Les différents sondages laissent apparaître :

- en surface, une couche composée de limons ou terre végétale de 15 à 70cm.
- une couche d'argiles sableuses ou graveleuses de 1,4 à 2m de profondeur
- un socle composé d'alluvions sablo-graveleuses.

La présence d'eau provenant de la nappe phréatique a été décelée à 3m de profondeur.

Cependant ces éléments n'ont qu'un caractère informatif et des études complémentaires, à charge de chaque CONSTRUCTEUR, s'avèrent nécessaires avant l'aménagement de la parcelle.

L'AMENAGEUR ne pourra être tenu responsable des surcoûts engendrés par l'éventuelle remise en état du sous-sol consécutive aux fouilles archéologiques préventives menées sur le terrain.

ARTICLE 3 - VOIRIE

L'AMENAGEUR réalisera les voies et chemins publics ainsi que les accès aux parcelles, situés à l'intérieur des limites de la ZAC, selon le plan de composition tranche 1 joint en annexe (voir annexe 5), et définis par les règles d'urbanisme en vigueur sur la Commune de Marckolsheim.

Les travaux qui intéressent la desserte de la parcelle acquise par le CONSTRUCTEUR ainsi que les aménagements définitifs la concernant s'exécuteront en fonction d'un planning mis au point avec celui-ci durant le déroulement du chantier.

Le CONSTRUCTEUR quant à lui fera réaliser tous les travaux à l'intérieur de ses emprises privées, notamment les travaux de raccordement des lots avec les voies et trottoirs créés.

ARTICLE 4 - ASSAINISSEMENTS EAUX USEES ET EAUX PLUVIALES

Généralités :

La ZAC sera desservie par un système d'assainissement de type séparatif.

L'AMENAGEUR fera réaliser tous les réseaux d'assainissement (eaux pluviales et eaux usées) dans les emprises publiques du Parc d'Activités Intercommunal de Marckolsheim (PAIM).

Le Règlement du service d'assainissement du SDEA s'applique dans l'emprise du PAIM.

Chaque parcelle sera desservie par un branchement d'eaux usées et d'eaux pluviales qui se compose d'une conduite adaptée à la surface de chaque parcelle et d'un regard de branchement implanté à environ 1 mètre de la limite de propriété. Le CONSTRUCTEUR devra assurer l'accès permanent aux regards de branchement.

Le CONSTRUCTEUR fera réaliser à sa charge tous les travaux de raccordement aux regards de branchements, y compris les éventuelles stations de relevage.

Eaux Pluviales :

Le CONSTRUCTEUR aura en particulier à sa charge :

- Le traitement des eaux pluviales des surfaces de voiries par un séparateur à hydrocarbures de classe I. Ce séparateur devra assurer le traitement du débit pour une pluie de fréquence annuelle.
- Avant raccordement au regard de branchement, un organe de coupure qui permet d'isoler le réseau du CONSTRUCTEUR du réseau public.

Eaux Usées :

Ne seront acceptées dans le réseau d'assainissement que les eaux usées domestiques.

Eaux Industrielles :

Conformément au chapitre III du règlement d'assainissement, le raccordement d'eaux industrielles est interdit sur le réseau public sauf autorisation délivrée par le SDEA après étude d'une demande du CONSTRUCTEUR. Le cas échéant, des prétraitements nécessaires à l'obtention des qualités d'effluents fixés par l'autorisation pourront être sollicités.

Contrôle des Installations Privatives d'Assainissement

La mise en chantier des travaux de réalisation des installations privatives d'assainissement (intérieur et extérieur au bâtiment) ne pourra avoir lieu qu'après réception de l'autorisation de déversement. Cette autorisation sera délivrée par le SDEA après instruction de la demande d'autorisation de déversement et sous réserve de conformité avec le règlement d'assainissement du SDEA.

Cependant, il devra, avant remblaiement des tranchées, faire constater par le SDEA le respect des prescriptions du règlement d'assainissement. A la fin des travaux, le SDEA délivrera une attestation de conformité au CONSTRUCTEUR, qui devra la transmettre à l'AMENAGEUR.

Si le CONSTRUCTEUR souhaite des branchements supplémentaires, il sollicitera le SDEA et supportera la totalité des dépenses afférentes à ces branchements.

ARTICLE 5 - EAU - DEFENSE INCENDIE - ARROSAGE

La fourniture de l'eau nécessaire aux besoins des CONSTRUCTEURS sera assurée par le S.D.E.A.

5.1 - RESEAUX GENERAUX

L'AMENAGEUR prend en charge la totalité des réseaux d'eau à réaliser sous emprise publique de façon à permettre :

- la défense incendie requise par la législation
- la desserte eau potable du Parc d'Activités Intercommunal de Marckolsheim (PAIM).

5.2 - BRANCHEMENTS

Pour chaque lot, L'AMENAGEUR assurera la réalisation d'une amorce de branchement particulier d'eau potable avec pose d'un regard de comptage en béton (1,00x1,00x1,50) en limite de propriété.

Les frais de branchement définitif (mise en place du compteur) seront à la charge du CONSTRUCTEUR. Ces travaux seront réalisés par le SDEA après que le CONSTRUCTEUR ait complété et déposé à la Mairie une demande de branchement d'eau potable en indiquant le débit de pointe d'eau potable souhaité. Le CONSTRUCTEUR réalisera les travaux de desserte à l'intérieur de son lot à partir de ce comptage, ainsi que les ouvrages éventuels de suppression et de détente.

Dans le cas où le CONSTRUCTEUR souhaiterait:

- des branchements complémentaires,
- un débit spécifique (par exemple un débit industriel),

il devra obtenir l'avis et l'accord de L'AMENAGEUR et prendre en charge tous les frais découlant de ces travaux ainsi que les taxes correspondantes.

5.3 - DEFENSE INCENDIE

L'AMENAGEUR prend en charge tous les poteaux et bornes incendie répartis le long des voies publiques selon les prescriptions minimales des services de sécurité.

Le CONSTRUCTEUR prend en charge tous les travaux de défense incendie intérieurs à son lot, y compris les branchements et comptages spécifiques sur le réseau public.

5.4 - ARROSAGE

Le CONSTRUCTEUR prend en charge et réalise, s'il le souhaite, le réseau d'arrosage nécessaire aux espaces privés. Il aura la possibilité d'obtenir un comptage spécifique à ses frais aux conditions particulières qui lui seront précisées par le concessionnaire.

ARTICLE 6 - ELECTRICITE

La desserte en énergie électrique sera réalisée selon les principes de base d'un branchement Basse Tension par lot cédé.

En cas de besoins spécifiques (poste transformateur « abonné », réseau HT), le CONSTRUCTEUR devra obtenir l'avis et l'accord de L'AMENAGEUR et prendre en charge tous les frais découlant de ces travaux, ainsi que les taxes correspondantes.

L'AMENAGEUR assurera, en coordination avec ERDF, les réseaux HTA sous les voies publiques et jusqu'aux postes de transformations prévus sur emprises publiques. Ces postes seront implantés selon le plan de composition tranche 1 joint en annexe (voir annexe 5). L'AMENAGEUR fera réaliser et prendra en charge, en coordination avec ERDF, la réalisation de ces postes de « distribution publique ».

Le CONSTRUCTEUR prendra à sa charge le local technique B.T. , la grille de distribution B.T., tous les branchements complémentaires dont il ferait la demande.

Il est en effet rappelé que L'AMENAGEUR ne doit qu'un seul branchement par parcelle en limite de celle-ci.

ARTICLE 7 - GAZ

L'AMENAGEUR assurera la desserte du site par un réseau de gaz situé dans les emprises des voies publiques.

Il réalise et prend en charge les travaux de terrassement, de pose du réseau, des branchements et de pose des coffrets. Chaque parcelle sera ainsi équipée à proximité de l'entrée d'un branchement. GRDF après contrôle et réception, incorpore ces ouvrages à la concession en vigueur.

En cas de besoin spécifique, l'alimentation des parcelles se fera à partir de ces conduites par GRDF, selon des modalités qu'il définira avec le CONSTRUCTEUR et aux frais de ce dernier.

ARTICLE 8 - TELEPHONE

8.1 - RESEAUX (FOURREAUX ET CHAMBRES)

L'AMENAGEUR prendra en charge tous les travaux de construction de réseaux sous emprise publique de façon à alimenter chaque parcelle en un point en limite de propriété ou à proximité.

Le CONSTRUCTEUR réalisera et prendra en charge les réseaux à l'intérieur de la parcelle à partir du point d'alimentation assuré par L'AMENAGEUR et selon les prescriptions de France Télécom.

8.2 - CABLES TELEPHONIQUES - LIGNES

Le CONSTRUCTEUR devra prendre en charge tous les câbles téléphoniques qui ne seront pas mis en place par France Télécom et en particulier entre les chambres de tirage en limite de parcelle et ses propres bâtiments. Le CONSTRUCTEUR fera son affaire des demandes de lignes nécessaires auprès de l'opérateur de télécommunication.

ARTICLE 9 - AUTRE RESEAU DE TELECOMMUNICATION (FIBRE OPTIQUE ET/OU HAUT DEBIT)

L'AMENAGEUR réalisera l'infrastructure (génie civil du réseau) nécessaire en attente pour accueillir le réseau fibre optique déployé par Alsace Connexia dans le cadre de sa Délégation de Service Public avec la Région Alsace. Ce réseau permettra d'offrir un réseau très haut débit et de faire intervenir différents opérateurs sur le PAIM.

9.1 - RESEAUX (FOURREAUX ET CHAMBRES)

L'AMENAGEUR prendra en charge tous les travaux de construction de réseaux sous emprise publique de façon à alimenter chaque parcelle en un point en limite de propriété.

Le CONSTRUCTEUR réalisera et prendra en charge les réseaux à l'intérieur de la parcelle à partir du point d'alimentation assuré par L'AMENAGEUR et selon les prescriptions d'Alsace Connexia.

9.2 - CABLES - LIGNES

Le CONSTRUCTEUR devra prendre en charge tous les câbles et fibre-optique qui ne seront pas mis en place par le concessionnaire, et en particulier entre les chambres de tirage en limite de parcelle et ses propres bâtiments. Le CONSTRUCTEUR fera son affaire des demandes de lignes nécessaires auprès du service concessionnaire.

ARTICLE 10 - ECLAIRAGE EXTERIEUR

L'AMENAGEUR prendra en charge tous les travaux nécessaires à l'éclairage des emprises publiques.

Le CONSTRUCTEUR devra réaliser, à sa charge, tous les travaux d'éclairage en emprise privée de façon à obtenir un éclairage suffisant des zones de circulation piétonne et des parkings. Il soumettra son projet à L'AMENAGEUR et s'engage :

- à harmoniser ses éclairages à ceux qui seront réalisés en emprise publique, conformément au cahier des prescriptions architecturales et paysagères (annexe 3). Toutefois, il est précisé que cette harmonisation portera sur l'aspect « qualité d'éclairage » et non sur le design des mâts et des luminaires mis en œuvre.
- à prendre toutes dispositions auprès de ses futurs occupants pour que les aires de circulation privées ouvertes de nuit au public restent effectivement éclairées.

ARTICLE 11 - SIGNALISATION

L'AMENAGEUR prend en charge tous les travaux de fourniture et de mise en place des panneaux de signalisation et de prescriptions imposés par le Code de la Route dans les limites des emprises publiques ainsi que la fourniture et mise en place des plaques de rues et plans de repérage, conformément au cahier des prescriptions architecturales et paysagères (annexe 3).

Le CONSTRUCTEUR s'engage à mettre en place les panneaux et plaques de repères des parcelles ou bâtiments, conformément au cahier des prescriptions architecturales et paysagères.

ARTICLE 12 - ESPACES LIBRES ET VERTS - MOBILIER URBAIN

L'AMENAGEUR prendra en charge tous les travaux de plantation des espaces verts selon le plan de composition (annexe 5) :

- sur emprise publique :
 - le long des voiries
 - à l'entrée de zone (proximité du Rond-Point Nord),
 - sur le merlon Est
 - et dans la noue paysagère au Sud

- sur emprise privée :
 - bandes de 5m de large situées le long des voiries

 - le long de la RD 424 sur une profondeur de 10 mètres.

Durant la phase de parachèvement, c'est-à-dire jusqu'à réception des travaux, et de confortement (soit après 2ans durant la période de garantie permettant de s'assurer de la bonne prise des végétaux), L'AMENAGEUR a en charge l'entretien de l'ensemble de ces espaces verts.

Après cette période de 2 ans, l'Association Syndicale aura pour mission d'assurer le parfait entretien de ces espaces verts et désignera le prestataire en charge de ces missions.

En revanche l'entretien des espaces verts situés à l'entrée de zone (proximité du Rond-Point Nord), sur le merlon Est et dans la noue paysagère au Sud restent à charge de l'AMENAGEUR et ne feront pas l'objet du contrat d'entretien engagé par l'Association Syndicale.

Le CONSTRUCTEUR devra assurer à sa charge le traitement, la plantation et l'entretien des espaces libres et des espaces verts à l'intérieur de ses emprises privées (à l'exception des bandes plantées de 5m de profondeur le long des voiries traitées par l'Association Syndicale, selon les modalités définies par les règles d'urbanisme en vigueur sur la Commune de Marckolsheim et les prescriptions du CAHIER DES CHARGES DE CESSIION DES TERRAINS et en particulier l'ANNEXE 3 : "Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères".

L'AMENAGEUR assurera la mise en place du mobilier urbain sur emprise publique.

Fait à Marckolsheim

Le

Pour la Commune de Marckolsheim

Le Maire



PARC D'ACTIVITES
DE MARCKOLSHEIM

ANNEXE 2

CAHIER DE CONDUITE DES CHANTIERS

Sommaire

Préambule	3
ARTICLE 1 - OBLIGATIONS DE L'AMENAGEUR.....	3
ARTICLE 2 - OBLIGATIONS DU CONSTRUCTEUR.....	3

PREAMBULE

La présente annexe au Cahier des Charges de Cession des Terrains définit la nature et la limite des prestations techniques de chantier entre la Communauté de Communes du Ried de Marckolsheim (CCRM) dénommée "L'AMENAGEUR" et le CONSTRUCTEUR.

Ce document servira de base de partage des prestations techniques.

Les prestations techniques de chantier concernent la réalisation des travaux d'infrastructure (voiries et réseaux divers) pour la desserte des différents bâtiments.

ARTICLE 1 - OBLIGATIONS DE L'AMENAGEUR

Pour l'ouverture de son chantier L'AMENAGEUR fournira au constructeur les moyens suivants:

1.1 - ACCES DE CHANTIER

L'AMENAGEUR réalisera une chaussée définitive, ou au moins provisoire, pour permettre l'accès du CONSTRUCTEUR à sa parcelle, avant le début du chantier ou dans un délai à convenir au compromis de vente, ledit délai commençant à courir à compter de la levée de la dernière des conditions suspensives et de la signature de l'acte authentique.

1.2 - ASSAINISSEMENT – EAU - ELECTRICITE - GAZ – TELEPHONE – AUTRES RESEAUX

L'AMENAGEUR assurera préalablement la mise en place d'un branchement (amorce) à l'entrée de chaque parcelle.

Au cas où les branchements prévus n'auraient pas encore été réalisés conformément à l'annexe 1, L'AMENAGEUR réalisera les branchements définitifs du lot concerné avant le début des chantiers du constructeur, ou dans un délai à convenir au compromis de vente, ledit délai commençant à courir à compter de la levée de la dernière des conditions suspensives et de la signature de l'acte authentique.

ARTICLE 2 - OBLIGATIONS DU CONSTRUCTEUR

2.1 - PLANS D'INSTALLATION DE CHANTIER - HYGIENE ET SECURITE ET LUTTE CONTRE LE TRAVAIL CLANDESTIN

A) PLAN D'INSTALLATION DE CHANTIER

Avant tout début de travaux, le CONSTRUCTEUR, ou son entrepreneur, soumettra un plan d'installation de chantier à L'AMENAGEUR, étant précisé que ce dernier aura l'obligation de se prononcer sur ledit plan, en ce qui concerne les accès, les abords et l'encombrement, dans un délai de 15 jours à compter de sa réception. A défaut l'accord sera réputé acquis sur ces trois points.

Le plan d'installation de chantier tiendra notamment compte du principe suivant :

- chaque lot sera équipé d'un accès véhicules défini préalablement par l'AMENAGEUR, qui sera réalisé conformément au plan de composition.

B) HYGIENE, SECURITE ET LUTTE CONTRE LE TRAVAIL CLANDESTIN

L'AMENAGEUR attire l'attention du CONSTRUCTEUR sur la nécessité de prendre toutes dispositions auprès des personnes qualifiées en vue de la mise au point d'un Plan Général de Coordination, des P.P.S.P.S. des entreprises et de la lutte contre le travail clandestin.

2.2 - ETAT DES LIEUX AVANT LE CHANTIER

Un état des lieux et des réseaux sera établi contradictoirement entre le CONSTRUCTEUR et L'AMENAGEUR avant la prise de possession de l'emprise du terrain par les entreprises du CONSTRUCTEUR. Il permettra également de constater la mise en place du bornage du terrain qui devra être préservé par le CONSTRUCTEUR jusqu'à la fin du chantier.

L'initiative de cet état des lieux appartient au CONSTRUCTEUR, qui invitera L'AMENAGEUR à son établissement. En tout état de cause, la demande du CONSTRUCTEUR ne pourra être présentée à L'AMENAGEUR qu'à compter du transfert de propriété et de l'entrée en jouissance. L'AMENAGEUR sera tenu de répondre à l'invitation du CONSTRUCTEUR, dans un délai maximum de 2 semaines après la réception de la demande. Il est précisé que l'état des lieux ne constituera en aucun cas un accord sur la date d'ouverture du chantier ou les conditions de son déroulement.

Cet état donnera lieu à l'établissement d'un procès-verbal signé par les deux parties.

2.3 - ENTRETIEN DES VOIES ET RESEAUX

L'entretien des voies d'accès et des ouvrages de desserte d'un CONSTRUCTEUR pour la réalisation de son programme sera assuré par ce dernier.

Les dispositions permettant d'assurer cet entretien devront être proposées pour accord à L'AMENAGEUR en même temps que les plans d'installation de chantier. Les branchements provisoires de chantier seront dans leur utilisation et dans leurs dimensionnements conformes aux prescriptions générales de l'ANNEXE 1 – Cahier des Limites de Prestations Techniques.

Dans le cas de défaillance du CONSTRUCTEUR dans son obligation d'entretien des voies et réseaux ou en cas de mauvaise utilisation de ceux-ci, L'AMENAGEUR, après mise en demeure restée sans effet sous quinzaine, fera réaliser les nettoyages et réparations nécessaires aux frais exclusifs du CONSTRUCTEUR.

2.4 - CONTROLE DES DECHARGES

Le CONSTRUCTEUR devra obligatoirement faire évacuer en décharge les matériaux de démolition et les terres provenant des déblais et non réutilisées sur son propre terrain. Après obtention de l'accord écrit de L'AMENAGEUR, les terres excédentaires pourront toutefois être stockées sur un terrain et pour un délai à convenir dans le cas d'une réutilisation ultérieure.

Il devra veiller tout particulièrement à cette règle.

Dans le cas de non-respect de cette règle et s'il s'avérait que des décharges sauvages s'effectuent sur les terrains voisins de celui du CONSTRUCTEUR, propriété de L'AMENAGEUR, ce dernier fera évacuer ces décharges aux frais exclusifs du CONSTRUCTEUR après mise en demeure restée sans effet sous quinzaine.

2.5 - ETAT DES LIEUX APRES LE CHANTIER

Un état des lieux et réseaux sera établi contradictoirement entre le CONSTRUCTEUR et L'AMENAGEUR après le chantier. Il permettra également de constater la conservation ou le rétablissement du bornage du terrain.

L'initiative de l'établissement de cet état des lieux appartient au CONSTRUCTEUR, qui invitera L'AMENAGEUR à son établissement, par courrier recommandé avec accusé de réception.

L'AMENAGEUR est tenu de répondre à l'invitation du CONSTRUCTEUR pour l'établissement de l'état des lieux, dans un délai maximum de 3 semaines après réception du courrier susvisé.

Tous les travaux de remise en état des voies et réseaux ou du bornage détériorés par le chantier seront réalisés par L'AMENAGEUR et le montant sera imputé au CONSTRUCTEUR.

Fait à Marckolsheim

Le

Pour la Commune de Marckolsheim
Le Maire



PARC D'ACTIVITES
DE MARCKOLSHEIM

ANNEXE 3

CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

Sommaire

Préambule	3
ARTICLE 1 - DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE I - LA CHARTE DEVELOPPEMENT DURABLE	4
TITRE II - LA CHARTE ARCHITECTURALE	6
ARTICLE 2 - OBJET DU CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES	6
ARTICLE 3 PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES	6
3.1 – Accès à chaque parcelle :	6
3.2 - Architecture des bâtiments.....	6
3.3 – Annexes	7
3.4 - Enseignes.....	7
3.5 - Eclairage extérieur	7
3.6 - Signalétique.....	7
TITRE III - CHARTE PAYSAGERE	8
ARTICLE 4 - REGLES GENERALES.....	8
4.1 - Stockage extérieur	8
4.2 - Clôtures	8
4.3 - Espaces libres, espaces verts et plantations	8
4.4 - Stationnements	9
TITRE IV - CONTROLE ARCHITECTURAL	10
ARTICLE 5 - ETAPES DU CONTROLE ARCHITECTURAL	10
5.1 – Organisation de réunion d'informations avec les futurs acquéreurs	10
5.2 – Vérification et approbation écrite des dossiers Permis de Construire	10

PREAMBULE

ARTICLE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

Le Cahier des prescriptions architecturales et paysagères donne les éléments nécessaires à la conception et à l'intégration d'un projet sur le site du Parc d'Activités Intercommunal de Marckolsheim (PAIM).

TITRE I : LA CHARTE DEVELOPPEMENT DURABLE

Charte de Développement Durable des zones d'activités du Bas-Rhin :

L'AMENAGEUR, avec le soutien de la collectivité départementale, s'est engagé à respecter les principes de conception, d'aménagement et d'accompagnement inscrits dans la Charte de développement durable des zones d'activités du Bas-Rhin.

Les grands principes de la charte sont les suivants :

Une conception collective, ancrée dans le territoire

- Associer les acteurs concernés dès la phase de réflexion initiale et tout au long de la vie de la zone.
- Concevoir le projet en cohérence avec les stratégies d'aménagement et de développement du territoire.

Un aménagement raisonné de la zone et des constructions

- Garantir l'accès de la zone depuis les grands axes de communication en limitant les nuisances occasionnées.
- Favoriser l'utilisation de plusieurs mode de transports, tant pour les transports de personnes que pour le fret.
- Insérer le projet dans l'environnement urbain et naturel existant, dans le respect de la biodiversité.
- Economiser le foncier, de la conception à la commercialisation de la zone.
- Limiter les consommations des ressources et les impacts des rejets : énergies, eaux, déchets...

Un accompagnement dans la durée

- Assurer un accueil et un accompagnement personnalisés des entreprises.
- Impliquer les entreprises dans l'amélioration continue de la zone d'activités.
- Développer des services répondant aux attentes des entreprises et de leurs salariés.
- Définir et appliquer des outils de suivi et d'évaluation de la zone.

Le projet de Parc d'Activités Intercommunal de Marckolsheim répond à des objectifs d'aménagement environnementaux, paysagers, architecturaux et à des objectifs de desserte et de viabilité du site.

Les grands principes d'aménagement du Parc d'Activités sont les suivants :

- Le Parc d'activités intercommunal permettra l'aménagement d'un vaste espace d'accueil pour les entreprises ;
- Le projet est basé sur un minimum de voirie strictement nécessaire et laisse la part belle au traitement paysager;
- Pour des raisons d'économie d'espace et de cohérence d'ensemble, le stationnement est géré sur les parcelles privées. A cet effet, les entreprises pourront envisager des solutions de stationnement mutualisé.
- Le traitement paysager sera de qualité à tout niveau de l'aménagement : composition, voirie, bâtiments...Il permettra de faciliter l'intégration de la zone dans le grand paysage et devra contribuer à la qualité de l'entrée de ville et du Parc d'Activités ;
- A cet effet des espaces verts sont implantés de part et d'autre de toutes les voiries publiques sur une profondeur de 5 mètres sur le domaine privé de l'entreprise. Ce parti pris permet d'offrir un aménagement de qualité de la façade de chaque parcelle, une perspective paysagère continue de part et d'autre de la voirie, et un traitement interne cohérent de l'ensemble du Parc d'activités.
- La réalisation de la noue, au Sud, ainsi que les divers espaces verts permettent d'apporter une qualité paysagère interne, tout en répondant à la problématique technique de la récupération des eaux pluviales et de leur stockage.
- L'aménagement du Parc d'Activités devra permettre de créer un lieu d'activités attractif, tant en terme de desserte, que de qualité de travail et de lieu de vie ;
- Bâtir dans le respect des objectifs réglementaires en vigueur ;
- Le projet s'intégrera avec les zones urbanisées avoisinantes. Au Sud, le projet permettra de conserver une coupure paysagère par le traitement de la noue de rétention des eaux pluviales, afin d'avoir un véritable espace d'interface activité/habitation ;
- Ne pas créer de nouvelles nuisances, en particulier en matière de circulation dans les traversées de la commune, notamment au niveau du futur lotissement prévu au sud du site ;
- La gestion du contact entre la zone d'activités et les habitations préexistantes, rue Clémenceau, est réglée par un merlon planté;
- La desserte de la zone sera sécurisée avec un accès direct, via le rond-point, sur la RD 424 qui permettra aux poids lourds et autres véhicules d'accéder à la zone sans traversée de commune. L'aménagement de la rue du Haut-Koenigsbourg ne devra pas favoriser les circulations et interdira l'accès des poids lourds.
- Le Parc d'activités sera desservi par le réseau de transport en commun qui circule à proximité immédiate, rue Clémenceau. Les circulations douces seront favorisées par l'existence de voies adaptées pour piétons et cyclistes.

TITRE II : LA CHARTE ARCHITECTURALE

ARTICLE 2 - OBJET DU CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

Le Cahier des prescriptions architecturales et paysagères contiendra les directives à suivre par les concepteurs des bâtiments à édifier sur le site du Parc d'Activités Intercommunal de Marckolsheim (PAIM) en complément des règles d'urbanisme en vigueur.

Le Cahier des prescriptions architecturales et paysagères fera partie des supports de communication permettant de promouvoir le concept et la qualité du Parc d'Activités Intercommunal de Marckolsheim (PAIM).

ARTICLE 3 PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

3.1 – ACCES A CHAQUE PARCELLE :

L'AMENAGEUR réalise un accès à chaque parcelle. Le positionnement de cet accès ainsi que son dimensionnement sont donnés à titre indicatifs sur le plan de composition de la ZAC. Dans des cas spécifiques notamment liés à la dimension des façades de la parcelle, une deuxième entrée a été prévue pour des besoins de fonctionnement et de sécurité.

Pour sécuriser la circulation des piétons, une séparation des flux au niveau de l'accès mis en place par l'AMENAGEUR est à privilégier.

Le CONSTRUCTEUR ne pourra pas prétendre à la réalisation d'accès supplémentaire.

Les parcelles ouvertes sur deux voies publiques ou encore les parcelles présentant une façade de longueur importante pourront en cas de besoin être dotées d'un accès piéton supplémentaire dans la limite des solutions techniques, des règles d'urbanisme en vigueur et après accord de l'AMENAGEUR. Le CONSTRUCTEUR aura à sa charge le coût des travaux de cet accès piéton.

3.2 - ARCHITECTURE DES BATIMENTS

Les constructions doivent être intégrées dans un environnement paysager soigné.

L'architecture des bâtiments devra respecter les règles d'urbanisme en vigueur sur la Commune de Marckolsheim, concernant leur volumétrie, les reculs d'implantation, afin d'intégrer parfaitement le futur édifice à l'esprit général du Parc d'Activités Intercommunal de Marckolsheim (PAIM).

Le principe architectural du PAIM est de créer des bâtiments sobres aux lignes pures.

Tout matériau fabriqué en vue d'être recouvert d'un parement ne pourra rester apparent.

Les bétons utilisés en façade extérieure ne pourront rester bruts de décoffrage sauf les bétons architectoniques. Les peintures directes sur maçonnerie sont interdites.

Les teintes des bâtiments doivent rester discrètes et seront limitées à deux teintes majeures en façade. Les teintes vives, à l'exception d'éléments ponctuels, sont interdites.

Les émergences techniques telles que les souches de cheminées seront traitées avec soin en harmonie avec les façades du bâtiment.

Les éléments techniques tels que conditionnement d'air, gaine de ventilation, capteur d'énergie seront, soit cachés par un acrotère haut ou soit habillés pour les intégrer au mieux dans le volume de la toiture.

Toitures :

Les toitures principales seront de faible pente (35° maximum).

Toutes les toitures visibles et invisibles à partir du sol seront dans les tonalités de gris, gris/bleu, gris/vert, gris/brun.

Les couvertures des toitures-terrasses ne seront pas visibles depuis le sol mais cachées derrière un acrotère réalisé en harmonie avec la façade. Les toitures-terrasses végétalisées seront favorisées.

3.3 – ANNEXES

L'ensemble des constructions annexes devra être traité avec soin en suivant les prescriptions architecturales des articles ci-dessus et du règlement d'urbanisme en vigueur sur la commune de Marckolsheim.

3.4 - ENSEIGNES

Les enseignes seront limitées à la présentation de la raison sociale de la société.

En tout état de cause, les enseignes devront obtenir l'accord de l'AMENAGEUR du PAIM.

Les caissons lumineux sont interdits. Les enseignes et lettres en éclairage néon sont interdites.

3.5 - ECLAIRAGE EXTERIEUR

L'acquéreur s'efforcera à réaliser l'éclairage des extérieurs de façon à limiter les phénomènes de "pollution lumineuse". De façon générale il conviendra d'éclairer au minimum les surfaces qu'il est nécessaire d'éclairer.

3.6 - SIGNALÉTIQUE

La signalisation de l'entrée du Parc d'Activités et la signalétique générale concernant l'implantation géographique de chaque entreprise sera située au point d'information de la première tranche et se déclinera au sein du PAIM afin d'obtenir un ensemble homogène.

TITRE III : CHARTE PAYSAGERE

ARTICLE 4 - REGLES GENERALES

4.1 - STOCKAGE EXTERIEUR

L'implantation, la hauteur maximale et la nature des stockages devront figurer sur un plan annexé au permis de construire.

Les éléments stockés ne seront pas visibles de l'extérieur et notamment à partir des voies de desserte et de la RD 424. Ils seront protégés des vues extérieures par une occultation végétale ou un écran visuel en harmonie avec le bâtiment.

4.2 - CLOTURES

Les clôtures sont facultatives.

En cas d'édification de clôtures donnant sur la voirie publique interne au PAIM, elles devront être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite de propriété.

Les clôtures en fils barbelés ou les clôtures à bavolets en fils barbelés, les clôtures ou doublement de clôtures réalisés en végétations mortes (cannage,...), les murets sous grillage sont interdits.

4.3 - ESPACES LIBRES, ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés ou plantés, et entretenus.

Toute demande de permis de construire devra donc comporter un plan de composition des espaces libres. Ce plan devra être cohérent par rapport au plan d'aménagement de la zone.

Un minimum de 20% de la surface de chaque lot devra être traité en espace vert, en dehors de toute minéralisation. Pour rappel, le taux maximal d'imperméabilisation est fixé à 70% de la superficie de la parcelle.

Les arbres des espaces libres seront d'essences locales.

Le CONSTRUCTEUR aura le choix d'implanter les variétés suivantes :

- **Arbres d'ornement à tige ou en baliveau :**

Tilleul (tilia), acacia (robinia), aulne (alnus), bouleau (betula), érable (acer), cerisier à fleurs (prunus), cerisier à feuilles rouges (prunus pissardi nigra), orme (ulmus), poirier (pyrus), pommier à fleurs (malus), charme pyramidal (carpinus), frêne (fraxinus), hêtre (fagus), chêne (quercus), noisetier de Byzance (caryluscolurna), saule (salix), orme de Sibérie (zelkova), platane (platanus), peuplier (populus), sophora du Japon (sophora).

- **Arbustes :**

Les arbustes apportent de la diversité dans le jardin : feuillages, floraisons, parfum, fructifications, écorces... Jouez de cette diversité pour échelonner ces attraits au fil des saisons.

Cornouiller (cornus), sureau (sambucus), troène (ligustrum), pommier à fleurs (malus), cerisier à fleurs (prunus), cerisier à feuilles rouges (prunus pissardinigra), érable (acer), saule (salix), charme (carpinus), lilas (syringa), tamaris (thamaris), althéa (hibiscus), viorne (viburnum), arbre aux papillons (buddleia), callicarpe (callicarpa), spirée bleu (caryoptéris), amélanchier, berberis, cognassier du Japon (chaenomelas), forsythia, corète (kerria), laurier (laurocerasus), noisetier (papyrus), pottentille (pottentilla), buisson ardent (pyracantha), seringat (philadelphus), spirée (spirea), symphorine (symphoricarpos), tamarix, groseiller à fleurs (ribes), lavande (lavandula), kolkwitzia, fusain (evanginus), perovskia, millepertuis (hypericum), deutzia, arbre à perruques (cotinus), cotoneaster, cytisse (laburnum), mahonia.

- **Conifère :**

If commun (taxus baccata).

4.4 - STATIONNEMENTS

Les aires de stationnement VL :

Les aires de stationnement seront entourées de bandes végétalisées sous forme de buissons mélangeant les arbres et arbustes constitués des essences précédemment citées.

Les aires de stationnement PL et gros engins :

Elles devront présenter un aspect ordonné, des alignements en cohérence avec les bâtiments, les accès et les zones de manœuvres.

TITRE IV : CONTROLE ARCHITECTURAL

ARTICLE 5 - ETAPES DU CONTROLE ARCHITECTURAL

La mission d'assistance technique à la commercialisation, confiée à un maître d'œuvre privé, a pour objectif de veiller à la cohérence et à l'intégration des projets des entreprises au projet d'aménagement de la zone.

Ce contrôle architectural s'effectuera selon les étapes suivantes, suivi d'un compte rendu diffusé à tous les membres de la commission de commercialisation :

5.1 – ORGANISATION DE REUNION D'INFORMATIONS AVEC LES FUTURS ACQUEREURS

Une réunion d'information avec chaque acquéreur sera organisée afin de lui présenter le concept général, remettre le cahier des charges et expliciter les prescriptions architecturales et paysagères du PAIM.

5.2 – VERIFICATION ET APPROBATION ECRITE DES DOSSIERS PERMIS DE CONSTRUIRE

Phase esquisse et permis de construire :

- Une réunion de présentation de l'esquisse du projet, proposée par le CONSTRUCTEUR, permettra d'une part, de vérifier la conformité du projet par rapport au règlement du document d'urbanisme en vigueur et au Cahier des Charges de Cession des Terrains (implantation du bâtiment, aspect des façades, disposition des parkings, traitement paysager ...) et d'autre part de réorienter la conception le cas échéant.
- Une réunion de présentation du dossier de permis de construire donnera lieu au dernier contrôle architectural du projet avant son dépôt en Mairie. Une attestation de validation du projet sera remise à cette occasion par l'AMENAGEUR.

5.3 - CONTROLE PHASE CHANTIER

Le contrôle du respect des prescriptions du cahier des charges ainsi que le bon déroulement du chantier (nuisances par rapport aux parcelles voisines et aux emprises publiques) sera assuré par l'AMENAGEUR.

Fait à Marckolsheim
Le

Pour la Commune de Marckolsheim

Le Maire