

MAÎTRISE D'OUVRAGE



CHIMIREC EST

ZI LA HAIE SORETTE
54 450 DOMJEVIN

PROJET

CHIMIREC WISCHES

**Restructuration d'un bâtiment industriel
en plateforme de tri de déchets industriels**

Rue de la Mazière
67 130 WISCHES

Affaire n° 21 C 0901

MAÎTRISE D'OEUVRE

L A N G

S A I N T

A N D R É

ARCHITECTES



LSA Architectes

24, Avenue des Vosges - 67 000 STRASBOURG
contact@lsa-architectes.fr
06 19 87 17 73

Cbis Architectes

4, Avenue de la Baylie - 78 990 ELANCOURT
contact@cbis-architectes.com
06 16 35 36 87 - 06 16 35 75 42

BUREAU D'ETUDE



Serue Ingénierie

Espace Européen de l'Entreprise
4 Rue de Vienne - F -67 300 SCHILTIGHEIM
03 88 33 60 20

MODIFICATIONS

Indice	Date	Objet

Etat existant :

Cahier des charges de la ZAC

PC

030

Ech :

Date:

Février 2025

ARRETE PREFECTORAL

portant création de la Zone d'Aménagement Concerté
dite "Zone d'Activités de WISCHES" à WISCHES

LE PREFET DE LA REGION ALSACE
PREFET DU BAS-RHIN
Chevalier de la Légion d'Honneur

- VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 123-6, L 123-7, L 311-1 à L 311-5, R 311-1 à R 311-8 et A 311-1 ;
- VU l'article 1585 C du Code Général des Impôts, ensemble les articles 317 quater et 317 quinquies de l'annexe II dudit Code ;
- VU le plan d'occupation des sols de WISCHES publié par arrêté préfectoral du 14 Septembre 1977 ;
- VU l'arrêté du 26 Juin 1976 créant une Z.A.D. à WISCHES
- VU l'arrêté du 10 Juillet 1978 créant une Z.A.D. à WISCHES
- VU la délibération du Conseil Municipal de WISCHES demandant la création et la réalisation de la Z.A.C. d'activités de WISCHES en date du 30 Juin 1978 ;
- VU l'arrêté préfectoral du 9 Novembre 1978 prescrivant l'enquête publique sur la création et le Plan d'Aménagement de Zone de ladite Z.A.C. ;
- VU les observations consignées dans le registre mis à la disposition du public clos et signé le 31 Janvier 1979 par le Maire de la commune de WISCHES ;
- VU l'avis favorable émis par le Sous-Préfet de MOLSHEIM le 5 Février 1979 ;
- VU l'avis du Préfet de la Région Alsace en date du 10 JAN. 1979

./.

A R R E T E :

ARTICLE 1er - Une Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) ayant pour objet l'aménagement et l'équipement des terrains en vue principalement de la construction de bâtiments à usage d'activités industrielles, de commerces et d'entrepôts est créée sur la partie du territoire de la commune de WISCHES délimitée par un trait continu de couleur verte sur le plan au 1/10000^e annexé au présent arrêté.

ARTICLE 2 - La zone ainsi créée est dénommée "Zone d'Activités de WISCHES".

ARTICLE 3 - En application de l'article R 311-4 (2°) du Code de l'Urbanisme, l'aménagement et l'équipement de la zone seront concédés à l'un des établissements publics mentionnés à l'article R 311-2.

ARTICLE 4 - Sera mis à la charge des constructeurs au moins le coût des équipements visés à l'article 317 quater de l'annexe II du Code Général des Impôts.

ARTICLE 5 - Il sera établi un Plan d'Aménagement de Zone (P.A.Z.).

ARTICLE 6 - Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs du département. Il fera l'objet d'une mention dans deux au moins des journaux mis en vente dans le département.

Une copie et un exemplaire du plan annexé seront déposés à la Mairie de la commune de WISCHES où le dépôt sera signalé par affichage.

ARTICLE 7 - MM. le Secrétaire Général de la Préfecture
le Sous-Préfet de l'arrondissement de MOLSHEIM
le Maire de la commune de WISCHES
le Directeur Départemental de l'Equipement

sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté dont ampliation sera adressée au Ministre de l'Environnement et du Cadre de Vie (Direction de l'Urbanisme et des Paysages).

Pour ampliation

P. Le Secrétaire Général
Le Chef de Bureau



STRASBOURG, le

26 MARS 1979

LE PREFET
P. le Préfet
Le Secrétaire Général

F. LEPIERRE

Jean-Jo Thiébaud

ZONE D'ACTIVITES DE WISCHES

CAHIER DES CHARGES TYPE DE CESSION DE TERRAINS

(Article R 311-19 du Code de l'Urbanisme)

-°°°°-

TITRE I

Article 1 - Objet

La présente cession est consentie à la société
en vue de l'implantation

Cet établissement devra être édifié en conformité avec les
dispositions du Plan d'aménagement de zone approuvé par arrêté
préfectoral du 26.03.1979 et celles du présent cahier des charges.

Article 2 - Délais d'exécution

L'acquéreur ou le locataire d'un terrain dans la zone d'activités
s'engage à :

- 1 - Commencer sans délai les études de la première tranche de réalisation
et à déposer la demande de permis de construire dans un délai de 12 mo
à compter de la signature de l'acte de mise à disposition des terrains
- 2 - Entreprendre les travaux de construction dans un délai de 6 mois à
compter de la délivrance du permis de construire ;
- 3 - Terminer les travaux et présenter le certificat de conformité dans un
délai de 3 ans à compter de la délivrance du permis de construire.

Article 3 - Prolongation éventuelle des délais

Les délais d'exécution ci-dessus prévus pourront, si leur inobser-
vation est due à un cas de force majeure, être prolongés d'une durée égale
à celle durant laquelle l'usager aura été dans l'impossibilité de tenir ses
engagements.

La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement qui
en résulte est à la charge de l'usager.

Toutefois, seront considérées pour l'application du présent article
comme constituant un cas de force majeure :

- a) La non-réalisation par la Chambre des équipements généraux qui lui in-
combent, nécessaires pour permettre à l'usager d'entreprendre ses propres
travaux ;
- b) L'impossibilité pour l'usager de procéder aux autres travaux prévus du
fait d'une autorité française administrative ou autre.

Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme
constituant des cas de force majeure.

...

Article 4 - Résolution en cas d'inobservation des délais

La cession pourra être résolue par décision de la commune notifiée par acte d'huissier en cas d'inobservation d'un des délais fixés.

La société aura droit, en contrepartie, à une indemnité de résolution qui sera calculée ainsi qu'il suit :

- 1°) Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession, déduction faite de 10 % à titre de dommages et intérêts forfaitaires.
- 2°) 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'oeuvre utilisée. La plus-value sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de la commune étant l'administration des Domaines, celui de la société pouvant, si elle ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le Président du Tribunal civil sur la requête de la commune. L'indemnité correspondant à la plus-value sera à la charge de la commune.

Tous les frais seront à la charge de la société.

Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble du chef du cessionnaire défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution.

Article 5 - Vente, location, partage des terrains cédés

Il est interdit à la société de mettre en vente les terrains qui lui sont cédés avant l'achèvement de la totalité des travaux prévus, sans en avoir, au moins trois mois à l'avance, avisé la commune. Celle-ci pourra exiger soit que les terrains lui soient rétrocédés, soit qu'ils soient vendus à un acquéreur agréé ou désigné par elle.

Tout morcellement qu'elle qu'en soit la cause, des terrains cédés est interdit, même après réalisation des travaux prévus, sauf autorisation spéciale et expresse accordée par la commune, et ce sans préjudice, s'il y a lieu, de l'application des dispositions législatives et réglementaires relatives aux lotissements. Toutefois la société, après réalisation de la première tranche de travaux prévus, pourra vendre la partie des terrains non utilisée par elle, à condition d'en avoir avisé la commune 6 mois à l'avance. La commune pourra jusqu'à l'expiration de ce délai exiger que ces terrains lui soient rétrocédés ou soient vendus à un acquéreur agréé ou désigné par elle.

../..

En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues par l'indemnité de résolution, sans qu'il y ait lieu à une déduction de 10 %. En cas de vente à un acquéreur désigné ou agréé pour la commune, celle-ci pourra exiger que le prix de vente soit fixé comme il est dit ci-dessus.

Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation prévue.

Les actes de vente, de location ou de partage qui seraient consenties par la société en méconnaissance des dispositions du présent article seraient nuls et de nul effet.

Article 6 - Obligation de maintenir l'affectation prévue après la réalisation des travaux

Après achèvement des travaux, la société sera tenue de ne pas modifier l'affectation de l'établissement sans en avoir avisé la commune au moins 2 mois à l'avance. La commune pourra jusqu'à l'expiration de ce délai exiger que ce changement d'affectation soit différé pour une durée de 6 mois et ne soit effectué que si, durant ce dernier délai, il n'a pu être trouvé un acquéreur pour l'ensemble du fonds s'engageant à maintenir l'affectation, le prix d'acquisition étant fixé, à défaut d'accord amiable, par voie d'expertise contradictoire. L'expert de la société, si cette dernière ne pourvoit à sa désignation, pourra être désigné d'office par le Président du Tribunal civil de la requête de la commune.

../..

TITRE II

Article 7 - Raccordement aux réseaux

La position des différents réseaux sera indiquée aux acquéreurs sur simple demande par le bureau d'études chargé de la coordination des travaux, le BEREST.

Jusqu'à la remise des ouvrages à la commune ou aux sociétés concessionnaires, l'usager pourra, suivant le planning des travaux et conformément aux dispositions des plans joints au permis de construire, demander à être branché sur les canalisations d'amenée d'eau, électricité, égouts, etc..., établies, conformément aux avant-projets généraux approuvés et suivant les autorisations recueillies auprès des services et sociétés concessionnaires.

L'usager fera son affaire d'un prétraitement éventuel de ses effluents liquides pour qu'ils soient compatibles avec les réseaux où ils se déversent. Il serait rendu responsable de tout dommage causés par inobservation de cette clause.

Il aura le droit d'ouvrir des tranchées pour l'exécution des branchements qui ne seraient pas réalisés par l'aménageur, mais devra remettre immédiatement les sols dans l'état où ils se trouvaient avant ces travaux et fera son affaire personnelle de tous contrats ou abonnements à passer avec les services et sociétés concessionnaires.

Après remise des ouvrages, ces travaux seront soumis aux règlements applicables à chacun des réseaux.

A partir du moment où les canalisations d'égouts seront installées à proximité des immeubles, l'acquéreur devra, à ses frais, amener les eaux pluviales et ménagères dans ces canalisations, au moyen d'un ou plusieurs branchements souterrains et étanches.

Il fera son affaire de la remise en état des sols à l'identique immédiatement après l'exécution des travaux, ainsi que éventuellement, du versement des taxes et indemnités de branchement à l'égout susceptibles de lui être réclamées par la commune.

Les entreprises devront faire leur affaire auprès des différents concessionnaires de l'alimentation en eau, en électricité et en téléphone de leur chantier.

.../...

Article 8 - Mesures de sécurité

L'utilisateur sera tenu de prendre à ses frais toutes mesures qui seront imposées dans l'intérêt de la sécurité, ainsi que celles destinées à prévenir les incendies et accidents. Faute par lui de prendre lesdites mesures, il y sera pourvu d'office et à ses frais.

En cas de sinistre ou d'incendie du fait de l'utilisateur, la responsabilité dudit usager demeure entière et celle de la commune ou de la Chambre ne pourra être recherchée en raison de l'insuffisance des mesures prises ou prescrites.

Cette disposition n'a pas pour effet de priver l'utilisateur de ses voies de recours normales contre ses voisins si la commune ou la Chambre font partie de ses voisins.

Article 9 - Travaux et chantiers

Les entrepreneurs de l'utilisateur chargés de la construction de ses bâtiments et installations peuvent utiliser les voies et ouvrages construits par la Chambre sous réserve de l'accord de celle-ci qui leur imposera toutes mesures de police appropriées.

L'utilisateur supportera la charge des dégâts causés par ses entrepreneurs aux ouvrages de voirie, de réseaux divers et d'aménagement général exécutés par la Chambre à charge pour lui de se retourner contre ses entrepreneurs, la Chambre ne pouvant être tenue de poursuivre directement auprès de ces derniers le paiement des-dits dommages et des réparations qu'ils supposent. L'utilisateur doit avertir de ces obligations et charges les entrepreneurs participant à la construction de ses bâtiments et autres installations par l'insertion des clauses nécessaires dans leurs marchés. En cas d'incertitude sur l'imputabilité des dommages aux différents entrepreneurs de plusieurs usagers, la Chambre est en droit de réclamer à chacun desdits usagers de terrains équipés, le paiement ou l'indemnisation correspondants auxdits dommages au prorata des surfaces affectées à chacun d'eux.

Les usagers font leur affaire de la répartition entre eux des sommes ainsi dues : en cas d'incertitude sur l'imputabilité à un ou plusieurs entrepreneurs desdits dommages, cette répartition sera réalisée par et entre les constructeurs au prorata de l'importance de leur marché par rapport à l'ensemble de ceux en cours d'exécution pendant la période où les dégâts ont été causés, étant précisé que la commune ou la Chambre ne pourront en aucune manière être mises en cause à l'occasion des contestations qui peuvent surgir au titre d'une telle répartition entre les usagers eux-mêmes.

Le paiement des dépenses engagées par la Chambre pour la répartition des dommages faisant l'objet du présent article lui sera effectué par les usagers dans un délai maximum d'un mois de calendrier à dater de la notification faite par elle de la part des dépenses dues par lesdits usagers.

Pendant la durée de la construction, les matériaux peuvent, en cas de nécessité absolue et dûment constatés, être déposés à des emplacements situés en-dehors de la parcelle intéressée fixés en accord avec la Chambre et la commune.

Article 10 - Visa du maître d'ouvrage

Préalablement au dépôt de la demande de permis de construire, l'acquéreur devra recueillir l'accord de la Chambre sur le projet. Elle s'assurera, sans que sa responsabilité puisse être engagée à ce titre, que les servitudes architecturales ont été observées et que l'aspect extérieur des bâtiments qu'il se propose de construire ne puisse nuire à l'utilisation des terrains voisins, vendus ou non encore vendus.

A cet effet, l'acquéreur devra, avant tout établissement des projets d'exécution, présenter ses esquisses et études à l'accord de la Chambre, ainsi que toutes études ultérieures qu'il serait amené à entreprendre. Il donnera toutes instructions utiles à cet effet à ses architectes et devra supporter les conséquences de tous les retards qui pourraient survenir pour lui de l'inobservation de cette clause.

Article 11 - Implantation des constructions

Avant le démarrage des travaux, les entreprises devront demander au géomètre de la Chambre de leur indiquer l'implantation en plan et en niveau des constructions projetées. L'intervention du géomètre se fera aux frais du constructeur.

Article 12 - Publicité

La publicité et l'affichage par quelque moyen que ce soit sont interdits à l'intérieur de la zone industrielle. Seules sont autorisées l'indication de la raison sociale et celles nécessaires à la bonne marche de l'entreprise. Les projets de ces mentions seront soumis pour accord à la Chambre dans les formes indiquées à l'article 10.

.../...

Article 13 - Implantation des constructions

Un endiguement de la Bruche sera réalisé par l'aménageur afin de permettre la retenue de la crue de 20 ans. Il est recommandé aux constructeurs d'implanter le rez-de-chaussée des constructions à au moins 80 cm au-dessus du terrain naturel et d'éviter les sous-sols enterrés.

Article 14 - Surface hors-oeuvre nette

La définition de la surface de plancher développé hors oeuvre nette (SHON) est donnée par l'article R 112-2 du Code de l'urbanisme.

La SHON maximum des constructions de toute nature autorisée dans la ZAC est de 180 000 m² dont 50 000 pour les constructions à usage d'habitation (Article 14 du règlement du PAZ).

La surface de la ZAC étant de 300 000 m², la SHON maximum constructible sur le terrain est de :

$$\begin{array}{rcl} & \frac{x \ 180 \ 000}{300 \ 000} & = \quad \quad \quad \text{m}^2 \\ \\ \text{dont.} & \frac{x \ 50 \ 000}{300 \ 000} & = \quad \quad \quad \text{m}^2 \text{ pour les constructions à} \\ & & \quad \quad \quad \text{usage d'habitation} \end{array}$$

.../...

TITRE IIIArticle 15 - Association d'usagers

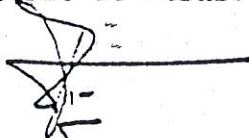
Il pourra être créé, à l'initiative de la Chambre, un groupement d'usagers sous forme juridique à déterminer. Tout usager d'un terrain dans la zone industrielle fera partie de plein droit et obligatoirement de ce groupement du fait même de son acquisition, de la location ou de l'usage de son terrain. Il aura pour objet la gestion, l'administration, la police et l'entretien des espaces libres publics et des espaces verts, des réseaux remis aux collectivités ou à leurs concessionnaires et de tout équipement d'intérêt commun qui pourrait être mis en place sur la zone.

Article 16 - Entretien des parcelles

En attendant que les travaux de construction et d'aménagement des terrains soient entrepris, les acquéreurs doivent assurer l'entretien et le débroussaillage de leurs parcelles.

Wisches, le 29 Janvier 1980

Le Président de la Chambre de Commerce
et d'Industrie de Strasbourg,


Roland WAGNER

Le Maire de la commune de WISCHES


Joseph HUCK

