

**PARC INTERCOMMUNAL D'ACTIVITES D'INGWILLER**

# **REGLEMENT**



Approuvé par délibération n°2 du conseil communautaire du 18/01/07

Le présent règlement a pour objet de définir les conditions de cession des lots du Parc intercommunal d'activités d'Ingwiller ainsi que les droits et obligations des acquéreurs de lots.

Les présentes dispositions complètent les prescriptions applicables en matière d'urbanisme contenues dans le règlement du P.O.S. d'Ingwiller pour la zone considérée. Ce règlement devra obligatoirement et intégralement être inséré dans tout acte de mutation.

Les dispositions d'urbanisme du P.O.S. l'emporteront sur le présent règlement en cas de doute.

### **Article 1 : Acquisition :**

L'acquéreur aura la propriété, la possession et la jouissance du terrain vendu à partir du jour de la vente Il devra se conformer aux règles de construction opposables et applicables pour la zone considérée et à tout document ou règlement futur, et notamment au présent règlement.

Les prescriptions sont réputées comme étant un contrat d'adhésion ; de ce chef, il oblige non seulement tout acquéreur d'un terrain mais encore tous ses ayant droits à quelque titre que ce soit.

Ces dispositions seront complétées et précisées en tant que de besoin par les divers actes à intervenir entre les acquéreurs et la Communauté de Communes ; conventions particulières, promesses de vente et actes de vente réalisés par actes authentiques passés par-devant notaire.

### **Article 2 : Vente et revente des terrains :**

La surface minimum des terrains vendus dans le Parc intercommunal d'activités d'Ingwiller est de 20 ares sauf pour les propriétaires souhaitant étendre leur terrain situé en zone communale d'activités et bordant le Parc intercommunal.

Le terrain vendu est destiné exclusivement à l'édification de constructions à usage d'activité artisanale, commerciale, industrielle ou tertiaire.

Il ne sera admis qu'un seul logement de service à usage d'habitation d'une surface hors oeuvre nette (S.H.O.N.) maximale de 120 m<sup>2</sup> par lot. En cas de construction indépendante du local d'activités, il y a interdiction de toit à double pentes.

Les surfaces bâties devront présenter une S.H.O.N. de 54 % maximum de la superficie du terrain, sans possibilité de dérogation.

Si, pour quelque raison que ce soit, l'acquéreur venait à cesser d'exercer son activité, il pourra vendre sa propriété ou la donner en location pour une activité autorisée dans le règlement et ce dans un délai maximum de un an à compter de la date de cessation d'activité. Il devra faire en sorte de libérer le logement dans le même délai ou le jour de la vente ou de la location. Cette vente, ou cette location, ne pourra se faire que si l'acheteur ou le locataire a reçu au préalable l'agrément de la Communauté de Communes.

**Dans le cas où ce qui précède n'aurait pas été exécuté dans le délai d'un an, l'acquéreur devra rétrocéder l'ensemble de son lot à la Communauté de Communes pour le montant fixé par estimation du Service des Domaines qui tiendra compte du prix d'achat du terrain.**

Toute contestation de ce montant par l'une ou l'autre des parties, devant quelque juridiction que ce soit, ne saurait être suspensive de la transaction. La Communauté de Communes se réserve la possibilité de céder son droit de reprise à un tiers remplissant les conditions.

### **Article 3 : Servitudes :**

Le terrain sera pris dans son état et consistance avec ses vices et défauts apparents ou cachés, s'il y en a, sans que le preneur puisse formuler une réclamation pour mauvais état de la nature du sol ou du sous-sol ou pour toute autre cause. Aucune demande de diminution de prix ne sera admise en raison desdits vices ou défauts, erreurs ou omissions dans la désignation ou pour déficit de contenance, la différence entre la contenance réelle et celle indiquée, même au-delà d'un vingtième, devant faire le profit ou la perte de l'acquéreur.

Il jouira, en outre, des servitudes actives et souffrira celles passives de toute nature s'il en existe et sera, conformément à la loi, subrogé dans les droits, charges et obligations du vendeur qui déclare n'avoir consenti aucune servitude concernant le terrain cédé.

L'ensemble des terrains fera l'objet d'une division parcellaire entre les terrains revenant au domaine public et les terrains cédés aux artisans, commerçants, industriels ou activités tertiaires.

La Communauté de Communes fera procéder, préalablement à la cession, au bornage du terrain à céder ; les frais correspondant seront à la charge de l'acquéreur. Les terrains seront vendus en leur état, l'acquéreur faisant son affaire de l'aménagement du terrain en fonction des installations ou des ouvrages pouvant subsister sur la parcelle.

La Communauté de Communes ne pourra être rendue responsable des accidents qui surviendraient par suite de déflagrations d'engins de guerre ou du fait des objets, matériaux et installations pouvant se trouver sur le sol ou enfouis dans celui-ci.

### **Article 4 : Paiement :**

Les acquéreurs devront s'acquitter en un seul versement du montant de leur acquisition entre les mains du notaire rédacteur de la vente qui versera le prix à la Trésorerie de Bouxwiller pour le compte de la Communauté de Communes après la signature de l'acte.

Les frais de vente seront à la charge des acquéreurs des lots.

La Communauté de Communes et les acquéreurs demeureront soumis pour tous les effets des ventes faites dans le cadre des présentes prescriptions à la compétence du Tribunal de Grande Instance de Saverne et à défaut d'élection de domicile pour les acquéreurs, elle sera de plein droit en l'étude du notaire rédacteur des actes de vente.

En sus des formalités imposées par les articles 8 et 9 du décret n° 58-1466 du 31 décembre 1958, toutes les conventions de cession portant sur un terrain bâti ou non bâti, situé dans le Parc intercommunal d'activités d'Ingwiller, devront obligatoirement mentionner que l'acquéreur a eu préalablement connaissance, par les soins de la Communauté de Communes ou du notaire chargé de la rédaction de l'acte, des présentes prescriptions qui seront transcrites intégralement dans l'acte.

A défaut de paiement, la vente faite au profit d'un acquéreur sera résolue de plein droit conformément à l'article 1656 du code civil, un mois après que l'acquéreur aura été mis en demeure par une sommation contenant déclaration formelle par la Communauté de Communes de son intention de profiter de la présente clause sans préjudice pour elle de ses droits à tous dommages et intérêts.

L'acquéreur s'engage expressément à respecter l'affectation et la destination exclusivement et strictement artisanale, commerciale, industrielle ou tertiaire des terrains vendus par la Communauté de Communes.

Tout manquement à cette disposition pourra être sanctionné par l'annulation de la cession.

Il est formellement stipulé que le terrain acquis pour exercer une activité précise, ne peut être aliéné ou utilisé pour l'exercice d'une autre activité sans l'accord de la Communauté de Communes.

### **Article 5 : Obligation de construction :**

Les acquéreurs seront tenus de déposer dans un délai de 6 mois à dater du jour de l'entrée en jouissance, la demande de permis de construire. Ils sont tenus à terminer les travaux et présenter le certificat de conformité dans un délai de deux ans à compter de la délivrance du permis de construire.

L'inobservation des délais précités ne pourra résulter que d'un cas de force majeure, dont le bien fondé dépend de l'appréciation de la Communauté de Communes. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement sont à la charge de l'acquéreur (les difficultés de financement ne sont pas considérées comme force majeure). Dans le cas d'un bien fondé les délais mentionnés ci-dessus pourront être prolongés d'une durée égale.

En cas de non construction dans le délai précité, la Communauté de Communes se réserve, conformément à la loi, le droit de demander la résolution de la vente dans les termes de l'article 1184 du Code Civil, le prix du terrain étant remboursé à l'acquéreur sans intérêts, déduction faite des frais de vente qui seront alors supportés exclusivement par ledit acquéreur.

### **Article 6 : Viabilité, assainissement :**

Les travaux de viabilité comprenant l'aménagement et l'installation des réseaux principaux d'eau potable, d'électricité, d'éclairage public, d'assainissement, de desserte téléphonique, et de voirie, seront exécutés aux frais de la Communauté de Communes.

Une attente pour le réseau de câblage (télédistribution) a été prévue.

Le positionnement des accès, d'un nombre maximum de deux, à la charge de l'acquéreur devra se faire dans le respect des implantations des arbres et des lampadaires réalisés ou prévus et selon les indications fournies par la Communauté de Communes.

Le raccordement aux différents réseaux mis en place par la Communauté de Communes est obligatoire (eau, assainissement, électricité, téléphone) et devra se faire conformément à la réglementation en vigueur à Ingwiller.

La position de ces réseaux pourra être indiquée aux acquéreurs sur simple demande, par la Communauté de Communes ou le concessionnaire du réseau concerné.

Les acquéreurs devront supporter la pose, sur leur lot, des coffrets de branchement prévus pour la distribution de l'électricité et du téléphone. Les travaux de branchement et de raccordement y compris le comptage ne pourront être réalisés aux frais de l'acquéreur que par une des entreprises ou organismes agréés par le concessionnaire du réseau concerné:

- Electricité de Strasbourg pour le raccordement au réseau d'alimentation en énergie électrique,
- Service des Eaux de la Ville d'Ingwiller pour le raccordement au réseau A.E.P.,
- Syndicat intercommunal d'assainissement de la région d'Ingwiller pour le raccordement au réseau d'assainissement.

Le réseau d'assainissement est du type séparatif. Chaque parcelle sera donc équipée de deux regards de branchement :

- L'un recevra toutes les eaux pluviales (toitures, aires de stationnement, ...) et les eaux dites "claires" (eaux de refroidissement par exemple). Leur rejet dans le réseau "eaux pluviales" sera limité physiquement à **1,8 l/s/are**, chaque acquéreur prendra ses dispositions pour un stockage éventuel sur son terrain.
- Le second est destiné à recevoir uniquement les eaux usées.

Chaque acquéreur fera son affaire du pré-traitement de ses eaux pluviales (déshuileur, débourbeur, séparateur d'hydrocarbures,...) avant leur rejet dans le réseau public d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur.

Les effluents liquides domestiques et industriels devront obligatoirement faire l'objet d'un prétraitement approprié conforme à la réglementation en vigueur (station d'épuration particulière, dégraisseur, déshuileur, ...) avant raccordement sur le regard de branchement mis en place par l'aménageur. Il devra équiper ses sorties d'eaux usées d'un dispositif permettant de contrôler leur conformité au règlement les concernant.

La mise en place de l'ensemble des dispositifs ci-dessus ainsi que leur entretien régulier, dans le respect du règlement sanitaire départemental, sont à la charge des propriétaires des lots ou de leur locataire ; Ils seraient rendus responsables de tout dommage causé par l'inobservation de ces mesures.

Ils s'engagent à faire procéder à la vérification périodique du bon fonctionnement de ces installations.

Des clapets anti-retour seront obligatoirement mis en place avant raccordement aux regards de branchement.

Les niveaux d'implantation des bâtiments devront être tels qu'ils garantissent d'éventuels refoulements dans les conduites.

L'acquéreur fera son affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les collectivités publiques ou les sociétés ou services concessionnaires.

#### **Article 7 : Dépose des matériaux :**

Les matériaux de construction devront être déposés exclusivement sur le terrain acquis et non sur le domaine public.

## **Article 8 : Entretien des terrains :**

Les clôtures de la propriété, obligatoires, sur les limites séparatrices seront édifiées en mitoyenneté dans les conditions fixées par l'article 653 et suivants du code civil et conformément aux prescriptions et règles du P.O.S.

Sont prohibés sur les terrains, les dépôts de toute nature tels que ordures, déchets, vieilles voitures. Sont également interdites toutes constructions précaires ou provisoires.

Les terrains de construction quelle qu'en soit la destination doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect des lieux ne s'en trouvent pas altérés.

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

Les acquéreurs des terrains seront responsables de la conservation des bornes. Si celles-ci venaient à être déplacées indûment ou disparaissaient, leur rétablissement serait fait aux frais du ou des propriétaires concernés. Il est formellement interdit de toucher aux bornes, ne serait-ce que pour les redresser. Seul un géomètre assermenté y est habilité.

Lors des travaux de construction, l'acquéreur veillera à ce que les entreprises intervenant sur le site respectent l'image de qualité du parc intercommunal d'activités dans l'organisation de leurs chantiers (positionnement des bâtiments et installations provisoires, stockage des matériaux, rangement des véhicules, ...).

## **Article 9 : Désagréments durant les travaux :**

Tant que l'aménagement des rues ne sera pas terminé, les travaux de construction devront être exécutés de telle sorte qu'il n'en résulte aucune gêne pour la bonne marche des travaux de voirie.

Les acquéreurs ne pourront prétendre à aucune indemnité au cas où le transport des matériaux de construction présenterait des difficultés.

Les frais de remise en état pour toute dégradation causée au domaine public durant les travaux seront à la charge de l'acquéreur.

L'acquéreur devra 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.

## **Article 10 : Permis de construire :**

Toute construction ne pourra être édiflée qu'après l'obtention du permis de construire.

L'acquéreur sera tenu d'informer la Communauté de Communes du contenu de l'ensemble de son projet. Il devra notamment faire connaître avec précision la nature et les caractéristiques des installations qu'il se propose d'implanter ainsi que l'objet de son activité. Il s'engage à :

- 1) s'assurer le concours d'un architecte pour l'établissement du dossier de permis de construire ou de déclaration préalable à la construction.

- 2) demander à son architecte de s'informer auprès de la Communauté de Communes des dispositions d'urbanisme et d'architecture s'appliquant au lot ainsi que des réalisations en cours ou prévues sur les lots voisins afin que les réalisations de l'acquéreur s'intègrent harmonieusement dans l'ensemble des réalisations de la zone.
- 3) demander à son architecte de se concerter avec l'architecte conseil qui pourra être désigné par la Communauté de Communes pour l'élaboration de son projet et de soumettre à l'avis de celui-ci le dossier de permis de construire avant dépôt pour instruction.

Les esquisses ou avant-projets seront obligatoirement soumis à la Communauté de Communes avant tout établissement des dossiers de permis de construire.

La demande de permis de construire ou le dossier de déclaration préalable devront être déposés à la Communauté de Communes en quatre exemplaires. Celle-ci assurera la transmission à la Commune d'Ingwiller qui le transmettra à son service instructeur.

Outre les documents prévus par les lois, décrets et règlements relatifs au permis de construire et aux déclarations préalables à la construction, chaque dossier devra comprendre un plan de voirie et des réseaux divers au 1/500.

Sur ces plans figureront :

- l'implantation des bâtiments,
- la voirie et les réseaux réalisés par la Communauté de Communes à proximité du lot,
- les voies, parkings, aires de manoeuvre, trottoirs et chemins pour piétons réalisés par l'acquéreur ainsi que leur raccordement aux voiries, trottoirs et chemins pour piétons réalisés par la Communauté de Communes,
- le réseau d'électricité moyenne et basse tension ainsi que son point de raccordement aux voiries, trottoirs et chemins pour piétons réalisés par la Communauté de Communes,
- le réseau d'eau potable ainsi que son point de raccordement au réseau réalisé par la Communauté de Communes,
- l'emplacement du compteur ainsi que des dispositifs de lutte contre l'incendie (réserve d'eau, poteaux d'incendie),
- le réseau d'assainissement et ses points de raccordement au réseau réalisé par la Communauté de Communes ; L'emplacement des regards de visite, bouche d'égouts, chambre de décantation ainsi que les caractéristiques de ces ouvrages devront être indiqués,
- l'emplacement des éventuels dispositifs de traitement des eaux et leur raccordement aux réseaux d'assainissement réalisés par la Communauté de Communes,
- les plans des façades de l'ensemble des constructions (y compris éventuellement loge de gardien, garage à vélos, station d'épuration, ...) à l'échelle d'au moins 1/100,
- un plan de toiture de l'ensemble des constructions (y compris éventuellement loge de gardiens, garage à vélos, dispositifs d'éclairage zénithal, d'extraction de gaz et, d'une manière générale, toutes les superstructures) indiquant les matériaux utilisés avec leurs couleurs exactes pour la couche visible de la toiture, pour les dispositifs d'éclairage zénithal ou d'extraction de gaz et, d'une manière générale, pour les superstructures,
- le plan d'aménagement des espaces extérieurs avec obligation de terminer ces aménagements,
- les courbes de niveau ou la surface de nivellement du terrain,
- l'implantation d'une clôture,
- l'emplacement, la nature et la dimension des arbres et arbustes que l'acquéreur s'engage à planter,
- l'emplacement et les caractéristiques (dimension, couleur, matériaux utilisés, nature de la lumière) des appareils d'éclairage (appareils sur mats, appliques, balises, projecteurs).

Sur ces plans seront indiqués la nature des matériaux apparents (charpentes, bardages, toitures, acrotères, bandes de rive, châssis, menuiseries, vitres, cheminées, silos, etc.) ainsi que leur couleur exacte. Les couleurs seront choisies en accord avec la Communauté de Communes dans les gammes de couleurs compatibles avec l'environnement bâti et naturel.

L'indication de la raison sociale de l'entreprise et, éventuellement, de la nature de ses activités devra apparaître sur ces plans aux emplacements et aux dimensions envisagés avec indication des matériaux utilisés et de leur couleur.

Il est précisé que l'indication de la raison sociale et de la nature de l'activité ne devra pas dépasser la hauteur des bâtiments et devra recevoir l'accord de la communauté de communes.

4) fournir à la Communauté de Communes un plan de masse du projet au format numérique (autocad) comprenant :

- le filaire des bâtiments prévus,
- les aménagements extérieurs et enrobés, au format numérique,
- le plan de recollement des branchements réseaux secs et humides au réseau public.

Toute extension ou modification sensible de l'activité devra être soumise à l'avis de la Communauté de Communes.

#### **Article 11 : Voirie et dégâts éventuels :**

L'acquéreur assurera à ses frais les travaux de reprise de bordures, de revêtements, de plantation nécessaires à l'établissement des accès à sa propriété et aux divers branchements ou raccordements.

Les entrepreneurs de l'acquéreur chargés de la construction des bâtiments et installations pourront utiliser les voies et ouvrages sous réserve de l'accord de la Communauté de Communes qui leur imposera toutes mesures de police appropriées ; ils devront assurer quotidiennement la propreté des voiries durant toute la période de leurs interventions sur site.

Après la phase des travaux, l'acquéreur supportera la charge du nettoyage de voirie et des dégâts causés par ses fournisseurs ou clients aux ouvrages de voirie, de réseaux divers. La Communauté de Communes ne pourra être tenue de poursuivre directement auprès de ces derniers le paiement des dits dommages et des réparations.

Aucun stationnement relatif aux activités de l'acquéreur n'est autorisé sur le domaine public.

#### **Article 12 : Installations classées - stockages - signalisation :**

L'acquéreur sera tenu de respecter les dispositions de la loi du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement ainsi que les textes réglementaires pris pour son application ; en conséquence, il devra faire son affaire de l'obtention de toutes autorisations nécessaires ; il devra s'implanter en respectant les règles de distance imposées par la réglementation en vigueur, il renonce dès à présent, à introduire contre qui que ce soit, tout recours pour quelque cause que ce soit.

L'implantation de toute installation de stockage, même provisoire et ne nécessitant pas de permis de construire ou déclaration de travaux devra faire l'objet d'un avis préalable de la Communauté de Communes.



La signalisation à l'intérieur du parc intercommunal d'activités d'Ingwiller sera réalisée par la Communauté de Communes de manière uniforme et aux frais des acquéreurs.

Seules seront autorisées les enseignes publicitaires se rapportant à l'activité exercée par l'acquéreur.

### **Article 13 : Morcellement, location :**

Tout morcellement, quelle qu'en soit la cause, des terrains cédés ne peut se faire qu'après autorisation expresse accordée par la Communauté de Communes et sans préjudice, s'il y a lieu de l'application des dispositions législatives et réglementaires relatives au parc intercommunal d'activités d'Ingwiller.

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 consentis par l'acquéreur en méconnaissance des présentes prescriptions, seraient nuls et non avenue.

### **Article 14 : Siège social :**

Tout acquéreur d'un terrain de la zone d'activités, objet des présentes, devra établir le siège social de son entreprise exploitée dans les locaux édifiés sur ce terrain, dans lesdits locaux.

Toutefois une dérogation peut être accordée par le conseil communautaire.

### **Article 15 : Réglementation catégorielle :**

L'ensemble des terrains compris dans le parc intercommunal d'activités d'Ingwiller est soumis dans toutes ses parties aux prescriptions du règlement du Ministère de l'Industrie et du Commerce pour les établissements de la ou des catégories intéressées.

### **Article 16 : Assurance contre l'incendie :**

L'acquéreur fera assurer contre l'incendie à compter de leur réception provisoire, ses bâtiments et installations, ainsi que, le cas échéant, l'ensemble du matériel et mobilier dépendant de son fonds artisanal commercial, industriel ou tertiaire. La police devra contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins correspondant à la valeur des bâtiments les plus proches.

### **Article 17 : Ordures ménagères :**

Il est expressément interdit de déposer sur un terrain compris dans le parc intercommunal d'activités d'Ingwiller toute ordure ménagère de quelque nature que ce soit.

De même, il est expressément interdit de déposer ou d'entreposer tous détritiques sur un terrain compris dans le parc intercommunal d'activités d'Ingwiller ou de faire brûler de semblables détritiques ou de les enfouir dans le sol.

L'enlèvement des ordures ménagères se fera par :

- le prestataire ayant un contrat avec le S.I.C.T.O.M. (Syndicat Intercommunal pour la Collecte et le Traitement des Ordures Ménagères) de la Région de Saverne aux dates indiquées par celui-ci ; dans ce cas, la facture de la prestation est établie par la Communauté de Communes selon son Règlement du Service « Ordures ménagères »

ou

- tout prestataire choisi et payé directement par le propriétaire ou locataire d'un terrain du parc intercommunal d'activités d'Ingwiller

Les bacs à ordures ménagères, à acquérir par les propriétaires ou locataires, seront déposés à l'avant de leur propriété aux abords de la chaussée afin de permettre le ramassage rapide et aisé par les agents désignés.

### **Article 18 : Déchets industriels :**

Tous les déchets industriels ou commerciaux devront être évacués par les entreprises qui les auront créés, fabriqués ou engendrés dans le respect des dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Il est expressément interdit aux propriétaires ou occupants des terrains compris dans l'emprise du parc intercommunal d'activités d'Ingwiller, d'enfouir les déchets dans le sol, de les détruire par combustion pouvant créer des fumées ou vapeurs toxiques ou nocives au voisinage, ou de les faire s'écouler dans les égouts.

Les propriétaires et occupants des terrains devront veiller à ce que de tels déchets ne puissent atteindre le sous-sol de leur terrain ou les nappes d'eau en superficie ou en sous-sol desdits terrains.

L'évacuation desdits déchets se fera à la diligence et aux frais des propriétaires et occupants des terrains. Ces derniers devront particulièrement veiller à éviter toute émanation de nature toxique ou incommodante pour le voisinage, toute pollution du sol, de l'air et de l'eau, l'enlèvement des déchets devant être rapide de manière à ne causer aucun trouble au voisinage dans le respect des dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

### **Article 19 : Garanties et droits :**

La Communauté de Communes sera tenue de toutes garanties ordinaires et de droit. Elle fait à l'acquéreur entier abandon de ses droits, de façon que tout propriétaire puisse exiger des autres, l'exécution des conditions imposées par les présentes prescriptions.

En conséquence, si l'acquéreur se prétendait lésé, il sera subrogé dans tous les droits de la Communauté de Communes à l'effet d'exiger directement l'exécution des dites conditions. Tout litige entre propriétaires devra donc se régler directement entre eux, sans que dans aucun cas ni sous aucun prétexte, l'intervention de la Communauté de Communes puisse être exigée.

**Le Président,**  
Bernard BRUMBTER