



DÉPARTEMENT DES BOUCHES-DU RHÔNE

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES VALLÉE DES BAUX-ALPILLES

CAHIER DES CHARGES DE MISE A BAIL DES TERRAINS

EXTENSION n°2 DE LA ZONE D'ACTIVITÉ LES GRANDES TERRES A Eygalières (13)



Sommaire

CHAPITRE I– DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE I – OBJET page 3

ARTICLE II – FORCE DU CAHIER DES CHARGES page 3

ARTICLE III – PROCÉDURE A SUIVRE POUR LES CANDIDATS
PRENEURS A BAIL page 4

ARTICLE IV – NULLITÉ page 4

CHAPITRE II – DISPOSITIONS TECHNIQUES

page 5

ARTICLE IX – TRAVAUX A RÉALISER PAR L'AMENAGEUR page 5

ARTICLE X – OBLIGATION PROTA ROM page 5

ARTICLE XI– BORNAGE page 5

ARTICLE XII – UTILISATION DES VOIES, RÉSEAUX DIVERS page 5

CHAPITRE III – DISPOSITIONS ARCHITECTURALES, PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

page 6

ARTICLE XIII – REGLES ARCHITECTURALES page 6

CHAPITRE IV – RÉGLÉS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

page 6

ARTICLE XIV – TENUE GÉNÉRALE page 6

CHAPITRE V – ADHÉSION

page 7

ARTICLE XV – ADHÉSION AU PRÉSENT CAHIER DES CHARGES page 7

PREAMBULE :

Fort de l'attractivité de la zone d'activité Les Grandes Terres d'Eygalières, la Communauté de communes a acquis entre 2016 et 2019 des terrains en vue d'aménager des lots à bâtir, en extension de la zone d'activité des Grandes Terres. Et ce, en réponse à la demande des entreprises de pouvoir s'installer sur le territoire de la communauté de Communes.

Le permis d'aménager a été obtenu en 2021 et l'opération de 20 lots a été livrée en mai 2022.

Une attention particulière a été apportée à la qualité des espaces publics. En effet, l'assiette foncière est située dans le Parc Naturel Régional (PNR) des Alpilles. La configuration paysagère du périmètre de projet marque la spécificité des paysages de bocage provençal dans lequel le projet s'inscrit.

Ainsi, le développement des activités économiques est à concilier avec les enjeux environnementaux, écologiques et paysagers du secteur. Cela impose des aménagements urbains, architecturaux et paysagers de qualité.

A cet effet, l'opération a été récompensée en 2022 par « Les Victoires de l'Investissement Local » de la Fédération Régionale des Travaux Publics, qui réunit 850 entreprises et plus de 25 000 collaborateurs, notamment pour la qualité de l'espace public et la réalisation du chantier en respect avec le cahier des charges « Chantier à faibles nuisances ».

Compte tenu de la durée dans laquelle l'inscrit l'opération, une partie des lots a été vendue et une partie sera mise à bail, en application de la délibération du conseil communautaire du 11 avril 2024 instaurant le bail à construction sur l'ensemble des zones d'activités du territoire.

Le présent cahier des charges venant en complément du bail à construction, s'imposera dans les rapports contractuels entre la Communauté de communes Vallée des Baux-Alpilles et les preneurs des lots.

CHAPITRE I- DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE I – OBJET

Le présent cahier des charges a pour objet de fixer :

- Les règles de caractère privé, relatives au lot compris dans l'opération « Extension n°2 de la zone d'activité Les Grandes Terres » et mis à bail, sis à Eygalières.
- Les conditions générales de locations qui seront consenties par l'aménageur, de même que les conditions de sous-locations successives et occupation qui pourront être consenties par les divers preneurs.

ARTICLE II – FORCE DU CAHIER DES CHARGES

Les règles visées à l'article 1^{er} s'imposeront :

- Dans les rapports de la Communauté de communes Vallée des Baux-Alpilles avec les preneurs à bail des lots.
- Dans les rapports des preneurs entre eux et ce, sans limitation de durée.

Le présent cahier des charges est opposable à/et par quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, même à titre d'héritier, donataire ou de bénéficiaire d'apport en société.

A cet effet, **il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles**, par reproduction in extenso, à l'occasion de chaque vente ou location des constructions qu'il s'agisse d'une première vente ou location ou de reventes ou locations successives.

Le respect des règles du présent cahier des charges est assuré par tout propriétaire ou bénéficiaire de droits réels au titre d'un bail à construction de la zone d'activité citée plus haut. Tout propriétaire ou bénéficiaire de droits réels peut en demander directement l'application.

En cas de différent ou de transgression, le tribunal de Grande Instance de Tarascon est compétent pour connaître toute action en exécution forcée, notamment en démolition, et allouer tous dommages-intérêts.

La Communauté de communes Vallée des Baux-Alpilles subroge en tant que de besoin, l'acquéreur ou bénéficiaire de droits réels dans tous ses droits ou actions, de façon à ce que tout propriétaire puisse exiger des autres l'exécution des conditions imposées par les dispositions en cause.

ARTICLE III – PROCÉDURE A SUIVRE POUR LES CANDIDATS PRENEURS A BAIL

Le candidat preneur à bail doit constituer et déposer un dossier de demande auprès des services de la Communauté de communes Vallée des Baux-Alpilles (en réponse ou non à un appel à projet). La liste des éléments à fournir est précisée par la Communauté de communes Vallée des Baux-Alpilles.

La commission économie se réunit pour statuer sur les demandes de candidatures et désigner les attributaires de lots. Ladite commission est créée par délibération du conseil communautaire n°99/2020 du 16 septembre 2020 et composé d'élus communautaires, dont le nombre et la nomination sont définis par la délibération n°100/2020 du 16 septembre 2020.

ARTICLE IV – NULLITE

Les actes de vente, de partage et de location qui seraient consentis par le preneur ou ses ayants cause en connaissance des interdictions, restrictions ou obligations stipulées dans le chapitre I seraient nuls et nuls d'effet.

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

CHAPITRE II – DISPOSITIONS TECHNIQUES

ARTICLE IX – TRAVAUX RÉALISÉS PAR L'AMENAGEUR

La Communauté de communes Vallée des Baux-Alpilles exécutera les travaux de viabilité des terrains conformément au contenu du dossier de permis d'aménager/déclaration préalable délivré(e) par l'autorité compétente.

En cas de modification de la taille et de la forme d'un ou plusieurs lots par rapport au plan de masse d'origine, la personne qui aura initié la demande fera exécuter à ses frais les modifications de raccordement nécessaires. Cette disposition s'applique à la première mise à bail mais aussi à la subdivision de lot.

ARTICLE X – OBLIGATION PROTA ROM

Il existe sur le site une haie bocagère, qui partage le terrain en deux parties nord-sud. Dans l'Orientation d'Aménagement Programmée du Plan Local d'urbanisme d'Eygalières, la haie a été identifiée comme un élément de paysage à conserver.

Aussi, les lots 10, 14 15 et 16 sont concernés par cette obligation. La haie ne pourra être abattue. L'entretien sera à la charge du propriétaire, ayant l'obligation d'un maintien en bon état. Les arbres constituant la haie devront être conservés et convenablement entretenus. Tout élagage, coupe ou abattage devra être justifié pour des raisons de sécurité ou sanitaires et devra recueillir l'accord préalable écrit de la Communauté de communes Vallée des Baux-Alpilles. Dans le cas où un sujet devrait être remplacé pour des raisons sanitaires, il devra l'être par une variété équivalente à l'existant.

ARTICLE XI - BORNAGE

La Communauté de communes Vallée des Baux-Alpilles fera procéder, préalablement à la signature de l'acte authentique, au bornage du terrain objet du bail par un géomètre de son choix. Le preneur pourra désigner un géomètre expert pour qu'il soit dressé, à ses frais, contradictoirement, un acte de cette opération.

ARTICLE XII – UTILISATION DES VOIES, RÉSEAUX DIVERS

Jusqu'à la réception définitive des travaux de viabilité, la Communauté de communes Vallée des Baux-Alpilles pourra interdire au public et notamment aux preneurs, la circulation et le stationnement sur toute l'emprise des voies et places qu'il aura réalisées.

Dès leur ouverture au public, la police y sera assurée par le Maire, conformément à la loi.

La collectivité publique intéressée assurera l'entretien de la voirie et des réseaux divers jusqu'aux points de branchements privés. Ainsi toutes propriétés situées en bordure de la voie publique ou y ayant accès seront astreintes aux charges intercommunales de voirie en résultant.

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

CHAPITRE III – DISPOSITIONS ARCHITECTURALES, PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

L'extension n°2 de la zone d'activité des Grandes Terres est située dans le Parc Naturel Régional (PNR) des Alpilles. La configuration paysagère du périmètre de projet marque la spécificité des paysages de bocage provençal dans lequel le projet s'inscrit.

Ainsi, le développement des activités économiques est à concilier avec les enjeux environnementaux, écologiques et paysagers du secteur (interface avec les zones agricoles notamment). Cela impose des aménagements urbains, architecturaux et paysagers de qualité.

Au regard de l'importance de cet enjeu, le cahier des charges précise ci-après les règles d'urbanisme du Plan Local d'Urbanisme. Étant intégrées au cahier des charges, ces règles architecturales s'imposeront également dans les rapports de la Communauté de communes Vallée des Baux-Alpilles avec les preneurs des lots et dans les rapports des propriétaires/preneurs entre eux.

Pour l'appréciation de l'intégration des constructions projetées dans l'harmonie générale recherchée de la zone, les pétitionnaires devront soumettre, préalablement à tout dépôt de demande de permis de construire, leur projet à l'examen de la Communauté de Communes de la Vallée des Baux-Alpilles, qui aura droit de regard sur la composition d'ensemble, le choix des matériaux, la volumétrie, les coloris et les aménagements spécifiques proposés de la parcelle (clôtures, plantations...).

ARTICLE XIII – REGLES ARCHITECTURALES

Le preneur du lot devra se conformer aux prescriptions contenues dans les documents ci-annexés :

- Annexe 1 : Cahier des prescriptions urbaines, architecturales et paysagères
- Annexe 2 : Liste des arbres du Parc Naturel Régional des Alpilles
- Annexe 3 : Guide "Se signaler dans les Alpilles".

CHAPITRE IV – RÉGLES D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

ARTICLE XIV – TENUE GÉNÉRALE

Le preneur devra entretenir ses espaces libres en bon état, de façon permanente et à ses frais, et à ne pas nuire à la bonne tenue des terrains voisins.

Les modalités d'entretien des haies pour les lots 10, 14, 15 et 16, sont détaillées dans l'article XVII.

Dans le cas où le preneur aurait besoin d'un forage ou d'un dispositif de prélèvement d'eau brute, une déclaration devra être réalisée auprès de l'autorité compétente.

La gestion et surtout la limitation des déchets sont essentielles afin de garantir un lieu de travail propre et un environnement sain. Cela passe notamment par les actions suivantes :

- Réduire la production des déchets,

- Ne pas utiliser de pesticides et insecticides pour les jardins, et les espaces verts (zéro phyto)
- Valoriser la récupération des déchets,
- Installer le tri sélectif des déchets.
- Si l'entreprise génère des déchets biodégradables, un point de compostage individuel devra être envisagé.
- Il est préconisé l'utilisation des écoproduits et des matériaux recyclés (isolation naturelle, peintures sans solvants, bois non traité chimiquement, etc.),

Le preneur sera tenu d'utiliser les conteneurs individuels de collecte de déchets assimilables aux déchets ménagers. Tous les autres déchets provenant de l'entreprise (déchets d'activité économique) et n'entrant pas dans cette catégorie ne pourront être présentés à la collecte. L'entreprise mettra en place son propre circuit d'élimination pour les déchets spécifiques et donnera priorité au recyclage notamment des emballages, conformément à la réglementation en vigueur (loi Transition énergétique pour la croissance verte du 17/06/2025 ; loi Anti-gaspillage et économie circulaire du 10/02/2020 ; et leurs décrets et arrêtés d'application).

Les conteneurs individuels de déchets assimilés aux déchets ménagers devront être présentés au passage de la benne la veille du jour de collecte et rentrés sur le domaine privé en suivant. Ils ne devront en aucun cas rester sur le domaine public. De plus, en fonction du volume présenté à la collecte, l'entreprise pourra être soumise à une redevance spéciale.

Il est ici précisé, que dans le calcul des redevances seront pris en compte la présence des locaux d'habitation et la présence des locaux professionnels.

Il ne pourra être établi sur les façades des bâtiments ni sur les terrains, rien qui puisse nuire la propreté, au bon aspect, à la tranquillité et à la sécurité des usagers du lotissement.

Il est interdit à tout preneur et occupant de louer pour publicité ou affichage, ou d'employer soi-même à cet effet tout ou partie du terrain ou des constructions autres que ceux affectés à usage d'activité.

La Communauté de communes Vallée des Baux-Alpilles pourra, toutefois, accorder des dérogations et en fixer les conditions.

CHAPITRE V – ADHÉSION DU CAHIER DES CHARGES

ARTICLE XV – ADHÉSION AU PRÉSENT CAHIER DES CHARGES

La signature des promesses de bail ou celle des baux définitifs entraîne l'adhésion complète aux dispositions du présent cahier des charges, dont un exemplaire doit être remis à chaque preneur de lot.

Le présent cahier des charges (ses annexes) est contractuel et sera inséré dans tous les actes de bail tant par les soins de la Communauté de communes Vallée des Baux-Alpilles que par les preneurs lors des aliénations successives.