



DOSSIER D'INFORMATION

Attribution de 9 parcelles
en bail à construction
situées en zone d'activités

Les Grandes Terres
à Eygalières (13)



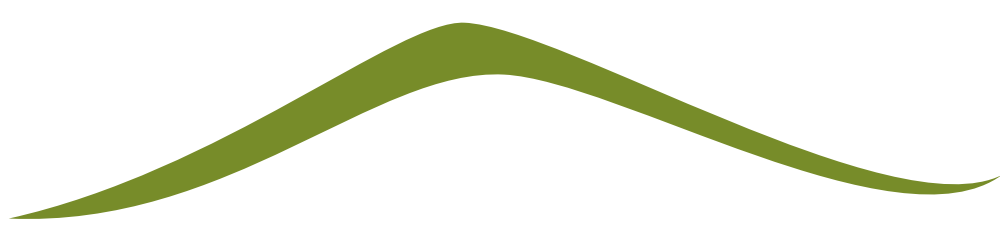
SOMMAIRE

- I. PRÉSENTATION DU BAIL À CONSTRUCTION ET SES MODALITÉS
- II. CALENDRIER PRÉVISIONNEL
- III. INFORMATIONS CONCERNANT L'AMÉNAGEMENT ET LA CONSTRUCTION
- IV. PRÉSENTATION DES LOTS DISPONIBLES : TAILLE, CONSTRUCTIBILITÉ, PRIX...

Le service Économie de la Communauté de communes et son notaire conseil peuvent vous aider à mener à bien votre projet et répondre aux questions.

Service Économie
Communauté de communes Vallée des Baux-Alpilles
23, avenue des Joncades Basses - 13210 Saint-Rémy de Provence
Tél. : 04 90 54 54 20
économie@ccvba.fr

Notaire conseil
Me Nicolas MILAN, Notaire
Milan & Associés
Tél. : 04 90 92 08 37



I. PRÉSENTATION DU BAIL À CONSTRUCTION ET SES MODALITÉS

Le Conseil communautaire de la Communauté de communes Vallée des Baux-Alpilles a adopté par délibération le 11 avril 2024, le bail à construction comme modalité unique de commercialisation des terrains situés en zone d'activités économiques.

Le bail à construction permet de s'assurer du maintien de la qualité du projet architectural et de sa vocation économique dans le temps. Il garantit l'accessibilité au foncier économique pour les entreprises d'aujourd'hui et aussi pour les générations futures.

Pour les entreprises, la construction d'un bâtiment permet de renforcer l'activité sur le territoire prisé des Alpilles à un tarif attractif et amortissable, pouvant ainsi développer sa croissance, rentabilité et liquidité. Le terrain devient un investissement au même titre qu'un outil de production essentiel à sa croissance.

Le preneur s'engage, dans le cadre du bail à construction, à édifier des constructions sur le terrain du bailleur et le conserver en bon état d'entretien pendant toute la durée du bail. Le bailleur pourra vérifier le bon entretien du bâtiment par des visites périodiques et veillera à ce que le bâtiment soit assuré en cas de sinistre.

Le preneur paiera une redevance de location. Elle peut être payée soit en totalité à la signature (*modalité que l'on nomme « à canon »*) soit annuellement et indexée sur l'indice de la construction pendant 40 ans.

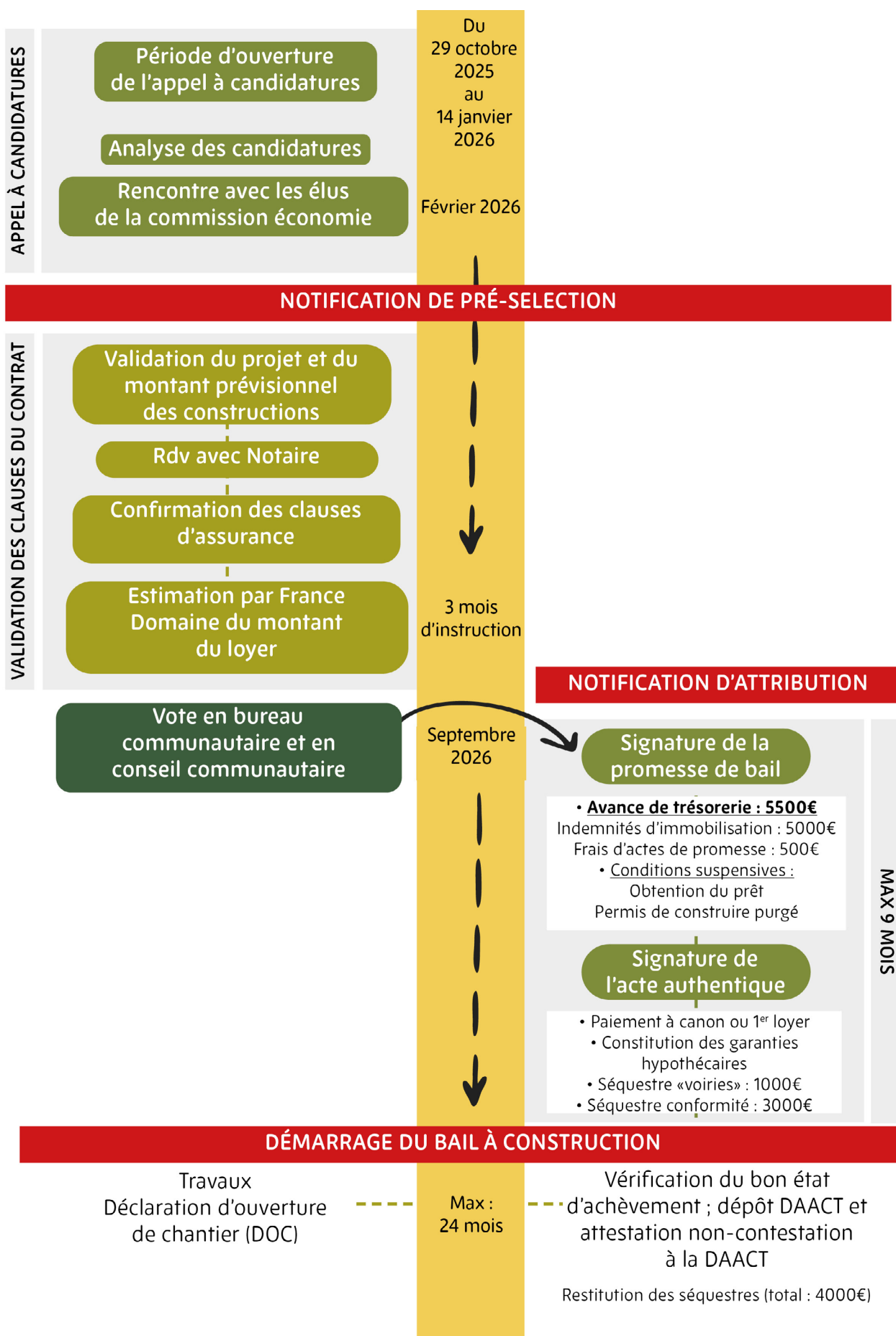
A l'échéance, le terrain et la construction reviennent à la collectivité. Néanmoins, une clause incluse dans le bail permettra aux deux entités de s'entretenir avant la fin du bail pour définir les modalités de poursuite de la relation contractuelle.

Le preneur a le droit de jouir du terrain loué et exploiter librement les constructions réalisées. Il s'engage contractuellement à maintenir le lieu occupé par une activité économique. Pendant toute la durée du bail à construction, le preneur a la possibilité de céder son droit au bail, vendre son entreprise ou louer son bâtiment librement sans demander l'agrément au bailleur.

Les institutions bancaires financent les constructions dans le cadre d'un bail à construction.

Il est recommandé d'être accompagné et représenté par un notaire différent de celui représentant la Communauté de communes soit Maître Nicolas Milan.

II. CALENDRIER PRÉVISIONNEL



III. INFORMATIONS CONCERNANT L'AMÉNAGEMENT ET LA CONSTRUCTION

AMÉNAGEMENT ET RÉSEAUX :

La Communauté de communes Vallée des Baux-Alpilles exécute les travaux de viabilité amenant en limite de lot : eau potable (AEP), eaux usées (EU), électricité et télécom.

Un plan de bornage est remis à l'attributaire comportant les indications utiles (AEP, EU, FT, zones constructibles).

L'acquéreur devra, suivant le programme des travaux et conformément aux dispositions des plans joints au permis de construire, réaliser à ses frais les liaisons depuis ses bâtiments jusqu'au point de branchement.

Il fera son affaire de toutes demandes de branchements, de tous contrats et abonnements à passer avec les services publics, et s'acquittera de l'ensemble des frais de raccordement en vigueur (par exemple : raccordement à la fibre)

Taxes et frais à prévoir :

Le projet de construction est assujéti à la taxe d'aménagement (TA), la taxe d'archéologie Préventive (TAP) et la participation pour le financement de l'assainissement collectif (PFAC). *La PFAC peut intervenir plusieurs années après la construction.*

RAPPELS :

- La construction doit respecter le Plan Local d'Urbanisme (PLU) et le cahier des charges de la zone d'activités *Les Grandes Terres 2*
- **Tout projet comprenant une destination ou sous destination d'habitation, y compris sous forme de logement de fonction, sera écarté de la procédure**
- Le projet doit inclure, sur la parcelle, des places de parking et autres solutions de mobilités douces
- Une étude hydraulique doit être menée et des solutions apportées
- Le permis de construire doit être déposé par un architecte

Le service Aménagement de la Communauté de communes
peut vous aider à mener à bien votre projet et répondre aux questions :

Service Aménagement Mobilités Durables
Communauté de communes Vallée des Baux-Alpilles
23, avenue des Joncades Basses - 13210 Saint-Rémy de Provence
Tél. : 04 90 54 54 20
emilie.david@ccvba.fr

PENSE-BÊTE DE FIN DE CHANTIER, VOICI LES DIFFÉRENTES FORMALITÉS :

• RACCORDEMENT À L'EAU POTABLE :

Pour l'ouverture du compteur et la signature du contrat d'abonnement à la régie de l'eau et assainissement, il convient d'adresser l'ensemble des documents à regie-eau-assainissement@ccvba.fr

• CONCERNANT LE RACCORDEMENT À LA FIBRE :

Pour toutes constructions nouvelles, la demande de raccordement à la fibre est à réaliser par l'acquéreur du lot via l'adresse suivante : <https://immobilier-neuf.xpfibre.com/#/home>. Lors de cette démarche, il faudra fournir l'attestation d'adressage qui vous sera remise lors de la signature finale.

• CONCERNANT LA GESTION DES DÉCHETS DES PROFESSIONNELS :

En fonction de votre activité et de vos effectifs, il vous sera proposé une collecte pour les ordures ménagères et les emballages avec des tailles de bacs adaptés à vos besoins. Pour obtenir toutes informations liées à la collecte des professionnels et la mise à disposition de conteneurs, vous devez adresser votre demande à : info.dechet@ccvba.fr
Une redevance spéciale est mise en place selon votre production de déchets.

La collecte organisée par la Communauté de communes de vos déchets se fait en porte-à-porte avec deux bacs individuels - un noir pour les ordures ménagères et un jaune pour les emballages.

De plus, en tant que professionnel, vous pouvez accéder à la déchèterie, muni d'une carte d'accès obligatoire et sous certaines conditions. Vous trouverez tous les renseignements utiles dans l'onglet « *je suis un professionnel* » sur le site internet de la Communauté de communes.

Selon vos déchets, vous devez vous orienter vers les déchèteries professionnelles à Saint-Rémy de Provence, à Plan d'Orgon ou faire appel à des collectes spécifiques privées.

Plus d'infos : vallee-des-baux-alpilles.fr
Liste de 9 flux sur le site de l'ADEME

- **CONCERNANT LA POSE DE L'ENSEIGNE :**

Elle doit faire l'objet d'une autorisation par la commune d'Eygalières.

Il faut déposer un dossier auprès du service urbanisme de la commune (soit papier, soit depuis le guichet unique en vous créant un compte <https://www.vallee-des-baux-alpilles.fr/mon-quotidien/urbanisme/>) en renseignant le Cerfa et en respectant les règles d'implantation.

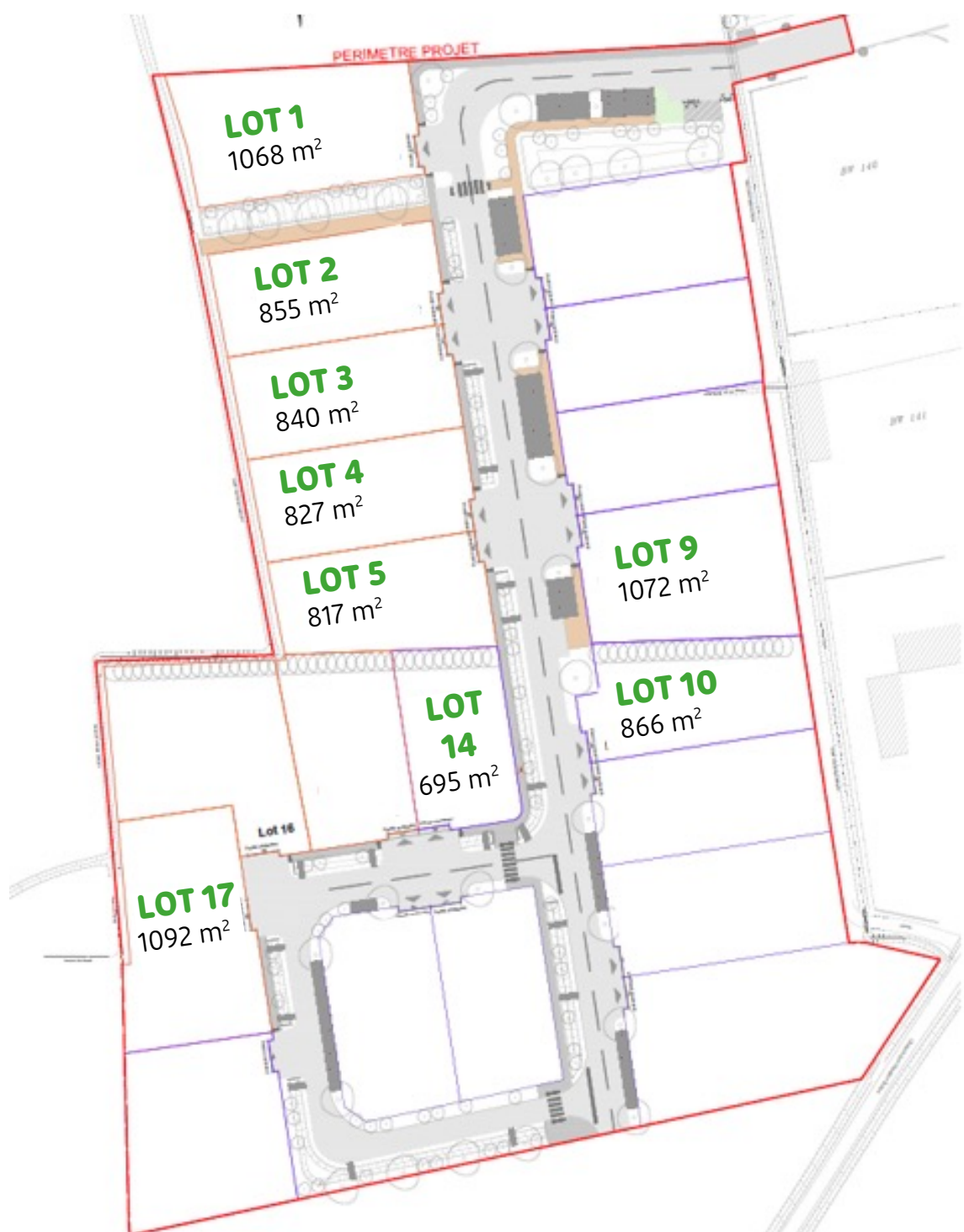
Le nombre d'enseigne est limité à 2 :

1. une première en façade du bâtiment
2. une seconde, beaucoup plus réduite est possible sur le muret de clôture au niveau de l'emplacement de la boîte aux lettres.

Le projet d'enseigne doit respecter les documents mentionnés ci-dessous qui seront transmis aux candidats retenus :

- Le cahier des charges de cession de terrain qui règlemente la pose des enseignes.
- Le règlement du lotissement qui donne des directives très précises pour le type de lettrage et la grandeur de l'enseigne sur le muret.

LES 9 LOTS DISPONIBLES :



- LOT N°1 | PARCELLE CADASTRALE BW 167

Dossier d'aménagement, constructibilité :

Surface de la parcelle : 1068 m²

Emprise au sol maximale : 427 m²

Possibilité de rajouter une mezzanine au demi niveau dont la surface maximale est égale à 15% de l'emprise au sol

Surface de plancher maximale : 491 m²

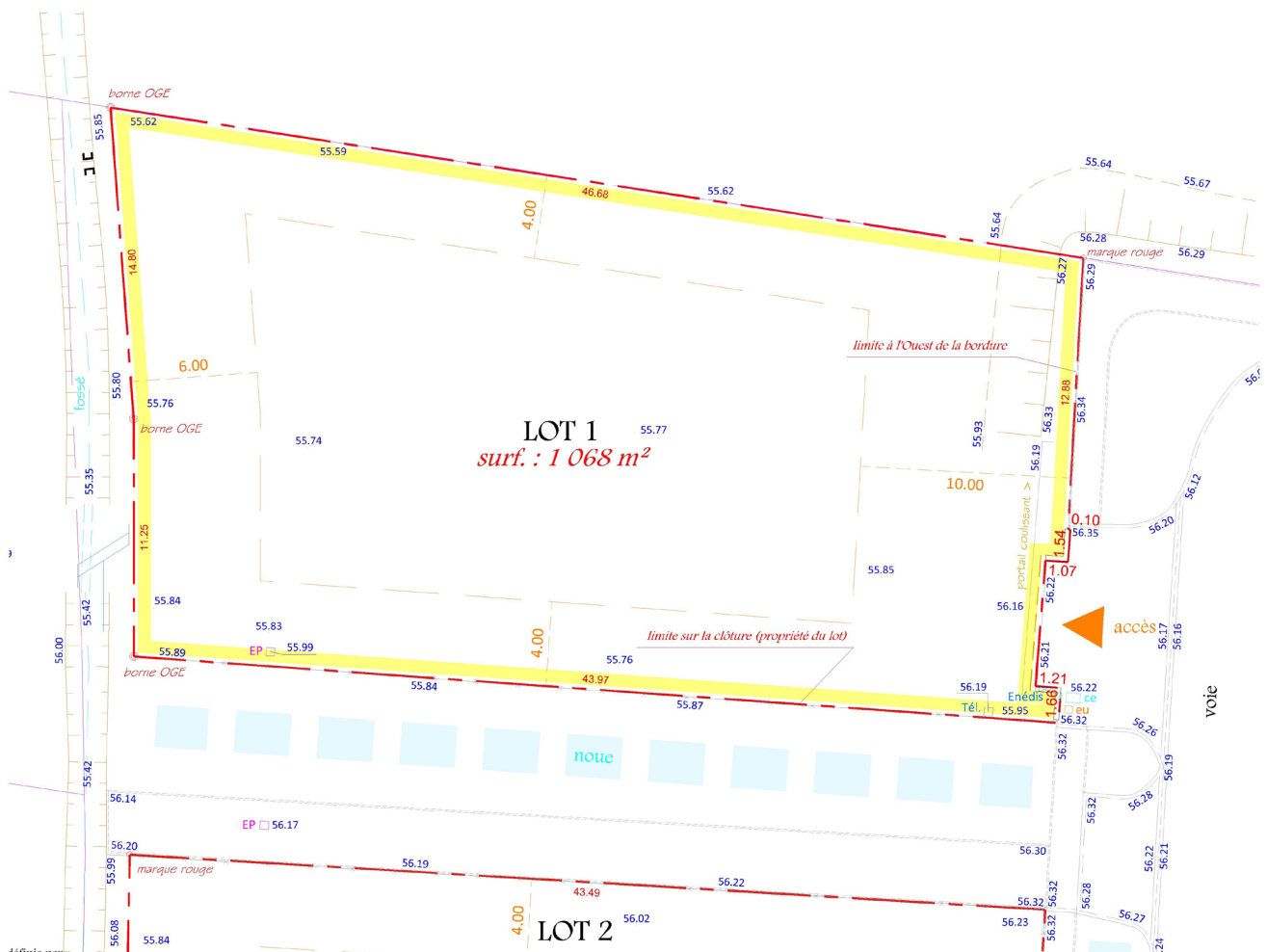
Volume de rétention minimal : 63 m²

Puissance électrique : 36 kVA

Modalités de bail à construction :

Durée : 40 ans

Prix du loyer : 68€ HT/m² de surface de parcelle pour un paiement à canon (la totalité des 40 annualités lors de la signature).



- **LOT N°2 | PARCELLE CADASTRALE BW 168**

Dossier d'aménagement, constructibilité :

Surface de la parcelle : 855 m²

Emprise au sol maximale : 342 m²

Possibilité de rajouter une mezzanine au demi niveau dont la surface maximale est égale à 15% de l'emprise au sol

Surface de plancher maximale : 393 m²

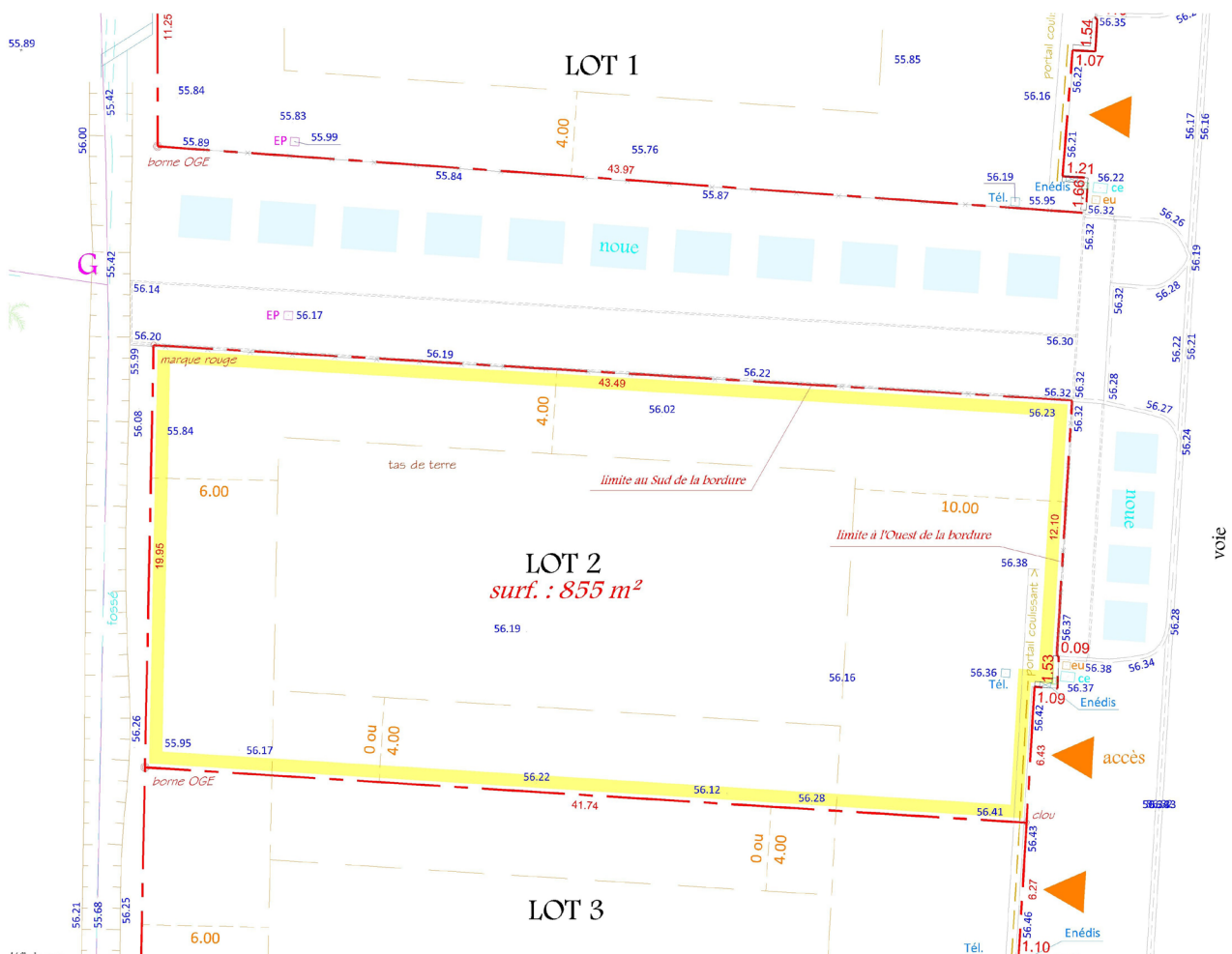
Volume de rétention minimal : 51 m²

Puissance électrique : 216 kVA

Modalités de bail à construction :

Durée : 40 ans

Prix du loyer : 68€ HT/m² de surface de parcelle pour un paiement à canon (la totalité des 40 annualités lors de la signature).



- **LOT N°3 | PARCELLE CADASTRALE BW 169**

Dossier d'aménagement, constructibilité :

Surface de la parcelle : 840 m²

Emprise au sol maximale : 336 m²

Possibilité de rajouter une mezzanine au demi niveau dont la surface maximale est égale à 15% de l'emprise au sol

Surface de plancher maximale : 386 m²

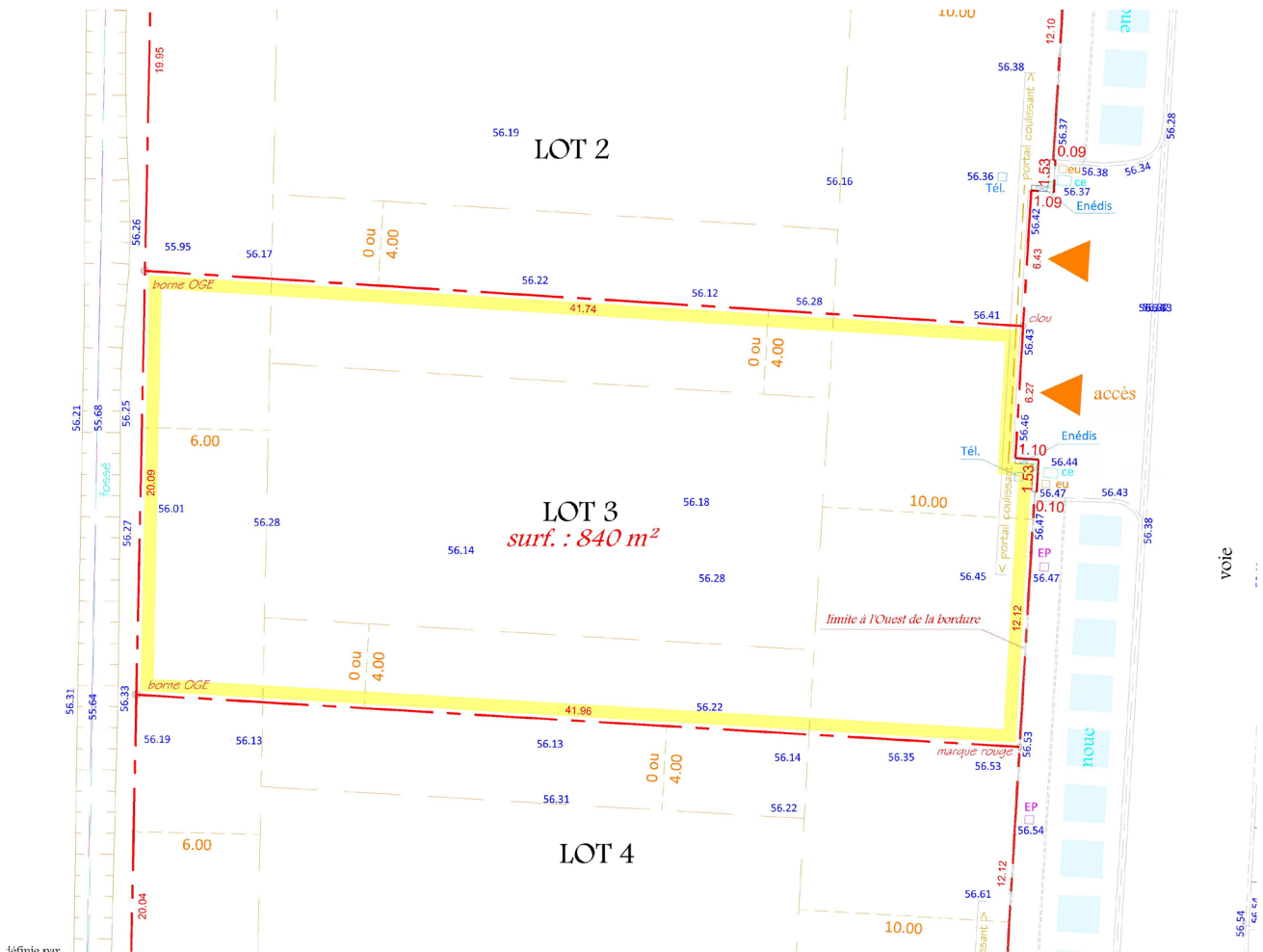
Volume de rétention minimal : 50 m²

Puissance électrique : 36 kVA

Modalités de bail à construction :

Durée : 40 ans

Prix du loyer : 68€ HT/m² de surface de parcelle pour un paiement à canon (la totalité des 40 annualités lors de la signature).



- LOT N°4 | PARCELLE CADASTRALE BW 170**

Dossier d'aménagement, constructibilité :

Surface de la parcelle : 827 m²

Emprise au sol maximale : 330 m²

Possibilité de rajouter une mezzanine au demi niveau dont la surface maximale est égale à 15% de l'emprise au sol

Surface de plancher maximale : 379 m²

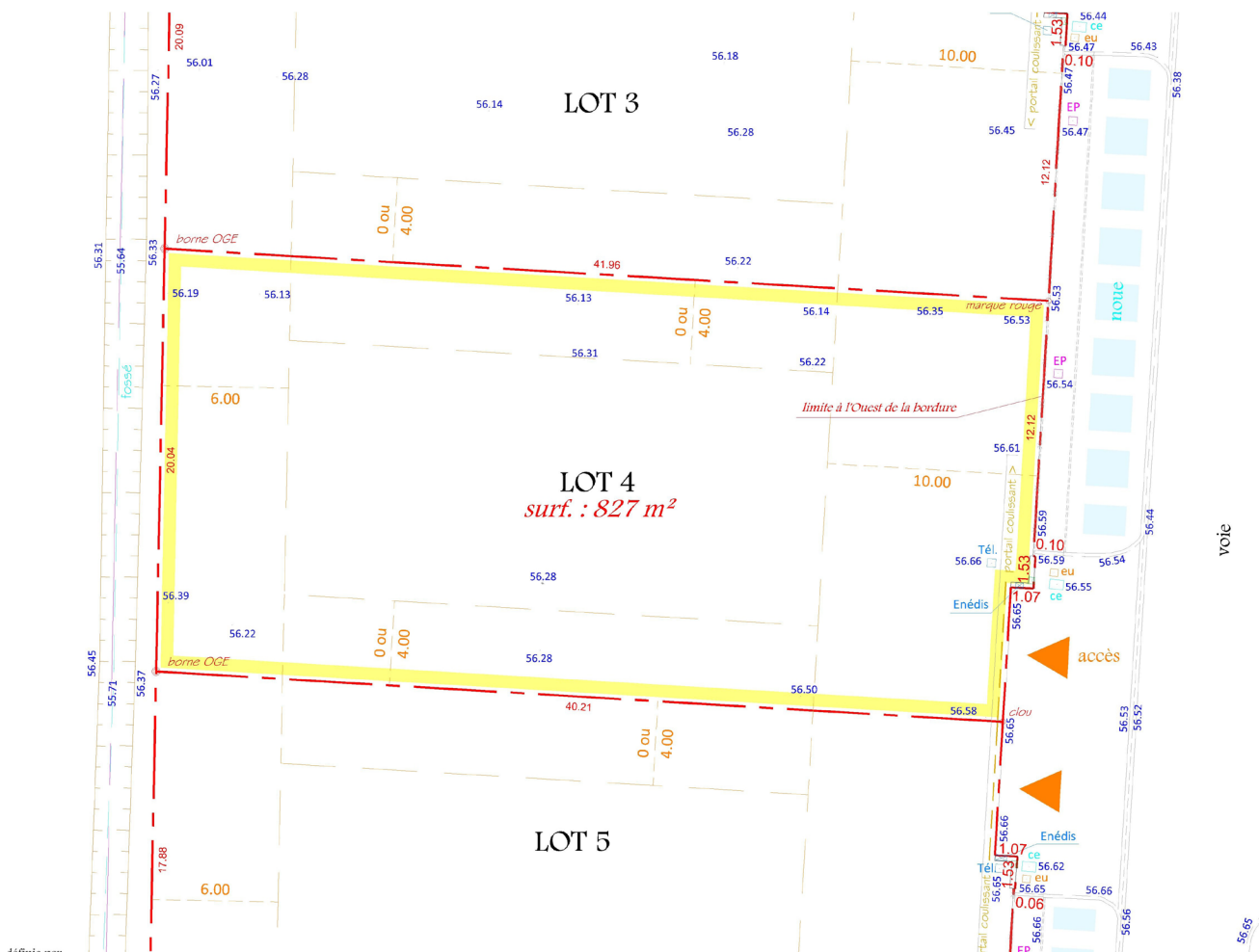
Volume de rétention minimal : 49 m³

Puissance électrique : 36 kVA

Modalités de bail à construction :

Durée : 40 ans

Prix du loyer : 68€ HT/m² de surface de parcelle pour un paiement à canon (la totalité des 40 annualités lors de la signature).



- LOT N°5 | PARCELLE CADASTRALE BW 171**

Dossier d'aménagement, constructibilité :

Surface de la parcelle : 817 m²

Emprise au sol maximale : 327 m²

Possibilité de rajouter une mezzanine au demi niveau dont la surface maximale est égale à 15% de l'emprise au sol

Surface de plancher maximale : 376 m²

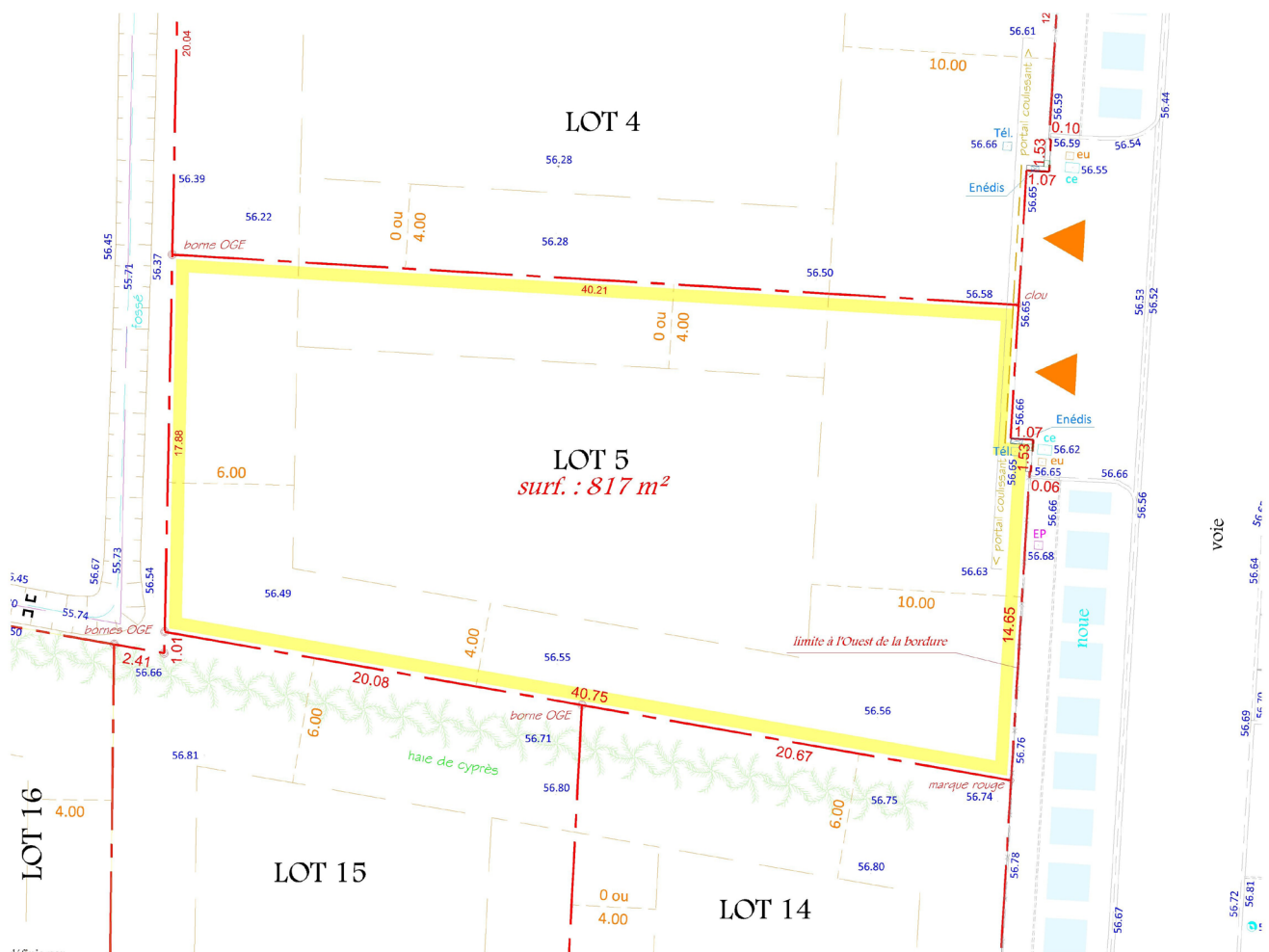
Volume de rétention minimal : 49 m³

Puissance électrique : 36 kVA

Modalités de bail à construction :

Durée : 40 ans

Prix du loyer : 68€ HT/m² de surface de parcelle pour un paiement à canon (la totalité des 40 annualités lors de la signature).



- LOT N°9 | PARCELLE CADASTRALE BW 175**

Dossier d'aménagement, constructibilité :

Surface de la parcelle : 1 072 m²

Emprise au sol maximale : 429 m²

Possibilité de rajouter une mezzanine au demi niveau dont la surface maximale est égale à 15% de l'emprise au sol

Surface de plancher maximale : 493 m²

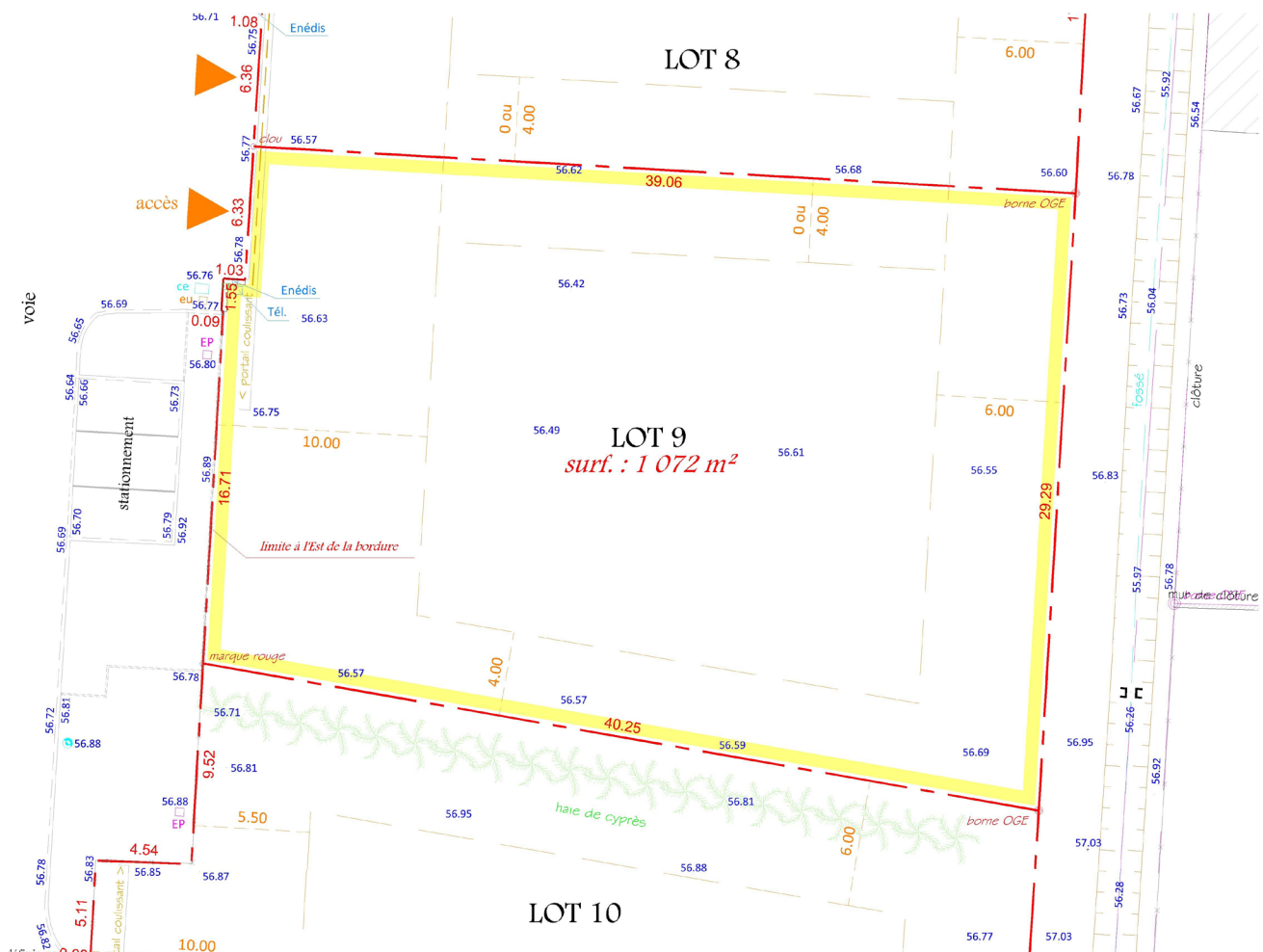
Volume de rétention minimal : 64 m³

Puissance électrique : 36 kVA

Modalités de bail à construction :

Durée : 40 ans

Prix du loyer : 68€ HT/m² de surface de parcelle pour un paiement à canon (la totalité des 40 annualités lors de la signature).



• LOT N°10 | PARCELLE CADASTRALE BW 176

Dossier d'aménagement, constructibilité :

Surface de la parcelle : 866 m²

Emprise au sol maximale : 345 m²

Possibilité de rajouter une mezzanine au demi niveau dont la surface maximale est égale à 15% de l'emprise au sol

Surface de plancher maximale : 397 m²

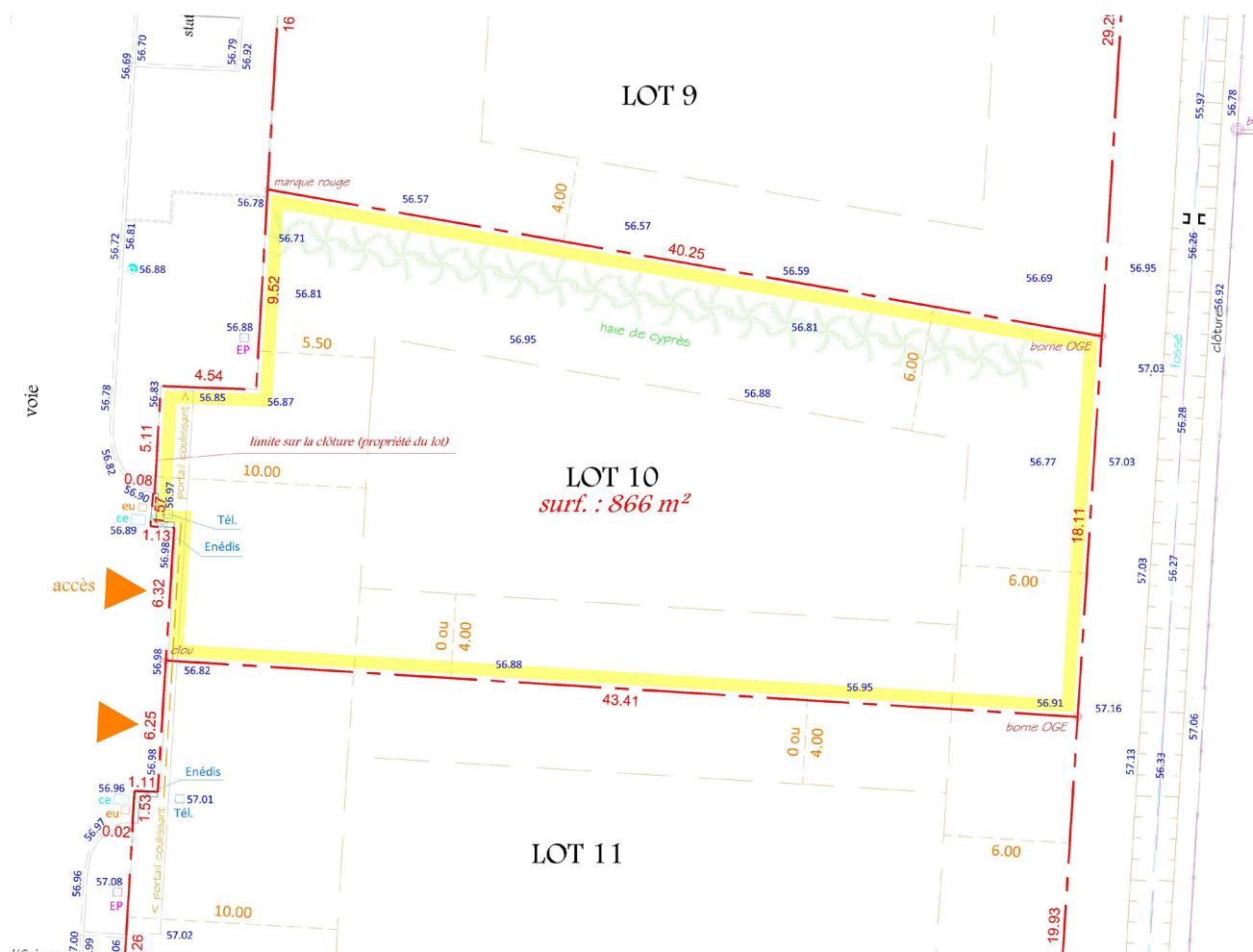
Volume de rétention minimal : 51 m³

Puissance électrique : 60 kVA

Modalités de bail à construction :

Durée : 40 ans

Prix du loyer : 68€ HT/m² de surface de parcelle pour un paiement à canon (la totalité des 40 annualités lors de la signature).



• LOT N°14 | PARCELLE CADASTRALE BW 180

Dossier d'aménagement, constructibilité :

Surface de la parcelle : 695 m²

Emprise au sol maximale : 278 m²

Possibilité de rajouter une mezzanine au demi niveau dont la surface maximale est égale à 15% de l'emprise au sol

Surface de plancher maximale : 320 m²

Volume de rétention minimal : 41 m³

Puissance électrique : 36 kVA

Modalités de bail à construction :

Durée : 40 ans

Prix du loyer : 68€ HT/m² de surface de parcelle pour un paiement à canon (la totalité des 40 annualités lors de la signature).



- LOT N°17 | PARCELLE CADASTRALE BW 183**

Dossier d'aménagement, constructibilité :

Surface de la parcelle : 1 092 m²

Emprise au sol maximale : 437 m²

Possibilité de rajouter une mezzanine au demi niveau dont la surface maximale est égale à 15% de l'emprise au sol

Surface de plancher maximale : 502 m²

Volume de rétention minimal : 65 m³

Puissance électrique : 36 kVA

Modalités de bail à construction :

Durée : 40 ans

Prix du loyer : 68€ HT/m² de surface de parcelle pour un paiement à canon (la totalité des 40 annualités lors de la signature).

