



---

**TCO**

**COMMUNE DE SAINT-PAUL**

**ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES**

**DE VUE BELLE**

**GUIDE DU LOCATAIRE**

## SOMMAIRE

GENERALITES .....	3
1- INSTALLATIONS DES ENTREPRISES ET MODIFICATION DES BATIMENTS.....	3
2- INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT .....	3
DESCRIPTIF GENERAL.....	4
DESCRIPTIF PARTICULIER .....	5
DESCRIPTIF TECHNIQUE.....	6
PARTIES COMMUNES .....	9
REGLEMENT INTERIEUR – MODE D'UTILISATION .....	10
ENTRETIEN ET GESTION.....	12
CARNET D'ADRESSE.....	13

**Nota :** Le TCO se réserve la possibilité de modifier ou compléter ce document en fonction de la réglementation, de l'usage de la zone et/ou des adaptations d'équipement.  
Les modifications apportées seront portées à la connaissance des locataires par la remise contre récépissé du document actualisé.  
Les locataires auront l'obligation de se conformer sans délais aux directives exposées dans ce nouveau document.

# GENERALITES

## 1- INSTALLATION DES ENTREPRISES ET MODIFICATION DES BATIMENTS

Le TCO a créé la Zone d'Activités Economique de Vue Belle à Saint-Paul La Saline pour accueillir des entreprises industrielles ou artisanales dans les meilleures conditions de fonctionnalité et d'environnement. Ainsi les locaux sont livrés finis à l'extérieur et bruts à l'intérieur, de manière à laisser à chaque locataire la possibilité de créer les aménagements adaptés à son activité.

Ces locaux mis en location doivent conserver leur polyvalence, par conséquent les transformations faites par les locataires ne doivent pas avoir un caractère irréversible.

Avant toute modification ou aménagement dans les locaux, le locataire devra en établir le projet.

Ce projet sera soumis à l'architecte de l'opération et au bureau de contrôle qui devront vérifier la compatibilité en matière de fonctionnement de structure et de sécurité.

Le projet accompagné de deux avis conformes sera remis au TCO pour recevoir une autorisation de sa part.

Après la réalisation des travaux d'aménagement et d'équipement des locaux, l'entreprise sollicitera l'architecte et le bureau de contrôle pour une visite de contrôle de conformité.

Au départ d'une entreprise locataire, le TCO peut exiger de celle-ci la remise en état de son local. Si celle-ci ne réalise pas les travaux de remise en état, le TCO les fera exécuter à la charge de l'entreprise.

A son départ, le locataire ne pourra prétendre à aucune indemnité pour les aménagements qu'il a effectués et qu'il laisse sur site.

D'une manière générale, sont autorisés les aménagements intérieurs nécessaires à la bonne marche de l'entreprise.

Il est en revanche interdit :

- de modifier les structures du bâtiment,
- de modifier les façades (sauf en ce qui concerne la pose d'enseigne)
- de créer des aménagements indémontables ou indémolissables sans remettre en question la solidité générale du bâtiment (socle de fondation de machine de dimensions importantes ...),
- d'intervenir sur la toiture (sauf autorisation expresse).

## 2- INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Dans le cas où une entreprise serait soumise à la loi sur les installations classées (autorisation ou déclaration), elle devra faire les démarches auprès des autorités compétentes.

En outre, elle avertira le TCO qui se réserve le droit de résilier le bail si l'activité de l'entreprise s'avère présenter un trop grand risque pour les autres activités et qui se réserve également le droit d'exiger de l'entreprise des mesures de protections particulières.

## DESCRIPTIF GENERAL

La Zone d'Activités Economiques du TCO sur le site de Vue Belle à Saint-Paul – La Saline est constituée de 12 bâtiments individuels répartis sur un foncier totalement clôturé, desservi par une voie de distribution interne.

Il s'agit de bâtiments à rez-de-chaussée simple complété par une « cour » privative clôturée ; la cour à usage de circulation et stationnement est complétée par un ensemble d'espaces verts engazonnés, également clôturé.

La décomposition du programme de bâtiments est la suivante :

Atelier	Mod	S. louable	Usager max.	Nb pk	N°	Rue
1	A4	84.31	1	6	70	Rue du Lycée
3	F1	364.43	2	12	62	Rue du Lycée
4	D2	269.59	2	4	60	Rue du Lycée
5	B4	131.14	1	6	58	Rue du Lycée
6	A4	84.31	1	3	46	Rue du Lycée
7	A4	84.31	1	3	48	Rue du Lycée
8	A4	84.31	1	3	44	Rue du Lycée
9	A4	84.31	1	3	50	Rue du Lycée
10	A4	84.31	1	3	52	Rue du Lycée
11	E1	177.97	1	7	54	Rue du Lycée
12	B3	131.14	1	5	56	Rue du Lycée
13	F2	364.43	1	12	42	Rue du Lycée
<b>TOTAL</b>			<b>20</b>	<b>67</b>		

Ce programme de locaux d'activités a été réalisé :

- Sur le foncier acquis par le TCO, composé des parcelles cadastrales EO 473 à EO 483, EO 465 et 466 et EO 487 à 490.
- Dans le cadre du permis de construire n° 97415 04 A 0995 délivré par la Mairie de Saint-Paul le 28 mars 2006 pour une SHON de 2 146 m<sup>2</sup>.
- Ce permis de construire n'a pas fait l'objet de modificatif.
- Le certificat de conformité est en cours de délivrance.

Le certificat d'adressage postal a été établi par la Commune de Saint-Paul avec les adresses reprises ci-dessus.

## DESCRIPTIF PARTICULIER

### Démarche HQE : Haute Qualité Environnementale

Le TCO a mis en place sur cette zone d'activités économiques une démarche environnementale qui se décline essentiellement sur les aspects de conception thermique, de gestion des déchets et de développement durable.

Cette démarche s'est déroulée durant toute la phase chantier et doit être poursuivie pendant la phase d'exploitation des locaux.

Les principes déclinés, et qui doivent être maintenus, sont les suivants :

#### Conception thermique et acoustique

- Orientations des locaux
- Locaux traversants (ventilation naturelle)
- Protection solaire et pluies : Larges débords de toiture  
Auvents sur les fenêtres  
Isolation de la sous face de toiture (feutre tendu) qui participe aussi au confort acoustique  
Possibilité d'équiper les toitures avec des systèmes de production d'eau chaude sanitaire et/ou de l'énergie photovoltaïque
- Végétalisation aux abords des bâtiments
- Collecte sélective des déchets au niveau de chaque atelier
- Confort visuel en privilégiant l'éclairage naturel  
Cet aspect doit être exploité en matière d'aménagement (localisation préférentielle des zones de bureaux)  
Cet élément se décline également dans le choix des éclairages artificiels (préférence donnée et à donner aux lampes flux compact).  
Les locataires peuvent sur ce point bénéficier des conseils d'un bureau d'études spécialisées – vacations pris en charge par le TCO – pour définir les principes d'aménagement (cloisonnement, second jour, maintien des circulations d'air, choix des matériaux respectueux de l'environnement – peinture intérieure en phase aqueuse).
- Réserve de zones préférentielles pour le « pré-traitement » des eaux usées pour les ateliers qui en auraient besoin.
- Récupération des eaux de pluies permettant l'arrosage par un système de drains.
- Choix des végétaux.

Pour les aménagements à réaliser par les locataires, soumis à l'accord préalable du bailleur, les points suivants feront l'objet d'une analyse express par le locataire pour la présentation de son projet d'aménagement.

- Etude et définition des besoins et impacts sur les cibles de la Haute Qualité Environnementale et notamment :
  - . Trafic véhicules attendu
  - . Nuisances susceptibles d'être générées : trafic, bruit, poussières, vues,...
  - . Besoins d'aménagements : plans, descriptifs, moyens envisagés...
  - . Caractéristiques thermique, acoustique, visuelles (vues, éclairage naturel, artificiel), produits de construction
  - . Besoins énergie, eau, entretien maintenance
  - . Impacts : déchets, bruit, qualité des eaux usées, potables, incendie, qualité de l'air (odeurs, poussières, pollutions solvants...), des espaces (hygiène)...

- Aménagements à soumettre au TCO et respectant les objectifs de la démarche HQE, notamment :
  - . Pas de stockages ou aménagements extérieurs
  - . Cloisonnements avec propriétés phoniques entre locaux
  - . Maintien des ventilations intérieures (bloque portes...brasseurs d'air éventuels...)
  - . Maintien des éclairages naturels dans chaque local (second jour par exemple par cloison vitrée...)
  - . Peintures et revêtements à l'eau (sans solvants)
  - . Equipements électriques économes : lampes basse consommation, matériel classe A
  - . En cas de besoin d'eau chaude, recours à l'eau chaude solaire
  - . Equipements économes en eau : chasse d'eau double commande, presto, ...
  - . En cas de besoin de pré-traitement d'eaux usées, localisation de celui-ci en espace vert prévu à cet effet pour éviter de dégrader les revêtements durs extérieurs
  - . Usage de bois dont la provenance est certifiée FSC ou PEFC (forêt gérée durablement)
  - . Usage d'huiles de décoffrage végétales en cas de maçonnerie
  - . Tri des déchets et apport le cas échéant dans les zones prévues à cet effet

## DESCRIPTIF TECHNIQUE

<b>Atelier :</b>	Dallage en béton armé d'épaisseur 12 cm, avec surcharge d'exploitation de 500 daN/m <sup>2</sup> . Finition bouchargée.
<b>Structure :</b>	Murs en béton Finition intérieure : béton apparent.
<b>Charpente métallique / couverture :</b>	Charpente métallique galvanisée à chaud avec panne « Cé » <i>Toutes les soudures et perçages dans la charpente et sur les pannes « Cé » sont interdits.</i>
<b>Couverture :</b>	Bacs aciers en tôle ondulée 75/100 pré-laqué 2 faces Isolation feutre tendu CLECON polypropylène aluminisé type R4-L épaisseur 50 mm avec couche en résistance thermique R (m <sup>2</sup> .K/W) : 1.25 Conductivité thermique lambda de 0,004 W/m.k. Isolation phonique : bonnes propriétés acoustiques Exutoire de fumée (ou pyrodome) : sur bâtiments 3 et 13
<b>Parement extérieur :</b>	Possibilité d'installation de panneaux photovoltaïque et/ou de chauffe eau-solaire.  Bardage en planches bois horizontales ayant reçu un traitement classe IV par autoclave posée sur liteaux en bois verticaux avec vide de 35 mm. Interposition d'un film pare-pluie mais perméable à la vapeur d'eau.  Peintures d'imperméabilisation en deux couches type RETIPLAST 3000 sur les murs extérieurs restant apparent, en dehors des surfaces recevant un revêtement en bardage.
<b>Menuiseries extérieures :</b>	<b>Portes coulissantes d'accès à l'atelier</b> Ensemble porte coulissante en deux éléments égaux de dimension libre 2,70 m x 2,50 m de hauteur. Section tubulaire galvanisée à chaud avec conception interdisant le démontage de la porte depuis l'extérieur en position fermée. Remplissage en tôle. Serrure de sûreté avec condamnation de l'intérieur. Poignée de tirage et butée centrale et latérale non démontables de l'extérieur. Capotage de protection en partie haute. Ensemble traité en peinture glycéro.  <b>Châssis vitrés</b> en alliage d'aluminium anodisé, dimensions 1,00 x 1,60 m de hauteur avec un auvent à l'anglaise et imposte par châssis à lames orientables avec poignée de commande à tirage intégrée. Châssis vitré complété par grille de protection anti effraction en métal galvanisé à chaud avec peinture glycéro. Ecartement des barreaux 11 cm maximum. Ensemble complété par un auvent de protection solaire métallique.

**Volets bois** avec un vantail pour baie sans allège de 1,00 x 2,50 m de hauteur.

Ouvrant à l'anglaise avec panneau de 22 mm CTBX inséré dans un cadre périphérique en bois dur.

Huisserie périphérique par cornière métallique assurant l'anti-effraction en position fermée.

Poignée de manœuvre intérieure et extérieure, serrure de sécurité à canon, arrêt de volet.

Ensemble peint (peinture glycero).

**Porte extérieure** pleine d'accès au local technique commun ouvrant à l'anglaise, en bois dur traité largeur de 0.80 m de passage dans huisserie métallique.

Ensemble béquille de type Golf 90 anodisé à bec de canne simple avec plaque de propreté, serrure de sûreté à canon et arrêt de volet.

Ensemble peint.

**Porte extérieure** pleine avec jalousie d'accès au local sanitaire commun, ouvrant à l'anglaise, en bois dur traité.

Largeur de 0,80 m de passage dans huisserie métallique.

Incorporation d'une jalousie anti-effraction à lames de verre dépoli.

Ensemble béquille de type Golf 90 anodisé à bec de canne simple avec plaque de propreté, serrure de sûreté à canon et arrêt de volet.

Ensemble peint.

### **Aménagement intérieur**

Le local est livré suivant le descriptif ci-dessus, les aménagements intérieurs nécessaires à l'activité et la création éventuelle de bureaux ou de cloisonnement étant à la charge du locataire, en respectant les contraintes techniques exposées dans le descriptif.

### **Equipement électrique**

Chaque local est livré avec une alimentation électrique en courant triphasé, au travers d'une sortie en TPC Ø 63/75 depuis le local technique.

La puissance possible est de 18 KVA, avec une puissance limitée de 25 A.

Le locataire aura à sa charge la totalité des travaux d'équipement électrique de son local, y compris l'obtention des certificats de conformité nécessaire (CONSUEL).

### **Equipement téléphonique**

Chaque local est livré avec un raccordement au réseau téléphone par gaines TCP 42-50 Ø France Télécom, depuis le local technique.

Le locataire aura à sa charge la totalité des travaux d'équipement et de câblage de son local.

### **Equipement en eau potable et évacuation**

Chaque local est équipé d'une arrivée Eau Potable avec robinet d'arrêt raccordée à la gaine technique ainsi que d'une attente au sol au réseau d'évacuation des eaux usées, raccordée au réseau « collectif » de la zone d'activités économiques.

Au cas où les activités exercées par les utilisateurs nécessiteraient des traitements ou des pré traitements spécifiques, le locataire aura à sa charge la réalisation des ouvrages correspondants dans les zones prévues à cet effet.



## PARTIES COMMUNES

Sont considérées comme parties communes des locaux : le local technique, les sanitaires et la cour de service, dans la mesure où ces équipements sont fonctionnels à la mise en service de la zone d'activité économique.

### Sanitaires :

Charge sur dalle  
150 daN/m<sup>2</sup>

Local accessible uniquement depuis l'extérieur.  
Grès émaillé au sol, plinthes à gorge périphérique.  
Faïence murale sur 1,80 m de hauteur.  
Peinture glycéro sur mur et plafond.

Lavabo sur console de 0,55 x 0,45 avec robinet poussoir à fermeture temporisée – mécanisme autonettoyant.

Cuvette WC, accessible handicapés, en porcelaine vitrifiée de couleur blanche, équipée d'un réservoir 3/6 l en porcelaine vitrifiée de couleur blanche à bouton poussoir.  
Abattant double. Barre de relèvement en laiton chromé. Porte papier.

Hublot d'éclairage étanche, avec interrupteur lumineux temporisé 10 A.

### Local technique :

Local accessible uniquement depuis l'extérieur.  
Finition brute, peinture glycéro murs et plafonds.  
Eclairage par hublots avec interrupteur lumineux temporisé.

### Cour de service et circulation extérieures :

Eclairage par hublot étanche sur façades (pour les circulations périphériques du bâtiment et des zones de stockage poubelles) par hublot pour parking et aire de retournement.  
Commande par interrupteur horaire programmable placé dans le local technique.

### Extérieurs : Extérieur privatif

Cour de service : en béton bitumeux, délimité par des bordures de stationnement, avec forme de pente pour recueil des eaux pluviales dans les regards et réseaux adaptés.  
Matérialisation des stationnements.

Circulation périphérique des bâtiments : coursives en béton.

Espaces verts : engazonnement et plantations d'arbres, système d'arrosage.

Système de collecte des déchets.

### Extérieurs communs à tous les bâtiments :

Il s'agit de la rue du Lycée, complétée par les réseaux situés sous son emprise.

Cette voie et les réseaux correspondants sont destinés à rester dans le patrimoine du TCO ou des collectivités ou concessionnaires dans les champs de compétence respectif.

### Photovoltaïque :

L'usage des toitures pour l'exploitation d'installations photovoltaïques est réservé au profit exclusif du TCO, propriétaire.

# REGLEMENT INTERIEUR – MODE D'UTILISATION

## Utilisation des ateliers

Les ateliers ont un caractère privatif.

Chaque locataire a la possibilité de créer les aménagements adaptés à son activité dans la mesure où ces aménagements ne remettent pas en cause la solidité et la polyvalence du bâtiment.

Les conditions techniques de transformation et d'aménagement des locaux sont détaillées dans le descriptif des locaux.

## Utilisation de la cour (semi-privée)

Accès et manœuvres

L'accès à la cour de service de chaque atelier se fait depuis la voie de distribution générale.

La cour est dimensionnée et organisée de manière à permettre les manœuvres des véhicules de livraisons et des véhicules utilitaires des entreprises. Il est important de laisser libres les espaces destinés aux manœuvres.

**Aucun autre matériel ne peut être entreposé dans la cour.**

## Stationnement

La cour de service n'est pas destinée au stationnement des véhicules légers ; des places de parking véhicules légers sont aménagés spécialement à cet effet.

Dans la cour les entreprises pourront stationner leurs véhicules utilitaires dans les espaces qui leur sont attribués.

En aucun cas, la cour ne peut servir d'espace de stationnement pour les flottes de véhicules de location ou pour des véhicules à réparer.

## Dépôt de container

Les entreprises peuvent entreposer un container de façon temporaire (le temps de le dépoter) pour une durée maximale de deux semaines.

Dès la fin du dépotage, le container devra être évacué.

## Dépôt des bennes de déchets

Tri sélectif à l'intérieur des ateliers pour faciliter les dépôts en déchèterie.

## Aire de lavage

La cour (semi-privée) n'est pas à considérer comme une aire de lavage permanente.

## Utilisation des coursives (semi-privées)

Coursives et cheminements piétons

La coursive est un espace de desserte réservé au piéton. Il est strictement interdit d'y circuler en véhicule ou d'y entreposer du matériel et des marchandises.

Espaces verts

Il est strictement interdit d'y circuler en véhicule ou d'y entreposer du matériel et des marchandises.

## **Utilisation des espaces publics**

### Voiries

Les voiries ont un statut de voirie privée.

### Places de stationnements

Bien que rattachées aux bâtiments les plus proches, il ne s'agit pas de stationnements privés à l'usage exclusif du locataire du bâtiment; ces places de stationnement sont à disposition de l'ensemble des usagers de la Zone d'Activités Economiques.

## **Signalétique**

Les locataires sont autorisés à apposer une enseigne sur la façade, dans les limites du présent document et avec l'accord du bailleur.

Il est en revanche interdit de mettre en place des signalétiques ou jalonnement publicitaire particuliers dans les espaces publics.

Le TCO examinera la possibilité d'une signalétique globale d'entrée de zone.

# ENTRETIEN ET GESTION

## Entretien et maintenance des espaces extérieurs

La cour, les coursives sont gérées et entretenues par le locataire.  
Les voiries et les espaces verts sont entretenus et remis en état le cas échéant par le TCO.

## Entretien et maintenance des bâtiments

Les locaux sont entretenus par les locataires.

## Gestion des eaux usées

Chaque entreprise peut se raccorder au réseau d'assainissement pour les besoins spécifiques de son activité. Dans ce cas, elle devra signer avec le gestionnaire du réseau d'assainissement une convention de rejet où seront précisés les débits et les concentrations de polluant.  
Les entreprises qui produiraient des effluents ne correspondant pas à ces niveaux d'acceptabilité devront mettre en œuvre des dispositifs de traitement des effluents.

## Gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales est assurée par le TCO qui assurera l'entretien et le nettoyage des différents équipements.

## Gardiennage

Il n'est pas envisagé de gardiennage de l'ensemble immobilier.  
Chaque locataire mettra en œuvre les dispositions de protection (alarme, surveillance ...) qui lui paraissent appropriées.

## VOS CONTACTS

### **TCO**

SERVICE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE, EMPLOI ET INSERTION

#### **GUICHET ENTREPRISES**

1 rue Eliard Laude – 97420 LE PORT CEDEX

Tél. 0262 32 12 12 – Fax 0262 32 22 22

### **TRESORERIE DU PORT**

4 avenue des Chagos 97420 LE PORT

Tél. 0262 42 08 27