

**ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES  
DE VUE BELLE  
COMMUNE DE SAINT-PAUL**



**GUIDE DU LOCATAIRE**

## Table des matières

I.	PREAMBULE.....	4
II.	CARACTERISTIQUES DES BATIMENTS.....	4
A.	La Démarche HQE : Haute Qualité Environnementale.....	4
B.	Le Bâtiment .....	6
C.	Parties communes .....	7
III.	INSTALLATION DES ENTREPRISES ET MODIFICATION DES BATIMENTS .....	8
A.	Aménagements intérieurs - généralités.....	8
B.	Prescriptions particulières en matière d'aménagements intérieurs et extérieurs.....	9
1.	Aménagement intérieur - prescriptions particulières.....	9
2.	Aménagement extérieur - prescriptions particulières.....	10
3.	Attentes relatives au volet architectural et paysager dans le cadre d'un aménagement extérieur .....	10
IV.	INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT.....	11
V.	AGREMENT ET CONTROLE - DOCUMENTS A FOURNIR .....	11
A.	Aménagement intérieur - Modification du bâtiment.....	11
B.	Aménagement extérieur - création de surface supplémentaire .....	11
C.	Installations électriques .....	11
D.	Modalités de transmission des demandes d'autorisation d'aménagement .....	12
VI.	AMENAGEMENTS SANS AUTORISATION - PÉNALITÉS.....	12
A.	Aménagements intérieurs sans autorisation .....	12
B.	Aménagements extérieurs sans autorisation .....	12
VII.	DOMMAGES ET ASSURANCES .....	12
VIII.	LIBERATION DES LIEUX - RESTITUTION DE L'ATELIER AU BAILLEUR.....	13
A.	Aménagement de l'atelier .....	13
B.	Indemnités de départ liés à l'aménagement du local .....	13
C.	Déchets.....	13
IX.	REGLES PARTICULIERES D'OCCUPATION DES ATELIERS ET DES ESPACES EXTERIEURS.....	13
A.	Utilisation des ateliers.....	13
B.	Utilisation de la cour (semi-privée) .....	13
C.	Utilisation des espaces publics.....	14
1.	Espaces verts .....	14
2.	Voiries.....	14
3.	Places de stationnements .....	14
4.	Cheminements piétons .....	14
D.	Stationnement.....	14
E.	Dépôt de containers.....	14

F.	Signalétique .....	15
X.	REGLES D'ENTRETIEN DES ATELIERS ET DES ESPACES EXTERIEURS .....	15
A.	Entretien et maintenance des espaces extérieurs .....	15
B.	Entretien et maintenance des bâtiments.....	15
C.	Gestion des déchets d'activité.....	15
D.	Gestion des déchets verts.....	15
E.	Gestion des eaux usées.....	16
F.	Gestion des effluents liés à l'activité.....	16
G.	Gestion des eaux pluviales (réseaux d'évacuation extérieurs à l'atelier hors gouttière)	16
XI.	VOS CONTACTS.....	16

## I. PREAMBULE

La zone d'activités économique de Vue Belle à la Saint-Paul (La Saline) permet d'accueillir de l'activité industrielle et ou artisanale contribuant au développement économique des hauts du Territoire de l'Ouest.

## II. CARACTERISTIQUES DES BATIMENTS

La Zone compte 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 des lots est la suivante :

Atelier	Superficie	Places de stationnement	Adresse postale	Références cadastrales foncier acquis par le TCO
1	84.31	6	70 Rue du Lycée	EO 473 à EO 483, EO 465 et 466 et EO 487 à 490.
3	364.43	12	62 Rue du Lycée	
4	269.59	4	60 Rue du Lycée	
5	131.14	6	58 Rue du Lycée	
6	84.31	3	46 Rue du Lycée	
7	84.31	3	48 Rue du Lycée	
8	84.31	3	44 Rue du Lycée	
9	84.31	3	50 Rue du Lycée	
10	84.31	3	52 Rue du Lycée	
11	177.97	7	54 Rue du Lycée	
12	131.14	5	56 Rue du Lycée	
13	364.43	12	42 Rue du Lycée	

Ce programme de locaux d'activités a été réalisé :

- Sur le foncier acquis par le Territoire de l'Ouest, 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.

### A. La Démarche HQE : Haute Qualité Environnementale

Le Territoire de l'Ouest 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).
- 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)...
- Prescriptions concernant les aménagements (A soumettre au Territoire de l'Ouest pour accord) 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

## B. Le Bâtiment

**Atelier :** Dallage en béton armé d'épaisseur 12 cm, avec surcharge d'exploitation de 500 daN/m<sup>2</sup>. Finition bouchardée.

**Structure :** Murs en béton / Finition intérieure : béton apparent.

**Charpente métallique / couverture :** Charpente métallique galvanisée à chaud avec panne « Cé ». *Toutes les soudures et perçages dans la charpente et sur les pannes « Cé » sont interdits.*

**Couverture :** 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 pyrodôme) : sur bâtiments 3 et 13

**Parement extérieur :** 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.

### Menuiseries extérieures :

**Portes coulissantes d'accès à l'atelier :** 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.

**Châssis vitrés :** 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** : 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 glycerol).

**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.

**Équipement 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).

**Équipement 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.

**Équipement 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.

## C. 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 : 150daN/m<sup>2</sup>) :** Local accessible uniquement depuis l'extérieur. Grés-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 extérieure :** 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 Territoire de l'Ouest 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 Territoire de l'Ouest, propriétaire.

## III. INSTALLATION DES ENTREPRISES ET MODIFICATION DES BATIMENTS

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.

### A. Aménagements intérieurs - généralités

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

Il appartient au preneur de réaliser les aménagements nécessaires à l'exercice de son activité comme :

- La réalisation des réseaux de distribution à l'intérieur du local, eau, électricité, téléphone, etc...



- L'obtention des agréments ou conformité nécessaires aux raccordements par les exploitants des réseaux.
- La réalisation de tout ouvrage ou dispositif spécifique à l'activité comme : insonorisation, précautions contre l'incendie, protections contre les dégâts des eaux de ruissellement ou d'infiltration, l'effraction, le vol ou les dégradations du bâtiment et des installations privées, soit par malveillance soit par conséquences de l'exercice de l'activité, pollution, rejets toxiques ou corrosifs le tri et la gestion des déchets.

**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).

Les locaux mis en location doivent conserver leur polyvalence, par conséquent les transformations envisagées 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 et demander les autorisations préalables, comme précisé au point 5 du présent document.

Ce projet sera soumis aux services du Territoire de l'Ouest qui vérifiera la compatibilité en matière de fonctionnement de structure et de sécurité, et formulera une autorisation au vu de la conformité.

**B. Prescriptions particulières en matière d'aménagements intérieurs et extérieurs**

Les prescriptions fixées ci-après sont définies sur la base d'une première occupation soit un atelier livré brut sans aménagements ou installations.

**1. Aménagement intérieur - prescriptions particulières**

Sont autorisés les aménagements intérieurs nécessaires à l'activité.

• **Création d'espaces :**

La création de bureaux, de mezzanine, de cloisonnement en structures légères et démontables, seront à la charge du locataire. Ce dernier devra s'assurer que les travaux d'aménagement réalisés préserveront bien l'intégrité du bâtiment en tenant compte des prescriptions du bailleur.

• **Equipement électrique :**

A partir des infrastructures de distribution publique mis en place par l'aménageur dans la zone, la puissance souscrite sera limitée comme qui suit :

- Branchements triphasés de type tarif bleu de **36 kVa MAXIMUM** pour chacun des ateliers.

Une demande de raccordement devra être faite par le locataire pour son atelier.

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). L'installateur reste seul responsable des qualités et du rendement de ses installations.

Les éventuels besoins des ateliers, d'une puissance supérieure à 36kva, devront faire l'objet d'une étude de puissance accompagnée d'une demande auprès du Territoire de l'Ouest. Le bailleur validera la faisabilité de l'augmentation en fonction de la capacité du réseau source. Le locataire

devra malgré tout, entreprendre les démarches auprès de l'exploitant et avoir la conformité (Consuel) de son installation électrique. Les travaux induits seront également à la charge du locataire.

- **Equipement téléphonique :**

Chaque local est livré avec un raccordement au réseau téléphone.

Le locataire aura à sa charge la totalité des travaux d'équipement et de câblage de son local. Le raccordement réseaux pourra se faire avec les différents opérateurs présents sur le marché.

- **Equipement en eau potable et évacuation :**

Réseaux hydrauliques présents : réseau d'eau potable.

Dans le cas où les activités exercées par les occupants nécessiteraient des traitements ou des prétraitements spécifiques, (traitement de l'eau avant rejet dans le réseau d'évacuation etc ...), le locataire aura à sa charge la réalisation des ouvrages correspondants dans les zones prévues à cet effet.

**Il est en revanche interdit :**

- de modifier les structures du bâtiment,
- de créer des aménagements indémontables ou non-démolissables sans remettre en question la solidité générale du bâtiment (socle de fondation de machine de dimensions importantes ...),

## 2. Aménagement extérieur - prescriptions particulières

- **Surface bâtie supplémentaire nécessaire à l'exercice de l'activité :**

**Seront autorisés** les aménagements extérieurs liés à l'activité et nécessaires au développement de l'entreprise.

Le locataire devra déposer une demande justifiée auprès du bailleur qui jugera de la faisabilité et de la conformité du projet.

Les aménagements extérieurs devront être annexés au bâtiment principal et ne devront pas remettre en question sa solidité. La surface supplémentaire autorisée est limitée à **20 m<sup>2</sup> maximum**.

- **Equipement d'assainissement :**

Pour les activités nécessitant un renforcement du réseau d'assainissement (exemple : lavage, blanchisserie, etc.) une demande devra être déposée auprès du propriétaire. Dans le cas où sa demande serait acceptée, les travaux correspondants seront à la charge de l'entreprise.

## 3. Attentes relatives au volet architectural et paysager dans le cadre d'un aménagement extérieur

Sont souhaités :

- **Toitures :**
  - ⇒ pentes comprises entre 20% et 30%
  - ⇒ Tôle nervurée en acier pré laqué double face (couleur gris pierre/blanc)
- **Habillage des façades :**
  - ⇒ Bardage bois traité pin classe IV en façade principale.
  - ⇒ peinture du bardage en Opalak satin microporeux

Il est recommandé d'éviter :

- ⇒ de concevoir des façades présentant des disparités manifestes entre elles, ainsi que de grandes surfaces vitrées
- ⇒ d'implanter en façade ou en toiture, visible depuis l'espace public les climatiseurs, chauffe-eau solaires, antennes paraboliques, de réaliser des « chiens assis »

Il est en revanche **interdit** :

- de modifier les structures du bâtiment,
- de modifier les façades (en ce qui concerne la pose d'enseigne, un emplacement dédié est intégré à la façade du bâtiment)
- d'intervenir sur la toiture (sauf autorisation expresse).

## IV. 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 Territoire de l'Ouest 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.

## V. AGREMENT ET CONTROLE - DOCUMENTS A FOURNIR

### A. Aménagement intérieur - Modification du bâtiment

Le projet d'aménagement/modification intérieur devra comporter les éléments suivants :

- Une note succincte sur la destination des espaces cloisonnés et/ou mezzanine ;
- Les plans détaillés des aménagements intérieurs ;
- Les matériaux utilisés ;
- Les déclarations déposées auprès des autorités compétentes (Services communaux/services de l'état) le cas échéant ;
- Les autorisations délivrées par les services compétents.

### B. Aménagement extérieur - création de surface supplémentaire

- Une note succincte sur la destination du bâtiment ;
- Les plans d'aménagement détaillé (masse, principe, façade etc...) ;
- Les matériaux utilisés ;
- Les déclarations déposées auprès des autorités compétentes (Services communaux/services de l'état) le cas échéant ;
- Les autorisations délivrées par les services compétents.

### C. Installations électriques

- Le certificat de conformité électrique « **Consuel** ».
- Le bilan de puissance dans le cas d'une demande d'augmentation de puissance

**Le(s) projets d'aménagement ne seront validés que sous réserve de la production de l'ensemble des pièces demandées.**

#### D. Modalités de transmission des demandes d'autorisation d'aménagement

Le dossier de demande d'aménagement devra être transmis à la Communauté d'agglomération du Territoire de la Côte Ouest, Direction Economie et Innovation, 1 rue Eliard Laude 97420 Le Port, un exemplaire sera également transmis par courriel à [guichet.entreprises@tco.re](mailto:guichet.entreprises@tco.re).

Après la réalisation des travaux d'aménagement et d'équipement des locaux, l'entreprise sollicitera les services du Territoire de l'Ouest sur [guichet.entreprises@tco.re](mailto:guichet.entreprises@tco.re) pour une visite de contrôle de conformité.

Les documents relatifs au certificat de conformité électrique devront être transmis au service patrimoine du Territoire de l'Ouest.

## VI. AMENAGEMENTS SANS AUTORISATION - PÉNALITÉS

### A. Aménagements intérieurs sans autorisation

Le preneur qui réalise des aménagements intérieurs sans déclaration préalable et sans autorisation s'expose à des pénalités.

### B. Aménagements extérieurs sans autorisation

Il est strictement interdit de réaliser des aménagements extérieurs remettant en cause l'image architecturale de la zone d'activités. Aussi, toutes les structures légères et/ou aménagements extérieurs réalisés par le preneur sans autorisation préalable du Territoire de l'Ouest feront d'une mise en demeure pour remise en état des lieux.

Le locataire devra informer le bailleur de la remise en état des lieux par tout moyen permettant de vérifier la réalisation des travaux.

## VII. DOMMAGES ET ASSURANCES

La collectivité ne pourra être rendue responsable des pertes ou dommages subis par un preneur qui n'aurait pas réalisé les aménagements du gros œuvre, des parois, du sol, des fondations, des ouvertures, des ventilations, des réseaux ou des condamnations nécessités par l'activité.

De même, la Collectivité ne saurait être rendue responsable des pertes ou dommages que les preneurs pourraient se causer entre eux pour les mêmes raisons de défaut d'aménagement.

A ce titre, le preneur contractera les assurances nécessaires à la couverture des risques liés à l'exercice de son activité.

## VIII. LIBERATION DES LIEUX - RESTITUTION DE L'ATELIER AU BAILLEUR

### A. Aménagement de l'atelier

A son départ, le locataire, devra remettre le local en état et faire évacuer le matériel, les équipements et tout ce qui n'y était pas au moment de sa prise de possession. Si l'entreprise ne réalise pas les travaux de remise en état et les évacuations, le Territoire de l'Ouest les fera exécuter à ses frais.

### B. Indemnités de départ liés à l'aménagement du local

Le locataire ne pourra prétendre à aucune indemnité pour les aménagements qu'il a effectués et qu'il propose avec accord dérogatoire du Territoire de l'Ouest de laisser sur site.

### C. Déchets

Le locataire devra libérer les lieux de tout :

- Matériel
- Stock
- Déchets/encombrants...

L'évacuation des déchets et autres encombrants sera à la charge du locataire. Le locataire devra restituer les lieux débarrassés de tout encombrants et/ou déchets accumulés durant l'activité.

**Au départ d'une entreprise locataire, le Territoire de l'Ouest 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 Territoire de l'Ouest les fera exécuter aux frais de l'entreprise.**

## IX. REGLES PARTICULIERES D'OCCUPATION DES ATELIERS ET DES ESPACES EXTERIEURS

### A. 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 d'aménagement intérieur et extérieur des locaux sont détaillées dans le présent guide.

Les ateliers sont destinés aux activités et ne peuvent en aucun cas, soit à l'intérieur, soit à l'extérieur servir de domicile au locataire ou à ses employés et associés.

La présence d'un gardien est autorisée à l'intérieur de l'atelier, sous réserve d'informer par courrier la collectivité de son identité et de son domicile habituel. En tout état de cause, les locaux mis à disposition ne peuvent être utilisés comme lieu de résidence, même temporaire.

### B. Utilisation de la cour (semi-privée)

**Accès et manœuvres**

L'accès à la cour de service de chaque atelier se fait par un portail.

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 (matériaux, conteneurs...) et déchets de quelque nature ne peut être entreposés dans la cour.**

**Le stationnement de VHU, véhicules hors d'usage, est également interdit.**

**En cas de dépôt les encombrants seront enlevés aux frais de l'occupant concerné.**

## C. Utilisation des espaces publics

### 1. Espaces verts

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

### 2. Voiries

Les voiries ont un statut de voirie publique communale.

### 3. Places de stationnements

Les places de stationnement directement accessibles depuis la voirie ont également un statut public. Conçues pour les usagers de la zone d'activités économiques, elles n'ont aucun caractère d'exclusivité.

Il est strictement interdit d'y entreposer du matériel, des containers ou des marchandises.

### 4. Cheminements piétons

Le cheminement piéton 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.

## D. Stationnement

La cour de service « espace gazonné » 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.

## E. Dépôt de containers

Les entreprises peuvent entreposer un container de façon temporaire (le temps du dépotage) pour une durée maximale d'une semaine. Dès la fin du dépotage, le container devra être évacué.

Pour tout entreposage d'un container sur une durée plus longue, le locataire devra obtenir les autorisations auprès des services du Territoire de l'Ouest.

Respect du temps d'entreposage : Le locataire devra informer le Territoire de l'Ouest des dates d'arrivée et de départ des containers à [guichet.entreprises@tco.re](mailto:guichet.entreprises@tco.re), un contrôle sur site sera fait a posteriori.

## F. 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 Territoire de l'Ouest examinera la possibilité d'une signalétique globale d'entrée de zone.

# X. REGLES D'ENTRETIEN DES ATELIERS ET DES ESPACES EXTERIEURS

## A. Entretien et maintenance des espaces extérieurs

La cour, les coursives, **les espaces privatifs** (clôturés) tels que, espaces verts et espaces de parking sont gérés et entretenues par le locataire.

Les voiries et les **espaces verts publics** sont entretenus et remis en état le cas échéant par le Territoire de l'Ouest.

## B. Entretien et maintenance des bâtiments

Les locaux sont entretenus par les locataires. Les locataires doivent la maintenance et le contrôle périodique et règlementaires des installations suivantes :

- Eclairage de sécurité,
- Système Sécurité Incendie (SSI),
- Extincteur, etc...

Le Territoire de l'Ouest pourra réclamer les certificats de conformité correspondants à tout moment.

En cas de défaut de maintenance des équipements de sécurité, le locataire sera seule responsable de la défaillance.

Le locataire doit également l'entretien des équipements suivants :

- Gouttières (curage etc. ...)
- Graissage des huisseries (portes/fenêtres) si nécessaire
- Réseaux d'évacuation des eaux usées (curage, vidange etc. ...)

## C. Gestion des déchets d'activité

Les entreprises installées dans la zone devront gérer l'intégralité de leurs déchets en lien avec leur activité.

L'évacuation des déchets et autres encombrants est à la charge du locataire et doit se faire conformément à la réglementation en vigueur, à défaut d'évacuation de la part du locataire, la prestation sera réalisée par le Territoire de l'Ouest aux frais de l'entreprise concernée.

En cas de pollution, la responsabilité de l'entreprise en cause sera engagée.

## D. Gestion des déchets verts

Les entreprises devront gérer l'intégralité des déchets verts résultant de l'entretien des espaces verts.

#### E. Gestion des eaux usées

Chaque entreprise peut se raccorder au réseau d'assainissement public. 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 produisent des effluents ne correspondant pas à ces niveaux d'acceptabilité doivent mettre en œuvre des dispositifs de traitement en amont.

#### F. Gestion des effluents liés à l'activité

Les entreprises qui produisent des effluents, (hydrocarbures ou assimilés) devront installer un dispositif de type séparateur à hydrocarbures permettant le traitement de ces effluents.

#### G. Gestion des eaux pluviales (réseaux d'évacuation extérieurs à l'atelier hors gouttière)

La gestion des eaux pluviales est assurée par le Territoire de l'Ouest qui assurera l'entretien et le curage des différents équipements.

## XI. VOS CONTACTS

**Communauté d'agglomération  
du Territoire de la côte Ouest  
Guichet entreprises**  
Direction Economie et Innovation  
Service Innovation et Animation

1 rue Eliard Laude  
BP 49 - 97822 LE PORT CEDEX  
Tél. 0262 32 12 12 Fax 0262 32 22 22  
[guichet.entreprises@tco.re](mailto:guichet.entreprises@tco.re)

**TRESORERIE DU PORT**

4 avenue des Chagos 97420 Le Port  
Tél. 0262 42 08 27 - Fax 0262 43 07 33

---

**Nota :** Le présent guide est annexé au bail commercial et a valeur contractuelle.

La communauté d'agglomération du Territoire de la Côte Ouest 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.