

FICHE N°

2

**IMPLANTATION SUR
LE PARC D'ACTIVITÉS
BEL AIR - LA FORÊT
ÉTAPE PAR ÉTAPE**



Vous avez un projet ? Vous avez choisi le parc d'activités Bel Air - La Forêt ?
Voici les étapes clés d'une installation sur ce parc.

➤ Prenez un premier rendez-vous en contactant le service Développement économique de Rambouillet Territoires au 01 34 57 58 45

➤ PREMIER RENDEZ-VOUS

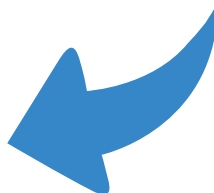
- Présentation de votre entreprise et de votre projet
- Présentation du territoire et du parc d'activités Bel Air - La Forêt
- Expression du besoin en terrain
- **Décision** : [projet adapté] ou [projet non adapté] au parc
- Remise des fiches pratiques 1, 2 et 3
- Remise des plans
- Visite du site
- Temps de réflexion du porteur de projet



➤ DEUXIÈME RENDEZ-VOUS

- Remise de l'ensemble des fiches pratiques 4 à 13
- Cahier des charges de cessions de terrains (à télécharger sur rt78.fr)
- Échanges, choix de l'emplacement et de la superficie avec les services de Rambouillet Territoires

➤ Adressez un courrier ou courriel « Option » (annexe 1) à Rambouillet Territoires (option valable 2 mois)



➤ ÉLABORATION DU PROJET

- Recours à un maître d'œuvre (architecte ou constructeur) pour l'ébauche de plans et l'élaboration d'un avant-projet
- Chiffrage financier
- Prise de contact avec les banques

Utilisez la fiche « Outil d'aide à la décision » (annexe 2) avant la rédaction d'un courrier de réservation.



➤ Remplissez la fiche « Branchements - Récapitulatif des besoins » (annexe 3)

➤ Adressez un courrier ou courriel « Réservation » (annexe 4) à Rambouillet Territoires

➤ VALIDATION DU PROJET PAR RAMBOUILLET TERRITOIRES

Si l'avant-projet est accepté, Rambouillet Territoires commande les documents suivants :

- plan de vente
- découpage cadastral
- bornage
- document d'arpentage

Le dossier est ensuite transmis au notaire.



➤ SIGNATURE D'UNE PROMESSE DE VENTE

- Fixation des conditions et délais
- Destination des terrains et objet du permis de construire
- Définition des conditions suspensives
- Versement de 10% du montant de l'achat au notaire



Chaque constructeur doit déposer une demande de permis de construire. Toute demande et toute modification d'urbanisme devront recevoir au préalable le visa du président de la communauté d'agglomération Rambouillet Territoires, ou de son représentant, après avis du comité technique.

➤ PRÉPARATION DU PERMIS DE CONSTRUIRE

Le comité technique reçoit l'acquéreur lors d'un rendez-vous.

Composition du comité technique :

- Pour Rambouillet Territoires :

- le vice-président chargé du Développement économique
- le directeur du service Développement économique ou son représentant
- le directeur des Infrastructures ou son représentant
- le responsable du service Urbanisme et Programmation de l'habitat ou son représentant

- Pour la commune de Gazeran : le maire ou son représentant

Le comité technique conseille l'acquéreur et effectue le contrôle du permis de construire au vu du cahier des charges de cessions de terrain.

➤ DÉPÔT DU PERMIS DE CONSTRUIRE

- Dépôt à la mairie de Gazeran
- Durée d'instruction de 3 à 5 mois en fonction du type de projet (si le dossier est complet)

Il est recommandé d'être vigilant et de vérifier la complétude du dossier avant dépôt. Tout élément manquant impliquera un retard dans l'instruction et des délais allongés.

➤ Le permis doit être affiché sur le terrain dès sa délivrance et pendant toute la durée du chantier avec la nécessité de faire constater cet affichage.

➤ À NOTER : le recours des tiers est de 2 mois + 1 mois de retrait administratif à partir de cet affichage.



➤ OBTENTION DU PRÊT BANCAIRE

À ce stade, l'ensemble des pièces administratives demandées doit être transmis aux notaires.

➤ SIGNATURE DE L'ACTE AUTHENTIQUE DEVANT NOTAIRE



➤ À NOTER : versement d'une provision

À la signature de l'acte authentique, pour couvrir les frais entraînés par d'éventuelles dégradations dont les auteurs n'auraient pas pu être identifiés, une provision de 3 €/m² de surface de plancher affecté au lot sera versée par chaque acquéreur sur un compte de la communauté d'agglomération. Elle sera restituée après l'état des lieux sortant réalisé par le service des Infrastructures, dès que l'ensemble des réserves aura été levé.

➤ ÉTAT DES LIEUX ENTRANT ➤ REMISE D'UN PLAN DE RÉCOLEMENT ➤ REPÉRAGE DES RÉSEAUX

Après la signature de l'acte authentique, un état des lieux sera organisé.

Par ailleurs, un repérage des réseaux sera fait par les services de Rambouillet Territoires en présence de l'acquéreur ou de son représentant. Suite à cela, un procès-verbal de repérage sera dressé et visé par les deux parties. En cas de perte des réseaux durant les travaux, les frais de recherche seront à la charge de l'acquéreur.

L'acquéreur doit :

- faire assurer les constructions édifiées sur son terrain (dommage ouvrage)
- installer sur son terrain un panneau de chantier réglementaire
- se conformer à son plan d'installation de chantier comportant un plan d'organisation qui précise les accès utilisés pour l'arrivée des matériaux, le lieu de dépôt des matériaux, etc.
- laisser un libre accès aux services de Rambouillet Territoires afin de visiter le chantier et contrôler à tout moment le respect des règles d'urbanisme. Toute observation de Rambouillet Territoires sera adressée à l'acquéreur et non aux entreprises de celui-ci
- disposer sur son terrain autant de bennes

à déchets que nécessaire et veiller à la propreté de sa propriété et des espaces publics

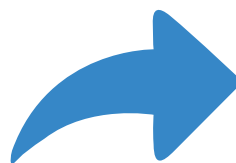
- procéder au balayage des voies publiques souillées par le passage de ses propres engins de chantier

Avant le commencement des travaux et pendant toute la durée des travaux :

- installation d'une clôture provisoire par l'acquéreur
- accès par l'emplacement réservé
- protection du trottoir (jusqu'à 1 m à l'intérieur du lot)
- stationnement interdit sur les trottoirs et circulation interdite dans les noues
- convention de garantie d'achèvement auprès d'un organisme bancaire
- installation de chantier qui doit obligatoirement se trouver sur la parcelle achetée ainsi que l'entrepôt des matériaux et des engins

Conseil : pensez à établir un état des lieux contradictoire sur les trottoirs, bordures, espaces verts... lors de la réunion préliminaire à la réunion de démarrage.

➤ DÉMARRAGE DES TRAVAUX
➤ RACCORDEMENTS



➤ FIN DES TRAVAUX



➤ CONTRÔLE DE CONFORMITÉ ET ÉTAT DES LIEUX SORTANT

Il appartient à l'acquéreur d'informer Rambouillet Territoires de la fin des travaux.

À ce stade, une pré-conformité au regard du cahier des charges de cessions de terrains sera établie par les services de Rambouillet Territoires ainsi qu'un état des lieux sortant.

La pré-conformité sera visée par le Président de Rambouillet Territoires, ou par son représentant, après avis du comité technique.

L'état des lieux ne sera établi qu'en cas

d'obtention de la pré-conformité.

La pré-conformité de Rambouillet Territoires ne se substitue en aucun cas au contrôle de conformité du maire de la commune.

À NOTER : si aucune réserve n'est émise lors de l'état des lieux sortant, la provision sera rendue à l'acquéreur dans son intégralité. Si des réserves sont émises, un délai sera imposé pour les lever. Un nouvel état des lieux sera nécessaire.



➤ OUVERTURE DE L'ENTREPRISE

➤ Pendant toutes ces étapes, les services Développement économique et Infrastructures de Rambouillet Territoires sont à votre disposition