

PORT DE PÊCHE ET DE PLAISANCE DE SAINTE MARIE



CAHIER DES PRESCRIPTIONS TECHNIQUES ET ARCHITECTURALES

SOMMAIRE

1	GENERALITES.....	4
1.1.1	Introduction.....	4
1.1.2	Limites de prestation	4
2	CADRE REGLEMENTAIRE	4
2.1.1.1	Règles de construction générales	4
2.1.1.2	Sécurité incendie :	5
2.1.1.3	Accessibilité des personnes à mobilité réduite :	5
3	AUTORISATIONS DE TRAVAUX	5
3.1.1.1	Validation du gestionnaire.....	5
3.1.1.2	Validation du Responsable Unique de la Sécurité	6
3.1.1.3	Dépôt d'une déclaration préalable de travaux.....	6
3.1.1.4	Dépôt d'une demande d'autorisation de construire, d'aménager ou de modifier un établissement recevant du public (ERP)	6
3.1.1.5	Obtention et délai de recours des tiers.....	6
3.1.1.6	Autorisation d'ouverture au public	7
4	PRINCIPES DE FONCTIONNEMENT DE L'OUVRAGE	8
4.1.1.1	Principe de distribution et accès.....	8
4.1.1.2	Fonctionnement des locaux déchets.....	9
4.1.1.3	Toiture terrasse	10
5	DESCRIPTION DES OUVRAGES.....	10
5.1.1.1	Introduction.....	10
5.1.1.2	Locaux livrés brut	10
5.1.1.3	Façade	10

5.1.1.4	Luminaires extérieurs	11
5.1.1.5	Revêtements de sol extérieurs	12
5.1.1.6	Bac à graisse	12
5.1.1.7	Menuiserie bois	12
5.1.1.8	Menuiserie aluminium	12
5.1.1.9	Réseaux	13
5.1.1.10	Volets roulants.....	15
5.1.1.11	Récapitulatif des travaux à la charge de l'utilisateur	16
5.1.1.1	Enseignes	17
5.1.1.1	Coupures d'urgence	21
5.1.1.1	Mobilier	22
5.1.1.2	Luminaires extérieurs	23
5.1.1.3	Séparatifs entre terrasses.....	24

1 GENERALITES

1.1.1 Introduction

Le présent Cahier des charges d'exploitation établit la liste des prestations mises à la disposition des utilisateurs.

L'attention de l'utilisateur est attirée sur le fait que les locaux (cellules destinées au commerce et à la restauration) sont livrés « bruts », sans aménagement intérieur. L'utilisateur devra prendre en charge les travaux d'aménagement nécessaires à l'exploitation du bâtiment.

Pour ce faire, l'utilisateur doit se conformer au présent cahier des charges dès la conception de son aménagement en respectant les dimensions, les emplacements, les types de matériaux à employer ainsi que leurs dimensions et coloris éventuels.

Les autorisations de travaux sont soumises à plusieurs autorités au près desquelles les utilisateurs devront exposer et faire valider leur projet d'aménagement dans le respect de la réglementation et de l'harmonie d'ensemble des lieux.

Tous les travaux mis à disposition sont réalisés conformément aux spécifications et règlements techniques en vigueur à la date de signature du bail (DTU, Normes, Règles de calcul, Règles professionnelles, ...).

1.1.2 Limites de prestation

Sont réputées comme « fournies » l'ensemble des prestations réalisées par le gestionnaire.

Sont réputées comme « non fournies » l'ensemble des prestations non réalisées par le gestionnaire et à la charge éventuelle de l'utilisateur dans l'établissement de ses travaux d'aménagements.

2 CADRE REGLEMENTAIRE

2.1.1.1 Règles de construction générales

Code de la construction de l'habitation

2.1.1.2 Sécurité incendie :

Arrêtés du :

- 06 Janvier 1983 modifié portant approbation des dispositions particulières du type PA (Etablissements de plein air).
- 22 Décembre 1981 modifié portant approbation des dispositions particulières du type M (Magasins et centres commerciaux).
- 21 Juin 1982 modifié portant approbation des dispositions particulières du type N (Restaurants et débits de boissons).
- 21 Avril 1983 modifié portant approbation des dispositions particulières du type W (Administrations, banques, bureaux).
- Décret modifié n°95-260 du 08 mars 1995 relatif aux commissions consultatives départementales de sécurité et d'accessibilité
- Arrêté préfectoral n°2019-299 du 13 mars 2019 sur le règlement départemental de la défense extérieure contre l'incendie (RDDECI)

2.1.1.3 Accessibilité des personnes à mobilité réduite :

Arrêté du 20 avril 2017 relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des établissements recevant du public lors de leur construction et des installations ouvertes au public lors de leur aménagement

3 AUTORISATIONS DE TRAVAUX

Les locaux étant livrés bruts, les utilisateurs devront au préalable faire valider leur projet d'aménagement auprès des autorités compétentes en suivant les démarches décrites ci-après.

3.1.1.1 Validation du gestionnaire

Les utilisateurs devront obligatoirement présenter leur projet d'aménagement (intérieur et extérieur) au gestionnaire. Le projet sera présenté sous forme de dossier composé comme suit :

- Plan d'aménagement intérieur montrant le cloisonnement, les revêtements de surface, le mobilier...
- Plan de plomberie
- Plan de VMC/climatisation (le cas échéant)
- Plan d'électricité
- Détail de menuiserie extérieure (vitrine)
- Détail d'enseigne

- Image d'insertion
- Fiches techniques du matériel envisagé, mobilier, luminaires, équipements de cuisine, revêtements de sol

Le gestionnaire se rapprochera de l'architecte de l'opération qui vérifiera la prise en compte des prescriptions mentionnées dans le présent cahier des charges. Les plans et fiches techniques lui seront transmises pour approbation avant dépôt des demandes d'autorisation d'aménager.

3.1.1.2 Validation du Responsable Unique de la Sécurité

Les futurs pétitionnaires doivent déposer en mairie un dossier de demande d'aménagement ou de modifications, visées par le responsable unique de sécurité (RUS), des locaux recevant du public et de tous les espaces pouvant augmenter ou diminuer l'effectif de l'établissement (articles L 123-1, 123-2 et R 123-21 du CCH).

3.1.1.3 Dépôt d'une déclaration préalable de travaux

Les futurs pétitionnaires doivent déposer en mairie un dossier de Déclaration Préalable de travaux (DP) qui est une autorisation d'urbanisme pour des travaux non soumis à permis de construire.

Délai d'instruction : 1 mois

3.1.1.4 Dépôt d'une demande d'autorisation de construire, d'aménager ou de modifier un établissement recevant du public (ERP)

Les futurs pétitionnaires doivent déposer en mairie un dossier de demande d'autorisation de construire, d'aménager ou de modifier un établissement recevant du public (ERP). Ce dossier permet aux autorités de vérifier que les projets présentés respectent les règles d'accessibilité et de sécurité incendie en vigueur.

Délai d'instruction : 4 mois

3.1.1.5 Obtention et délai de recours des tiers

L'affichage de la déclaration préalable sur le terrain est obligatoire dès la notification : Formalité par laquelle un acte de procédure ou une décision est porté à la connaissance d'une personne de l'arrêté ou, si non reçu, dès que le délai d'instruction du dossier est expiré.

L'affichage doit rester en place pendant toute la durée du chantier et être visible de l'extérieur. Les renseignements figurant sur le panneau d'affichage doivent être lisibles des espaces ouverts au public.

Vos voisins peuvent faire un recours gracieux auprès du maire, à partir du 1er jour d'affichage sur le terrain et pendant 2 mois. En l'absence d'affichage, ils peuvent contester l'autorisation encore 6 mois à partir de l'achèvement des travaux. Il est souhaitable de faire constater l'affichage du panneau par un huissier de justice afin d'attester du respect de la démarche.

3.1.1.6 Autorisation d'ouverture au public

A la fin de leurs travaux, les futurs pétitionnaires doivent déposer en mairie une demande de visite de réception par la Commission de Sécurité et d'Accessibilité un mois au moins avant la date d'ouverture d'un établissement recevant du public (Article R 123-45 du CCH).

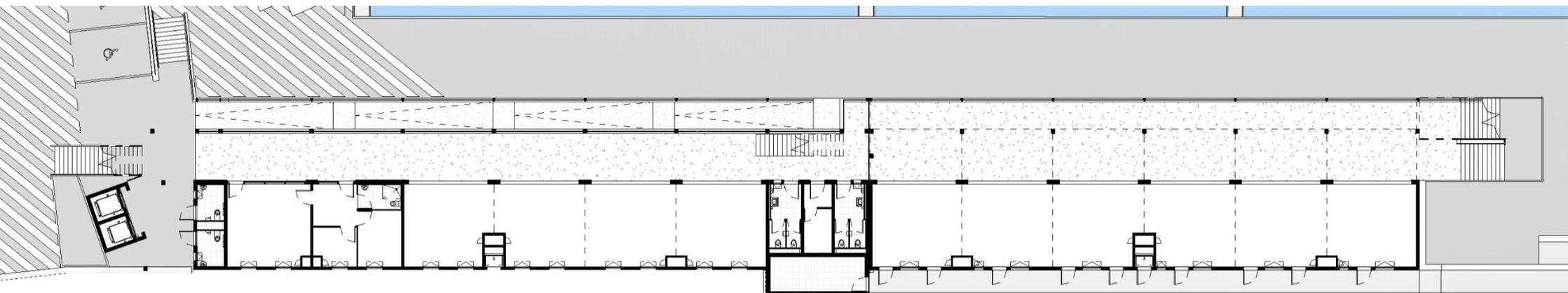
Transmettre au secrétariat de la Commission de Sécurité d'Arrondissement Nord SDIS – Groupement Prévention 94 rue Monthyon BP 2011 – 97487 Saint Denis cedex, un mois avant la date d'ouverture de l'établissement au public les documents suivants :

- Le rapport de vérifications réglementaires après travaux élaboré par une personne ou organisme agréé (RVRAT) (GE8).
- Les procès-verbaux de classement de réaction au feu des matériaux utilisés.
- L'attestation par laquelle le maître d'ouvrage certifie avoir fait effectuer l'ensemble des contrôles et vérifications techniques relatifs à la solidité conformément aux textes en vigueur.
- L'attestation du bureau de contrôle, précisant que la mission solidité a bien été exécutée.
- Les rapports relatifs à la sécurité des personnes contre les risques d'incendie et de panique établis par les personnes ou organismes agréés.

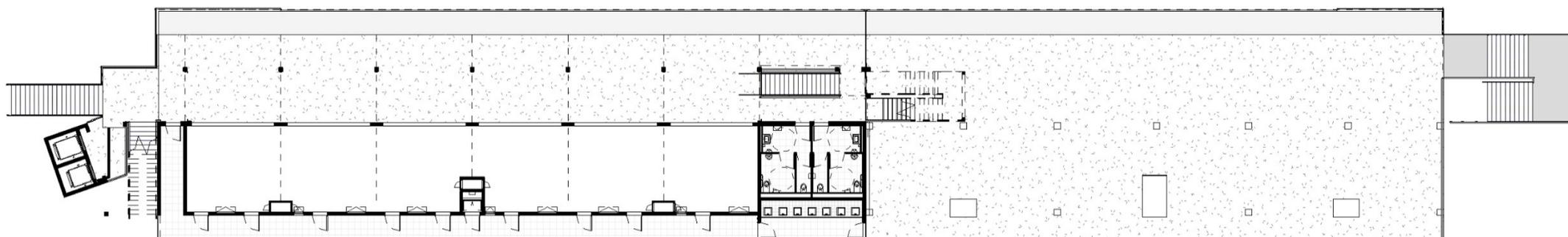
4 PRINCIPES DE FONCTIONNEMENT DE L'OUVRAGE

4.1.1.1 Principe de distribution et accès

Le bâtiment comprend un escalier central et un escalier à chaque extrémité du bâtiment permettant de relier les différents niveaux. Deux ascenseurs sont prévus, un à destination du public et un réservé aux utilisateurs. Ce dernier est munie d'un contrôle d'accès par digicode. Des sanitaires public sont prévus au centre du bâtiment à chaque niveau et au rez-de-chaussée, proche des ascenseurs.



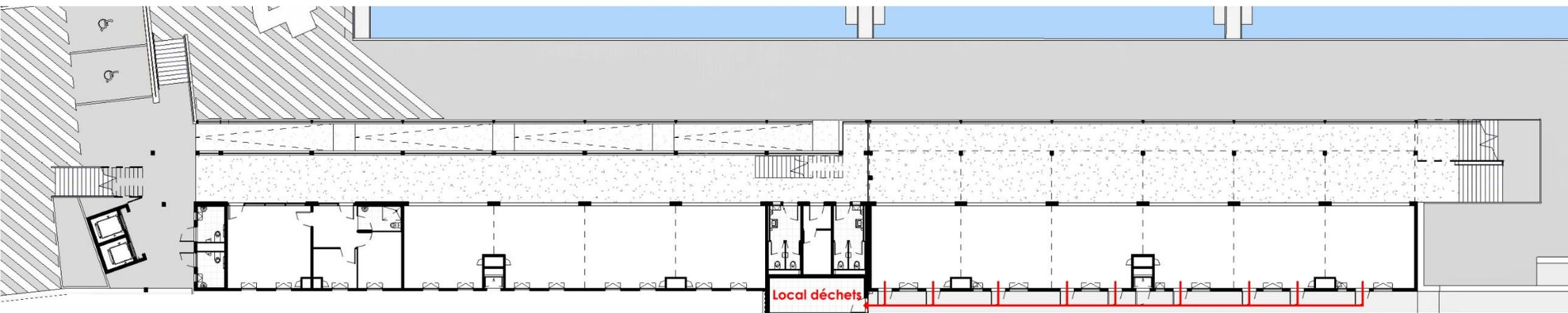
Plan du rez-de-chaussée



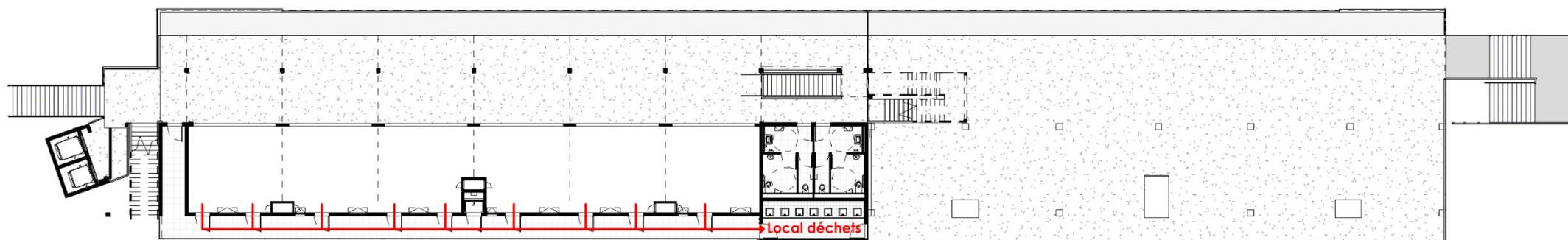
Plan de l'étage

4.1.1.2 Fonctionnement des locaux déchets

Les locaux déchets se trouvent au centre du bâtiment en rez-de-chaussée et à l'étage. Ils sont desservis par une coursive arrière réservée aux utilisateurs. L'évacuation des déchets s'effectue en passant par ces coursives extérieures jusqu'au point de collecte identifié ci-dessous. Le cheminement des évacuations passe notamment par l'ascenseur réservé aux utilisateurs. Le gestionnaire est en charge de sortir les bacs pour le ramassage au point de collecte identifié.



Plan du rez-de-chaussée



Plan de l'étage

4.1.1.3 Toiture terrasse

Tout aménagement, manifestation ou transformation des 2 terrasses sans avis de la commission (article R 123.35 du Code de la Construction et de l'Habitation) est interdit. L'exploitation exceptionnelle de ces terrasses doit faire l'objet d'une demande d'autorisation présentée par l'exploitant au moins quinze jours avant la manifestation ou la série de manifestations (Article GN 6).

5 DESCRIPTION DES OUVRAGES

5.1.1.1 Introduction

Les locaux destinés aux utilisateurs sont livrés « bruts », que ce soit les espaces dédiés aux cellules destinées au commerce où aux cellules destinées à la restauration. Les parties communes de l'opération sont livrées finies et équipées.

5.1.1.2 Locaux livrés brut

Les locaux sont réalisés et livrés en béton de finition **« brute »**.

Les gaines techniques sont réalisées en maçonnerie finie à l'enduit.

La dalle béton est réalisée avec une réservation de 24cm prévue pour la mise en œuvre ultérieure des réseaux à la charge de l'utilisateur jusqu'aux évacuations livrées en attentes.

L'utilisateur devra assurer le remplissage de la réservation. Deux modes de remplissages sont possibles :

- Remplissage à l'isolant non compressible avec réservation pour le type de revêtement choisi (exemple 19cm d'isolant + 6cm de chappe + 1cm de carrelage)
- Plancher technique

La surcharge maximale admissible pour le remplissage du décaissé est de 500 kg/m²

La surcharge maximale admissible pour l'aménagement intérieur (cloisonnement et mobilier spécifique) est de 500 kg/m²

5.1.1.3 Façade

Les façades sont livrées peintes par le gestionnaire.

Interdictions à l'attention de l'utilisateur :

- Interdiction de peindre les façades
- Interdiction de recouvrir la façade avec un autre matériau (enseigne, menu, habillages divers)
- Interdiction de pratiquer des réservations, trous, passages de câbles, fixations

5.1.1.4 Luminaires extérieurs

Des luminaires extérieurs sont livrés par le gestionnaire :



Interdictions à l'attention de l'utilisateur :

- Interdiction de retirer ou remplacer ces luminaires
- Interdiction de rajouter des luminaires

5.1.1.5 Revêtements de sol extérieurs

Le sol des terrasses est réalisé en béton désactivé.

Interdictions à l'attention de l'utilisateur :

- Interdiction de modifier le revêtement
- Interdiction de couvrir le revêtement avec un autre matériau (plancher rapporté, revêtements synthétiques etc.)

5.1.1.6 Bac à graisse

Prestations fournies :

- Bac à graisse fourni et raccordé par le gestionnaire
- L'entretien du bac à graisse est effectué par le gestionnaire à raison d'une fois tous les trois mois

5.1.1.7 Menuiserie bois

Prestations fournies pour les aux cellules destinées à la restauration :

- Porte bois de type porte palière munie d'une serrure 3 points et clef sur organigramme
- Trappe de visite bois coupe-feu 1/2h, fermeture par clef triangle
- Trappe de visite bois coupe-feu 1/2h, fermeture par clef triangle

Interdictions à l'attention de l'utilisateur :

- Interdiction de peindre les portes palières
- Interdiction d'ajouter un dispositif de verrouillage supplémentaire
- Interdiction d'intervenir sur la trappe ou d'en entraver l'accès

5.1.1.8 Menuiserie aluminium

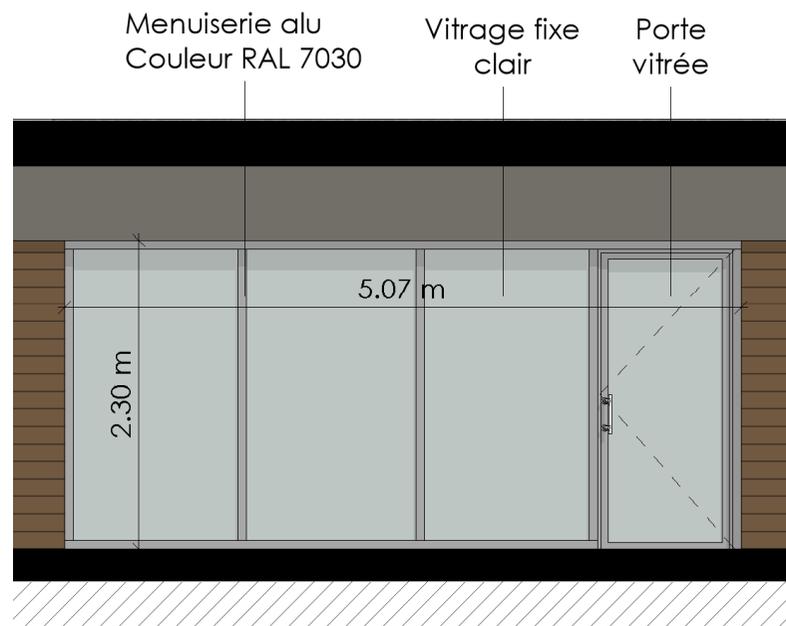
Prestations fournies :

- Menuiseries aluminium ouvrantes à soufflet en façade Sud, dimensions variables avec tige de manœuvre

Prestations à la charge de l'utilisateur :

- Ensemble menuisé aluminium vitré en façade Nord
- Remplissage en panneaux fixes ou ouvrants, de type simple vitrage ou jalousie, remplissage en vitrage clair
- Coloris obligatoire : RAL 7030 gris pierre MAT
- Remplissages autorisés : Vitrage clair ou opalescent

- Quincaillerie en inox



Exemple de la composition d'une vitrine

Interdictions à l'attention de l'utilisateur :

- Stickers ou films collés sur vitrage
- Vitrages colorés

5.1.1.9 Réseaux

Prestations fournies :

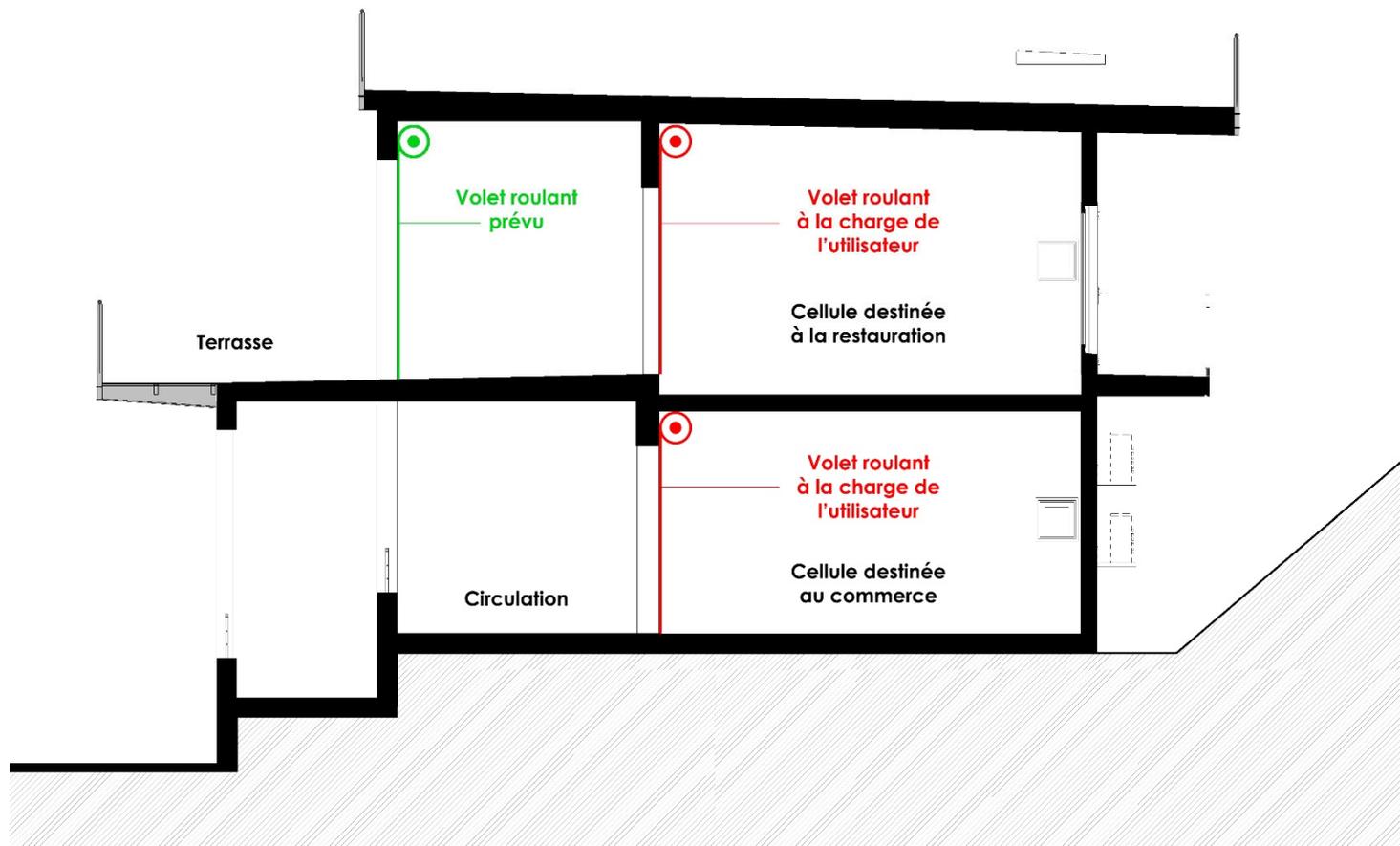
- 1 évacuation d'eaux vannes en attente
- 1 évacuation d'eaux usées en attente
- 1 évacuation d'eaux grasses en attente

- 1 alimentation en eau froide
- 1 disjoncteur COREM
- 1 fourreau pour l'amenée de fibre internet

Prestations à la charge de l'utilisateur suivant ses besoins spécifiques :

- Raccordement en fibre
- Alimentations et évacuations diverses
- Eau chaude sanitaire
- Alimentations en gaz
- VMC
- Climatisation
- Siphons de sol

5.1.1.10 Volets roulants



Coupe de limite de prestations

Prestations fournies pour les terrasses des cellules destinées à la restauration :

- Volet roulant motorisé à lame pleine en acier thermo laqué en limite de terrasse uniquement

Prestation à la charge de l'utilisateur avec prescriptions :

- Volet roulant en protection des vitrines
- Volet roulant de type grille simple
- Coloris obligatoire : RAL 7030 gris pierre MAT
- Commande électrique
- Pose : Derrière le vitrage, en intérieur, intégré au faux-plafond
- Organes de manœuvre à disposer côté intérieur du local



Grille simple couleur RAL 7030, à la charge de l'utilisateur

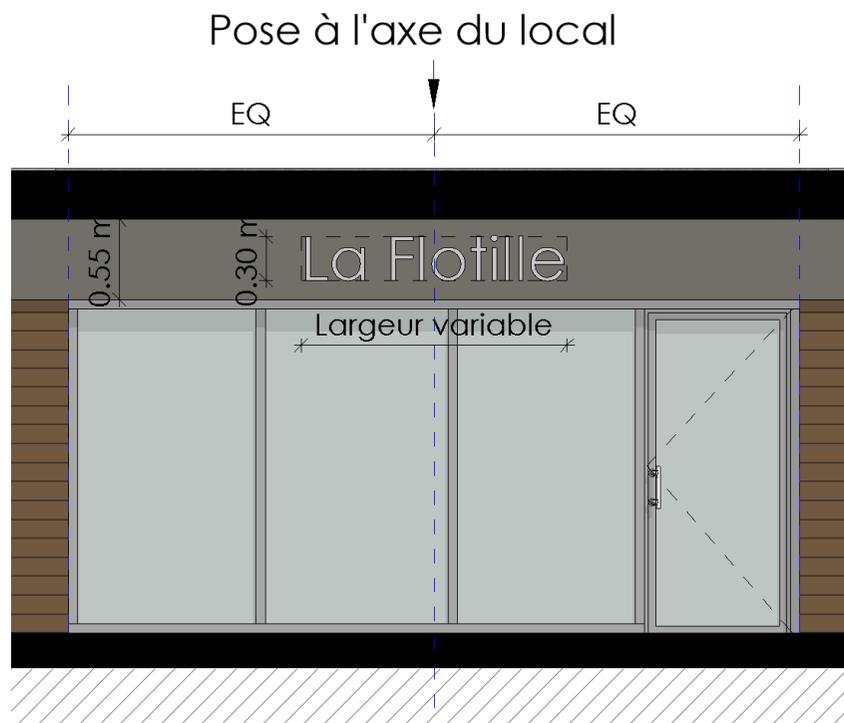
5.1.1.11 Récapitulatif des travaux à la charge de l'utilisateur

- Réseaux : Eaux usées, eaux vannes, électricité, VMC, climatisation, gaz
- Remplissage du décaissé
- Réalisation de l'étanchéité des revêtements de sol avec remontées périphériques sur toutes les parois
- Siphons de sol
- Peinture intérieure
- Cloisonnement intérieur
- Faux-plafond
- Vitrine
- Volet roulant sur vitrine
- Séparatif des terrasses
- Mobilier
- Enseigne

5.1.1.1 Enseignes

L'objectif est de créer une identité visuelle forte dans une harmonie de traitement pour le bâtiment. Les enseignes devront répondre à une charte visant à accorder leurs apparences.

Les dessins ci-dessous montrent l'emplacement et les dimensions souhaitées pour l'implantation des enseignes.



Prestation à la charge de l'utilisateur avec prescriptions :

- Fourniture et pose d'enseignes
- Lettrage fixé à la façade
- Alimentation éventuelle non apparente
- Dimensions et emplacements (hauteur et centrage) donnés dans les dessins des pages suivantes à respecter
- Typographie au choix de l'utilisateur, selon son identité visuelle
- Employer des matériaux anticorrosion

- Design de l'enseigne à faire valider avant mise en œuvre par le gestionnaire

Interdictions à l'attention de l'utilisateur :

- Interdiction d'enseigne sur caissons
- Interdiction d'enseigne en drapeau
- Interdiction d'enseignes et affichages plaqués sur poteaux, poutres et façades
- Interdiction d'éclairer ou de rétro-éclairer les enseignes

Les photographies ci-dessous montrent les types d'enseignes autorisées et proscrites.



Interdit : Enseigne en lettres découpées rétro éclairées



Interdit : Enseignes rétro éclairées



Interdit : Enseignes sur caisson



Interdit : Enseignes en drapeau

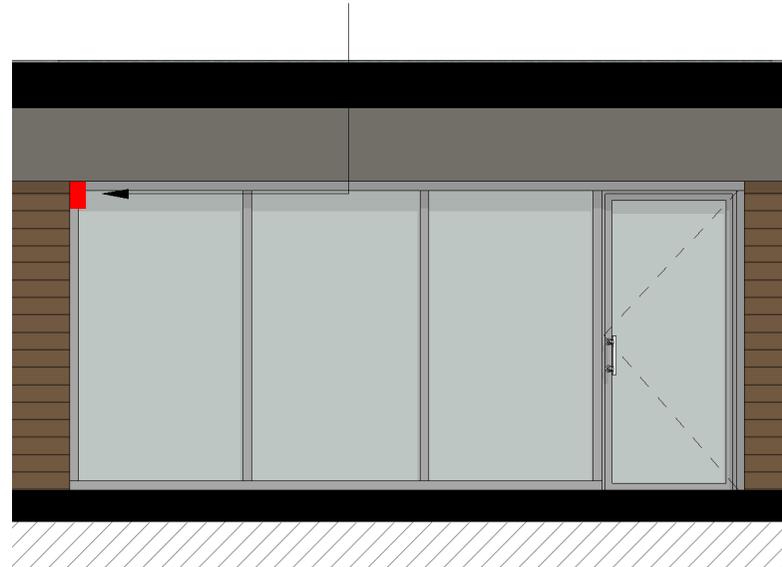


Interdit : Enseignes et affichages plaqués sur poteaux, poutres et façades

5.1.1.1 Coupures d'urgence

Le coffret de coupure d'urgence doit être positionné systématiquement en haut à gauche de la vitrine, implantée sur retour béton.

Emplacement coupure d'urgence



5.1.1.1 Mobilier

Le mobilier est à charge de l'utilisateur avec prescriptions :

- Assises, chaises, bancs, en polypropylène (qualité extérieure résistante aux UV)
- Parasols déportés mono couleur
- Tables à piètement aluminium, plateau en Trespa ou équivalent
- Teinte des assises : A choisir dans les tons pastel, ou gris. Un coloris d'assise autorisé par établissement
- Fiches techniques à présenter au gestionnaire



Exemple de mobilier en polypropylène

Interdictions à l'attention de l'utilisateur :

- Interdiction de mobilier PVC
- Interdiction de mobilier publicitaire
- Interdiction de parasols



5.1.1.2 Luminaire extérieurs

Prestations fournies pour les terrasses des cellules destinées à la restauration :

- 2 luminaires de type tubulaires
- Couleur d'éclairage : 3000 K

Prescriptions à l'attention de l'utilisateur :

- Possibilité de remplacement par des luminaires design

Interdictions à l'attention de l'utilisateur avec prescriptions :

- Interdiction de jeux de lumière (projecteurs colorés, boules à facette, lasers...)

- Interdiction d'ajout de luminaires en plafond des terrasses
- Interdiction de goulottes et moulures

5.1.1.3 Séparatifs entre terrasses

Prescriptions à l'attention de l'utilisateur :

- Possibilité de création de jardinières en séparation des terrasses

Interdictions à l'attention de l'utilisateur avec prescriptions :

- Interdiction d'employer tout autre dispositif que des jardinières
- Interdiction de : Barrières, paravents, rideaux, cloisons de toute nature