

Annexe 5 – CPTAE

CENTRE COMMERCIAL MARSEILLE GRAND LITTORAL MARSEILLE

CAHIER DES PRESCRIPTIONS TECHNIQUES ARCHITECTURALES ET ENVIRONNEMENTALES CPTAE

(ANNEXE AU BAIL COMMERCIAL)

Nota :

Ce document est une pièce contractuelle importante qui doit être communiquée par chaque occupant (PRENEUR) :

- Aux Maîtres d'Oeuvre chargés des Travaux d'Aménagements initiaux et/ou des Travaux Modificatifs ultérieurs (Exploitation) ;
- Aux Responsables d'exploitation des locaux, sur site.

Ses clauses, si elles ne concernent pas spécifiquement les périodes de Construction, et/ou d'Expansion, et/ou de Rénovation, du Centre Commercial, restent valables après le jour de l'ouverture du centre au public. Il appartient au PRENEUR d'en prévenir les personnes qui exploitent les locaux.

Pour les travaux faits après l'ouverture, les décisions que ce document attribue au BAILLEUR, aux MAITRES D'OUVRAGE, ..., ou au Pilote B sont du ressort de la Direction du Centre Commercial, qui les soumettra aux personnes compétentes en la matière.

En outre, dans la mesure où les locaux loués auraient été précédemment occupés par un exploitant, le PRENEUR devra prendre ces locaux dans l'état où les aura laissés son prédécesseur, et il devra faire son affaire de la conservation, ou de l'adaptation, de tous les aménagements ou installations existants vis-à-vis du présent document, et des contraintes liées aux mises en conformités.

Un "GUIDE PRATIQUE PRENEUR" sera remis au PRENEUR pour la livraison des locaux (coque) par le Pilote B.

SOMMAIRE

CHAPITRE I : GENERALITES	6
I.1 : Objet.....	6
I.2 : Conditions de Livraison	6
I.3 : Evolution de l'environnement réglementaire	7
I.4 : Organigramme	7
I.5 : Définition(s)	8
I.6 : Annexes	9
CHAPITRE II : Présentation du Site.....	11
II.1 : Présentation Générale du Site	11
II.1.1 : Localisation du Site	11
II.1.2 : Ecriture architecturale	11
II.1.3 : Accès au Site	11
II.1.4 : Programme(s)	11
II.1.4.1 : Le Centre Commercial.....	11
II.1.4.2 : Le Parc de Stationnement.....	12
II.2 : NA.....	12
II.2.1 :	12
II.2.2 :	12
II.3 : Descriptif des Ouvrages Communs.....	12
II.3.1 : Accès du Site	12
II.3.1.1 : Public	12
II.3.1.2 : Livraisons	13
II.3.2 : Caractéristiques du Site	13
II.3.2.1 : Structure, Etanchéité, Finition.....	13
II.3.2.2 : Constitution des Parties Communes	13
II.3.2.3 : Circulations accessibles public à l'intérieur de l'Immeuble	14
II.4 : Equipements des Parties Communes.....	14
II.4.1 : Dispositifs de lutte contre les incendies	14
II.4.2 : Poste Central de Sécurité (PCS)	14
II.4.3 : Circulations verticales :	15
II.4.4 : Sonorisation :	15
CHAPITRE III : DESCRIPTIF DES LOCAUX PRIVATIFS DU PRENEUR.....	16
III.1 : Etat des Lieux et Prestations.....	16
III.1.1 : Etat Descriptif des Locaux	16
III.1.2 : Servitudes de Passage	16
III.1.3 : Spécificité.....	16
III.1.4 : Surfaces	17
III.1.5 : Démarche Environnementale	17
III.2 : Description des Locaux du Preneur	17
III.2.1 : Structure – Eléments Horizontaux	17
III.2.1.1 : Sols	17
III.2.1.2 : Plafonds.....	18
III.2.2 : Structure – Eléments Verticaux	18
III.2.2.1 : Hauteurs	19
III.2.2.2 : Poteaux	19
III.2.2.3 : Murs et cloisons	19
III.2.3 : Stabilité au Feu.....	19
III.2.4 : Lambrequins façade :	19
III.2.5 : Têtes de murs :	19
III.2.6 : Escaliers	19
III.2.7 : Couverture - étanchéité	20

III.2.8 : Façades extérieures des cellules.....	20
III.3 : Equipements Techniques	20
III.3.1 : Eaux pluviales (EP).....	20
III.3.2 : Eaux usées (EU) / Eaux Vannes (EV).....	20
III.3.3 : Alimentation Eau Potable (EPo)	21
III.3.4 : Electricité	21
III.3.4.1 : Attente	21
III.3.4.2 : Ratio	22
III.3.5 : Courant de remplacement	22
III.3.6 : Courant de sécurité et éclairage de secours.....	22
III.3.7 : Chauffage - Rafraîchissement - Ventilation.....	23
III.3.7.1 : Généralités.....	23
III.3.7.2 : Production Eau Chaude (Boucle d'eau)	23
III.3.7.3 : Production Eau Froide (ou Boucle d'eau).....	24
III.3.7.4 : Bases de calcul	24
III.3.7.5 : Ventilation – Air Neuf / Air Extraît	24
III.3.8 : Téléphone	25
III.3.9 : Distribution TV	25
III.4 : Dispositif contre l'Incendie	25
III.4.1 : Sprinkler.....	25
III.4.1.1 : Pour toutes les surfaces Boutiques, hors unités de restauration supérieures à 300 m ² :.....	25
III.4.1.2 : Pour les unités de restauration supérieures à 300m2 :	25
III.4.1.3 : Pour toutes les moyennes surfaces extérieures :	25
III.4.1.4 : Pour toutes les moyennes surfaces intérieures :	26
III.4.2 : R.I.A. (Robinet Incendie Armé).....	26
III.4.3 : Extincteurs.....	26
III.4.4 : Désenfumage.....	26
III.4.4.1 : Les Moyennes Unités	26
III.4.4.2 : Les Boutiques.....	27
III.4.5 : Système de Sécurité Incendie (SSI)	27
III.5 : Rappel Important	27
III.5.1 : Travaux	27
III.5.2 : Les Mezzanines.....	27
III.5.3 : Etat des Lieux.....	27
CHAPITRE IV : CONDITIONS GENERALES ET ADMINISTRATIVES	
D'EXECUTION DES TRAVAUX DU PRENEUR.....	28
IV.1 : Principes généraux.....	28
IV.2 : Démarche Environnementale.....	28
IV.3 : Assistance technique et pilotage des Preneurs	29
IV.4 : Examen du Projet des Preneurs – Procédure administrative.....	30
IV.4.1 : Prescriptions générales.....	30
IV.4.2 : Représentant du Preneur	30
IV.4.3 : Contrôleur technique.....	30
IV.4.4 : Coordination SSI.....	30
IV.4.5 : Sécurité Protection Santé	31
IV.4.6 : Dossier Technique Amiante.....	31
IV.4.7 : Contrôle des installations « de climatisation »	31
IV.4.8 : Schéma d'aménagement	31
IV.4.9 : Dossier d'aménagement.....	32
IV.4.9.1 : Sous-Dossier "Administratif"	32
IV.4.9.2 : Sous-Dossier "Technique"	32
IV.4.10 : Formalités	33
IV.4.11 : Planning	33
IV.4.12 : Mise à disposition de la coque	33
IV.5 : Engagement du Preneur	34
IV.5.1 : Le Preneur s'engage	34
IV.5.2 : Respect des prescriptions techniques par le Preneur	35

IV.6 : Conditions spéciales d'exécution	35
IV.6.1 : Réunion préliminaire au début des travaux	35
IV.6.2 : Choix des entreprises du Preneur	35
IV.6.3 : Assurances preneurs.....	36
IV.6.4 : Organisation des travaux.....	37
IV.6.5 : Droit de visite et contrôle d'ordonnancement.....	37
IV.6.6 : Réception des travaux d'aménagement	38
IV.6.7 : Permis d'exploitation	38
IV.6.8 : Commission de sécurité / autorisation d'ouverture	38
IV.7 : Travaux modificatifs supplémentaires.....	39
IV.7.1 : Travaux modificatifs.....	39
IV.7.2 : Conditions de paiement - Règlement honoraires	39
IV.8 : Compte prorata	40
IV.8.1 : Dépenses incluses	40
IV.8.2 : Dépenses non incluses	40
IV.9 : Rappel – Démarche Environnementale	41
IV.9.1 : Mesures pour la Réduction des Consommations Energétiques et d'Eau	41
IV.9.2 : Déchets.....	41
IV.9.3 : Travaux d'Aménagement	41
CHAPITRE V : CONDITIONS PARTICULIERES ET TECHNIQUES	
D'EXECUTION DES TRAVAUX D'AMENAGEMENT DU PRENEUR	43
V.1 : Appareillage et agencement des locaux	43
V.1.1 : Généralités.....	43
V.1.2 : Aménagement spéciaux.....	43
V.1.3 : Nuisances	43
V.1.4 : Suivi des performances des équipements.....	43
V.2 : Aménagements particuliers à la charge du Preneur	44
V.2.1 : Santé et Environnement	44
V.2.2 : Sols et revêtements sols.....	44
V.2.3 : Ouvertures dans les sols, canalisations particulières.....	45
V.2.4 : Murs et revêtements muraux	45
V.2.5 : Plafonds et faux-plafonds.....	45
V.3 : Devantures et façades	45
V.3.1 : Généralités.....	45
V.3.2 : Conception des façades	45
V.3.2.1 : Conception des façades	45
V.3.2.2 : Rideaux anti-effractions	45
V.4 : Enseignes	46
V.5 : Installations électriques et courants faibles.....	46
V.5.1 : Electricité	46
V.5.2 : Demande de branchement – facturation électrique	47
V.6 : Dispositions : Règlement de Sécurité contre l'Incendie	47
V.6.1 : Classement des établissements.....	47
V.6.2 : Classement au feu des matériaux	47
V.6.3 : Extraction des fumées - désenfumage.....	47
V.6.4 : Détection de fumées et système de sécurité incendie	47
V.6.5 : Extincteurs.....	48
V.6.6 : Consignes de sécurité	48
V.6.7 : Sortie de Secours	48
V.7 : Equipements techniques.....	48
V.7.1 : Plomberie – Sanitaires – Eau Potable	48
V.7.2 : Evacuation des Eaux Usées / Eaux Vannes	49
V.7.3 : Ordures et déchets	49
V.8 : INSTALLATIONS DE TRAITEMENT D'AIR.....	49
V.8.1 : Température	49

V.8.2 : Renouvellement d’Air	50
V.8.3 : Niveaux Sonores	50
V.8.4 : Principes généraux et Données de base.....	50
V.8.4.1 : Production Eau Chaude (Boucle d’eau)	50
V.8.4.2 : Production (Eau Froide) ou Boucle d’Eau	50
V.8.4.3 : Traitement d’Air	50
V.8.4.4 : Installations Primaires	50
V.8.4.5 : Installations PRENEURS.....	50
V.8.5 : Distribution gaz	52
V.9 : Sécurité	52
V.9.1 : Installations électriques	52
V.9.2 : Extincteurs.....	52
V.9.3 : Dégagements et issues de secours	52
V.9.4 : Extinction automatique (sprinklers)	52
V.9.5 : Dispositions spécifiques au « moyennes surfaces » (supérieures à 300 m ²).....	53
V.9.5.1 : Accès Pompiers	53
V.9.5.2 : Robinets d’Incendie Armés (RIA)	53
V.9.5.3 : Désenfumage	53
V.9.5.4 : Équipements divers	53
V.9.5.5 : SSI	53

CHAPITRE I : GENERALITES

I.1 : OBJET

Le présent document définit :

1. Les caractéristiques principales de construction, et d'aménagement, des parties communes du Centre Commercial "MARSEILLE GRAND LITTORAL ».
2. Le descriptif des locaux, et accès, mis à la disposition du PRENEUR qui les exploitera.
3. Les conditions générales d'exécution des travaux d'aménagement à réaliser par le PRENEUR, dans ses locaux.
4. Les conditions particulières et techniques d'exécution des travaux d'aménagement du PRENEUR.

L'énonciation, qui est donnée aux chapitres II et III, demeure limitative. Aucune dérogation n'est donc susceptible d'être fondée sur la nature de l'activité, les besoins de l'exploitation ou les servitudes administratives, le PRENEUR devant en faire son affaire personnelle.

La livraison des locaux sera réputée intervenue après qu'une mise à disposition ait été effectuée, contradictoirement, à la date convenue avec le BAILLEUR ou son représentant, suivant les conditions prévues contractuellement avec le PRENEUR. Il est entendu que cette mise à disposition, en l'état, des locaux du PRENEUR, et tels que décrits dans ce cahier des prescriptions, en vue de l'exécution de ses travaux, pourra éventuellement être effectuée avant l'achèvement des travaux de construction, et/ou expansion, et/ou rénovation, que pourrait avoir engagé le BAILLEUR, dans la même période.

Le présent document est indissociable du Bail Commercial qui sera établi entre le BAILLEUR et le PRENEUR.

I.2 : CONDITIONS DE LIVRAISON

Le présent document définit l'état "BRUT" des locaux commerciaux, à l'origine de la construction du Centre Commercial, et/ou après de gros travaux (Rénovation/Expansion/...).

Néanmoins, conformément aux stipulations du Bail Commercial que le PRENEUR a signé, les locaux seront livrés "*... dans l'état où ils se trouveront à la date de livraison ...*", ce qui signifie notamment, que ces derniers peuvent comporter des Aménagements/Installations anciens qui n'ont pas été retirés par le prédécesseur.

Le PRENEUR ne pourra exiger du BAILLEUR et/ou de son mandataire aucuns travaux de quelque nature que ce soit, notamment en matière de sécurité ou de mise en conformité par rapport à la réglementation administrative ou textes légaux, lesdits travaux devant-être réalisés par le PRENEUR.

En conséquence, le BAILLEUR ne garantit ni l'état des constructions, ni l'adaptation des locaux à l'activité du PRENEUR, les parties admettant que l'obligation de délivrance du BAILLEUR est remplie par la seule remise des locaux dans leur état actuel, le PRENEUR déclarant, par ailleurs, les avoir fait auditer par ses techniciens et les déclarer conformes à la destination du Bail Commercial.

Néanmoins, il est primordial de connaître la définition des locaux d'origine, afin de mieux appréhender les adaptations à apporter à ces derniers et/ou aux aménagements projetés.

Les articles du présent document peuvent donc être divergents, par rapport à la réalité sur site...

Enfin, tous travaux sur des immeubles construits avant le 1^{er} juillet 1997 comportent des risques, entre autres, par rapport à la présence de matériaux contenant de l'Amiante.

Conformément à la réglementation en vigueur, la FICHE RECAPITULATIVE DU DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE (DTA) vous a été communiquée.

Par conséquent, il est ici précisé qu'un DIAGNOSTIC AMIANTE AVANT TRAVAUX sera demandé au PRENEUR, afin de repérer les matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante

I.3 : EVOLUTION DE L'ENVIRONNEMENT REGLEMENTAIRE

Les contraintes techniques, la réglementation, les prescriptions nouvelles ou particulières des organismes de sécurité et de contrôle, des concessionnaires, services publics, municipaux ou autres s'imposent aussi bien au BAILLEUR qu'au PRENEUR.

Le PRENEUR ne peut en conséquence prétendre voir dans les modifications de toute nature que ces contraintes rendraient nécessaires entre la date de signature du bail et l'achèvement des travaux, un motif de modification des lieux loués.

I.4 : ORGANIGRAMME

LE BAILLEUR : "LE BAILLEUR" est représenté par les deux entités suivantes :

CORIO SA
61, rue Henri Régnauld
TOUR EXALTIS
92 075 Paris-La-Défense Cedex

LE MAITRE D'OUVRAGE : "LE MAITRE D'OUVRAGE" est représenté par :

SARL CORIO GRAND LITTORAL
61, rue Henri Régnauld
TOUR EXALTIS
92 075 Paris-La-Défense Cedex

L'EQUIPE DU MAITRE D'OUVRAGE est constituée des entités suivantes :

ASSISTANT MAITRE D'OUVRAGE

FERAL & ASSOCIES
Représenté par M. OGER
52/56 rue des Haies
75 020 PARIS

Tel : 01.53.44.76.20 / Fax : 01.53.44.76.21

ARCHITECTE(S)

DGLa
Représenté par M. TOURNE
38 rue Parmentier
93100 MONTREUIL-SOUS-BOIS

Tel : 01.48.18.95.00 / Fax : 01.49.72.79.01

ARCHITECTE(S)

DESIGN INTERNATIONAL
20 22, Stukeley Street
LONDON WC2B 5LR
UNITED KINGDOM

Tel : 20.70.92.2700

BUREAU D'ETUDES TECHNIQUES**FLUIDES**

Voir Direction Technique du Centre Commercial ...

BUREAU D'ETUDES TECHNIQUES**STRUCTURES / GROS-OEUVRE**

Voir Direction Technique du Centre Commercial ...

CONTROLEUR TECHNIQUE**VERITAS**

Représenté par M.MEUCCI
17 A avenue Robert Schumann
13235 MARSEILLE CEDEX

Tel : 04.96.17.13.50 / Fax : 04.91.56.18.73

COORDONNATEUR SPS**VERITAS**

Représenté par M.BAUDOUY
17 A avenue Robert Schumann
13235 MARSEILLE CEDEX

Tel : 04.96.17.13.50 / Fax : 04.91.56.18.73

MAITRE D'ŒUVRE D'EXECUTION**PILOTAGE****BUILD UP**

Représenté par M. LACOMBE/HERVIEU/SANTUNE
32 rue Eugène Flachet
75017 PARIS

Tel : 01.42.15.03.47 / Fax : 01.46.22.89.47

COORDINATEUR SSI**CAT MEDIA**

Représenté par M.COURTOIS
43 rue Auguste Blanqui
94600 CHOISY-LE-GRAND

Tel : 01.46.82.77.42 / Fax : 01.46.81.87.58

I.5 : DEFINITION(S)

Dans le présent descriptif, la définition des mots est :

Aléas et Imprévus : Les "**Aléas et Imprévus**" sont tous les faits, événements, circonstances, risques et découvertes, prévisibles ou imprévisibles, auxquels il faut palier ou remédier pour la bonne fin des travaux.

Boutique(s) : La "**Boutique**" (Les "Boutiques") signifie les locaux commerciaux d'une "**Surface Accessible au Public**" inférieure à 300 m², et dont les effectifs totaux ne dépassent pas cinquante personnes (Y compris le personnel).

Bureau de Contrôle : Le "**Bureau de Contrôle**" est l'organisme retenu par le MAITRE D'OUVRAGE et/ou le BAILLEUR, chargé du contrôle technique de la construction dans les termes des articles L 111-23 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.

Centre Commercial et/ou C.C. : Le "**Centre Commercial**" et/ou "**C.C**" signifient l'ensemble des surfaces commerciales Boutiques, Moyennes Unités, Kiosques, ainsi que les parties communes : Mail, couloirs, zones de livraison, etc...

Climatisation : Au sein du présent document le terme "**Climatisation**" à un sens générique, qui signifie "Rafrâchissement" et "Chauffage".

Coordonnateur SPS (Sécurité et Protection de la Santé) : Le "**Coordonnateur SPS**" est la société retenue par le MAITRE D'OUVRAGE et/ou le BAILLEUR, pour exercer la fonction et accomplir les missions prévues notamment par les articles L 235-1 et suivants et les articles R 238-3 et suivants Code du Travail.

Coordinateur SSI : Le "**Coordinateur du Système de Sécurité Incendie**", par abréviation SSI, est la société dont la mission, sous la direction, le contrôle et l'entière responsabilité du MAITRE D'OUVRAGE

et/ou du BAILLEUR, est d'assurer la coordination des divers équipements du Système de Sécurité Incendie (SSI) qui sont/seront installés au sein du Centre Commercial.

Coque(s) : La "**Coque**" signifie les locaux loués dans l'état ou ils se trouvent à la date de livraison au PRENEUR.

Cellule(s) : La "**Cellule**" signifie les locaux loués dans l'état ou ils se trouvent à la date de livraison au PRENEUR.

Locaux Commerciaux : Les "**Locaux Commerciaux**" signifie les Locaux Loués.

Mail : Le "**Mail**" signifie le passage commun ou galerie du Centre Commercial sur lesquels donnent les vitrines et façades des Boutiques/Moyennes Unités (Sauf cas particulier).

Maître d'Œuvre PRENEUR : Le "**Maître d'œuvre PRENEUR**" signifie la personne physique ou morale chargée par le PRENEUR, et pour son compte, de la Maîtrise d'Œuvre des travaux lui incombant.

Magasin(s) : Les "**Magasin(s)**" signifie les locaux commerciaux aménagés : Boutiques et/ou Moyennes Unités.

Moyenne Unité et/ou MU et/ou Moyenne Surface et/ou MS : La "**Moyenne Unité**", et/ou "**MU**", et/ou "**Moyenne Surface**", et/ou "**MS**", signifient les locaux commerciaux d'une "**Surface Accessible au Public**" supérieure à 300 m², et dont les effectifs totaux peuvent dépasser cinquante personnes (Y compris le personnel).

PRENEUR : Le "**PRENEUR**" signifie tout futur locataire du Centre Commercial qui bénéficiera d'une remise anticipée de ses locaux aux fins de lui permettre de réaliser les Travaux d'Aménagement, nécessaires à son installation, et l'exploitation de son magasin.

Pilote A : Le "**Pilote A**" signifie la personne physique ou morale chargée de coordonner et de piloter l'ensemble des entreprises titulaires des marchés de travaux de Construction, et/ou d'Expansion, et/ou de Rénovation, commandés par le MAITRE D'OUVRAGE et/ou le BAILLEUR et d'assurer le respect des dates de réception de ces travaux.

Les obligations, prérogatives et missions du Pilote A complètent celles des Maîtres d'Œuvre. Sa rémunération est à la charge exclusive du MAITRE D'OUVRAGE et/ou le BAILLEUR. Il reste l'interlocuteur privilégié du Pilote B, dans le cadre de travaux concomitant.

Pilote B : Le "**Pilote B**" signifie la personne physique ou morale désignée par le BAILLEUR, afin de coordonner les actions du Maître d'Œuvre PRENEUR. Il pourra éventuellement coordonner les travaux des PRENEURS, en collaboration avec le Pilote A, dans le cas de travaux initiés par le BAILLEUR.

PERMIS D'EXPLOITATION : Le "**PERMIS D'EXPLOITATION**" signifie l'autorisation d'enlever la palissade à la fin des travaux.

Surface Utile d'exploitation commerciale et/ou Surface des Locaux loués : La "**Surface Utile d'exploitation commerciale**" et/ou "**Surface des locaux loués**" sont définis de la manière suivante :

Les locaux loués s'étendent jusqu'à la limite des axes des murs mitoyens avec les parties privatives et le nu extérieur des murs ou vitrines donnant sur les parties communes ou constituant les limites de propriété, en sorte que ces limites devront être retenues dans toutes évaluations et tous calculs ultérieurs de loyer ou de répartition de charges. Aucune déduction n'est faite pour trémies, poteaux, gaines réseaux et cloisons intérieures (Extrait du Bail Commercial).

Toutes les stipulations du présent document mentionnant des mètres carrés, font référence à des surfaces calculées comme il est indiqué ci dessus, à l'exception d'une surface spécifique qui sera obligatoirement précisée.

I.6 : ANNEXES

Le présent est constitué de six annexes :

Annexe 1 : ENSEIGNES, GRAPHISMES, SIGLES ET FERMETURES

Annexe 2 : ACOUSTIQUE, BRUIT ET VIBRATIONS

Annexe 3 : HONORAIRES PREVISIONNELS PRENEURS

Annexe 4 : TABLEAU DE SYNTHESE DES LIMITES DES PRESTATIONS BAILLEUR / PRENEUR

Annexe 5 : CAHIER DES CHARGES DES LOCATAIRES (FACADES)

Annexe 6 : PLANS NIVEAUX

CHAPITRE II : PRESENTATION DU SITE

II.1 : PRESENTATION GENERALE DU SITE

II.1.1 : LOCALISATION DU SITE

Le Centre Commercial MARSEILLE GRAND LITTORAL se situe au Nord de Marseille, dans le 16^{ème} arrondissement, à dix minutes du vieux port. Il est à proximité de la ville de Vitrolles et d'Aix en Provence (département Bouches-du-Rhône).

II.1.2 : ECRITURE ARCHITECTURALE

Le Centre Commercial Régional est implanté sur une ZAC de 105 hectares créée par arrêté en décembre 1990, qui domine la baie.

Les Urbanistes ont choisi de « signaler » le relief du site de Saint-André en mettant en valeur la falaise de la Viste de l'éperon rocheux du Plan d'Aou.

Pour conserver la mémoire du site, les couleurs du Littoral ont été utilisées : Bleu Azur, Vert Emeraude et Corail.

Le Centre Commercial se développe sur deux niveaux et constitue le premier volet de cette ZAC.

II.1.3 : ACCES AU SITE

Les Moyens d'accès au Centre Commercial sont nombreux :

a) Voiture :

- En venant de Marseille par l'A7 prendre sortie 32 St Antoine – Hôpital Nord ;
- En venant de Marseille par l'A55 (centre ville) prendre sortie 6B St Antoine ;
- En venant d'Aix-en-Provence direction Marseille Vieux Port prendre sortie 32 St Antoine Hôpital Nord ;
- En venant de l'Aéroport de Marignane prendre sortie 6 l'Estaque St André – St Henri.

b) Bus depuis Marseille :

- Prendre le Bus n° 97 à l'arrêt Canebière (bourse) direction Hôpital Nord. Ensuite descendre à l'arrêt « Notre Dame limite » puis prendre le Bus n° 96 dans l'autre sens jusqu'à l'arrêt « Lorette » situé au niveau de l'entrée piéton du Centre Commercial.

c) Taxis :

- 20 Places normalisées avec borne d'appel. La station de taxis est située entre la porte Corail 6 et la porte Corail 8.

II.1.4 : PROGRAMME(S)

Le Site (L'immeuble) comprend :

- Un Centre Commercial
- Un Parc de Stationnement sur 2 niveaux
- Un ensemble de Commerces (Boutiques/Moyennes Unités) extérieurs.

II.1.4.1 : Le Centre Commercial

Le Centre Commercial a une surface de 110.000 m² GLA répartie sur deux niveaux et possédant 200 boutiques et/ou Moyennes Unités de différentes activités.

A ces surfaces commerciales s'ajoutent des circulations, des parties communes, des Locaux Techniques ...

II.1.4.2 : Le Parc de Stationnement

Le Parc de Stationnement est constitué de deux niveaux :

Niveau 0	2.680 places
Niveau 1	2.220 places
<hr/>	
soit au total :	4.900 places

Le Parc de Stationnement dispose de 4.900 places réparties sur deux niveaux directement reliées aux deux niveaux intérieurs du Centre Commercial. On entre dans ces parkings par 3 accès distincts.

En voiture ou à pied on passe facilement d'un niveau à l'autre grâce à de nombreuses liaisons inter-niveaux : travelators et escaliers.

II.2 : NA

II.3 : DESCRIPTIF DES OUVRAGES COMMUNS

II.3.1 : ACCES DU SITE

II.3.1.1 : Public

Niveau 0 (Niveau 00) :

- | | |
|------------|-----------------------|
| - AZUR : | Entrée 1-109 et 2-109 |
| - CORAIL : | Entrée 3-109 et 4-109 |

- EMERAUDE : Entrée 5-109 et 6-109

Niveau 1 (Niveau + 1) :

- AZUR : Entrée 1-115 et 2-115
- CORAIL : Entrée 3-115 et 4-115
- EMERAUDE : Entrée 5-115

Les deux niveaux sont reliés par des ascenseurs, travelators et escaliers.

II.3.1.2 : Livraisons

Les plans d'ensemble du Centre Commercial indiquent l'aire d'approvisionnement et le quai de livraison.

Il est précisé que les livraisons de la grande surface et de certaines Moyennes Unités seront effectuées exclusivement par les quais prévus à cet effet.

II.3.2 : CARACTERISTIQUES DU SITE

II.3.2.1 : Structure, Etanchéité, Finition

a) Structures :

Poteaux, poutres, pannes et plancher en béton brut pour les niveaux 109.00 et 115.00.

Elles sont en Béton Armé, stables au feu 1 h compatible avec les règlements de sécurité.
L'entre axes des poteaux est variable (8,00 x 12,00 – 16,00 x 12,00).

b) Etanchéité et évacuation des eaux pluviales :

La couverture composée d'un complexe d'étanchéité multicouche et d'un bac acier nervuré et galvanisé non peint et dégraissé et l'évacuation des eaux pluviales comprennent les Ouvrages/Installations nécessaires à la mise hors d'eau du bâtiment, ainsi que le réseau complet d'évacuation des eaux pluviales du Centre Commercial, et de ses accès.

c) Finition :

D'une manière générale, l'état de finition de l'immeuble comprend :

- Des parties communes équipées
- Un mail décoré, climatisé, équipé, à l'exception des façades des boutiques
- des locaux divers.

II.3.2.2 : Constitution des Parties Communes

Les parties communes du Centre Commercial sont constituées par les locaux et autres surfaces non privatives, nécessaires au fonctionnement de l'ensemble. Elles sont équipées selon leurs fonctions, et les règlements en vigueur les régissant.

a) Locaux techniques :

- Le local tableau général ventilation ;
- Les postes de transformation MT & BT
- Local sprinkler
- Local Groupe Electrogène, secourant les parties communes
- Local eaux (traitement et surpression)
- Local conditionnement
- Poste de charge des batteries (éclairage de secours)
- Local machinerie ascenseurs
- Local entretien des parties communes

Nota : Cette liste est donnée à titre indicatif, elle pourrait-être modifiée à l'initiative du BAILLEUR.

b) Locaux de Service :

- Bureau du gestionnaire du Centre Commercial
- Poste Central de Sécurité (PCS)
- Sanitaires publics.

c) Local Boîtes Postales :

Le local boîtes postales est installé niveau bas à proximité du PCS.

d) Circulations de service et de secours :

Les circulations de service et de secours sont livrées fonctionnelles par le BAILLEUR.

II.3.2.3 : Circulations accessibles public à l'intérieur de l'Immeuble

Les circulations du Centre Commercial accessibles au public sont livrées fonctionnelles par le BAILLEUR, notamment :

- L'éclairage
- La Sonorisation
- La Désenfumage
- La protection contre l'incendie
- La gestion du système incendie
- Les plafonds et revêtement de sol
- Les portes ou sas d'entrée dans le Mail
- Les aménagements du Parc de Stationnement.

II.4 : EQUIPEMENTS DES PARTIES COMMUNES**II.4.1 : DISPOSITIFS DE LUTTE CONTRE LES INCENDIES**

Les dispositifs de lutte contre l'incendie du Centre Commercial sont :

1. Un réseau de Colonne Sèches
2. Un réseau sprinkler conforme aux spécifications réglementaires
3. Des Robinets d'Incendie Armés, conformes aux spécifications des services de sécurité pour les parties communes
4. Extincteurs
5. Un Système de Sécurité Incendie de "Catégorie A", dont les centrales sont situées au Poste Central de Sécurité (PCS).

Nota : Cette liste est donnée à titre indicatif, elle pourrait-être modifiée à l'initiative du BAILLEUR.

II.4.2 : POSTE CENTRAL DE SECURITE (PCS)

Situé niveau Bas, ce local abrite le service de sécurité de l'ensemble du centre, qui comprend :

- Un poste central de veille, et de premier secours
- Les baies du Système de Sécurité Incendie de catégorie A, asservissant les clapets coupe-feu, le désenfumage, ..., la ventilation, les ascenseurs, les portes coupe-feu, la ventilation, l'alarme générale du centre, etc...
- Un poste de supervision de la gestion technique centralisée du Centre Commercial
- La signalisation de l'extinction automatique
- La signalisation des liaisons mécaniques
- La signalisation de la ventilation et de l'extraction
- Alarmes des défauts, moyenne tension
- La commande et la signalisation du Groupe Electrogène
- Le poste de visionnage et d'enregistrement de l'installation de vidéosurveillance
- La réception des appels interphones et téléphoniques
- La commande de l'installation anti-intrusion
- La commande et la signalisation de l'éclairage, etc.

Nota : Cette liste est donnée à titre indicatif, elle pourrait-être modifiée à l'initiative du BAILLEUR.

II.4.3 : CIRCULATIONS VERTICALES :

Seules les circulations verticales dans les parties communes sont prévues par le BAILLEUR.

Les circulations verticales comprennent :

- Deux batteries de travelators à proximité des entrées « AZUR 3 et 4 » et « CORAIL 5 et 6 » permettent de relier les niveaux 109 et 115.
- Deux batteries d'escalators à proximité des entrées « AZUR 1 et 2 » et « CORAIL 5 et 6 » permettent également la liaison des deux niveaux.
- Deux ascenseurs et deux escaliers desservent le Centre Commercial.
- Deux batteries de trois monte-charges sont présentes dans les parties communes (accès livraison)
- Une batterie de quatre monte-charges située dans les parties communes (accès livraisons)

II.4.4 : SONORISATION :

Une sonorisation de confort et de sécurité est installée sur l'ensemble des mails et du Centre Commercial MARSEILLE GRAND LITTORAL conformément à la réglementation en matière de sécurité incendie.

Cette installation permet :

- De diffuser, depuis les régies, les messages d'évacuation, les messages de recherche de personnes ou des programmes de publicité.
- De sonoriser par une musique d'ambiance l'ensemble du Parc de Stationnement et parties communes.
- La diffusion sonore dans les circulations des commerces est effectuée de façon discrète, afin de créer, une ambiance d'accueil agréable.

CHAPITRE III : DESCRIPTIF DES LOCAUX PRIVATIFS DU PRENEUR

Tous les aménagements du PRENEUR doivent s'inscrire exclusivement à l'intérieur du volume qui lui est attribuée, par le BAILLEUR, au sein du Centre Commercial :

- Les travaux à réaliser par le PRENEUR sont décrits au chapitre V du présent document ;
- Le ou les locaux objets du présent CPTAE sont définis par :
 - Les plans généraux
 - Les plans de coque
 - Les annexes du Bail Commercial/CPTAE.

III.1 : ETAT DES LIEUX ET PRESTATIONS

III.1.1 : ETAT DESCRIPTIF DES LOCAUX

Le PRENEUR prendra possession des locaux dans l'état où ils se trouveront à la date de livraison.

Le PRENEUR ne pourra exiger du BAILLEUR ou de son mandataire aucun travaux de quelque nature que ce soit, notamment en matière de sécurité ou de mise en conformité par rapport à la réglementation administrative ou textes légaux, lesdits travaux devant être réalisés par le PRENEUR.

En conséquence, le BAILLEUR ne garantit ni l'état des constructions, ni l'adaptation des locaux à l'activité du PRENEUR, les parties admettant que l'obligation de délivrance du BAILLEUR est remplie par la seule remise des locaux dans leur état actuel, le PRENEUR déclarant par ailleurs les avoir fait auditer par ses techniciens et les déclarer conformes à la destination du bail.

III.1.2 : SERVITUDES DE PASSAGE

Des réseaux communs ou privés peuvent traverser les volumes loués, notamment : Canalisations de fluides et gaines, Descentes d'eaux pluviales, Eaux Usées, Câbles électriques et téléphoniques, Canalisations d'évacuation, Réseau de protection incendie, Câbles, ..., ou tout autre réseau commun ou privé, sans que le PRENEUR ne puisse s'y opposer.

Le PRENEUR ne pourra s'opposer à toute intervention dans ses locaux, nécessitée par des opérations de contrôle, de maintenance, et d'entretien, et devra laisser à cet effet, le libre accès à son local : servitudes (Trappes, ...).

Les aménagements du PRENEUR ne devront pas entraver l'accès aux installations communes définies comme servitudes.

III.1.3 : SPECIFICITE

Les locaux loués peuvent-être livrés, si nécessaire, avec les portes sorties de secours donnant **sur l'extérieur**. La fourniture et la pose des autres portes demeurent à la charge du PRENEUR dans le cadre de ses aménagements.

Par conséquent :

- Le BAILLEUR par l'intermédiaire de ses équipes indiquera notamment, la position exacte et immuable de toutes les cages d'escaliers, gaines d'ascenseurs, de monte-charges, des gaines d'extraction, de ventilation, d'évacuation, ..., les sorties en toiture et la position des locaux techniques tant pour les constructions en infrastructure que superstructure, ainsi que pour les besoins du PRENEUR ;
- Le PRENEUR devra soumettre au Pilote B, désigné par le BAILLEUR (Direction du Centre Commercial ou Entité extérieure), pour approbation, l'ensemble de son projet d'aménagement :

- Utilisation de toutes les traversées de constructions mitoyennes et des sorties en toiture mise à disposition par le MAITRE D'OUVRAGE et/ou BAILLEUR
- La qualité des ouvrages et des appareils et leur nombre
- Les caractéristiques et les modes d'installation des dispositifs d'insonorisation, d'isolation et de dépollution éventuelle
- Respect du volet développement durable du site et plus spécifiquement du Centre Commercial
- Le dessin des façades avec les enseignes (Respect du cadre contractuel du C.P.T.A.E)
- Le Dossiers d'Aménagement relatif au code de la construction, règlement de sécurité incendie, accessibilité handicapé, règles d'hygiènes, etc...

III.1.4 : SURFACES

Les surfaces indiquées dans le Bail Commercial du PRENEUR, notamment la Surface Utile d'exploitation commerciale, ..., Surface des Locaux loués, peuvent varier, de + ou – **3 % pour les Moyennes Unités**, et + ou – **5 % pour les Boutiques**, sans que cela puisse avoir des incidences et/ou conséquences, notamment sur les spécifications du Bail Commercial.

III.1.5 : DEMARCHE ENVIRONNEMENTALE

Le BAILLEUR s'est engagé dans une démarche environnementale qui vise principalement à :

- soutenir les objectifs des lois dites grenelle 1 et 2, dont « la réduction des consommations d'énergie du parc existant de 38 % d'ici 2020 »,
- répondre aux attentes des clients et des collectivités de plus en plus soucieux de la qualité environnementale des centres commerciaux
- s'inscrire dans une démarche de progrès concertée et continue en vue de réduire l'impact environnemental des sites et d'optimiser les charges de fonctionnement.

Par conséquent, le PRENEUR devra prendre en compte les choix retenus par le BAILLEUR en terme de cible environnementale.

III.2 : DESCRIPTION DES LOCAUX DU PRENEUR

La description des Locaux du PRENEUR, ci-dessous, correspond à description de la coque "Brute" initiale. Par conséquent, l'état de livraison peut varier en fonction de l'historique de cette dernière.

III.2.1 : STRUCTURE – ELEMENTS HORIZONTAUX

Elles sont en Béton Armé, stables au feu 1 h compatible avec les règlements de sécurité.

Tous les travaux demandés et intéressant la stabilité des structures communes ainsi que les dépenses correspondantes seront à la charge du PRENEUR et ne pourront être acceptées que si elles sont possibles techniquement, compte tenu de l'avancement des travaux et si elles n'entraînent pas de conséquences directes ou indirectes.

III.2.1.1 : Sols

La réserve de sol au sein des locaux loués du niveau Bas et du niveau Haut sera de 8 cm (+/- 1 cm) du niveau fini. Le PRENEUR a l'obligation de se raccorder au niveau fini du Mail (Marbre idem au Mail). Voir article I.2) Conditions de Livraison.

Lorsque la vitrine est en retrait du volume, le revêtement de sol extérieur entre vitrine et mail, sera réalisé en accord avec le BAILLEUR.

De façon générale, pour les planchers des locaux des PRENEURS les charges contractuelles sont :

Les Charges Permanentes :	150kg/m ²
Les Charges d'Exploitation :	500kg/m ²

Dans les zones susceptibles de recevoir un ruissellement d'eau au sol, même accidentel, une étanchéité avec remontées en plinthes devra être mise en place avant la pose de la chape et du revêtement de sol.

Les chapes et les revêtements de sols seront à la charge du PRENEUR. Le PRENEUR prévoira une désolidarisation de la bande de rive au droit de la limite du revêtement du Mail, par cornières. Les joints de dilatation devront être prolongés dans les revêtements de sol et des murs conformément aux règles de construction, rendus étanches et couverts par des couvre-joints appropriés, et ce à la charge des PRENEURS.

Tout tampon de regard présent dans le volume devra être laissé libre d'accès pour l'entretien des réseaux de toute nature.

Pour les unités de restauration, et quelle que soit leur surface :

- Au niveau 115.00 l'étanchéité sera réalisée sur toute la surface
- Au niveau 109.00 l'étanchéité sera réalisée sous les réserves et les zones à risque (cuisines...).

Les cloisons lourdes ne pourront être implantées en n'importe quelle position et devront faire l'objet des accords techniques du BAILLEUR avant travaux.

Il ici précisé qu'il est indispensable de se rapprocher du Pilote B, afin de connaître les caractéristiques précises des locaux, et/ou les différentes particularités.

Il est à noter qu'aucune surcharge ponctuelle, linéaire ou roulante spécifique n'est prévue.

III.2.1.2 : Plafonds

Les caractéristiques du plafond dépendent de la position des locaux du PRENEUR au sein du Centre Commercial.

Le BAILLEUR attire l'attention du PRENEUR sur les caractéristiques particulières de certains planchers béton, qui peuvent-être constitués de Dalles Alvéolaires. (Procédure de fixation, percements à voir avec le PILOTE B).

De façon générale, les charges suspendues destinées aux PRENEURS, pour l'installation des Faux-plafonds, Gaines, Tuyauteries, Chemin de Câble, ..., Appareil d'éclairage, sont de 30 kg/m². Néanmoins, il est obligatoire de se rapprocher des équipes du BAILLEUR pour connaître les modalités de fixations.

Aucun percement en toiture et/ou en plancher ne sera toléré sans l'avis du BAILLEUR. Ces percements seront à la charge des PRENEURS suivant les besoins, compris les chevêtres,...,les costières et devront être réalisés par les entreprises du Centre Commercial. Toutes fixations au bac en toiture sont formellement interdites.

Un flochage pourra être nécessaire en fonction du faux plafond retenu ou de l'utilité du local. Dans ce cas, le PRENEUR en assurera l'exécution à ses frais.

III.2.2 : STRUCTURE – ELEMENTS VERTICAUX

Poteaux, poutres, pannes et planchers en béton brut pour les niveaux 109.00 et 115.00.

Tous les travaux demandés et intéressant la stabilité des structures communes ainsi que les dépenses correspondantes seront à la charge du PRENEUR et ne pourront être acceptées que si

elles sont possibles techniquement, compte tenu de l'avancement des travaux et si elles n'entraînent pas de conséquences directes ou indirectes.

III.2.2.1 : Hauteurs

Les hauteurs libres sous poutres, par rapport au plancher brut, figurent sur les plans de coupes des coques.

III.2.2.2 : Poteaux

L'Entraxe des poteaux est variable en fonction de la localisation (8,00 x 12,00m ou 16,00 x 12,00, ...)

III.2.2.3 : Murs et cloisons

En limite extérieure, les façades du Centre Commercial seront traitées en matériaux au choix de l'Architecte.

Les murs entre les différents Preneurs seront en général en parpaings creux de ciment agglomérés de 0,20 m rejointoyés lissés, sans enduit, pour le niveau 109.00, et en SIPOREX de 0,20 m rejointoyé lissé, sans enduit, pour le niveau 115.00.

Les murs de refends à l'intérieur des volumes seront réalisés en agglos creux de 0.20 m pour le niveau 109.00 et en SIPOREX de 0.20 m pour le niveau 115.00. Ces ouvrages sont à la charge du PRENEUR.

Dans le cas où les conditions de confort thermique l'exigeraient, une cloison de doublage devra être exécutée, à la charge du PRENEUR. Toutes les ouvertures donnant sur l'extérieur seront à la charge des PRENEURS et devront recevoir l'accord préalable écrit du Bailleur. Elles devront s'intégrer parfaitement dans le cadre du projet architectural du Centre Commercial.

Le PRENEUR ne pourra pas disposer de ces séparations comme support, et ne pourra pas créer des saignées dans leur épaisseur pour le passage de câbles, gaines, etc...

Aucune cloison intérieure au local n'est fournie. Le plan d'implantation des cloisons du PRENEUR devra être soumis à l'approbation du BAILLEUR pour en contrôler la compatibilité technique, avec la structure.

Les faces intérieures des murs, dans l'emprise des locaux privés, seront en l'état.

III.2.3 : STABILITE AU FEU

Les règlements de sécurité imposent pour la structure et les différents planchers du Centre Commercial MARSEILLE GRAND LITTORAL des degrés de résistance au feu, variables suivant la localisation des locaux.

Ces informations vous seront précisées par le Pilote B.

III.2.4 : LAMBREQUINS FAÇADE :

La hauteur des lambrequins est variable en fonction de la boutique et de son niveau (Voir également le document relatif à la charte vitrine).

La hauteur libre sous bandeau peut varier de 4,10 m à 4,60 m en fonction de la zone et du niveau.

III.2.5 : TETES DE MURS :

A étudier au cas par cas, après accord des équipes du BAILLEUR.

III.2.6 : ESCALIERS

Pour la mise en place d'escalier au sein des locaux, le BAILLEUR fera réaliser par ses entreprises, et à la charge du PRENEUR, la trémie et les renforts structurels nécessaires à l'implantation de l'ouvrage.

Le PRENEUR fera réaliser à ses frais, son escalier par ses entreprises, et ce, sous le contrôle des équipes du BAILLEUR.

III.2.7 : COUVERTURE - ETANCHEITE

Les Locaux du PRENEUR sont couverts :

- a) Soit par des Commerces
- b) Soit par une toiture.

L'étanchéité et les relevés des terrasses accessibles sont composés d'un complexe d'étanchéité de type multicouche, sur isolation thermique et bac acier nervuré, galvanisé, non peint et non dégraissé.

Aucun percement en toiture ne sera toléré sans l'avis du BAILLEUR. Ces percements seront à la charge des PRENEURS suivant les besoins, compris les chevêtres, les costières et devront être réalisés par les entreprises du Centre Commercial. **Toutes fixations au bac en toiture sont formellement interdites.**

III.2.8 : FAÇADES EXTERIEURES DES CELLULES

Les façades extérieures seront refaites conformément au cahier des charges façades annexé au présent document (Annexe 1/Annexe 5).

Le PRENEUR aura à sa charge, tous les travaux de façade donnant sur les parties communes, le mail et ses accès, y compris devantures, vitrines, étalages, systèmes de fermeture, de sécurité, raccordement aux devantures mitoyennes et aux parties communes, et tous travaux annexés correspondants. Le détail des raccordements sur les devantures mitoyennes et parties communes sera précisé au cas par cas par le BAILLEUR et communiqué aux PRENEURS.

Les trumeaux et le bandeau haut font partie de la décoration générale, à la charge du PRENEUR.

Le PRENEUR aura à sa charge, tous les arrières de vitrines, leurs planchers, plafonds, ainsi que leurs installations techniques.

L'aspect général et la sécurité du Centre Commercial devant être homogènes, le BAILLEUR et ses Equipes devront donner leur accord aux projets des PRENEURS avant toute exécution.

III.3 : EQUIPEMENTS TECHNIQUES

III.3.1 : EAUX PLUVIALES (EP)

Les canalisations des réseaux d'Eaux Pluviales pourront passer à l'intérieur des volumes loués.

L'aménagement des PRENEURS devra permettre leur entretien, et par conséquent, être facilement accessible (Démontable, Trappes).

III.3.2 : EAUX USEES (EU) / EAUX VANNES (EV)

Une attente pour l'évacuation des Eaux Usées / Eaux Vannes de diamètre 100mm est présente au sein de la coque, ou à proximité, et raccordée à l'égout.

Les canalisations d'Eaux Usées / Eaux Vannes peuvent cheminer à l'intérieur des volumes loués, en fonction de la configuration des locaux.

L'ensemble des modifications du réseau et le raccordement des installations du PRENEUR seront à la charge de celui-ci.

Les sanitaires privatifs seront installés à l'intérieur des locaux loués, par le PRENEUR, et à sa charge, aux emplacements proposés par celui-ci, et après accord des équipes du BAILLEUR, et ce, en fonction des caractéristiques et de l'implantation des évacuations existantes.

Le PRENEUR aura obligation de se conformer aux règlements de l'Inspection du Travail et au RSD, en matière d'hygiène et de sécurité, pour l'implantation des sanitaires privatifs dans son magasin, et au règlement des eaux usées de la ville.

Le PRENEUR dont les Eaux Usées peuvent créer des troubles dans les réseaux communs, doit installer les systèmes de traitement des eaux adéquates, au sein de sa coque (Par exemple séparateurs à fécules, à graisses, etc., et leurs systèmes de vidange et de relevage), et les maintenir ensuite, en bon état de fonctionnement.

Ces équipements devront être installés dans le volume de chaque local, aucun ouvrage enterré ne pouvant être accepté. Ces travaux sont réalisés par le PRENEUR.

Pour les zones de laboratoires (Surfaces alimentaires), un ouvrage spécifique pourra éventuellement être enterré. Sa position sera définie avec la BAILLEUR.

Le PRENEUR est informé que des canalisations publiques ou privées pourront, le cas échéant traverser son emprise privative (Servitude de passage/Accessibilité).

Pour les unités de Restauration, une attente spécifique eaux grasses pourra être installée dans le volume, en fonction des possibilités du site.

III.3.3 : ALIMENTATION EAU POTABLE (EPO)

Une attente Eau Potable sera présente dans les locaux loués (Diamètres : 20/27 à 33/42).

Un compteur d'eau sera fourni par le BAILLEUR, à la charge du PRENEUR (Voir Annexe 3).

Le PRENEUR devra la fourniture et la pose d'un clapet antipollution conforme au règlement sanitaire des BOUCHES du RHONE.

III.3.4 : ELECTRICITE

III.3.4.1 : Attente

Le PRENEUR devra faire vérifier ses installations par le Bureau de Contrôle du BAILLEUR.

a) "Tarif Vert"

Dans le cas où le BAILLEUR aura accepté la puissance du PRENEUR nécessitant le "Tarif Vert", les entreprises du BAILLEUR réaliseront les installations à la charge du PRENEUR.

"Tarif Vert" :	Les clients Moyenne tension (MT)	$\geq 240 \text{ kVA}$
----------------	----------------------------------	------------------------

b) "Tarif Bleu" / Tarif Jaune"

"Tarif Bleu" :	Les clients basse tension (BT)	$\leq 36 \text{ kVA}$
"Tarif Jaune" :	Les clients basse tension	$36\text{kVA} < P < 240 \text{ kVA}$

Le PRENEUR prendra l'alimentation électrique de la cellule en l'état.

Deux cas se présentent pour le PRENEUR :

- Le PRENEUR peut utiliser l'attente électrique en l'état, après vérification du Bureau de Contrôle, et si la puissance correspond à ses besoins.

- Dans le cas contraire, le BAILLEUR fera modifier par ses entreprises, pour le compte et à la charge du Preneur, l'attente électrique des locaux loués, en fonction des besoins de ce dernier. La prestation se décompose de la manière suivante :
 - La demande de branchement auprès du fournisseur d'énergie
 - Les frais d'installation du ou des compteurs (fournis et posés par le fournisseur d'énergie dans les locaux de comptage)
 - Le disjoncteur différentiel situé dans la boutique et tous les équipements en aval de ce disjoncteur
 - Etc ...

Il est rappelé au PRENEUR qu'il devra transmettre au fournisseur d'énergie le certificat de conformité CONSUEL de ses installations électriques, pour obtenir sa mise sous tension définitive, nécessaire à l'ouverture de son magasin.

Nota : Le montant de ces prestations sera réglé au BAILLEUR par le PRENEUR, au moment de la livraison de la cellule.
Il est précisé que les compteurs seront, **sur demande du PRENEUR**, fournis et facturés par le Service de raccordement du fournisseur d'Energie, à celui-ci.

Régime de neutre : T .T (direct à la terre).

Le comptage se fait à partir d'armoires dite de "COMPTAGE" groupant plusieurs commerces, et placées dans des locaux communs du Centre Commercial, répartis en différents endroits.

III.3.4.2 : Ratio

De façon générale à l'exception de la grande surface alimentaire, la puissance disponible pour chaque Magasin ne devra pas dépasser les ratios suivants :

80 W/m² (Dont 65 W/m² pour l'éclairage) pour la surface de vente, dans la mesure du possible en triphasé, pour des raisons d'équilibrage;

30 W/m² pour les réserves.

III.3.5 : COURANT DE REMPLACEMENT

Il n'est pas prévu de courant de "Remplacement", au sein du Centre Commercial.

III.3.6 : COURANT DE SECURITE ET ECLAIRAGE DE SECOURS

L'énergie électrique de sécurité sera délivrée par le BAILLEUR, à partir d'un Groupe Electrogène commun, et des câbles d'alimentation individuels par magasins concernés.

Ces alimentations seront destinées essentiellement aux ventilateurs de désenfumage, dans les conditions d'installation qui seront communiquées.

Les PRENEURS possédant des installations de Désenfumage mécaniques, confirmeront au BAILLEUR, la puissance électrique installée des moteurs de désenfumage, par rapport au prédimensionnement fait par le BET Fluides, pour validation du "Câble Sécurité".

La fourniture et la pose du câble seront réalisées par les entreprises du BAILLEUR pour le compte et à la charge du PRENEUR. Le montant de ces prestations sera réglé au BAILLEUR par le PRENEUR au moment de la livraison de la cellule. D'autre part, l'éclairage de sécurité de la cellule doit être mis en place par le PRENEUR, et à sa charge, conformément aux réglementations en vigueur.

III.3.7 : CHAUFFAGE - RAFRAICHISSEMENT - VENTILATION

III.3.7.1 : Généralités

L'ensemble du Centre Commercial étant climatisé, le Preneur à l'obligation de climatiser son magasin.

Ses installations devront tenir compte des conditions de traitement des parties à usage commun et ce, sans altérer le bon fonctionnement de celles-ci, suivant les bases de calcul définies dans l'Article III 3.7.4 b) Températures Conditions Intérieures Page 23.

L'ensemble des climatiseurs et leurs connexions à la Boucle de fluide contrôlée et aux installations électriques seront à la charge du PRENEUR.

a) Les Boutiques, les Moyennes Unités de moins de 800 m² et les Unités de Restauration de moins de 300 m² :

Le BAILLEUR mettra à disposition, en limite de chaque volume, un fluide à température contrôlée (de valeur 28° - 35°) pour évacuer les calories de leur installation. Ce fluide est une Boucle dite de refroidissement. Cette Boucle sera déterminée afin de permettre le rejet de 200 W/m² de calories autorisant d'installer des climatiseurs en chaleur totale frigorifique de 145W/m².

En hiver, le PRENEUR chauffera les locaux loués par l'intermédiaire de batteries électriques.

Ces installations devront tenir compte des conditions de traitement des parties à usage commun et ce, sans altérer le bon fonctionnement de celles-ci. L'ensemble des climatiseurs et leurs connexions à la Boucle de fluide contrôlée et aux installations électriques sera à la charge du Preneur.

Le PRENEUR soumettra son projet au BAILLEUR et devra souscrire un contrat d'entretien de ses installations.

Il est néanmoins précisé que pour les unités de restauration inférieures à 300 m², le PRENEUR aura l'obligation de maîtriser la température dans son volume, en toute saison, en prenant en compte les débits d'air mis en œuvre sur les zones de cuisson.

b) Les Moyennes Unités de plus de 800 m² et les Unités de Restauration de plus 300 m² :

Aucune prestation n'est à la charge du BAILLEUR.

Pour ces unités, le PRENEUR aura obligation d'installer une centrale de traitement d'air capable de ventiler, rafraîchir et chauffer son volume.

Cette installation devra tenir compte des conditions de traitement des parties communes et ce sans altérer le bon fonctionnement des parties communes.

Il est demandé que les réseaux de ventilation en gaines, soient toujours en dépression (extracteurs au toit et insufflateurs dans le volume), ceci au travers de trémies communiquant avec la toiture et réservées à cet effet.

L'installation de chauffage/rafraîchissement/ventilation réalisée par le PRENEUR sera conçue en fonction de la réglementation de l'isolation thermique en vigueur pour les locaux autres que les locaux à usage d'habitation.

Tout rafraîchissement sur l'eau de ville est interdit.

Le PRENEUR soumettre son projet au BAILLEUR.

III.3.7.2 : Production Eau Chaude (Boucle d'eau)

Sans Objet

III.3.7.3 : Production Eau Froide (ou Boucle d'eau)

La production centrale de « la Boucle de refroidissement » est assurée par le BAILLEUR, par l'intermédiaire d'Aéroréfrigérant. Cette Boucle aura un régime d'eau 28°/35°C (delta 7°C).

La circulation de l'Eau Froide se fait à débit variable toute l'année.

III.3.7.4 : Bases de calcul

La production de « la Boucle de refroidissement » délivrée à certains magasins, est calculée en fonction des données suivantes :

a) Températures : Conditions Extérieures

Hiver : - 5°C
Eté : +35°C

b) Températures : Conditions Intérieures

En hiver : 18°C
En été : 28°C

c) Renouvellement d'air

Pour les Boutiques, les Moyennes Unités dont la surface est inférieurs à 800 m² et les Unités de Restauration dont la surface est inférieure à 300 m², l'air neuf hygiénique provient du Mail suivant le ratio de calcul de 3m³/h/m² de surface de vente.

III.3.7.5 : Ventilation – Air Neuf / Air Extraît

a) Les Boutiques, les Moyennes Unités de moins de 800 m² et les Unités de Restauration de moins de 300 m²:

Le BAILLEUR réalisera un réseau d'extraction d'air en fond de volume, autorisant le transfert de l'air hygiénique à ces zones, depuis le mail. La valeur d'air hygiénique introduite dans le mail pour ces locaux sera égale à 3m³/h/m² de surface de vente.

Pour des valeurs d'extraction plus importantes nécessaires au titre de l'activité, le complément sera assuré, à charge du Preneur, en totalité (Depuis prise d'air jusque dans l'ambiance).

Les extracteurs de degré 400°C/2h sont à la charge du PRENEUR (Alimentation électrique secourue, réseau de gaines et prises d'air au toit dans trémies réservées par le BAILLEUR).

b) Les Moyennes Unités de plus de 800 m² et les Unités de Restauration de plus 300 m² :

Aucune prestation n'est à la charge du BAILLEUR.

Il est demandé que les réseaux de ventilation en gaines, soient toujours en dépression (extracteurs au toit et insufflateurs dans le volume), ceci au travers de trémies communiquant avec la toiture et réservées à cet effet.

Il est précisé que pour les unités de restauration supérieures à 300 m², une extraction spécifiques cuisines et parties techniques devra être installée pour éviter les retours d'odeurs sur les parties communes.

III.3.8 : TELEPHONE

Le BAILLEUR réalise les supports des liaisons téléphoniques (chemins de câbles, fourreaux, moulures, etc...) depuis l'entrée du terrain ou du local TELECOM jusqu'en limite du volume, côté mail (2 paires).

Les liaisons seront fournies et réalisées par France TELECOM, à la charge du PRENEUR, dans les conditions habituelles de France TELECOM.

Le PRENEUR fera son affaire de la demande de raccordement au réseau France TELECOM et de l'installation propre de son volume.

III.3.9 : DISTRIBUTION TV

Sans Objet

III.4 : DISPOSITIF CONTRE L'INCENDIE

III.4.1 : SPRINKLER

III.4.1.1 : Pour toutes les surfaces Boutiques, hors unités de restauration supérieures à 300 m² :

La nappe primaire de protection sprinkler, dite « nappe haute », sera réalisée par le Bailleur aux frais du PRENEUR, dans la totalité du volume conformément aux normes NF et APSAD en vigueur. Le débit disponible sur la boucle générale sera de 12,5 l/mn/m² permettant de protéger un stockage possible de produit classé au risque R.T.D.B.3 à 3,20 m de hauteur.

Dans le cas où les aménagements du PRENEUR nécessiteraient de compléter la protection sprinkler par la réalisation d'une Nappe Basse et/ou Intermédiaire (Obstacles Preneur...), celui-ci fera réaliser les travaux à sa charge, par l'entreprise du BAILLEUR, en fonction des prix et des conditions de ce dernier.

Le PRENEUR aura l'obligation d'effectuer les travaux avant la date d'ouverture de son magasin, conformément aux normes NF et APSAD en vigueur à la date d'ouverture de son magasin.

III.4.1.2 : Pour les unités de restauration supérieures à 300m² :

Le PRENEUR aura à sa charge tous les travaux de protection de son local par un système de sprinklers.

Il sera prévu une attente sprinklers, en limite du volume, permettant d'assurer un débit de 17,5 l/mn/m², permettant de protéger un stockage possible de produit classé en risque R.T.D.B.3. à 3,20 m de hauteur en surface de vente et 4,10 m en réserves.

La nappe de protection primaire sera réalisée par le BAILLEUR à la charge du PRENEUR.

Dans le cas où les aménagements du PRENEUR nécessiteraient de compléter la protection sprinkler par la réalisation d'une Nappe Basse et/ou Intermédiaire (Obstacles Preneur, ...), celui-ci fera réaliser les travaux à sa charge, par l'entreprise du BAILLEUR, en fonction des prix et des conditions de ce dernier.

Le PRENEUR aura l'obligation d'effectuer les travaux avant la date d'ouverture de son magasin, conformément aux normes NF et APSAD en vigueur à la date d'ouverture de son magasin.

III.4.1.3 : Pour toutes les moyennes surfaces extérieures :

Le PRENEUR aura à sa charge tous les travaux de protection de son local par un système de sprinklers.

Il est prévu une attente sprinklers, en limite du volume, permettant d'assurer un débit de 15 l/mn/m²,

permettant de protéger un stockage possible de produit classé en risque R.T.D.B.3. à 3,20 m de hauteur en surface de vente et 3,70 m en réserves.

Le PRENEUR aura l'obligation d'effectuer les travaux avant la date d'ouverture de son magasin, conformément aux normes NF et APSAD en vigueur à la date d'ouverture de son magasin.

Dans le cas où les aménagements du PRENEUR nécessiteraient de compléter la protection sprinkler par la réalisation d'une Nappe Basse et/ou Intermédiaire (Obstacles Preneur, ...), celui-ci fera réaliser les travaux à sa charge, par l'entreprise du BAILLEUR, en fonction des prix et des conditions de ce dernier.

III.4.1.4 : Pour toutes les moyennes surfaces intérieures :

Le PRENEUR aura à sa charge tous les travaux de protection de son local par un système de sprinklers.

Il est prévu une attente sprinklers, en limite du volume, permettant d'assurer un débit de 12 l/mn/m², permettant de protéger un stockage possible de produit classé en risque R.T.D.B.3. à 3,20 m de hauteur en surface de vente et réserves.

Dans le cas où les aménagements du PRENEUR nécessiteraient de compléter la protection sprinkler par la réalisation d'une Nappe Basse et/ou Intermédiaire (Obstacles Preneur, ...), celui-ci fera réaliser les travaux à sa charge, par l'entreprise du BAILLEUR, en fonction des prix et des conditions de ce dernier.

III.4.2 : R.I.A. (ROBINET INCENDIE ARME)

Le PRENEUR qui serait dans l'obligation de venir compléter le réseau RIA (ROBINET INCENDIE ARME) du Centre Commercial, réalisera son installation à partir de la conduite laissée en état au sein de la cellule.

Il est prévu une attente R.I.A. pour les lots ayant une profondeur supérieure à 35 mètres par rapport au R.I.A le plus proche du mail.

Le PRENEUR réalisera sa propre installation à l'intérieur de sa cellule, conformément aux réglementations en vigueur, au sein des Etablissements Recevant du Public.

III.4.3 : EXTINCTEURS

Les parties privatives et publiques des cellules seront équipées directement par le PRENEUR, en conformité avec la réglementation en vigueur, avec souscription d'un contrat de vérification annuelle.

III.4.4 : DESENFUMAGE

III.4.4.1 : Les Moyennes Unités

Les équipements réglementaires et les raccordements sont à la charge du PRENEUR.

Surfaces du « Niveau Haut » :

Le désenfumage des surfaces du niveau haut est assuré par des exutoires de fumée type R17, avec système d'ouverture/fermeture pneumatique par vérins avec commandes par boîtiers CO2 placés près des issues, à la charge du PRENEUR.

Surfaces du « Niveau Bas » n'ayant pas de communication à l'extérieur (façade, plancher haut, trémies verticales) :

Les surfaces du niveau Bas doivent être désenfumées par un système mécanisé secouru. Ce système est composé d'extracteurs et de réseaux jusqu'aux gaines verticales y compris la montée des conduits jusqu'en terrasse et leurs raccordements aux appareils. Les extracteurs et les réseaux sont à la charge du PRENEUR. Le projet devra être présenté à l'acceptation du BAILLEUR.

Surfaces du Niveau Bas communiquant avec l'extérieur :

Les prestations sont entièrement à la charge du PRENEUR.

Pour les volumes dont le désenfumage serait exécuté par leurs propres entreprises, il est nécessaire que chaque Preneur réalise un écran de cantonnement avec 0.50 m de retombée minimum afin d'éviter le retour des fumées sur les parties communes

Ce point particulier, dans son aspect architectural, sera soumis pour avis à l'Architecte du BAILLEUR

Le PRENEUR d'une cellule commerciale devra effectuer dans le cadre de son aménagement, la création ou la modification du Système de Sécurité Incendie de sa cellule commerciale.

L'installation est intégrée au Système de Sécurité Incendie générale du centre. La réalisation sera confiée à l'entreprise titulaire de la maintenance de l'installation générale du Centre Commercial.

III.4.4.2 : Les Boutiques

Aucun dispositif n'est à la charge du BAILLEUR.

Dans le cas de désenfumage spécifique de la zone restauration, le Preneur devra exécuter ses travaux à sa charge, conformément aux règles de sécurité en vigueur.

III.4.5 : SYSTEME DE SECURITE INCENDIE (SSI)

Toutes les installations du SYSTEME DE SECURITE INCENDIE, prises commerce par commerce, devront être impérativement de même conception, marque et modèle, que le système retenu et installé pour les ouvrages du Centre Commercial.

L'étude et le contrôle de ces installations preneurs, seront assurés par le Coordinateur SSI retenu par le BAILLEUR, et imposé aux preneurs, et entrera dans le cadre des missions entre celui-ci et les PRENEURS telles que définies en annexe.

III.5 : RAPPEL IMPORTANT**III.5.1 : TRAVAUX**

Tous les travaux de nature immobilière ou mobilière, autres que ceux limitativement mis à la charge du BAILLEUR, et nécessaires pour mettre les lieux en état d'achèvement, de finition et d'agencement permettant l'exploitation du commerce sont à la charge du PRENEUR.

L'énonciation qui est donnée ci-dessus demeure limitative.

III.5.2 : LES MEZZANINES

Les Mezzanines sont interdites au sein du Centre Commercial.

III.5.3 : ETAT DES LIEUX

Un descriptif sur l'état actuel de la cellule, est donné en annexe, du Bail Commercial.

CHAPITRE IV : CONDITIONS GENERALES ET ADMINISTRATIVES D'EXECUTION DES TRAVAUX DU PRENEUR

IV.1 : PRINCIPES GENERAUX

a) Le PRENEUR assume, pour sa part, l'obligation d'effectuer à ses seuls frais, tous les travaux d'adaptations et de modifications, d'aménagements et d'agencements de sa cellule.

b) Le MAITRE D'ŒUVRE DU PRENEUR devra assurer, la direction des Travaux d'Aménagement du PRENEUR, et coordonner ses entreprises, en fonction notamment des différentes prescriptions mentionnées dans le GUIDE PRATIQUE PRENEUR. A cet effet, il devra être présent à toutes les réunions d'études, et de coordination, provoquées par les représentants du BAILLEUR.

c) Tous les matériaux et méthodes de construction indiqués ci-dessous, sont destinés à définir un niveau de qualité et d'exécution admissible.

Tous les matériaux, éléments de construction, installations techniques, agencement, décoration et mobilier seront déterminés et réalisés :

- D'une part en conformité avec les dispositions des arrêtés du 25 juin 1980, et du 21 décembre 1981, et des textes pris pour leur application, ainsi que la circulaire du 3 mars 1982, relative aux instructions techniques.
- D'autre part, ils devront tenir compte des prescriptions particulières qui seraient fixées au Permis de Construire, ou imposées par l'autorité responsable, ainsi qu'avec les dispositions édictées par les compagnies d'assurances.

d) Le Projet d'Aménagement du PRENEUR devra être en harmonie avec l'esthétique générale et l'architecture de l'ensemble. Dans cet esprit, le PRENEUR devra soumettre au Pilote B, désigné par le BAILLEUR, pour approbation les plans d'ensemble de sa façade et d'aménagement intérieur de son local.

e) Pour la mise au point de son projet, il appartient au PRENEUR de s'assurer lui-même des dispositions exactes des différents éléments constituant ses locaux, par contrôle et relevé sur place.

f) Par la suite, préalablement à tous nouveaux travaux ou réaménagement effectués dans les locaux privatifs, et pouvant concerner aussi bien l'intérieur des locaux que la façade, le PRENEUR (ou ses successeurs dans les lieux à quelque titre que ce soit) devra soumettre son projet de travaux, pour accord préalable, au BAILLEUR et/ou ses représentants.

IV.2 : DEMARCHE ENVIRONNEMENTALE

Dans le cadre d'une intégration active des valeurs du développement durable dans le Centre Commercial, le BAILLEUR rappelle au PRENEUR qu'ils sont engagés dans l'Amélioration de la performance énergétique du centre commercial, véritable démarche de développement durable pour réduire son impact environnemental.

Les parties mettront donc respectivement en œuvre une politique ayant pour objectifs de limiter les consommations d'énergies et d'eau, les émissions de CO₂, de mieux valoriser les déchets, de promouvoir des modes de transports collectifs ou doux et d'utiliser des matériaux de construction plus respectueux de l'environnement

Les mesures que les parties mettront en place pour réduire l'empreinte environnementale globale du centre s'appliqueront tant aux parties communes gérées par le BAILLEUR ou son mandataire gestionnaire, qu'aux parties privatives occupées et gérées par les PRENEURS.

IV.3 : ASSISTANCE TECHNIQUE ET PILOTAGE DES PRENEURS

Le PRENEUR devra pour ses travaux, dans la mesure où ils peuvent influencer, directement ou indirectement, sur la bonne marche du Centre Commercial, respecter scrupuleusement les différentes prescriptions dont il aura connaissance.

Toutes les fois où un problème se produira dans ce domaine, il devra entrer en relation avec le BAILLEUR, par l'intermédiaire du Pilote B, afin qu'une solution soit trouvée au problème rencontré.

D'une manière générale, le PRENEUR devra s'assurer que ses propres travaux ne génèrent pas de nuisances

Le BAILLEUR mettra à la disposition du PRENEUR, lors de ses travaux d'aménagement, **un service d'assistance technique de pilotage, qui sera son représentant.**

Ce service sera chargé entre autres, en coordination avec le gestionnaire du Centre Commercial, voire également avec le Pilote A (dans le cas de travaux réalisés par le BAILLEUR au sein du Centre Commercial) :

- D'informer le MAITRE D'ŒUVRE PRENEUR pour l'établissement de son Dossier d'Aménagement
- De contrôler la conformité des plans et des travaux, avec les spécifications du CAHIER DES PRESCRIPTIONS TECHNIQUES ARCHITECTURALES ET ENVIRONNEMENTALES (CPTAE) et avec les « attendus » des différentes Autorisation administratives (ce service sera mandaté pour donner son accord)
- De renseigner le PRENEUR sur les caractéristiques des différents branchements, sur les charges et surcharges admissibles, et de lui faciliter les démarches auprès des services extérieurs (Ville, Compagnies Concessionnaires diverses, etc ...)
- De s'informer d'une manière générale sur la bonne exécution des Travaux d'Aménagement, et de tenir compte toutes les fois où cela sera possible, des problèmes spécifiques du PRENEUR dans la réalisation
- De déposer, pour le compte des PRENEURS, le Dossier des Demande d'Autorisations d'Aménagement du magasin
- De collecter les Attestations d'Assurances des entreprises du PRENEUR, et de celui-ci
- De veiller à l'organisation générale du chantier, (Accès, Circulation, Déchargement, Hygiène, Propreté générale, Bruit, etc.) et d'arbitrer tout différend pouvant surgir en cours de travaux
- D'informer le PRENEUR des prescriptions de chantier, applicables dans la ville de Marseille
- D'informer et de coordonner les entreprises du PRENEUR, avec éventuellement celles du BAILLEUR
- De contrôler la propreté générale du chantier du PRENEUR, et le respect des prescriptions de sécurité
- De veiller à la bonne utilisation du Compte-Prorata, tel que défini dans le présent document, et d'en assurer la gestion.

Cette mission d'assistance technique, de pilotage et de coordination sera rémunérée directement par le PRENEUR au BAILLEUR, à livraison de la cellule, moyennant une participation forfaitaire définie en Annexe 3.

IV.4 : EXAMEN DU PROJET DES PRENEURS – PROCEDURE ADMINISTRATIVE

IV.4.1 : PRESCRIPTIONS GENERALES

Les Travaux d'Aménagement intérieur des locaux loués, ne doivent pas être réalisés sans l'accord préalable de l'Administration et du BAILLEUR.

L'ouverture au public du magasin est subordonnée à l'autorisation de l'Administration, après avis de la commission compétente.

Le PRENEUR tiendra compte, notamment, pour l'élaboration de son Projet, et la constitution de son dossier :

- Des prescriptions particulières demandées
- Des règlements en vigueur contre les risques d'incendie et de panique dans les Etablissements Recevant du Public
- Des règlements en vigueur sur l'accessibilité des handicapés
- Des règles édictées par la commission plénière des Sociétés d'Assurances et par les services d'hygiène et de sécurité
- De la réglementation en vigueur, en ce qui concerne les règles de sécurité et de protection de la santé
- Des réglementations en vigueur se rapportant à l'isolation thermique et acoustique ;
- Prescription du code du travail
- Des contraintes liées au Développement Durable.

IV.4.2 : REPRESENTANT DU PRENEUR

Le PRENEUR devra communiquer au BAILLEUR, le nom et la qualification de la personne le représentant, auprès de l'équipe de celui-ci, en indiquant son habilitation à prendre des décisions et engagements en son nom.

Il indiquera également le nom et l'adresse de son Architecte ou Décorateur, obligatoirement chargé de la direction des travaux.

IV.4.3 : CONTROLEUR TECHNIQUE

Conformément à l'article R 123.43 du CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION, le PRENEUR sera tenu de faire contrôler, à ses frais, par le Contrôleur technique du BAILLEUR, ses Travaux d'Aménagement, en ce qui concerne les dispositions relatives à la sécurité des personnes dans les ERP.

Cette mission comprendra :

- HAND : Accessibilité des constructions pour les personnes handicapées
- L : La solidité des ouvrages et éléments d'équipement indissociables
- LE : Solidité des existants
- LP : Solidité des ouvrages et éléments d'équipement dissociables et indissociables
- SEI : Sécurité des personnes dans les ERP et IG.

Il fournira toute justification utile au BAILLEUR et/ou au contrôleur technique.

Le Bureau de Contrôle retenu par le BAILLEUR est VERITAS, et le PRENEUR réglera directement les honoraires à ce dernier. Le contrat les liant devra être présenté par le PRENEUR au BAILLEUR lors de la livraison de la coque. Le montant de la prestation est mentionné en Annexe 3.

IV.4.4 : COORDINATION SSI

Conformément à la norme NFS 61.949, le rôle du Coordinateur SSI est d'assurer l'homogénéité de l'ensemble des installations, ainsi que l'associativité des matériels installés.

La mission du Coordinateur SSI est décrite dans un contrat séparé du présent cahier des charges. Ce contrat sera établi directement entre le PRENEUR et le Coordinateur SSI. Il sera exigé lors de la livraison de la coque.

Le Coordinateur SSI retenu par le BAILLEUR est à la société CAT MEDIA, et le PRENEUR réglera directement les honoraires à ce dernier. Le contrat les liant devra être présenté par le Preneur au BAILLEUR lors de la livraison de la coque. Le montant de la prestation est mentionné en Annexe 3.

IV.4.5 : SECURITE PROTECTION SANTE

La loi n° 93-1418 du 31 décembre 1993 et ses décrets d'application stipulent que tout MAITRE D'OUVRAGE doit assurer la sécurité et protéger la santé de toutes les personnes intervenant sur le chantier, et mettre en oeuvre les principes généraux de prévention.

Cette mission doit être assurée par un Coordonnateur agréé et justifiant des compétences requises pour la conduite de la coordination en matière de sécurité et protection de la santé tant au cours de la phase conception, d'étude et d'élaboration du projet que pendant la réalisation de l'ouvrage.

Il est ici clairement précisé que le BAILLEUR conseille fortement le Coordonnateur SPS du Centre Commercial, défini dans la liste des intervenants, pour exécuter la mission SPS concernant les travaux du PRENEUR; ceci afin d'assurer une cohérence globale au dossier. Le Coordonnateur SPS du BAILLEUR proposera une mission au Preneur, qu'il pourra adapter en fonction de ses besoins. Cette mission de Coordonnateur SPS concernant les travaux du PRENEUR est à la charge du PRENEUR.

Le montant de la prestation proposée est mentionné en Annexe 3.

Le PRENEUR devra soumettre son projet d'aménagement, y compris ses installations de chantier (Dans le volume de sa coque), et ses conditions de réalisation, au Coordonnateur SPS.

IV.4.6 : DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE

Un DIAGNOSTIC AMIANTE AVANT TRAVAUX devra être obligatoirement effectué, avant la réalisation des Travaux d'Aménagement du PRENEUR, pour le compte de celui-ci, et à sa charge.

La FICHE RECAPITULATIVE DU DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE du Centre commercial, sera transmise au MAITRE D'OEUVRE PRENEUR, pour l'établissement de son Dossier d'Aménagement.

IV.4.7 : CONTROLE DES INSTALLATIONS « DE CLIMATISATION »

Le PRENEUR fera obligatoirement Vérifier/Contrôler ses installations de Climatisation, par la société **I.D.F.**, afin d'assurer le bon fonctionnement de l'ensemble des équipements techniques, au sein du Centre Commercial, et également pour garantir le respect des normes environnementales du site.

Le PRENEUR est tenu de confier une mission à cette société, et de régler directement les honoraires à cette dernière. Les contrats souscrits devront être présentés par le PRENEUR, au BAILLEUR, lors de la livraison de la coque. Le montant des prestations est mentionné en Annexe 3.

IV.4.8 : SCHEMA D'AMENAGEMENT

Préalablement à l'établissement de son Dossier d'Aménagement, le PRENEUR remettra au BAILLEUR, en trois exemplaires :

1 - Un avant-projet définissant clairement l'aménagement envisagé pour la surface de vente, la localisation des réserves éventuelles, ..., des locaux techniques et sociaux.

2 - Une note synthétique définissant les besoins techniques liés à son activité (fiches techniques), notamment :

- Puissance électrique, Régime de neutre, Puissance "Frigo" /"Calo"
- Téléphone

- Matériaux envisagés pour les revêtements intérieurs, et les agencements, dans le respect des normes environnementales, du site.

3 - Le cas échéant, les demandes de travaux modificatifs Supplémentaires/Complémentaires, relatifs à la coque, qui pourront être réalisés à ses frais, après accord préalable du BAILLEUR, et selon les modalités prévues à l'article IV.7.

Comme par exemple :

- Evacuations supplémentaires
- Surcharges particulières
- Trémies éventuelles
- Etc...

4 – Fiches PRENEURS dûment complétées (Renseignements : Administratifs, Techniques).

IV.4.9 : DOSSIER D'AMENAGEMENT

Après accord du BAILLEUR, par rapport à l'analyse du Schéma d'Aménagement, le PRENEUR devra transmettre en six exemplaires à celui-ci, son Dossier d'Aménagement, pour vérification et accord, avant dépôt en Mairie.

Ce dossier se décomposera en trois parties :

- Une demande de dépôt de Dossier d'Aménagement, signée par le PRENEUR (adressé au RUS)
- Un Sous-Dossier "Administratif "
- Un Sous-Dossier "Technique".

IV.4.9.1 : Sous-Dossier "Administratif"

Le Sous-Dossier "Administratif" est la partie du Dossier d'Aménagement qui sera déposée en Mairie, et instruite par les différents services Administratifs.

Le Dossier d'Aménagement doit comporter obligatoirement une DEMANDE D'AUTORISATION DE CONSTRUIRE, D'AMENAGER OU DE MODIFIER UN ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC (ERP).

Les pièces constituant cette demande sont mentionnées dans le Bordereau du formulaire CERFA N°13824*02

Si le PRENEUR souhaite modifier un élément donnant sur l'extérieur (façade...) il devra joindre également à ce dossier une DECLARATION PREALABLE.

Les pièces constituant cette demande sont mentionnées dans le Bordereau du formulaire CERFA N°13404*03

IV.4.9.2 : Sous-Dossier "Technique"

Le Sous-Dossier "Technique" sera composé des documents suivants :

- 1– Les documents graphiques, avec toutes indications et côtes suivants :
 - Plan des locaux avec leurs aménagements complets, y compris le mobilier (Coupe à 1 m du sol)
 - Plan du faux plafond avec implantation de tous les motifs décoratifs, luminaires, calepinage, trappes de visite à prévoir obligatoirement, etc ...
 - Coupes longitudinales et transversales.
 - Photo montage de la façade boutique avec Enseignes en couleur (Matière, Graphisme, Couleurs, etc.) vue en plan et en coupe transversale au 1/20ème (5 cm. p. m.)
 - Croquis en couleur, précisant les teintes et les matériaux utilisés
 - Pour les Restaurants, un cheminement propre sale
 - ...

2– Le descriptif des travaux tous corps d'état de l'ensemble des ouvrages prévus, des matériaux utilisés (Nature, Couleur, Réaction au feu, etc.) et de leur mise en œuvre conformément aux indications des plans.

3– Une notice précisant les modalités d'entretien des matériaux et revêtements utilisés, et les impacts environnementaux correspondants.

4– Une Notice Sanitaire pour les restaurants

5– Rapport initial du Bureau de Contrôle

6– Attestation d'assurance RC du MOE

7– Les plans et schémas techniques des installations techniques : Electricité, Climatisation, ..., Ventilation, Désenfumage

8– Une Etude Thermique réglementaire montrant le respect de l'exigence $Cep \leq Cepref - 50\%$

9– Les informations concernant les impacts environnementaux et sanitaires des revêtements intérieurs, isolants thermiques, et matériaux acoustiques employés, en particulier :

- Consommations de ressources énergétiques (en kWh-ep)
- Changement climatique (en kg-eq.CO2)
- Emissions de COV et formaldéhydes
- Test de non "Cancérogénicité" des fibres ou particules dégagées par ces matériaux

Pour répondre à cette préoccupation, le PRENEUR pourra fournir si elle existe la FICHE DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES ET SANITAIRES (FDES), du matériau correspondant.

10– ENGAGEMENTS DU MAITRE D'OUVRAGE dûment signés.

IV.4.10 : FORMALITES

Après accord du BAILLEUR sur le Dossier d'Aménagement, le PRENEUR transmettra au Pilote B, si nécessaire, des exemplaires supplémentaires de celui-ci.

Le Pilote B se chargera du dépôt du Dossier d'Aménagement, auprès des services compétents de la mairie.

Le PRENEUR ne pourra entreprendre ses travaux qu'après délivrance des autorisations.

Tout retard dans le dépôt de sa demande ou dans la délivrance de l'autorisation d'aménager, et/ou de l'autorisation d'ouverture, du fait du PRENEUR, décharge le BAILLEUR de toutes obligations qui ne pourraient être accomplies du fait de ce retard.

IV.4.11 : PLANNING

L'Architecte, ou le Décorateur, du PRENEUR devra remettre au BAILLEUR un planning des Travaux d'Aménagement avant démarrage du chantier.

Le BAILLEUR ou son représentant, aura le droit d'inspecter à tout moment les travaux du PRENEUR pour contrôler en permanence l'état d'avancement.

IV.4.12 : MISE A DISPOSITION DE LA COQUE

A la livraison de la coque, un Procès-Verbal sera établi et signé par tous les intéressés.

Les délais pour les travaux d'aménagement sont précisés dans le Bail commercial.

La prise de possession de la cellule, par le PRENEUR, ne pourra avoir lieu que, si toutes les démarches antérieures indiquées aux présents documents, ont été effectuées, et si tous les règlements stipulés également dans le présent document et rappelés ci-après, ont bien été effectués à la livraison de la cellule.

- Règlement de la mission d'Assistance Technique
- Règlement des frais du Compte-Prorata
- Règlement de la mission de Gestion et de Maîtrise d'œuvre pour les travaux modificatifs et le cas échéant
- Règlement des travaux préfinancés par le BAILLEUR
- Règlement des Honoraires du Bureau de Contrôle
- ...
- Règlement des Honoraires du Coordonnateur SPS
- Règlement des Honoraires du Coordinateur SSI
- Règlement des Honoraires de contrôle des Installations Techniques.

Les montants des différents frais seront réactualisés, en fonction de la date d'émission des propositions.

IV.5 : ENGAGEMENT DU PRENEUR

IV.5.1 : LE PRENEUR S'ENGAGE ...

- A demander dès que possible, par l'intermédiaire du Pilote B, toutes les autorisations nécessaires à la réalisation de ses aménagements, et à n'entreprendre les travaux à sa charge qu'après leur obtention
- A respecter les prescriptions des autorités compétentes (Permis de Construire, services de Sécurité Incendie), du Bureau de Contrôle, du Coordonnateur SPS, du Coordinateur SSI
- A effectuer ses travaux en respectant les documents, pour lesquels il aura obtenu l'accord du BAILLEUR, conformément au présent cahier des charges. Toute dérogation devra être obtenue par écrit du BAILLEUR, ou un de ses représentants
- A dégager et garantir le BAILLEUR de toutes responsabilités pour toutes blessures, pertes ou dommages, à toute personne ou chose, provoqués directement ou indirectement par ses travaux
- A ne pas endommager, gêner ou retarder l'achèvement, des travaux initiés éventuellement par le BAILLEUR, au sein du Centre Commercial
- A respecter, et faire respecter, par ses entreprises, durant les travaux, la « Charte Chantier à Faibles Nuisances »
- A supporter, en cas de dommage, les frais de constats éventuels, si un constat amiable n'a pas abouti, et les travaux de remise en état, qui seraient prescrits par simple ordre de service du BAILLEUR
- Il est ici précisé que tout commencement de travaux par le PRENEUR dans un local cédé avant l'obtention de toutes autorisations administratives, s'effectue aux risques et périls du PRENEUR.
- A isoler sa cellule commerciale de toute zone ouverte au public pendant la durée des travaux.

IV.5.2 : RESPECT DES PRESCRIPTIONS TECHNIQUES PAR LE PRENEUR

Les travaux seront exécutés conformément, notamment :

- A la norme NF 06.001 et les DTU
- A tous les règlements avis techniques et normes applicables (D.T.U, A.F.N.O.R., EN)
- Aux normes de sécurité applicables dans les centres commerciaux
- Code du travail
- Aux spécifications des fabricants de matériaux du bâtiment et aux règles de l'art
- Aux indications de l'organisme de contrôle agréé, désigné par le BAILLEUR, auquel le PRENEUR fera, à ses frais, ou à ceux de ses entreprises, obligatoirement appel, en tant que besoin pour la réalisation et pour les vérifications de conformité. Il est précisé que ce contrôle ne saurait à aucun titre engager la responsabilité du BAILLEUR, ni exonérer le PRENEUR de toutes responsabilités résultant de l'exécution des travaux pour son compte
- A la réglementation en vigueur, en ce qui concerne les règles d'hygiène, de sécurité et de protection de la santé
- A la réglementation concernant l'accès aux handicapés
- A la réglementation concernant les transports de fonds
- A la réglementation concernant l'acoustique
- A la réglementation thermique
- ...

IV.6 : CONDITIONS SPECIALES D'EXECUTION

IV.6.1 : REUNION PRELIMINAIRE AU DEBUT DES TRAVAUX

Préalablement à tout démarrage des travaux, il sera procédé à une réunion avec :

- Le PRENEUR
- Son Architecte et/ou Maître d'œuvre
- Le représentant du BAILLEUR.

L'objet de cette réunion sera de transmettre et expliquer le **GUIDE PRATIQUE PRENEUR**, et lever les éventuels (i) Problèmes pouvant gêner l'exécution des travaux (ii) Problèmes soulevés par l'un des participants.

Il est rappelé que le PRENEUR ne pourra entreprendre ses travaux d'aménagement qu'après accord du BAILLEUR sur les plans correspondants et sur les dispositions d'organisation de son chantier, accompagnés de toutes les autorisations administratives nécessaires.

IV.6.2 : CHOIX DES ENTREPRISES DU PRENEUR

Ces travaux seront réalisés selon les modalités et conditions fixées par le présent document.

Le PRENEUR devra déclarer au BAILLEUR, le nom et la qualification des entreprises, ou sous-traitants qu'il aura retenus pour ses Travaux d'Aménagement sous son entière responsabilité. Le PRENEUR en qualité de MAITRE D'OUVRAGE devra se conformer aux obligations de la loi du 31/12/1975 relative à la sous-traitance et s'assurer de la prise en charge des assurances adéquates pour chacun de ces intervenants.

IV.6.3 : ASSURANCES PRENEURS

Dès la naissance des risques, le PRENEUR devra, pour ses travaux d'aménagement, souscrire à ses frais les polices d'assurances suivantes et les transmettre au BAILLEUR avant le démarrage des travaux.

Le PRENEUR devra justifier, au BAILLEUR, de la souscription des assurances suivantes :

Le PRENEUR devra souscrire les assurances appropriées à ses travaux, notamment :

- Une assurance Responsabilité Civile Maître de l'ouvrage couvrant les conséquences pécuniaires que le PRENEUR est susceptible d'encourir du fait des dommages corporels, matériels, immatériels consécutifs occasionnés aux tiers à la suite des travaux qu'il a commandés.
- Une assurance Tous Risques Chantier (T.R.C.) pour la durée des travaux, et ce, jusqu'à leur réception définitive, portant sur l'intégralité des travaux neufs, et à concurrence de la valeur à neuf des ouvrages, comportant une extension de couverture incluant les dommages aux structures préexistantes, les dommages sur les éléments d'équipement dissociables à concurrence de leur valeur à neuf, ainsi que la responsabilité civile du BAILLEUR et du PRENEUR et de ses intervenants, pour les dommages causés aux tiers du fait de l'exécution des travaux.

Les garanties du contrat devront porter sur les dommages causés par le vol ou le vandalisme, les dommages résultant des risques dégât des eaux, incendie ou explosion, les dommages occasionnés par la foudre, les dommages qui sont les conséquences des aléas climatiques tels que tempêtes, ..., gel ou intempéries, et plus généralement les dommages imputables aux événements résultant d'une cause extérieure, y compris les cas de force majeure.

L'assurance TRC souscrite par le PRENEUR devra obligatoirement comporter une clause d'acceptation de la renonciation à recours de l'assureur, à l'encontre du BAILLEUR, de son mandataire, de l'entité juridique constituée pour gérer le Centre Commercial MARSEILLE GRAND LITTORAL ainsi que de leurs assureurs respectifs.

Cas particulier : Dans l'hypothèse où le BAILLEUR aurait souscrit une police TRC globale pour le compte des PRENEURS, le PRENEUR s'engage à y adhérer. Le cas échéant, le BAILLEUR informera le PRENEUR des modalités de calcul de la prime et lui transmettra une fiche déclarative deux mois avant la livraison. Le PRENEUR complètera cette fiche déclarative, et la retournera sous huitaine, accompagnée d'un chèque correspondant au montant de la prime. A défaut du respect des présentes conditions, le PRENEUR ne pourra commencer ses travaux.

Il est précisé que la garantie de la TRC prend fin à compter de la réception des travaux d'aménagement, et en tout état de cause au plus tard le jour de l'ouverture au public du centre commercial (dans le cas de travaux engagés par le BAILLEUR dans la zone du PRENEUR). La TRC ne couvrant pas les stocks ou marchandises, livrés avant l'ouverture au public, ainsi que les sinistres survenus pendant les périodes "de rodage d'exploitation" (par exemple les essais de cuisine pour la restauration), le PRENEUR devra avoir souscrit les assurances aux biens définies au Bail Commercial, avant ces événements.

Le PRENEUR devra également souscrire s'il effectue des travaux de nature décennale :

Une assurance Dommages Ouvrage, et ce conformément à l'obligation édictée par la Loi 78/12 du 4 Janvier 1978, avec une extension de couverture incluant la garantie de bon fonctionnement des biens d'équipement, les dommages immatériels et les dommages aux existants, et le cas échéant, une assurance de Constructeur Non Réalisateur (C.N.R.) couvrant tant sa responsabilité décennale en vertu des articles 1792 et suivants du Code Civil que sa responsabilité civile de droit commun.

Le PRENEUR devra de façon générale :

- S'assurer que les différents intervenants (Architecte, bureau d'études, décorateur, entreprises...) ont souscrit une assurance de responsabilité civile et professionnelle, voire responsabilité décennale, et que ceux-ci sont à jour du paiement de leur prime. A ce titre, le

preneur s'engage à fournir au BAILLEUR avant le début des travaux, pour lui-même, et l'ensemble de ses intervenants, une attestation certifiée conforme de ces polices ou, à défaut, les notes de couverture émises par les compagnies d'assurances, attestant du paiement des primes dues.

- dégager le BAILLEUR, son mandataire ainsi que l'entité juridique constituée pour gérer le Centre Commercial MARSEILLE GRAND LITTORAL de toutes responsabilités pour toutes blessures, pertes et dommages à toutes personnes ou choses provoqués directement ou indirectement par ses travaux.
- en cas de dommage, supporter les frais de constats éventuels et les travaux de remise en état qui seraient prescrits par simple ordre de service du BAILLEUR.

Nota : Les entreprises et sous-traitants devront se conformer à la législation sur la réglementation du travail et de la Sécurité Sociale, et assurer à leur personnel une rémunération conforme aux conventions collectives en vigueur et aux usages de la profession.

IV.6.4 : ORGANISATION DES TRAVAUX

Dès le démarrage des travaux, le chantier du PRENEUR devra être fermé par la mise en place d'une palissade jointive sur toute la hauteur, et sur le linéaire total de son ouverture, implantée à l'intérieur de sa limite privative. Cette palissade ne sera déplacée que pour la mise en place de la devanture et pour les raccords de sol. Elle sera composée de panneaux de bois en mélaminé blanc avec double portes, fixés sur un bâti général contreventé, permettant en cas de besoin, l'ouverture d'une porte.

Pour assurer une meilleure étanchéité, la palissade sera doublée par la mise en place d'un film polyane.

L'interdiction d'accès à la cellule sera stipulée sur la porte d'entrée, et l'accès à la cellule devra être fermé en permanence pendant la durée des travaux.

Le Preneur devra y appliquer un adhésivage propre à son concept à présenter à la Direction du Centre avant mise en place

Dans l'hypothèse où cette palissade serait réalisée par le BAILLEUR, elle sera facturée au PRENEUR.

Les dépôts de matériels à l'extérieur des locaux, et emprise privative, sont rigoureusement interdits. Pour les déchargements et reprises, le BAILLEUR donnera au responsable des travaux toutes instructions utiles (Horaires, Emplacements, etc ...).

Les limitations de charges prévues au chapitre III seront portées par le PRENEUR à la connaissance de ses entreprises, et fournisseurs.

L'implantation de toute installation indispensable aux entreprises du PRENEUR, sera faite dans l'emprise des locaux privatifs, ou à l'emplacement désigné par le BAILLEUR.

Les mortiers et béton seront gâchés dans l'emprise des locaux du PRENEUR. Les entreprises et sous-traitants participant aux travaux du PRENEUR seront tenus de faire transporter tous détritiques et gravats résultant de leurs travaux.

Chaque entreprise ou sous-traitant travaillant pour le PRENEUR sera tenu de protéger ses travaux convenablement, et de remettre les emplacements utilisés dans l'état initial.

IV.6.5 : DROIT DE VISITE ET CONTROLE D'ORDONNANCEMENT

Le BAILLEUR et/ou ses représentants auront le droit d'inspecter à tout moment les travaux du PRENEUR pour constater l'application des prescriptions incluses dans les présentes.

IV.6.6 : RECEPTION DES TRAVAUX D'AMENAGEMENT

En vue de permettre au BAILLEUR, la vérification de la conformité des aménagements réalisés, vis à vis des spécifications du présent CAHIER DES PRESCRIPTIONS TECHNIQUES ARCHITECTURALES ET ENVIRONNEMENTALES, ce dernier devra être convoqué lors de leur Réception.

IV.6.7 : PERMIS D'EXPLOITATION

Le PERMIS D'EXPLOITATION du magasin est accordé au PRENEUR par la Direction du Centre Commercial qui, après validation des documents suivants, autorisera l'enlèvement de la palissade :

1. RAPPORT DE VERIFICATION REGLEMENTAIRE APRES TRAVAUX (RVRAT) vierge de toutes réserves du Bureau de Contrôle, agréé sur la mission "sécurité", ..., et "Installations électriques"
2. Procès-Verbaux d'essais de comportement au feu de tous les matériaux délivrés par un laboratoire d'essais agréé
3. Attestation de l'Architecte ou du Décorateur, certifiant que les matériaux délivrés, et mis en œuvre, soient conformes aux Procès-Verbaux présentés
4. Les plans, ..., et schémas techniques certifiés conformes par les entreprises du PRENEUR, des installations suivantes, accompagnés des notes de calcul complètes :

- Electricité
- Climatisation – Ventilation – Extraction – Désenfumage
- RIA – Sprinkler
- Plomberie

5. Affichage des plans et consignes de sécurité
6. Registre de sécurité
7. Téléphone
8. Extincteurs.

9. Avis favorable de la COMMISSION DE SECURITE ET D'ACCESSIBILITE :

- **Pour les Boutiques de plus de 300 m²** : L'obtention de l'AVIS FAVORABLE (Autorisation d'ouverture) de la SOUS-COMMISSION DEPARTEMENTALE DE SECURITE ET D'ACCESSIBILITE, constitue la condition préalable et obligatoire à la mise en exploitation des locaux par le PRENEUR.
- **Pour les Boutiques de moins de 300 m²** : L'obtention de l'AVIS FAVORABLE (Autorisation d'ouverture) de la SOUS-COMMISSION DEPARTEMENTALE DE SECURITE ET D'ACCESSIBILITE ne pourra avoir lieu qu'à l'occasion du groupe de visite de la COMMISSION DE SECURITE ET D'ACCESSIBILITE, dans le cadre de ses **vérifications périodiques biennales**.
Par conséquent, la Direction du Centre Commercial pourra accorder un Permis d'exploitation "temporaire", à condition que l'ensemble des documents demandés précédemment, ont été communiqués dans des délais permettant leurs traitements, et qu'ils ne font l'objet d'aucune réserve. Il est ici également précisé que le Permis d'exploitation ne sera accordé qu'à l'obtention de l'AVIS FAVORABLE de la SOUS-COMMISSION DEPARTEMENTALE DE SECURITE ET D'ACCESSIBILITE, et que la Direction du Centre Commercial se réserve le droit d'interdire l'ouverture du magasin, pour des raisons de sécurité.

IV.6.8 : COMMISSION DE SECURITE / AUTORISATION D'OUVERTURE

La Demande de visite de réception (délivrant l'ouverture) présentée par le PRENEUR sera transmise à la Mairie par la direction du Centre Commercial, **au minimum 30 jours avant la date d'ouverture souhaitée**, qui organisera une visite de réception de la Sous-Commission Départementale de Sécurité à laquelle devra impérativement assister le PRENEUR. La Sous-Commission Départementale

de Sécurité donnera son avis, après examen du dossier, et des pièces mentionnées à l'article IV.6.7 ci-dessous.

Il est rappelé au PRENEUR que le non respect de son projet d'aménagement, tel qu'il aura été accepté par le BAILLEUR constitue un manquement aux obligations contractuelles.

En cas de non conformité, les travaux complémentaires ou modificatifs nécessaires, demandés par le Bureau de Contrôle, la SOUS-COMMISSION DEPARTEMENTALE DE SECURITE ET D'ACCESSIBILITE, ..., ou le BAILLEUR, devront être accomplis par le PRENEUR, qui sera seul responsable des conséquences, et notamment du retard éventuel de l'ouverture.

IV.7 : TRAVAUX MODIFICATIFS SUPPLEMENTAIRES

Les travaux modificatifs, supplémentaires ne seront acceptés par le BAILLEUR que dans la mesure où ils sont techniquement et architecturalement acceptables.

Le BAILLEUR aura le droit de ne pas accepter cette demande, notamment si :

- Elle nuit à la bonne tenue générale des ouvrages
- Elle modifie la conception architecturale et la signalétique de l'immeuble.

Il est bien entendu que ces travaux ne devront avoir fait l'objet d'aucune réserve de la part du Bureau de contrôle, ..., et des services de sécurité.

IV.7.1 : TRAVAUX MODIFICATIFS

Sont considérés comme modificatifs et/ou supplémentaires tous travaux changeant l'état des lieux des locaux livrés au PRENEUR, tel que décrit dans le présent cahier des prescriptions.

Ces travaux modificatifs comprennent tous les ouvrages nécessaires, pour l'adaptation des locaux aux conditions d'exploitation du Preneur et aux exigences des polices d'assurances, tels que réservations et percements, renforcement des planchers pour surcharges particulières, renforcement des réseaux, ouvertures dans les murs extérieurs autres que celles déjà prévues, etc.

Si ces travaux touchent la sécurité de l'immeuble et la coque livrée notamment :

- La structure du bâtiment (poteaux, poutre, planchers, voiles murs extérieurs...)
- L'étanchéité
- Les réseaux communs, les réseaux en attente
- ...

Ils seront obligatoirement exécutés par les entreprises du BAILLEUR, après accord de celui-ci sans réserves et sous la direction de l'équipe du BAILLEUR.

Ces travaux, les honoraires de l'Architecte correspondants, et les dépenses annexes y afférentes, seront en totalité à la charge du PRENEUR qui les réglera directement au BAILLEUR, à la signature du Bail Commercial s'ils sont connus, ou à défaut, avant la livraison de la coque.

IV.7.2 : CONDITIONS DE PAIEMENT - REGLEMENT HONORAIRES

La commande de ces travaux devra impérativement être adressée au BAILLEUR et/ou au MAITRE D'OUVRAGE avec :

- Un chèque de 50% du montant T.T.C. des travaux à verser au BAILLEUR, dans le mois de l'acceptation de ces travaux par ce dernier
- Une traite de la même valeur, représentant le solde des travaux établis au profit du BAILLEUR, à échéance de 60 jours après la commande des travaux, et au plus tard, à la livraison

- Un règlement correspondant aux honoraires de gestion et de Maîtrise d'œuvre fixés à **15 %** hors taxes, des travaux hors taxe, à verser au BAILLEUR.

Ces travaux devront être commandés très rapidement pour permettre leur planification générale d'intervention, en fonction de l'état d'avancement des travaux d'aménagement du PRENEUR.

Il est entendu que tous les autres frais sont compris, hormis les honoraires des organismes de contrôle du BAILLEUR, et les primes d'assurances se rapportant à ces travaux.

IV.8 : COMPTE PRORATA

Le Pilote B pourra si nécessaire, assurer la gestion d'un compte prorata qui sera alimenté par l'ensemble des occupants des locaux commerciaux qui réalise des travaux d'aménagement (PRENEUR), charge à eux de récupérer ces sommes auprès de leurs entreprises.

IV.8.1 : DEPENSES INCLUSES

Le compte prorata, rapporté aux surfaces des locaux loués, répondra à toutes les dépenses provoquées indirectement du fait de la réalisation des travaux et de l'aménagement des locaux du PRENEUR, notamment :

- Enlèvement des gravats, emballages ou détritrus, mis préalablement par le PRENEUR dans les bennes placées à cet effet (hors ouverture du site), et permettant le tri sélectif, et ce, dans le cas de Travaux d'Aménagements Preneurs simultanés
- Surcoût lié à un mauvais tri des déchets de chantier ayant notamment entraîné le déclassement d'une benne, et dont l'entité responsable n'a pu être identifiée, et ce, dans le cas de Travaux d'Aménagements Preneurs simultanés
- Signalisation du chantier
- Utilisation éventuelle de la zone de chantier
- Quote-part d'entretien des accès généraux
- Quote-part du nettoyage des abords et du site
- Consommation électrique et eau en phase chantier : Fourniture de l'eau et de l'électricité à partir des installations provisoires, et ce, avant pose du compteur privé du PRENEUR.

Ce compte prorata sera alimenté par le versement d'une somme forfaitaire déterminée en Annexe 3, lors de la livraison de la cellule.

IV.8.2 : DEPENSES NON INCLUSES

Ne rentreront pas dans ce compte prorata, et seront pris en charge directement par le PRENEUR, les dépenses exceptionnelles résultant d'une demande du PRENEUR non prévue au présent cahier des charges ou d'une intervention extérieure nécessitée par les dégâts ou la défaillance d'une de ses entreprises notamment :

- Réparation des dégâts causés aux biens du BAILLEUR, par une entreprise du PRENEUR
- Installation, ou maintenance, de la clôture du local, après injonction de mise en conformité
- Evacuation des gravats, emballages ou détritrus déposés dans le mail, ou les parties communes.
- Action correctrice suite au non respect des consignes de tri des gravats, emballages ou détritrus par une entreprise du PRENEUR
- Surcoût lié à un mauvais tri des déchets par les entreprises du PRENEUR ayant entraîné le déclassement d'une benne
- Intervention nécessitée pour le bon aspect des parties communes, en cas de retard des travaux du PRENEUR à l'inauguration du Centre (nettoyage, etc.)
- Eclairage pour travaux de nuit
- Engins de levage pour travaux du PRENEUR
- ...

IV.9 : RAPPEL – DEMARCHE ENVIRONNEMENTALE

IV.9.1 : MESURES POUR LA REDUCTION DES CONSOMMATIONS ENERGETIQUES ET D'EAU

Le BAILLEUR et le PRENEUR s'associent dans une démarche de contrôle et de réduction de leurs consommations respectives.

Aussi, en tenant compte des contraintes liées aux spécificités de l'exploitation, et sans préjudice des autres contraintes réglementaires, notamment ERP, santé et sécurité, de la qualité de l'air, du règlement intérieur du site, du cahier des charges et du Bail Commercial, le PRENEUR choisira librement les moyens à mettre en œuvre afin :

- D'optimiser les puissances d'éclairage (W/m^2) et l'efficacité des sources lumineuses (lumen/w)
- De limiter la consommation d'énergie de ses équipements techniques (Climatisation, ..., Ventilation etc.)
- De limiter la consommation d'eau potable et la pollution des eaux
- D'améliorer la qualité de l'air intérieur des surfaces louées
- ...

De même le BAILLEUR, ou son mandataire, choisira librement les moyens à mettre en œuvre sur les parties communes et équipements communs afin :

- D'optimiser les puissances d'éclairage (W/m^2) et l'efficacité des sources lumineuses (lumen/W)
- De limiter la consommation d'énergie liée aux équipements techniques des parties communes (Climatisation, ..., Ventilation etc.)
- De limiter la consommation d'eau potable des parties communes
- D'améliorer la qualité de l'air intérieur des parties communes

IV.9.2 : DECHETS

Le BAILLEUR, ou son mandataire, organisera, informera et mettra en place l'infrastructure nécessaire au tri des déchets.

Par exemple : papier et carton, verre, déchets industriels banals (assimilés aux ordures ménagères), déchets alimentaires et putrescibles.

Chaque année le BAILLEUR, ou son mandataire, fournira un bilan qualitatif de l'élimination des déchets géré par ses soins.

Le PRENEUR mettra en œuvre et respectera la politique de gestion et de tri des déchets mise en place par la Direction de Centre et suivra toutes ses évolutions.

Dans le cadre des travaux engagés sur leurs parties respectives, le BAILLEUR, ou son mandataire et le PRENEUR s'efforceront de mettre en place un chantier « faible nuisance », veillant à assurer le tri de leurs déchets de chantier, à limiter les nuisances sonores et olfactives et à se prévenir mutuellement de tout risque d'éventuelle pollution.

IV.9.3 : TRAVAUX D'AMENAGEMENT

Dans le cadre de ses Travaux d'Aménagement ou de réaménagement, outre les prescriptions et recommandations stipulées dans le présent document, le PRENEUR s'engage à faire ses meilleurs efforts pour privilégier l'utilisation de produits éco-certifiés, éco-conçus ou recyclés et/ou à faible impact environnemental.

Le BAILLEUR, ou son mandataire, s'engage également, pour les travaux pouvant être engagés sur les parties communes ou ouvrages communs, à faire ses meilleurs efforts pour privilégier l'utilisation des mêmes produits.

En outre, à l'occasion du dépôt de chacun de ses dossiers d'aménagements, le PRENEUR communiquera au BAILLEUR, lorsqu'il aura été établi par les autorités compétentes, un diagnostic de

performance énergétique comportant le relevé détaillé des matériaux utilisés et une étude détaillée de sa consommation énergétique prévisionnelle. Ce dossier devra être élaboré dans le respect du cahier des charges.

En tant que de besoin, le PRENEUR autorise le BAILLEUR à accéder au Local pour la réalisation de travaux d'amélioration de la performance énergétique.

CHAPITRE V : CONDITIONS PARTICULIERES ET TECHNIQUES D'EXECUTION DES TRAVAUX D'AMENAGEMENT DU PRENEUR

Les travaux suivants seront à exécuter, ou commander, par le PRENEUR à ses frais :

V.1 : APPAREILLAGE ET AGENCEMENT DES LOCAUX

V.1.1 : GENERALITES

Le PRENEUR sera responsable de tous ses équipements et branchements exécutés ou installés à ses frais, qu'ils soient fixes ou non, des appareils, agencements ou marchandises propres à sa profession ou au genre de commerce qu'il exerce, y compris, sans toutefois que la liste en soit limitative, les éléments suivants :

- a) La fourniture et l'installation des tapis et moquettes, carrelage, le mobilier, le rayonnage, appareillage et agencement du magasin, la décoration intérieure, les présentations graphiques, enseignes intérieures, miroirs, corniches, etc... ainsi que les appareils d'éclairage et toutes autres installations
- b) Les liaisons électriques et mécaniques de tout l'équipement pour la vente, ainsi que leurs éléments accessoires et autres équipements particuliers à l'occupation des lieux par le PRENEUR.

V.1.2 : AMENAGEMENT SPECIAUX

Le PRENEUR est autorisé à réaliser les équipements correspondant à son activité, sous réserve du respect des clauses et conditions énoncées, dans le présent document.

Ces équipements, lorsqu'ils intéressent les éléments de la construction livrés au PRENEUR, devront être approuvés par écrit par le BAILLEUR, et ce, avant leurs réalisations, en particulier s'ils modifient l'état Structurel et/ou la configuration technique (Isolation, ..., Trémies, Réseaux) de la coque, ou s'ils nécessitent une utilisation de la coque contraire, aux prescriptions définies dans le présent document.

V.1.3 : NUISANCES

Les activités développées par le PRENEUR devront permettre le respect des textes et de la réglementation en vigueur.

Le PRENEUR devra notamment prévoir :

- Les protections antiparasites radioélectriques de ses appareils
- Les protections contre les dégagements de chaleur et d'odeurs (Exemple : Conduit Boulangerie, etc ...)
- Le fondu des installations techniques extérieures, dans l'environnement, mis en place par le BAILLEUR, devra être pris en compte par le PRENEUR, pour ces aménagements. Ceux-ci ne nuiront pas au bon fonctionnement des installations du PRENEUR et du BAILLEUR
- La réglementation interne sur le développement durable.

Le PRENEUR devra particulièrement veiller à respecter l'annexe acoustiques portant sur l'émergence sonore de ses équipements vis-à-vis des riverains.

V.1.4 : SUIVI DES PERFORMANCES DES EQUIPEMENTS

Il est demandé au PRENEUR pour ses équipements de Climatisation, de Ventilation, ..., d'Eclairage, de Gestion de l'eau et électromécaniques de :

- Concevoir ses installations de manière à faciliter les interventions d'entretien et de maintenance, durant l'exploitation, par leur facilité d'accès et leur simplicité de conception

- Prévoir les moyens nécessaires pour le suivi et le contrôle des performances : détection des défauts, suivi du niveau de confort, contrôle et gestion de l'intermittence, pilotage par zones des systèmes, optimisation des temps de fonctionnement en fonction de l'occupation, contrôle et gestion des appels de puissance, suivi des consommations par type d'équipement et par zone

Le PRENEUR est par ailleurs encouragé à prendre les dispositions nécessaires permettant d'obtenir des niveaux de maintenance correspondant aux niveaux I, II et III des contrats de maintenance classiques pour l'ensemble de ses équipements.

Le PRENEUR distinguera les zones suivantes pour le suivi des performances :

- Surfaces de vente
- Bureaux
- Autres locaux : réserves, labos, etc.

V.2 : AMENAGEMENTS PARTICULIERS A LA CHARGE DU PRENEUR

V.2.1 : SANTE ET ENVIRONNEMENT

Le PRENEUR est tenu de n'employer que des matériaux n'émettant pas de fibres ou de particules "Cancérogènes".

Une justification devra être apportée au BAILLEUR.

Le PRENEUR fournira à cet effet les caractéristiques sanitaires des produits, qu'il entend mettre en œuvre, notamment :

- Les revêtements intérieurs (Sols, Murs, Plafonds, Produits de finition compris)
- Les isolants thermiques intérieurs
- Les isolants acoustiques.

L'objectif est ainsi de préserver la qualité de l'air intérieur des émissions de polluants, notamment COV, et formaldéhyde, pour les clients et le personnel.

Les produits et procédés employés doivent être dans la mesure du possible démontables et séparable, afin de faciliter la déconstruction et le tri des déchets en fin de vie.

A tout moment, le gestionnaire du centre commercial se réserve le droit de mesurer le COV des locaux.

V.2.2 : SOLS ET REVETEMENTS SOLS

Tous les travaux touchant au plancher (Renforcement, Tranchée, Percements) donc à la structure seront réalisés aux conditions du présent document, c'est à dire aux frais du PRENEUR et sous la direction des équipes du BAILLEUR.

Le PRENEUR aura à réaliser tous les revêtements et finitions du sol, nécessaires à une bonne exploitation, dans le respect des règles de l'art, en n'utilisant que des matériaux avec classement au feu réglementaire.

Dans le cas où le plancher comporterait un joint de fractionnement, ou de dilatation, le PRENEUR devra en tenir compte pour le calepinage de son revêtement.

Le sol des locaux ou parties de locaux destinés à recevoir des points d'eau ou susceptibles d'être lavés fréquemment à grande eau, devront être revêtus par le PRENEUR d'une étanchéité avec relevés périphériques, exécutée avant la pose du revêtement de sol définitif. Cette étanchéité devra respecter les surcharges admissibles.

Lorsque la vitrine est en retrait du volume locatif, le revêtement de sol extérieur, entre la vitrine et le mail, est réalisé en accord avec Le BAILLEUR, et ce, à la charge du PRENEUR.

Afin de limiter l'impact environnemental de son aménagement, le preneur s'engage à mettre en œuvre des revêtements de sols possédant un label environnemental : NF environnement, Ange Bleu, GUT,...

Afin de favoriser le confort acoustique à l'intérieur de ses locaux, le PRENEUR mettra également en œuvre, des revêtements de sol de classe A ou B, dans ses espaces de vente.

V.2.3 : OUVERTURES DANS LES SOLS, CANALISATIONS PARTICULIERES

Les réseaux enterrés ou encastrés, les percements particuliers demandés par le PRENEUR seront obligatoirement exécutés par l'entreprise du BAILLEUR, à la charge du PRENEUR, et suivant les modalités prévues dans le présent document.

V.2.4 : MURS ET REVETEMENTS MURAUX

Les murs et cloisons de distribution devront respecter les surcharges admissibles des planchers et les règlements de protection incendie, applicables selon l'affectation des locaux. La nature du revêtement retenu devra avoir obtenu l'agrément du BAILLEUR.

Les éventuelles peintures utilisées devront pouvoir justifier d'un label environnemental (NF Environnement, Ange Bleu,...).

V.2.5 : PLAFONDS ET FAUX-PLAFONDS

Les faux plafonds seront en matériaux classés au moins M1. S'ils ne sont pas démontables sur leur totalité, ils devront être facilement visitables et accessibles (Maintenance, Réparation, ...), et notamment, au droit des descentes d'eau, colonnes montantes, des détecteurs incendie et des équipements technique nécessitant une maintenance (Unité de Traitement d'Air, etc.).

La sous-face du plancher haut et/ou de la toiture du local PRENEUR pourra être utilisée pour la pose de plafonds suspendus, de luminaires et de gaines dans les limites de surcharges d'accrochage admises (**30kg/m²**), après accord du BAILLEUR.

V.3 : DEVANTURES ET FAÇADES

V.3.1 : GENERALITES

Il est rappelé que les travaux décrits ci-dessous, à la charge du PRENEUR, sont exécutés par le BAILLEUR pour conserver l'aspect uniforme de l'ensemble commercial. Ces prestations seront sous la responsabilité du BAILLEUR, en respectant les prescriptions et les dessins de l'Architecte de l'ensemble immobilier.

Avant tout début de travaux, le PRENEUR et le BAILLEUR se concerteront pour la mise en place des enseignes et des fermetures métalliques du PRENEUR. Le respect du cahier des charges du Centre Commercial sera à prendre en compte pour la conception de ces éléments.

V.3.2 : CONCEPTION DES FAÇADES

V.3.2.1 : Conception des façades

Le projet d'aménagement des vitrines du PRENEUR doit être soumis à l'approbation des équipes du BAILLEUR.

Ce projet concerne également l'éclairage, et la signalétique, et doit d'être conforme à l'Annexe 1 (Vitrine toute hauteur et plafond semi-plein).

De manière générale, le PRENEUR est encouragé à favoriser, par son agencement et le choix de son ameublement, la présence de la lumière naturelle dans ses locaux, lorsque les dispositions architecturales le permettent.

V.3.2.2 : Rideaux anti-effractions

Au cas où le PRENEUR désirerait s'équiper de grille anti-effractions, elles devront

obligatoirement être du modèle défini par le BAILLEUR, et seront posées derrière les parois vitrées suivant les prescriptions, mis en annexe du présent document.

V.4 : ENSEIGNES

Le PRENEUR devra se conformer au cahier des charges mis en annexe du présent document.

V.5 : INSTALLATIONS ELECTRIQUES ET COURANTS FAIBLES

V.5.1 : ELECTRICITE

Les travaux électriques seront exécutés suivant les règlements en vigueur, et devront tenir compte des contraintes du Centre Commercial.

Les installations seront conçues pour n'apporter, ni trouble à la distribution générale, ni parasite Radio-Electrique.

Le PRENEUR devra s'assurer les services, et supporter les frais, du Bureau de Contrôle agréé, et obtenir les quitus techniques après avoir fait vérifier ses installations électriques, avant leur mise en service.

Les enveloppes, les diffuseurs, les dispositifs de défilement et d'occultation des appareils d'éclairage (Y compris les enseignes lumineuses) doivent satisfaire à l'essai au fil incandescent à 850°C (Réaction au feu M2).

Toutefois, un essai au fil incandescent limité à 750°C (Réaction au feu M3) peut être admis, pour mémoire, sous réserve que:

- La surface apparente de chaque appareil ne doit pas être supérieure à 1m²
- Les appareils soient éloignés d'au moins un mètre les uns des autres
- La surface totale de ces appareils ne soit pas supérieure à 25% de la surface totale du faux plafond (Ou du support).

Les plans et les schémas électriques (Unifilaire) devront être transmis au BAILLEUR, accompagnés des notes de calcul complètes, en deux exemplaires pour vérification par le Bureau de Contrôle agréé.

Il est rappelé que les blocs de secours des preneurs doivent être secourus sur batterie autonome ou sur batterie centrale.

Dans la zone de Vente, la puissance installée pour l'éclairage, ne devra en aucun cas dépasser :

Pour les Boutiques et Moyennes unités	65 W/m²
Alimentaire	40 W/m²
Restauration	30 W/m²

Dans les zones de Réserve et Bureaux, la puissance installée pour l'éclairage ne devra en aucun cas dépasser :

12 W/m²

Un bilan de puissance sera transmis au BAILLEUR par le PRENEUR.

On privilégiera les apports de lumière naturelle lorsque la configuration du site le permet.

Afin de limiter les consommations dues à l'éclairage de mise en scène, il est fortement conseillé au PRENEUR de limiter l'utilisation de lampes à incandescence, et halogènes et de leur préférer les lampes fluorescentes, ou à LED.

Le preneur devra mettre en œuvre au sein de sa cellule des appareils ayant une efficacité lumineuse de 60 lumen/W au minimum.

Les niveaux d'éclairement devront être au minimum de :

- **300 lux** au niveau des zones d'exposition des produits
- **500 lux** au niveau des caisses.

Enfin, le Preneur devra fournir une étude d'éclairage justifiant les niveaux d'éclairement obtenus, et donnant des indications sur les niveaux atteints concernant :

- L'équilibre des luminances
- La qualité de la lumière émise : température de couleur, IRC
- Les risques d'éblouissement.

Les aménagements proposés devront être adaptés aux caractéristiques des zones étudiées.

V.5.2 : DEMANDE DE BRANCHEMENT – FACTURATION ELECTRIQUE

Le PRENEUR devra faire lui-même sa demande d'abonnement, à l'agence commerciale du fournisseur d'Energie.

V.6 : DISPOSITIONS : REGLEMENT DE SECURITE CONTRE L'INCENDIE

Les installations de protection incendie du PRENEUR devront être conformes à la réglementation en vigueur, dans les Etablissements Recevant du Public

V.6.1 : CLASSEMENT DES ETABLISSEMENTS

Lorsque les caractéristiques des locaux, leurs modifications éventuelles leurs aménagements, ou lorsque les activités qui y seront exercées l'exigeront, le PRENEUR devra installer à ses frais les équipements de sécurité particuliers (RIA, poste armé, blocs autonomes, etc...) nécessaires pour être conforme aux règlements applicables, aux demandes des pompiers et à la norme EN NF 12.845, ou à celle en vigueur le jour de la réalisation des travaux.

V.6.2 : CLASSEMENT AU FEU DES MATERIAUX

Tous les matériaux utilisés devront obligatoirement répondre aux catégories de classement au feu suivant la réglementation en vigueur.

Ces catégories fixent les performances minimales des matériaux utilisés, sous réserve de spécifications nouvelles de la part des services de sécurité.

Conformément à l'article GN12 (Arrêté du 10 novembre 1994), le Preneur devra obligatoirement justifier du respect de ces prescriptions en joignant à son dossier les procès-verbaux de classement au feu des matériaux retenus, datés de moins de cinq ans et établis par un des laboratoires agréés suivants :

- Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (C.S.T.B)
- Laboratoire Central de la Préfecture de Police
- Laboratoire National d'essai du Conservatoire des Arts et Métiers.

Voire un classement Européen certifié par un Bureau d'études français.

V.6.3 : EXTRACTION DES FUMÉES - DESENFUMAGE

Conformément au règlement de sécurité, le PRENEUR devra assurer l'évacuation des fumées de ses locaux, suivant les demandes des services de sécurité (Moyennes Unité, Restaurants).

Le PRENEUR aura à sa charge tout l'équipement de cette installation, y compris les organes de détection et de déclenchement ainsi que le raccordement sur le circuit de secours conformément à l'instruction Technique n° 246 du 22/11/2004 relative au désenfumage dans les E.R.P.

V.6.4 : DETECTION DE FUMÉES ET SYSTEME DE SECURITE INCENDIE

Suivant réglementation en vigueur.

V.6.5 : EXTINCTEURS

Le PRENEUR assurera la mise en place dans ses locaux, d'extincteurs conformes à la réglementation en vigueur.

Le choix et l'implantation des extincteurs se feront en fonction du risque.

Ces appareils devront être fixés aux cloisons à hauteur d'homme, à des emplacements visibles et parfaitement accessibles, répartis conformément à la réglementation, et maintenus en parfait état de fonctionnement.

L'emplacement de ces appareils devra impérativement figurer sur les plans de sécurité. Ils devront faire l'objet d'une signalétique claire et indélébile.

V.6.6 : CONSIGNES DE SECURITE

- Le PRENEUR doit obligatoirement afficher les plans et consignes de sécurité "**EN CAS D'INCENDIE**" dans son local de vente, de façon visible :
 - o Ces consignes préciseront la conduite à tenir en matière d'évacuation, y compris l'évacuation des PMR.
 - o L'exploitant sera tenu de s'assurer que son personnel a pris connaissance de ces consignes..
- Le PRENEUR devra également dispenser à son personnel toutes les formations qui s'imposent à lui dans le domaine de la sécurité incendie
- Le PRENEUR devra apposer une "**Interdiction de fumer**", dans les réserves et leurs annexes, de façon bien visible. L'ensemble du site étant non-fumeur

V.6.7 : SORTIE DE SECOURS

Les portes de sorties de secours intérieures et leur quincaillerie sont à la charge du PRENEUR.

Elles devront être conformes à la réglementation et, au besoin, être munies des dispositifs d'ouverture et de fermeture requis.

V.7 : EQUIPEMENTS TECHNIQUES

V.7.1 : PLOMBERIE – SANITAIRES – EAU POTABLE

Le PRENEUR réalisera à ses frais toute la Plomberie intérieure de ses locaux à partir d'une vanne prévue en attente sur le réseau d'Eau Potable.

Tous les appareils seront agréés N.F. et raccordés sur les attentes prévues par le BAILLEUR.

Tout bouclage de l'eau sanitaire distribuée à l'intérieur du local est interdit.

L'Eau Potable ne peut en aucun cas servir de source de refroidissement.

Le PRENEUR devra installer des systèmes permettant des économies d'eau : chasses d'eau à double commande, robinets comportant un aérateur de jet, réducteur de pression.

Le PRENEUR devra respecter les règles de mise en œuvre de ses canalisations (notamment sur le choix des matériaux), afin de garantir la qualité sanitaire de son réseau d'eau.

Les consommations d'eau du PRENEUR lui seront facturées dans le cadre des charges locatives. Un compteur divisionnaire sera posé à ses frais par le BAILLEUR et un suivi des consommations du PRENEUR sera mise en place par le gestionnaire du Centre Commercial, afin de respecter les engagements du site sur la gestion des ressources.

Le gestionnaire du Centre Commercial, avec le PRENEUR, fixera les objectifs de consommation d'eau potable sanitaire à atteindre chaque année.

Avant toute utilisation, le circuit d'eau potable devra être désinfecté conformément au règlement sanitaire en vigueur.

L'installation devra être réceptionnée par les services d'hygiène et de prévention du service de l'eau.

V.7.2 : EVACUATION DES EAUX USEES / EAUX VANNES

Le PRENEUR veillera à ce que tout appareillage sanitaire intérieur à son magasin et à son installation soit conforme au règlement sanitaire en vigueur. Le PRENEUR devra installer si nécessaire, à ses frais, les bacs de décantation, séparateurs à graisses nécessaires sous le contrôle du BAILLEUR au sein de son volume.

Les réseaux supplémentaires à ceux présent et les percements particuliers demandés par le PRENEUR, seront obligatoirement exécutés par les entreprises du BAILLEUR, à la charge du PRENEUR.

Chaque PRENEUR fera installer à sa charge un système agréé, sur l'évacuation des Eaux Usées/Eaux Vannes, pour assurer la ventilation primaire de la chute.

Durant la période de chantier, les PRENEURS devront veiller à ce que les canalisations d'évacuation ne soient pas engorgées ou détériorées. Les frais éventuels de remise en état seraient à la charge du PRENEUR responsable.

V.7.3 : ORDURES ET DECHETS

Les cartons et le plastique seront ramenés dans des locaux du centre pour sa collecte. Cette prestation sera refacturée au PRENEUR dans le cadre des charges locatives.

Le PRENEUR devra se conformer au plan de gestion des déchets du centre, élaboré par le gestionnaire du Centre Commercial. Ce plan de gestion doit permettre d'assurer un tri sélectif des déchets efficace. Le PRENEUR prévoira donc la surface suffisante dans son local pour le stockage des déchets triés.

Dans le cas des déchets dangereux (Type peintures, Bombes aérosols, ..., Emballages souillés) et des DEEE (Lampes notamment), le PRENEUR devra les stocker séparément et les éliminer conformément à la réglementation en vigueur : soit en les amenant à un centre regroupant ces déchets, soit en faisant intervenir un prestataire spécialisé dans leur collecte.

Les emballages (Cartons, Plastiques, Papiers, Polystyrène) devront quant à eux être stockés séparément des autres déchets, en vue de leur enlèvement spécifique par les services municipaux.

Pour rappel, les emballages sont des déchets réglementés dont la valorisation est obligatoire.

Le PRENEUR est donc encouragé à entreprendre les actions nécessaires, dans les espaces privatifs, afin de faciliter le tri puis la collecte des déchets.

Enfin, l'attention du PRENEUR est attirée sur le fait qu'une gestion horaire pour la manutention de ses déchets permet de limiter les impacts (Visuels et olfactifs) pour les clients (En dehors des heures d'ouverture, par exemple, ou d'autres moments propices).

Le PRENEUR devra à cet effet respecter le règlement du Centre Commercial.

Le gestionnaire du Centre Commercial avec le PRENEUR fixera le pourcentage de recyclage des déchets, à atteindre, chaque année.

V.8 : INSTALLATIONS DE TRAITEMENT D'AIR

V.8.1 : TEMPERATURE

a) Les Boutiques, les Moyennes Unités de moins de 800 m² et les Unités de Restauration de moins de 300 m²:

Un réseau de « Boucle de refroidissement » à température constante 28°-35° sera assuré pour les Boutiques, les Moyennes Unités dont la surface est inférieure à 800 m² et les Unités de Restauration dont la surface est inférieure à 300 m².

En hiver, le PRENEUR chauffera les locaux loués par l'intermédiaire de batteries électriques.

D'autre part, le PRENEUR fera son affaire de son installation de rafraîchissement, en se raccordant sur les attentes Boucle d'eau, mises à sa disposition. Les consommations d'eau et l'entretien de ces équipements seront facturés dans le cadre des charges locatives, à définir par le gestionnaire du centre commercial.

b) Les Moyennes Unités de plus de 800 m² et les Unités de Restauration de plus 300 m² :

Les Preneurs feront leur affaire du rafraîchissement et du chauffage des locaux loués.

V.8.2 : RENOUELEMENT D'AIR

Les installations de ventilation des PRENEURS devront assurer un débit d'air hygiénique réglementaire sur la base de 3m³/h/m² par personne, conformément aux normes en vigueur.

V.8.3 : NIVEAUX SONORES

Le fonctionnement des équipements techniques ne devra pas générer de nuisance acoustique, pour les tiers avoisinants, et les personnes sur leur lieu de travail.

Pour ce faire, les installations seront équipées de protections acoustiques, afin de respecter la réglementation en ce domaine.

Le PRENEUR fera son affaire de ces équipements liés à son exploitation.

V.8.4 : PRINCIPES GENERAUX ET DONNEES DE BASE

V.8.4.1 : Production Eau Chaude (Boucle d'eau)

Sans Objet

V.8.4.2 : Production (Eau Froide) ou Boucle d'Eau

La Boucle de refroidissement à température constante est assurée par le BAILLEUR. Cette Boucle aura un régime d'eau 28°/35°C (delta 7°C).

V.8.4.3 : Traitement d'Air

Le traitement de l'air du Mail est assuré par des Centrales de Traitement d'Air (CTA).

V.8.4.4 : Installations Primaires

Les installations primaires comprennent :

- La distribution d'Air Neuf, prétraité (Mail)
- La distribution d'Eau de refroidissement : 28°/35°C
- Des réseaux d'extraction d'air vicié
- Des réseaux de désenfumage.

V.8.4.5 : Installations PRENEURS

Les installations particulières de conditionnement sont entièrement à la charge des PRENEURS, quelle que soient leurs conditions de réalisation.

L'équipement intérieur des Boutiques et des Moyennes Surfaces sera réalisé par les PRENEURS.

Pour réaliser son installation, l'entreprise du Preneur doit prévoir les éléments définis ci-dessous :

- Rédiger un descriptif quantitatif des travaux envisagés, dans lequel devront apparaître, les bases de calcul de son installation : Calcul des déperditions, des apports, ..., du débit d'air, des puissances chaudes et froides à prévoir en batterie
- Réaliser les plans de son installation (vues en plans et coupes)
- Réalise un Schéma de principe de la régulation adoptée

Dans son installation de rafraîchissement, les entreprises du PRENEUR, devront prévoir, suivant la surface et le débit d'air nécessaire :

- Un réseau de gaines en tôle galvanisée, équipé de diffuseurs à forte induction
- Un raccordement des tuyauteries en acier noir, depuis les vannes en attente, situées sur les réseaux
- Un organe de réglage
- Un filtre à tamis
- Des vannes d'isolement
- ...

Pour assurer l'homogénéité des installations propres au PRENEUR, avec celles du BAILLEUR, le REFERANT TECHNIQUE du Centre Commercial (Bureau d'Etudes Techniques, Société chargée de la maintenance, ..), est chargé par le BAILLEUR, d'une mission de Contrôle des installations dont les frais seront supportés, par le PRENEUR.

Cette mission sera rémunérée par le PRENEUR.

Dans un souci environnemental, le PRENEUR optimisera les températures de consigne de son installation, en les calant sur les températures de consigne du gestionnaire du Centre Commercial.

La Puissance Froid de l'installation de climatisation ne devra pas excéder en espaces de vente les chiffres suivants ;

Alimentaire :	80 W/m ²
Boutique :	100 W/m ²
Restauration :	120 W/m ²

Par ailleurs, le PRENEUR retiendra des équipements énergétiques à ODP nul ("Ozone Depletion Power"), afin de limiter les impacts de ses équipements sur la couche d'ozone.

Par conséquent les fluides frigorigènes de type HCFC seront interdits, au profit de ceux de type HFC.

La distribution d'Eau de « Boucle de refroidissement », mise à disposition de certains PRENEURS sera assurée par un ensemble de pompes de circulation, et tuyauteries en acier noir, cheminant dans les cellules.

Les Moyennes Surfaces seront désenfumées mécaniquement ou par extraction naturelle.

Les gaines et grilles de sortie sont prévues par le BAILLEUR. Les extracteurs et les réseaux de gaines intérieurs sont à prévoir par le PRENEUR.

Les gaines d'extraction des hottes de cuisine pour les restaurants seront réalisées par le PRENEUR, en fonction des réservations mises à sa disposition par le BAILLEUR, en toiture.

Pour la Moyenne Surface Alimentaire des réservations de passages des circuits frigorifiques et d'Eaux pourront cheminer depuis la Moyenne Surface, entre le Parc de Stationnement et la terrasse, permettant d'installer, ses équipements de condensation à eau, en terrasse, pour son installation de froid alimentaire.

V.8.5 : DISTRIBUTION GAZ

Aucune distribution gaz n'est autorisée au sein du Centre Commercial.

V.9 : SECURITE

Le Centre Commercial est un ensemble immobilier constituant un « établissement » au sens administratif du terme.

Le Code de la Construction et de l'Habitation (Art. R 123.21), précise qu'un tel établissement est placé, en matière de sécurité des personnes vis-à-vis du risque d'incendie, sous la responsabilité du responsable Unique d'Établissement., également appelé Responsable Unique de Sécurité (RUS).

À ce titre, **le Directeur du Centre Commercial est l'unique interlocuteur vis-à-vis de l'Administration.**

Il devra lui être transmis l'ensemble des rapports périodiques obligatoires par un Bureau de contrôle agréé.

Chaque PRENEUR doit donc, en ce qui le concerne, satisfaire aux exigences de la réglementation sur la sécurité incendie dans les Etablissements Recevant du Public en respectant les directives ou les consignes précisées par la direction du Centre Commercial.

Cela implique les obligations suivantes :

V.9.1 : INSTALLATIONS ELECTRIQUES

L'ensemble des installations sera vérifié par un Bureau de Contrôle agréé, une fois par an, conformément au décret du 14 novembre 1988 (CODE DU TRAVAIL)

Le PRENEUR devra transmettre un exemplaire du rapport, à la direction du Centre Commercial.

V.9.2 : EXTINCTEURS

Le PRENEUR devra maintenir le parc d'extincteurs, au minimum en conformité avec les exigences du CODE DU TRAVAIL, et au Règlement de Sécurité Incendie pour risque courant, et un extincteur pour les risques spécifiques.

Vérifier quotidiennement la présence et l'accessibilité des appareils.

Une vérification annuelle est obligatoire par une entreprise agréée.

V.9.3 : DEGAGEMENTS ET ISSUES DE SECOURS

Le PRENEUR devra veiller, notamment aux heures d'ouverture au public, au parfait fonctionnement de l'ensemble des dispositifs permettant l'évacuation en cas de nécessité, en particulier :

- Les circulations ne doivent pas être encombrées de marchandises, de matériels, de présentoirs ou de tout objet encombrant
- Les issues de secours doivent être dégagées
- Les portes des issues de secours doivent pouvoir s'ouvrir librement, ou selon un dispositif ayant fait l'objet d'un agrément du Ministère de l'Intérieur
- Le balisage doit être maintenu bien visible : en particulier, les indications directionnelles ou ponctuelles ne doivent pas être occultées par des PLV ou autre objet de décoration.

V.9.4 : EXTINCTION AUTOMATIQUE (SPRINKLERS)

L'ensemble de l'installation de sprinkler est sous la responsabilité de la Direction du Centre Commercial, qui doit maintenir cette installation en conformité avec les exigences de la norme EN NF 12.845.

La Direction du Centre Commercial se charge donc de faire procéder aux opérations de maintenance et de vérification, par un organisme agréé.

Toutefois, il appartient à chaque preneur de respecter les règles techniques sur les surfaces qu'il occupe, et, à ce titre, doit notamment :

- Laisser dégagé de toute marchandise, de tout emballage, présentoir ou matériel de toute sorte, un espace d'au moins 1,00m, sous le niveau des têtes de sprinkler
- Ne rien suspendre aux canalisations de sprinkler
- Ne procéder à aucune modification de l'agencement ou de l'équipement des locaux sans en référer à la Direction du Centre Commercial, qui devra vérifier le maintien en conformité avec norme EN NF 12.845.

Ce point est à respecter en particulier dans les cas suivants :

- Pose d'obstacles horizontaux tels que gaines de ventilation, vélum, étagères pleines de largeur supérieures à 1 m, etc ...
- Pose d'obstacle ou d'écrans verticaux
- Modification des conditions de stockage dans les réserves, etc.
- Respecter les hauteurs de stockage par rapport aux risques.

V.9.5 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU « MOYENNES SURFACES » (SUPERIEURES A 300 M²)

V.9.5.1 : Accès Pompiers

Sans objet

V.9.5.2 : Robinets d'Incendie Armés (RIA)

Le PRENEUR devra :

- Maintenir leurs accès dégagés en permanence
- Contrôler (Ou faire contrôler) les pressions et l'étanchéité des raccords mensuellement
- Faire ou faire procéder à une vérification annuelle, et transmettre le certificat de vérification des débits, à la Direction du Centre Commercial.

V.9.5.3 : Désenfumage

L'installation doit être vérifiée une fois par an par une entreprise qualifiée.

Le fonctionnement doit être éprouvé au moins une fois par mois, suivant les indications de l'entreprise.

Les essais et vérifications doivent être consignés sur le registre de sécurité.

V.9.5.4 : Équipements divers

L'entretien permanent et la vérification des divers équipements contribuant à la sécurité sont à la charge du PRENEUR, par exemple les portes coupe-feu, clapets, volets, trappes, etc.

V.9.5.5 : SSI

Il est ici rappelé que l'obligation de contracter une mission de Coordination SSI est inhérente à la mise en place au moins d'une fonction de mise en sécurité, au sein du magasin (obligation aux Moyennes Unités).

✍ ✍



CÓRIO

**CENTRE COMMERCIAL
MARSEILLE GRAND LITTORAL**

MARSEILLE

CAHIER DES PRESCRIPTIONS TECHNIQUES ARCHITECTURALES ET ENVIRONNEMENTALES

ANNEXES

LISTE DES ANNEXES

ANNEXE 1 : **ENSEIGNES, GRAPHISMES, SIGLES ET FERMETURES**

ANNEXE 2 : **ACOUSTIQUE, BRUIT ET VIBRATIONS**

ANNEXE 3 : **HONORAIRES / FRAIS PREVISIONNELS PRENEURS**

ANNEXE 4: **TABLEAU DE SYNTHESE DES LIMITES DES PRESTATIONS
BAILLEUR / PRENEUR**

ANNEXE 5 : **CAHIER DES CHARGES DES LOCATAIRES (FACADES)**

ANNEXE 6 : **PLANS NIVEAUX**

ANNEXE 1

ENSEIGNES, GRAPHISME, SIGLES ET FERMETURES

I - ENSEIGNES, GRAPHISMES :

Les inscriptions signalant le magasin du PRENEUR complètent l'aspect du Centre Commercial. A ce titre le BAILLEUR est conduit à faire respecter les impératifs suivants :

- . Les enseignes du PRENEUR donnant sur les rues et passage devront être soumises, pour examen, aux Maîtres d'Œuvre de l'opération et au BAILLEUR qui donnera ou non son agrément après avis de ceux-ci. Toute enseigne posée ou installée sans son agrément écrit pourra être déposée par le BAILLEUR aux frais du PRENEUR sans que ce dernier puisse s'y opposer. Aucun PRENEUR ne doit en installer plus d'une sur le mail (Sauf en cas d'implantation particulière se rapprocher du Pilote B).
- . Le BAILLEUR établira son jugement sur les enseignes à partir des critères tels que :
 - . Le respect de la conformité des enseignes suivant les règlements des services techniques de la ville de Marseille.
 - . L'esthétique de l'enseigne, couleur, graphisme, contraste par rapport au fond,
 - . Sa position, ses dimensions, ses éclairages ;
 - . L'harmonie entre l'enseigne proposée, les enseignes voisines et l'esthétique du centre commercial.

Le PRENEUR s'engage à fournir aux Maîtres d'Œuvre tous les renseignements ou dessins nécessaires à leur jugement.

Il est admis que le projet d'enseigne est proposé pour agrément au bailleur étant entendu que le PRENEUR devra obtenir, en plus, les licences et permis (autorisation d'enseigne) requis pour l'utilisation de l'enseigne proposée.

Les prescriptions concernant les "ENSEIGNES, GRAPHISME, SIGLES ET FERMETURES" du Centre Commercial MARSEILLE GRAND LITTORAL, sont en cours de Modification.

Par conséquent, il convient de prendre attache auprès du Directeur du Centre Commercial pour obtenir les informations correspondantes ...

ANNEXE 2

ACOUSTIQUE, BRUIT, VIBRATIONS

REGLEMENTATION ACOUSTIQUE ET ELEMENTS PARTICULIERS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES COMMERCES

a) Réglementation

Les activités développées par le PRENEUR devront permettre le respect des textes réglementaires, entre autres et pour mémoire :

Décret n° 2006-1099 du 31 août 2006 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage et modifiant le Code de la Santé Publique, Ce texte limite l'émergence admissible du bruit perturbateur sur le bruit de fond ambiant à + 5 dB(A) en période diurne et à + 3 dB(A) en période nocturne à pondérer en fonction de la durée et de la nature du bruit perturbateur. Il définit également une émergence en fonction de la tonalité du bruit.

Arrêté du 5 décembre 2006 : relatif à la méthodologie de mesure applicable au texte précédent.

Arrêté du 23 juin 1978 : relatif aux installations fixes destinées au chauffage et à l'alimentation en eau chaude sanitaire des bâtiments d'habitation, de bureaux ou recevant du public. Il limite à 30 dB(A) le bruit des équipements à l'intérieur des établissements recevant du public et à 50 dB(A) le bruit des équipements à l'extérieur de ceux-ci à 2 mètre de la façade.

Arrêté du 20 août 1985 et Arrêté du 23 janvier 1997 relatifs aux bruits aériens émis dans l'environnement par les installations classées pour la protection de l'environnement, applicables suivant les cas (soumis à déclaration ou à autorisation)

Décret n° 98-1143 du 15 Décembre 1998 relatif aux prescriptions applicables aux établissements ou locaux recevant du public et diffusant à titre habituel de la musique amplifiée

Norme NF EN 60849 d'Août 1998 relatif aux systèmes électroacoustiques pour services de secours.

b) Nuisances sonores

Outre le respect des réglementations applicables, le PRENEUR devra prendre toutes dispositions techniques, d'aménagement, d'organisation et sensibilisation, afin que son activité ne soit pas source de nuisances sonores pour les riverains et les autres PRENEURS.

Le niveau sonore devra être limité à 45 dBA , à l'extérieur à 2m des équipements techniques, des grilles d'amenée ou de rejet, ..., et 40 dBA à l'intérieur des locaux commerciaux voisins.

Les PRENEURS devront également veiller aux bruits susceptibles d'être générés par :

- les chariots et transpalettes (bruit de roulement,)
- les déplacements des personnes (bruit de pas, ...)
- le fonctionnement des escalators et monte-charges,
- les camions de livraisons,
- le comportement des personnes
- etc.

Le PRENEUR se devra de prendre les dispositions nécessaires, par exemple :

- réaliser des chapes isolantes ou mettre en œuvre des revêtements de sol souples,
- équiper ses équipements techniques de plots souples et de silencieux,
- établir des plages horaires de livraison,
- sensibiliser son personnel de réception ou magasiniers (faire couper les moteurs des camions, éviter les éclats de voix et les claquements de portières,)
- etc.

c) Mesures complémentaires spécifiques aux restaurants

Le cas particulier posé par les restaurants réside dans l'emprise de zones de "terrasses" devant les espaces de restaurants qui donnent donc sur les espaces publics.

En conséquence, les PRENEURS s'engagent à prendre toutes les dispositions nécessaires en terme d'aménagements et d'organisation des locaux pour respecter ces critères.

CONCLUSION

Pour respecter les performances acoustiques prévues par le BAILLEUR pour les ouvrages du "bâti", performances acoustiques qui assurent également une protection vis-à-vis des nuisances extérieures, ainsi que des conditions de confort intérieur, le PRENEUR s'engage dans le cadre de la réalisation de ses propres installations et travaux d'aménagements à prendre en compte l'ensemble des paramètres acoustiques énoncés dans le présent document et ceux indispensables à une telle opération, afin de respecter le souci du BAILLEUR a ne pas voir modifier les performances acoustiques qu'il a lui-même prévu, ce qui lui permettra ainsi de s'assurer de la pérennité de l'ouvrage.

D'autre part, avant le dépôt du dossier administratif d'aménagement des PRENEURS une validation du dossier Technique d'exploitation devra avoir lieu avec l'acousticien de l'opération.

ANNEXE 3

HONORAIRES / FRAIS PREVISIONNELS PRENEURS

(A titre indicatif)

A REACTUALISER A LA DATE DES TRAVAUX

COMPTE PRORATA / PILOTAGE B

			Forfait (HT)	valeur au
1	Locaux de surface	0 à 300 m ²	6.000,00€	30/07/2014
2	Locaux de surface	> 300 m ²	10.000,00€	
3	Kiosque	/	1.000,00€	

CONTROLEUR TECHNIQUE

Contrat de location technique			Honoraires	valeur au
1	Locaux de surface	0 à 100 m²	Voir contrats proposés par la Direction du Centre Commercial	
2	Locaux de surface	101 à 200 m²		
3	Locaux de surface	201 à 300 m²		
4	Locaux de surface	301 à 500 m²		
5	Locaux de surface	501 à 1 000 m²		
6	Locaux de surface	1 001 à 1 500 m²		
7	Locaux de surface	sup à 1 500 m²		
Nota : Missions mentionnée au sein du CPTAE				

COORDONNATEUR S.P.S

			Honoraires	valeur au
1	Locaux de surface	0 à 100 m²	Voir contrats proposés par la Direction du Centre Commercial	
2	Locaux de surface	101 à 200 m²		
3	Locaux de surface	201 à 300 m²		
4	Locaux de surface	301 à 500 m²		
5	Locaux de surface	501 à 1 000 m²		
6	Locaux de surface	1 001 à 1 500 m²		
7	Locaux de surface	sup à 1 500 m²		
Nota : Missions mentionnée au sein du CPTAE				

COORDINATEUR S.S.I

			Honoraires	valeur au
1	Locaux de surface	0 à 100 m²	Voir contrats proposés par la Direction du Centre Commercial	
2	Locaux de surface	101 à 200 m²		
3	Locaux de surface	201 à 300 m²		
4	Locaux de surface	301 à 500 m²		
5	Locaux de surface	501 à 1 000 m²		
6	Locaux de surface	1 001 à 1 500 m²		
7	Locaux de surface	sup à 1 500 m²		
Nota : Missions mentionnée au sein du CPTAE				

**CONTRÔLE DU
RAFRAICHISSEMENT/CVC/EV/EU
INSTALLATIONS ELECTRIQUE**

			Honoraires	valeur au
1	Locaux de surface	0 à 100 m ²	Voir contrats proposés par la Direction du Centre Commercial	
2	Locaux de surface	101 à 200 m ²		
3	Locaux de surface	201 à 300 m ²		
4	Locaux de surface	301 à 500 m ²		
5	Locaux de surface	501 à 1 000 m ²		
6	Locaux de surface	1 001 à 1 500 m ²		
7	Locaux de surface	sup à 1 500 m ²		
Nota : Missions mentionnée au sein du CPTAE				

GESTION ET MAITRISE D'ŒUVRE DES TRAVAUX MOFIFICATIFS

15% HT des travaux modificatifs
avance de 50% des travaux avant démarrage

COMPTEUR D'EAU

Compteur d'eau à la charge du PRENEUR :
650,00€ HT

ANNEXE 4

TABLEAU DE SYNTHESE DES LIMITES DE PRESTATIONS ENTRE BAILLEUR ET PRENEUR

P = PRENEUR, B =BAILLEUR			
Tâches à accomplir	réalisé	financé	Observations
Etat de livraison de la coque			
Trémies intérieures pour Escalier, ..., ou Escalators, en cas de local sur plusieurs niveaux.	B	P	<i>Sous réserve de possibilités techniques</i>
Trémies supplémentaires intérieures pour passage de réseaux ou circulation verticales.	B	P	<i>Sous réserve de possibilités techniques</i>
Décaissés et/ou fosses complémentaires suivant demande du PRENEUR.	B	P	<i>Sous réserve de possibilités techniques</i>
Cloisonnement entre deux boutiques - hors traitement acoustique en l'état	B	B	
GO du local transformateur privatif des MU concernée sans fosse	B	B	
GO des monte charges prévus pour les MU selon plan de PC.	B	B	
Trémies et conduits maçonnés en dehors du local nécessaires au désenfumage du local.	B	B	<i>Sous réserve de possibilités techniques</i>
Trémies et conduits maçonnés en dehors du local, nécessaires aux extractions spécifiques, et réservations dans la coque suivant demande du PRENEUR.	B	B	<i>Sous réserve de possibilités techniques</i>
Local en l'état.	B	P	
Réalisation des vitrines extérieures de la cellule.	P	P	<i>Sous réserve de possibilités techniques</i>
Insertion d'éléments vitrés dans les façades du local non prévus aux plans de PC.	P	P	<i>Sous réserve de possibilités techniques</i>
Habillages des têtes de murs visibles depuis les passages.	P	P	
Sol des espaces extérieurs jusqu'au droit des limites de la cellule.	B	B	
Portes d'accès aux zones de livraison privatives en l'état	B	P	<i>Selon projet archi/en l'état</i>
Réseaux primaires de ventilation et réseaux humides traversant le local	B	B	
Nappe de protection haute par sprinkler (Trentenaire)	B	B	
Attente d'évacuation EU en l'état	B	B	<i>1 point par local</i>
Attente RIA pour les MU en l'état	B	B	<i>En limite de coque</i>
Alarme incendie des MU et des restaurants en l'état	B	B	<i>En limite de coque</i>
Câble d'alimentation des enseignes privatives extérieures mises en œuvre par le bailleur	B	P	
Arrivée du câble basse tension jusqu'en fond de boutiques (inférieures à 300 m²) y compris protections mécanique et CF, disjoncteur et panneau de comptage	B	P	
Arrivée du câble MT en limite du transfo privatif des MU	B	B	<i>Demande d'abonnement à faire par le preneur auprès d'EDF</i>
Arrivée du câble téléphonique jusqu'au local	B	B	<i>En fond de coque.</i>
Arrivée du câble de report d'alarme anti-agression vers le PCS			
Arrivée d'un câble multimédia en limite du local			Non prévu
Alimentation en courant secouru pour les boutiques ayant du désenfumage mécanique	P	P	<i>En l'état</i>
Arrivée de l'eau froide en limite du local en l'état	B	P	<i>En l'état</i>
Fourniture et pose d'un compteur d'eau volumétrique avec Vannes d'arrêt an amont et en aval du compteur en l'état	B	P	<i>En l'état</i>
Attente sur boucle d'eau pour la climatisation des boutiques en l'état	B	B	<i>En l'état</i>

Attente sur boucle d'eau pour les MS et les restaurants	P	P	<i>En l'état</i>
Aménagement du local loué			
Administratif			
Réception du local	P	P	<i>Avec le pilote B</i>
Mission de pilotage B	B	P	
Dépenses du prorata B	B	P	
Plan d'aménagement du local	P	P	<i>A soumettre au pilote B</i>
Mission de Maîtrise d'œuvre des travaux du PRENEUR	P	P	
Notice de sécurité du local	P	P	<i>Réalisée par le Maître d'œuvre du Preneur et / ou par le Bureau de contrôle</i>
Contrôle technique des installations intérieures du point de vue de la sécurité des personnes et de la solidité des ouvrages	P	P	<i>Confié par le preneur au bureau de contrôle de l'opération suivant conventions et montants d'honoraires préétablis</i>
Mission de coordonnateur SSI des installations réalisées par les PRENEURS	P	P	<i>Confié par le preneur au coordonnateur SSI selon contrat et montant d'honoraires préétablis</i>
Contrôle des installations de climatisation réalisée par le PRENEUR dans le local	P	P	<i>Confié par le preneur à DM selon contrat et montant d'honoraires préétablis</i>
Mission de coordination SPS pour les travaux intérieurs du PRENEUR	P	P	<i>Confié par le preneur au coordonnateur de l'opération selon contrat et montant d'honoraires préétablis</i>
Constitution du dossier de déclaration de travaux	P	P	<i>10 exemplaires confiés au Pilote B pour dépôt</i>
Dépôt des déclarations des travaux PRENEURS	B		<i>Assuré par le pilote B</i>
Prestations			
Habillage décoratif si besoin et traitement des réseaux tiers ou communs pouvant traverser le local y compris toutes sujétions d'accessibilité	P	P	
Maintien aisé des accès à ces réseaux en vue de la maintenance	P	P	<i>Positionnement et types des trappes à soumettre au pilote B</i>
Ouverture en façade pour issue complémentaire accordée par la Direction du Centre	B	P	<i>A soumettre pour accord au bailleur et à l'administration, refacturation selon chiffrage entreprise</i>
Portes complémentaires pour issue sur l'extérieur accordées par la Direction du Centre	B	P	<i>A soumettre pour accord au bailleur et à l'administration, selon chiffrage entreprise</i>
Trémies pour conduit et / ou ouvertures complémentaires accordées par l'archi (travaux réalisés par les preneurs après ouverture du centre)	B	P	<i>Refacturation selon chiffrage entreprise</i>
Modification des alimentations Courant Fort et / ou courant Faible selon besoin du PRENEUR	P	P	<i>Refacturation selon chiffrage entreprise</i>
Pose de la palissade de chantier au droit du local	P	P	
Dépose de palissade	P	P	
Enlèvement remplacement des bennes à gravats pour les travaux PRENEURS	B	P	<i>Pris en charge dans le compte prorata B</i>
Vitrine et trumeaux de raccordement sur la décoration du mail	B	P	<i>Selon cahier des charges archi</i>
Enseigne privative donnant sur la rue	P	P	<i>Selon cahier des charges archi</i>
Etanchéité au sol si nécessaire des locaux privatifs humides	P	P	
Equipped des trémies pour circulations verticales privatives (escalators, escaliers, ascenseurs, monte charges) et gaines	P	P	

Raccordement eau / usée eau potable sur les attentes	P	P	
Travaux de plomberie intérieure	P	P	
Installation des systèmes de vidange et relevages si nécessaire	P	P	<i>Selon emplacement possible sous-sol</i>
Installation de bacs à graisse pour les restaurants dans leur local et tous raccords/évacuation	P	P	
Equiper le local transformateur abonné pour les MU concernées	P	P	
Travaux électriques CF et cf. intérieurs	P	P	
Frais d'installation de comptage et demande auprès d'EDF	P	P	
Fusible de protection dans le local comptage	P	P	
Cloisonnement et décoration sol, mur, plafond selon concept du preneur	P	P	
Réalisation et aménagement de mezzanine interdit			
Chemisage des conduits d'extraction spécifiques	P	P	<i>Réalisation selon chiffrage entreprise si réalisé par la Société</i>
Mise en œuvre des extracteurs impérativement à l'intérieur du local	P	P	
Dispositif sécurisé pour l'enlèvement des fonds par les transporteurs	P	P	
Mise en œuvre des équipements de désenfumage impérativement à l'intérieur du local	P	P	

ANNEXE 5

CAHIER DES CHARGES FACADES DES LOCATAIRES

**Les prescriptions concernant le "CAHIER DES CHARGES FAÇADES DES LOCATAIRES" du Centre Commercial MARSEILLE GRAND LITTORAL, sont en cours de Modification.
Par conséquent, il convient de prendre attache auprès du Directeur du Centre Commercial pour obtenir les informations correspondantes ...**

ANNEXE 6
PLANS NIVEAUX

INFORMATIONS PRENEURS