

YACHTING VILLAGE

BATIMENTS A, B ET C



CAHIER DES CHARGES PRENEURS

1. PRESENTATION GENERALE

Localisation / Accès :

- Les bâtiments A, B et C sont situés sur la zone Yachting Village, en entrée de site, accessible par la voie principale d'accès aux différentes plateformes du site des Chantiers Navals de La Ciotat.
- Accès piétons : par le trottoir aménagé et accessible PMR en pied de bâtiments.
- Accès véhicules/2 roues : par la voie principale du site depuis l'entrée des Chantiers Navals. Les bâtiments disposent de places de stationnement à proximité (environ 150 places VL autour des bâtiments dont une dizaine accessible PMR – certaines places sont prévues prééquipées Infrastructures de Recharge pour Véhicules Electriques : IRVE) et un abri 2 roues de 150m² environ localisé à l'interface des 3 bâtiments. Les ateliers disposent d'un emplacement réservé devant les portes sectionnelles (livraisons, ...).

Le programme se compose de :

- 3 bâtiments en structure métallique :
Bâtiment A : emprise au sol 2390m² composé de 9 lots ateliers avec mezzanines
Bâtiment B : emprise au sol 2900m² composé de 7 lots ateliers avec mezzanines
Bâtiment C : emprise au sol 1845 m² composé de 4 lots ateliers avec mezzanines
Les surfaces sont indiquées sur les plans de cellules en annexe 1.
- Des aménagements extérieurs : voiries, stationnements, espaces stockage, espaces verts. La machine cintreuse FRORIEP existante sera conservée de même qu'un accès à la source du Pré.

Le présent document est non exhaustif ; il vise à décrire les aménagements prévus par LCS et stipule les obligations et les règles à respecter par chacun des preneurs des locaux d'activités.

LCS pourra modifier à tout moment les dispositions présentées au présent document.

LCS pourra être amenée à modifier les prestations énumérées dans le présent document et à les remplacer par des prestations globalement équivalentes.

Il en sera de même si des impératifs techniques ou réglementaires mettaient LCS dans l'obligation de renoncer définitivement à telle ou telle disposition de prestation prévue.

En outre, le preneur ne pourra en aucun cas réclamer l'une ou les prestations prévues au présent descriptif.

Les preneurs réalisent l'aménagement intérieur des locaux en respectant les normes en vigueur et les règles de l'art, ainsi que le présent document.

Le preneur accepte toutes les servitudes de réseaux, toutes les servitudes de gaines et s'engage à ne pas les modifier.

Pour son aménagement, ou tous travaux/installations ultérieurs à cet aménagement, chaque preneur doit recueillir l'autorisation préalable de LCS sur la base **d'un dossier complet détaillé**. LCS vérifiera notamment le respect du projet au présent document. **Les preneurs ne doivent réaliser aucun travaux ni aucune installation sans l'autorisation de LCS.**

Chaque projet d'aménagement doit obligatoirement prendre en compte les normes en vigueur et doit faire l'objet d'études détaillées (bureau d'études) avant d'être soumis à l'accord de LCS.

Les preneurs doivent impérativement indiquer si leurs installations sont classées ICPE (installations classées pour la protection de l'environnement) que ce soit en régime déclaration ou autorisation. En cas d'installation ICPE, le preneur doit impérativement prendre un bureau d'études spécialisé qui vérifiera et fournira une attestation validant la compatibilité des activités et aménagements avec le bâtiment (coupe-feu des ateliers vis-à-vis des tiers, conditions de ventilation, nuisance sonore...).

Tous les travaux d'adaptations nécessaires pour rendre l'installation conforme seront à la charge du preneur concerné et seront soumis à l'autorisation LCS.

LCS a intégré dans la demande de permis de construire modificatif déposée en juillet 2020, les demandes des preneurs validées ayant une incidence sur les façades et toitures extérieures des bâtiments (modification des menuiseries, mise en œuvre par les preneurs de cheminées...). Toute modification (avec incidence façades/toitures) demandée ultérieurement au dépôt de la demande de permis de construire modificatif et validée par LCS devra faire l'objet d'une demande de permis de construire ou déclaration préalable par le preneur qui devra obtenir l'autorisation d'urbanisme avant toute mise en œuvre.

2. SECURITE INCENDIE

La voie créée dessert les 3 bâtiments et se reboucle sur la voie principale du site pour éviter toute manœuvre de retournement des camions. Cette voie de 7m de large est accessible aux véhicules de secours qui pourront intervenir aisément sur les façades principales des bâtiments.

Les besoins en défense incendie sont de 240m³/heure pendant 2 heures soit un fonctionnement de 2 poteaux doubles en simultanée pendant 2 heures. 4 poteaux incendie sont prévus sur la zone.

En cas d'incendie, les eaux polluées seront isolées : mise en place de vannes martelières en amont des séparateurs hydrocarbures et isolement des eaux surfaciques par la création de 2 plateaux en surélévation en amont des raccordements aux voies existantes. Ces systèmes permettront de retenir les eaux polluées sur la chaussée et dans les canalisations.

Pour répondre aux capacités actuelles du réseau et sur demande du SDIS : le bâtiment B, compte tenu de son emprise, sera isolé par une cloison coupe-feu 2h (entre les cellules 16 et 10).

Etant donné que les planchers bas des derniers niveaux se situent à moins de 8m de haut par rapport à la voie, il n'y a aucune exigence de stabilité au feu de la structure des bâtiments selon le Code du Travail. De même, il n'y a aucune contrainte d'isolement entre tiers.

Les locaux remis respecteront les dispositions du Code du travail. Dans ce contexte, Chaque preneur devra mettre en œuvre dans son local toutes les dispositions réglementaires liées à son activité (y compris si activités spécifiques dépendant d'une autre réglementation ICPE ou autre...). Il devra prévoir toutes les protections incendie nécessaires en fonction de son risque.

Chaque cellule du bâtiment A dispose d'un accès principal de 2 UP (Cellule 1 : un accès de secours complémentaire de 1 UP).

Chaque cellule des bâtiments B et C dispose d'un accès principal de 2 UP et d'une issue de secours 1 UP.

Les dégagements doivent être conformes aux articles R4216-5 à 12 du code du travail.

Les dégagements de chaque atelier sont indépendants.

Chaque bâtiment accueillera au maximum 300 personnes.

Il est prévu par chaque preneur moins de 25 personnes par atelier.

Des lanterneaux de désenfumage sont mis en œuvre par LCS en fonction de la surface de chaque cellule avec dispositif de manœuvre accessible au RDC (entretien à charge de chaque preneur).

Il est strictement interdit d'encloisonner totalement les escaliers d'accès aux mezzanines (au moins une face ouverte sur l'atelier) et de les recouvrir par un plafond.

Chaque local doit être équipé d'extincteurs adaptés aux risques (notamment électriques), d'une alarme de type 4 et de consignes de sécurité incendie de manière très apparente positionnées près des issues donnant sur l'extérieur. **Ces équipements et la signalétique associée sont à la charge des preneurs qui doivent en assurer l'entretien réglementaire.**

La liaison avec les sapeurs-pompiers se fait par téléphone urbain dont la fourniture est à la charge des preneurs.

Chaque preneur est responsable de son local en totale autonomie vis-à-vis de la sécurité incendie et doit respecter la réglementation en vigueur.

Le SDIS demande à ce que chaque lot fasse l'objet d'une étude spécifique liée à son activité et déposée auprès des services compétents de la commune.

3. POLLUTION DES SOLS

Suite aux investigations menées, des pollutions des sols en place ont été relevées, résultats de l'activité passée du site sur cet espace. LCS a fait réaliser en août 2019 par SOCOTEC Environnement un plan de gestion basé sur les résultats issus des diagnostics ainsi qu'une Analyse des Risques Résiduels prédictive basée sur les mesures effectuées sur les gaz du sol prélevés sur site. L'objectif était de préciser les modes de traitement à mettre en œuvre et de vérifier de manière prédictive à l'aide de modèles, l'existence ou non d'éventuels risques sanitaires après traitement des sources de pollution.

Les scénarii ont été validés d'un point de vue sanitaire par une Analyse des Risques Résiduels prédictives (rapport SOCOTEC ENVIRONNEMENT EL7P119689 du 30/08/2019) qui a conclu en l'absence de risques sanitaires après mise en œuvre des mesures de gestion proposées (évacuation de 2 poches polluées en HCT et PCB réalisée au démarrage des travaux).

Par ailleurs, dans le cadre du projet d'aménagement, il a été mis en œuvre les recommandations SOCOTEC ENVIRONNEMENT suivantes :

- recouvrement de l'ensemble des terres du site par de l'enrobé, une dalle béton ou au moins 30 cm de terres saines afin d'éviter tout contact entre les sols du site qui seront toujours impactés par des contaminations diffuses (métaux lourds, hydrocarbures, PCB) après dépollution et les futurs employés du site,
- pompage, dégazage et évacuation en filière spécifique de la cuve de stockage d'hydrocarbures toujours présente au droit de la zone de pollution concentrée en HCT

4. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ACOUSTIQUES

Les preneurs devront désigner, en fonction de leurs activités/aménagements dans les cellules, les locaux soumis à la réglementation RT2012 et devront mettre en œuvre les isolations/équipements conformes à la réglementation. Le preneur mettra en œuvre ses installations de chauffage, climatisation, ventilation en fonction de son usage et conformément à la réglementation.

Les caractéristiques thermiques minimales des équipements mis en œuvre par LCS sont précisées ci-après (bardages, menuiseries, couvertures). Si besoin, le preneur pourra se rapprocher de LCS en phase chantier pour obtenir les fiches techniques des équipements effectivement mis en œuvre.

Les ateliers du Yachting Village se trouvent à proximité directe d'habitations. A ce titre, chaque preneur est en charge de mettre en œuvre les dispositions nécessaires (isolement acoustique, dispositifs spécifiques, pièges à sons...) permettant de respecter la réglementation en vigueur et de prévenir les troubles anormaux de voisinage de quelle que nature qu'ils soient.

5. DESCRIPTIF TECHNIQUE

Sauf autorisation particulière de LCS, les preneurs sont dans l'obligation de réaliser des aménagements techniques conformes aux spécifications faites par LCS.


Les locaux sont livrés bruts, tous les aménagements intérieurs sont à la charge du preneur.

Toutes les demandes spécifiques preneur (ajout ou modification de menuiseries/portes, charges plus importantes, caniveaux/regards grilles et séparateurs hydrocarbures, fondations pour potence, ouvertures spécifiques en façades, augmentation puissance...) **sont à la charge financière du preneur. Ces demandes ont été formulées en phase de préparation des travaux - LCS ne peut plus traiter de nouvelle demande.**

	Éléments mis en œuvre par LCS	Éléments et/ou obligations à charge du preneur
Sol	<p>Ateliers : Dallage béton finition avec couche d'usure adaptée</p> <p>Mezzanine : Dalle béton finition lisse (plancher collaborant)</p> <p>Charges admissibles dans ateliers : 1000 kg/m² (charges uniformément réparties)</p> <p>Charges admissibles sur mezzanine : 250 kg/m² (demande spécifique cellule 19 : 1000 kg/m²)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Si le preneur souhaite réaliser un revêtement de sol, il le réalisera de la façon suivante : la différence entre le niveau brut (avant aménagement) et le niveau fini (avec revêtement) ne doit pas être supérieure à 1 cm. Mise en œuvre d'un seuil de finition au niveau des portes d'accès. Compte tenu des caractéristiques du dallage en RDC, la pose de carrelage n'est pas adaptée. Il convient de prévoir une solution en sol souple ou autre revêtement de type non adhérent. - Il est strictement interdit au preneur de réaliser des tranchées, passages de réseaux ou autres dans le sol mis à disposition. Seuls sont autorisés des percements superficiels pour fixation de mobilier, équipements et cloisons. Les réservations dans les planchers de mezzanines sont autorisées dans le respect des dispositions présentées en annexe 2.
Structures Murs Bardages couvertures	<p>Fondations : renforcement de sol par inclusions rigides / semelles selon étude géotechnique</p> <p>Structure porteuse métallique (poteaux, portiques, pannes de toiture, contreventement, palées de stabilité, ossatures diverses) avec protection anticorrosion (C5 M). Aucune protection au feu n'est mise en œuvre.</p> <p>Murs séparatifs entre lots : murs en agglomérés creux de 20 cm enduits 2 faces</p> <p>Mur porteur en béton armé coupe-feu 2h entre cellules 16 et 10 du bâtiment B</p> <p>Parois extérieures : Bardage double peau en tôle d'acier (conforme RT2012 : épaisseur >16cm et $\lambda \leq 0.038$). Passage des réseaux d'éclairage extérieur entre les 2 peaux.</p> <p>Intégration des réservations demandées par les preneurs en phase de préparation.</p> <p>Couverture : Bac acier double peau (conforme RT2012 : épaisseur >20cm et $\lambda \leq 0.038$) – Habillage d'isolement CF1 h pour les tranches de complexe toiture sous les sheds au droit des murs séparatifs entre lots.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Interdiction au preneur de modifier ou altérer les éléments structurels (poutres, poteaux, planchers...) et les menuiseries. - Le preneur devra mettre en œuvre tout système de protection incendie (flocage et/ou peinture intumescente) sur la structure en fonction du risque lié à son activité. Le matériau mis en œuvre devra être compatible avec le traitement Anti corrosion de la structure (se rapprocher de LCS). - Autorisation de mettre en œuvre sur la structure métallique un pont roulant dans les limites précisées en annexe 2 (disposition et charges) et en conformité avec les dispositions présentées en annexe 2. - Autorisation pour les preneurs ayant fait une demande spécifique (cellules 6 et 17) de mettre en œuvre des potences selon les dispositions présentées en annexe 2. - Autorisation d'aménager les ateliers et mezzanines avec des cloisons modulaires et systèmes de faux-plafonds. - Le preneur ne peut en aucun cas modifier ou altérer les éléments de protection incendie existants, afin de préserver le respect des normes en matière de protection incendie.

	Éléments mis en œuvre par LCS	Éléments et/ou obligations à charge du preneur
	<p>Lanterneaux d'éclairage / désenfumage suivant plans de masse avec commande d'ouverture pneumatique au RDC pour ceux servant au désenfumage. Intégration des réservations demandées par les preneurs en phase de préparation.</p> <p>LCS se réserve le droit de disposer des panneaux photovoltaïques en toitures des bâtiments pour injection de l'électricité créée dans le réseau public ou privé du site.</p> <p>Mezzanine : structure métallique, plancher collaborant et escalier métallique (suivant plan) en acier galvanisé et marches en caillebotis (maille 30x30). Garde-corps uniquement sur les escaliers. Mise en œuvre des réservations transmises par les preneurs en phase de préparation (hors cellule 16).</p> <p>Coursive technique : structure / platelage caillebotis en acier galvanisé 30x30 (charge admissible 350 kg/m² sauf pour la cellule 16 : 500 kg/m²) - Bardage microperforé sinusoidal avec traitement par galvanisation et prélaquage.</p> <p>Traitements des eaux pluviales : Chéneaux en tôle d'acier isolés ou non isolés (si extérieurs) et descentes EP en PVC avec protection en partie basse.</p> <p>Menuiseries extérieures : Menuiseries en aluminium à rupture de ponts thermiques avec double vitrage isolant certifié CEKAL (Uw :1,40 W/m²°C et Ug :1,10 W/m²°C). Les vitrages seront sécurisés SP10 côté extérieur en RDC et sécurit 44.2 côté intérieur pour</p>	<p>- Toutes les fixations réalisées par le preneur sont de son entière responsabilité et doivent être exécutées de manière à maintenir l'isolation et la stabilité des éléments. Les bacs de couverture ne peuvent être utilisés pour supporter des équipements. Les suspentes doivent être accrochées sur les éléments de charpente.</p> <p>- Le preneur n'apportera aucune modification à la toiture et à la façade (hors remplacement d'éléments dégradés de leur fait). Aucun équipement ne sera disposé en toiture.</p> <p>Les preneurs ayant demandé en phase de préparation à pouvoir mettre en œuvre des cheminées devront impérativement respecter les implantations/dimensions transmises et figurant au permis de construire modificatif. Les fixations seront à faire contrôler par le preneur. Les cheminées devront être en finition chromée/inox et de préférence de forme circulaire.</p> <p>Les dispositions à respecter au niveau des réservations sont présentées en annexe 2. Si des réservations sont réalisées ultérieurement par le preneur, elles devront respecter les dispositions techniques des produits en place pour rétablir l'étanchéité et la tenue des ouvrages et être réalisées conformément aux dispositions de l'annexe 2. Les travaux devront être réalisés par une entreprise qualifiée et acceptée par LCS. Notre maître d'œuvre déconseille tout usage des lanterneaux en toiture pour une autre utilisation (ventilation, ouvrant...). Interdiction de modification du système mis en œuvre.</p> <p>- Les preneurs doivent impérativement en fonction de leur aménagement équiper les mezzanines de garde-corps réglementaires ou cloisons empêchant tout risque de chute. Les preneurs souhaitant réaliser des réservations dans les planchers des mezzanines doivent respecter les dispositions de l'annexe 2.</p> <p>- Les preneurs doivent impérativement mettre en œuvre leurs équipements techniques extérieurs sur la coursive technique. Aucun équipement ne sera accepté en façades et toitures des bâtiments. En l'absence de coursives techniques (cellules 7 et 8), les équipements sont acceptés au sol à l'arrière du bâtiment.</p> <p>- Les preneurs doivent impérativement laisser libre d'accès les descentes EP intérieures et les regards en pied de chute. En cas de problème, LCS doit avoir accès aux chéneaux, descentes EP et regards.</p> <p>- Après prise de possession des lieux, les preneurs peuvent changer les serrures d'accès à leur atelier. Les preneurs ne doivent pas modifier ou altérer les menuiseries et portes mises en œuvre. La mise en place de barreaudage anti-effraction</p>

	Éléments mis en œuvre par LCS	Éléments et/ou obligations à charge du preneur
	<p>les allèges vitrées en R+1 sans coursive extérieure. Les châssis ouvrants sont indiqués sur les plans. Les châssis vitrés des Sheds seront pare flamme 1/2h.</p> <p>Portes d'accès principales : Portes aluminium doubles vantaux vitrées (double vitrage isolant) : SP10 côté extérieur, serrure 3 points, bouton moleté côté intérieur, ferme-porte, crémone pompier.</p> <p>Portes secondaires issues de secours (pour les lots concernés) : Porte acier simple vantail isolée, serrure 3 points, barre anti-panique.</p> <p>Porte sectionnelle : Porte métallique isolée et motorisée avec 2 lignes de hublots (dimensions suivant plans).</p> <p>Aucun dispositif d'entrée d'air n'est prévu sur les menuiseries.</p> <p>Demande spécifique preneur cellule 11 : Porte métallique à deux vantaux en panneau microperforé avec serrure et bouton moleté intérieur.</p> <p>Echelle à crinoline pour accès toiture : une par bâtiment avec accès sécurisé.</p>	<p>n'est pas autorisée.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les preneurs sont autorisés à apposer leur logo ou de la signalétique en adhésif sur les vitrages de la porte d'accès exclusivement. - Il est strictement interdit aux preneurs d'accéder et d'intervenir sur la toiture sauf autorisation LCS.
<p>Equipements techniques</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Niches techniques en façade de cellule en agglomérés creux avec portes pleines aciers (sauf cellule 20 demande spécifique en ventelles et cellule 16 pour le gaz) avec dispositif de verrouillage de type carré ou triangle (accès ENEDIS, SEMM, ORANGE...). Equipements : <ul style="list-style-type: none"> ✓ coffret ENEDIS avec tableau de comptage ENEDIS à l'intérieur de la cellule sur le mur de la niche pour les puissances inférieures ou égales à 36kVa (disjoncteur abonné) et sectionneur dans la niche pour les puissances supérieures à 36 kVa. Les puissances prises en compte sont celles transmises par les preneurs en phase de préparation. ✓ Compteur d'eau SEMM (DN30) ✓ Fourreaux télécom vers regards extérieurs publics - Pose des points de démarcation optiques (PDO) dans chaque niche, pose des DTIO et leurs liaisons optiques vers les PDO. Réseaux fibre jusqu'à la niche. ✓ Demande spécifique alimentation gaz cellule 16 - Réseaux sous dallages de récupération des eaux usées (raccordement sur le réseau sanitaire public) et des eaux pluviales. Les points d'évacuation des eaux usées mis en œuvre ont été définis avec les preneurs en phase de préparation. - Demande spécifique preneurs : mise en œuvre caniveau/siphon de sol/regard grille dans la cellule et séparateur hydrocarbures devant la cellule suivant demandes preneurs (fourreaux entre séparateur et niche 2Ø32) <p>Demandes :</p>	<ul style="list-style-type: none"> - le preneur fera les percements nécessaires dans le mur de la niche technique pour ses passages de réseaux (eau, gaz, alimentation séparateur hydrocarbures...) - Pour les puissances supérieures à 36kVa, chaque preneur a la charge de la mise en œuvre du disjoncteur à proximité immédiate du tarif jaune. - Chaque preneur doit réaliser l'aménagement intérieur du local : tableaux, distributions électriques, équipements, éclairages de sécurité, centrale incendie si nécessaire, distribution d'eau, collecte EU/EV hors dallage, distribution télécom... Le preneur doit obtenir le consuel après aménagement de son local pour la mise en service de son compteur électrique. Le preneur doit alimenter la porte sectionnelle suivant les préconisations du fournisseur dans la notice qui est remise en annexe à l'état des lieux lors de la mise à disposition du local. - Il est strictement interdit au preneur de réaliser des saignées dans les murs ou le sol pour le passage de câbles ou de canalisations / tuyauteries fluides... - Chaque preneur concerné devra alimenter son séparateur hydrocarbure et passer son câble de report d'alarme par les fourreaux prévus par LCS dans la niche technique. - Chaque preneur doit mettre en œuvre sa

	Éléments mis en œuvre par LCS	Éléments et/ou obligations à charge du preneur
	<p>Cellule 1 : pointe diamant vers regard grille</p> <p>Cellule 7 : caniveau, pente et séparateur hydrocarbures</p> <p>Cellule 9 : siphon de sol</p> <p>Cellule 13 : pointe diamant vers regard grille</p> <p>Cellule 17 : pointe diamant vers regard grille et séparateur hydrocarbures</p> <p>Cellule 18 : pointe diamant vers regard grille et séparateur hydrocarbures</p>	<p>production de chauffage climatisation ainsi que sa distribution, ses unités terminales, le réseau de collecte des condensats vers les réseaux eaux usées.</p> <p>- Chaque preneur doit mettre en œuvre un système de ventilation des locaux adapté à son activité. Le système sera soit disposé en coursive technique soit à l'intérieur de l'atelier. Les entrées d'air seront préférentiellement installées en façade des bâtiments.</p> <p>- Chaque preneur mettra en œuvre les équipements nécessaires à son activité en prévoyant les isolements conformes à la réglementation.</p>
Extérieurs	<p>- Aménagement des espaces extérieurs : cheminements éclairés sous coursives, éclairages en façades et candélabres (LED), trottoirs, places de stationnement avec places accessibles PMR, prééquipement IRVE... Alimentation des équipements extérieurs depuis les services généraux.</p>	<p>- Interdiction aux preneurs de modifier ou d'intervenir sur les extérieurs.</p> <p>- Pour la signalétique enseigne : chaque preneur fait poser sur les bardages micro perforés un adhésif de leur logo/enseigne en noir RAL 9011 ou blanc RAL 9010 et dans la limite d'une surface de 6m de long par 1m de haut positionnée au niveau R+1 (hauteur du garde-corps coursive). Un projet sera transmis à LCS pour validation.</p> 

6. REGLES D'USAGE

Chaque preneur gère son local et ses installations en totale autonomie.

Pour rappel, le preneur ne doit pas transformer les locaux sans accord de LCS.

Le preneur doit souscrire une assurance contre les risques locatifs et la remettre à LCS avant son entrée dans les lieux.

- **Gardiennage**

Le preneur est seul responsable de ses locaux que ce soit pendant ses heures d'ouverture ou en dehors. Il devra conserver le système de fermeture précisé ci-dessus mais est autorisé à installer tout système d'alarme/vidéosurveillance intérieur de son choix, ou tout système de contrôle d'accès.

Un système de vidéosurveillance sera prévu ultérieurement sur l'ensemble des voies extérieures et géré par LCS.

- **Surfaces**

Suivant plans en annexe 1.

- **Usage des ateliers**

Compte tenu de l'ambiance marine et du classement anti corrosion des éléments de construction, les portes des ateliers doivent être maintenues fermées (pas d'activités avec portes ouvertes sur l'extérieur). Les activités des preneurs doivent respecter une hygrométrie inférieure à 5g/m3 (hygrométrie moyenne).

- **Divers**

Chaque preneur s'engage à ne pas dégrader les extérieurs et à n'effectuer aucun stockage sans autorisation LCS. Il est strictement interdit d'entreposer quoi que ce soit, même de façon provisoire ou temporaire sans autorisation.

Des zones extérieures seront aménagées pour le stockage ([zones de stockage sur plan en annexe 1 et arrière cellules 16, 10 et 11](#)). Des espaces sur ces zones pourront être loués pour stockage en containers ou mise en place d'une benne à déchets fermée (1 container extérieur 20 pieds ou 40 pieds max ou une benne fermée par cellule selon disponibilité). Les demandes écrites pour l'occupation de zones extérieures de stockage devront être transmises à LCS.

Les issues de secours doivent être laissées constamment libres de tout objet.

Chaque preneur est en charge de la collecte et du traitement de ses déchets. Il est strictement interdit aux preneurs de disposer des éléments sur le trottoir ou à l'aplomb de celui-ci (panneaux publicitaires, jardinières, containers poubelles...).

Les boîtes aux lettres des locaux sont situées en extérieur sur l'espace dédié des Chantiers Navals juste après l'entrée dans le site.

- **Charges**

Charges individuelles :

Chaque preneur contracte tous les abonnements directs pour la fourniture d'électricité, eau, téléphone, enlèvement des déchets... et en règle les quittances de manière à ce que LCS ne puisse être recherchée, ni inquiétée à ce sujet.

[Cas de la fibre : Chaque preneur contractera auprès de LCS la prestation de fourniture d'accès internet par la fibre optique. Se rapprocher de LCS à ce sujet.](#)

Entretien/Maintenance : Chaque preneur assure l'entretien courant, [les vérifications réglementaires](#), la maintenance ainsi que les réparations locatives de l'ensemble de la surface et des équipements mis à disposition. Il est tenu de réparer ou remplacer l'ensemble des éléments dégradés (y compris les menuiseries) sans pouvoir exiger une quelconque participation financière de LCS. Dans ce cas, le preneur devra remplacer par le même matériau ou équipement ou par un matériau ou équipement équivalent dûment justifié auprès de LCS ; il devra pour les éléments extérieurs tenir compte des impératifs suivants : respect de la charte aspect et couleur de toutes les menuiseries extérieures et éléments de façades. Il doit notamment faire réaliser l'entretien et les vérifications réglementaires de la porte sectionnelle motorisée. L'entretien des séparateurs hydrocarbures est à la charge du preneur concerné qui devra fournir annuellement un rapport d'entretien à LCS.

- **Entretien propriétaire**

LCS prendra à sa charge les dégradations occasionnées par la vétusté (gros entretien, grosses réparations, réfection, ravalement), les vices de construction ou de malfaçon (hors aménagements intérieurs réalisés par le preneur).

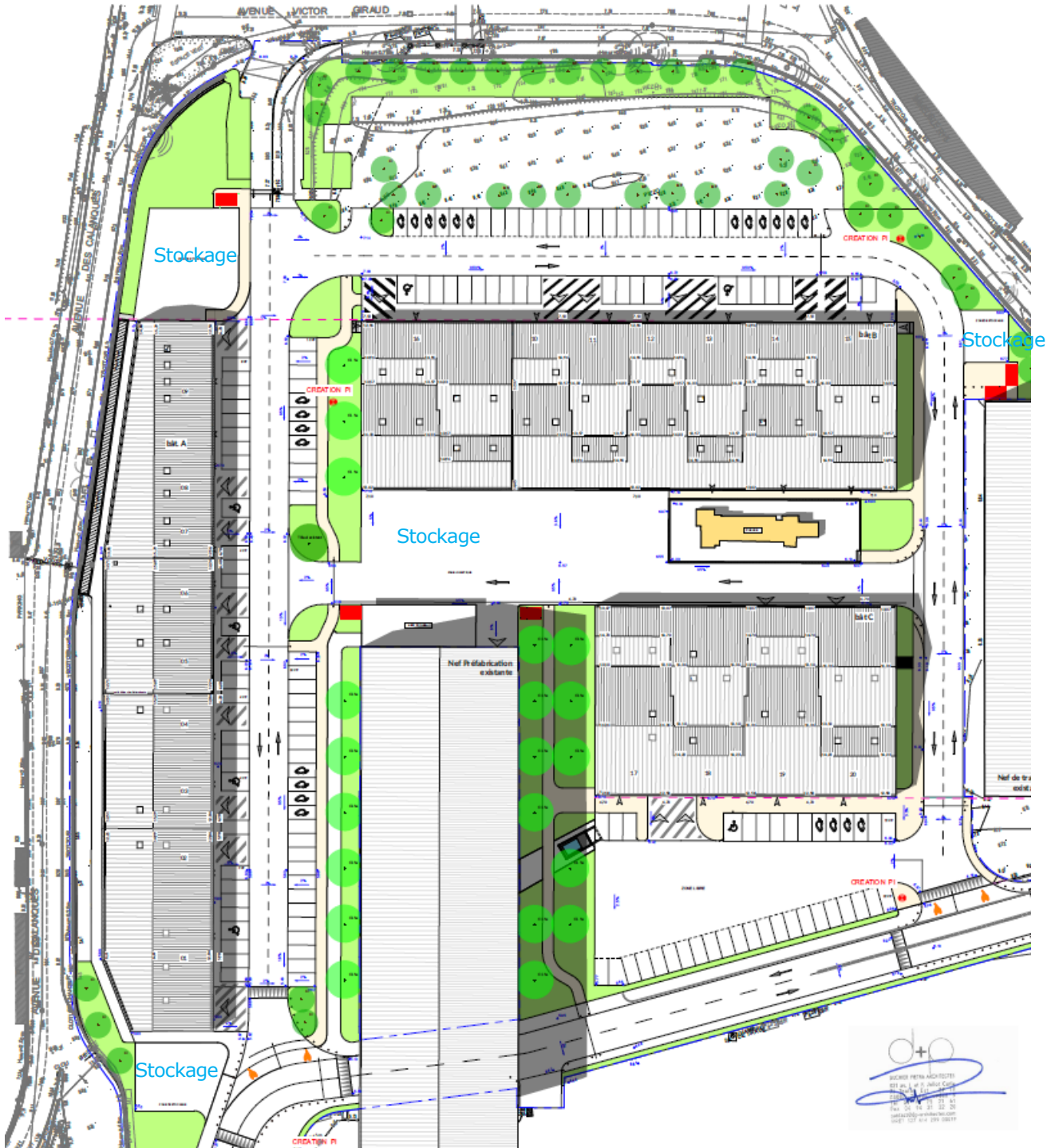
ANNEXES

Annexe 1 : Plan des extérieurs, Carnet des cellules

Annexe 2 : Dispositions à respecter

ANNEXE 1

Plan des Extérieurs et Carnet des cellules



Carnet des Cellules : Fichier joint

ANNEXE 2

Dispositions à respecter

1- Dispositions à respecter pour la mise en œuvre de ponts roulants (ou potences) sur la structure métallique :

Les trames concernées par la possibilité de pose d'un pont roulant sont celles au droit des portes sectionnelles.

Les preneurs ont à leur charge la fourniture et la pose de l'ossature porteuse et du chemin roulant. Tous les éléments devront être en profilés métallique du commerce (S275). Les poutres du chemin de roulement devront boulonnées sur les corbeaux. Et ces derniers pourront être fixés sur les poteaux principaux par moyen d'assemblage boulonnés ou soudés selon le cas. *Les corbeaux devront être dimensionnés de manière à ce que les descentes eaux pluviales se trouvent hors emprise du chemin de roulement du pont roulant.*

Le dimensionnement des profilés métalliques devra être conforme à la norme NF EN 1993-6.

Charges maxi des ponts-roulants* : exploitation 3000 kg
Poids du pont (poutre + palan) 1240kg
Poids des chemins de roulement 75kg/ml (IPE/HEA)

**hors cellule 17 dont les caractéristiques des ponts roulants ont été transmises lors de la conception (type 1 : exploitation 6300kg, poids du pont 1700kg, poids des chemins de roulement 88kg/ml/ type 2 : exploitation 3200kg, poids du pont 1240kg, poids des chemins de roulement 75kg/ml)*

Le Preneur est tenu de respecter les prescriptions relatives aux matériaux pour construction métallique.

Tous les produits utilisés seront neufs et devront correspondre aux normes en vigueur, quant à leurs dimensions et tolérances, ainsi qu'aux nuances et qualités des matériaux employés.

Les produits en acier doivent être conformes aux spécifications de la norme NF EN 1090-2.

Rappel : Pour tous les produits laminés à chaud les nuances autorisées sont celles désignées S235, S275, et S355 par la norme NF EN 10025.

Le Preneur devra missionner un Bureau de Contrôle pour vérifier la conception du chemin de roulement et certifier que la mise en œuvre de cet équipement (y compris les prestations électriques) répond à toutes dispositions réglementaires.

Seule la cellule 17 a fait la demande spécifique de poser une potence sur structure métallique (250kg à 4m sur 2 poteaux désignés sur plan). Les potences seront fixées sur les poteaux principaux par moyen d'assemblage boulonnés ou soudés selon le cas. Le dimensionnement des fixations est à la charge du preneur suivant les préconisations du fournisseur de potence.

Toutes les fixations réalisées par le preneur sont de son entière responsabilité.

Le Preneur devra faire certifier la mise en œuvre de ces équipements (y compris les prestations électriques) par un bureau de contrôle.

2- Dispositions à respecter pour la mise en œuvre de ponts roulants autonomes sur le dallage :

Si le pont roulant mis en œuvre par le preneur est autonome, les porteurs doivent impérativement respecter la charge répartie au sol de 1t/m² (dans le cas contraire, il y a un risque de poinçonnement de la dalle).

3- Dispositions à respecter pour la mise en œuvre de potences sur les fondations prévues à cet effet :

Disposition exclusivement pour la cellule ayant fait la demande spécifique (cellule 6).

Le preneur pourra fixer dans le massif de fondation prévu à cet effet une potence auto stable dont les caractéristiques ne dépasseront pas les critères suivants : Charge Utile 450 kg sur 4,00 mètres

La potence pourra être fixée sur le massif au moyen de tiges d'ancrage scellées chimiquement.

Il est strictement interdit au preneur de réaliser des saignées dans le massif.

Le dimensionnement des scellements est la charge du preneur suivant les préconisations du fournisseur de potence.

Toutes les fixations réalisées par le preneur sont de son entière responsabilité.

Le Preneur devra faire certifier la mise en œuvre de ces équipements (y compris les prestations électriques) par un bureau de contrôle.

4- Dispositions à respecter pour la mise en œuvre de réservations dans les bardages et couvertures et pour assurer l'étanchéité autour des conduits posés :

En phase de préparation de chantier, chaque preneur a indiqué les réservations à mettre en œuvre pour sa cellule à LCS.

En cas de nécessité de mettre en œuvre de nouvelles réservations dans le bardage ou la couverture, celle-ci seront réalisées par le preneur et sous sa responsabilité en respectant les dispositions ci-après :

Réservations dans le bardage en façades :

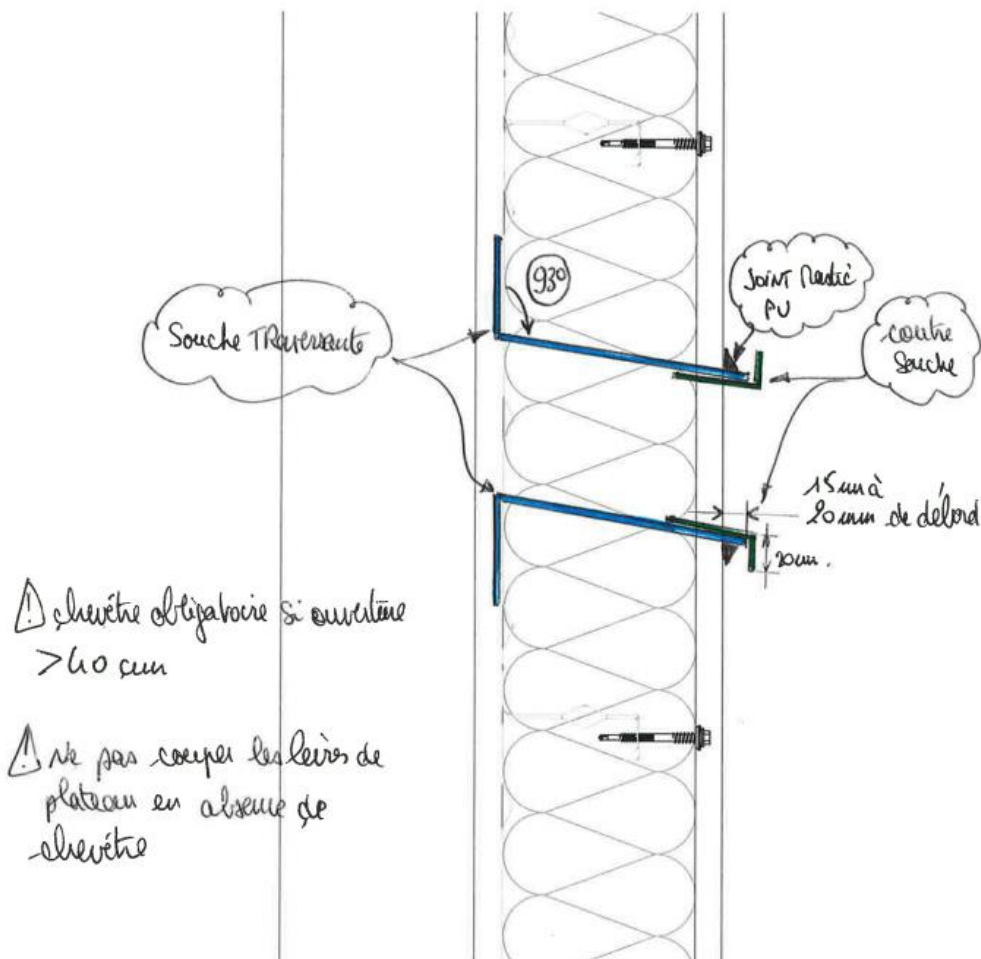
Réalisation d'un chevêtre obligatoire en cas de sortie > 40cm

Ne pas couper les plateaux au niveau de leurs lèvres de jonction en absence de chevêtre.

Réaliser/poser une souche traversante pentée à 93° vers le bas et posée de l'intérieur vers l'extérieur.

Jointer au mastic PU le contour de la découpe du bardage.

Poser une contre souche du côté extérieur (pente inverse à 87°), ajuster dans la première.



Réservations dans la couverture :

Réalisation de chevêtre N°1 obligatoire sous plateau de couverture en cas de souche > 40cm

Réalisation de chevêtre N°2 obligatoire sous bac de toiture en cas de souche > 40cm. (Cette prestation impose le démontage du bac sec extérieur).

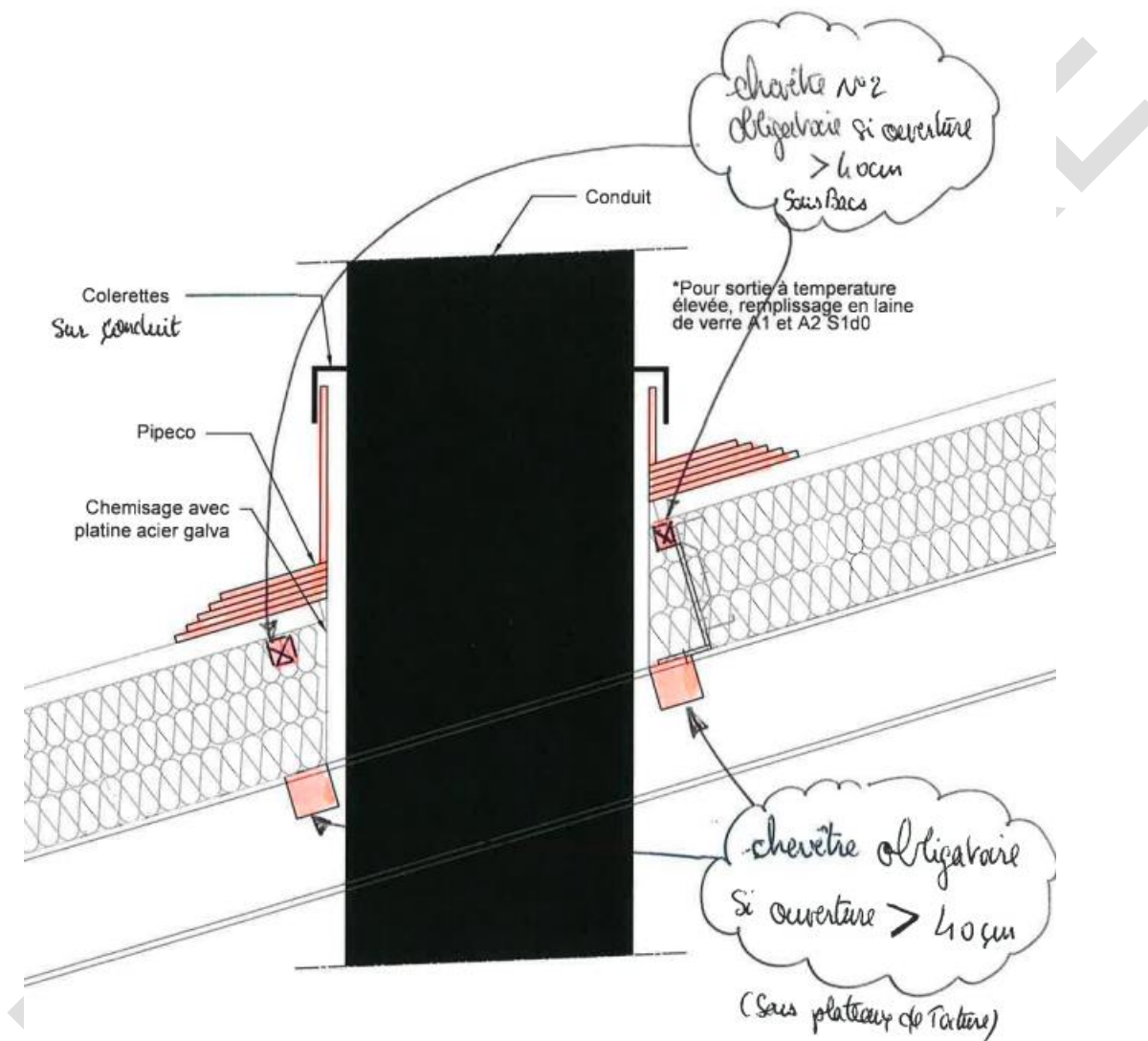
Découper le bac et le plateau à la dimension du chemisage.

Réaliser /poser un chemisage en acier, posé dans le fond des plateaux et montant à 5cm au-dessus du haut du pipeco.

Poser le pipeco et l'étancher sur le chemisage.

Poser le conduit dans le chemisage.

Le conduit doit-être équipé de colerette périphérique au niveau haut du chemisage pour assurer l'étanchéité.



5- Dispositions à respecter pour la mise en œuvre de réservations dans le plancher de la mezzanine :

Ces réservations seront réalisées par le preneur et sous sa responsabilité en respectant les dispositions ci-après :

Dimensions maximales des réservations : 200mm. Si une nervure est coupée, il faut réaliser un renfort (cornière) fixé perpendiculairement aux nervures de chaque côté de la réservation.

Espacement minimal entre 2 réservations : 600mm

Modalités de réalisation des réservations : réalisation par carottage.