

PEM DE BEZIERS

Coque commerciale - Locaux loueurs & concédé



Adresse du Projet :

14 Bis Boulevard de Verdun
34500 BEZIERS

N° LIGNE : 640 000
(Bordeaux-Saint-Jean à Sète-Ville)

N° UT : 006180J N° Bât :

GARES & CONNEXIONS - Direction Régionale des Gares Occitanie & Sud

Directeur de projets : Issam SMIE

Adresse : 101 Allée de Delos - BP 91242 - 34011 Montpellier cedex 1

Email : issam.smie@reseau.sncf.fr

Tel : 06 25 52 04 65



MAITRISE D'OUVRAGE

GARES & CONNEXIONS - Direction Régionale des Gares Occitanie & Sud

Architecte : Armelle FABRY

Adresse : 4 rue Léon Gozlan - 13 003 Marseille

Email : armelle.fabry@sncf.fr

Tel : 06 09 18 93 52



ARCHITECTE

CPTA

HALLE SERNAM - COQUE COMMERCIALE - LOCAUX LOUEURS ET CONCEDE

CAHIER DES PRESCRIPTIONS TECHNIQUES ET ARCHITECTURALES

Code affaire : 1016443-00

Date : Avril 2025

Echelle : Divers

SNCF

BS

COM

CPTA

A - 2 0 0 1

B

EMETTEUR

LOCALISATION

PROJET

PHASE

METIER + NUMERO DU DOCUMENT

INDICE

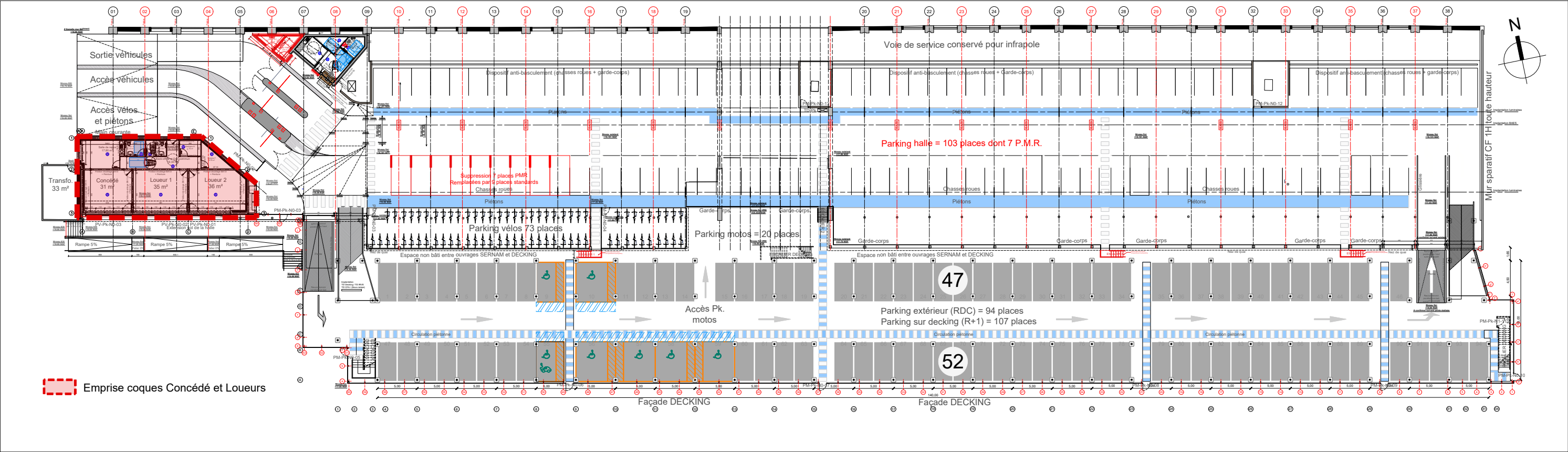
B	30/04/2025	K. LETERTRE	2ème diffusion - Actualisation de la façade sud suite démolitions complémentaires
A	30/09/2024	K. LETERTRE	1ère diffusion
IND.	DATE	NOM	MODIFICATIONS



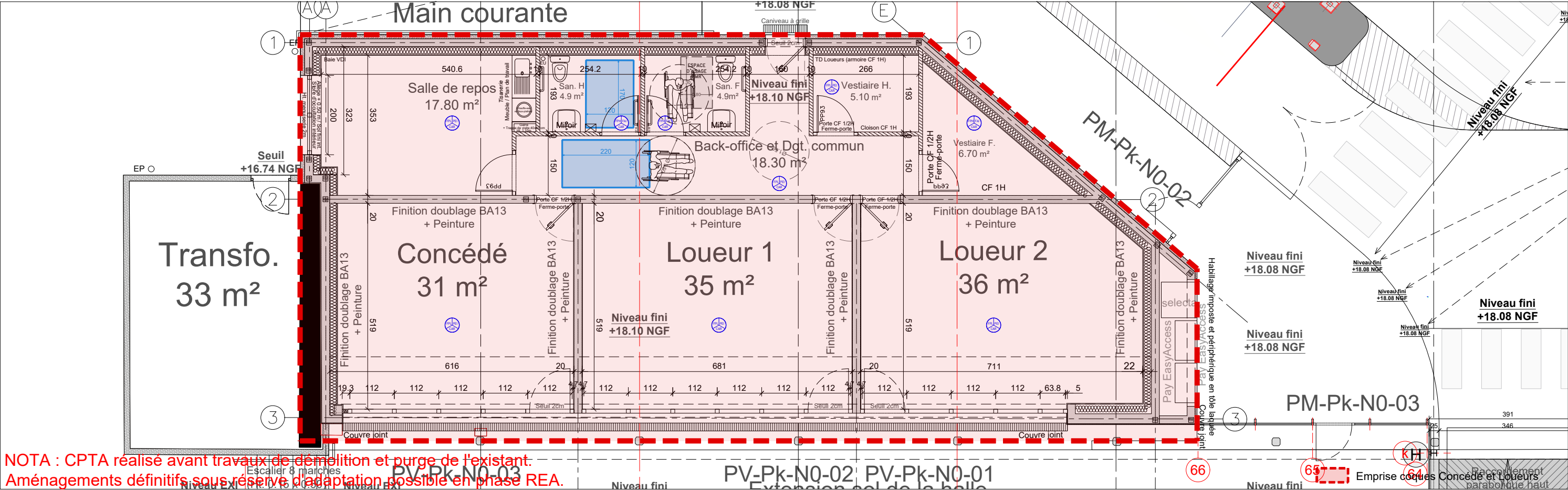


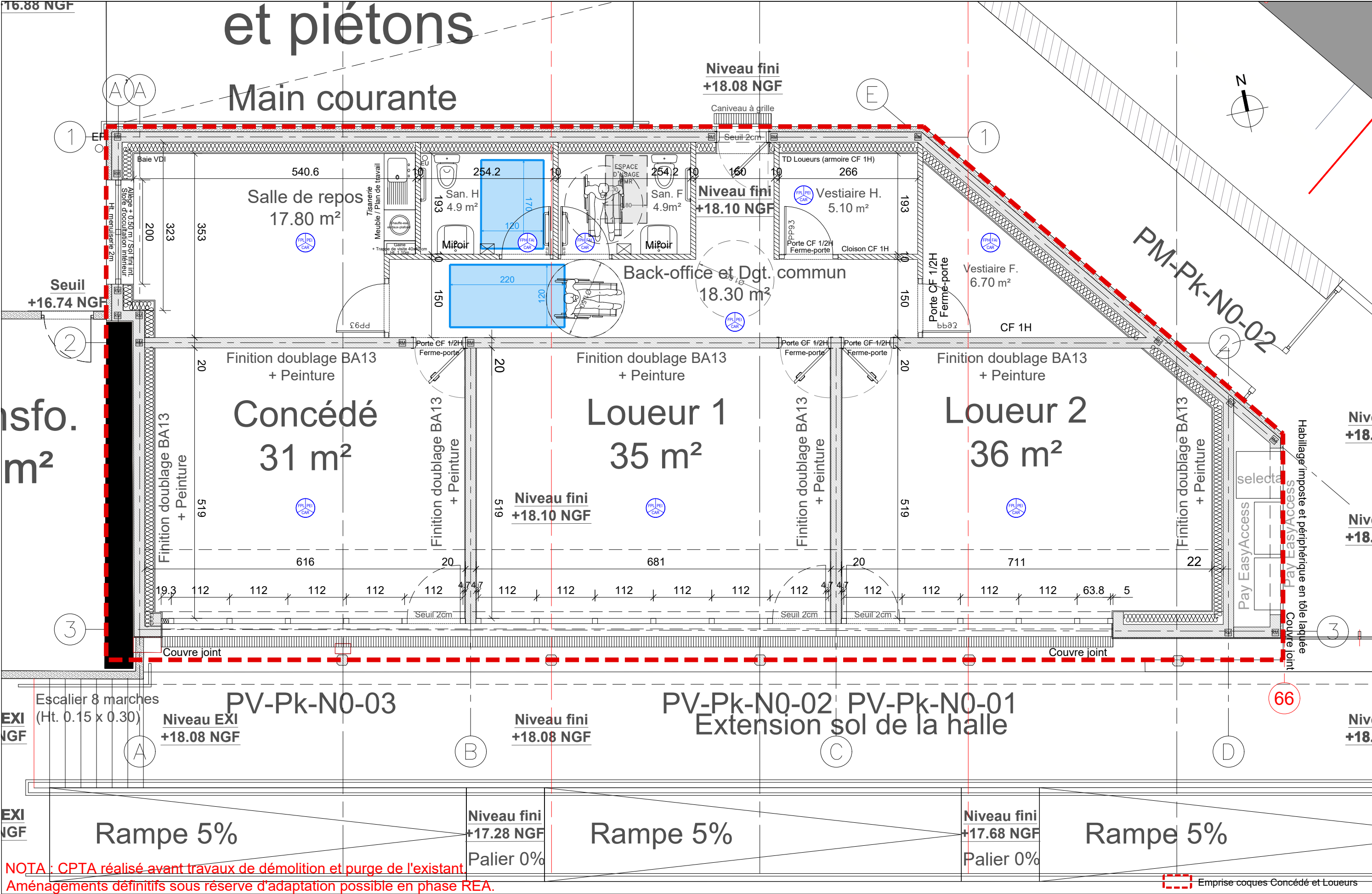
 Emprise coques Concédé et Loueurs

VUE GENERALE EN PLAN NIVEAU RDC - échelle 1/500e



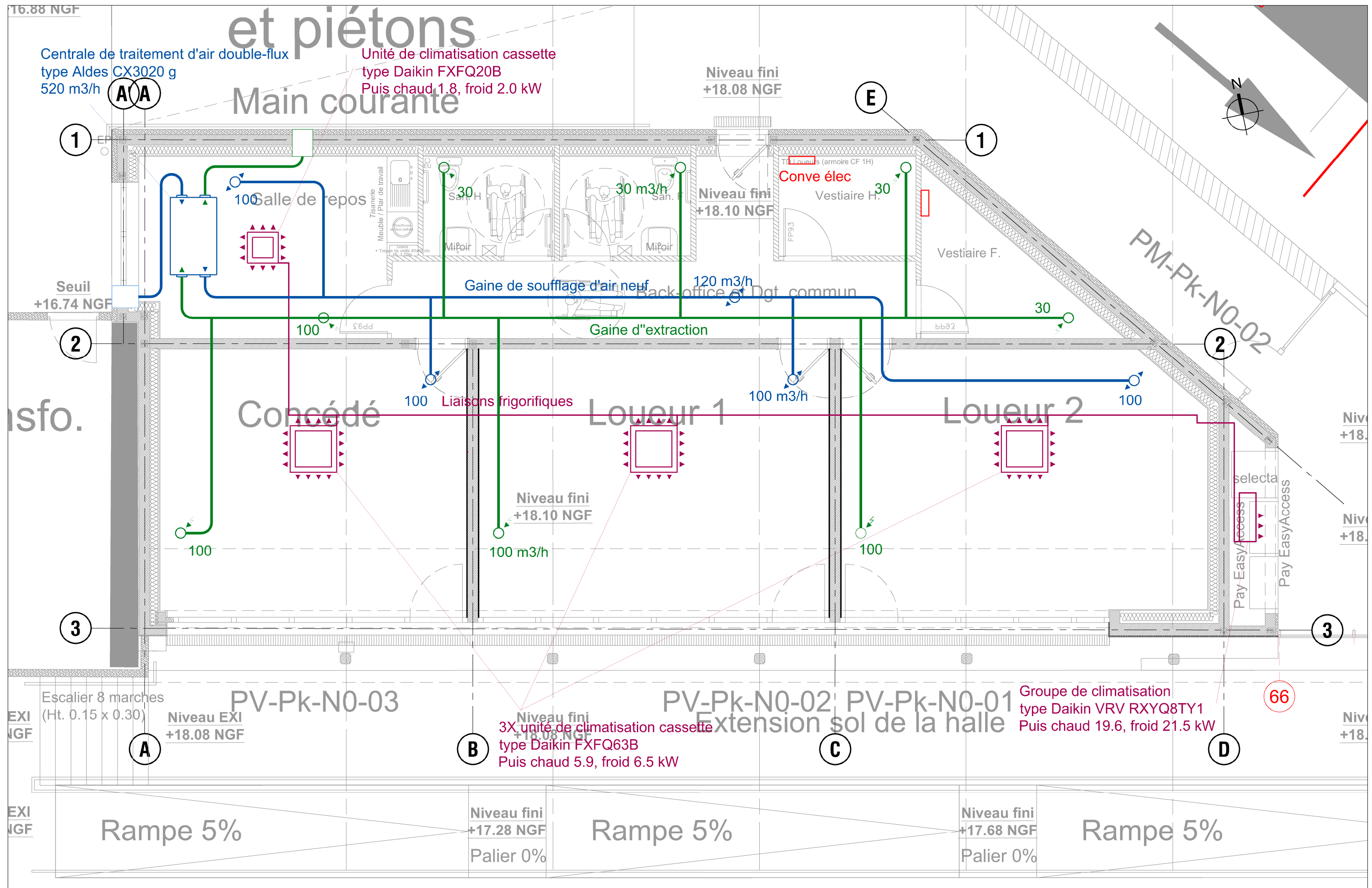
VUE EN PLAN NIVEAU RDC - échelle 1/100e

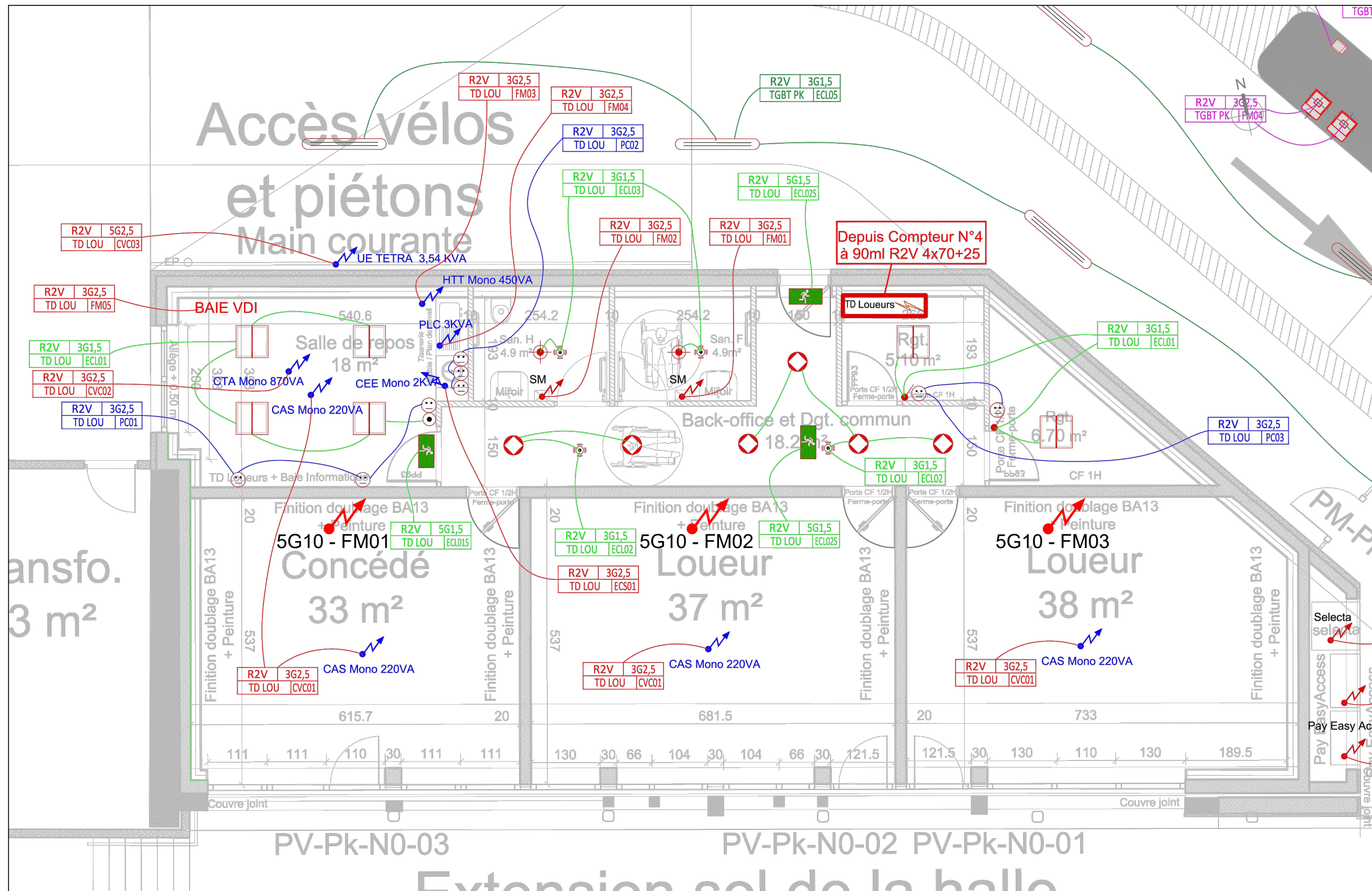




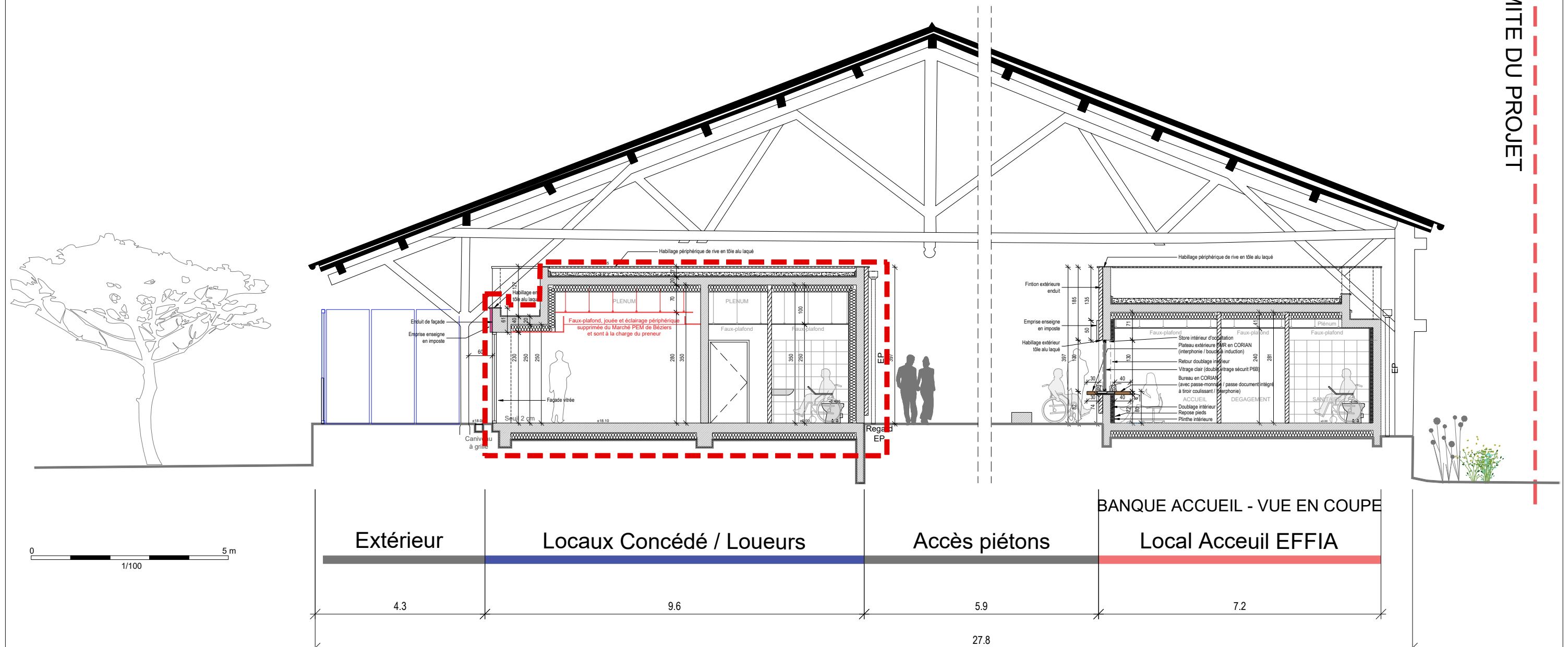
NOTA : CPTA réalisé avant travaux de démolition et purge de l'existant.
Aménagements définitifs sous réserve d'adaptation possible en phase REA.

Emprise coques Concédé et Loueurs





COUPE TRANSVERSALE - échelle 1/100e



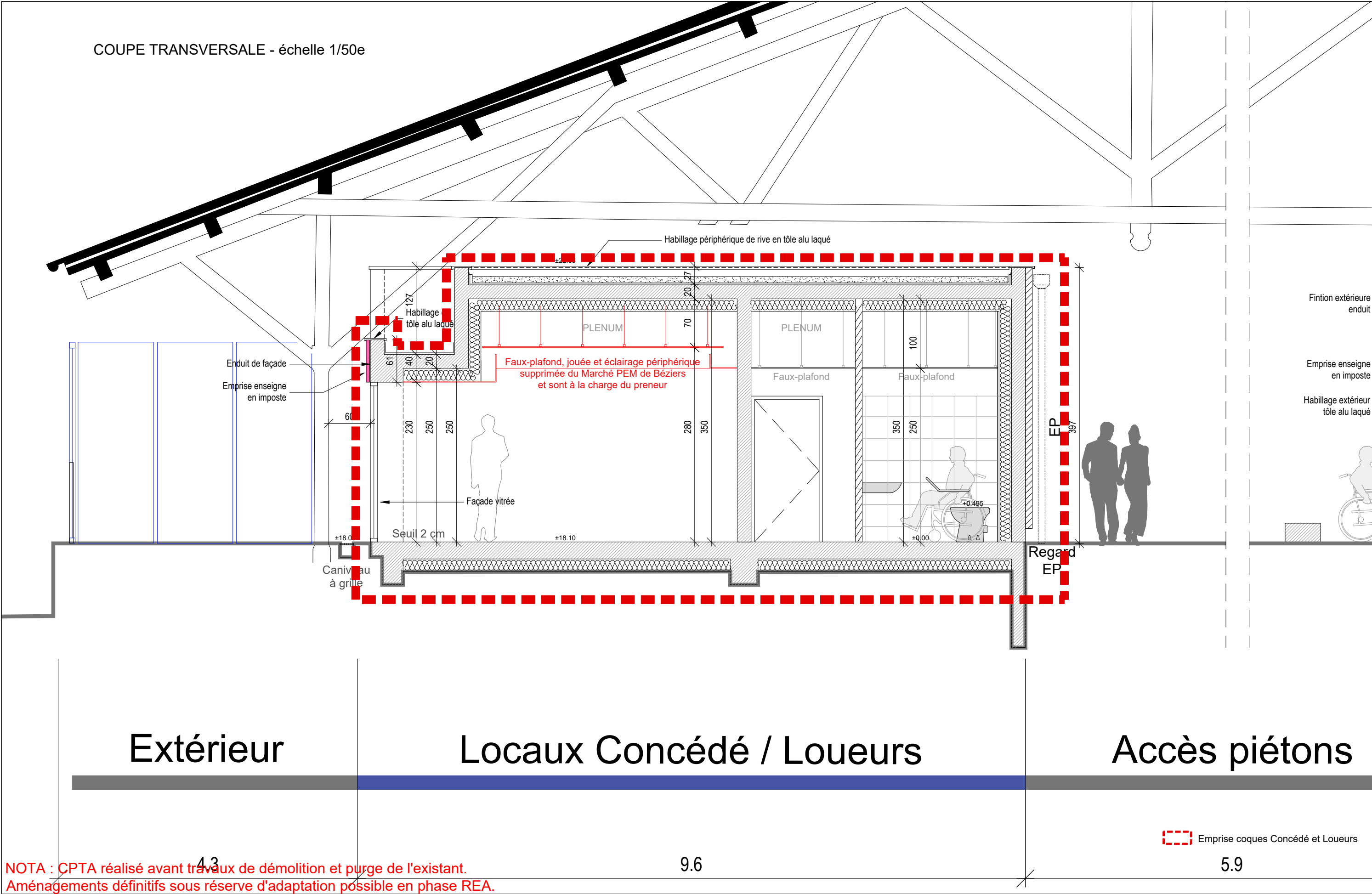
COUPE BAÏLONETTE DD

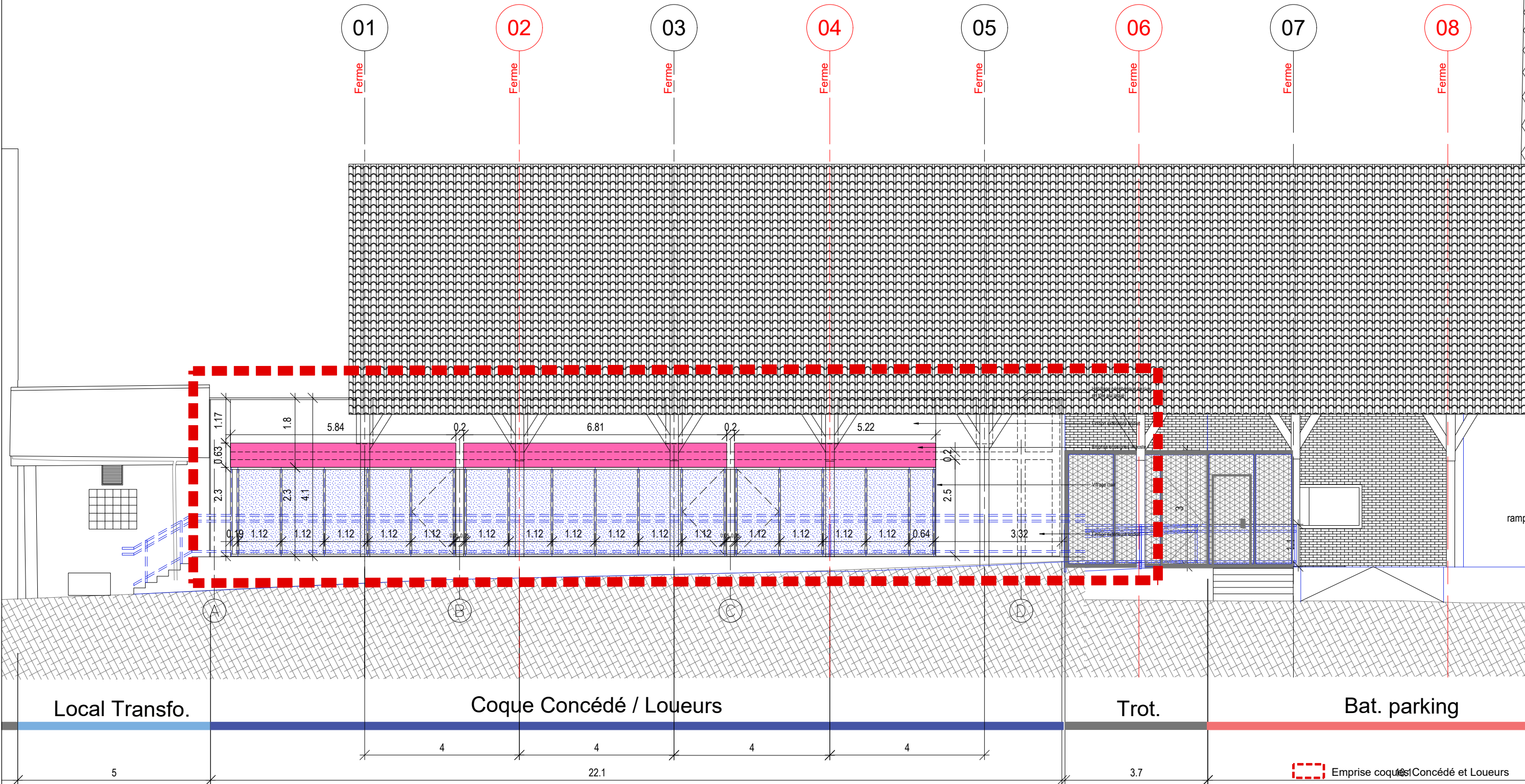
NOTA : CPTA réalisé avant travaux de démolition et purge de l'existant.
Aménagements définitifs sous réserve d'adaptation possible en phase REA.

Emprise coques Concédié et Loueurs

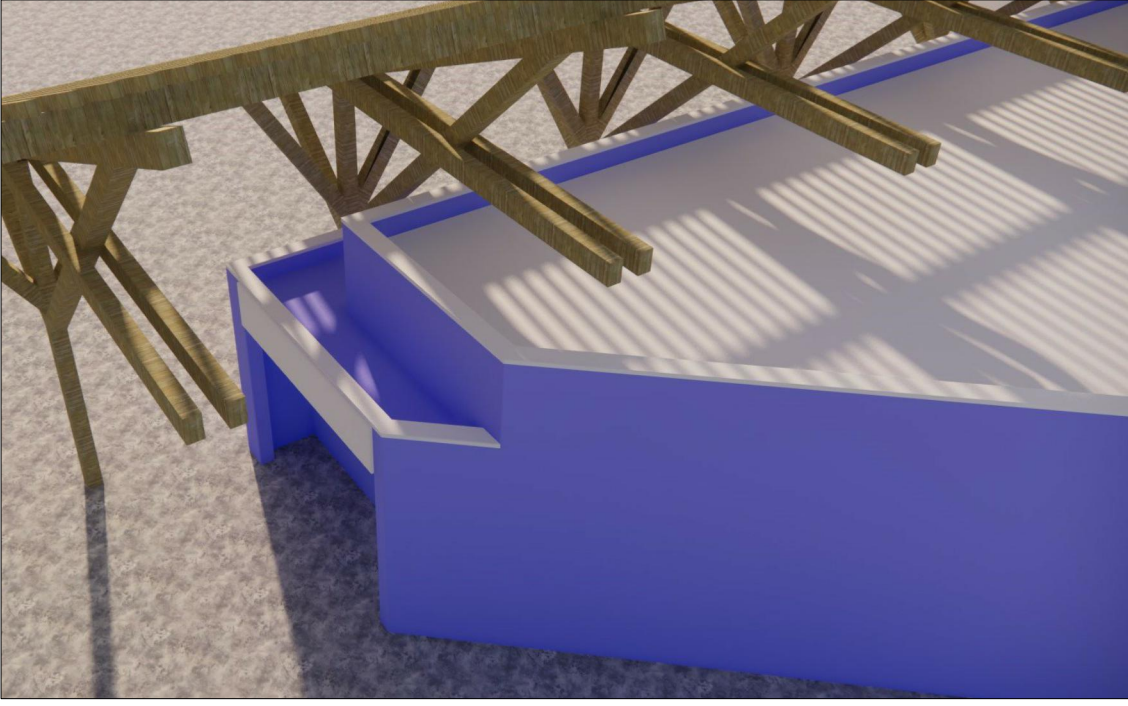
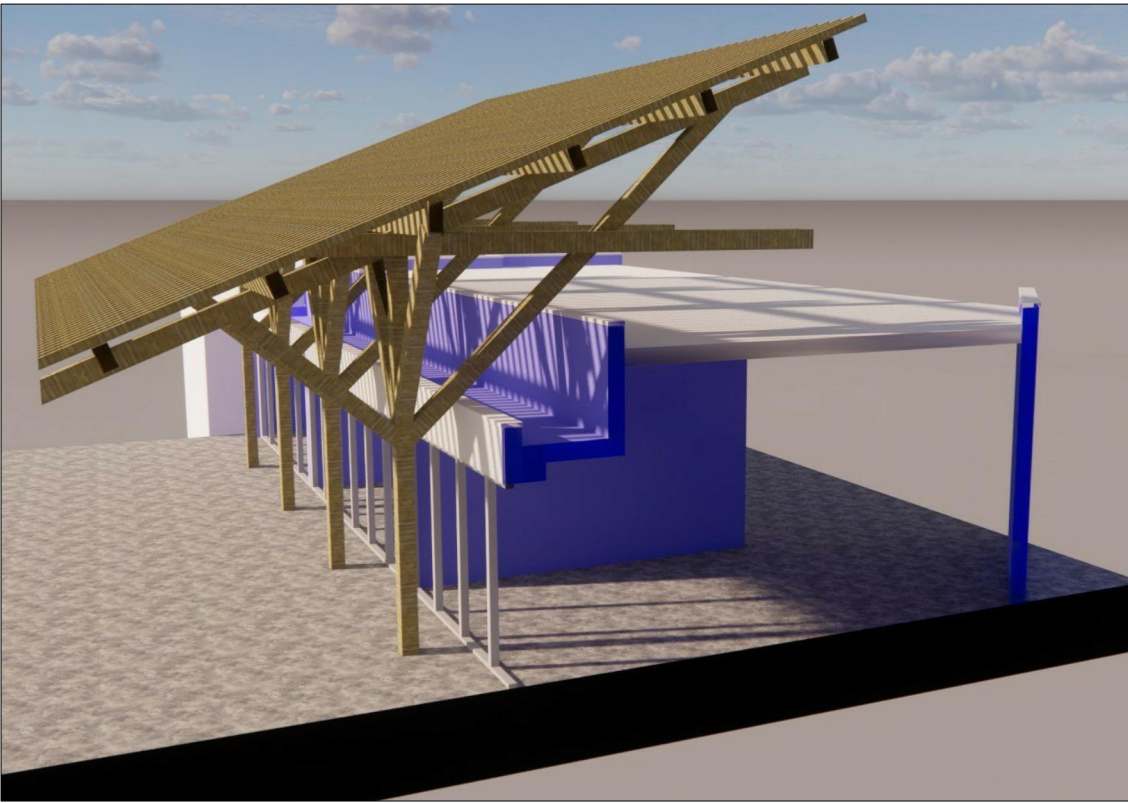
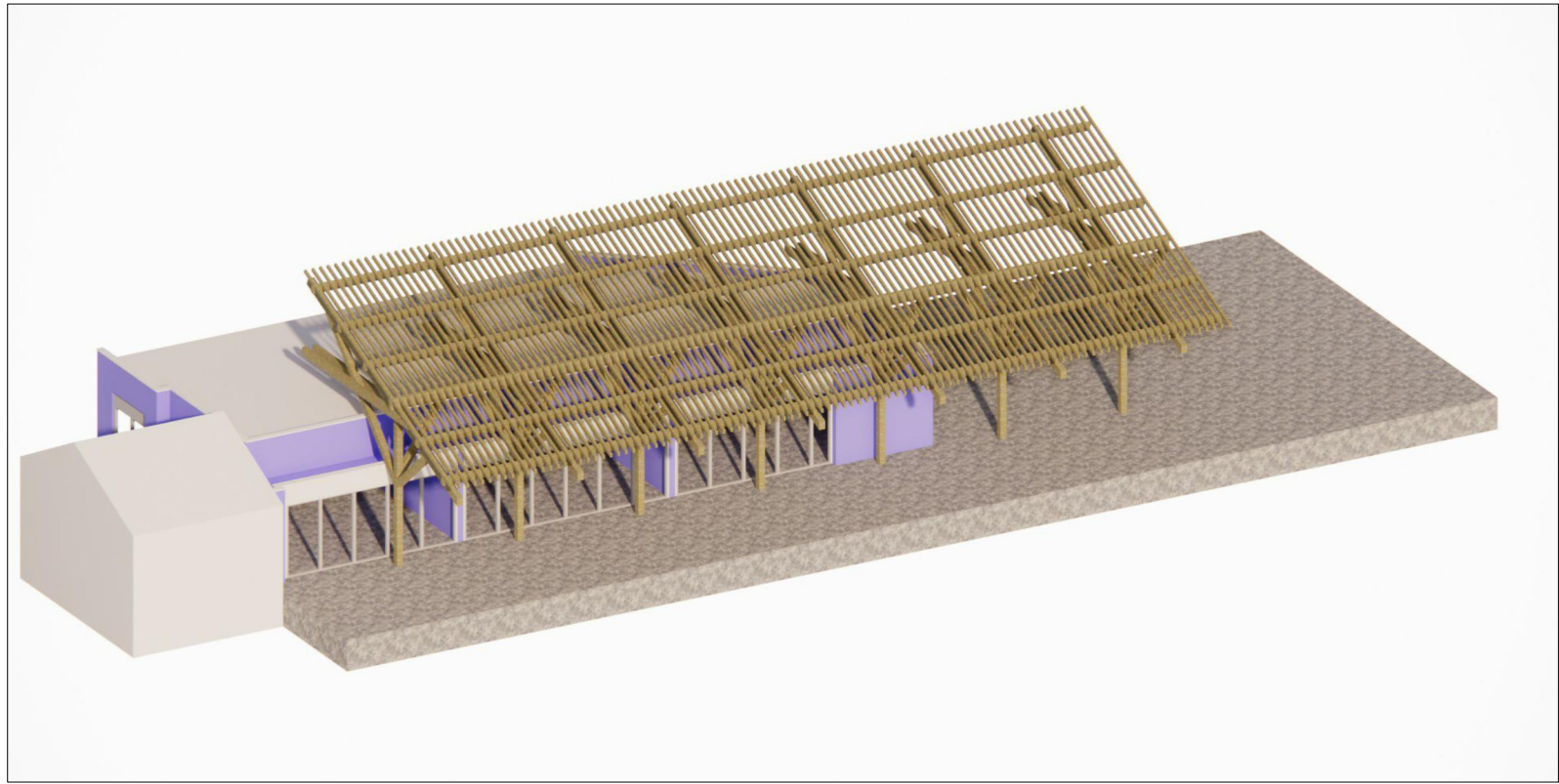
EDITION 06/2019

MAITRISE D'OUVRAGE : 	MAITRISE D'OEUVRE : AREP	PEM DE BEZIERS AMENAGEMENT DU PEM 14 bis Boulevard de Verdun 34 500 Béziers	CAHIER PRESCRIPTIONS TECHNIQUES & ARCHITECTURALES COQUE COMMERCIALE - LOCAUX LOUEURS ET CONCEDE COUPE TRANSVERSALE	1016443-00	AREP	BS	PEM	PRO	A - 2001	B
				Avril 2025						
				1/100e						
				EMETTEUR	LOC.	PROJET	PHASE	METIER + N° DOCUMENT	INDICE	





NOTA : CPTA réalisé avant travaux de démolition et purge de l'existant.
Aménagements définitifs sous réserve d'adaptation possible en phase REA.



Précisions techniques des locaux commerciaux Loueurs et Concédé Halle SERNAM - Niveau RDC (+ 18.10 NGF fini)				
Caractéristique Générales		Limites de prestations	Prescriptions Techniques et Architecturales	Observations
SUPERFICIES	Surface totale Coque Commerciale : 170 m² - Surface Coque Concédé : 31 m² - Surface Coque Loueur 1 : 35 m² - Surface Coque Loueur 2 : 36 m² Surfaces espaces d'exploitation : - Salle de repos : 17,80 m² - Sanitaire Homme : 4,90 m² - Sanitaire Femme : 4,90 m² - Vestiaire Homme : 5,10 m² - Vestiaire Femme : 6,70 m² - Dégagement commun : 18,30 m²			- Les coques Concédé et Loueurs sont en relation directe avec l'espace public extérieur au sud de la halle SERNAM (accès parvis piétons sud via escalier et rampe PMR).
HAUTEUR SOUS DALLE	Rez-de-chaussée : 2.50 m et 3.50 m / sol fini			
HAUTEUR SOUS POUTRE	2.30 m sous poutre / sol fini au droit des accès Loueurs et Concédé			
FACADES ET MENUISERIES	Finition périphérique extérieure enduite et menuiseries extérieures vitrées toute hauteur (Ht. 2.30m).	Les façades extérieures sont livrées par la SNCF. Ces menuiseries vitrées sont réalisées par la SNCF, y compris les portes d'accès extérieures (PN 0,90m) et distributions intérieures. Une boîte à lettres est à réaliser en façade par le Preneur. Le RAL sera indiqué par l'architecte et le modèle présenté devra être validé par la MOE.	Les 3 portes vitrées battantes extérieures sont de dimensions 0,90m de passage utile (Passage Nominal).	Le principe de transparence et de composition des façades vitrées devra impérativement être respecté. Seuls les impostes en maçonnerie pourront être utilisés pour les enseignes.
ENSEIGNES	Hauteur des enseignes : 0,61 m., Longeurs variables (5,22 m / 5,84 m et 6,81 m)	Les enseignes sont à la charge du Preneur.	Les enseignes extérieures pourront être disposées en applique de la maçonnerie dans la hauteur des impostes et dans la trame autorisée (voir façade sud et coupe transversale du document graphique).	La hauteur maximale des enseignes en applique sur imposte des menuiseries extérieures sera de 61cm.
ACCES COQUE PRENEUR	Voir plans niveau RDC (accès extérieurs sud pour le public et accès nord sous la halle pour exploitant).			
NATURE DU SOL	Mise à disposition d'un sol fini.		Le niveau du sol fini intérieur : 18,10 NGF. Le nouveau sol fini mis en œuvre respecte le classement UPEC : U4P4E2C2 et R11 et R13 pour zones d'entrées.	Maintenance / Nettoyage : Suivant fiche technique du matériau proposé par l'entreprise et validé par BCT.
SURCHARGE D'EXPLOITATION	0,5t / m² sur l'ensemble du projet			
NATURE DU PLANCHER HAUT	Plancher B.A.			
NATURE DES FAUX-PLAFONDS	Faux-plafonds en plâtre	Les plafonds des espaces d'exploitation sont livrées par la SNCF (isolation thermique + plafonds BA13 + peinture finition A). Les trois espaces d'accueil public Concédé et Loueurs sont à la charge du preneur.		L'altimétrie des faux plafonds est de +2.50m dans les espaces d'exploitation et à la charge du preneur dans les espaces d'accueil du public. Les plafonds de rives sont alignés aux châssis vitrés extérieurs.
NATURE DES CLOISONS		Les parois séparatives sont livrées par la SNCF (isolation thermique + BA13 + peinture finition A).		Les différents murs, cloisons, séparatifs tels que aménagés et livrés devront être conservés.

Précisions techniques des locaux commerciaux Loueurs et Concédé Halle SERNAM - Niveau RDC (+ 18.10 NGF fini)				
Caractéristique Générales		Limites de prestations	Prescriptions Techniques et Architecturales	Observations
ÉLECTRICITÉ (Compteur Abonné)	Origine de l'alimentation : - Compteur C5 Linky triphasé : Tarif à puissance limitée. Max : 36kVA - Disjoncteur abonné réglable 30-60A tétra Installés à l'extérieur, côté rue Pasquet, à l'entrée du site. La tension du réseau : Triphasé + N - 400 / 230 V - 50 Hz. Le Schéma de mise à la terre de type TT.	A charge de la SNCF : Maintenance sur le câble d'alimentation, la barrette de terre, le tableau électrique et les équipements du back-office. A charge du Preneur : Installations et équipements intérieurs de la coque commerciale (front-office) et en façade (enseigne...).	Le preneur devra la mise en place d'une coupure d'urgence "enseigne" à destination des secours à l'extérieur de l'emplacement mis à disposition, inaccessible au public (hauteur supérieure à 2m50), suivant la norme NF C 15-100. L'Occupant devra remettre un rapport de vérifications réglementaires après travaux (RVRAT) à la SNCF certifiant la conformité de l'installation. Les blocs autonomes d'éclairage de sécurité seront de type permanent et devront posséder un dispositif de mise à l'état de repos depuis un point central. Ils seront disposés en fonction des prescriptions figurant dans la notice de sécurité remise avec le dossier d'aménagement, sous couvert du bureau de contrôle missionné par le Preneur, et éventuellement complétée par les prescriptions mentionnées par l'IGSI et/ou la commission de sécurité de la préfecture.	SO
	Le câble cheminant sur le parvis, depuis le disjoncteur abonné, alimente le Tableau électrique du bâtiment des loueurs. Le back-office du bâtiment est aménagé et équipé : éclairages, éclairages de sécurité, prises, coupures d'urgence "générale électrique" et "ventilation"... Un câble laissé en attente dans le front-office, repris depuis le TE Loueurs, permettra d'alimenter les équipements de la coque commerciale.	Dans le cas de la reprise de l'installation dont la puissance ne suffirait pas au nouvel Occupant, il lui appartiendra de prendre en charge tous les frais de modification de cette installation, y compris les démarches et contrat auprès du fournisseur d'énergie de son choix, conformément à la loi 2000-108 du 10/02/2000.		
TÉLÉCOM	Cheminement assuré depuis la rue Pasquet, via des chambres de tirage et fourreaux sur le parvis.	A la charge de la SNCF : Maintenance du cheminement. A la charge du Preneur : Installations propres et démarches administratives inhérentes à son branchement (demande de lignes directement à l'opérateur). Dans le cas d'un besoin important en nombre de lignes, ce dernier peut être limité par les possibilités du répartiteur de site. En cas d'accord de cette dernière, les travaux nécessaires seront à sa charge exclusive.	Dans le périmètre de l'emplacement, le preneur pourra installer à sa charge son propre système de vidéosurveillance, de sonorisation et d'information dynamique, s'il le souhaite, et sous réserve de l'accord de la SNCF.	SO
S.S.I SYSTEME DE SECURITE INCENDIE	Le bâtiment est un ERP, emplacement à caractère commercial de type " fermé"; comprenant un espace Back-Office ERT mutualisé et trois coques Front-Office ERP. Le bâtiment est équipé d'un SSI de catégorie 3, comprenant une centrale, de la détection manuelle et d'alarme d'évacuation. Les trois coques sont laissé en mode "Coque Vide".	Coupures enseignes : Le Preneur devra mettre en place des coupures pompiers pour chacune de ses enseignes. Ces coupures devront être placées à l'extérieur du local. inaccessible au public (hauteur supérieure à 2m50), suivant la norme NF C 15-100. Issues de secours : Les portes automatiques qui par dérogation peuvent être considérées comme issues de secours sont équipées par la SNCF d'un boîtier de décondamnation manuelle.	Issues de secours : Conformément à la Notice de Sécurité Incendie du PC, les effectifs dans les commerces sont calculés avec 2 personnes/m2 sur 1/3 de la surface totale de la concession (+ le personnel). Les surfaces pour le calcul des effectifs sont à faire valider par le Bureau de Contrôle du concessionnaire en fonction de son aménagement.	SO

Précisions techniques des locaux commerciaux Loueurs et Concédé Halle SERNAM - Niveau RDC (+ 18.10 NGF fini)				
Caractéristique Générales		Limites de prestations	Prescriptions Techniques et Architecturales	Observations
CHAUFFAGE	Voir § sur la climatisation. Les 2 vestiaires sont chauffés avec un convecteur électrique de 300 W.	A charge de la SNCF : installations de chauffage. A charge du Preneur : néant.		
CLIMATISATION	Les 4 locaux principaux sont chauffés et rafraîchis : Concédé, Loueur 1 et 2, Salle de repos.	A charge de la SNCF : - installations de climatisation, - maintenance de l'installation. A charge du Preneur : néant.	Le Preneur doit fournir le plan de calepinage du plafond suspendu envisagé avant l'installation de l'unité intérieure de climatisation de type cassette encastrée 84x84 cm. Le plafond suspendu devra être démontable, afin d'accéder aux installations lors des opérations de maintenance.	L'installation de climatisation est de type pompe à chaleur air/air réversible. Elle est composée de 4 unités intérieures de climatisation de type cassette plafonnière 60x60 cm et d'un groupe extérieur de type DAIKIN VRV à détente directe.
FROID COMMERCIAL	Il n'y a pas d'installation de froid alimentaire ou commercial (chambre froide ou autre).			
VENTILATION SANITAIRE	Voir § sur la ventilation de confort.			
VENTILATION DE CONFORT	Le renouvellement d'air des locaux est assuré par une installation de Ventilation Mécanique Contrôlée (VMC) à double-flux.	A charge de la SNCF : - installation de ventilation, - maintenance de l'installation. A charge du Preneur : néant.	Le plafond suspendu devra être démontable, afin d'accéder aux installations lors des opérations de maintenance.	L'installation de VMC est composée d'une centrale de traitement d'air à double-flux avec récupération d'énergie, d'un réseau de gaines pour l'insufflation d'air neuf dans les locaux et d'un réseau de gaine pour l'extraction de l'air vicié dans les locaux, en particulier les locaux sanitaires.
EXTRACTION SPECIFIQUE	Il n'y a pas d'installation de ventilation spécifique (extraction de hotte de cuisine ou autre).			
DESENFUMAGE	Sans objet			
ACOUSTIQUE	Sans objet			
PLOMBERIE EAU FROIDE	La salle de repos est équipée d'un évier. Les locaux sanitaires et la salle de repos sont alimentés en eau froide.	A charge de la SNCF : installation de plomberie-sanitaire. A charge du Preneur : néant.		
PLOMBERIE EAU CHAUDE	L'évier et les lavabos sont alimentés en eau chaude.	A charge de la SNCF : installation de plomberie-sanitaire. A charge du Preneur : néant.		L'eau chaude est produite par un chauffe-eau électrique semi-instantané de petite capacité.
PLOMBERIE EAUX USEES	Le bâtiment est raccordé au réseau d'assainissement communal. Les appareils sanitaires y sont raccordés.			
PLOMBERIE EAUX VANNES	Le bâtiment est raccordé au réseau d'assainissement communal. Les cuvettes WC y sont raccordées.			
PLOMBERIE EAUX GRASSES	Il n'y a pas d'installation de recueil ou traitement des eaux grasses (eaux usées de cuisine ou autre).			
ISOLEMENT CF COUPE FEU	Sans objet			
Autres sujets jugés indispensables à la compréhension du local		L'installation des volets est à la charge de la SNCF, ainsi que la maintenance.		
		Evacuation et local déchets spécifiques sont à la charge du Preneur.		