




PROJET DE CONSTRUCTION D'UN RETAIL PARK

23 boulevard Louis Armand
53 940 SAINT BERTHEVIN

VILLE DE SAINT BERTHEVIN

MAITRE D'OUVRAGE	
COFIPAR Siège social : 31, place de la Madeleine 75 008 PARIS RCS PARIS 804 629 228 Tel : 01 43 12 94 20	
MAITRE D'OEUVRE	
 SASU Atelier Patrick Corda APC 60, rue de Wattignies - 75012 PARIS Inscrit à l'ordre des architectes IDF n°S136619 SIRET N°52358384700018 Tel : 01 43 41 94 48 Fax : 01 43 41 41 01	
BUREAU ETUDE VRD	CABINET CONSEIL - DEVELOPPEMENT URBAIN
 BeA GROUPE PINGAT 2, rue des compagnons ZAC Sébastopol - 57070 Metz Tel : 03 87 30 79 43 Fax : 03 87 18 55 15	 ASTYM 2, rue Ampère - 45140 Ingré Tél : 02 38 52 21 31 Fax : 09 70 62 45 38

DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

MODIFICATIONS	DATE	IND.

NOTICE DESCRIPTIVE

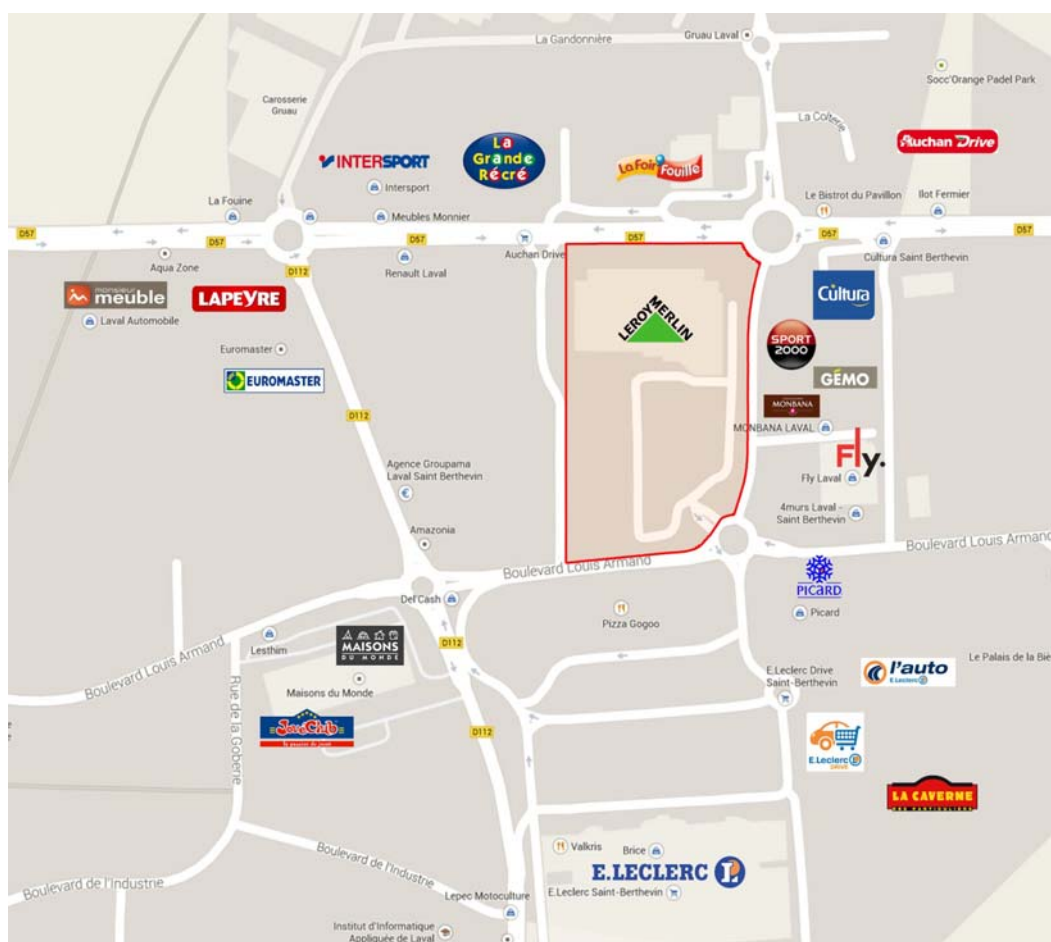
14 Decembre 2015

Notice descriptive

Préambule

La Société COFIPAR SAS, propriétaire du terrain dont fait l'objet le présent permis de construire, souhaite requalifier le site suite au déménagement de l'enseigne Leroy Merlin prévu courant 2017. Le projet consiste en la création d'un mail commercial regroupant sur 3 corps de bâtiment 7 enseignes, dont 2 dédiées à la restauration. Les différentes cellules sont destinées à être louées.

Le projet sera un nouveau lieu de promenade commerciale familiale dans un cadre privilégié, respectueux de l'environnement.



Le mail en « U » sera organisé autour d'un vaste parking et entouré d'un « rideau » végétal. Les bâtiments seront ouverts sur un parvis piétons périphérique abrité par un auvent. La toiture de l'ensemble sera végétalisée créant ainsi un véritable écrin de verdure.

La volonté première du projet de par ses volumétries et matériaux, consiste à accueillir le public à bras ouvert au cœur de ce nouveau mail commercial.

Le présent permis de construire a pour objet la construction de trois corps de bâtiment en « clos couvert, fluides en attentes » mais avec façades et vitrines finalisées. Les travaux intérieurs et la pose des enseignes de chaque locataire, dont l'emplacement est défini au présent permis, feront l'objet de demandes d'autorisation administrative auprès des services concernés.

La SDP développée de 13 000 m² représentera une augmentation de surface 2 100 m² par rapport au bâti existant actuellement sur ce site.



A- ASPECT FONCIER ET CADRE JURIDIQUE

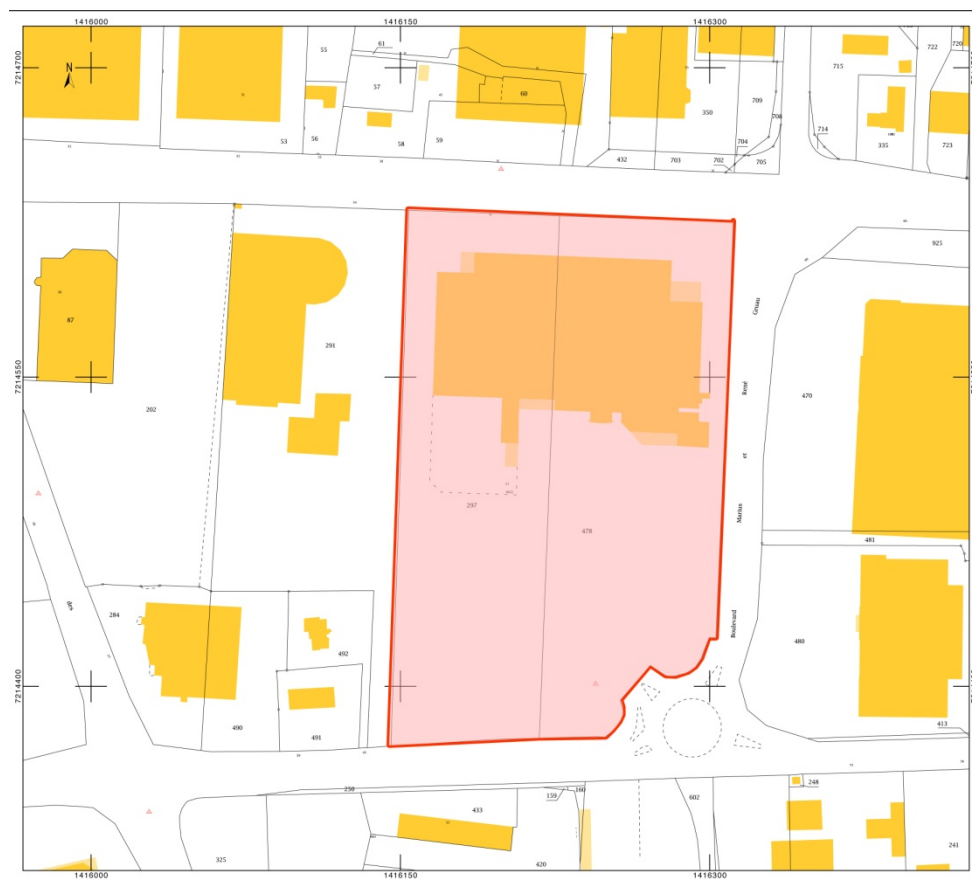
L'assiette foncière de l'opération immobilière est composée de 2 parcelles ci-après référencées dont les surfaces mesurées sont :

Section AH feuille 000 AH01 parcelle N° 297 d'une surface de 18 499 m²

Section AH feuille 000 AH01 parcelle N° 478 d'une surface de 19 250 m²

Soit une surface cadastrale de 37 749 m²

Le terrain forme une entité de 37 749 m² dont la constructibilité est soumise aux gabarits et à la réglementation du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Berthevin.



Zone d'intervention du présent permis de construire

B- LE PLAN MASSE

Contexte d'urbanisme

L'ensemble du terrain se situe sur une unique zone du Plan Local d'Urbanisme à vocation commerciale, à savoir la zone UEa.

Application des règles du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Saint-Berthevin zone UEa.



Implantation :

L'implantation des différents bâtiments est la résultante du respect des règlements du PLU, à savoir :

Le bâtiment Nord est implanté à une distance de 27 mètres de l'avenue de Paris et le bâtiment Est à une distance de 12 mètres environ du Boulevard Marius et René Gruau respectant la distance minimale de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes ou à créer (article UE.1 du PLU).

Emprise au sol :

L'emprise au sol des bâtiments totalise une superficie de 13 315 m².

Selon l'article UE 9.1 du PLU, l'emprise au sol maximale des diverses constructions et installations ne peut excéder 60 % de la superficie de l'ilot de propriété.

La superficie du terrain est de 37 749 m² autorisant ainsi une emprise de de 22 649 m² (37 749 m² x 60%).

En conséquence, le projet développe une surface totale inférieure de 9 334 m² de la surface autorisée (22 649 m² - 13 315 m²).

Hauteur des constructions :

La hauteur des constructions n'excédera pas 8 mètres hors enseignes, en conformité avec le PLU qui impose une hauteur maximum des bâtiments de 12 mètres, article UE 10.2.

L'opération est composée de :

- 5 volumes commerciaux à usage commercial
- 2 volumes à usage de restauration dont un comportant une piste de « drive in »
- 426 Places public extérieures
- 104 Places réservées aux salariés
- 17 130m² d'espace vert dont 5 060m² en pleine terre et 12 070 m² en toiture végétalisée.

C: Présentation du terrain

C1 : Présentation initiale du terrain

23 Boulevard Louis Armand:



Le terrain est occupé à ce jour par un magasin sous l'enseigne Leroy Merlin.

Le bâtiment principal d'une superficie d'environ 10 900 m² se trouve en fond de parcelle côté Avenue de Paris libérant ainsi un parking public/privé de 410 places ainsi qu'une aire de manœuvre pour les camions de livraisons angle Sud Ouest.

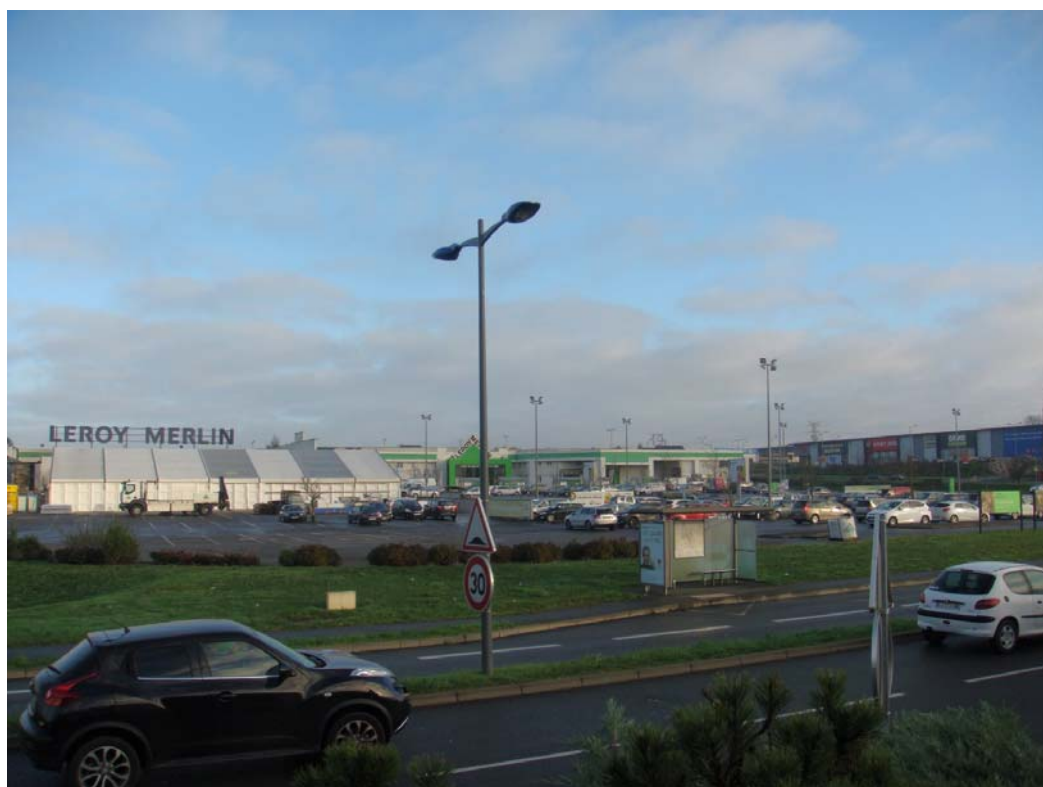
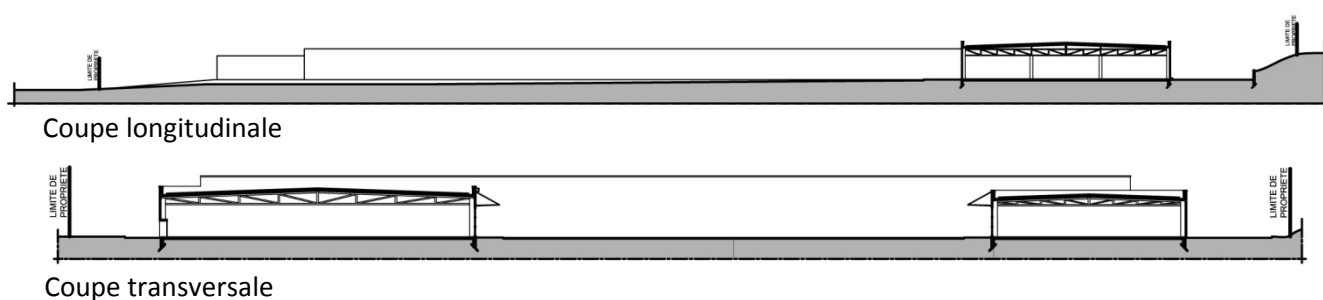
En périphérie du terrain une voirie permet d'accéder à l'arrière du bâtiment principal où se trouvent les zones de livraisons du Leroy Merlin.

A l'avant du Bâtiment principal, côté Sud-Ouest se trouve une zone de stockage des matériaux de construction ainsi qu'un barnum abritant des produits du bâtiment. Le reste du terrain est à vocation de stationnement, à l'exception de l'angle Sud-ouest où se trouve un bassin de rétention à ciel ouvert.

A noter la proximité immédiate de l'arrêt de bus, deux lignes I-J côté Boulevard Louis Armand et une ligne I côté Boulevard Marius et René Gruau.

Le Boulevard Louis Armand est plutôt « plat » alors que côté Boulevard Marius et René Gruau une pente montante orientée Sud Nord est présente. Le terrain d'assiette du projet est quant à lui « plat » directement accessible depuis l'angle « Armand / Gruau ».

En fond de parcelle un talus ramène au point haut que forme l'angle « Gruau/Paris » et enfin l'avenue de Paris redescend suivant l'axe Est-Ouest vers le point bas.



Vue depuis boulevard Louis Armand

Du fait du terrain naturel et de la position du bâtiment principal, ce dernier offre une lisibilité principale depuis le boulevard Louis Armand et le bas du boulevard Marius et René Gruau. La lisibilité du magasin depuis les points hauts se fait par une enseigne d'environ 3m de Haut qui dépasse le tablier des voies hautes.



Vue depuis l'Avenue d'Paris



Vue depuis boulevard Marius et René Gruau

C2 : Présentation initiale de ses abords

Le périmètre d'intervention est au centre d'une zone à vocation commerciale. Le terrain est bordé de tout côté par des voiries publiques au Nord, Est et Sud et semi privé à l'Ouest.

Côté Ouest:



En limite ouest, une voie longe le terrain d'assiette. Cette voie dessert l'enseigne voisine le garage « Renault-Dacia ». Entre la voie et les bâtiments de « Renault-Dacia », se trouve un parking extérieur.

Le bâtiment principal est en bardage de couleur blanche.

En partie centrale du terrain, un second parking plus important « coupe » en deux le terrain, sur un axe Est-Ouest.

En limite Sud-ouest, de l'autre côté de la voirie se trouve un bâtiment en RDC abritant une agence bancaire de la Caisse d'Épargne.

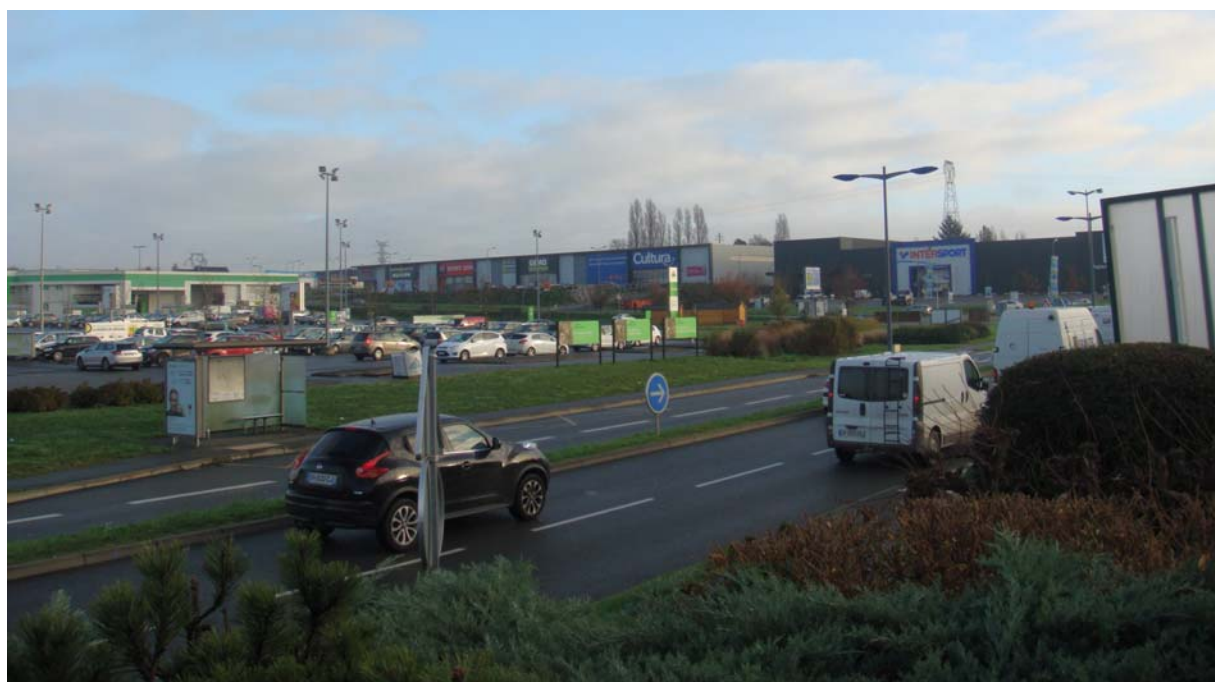
Côté Est :

En rive opposée de l'avenue Marius et René Gruau se trouvent deux bâtiments commerciaux distincts.

Un premier au Sud abritant les enseignes « 4 murs » et « InterSport » dans un bâtiment en bardage de couleur blanc et bleu.

Côté Nord, un second bâtiment commercial composé de 4 entités orientées Ouest-Est abrite les enseignes, « Cultura », « Gemo », « Sport 2000 », « Cache Cache » et « Claro ».

Les bâtiments accolés, de forme rectangulaire, sont « découpés » de par leur écriture de façade grâce à leur enseigne et charte graphique.



Côté Sud:

De l'autre côté du Boulevard Armand, côté Sud Ouest, un bâtiment commercial multi enseigne est légèrement désaxé par rapport au Boulevard Louis Armand.

Côté Sud, perpendiculairement au Boulevard Louis Armand, on trouve l'auvent de la station de service « Leclerc » ainsi que le parking bas de la même enseigne, puis en fond de parcelle le bâtiment du magasin LECLERC.



Côté Nord :

En rive opposée de l'Avenue de Paris on trouve 2 halles organisées autour d'un parking extérieur abritant la « foire fouille » et une enseigne de vêtement.

De l'autre côté du rond point, à l'angle Nord Est, on trouve une enseigne de restaurant.



D : Présentation du Projet :

Ce projet a pour objet, dans le cadre d'une réalisation de qualité et respectueuse de l'environnement, de créer un nouvel espace dédié au commerce en entrée de la principale zone de Laval Saint Berthevin.

Ce nouvel ensemble immobilier viendra en remplacement du vieux bâti abritant aujourd'hui l'exploitation du magasin LEROY MERLIN.



D1 : Aménagement prévu

Le profil du terrain sera respecté mais tous les bâtiments seront démolis pour faire place au nouveau projet sur un niveau.

Le projet prendra place en forme de « U » au cœur du terrain organisé autour d'un vaste parking. Une voirie périphérique permettra la desserte des aires de livraisons en parties arrière de chacun des bâtiments. L'accès carrossable au site restera inchangé et se fera depuis l'angle Sud Est depuis le rond-point existant.

D2 : Implantation, organisation, composition, volume :

Implantation :

Côté Avenue de Paris, les constructions sont implantées à environ 28 mètres de la limite séparative (*voir page 4 de la présente notice*).

Côté Bd Marius et René Gruau, les constructions sont implantées à environ 19 mètres de la limite séparative pour le bâtiment Nord et à 12 mètres pour le bâtiment Sud.

Côté limite Ouest le bâtiment est implanté à environ 11m50 de la limite.

Côté Sud, le premier bâtiment est implanté à environ 27 mètres des limites.

A noter que de chaque côté une bande végétale permet à cet ensemble d'avoir un espace tampon végétalisé entre domaine public et privé. Une route périphérique assure la desserte intérieure de l'ensemble commercial en terme de livraisons, services et sécurités.

Organisation :

En voiture, on accède de plein pied depuis le rond point situé au Sud Est du terrain. Un parking central « visiteurs » permet de se garer en cœur du mail. Un parvis périphérique partiellement couvert permet aux clients de « déambuler » le long des enseignes.

Trois corps de bâtiments composent le mail.

Un corps principal se développe en « I » à l'Ouest et au Nord.

Un second coté Est, en partie central.

Un troisième volume de taille plus modeste dédié à la restauration et comportant une double piste « drive » au Sud Est à proximité immédiate de l'entrée du Mail.

Le « séquençement » et « l'écartement » des volumes côté Est permettent aussi à des voiries secondaires de fluidifier le parking.

Côté Sud-est, une double piste de « drive in » est proposée afin de ne pas gêner l'accès au site pendant l'attente.

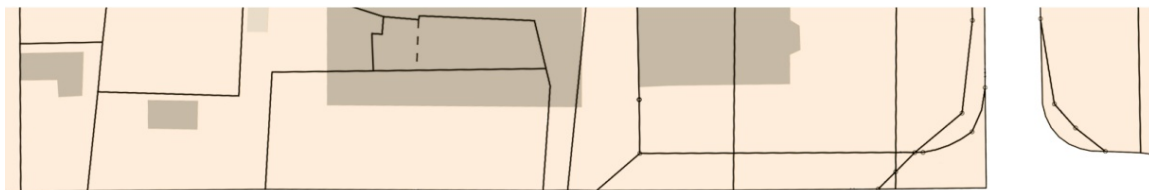
En périphérie du terrain une voie de desserte donne accès en partie Nord Est à une aire de livraison qui sera privatisée par barrière. Seul le personnel et les livraisons pourront y accéder.

Les deux premiers volumes, côtés Sud, Cellules 1 et 7 seront dédiés à de la restauration, les autres étant à usage purement commercial.

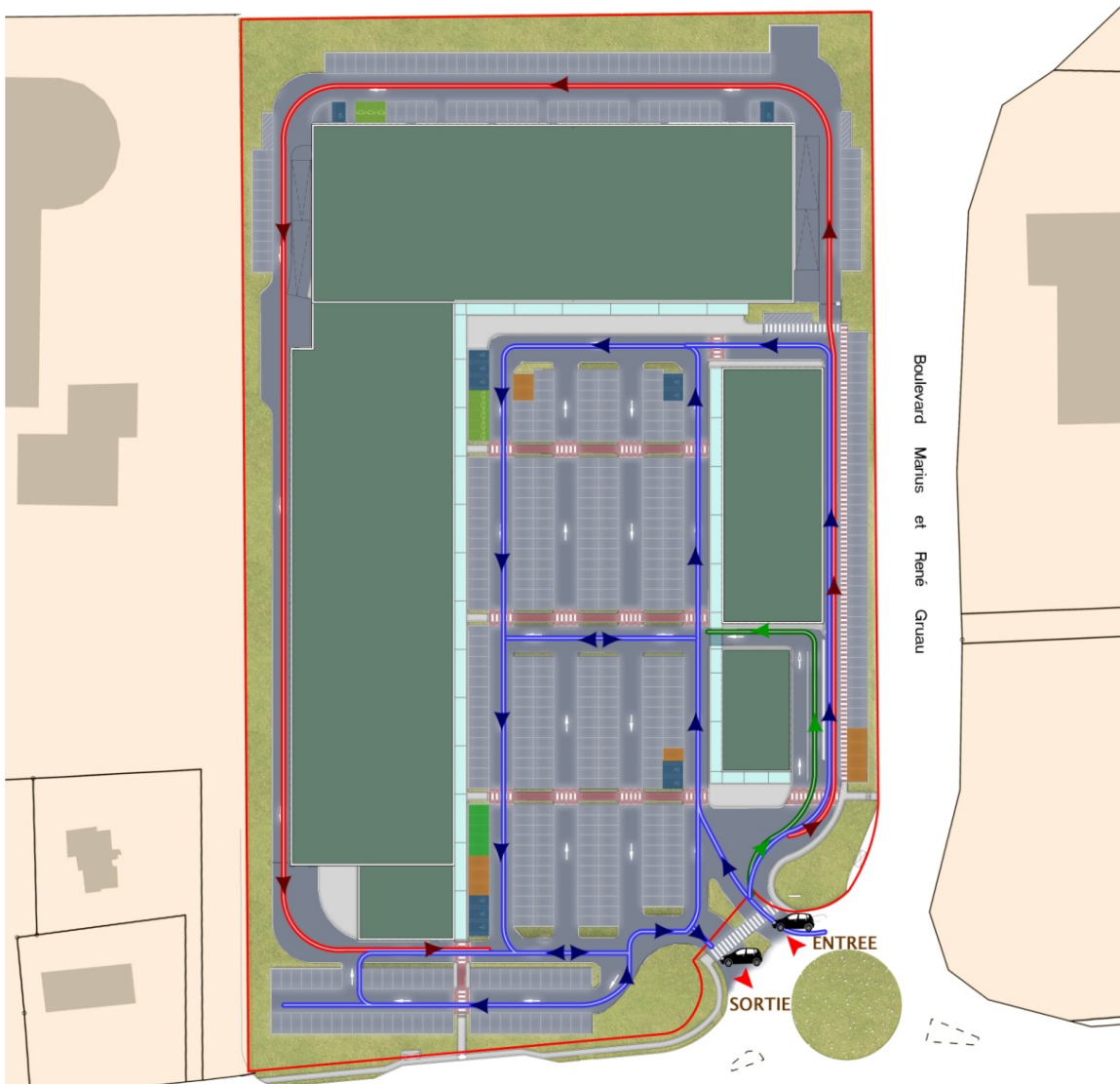
Les accès piétons au mail sont aussi clairement identifiés. Depuis les trottoirs extérieurs à la parcelle un cheminement protégé est proposé. Un balisage des passages piétons doublés de ralentisseurs, permet la mise en sécurité des piétons.

Plan schématique











Avenue de Paris / N157

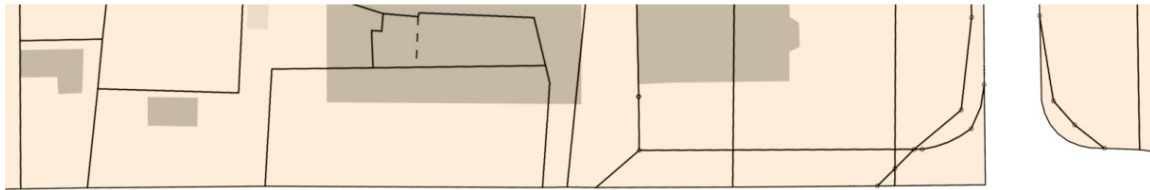


Boulevard Louis Amand

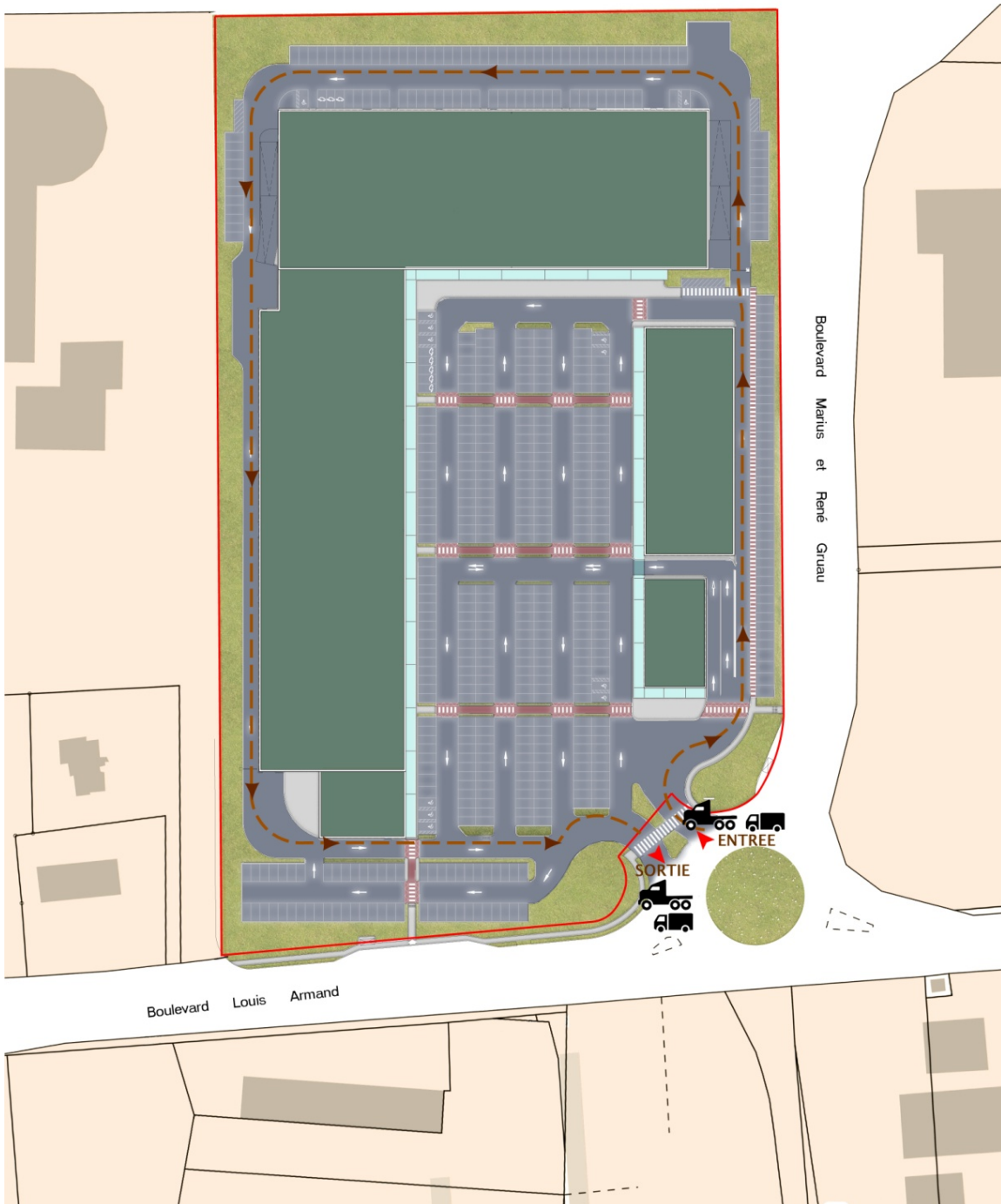
Boulevard Marius et René Giéau

-  places PMR
-  places familiales
-  places covoiturage
-  places voitures électriques
-  parcours voitures employeurs
-  parcours voitures clients

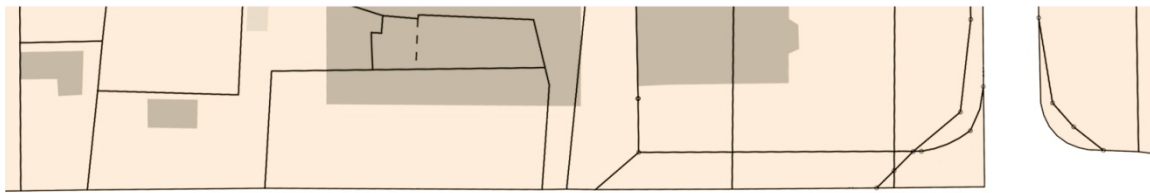
Parcours voitures



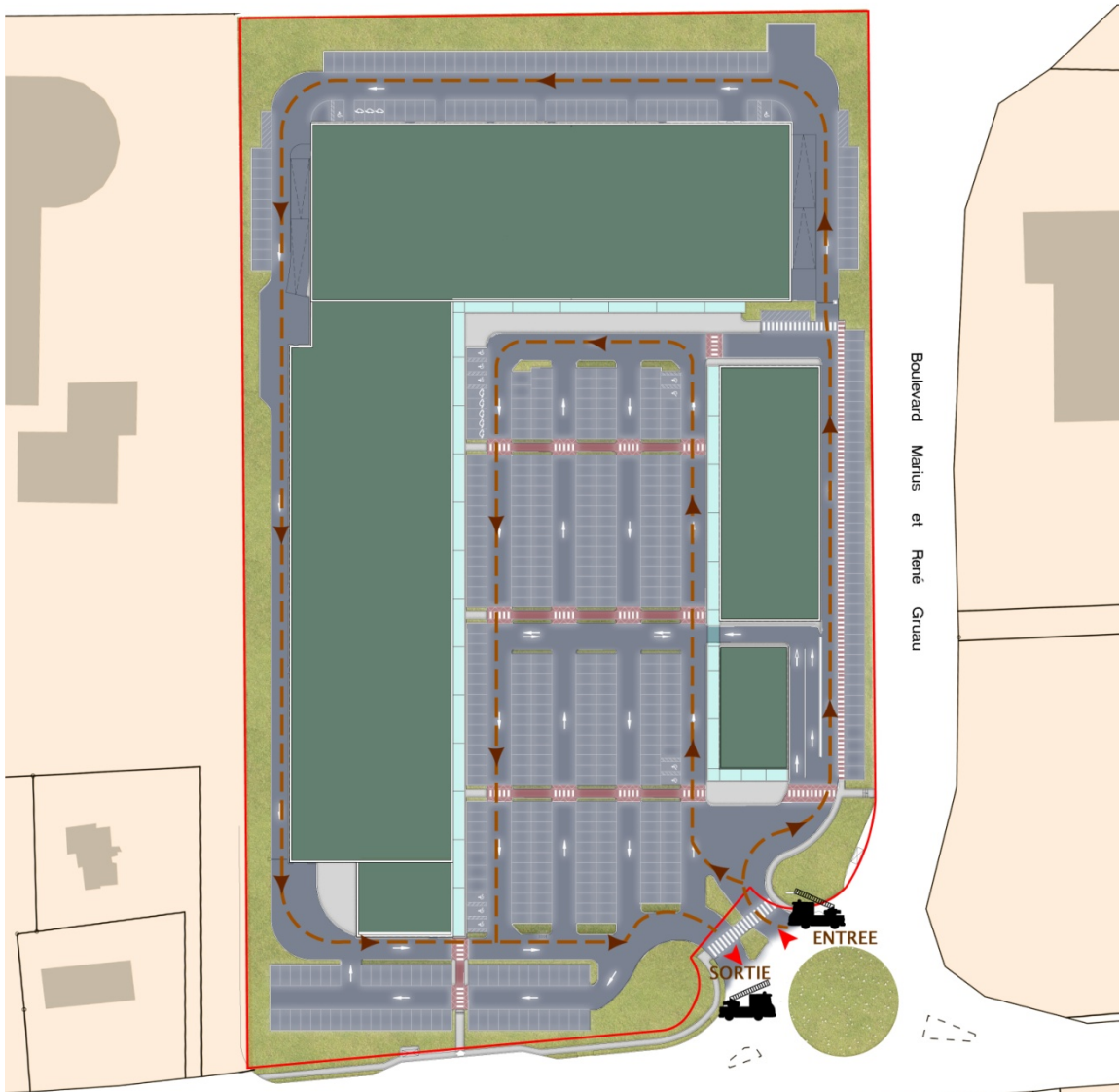
Avenue de Paris / N157



Parcours livraison



Avenue de Paris / N157



Boulevard Louis Armand

Parcours pompiers

Composition :

Le projet se compose de 3 corps de bâtiment distinct organisés autour d'un vaste parking. L'ensemble des bâtiments sont en RDC avec une hauteur de 4 à 8 mètres de haut.

Les couvertures seront en toiture végétalisée non accessible et les bâtiments livrés en « clos couvert ».

Le présent projet comprend deux zones de parking, l'une publique en cœur d'îlot, une seconde semi privée au Nord du terrain pour le personnel du mail.

Le programme :

7 cellules composent le programme dont la surface plancher est composée de :

Lot 1 : 430 m² à futur usage de pôle restauration comprenant une terrasse extérieure coté Ouest.

Lot 2 : 2 645 m² à usage commercial

Lot 3 : 1 200 m² à usage commercial

Lot 4 : 1 585 m² à usage commercial

Lot 5 : 5 520 m² à usage commercial

Lot 6 : 1 520 m² à usage commercial

Lot 7 : 500 m² à futur usage de pôle restauration comprenant une double piste d'attente « drive in » pour 15 voitures.

A noter que 10% des surfaces des lots à vocation commerciale hors restaurants seront dédiés au stockage.

Le projet développe une surface totale plancher de 13 000 m².

Le parking public central aura une capacité de 426 places dont 10 places PMR

Le parking personnel aura une capacité de 104 places dont 2 places PMR

Soit un total de **530 Places** contre 410 à ce jour.

D3 : Traitement des constructions, clôtures, végétations en limite de terrain :

Toutes les façades du projet seront traitées avec le même soin pour obtenir une cohérence architecturale d'ensemble (Voir D4)

Le projet est composé de deux écritures distinctes mais complémentaires.

Côté façade intérieure :

L'écriture architecturale en façade intérieure est largement transparente, composée de vitrage et d'habillage aluminium. Un auvent périphérique donne une cohérence à l'ensemble et vient couronner l'ensemble. Le découpage des vitrines s'inspire d'un calepinage à la « Mondrian ».

La partie inférieure de l'auvent est entièrement vitrée. La partie supérieure de l'auvent est dédiée à la pose des enseignes dont l'emplacement est prédéfini.

Des enseignes plus importantes seront implantées dans l'axe du bâtiment principal portant le nom du Mail.

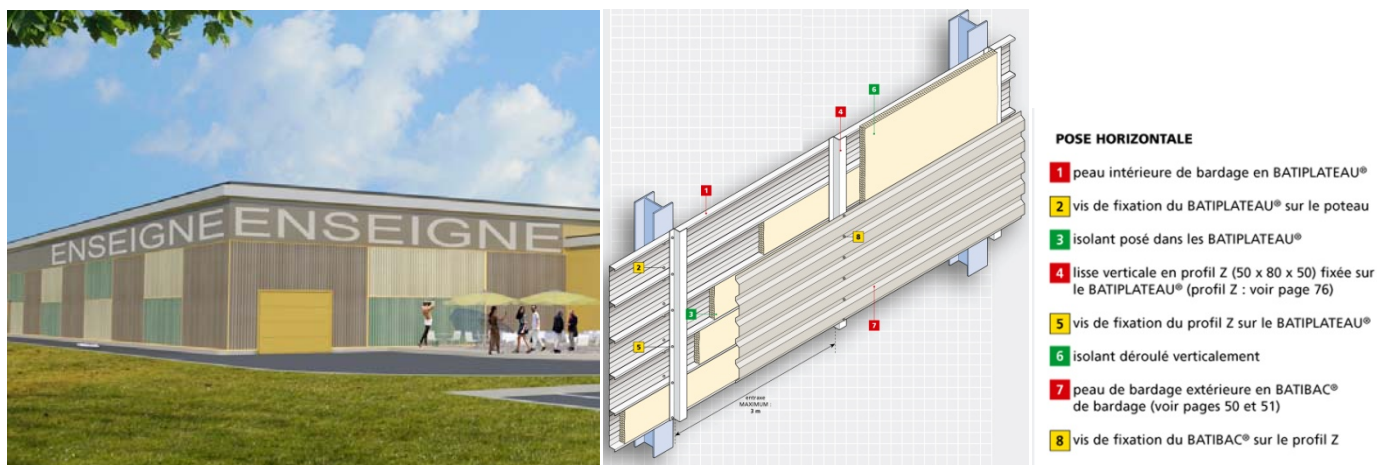


Côté façade extérieure:

Les façades seront traitées en bardage dont les couleurs créeront un dégradé rappelant les couleurs du végétal à l'automne.

Un bandeau d'enseignes permettra d'avoir une lisibilité depuis les différentes voies d'accès. Sur ces façades arrières sont implantées les différentes issues de secours pour chaque cellule.

Nota : En cas de besoin des futurs locataires de portes de livraisons spécifiques, ces dernières feront l'objet d'une demande auprès des services concernés.



Aucune clôture physique n'est prévue en limite de terrain mais néanmoins une bande végétalisée permettra d'identifier clairement les limites séparatives. Un certain nombre d'arbres existant y seront replantés et de nouveaux arbres seront plantés sur cette bande afin de participer à la revégétalisation du site. Le détail des plantations est porté au plan des espaces vert (voir page 15).

La cinquième Façade :

De par le positionnement des bâtiments et du profil des voies adjacentes, la toiture revêt un intérêt particulier car elle est visible depuis de nombreux points. Aussi, afin de parfaitement intégrer ce projet dans son environnement mais également de participer à une réponse environnementale, nous avons fait le choix de végétaliser les toitures.

D4 : Matériaux et couleurs des constructions :

Le détail des matériaux est porté sur la matériauthèque (Pièces PC5.2 et PC5.3)

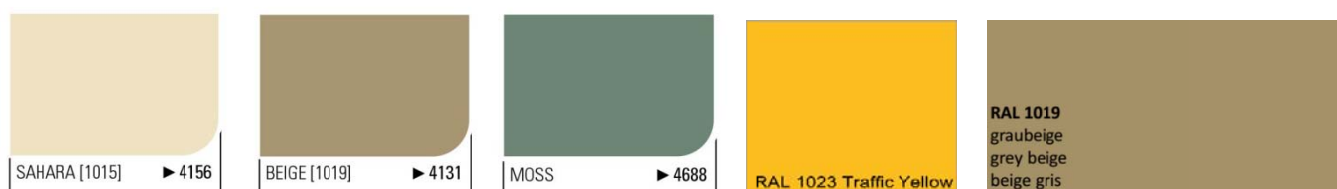
NOTA : La qualité, la teinte ainsi que la finition des matériaux proposés feront l'objet d'une validation finale en phase chantier sur présentation d'échantillons « in situ » qui seront validés par la ville en accord avec le Maître d'ouvrage.

La structure des bâtiments est préconisée en ossature bois et charpente bois, les façades en bardage et verre.

Les façades intérieures côté parking seront en vitrage et habillage aluminium Ral1023 pour la partie inférieure sous la hauteur du auvent et 1019 pour la partie supérieure au dessus du bandeau.

Les façades extérieures sont préconisées en bardage isolant de type ArcelorMittal, collection Hairultra 35 – Hairplus 25 ref : Sahara (1015) 4156, Beige (1019) 4131, Titanium (9007) 4688. L'utilisation de ces 3 couleurs ainsi que la variation du sens de pose permettra une animation des façades.

En partie supérieure des façades arrières donnant côté Boulevard Marius et René Gruau, côté Boulevard Louis Armand et côté Avenue de Paris, des enseignes pourront être là aussi installées dans les réservations prévues à cette effet, après en avoir demandé l'autorisation auprès des autorités compétentes.



Mémoire d'ordre technique :

Mise en place d'un double transformateur.

Alimentation en gaz, électricité et eau de chaque cellule depuis les façades arrières.

Collecte des eaux de pluies des toitures ramenées vers le réseau de la ville. Une étude sera faite en phase Dossier de Consultation Entreprise pour vérifier l'opportunité d'alimenter la cuve de sprinklage du bâtiment principal.

Mise en place de fosses à hydrocarbure permettant de piéger, par gravité et/ou coalescence, les hydrocarbures présents dans les eaux pluviales du parking.

Mise en place de caillebotis techniques pour chaque entité afin de faciliter l'installation et la gestion des équipements techniques.

L'ensemble des volumes seront livrés en « clos couvert, fluides en attentes » et une charte travaux futur locataires sera mise en place pour respecter les engagements du permis de construire en terme d'utilisation et de choix énergétique.

D5 : Traitement des espaces libres et des plantations :

1. PRESENTATION DU CONTEXTE PAYSAGER

L'environnement végétal immédiat du terrain d'assiette se caractérise surtout par une végétalisation forte des ronds-points, ainsi que par la présence de quelques arbres d'alignement. Ce sont surtout des aplats engazonnés qui apportent une touche végétale au tissu existant. Comme le confirme la photo aérienne de l'existant nous sommes dans une dominante minérale formée par les enrobés des voiries, les parkings existants et les toitures terrasses des différents bâtiments.



2. PRESENTATION DU PROJET PAYSAGER

Aspect réglementaire : voir feuilles de calcul des espaces libres et des espaces verts en fin de notice

Essences végétal :

Les arbres :



Gumball (x26)



Platanus acerifolia (x21)



Pyrus calleryana (x18)

Les végétaux :

Des haies arbustives et tapissantes tels que Choisya Ternata seront plantées sur les différents terre plein



Oranger du Mexique

Les circulations :

Le parvis principal sera en béton désactivé et un calepinage de pavé granit sera proposé afin de le recouper visuellement.

Les circulations piétonnes au travers du parking sont proposées en enrobé rouge et surélevées de manière à clairement les identifier.

Les toitures inaccessibles végétalisées :

Ces toitures inaccessibles seront recouvertes d'un substrat végétal mince (10 cm) et plantées d'un tapis de sedum ou tundra, dont l'entretien est minimal. Des échelles à Crinoline, permettront l'accès aux différentes toitures. Ces accès seront sécurisés et non visibles de l'extérieur.



Exemple de projet de toiture végétale



Tapis de Sedums



Exemples de végétaux pour toiture végétalisée

2. NOTE ENVIRONNEMENTALE

Nous nous intégrons dans une démarche environnementale dès la définition des partis d'aménagement.

Tout d'abord la majorité des espaces extérieurs sont plantés. Cela entraîne un effet positif sur l'hygrométrie et permet de lutter contre l'effet d'îlot de chaleur des milieux urbains.

Cette démarche passe également par le choix des matériaux les plus écologiques et pérennes pour les sols et pour le mobilier, et par la définition d'une gamme végétale adaptée.

Les plantations sont conçues pour être bien adaptées aux conditions environnementales du site :

- choix d'essences résistantes bien aux conditions de vie urbaine et à la nature du sol.
- enrichissement de la biodiversité existante aujourd'hui sur le site. Cette nouvelle biodiversité sera accueillante pour les oiseaux et les insectes non nuisibles (abeilles, papillons).



- Respect de l'échelle des espaces libres entre bâtiments
- Arbres choisis à petit et moyen développement pour ne pas engendrer d'ombres trop denses et des contraintes de taille pour maintenir des gabarits à terme et surtout pour préserver la lecture des enseignes à distance.
- Système racinaire des arbres n'abîmant ni les sols superficiels ni les réseaux ni les murs; assurant un bon ancrage et une bonne résistance au vent.
- Création d'ambiances paysagères de qualité que les clients puissent apprécier à leur juste valeur.
- Absence de plantes allergisantes ou toxiques pour les animaux et les humains (selon les données du Réseau National de Surveillance Aérobiologie)
- Optimisation des opérations d'entretien des espaces verts (plantations en grandes masses)
- Maîtrise des besoins en eau pour l'arrosage en privilégiant les essences rustiques et peu gourmandes en eau.

3. DEMARCHE ENVIRONNEMENTALE

Les volumes commerciaux étant livrés en « clos couvert, fluides en attentes, nous ne sommes pas en mesure à ce jour de définir un label ou une prescription permettant de recueillir un label environnemental.

Néanmoins, dans un souci de responsabilité, nous mettrons en place une charte locataire qui orientera les choix en matière d'énergie pour chaque locataire.

Par ailleurs, nous proposons de livrer chaque lot en électricité et gaz permettant ainsi aux futurs locataires de retenir le mode d'énergie le plus approprié à son exploitation.

De même en toiture sur chaque volume seront implantées des terrasses techniques qui permettront à chaque locataire d'implanter son installation privative de chauffage et/ou de refroidissement. Dans cette même logique des emplacements sont prédéfinis afin de pouvoir installer par la suite des sanitaires et/ou des offices pour le personnel.

Même si nous ne pouvons pas répondre en totalité aux exigences d'une démarche HQE, du fait de la livraison des volumes en « clos couvert », une réflexion conforme à la démarche Environnementale est engagée dès la phase PC, à savoir :

a) Éco construction :

Cible 1 : Relation harmonieuse du bâtiment avec son environnement immédiat.

Utilisation des différents dénivelés des voies adjacentes par la création d'un à plat de verdure visible depuis le domaine public et traitant ainsi la cinquième façade.

Plan de masse en « U » pour minimiser les nuisances sonores en cœur de mail par rapport aux nuisances sonores des voies de circulation adjacentes.

Cible 2 : Choix intégré des procédés et produits de construction.

Choix de matériaux de construction pérenne.

Choix de procédé de construction économe en matière et en énergie par la préfabrication des différents matériaux notamment la charpente bois et le bardage.

Choix des produits de construction dont la totalité sont recyclable (Bois, Bardage, verre....).

Cible 3 : Chantier à faible nuisance.

Une charte chantier propre sera mise en place lors de l'élaboration du Dossier de Consultation Entreprise.

Une réduction des bruits de chantier pris en compte par l'utilisation de la préfabrication tant pour la structure que pour les façades.

Une réduction de l'utilisation de l'eau notamment en réduisant l'utilisation du béton principalement au dallage.

b) Éco gestion :**Cible 4 : Gestion de l'énergie.**

Recours aux énergies renouvelables notamment en utilisant le solaire pour participer à l'éclairage du parking public par des mats d'éclairage prévus avec panneaux photovoltaïques intégrés.

Mise en place dès la livraison des volumes en « clos-couvert » de plusieurs énergies notamment l'électricité et le gaz ainsi qu'une terrasse technique en toiture permettant l'installation de tout type d'équipement énergétique en accord avec la charte locataire qui sera mise en place en phase DCE.

Cible 5 : Gestion de l'eau.

Dès la phase permis de construire, mise en place d'un bassin de rétention des eaux permettant une meilleure gestion notamment des eaux de pluies.

Mise en place de 3 cuves pour le traitement des hydrocarbures sur le parking.

Mise en place de trois réseaux différenciés pour la gestion des eaux rejetées, un pour les eaux de pluies, un pour les eaux usées, un pour les eaux du parking.

Cible 6 : Gestion des déchets d'activités.

Mise en place dès le permis de construire d'emplacements réservés pour la collecte des déchets par local, en façade arrière coté circulation périphérique afin d'en faciliter l'enlèvement et de séparer le flux piétons du flux déchets.

Lors de la phase Dossier de Consultation Entreprise et en fonction de l'activité des futurs locataires, une adaptation au cas par cas sera préconisée afin d'optimiser la gestion de leurs déchets (Compacteur, bennes).

Cible 7 : Entretien et maintenance.

Optimisation des besoins de maintenance, notamment par l'utilisation d'un type de toiture végétalisée qui demande très peu de maintenance (Deux fois par an).

Optimisation des interventions de maintenance en préconisant la pose des armoires de branchement en façade arrière pour en faciliter l'accès par la voie « technique » périphérique arrière.

c) Confort :

Cible 8 : Confort hygrothermique.

Mise en place de terrasses techniques en toiture facilitant aux futurs locataires l'utilisation de systèmes techniques permettant de répondre à la charte locataire en harmonie avec la cible.

Mise en place dès la livraison d'une isolation intégrée au bardage permettant de répondre plus facilement à la cible

Cible 9 : Confort acoustique.

Mise en place dans la charte locataire d'un cahier des charges obligatoires afin de réduire les nuisances sonores entre volumes et par rapport à l'extérieur en cas d'activité générant des nuisances.

Cible 10 : Confort visuel.

Relation satisfaisante avec l'extérieur et éclairage naturel optimal en termes de confort et de dépenses énergétiques par la mise en place de vitrine vitrée tout hauteur sur la façade principale ainsi que par la mise en place de skydome de désenfumage translucide permettant l'apport de lumière naturel.

Cible 11 : Confort Olfactif.

La majeure partie des lots étant destinée à du commerce ne produisant pas de nuisance olfactive puisque dédiée à du vêtement, de l'équipement pour la maison, du sport ou de l'électroménager, seul les deux lots dédiés à la restauration seront susceptibles d'être réellement concernés par cette cible. De ce fait, seront mis en place dans le cahier des charges locataires de ces deux lots des préconisations en termes de réductions des

nuisances olfactives et de ventilation permettant l'évacuation des odeurs éventuellement désagréables.

d) Santé :

Cible 12 : Conditions sanitaires.

Livraison en « clos couvert » des évacuations et alimentations des réseaux ainsi qu'une localisation des locaux d'hygiène.

Mise en place d'une localisation des locaux déchets en dehors du circuit public notamment sur la voirie périphérique arrière.

Mise en place dès la phase permis de construire de dispositions en faveur des personnes à capacités physiques réduites, notamment en termes de cheminement cœur d'îlot pour la pose de support podotactile le long des différentes circulations et avant chaque passage piéton.

Les locaux seront livrés bruts clos couvert avec néanmoins les réservations permettant en tout point de ne pas dépasser un seuil de 2cm une fois les travaux préconisés par les futurs locataires, une fois achevés.

Cible 13 : Qualité de l'air.

Gestion des risques de pollution par le choix des produits de construction.

Gestion des risques de pollution par les équipements de par la mise en place de la charte futur locataire.

Gestion des risques de pollution par l'entretien ou la maintenance de par la mise en place de la charte futur locataire.

Gestion des risques de pollution par l'air neuf de par la mise en place de la charte futur locataire.

Cible 14 : Qualité de l'eau.

Protection, Maintien et Amélioration de la qualité de l'eau en préconisant dans la charte travaux des futurs locataires notamment l'interdiction de l'utilisation des canalisations de plomb (DTU 60-1).

D6 : Aménagement des accès aux constructions et aux aires de stationnements :

Les accès :

Les accès principaux seront positionnés de manière à permettre l'accès aux personnes à mobilité réduite de plein pied. Les seuils de 2 cm maximum depuis le domaine public permettront d'accéder aux différents parvis par des allées piétonnes traitées en enrobé rouge.

L'accès principal au Mail pour les piétons se fera soit par un passage aménagé au droit de chaque arrêt de bus sur le Bd Louis Armand et sur les Boulevard Marius et René Gruau. Soit par le rond-point par un passage protégé.

L'accès et la sortie principale au parc de stationnement se feront par le rond-point à l'angle Sud Est. Ce rond point permettra de desservir aisément les différentes directions et l'espace « réservé » à l'entrée du Mail. Le recul volontaire des premiers emplacements permettra une circulation aisée.

En résumé nous proposons :

De nouveaux espaces commerciaux organisés autour d'un généreux parking permettant la mixité végétale, une nouvelle «façade» le long des différents axes desservant le site, assurant la qualité du paysage, une architecture de qualité. Tous ces éléments permettront la création de ce nouvel ensemble commercial au cœur de l'activité commerciale de Saint-Berthevin.
