



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**AGENCE
NATIONALE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES**

CAHIER DES CHARGES ANCT EDITION Février 2023



TABLES DES MATIERES

1.	OBJET ET FORME DU DOCUMENT.....	3
2.	PRESENTATION DE L'ANCT.....	3
3.	CONTEXTES : NOTION DE « COPROPRIETE » / GESTION DES IMMEUBLES / PARTIES COMMUNES... 	4
4.	PRESCRIPTIONS GENERALES DE CONCEPTION - PRINCIPES GENERAUX.....	4
5.	TYPE DE COMMERCES CONCERNES ET LEURS PRINCIPALES CARACTERISTIQUES	5
6.	GENERALITES CONCEPTION ET SECURITE DES LIEUX.....	5
7.	CONTRAINTES TECHNIQUES GENERALES	8
8.	DESSERTE / FLUX / AMENAGEMENTS EXTERIEURS	10
9.	FAÇADES.....	10
10.	ECLAIRAGE NATUREL ET ARTIFICIEL.....	13
11.	CLIMATISATION, CHAUFFAGE.....	14
12.	LES OBJECTIFS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT DURABLE.....	15
13.	DESCRIPTIF TECHNIQUES COMPLEMENTAIRE.....	15

1. OBJET ET FORME DU DOCUMENT

Le présent document expose les recommandations de l'ANCT à l'intention de tous les acteurs de la construction participant aux programmes de mise en œuvre des locaux commerciaux destinés à entrer au patrimoine de l'établissement.

Ce cahier des charges se présente en 2 volets, le premier s'apparente à un cahier des charges technique général reprenant les attentes de l'ANCT en matière de doctrine constructive et d'urbanisme, fort de son expérience et d'une longue présence au cœur des quartiers en politique de la ville.

Le deuxième volet (paragraphe 13) est plus technique et reprend lot par lot les attendus de l'établissement concernant les prescriptions de mise en œuvre des locaux commerciaux à destination de nos futurs preneurs.

Il appartient à l'équipe de management de projet en charge des opérations de vérifier la compatibilité du projet avec les réglementations en vigueur.

2. PRESENTATION DE L'ANCT

L'ANCT intervient à défaut d'initiative privée, en qualité de Maître d'Ouvrage, investisseur et exploitant d'immobilier à vocation économique dans les territoires les plus fragiles.



AGENCE
NATIONALE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

Agence Nationale de la Cohésion des Territoires
20 avenue de Ségur – TSA 10717 – 75334 PARIS CEDEX 07
Tél. 03 28 52 13 13

Créé en 2020 et issue de la fusion de trois entités publiques (CGET, Agence du Numérique et EPARECA), l'ANCT propose un accompagnement sur mesure auprès des collectivités locales dont l'exercice du rôle de maître d'ouvrage pour de l'immobilier à vocation économique.

L'ANCT n'est pas en concurrence avec les opérateurs privés (investisseurs et gestionnaires).

L'ANCT a vocation à intervenir sur saisine du Maire ou du Président de l'EPCI (Etablissement Public de Coopération Intercommunale) concerné, uniquement lorsque les opérateurs traditionnels ne le peuvent pas pour des raisons d'ordre :

- Juridiques (maîtrise des droits immobiliers), en mettant en jeu si besoin des prérogatives de puissance publique (DUP, expropriation)
- Economiques (déficit d'opération ne permettant pas un traitement par le privé)
- Temporel (intégration dans une opération de restructuration urbaine)

La construction conduite par l'ANCT doit aboutir à une configuration économiquement viable et donc raisonnablement profitable. Le but est de rendre pérenne la poursuite de l'objectif politique à

caractère social, celui de conforter ou de constituer une offre de proximité présentant une qualité et diversité minimales au cœur des quartiers.

L'ANCT vise ensuite le retour au droit commun dans le cadre du «marché».

Le retour au droit commun est l'objectif qui constitue la mesure de l'efficacité de son intervention : par constitution de chiffres d'affaires assurant une rentabilité de nature à permettre une constitution de valeur locative de marché.

Le loyer de chaque commerce ou activité de service est calculé en fonction de la nature du commerce et de l'espérance de chiffre d'affaires.

3. CONTEXTES : NOTION DE « COPROPRIÉTÉ » / GESTION DES IMMEUBLES / PARTIES COMMUNES

L'ANCT vise à demeurer propriétaire, directement ou via une société filiale, des locaux qu'il construit, pendant plusieurs années.

Aucune partie commune n'est souhaitée par l'ANCT (pas de local poubelle, technique, accès, stockages, ...), sauf le local sécurité, dédié à la vidéoprotection. Une exception pourra être faite si une chaufferie commune est rendue nécessaire par l'application de la RE2020.

Le concepteur devra donc s'appliquer à rechercher une desserte et une distribution qui évitent toutes formes de parties communes nécessitant des répartitions ou de la refacturation de charges.

Le commerçant et l'ANCT sont ainsi maîtres de leurs propres consommations et dépenses de gestion.

En règle générale, l'ANCT ne réalise pas les espaces extérieurs : les parkings, les accès, et autres.

4. PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES DE CONCEPTION - PRINCIPES GÉNÉRAUX

Il appartient à chaque acteur de vérifier la compatibilité du projet avec la réglementation en vigueur.

4.1. Qualité de commercialité

4.1.1. Emplacement

Le chaland, entre son départ et son arrivée, choisira le chemin le plus direct, le plus lisible et le plus accessible.

- L'activité commerciale doit être sur son chemin, facilement accessible pour le piéton et son caddie ou véhicules, très visible et très lisible, y compris pour les personnes souffrant de tous les types de handicap.
- Privilégier les mails simples, larges et ouverts.
- Proscrire les différences de niveaux

Le groupement de maîtrise d'œuvre devra veiller à intégrer toutes ces composantes par une appréciation du contexte du quartier au préalable de la conception du projet : positionnement du bâtiment sur la parcelle, accès, architecture...

5. TYPE DE COMMERCES CONCERNES ET LEURS PRINCIPALES CARACTERISTIQUES

Les différents types d'activités commerciales avec leurs particularités vouées à occuper les locaux construits ou acheté par l'ANCT sont les suivants :

- **Commerces alimentaires : boulangerie, boucherie, épicerie...**
- **Libre-service, supérette...**
- **Pharmacie**
- **Tabac, PMU, presse**
- **Café, brasserie, restauration rapide, ...**
- **Laveries automatiques, coiffure, pressing, ...**
- **Banques, La Poste, DAB, ...**
- **Cabinet médical, laboratoire, auto-école,**
- **Taxiphone, téléphonie, ...**

Cette liste est non exhaustive.

6. GENERALITES CONCEPTION ET SECURITE DES LIEUX

Les mails (circulations intérieurs) sont proscrits.

Eviter les mails fermés sur lesquels s'ouvrent les commerces, mais **favoriser les centres directement ouverts sur le domaine public** (indispensable dans le cas de petits centres), sans parties communes.

Les éléments à prendre en compte pour tous les centres sont :

- **Ne pas créer de coins sombres ou d'impasses non commercialisables** (redent, sas, porche), sources d'insécurité, ainsi que d'éléments architecturaux permettant un regroupement ou une stagnation d'individus (tel que porche, galerie, banc, murets...).
- Veiller à la **pérennité des matériaux** et leur facilité d'entretien
- Mettre en place des **éléments difficilement dégradables ou démontables et facilement réparables**.
- **Faciliter l'entretien, le nettoyage anti tags**, par la mise en œuvre de matériaux lisses.
- **Privilégier** les éléments de construction dont le coût de maintenance est raisonnable (préférer une standardisation).
- Eviter les éléments architecturaux qui favorisent la **présence de volatiles**
- Prévoir l'installation de **vidéoprotection positionnée** sur le Centre commercial
- **Prévoir l'accessibilité aux forces de sécurité et de secours**

6.1. Vidéoprotection

La vidéoprotection doit être tournée, pour filmer, sur l'entrée des commerces et de leurs façades pour obtenir une meilleure efficacité, et doit être prévue dès les études préalables afin d'être prise en compte techniquement et financièrement.

La gestion des images doit privilégier un export vers un local de la collectivité (PC vidéo), par dérogation s'il n'existe pas, les images seront stockées sur site à disposition des forces de police.

Une étude spécifique sécuritaire sera préalablement établie en étroite relation avec les partenaires (Ville, aménageurs, collectivités...), services de police, référents et la Préfecture.

Les commerçants ont la possibilité d'avoir une vidéoprotection à l'intérieur de leurs locaux, le tout étant à leur charge.

Pour le local de stockage ou de renvoi d'images, le Maître d'œuvre devra tenir compte des données suivantes :

- Dans la mesure du possible, prévoir un local indépendant, sécurisé et discret dont l'accès se fait par le domaine public,
- Surface de 3m² à 8m² maxi,
- Porte et serrure renforcées et parois béton,
- Raccordement EDF et France Télécom,
- Arrivée de fourreaux pour fibre de connexion caméras.

6.2. Banques, Postes, Locaux à risques et DAB

D'une façon générale, le futur preneur est en mesure de fournir un cahier des charges propre à son activité.

Toutefois, le Maître d'œuvre devra tenir compte des données suivantes :

- Dans la mesure du possible, regrouper les commerces cibles d'une délinquance violente (bijouterie, PMU, tabac), en position centrale sur l'espace commercial et empêcher l'accès de véhicules automobiles direct.
- Eviter les banques à proximité de lieux sensibles (bar tabac, restauration rapide, par exemple).
- Créer un cheminement différent pour les transporteurs d'objets précieux, afin que le transport ne soit visible ni du magasin, ni des parties communes ni, si possible, de l'extérieur.

6.3. Transporteurs de fonds

Décret n° 2012-1110 du 1er octobre 2012 modifiant le décret n° 2000-1234 du 18 décembre 2000 modifié déterminant les aménagements des locaux desservis par les personnes physiques ou morales exerçant l'activité de transport de fonds et portant diverses dispositions relatives au transport de fonds.

Plusieurs principes de construction peuvent être appliqués :

- Créer un accès indépendant pour les transporteurs, de façon à ne jamais être en contact avec les salariés ni avec le public.
- Supprimer tous cheminements piétons et effectuer le transfert sans quitter le véhicule.
- Créer un stationnement spécifique avec marquage au sol « Transport de fond ».
- Faciliter l'arrivée et le départ du véhicule de son stationnement. Manœuvre à proscrire.

6.4. Contraintes dimensionnelles

6.4.1. Distribution des boutiques

Les principes de division en volumes, d'autonomie juridique et fonctionnelle des locaux commerciaux, de gestion individualisée des charges doivent diriger l'organisation de l'immeuble qui reste un ERP en 5^e catégorie.

Les entrées des commerces doivent être dissociées.

Un pré-découpage des commerces en lots est nécessaire, de sorte à prévoir en nombre suffisant les attentes sur réseaux, mais aussi les possibilités de multiplication, ou de réduction, du nombre des accès principaux et des issues de secours éventuelles, en fonction de la distribution adoptée après commercialisation des cellules (division ou regroupement de lots) et d'éventuelles contraintes d'évolutivité.

6.4.2. Structure / trame

Les structures poteaux – poutres sont à favoriser pour la souplesse d'aménagement, il est préféré une structure métallique ou bois plus souple et plus rapide de mise en œuvre.

Les structures en voiles de refends classiquement utilisées pour les immeubles de logements, sont pénalisantes pour l'encombrement des espaces à rez-de-chaussée et leur évolutivité. Le transfert des charges de la superstructure en voiles de refends nécessite la mise en œuvre de retombées de poutres importantes en plancher haut du rez-de-chaussée. Le Maître d'Œuvre appréciera cette contrainte dès l'origine du projet, pour respecter les hauteurs préconisées et prévoira dans les poutres les réservations nécessaires aux passages de fluides et de réseaux divers.

Les murs rideaux seront privilégiés aux structures par façades - porteuses, car elles sont très restrictives dans le choix du dimensionnement des percements et prédéterminant ceux-ci dès la construction de l'immeuble.

Une trame constructive régulière doit être proposée, pour des raisons d'économies sur le coût des travaux.

Une trame de refends d'environ 6 mètres de large, convient aux petites boutiques (de l'ordre de 60 à 100 m²), mais s'avère contraignante pour les moyennes surfaces de l'ordre de 300 m² et plus.

6.4.3. Dimensions des cellules

Le principe est d'avoir le plus de vitrines possibles (hormis pour les supérettes), avec une surface de vente, des réserves et des locaux sociaux.

Les surfaces courantes des petites boutiques se situent entre 50 m² et 70 m², voire 100 m² à 150m² selon l'activité, l'environnement du projet, le dynamisme commercial.

La forme est généralement **rectangulaire** et peut être de dimension :

- **5 m x 10 m,**
- **6 m x 12 m,**
- **7 m x 14 m.**

Le Maître d'œuvre doit avoir à l'esprit que la programmation commerciale est évolutive pendant l'élaboration du projet, et qu'il peut être conduit à adapter son projet en fonction du besoin des preneurs.

Les surfaces sont définies lors de la programmation commerciale par l'ANCT.

6.4.4. Cheminements

L'homogénéité des niveaux doit être recherchée, même lorsqu'il existe une contrainte de pente longitudinale des cheminements de desserte. L'absence de dénivelé introduit de la souplesse dans le découpage en lots commerciaux, ou dans le regroupement de cellules. C'est également un facteur d'évolutivité.

- Effectuer un cheminement le plus simple possible (pas de recoins, de contournements,).
- Eviter au maximum les marches et les différences de niveau. Interdit en cas de supermarchés avec caddies. **Pente maximum : 2%.**

6.4.5. Pas de commerces en étage

Le concepteur peut toutefois envisager l'emplacement de bureaux, locaux du personnel, réserves et locaux techniques en étages ou mezzanine. Ces aménagements doivent répondre aussi à l'exigence réglementaire, et normative.

7. CONTRAINTES TECHNIQUES GENERALES

7.1. Réseaux divers / gaines / gestion de l'énergie

Les cellules commerciales doivent être desservies par les réseaux d'alimentations en fluides (électricité, eau, gaz, téléphone) et d'évacuations (eaux usées, eaux vannes, bacs à graisse pour certains commerces).

Ces dispositions doivent être prises dès la construction de l'immeuble, sur des réseaux indépendants et individuels, dont les parcours devront être projetés, et les réservations correspondantes (trémies, fourreaux, gaines) réalisées, pour permettre les installations futures.

Dans la lignée de ce qui précède, le concepteur étudiera des installations techniques permettant d'individualiser les réseaux de chaque lot commercial.

Les comptages individuels seront placés de préférence en façade sur rue – facilement accessible.

Chaque commerçant devra maîtriser avec précision ses consommations individuelles en fluides (eau, gaz, électricité, ...). Ce contrôle des dépenses « au réel » économise les frais de gestion collective, mais aussi la consommation énergétique dans le respect de la norme RE2020.

Les gaines techniques éventuellement nécessaires aux commerces (pour la ventilation, extraction de fumée, la climatisation, ...) emprunteront des parcours établis en servitudes, si nécessaire.

Les gaines horizontales en plafonds sont à éviter.

7.2. Durabilité, protection, coût d'entretien

Le Maître d'œuvre devra tenir compte des données suivantes :

- Prescrire des **matériaux les plus résistants possibles.**

- Mettre en œuvre des **matériaux pérennes et standard**.
- Prévoir, dès le descriptif, tous les éléments de protection tels que **peinture anti-graffiti, protection anti-caddies, matériel anti-vandalisme** (luminaires, serrurerie...).
- Les chemins de câbles et autres **réseaux doivent être inaccessibles du public** pour éviter toute dégradation.
- Veiller à la qualité et à la **résistance des sols**, traiter les bas de murs et les pieds de poteaux avec le même soin.
- **La réglementation RE2020 s'applique en concertation avec l'ANCT afin de choisir une stratégie en matière de matériaux géosourcés, biosourcés et/ou de réemploi, avec une approche en coût global (construction + exploitation), en qualité environnementale (énergie renouvelable, isolation et réduction des pollutions, notamment lutte contre les gaz à effet de serre) et en équité sociale.**
- Privilégier des **éclairages à basse consommation** de Type LED.
- Les systèmes de fermeture "sophistiqués" (télécommande, ouverture automatique, badge...) sont fragiles et coûteux et sont à éviter;
- Il s'agira de privilégier les **systèmes basiques ayant démontrés leur robustesse**.
- Les servitudes pour l'entretien seront précisées par le Maître d'œuvre.
- Un **plan d'implantation des compteurs** sera élaboré par le Maître d'œuvre et transmis à l'ANCT pour validation, puis mis à jour avec l'entreprise et les concessionnaires. Le plan sera transmis à l'ANCT à l'achèvement des travaux avec le relevé des compteurs établi lors de la livraison des locaux commerciaux. **Tous les compteurs doivent être protégés des agressions extérieures par des habillages métalliques renforcés et intégrés aux façades.**

Il est rappelé que les constructions se font dans des secteurs pouvant se révéler sensibles.

7.3. Sécurité incendie (selon réglementations des ERP en vigueur)

Le Maître Œuvre (concepteur) doit tenir compte de toutes les réglementations en vigueur dans leur dernière édition.

7.4. Logistique

7.4.1. Réserves et livraisons

Les cellules commerciales, en fonction de leur surface, mais aussi de leur destination, ont besoin de volumes de stockage. Ces « réserves » doivent être facilement accessibles depuis l'extérieur aux livreurs pédestres, aux chariots, aux camionnettes, ou aux semi-remorques... (Selon la nature des commerces).

Suivant le contexte urbain et le projet d'aménagement, **les livraisons se feront par la façade sur rue, ou, le cas échéant, par la façade arrière, dans les 2 cas la marche en avant des denrées alimentaires sera obligatoire**. Les flux, le stationnement des véhicules, devront être étudiés particulièrement, et notamment en fonction des réglementations de voirie et du projet urbain.

Malgré tout, il est indispensable que les activités de type alimentaire, entre autres, soient accessibles aux livraisons faites par poids lourds châssis long de 19T minimum.

7.4.2. Adresse postale

Les commerces doivent être reliés au réseau de distribution de La Poste. Dans le cas général, une **boîte aux lettres aux normes réglementaires sera prévue pour chaque cellule et pour l'association des commerçants.**

Dans le cas de boîtes aux lettres en batterie, celles-ci seront positionnées dans un **lieu protégé du vandalisme**. Elles doivent être intégrées dès la conception du bâtiment et des façades.

Toute disposition envisagée doit être présentée à l'approbation de l'ANCT.

7.4.3. Gestion des Déchets

Le concepteur initial veillera aux contraintes de stockage et d'évacuation des déchets. Les sujétions diffèrent considérablement, en fonction de la surface et de la nature des commerces (déchets spéciaux par exemple, ou alimentaires), mais aussi du mode de collecte publique (périodicité, tri sélectif, ...). Chaque projet nécessite une étude spécifique.

Les locaux communs sont proscrits, **chaque commerce doit gérer ses déchets par l'aménagement d'un local intérieur de dimensions suffisantes pour recevoir des bennes de type tri sélectif**, et suivant l'activité et la réglementation imposée par la ville (voirie, hygiène).

Ce local est à prévoir dans tous les locaux commerciaux dès la conception du bâtiment.

8. DESSERTE / FLUX / AMÉNAGEMENTS EXTERIEURS

La desserte des commerces doit être abordée avec l'ANCT, mais on privilégiera des accès par les façades avant. Un schéma des flux d'approvisionnement doit être proposé par le Maître d'œuvre à l'ANCT pour validation.

L'implantation des cellules commerciales doit être examinée au regard des cheminements piétonniers extérieurs (« achalandage ») et des nécessités d'approvisionnement (livraisons) ou de stationnement « d'impulsion » (pour certains commerces), ou d'arrêts momentanés (transports de fonds, médicaments urgents, ...).

La largeur des trottoirs, l'existence de contre-allées, les plantations, les obstacles éventuels, etc... sont autant de moyens d'intervention et de contrôle des flux.

Les bancs et les jardinières sont à éviter à proximité des accès des locaux. Il est rappelé que l'ANCT n'est pas propriétaire des aménagements extérieurs. Ces aménagements sont usuellement à la charge de la collectivité ou de l'aménageur comme indiqué dans la convention, toutefois, le plan des aménagements doit être soumis à l'approbation de l'ANCT et être traité en coordination entre les différentes Maîtrises d'œuvre.

9. FAÇADES

La notion de façade commerciale, de « linéaire marchand » est importante. Il convient d'éviter au maximum les ruptures de vitrines, de minimiser l'impact des éléments perturbateurs, annexes logistiques des commerces, locaux de service (poubelles par exemple), etc. Il est préférable que ces éléments annexes au programme puissent être implantés en dehors du linéaire commercial, sur les façades cour ou opposées par exemple.

La plus grande liberté est souhaitable. Les structures poteaux - poutres, et refends est plus favorable (a contrario des façades porteuses).

Sauf à devoir respecter une discipline architecturale très forte, la meilleure solution consiste à proposer une **grande simplicité des façades** à rez-de-chaussée.

Dans tous les cas, il importe de ne pas encombrer les façades en imposant des trumeaux ou des allèges. La localisation précise des portes d'accès aux commerces (accès principaux et de secours) dépend davantage du fonctionnement des locaux que du dessin des façades.

Les murs aveugles (de moyennes surfaces par exemple) ou les arrières de centres (qui reçoivent des livraisons, locaux poubelles...) ainsi que les toitures (5^{ème} façade), doivent faire l'objet d'une attention particulière et d'un traitement spécifique de même qualité architecturale que le reste de l'édifice, et doivent être soumis à l'approbation de l'ANCT.

Concernant la signalétique globale de la façade, le concepteur devra :

- **Privilégier la signalétique commerciale** du bâtiment par une entité forte, plutôt que plusieurs petites signalétiques.
- Mettre la signalétique commerciale, enseignes et vitrines, visible depuis le passage routier, piéton ou de stationnement.
- Eviter les galeries en retrait du bâtiment et les arcades, par exemple, pour privilégier les auvents hauts, légers et aériens à une hauteur minimale de 4 m.

9.1. Totem

Le Maître d'œuvre (concepteur) devra étudier la **possibilité d'implanter un totem sur l'espace public** avec la validation et/ou à la charge de la Ville ou de l'Aménageur - selon la convention.

Celui-ci devra être alimenté sur le réseau public et être dimensionné de façon à recevoir l'ensemble des enseignes présentes sur le site.

9.2. Enseignes

La composition des façades doit tenir compte de la nécessité de communication des installations commerciales.

Les commerces auront besoin de vitrines (supports d'achalandage), mais aussi de surfaces pour accueillir les enseignes publicitaires, dans le plan des façades, ou « en drapeau », selon dispositions des lieux.

Il est souhaitable que ces fonctions soient intégrées dès l'origine, raisonnées sous forme de discipline architecturale, et déclarées dans le Permis de Construire.

La disposition générale des enseignes, leur forme, et les matériaux qui les composent doivent être étudiés soigneusement.

Le Maître d'Œuvre doit les intégrer dans la composition architecturale, et édicter des règles qui satisfassent la fonction commerciale, le respect des autres programmes eu égard aux nuisances visuelles et lumineuses, et la qualité d'ensemble de l'immeuble.

La disposition des **enseignes en bandeaux** sur des supports prévus pour les recevoir paraît devoir être privilégiée dans la plupart des cas, par rapport aux enseignes en drapeaux ou sur potences.

Les bandeaux offrent de meilleures garanties d'homogénéité, surtout dans le cas d'enseignes lumineuses. Les éclairages par spots sur tiges en consoles doivent être proscrits.

Le cas échéant, et si les programmes sont connus à l'avance, les enseignes spécifiques (tabac, pharmacie, loto, etc.) doivent faire l'objet d'une étude particulière d'intégration.

Le Maître d'œuvre (concepteur) devra **prévoir une charte des enseignes et bandeaux**.

9.3. Auvents

Les auvents sont fréquents sur les centres commerciaux. S'ils sont hauts, légers et « aériens », ils participent davantage à la signalétique commerciale qu'à une protection quelconque vis-à-vis du climat, soleil ou intempéries, sauf conditions particulières d'exposition (dans certains départements, et dans certains cas d'orientation géographique).

Si ceux-ci sont composés de vitrages, nous préconiserons dans les régions exposées un vitrage teinté permettant d'atténuer le rayonnement solaire sur les vitrines.

La signalétique commerciale, enseignes et vitrines, doit être implantée directement sur les cheminements. Les arcades sont donc à proscrire. Les auvents bas, assimilables à des arcades, sont d'autant plus à proscrire qu'ils deviennent souvent le lieu de rassemblements indésirables.

Les auvents participent à la signalétique commerciale et à une protection climatique.

L'entretien doit être facilement gérable : accès facile

Ils doivent être conçus dans des matériaux pérennes, et l'entretien doit être abordé dès la conception.

9.4. Vitrines

La conception des vitrines devra refléter une certaine « simplicité » propice à la polyvalence et à l'évolutivité.

Toutes les vitrines (murs rideaux) seront **en métal très résistant à rupture de pont thermique** équipées de **vitrages retardateurs d'effraction** (voir caractéristiques dans le descriptif technique par lots en fin de document).

L'ensemble devra procurer **une transmission lumineuse de 70%** et un **facteur solaire de 42 %** (suivant exposition du site).

La hauteur libre des vitrines ne devrait jamais **être inférieure à 2,50 mètres et supérieure à 3,00 mètres**.

Aucune devanture de boutique ne sera équipée de portes automatiques sauf dérogation éventuelle pour les **pharmacies et les moyennes surfaces et autres locaux sur dérogation validée par l'ANCT**.

Suivant la composition architecturale de façade, la hauteur du plénum correspond à une retombée de linteau, à un bandeau, ou à un vide..., auquel cas le châssis de façade comporte une imposte opaque au-dessus de la vitrine proprement dite : au moins un de ces impostes, par local, sera oscillo-battant.

Il est préférable d'implanter les vitrines dans le plan du nu extérieur des façades, pour éviter les appuis extérieurs servant parfois de bancs pour des hôtes indésirables.

A défaut, il est souhaitable d'installer des vitrines toute hauteur, en veillant à respecter un soubassement maçonné de 15 cm, pour la sécurité et l'entretien.

Le nettoyage des baies vitrées et verrières devra pouvoir se faire facilement et à faible frais.

Les vitrines obéissent aussi à des contraintes fonctionnelles spécifiques, en fonction des différents types d'activités commerciales.

9.5. Rideaux métalliques de protection extérieure

Les équipements annexes des vitrines que constituent les protections antieffraction ont un impact non négligeable sur l'aspect général et la « convivialité » du linéaire commercial. Ils doivent être conçus en fonction des types de commerces et dans la mesure du possible uniformisés dans leur aspect (volets à lames horizontales pleines et/ou perforées) et dans leur implantation (à l'intérieur ou à l'extérieur des boutiques).

L'implantation extérieure est à privilégier pour des raisons de protection des vitrines.

L'ANCT demande l'installation de **volets à lames horizontales micro perforées**, sur axes motorisés, installés à l'extérieur des boutiques (avec boîtier de commande extérieur sécurisé encastré et trappe d'accès au débrayage extérieur pour manœuvre manuelle en cas de panne de courant).

Dans le cas où le local jouit d'un accès secondaire, les boîtiers de commandes et câbles de débrayage seront positionnés à l'intérieur du local commercial.

Dans le cas où s'impose à nous **l'implantation du rideau à l'intérieur**, il est indispensable (s'il n'existe pas d'accès secondaire) de prévoir :

- Un recul de 50cm minimum de la vitrine avec accès à la boîte de commande et du débrayage
- Ou un retrait de la porte au droit de l'accès principale (d'au moins la largeur du vantail) avec ouverture vers l'extérieur (forme de sas),
- Ou une ouverture vers l'extérieur de la porte d'accès au local sur le domaine public - nécessitant une autorisation de la Ville.
- A défaut le rideau sera secouru sur batterie

Prévoir un **coffre démontable et accessible** pour l'entretien.

10. ECLAIRAGE NATUREL ET ARTIFICIEL

En milieu de journée à mi-saison, une boutique doit recourir au minimum à l'éclairage artificiel. Le dessin des volumes vitrés des vitrines, l'étude des ombres portées... (Un auvent par exemple) doivent favoriser une luminosité uniforme et passive. Un choix judicieux de matériaux et de couleurs peut ajouter encore à la clarté propice aux bonnes conditions d'usage.

Il est indispensable d'éviter les « seconds jours » et de prévoir **un éclairage naturel des zones de travail en arrière du local**, selon la réglementation en vigueur du Code du Travail.

L'éclairage naturel doit être privilégié dans l'ensemble du local commercial.

La conception de l'éclairage artificiel s'attachera à satisfaire les besoins fonctionnels des boutiques, sans négliger l'impact nocturne du linéaire commercial. Une conception d'ensemble est nécessaire, incluant l'éclairage public, les enseignes lumineuses, les vitrines.

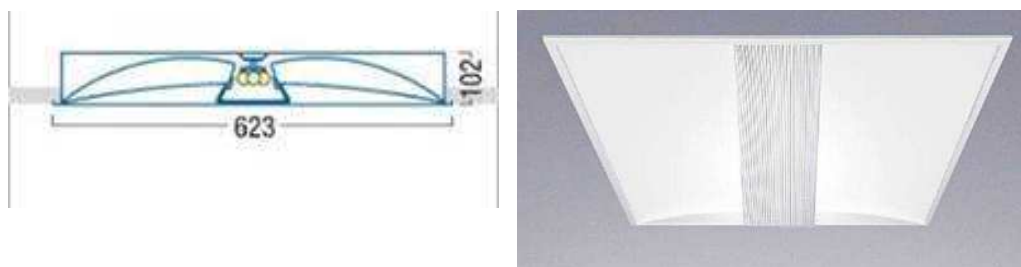
Un éclairage de 200 Lux au sol dans les zones de ventes est à prévoir.

Le concepteur devra :

- Eviter les coins sombres.
- Valoriser l'éclairage des vitrines des boutiques.
- Veiller au système de fixation et au **caractère anti-vandalisme des matériels installés** dans les zones extérieures.

Dans tous les cas, il est préconisé **des éclairages dit de basse consommation (éclairage indirect)** à variation pour tenir compte de la lumière naturelle, sur horloge dans les espaces techniques et peu utilisés, voire à détection de mouvements dans les zones de circulations de services et secondaires.

Exemple : ZUMTOBEL 2x24W T16 ou équivalent



Pour des raisons économiques, l'éclairage LED sera prévu en option :

- Omega LED de THORN réf 96241576, ou E-core LED panel de TOSHIBA ou équivalent



11. CLIMATISATION, CHAUFFAGE

Plusieurs solutions existent tant en climatisation qu'en chauffage. Le choix ne peut se faire qu'au cas par cas, suivant la taille du centre et son orientation, la forme du local et son implantation dans le respect de la RE2020.

L'importance de l'éclairage artificiel, (100 W au mètre carré) et la chaleur humaine (une personne égale 100 W) font que le chauffage des locaux commerciaux n'est pas toujours nécessaire en fonction de la fréquentation.

La climatisation procure un confort certain, mais nécessite un investissement financier supérieur et un entretien permanent.

L'ANCT préconise et demande de préférence :

- **L'installation de Pompe à Chaleur individuelle pour assurer le chauffage et la climatisation réversible** (permettant éventuellement l'obtention d'un label énergétique).

Système individualisé par commerce avec unité intérieure dans le faux plafond ; système gainable pour assurer une modularité facile suivant les éventuels aménagements futurs des commerçants (ajout de cloisons,...).

Les unités extérieures seront placées judicieusement pour répondre aux objectifs suivants :

- ✓ facilité d'accès pour l'entretien
- ✓ protection contre le vandalisme
- ✓ minimiser la gêne sonore et l'impact visuel pour les voisins (notion de 5^{ème} façade)

12. LES OBJECTIFS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Les priorités de l'ANCT sont les suivantes :

- ✓ L'obtention d'un label écologique ou énergétique pour certaines opérations à définir au stade de la programmation (BREEAM, HQE, BBC, EFFINERGIE...)
- ✓ Amélioration de la qualité architecturale et de leur insertion urbaine, paysagère et sociale : dans le traitement de la 5^{ème} façade, les toitures seront végétalisées ou plantées.
- ✓ Amélioration des performances énergétiques suivant la norme de KWh/m²/an qui sera retenue pour les commerces en constructions neuves (Bbiomax).
- ✓ Développement d'une gestion responsable de la ressource d'eau (récupération d'eau pluviale par exemple) et, plus généralement, la fourniture d'une notice d'exploitation permettant une meilleure économie des ressources non renouvelables afin de limiter les charges locatives.
- ✓ Application de la charte chantier propre ANCT et agenda 21 de la commune s'il existe.
- ✓ Analyses multicritères des choix écologiques : produits et matériaux de construction, énergie, eau, chantier, transport, pollution, déchets, air, CO₂, ozone, bonne utilisation des installations, enquête de satisfaction, évaluation thermique, ressenti conceptuel et spatial.

13. DESCRIPTIF TECHNIQUES COMPLEMENTAIRE

Propos liminaires

Les prestations énumérées ci-après décrivent de manière succincte le mode constructif et le niveau de finition attendu pour la réalisation des centres commerciaux de l'ANCT, et cela sans distinction du mode de promotion, qu'ils soient sous maîtrise d'ouvrage directe, sous mandat ou achetés en VEFA ; ni distinction du mode d'intervention ou d'attribution, c'est-à-dire qu'ils fassent l'objet de travaux neufs ou de réhabilitation, allotis ou en entreprise générale.

Ces prescriptions s'entendent répondre à tous les textes réglementaires et leurs évolutions, les normes, les obligations incendie, hygiène et autres spécificités propres aux activités envisagées dans les locaux commerciaux remis aux preneurs sous bail avec l'ANCT.

Le descriptif ci-dessous est dissocié par lot et reflète le souhait de l'ANCT, sous-entendu qu'il ne constitue pas à proprement parler un CCTP et peut par conséquent présenter des options dépendantes du parti pris architectural.

LOT GROS ŒUVRE :

généralités	Ce lot a à sa charge : l'implantation, l'état des lieux, le terrassement, le cantonnement de chantier, le panneau de chantier, le panneau de pré commercialisation, la gestion du compte prorata, la sécurité du chantier, la signalétique routière, la mise en œuvre de la charte chantier vert
structure	Il est préféré une structure poteaux poutres permettant une grande modularité et remplissage parpaings ou bardage, à défaut (hormis les bâtiments mixtes commerces + logements) les murs bétons sont préfabriqués. La hauteur est a minima de 2m50 et 3m en superette sous faux plafond. Les volumes des boutiques sont libres de poteaux, elles sont séparées par des cloisons coupe-feu assurant la 5 ^e catégorie (ERP). La finition sur les murs en béton laissé brut doit être de type « prêt à peindre ».
plancher	Le plancher bas reprend une surcharge de 1 tonne en surface courante.
particularité	Le DAB est un cube béton 6 faces ferrailé, le local vidéo comprend l'accès en toiture

LOT CHARPENTE COUVERTURE ETANCHEITE :

(HORS VEFA AVEC LOGEMENTS EN ETAGES)

charpente	Il est préféré une charpente métallique ou bois et une couverture bac acier. La charpente comprend l'ensemble des éléments de structure tels que les arbalétriers, pannes, structure du auvent, chevêtres et renforts pour les sorties en toiture et la pose d'organes de type groupes froids, climatiseurs, ventilation etc., les protections de toiture (sécurité et sureté) et les supports d'éclairage ou de réseaux, l'échelle d'accès en toiture, la peinture et/ou la galvanisation des éléments
couverture	<p>Idéalement la couverture est en bac acier végétalisée et isolée conformément à la RT2020, elle comprend toutes les suggestions telles que l'isolation, les réservations, les relevés, protections pour circulation et engravures, les descentes d'eau et couvertines, rives, brises soleil, les lanterneaux et leur protection ou désenfumage, les habillages d'éléments techniques, les ouvrages annexes (crosses, solins, manchon de ventilation, support de parabole etc.)</p> <p>En cas de toiture terrasse béton, les mêmes services doivent être rendus.</p> <p>L'objectif final visuel est une végétation de type Sopranature extensive Pampa (ou équivalent)</p> <p><i>C'est une prairie naturelle de graminées et de plantes vivaces à fleurs évoluant chaque été en prairie "sèche".</i></p> <p><i>Sopranature® a sélectionné une gamme de plantes de prairies, permettant d'en recréer l'aspect. Ces herbes hautes et légères passent d'un vert tendre printanier à une teinte de paille en été.</i></p> <p><i>Pampa associe les graminées (fétuques, pâturins) aux plantes succulentes (dont les sedums) et à de petites plantes vivaces de type œillet, iris, ciboulette, campanule, euphorbe, qui agrémentent et colorent l'ensemble.</i></p>
étanchéité	Ce lot comprend tous les ouvrages de mise en œuvre du complexe d'étanchéité tels que les systèmes élastomères, joints, relevés etc., et la protection des ouvrages
particularité	Il sera pris en compte dans ce lot toutes les sorties et équipements spécifiques décrits dans les fiches espaces du centre commercial par type d'activité

LOT FAÇADE MENUISERIE SERRURERIE :

façades	<p>Les façades sont de type murs rideaux en acier, les vitrines et les portes sont à rupture de pont thermique. Les vitrages sont anti effraction retardateur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - face extérieure : vitrage feuilleté de sécurité type Stadip Protect 510 (ou similaire) - lame d'argon de 12mm - face intérieure : vitrage feuilleté de sécurité type Stadip Protect 44.2 (ou similaire)
---------	---

	  <p>Les portes sont battantes à la française hormis disposition spécifique voir les fiches espace (pharmacie et superette avec des portes coulissantes). Les sabots hauts et bas des vantaux semi fixes seront métalliques.</p> <p>Les portes automatiques sont coulissantes équipées de coulisses basses de renfort et détection avec carillon (avec rideau d'air chaud ; voir lot électricité). Les rideaux métalliques extérieurs sont en acier laqué micro perforés, débrayables et manœuvrables de l'extérieur manuellement (si absence de porte de service), le coffre de volet est encastré et isolé. Les coulisses sont de type « grand vent » et une serrure et prévue sur la traverse basse.</p>  <p>Le boîtier de commande extérieur (si pas de porte de service) sera de préférence encastré.</p> <p>Les portes de service sont métalliques de sécurité serrure 3 points à crémone pompier. Le totem commercial est à la charge du présent lot et sera soumis à la validation de l'ANCT, la signalétique et les boîtes aux lettres également. Les supports d'enseignes sont implantés au droit des vitrines et soumis à la charte graphique élaborée par l'architecte de l'opération. Les barillets provisoires de chantier sont remis à l'ANCT ou remplacés par le canon définitif lors de la remise aux commerçants.</p>
totem	Le totem est à la charge du lot serrurerie conformément au plan de l'architecte validé par le service communication de l'ANCT et après validation de l'emplacement par les services voirie ainsi que du conseil municipal en ce qui concerne le nom du centre
Boîtes aux lettres	 <p>Prévoir 1 boîte à lettres par commerce à intégrer dans la façade. Référence préconisée (anti vandalisme) : RENZ Soléa</p>
LOT CLOISONS PLAFOND ISOLATION MENUISERIE INTERIEURE :	
cloisons	Hormis les sanitaires, et locaux poubelles, les cloisons sont à la charge du futur preneur. Le lot cloison reprend les prestations d'enduit plâtre, doublage thermique, isolation, cloisons de distribution, plafond modulaire, jouées, soffites, cloisonnement et habillage des gaines et des compteurs tarif jaune, ainsi que les travaux d'étanchéité à l'air le cas échéant
menuiserie	Les portes et bâtis sont en bois à âme alvéolaire ferrées avec butées de porte, peintes blanches
plafonds	Les faux plafonds suspendus sont en dalles acoustiques 60x60 sur rails, de type hygiène selon localisation (voir fiches espace) ou, ils accueillent tous les équipements d'éclairage ou de CVC.
LOT SOLS :	
dallage	Les sols sont idéalement carrelés en grès cérame U4P4 (30x30 minimum) sur chape fibrée anti orniérage et anti dérapant en zone de préparation de cuisine. Les plinthes

carrelées sont posées,



Les siphons de sol implantés selon les fiches espace avec pointe de diamant, l'étanchéité sous dalle est obtenue par la mise en œuvre d'une sous couche liquide. La résistance des sols est de 1 tonne au m² ; des renforts peuvent être mis en œuvre selon les fiches espace

Faïence Faïence 20x20 sur 2m de hauteur dans le local poubelle et le sanitaire

LOT PEINTURE :

Peinture	Les peintures sont réalisées dans les règles de l'art sur tous les supports tels que : les métaux préparés anti rouille et passivé, les menuiseries, les canalisations métalliques et PVC, les enduits et plaques de plâtre. A l'intérieur la peinture est une sous couche d'après blanche anti poussière permettant la mise en couleur par le preneur. A l'extérieur il peut s'agir d'une lasure sur béton, ainsi que d'un anti graffiti
Nettoyage	Ce lot contient la prestation de nettoyage fin avant la remise des clés, il comporte le nettoyage des sols (à l'auto laveuse industrielle), des appareils sanitaires, robinetteries, cuvettes de WC et débouchage éventuel, appareils électriques, vitrerie, ouvrages en PVC, dépoussiérage des faux plafonds etc.

LOT PLOMBERIE SANITAIRE :

Plomberie	Tous les échantillons seront présentés à la fin du lot gros œuvre et les notices remises à l'ANCT (tous lots), l'entreprise fait son affaire des relations nécessaires avec le concessionnaire, tous les appareils sont de qualité « collectif intense », le nombre d'alimentation d'AEP est indiqué dans les fiches espace. Les robinets sont de type presto ou thermostatiques à détection, toute la tuyauterie et robinetterie fait l'objet d'une attestation ACS et d'un PV de nettoyage et désinfection après les essais de mise en pression, les COPREC sont exigés. Le nombre de collecteurs et d'exutoires est défini dans les fiches espace. Les ballons d'ECS sont installés dans le faux plafond des sanitaires, capacité défini dans les fiches espace. Le nombre de siphons de sol est défini dans les fiches espace. Le bac à graisses est à poser dans les locaux destinés aux métiers de bouche (voir les fiches espace)
Sanitaire	Les WC sont aux normes PMR : la cuvette est suspendue sur bâti support équipé d'un abatement double et d'une barre de relèvement handicapés, avec chasse à économie 3/6l.
Local	Le local poubelle est doté d'un robinet de puisage et d'un siphon de sol

poubelles	
LOT CHAUFFAGE VENTILATION CLIMATISATION :	
Chauffage	Le chauffage est assuré par des PAC réversibles, elles sont raccordées à un tableau de commande et une télécommande est également remise. Un projet de contrat d'entretien sera remis par l'attributaire du lot à l'ANCT en vue de la souscription par le futur commerçant, les mises en service, la démonstration de fonctionnement et les notices également.
Ventilation	Les VMC sont auto-réglables, elles ont un rôle hygiénique de renouvellement d'air sanitaire. La ventilation nécessitée par l'activité ou le process du preneur reste à sa charge, en revanche les sorties ou gaines techniques sont dimensionnées pour permettre le respect de ce principe.
Climatisation	En dehors du rafraîchissement permis par la PAC, toute autre installation de production de froid, que ce soit pour des raisons de confort ou d'activité professionnelle reste à la charge du preneur. Dans ce cas les sorties en toiture, gaines techniques et pré-équipement sont à prévoir dans l'enveloppe du bâtiment ainsi que toutes les commodités d'entretien du matériel.
LOT ELECTRICITE :	
Courant fort	<p>Le lot électricité a la charge du courant de chantier.</p> <p>L'éclairage des locaux commerciaux est de 200 lux moyen (soit 5 lumen/m²) par tubes fluo indirect (ou en option par LED).</p> <p>Les prises de courant sont au nombre de 10 (16A) réparties dans le local.</p> <p>La puissance est indiquée dans les fiches espace en général tarif bleu (sauf mention contraire), les tableaux électriques disposent de 30% de réserve, la distribution est posée en faux plafond (dans des chemins de câbles) et sous goulottes de sorte à être modifiable.</p> <div data-bbox="405 1077 699 1303" data-label="Image"> </div> <p>Les rideaux d'air chaud (dans le cas des portes coulissantes) seront intégrés dans le faux plafond</p> <p>Les comptages sont individualisés et différenciés par type de consommation.</p> <p>Le Consuel est remis à la réception après essai des installations sur courant de chantier, la souscription de l'abonnement est à la charge du preneur.</p> <p>Une attente électrique est prévue à l'extérieur pour l'enseigne y compris coffret de coupure pompier.</p> <p>Les coffrets sont à la charge de ce lot.</p> <p>Dans le cas d'éclairage extérieur le niveau moyen est de 25 lux, le raccordement se fait sur le compteur « services généraux » positionné dans le local vidéo, celui-ci est commandé par un détecteur ou une horloge, ainsi que l'alimentation du totem.</p>
Courant faible	<p>Les réseaux FT sont amenés sur la réglette DTI 12 plots à proximité des compteurs EDF ainsi que 2 connecteurs RJ 45.</p> <p>La distribution intérieure supplémentaire est à la charge du preneur, le nombre de paires est indiqué dans les fiches espace, une baie de brassage est posée.</p> <p>Les éclairages de secours, alarmes techniques et alarmes incendie sont conformes à la législation en vigueur (alarme type IV dans les ERP 5^{ème} catégorie)</p>
Vidéo protection	Un système de vidéo protection couvrant les vitrines et les issues est mis en œuvre après autorisation de la préfecture, les images peuvent être exportées via une « box » internet, le report vers un PC vidéo communal est rendu possible. Le système est constitué du nombre de caméras nécessaire à une couverture correct avec une bonne résolution des images, le stockage des images sur 30 jours et le téléchargement par les forces de police simple et usuel.

Lot VRD :

VRD

Dans le cas où l'ANCT est aménageur des espaces extérieurs, les réseaux sont amenés sur le principe de l'individualisation par local, la distribution se fait en « peigne », les réseaux doivent pouvoir être rétrocedés et idéalement mis en tranchée commune.

Le parvis est en béton désactivé, les places de stationnement en enrobé (écologique si possible), des places sont dédiées aux handicapés, arrêt minute, convoyeurs de fonds et livraisons en tenant compte des rayons de giration. Les flux sont gérés en bonne intelligence avec les autres véhicules, passants et chalands, caddies, poussettes etc. ainsi que les secours.

Les aménagements disposent autant que nécessaire des regards, séparateurs d'hydrocarbures, borne d'incendie, bouche avaloir, mâts d'éclairage public, porte, barrière, borne escamotable, corbeille, marquage au sol et panneau de signalisation etc.

Toutes les circulations sont aux normes d'accessibilité en vigueur, les espaces extérieurs sont minéraux pour éviter l'entretien, le mobilier urbain est composé de poubelles, de dispositifs anti béliet et d'une zone d'apport volontaire des conteneurs poubelles pour le ramassage.

