

STONEHEDGE® LA MILESSÉ
Site industriel & logistique 38 600 m² | 72 Sarthe





STONEHEDGE
www.stonehedge.fr

Présent sur les régions Île-de-France, Auvergne, Rhône-Alpes et Provence-Alpes-Côte-d'Azur, STONEHEDGE développe et réalise actuellement plus de 800 000 m² de bâtiments industriels & tertiaires.

MAÎTRISE GLOBALE

Grâce à sa maîtrise globale des volets techniques, commerciaux, financiers et administratifs, **STONEHEDGE** assure avec son équipe pluridisciplinaire un accompagnement sur mesure, adapté aux spécificités de chaque projet.

NOUVEAUX STANDARDS

À travers la labélisation de ses programmes et l'utilisation de matériaux durables, **STONEHEDGE** poursuit l'élaboration de nouveaux standards autour de l'innovation et de l'efficacité énergétique. Cette transformation se concrétise aujourd'hui avec la réalisation de multiples programmes de parcs d'activité et d'ensembles tertiaires.

INVESTISSEMENT DE CHOIX

La durabilité, l'intégration environnementale et l'accessibilité sont devenus des critères déterminants dans les choix d'investissement d'une société. **STONEHEDGE** a pour vocation d'offrir à ses clients, qu'ils soient Investisseurs ou Utilisateurs, la garantie de constructions innovantes qui répondent aux nouvelles exigences du marché de l'immobilier d'entreprise.



[▶ Découvrir en vidéo](#)

STONEHEDGE® LA MILESSÉ
Site industriel & logistique 38 600 m² | 72 Sarthe



Perspective du site industriel & logistique - Architectes : ATELIER 62



Parcours de santé aménagé autour de la mare

Programme en développement

STONEHEDGE® LA MILESSÉ

72 Sarthe | Site industriel & logistique 38 600 m²

STONEHEDGE s'est positionné sur un terrain de plus de 9 hectares à La Milesse, commune intégrée à la communauté d'agglomération du Mans Métropole. Le site se trouve à proximité des accès aux autoroutes A11, A81 et A28.

Un site industriel & logistique de 38 600 m² d'espace de stockage et de bureaux/locaux sociaux y sera développée.

Cet ensemble logistique qualitatif sera composé de **6 cellules de 6000 m²** et **divisible à partir de 18 000 m²**.

Un ensemble d'autorisations administratives incluant les produits dangereux seront effectives pour garantir une parfaite gestion des risques.



Surface de plancher
38 600 m²



Divisibilité
18 000 m²



Début des travaux
1T 2023

Des panneaux photovoltaïques couvriront l'ensemble de la superficie de la toiture.

Les toitures des cellules de stockage, des bureaux et des locaux techniques seront végétalisées. Un soin particulier sera apporté à l'inclusion visuelle et à la performance environnementale de l'opération.

Un parcours de santé, une mare et une serre collaborative partagée viendront agrémenter l'usage du site pour le bien-être des utilisateurs.

BREEAM EXCELLENT

Pour parfaire ce bâtiment indépendant à énergie positive, il recevra la certification BREEAM Excellent grâce à une démarche architecturale novatrice et qualitative, une approche environnementale ambitieuse, notre volonté étant de répondre aux critères et besoins du plus grand nombre d'utilisateurs (voir page 16).



Habillage de la façade en bois composite

Programme en développement

STONEHEDGE® LA MILESSÉ

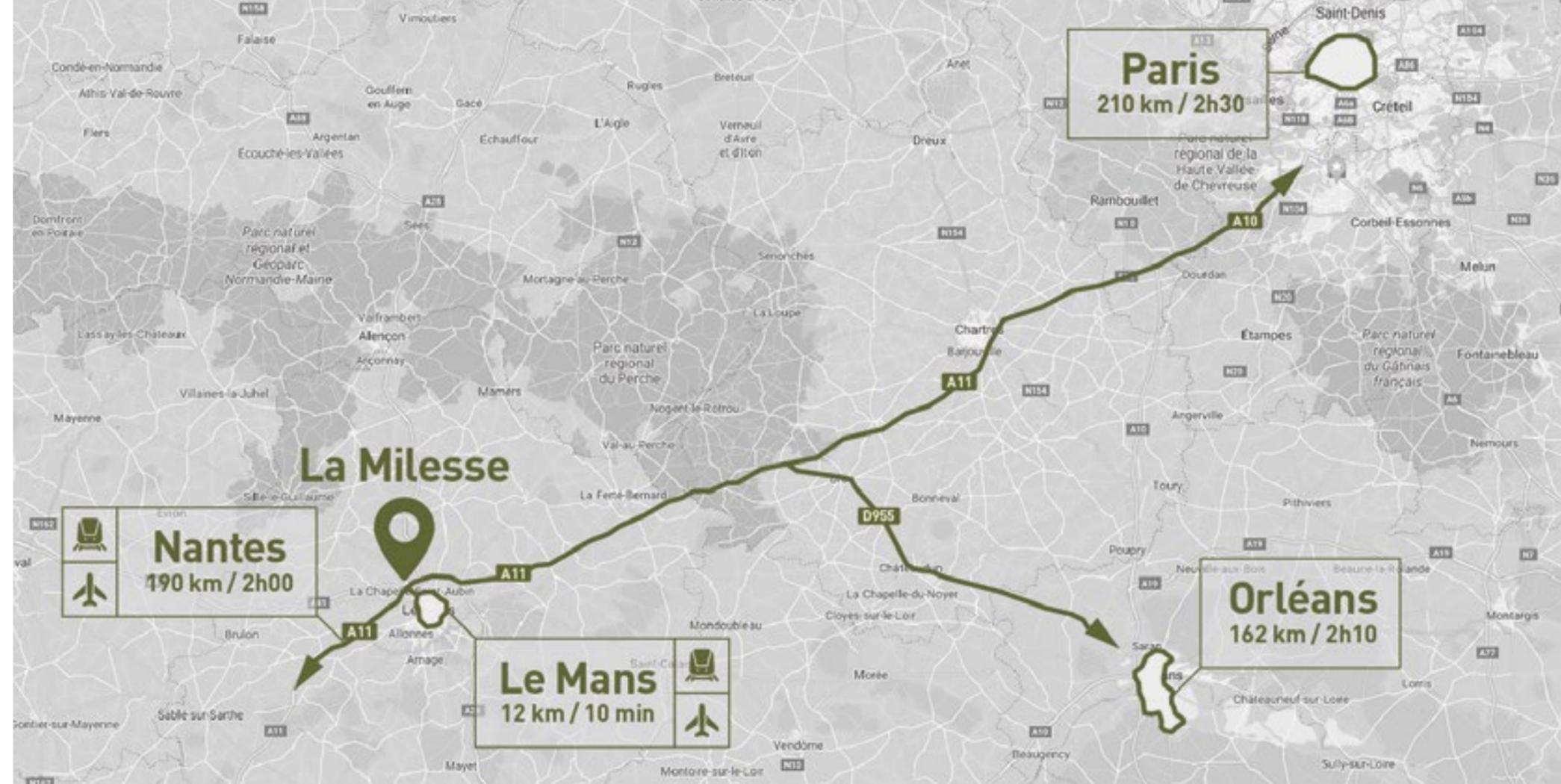
LOCALISATION

ACCÈS

- A11 à 7 km / 9 min
- A28 à 8 km / 11 min
- A81 à 12 km / 14 min
- Aéroport du Mans 40min
- Aéroport Nantes 2h
- D304, D328, D230, D82

DISTANCE

- Le Mans 12km / 10 min
- Orléans 162km / 2h10
- Nantes 190km / 2h00
- Paris 210km / 2h30





STONEHEDGE

▶ Découvrir en vidéo

STONEHEDGE® LA MILELSE
Site industriel & logistique 38 600 m² | 72 Sarthe

Programme en développement

STONEHEDGE® LA MILESSE

PLAN MASSE



SDP Totale 38 600 m ²	Divisibilité 18 000 m ²	Cellules 6
-------------------------------------	---------------------------------------	---------------

Stationnements VL 146 places	Stationnements PL 7 places
---------------------------------	-------------------------------

Blocs Bureaux 2	Poste de Garde 1
--------------------	---------------------

[▶ Découvrir en vidéo](#)

Programme en développement

STONEHEDGE® LA MILESSE

RUBRIQUES ICPE & TABLEAUX DES SURFACES

RUBRIQUE	NOMENCLATURE	CLASSEMENT
1436	Liquides combustibles	Déclaration
1450	Solides inflammables	Déclaration
1510	Stockage de matières, produits ou substances combustibles dans des entrepôts couverts	Enregistrement
1530	Papiers, cartons ou analogues (dépôt de) hors ERP	Enregistrement
1532	Bois ou matériaux combustibles analogues (dépôt de)	Autorisation
2171	Fumier, engrais, supports de cultures refermant des matières organiques (hors annexe exploitation agricole)	Déclaration
2662	Matières plastiques, caoutchou (stockage de)	Autorisation
2925	Charge d'accumulateurs	Déclaration
4320	Aérosols extrêmement inflammables ou inflammables	Déclaration
4321	Aérosols extrêmement inflammables ou inflammables	Déclaration
4330	Liquides inflammables de catégorie 1	Déclaration
4331	Liquides inflammables de catégorie 2 ou catégorie 3	Enregistrement
4510	<i>Dangereux pour l'environnement aquatique 1</i>	<i>Déclaration</i>
4511	<i>Dangereux pour l'environnement aquatique 2</i>	<i>Déclaration</i>
2663-1	<i>Pneumatiques, produits avec polymères > 50% (stockage)</i>	<i>Autorisation</i>
2663-2	<i>Pneumatiques, produits avec polymères > 50% (stockage)</i>	<i>Autorisation</i>
2910-A	<i>Installation de combustion</i>	<i>Déclaration</i>
4755-2	<i>Alcools de bouche d'origine agricole</i>	<i>Déclaration</i>
4801	<i>Houille, coke, lignite, charbon de bois, goudron, asphalte, brais et matières bitumineuses.</i>	<i>Déclaration</i>

SDP TOTALE
38 600 m²

DIVISIBILITÉ
18 000 m²

* estimation

CELLULES	SURFACES SDP
Cellule 1	6 000 m ²
Cellule 2	6 000 m ²
Cellule 3	6 000 m ²
Cellule 4	6 000 m ²
Cellule 5	6 000 m ²
Cellule 6	6 000 m ²
TOTAL Cellules	36 000 m²
Bureaux 1	1 000 m ²
Bureaux 2	1 000 m ²
TOTAL Bureaux	2 000 m²
Locaux Techniques	76 m ²
Locaux de Charge n°1	262 m ²
Locaux de Charge n°2	262 m ²
TOTAL	38 600 m²

AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

- **Voiries en enrobés lourds** pour PL, dimensionnée en voie de classe TC4, et voie pompier périphérique,
- **Voiries en enrobés légers** pour VL,
- **Parkings** en enrobés,
- **Bordures** béton,
- **Aire de manoeuvre** : 36 m avec Autodock-set aires de béquillage avec dallage béton,
- **Guides roues** au droit de chaque porte de quai,
- **Portail d'accès au site motorisé**, à l'entrée du terrain,
- **Réseaux d'eaux pluviales de toiture** collecté et évacuées dans un bassin avant infiltration et rejet dans les réseaux selon un débit de fuite,
- **Poteaux incendie** implantés selon recommandation des pompiers,
- **Clôture en maille rigide** de 2m
- **Clôture souple** autour des bassins
- **Réseaux souterrains d'alimentation** d'eau, de gaz et d'électricité,
- **Rétention des eaux d'incendie par forme de pente sur dallage** dans la cour camions et complément par bassin
- **Traçage au sol** des stationnements et sens de circulation,
- **Boîtes aux lettres** à l'entrée du site,
- **Éclairage extérieur: candélabres LED** au niveau des parkings VL, **candélabres et projecteurs LED** en façade pour éclairage des voies et des quais.
- **Engazonnement et plantations conformes à la notice paysagère**
- **Fibre optique**
- **Serre collaborative partagée**
- **Parcours de santé**

CLOS ET COUVERT

- Entrepôt divisible en **6 cellules**
- Structure en **béton** ou **mixte bois lamellé-collé/béton**,
- **Toiture végétalisée** sur les locaux techniques, locaux de charge et bureaux,
- **Toiture en bac acier** (laqué en sous-face) avec isolation, étanchéité multi-couche-bitumée ou membrane PVC pour la partie entrepôt,
- **Bardage double peau** (laqué face intérieur) avec isolation,
- **Façades** alliant bois, acier, aluminium laqué et verre,
- **Eclairage zénithal** par **skydôme**,
- **Voiles de quai** en soubassement, de 1,20 mètre de hauteur,
- **Longrines béton** hauteur + 20 cm ou **écran thermique béton/béton cellulaire** (selon nécessité ICPE) sur les autres façades,
- **Double vitrage retardateur d'effraction** pour les châssis situés au RDC.

FINITIONS INTÉRIEURES

CELLULES DE STOCKAGE

- **6 cellules de 6 000 m²** environ,
- Hauteur libre sous poutre **12m**,
- Dallage **5T/m²**,
- **6 Portes sectionnelles motorisées** de dimension 4 x 4,5 m pour accès de plain-pied
- Portes sectionnelles manuelles de dimensions 2,5 x 2,8 m pour quai PL avec niveleur **conforme aux prescriptions de la CARSAT**, sas d'étanchéité type à bêche, butoirs de quai en caoutchouc revêtus d'une plaque métallique de protection,
- **Impostes vitrées en partie supérieure des quais** pour optimiser l'éclairage naturel,
- **Murs séparatifs inter-cellules coupe-feu** avec portes de liaisons de dimensions 4,00m x 5,00 mht (2 unités/mur),
- Alimentation électrique par tarif jaune
- Éclairage de type **LED**,
- **Chauffage par aérothermes** à eau chaude pour maintien hors gel,
- Sécurité incendie: **SprinklageNFPA, RIA.**

BUREAUX ET LOCAUX SOCIAUX

- **Doublage périphérique Placostylsur** ossature avec isolant,
- Finition peinture,
- **Sol carrelage** au rez-de-chaussée pour les locaux sociaux et **PVC** ou **moquette** pour les bureaux en étage,
- Faux-plafond suspendu en dalles minérales 60x60 cm,

- Hauteur sous faux-plafonds 2,70 m,
- **Chauffage par convecteur** à inertie de chaleur dans les locaux sociaux,
- **Pompe à chaleur réversible** type VRV pour les bureaux en étage,
- **VMC double flux**,
- Accès PMR par ascenseur,
- Éclairage par **pavés LED** 60x60 cm,
- Plinthe électrique PVC périphérique deux compartiments (**3 PC 230V prévus tous les 3m**),
- Escalier béton carrelé pour l'accès à l'étage,
- Équipement des bureaux en «**plateaux à aménager**», y compris sanitaires et locaux sociaux.
- Non compris: cloisonnement, courants faibles, matériels actifs, stores et mobiliers.
- Locaux de charge : **2 unités**
- Poste de garde : **1 unité**

CERTIFICATION/LABÉLISATION

- Cible Certification des bâtiments a minima : **BREEAM Excellent**
- Mise en oeuvre d'une solution de production d'énergie électrique par **centrale photovoltaïque**.



LA DÉMARCHE ENVIRONNEMENTALE

Certification & Mises en œuvre



BRE Environmental Assessment Method (BREEAM) est la méthode d'évaluation du **comportement environnemental des bâtiments** développée par le Building Research Establishment (BRE)

La certification **BREEAM** pour le projet de site industriel & logistique de La Milesse est :

BREEAM EXCELLENT

CONCEPTION

- Simulation Thermique Dynamique du bâtiment
- Étude du confort thermique pour les usagers
- Étude sur l'Éclairage naturel afin de maximiser les apports lumineux et la vue sur l'extérieur dans les bureaux
- Éclairage extérieur LED adaptatif
- Mise en place du freecooling permettant le rafraîchissement naturel des espaces la nuit
- Étude d'analyse du cycle de vie des matériaux de construction sur une période de 50 ans
- Qualité de l'air renforcée et contrôlée dans les bureaux avec la mise en place de matériaux faiblement émissifs en Composants Organiques Volatiles (COV)

RÉALISATION

- Chantier faibles nuisances avec un suivi rigoureux des approvisionnements
- Tri des déchets du chantier (5 catégories) avec un objectif d'une valorisation à hauteur de 85%

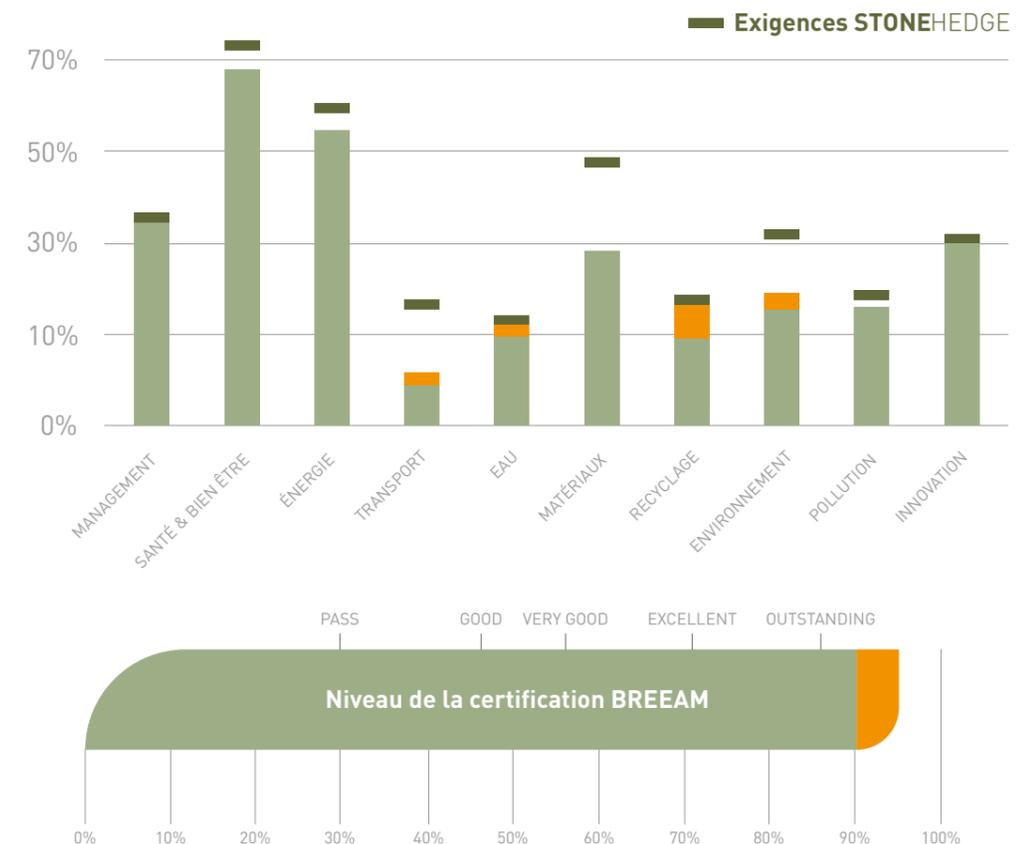
MAINTENANCE

- Commissioning saisonnier et plan de gestion des espaces verts
- Commissioning des lots techniques à la livraison et accompagnement des usagers à l'utilisation des équipements tout au long de la première année

CATÉGORIES BREEAM



CERTIFICATION BREEAM EXCELLENT

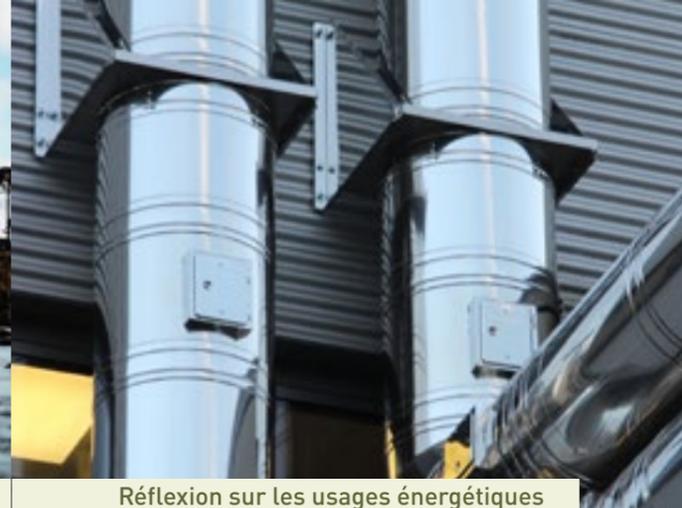


L'EAU

- Préservation du cycle naturel de l'eau avec une gestion ZERO REJET.
- Contrôle, modération des usages et réduction des consommations de l'eau (détecteurs de fuite, équipements hydro-économiques, récupération d'eau de pluie).
- A La Milesse, la mare au centre du site sera déplacée et agrandie dans la pointe Sud-Est du terrain, entourée d'autres mares de tailles diverses (avec des passages à faune, des corridors). Un parcours de santé sera aménagé en périphérie.



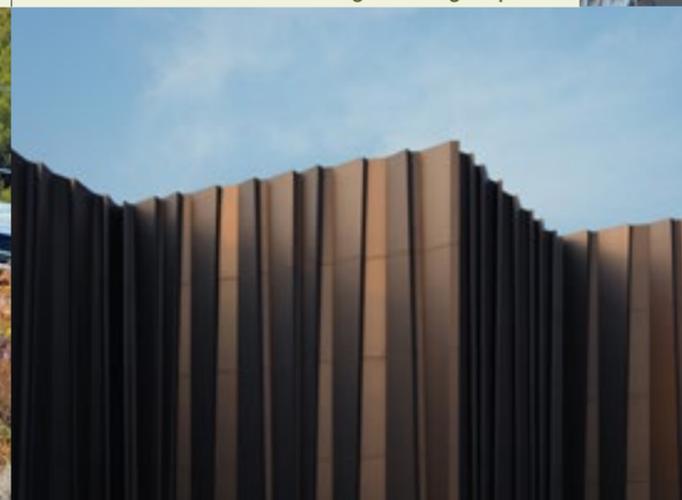
100% Infiltration à la parcelle



Réflexion sur les usages énergétiques



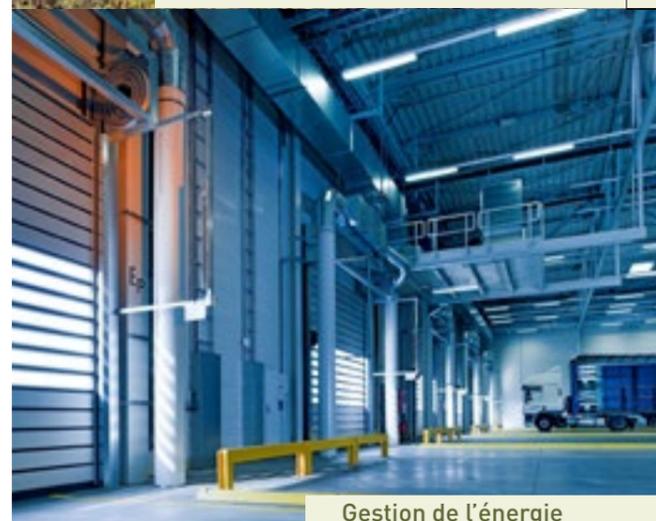
Diminution du taux ruissellement



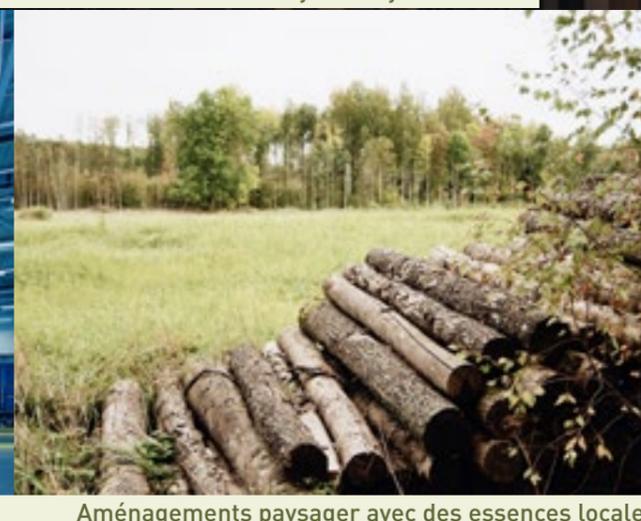
Matériaux avec analyse de cycle de vie

L'ÉNERGIE

- Étude de conception bioclimatique qui optimise les besoins énergétiques privilégiant la bonne exposition du bâtiment
- Bâtiment intelligent avec remontée centralisée des consommations d'énergie.
- Une Centrale Photovoltaïque d'une puissance totale de 2,5MWc soit la production équivalente à la consommation annuelle de 1100 habitants
- Consommations énergétiques du bâti réduites par rapport aux seuils de référence des bâtiments conformes à la RE 2020 et les objectifs du décret éco-énergie tertiaire 2030.



Gestion de l'énergie



Aménagements paysager avec des essences locales



Centrale Photovoltaïque en toiture



Chantier faibles nuisances

LE CARBONE

- Une démarche volontaire « bas-carbone » limitant les émissions de gaz-à-effets de serre tout au long du cycle de vie du bâtiment.
- Une approche rationnelle de la construction du bâtiment et de son inclusion dans son milieu, avec un ajustement des prestations au plus près des besoins, le réemploi et la réversibilité des usages.
- A terme, une déconstruction facilitée grâce à l'emploi de matériaux standards préfabriqués en usine et assemblés sur place.

LE VIVANT

- Préservation et protection de la biodiversité locale dès la phase programmation grâce à l'intégration d'un écologue dans l'équipe projet.
- Intégration du projet à la trame verte et bleue.
- Process projet visant à intégrer au maximum le tissu industriel et social local.
- A La Milesse, la rangée d'arbres et les haies en double alignement seront déplacés et recréés pour limiter les risques de collisions (aériennes et terrestres). Ces dernières pourront également être plantées sur l'une des parcelles agricoles exploitées à proximité immédiate du site.



STONEHEDGE

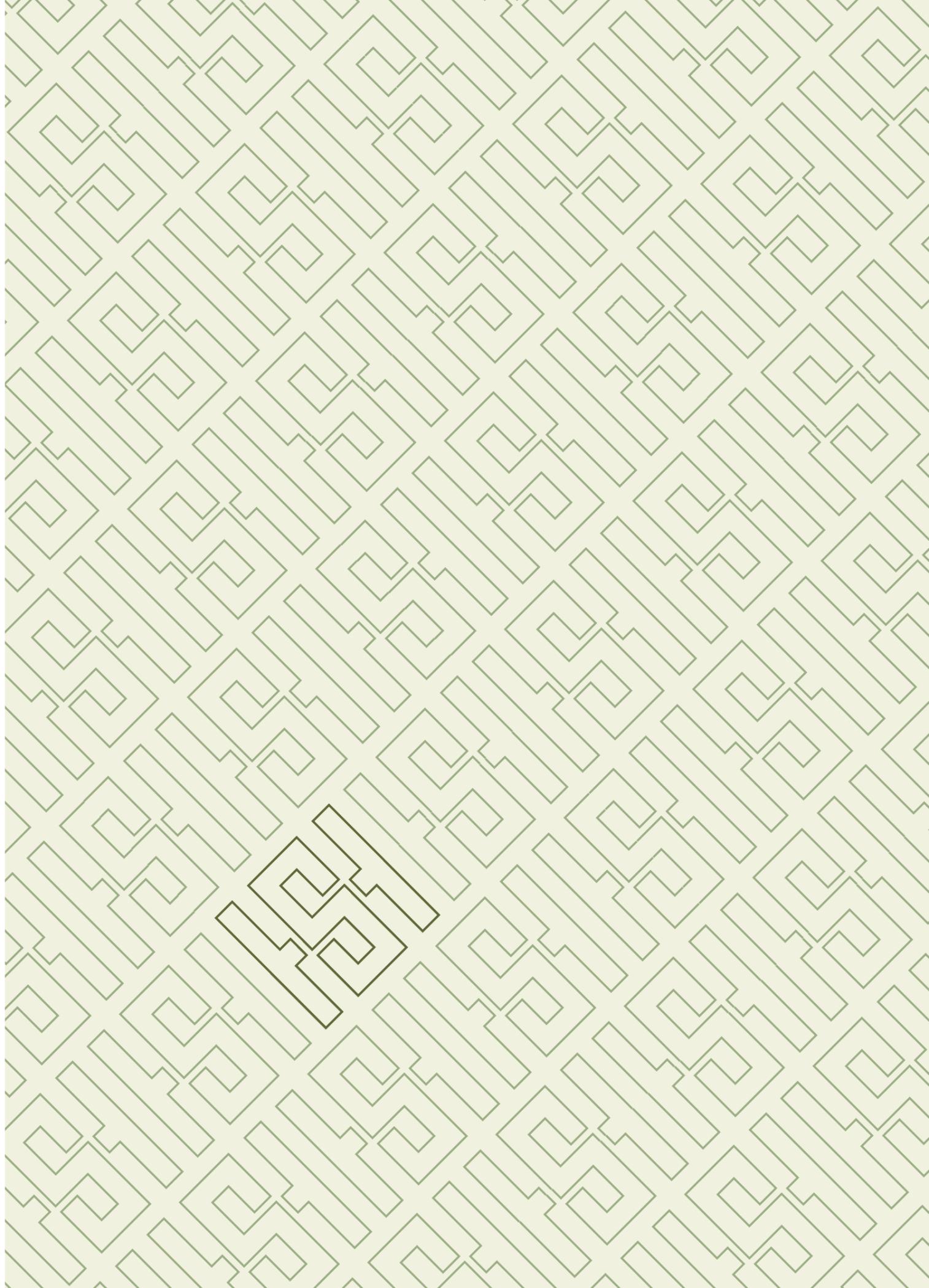
CONTACTEZ-NOUS
contact@stonehedge.fr

SIÈGE SOCIAL
17, rue Duquesne
69006 LYON

BUREAUX PARIS
18 rue de Charonne
75011 PARIS

www.stonehedge.fr

RETROUVEZ-NOUS AUSSI SUR





STONEHEDGE
www.stonehedge.fr