



Maitrise d'ouvrage  
**SCI PALOR**  
 route de Nice  
 83170 - BRIGNOLES  
 représentée par M. BAYARD Gauthier



Maitrise d'oeuvre  
**ATELIER AB - Architectes**  
 ZAC Porte-Sud  
 Immeuble AGAMIC  
 84100 - ORANGE

**BRIGNOLES - Création d'un bâtiment de commerces et de services.**

**DISPOSITION DES PANNEAUX PHOTOVOLTAIQUES**

Echelle	Phase	Indice	Date
1/500	ESQ	F	18.06.2019
			26.06.2019
			02.07.2019
servir à l'exécution des travaux.			15.07.2019
			22.07.2019

## **B. LES EFFETS DU PROJET SUR L'ANIMATION DE LA VIE URBAINE RURALE ET DE MONTAGNE**

Le Projet apporte du dynamisme à l'Est de Brignoles et un ensemble mixte pour les habitants.

Le Projet est en entrée de ville de Brignoles, il est un signal d'image et d'identité. En termes de contribution à l'animation des principaux secteurs existants le Projet s'inscrit en complémentarité de l'existant et en apport de diversification de l'offre de commerces et de services.

Le Projet mixte apporte un nouveau dynamisme pour les quartiers Les Capucins, La Dime, Chêne vert ainsi que toute la partie Est de la Ville notamment les lotissements Chemin du Pin et autres voies autour.

Le Projet pourrait être qualifié quasiment de cœur de ville compte tenu de son insertion dans la ville, de sa taille des différentes activités.

Brignoles renforce son armature commerciale et de fait le Projet contribue en qualité d'agent fixateur à renforcer les commerces existants. Quand on regarde la puissance de l'offre commerciale de ville comme Aix en Provence, Toulon et Hyères on ne peut que constater la nécessité de renforcer l'armature commerciale de Brignoles. Le Projet s'attachera à diversifier l'offre en apportant de nouvelles enseignes de commerces et de services.

## **C. LISTE DESCRIPTIVE DES PRODUITS ET EQUIPEMENTS DE CONSTRUCTION ET DECORATION UTILISES DANS LE CADRE DU PROJET DONT L'IMPACT ENVIRONNEMENTAL ET SANITAIRE A ETE EVALUE SUR L'ENSEMBLE DE LEUR CYCLE DE VIE**

Les entreprises utiliseront des matériaux répondant au cahier des charges environnemental dont l'impact est évalué pour l'environnement. La construction sera réalisée en métal (poutres, bardage...) de sorte que la construction soit construite en atelier et montée sur place rapidement.

Les éléments métalliques sont recyclables en fin de vie tout comme les fils électriques, béton concassé pour la dalle. Les éléments recyclables sont triés et recyclés en fin de vie.

L'aspect esthétique du bâtiment est primordial pour la mise en valeur du site. Il reprendra des éléments architecturaux résolument modernes, basés sur des matériaux de qualité, traités dans des couleurs chaudes et sobres, sur les cinq faces avec la même application. Le projet s'articulera autour de deux volumes simples l'un orienté Nord/Sud et l'autre Est/Ouest qui formeront un L. Sur les façades Sud et Ouest se trouveront toutes les entrées des cellules et des sas d'accès aux étages, sur les façades Est et Nord se trouveront les zones de livraisons, les locaux techniques et les réserves. Ces zones de livraison et les nouvelles réserves à l'arrière seront également traitées avec attention et un effort sera réalisé pendant l'activité du bâtiment pour ne pas dégrader son aspect.

Les entrées des bâtiments seront marquées et identifiables par la présence d'enseignes et par un traitement en façades vitrées.

Les éléments indépendants seront traités avec la même application afin d'assurer une unité de composition sur tout le site.

## MATERIAUX

### Murs

- Bardage : métallique plan RAL 7016, 7005 et 7035
- Bardage: habillage en lamelles alu imitation bois ou teinte bois
- Bardage : Habillage en trespa bois sur les parties en corniches et les parties hautes du bâtiment.
- Murs rideaux vitrés menuiserie RAL 7016

### Structure

- Poteaux bétons

### Chantier à faibles nuisances.

- Chantier exemplaire en matière de maîtrise des nuisances générales.
- Cahier des charges strict sur les conditions d'intervention des entreprises, définies dans une charte de chantier à faibles nuisances.
- Le choix de la filière métal facilitera à la fois la durée du chantier et de ses nuisances.
- Une action forte de communication et de concertation, auprès des riverains en amont et pendant le chantier, sera effectuée.
- Gestion optimale des déchets de chantier : travail global sur les choix d'options minimisant et facilitant un tri optimal intégré dans la charte chantier à faibles nuisances.
- La phase de terrassement sera une phase importante et les AR de camions seront organisés et un réemploi des déblais sera étudié.

### L'éco-gestion du bâtiment.

#### Gestion de l'énergie

- Isolation thermique renforcée : conductance des parois réduite avec traitement des ponts thermiques et épaissement des isolants pour réduire les déperditions de chaleur

- Etanchéité à l'air par l'utilisation d'un pare vapeur en façade et en couverture.
- Pour des meubles frigorifiques de type vertical, la chaleur peut être récupérée, par exemple, pour le chauffage des allées froides.
- Utilisation de meubles frigorifiques munis de portes pour économiser l'énergie de production du froid
- Les compresseurs frigorifiques sont dimensionnés pour la saison la plus chaude, en saison hiver la demande de froid est plus faible.
- Une partie de l'énergie des compresseurs sera utilisée pour le chauffage du magasin si nécessaire.
- Ces deux choix d'installation permettent d'optimiser l'utilisation de KW électrique achetés par l'exploitant.
- La performance de la production frigorifique négative peut également être améliorée par la mise en place d'un sous refroidissement de liquide par la production de froid positive.

▪ Chauffage PAC :

Ce système utilise l'énergie gratuite et renouvelable de l'environnement pour alimenter différents émetteurs de chauffage.

- La pompe à chaleur (PAC) va puiser des calories dans l'air extérieur (aérothermie) et les transfère à l'intérieur.
- Ventilation double flux avec récupération de chaleur optimisée en fonction de l'occupation (modulation de débit)
- Eclairage intérieur : conception dimensionnement et gestion optimisés en fonction de la disponibilité en lumière naturelle et du zonage
- L'éclairage naturel sera privilégié
- Froid alimentaire : boucle alimentant les divers évaporateurs
  - Sélection d'équipements divers à haute efficacité énergétique...
  - Eclairage parking à très haute efficacité et engendrant une faible pollution lumineuse : candélabres à L.E.D.
- L'utilisation de meubles réfrigérés et surgelés à portes permettra une économie non négligeable et d'améliorer le confort des usagés dans les rayons en question.
- L'utilisation de déstratificateurs dans la surface de vente permettra de faire redescendre vers le sol la chaleur et faire des économies d'énergie en matière de chauffage.

## **D. MESURES PROPRES A LIMITER L'IMPERMEABILISATION DES SOLS ET A LIMITER LES POLLUTIONS ASSOCIEES A L'ACTIVITE NOTAMMENT EN MATIERE DE GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE TRAITEMENT DES DECHETS.**

### **MESURES DESTINÉES À LIMITER L'IMPERMÉABILISATION DES SOLS**

#### Gestion de l'eau

- Minimisation des consommations d'eau potable : utilisation d'équipements à faible consommation d'eau (toilettes, sanitaires personnel, ...). Le lavage des sols sera assuré à partir de l'eau pluviale récupérée.
- Eau de pluie : étude de faisabilité en phase APD de récupération des eaux de pluie pour l'arrosage extérieur d'été et le nettoyage extérieur. Un bassin de rétention des eaux pluviales sera réalisé en avant du projet (voir plan page suivante), il aura une capacité de 1 100 m<sup>3</sup>. Des plantes macrophytes seront plantées dans le bassin, celles-ci ont l'avantage de consommer le Co<sub>2</sub> et de maintenir l'aire humide favorable à la biodiversité.

Les places du parking représentent 1.904 m<sup>2</sup> et seront perméables avec un sol nid d'agravel ou Ecovégétal (voir plan page suivante).



**BRIGNOLES - Création d'un bâtiment de commerces et de services.**

Date	18.06.2019
18.06.2019	26.06.2019
26.06.2019	02.07.2019
02.07.2019	15.07.2019
15.07.2019	22.07.2019
Indice	F
Phase	ESQ
Echelle	1/500
<b>PLAN MASSE</b> Projet	
<p>02</p> <p>Note : Ces documents sont des documents administratifs et ne peuvent, en aucun cas, servir à l'exécution des travaux. Les entreprises sont tenues de vérifier leurs cotes sur place.</p>	

Maitrise d'œuvre  
**ATELIER AB - Architectes**  
 ZAC Porte-Sud  
 Immeuble AGAMIC  
 84100 - ORANGE

Maitrise d'ouvrage  
**SCI PALOR**  
 route de Nice  
 83170 - BRIGNOLES  
 représentée par M. BAYARD Gauthier

## **D. DESCRIPTION DES NUISANCES VISUELLES, LUMINEUSES, OLFACTIVES ET SONORES GÉNÉRÉES PAR LE PROJET ET DES MESURES PROPRES A EN LIMITER L'AMPLEUR**

### **IMPACTS DU BÂTIMENT SUR LE VOISINAGE**

La disposition des différents locaux s'adapte à l'environnement et aux préconisations de l'OAP sur le sens d'implantation du bâtiment. La liaison écologique est assurée par la présence de végétaux en limite du terrain et en continuité de l'existant. Les arbres actuels seront conservés et taillés. Un jardinier référant précisera le type de taille, les arbres à conserver ou pas, les végétaux à planter selon les espèces végétales.

La construction de cet ensemble mixte améliore l'impact par rapport au voisinage en embellissant les abords. Aujourd'hui le terrain est en friche.

### **ASSURER LE DROIT AU CALME DES RIVERAINS**

Les premières habitations sont situées en face de l'ensemble mixte. L'objectif de la construction par assemblage métallique permet une construction rapide. Le chantier répondra à une charte verte souscrite par les entreprises prenant en compte les riverains, les zones humides.

### **LIMITER LA POLLUTION VISUELLE NOCTURNE**

L'éclairage extérieur sera régulé par une horloge crépusculaire. En dehors des heures de fonctionnement de l'ensemble mixte seul l'éclairage de sécurité restera allumé. Les enseignes seront éteintes à partir de 20h.

### **POLLUTION SONORE**

Les livraisons seront limitées compte tenu de l'ensemble mixte et des types d'activités. Les livraisons seront sur des plages horaires qui tiennent compte des riverains pour ne pas être gêner. Par conséquent les effets sonores restent limités. Le projet n'aura pas de musique et de sonorisation extérieure.

## LIMITATION DES NUISANCES PENDANT LE CHANTIER

### **Optimiser la collecte, le tri et le regroupement des déchets de chantier, Réduction des déchets de chantier à la source**

Les éléments de construction sont créés en atelier de sorte qu'ils soient montés rapidement sur place. La construction métallique présente plusieurs avantages : rapidité de la construction, effets sonores limités, pas de particules en suspension.

### **Valoriser au mieux les déchets de chantier en adéquation avec les filières locales existantes et s'assurer de la destination des déchets**

Chaque entreprise est responsable de ses déchets (recyclage, valorisation). Cette organisation de chantier permet une implication de chaque acteur. Les entreprises auront l'obligation de contracter une charte de chantier vert et respectueux de l'environnement.

Les différentes nuisances du projet et les mesures propres à les endiguer sont à une distance largement suffisante.

Des locaux temporaires seront mis à disposition des entreprises pour la réalisation du chantier. Dès lors que ces pièces seront connectées aux réseaux extérieurs et mises à disposition du personnel, les travaux de construction pourront commencer.

Le second œuvre des locaux commerciaux seront réalisés par les enseignes qui prendront à bail.

## **E. EN MATIÈRE DE PROTECTION DE LA FAUNE ET DE LA FLORE**

Durant le chantier la terre végétale sera stockée sur place pour être réutilisée.

Le projet s'attachera à améliorer la qualité du site par :

- La végétalisation de l'ensemble des surfaces libres et par un choix d'espèces plantées complémentaires entre elles, bien adaptées au climat et au terrain.
- Traitement des aires de stationnement des véhicules légers.

Il est prévu que la totalité des places de stationnement créées soient réalisées en matériaux perméables. La solution retenue est de réaliser ces places de stationnement avec des dalles de bétons alvéolaires perméables qui seront remplies d'un matériau de type minéral ou végétal lui-même perméable (solution type nidagravel) ou bien de traiter les places en Ecovégétal selon la faisabilité.



Des plantations de végétaux seront assurées sur le périmètre du projet pour assurer les liaisons avec l'environnement et favoriser la biodiversité. Des plantes macrophytes seront plantées dans le bassin de rétention d'eau pluviale.

## **F. LE TRAITEMENT DES FRICHES INDUSTRIELLES ET COMMERCIALES**

Néant

## **G. UN ÉVENTUEL SITE NATURA 2000**

Le site n'est pas concerné.

## **H. PROTECTION PARTICULIÈRE AU TITRE DE LA BIODIVERSITÉ**

Les espaces verts, le bassin de rétention et les plantations du pourtour du projet visent à favoriser la biodiversité. L'avis d'un apiculteur sera pris en compte pour la plantation de plantes et fleurs dans les espaces verts.

## **I. L'ÉTAT DES FRICHES DE LA ZONE DE CHALANDISE**

Nous n'avons pas recensé de friches susceptibles d'accueillir le projet. Nous avons identifié quelques friches zone St Jean à Brignoles : Euromaster zone de St Jean et deux locaux fermés, deux locaux dans la ZI des Consacs. Cinq petits locaux sont vides dans le centre-ville (relevé In Situ). Le taux de vacance est faible dans la zone de chalandise de Brignoles.

Afin d'engager une démarche ambitieuse de requalification de son centre-ville, la Ville de Brignoles a décidé de confier en juillet 2017 à la SAEM Var Aménagement Développement la concession d'aménagement pour le renouvellement urbain. Il s'agit principalement de requalification de logements.

Dans le cadre de la lutte contre les friches le projet est modulaire c'est-à-dire qu'il pourrait le cas échéant être retraité et découpé pour être réutilisé différemment.