

Annexe 2 – Plan de situation



Figure 1 : Plan de situation du projet – 1/25 000 (Source : Géoportail)

Annexe 3 – Photographies du site (07/07/2022)



Figure 2 : Localisation et orientation des prises de vue photographiques en page suivante



Photo n°1 : Vue de face du bâtiment avant-projet



Photo n°2 : Vue sur le côté gauche du bâtiment



Photo n°3 : Vue sur le derrière du bâtiment

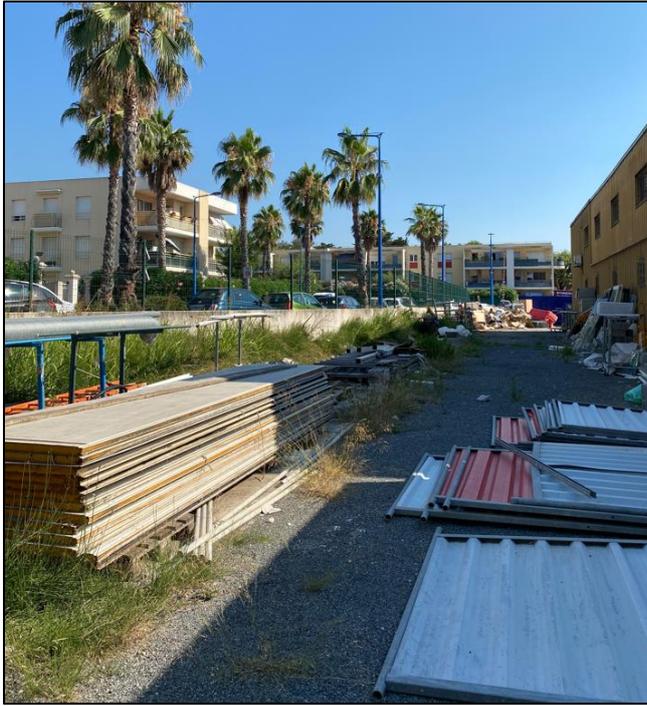


Photo n°4 : Vue sur le côté droit du bâtiment



Photo n°5 : Vue de l'avenue des Cavaliers
donnant sur la RN 7



Photo n°6 : Vue du chemin des Maurettes

Annexe 4 - Plan des travaux

DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

REALISATION D'UN IMMEUBLE COMMERCIAL
97 avenue des Cavaliers 06270 Villeneuve-Loubet

MAITRE D'OUVRAGE

SCI GFDI 153
685 Rue Joffre 83000
68100 CARONNIER




ARCHITECTE

abc ARCHITECTES
1725 RD 6007 - 06230 VILLENEUVE-LOUBET
Tél: 04 98 33 66 12
www.Philippe.Cabane Email: contact@abc-architectes.com

MAITRE D'OEUVRE D'EXECUTION

DB GROUP
4 Avenue Barthélémy Thominier
BP 46208 - 06175 St Jean St Rambert
Tél: 04 77 85 51 55
Email: r.mondin@dbgroup.fr

B.E.T. TOUS CORPS D'ETAT

DB GROUP
4 Avenue Barthélémy Thominier
BP 46208 - 06175 St Jean St Rambert
Tél: 04 77 85 51 55
Email: r.mondin@dbgroup.fr

Bureau de Contrôle

APAVIC
23, 24 Avenue Edouard Grinda
06200 NICE
Email: nicolas.bastin@apavic.com

Coordinateur SPS

A DESIGNER

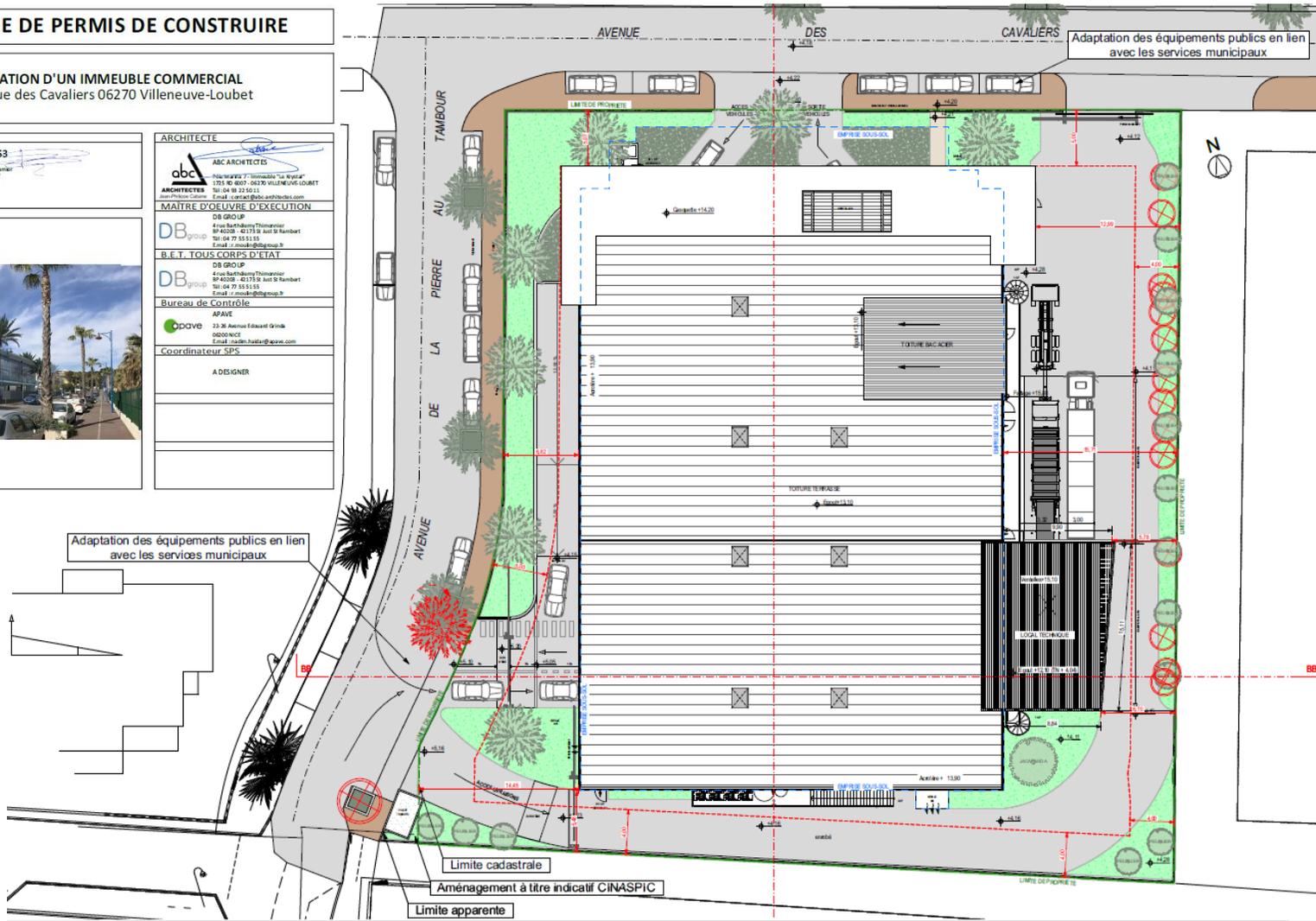


Figure 3 : Plan de masse du projet

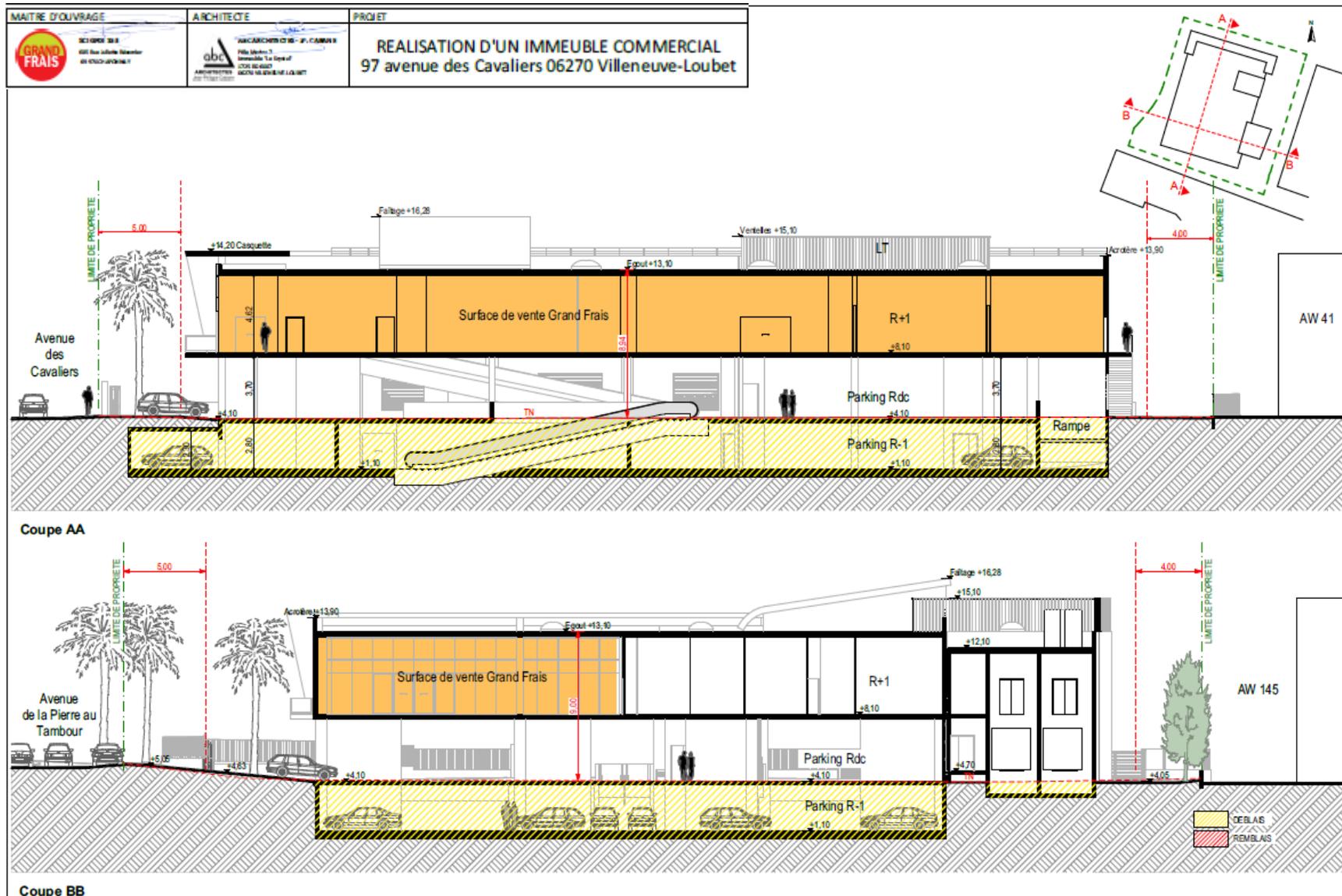


Figure 4 : Coupe du projet

Annexe 5 – Plan des abords du projet

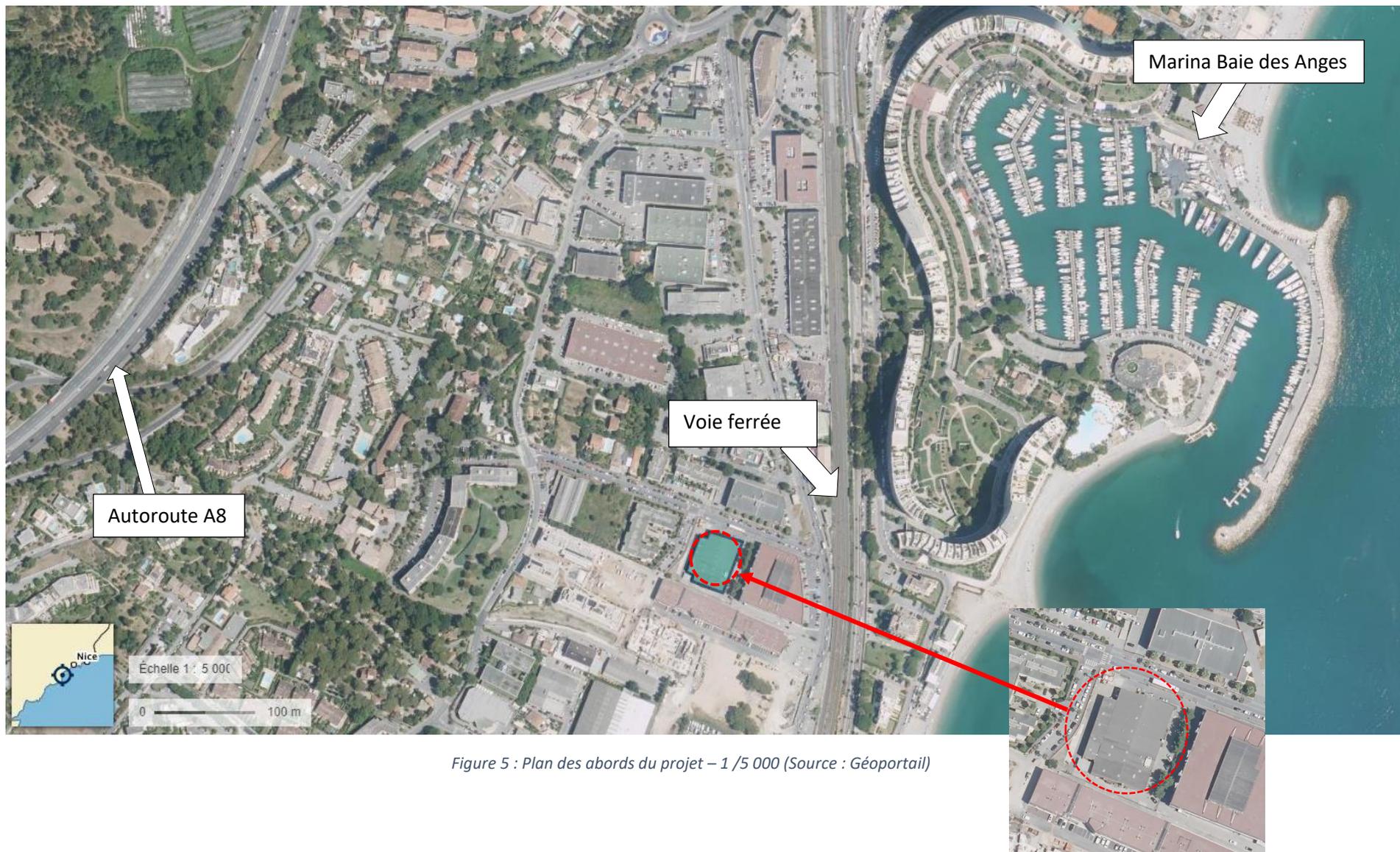


Figure 5 : Plan des abords du projet – 1 / 5 000 (Source : Géoportail)

Annexe 6 : Plan de situation par rapport au site Natura 2000

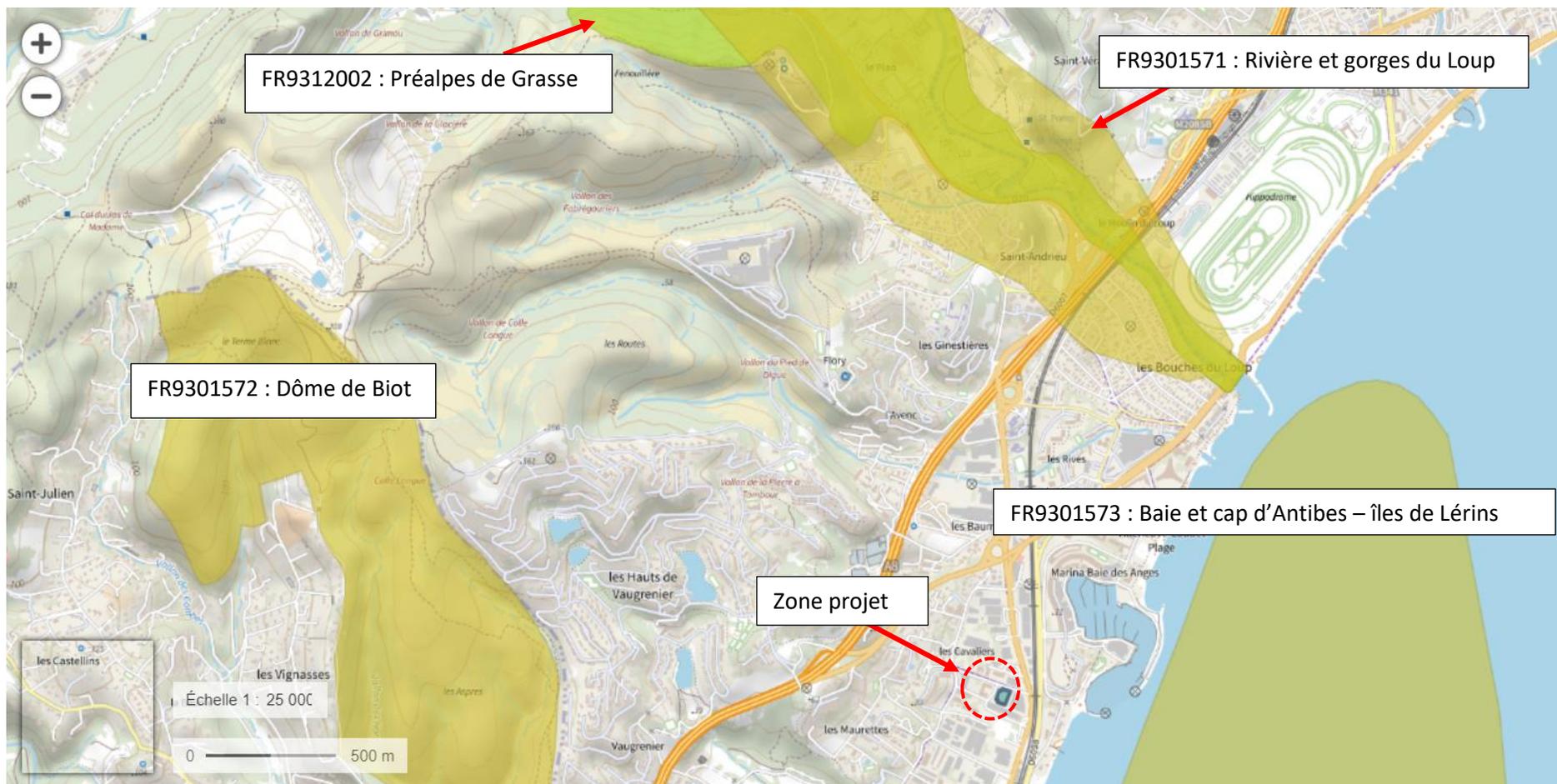
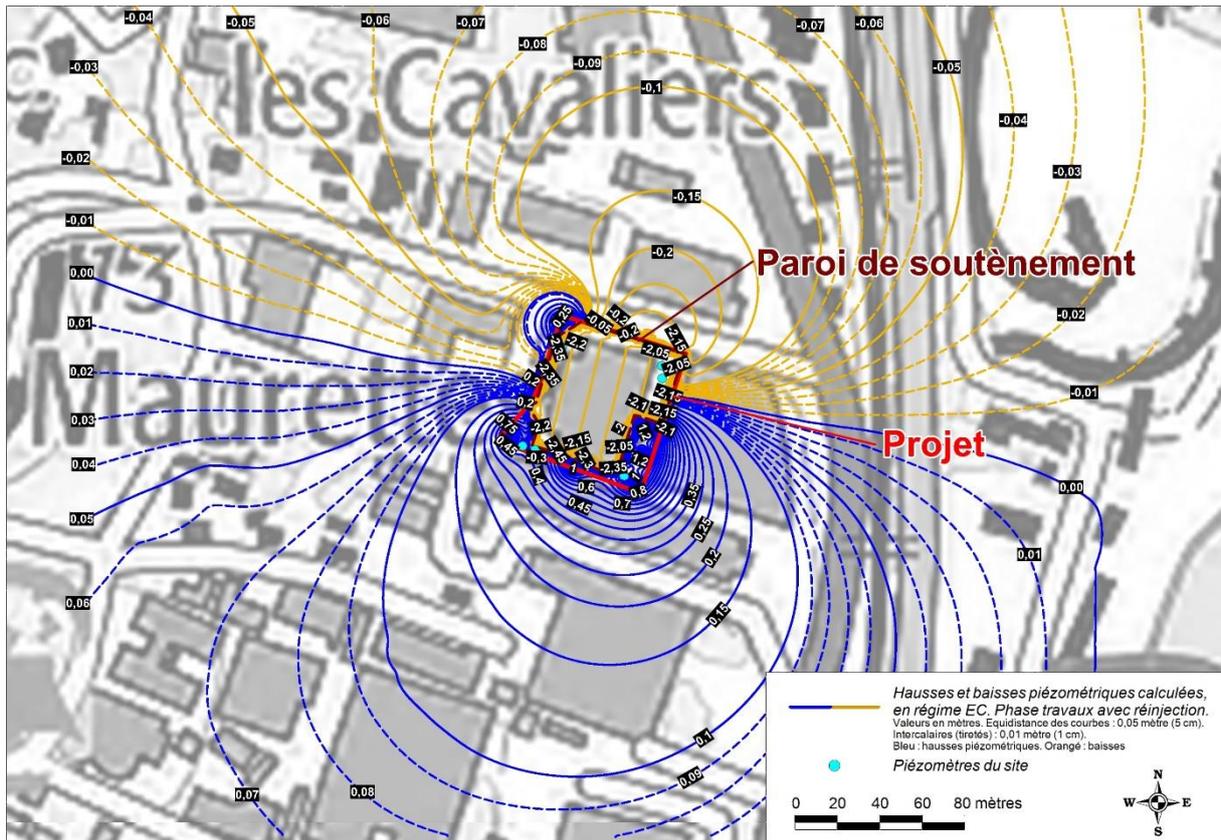
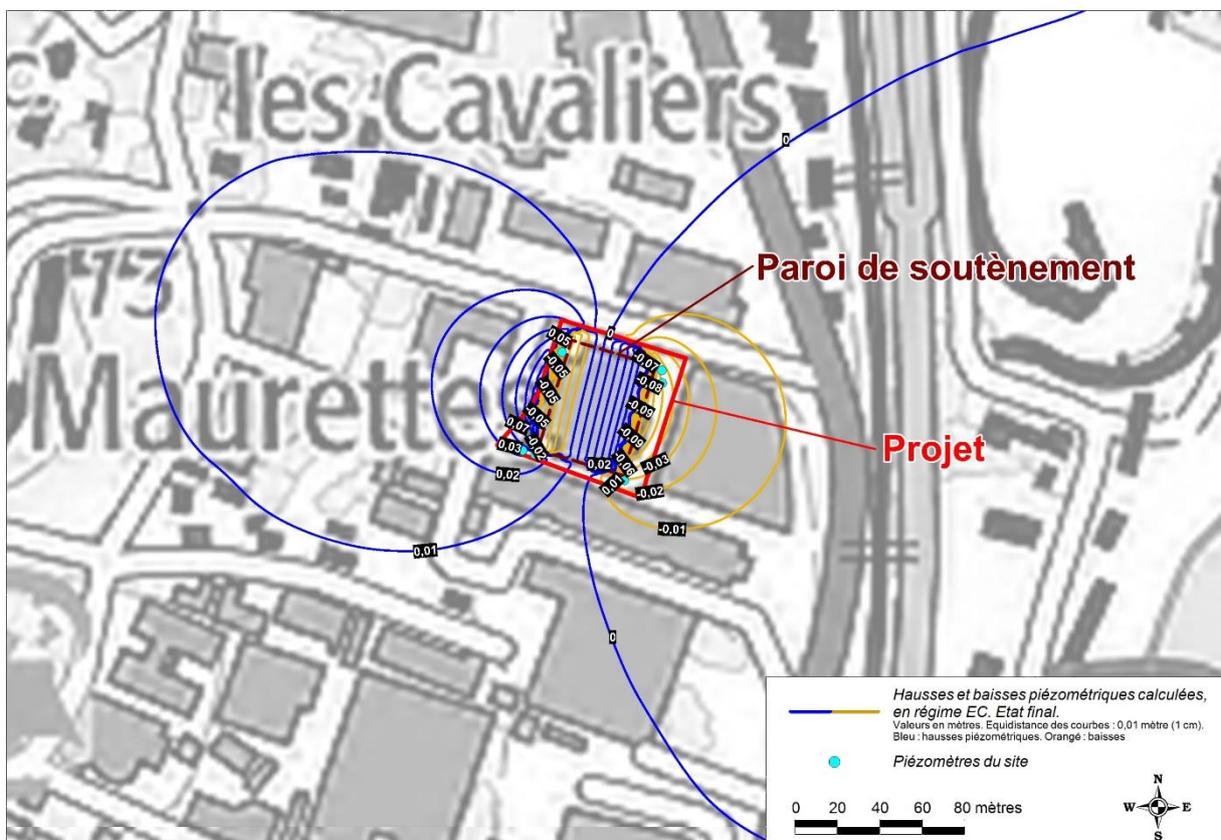


Figure 6 : Plan de situation du projet par rapport aux sites Natura 2000 (Source Géoportail)

Annexe 7 : Cartes simulant l'impact piézométrique en phase travaux et définitive



Carte présentant l'impact piézométrique du projet en phase travaux [Source : Rapport G2 PRO - Geotec]



Carte présentant l'impact piézométrique du projet en phase définitive [Source : Rapport G2 PRO - Geotec]

Annexe 8 : Extrait de la notice de sécurité jointe au PC – « Parc de
stationnement »

PARC DE STATIONNEMENT COUVERT

Article PS 1

Le parking souterrain comporte **deux niveaux** et totalise **115 places de stationnement**. Il est accessible au public et peut donc accueillir plus de 10 véhicules à moteur. Le poids total autorisé en charge de chaque véhicule admis dans ces parcs n'excédera pas 3,5 tonnes. Le niveau RDC est de type largement ventilé sur trois des quatre façades (Nord, Est et Ouest).

Article PS 2

Le nombre de places de stationnement pris en compte dans un parc de stationnement couvert tient compte des dispositions suivantes :

- 115 places de stationnement (dont 3 PMR) dans des emplacements réservés à cet effet et faisant l'objet d'un marquage au sol ; **Les places PMR sont localisées au niveau rez-de-chaussée.**
- Des zones de stationnement pour vélos et motos sont répartis dans les niveaux à proximité de l'ascenseur ;

Article PS 3

Niveau de référence : niveau de la voirie desservant la construction et utilisable par les engins des services publics de secours et de lutte contre l'incendie. Le niveau de référence est **+ 4.30 m NGF** (niveau NGF du plancher fini du parking rez-de-chaussée).

Article PS 4

Sans objet.

Article PS 5

Le parc de stationnement est desservi de plain-pied par une voie publique utilisable en permanence par les engins des services publics de lutte contre l'incendie et de secours. Cette voie permet aux engins de secours de circuler autour du projet.

Article PS 6

Les éléments porteurs du parc seront stables au feu de degré 2 h 00 ou R 120 et les planchers hauts seront coupe-feu de degré 2 h 00 ou REI 120.

Article PS 7

Sans objet.

Article PS 8

Isolement entre un parc de stationnement et un bâtiment ou un local superposé abritant une autre activité ou exploité par un tiers : le plancher haut sera coupe-feu de degré 2 h 00 ou REI 120.

Les intercommunications éventuellement aménagées dans les murs ou parois sont réalisées par des sas d'une surface minimale de 3 mètres carrés avec une largeur d'au moins 0,90 mètre. Leurs parois ont le même degré de

résistance au feu que les murs ou parois traversés.

L'ascenseur, les travelators sont encloués au niveau -1 par des murs coupe-feu 2 heures. Les sas de communication avec le parking niveau - 1 disposent de portes, situées aux extrémités du sas et à plus de 3 mètres, coupe-feu de degré 1 heure, équipées de DAD, et s'ouvrant toutes vers l'intérieur (portes battantes).

Au niveau rez-de-chaussée, dans le parking largement ventilé, l'ascenseur et les travelators communiquant directement à l'air, ne sont pas encloués.

Au R+1, chaque cellule commerciale est isolée par des parois coupe-feu 2 heures et portes coulissantes coupe-feu 1 heure (entrée magasin GRAND FRAIS et entrée Boulangerie depuis travelators et ascenseur).

Article PS 9

Les locaux techniques (local électrique TGBT, local source centrale d'éclairage de sécurité, local groupe froid,...) sont isolés du parc par des parois coupe-feu de degré 2 heures, ou EI 60, REI 60 en cas de fonction porteuse, et des blocs-portes coupe-feu de degré 1 heures équipées de ferme-portes ou E 60-C.

Article PS 10

Sans objet.

Article PS 11

Le parc de stationnement étant surmonté par une surface commerciale, la règle du C+D > 1 mètres sera respectée. Une poutre béton > à 1 mètres de hauteur ceinturera dalle haute du parc de stationnement.

Article PS 12

Chacun des niveaux totalisent une surface inférieure à 3 600 m². A ce titre, ils ne sont donc pas recoupés en compartiment.

De plus le niveau Rez-de-chaussée est un parc de stationnement largement ventilé. A ce titre il n'est pas nécessaire de le compartimenter.

Article PS 13

La distance à parcourir par les usagers pour atteindre un escalier ou une sortie en dehors des zones de stationnement ne dépasse pas 40 mètres. Le cheminement peut se faire entre les véhicules.

Les escaliers et leurs accès auront une largeur d'au moins 0,90 mètre et seront maintenus dégagés en permanence.

Leur accès se fera par des portes pare-flammes de degré ½ heure équipée d'un ferme-porte et s'ouvrant dans le sens de la sortie en venant du parc. Elles seront équipées de barre anti panique en venant du parc.

On retrouve :

- Deux Escaliers de 1 UP (0.90 m minimum de largeur). Ils débouchent directement à l'air libre. Mur coupe-feu de degré 1 heure et porte pare flamme de degré ½ h
- Un Escalier de 1 UP (0.90 m minimum de largeur) avec un SAS dans chacun des niveaux. Mur coupe-feu de degré 1 heure et portes pare flamme de degré ½ h s'ouvrant vers l'intérieur ;
- Des issues donnant directement de plain-pied sur l'extérieur
- Deux « travelators » d'un mètre de largeur chacun. Au niveau -1, l'accès à ces travelators se fait par un SAS dont la surface est supérieure aux 6 m² minimums équipés de portes coupe-feu 1 heure à fermeture automatique sur DAD. Leur pente est égale à 12 °.
- Un ascenseur de personnes. L'accès à celui-ci se fait par un SAS dont la surface est supérieure aux 6 m²

minimums équipés de portes coupe-feu 1 heure à fermeture automatique sur DAD.

Article PS 14

Les allées de circulation des véhicules seront libres de tout obstacle sur une hauteur d'au moins 2.10 mètres. La hauteur libre sous poutre courante dans le parc de stationnement sera à minima de 2.20 m environ.

La hauteur maximale des véhicules admissibles sera inscrite à l'entrée du parc. Un gabarit sera à cet effet installé.

Les parties du parc réservées à la circulation des véhicules et formant un tunnel sont d'une longueur inférieure à 50 mètres.

Article PS 15

Il n'y a pas de conduit de gaz combustible traversant le parc.

Article PS 16

Les parois du parc de stationnement sont réalisées en matériaux de catégorie M0 ou A2-s2, d0 (béton armé).

Les revêtements intérieurs des murs, plafonds et faux plafonds sont réalisés en matériaux de catégorie M1 ou B-s3, d 0.

Article PS 17

Les sols présentent une pente suffisante pour que les eaux et tout liquide, accidentellement répandus, s'écoulent facilement en direction d'une fosse munie d'un dispositif de séparation ou vers tout autre système capable de retenir les liquides déversés. Cette fosse est d'une capacité de 0,5 m³.

Les sols sont réalisés en matériaux de catégorie M0 ou A2_{FL}-s2 (béton armé).

Les revêtements des sols peuvent être réalisés en matériaux de catégorie M3 ou C_{FL}-s2.

Article PS 18

Pour le niveau Rez-de-chaussée :

Parc de stationnement largement ventilé (2 façades ouvertes à plus de 50 %, distance des façades opposées inférieur à 75 mètres)

Pour le niveau -1 :

Les installations de désenfumage et de ventilation du parc seront communes.

Le désenfumage sera réalisé mécaniquement.

Le désenfumage mécanique s'effectue pour tout le compartiment et assure un débit d'extraction minimum correspondant à 900 mètres cubes par heure, par véhicule et par compartiment.

Niveau -1 : 65 véhicules, 16.25 m³/s de désenfumage.

Les amenées d'air seront naturelles par gaines verticales.

La mise en fonctionnement du désenfumage mécanique du compartiment entraînera la mise à l'arrêt de la ventilation mécanique du parc.

Les conduits des amenées d'air naturel du système de désenfumage mécanique répondent aux dispositions suivantes :

- leur section est au moins égale à la surface libre des bouches qu'ils desservent par niveau ;

- le rapport de la plus grande à la plus petite dimension de la section des conduits et des bouches est inférieur ou égal à 2.

Les ouvertures d'amenées d'air sont d'une surface minimale de 9 décimètres carrés par véhicule lorsque le débit d'extraction exigé est de 900 mètres cubes par heure, soit 5.85 m² minimum. L'amenée d'air se faisant deux gaines verticales et les rampes de montée et descentes.

Les conduits verticaux d'évacuation ne comporteront pas plus de deux dévoiements. L'angle avec la verticale de ces dévoiements n'excèdera pas 20 degrés.

Les conduits de désenfumage sont réalisés en matériaux de catégorie M0 ou A2-s2, d0 et sont stables au feu de degré 1/4 d'heure : condition vérifiée car conduits en béton armé.

Les ventilateurs d'extraction assureront leur fonction pendant 2 heures à 400 °C ou seront classés F₄₀₀ 120. Chaque ventilateur sera alimenté par un circuit qui lui est propre.

Le dispositif de commandes manuelles regroupées, prioritaires du compartiment, suffisamment renseignées pour permettre l'arrêt et la remise en marche des ventilateurs, sera installé au niveau de référence, à proximité de la rampe d'accès des véhicules. Il sera signalé de façon parfaitement repérable de jour comme de nuit.

Article PS 19

Les installations électriques seront conformes aux dispositions du décret n° 88-1056 du 14 novembre 1988 du ministère chargé du travail et qui concerne la protection des travailleurs dans les établissements qui mettent en œuvre des courants électriques et à ses arrêtés d'application, ainsi qu'aux normes auxquelles ils font référence.

Les installations électriques des aires de stationnement sont réalisées dans les conditions requises par la norme NF C 15-100 pour ce qui concerne les locaux présentant des risques d'incendie (conditions d'influence externe BE 2). Celles qui sont implantées à moins d'un mètre cinquante du sol sont réalisées dans les conditions requises par la norme NF C 15-100 pour ce qui concerne les locaux présentant des risques mécaniques (conditions d'influence externe AG 4).

Article PS 20

Les installations suivantes bénéficient d'une alimentation électrique de sécurité :

- Les installations de détection automatique incendie non autonomes et les équipements qui y sont asservis
- L'ascenseur utilisable par les personnes handicapées en cas d'incendie ;
- Les moyens de communication destinés à donner l'alerte ;
- Les moteurs des ventilateurs de l'installation de désenfumage mécanique

Ces alimentations seront réalisées à partir d'une dérivation issue directement du tableau principal de l'établissement et sera réalisée en câbles de catégorie CR 1. Les câbles d'alimentation des installations de désenfumage propres à un compartiment ne seront pas disposés au-dessus des emplacements de stationnement.

Le tableau de sécurité de l'établissement sera installé dans le local électrique isolé par des parois et un plancher haut coupe-feu de degré 1 heure, EI 60, ou REI 60 en cas de fonction porteuse, la ou les portes étant coupe-feu de degré une 1 heure ou EI 60.

Article PS 21

Le parc de stationnement comportera un éclairage normal réalisé conformément aux dispositions de l'article EC 6.

Article PS 22

Le parc de stationnement comportera un éclairage de sécurité limité à la fonction d'évacuation. Cet éclairage

d'évacuation comportera une nappe haute complétée par une nappe basse, toutes deux conformes aux dispositions des articles EC 7 à EC 9 et EC 11 à EC 15 des dispositions générales du règlement de sécurité. A cet effet, l'éclairage de sécurité sera alimenté par une source centrale constituée d'une batterie d'accumulateurs. L'autonomie sera de 1 heure.

En dérogation aux dispositions de l'article EC 8 (§ 2), la nappe basse sera constituée de foyers lumineux permettant le repérage des cheminements à suivre pour gagner les issues. Ces foyers lumineux seront répartis le long des allées de circulation des piétons et encastrés au sol. Ils seront équipés de diodes électroluminescentes.

Ils respecteront les caractéristiques suivantes :

- Émettre pendant au moins une heure une intensité lumineuse minimale de 7 candelas dans un angle solide de site 15 degrés et d'azimut plus ou moins 15 degrés par rapport à l'axe du cheminement d'évacuation ;
- Toutes les couleurs sont autorisées, à l'exclusion du rouge et de l'orange ;
- La distance entre deux foyers lumineux ne doit pas excéder 10 mètres. »

Article PS 23

Sans objet.

Article PS 24

L'ascenseur sera construit et installé conformément aux spécifications de la directive 95/16/CE.

Il sera accessible aux personnes à mobilité réduite.

Une aire d'attente est aménagée en face de l'ascenseur. La surface totale de l'aire d'attente est à minima de 2 mètres carrés ; l'aire d'attente n'empiète pas sur la circulation menant à un escalier ou à une sortie sur l'extérieur ;

Les ascenseurs disposent d'un balisage de sécurité et d'une signalétique appropriée et conforme à la norme NF X 08-003 relative aux couleurs et signaux de sécurité facilement repérable à partir des emplacements de stationnement réservés pour les personnes à mobilité réduite.

La distance à parcourir par les usagers à mobilité réduite pour atteindre l'ascenseur ne dépasse pas 40 mètres.

A noter que la fosse du monte-charge spécifique à la boulangerie et sa gaine seront coupe-feu 2 heures dans l'emprise du parc de stationnement.

Article PS 25

La surveillance du parc de stationnement se fera depuis l'accueil du magasin de produits frais. Les dispositifs de commande d'alarme et de désenfumage seront regroupés et reportés à l'intérieur de celui-ci.

Article PS 26

Sans objet.

Article PS 27

§ 1. Chaque parc dispose d'un équipement d'alarme sonore et visuelle perceptible de tout point des compartiments et des circulations.

L'équipement d'alarme est de type 3

- Les déclencheurs manuels sont disposés, à chaque niveau, dans les circulations à proximité immédiate de chaque escalier et, au rez-de-chaussée, à proximité des sorties. Ils sont placés à une hauteur maximale de 1,30 mètre au-dessus du niveau du sol et ne sont pas dissimulés par le vantail d'une porte lorsque celui-ci est maintenu ouvert. De plus, ils ne présentent pas une saillie supérieure à 0,10 mètre.

Le déclenchement de l'alarme générale entraîne :

- La dé condamnation des issues verrouillées dans l'ensemble du parc (si besoin) ;
- L'affichage à l'entrée des véhicules de l'interdiction d'accès ;
- La diffusion d'un message préenregistré lorsque le parc dispose d'un équipement de sonorisation.

Une liaison téléphonique par téléphone urbain permettant d'alerter les services de secours est installée à l'accueil du magasin de produits frais.

Ce système d'alarme est reporté à l'accueil du magasin de produits frais et satisfait aux dispositions des paragraphes 2, 3 et 4 de l'article MS 56 des dispositions générales du règlement.

Article PS 28

Sans objet.

Article PS 29

Les moyens de lutte contre l'incendie suivants sont prévus :

Des extincteurs portatifs de 6 kilogrammes ou 6 litres appropriés aux risques ; l'exploitant pouvant opter pour l'une ou l'autre des formules suivantes :

- Soit disposer un appareil à chaque niveau, au droit de chaque issue et dix appareils supplémentaires à proximité du poste de sécurité ou du local d'exploitation ;
- Soit répartir les appareils judicieusement à raison d'un pour quinze véhicules ;

b) Une caisse de 100 litres de sable meuble pour chaque niveau, munie d'une pelle, placée à proximité de chaque rampe.

(Arrêté du 26 juin 2008) « § 4. Si la continuité des communications relayées par l'infrastructure nationale partageable des transmissions n'est pas assurée, l'exploitant doit disposer d'une installation technique fixe conforme à l'article MS 71 des dispositions générales du règlement. »

Article PS 30

Des consignes sur support inaltérable seront affichées. Elles indiqueront :

- Près des issues et des accès aux escaliers, les différentes interdictions générales et la conduite à tenir en cas d'incendie ;
- En partie haute des rampes d'accès des véhicules, dans le débouché à l'air libre et près de l'issue la plus proche de la voie publique, les plans d'ensemble du parc (implantation, coupes, niveaux, moyens de secours...);
- À l'entrée du parc : les consignes générales sur la conduite à tenir en cas d'incendie, le plan d'ensemble, les modalités d'appel des services de secours et de lutte contre l'incendie.

Article PS 31

Pour le niveau Rez-de-chaussée :

Parc de stationnement largement ventilé.

Pour le niveau -1 :

La ventilation sera réalisée et surveillée de façon à s'opposer efficacement à la stagnation, même locale, de gaz nocifs ou inflammables.

Dans chaque compartiment du parc, les valeurs limites de concentration en monoxyde de carbone (CO) sont fixées comme suit (valeurs à respecter quelle que soit la teneur en monoxyde de carbone de l'air prélevé à l'extérieur) :

- La teneur moyenne calculée sur toute période de huit heures consécutives ne devra pas dépasser 50 ppm ;
- La teneur moyenne calculée sur toute période de vingt minutes ne devra pas dépasser 100 ppm ;
- La teneur instantanée ne devra pas dépasser 200 ppm. Lorsqu'un parc est susceptible d'admettre des véhicules à moteur Diesel sur plus de 30% de sa surface, la fixation d'une valeur limite pour d'autres polluants pourra être imposée

Des détecteurs de CO seront donc installés et asservis à la ventilation générale du parc.

Article PS 32

Les installations électriques, de désenfumage mécanique, les dispositifs de signalisation, les systèmes d'alarme, de détection et de sécurité incendie, les moyens de lutte contre l'incendie, les dispositifs d'obturation coupe-feu ainsi que les dispositifs de surveillance de la qualité de l'air feront l'objet d'une maintenance régulière par un professionnel qualifié.

A ces occasions, il est réalisé des essais de fonctionnement au moins une fois tous les deux ans.

Ces installations, à l'exception des dispositifs de surveillance de la qualité de l'air, sont vérifiées lors de leur mise en service puis au moins une fois tous les cinq ans par un organisme agréé.

Les vérifications techniques des ascenseurs sont réalisées conformément à l'article AS 9 des dispositions générales du règlement.

Article PS 33

La demande d'ouverture présentée par l'exploitant conformément à l'article R. 123-45 du Code de la construction et de l'habitation est communiquée à la commission de sécurité qui procède alors à la visite de réception lorsqu'il s'agit de parcs d'une capacité supérieure à 250 véhicules ou à la demande du maire.

L'exploitant sera en mesure de communiquer à la commission les dossiers de renseignements de détail des installations techniques mis à jour après exécution des travaux et les rapports des organismes ou personnes chargés des vérifications techniques imposées par le présent règlement.

Articles PS 34 à PS 39

Sans objet.

Articles PS 40 à PS 43

Sans objet.

Annexe 9 : Demande de permis de construire avec notice descriptive du projet

DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

REALISATION D'UN IMMEUBLE COMMERCIAL
97 avenue des Cavaliers 06270 Villeneuve-Loubet

MAITRE D'OUVRAGE



SCI GFDI 153

685 Rue Juliette Récamier
69 970 CHAPONNAY



ARCHITECTE



ABC ARCHITECTES

Pôle Marina 7 - Immeuble "Le Krystal"
1725 RD 6007 - 06270 VILLENEUVE-LOUBET
Tél : 04 93 22 50 11
E.mail : contact@abc-architectes.com

MAÎTRE D'OEUVRE D'EXECUTION

DB GROUP
4 rue Barthélemy Thimonnier
BP 40203 - 42173 St Just St Rambert
Tél : 04 77 55 51 55
E.mail : r.moulin@dbgroup.fr

B.E.T. TOUS CORPS D'ETAT

DB GROUP
4 rue Barthélemy Thimonnier
BP 40203 - 42173 St Just St Rambert
Tél : 04 77 55 51 55
E.mail : r.moulin@dbgroup.fr

Bureau de Contrôle

APAVE
22-26 Avenue Edouard Grinda
06200 NICE
E.mail : nadim.haidar@apave.com

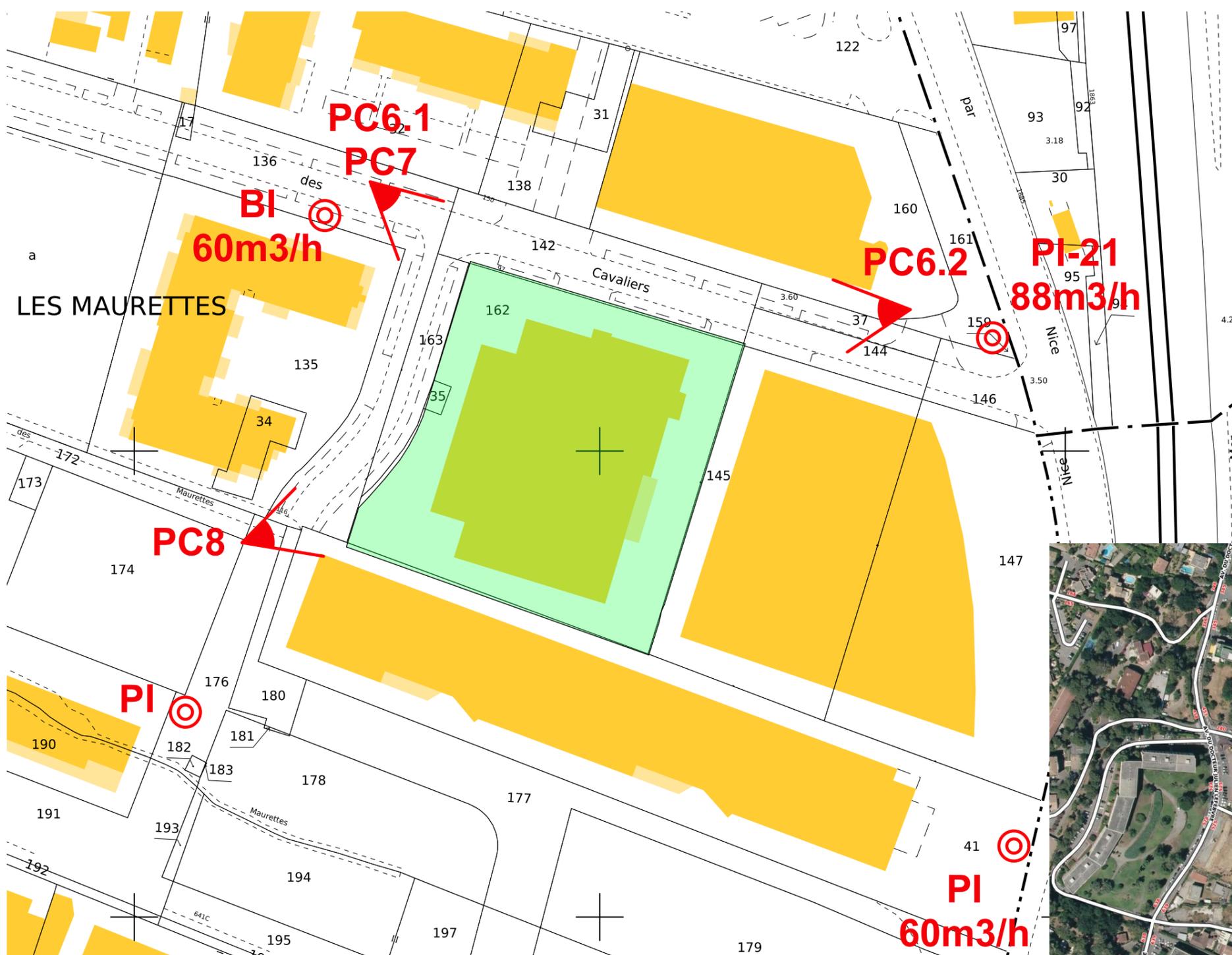
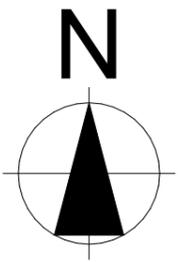
Coordinateur SPS

A DESIGNER

Phase :	Réf Dossier :	Num :	Indice :	Ech :	Date :
PC	597	PC			JUIN 2021

Dossier de Permis de construire

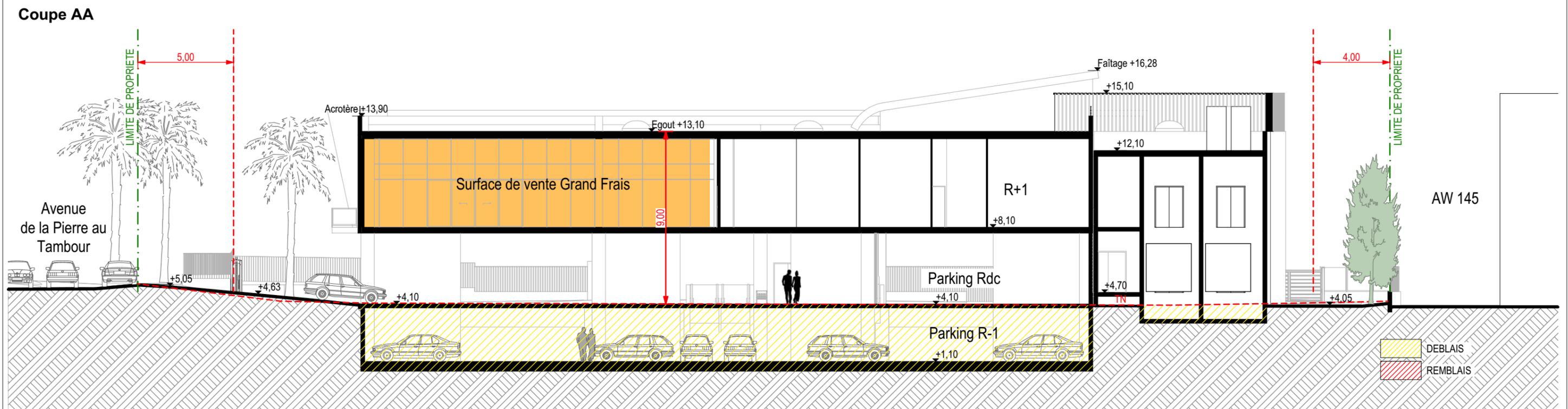
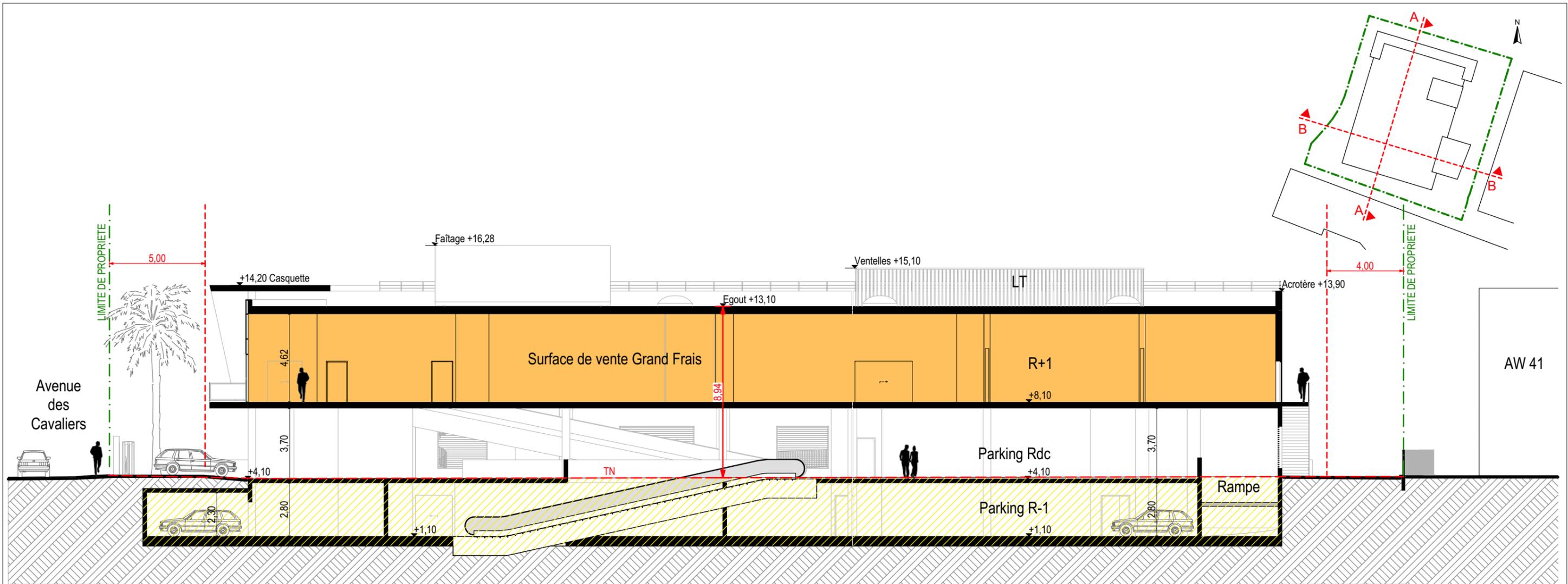
Date	Indice	Modifications



Extrait cadastral Ech: 1/1000

Image satellite Ech: 1/4000

MAITRE D'OUVRAGE	ARCHITECTE	PROJET	PHASE	REF DOSSIER	NOM DU DOCUMENT	EMETTEUR	ECHELLE	DATE D'EMISSION	NUMERO DU DOCUMENT	IND.
		REALISATION D'UN IMMEUBLE COMMERCIAL 97 avenue des Cavaliers 06270 Villeneuve-Loubet	PC	597	PLAN DE SITUATION / CADASTRE	ABC		23/06/2021	PC1.1	



MAITRE D'OUVRAGE	ARCHITECTE	PROJET	PHASE	REF DOSSIER	NOM DU DOCUMENT	EMETTEUR	ECHELLE	DATE D'EMISSION	NUMERO DU DOCUMENT	IND.
 SCI GFDI 153 685 Rue Juliette Récamier 69 970 CHAPONNAY	 abc ARCHITECTES Jean-Philippe Cabane	REALISATION D'UN IMMEUBLE COMMERCIAL 97 avenue des Cavaliers 06270 Villeneuve-Loubet	PC	597	Coupes	ABC	1:200	23/06/2021	PC3	

Maître d'Ouvrage
SCI GFDI 153
685 Rue Juliette Récamier
69 970 CHAPONNAY



DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE
Réalisation d'un immeuble commercial
Pole Marina 7- 97 avenue des CAVALIERS – 06270 Villeneuve Loubet

PC4 – NOTICE DESCRIPTIVE DU PROJET (Art. 431-8 du Code de l'Urbanisme)

1. Présentation de l'état initial du terrain et de ses abords

Le projet se situe sur la commune de Villeneuve-Loubet, dans la zone commerciale, tout proche de la gare SNCF, entre l'avenue du Docteur Lefebvre et la RN7, voie fondamentale dans l'organisation du nouveau Pôle d'activités de Marina 7.

Ce quartier à vocation résidentielle, commerciale et tertiaire est en pleine mutation depuis une vingtaine d'années. Son environnement proche présente un tissu urbain mixte composé de bâtiments collectifs, d'entrepôts et de locaux d'activités. Aujourd'hui, le présent projet concerne la construction d'un bâtiment de commerce de détail pour l'enseigne GRAND FRAIS.

Le terrain est bordé au nord par l'avenue des Cavaliers, à l'Ouest par l'avenue de la Pierre au Tambour. A l'est et au sud, l'unité foncière est bordée par des parcelles occupées par un immeuble d'activités commerciales d'ameublement et un autre en cours de restructuration, destiné à une moyenne surface alimentaire.

L'unité foncière est composée de deux parcelles : AW35 d'environ 23 m² et AW162 d'environ 4 185 m², représentant un total d'environ 4 208 m². (Surface cadastrale)

2. Présentation du projet architectural

2.1 Aménagement prévu sur le terrain

Le projet consiste en la construction d'un immeuble commercial pour l'enseigne GRAND FRAIS d'environ **2 293 m²** de surface de plancher, pour une surface de vente d'environ 944 m² pour GRAND FRAIS, une surface de vente de 37 m² pour une boulangerie et l'aménagement d'environ **115** places de stationnement dédiées aux commerces.

L'état des lieux se prête très bien à la future activité de sorte que les deux accès existants sur l'avenue des Cavaliers seront conservés et adaptés pour répondre aux contraintes du flux des véhicules de la future clientèle et des livraisons par poids lourd.

Accès existant 1 : (avenue des Cavaliers)

Accès en entrée et sortie strictement réservés aux véhicules légers. Depuis l'entrée, la voirie mène à un parking couvert en surface de **50** places, ainsi qu'à une rampe en sens unique vers le niveau R-1 dédié également au stationnement de la clientèle de **65** places.

Accès existant 2 : (avenue des Cavaliers)

Accès prévu en sortie uniquement pour les livraisons par poids lourd ou plus petits véhicules.

Accès 3 à créer sur l'avenue de la Pierre au Tambour :

Accès en entrée et sortie pour les véhicules légers. Voirie menant aux parcs de stationnement en surface et R-1, tout comme l'entrée existante 1.

Cet accès supplémentaire permettra d'éviter d'engorger l'avenue des Cavaliers, et diluer le trafic vers l'avenue des Maurettes par la nouvelle voie de l'Eco Quartier des Maurettes.

Ce même accès élargi, mais avec une voie spécifique PL, sera le point d'entrée des poids lourds pour les livraisons. Un circuit en sens unique permettra un accès direct jusqu'à l'aire de déchargement en partie Est.

La sortie se fera par l'emplacement existant légèrement adapté pour des raisons de sécurité, fonctionnalité et esthétique.

2.2 Implantation, organisation, composition et volumétrie des constructions projetées

Le volume existant ne présente aucun intérêt architectural particulier. Du fait de son état de vétusté avancée, il sera démoli en totalité.

La nouvelle construction sera édifiée au centre de l'unité foncière, de manière à dégager un recul paysager conséquent sur voies.

Elle abritera :

- un niveau de stationnement en sous-sol,
- un parking couvert en surface au rez de chaussée, largement éclairé et ventilé naturellement offrant une belle vision panoramique, gage de confort et de sécurité.
- un niveau surélevé en R+1 avec les surfaces de vente à savoir l'enseigne GRAND FRAIS et une boulangerie attenante.

Les différents niveaux seront en intercommunication à l'air libre par des travelators.

Le bâtiment ne dépassera pas la hauteur à l'égout. Seuls les équipements techniques liés au fonctionnement, suivant l'article UZ10 du PLU, notamment l'édicule technique en partie Est et la casquette au Nord liés au fonctionnement de maintenance, de protection solaire et de ventilation naturelle seront au-delà de la hauteur maximale fixé à l'égout.

MAITRE D'OUVRAGE	ARCHITECTE	PROJET	PHASE	REF DOSSIER	NOM DU DOCUMENT	EMETTEUR	EHELLE	DATE D'EMISSION	NUMERO DU DOCUMENT	IND.
 SCI GFDI 153 685 Rue Juliette Récamier 69 970 CHAPONNAY	 abc ARCHITECTES Jean-Philippe Cabane Pôle Marina 7 Immeuble "Le Krysstal" 1725 RD 6007 06270 VILLENEUVE-LOUBET	REALISATION D'UN IMMEUBLE COMMERCIAL 97 avenue des Cavaliers 06270 Villeneuve-Loubet	PC	597	Notice	ABC		23/06/2021	PC4	

Les éléments de signalétique seront soigneusement positionnés dans le traitement des façades de façon à être visible depuis la RN7 et depuis l'avenue des Cavaliers, tout en respectant et en favorisant une bonne intégration dans le paysage environnant.

2.3 Aménagements situés en limite de terrain

Les espaces libres, hors voirie, seront entièrement paysagers et plantés.

Par rapport à l'existant, il convient de préciser que le projet va permettre d'augmenter sensiblement **la surface d'espaces verts de + 584 m² et notamment de + 469 m² de pleine-terre.**

Une clôture périphérique en serrurerie à barreaudage de teinte soutenu (RAL 7039) sera mise en place au pourtour du site. Elle surmontera un muret bahut en partie déjà existant.

Des portails coulissants en serrurerie de teinte soutenu (RAL 7039) seront mis en place pour clôturer la partie livraison jour et nuit et les entrées et sorties véhicules légers, 2 roues motorisés et vélos pour la nuit. Un cheminement spécifique pour les piétons sera aménagé depuis l'espace public. Il répondra aux caractéristiques d'accessibilité PMR.

2.4 Matériaux et couleurs des constructions

La façade principale en partie nord, au niveau R+1 (surfaces de vente), sera traitée avec un mur rideau vitré avec ces montants **en aluminium laqué de teinte soutenue**. Une casquette **en béton traitée en piolite de teinte blanche** viendra surmonter celui-ci. Une coursive extérieure avec un garde-corps verre viendra souligner cet ensemble. Cette disposition permettra de bien visualiser l'activité commerciale depuis l'extérieur, contrairement à ce type de commerce où habituellement tout se passe dans un volume « boîte » entièrement fermé. La vie du nouveau quartier n'en sera que plus animée.

Pour valoriser et minimiser l'impact en perception lointaine, les trois autres façades seront suivant leur localisation également soignées en jouant sur des couleurs et des matériaux de teintes différentes s'intégrant ainsi dans le paysage existant à savoir :

- Le volume principal en R+1 sera habillé d'un **bardage métallique de couleur métallisé gris foncé**, avec un calepinage plus ou moins large et des hauteurs différentes pour donner un rythme aléatoire et jouer avec la lumière sur le matériau,
- Le volume des livraisons, en partie Est, sera traitée **en béton lasuré de teinte acier CORTEN**, marquant ainsi une imbrication avec le volume principal, et un couronnement en ventelles de la même teinte,
- **en béton matricé** pour les voiles béton du rez de chaussée

Ces types de traitement permettront de garantir son aspect dans le temps tout en lui conservant une patine chaleureuse.

D'une manière générale tous les éléments de serrurerie (clôtures, grilles de ventilation, garde-corps de toiture, ...) seront réalisés avec une teinte sombre (**RAL 7039 ou 7022** ou similaire) assortie de manière à en minimiser l'impact.

Le traitement de la toiture du volume sera un complexe de tôle bac acier isolé de couleur gris foncé assorti aux façades. D'une manière générale, un soin particulier sera apporté à la qualité de cette 5^{ème} façade du fait des nombreuses vues plongeantes environnantes.

2.5 Espaces verts, plantations

Bien que le terrain soit situé au PLU en vigueur en zone UZs dite pour le secteur tertiaire et commerces (façade Ouest de la RD 6007), le parti d'aménagement des espaces libres paysagers constitue un point important du projet qui permet d'augmenter sensiblement la surface d'espaces verts de plus de **584 m²**.

Le PLU actuel n'est pas règlementé en espaces verts, cependant le futur PLU modifié prévoit dans ce secteur une surface minimale de 20% des espaces verts en pleine terre.

Pour satisfaire à cette future règle, le projet prévoit **678 m² d'espaces verts dont 563 m² en pleine terre soit 83 %**.

La palette végétale prévue pour ce projet, est une palette méditerranéenne, on retrouvera des essences comme le palmier washingtonia, le peuplier ou d'autres, ... La plantation d'arbres de Judée ayant des propriétés mellifères contribuera à favoriser la biodiversité dans le site.

Sur la partie Est du terrain se trouve une zone d'espace vert constituée d'un alignement de cyprès. Le caractère inflammable et allergène de ces arbres va nous amener à les supprimer. Ils seront remplacés par des peupliers constituant un nouvel écran visuel végétal entre les parcelles.

Les nouveaux végétaux d'agrément seront résistants à la sécheresse et économes en eau. Ils demanderont un minimum d'entretien. Tous les nouveaux végétaux et notamment les arbres seront implantés à 2 m des limites de propriété.

Les massifs arbustifs et floraux seront choisis conjointement par l'architecte, avec l'intervention d'un paysagiste.

MAITRE D'OUVRAGE	ARCHITECTE	PROJET	PHASE	REF DOSSIER	NOM DU DOCUMENT	EMETTEUR	EHELLE	DATE D'EMISSION	NUMERO DU DOCUMENT	IND.
 SCI GFDI 153 685 Rue Juliette Récamier 69 970 CHAPONNAY	 ABC ARCHITECTES - JP- CABANE Pôle Marketing Immeuble "Le Cristal" 1725 RD 6007 ARCHITECTES 06270 VILLENEUVE-LOUBET Jean-Philippe Cabane	REALISATION D'UN IMMEUBLE COMMERCIAL 97 avenue des Cavaliers 06270 Villeneuve-Loubet	PC	597	Notice	ABC		23/06/2021	PC4	

2.6 Revêtements et aménagements de surface

Voirie :

Les voiries d'accès et sorties des véhicules situées au nord et à l'ouest du projet seront réalisées en enrobé, de même que le circuit livraison des poids lourds.

Stationnement :

Le parc de stationnement couvert en rez de chaussée sera également réalisé en enrobé avec marquage au sol pour la circulation piétonne et emplacement PMR.

Chemins piétons :

Les chemins piétons seront matérialisés par une peinture de sol non glissante et conforme aux exigences PMR.

Ordures ménagères :

Il est prévu un local ordures ménagères pour la boulangerie, en rez de chaussée coté livraison. Il sera équipé d'un siphon de sol, robinet de puisage.

Les bacs seront sortis aux heures et jours de collecte du service de la CASA.

Un compacteur sera prévu pour la grande surface.

Réseaux :

Le projet se raccordera en gravitaire aux réseaux existants d'eaux usées/eaux vannes situés à proximité.

Pour les eaux pluviales, un système de récupération de type **TUBOSIDER** sera enterré et limitera le débit en sortie.

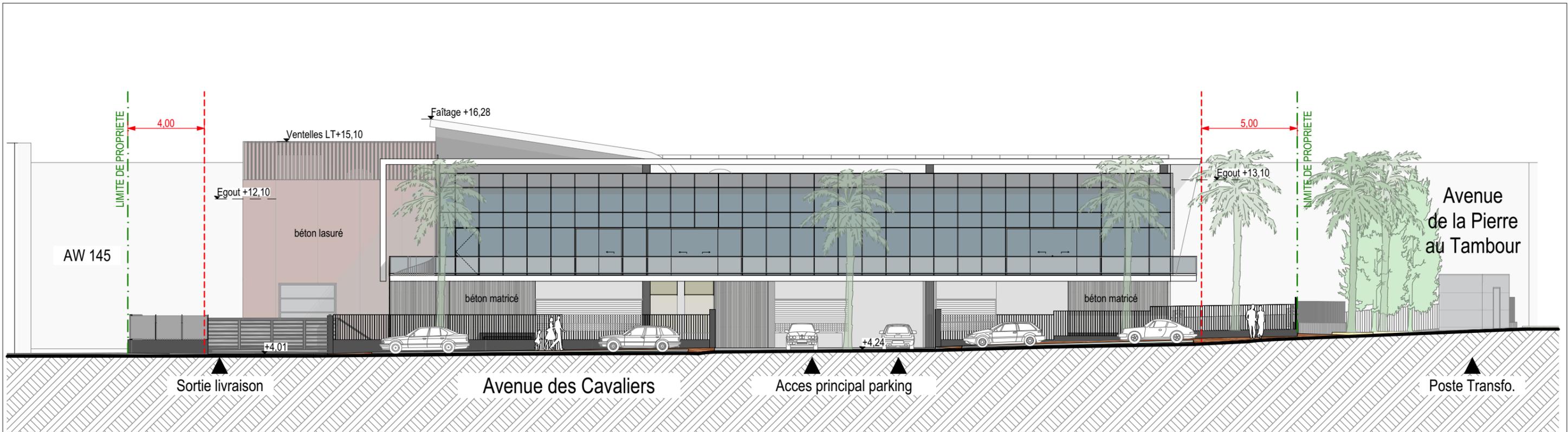
Les eaux pluviales feront l'objet d'un dispositif de rétention / temporisation calibré en fonction de la note sur la gestion des eaux pluviales jointe au dossier. Le dimensionnement ne sera pas inférieur à 100 l/m² de surface imperméabilisée.

Le débit d'ajutage sera déterminé en concertation avec le service du GEMAPI de la CASA.

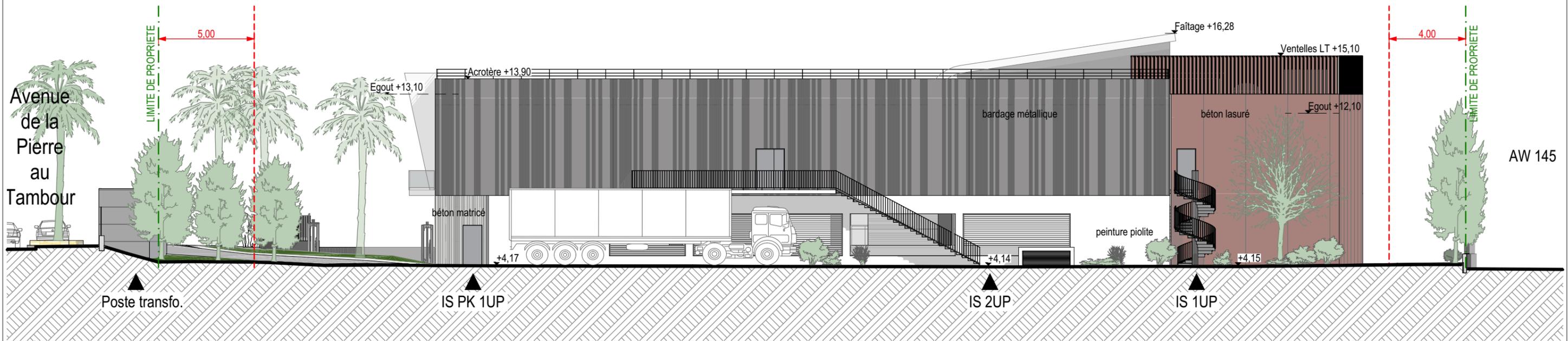
Cette situation est particulièrement intéressante car le site actuel imperméabilisé à hauteur d'environ 4 114m², ne présente aucun dispositif de rétention. Le nouveau programme va donc contribuer sensiblement à l'amélioration de la gestion des EP, d'autant plus qu'il va créer plus de 678 m² d'espaces verts, là où il n'en existe que 94 m² aujourd'hui.

La proximité de la mer, et la faible profondeur de la nappe phréatique empêche une infiltration à la parcelle malgré la préconisation du service GEMAPI de la CASA.

MAITRE D'OUVRAGE	ARCHITECTE	PROJET	PHASE	REF DOSSIER	NOM DU DOCUMENT	EMETTEUR	EHELLE	DATE D'EMISSION	NUMERO DU DOCUMENT	IND.
 SCI GFDI 153 685 Rue Juliette Récamier 69 970 CHAPONVAY	 abc ARCHITECTES Jean-Philippe Cabane	REALISATION D'UN IMMEUBLE COMMERCIAL 97 avenue des Cavaliers 06270 Villeneuve-Loubet	PC	597	Notice	ABC		23/06/2021	PC4	

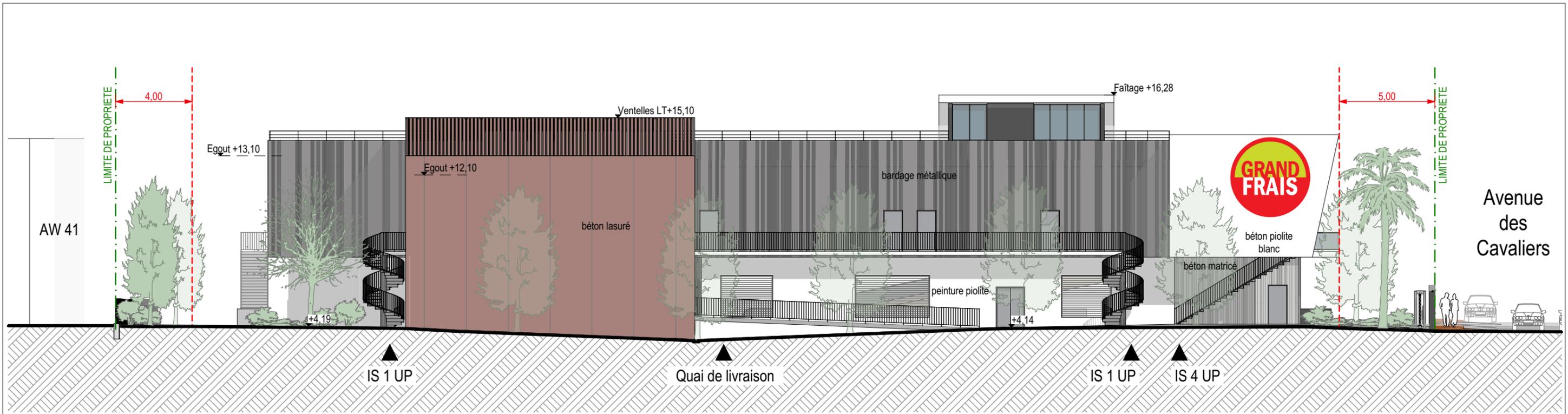


Façade Nord

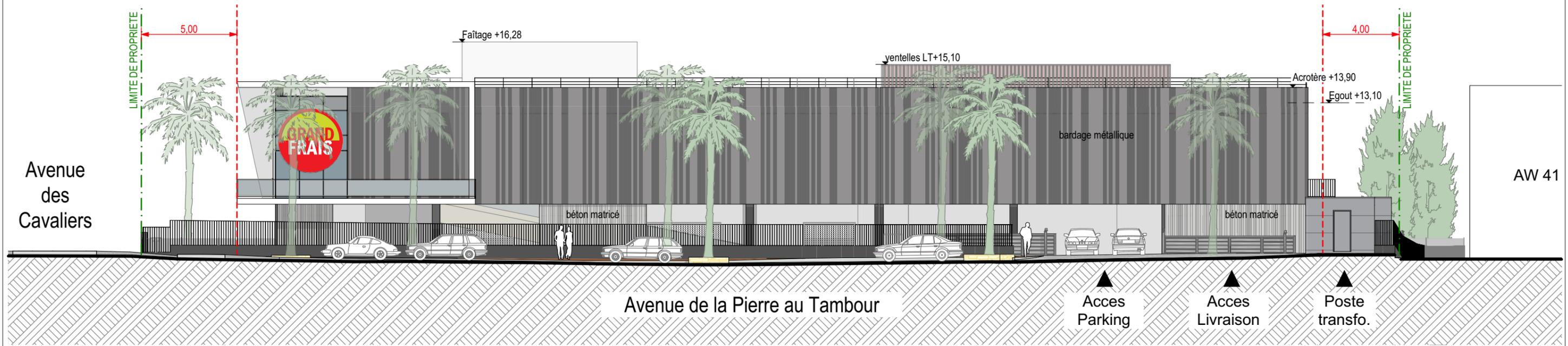


Façade Sud

MAITRE D'OUVRAGE	ARCHITECTE	PROJET	PHASE	REF DOSSIER	NOM DU DOCUMENT	EMETTEUR	ECHELLE	DATE D'EMISSION	NUMERO DU DOCUMENT	IND.
		REALISATION D'UN IMMEUBLE COMMERCIAL 97 avenue des Cavaliers 06270 Villeneuve-Loubet	PC5	597	Facade Nord / Sud	ABC	1:200	23/06/2021	PC5.1	

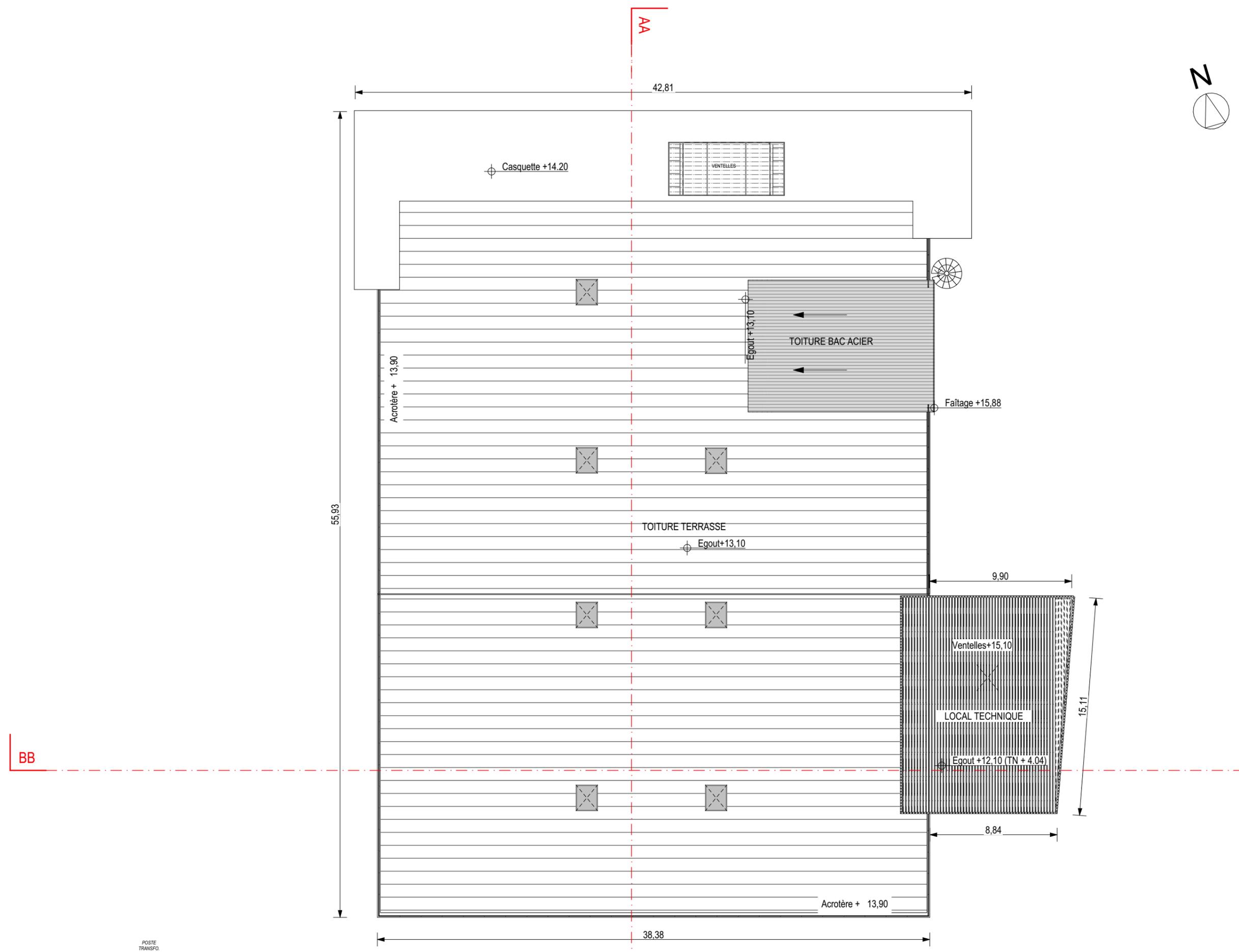


Façade Est



Façade Ouest

MAITRE D'OUVRAGE	ARCHITECTE	PROJET	PHASE	REF DOSSIER	NOM DU DOCUMENT	EMETTEUR	ECHELLE	DATE D'EMISSION	NUMERO DU DOCUMENT	IND.
SCI GFDI 153 685 Rue Juliette Récamier 69 970 CHAPONNAY	ABC ARCHITECTES - JP- CABANE 0308 Marquis Immeuble "Le Krysstal" 1725 RD 6007 ARCHITECTES 06270 VILLENEUVE-LOUBET Jean-Philippe Cabane	REALISATION D'UN IMMEUBLE COMMERCIAL 97 avenue des Cavaliers 06270 Villeneuve-Loubet	PC5	597	Facade Est / Ouest	ABC	1:200	23/06/2021	PC5.2	



MAITRE D'OUVRAGE	ARCHITECTE	PROJET	PHASE	REF DOSSIER	NOM DU DOCUMENT	EMETTEUR	ECHELLE	DATE D'EMISSION	NUMERO DU DOCUMENT	IND.
 SCI GFDI 153 685 Rue Juliette Récamier 69 970 CHAPONNAY	 ABC ARCHITECTES - JP. CABANE 200m Alarique Immeuble "Le Krystal" 1725 RD 6007 Jean-Philippe Cabane	REALISATION D'UN IMMEUBLE COMMERCIAL 97 avenue des Cavaliers 06270 Villeneuve-Loubet	PC5	597	PLAN TOITURE	ABC	1:250	23/06/2021	PC5.3	

POSTE TRANSFO.



MAITRE D'OUVRAGE	ARCHITECTE	PROJET	PHASE	REF DOSSIER	NOM DU DOCUMENT	EMETTEUR	EHELLE	DATE D'EMISSION	NUMERO DU DOCUMENT	IND.
 SCI GFDI 153 685 Rue Juliette Récamier 69 970 CHAPONNAY	 ABC ARCHITECTES - JP. CABANE 200m Marinier Immeuble "Le Krysstal" 1735 RD 6007 Jean-Philippe Cabane 06270 VILLENEUVE-LOUBET	REALISATION D'UN IMMEUBLE COMMERCIAL 97 avenue des Cavaliers 06270 Villeneuve-Loubet	PC	597	Insertion angle Nord-ouest Av. des Cavaliers	ABC		23/06/2021	PC6.1	



MAITRE D'OUVRAGE	ARCHITECTE	PROJET	PHASE	REF DOSSIER	NOM DU DOCUMENT	EMETTEUR	EHELLE	DATE D'EMISSION	NUMERO DU DOCUMENT	IND.
 SCI GFDI 153 685 Rue Juliette Récamier 69 970 CHAPONNAY	 ABC ARCHITECTES - JP. CABANE Pôle Marignan Immeuble "Le Krysstal" 1735 RD 6007 ARCHITECTES 06270 VILLENEUVE-LOUBET Jean-Philippe Cabane	REALISATION D'UN IMMEUBLE COMMERCIAL 97 avenue des Cavaliers 06270 Villeneuve-Loubet	PC	597	Insertion angle Nord-est Av. des Cavaliers	ABC		23/06/2021	PC6.2	



MAITRE D'OUVRAGE	ARCHITECTE	PROJET	PHASE	REF DOSSIER	NOM DU DOCUMENT	EMETTEUR	EHELLE	DATE D'EMISSION	NUMERO DU DOCUMENT	IND.
 SCI GFDI 153 685 Rue Juliette Récamier 69 970 CHAPONNAY	 ABC ARCHITECTES - JP. CABANE 200m Marinier St Immeuble "Le Kystal" 1735 RD 6007 Jean-Philippe Cabane 06270 VILLENEUVE-LOUBET	REALISATION D'UN IMMEUBLE COMMERCIAL 97 avenue des Cavaliers 06270 Villeneuve-Loubet	PC	597	Photographie proche	ABC		23/06/2021	PC7	



MAITRE D'OUVRAGE	ARCHITECTE	PROJET	PHASE	REF DOSSIER	NOM DU DOCUMENT	EMETTEUR	ECHELLE	DATE D'EMISSION	NUMERO DU DOCUMENT	IND.
 SCI GFDI 153 685 Rue Juliette Récamier 69 970 CHAPONNAY	 ABC ARCHITECTES - JP- CABANE 200m Marinier Immeuble "Le Krysstal" 1725 RD 6007 ARCHITECTES 06270 VILLENEUVE-LOUBET Jean-Philippe Cabane	REALISATION D'UN IMMEUBLE COMMERCIAL 97 avenue des Cavaliers 06270 Villeneuve-Loubet	PC	597	Photographie lointaine	ABC		23/06/2021	PC8	