

Annexe 9 : Insertions 3D du projet



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

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

**BRIGNOLES - Création d'un bâtiment d'activités.**

PC	INSERTION 1	Echelle	Phase	Indice	Date
06			PC		04.08.2019
<p><small>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.</small></p>					



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 d'activités.**

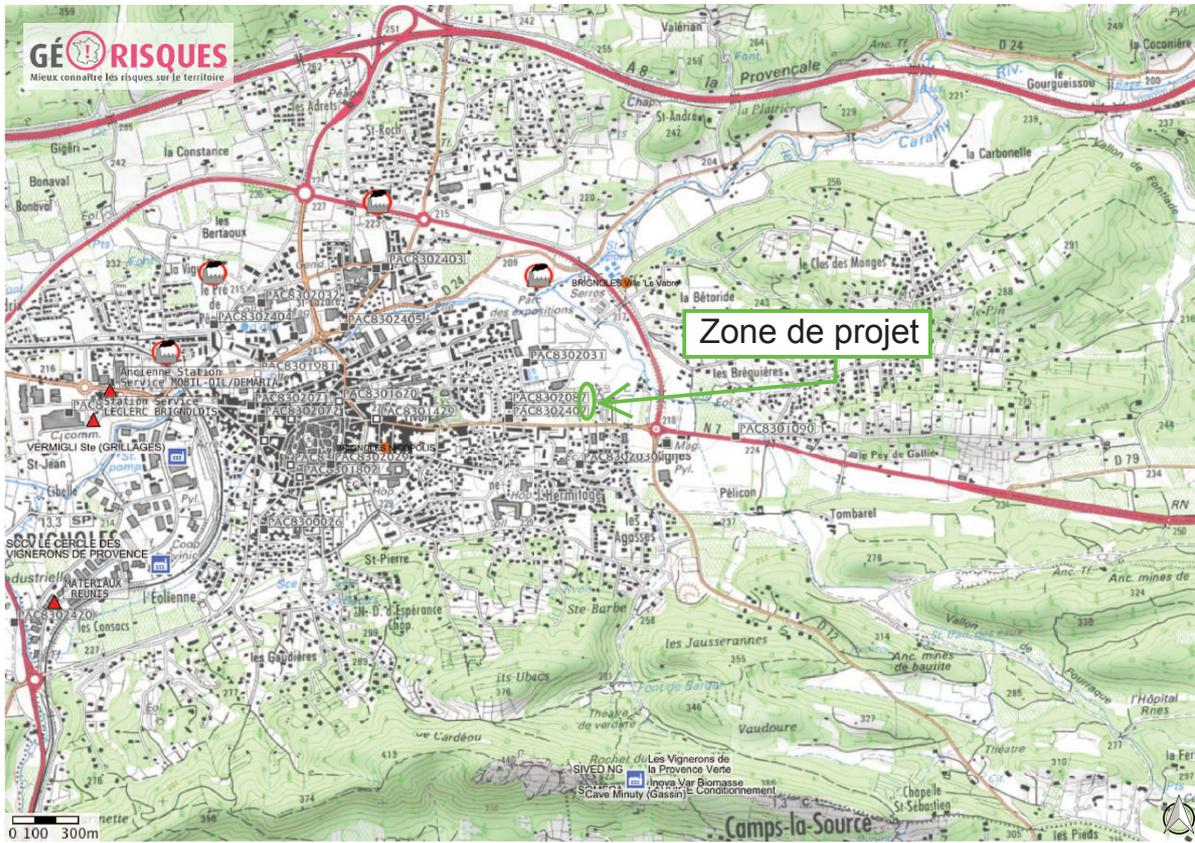
**PC  
06**

**INSERTION 2**

Echelle	Phase	Indice	Date
	PC		04.08.2019

*Nota : 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.*

**Annexe 10 : Cartographies des sites  
 BASIAS et BASOLS**



**Anciens sites industriels et activités de service (BASIAS) - Adresse des sites**

□ Sites Basias (XY de l'adresse c

**Anciens sites industriels et activités de service (BASIAS) - Centre des sites**

■ Sites Basias (XY du centre du

**Sites et sols pollués BASOL**

▲ Sites pollués BASOL, coordonnées

▲ Sites pollués BASOL, point sur la

**Canalisations de transport de matières dangereuses : Gaz, Hydrocarbures, Produits chimiques**

■ Produits chimiques

■ Hydrocarbures

■ Gaz naturel

**Etablissements déclarants des rejets et transferts de polluants**

● Etablissements Pollueurs

**Installations classées pour la protection de l'environnement**

Installations classées (Grande échelle)



Usine Seveso



Usine non Seveso



Elevage de bovin



Elevage de volaille



Elevage de porc



Carrière

**Installations nucléaires de base (INB)**



Centrale nucléaire de production



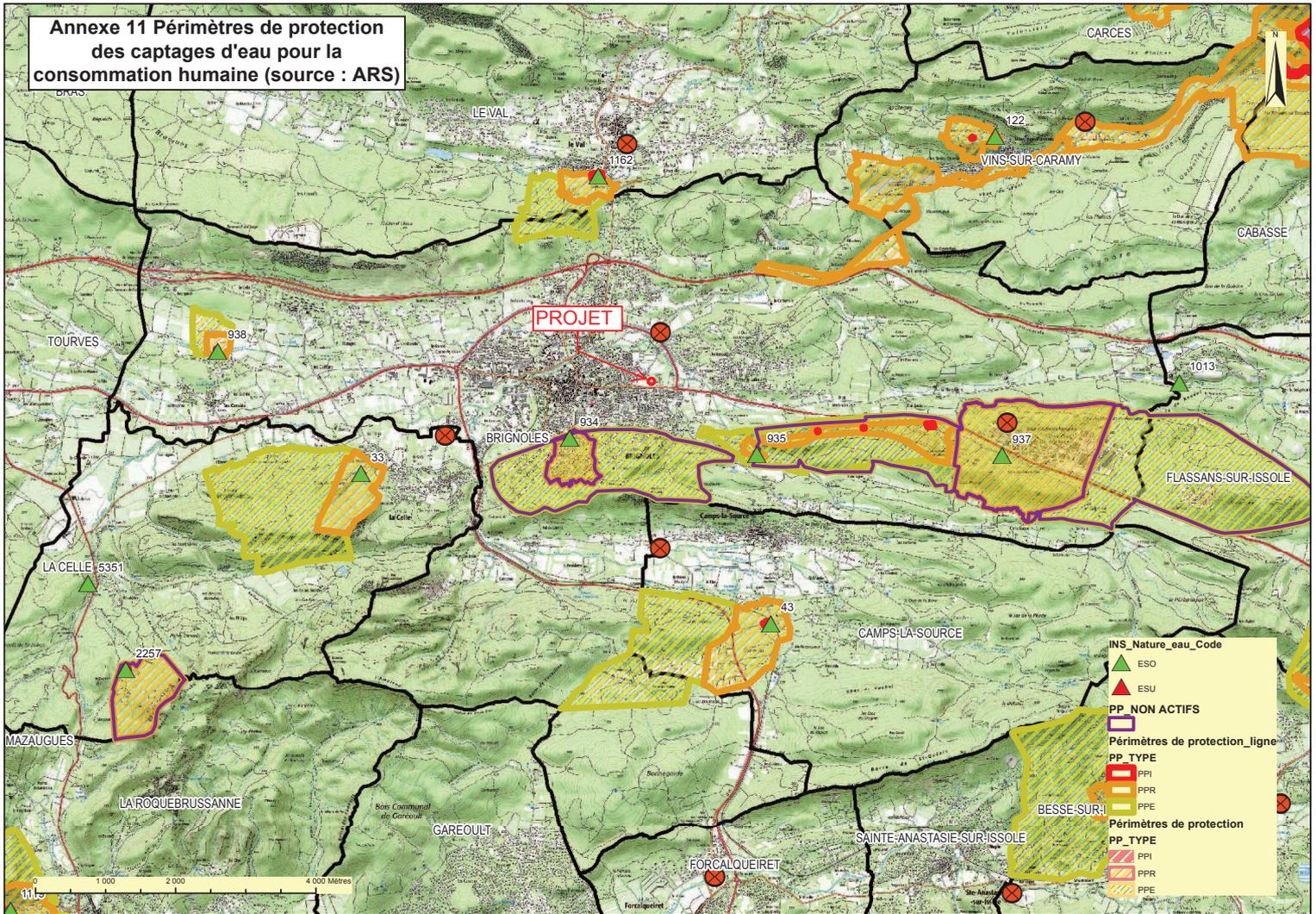
Autre installation nucléaire

**Système de Traitement des Eaux Usées**

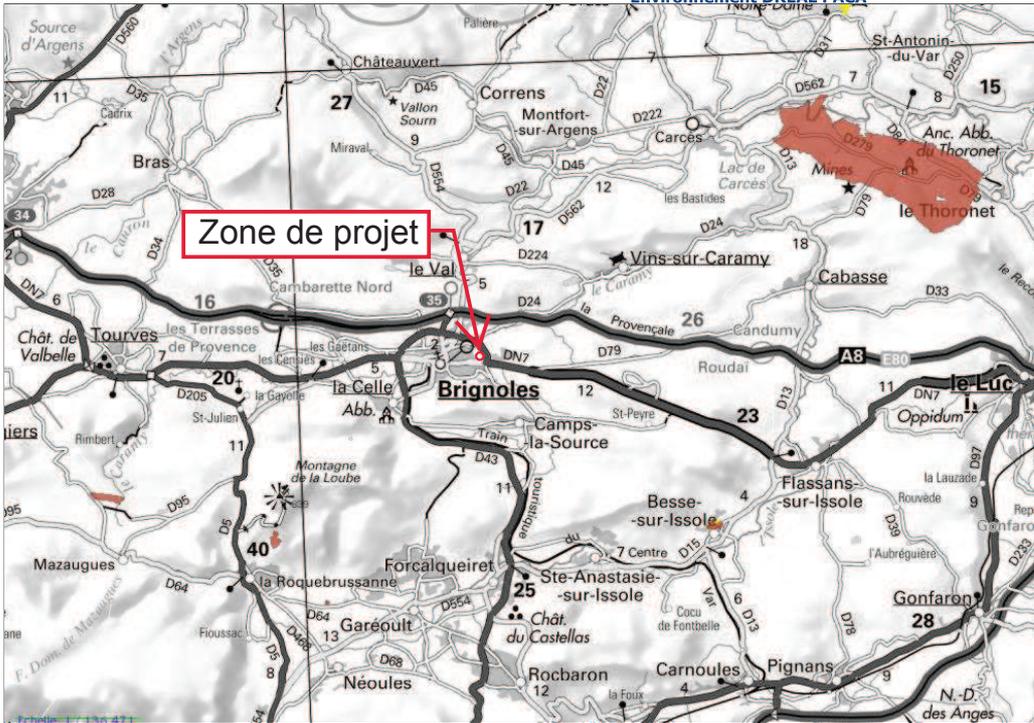


Système de Traitement des Eaux Usées

**Annexe 11 Périmètres de protection des captages d'eau pour la consommation humaine (source : ARS)**



Environnement DREAL PACA



**Annexe 12 : Cartographie des Sites classés et des sites inscrits selon les données de la DREAL PACA**

Contenu de la carte

Sites et paysages

Protection réglementaire

Site classé

Site inscrit

Fonds de plan

Scans NB

Scan Régional (Niveaux de gris) - (Données Scan Régional - Copyright IGN)

Scan Régional

Tous droits réservés.

Document imprimé le 6 Décembre 2019, serveur Géo-IDE carto V0.2, <http://carto.geo-ide.application.developpement-durable.gouv.fr>, Service: DREAL PACA.

#### ❖ Consommation liée au personnel :

En tenant compte de 29 places de stationnement dédié au personnel, avec une hypothèse de 2 personnes par véhicules (hypothèse défavorable) : environ 60 employés sur le site, tout type de locaux confondus.

Nous prenons comme référence de consommation d'eau 150 l/j/habitant selon la circulaire n°97-49 du 22/05/97, sur une durée de consommation journalière de 16h.

Sur une journée de travail d'environ 8h, nous considérons que la consommation en eau du personnel de bureaux ou de magasin est de 75 l/j/pers (= 150 l/j/pers x 8 h/j / 16h/j). **La consommation d'eau totale liée au personnel serait donc de 4.5 m<sup>3</sup>/j** (= 75 l/j/pers x 60 pers).

#### ❖ Consommation liée aux clients :

Selon le dossier transmis à la CDAC (cf. annexe 8), il est attendu 750 clients/jour sur le site. Selon la bibliographie, nous considérons que la consommation en eau d'un usager ponctuel est de 7.5 l/j, sachant que tous les clients n'utiliseront pas quotidiennement les sanitaires (hypothèse défavorable).

Sur une journée d'ouverture, **la consommation d'eau totale liée aux usages des clients serait de 5.7 m<sup>3</sup>/j** (=7.5 l/j/pers x 750 pers).

#### ❖ Consommation totale en eau :

Les 2 types d'utilisateur (personnel et clients) impliqueraient une consommation d'eau totale journalière de 10.2 m<sup>3</sup>/j.

Pour le lavage des sols il est prévu une récupération des eaux pluviales (qui auront été préalablement prétraitées par décantation).

Nous comptabilisons une consommation de 1 000 l/j pour la boulangerie et de 15 m<sup>3</sup>/j pour la brasserie.

**La consommation totale, tout usage, serait d'environ 30 m<sup>3</sup>/j, avec majoration de 10%.**

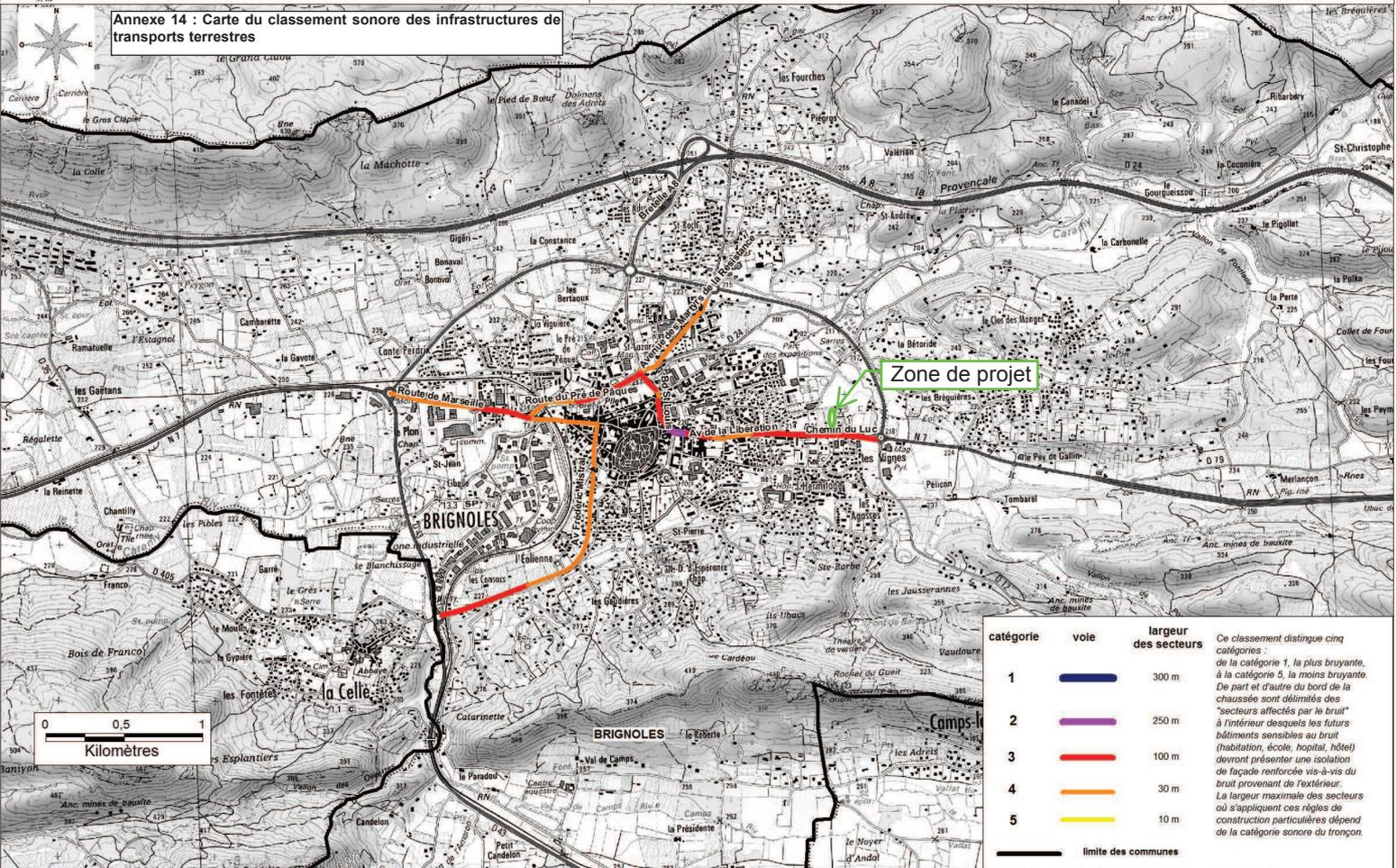


**Classement sonore des infrastructures de transports terrestres**

**Voies communales**

**Brignoles**

Annexe 14 : Carte du classement sonore des infrastructures de transports terrestres





Département du Var  
Commune de Brignoles

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### Modification n°3

## Pièce 4 – Orientations d'Aménagement et de Programmation

*P.L.U approuvé le 27/06/2013*

*Modification n°1 du P.L.U approuvée le 27/02/2014*

*Modification n°2 du P.L.U approuvée le 29/05/2015*

*Modification n°3 du P.L.U approuvée le 30/11/2017*

## Sommaire

<b>Préambule</b> .....	<b>3</b>
Contexte réglementaire des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).....	4
<b>Secteur du Vabre</b> .....	<b>5</b>
Contexte et objectifs de l'OAP du secteur du Vabre.....	6
Quelques éléments d'analyse du secteur du Vabre .....	6
Principes d'aménagement sur le secteur du Vabre .....	9

## Préambule

### Contexte réglementaire des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui viennent le compléter sont établis conformément au code de l'urbanisme en vigueur à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

En application du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 qui a réformé le contenu des PLU et notamment le régime des OAP, les zones à urbaniser ouvertes « 1AU » doivent faire l'objet d'orientations. N'étant pas obligatoires jusqu'à cette date, elles apparaissent aujourd'hui comme un outil permettant une réflexion préalable à l'urbanisation de ces zones et d'afficher des projets d'aménagement.

Les dispositions relatives aux orientations d'aménagement et de programmation sont mentionnées dans les articles L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme qui stipule que :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment : 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ; 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants; 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ; 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ; 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévus aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »

Conformément à l'article L. 152-1 du même code de l'urbanisme, les OAP sont opposables ; ceci dans une relation de compatibilité, c'est-à-dire que ces dernières ne doivent pas aller dans le sens contraire des orientations définies mais doivent contribuer, à leur façon, à les réaliser :

« L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation. »

## Secteur du Vabre

### Contexte et objectifs de l'OAP du secteur du Vabre

La commune de Brignoles a défini une OAP sur le quartier du Vabre en entrée Est de la commune. L'objectif étant d'encadrer l'ouverture à l'urbanisation des zones UC, 1AUc et 1AUm issues de la transformation de la zone 2AUm du Plan Local d'urbanisme (PLU).

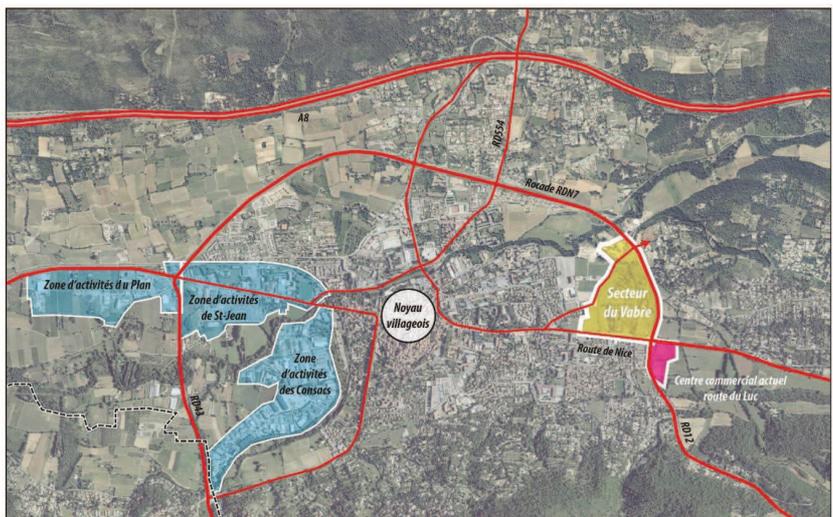
Conformément aux enjeux mis en évidence dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), l'OAP poursuivra les objectifs suivants :

- La protection et la valorisation de la trame verte et bleue, dont notamment les ripisylves du ruisseau de Pourraque ;
- La préservation des ressources en eau et l'amélioration des performances environnementales pour toute opération d'aménagement ;
- Le développement d'équipements de proximité dans les quartiers résidentiels excentrés ;
- La dynamisation des activités économiques.

### Quelques éléments d'analyse du secteur du Vabre

#### Localisation du site

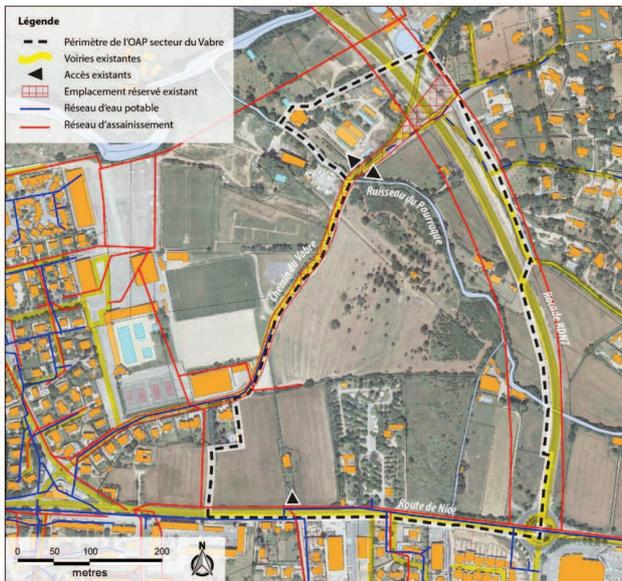
Le secteur du Vabre soumis à la présente OAP est situé entre le centre dense de Brignoles (à moins d'1 km du noyau villageois) et les zones pavillonnaires implantées en entrée de ville. Le site est délimité et accessible par la rocade RDN7 à l'Est, la route de Nice au Sud et le chemin du Vabre à l'Ouest.



*Localisation du secteur du Vabre à l'Est du noyau villageois de Brignoles et en appui de la rocade RDN7*

### Réseaux viaires et humides

Le réseau routier existant, dont le chemin du Vabre est couvert par un emplacement réservé, permet une très bonne accessibilité du site. Seules des voies internes au projet seront nécessaires pour garantir son raccordement à l'environnement immédiat.



**Réseaux routiers et humides en limite du secteur du Vabre**

Le site sera raccordé aux réseaux collectifs d'alimentation en eau potable et d'assainissement présents sous la voirie existante :

- Réseaux d'eau potable et d'assainissement au Sud sous la route de Nice et à l'Ouest sous une partie du chemin du Vabre ;
- Réseau d'assainissement à l'Est sous la RDN7.

### Occupation du sol

Anciens terrains agricoles, le secteur comprend quelques habitations dont la majorité est actuellement inoccupée et laissée à l'abandon. Il est également traversé d'Est en Ouest par le ruisseau du Pourraque et sa ripisylve qui divise le site dans sa partie Nord.



**Partie Nord, à l'Ouest du chemin du Vabre, insérée entre la rocade RDN7 et le ruisseau de Pourraque**



**Partie Sud en limite de la route de Nice**



*Partie Ouest en limite du chemin du Vabre*



*Partie Est insérée entre la rocade RDN7 et le ruisseau de Pourraque*

#### Limites foncières

Les limites du secteur d'OAP sont marquées par :

- Des secteurs résidentiels et d'équipements sportifs à l'Ouest ;
- Des secteurs résidentiels à dominante pavillonnaire au Sud ;
- Des terrains agricoles et une zone d'urbanisation diffuse à l'Est ;
- Une zone naturelle de part et d'autre du ruisseau du Caramy et la station d'épuration de Brignoles au Nord.



**Zonage du PLU en limite du secteur du Vabre**

#### Principaux enjeux

L'ouverture à l'urbanisation du secteur doit permettre d'assurer :

- L'équilibre de l'offre commerciale sur la commune ;
- La réalisation d'un programme d'aménagement mixte ;
- La préservation et la mise en valeur de la trame verte et bleue.

## Principes d'aménagement sur le secteur du Vabre

### Implantation du bâti

En application du Porter à Connaissance de l'Etat relatif aux études d'aléas inondation liés à la présence du Caramy, l'implantation de l'ensemble des bâtis devra s'effectuer en dehors d'une bande inconstructible de 30 m de part et d'autre de ce ruisseau.

#### ► *Le parti d'aménagement commercial*

L'aménagement du site reposera sur la planification de plusieurs îlots bâtis afin d'accueillir les futurs équipements commerciaux. Il comprendra une offre diversifiée en termes d'activités, de commerces et de services alimentaires et non alimentaires : des surfaces commerciales, une galerie marchande et entre autres des restaurants.

Les bâtiments seront conçus de façon à profiter au maximum de la lumière naturelle. Des verrières protégées et des puits de lumière seront prévus à cet effet dans la galerie intérieure et la plupart des surfaces commerciales du site. Les matériaux écologiques de types bois seront privilégiés en façade.

#### ► *Programme d'aménagement mixte*

En dehors de cette programmation positionnée au centre du site et d'une partie inondable située en rive droite et gauche du ruisseau de Pourraque, deux secteurs seront principalement dédiés à du logement. Il s'agit du secteur situé à l'extrémité Sud-Ouest et du secteur Nord et Ouest en limite de la rocade RDN7.

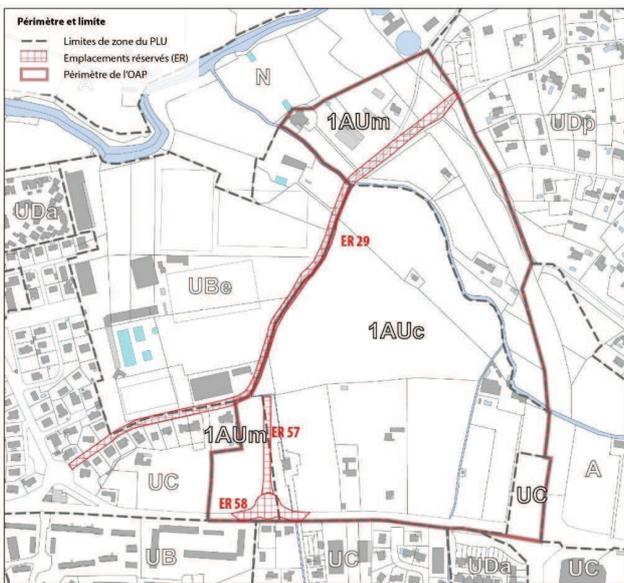
### Maillage viaire

#### ► *Aménagement des voies d'accès principal*

La desserte majeure du site sera assurée par deux voies transversales Est/Ouest et Nord/Sud. Elles prendront appui sur les trois axes routiers existants induisant la création de trois accès principaux, à savoir :

- une entrée/sortie à l'Est via la Rocade RDN7 ;
- une entrée/sortie au Sud via la route de Nice ;
- une entrée/sortie à l'Ouest via le chemin du Vabre.

Ces deux voies seront structurées autour de l'aménagement de trois carrefours qui permettront la gestion du trafic généré par la fréquentation de l'ensemble commercial et des autres secteurs mixtes. Dans cet objectif, deux emplacements réservés (ER n°57 et ER n°58) seront créés sur la zone 1AUm (zone à vocation mixte) au Sud-Ouest. Afin de planifier le réaménagement du chemin du Vabre dont le profil actuel ne sera plus adapté à son usage futur, l'emplacement réservé (ER n°29) à vocation d'élargissement de cette voie est maintenu.



**Emplacements réservés du PLU en limite et au sein du secteur du Vabre**

► **Aménagement des voies secondaires et des modes doux**

Le maillage viaire sera complété par des dessertes internes aux zones 1AUC et 1AUm dont certaines seront raccordées à la voirie existante par d'autres entrées/sorties. Parallèlement, des cheminements sécurisés dédiés aux piétons et cyclistes, et séparés des voies véhicules seront aménagés en lien avec les voies communales situées en périphérie du site.

► **Aménagement du stationnement**

Le stationnement des véhicules sera organisé à l'Est du futur ensemble commercial selon un axe Nord/Sud au plus près des voies d'accès au site. Afin de réduire les flux automobiles, une aire de covoiturage portée par le Département du Var sera créée à l'extrémité Sud-Est du site en appui du giratoire RDN7/route de Nice.

**Paysage et environnement**

Afin de garantir l'intégration urbaine du projet dans son environnement et d'assurer une entrée de ville Est paysagère de qualité, des surfaces perméables et de pleine terre seront maintenues en dehors des espaces bâtis. Elles permettront également de prendre en compte l'aléa inondation présent sur le secteur d'habitat diffus en limite Ouest de la rocade RDN7 et en rive du ruisseau de Pourraque. Dans cet objectif, des bassins de rétention et de compensation seront créés afin de limiter cet aléa et le ruissellement urbain induit par les surfaces imperméabilisées.

L'aménagement paysager sera complété par la réalisation d'une promenade verte dédiée aux cheminements doux, des parkings végétalisés et une zone naturelle au Nord du projet d'établissement commercial qui jouera le rôle d'espace de transition avec les constructions limitrophes.

S'agissant de la végétation existante, la ripisylve et les boisements du ruisseau de Pourraque devront autant que possible être préservés et valorisés afin de conserver la biodiversité du site.

**Schéma d'Orientations d'Aménagement**

