

## Document d'accompagnement à la demande d'examen au cas par cas (sans plan phasage)

### Sommaire

- 1 – Introduction**
- 2 – Le projet**
- 3 – Les surfaces impactées**
- 4 – Diminution de l'impact environnemental**
- 5 – Efficacité énergétique / Autosuffisance**
- 6 – Raccordement aux réseaux du site**
- 7 – Protection Incendie**
- 8 – Gestion des terres polluées
- 9 – Synthèse



## Plan du site



Atelier 120 t

Bât. A  
Direction



• 2 – Le Projet



Projet ARS EGIS

Dimensionné  
pour 2000 pers.



## • 2 – Le Projet

- Construction d'un bâtiment tertiaire d'une emprise au sol d'environ 6 000 m<sup>2</sup> d'une surface plancher d'environ 32 800 m<sup>2</sup> sur 8 niveaux.
- Construction d'un atelier de prototypage (2 500 m<sup>2</sup>)
- Construction de deux restaurants d'entreprise (2X500 = 1000 m<sup>2</sup>)

**Total des surfaces construites = 36 300 m<sup>2</sup>**

- Construction en lieu et place des nefs 3 à 12 de l'ancien magasin général (démolies dans le cadre du projet).

**Le projet intègre les travaux d'aménagement paysager, du stationnement et des créations des voiries internes périphériques au bâtiment**

### **Objectifs :**

- Réunir les bureaux d'études d'ingénierie et les services administratifs au sein d'un seul et unique bâtiment afin de libérer les bâtiments existants.
- Créer un bâtiment moderne répondant aux normes environnementales en vigueur
- Créer un bâtiment auto-suffisant énergétiquement.





## • 2 – Le Projet

Le Périmètre d'intervention pour la réalisation du bâtiment tertiaire « Bâtiment Unique » se situe dans la zone **UEe1z**.

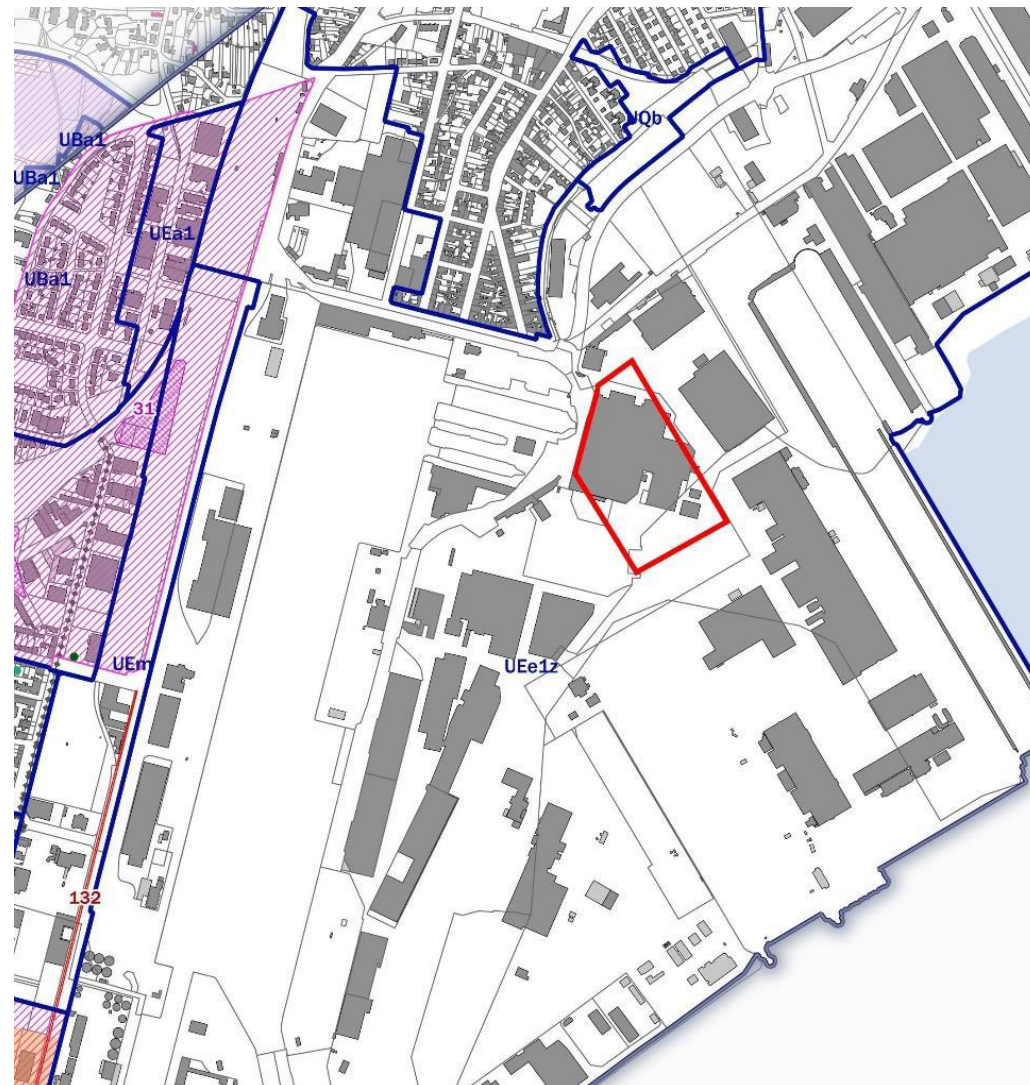
Le projet s'implante sur un îlot situé en bordure du domaine public. Cet îlot est ceinturé par 4 voies, l'une donnant sur le domaine public et les 3 autres desservant des voies internes.

Cet îlot accueillera aussi 2 restaurants satellites, des stationnements voiture et 2 roues, des espaces verts et un bâtiment prototypage réalisé hors projet.

A ce stade, le projet prévoit la création de :

- 210 places de stationnement pour les véhicules et accessible depuis l'espace public
- 137 places de stationnement en interne site
- 1 parking 2 roues (capacité à déterminer)

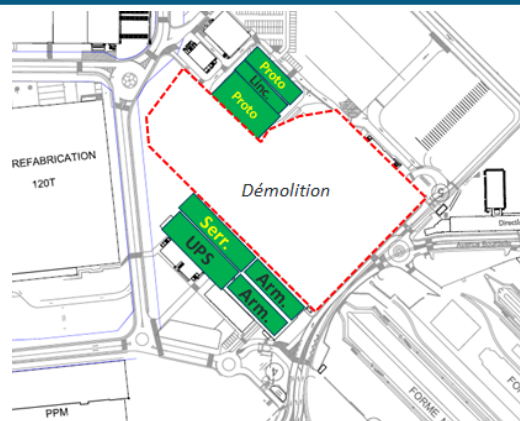
Ces places de stationnement complète les 1434 places du Parking central.



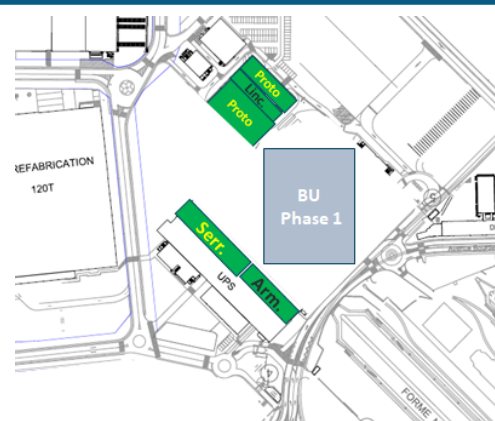


## PLANIFICATION

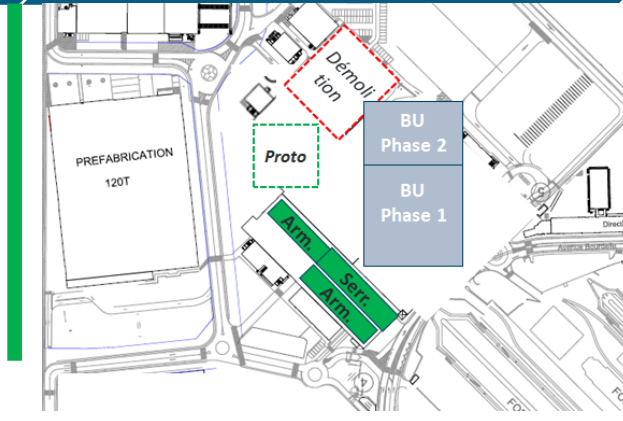
2024



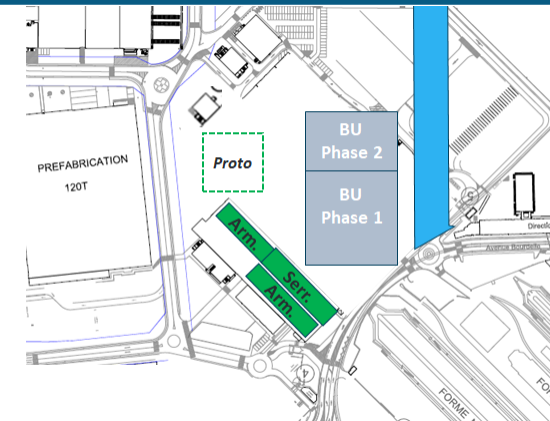
2025/2026



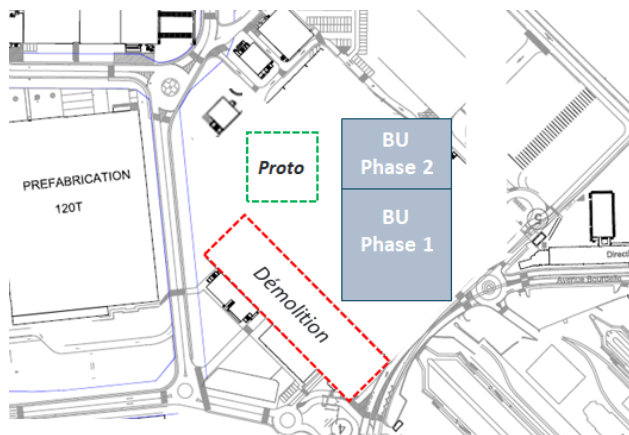
S2/2026



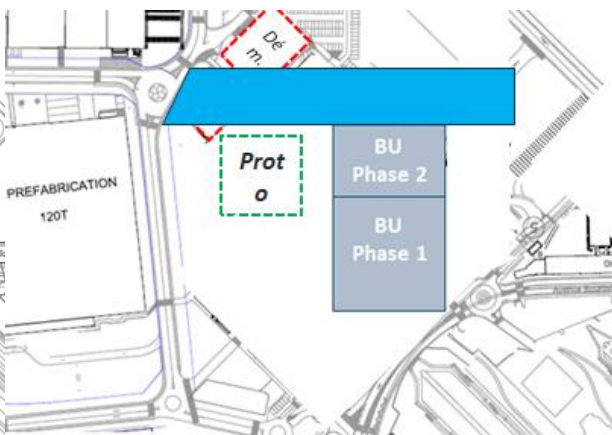
S1/2027



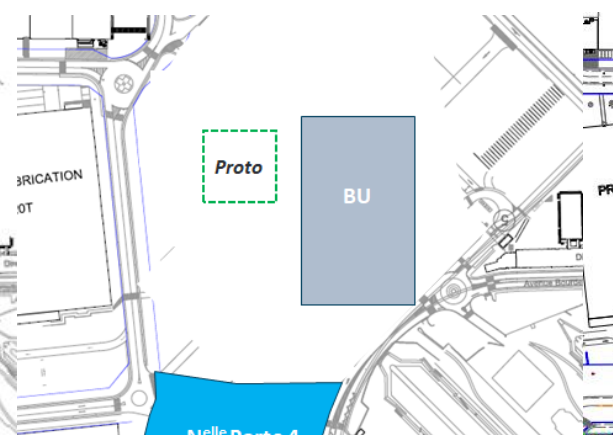
S2/2027



2028



2029

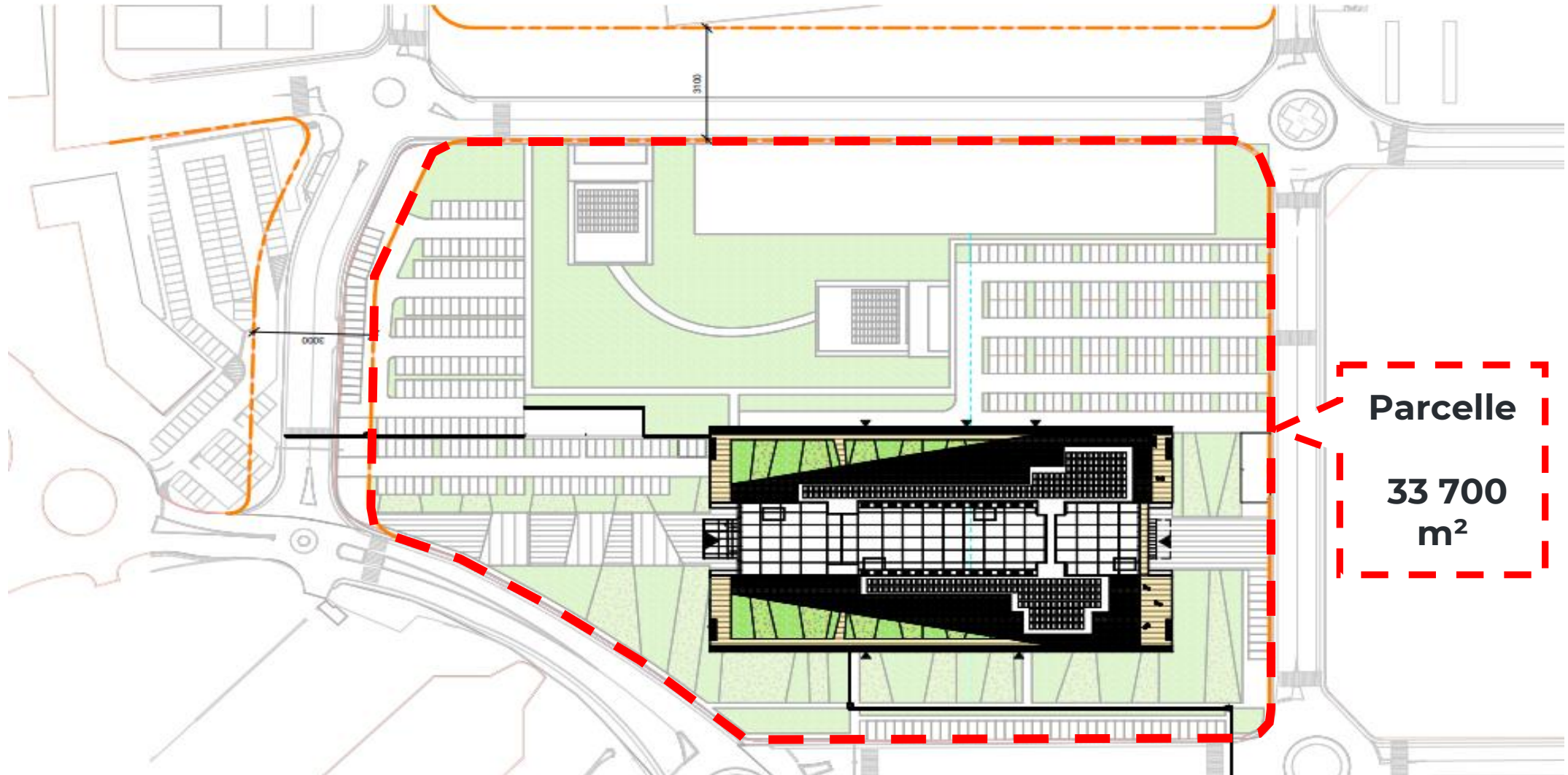


2030





- 3 – Les surfaces impactées

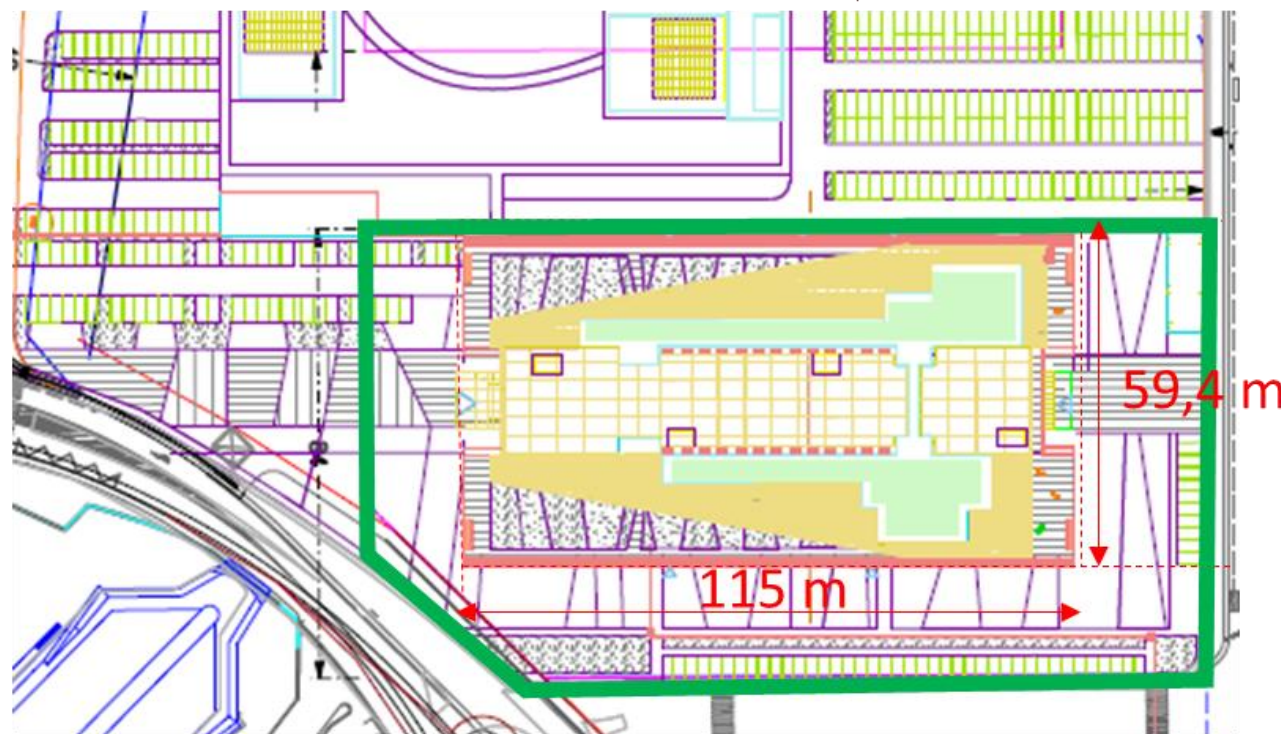


• **ARS**

Emprise au sol  
**5952 m<sup>2</sup>**



Surf. Dans l'Œuvre  
**31800 m<sup>2</sup>**  
+ restaurants



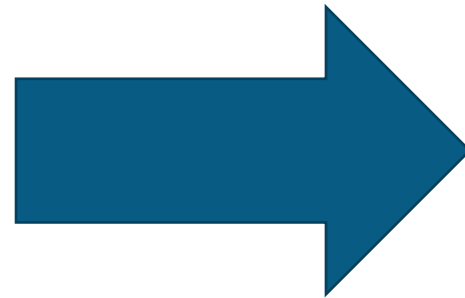


## • 4 – Diminution de l'impact environnemental

La construction de ce bâtiment a pour objectif de remplacer des anciennes constructions énergivores par un bâtiment auto-suffisant avec une pompe à chaleur dédiée et des équipements moins consommateurs

Les anciennes constructions énergivores :

- Ex-Magasin Général : 476 000 kWh
- BJL : 347 600 kWh
- C & CB : 337 800 kWh
- R : 142 000 kWh
- A : 238 600 kWh
- H : 47 600 kWh
- TOTAL = 1 590 000 kWh



# • 5 – Autosuffisance énergétique

L'autosuffisance énergétique du Bâtiment Unique est basée sur 2 grands principes :

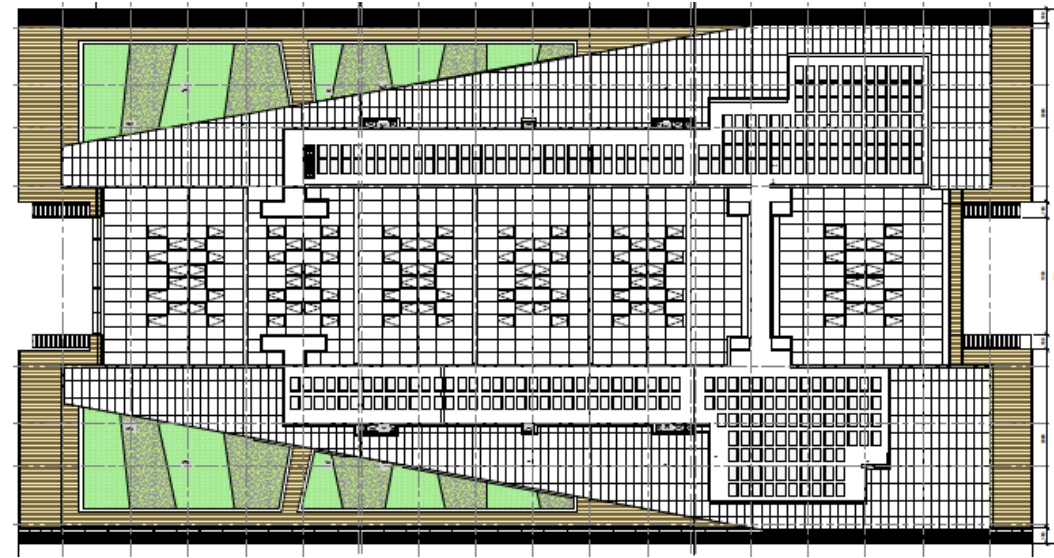
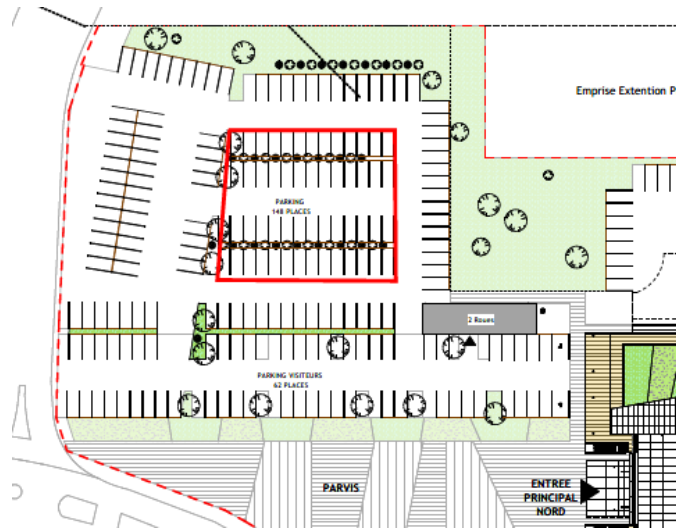
- Une production d'électricité photovoltaïque
- Un bâtiment économe en énergie de par sa conception

## Production d'énergie

ARS & EGIS prévoit une centrale de production d'électricité photovoltaïque de capacité :

- Toit solaire sur le roof top
- Toit solaire sur les 2 restaurants satellitaires
- Ombrières photovoltaïque sur le Parking de surface

- = 728 MWh an





**Un bâtiment économe en énergie**

- Le projet immobilier d'environ 28 000 m<sup>2</sup> s'articule autour d'une rue intérieure bioclimatique et contrôlée (ventilation et les protections solaires autorégulés).
- Le concept s'oriente vers un bâtiment économe en énergie pour les fonctions de chauffage et rafraîchissement :
  - 2 Thermofrigopompes 6 tubes à condensation à eau sur le réseau eau de mer existant sur le site  
-> augmentation du nombre de rejets d'eau de mer (cf. rubrique 19)
  - 1 Pompe à chaleur réversible à condensation à air

Le BU consommera 56,5 kWh (an) / m<sup>2</sup> soit env. 1582 MWh an (énergie primaire)

1582 / 2,3 (facteur de conversion)  
= **687 MWh an**

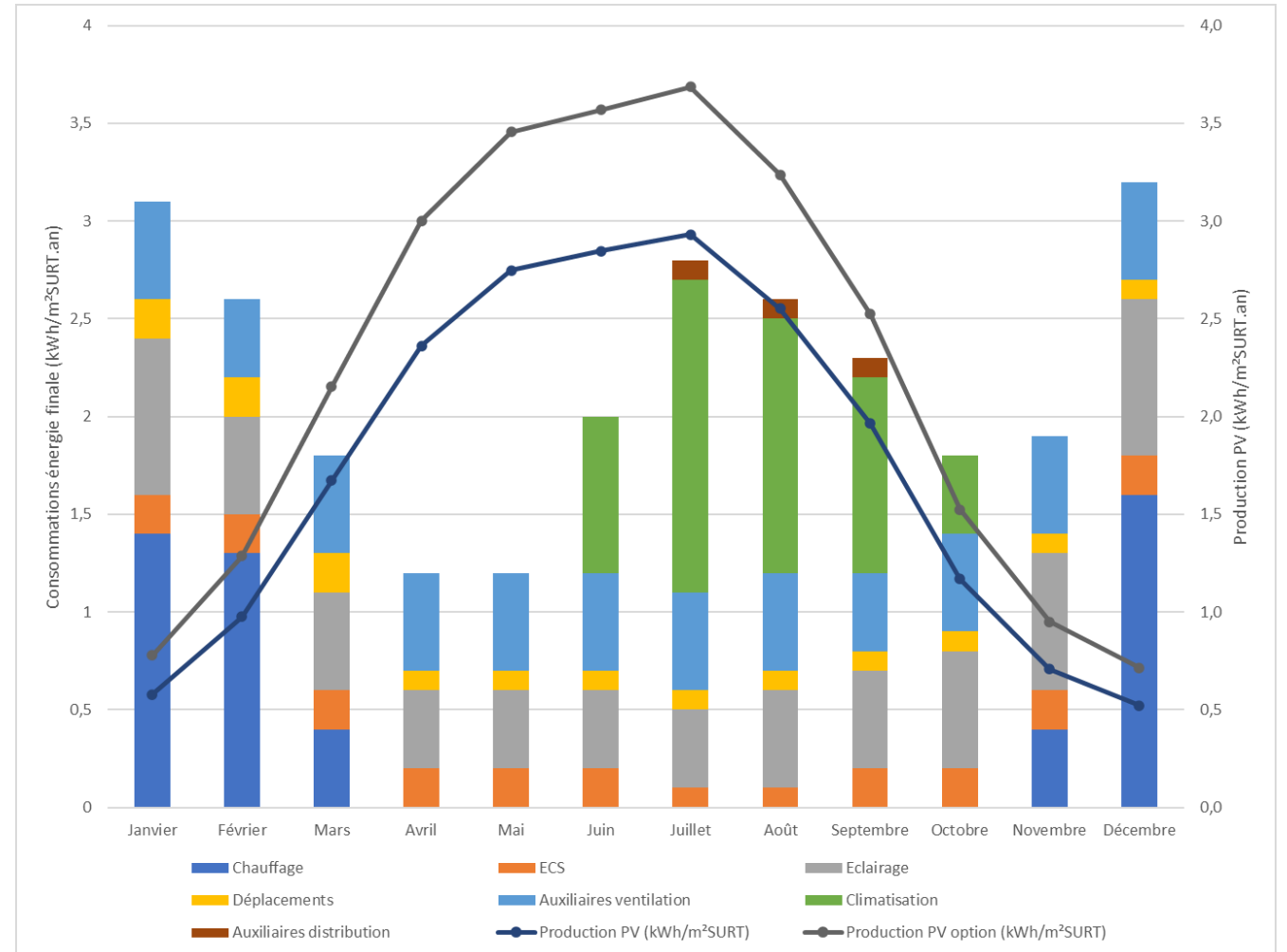
INDICATEUR RE 2020	SEUIL	RESULTAT PROJET	PERFORMANCE
BBIO	80,4	68,4	-15%
CEP (KWHEP/M <sup>2</sup> .AN)	78,2	56,5	-28%
CEP, NR	69	56,5	-18%

# • Bilan autosuffisance énergétique

Pour un **couverture à 100 %** des consommations conventionnelles :

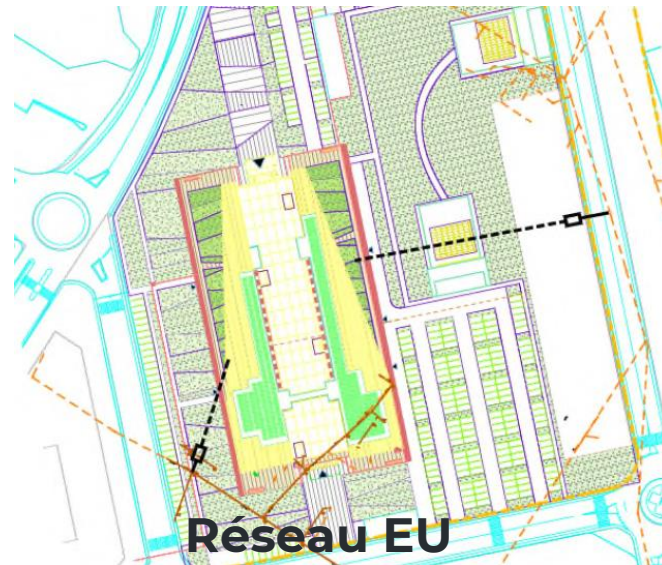
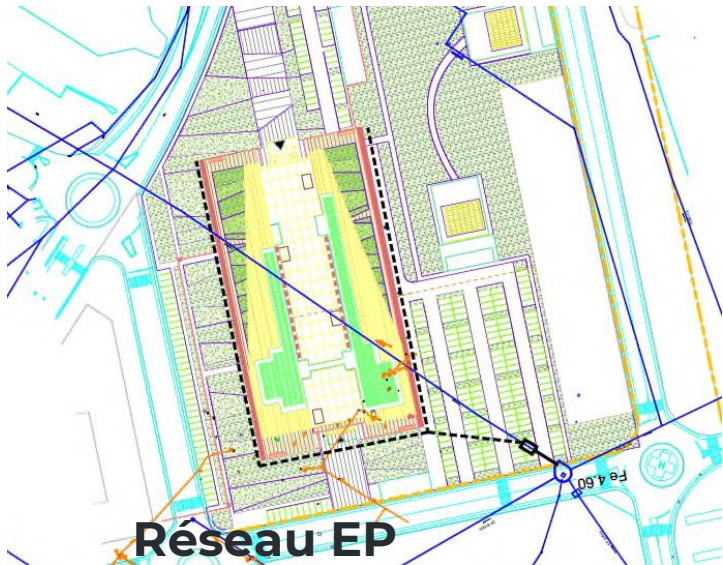
Panneaux solaires en toiture du BU  
+ Panneaux solaires / restaurants  
+ Ombrière photovoltaïque sur une partie des parcs de stationnement (+130 kWc)

= 728 MWh annuel





# • 6 – Raccordement aux réseaux du site



Etude Artelia disponible





# • 7 – Protection Incendie

Etude d'ingénierie en désenfumage (simulation en désenfumage)

Conformité technique incendie en cours d'analyse par le Bureau de Contrôle





## • **8 – Gestion des terres polluées & déchets issus des démolitions**

BSDA sous Track déchets

**EQRS en cours d'établissement par FONDASOL (pour fin juillet 2023)**

## • **9 – Synthèse**

Cf Notice architecturale en Annexe