

PC4. Notice décrivant le terrain et présentant le projet
[Art. R. 431-8 du code de l'urbanisme]

Affaire : Extension de la Z. A. « Piquerouge » à Gaillac (81)

Maître d'ouvrage : SCI « B C L P » – Siret : 483 714 291 00018 – M. Sylvain LACLAU -
Route de Graulhet - 81600 BRENS

Préambule :

Le projet consiste à réaliser une extension de la Z. A. de PIQUEROUGE à GAILLAC.
Construction d'un bâtiment de 9 570 m² divisés en 5 cellules « coque vide », classées toutes en type M (Magasin) :

Cellule	Type d'ERP et Catégorie (Établissements recevant du Public)
K1-K2-K4	M – 3 ^e
K3	M – 2 ^e
J1	M – 5 ^e

Chaque aménageur de cellule devra réaliser son propre dossier DAT et le déposer en Mairie pour instruction.

Le Maître d'ouvrage déclare que son projet n'est pas concerné par la réglementation des ICPE (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement).

1. Présentation de l'état initial du terrain et de ses abords indiquant, s'il y en a, les constructions, la végétation et les éléments paysagers existants.

L'assiette foncière fait partie de la Commune de Gaillac (81600) dans le département du Tarn. Elle est composée des parcelles ; section 000 NO et numéro 143, 146 à 151, 154, 156, 157, 298, 312, 313, 315 à 318, 321, 322, 328, 329, 337 à 350, 357, 358. **Ces parcelles constituant une unité foncière de 64 988 m².**

Sur l'assiette foncière (parcelle n° 358), une demande de permis de construire valant division (**PC 081 099 22 T 0040**) a été autorisée le 27/07/2022.

Les dispositions de ce permis de construire sont intégrées dans le statut de la zone commerciale existante.

Topographie : le terrain est en grande partie plat.

Végétations : La grande majorité des arbres à haute tige existants se trouvent sur les parcelles 358 et 312, et en tête des stationnements actuels. La surface d'espace vert libre est de **26 600,87 m² (40,93 % de l'unité foncière).**

Éléments paysagers et Constructions :

<i>Sur la limite</i>	<i>Description de la présence d'élément</i>
<i>Nord-Ouest</i>	Présence d'une voie ferrée le long de la limite masquée par de la végétation. <u>Dans l'emprise de la zone d'activité :</u> Une grande friche avec la présence d'arbres de moyenne consistance.
<i>Nord-Est</i>	Ensemble d'habitations individuelles. <u>Dans l'emprise de la zone d'activité :</u> Magasins « DISTRICENTER », « CHAUSSEA », « MORE » et BASIC FIT »
<i>Sud-Est</i>	Bordé par la Route de Surs et d'un ensemble de magasins et bureaux. <u>Dans l'emprise de la zone d'activité :</u> ensemble de commerces constituant la ZA de Piquerouge.
<i>Sud-Ouest</i>	Bordée par la R. D. 999 (portion inscrite dans la circonscription de l'agglomération) <u>Dans l'emprise de la zone d'activité :</u> création d'un Centre de Dialyse à la suite du Permis en cours d'instruction. Présence d'un restaurant « 8 DE PIQUE », deux ensembles de bâtiment accueillent des professions médicales, ainsi que deux commerces, une ongleserie et un coiffeur.

2. Présentation du projet, répondant aux six questions suivantes :**• Quel aménagement est prévu pour le terrain ?**

Végétation actuelle : Afin de permettre la réalisation de l'opération, certains arbres seront abattus. Ils seront remplacés dans le cadre des aménagements paysagers du projet par des essences similaires (chênes, frênes...)

Voiries et piétons : L'extension de la ZA se fera dans la continuité des éléments existants, et la circulation des véhicules, vélos et piétons sera dans le prolongement des existants.

Nature des revêtements des voiries :

<i>Voiries</i>	<i>Enrobé à chaud</i>
<i>Stationnement</i>	Dalle perméable remplie de gravillon
<i>Piétons</i>	Béton balayé, Béton désactivé et sur les circulations hors pied de façades en castine naturelle 0/10 compactée (carrière Brens)

Réseaux et demandes particulières pour les concessionnaires :

Nous prévoyons la reprise et l'extension jusqu'à notre programme et pour chaque cellule. L'ensemble se fera en réseaux enterrés.

- **Adduction d'eau potable :** Chambre de comptage en sol sur le trottoir ou dans un espace vert raccordée sur antenne AEP existante.
- **Moyen de lutte contre le feu :** mise en place d'un poteau incendie à proximité, car les existants se trouvent à plus de 200 m de distance du nouveau bâtiment.

- **Réseaux de communication** : fourniture classique + fibre optique. Raccordement sur réseau existant.
- **Électricité** : Nous aurons la nécessité d'une puissance pour chaque cellule de 60 KVA (x 5). Les futurs locataires devront faire une demande d'ajustement suivant leurs besoins lors du dépôt de leur DAT.
- **Eaux usées** : raccordement sur les existants, regard en béton et conduite Ø 200 en PVC mini.
- **Eaux pluviales** : voir note hydraulique en pièce annexée à la PC4 l'extension de la Z. A. de PIQUEROUGE (Note de gestion des eaux pluviales du projet d'extension de la ZA de Piquerouge à Gaillac 81600)

Sur le réseau, il sera mis en place :

- Une cuve de rétention de 50 m3,
- Des noues périphériques, situées dans les espaces verts autour du bâtiment et au sein des parcs de stationnement
- Des tranchées de stockage enterrées,
- Des ouvrages de régulation avec un débit de fuite (suivant l'étude).
 - Le volume utile de rétention sera de 663 m3
- **Éclairage des parcs de stationnement et cheminements** : réalisé dans le prolongement de l'éclairage existant en fonction d'une étude d'éclairement pour répondre à la norme d'accessibilité (20 lux moyens). Les mâts d'éclairage seront dans la même gamme que l'actuelle et de même couleur.

Modification des stationnements sur l'existant :

Nous prévoyons d'effectuer un certain nombre de travaux (Voir PC02). :

- Agrandissement de la voie de circulation devant le bâtiment D, passant d'un simple sens à un double sens. Et cela supprime 20 places de stationnement.
- Remplacement d'une partie de l'enrobé des stationnements devant les bâtiments A, B, C, D, E et F par de l'evergreen avec gravillon.
- Pré-équipement de certaines places pour les véhicules électriques.

• Comment sont prévus l'implantation, l'organisation, la composition et le volume des constructions nouvelles, notamment par rapport aux constructions ou paysages avoisinants ?

Implantation des constructions par rapport aux voiries et emprise publique : les constructions se situent à plus de 5 m des voies existantes.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : la distance la plus courte d'implantation et de **9,12 m/limite**. La hauteur de la construction au **faîtage étant 6,71 m/TN** et pour les **acrotères de 6,85 m/TN**.

Implantation en rapport aux constructions à proximité et existantes : Nous serons accolés au bâtiment existant D et à plus de 8 m du Bâtiment I.

Organisation, Composition, Volume de la construction : L'extension se fera dans la continuité du bâtiment D tout en respectant un parallélisme aux limites Nord-Est et Nord-Ouest. L'extension aura une forme de « L » dans ses grandes lignes.

L'aspect général du bâtiment sera dans le même esprit que le bâtiment D ; corps du bâtiment en bardage lisse en pose vertical et agrémenté pour chaque entrée par une arche de couleur plus foncée.

Rapport aux constructions ou paysages avoisinants : Il correspond au même aspect esthétique que son environnement de type industriel : ossature métallique, toiture en bac acier avec une étanchéité autoprotégée, façades en bardage acier laqué.

Panneaux photovoltaïques (Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021, Art L 1717-1 – § III.) : il est prévu la mise en place de panneaux photovoltaïques en couverture.

Surface des Panneaux environ **5 600 m²** (*Surface à plat*) = **58,90 % de la surface des toitures** (surface totale de toiture de l'extension 9 508,05 m²).

• Comment sont traités les constructions, clôtures, végétations ou aménagements situés en limite de terrain ?

Il est prévu de densifier en plantation d'arbres de haute tige le long des limites Nord-Est et Nord-Ouest, afin de mettre en place un véritable écran végétal entre la ZA et les avoisinants.

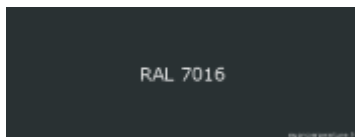
Nous réaliserons un merlon végétalisé en limite séparative donnant sur les ensembles d'habitation, comme stipulé au règlement sur une hauteur de 2,00 mètres.

• Qu'elles sont les matériaux et les couleurs des constructions ?

Façade : En bardage métallique en pose verticale de teinte gris foncé nacrée RAL 9023



Pour les arches des entrées et la couverture des arches en gris foncé (RAL 7016).



Acrotère : coiffe en acier galvanisé thermolaqué de couleur gris foncé (RAL 7016).

Menuiserie : Aluminium de couleur gris foncé (RAL 7016), vitrage clair,

Couverture : en bac acier revêtu d'une étanchéité auto protégée de teinte gris ardoise foncé à faible pente.



• Comment sont traités les espaces libres, notamment les plantations ?

Traitement des espaces libres : les espaces verts serontensemencés. Un grand chêne existant sur la partie sud de l'extension (voir ci-dessous) sera sacralisé à l'intérieur d'un espace vert central qui accueillera une aire de pique-nique.



Plantations :

15 arbres seront supprimés dans le cadre du projet d'extension de la ZA. Ils seront remplacés par des sujets de même essence (chêne pédonculé).

5 arbres existants seront maintenus et pris en compte dans l'aménagement du site.

Il sera planté 49 chênes pédonculés (limites NO et NE + espace vert central) et 35 érables champêtres (stationnement) pour un total de 84 arbres plantés.

Rapport de la surface des espaces verts : après aménagements les espaces verts représenteront une superficie de **10 718,18 m²**, ce qui représente **16,49 %** de l'unité foncière.

• Comment sont organisés et aménagés les accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement ?

L'accès au terrain : Réalisation d'accès à l'extension de la ZA par la continuité des voies existantes et création d'un bouclage de la circulation vers le bâtiment D.

Stationnement pour l'extension de la zone :

1. **Voitures :** Création 138 places de stationnement comprenant :

- 14 places familles,
- 5 places P.M.R. (dont 2 places P.M.R. équipées électriques),
- 119 places de stationnements classiques (dont 2 places équipées électriques et 24 places pré-équipées),

Sur l'ensemble de la zone :

Stationnement pour la totalité de la zone (avec l'extension) :

1. **Voitures :** Cela représente 690 places de stationnements comprenant :

- 22 places familles (dont 1 place pré-équipée électrique),
- 45 places P.M.R. (dont 2 places P.M.R. équipées et 11 en pré-équipées),
- 623 places de stationnements classiques (dont 138 places pré-équipées et 2 places équipées).

2. **Stationnement des deux roues :** 10 places pour les deux roues « Vélos » sont prévues sous un abri sécurisé à proximité de la circulation.

Fait à Castres, le 29 juillet 2022

S.A.R.L. Cabrol & Beauvois Architectes

SCI B C L P

M Sylvain LACLAU

CABROL & BEAUVOIS ARCHITECTES

41 BIS RUE AMIRAL GALIBER

81100 CASTRES

SIRET 752 434 829 000 12