

Le présent permis de construire a pour objet la construction d'une plateforme logistique industrielle comprenant des bureaux/locaux sociaux, des locaux techniques et un entrepôt logistique.  
Le terrain du projet se situe sur le parc d'activités industrielles et agro-industrielles "Portes du Tarn" à Saint-Sulpice-la-Pointe et Buzet-sur-Tarn, à proximité de l'A68.

## **1/ ETAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS**

### **1.1. Demandeur**

Terra 2 / 13, rue du Docteur Lancereaux / 75 008 PARIS

### **1.2. Le terrain**

Le projet est situé sur une unité foncière appartenant à la fois à la commune de Buzet sur Tarn (à l'Ouest), et celle de Saint-Sulpice-la-Pointe (à l'Est), au sein de la ZAC "Portes du Tarn".

Elle s'étend sur les parcelles D1, D2, et D3 en zone AUX1 dont la superficie est de 164 204 m<sup>2</sup>.

Il s'agit de terrains agricoles vierges de toute construction. La végétation présente sur le site est essentiellement arbustive avec quelques arbres à haute tige qui bordent les chemins de traverse.

La topographie du terrain est plane avec toutefois une légère pente descendante vers la pointe Nord Est du site.

#### Environnement proche :

- En limite Sud, la parcelle est bordée par la voie V05 qui est une voie mixte piétons/cycles la séparant des parcelles F1 à F3 à vocation d'activités industrielles également.
- En limite Est, par la Départementale D630
- Au Nord, par la voie V01
- Et enfin, à l'Ouest, par la voie V02

Chaque limite séparative est traitée par une trame verte et/ou une trame hydrolique permettant de gérer à la fois les eaux de la ZAC et celles du projet, et d'assurer une bonne insertion du bâtiment dans son environnement.

#### Environnement lointain :

- Le centre bourg de Saint Sulpice la Pointe et sa gare reliant Toulouse à Albi est situé à environ 3km au Nord Est de la parcelle.
- La Parcelle se situe à proximité du Domaine d'En Fargou
- Elle se trouve à 800m du Rond point de Gabor et de l'Autoroute à 68 Toulouse/Albi (sortie n°6)

### **1.3. Programme**

Le projet concerne la création d'un bâtiment logistique comprenant six cellules, deux plots de bureaux/locaux sociaux, un poste de garde ainsi que des locaux techniques associés à l'exploitation du bâtiment.

Ce programme comporte également des zones de stationnement pour véhicules légers et deux roues à proximité des plots de bureaux, ainsi que des quais de transbordement pour poids lourds en façade Nord et Sud. Il compte également des installations techniques nécessaires à son fonctionnement tel que le local chaufferie, TGBT, Transfo, Sprinkler, Locaux de charge, etc.

### **1.4 Surfaces**

Le projet totalise 69 703 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## **2/ INSERTION DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT**

### **2.1. Aménagement du terrain**

L'implantation du projet tient compte de la topographie du terrain naturel et limite au maximum les déblais/remblais tout en les équilibrant. Le niveau 0.00 du projet s'identifie à la côte +118.00 NGF.

La topographie sera légèrement modifiée : déblais principalement au Sud Ouest du site et remblais au Nord Est.

Les aménagements liés au projet sont:

- la réalisation d'une plate-forme pour accueillir le bâtiment
- la réalisation des stationnements VL et des aires d'attente PL liés au projet
- la création de noues de rétention d'eau du projet et de zones d'expansion de crues centanales
- les plantations décrites plus loin (cf. Notice paysage)

### **2.2. Implantation / Organisation / Composition**

Le bâtiment faisant l'objet de la présente demande de Permis de Construire est implanté selon un axe Nord-Sud.

L'accès PL se fait au Nord de la parcelle (entrée et sortie), depuis la voie V01 et empruntent une voirie distincte faisant le tour du bâtiment pour rejoindre les cours de services et les quais de transbordement de part et d'autre (au Nord et au Sud).

L'accès VL se fait :

- au Nord du site, depuis la voie V01 parallèle à l'Autoroute et Perpendiculaire à la Départementale D630 qui dessert un ensemble de stationnements plantés dédiés à un plot de bureaux/locaux sociaux en R+2
- à l'Ouest du site, depuis la voie V02 perpendiculaire à l'Autoroute et Parallèle à la Départementale D630 qui dessert un second ensemble de stationnements plantés dédiés à un plot de bureaux/locaux sociaux en R+1.

Les cycles peuvent emprunter les mêmes entrées grâce à un portillon d'accès et stationner leur deux-roues sous des abris vélos situés à proximité des différents parkings VL puis emprunter les cheminements piétons qui les conduisent jusqu'au bâtiment.

Le bâtiment a été étudié afin de répondre à une large demande d'utilisation non connue à ce jour. Il est utilisable par une entreprise unique ou divisible en 5 lots de taille variable rassemblés dans un volume unique.

Le terrain offre la possibilité d'implanter un très grand bâtiment et cette qualité est totalement exploitée.

L'architecture proposée met en valeur les différentes fonctions du bâtiment à savoir des entrepôts logistiques et des bureaux/locaux sociaux.

- La partie stockage étant particulièrement importante, nous avons pris le parti de valoriser cette masse en implantant des volumes RDC (locaux de charges) et R+1/R+2 (Bureaux) sur l'une des façades les plus visibles : la façade Nord donnant sur la voie ferrée et la voie V01 correspondant à la voie de desserte principale de la parcelle.

Ce bâtiment principal se compose d'un bardage métallique type OCEANE et un bardage plan teinte gris beige RAL 7006 qui se fond dans le paysage et dont l'intérieur est éclairé par des bandeaux filants en polycarbonate qui s'interrompent à l'intersection avec les plots de bureaux et les locaux de charge

Une façade monumentale se compose à l'Est du bâtiment, correspondant à la façade vue depuis la Route Départementale D360.

Des lames verticales dont l'orientation varient se déclinent dans plusieurs teintes chaudes et naturelles similaires à celle qu'on retrouve dans la région et viennent rythmer le bâtiment. Cet façade cinétique et rythmée fait écho aux passages des usagers qui longent les voies qui le borde, donnant l'illusion d'un bâtiment animé en contraste avec la fonction première de ce programme de stockage.

- Les entités regroupant bureaux/locaux sociaux reprennent ce traitement sur leur façade Est et Ouest. Les lames orientées (ailettes) de manière différente servent alors de brise soleil efficace.

Les façades Nord et Sud de ces plots sont traitées en bardage métallique plan de teinte claire alternant vitrages et panneaux pleins toute hauteur permettant de dynamiser ces émergences tout en apportant la lumière nécessaire à un confort de travail.

- Les locaux de charges ne nécessitant pas d'apport lumineux spécifique quant à eux ont une façade Nord opaque traitée en bardage plan teinte claire également. Leur pignon Est et Ouest sont traités en bardage plan pose verticale teinte noir foncé RAL 9005.

Ces deux langages architecturaux créent une réelle identité au projet tout en assurant une lecture simple et cohérente de l'ensemble.



TERRA

C.P.M.

DATE 14/11/2017 | ÉCH | ZAC "Les Portes du Tarn" - Demande de Permis de Construire 81370 - Saint-Sulpice-la-Pointe / 31660 Buzet-sur-Tarn 11719

PC 4 Notice de présentation



## 2.3 Traitement des constructions/clôtures/végétations situés en limite de terrain (voir notice paysage ci-après)

### Le site aujourd'hui

A l'échelle du grand paysage, les parcelles du parc d'activités sont rattachées aux unités paysagères du « Frontonnais » pour Buzet-sur-Tarn et de la « Vallée du Tarn » pour Saint-Sulpice-La Pointe (cf. les Atlas de paysage respectifs des deux départements).

De faible déclivité, de l'ordre de 5 mm / m, du sud-ouest vers le nord-est, la parcelle faisant l'objet du permis de construire est bordée :

- au nord par une voie de desserte des parcelles d'activités (v 01),
- à l'est par la route départementale qui permet de joindre le bourg de Saint-Sulpice-la-Pointe à l'autoroute du Pastel, pour constituer une nouvelle entrée à l'ouest de la ville,
- à l'ouest par une autre voie de desserte du parc d'activités (v 02),
- au sud par une liaison mixte piétonne et cyclable.

Concernant la végétation du site, les champs sont actuellement cultivés et quelques rideaux d'arbres bordent les chemins de traverse.

### Le parti d'aménagement paysager

Le projet s'appuie sur plusieurs objectifs complémentaires les uns des autres :

- constituer un écrin végétal destiné à valoriser la perception du bâtiment depuis les voies périphériques,
- créer un cadre agréable pour les utilisateurs du site par une alternance d'ambiances paysagères ouvertes et fermées, conservant des surfaces ensoleillées et constituant de nouveaux ombrages,
- former des continuités écologiques à la périphérie du bâtiment en variant les typologies végétales, qu'elles soient arborées, arbustives, herbacées, hygrophiles, mésophiles ou bien mésohygrophiles,
- implanter une végétation adaptée aux conditions climatiques et demandant une maintenance réduite.

Pour y parvenir, plusieurs modes de plantation ont été retenus :

- **les bosquets** constituant les masques visuels denses, pour cadrer des vues, constituer des alignements de façades parallèles aux voies périphériques, atténuer la présence des cours camions, des aires de stationnement et des stockages,
- **les haies bocagères orientées est-ouest**, atténuant la vision sur les cours camions, tout en constituant des liaisons vertes utiles pour l'avifaune et l'entomofaune,
- **les noues végétalisées et le grand bassin de rétention** ; destinés à infiltrer les eaux pluviales, ils permettent également de filtrer les vues vers le bâtiment à travers « le paysage de l'eau » recherché pour la ZAC ; le grand bassin de recueil des pluies centennales étant faiblement pentu pour s'inscrire dans le prolongement des espaces contigus,
- **la végétalisation des bassins étanches** et l'accompagnement de celui à l'est de la parcelle, par une charmille taillée pour en atténuer la géométrie résultant des contraintes techniques,
- **la pinède** mettant en scène notamment la façade est du bâtiment,
- **les plantations du parking VL** formant des ombrages tant pour les piétons que pour les automobiles en stationnement,
- **les transversales fleuries**, plantations ponctuelles pour l'agrément,
- **les engazonnements**.

## 2.4 Les matériaux et les couleurs (voir fiche matériaux)

Les façades se composent des matériaux suivants:

### bâtiment de stockage :

- Longrine béton armé
- Bardage métallique type OCEANE posé horizontalement, teinte gris beige RAL 7006
- Bardage métallique plan posé horizontalement, teinte gris beige RAL 7006
- Bandeaux filants en polycarbonate et menuiseries aluminium sur les façades Nord et Sud
- Paroi bardage métallique teinte claire en arrière plan à l'Est et ailettes métal laqué teintes colorées (cf. fiche matériaux)
- Serrureries métal laqué gris terre d'ombre RAL 7022
- Toiture isolée étanchée

### bureaux/locaux sociaux :

- Bardage métallique plan teinte claire au Nord rythmé par des vitrages verticaux, menuiserie noir foncé RAL 9005
- Entrée des bureaux R+2 au Nord marquée par des chambranles
- Façade Est et Ouest des bureaux en bardage métallique plan teinte noir foncé RAL 9005 et bandeaux vitrés menuiserie métal laqué teinte noir foncé RAL 9005.
- Ailettes verticales colorées teinte chaude à l'Est et à l'Ouest. RAL 2000, 2001, 1034, 3012, 1001
- Serrureries métal laqué gris terre d'ombre RAL 7022
- Toiture isolée étanchée

### Locaux de charge / Locaux techniques :

- Bardage métallique plan teinte claire au Nord
- Bardage métallique plan teinte noir foncé RAL 9005 à l'Est et à l'Ouest
- Toiture incombustible (Locaux de charge)
- Toiture béton étanchéité gravillonnée (Local technique)

### Local et cuves Sprinkler :

- Parois local bardage métallique plan teinte gris beige RAL 7006
- Façade visible bardage métal perforé type OCEANE teinte gris beige RAL 7006
- Cuves acier galvanisé
- Toiture béton étanchéité gravillonnée (Local sprinkler)

### Clôtures du site et des stationnements :

- Treillis soudé maille rectangulaire (5x10cm)ep. 4mm en acier laqué à fil vertical et horizontal. Hauteur = 2m conformément aux prescriptions maximum de la ZAC, teinte gris sombre (cf Cahier des charges lot INDUSTRIEL-Mutabilis)

Suivant l'évolution de la réglementation sur les installations de production d'électricité utilisant l'énergie radiative du soleil et le résultat des Appels d'Offres de l'Etat sur les Centrales Photovoltaïques lauréates, ce bâtiment pourra être équipé de panneaux photovoltaïques en toiture.

## 2.5 Traitement des espaces libres

Voir notice paysage ci-après

## 2.6 Organisation et aménagement des accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement

L'accès PL se fait au Nord de la parcelle (entrée et sortie), depuis la voie V01 et empruntent une voirie distincte faisant le tour du bâtiment pour rejoindre les cours de services et les quais de transbordement de part et d'autre (au Nord et au Sud).

L'accès VL se fait :

- au Nord du site, depuis la voie V01 parallèle à l'Autoroute et Perpendiculaire à la Département D630 qui dessert un ensemble de 240 places de stationnement. Un parking arboré dédié à un plot de bureaux/locaux sociaux en R+2 de 1500 m<sup>2</sup> environ.
- à l'Ouest du site, depuis la voie V02 perpendiculaire à l'Autoroute et Parallèle à la Départementale D630 qui dessert un second ensemble de stationnements plantés (62 places) dédié à un plot de bureaux/locaux sociaux en R+1 de 1000 m<sup>2</sup> environ.

## 2.7 Gestion des eaux pluviales

Voir le document "Note de calcul pour le dimensionnement des eaux pluviales" en annexe

DATE 14/11/2017 | ÉCH

ZAC "Les Portes du Tarn" - Demande de Permis de Construire  
81370 - Saint-Sulpice-la-Pointe / 31660 Buzet-sur-Tarn

11719



TERRA

c.p.m.

PC 4 Notice de présentation

