

**SAINT SULPICE
ZAC DES PORTES DU TARN**

LOTD- PROJET-JMG/ARCHIGROUP
ETUDE D'IMPACT
NOTE D'INSERTION PAYSAGÈRE

24/10/2017



NOTE D'INSERTION PAYSAGERE

● INTRODUCTION : RAPPEL DES ENJEUX DU PROJET URBAIN DE LA ZAC DES PORTES DU TARN :

La ZAC des « Portes du Tarn » comprend 198 hectares environ principalement situés entre l'autoroute du Pastel (A68) et la route départementale RD988/888. Le site, proche de la gare de Saint-Sulpice et de son centre-ville, est traversé par les voies ferrées reliant Toulouse à Albi. Cette situation privilégiée à l'échelle des départements du Tarn et de la Haute-Garonne permet d'envisager un développement conséquent de cette partie de territoire situé dans la vallée du Tarn.

La conception de la ZAC des Portes du Tarn propose de remplir les objectifs suivants:

- 1/ Contextualiser le projet en préservant et prolongeant les structures paysagères existantes
- 2/ Préparer l'avenir en pensant une forme urbaine mutable et des gabarits d'espaces publics généreux permettant à terme d'accompagner au mieux l'évolution du quartier.
- 3/ Proposer une trame hydraulique très ambitieuse aussi bien dans les espaces privés, que publics.
- 4/ Créer une identité paysagère continue et déployer un arsenal végétal plurispécifique et qualitatif.
- 5/ Proposer une trame urbaine qui prolonge au maximum les voies existantes et qui prend en compte l'ensemble des mobilités.
- 6/ Travailler sur les rapports minéralisation/végétalisation des sols et penser leur qualité.

La ZAC s'inscrit dans un ensemble de polarités existantes à l'échelle du territoire et vient lier et renforcer ce réseau en termes d'activité économique (industrielle, tertiaire et bureaux), de services, de commerces, de loisirs, de tourisme, d'agriculture et de nature.

Le projet de pôle logistique situé sur les parcelles D1-D3, offre une façade de qualité sur la Départementale D04. Les rapports aux espaces publics et les limites de la parcelle sont traitées par des aménagements paysagers de qualité dans la continuité des aménagements de la ZAC.

Le cahier des prescriptions a été très bien compris et pris en compte par les architectes, ce qui nous paraît être prometteur pour la bonne intégration de ce projet de pôle logistique au sein de la ZAC des Portes du Tarn.

● IMPLANTATION DU BATI / OCCUPATION DE LA PARCELLE :

Un pôle logistique est un programme contraignant pour les questions de gestion des arrivées et sorties des poids lourds, les locaux de charge, les hauteurs...

Le projet proposé par Archigroup se veut compact et efficace.

=> Occupation Emprise au sol : 0.42.

=> Espaces perméables : 24% de la parcelle est plantée dont un parking largement végétalisé et des cheminements piétons en stabilisé.

=> Les retraits avec les limites parcellaires sont respectés (10 m avec limites espaces publics).

- Le bâtiment occupe une position centrale sur la parcelle.
- Il s'aligne à l'axe principal de la ZAC des portes du Tarn, la route départementale D04, tout en respectant les retraits imposés au PLU. Le front Est est également tenu par une bande paysagère qui accompagne la RD.
- Côté V01 : la limite et rapport avec la rue est tenue par une noue de surverse paysagère.
- Dans l'angle sur P02 : le bassin largement planté crée une continuité avec les aménagements paysagers des espaces publics de la ZAC.

● ACCES :

- Le projet prévoit une différenciation entre les entrées poids lourds et les entrées véhicules légers et modes doux :

=> Sur V01 : 1 entrée et 1 sortie PL + 1 entrée/sortie VL et modes doux

=> Sur V02 : 1 entrée/sortie VL et modes doux différenciée pour les bureaux

- Les modes doux sont pensés à l'échelle de la parcelle avec des cheminements piétons et des entrées prévues en continuité avec les espaces publics.

● NIVELLEMENT :

- L'implantation du bâtiment est prévue à la cote théorique de +118.00 NGF qui correspond à une cote moyenne de la topographie existante et des espaces publics et évite ainsi trop de mouvements de terres.
- L'écoulement des eaux se fait naturellement vers le Nord/Est de la parcelle (vers la noue V01).
- Le nivellement des accès à la parcelle suit la logique du nivellement des espaces publics.
- Une attention particulière est demandée sur le nivellement des limites parcellaires pour assurer des rapports de qualité, des continuités et des contacts actifs entre les espaces privés et les trottoirs et cheminements des voiries publiques.

● LA GESTION DES EAUX PAYSAGERE :

- Différentes noues sont prévues sur la parcelle, assurant une rétention et traitement trentennale des eaux pluviales sur la parcelle avant le rejet vers les noues des espaces publics qui gèrent l'hydraulique de l'ensemble de la ZAC.
- Le projet prévoit des zones d'expansions qui permettent de gérer les crues centennales, conformément au dossier loi sur l'eau de la ZAC.
- Les noues paysagères de la parcelle assurent une continuité en cohérence avec les typologies des noues de la ZAC et les essences de plantation des noues des espaces publics.

● VOLUMETRIE ET FAÇADES :

- Les différents programmes stockage/technique/bureaux sont différenciés de manière à créer des jeux dans les volumes et animer les façades : variation entre bardage métallique gris clair et foncé, verre émaillé de couleur, façade vitrées sur locaux sociaux...

- La façade Est sur D04 : Une attention particulière est proposée sur la façade attenante à la départementale mettant en valeur la façade vue depuis l'axe majeur de la ZAC : dégradé de couleurs qui animent et rythment la façade.
- Rappel Cahier des Charges : Les éléments techniques et édifices sont occultés

● **TRAITEMENT DES LIMITES :**

- Clôtures :
Le projet propose une clôture en treillis soudé maille rectangulaire de 2m de haut. La couleur sera identique au gris anthracite des mobiliers des espaces publics.
Rappel Cahier des Charges : une attention particulière sera faite sur la mise en œuvre des clôtures : pas de redans, pas de décrochés, pas de fondation apparente.
- Muret technique et portails accès :
Les murets technique intègrent les boîtes aux lettres, et compteurs électriques assurant une intégration des ses éléments de manière discrète.

● **PROJET PAYSAGE :**

- Le projet proposé est en cohérence et en continuité avec les espaces paysagers publics de la ZAC.
 - 24% de la parcelle est plantée
 - Le projet prévoit 615 arbres pour un terrain de 16 ha
 - Les chemins piétons sont prévus en stabilisé
- Des espaces sont différenciés en fonction des usages et des ambiances végétales variées sont prévues : bosquets, haies bocagères, noues végétalisées, Pinède, parking planté... En jouant sur des continuités en strates hautes et basses...
- Essences choisies (Voir essences sur note paysagère) : Essences rustiques, qui s'adaptent au climat sec du Tarn, facilité d'entretien et de leur durabilité, espèces résistantes en milieu ouvert et capables de retenir les terres et d'absorber les eaux de pluie sur place pour favoriser l'infiltration.
- La mise en œuvre permet une pérennité aux plantations : Fosses de plantation mini de 3m³. apport en compost ou fumier, paillage prévu.

● **STATIONNEMENT :**

- Le projet prévoit le nombre de places imposé au cahier des charges et accorde une importance aux voitures électriques et aux deux roues :
 - BUREAUX/ LOCAUX SOCIAUX A (2543m² SDP) 302 places > 1 pl./ 120 m² SDP
 - 7 places PMR > 1pl./50
 - 61 places voitures électriques > 20 %
 - DEUX ROUES : 76 emplacements soit 135 m²