

PC4. Notice décrivant le terrain et présentant le projet

[Art. R. 431-8 du code de l'urbanisme]

Affaire : Construction d'un bâtiment contenant 2 cellules sur la Zone du SIALA à Castres

Maître d'ouvrage : SCI SIALA - Siret : 879 948 875 00015 – M. Sylvain LACLAU et M Frederic MAUREL – 146 RTE DE GRAULHET – 81600 BRENS

Préambule :

Le projet consiste à réaliser d'un bâtiment accueillant deux cellules qui seront considérées en « coque vide » comme ERP et classées suivant le tableau :

Cellule	Type d'ERP et Catégorie (Établissements recevant du Public)
Cellule 01	M – 2 ^e
Cellule 02	X – 4 ^e

Chaque futur exploitant de cellule devra réaliser son propre dossier DAT et le déposer en Mairie.

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 Castres (81 100) dans le département du Tarn. Elle est composée des parcelles ; section 000 NO et numéros 147, 148, 151, 155 et 156, et **constituant une unité foncière de 19 295 m².**

Topographie : Le terrain présente une légère pente du SUD-OUEST vers le parking de GIFI (NORD-EST).

Végétations : état actuel en friche avec la présence d'arbuste.

Environnement : elle se situe dans la Zone d'activité du « Siala » qui est une zone commerciale en expansion.

Présentation du projet, répondant aux six questions suivantes :

• Quel aménagement est prévu pour le terrain ?

Terrassement et Végétation : Afin de permettre la réalisation de l'opération, nous devons réaliser un terrassement et un nivellement général, ainsi que les déplacements de certains ouvrages existants (la station toutes eaux, etc.), ainsi que l'abattage d'arbuste et autres végétaux.

Voiries et piétonniers : prolongation des circulations existantes.

Afin d'avoir une circulation fluide et aisée, nous prévoyons une largeur des voiries de 5,00 m au minimum et en double sens.

Nature des revêtements des voiries :

<i>Voies</i>	<i>Enrobé à chaud</i>
<i>Stationnement</i>	Dalle perméable remplie de gravillon
<i>Piétonniers</i>	Béton balayé et désactivé

Réseaux et demandes particulières pour les concessionnaires :

Reprise des réseaux qui sont en attente en bordure de parcelle :

- **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** : ils sont existants, pas de travaux sur cette partie.
- **Réseaux de communication** : fourniture classique + fibre optique, raccordement sur réseau existant.
- **Électricité** : Nous aurons besoin d'une puissance pour chaque cellule de 60 KVA (x 2). 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** : nous prévoyons que les eaux de pluie puissent être collectées par des noues végétalisées en tête des places de stationnement. Le tout sera relié en canalisations PVC ou autre, et se rejette dans le bassin de rétention existant qui a été étudié pour l'ensemble de la zone (aval par les Services de la ville de Castres : M. TERRAZZONI).
- **Éclairage des parcs de stationnement et cheminements** : nous réaliserons un éclairage en fonction d'une étude d'éclairement en réponse à la norme d'accessibilité (20 lux moyens), ainsi qu'aux nouvelles dispositions de durée d'éclairement sur horloge. Les mâts d'éclairage seront dans la même gamme que l'actuelle et de même couleur.

• 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 : la construction se situe à plus de 4 m des voies existantes.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : la distance la plus courte d'implantation est de 4,03 m/limite de l'unité. La hauteur de la construction à l'acrotère étant 8,00 m/TN au plus hauts et une hauteur au faîtage inférieure à 11,50 m (7,20 m/sol finit intérieur).

Implantation en rapport aux constructions à proximité et existantes : Nous avons un bâtiment au plus proche à 8,57 m.

Organisation, Composition, Volume de la construction : Volume simple en parallélépipède s'élevant sur une hauteur maxi à l'acrotère de 8,00 m / TN. Les acrotères cacheront une couverture à deux versants, sur laquelle elle sera mise en place de panneaux photovoltaïques.

Afin de bien marquer et localiser les entrées de chaque cellule, nous avons pensé à la création d'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 en couverture.

Surface des Panneaux environ 1 905,05 m² (Surface à plat) = 59,42 % de la surface des toitures (surface totale de la toiture : 3 206,22 m²).

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

Il n'est pas prévu d'aménagement sur les limites de l'unité foncière, elles resteront libres.

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

Façade : En bardage métallique en pose verticale de teinte gris foncé nacré 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 ?

Plantations : Il sera planté **22 chênes pédonculés** dans l'espace de la prairie fleurie et en limite de la poche de stationnement (côté SUD) et **46 érables champêtres** (stationnement) pour un **total de 68 arbres plantés**.

Traitement des espaces libres : pour les espaces libres autour des places de stationnement, elles seront enherbées.

L'espace libre sur le côté SUD de la parcelle ;

- Nous le traiterons en prairie fleurie par une semence de jachère multicolore sur une superficie de **8 400,71 m² (43,54 % de l'unité)**.
- Plantation d'arbres d'essence de chênes pédonculés
- Mise en place de tas de pierre, de tas de bois et deux ensembles de ruches à insectes.

Rapport de la surface des espaces verts : après aménagements les espaces verts représenteront une superficie de **10 665,53 m²**, ce qui représente **55,28 %** de l'unité foncière.

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

L'accès au terrain : se faisant depuis la voirie mise en attente proche du parking de « GIFL » et reprise de la voirie à l'arrière du GIFL.

Stationnement pour voitures : Création de 103 places de stationnement comprenant ;

- 7 places familles (dont une place équipée et 6 pré-équipées),
- 3 places P.M.R. (dont [inclus 2 places équipées et une pré-équipée),
- 93 places de stationnements classiques [dont 2 places équipées et 10 pré-équipées).

1. 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 15 septembre 2022

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

SCI SIALA

M. Frédéric MAUREL

CABROL & BEAUVOIS ARCHITECTES

41 BIS RUE AMIRAL GALIBER

81100 CASTRES

SIRET 752 434 829 000 12