



Département du Tarn et Garonne Commune de **SAINT-ETIENNE-DE-TULMONT (82)** Lieudit " Brugues-Nord "

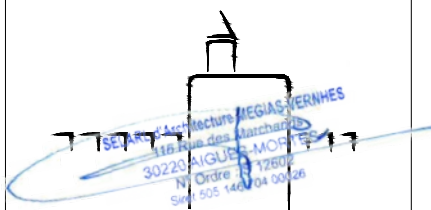
RÉALISATION D'UN PARC LOGISTIQUE

DEMANDEUR

SAS Olivier DUBOIS
12 Rue Paule RAYMONDIS

31200 TOULOUSE

ARCHITECTE



**SELARL D'ARCHITECTURE
MEGIAS - VERNHES**
116 rue des marchands, 30220 AIGUES-MORTES
Tél. : 04 66 53 67 87 - Fax : 04 66 53 61 07
contact@megiasarchi.fr - www.megiasarchi.fr

BET VRD - HYDRAULIQUE



Études - Ingénierie - Maîtrise d'oeuvre

109 route de Lespinet
Bât B 31130 TOULOUSE
Tél: 04 34 25 69 48
E_Mail: seiri31@seiri.fr

DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

IND.	MODIFICATIONS	DATE
A	Pièce Complémentaire	15 / 10 / 2025

SITUATION	CODE PROJET	INTITULE PLAN			
ADRESSE Brugues Nord	23 79	Notice décrivant le terrain et présentant le projet			
Parcelles : section AE 13, 14, 73, 123, 143 et 145	PHASE	N° PLAN	ECHELLE	INDICE	DATE
Superficie indicative : 128 290 m ²	PC	PC 4		A	17/06/25

REALISATION D'UN PARC LOGISTIQUE – SAINT-ETIENNE-DE-TULMONT

Opération : Réalisation d'un PARC LOGISTIQUE

Demandeur : SAS Olivier DUBOIS – 12 rue Paule RAYMONDIS – 31 200 TOULOUSE

Architecte : SELARL d'Architecture MEGIAS-VERNHES – 30 220 AIGUES-MORTES

Présentation de l'état initial du terrain et ses abords

Le terrain est situé sur la Commune de Saint-Etienne-de-Tulmont. Le projet faisant l'objet de la présente demande permis de construire se développe dans la continuité de la Zone Artisanale des Brugues, au carrefour des routes départementales D115 et D66.

Le site, d'une superficie de 128 290 m², est implanté sur plusieurs parcelles de la section AE ; à savoir : n°13, 14, 73, 123, 143 et 145. Il se trouve sur les zones 1AUXa, 1AUXb, 1AUXc (à vocation d'activités dans la continuité de la ZA des Brugues), ainsi qu'en zone UX (à vocation d'activités également) du PLU.

Le site, de forme triangulaire, est délimité :

- Au Sud-Est : par la Zone Artisanale des Brugues (accès principaux au projet) et par la RD115,
- A l'Ouest : par la RD66 (accès secondaire),
- Et au Nord-Est : par le ruisseau de Laujole, espace naturel (ripisylve) qui sera préservé et valorisé dans le cadre de la présente opération.

Actuellement vierge de toutes constructions, le terrain ne nécessitera aucune démolition. Des éléments paysagers notables et identifiés, par une précédente étude, seront conservés et valorisés (par exemple : bosquets, arbres, zones humides, ripisylve du ruisseau, ...).

L'altimétrie générale du terrain, ainsi que sa morphologie relativement plate, permettra l'affectation des constructions et le développement du projet, tout en respectant l'ensemble des règles d'urbanisme en vigueur.

Aménagement du terrain et implantation du projet par rapport au paysage avoisinant

L'activité du présent projet consiste en la réalisation d'un parc logistique automobile : stockage, reconditionnement et révision de véhicules ; soumis uniquement à la réglementation du Code du Travail (ni ERP, ni ICPE).

L'architecture est fondée sur des formes simples sans excroissance ni retrait disgracieux en parfaite adéquation avec les bâtiments environnements.

L'opération est composée de 5 constructions, d'aires logistiques et d'ombrières photovoltaïques ; à savoir :

- Constructions :
 - Bâtiment 1 – Atelier de nettoyage & photos, Bureaux et Locaux sociaux (en simple RDC pour la zone atelier et sur 2 niveaux pour la zone administrative, avec une hauteur constante à l'acrotère de 6m80). Un espace commun extérieur (terrasse) est associé aux locaux sociaux.
 - Bâtiment 2 – Atelier de reconditionnement mécanique & carrosserie (en simple RDC, hauteur acrotère de 6m80 également).
 - Bâtiment 3 – Atelier activités diverses (en simple RDC, hauteur acrotère 6m80)
 - Poste de garde – Accueil et contrôle à l'entrée du site (en simple RDC surélevé, hauteur acrotère 3m60).
 - Station de lavage comprenant 2 pistes HP et 1 rouleau (hauteur auvent de protection 4m30).
- Aires logistiques développant 4 298 emplacements dont 3 747 destinés aux véhicules légers et 551 aux véhicules utilitaires ; dont 400 équipés de bornes de recharges électriques de 3,7 kW chacune.
- Et d'ombrières photovoltaïques recouvrant la quasi-totalité des emplacements (hauteur variable selon les typologies simple ou double d'ombrières, avec une hauteur maximale de 5m60).

La recherche de fonctionnalité et les demandes programmatiques sont parfaitement respectées dans le présent projet.

La morphologie du terrain, caractérisée par un profil peu marqué, avec une pente générale Sud-Est vers Nord-Ouest, sera respectée. Le projet d'ensemble – voiries, bâtiments et ombrières – s'adapte à la topographie existante, ne la remanie pas et ne la dénature aucunement.

Matériaux et couleurs des constructions

L'ensemble des bâtiments du projet est traité de manière homogène et conformes à la réglementation en vigueur.

Les bâtiments principaux, ainsi que les annexes, sont constitués de dallages et de planchers béton, d'une charpente métallique et d'un bardage métallique, de teinte gris clair RAL 7035, en pose verticale.

De même, le rythme des ouvertures marque les fonctions et les usages. Les portes sectionnelles d'accès aux espaces techniques, largement vitrées, répondent aux menuiseries horizontales en bande des espaces administratifs (bureaux et locaux sociaux). L'ensemble des menuiseries extérieures, ainsi que les portes sectionnelles, seront de teinte gris foncé RAL 7016. Ponctuellement, des protections solaires surmonteront les menuiseries, tel l'auvent du bâtiment 3.

Les toitures des bâtiments, de composition classique (bac acier, isolation classe C et bicouche élastomère), accueilleront un dispositif de panneaux photovoltaïques. Des échelles à crinoline sécurisées permettront l'accès en toiture pour l'entretien et la maintenance des équipements.

Des garde-corps métalliques, en périphérie des toitures, compléteront la sécurité des intervenants.

Le poste de garde, élément important de contrôle des accès au site, sera constitué d'une ossature porteuse métallique, habillée et couvert de panneaux sandwichs blanc RAL 9010. Son niveau intérieur est surélevé de 1m00 afin d'être à la hauteur des camions de livraison et d'échanger aisément des documents.

La station de lavage est protégée par un auvent métallique, de teinte identique aux bâtiments principaux, à savoir le RAL 7035. Des écrans en polycarbonate sépareront les pistes, ainsi que le local technique central, réalisé en maçonnerie traditionnelle.

Enfin, les ombrières photovoltaïques, simples ou doubles, seront constituées d'une charpente métallique galvanisée, d'aspect gris clair. Les poteaux, positionnés tous les 10m (soit toutes les 4 places de stationnement), permettront de couvrir un maximum d'emplacement tout en laissant libre l'ensemble des circulations.

Accès au site et clôture

Les deux accès principaux, réservés aux véhicules légers du personnel pour l'un, et aux livraisons réception-expédition pour l'autre, seront créés depuis la Zone Artisanale des Bruges.

Le prolongement de la rue des chênes permettra l'accès sécurisé (portail et portillon sur contrôle d'accès) au parking dédié au personnel du site. A l'extrémité de l'impasse des Bruges, voirie publique parfaitement calibrée pour le cheminement et le croisement des poids-lourds, l'accès livraisons sera créé. Il permettra de sécuriser et de garder une circulation fluide, sans stagnation sur le domaine public.

Enfin, un troisième accès à l'Ouest du site est créé sur la route départementale 66 pour desservir directement le bâtiment 3 et la station de lavage (à usage exclusivement professionnel), afin d'anticiper un éventuel futur usage public.

L'ensemble des accès est sécurisé par des portails automatiques coulissants de largeur adapté et de hauteur 2,00m. Une clôture rigide en treillis soudé, en périphérie du site, complètera le dispositif de sécurité du parc logistique. Celle-ci disparaîtra visuellement dans la dense végétation périphérique décrite ci-après. La clôture respectera la transparence hydraulique imposée par le PPRI, et la trame du grillage permettra le passage de la petite faune.

Des barrières et/ou portails seront positionnés au niveau des bâtiments 1 et 2 afin de limiter la circulation des poids-lourds à la zone de réception et de livraison uniquement.

Les deux accès principaux, réservés aux véhicules légers du personnel pour l'un, et aux livraisons réception-expédition pour l'autre, seront créés depuis la Zone Artisanale des Bruges.

Le prolongement de la rue des chênes permettra l'accès sécurisé (portail et portillon sur contrôle d'accès) au parking dédié au personnel du site. A l'extrémité de l'impasse de Bruges,

voirie publique parfaitement calibrée pour le cheminement et le croisement des poids-lourds, l'accès livraisons sera créé. Il permettra de sécuriser et de garder une circulation fluide, sans stagnation sur le domaine public.

Enfin, un troisième accès à l'Ouest du site est créé sur la route départementale 66 pour desservir directement le bâtiment 3 et la station de lavage (à usage exclusivement professionnel), afin d'anticiper un éventuel futur usage public.

L'ensemble des accès est sécurisé par des portails automatiques coulissants de largeur adapté et de hauteur 2,00m. Une clôture rigide en treillis soudé, en périphérie du site, complètera le dispositif de sécurité du parc logistique. Celle-ci disparaîtra visuellement dans la dense végétation périphérique décrite ci-après. La clôture respectera la transparence hydraulique imposée par le PPRI, et la trame du grillage permettra le passage de la petite faune.

Des barrières et/ou portails seront positionnés au niveau des bâtiments 1 et 2 afin de limiter la circulation des poids-lourds à la zone de réception et de livraison uniquement.

Accessibilité donnée aux services de secours

Le Site est composé de 3 accès dont 1 exclusivement Pompiers (Voir Plan PC2b) :

- Au Sud, en continuité de la Rue des Brugues par l'accès des PL sur le site.
- A l'Est, le long de la RD66 par l'accès au bâtiment 3
- Au Nord, un accès exclusif par portail le long de la RD66.

Les accès Sud et Nord amèneront sur 2 Bâches Incendie (Nord et Sud) d'une capacité chacune de 120 m³.

Ces zones sont équipées d'un stationnement de 8m x 4m. pour le pompage.

Il est à noter, que la hauteur de passage minimale sous les ombrières photovoltaïques est de 3.50 m.

Espaces libres, plantations et paysage

L'implantation des bâtiments, des aires logistiques et des ombrières photovoltaïques sur le site se veut fonctionnelle et optimale, mais laisse aussi la part belle à des espaces plantés.

Ne constituant pas un décor, ni un simple remplissage des espaces vides, ils jouent un rôle important dans la préservation et le renforcement des continuités écologiques existantes. En particulier, le ruisseau de Laujole et la ripisylve qui se développe de part et d'autre de son axe sur une largeur totale de 20m (10m sur notre emprise foncière et 10m sur les avoisinants).

Ces espaces naturels se développent aujourd'hui principalement sur la périphérie de l'opération. Ils seront donc conservés et valorisés, et permettront de surcroît à protéger le site des regards extérieurs. La ripisylve existante sera préservée et densifiée dans le cadre de cette opération.

La préservation des espaces naturels existant et la plantation d'éléments complémentaires seront réalisés en suivant les préconisations de la « *charte architecturale et paysagère de la communauté de communes Quercy-Rouergue et gorges de l'Aveyron* ».

Les plantations nouvelles respecteront les palettes végétales et les essences locales (haies champêtres composées d'essences issues de la flore locale, ...); ainsi que des critères esthétiques, d'entretien et écologiques (climat, exposition, ...). Il est prévu :

- Des plantations d'arbres de hautes tiges, conformément à la réglementation PLU en vigueur, à savoir :
 - Arbres d'alignement : platanes, tilleuls, chênes, ...
 - Arbres urbains : platanes, tilleuls, marronniers, ...
- Des parterres de végétaux – fourrés bas <1,5m en complément ; à savoir :
 - Haies vives,
 - Haies champêtres : cornouiller sanguin, viorne, prunelier, frêne, érable, ...
 - Ripisylve : aulne, saule blanc, salue marsault, peuplier blanc, peuplier noir, tremble, sureau, ...
- Des surfaces engazonnées ou de type prairie, selon localisation.

Compensation hydraulique (Cf. Notice hydraulique – pièce PC2d)

Des bassins de rétentions sont répartis sur l'emprise foncière pour un fonctionnement en gravitaire. De plus cette dispersion sur l'ensemble du site apporte une présence du végétal – qui accompagne les espaces périphériques des bassins – sur tout le site en devenir.

Le projet s'étend sur une emprise de 12,8 ha et intercepte un bassin versant amont d'environ 6,2 ha, soit une surface considérée pour les écoulements pluviaux de **19 ha**. Le rejet des eaux pluviales s'effectuera dans le ruisseau de Laujole. La surface considérée étant supérieure à 1 ha et inférieure à 20 ha, le projet est donc concerné par une déclaration Loi sur l'Eau, au titre de la rubrique 2.1.5.0. Il devra respecter les prescriptions de la DDT du Tarn et Garonne.

Le projet entre dans la réglementation de la Loi Climat et Résilience de 2021, retranscrit à l'article L111-19-1 du Code de l'Urbanisme, et la loi APER de mars 2023 (article 40).

L'article 40 de la loi APER du 10 mars 2023, relative à l'accélération de la production des énergies renouvelables, impose aux parcs de stationnement d'une superficie supérieure à 1500 m² d'intégrer **sur au moins la moitié de leur superficie des ombrières comportant un dispositif de production d'énergie renouvelable**.

L'article L. 111-19-1 du CU impose aux nouveaux parcs de stationnement extérieurs de plus de 500 m² ouverts au public, ainsi que ceux associés aux bâtiments ou parties de bâtiments¹ auxquels s'applique l'obligation d'intégrer soit un procédé de production d'énergie renouvelables, soit un système de végétalisation des toitures, d'intégrer :

¹ bâtiment à usage commercial, industriel, artisanal ou administratif, aux constructions de bâtiments ou parties de bâtiments à usage de bureaux ou d'entrepôt, aux constructions de hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale, aux hôpitaux, aux équipements sportifs, récréatifs et de loisirs, aux bâtiments ou parties de bâtiments scolaires et universitaires et aux constructions de parcs de stationnement couverts accessibles au public, lorsqu'elles créent plus de 500 mètres carrés d'emprise au sol.

- Au sol, des **dispositifs favorisant la perméabilité et l'infiltration** ou l'évaporation des eaux pluviales,
- Un **dispositif d'ombrage** soit par dispositifs végétalisés (arbres), soit par ombrières comportant, sur la totalité de leur surface, un procédé de production d'énergies renouvelables.

Le projet est découpé en trois sous-bassins versants pour la gestion des eaux pluviales. Le projet envisage une imperméabilisation du site de l'ordre de 68%, soit 87 057 m² sur les 128 290 m² globaux.

Le volume de rétention/infiltration à mettre en place est de 4 458 m³ au global. Ce volume sera réparti en trois bassins selon les trois sous-bassins versants établis.

Nom du bassin de rétention	BR1	BR2	BR3
Nom du bassin versant drainé	BV1	BV2	BV3
Surface totale drainée	3,75 ha	8,31 ha	0,77 ha
Débit de fuite l/s	11,25 l/s	24,93 l/s	2,31 l/s
Volume rétention m ³	1 407 m ³	2 881 m ³	175 m ³

Une gestion qualitative des eaux de ruissellement sur les surfaces imperméabilisées, sera mise en place en amont des bassins, via des zones de traitements par filtration, afin de garantir un rejet qualitatif vers le milieu récepteur : le ruisseau de Laujole.

Energies renouvelables : panneaux en toiture et ombrières photovoltaïques

Conformément aux normes et règlements en vigueur en matière énergies renouvelables, les toitures des trois bâtiments recevront une nappe de panneaux photovoltaïques :

- Le pourcentage de couverture sera supérieur à la norme en vigueur.
- Le choix de l'autoconsommation est validé pour cette opération
- Le surplus de production pourra être « réinjecté » dans le réseau RTE
- Le choix des panneaux prendra en compte l'origine et le lieu de fabrication, les fabricants ayant une politique de RSE labélisée seront privilégiés.

De plus, le projet concerne également la réalisation d'ombrières photovoltaïques sur l'ensemble des aires logistiques. Les différentes typologies d'ombrières, simples et doubles, dont les poteaux seront positionnés tous les 10m (soit tous les 4 emplacements), orientés à 8° vers l'exposition la plus favorable, permettront une couverture maximale et un rendement optimal.

La couverture des allées de circulation sera limitée et complétée de filets anti-grêle. Le réseau général sera composé de postes de transformation intermédiaire sur le site, et de deux postes de transformation/livraison positionnées en limites parcellaires (l'un côté RD115, l'autre côté RD66).