

EXTENSION E.LECLERC CASTELSARRASIN

ETUDE DE CAS PAR CAS

1400, Route de Moissac 82 100 CASTELSARRASIN

Notice architecturale et paysagère

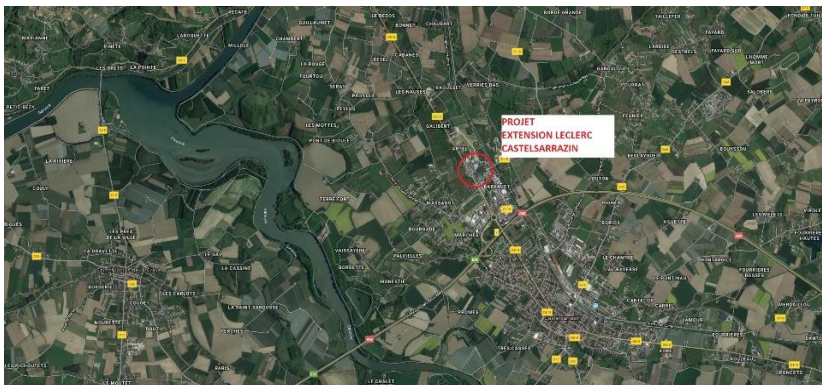
La présente demande de cas par cas concerne l'extension de la surface commerciale E. Leclerc à Castelsarrasin.

La présente demande de permis de construire concerne l'extension de la surface commerciale E. Leclerc à Castelsarrasin.

Castelsarrasin est une commune du sud-ouest de la France, située dans le département du Tarn-et-Garonne en région Occitanie. Elle se situe sur un axe important de communication reliant Bordeaux et l'Océan Atlantique au nord-ouest, à Narbonne et la Mer Méditerranée au sud-est, le tout via Toulouse.

Cet axe important est notamment matérialisé par l'autoroute A62 qui contourne le centre-ville par le nord-est avant de desservir Castelsarrasin par une sortie au niveau de la zone industrielle de l'Artel.

Le centre commercial se situe donc dans un secteur au trafic important dû également à la croissance démographique de l'aire tou



VUE AERIEENNE

1.1 L'ETAT INITIAL DU TERRAIN ET DES ABORDS

Le terrain est foncièrement voué aux activités de commerce. Ainsi, les aires bâties condensent à la fois des surfaces destinées à la vente de produits et services, des entrepôts, bâtiments industriels et artisanaux ainsi que des quartiers composés de pavillons et maisons individuelles situés principalement à l'est du terrain.

Le terrain d'assiette de l'opération est bâti d'une surface commerciale, d'une station de lavage pour véhicules, d'une station de ravitaillement en carburants fossiles et d'un restaurant cafétéria.

Les aires de stationnement couvertes d'un enrobé se situent en face du magasin, l'aire de livraisons et expéditions se situant logistiquement à l'arrière du magasin. Les abords non construits sont engazonnés et plantés d'arbres formant un écran de verdure au niveau des parcelles pavillonnaires limitrophes.

Le terrain est largement ouvert sur la route principale le desservant, un grillage métallique plastifié protège les zones de stockages de toute intrusion.

Le bassin de rétention des eaux pluviales est existant et inchangé



PRESENTATION DU PROJET

1.1.1 L'aménagement du terrain

Le terrain sera partiellement réaménagé, tant en espaces verts qu'en zone de stationnements, qu'elles soient destinées au personnel ou au public.

La propriété voisine sur lequel a été bâti jadis un pavillon isolé a finalement été conquise par la société Sodiart, maître d'ouvrage de la présente demande de permis de construire. Le pavillon sera donc détruit au profit de la surface commerciale. (Ce pavillon ayant fait l'objet d'un permis de démolir indépendant).

L'aire de lavage, la station-service, l'aire de gonflage et aspirateurs seront à démolir, ainsi que l'auvent qui est située à l'arrière du bâtiment.



PERSPECTIVE VUE DEPUIS LE ROND-POINT SUD-OUEST

1.1.2 L'implantation, l'organisation, la composition et le volume des constructions nouvelles

Les extensions sont situées principalement à l'arrière du bâtiment en limite de propriété nord. Celle-ci concernent la construction d'une réserve, de laboratoires, de chambres froides et d'un nouveau quai, ainsi que des ombrières couvertes de panneaux photovoltaïques le long de la façade principale Ouest afin de protéger la clientèle des intempéries météorologiques.

Les extensions, peu visibles de la clientèle sont composées de volumes classiques et très usités pour ce type de fonction, à savoir un volume basique revêtu d'un bardage métallique protégé d'une couverture étanchée et coiffée d'un acrotère périphérique.

Les ombrières seront de réalisation simple, en structure métallique galvanisé, divisé en 8 auvents identiques partiellement ouvert sur 4 côtés de 38.17x12.05ml, soit env. 460m² chacune et couvert de panneaux solaires photovoltaïques.

1.1.3 Le traitement des constructions, clôtures, végétations ou aménagements en limite de terrain

Le terrain restera largement ouvert sur la rue principale, la cour de service existante sera un peu agrandie et fermée par un portail coulissant.

L'aire de stationnement des véhicules du personnel actuellement clôturé par un grillage d'une hauteur de 2.00m sera protégée uniquement des accès automobiles par des barrières levantes, les abords restants dégagés et aérés sur des espaces verts boisés, une partie des clôtures existantes seront supprimées.

De nouveaux arbres seront plantés en limite de terrain, en alignement le long de la route de Moissac afin de créer l'aspect d'un écran végétal, et dispersés formant bosquet aux abords de l'aire de stationnement des véhicules du personnel et bassin de rétention.



PERSPECTIVE VUE DEPUIS LE CHEMIN DE L'ARTEL EN FACADE NORD

1.1.4 Les matériaux et les couleurs des constructions

La description qui suit des matériaux et des formes utilisés démontre la volonté du maître d'ouvrage de produire un bâtiment parfaitement intégré dans son environnement :

Extension de la réserve du centre commercial

- Bardage métallique plan de teinte gris Anthracite RAL 7016
- Menuiserie métallique de teinte gris anthracite RAL 7016
- Bardage polycarbonate translucide



Ombières

- Structure en acier galvanisé,
- Couverture en panneaux photovoltaïques.



Dans un souci d'intégration et d'homogénéité les nouvelles constructions logistiques seront habillées en façades d'un bardage de teinte gris anthracite identique à l'existant.

Les couvertures des extensions seront de couleur blanche idem aux couvertures existantes.

1.1.5 Le traitement des espaces libres, notamment les plantations à conserver ou à créer

Les grands arbres existants contigus aux propriétés pavillonnaires seront conservés et bonifiés de quelques spécimens supplémentaires afin de créer un appareil végétal en mitoyenneté.

Les aires internes de stationnements seront également plantées d'arbres de haute tige apportant ombrage aux véhicules stationnés sporadiquement.

La surface d'espace vert s'élève à 6837 m².

L'emprise au sol existante s'élève à 11 375 m². Le PLUi-H autorise 70% de la surface du terrain 41 131m², soit 28 792 m². L'emprise au sol future s'élève à 16 621m² et répond donc aux exigences du PLUi-H.



PERSPECTIVE VUE DEPUIS LA RN113

1.1.6 L'organisation et l'aménagement des accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement

Le principe d'accès aux aires de stationnements et aux constructions reste identique et seront simplement complétée par des ombrières photovoltaïques.

1.1.7 Service collecte des déchets

Concernant les abris de stockage existants situés dans la cour de service, ceux-ci restent inchangés car répondant aux prescriptions en vigueur. Leurs surfaces largement excédentaires (environ 50m² par type de bac). Le projet prévoit la création d'un emplacement spécifique pour une benne ainsi qu'un compacteur protégé par un auvent dans l'alignement du nouveau quai de déchargement ce qui couvrira la modeste augmentation des déchets.

Fait à CASTELSARRASIN

Le 02/03/2026

MAÎTRE D'OUVRAGE

SAS SODIART

SOC DISTRIBUTION ARTEL

M. HOULIEZ Steve