

MAITRE D'OUVRAGE

SAS ITM IMMO LOG

24, rue Auguste Chabrières
75 015 PARIS Cedex

PROJET

Plateforme Logistique

ZAC "La Méridienne" -- Lieu dit "Les Mathes"
34 420 Villeneuve les Béziers -- 34 500 Béziers

PERMIS DE CONSTRUIRE

- | | |
|------|---|
| PC.1 | Plan de situation du terrain / Plan de Cadastre |
| PC.2 | Plan de Masse des constructions à édifier ou à modifier <i>(voir plan format A0)</i> |
| PC.3 | Plan en coupe du terrain et de la construction <i>(voir plan format A0)</i> |
| PC.4 | Notice paysagère décrivant le terrain et présentant le projet |
| PC.5 | Plan des façades et des toitures <i>(voir plan format A0)</i>
--> Détail sur entrée du site et façades du local gardien <i>(format A3)</i> |
| PC.6 | Insertion du projet de construction dans son environnement |
| PC.7 | Photographie permettant de situer le terrain dans son environnemnet proche |
| PC.8 | Photographie permettant de situer le terrain dans le paysage lointain |

ARCHITECTE

sarl NICOT Architecte

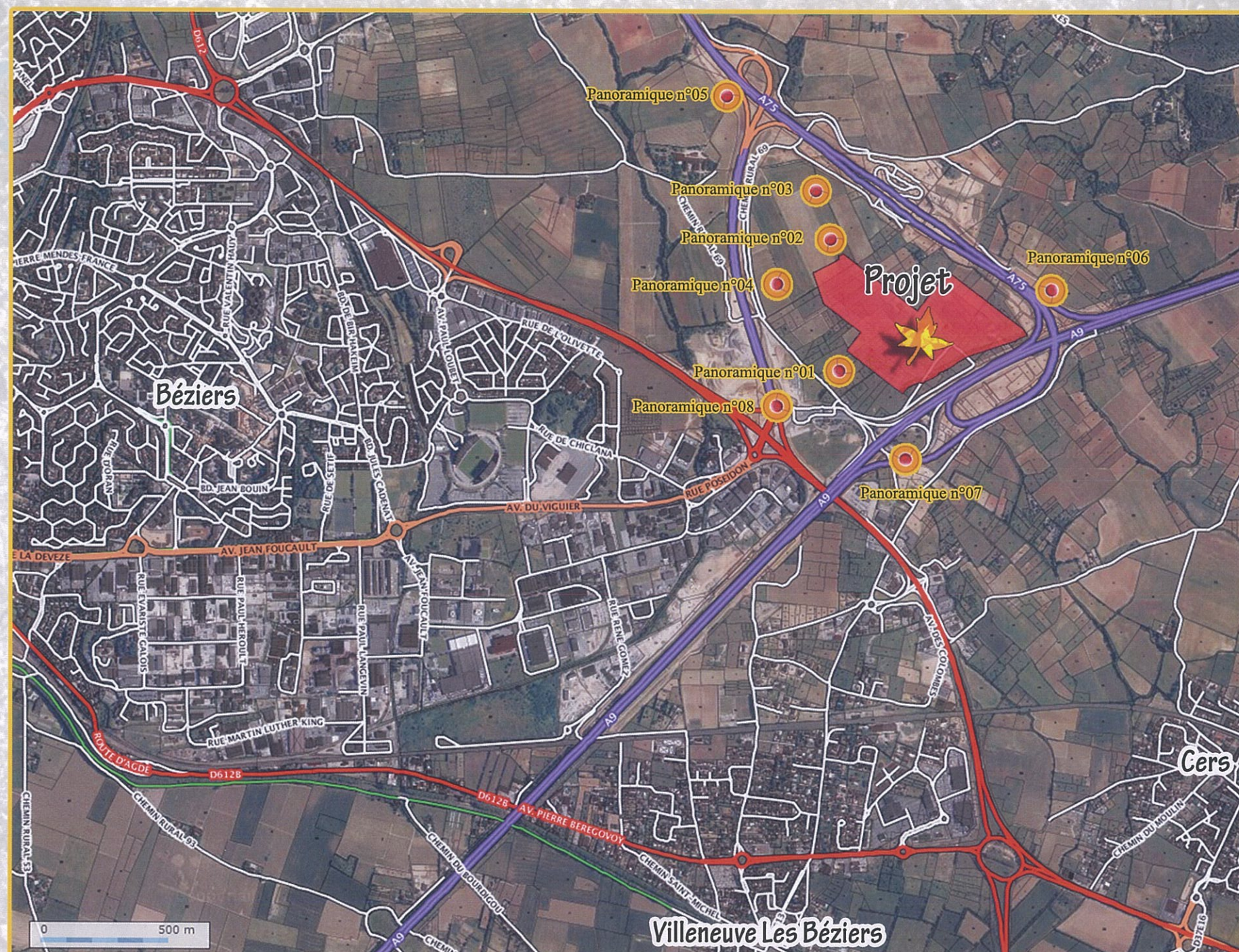
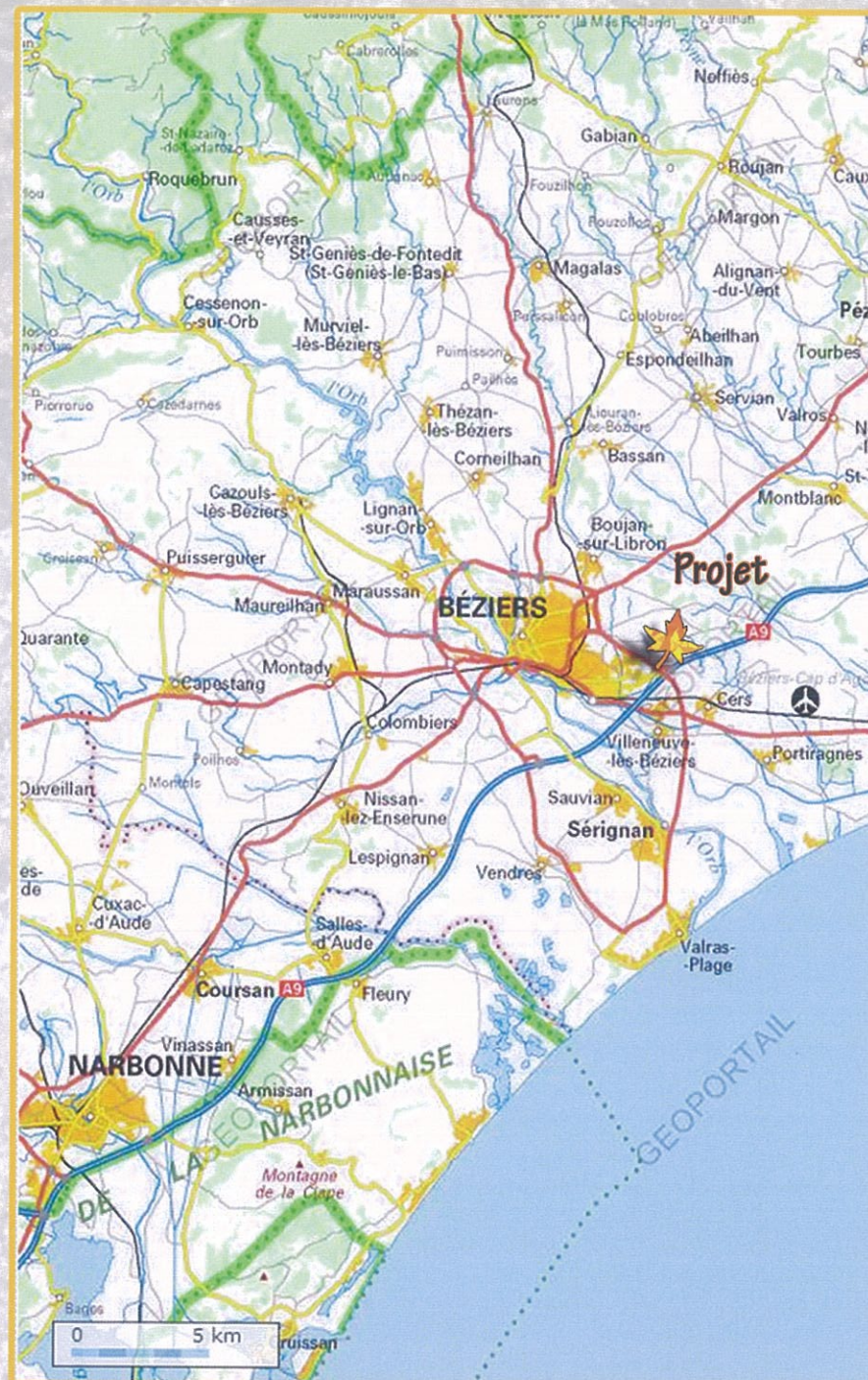
146 route de Lorient
35 000 RENNES

Plateforme Logistique

ZAC "La Méridienne" -- lieu dit "Les Mathes"

34 420 Villeneuve les Béziers -- 34 500 Béziers

PC01 -- PLAN DE SITUATION

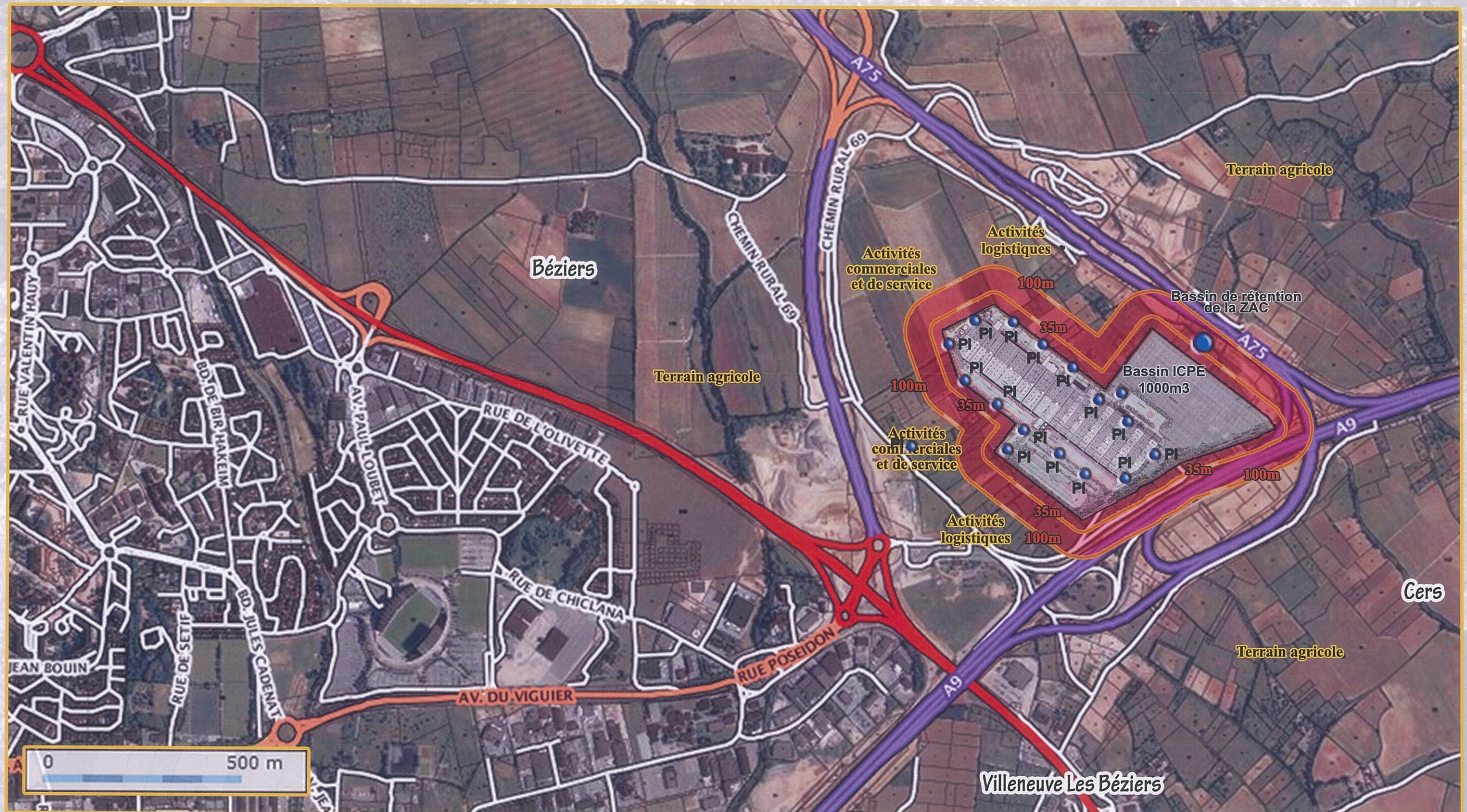


Plateforme Logistique

ZAC "La Méridienne" -- lieu dit "Les Mathes"

34 420 Villeneuve les Béziers -- 34 500 Béziers

PC01 -- PLAN DE SITUATION ICPE

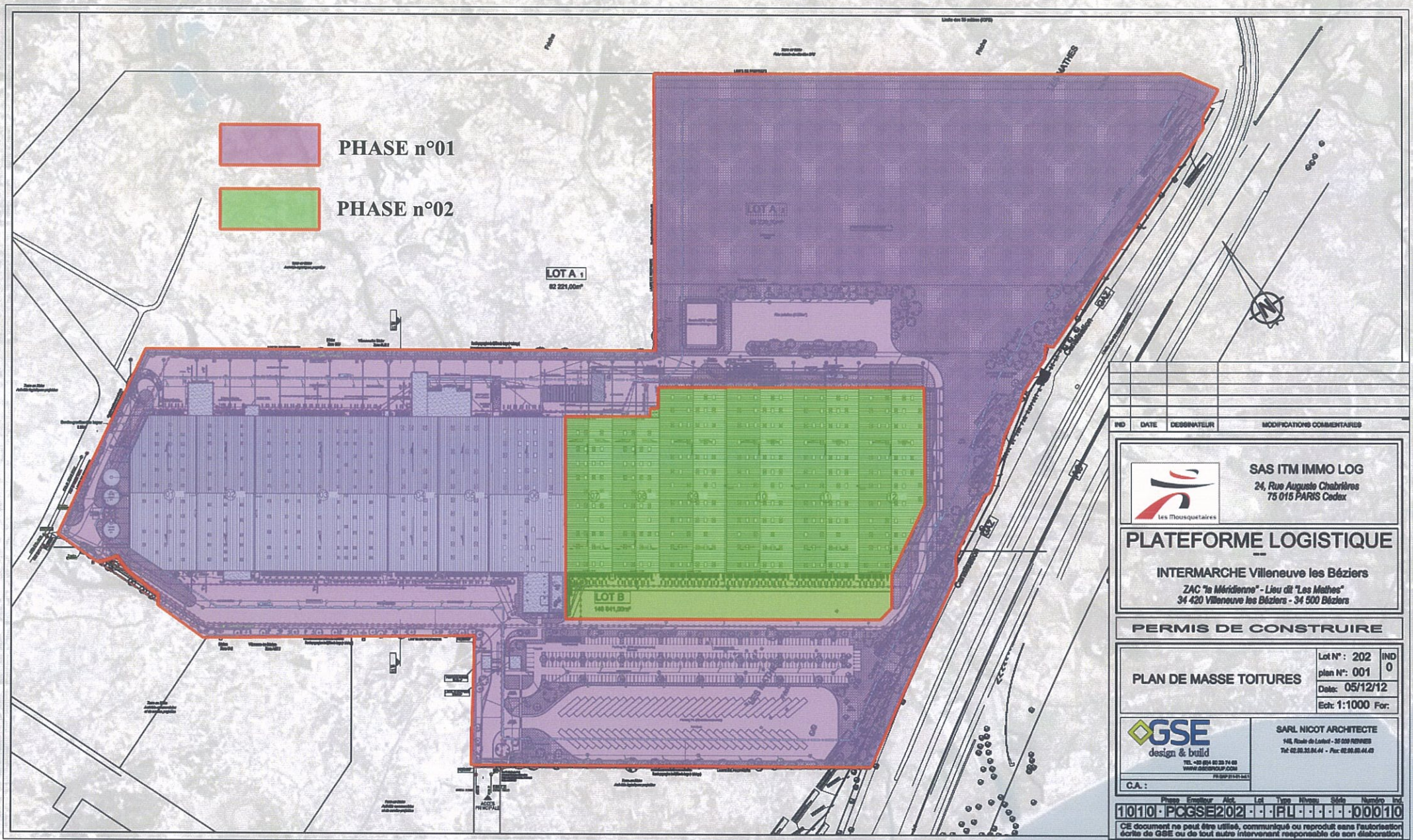


Plateforme Logistique

ZAC "La Méridienne" -- lieu dit "Les Mathes"

34 420 Villeneuve les Béziers -- 34 500 Béziers

PC01 -- PLAN DE PHASAGE DU PROJET



NICOT
ARCHITECTE

146, route de Lorient - 35000 RENNES
Tél : 02.99.33.84.44 - Fax : 02.99.59.44.43
nicot-archi.com

Dossier REF.12101
A RENNES, le 05 décembre 2012

1° L'état initial du terrain et de ses abords indiquant, s'il y a lieu, les constructions, la végétation et les éléments paysagers existants :

Le projet se situe sur les communes de **Béziers (34)** (à l'Est) et de **Villeneuve-Lès-Béziers (34)** (au Nord). Plus précisément, notre projet se trouve dans la **ZAC "La Méridienne"**, cette zone se situe au carrefour principale reliant les communes de Béziers et de Villeneuve-Lès-Béziers. Il est à noter que l'Autoroute **A9** passe à l'Est de notre ZAC et que l'Autoroute **A75** passe au Nord: ces deux autoroutes se rejoignent à l'angle Est de cette zone. Notre terrain est marqué au Nord par le bassin de rétention de la zone et par l'Autoroute **A75**, à l'Ouest par le reste de la ZAC (activités logistiques, commerciales ou de service), au Sud par des parcelles internes à la zone ainsi que par la voie de desserte principale de notre projet, enfin à l'Est par l'Autoroute **A9**. La zone d'activité est entourée par des axes autoroutiers majeurs et plus loin par des terres agricoles. La ZAC "La Méridienne" est une zone en cours de réalisation, elle vient s'implanter sur une zone principalement constituée par des terres en friches. Le paysage environnant autour de la zone est fortement marqué par l'omniprésence des champs. Il n'existe aucun élément remarquable visible dans les environs. Il est à noter que le paysage urbain se trouve non loin de notre zone, au Sud-ouest de celle-ci pour être précis.

Plus précisément et suivant l'aménagement du projet de zone, la parcelle est positionnée en premier plan par rapport aux axes principaux ceinturant la zone (**A75** et **A9**), mais ce trouve en second plan par rapport à l'axe de desserte principal de la ZAC (au Sud-ouest de notre terrain).

Les parcelles constituant la propriété de la société « **SAS ITM IMMO LOG** » est référencée au cadastre sous la section **HP, parcelle n°188** (pour la partie Béziers); et sous la section **AT, parcelles n°171 n°24p n°26p n°32p n°37 n°38p n°50p n°137p n°138 n°139 n°140p** et la section **AS parcelle n°240** (pour la partie Villeneuve-Lès-Béziers). Sa contenance est de **215 095,00m²**.

L'implantation du projet prendra partie de tous ces aménagements. La cote altimétrique de la plateforme de la construction sera en accord avec tous les accès internes, la voie de desserte et le nivellement moyen du terrain naturel. La globalité du projet se développera sur un seul niveau, un équilibre sera établi lors des talutages du terrain.

2° Les partis retenus pour assurer l'insertion du projet dans son environnement et la prise en compte des paysages, faisant apparaître, en fonction des caractéristiques du projet :

a) L'aménagement du terrain, en indiquant ce qui est modifié ou supprimé ;

Le terrain ne présente aucun aménagement particulier: il s'agit de terres en friche avec des plantations diverses et éparses. L'agencement de la parcelle aura pour but d'accueillir la réalisation et de valoriser ce site suivant les descriptions des paragraphes suivants.

b) L'implantation, l'organisation, la composition et le volume des constructions nouvelles, notamment par rapport aux constructions ou paysages avoisinants ;

L'implantation du projet répondra, au mieux, à tous les critères demandés. Le bâtiment sera implanté dans le respect des reculs constructibles imposés par le PLU de la Zone. Les reculs constructibles sont de **50 et 100 mètres** par rapport à l'axe des voies autoroutières, à savoir les Autoroutes **A75 (100m)** et **A9 (50m)** et de **6m** par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques classiques (voies internes à la zone); et de **4 ou 5 mètres** par rapport aux limites séparatives suivant la commune sur laquelle on se trouve (**4m** pour Béziers et **5m** pour Villeneuve-Lès-Béziers). Du fait de la localisation centrale sur le site, ces contraintes seront largement respectées. Le choix de la cote d'altimétrie de notre plateforme sera en accord avec la connexion à la voie publique (environ **+42,90NGF**), au mieux du terrain naturel et des différents accès aux bâtiments ; soit **+46,05mNGF** pour le bâtiment logistique. Le bâtiment décrira des volumes simples parallélépipédiques découpé en bloc de différentes hauteurs, ainsi que plusieurs volumes plus petits venant accueillir les locaux sociaux ou techniques divers dédiés à l'activité principale du projet. Dans le sens de lecture de gauche à droite du bâtiment: les volumes principaux ont des hauteurs d'acrotères de **+10,22m (+56,27NGF)** puis de **+12,07m (+58,12NGF)**, puis de **+15,37m (+61,42NGF)** et enfin de **+12,07m (+58,12NGF)**. Les couvertures à faible pente (*3,1%*) ne seront pas masquées par les acrotères, des garde-corps sont donc prévus. Pour la seconde phase, le bâtiment aura deux hauteurs acrotères: **+9,45m** pour la cellule n°7 et **+13,65m (+59,70NGF)** pour les suivantes. Les parties "locaux sociaux et technique" auront des acrotères allant **de +4,00m à +7,50m** pour les locaux techniques et des acrotères allant **de +8,50m à +11,00m** pour la partie locaux sociaux principale (au Sud du bâtiment). Etant donné la taille des volumes, la vision des toitures n'aura qu'un très faible impact.

Il est à noter que les façades pignons, de même que la séparation entre chaque cellule seront relevées d'un mètre par rapport à la toiture (pour des questions esthétique et de sécurité incendie). Ainsi, la hauteur la plus défavorable par rapport à la plateforme est de **+18,05m** (en partie central du volume) soit inférieur au 20m maximum à partir de la plateforme aménagée requis au PLU. Il est à noter qu'un local gardien/chauffeur marquera l'entrée du site: il aura une hauteur de **3,55m à acrotère**. Il sera composé de deux blocs séparé par l'accès poids lourd. Un auvent viendra recouvrir ces ensembles.

c) Le traitement des constructions, clôtures, végétations ou aménagements situés en limite de terrain ;

En façade des voies internes de la zone, sur la marge de recul située entre les limites du domaine public-privé et le stationnement des véhicules et des aires de stockage, les marges seront traitées en espaces verts de largeur diverse suivant leur localisation, bande permettant la récupération des niveaux par la réalisation de talutage appropriés. Ces espaces verts seront plantés. La propriété sera fermée par une clôture grillagée rigide rectangulaire **verte (RAL 6005)** avec des poteaux **vert (RAL 6005)** d'une hauteur de **2,00 mètres**, l'accès à la propriété sera clos par un portail métallique coulissant de couleur **verte RAL 6005** (*dito poteaux de clôture*). Il est à noter qu'un soin particulier sera apporté à l'accès principale du site: à savoir aménagement de murets de part et d'autre du portail d'entré (ces murets auront une hauteur de 2ml et seront de couleur **vert pâle RAL 6021**). Un second accès à la propriété sera implanté à l'Ouest du site, il servira uniquement aux services pompier en cas de besoin.

d) Les matériaux et les couleurs des constructions ;

Les façades seront en panneaux sandwich isotherme et bardage vertical double peau de trois couleurs principales choisis dans les tons vert et brun (clair à foncé) afin de permettre une bonne intégration au site:
-- **Vert pâle RAL 6021**: en partie haute, et façades Nord et Sud principalement
-- **Brun pâle RAL 8025**: en partie intermédiaire
-- **Brun terre RAL 8028**: en partie basse de chaque volume et en bande verticale entre chaque cellule. Ces volumes principaux seront ponctués par les différents éléments qui viennent terminer la construction du bâtiment. Des **bandes de panneaux translucides horizontales** seront implantées au dessus des zones de quais afin d'éclairer les zones de déchargement de l'entrepôt. Les portes sectionnales seront de couleur **rouge RAL 3000**. Elles seront "habillées" par des autodocks, ces éléments seront de couleur **Noir**. Un bandeau de couleur **rouge RAL 3000** viendra protéger ces derniers éléments (autodocks). Les diverses portes métalliques seront de couleur **rouge RAL 3000**. Le volume "locaux sociaux" reprendra les même teintes de **brun**. Les menuiseries seront de couleur **gris graphite RAL 7016**. Des pare-soleil de couleur **Rouge RAL 3000** seront positionnés au dessus des menuiseries alu de ce volume.

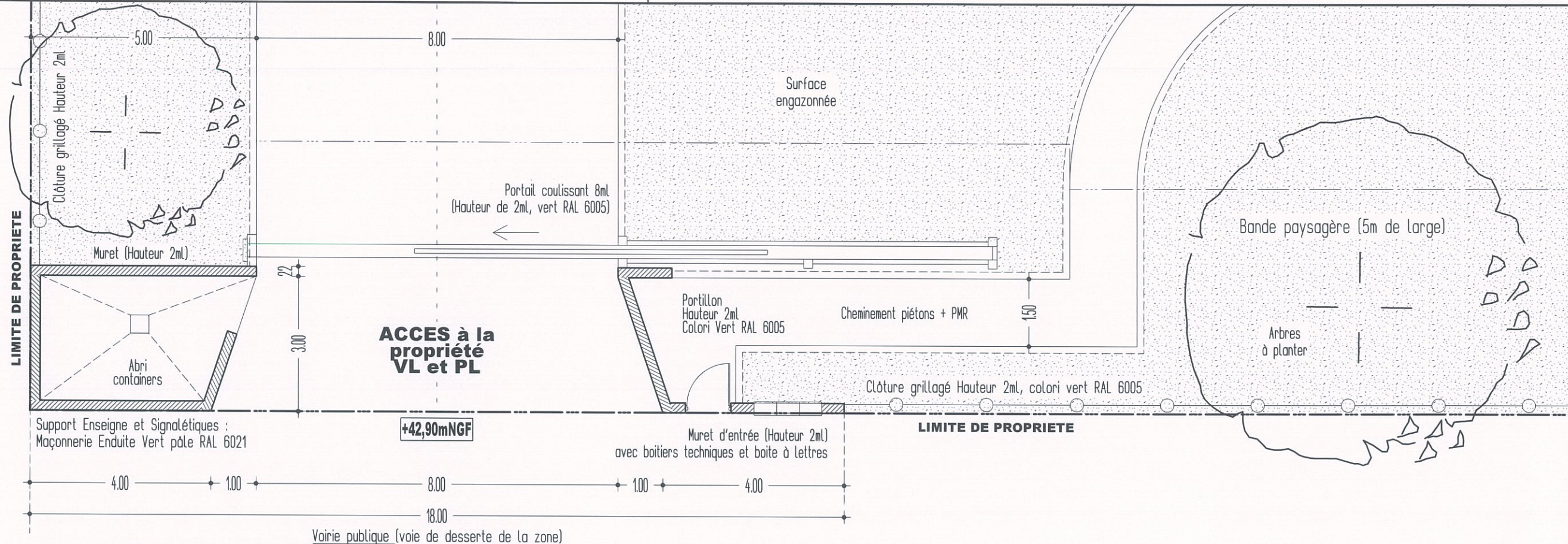
A l'entrée du site (en retrait de la limite), le local gardien/chauffeur sera traité en harmonie avec l'ensemble du projet: ils seront en bardage de couleur **Vert pâle RAL 6021**. Le auvent venant souligner ces ensembles sera en **Brun terre RAL 8028**.

e) Le traitement des espaces libres, notamment les plantations à conserver ou à créer ;

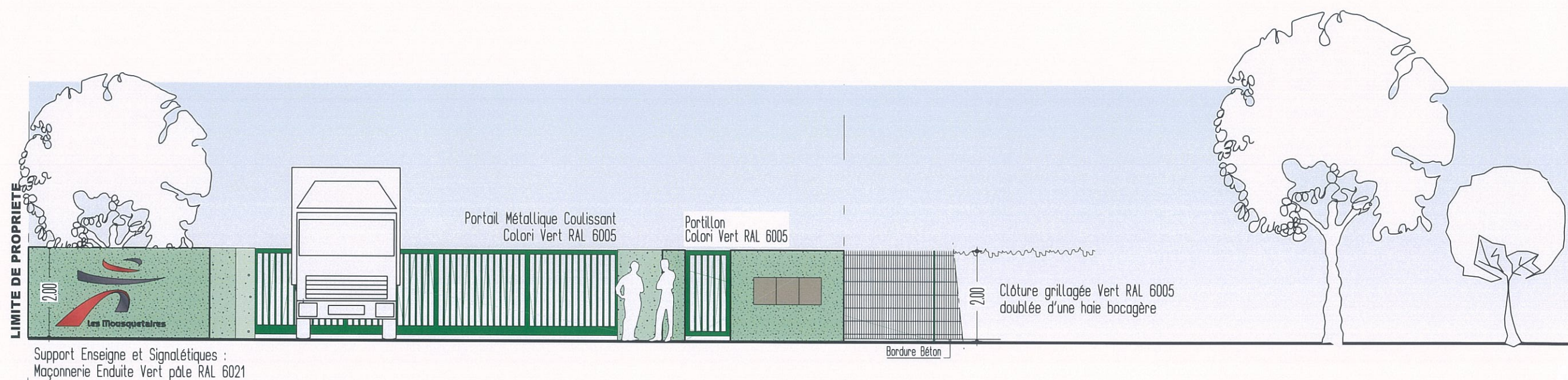
Les espaces extérieurs seront aménagés suivant leur utilités, les cours de services, aires de manœuvre, de stockage et aire de stationnement seront réalisées en enrobé. Le bâtiment d'activités sera accessible par un cheminement piéton, il sera en enrobé. Le reliquat des espaces libres (surfaces résultants de la déduction de l'emprise bâti, des voies de circulations et des aires de stationnement) sera engazonné et planté. La parcelle sera plantée d'arbres à haute tige, d'arbres d'alignement, d'arbustes, et de petits arbustes en grands nombres et grandes diversités et suivant leur localisation (merlon, noue). --> Quelques exemples de végétaux à planter: (**pour le détail se référer à l'annexe paysagère jointe au dossier**) Arbres pour alignement en périphérie et bosquet: *salix alba*, *pinus halepensis*, *prunus mahaleb*, ulmus minor etc. Arbres pour les parkings: sophora japonica, celtis australis, etc Arbustes pour haies vives et prairie: Prunus spinosa, tamaris gallica, salix cinerea, malva arborea, ononis mitissima, etc

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

Le projet sera accessible par la voie de desserte interne à la ZAC, notre parcelle est accessible par sa limite Sud, la circulation interne donne accès (*dans l'ordre*): au parking PL, au parking VL, à l'entrée du site puis au site en lui-même comprenant les bâtiments et un stockage extérieur en partie arrière. Un second accès est prévu au Nord-ouest de notre site pour le service pompier. L'ensemble de ces circulations seront réalisées en enrobé. Le parking VL comptera 310 stationnements (dont 6 places PMR) et 40 emplacements deux roues couverts. Le parking PL contiendra 60 places.



PLAN DE DETAIL sur l'entrée de la propriété



Élévation sur l'entrée du site

MAITRE D'OUVRAGE

SAS ITM IMMO LOG

24, RUE AUGUSTE CHABRIÈRES
75 015 PARIS CEDEX

PROJET

Plateforme Logistique

ZAC "LA MÉRIDienne" - LIEU DIT "LES MATHES"
34 420 VILLENEUVE LES BEZIERS

PLAN

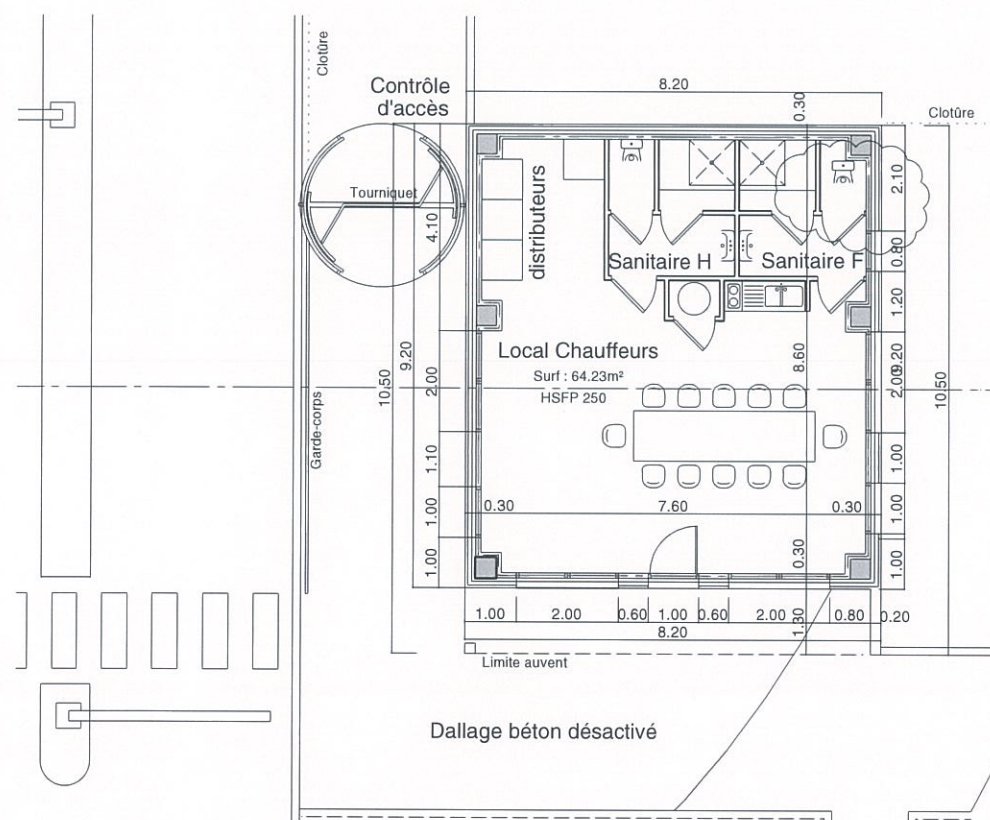
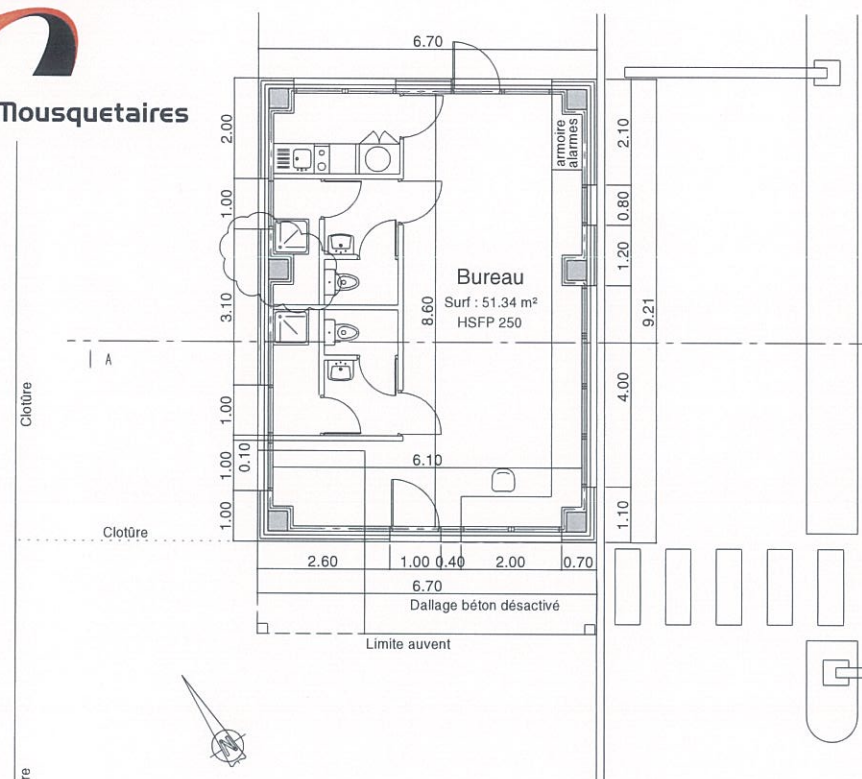
PC.5 VP Plan de détail: ACCES à la propriété

Echelle: 1/100e

NICOT
ARCHITECTE

146, route de Lorient - 35000 RENNES
Tél : 02 99 33 84 44 - Fax : 02 99 59 44 43
nicot-archi.com

REF.12101
A RENNES -- LE 05 DÉCEMBRE 2012



FACADE SUD BUREAU

FACADE SUD LOCAL CHAUFFEUR

FACADE NORD LOCAL CHAUFFEUR

FACADE NORD BUREAU

FACADE OUEST LOCAL CHAUFFEUR

FACADE EST BUREAU

FACADE EST LOCAL CHAUFFEUR

FACADE OUEST BUREAU

MAITRE D'OUVRAGE

SAS ITM IMMO LOG

24, RUE AUGUSTE CHABRIÈRES
75 015 PARIS CEDEX

PROJET

Plateforme Logistique

ZAC "LA MÉRIDienne" - LIEU DIT "LES MATHES"
34 420 VILLENEUVE LES BEZIER

PLAN

PC.5 VP Plan de détail: Local gardien/chauffeurs

Echelle: 1/150e

NICOT
ARCHITECTE
146, route de Lorient - 35000 RENNES
Tél : 02 99 33 84 44 - Fax : 02 99 51 43 43
nicot-archi.com

DOSSIER REF.12101
A RENNES -- LE 05 DÉCEMBRE 2012

Plateforme Logistique

ZAC "la méridienne" -- Lieu dit "Les mathes"

34 420 Villeneuve les béziers -- 34 500 Béziers

PC.6 -- INSERTION DU PROJET DE CONSTRUCTION DANS SON ENVIRONNEMENT



PANORAMIQUE N°07 -- Insertion à long terme

Plateforme Logistique

ZAC "La méridienne" -- Lieu dit "Les mathes"
34 420 Villeneuve les Béziers -- 34 500 Béziers

PC.7 -- PHOTOGRAPHIES DU TERRAIN DANS SON ENVIRONNEMENT PROCHE



PANORAMIQUE N°01



PANORAMIQUE N°03



PANORAMIQUE N°02



PANORAMIQUE N°04

Plateforme Logistique

ZAC "La méridienne" -- Lieu dit "Les mathes"

34 420 Villeneuve les Béziers -- 34 500 Béziers

PC.8 -- PHOTOGRAPHIES DU TERRAIN DANS LE PAYSAGE LOINTAIN



PANORAMIQUE N°05



PANORAMIQUE N°07



PANORAMIQUE N°06



PANORAMIQUE N°08

Plateforme Logistique

ZAC "La Méridienne" -- Lieu dit "Les Mathes"
34 420 Villeneuve les Béziers -- 34 500 Béziers

VUE D'AMBIANCE (polychromie)



LEGENDE COULEUR RAL

- Panneaux Bureaux RAL 8025 & 8028
- Brise-soleil type «LUXALON» RAL 3000
- Autodocks RAL 8028 + Bandeau RAL 3000
- Portes sectionales RAL 3000
- Panneaux Isothermes RAL 6021
- Panneaux CF entre Cellules RAL 8028
- Bardage Vertical RAL 6021
- Chassis Alu. RAL 7016

VUE D'AMBIANCE de l'entrée du site



VUE D'AMBIANCE du bout du parking PL (à l'Est du site)