



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère chargé
de l'environnement

Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact

Article R. 122-3 du code de l'environnement



N° 14734*02

*Ce formulaire n'est pas applicable aux installations classées pour la protection
de l'environnement*

*Ce formulaire complété sera publié sur le site internet de l'autorité administrative de l'Etat
compétente en matière d'environnement*

Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative

Date de réception 28/05/2013	Cadre réservé à l'administration Dossier complet le	N° d'enregistrement 2013-208
--	---	--

1. Intitulé du projet

Aménagement d'un quartier de 4,5 ha environ à vocation mixte d'habitat (majorité de logements) et médico-social (création d'un EHPAD) dans le secteur du Chardonnet à Veyre-Monton

2. Identification du maître d'ouvrage ou du pétitionnaire

2.1 Personne physique

Nom Prénom

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

Nom, prénom et qualité de la personne habilitée à représenter la personne morale

RCS / SIRET Forme juridique

Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1

3. Rubrique(s) applicable(s) du tableau des seuils et critères annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et dimensionnement correspondant du projet

N° de rubrique et sous rubrique	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la rubrique
n°33	<p>Le projet fera l'objet d'un permis d'aménager sur la commune de Veyre-Monton qui est doté d'un PLU qui n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale permettant le projet.</p> <p>Le projet développe 9 664 m² de SHON à vocation de logement et environ 5 000m² de SHON pour l'EHPAD (prévisionnel susceptible de varier). L'assiette du projet s'étend sur 4,5 ha.</p>

4. Caractéristiques générales du projet

Doivent être annexées au présent formulaire les pièces énoncées à la rubrique 8.1 du formulaire

4.1 Nature du projet

Le projet est une opération d'urbanisme visant à aménager un quartier à vocation d'habitat (une 40aine de logements sur environ 2,4 ha de terrain) et médico-sociale (un EHPAD d'une soixantaine de lit sur 0,8 ha de terrain). L'opération intègre la création d'espaces publics : une voirie en double sens d'environ 400m, une voirie en sens unique d'environ 80m, un stationnement latéral sur voirie, 3 zones aménagées en "zone de rencontre", 3 poches de stationnement (environ 23 places), deux emplacements pour des bassins de rétention, une coulée verte. En façade de l'opération, qui prend place le long du bief de la Veyre (construction hors zone inondable du PPRI), la municipalité viabilisera un chemin existant (rue du Chardonnet, actuellement en terre).

Le projet a fait l'objet d'une étude urbaine, architecturale et paysagère par l'Atelier DESCOEUR, qui réalise également le PLU en cours de révision.

4.2 Objectifs du projet

L'urbanisation de ce secteur permettra de répondre aux besoins en logement de la commune qui est régulièrement sollicitée pour la recherche de terrain constructibles. Le secteur est classé en zone AUg du PLU en cours d'élaboration (mis en enquête publique en février et mars 2013) et fera l'objet d'une orientation d'aménagement (3 scénarii proposés). Actuellement le site est en zone 2Nag du POS en vigueur : les opérations permises sont les opérations d'ensemble à partir de 7 500 m².

Le projet permet d'accueillir en son sein un EHPAD répondant aux problématiques croissantes des personnes âgées et dépendantes. Il intégrera notamment une dizaine de lit pour l'accueil de personne atteints de la maladie d'Alzheimer.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase de réalisation

Le premier aménagement réalisé sera certainement l'EHPAD, sa construction étant soumise à un impératif de livraison avant fin 2014. L'EHPAD étant déjà desservi par le chemin du Chardonnet qui sera viabilisé par la commune, l'absence de viabilisation du reste de l'opération ne sera pas un point bloquant.

En parallèle ou bien quelques temps après le démarrage des travaux de l'EHPAD, l'aménagement de la voirie et des espaces publics aura lieu.

A ce stade de la réflexion, le planning et le découpage en tranche de l'opération n'a pas été étudié.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

La phase d'exploitation se fera en deux temps :

- la construction des lots viabilisés

- la vie du nouveau quartier : les pensionnaires de l'EHPAD (60env.), ses visiteurs et ses employés (40 emplois), les habitants (100env.), leur visiteurs, les riverains profitant des espaces publics : toutes ces personnes seront acteurs dans la phase d'exploitation du projet notamment par :

- les déplacements : $(40\text{emplois} \times 1,2\text{A/R}) + (100\text{hab} \times 1,5\text{A/R}) + (20\text{visiteurs} \times 1,5\text{A/R})$ par jour >> 96 + 300 + 60
>> TMJA = 456 veh/j

- les déchets ménagers et assimilables : domestiques (100hab x 354kg/hab/an = 35 tonnes/an), activités EHPAD (60 lit x 370kg/lit/an = 22 tonnes/an),

- la consommation en eau potable : domestiques (100hab x 55m³/hab/an = 5 500m³/an), activités EHPAD (60 lits x 165m³/lit/an = 9 900 m³)

- les rejets en eaux usées au réseau collectif : domestiques (100 hab x 55m³/an/hab = 5 500 m³/an), activité EHPAD (60 lits x 146m³/lit/an = 8 760 m³/an)

4.4.1 A quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?

La décision de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

Le projet fera l'objet d'un permis d'aménager au titre de l'article R421-19 du Code de l'Urbanisme.

Une enquête publique au titre du Code de l'Expropriation pour Cause d'Utilité Publique pourra éventuellement avoir lieu si les négociations à l'amiable n'aboutissent pas. Celle-ci sera menée par l'EPF SMAF pour le compte de la commune ou de l'OPHIS.

Compte tenu des surfaces et des travaux envisagées, le projet fera l'objet d'un dossier de Déclaration au titre des art. L.214-1 à -11 et R.214-1 à 60 du Code de l'Environnement (dossier "Loi sur l'Eau").

La ZCS "Vallées et coteaux xérothermiques des couzes et limagnes" située sur le Puy de Marmant n'intercepte pas le périmètre de l'opération. Le projet n'est, à première vue, pas soumis à Etude d'incidence Natura 2000.

4.4.2 Précisez ici pour quelle procédure d'autorisation ce formulaire est rempli

Cf ci-dessus

4.5 Dimensions et caractéristiques du projet et superficie globale (assiette) de l'opération - préciser les unités de mesure utilisées

Grandeurs caractéristiques	Valeur
Surface d'assiette du projet (ha)	4,5 ha
SHON d'habitat / SHON d'activité (m ²)	9664 / 5000
Linéaire de voirie (m)	480
Nb d'hab / Nb de lits / Nb d'emplois (unité)	100aine/ 60aine / 40

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)
d'implantation

Chemin du Chardonnet
Chemin des Caves
63 960 VEYRE-MONTON

Coordonnées géographiques¹

Long. 3 ° 10 ' 27 " E Lat. 45 ° 40 ' 19 " N

Pour les rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32° : 41° et 42° :

Point de départ : Long. ___ ° ___ ' ___ " ___ Lat. ___ ° ___ ' ___ " ___

Point d'arrivée : Long. ___ ° ___ ' ___ " ___ Lat. ___ ° ___ ' ___ " ___

Communes traversées :

4.7 S'agit-il d'une modification/extension d'une installation ou d'un ouvrage existant ?

Oui Non

4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage a-t-il fait l'objet d'une étude d'impact ?

Oui Non

4.7.2 Si oui, à quelle date a-t-il été autorisé ?

4.8 Le projet s'inscrit-il dans un programme de travaux ?

Oui Non

Si oui, de quels projets se compose le programme ?

La viabilisation du chemin du Chardonnet par la commune à l'occasion de l'urbanisation du site du Chardonnet peut s'inscrire dans le cadre d'un programme de travaux "élargi".

¹ Pour l'outre-mer, voir notice explicative

5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

5.1 Occupation des sols

Quel est l'usage actuel des sols sur le lieu de votre projet ?

Activité agricole.

Existe-t-il un ou plusieurs documents d'urbanisme (ensemble des documents d'urbanisme concernés) réglementant l'occupation des sols sur le lieu/tracé de votre projet ?

Oui Non

Si oui, intitulé et date d'approbation : Précisez le ou les règlements applicables à la zone du projet

POS approuvé le 24/04/1992. Révision prescrite le 12/12/2008. Dernière modification le 22/03/2009. PLU en cours d'élaboration, enquête publique en mars 2013. Actuellement le site est en zone 2Nag du POS en vigueur : les opérations permises sont les opérations d'ensemble à partir de 7 500 m²

Pour les rubriques 33° à 37°, le ou les documents ont-ils fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

Oui Non

5.2 Enjeux environnementaux dans la zone d'implantation envisagée :

Complétez le tableau suivant, par tous moyens utiles, notamment à partir des informations disponibles sur le site internet <http://www.developpement-durable.gouv.fr/etude-impact>

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ou couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	ZNIEFF de type 2 COTEAUX DE LIMAGNE OCCIDENTALE
en zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
sur le territoire d'une commune littorale ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (régionale ou nationale) ou un parc naturel régional ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou par un plan de prévention des risques technologiques ? si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le Plan de Prévention des Risques d'inondation du bassin de la Veyre a été approuvé par arrêté préfectoral du 22 décembre 2008
dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans une zone de répartition des eaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans un site inscrit ou classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
d'un site Natura 2000 ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	400 m de la ZCS "Vallées et coteaux xéothermiques des couzes et limagnes" située sur le Puy de Marmant. La ZSC est installé sur le flan sud du Puy de Marmant, propice à la végétation xéothermiques. Le site est installé sur la pente orientée vers le Nord du Puy de Corent dans la vallée alluviale de la Veyre.
d'un monument historique ou d'un site classé au patrimoine mondial de l'UNESCO ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

6. Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine

6.1 Le projet envisagé est-il susceptible d'avoir les incidences suivantes ?

Veillez compléter le tableau suivant :

Domaines de l'environnement :		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? <i>Appréciez sommairement l'impact potentiel</i>
Ressources	engendre-t-il des prélèvements d'eau ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	est-il excédentaire en matériaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Milieu naturel	est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Oui : essentiellement en détruisant une petite partie de la lisière du boisement présent à l'Est du projet (0,18 ha environ) et un linéaire de haie agricole arborée+arbustive de 150m
	est-il susceptible d'avoir des incidences sur les zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	éventuellement sur la ZNIEFF de type 2 n°830007460 - COTEAUX DE LIMAGNE OCCIDENTALE, mais compte tenu de la vocation agricole des terrains, l'impact devrait être limité.

	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Risques et nuisances	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le site est en limite immédiate de la zone inondable inscrite au PPRI de la Veyre, cependant le terrain d'assiette totalement hors zone inondable. Concernant les risques d'aggravation du phénomène d'inondation en aval, le projet prévoit un système de gestion des eaux à débit contrôlé qui fera l'objet d'un dossier "Loi sur l'Eau (déclaration).
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Commodités de voisinage	Est-il source de bruit ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La circulation engendrée induira une augmentation modérée des nuisances sonores liées à l'automobile. Le projet à vocation d'habitat et médico-social n'est pas de nature à produire une ambiance sonore dégradée.
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des odeurs ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

	<p>Engendre-t-il des émissions lumineuses ?</p> <p>Est-il concerné par des émissions lumineuses ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>L'éclairage public engendrera une pollution lumineuse qui pourra être atténuée par des plages horaires de fonctionnement adaptées, des intensités lumineuses raisonnées et une conception intelligente (éclairage ciblé, éviter les pertes lumineuse vers le ciel etc...)</p>
	<p>Engendre-t-il des rejets polluants dans l'air ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>La circulation automobile augmentera la pollution de l'air sur le secteur du projet de manière négligeable compte tenu des trafics attendus. Aucune activité polluante (industrie, artisanat...) n'est attendu sur le site.</p>
Pollutions	<p>Engendre-t-il des rejets hydrauliques ?</p> <p>Si oui, dans quel milieu ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Les eaux pluviales issues du ruissellement des voiries seront recueillies dans des fossés puis conduits à deux bassins de rétention équipés de dispositifs permettant de gérer les pollutions accidentelles sur voirie.</p>
	<p>Engendre-t-il la production d'effluents ou de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Les eaux usées seront recueillies dans le réseau séparatif communal et traité en STEP.</p> <p>Les eaux usées issues de l'activité médicale seront traitées par une filière spécifique à l'EHPAD et ne seront pas rejetées dans le réseau communal des EU.</p>
Patrimoine / Cadre de vie / Population	<p>Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Les services d'archéologie préventive de la DRAC ont été consultés pour le terrain de l'EHPAD. Une consultation sera également effectuée à l'échelle de l'opération globale.</p>
	<p>Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme / aménagements) ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>L'activité agricole actuelle de la zone du projet est en déclin.</p>

6.2 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets connus ?

Oui Non Si oui, décrivez lesquelles :

6.3 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'avoir des effets de nature transfrontière ?

Oui Non Si oui, décrivez lesquels :

7. Auto-évaluation (facultatif)

Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une étude d'impact ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	L'annexe n°1 intitulée « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publiée ;	X
2	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe) ;	X
3	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain ;	X
4	Un plan du projet <u>ou</u> , pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32°, 41° et 42° un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ;	X
5	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32°, 41° et 42° : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau ;	X

8.2 Autres annexes volontairement transmises par le maître d'ouvrage ou pétitionnaire

Veillez compléter le tableau ci-joint en indiquant les annexes jointes au présent formulaire d'évaluation, ainsi que les parties auxquelles elles se rattachent

Objet	
	<p>Annexes 1 à 5 : Localisation de la zone d'étude + Prises de vues IGN + photo aérienne Carte du périmètre d'étude plan des rues + photo aérienne et cadastre Proposition d'aménagement du site (PROVISOIRE)</p> <p><u>Annexe 6</u> : extrait de l'étude Urbaine, Architecturale et Paysagère du Cabinet DESCOEUVES</p>

9. Engagement et signature

Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus

Fait à

Clermont-Ferrand

le,

21 mai 2013

Signature

PROJET D'AMENAGEMENT «LE CHARDONNET»

Commune de Veyre-Monton

Proposition d'aménagement du site

Plan de masse provisoire

Fond de plan : Géoportail

Plan de masse : Cabinet DESCOEURS

Réal. : OPHIS / R.SARRY

2013 05 24 - V2



CERTIFIÉ ISO 9001:2008

50 m



PROJET D'AMENAGEMENT «LE CHARDONNET»

Commune de Veyre-Monton

Carte du périmètre d'étude Photographie aérienne & cadastre

Fond de plan : Géoportail
Réal. : OPHIS / R.SARRY
2013 05 16 - V1


Ophis
P u y - d e - D ô m e

CERTIFIÉ ISO 9001:2008

50 m



PROJET D'AMENAGEMENT «LE CHARDONNET»

Commune de Veyre-Monton

Carte du périmètre d'étude

Plan des rues

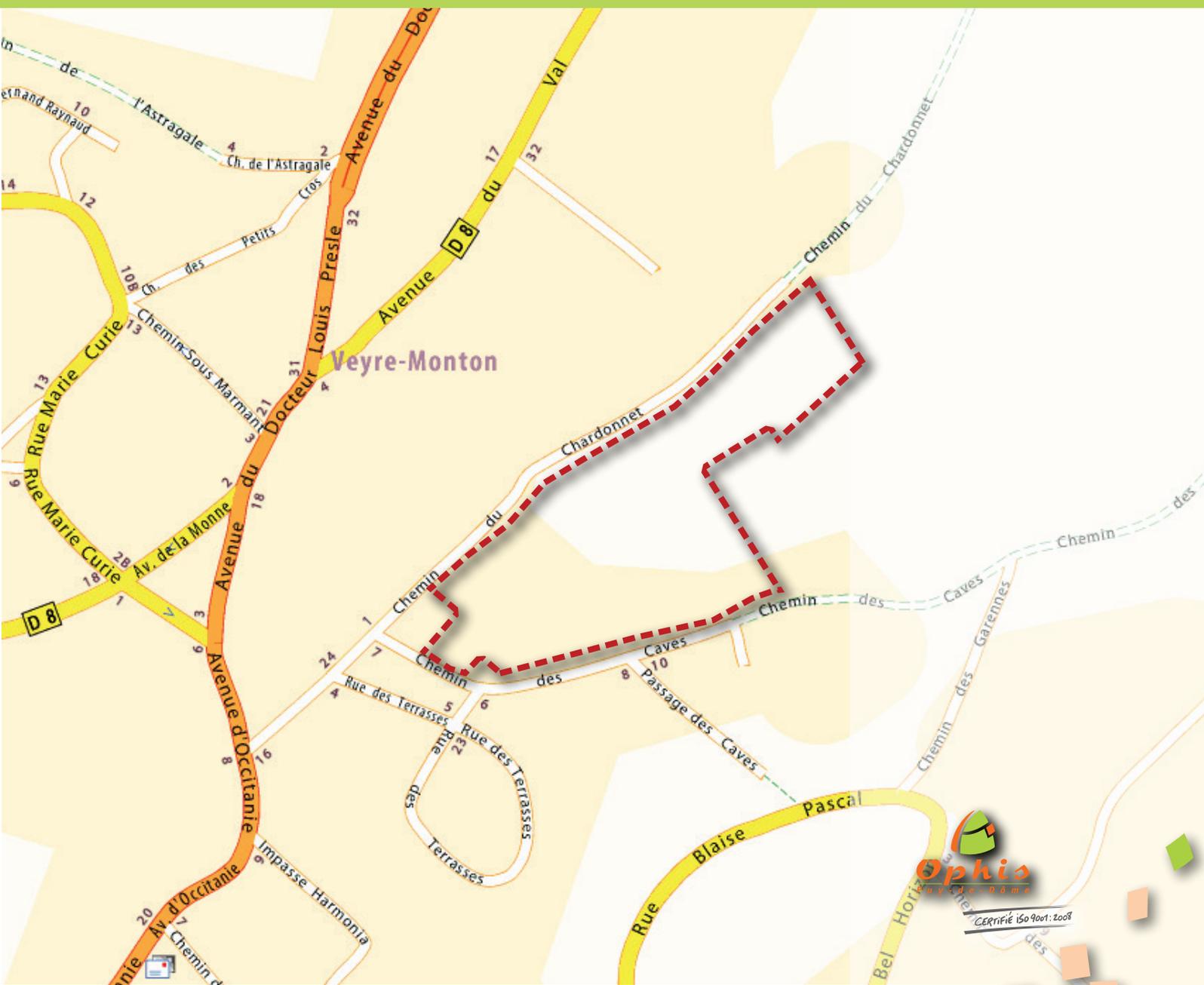
Fond de plan : ViaMichelin

Réal. : OPHIS / R.SARRY

2013 05 16 - V1



CERTIFIÉ ISO 9001:2008



PROJET D'AMENAGEMENT «LE CHARDONNET»

Commune de Veyre-Monton

Localisation de la zone d'étude

Photographie aérienne

Fond de plan : Géoportail
Réal. : OPHIS / R.SARRY
2013 05 17 - V1



CERTIFIÉ ISO 9001:2008



PROJET D'AMENAGEMENT «LE CHARDONNET»

Commune de Veyre-Monton

Photographies du site d'implantation



CERTIFIÉ ISO 9001:2008



1 Mai 2013



2 Septembre 2008



CERTIFIÉ ISO 9001:2008

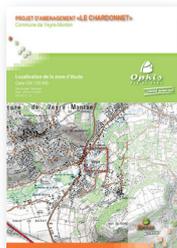
PROJET D'AMENAGEMENT «LE CHARDONNET»

Commune de Veyre-Monton



CERTIFIÉ ISO 9001:2008

Annexes à la notice explicative
pour les demandes d'examen au cas par cas
au titre de l'article R.123-3 du Code de l'Environnement



Annexe 1 - Localisation de la zone d'étude et des prises de vue
/ Carte IGN 1/25 000



Annexe 2 - Localisation de la zone d'étude
/ Photographie aérienne



Annexe 3 - Carte du périmètre d'étude
/ Plan des rues



Annexe 4 - Carte du périmètre d'étude
/ Photographie aérienne & cadastre



Annexe 5 - Proposition d'aménagement du site
/ Plan de masse provisoire



CERTIFIÉ ISO 9001:2008

PROJET D'AMENAGEMENT «LE CHARDONNET»

Commune de Veyre-Monton



Ophis
P u y - d e - D ô m e

Localisation de la zone d'étude et des prises de vue

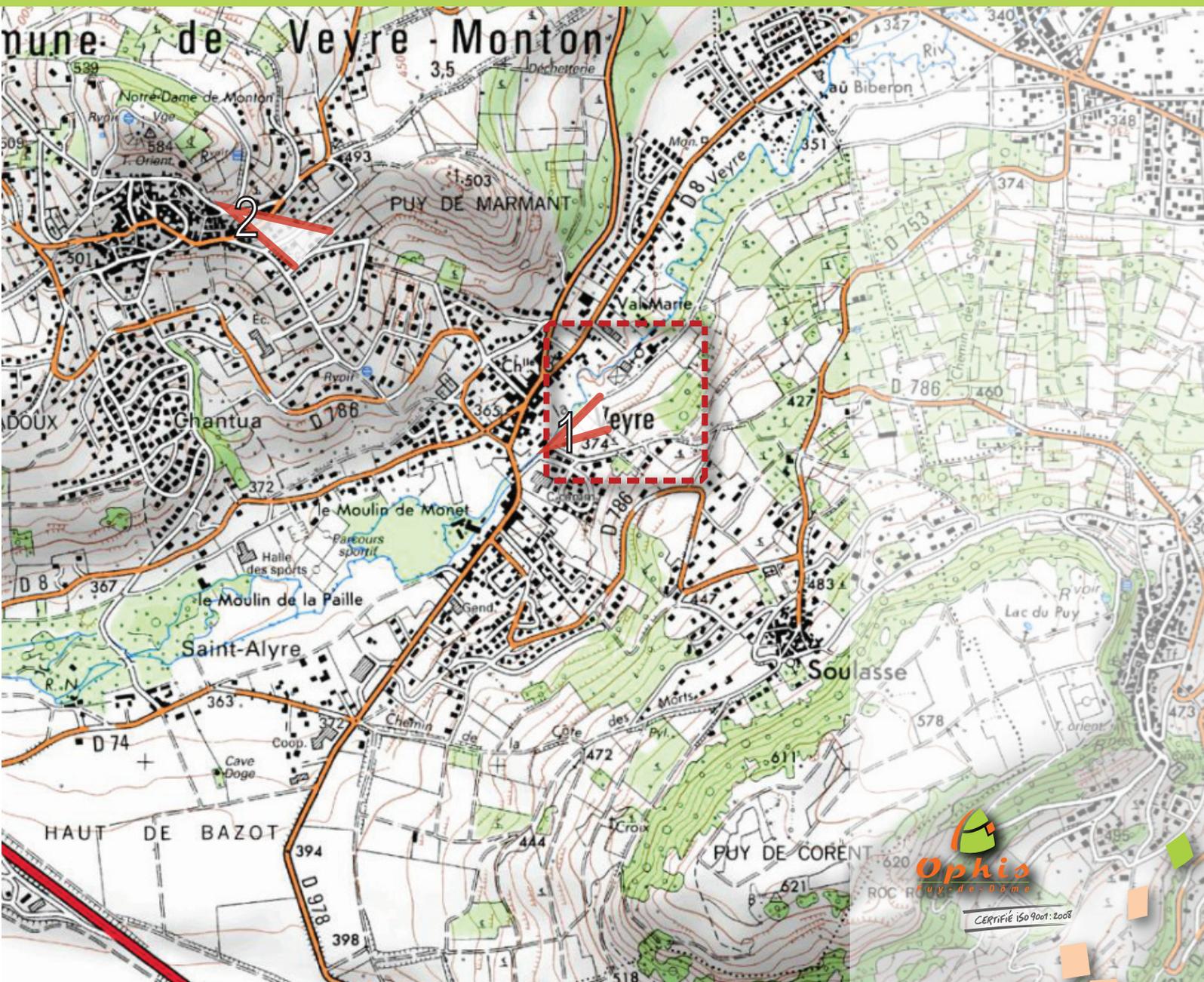
Carte IGN 1/25 000

Fond de plan : Géoportail

Réal. : OPHIS / R.SARRY

2013 05 17 - V1

CERTIFIÉ ISO 9001:2008



CERTIFIÉ ISO 9001:2008



Carte 26 : schéma des affectations

Scénario 3 : Une intégration urbaine optimale

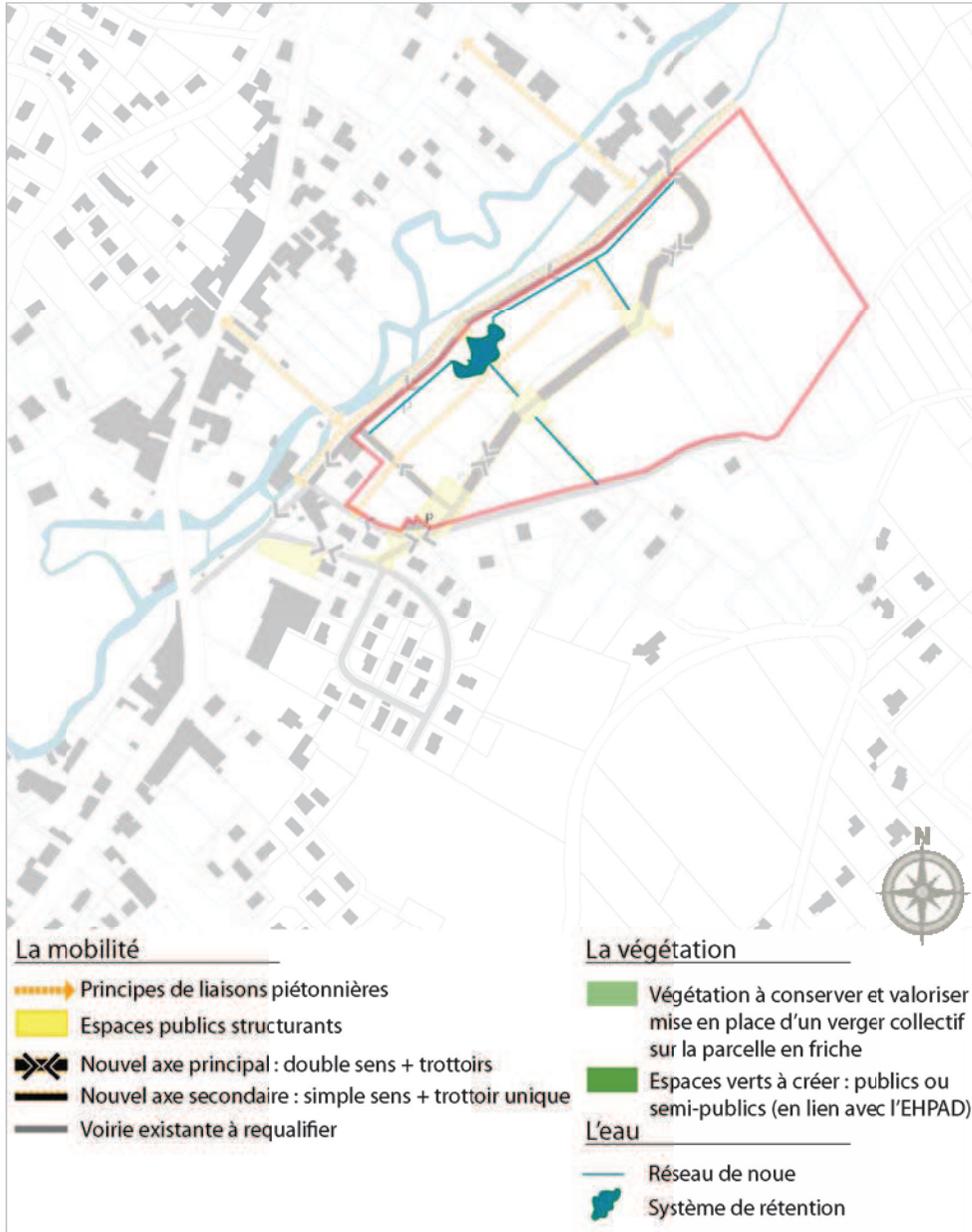
Ce scénario cherche à optimiser les relations entre les différents éléments du programme entre eux et avec le quartier existant tout en minimisant son impact sur l'environnement : compacité, chauffage urbain, préservation de la biodiversité. Le jeu de placettes publiques, dont une organise l'entrée au site, permet de créer des liens et d'ouvrir les vues sur les espaces paysagers et sur le grand paysage.

Les affectations

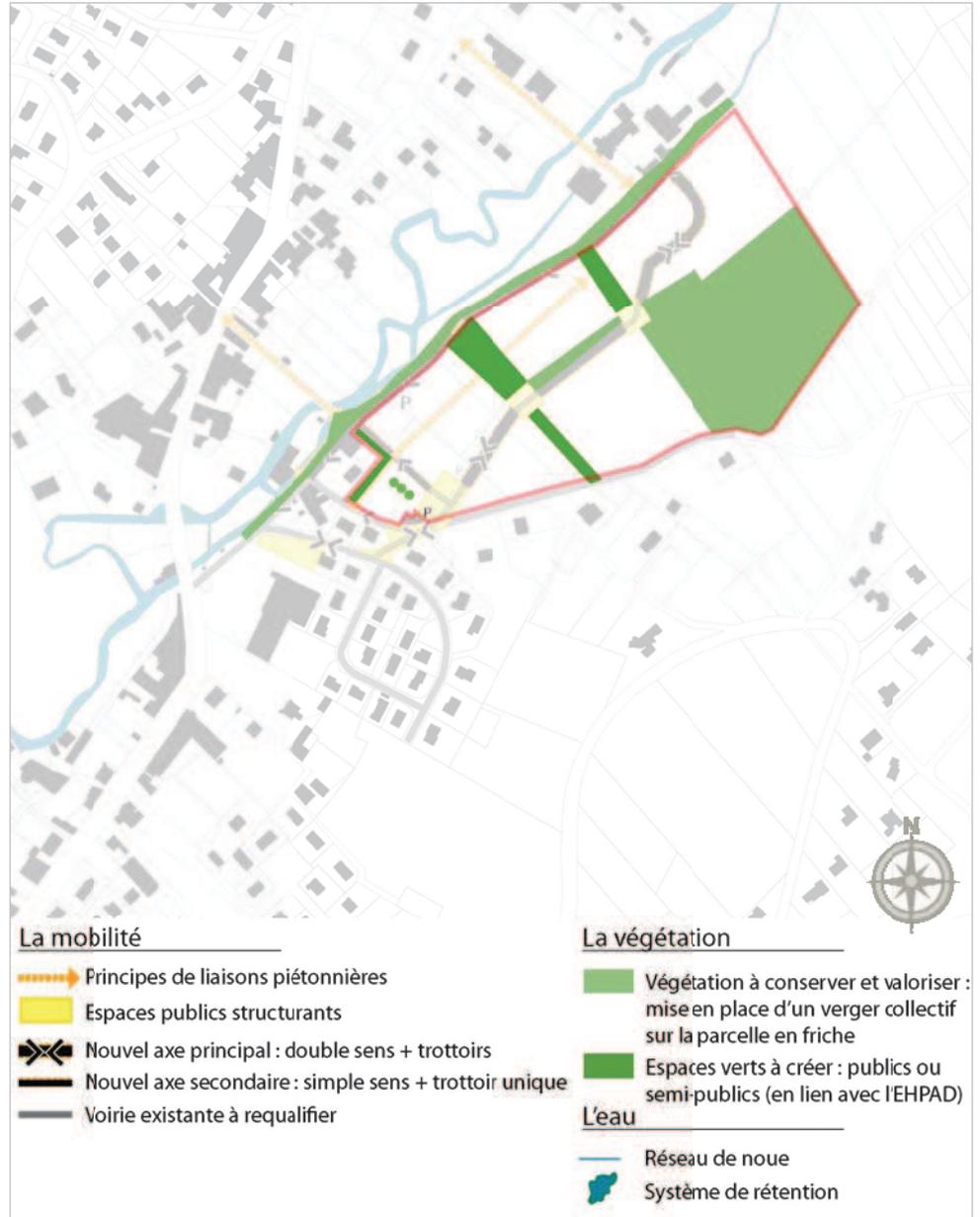
- Pr1- EHPAD+Unité Alzheimer rez+1
- Pr2- Habitations adaptées avec accueil familial rez+1
- Pr3- Habitations kangourou rez+1 ou rez+2
- Pr4- Habitations unifamiliales rez+1 à rez+2
- Front bâti
- P Stationnement EHPAD
- Espaces publics structurants

La mobilité

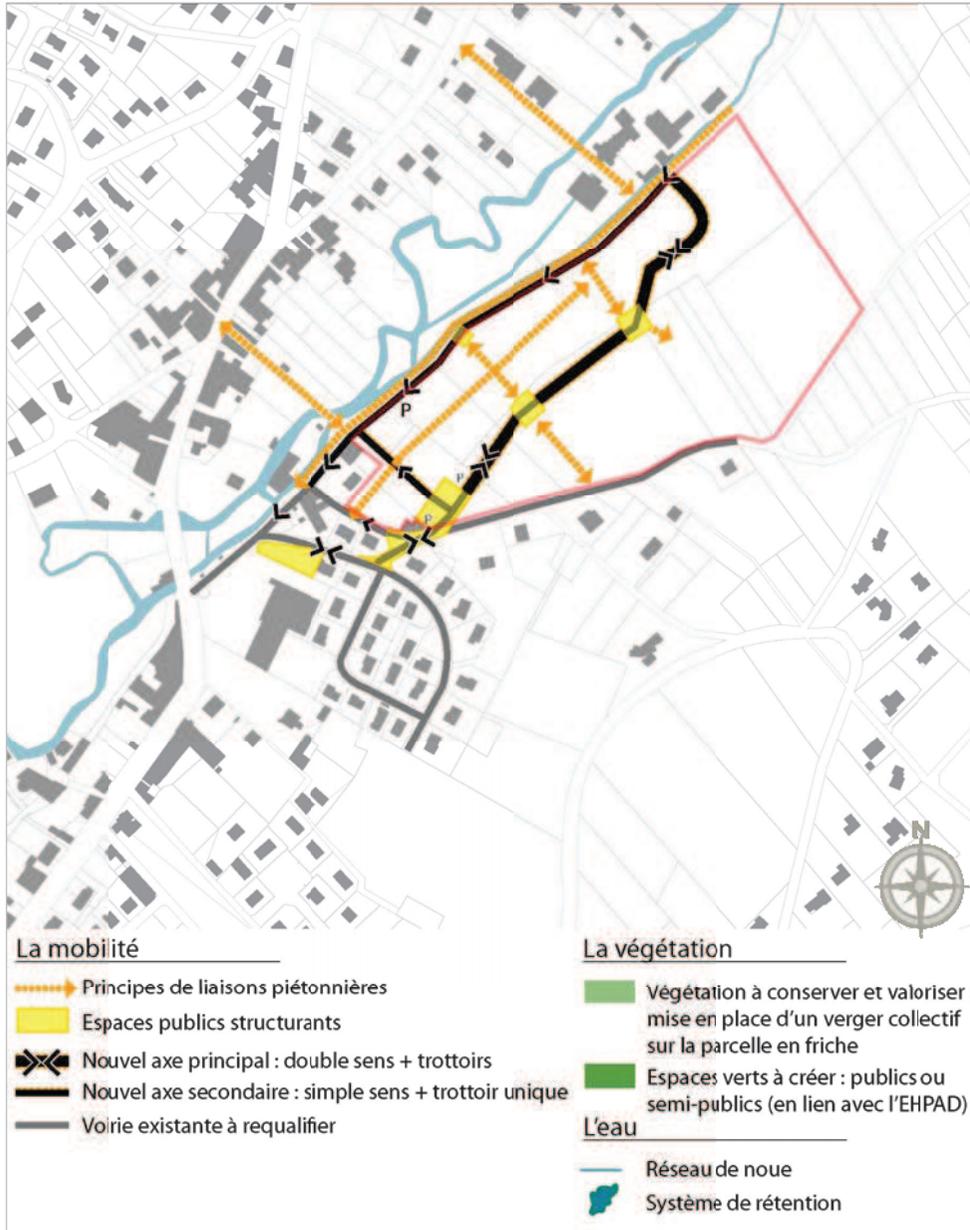
- Principes de liaisons piétonnières
- Nouvel axe principal
- Nouvel axe secondaire
- Voirie existante à requalifier



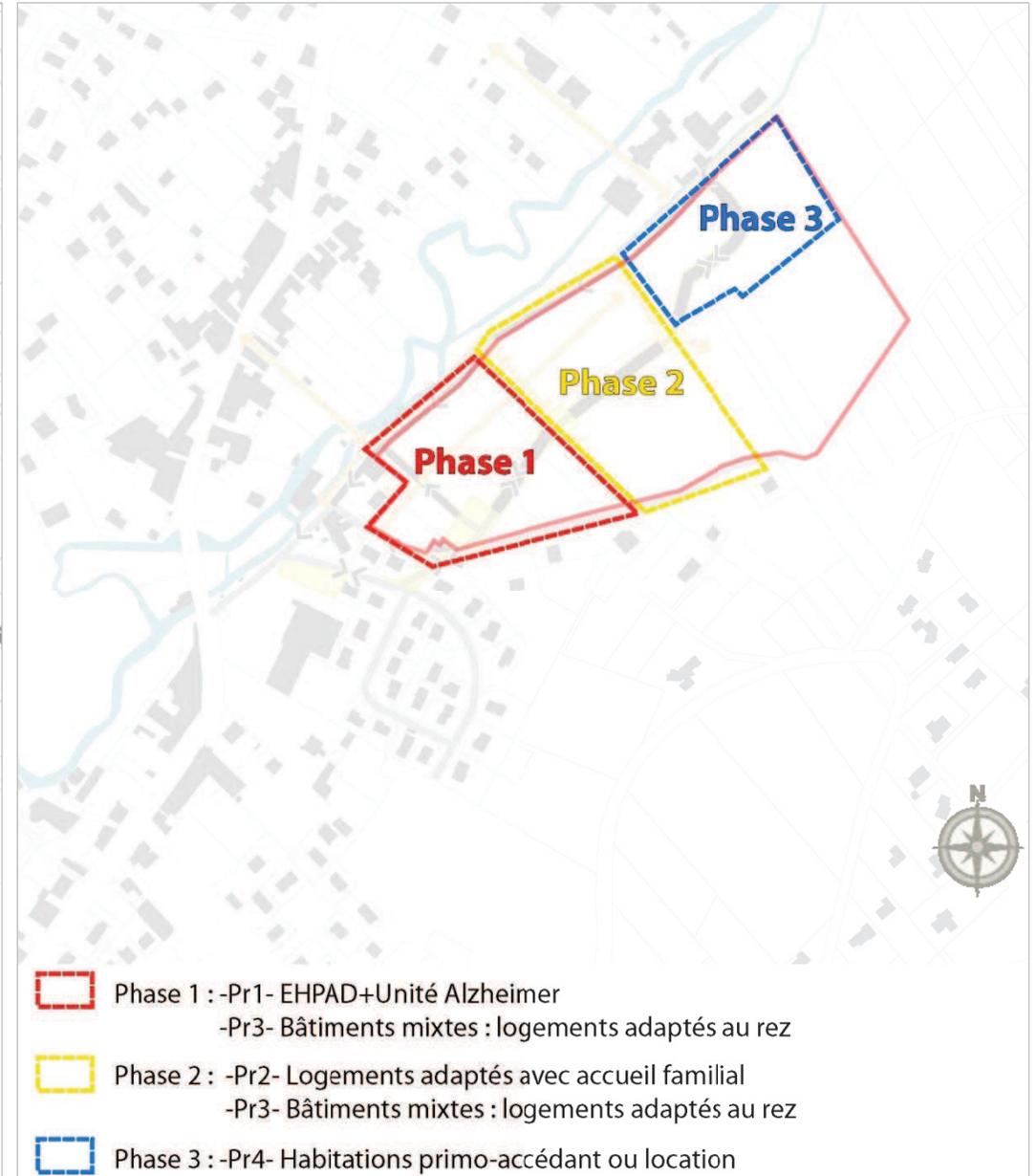
Carte 27 : schéma de gestion des eaux de pluie



Carte 28 : schéma de la végétation



Carte 29 : schéma des déplacements



Carte 30 : schéma des phases opérationnelles

▪ Gestion parcimonieuse du sol et intégration urbaine

Des trois scénarii, il est celui qui dispose de la plus forte densité avec une densité brute de 32 logement/ha, 19 log./ha sans compter l'EHPAD.

Par ailleurs, le phasage permet de minimiser la réalisation de voirie en phase 1.

▪ Maîtrise énergétique

Un système de chaufferie collective au bois pour l'ensemble du projet a été envisagé. Bien que plus dense que le scénario 2, le volume du programme insuffisant et le linéaire conséquent de réseau à créer limiteraient l'efficacité d'un tel équipement.

La compacité des bâtiments est ici optimisée avec des hauteurs de rez + 2 permises. Enfin, le nombre de façades sud est à un niveau intermédiaire entre les trois scénarii.

▪ Gestion et valorisation de l'eau

Un bassin de rétention paysager, des noues, un stationnement EHPAD semi-perméable inondable viennent temporiser les ruissellements lors d'épisodes orageux tout en valorisant ces équipements dans le paysage, la trame verte et les cheminements.

L'imperméabilisation est limitée avec une part de voirie nettement inférieure (2200 m² contre 3000 m² pour les deux autres scénarii, hors rénovation chemin des Chardonnet).

▪ Préservation et valorisation de la biodiversité

L'accent a été mis sur un maximum d'espaces verts afin

- d'offrir des lieux de loisirs et d'observation de la biodiversité,
- de limiter le ruissellement,
- d'intégrer le réseau d'eaux pluviales à ciel ouvert,
- d'accompagner l'urbanisation par la création d'une trame verte paysagère.

La parcelle en boisement spontanée est également conservée et valorisée dans un projet de **verger collectif**. A celle-ci s'ajoute la haie qui se trouve sur le talus scindant le site en deux. Les aménagements envisagés sur la friche sont de type léger et s'apparentent plus à un entretien de la parcelle.

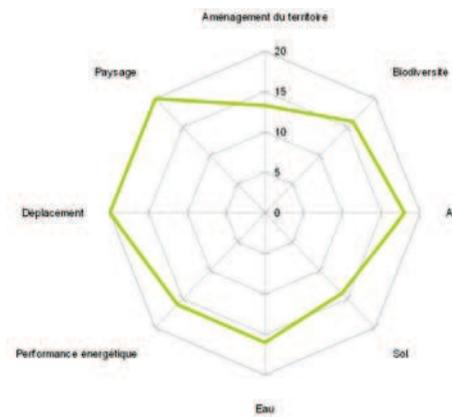


Figure 29 :

analyse environnementale

du scénario 3

▪ Diversifier les modes de déplacement - définir la hiérarchisation des voies

L'accès au projet est ici effectué depuis la rue des Caves, un léger élargissement sera nécessaire au niveau du virage précédant l'accès au site, **nécessitant un emplacement réservé inscrit au PLU**. L'implantation de l'axe a ici été définie selon :

- Une limitation des mouvements de terre et des pentes par un tracé parallèle aux courbes de niveau,
- Une implantation de l'EHPAD légèrement plus haute sur le site afin d'augmenter les vues depuis celui-ci,
- La volonté de conserver la haie en place.

Le maillage des cheminements piétonnier a été amélioré afin d'offrir un maximum de cheminement possible dont deux qui, par-dessus la Veyre, pourraient à terme rejoindre l'avenue du Dr. Louis Presle en lien avec le chemin sous Marmant. **Des emplacements réservés peuvent être inscrits au PLU à ce propos.**

L'arrêt du bus Transdôme est considéré au niveau du croisement entre la rue des Caves et la RD978.

L'actuel espace public entre la rue des Terrasses et le centre commercial est valorisé par un réaménagement.

Le stationnement de l'EHPAD peut également être mutualisé avec le restant du programme : la partie visiteur pourrait être ouverte pour les riverains ou leurs visiteurs.

▪ Intégration paysagère

Les trois placettes publiques et les espaces verts qui leur sont reliés structurent les vues depuis l'espace public sur le grand paysage. Il est également conseillé de planter les toitures de manière intensive pour les toitures plates.

L'EHPAD dispose ici d'**une implantation favorisant les vues sur le grand paysage**. De plus, l'organisation de l'entrée du quartier en lien avec l'existant construit une identité du lieu propice à une appropriation par les usagers du quartier.