

Département du PUY-DE-DÔME

COMMUNE DE LEMPDES

LOTISSEUR :

AFU libre les Pradeaux
20 rue Jean Claret – La Pardieu
63000 CLERMONT-FERRAND

LOTISSEMENT
'Les Pradeaux'

Examen au Cas par Cas
Demande de compléments



GEOVAL S.E.L.A.R.L
de GEOMETRES-EXPERTS
B.E.T. VRD

38 rue de Sarliève – CS 10012
63808 Cournon d'Auvergne
Tel : 04 73 37 91 01
Email: cournon@geoval.info



ARCHITECTE :

ATELIER CASA

10, Rue Bardoux –
63000 CLERMONT-FERRAND
TEL: 04.73.14.61.75
contact@atelier-casa.fr

DATE	05/01/2023	INDICE	A
DOSSIER N°	C18537	NOM FICHIER	Compléments cas par cas.docx

Indice	Date	Désignation
A	05/01/2023	Initial

SOMMAIRE

Introduction	1
Demande de compléments	1
<i>Demande n°1</i>	<i>1</i>
<i>Réponse n°1</i>	<i>1</i>
<i>Demande n°2</i>	<i>5</i>
<i>Réponse n°2</i>	<i>5</i>
<i>Demande n°3</i>	<i>6</i>
<i>Réponse n°3</i>	<i>6</i>
<i>Demande n°4</i>	<i>6</i>
<i>Réponse n°4</i>	<i>6</i>
<i>Demande n°5</i>	<i>7</i>
<i>Réponse n°5</i>	<i>8</i>

Introduction

La présente note intervient suite à la demande de compléments concernant la demande au cas par cas pour la réalisation du lotissement les Pradeaux, communes de Lempdes (référence dossier 2022-ARA-KKP-4181).

Demande de compléments

Demande n°1

Page 2 : 4 : Caractéristiques générales du projet - 4.3 Décrivez sommairement le projet (principales caractéristiques du projet (configuration, choix techniques, nature des travaux...) et son calendrier de réalisation : Vous voudrez bien détailler les différents aménagements et constructions à réaliser (nombre de bâtiments et niveaux y compris la maison médicale) en précisant la surface de plancher totale créée, le(s) parking(s) aérien et souterrain en indiquant le nombre de places, les dimensionnements (volume) du/des ouvrage(s) de rétention prévu(s) et leurs localisations, les locaux techniques et voiries créés (chemins piétons, pistes cyclable...), les matériaux utilisés (type de revêtement par ex...) et les autres éléments constitutifs du projet (aire(s) de Jeux, espaces publics...) en décrivant brièvement les travaux pour chacune des phases concernées ;

Réponse n°1

Le présent projet visant à valider l'orientation d'aménagement qui a été imaginée, à ce jour, l'ensemble des bâtiments sont des hypothèses qui évolueront en fonction des différents usagers et porteurs de projets. Nos hypothèses actuelles sont les suivantes (cf plans) :

- Le bâti :

Tranche 1 :

- 4 bâtiments de logements collectifs
 - Bâtiment 1 : 3 niveaux dont 1 en attique / env. 735m² de surface de plancher
 - Bâtiment 2 : 3 niveaux dont 1 en attique / env. 415m² de surface de plancher
 - Bâtiment 3 & 4 : 3 niveaux dont 1 en attique / env. 595m² de surface de plancher
- 1 Maison médicale
 - Bâtiment 5 : 2 niveaux / env. 1600m² de surface de plancher
- 4 bâtiments de logements intermédiaires
 - Bâtiment 6 : 2 niveaux / env. 950m² de surface de plancher
 - Bâtiment 7 : 2 niveaux / env. 900m² de surface de plancher
 - Bâtiment 8 & 9 : 2 niveaux / env. 600m² de surface de plancher
- Des maisons individuelles
 - Lot 7 et 8 : lot réservé à la construction de maisons groupées de maximum 2 niveaux et d'une surface de plancher (variable selon la répartition des typologies qui sera nécessaire) jusqu'à environ 140m².

Il est prévu en fond de chaque parcelle de ces maisons individuelle une zone « protégée » qui devra restée totalement végétalisée et plantée d'arbres.

- Lot 13 : lot découpé en parcelles libres à vocation de maison individuelle dont la hauteur sera plafonnée 2 niveaux. La surface de plancher sera donc variable selon la volonté et les besoins du porteur de projet. Notre simulation bâtie prévoit des maisons jusqu'à 140m² de surface de plancher.

Tranche 2 :

- Des maisons individuelles
 - Lots 9/10/11 : lot réservé à la construction de maisons groupées de maximum 2 niveaux et d'une surface de plancher (variable selon la répartition des typologies qui sera nécessaire) jusqu'à environ 140m²

Il est prévu en fond de chaque parcelle de ces maisons individuelle une zone « protégée » qui devra restée totalement végétalisée et plantée d'arbres.

- Lot 12 : lot découpé en parcelles libres à vocation de maison individuelle dont la hauteur sera plafonnée 2 niveaux. La surface de plancher sera donc variable selon la volonté et les besoins du porteur de projet. Notre simulation bâtie prévoit des maisons jusqu'à 140m² de surface de plancher.

Toutefois, les différentes infrastructures relatives à cette demande de permis d'aménager : découpage des parcelles, voiries, espaces verts, répartition programmatique sont abouties et réparties comme suit (cf plans) :

- Les voiries :

- Une voie automobile principale reliant la rue de la grassette et la rue des Gargailles. Cette dernière est longée sur ces deux côtés par des voies douces, des espaces de pleine terre et des stationnements semi-perméables comme l'illustre les plans et coupes fournis. Ainsi ce profil de voie se compose d'Ouest en Est d'une bande piétonne de 1.5m de large / une bande végétalisée avec fonction de noue filtrante plantée de 2.5m de large (cette dernière est ponctuellement coupée par les accès des maisons individuelles où la noue est alors canalisée) / une double voie de circulation automobile de 6m de large / une bande mixte alternant stationnements semi-perméables et espace de pleine terre (17 places de stationnement) de 2.5m de large / une bande piétonne de 1.5m de large.

Cet axe permet de desservir les maisons des lots 12 et 13, le parking de stationnement des bâtiments 7,8 et 9, les parkings souterrains des logements collectifs, le parking partagé et le parking de la maison médicale.

Cette voie sera réalisée dans son entièreté dès la tranche 1. Elle sera en enrobée.

- Trois voies secondaires transversale reliant notre zone au lotissement voisin. Ces dernières sont accessibles à la fois par les véhicules motorisés et les mobilités douces. Elles sont conçues de la manière suivante (du nord au sud) :
 - Voie secondaire 1 : voie partagée véhicules motorisés /vélos de 6m de large longée d'une bande piétonne délimitée de 1.5m de large au nord et d'une bande de pleine terre au sud, ponctuellement interrompu pour accéder au bâtiment 6
 - Voie secondaire 2 : voie dédiée aux mobilités douces (piétons/vélos) de 2.5m de large délimitée de la voie automobile de 6m de large par une bande végétalisée à fonction de noue filtrante plantée de 1.55m de large. Cette bande végétalisée et la voie douce sont ponctuellement traversées par les accès automobiles (accès garage) aux maisons individuelles.
 - Voie secondaire 3 : voie entièrement partagée (véhicules motorisés/vélos/piétons) de 6m de large. Elle est bordée au nord d'une bande végétalisée à fonction de noue filtrante plantée de 1.5m de large, ponctuellement interrompue par les accès aux maisons individuelles.
- Voie douce 1 (cycles non motorisés/piétons) bordant le projet sur ses limites Est (lotissement voisin) et Sud (rue des Gargailles) de 2.5m de large.
- Voie douce 2, de 2.5m, de large relie celle longeant la rue des Gargailles à la rue de la Grassette. La liaison entre l'espace vert partagé et le lot 1 reste à étudier.
- Voie douce 3, de 4m de large, entre les lot 12 et 13 permet de relier la voie partagée 2 à l'extrémité de l'emprise foncière. Ceci est une volonté de l'OAP permettant de créer une transversalité et d'anticiper un cheminement via les habitations voisines jusqu'à la rue parallèle (chemin de la Grassette).

L'ensemble des cheminements doux, des voies partagées, des accès véhicules aux maisons seront réalisés soient en enrobé soit en béton. Nous n'excluons pas l'étude de matériaux plus intéressants en termes de perméabilité des sols lors de l'affinage de nos études. Dans tous les cas, le matériau choisi sera de teinte et/ou aspect contrasté avec la voie principale afin de bien délimiter des usages.

- Les parkings :

- Parking maison médicale : implanté au sud du lot ce jour il sera travailler plus en détail lorsque nous aurons les porteurs de projets ainsi que leur cahier des charges. Il sera au maximum réalisé avec des matériaux perméable et semi-perméables. Son accès se fait directement depuis la voie principale.
- Le parking commun : jouxtant le lot 1, il est constitué d'une voie centrale en enrobée qui dessert 14 places de stationnement semi-perméables (matériaux à définir). Au moins une de ces places présentera une borne de rechargement électrique.
- Stationnements communs : le long de la voie principale, ils seront dans un matériau semi-perméable. Nous prévoyons à ce jour 17 places de stationnement.
- Des parkings aériens seront réalisés sur les lots 4 et 6 pour répondre aux besoins des bâtiments 6, 7, 8 & 9. Le nombre exact sera à définir selon les typologies et les quantités précises de logements construits. A ce jour, sont anticipées 38 places de stationnements sur le lot 6 pour les bâtiments 7 à 9. Le parking sera réalisé avec une voie centrale en matériau imperméable (enrobé sûrement) et des places semi-perméables. Concernant le bâtiment 6, en réfléchissant par ratio, nous partirions sur 15 places de stationnement.
- Le parking souterrain : à ce jour il est prévu de réaliser un parking souterrain sous les bâtiments 3 et 4 pour répondre aux besoins des logements des bâtiments 1 à 4. Deux accès sont prévus depuis la voie principale. Le nombre de places sera défini en fonction des typologies et de la quantité de logements qui seront réalisés dans ces 4 bâtiments. En réfléchissant par ratio, nous partirions sur 30 places de stationnement. Dans tous les cas, les voies et stationnements seront en matériaux imperméables. L'objectif est de réaliser un parking le plus compacte possible afin de permettre la création d'espaces communs végétalisés au cœur du lot, entre les différents bâtiments. Ces aménagements permettront également de définir la fin du tracé de la voie douce 2.

- Les espaces communs :

Le lot 5 constitue un espace partagé se voulant le poumon vert de cet ensemble. Ainsi il contiendra un bassin de rétention d'eau reprenant l'ensemble des eaux pluviales amont à lui. Le système de noues identifié ci-dessus mène à ce bassin. Des filtres hydrocarbures seront ajoutés aux systèmes naturels de filtrations des noues si besoin. Ce bassin sera réalisé de sorte à ne pas créer de zone à risque mais au contraire à créer un léger relief dans la parcelle et à sensibiliser les usagers lorsqu'il sera en eau. Selon les résultats des études de ce bassin, si les profondeurs deviennent trop importantes et constituent un potentiel, des équipements de protections seront imaginés et mis en œuvre de sorte à sécuriser l'espace tout en conservant préservant les enjeux paysagés définis.

Cet espace proposera également une aire de jeux qui sera réalisée en matériaux meubles adaptés à l'usage. Des matériaux adaptés et performants en termes de perméabilité et de qualité environnementale existent et seront étudiés pour les mettre en œuvre.

Enfin, nous trouverons ici une zone de jardins partagés. Il restera donc majoritairement en pleine terre à l'exception des quelques cabanes de jardins qui pourront être réalisées. Leur nombre, dimensions et implantations seront définis afin de limiter au maximum l'imperméabilisation du sol et d'offrir le maximum d'espace à planter.

Le reste des espaces disponibles servira à la déambulation.

Examen au cas par cas
Lotissement Les Pradeaux – LEMPDES

- La rétention :

Conformément au règlement de Clermont Auvergne Métropole, les rétentions seront dimensionnées en prenant un débit de fuite de 3 l/s/Ha aménagé et un volume de rétention de 450 m³/Ha imperméabilisé.

En prenant les surfaces suivantes :

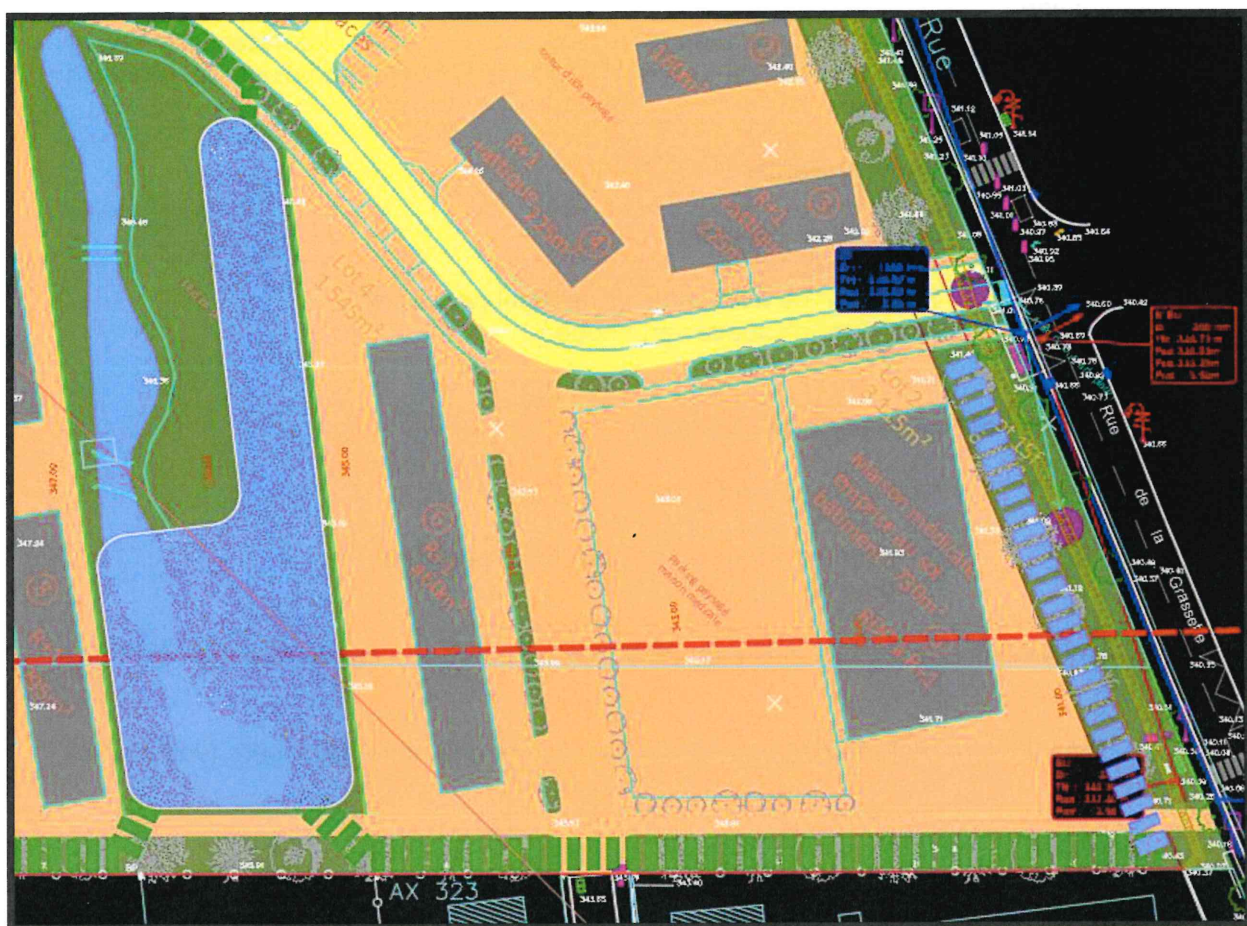
- 9 972 m² de bâtiment
- 2 348 m² de voirie
- 13 961 m² de surface de voirie semi perméable
- 20 655 m² d'espace vert / noue

Et en appliquant les coefficients suivants :

- 1 pour le bâtiment
- 0.9 pour la voirie
- 0.7 pour les surfaces de voirie semi perméable
- 0.1 pour les espaces verts

Nous obtenons une surface active de 23 923 m², d'où un volume de rétention de 1 077 m³.

La rétention sera réalisée dans un bassin paysagé et une noue paysagère (voir plan ci-après).



Demande n°2

Page 6 : les ressources : vous voudrez bien préciser dans la mesure du possible, le volume des terrassements (déblais / remblais) ainsi que les lieux de stockage provisoire et la provenance / destination des apports/exports des matériaux nécessaires ;

Réponse n°2

Les volumes de terrassement restent à ce stade du projet non connus précisément.

Ceux-ci seront fonction des résultats de l'étude géotechnique de type G2.

Concernant les déblais :

- la terre végétale sera stockée temporairement sur site et régalée sur les parcelles en fin de travaux.
- Les déblais en excédant seront évacués en décharge choisie par l'entreprise titulaire des travaux ou mis en remblai sur une parcelle choisie par l'entreprise (à charge de l'entreprise d'avoir les droits du propriétaire et des éventuelles autorisations d'urbanisme DP ou PA).

Concernant les remblais, les apports seront constitués de grave non traitées de carrière locale (choix en fonction de l'entreprise titulaire) ou de matériaux recyclés.

Demande n°3

Page 7 : nuisances sonores et déplacements en phase travaux et d'exploitation : des études ou analyses sur l'évolution des trafics routiers, le schéma d'implantation du site par rapport au réseau de transport en commun, les modes actifs (piste cyclable, cheminement piéton...) et ses connexions avec les quartiers voisins ainsi que les nuisances sonores générées pour les riverains et les résidents ont-elles été menées ? Si, oui, je vous remercie de bien vouloir nous transmettre leurs conclusions ;

Réponse n°3

Aucune étude ou analyse n'a été réalisées.

Demande n°4

Page 8 : les émissions ; rejets eaux usées et eaux pluviales : Pourriez-vous également apporter plus d'éléments sur les eaux usées (déversoir et station d'épuration) et sur l'infiltration des eaux pluviales (bassin de rétention enherbé, noues...) ? Et en particulier les mesures mises en œuvre concernant le risque inondation existant ;

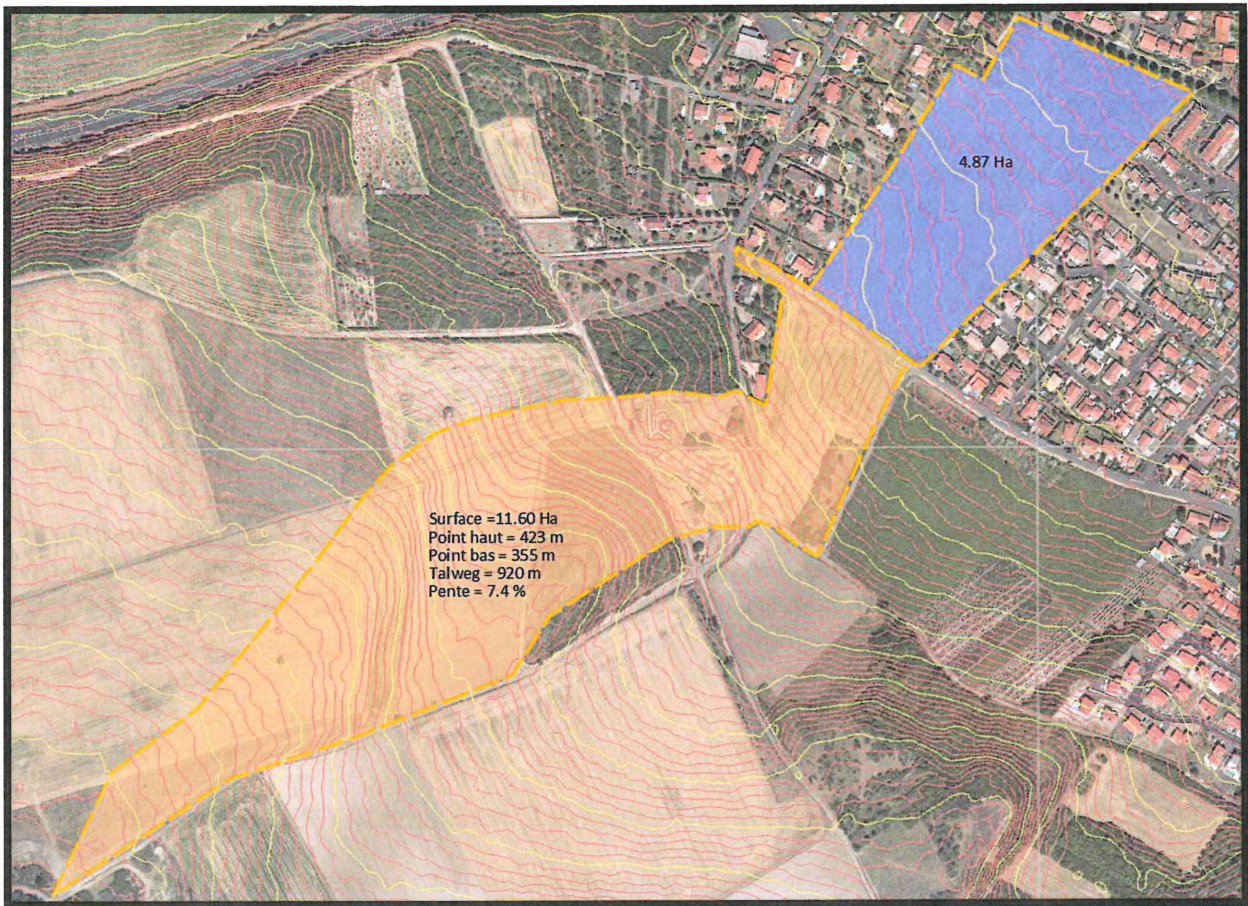
Réponse n°4

Eaux usées :

- Les effluents seront rejetés sur le réseau du SIAREC existant au droit de la rue de la Grassette
- Le volume journalier peut être estimé à 40 m³ (138 logements x 1.8 EH + 20 EH pour la maison médicale x 150l/j/EH)
- Les effluents seront traités à la station des 3 rivières

Eaux pluviales :

- Les essais de perméabilité menés sur site montrent une infiltration inférieure à 10 mm/h. De ce fait celle-ci sera négligée.
- Le système de gestion des eaux pluviales sera constitué essentiellement par des noues de transit en bordure de voirie et en fond de lot.
- Le risque inondation a été appréhendé en intégrant la gestion des eaux pluviales du bassin versant amont (voir plan ci-après) jusqu'à l'occurrence centennale dans le projet. Il sera réalisé une noue de transit (débit de 710 l/s minimum) en façade Sud et Est du projet permettant d'évacuer les eaux de ruissellement amont sans inondation (débit de 710 l/s déterminé avec la formule rationnelle).



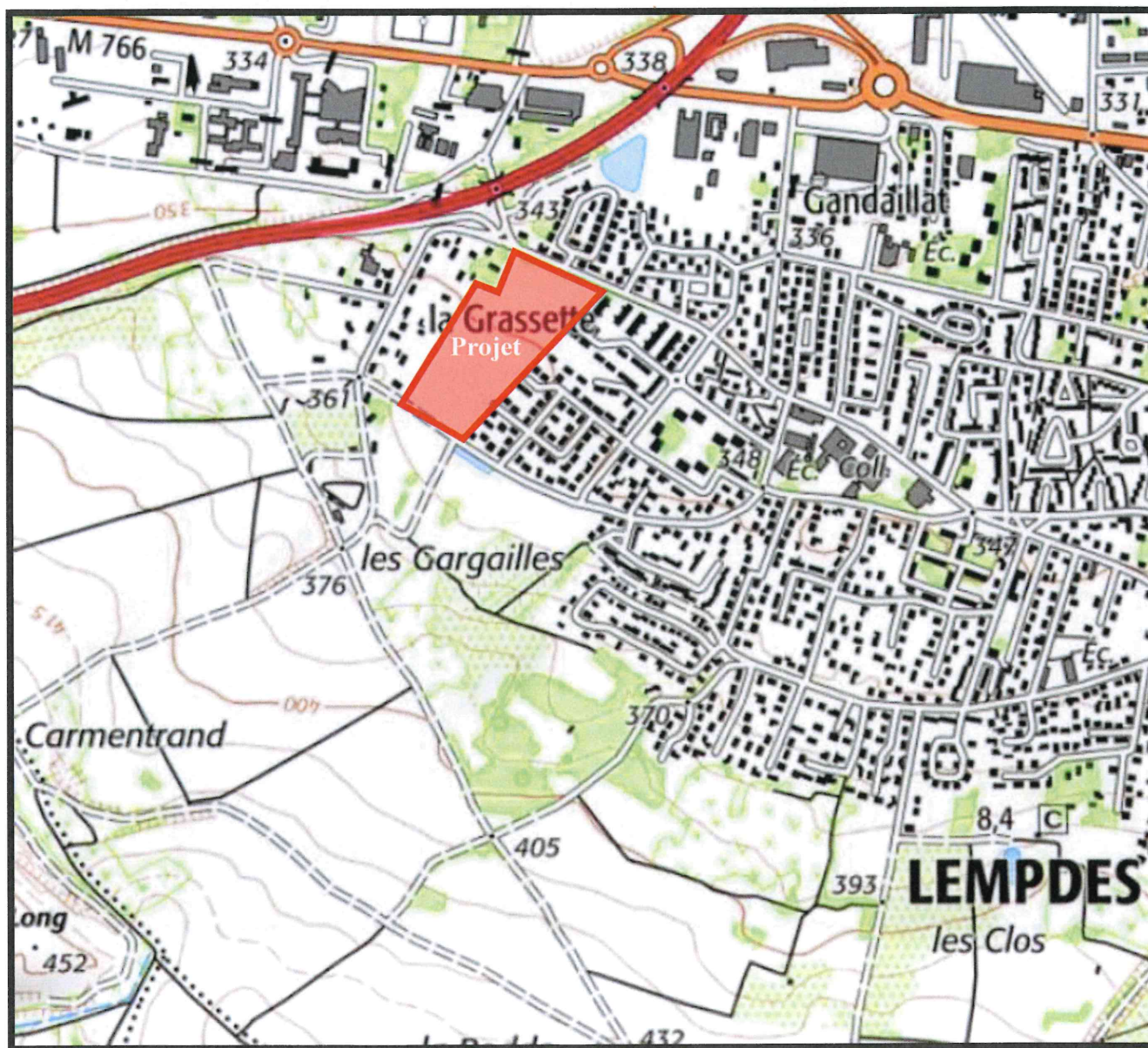
Voir schéma de principe de gestion des eaux pluviales en annexe.

Demande n°5

En compléments des plans de masse et profils fournis, afin de situer et d'évaluer l'intégration du projet dans son environnement proche et lointain, pouvez-vous nous transmettre un plan de situation, des photos du secteur en les repérant sur le plan demandé voire, si vous en disposez, d'une notice paysagère ou d'un cahier de prescriptions architecturales/paysagers/environnementales permettant d'avoir des informations complémentaires sur les types de plantations, végétaux, matériaux et revêtements choisis pour chacun des aménagements, etc.

Réponse n°5

Plan de situation



Intégration

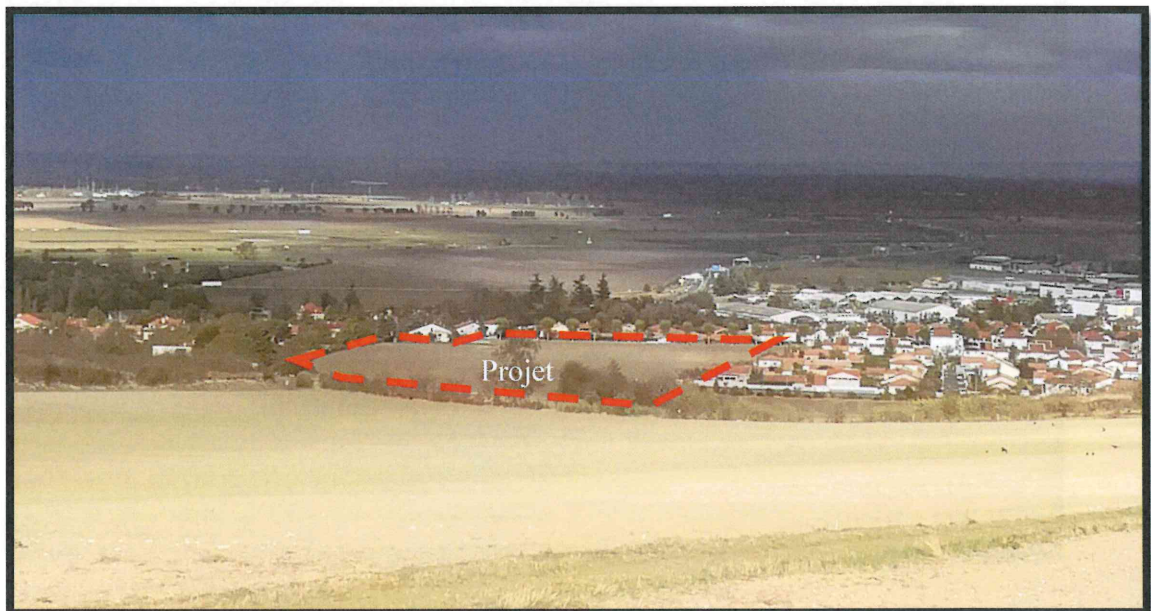


Examen au cas par cas
Lotissement Les Pradeaux – LEMPDES

Photo
prise n°1



Photo
prise n°2



Examen au cas par cas
Lotissement Les Pradeaux – LEMPDES

Distance zone Natura 2000

