

MAISON pour TOUS

Bosc-Nègre

47 150 La Cappelles-Biron



Demande de
Permis
d'Aménager

PA 2

NOTICE DE PRESENTATION
DU PROJET

PA 8

PROGRAMME DES TRAVAUX

Le Maître d'ouvrage

SAS Coopérative Maison pour tous

DOCUMENT PROVISOIRE

Le Maître d'œuvre

SAS Bernard BOULANGEOT architecte

SOMMAIRE

Présentation du site	3
Programme des travaux - Présentation du projet	4
Les cheminements	5
Les parkings	6
Les espaces de jeux	6
La gestion des déchets	6
Les réseaux	7
Les bâtiments	8
Terrassement	9
Le traitement paysager	10
Les plantations	11
La palette végétale	12
L'éclairage	13
L'assainissement	14

Présentation du site

Le projet consiste en l'aménagement de la zone de loisirs existante.

ÉTAT DES LIEUX - ENVIRONNEMENT

La surface cadastrale de l'ensemble est de 222 775,00 m²,
se situe sur la commune de Lacapelle-Biron.

Sur les parcelles :

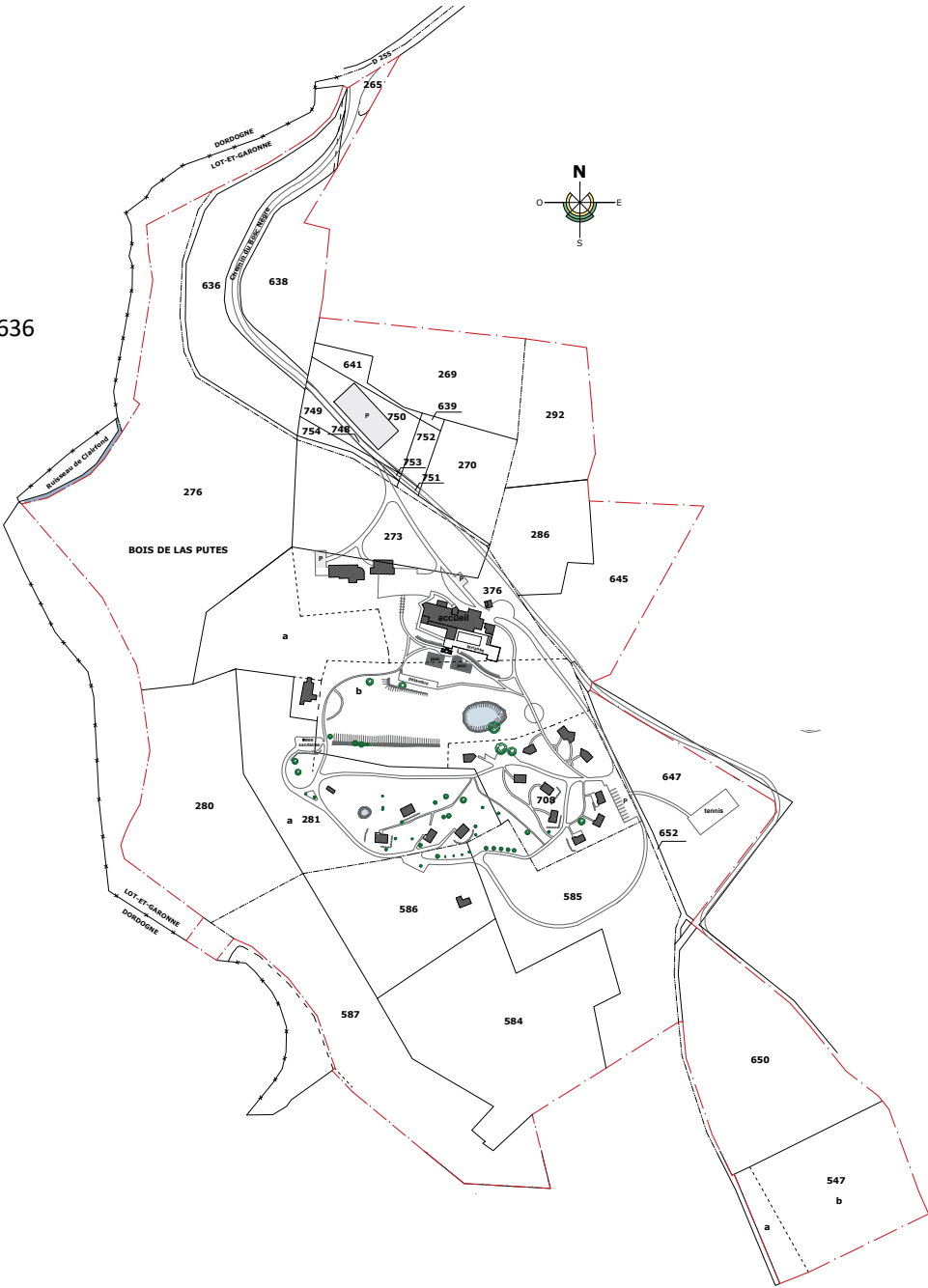
242 - 265 - 269 - 270 - 273 - 276 - 279 - 280 - 281 - 286 - 292 - 547 - 584 - 585 - 586 - 587 - 636
638 - 639 - 641 - 645 - 647 - 648 - 650 - 652 - 708 - 748 - 749 - 750 - 751 - 752 - 753 - 754.

L'ensemble inclus dans la zone UL de 70 036 m²

L'accès du site s'effectue depuis la départementale 255

Bâtiments existants : Surface de planchers 1 477,00 m²

Bâtiment	Surface plancher m2	Nombre	Surface plancher totale m2
Gîte 2	59,4	1	59,4
Gîte 3	42,5	1	42,5
Gîte 4	60,4	1	60,4
Gîte 5	49,1	1	49,1
Boutique	38,1	1	38,1
Réserve	52,0	1	52,0
Gîte 6	37,5	1	37,5
Gîte 7	28,7	1	28,7
Gîtes 8 à 10	36,9	3	110,7
Gîte 11	44,2	1	44,2
Gîte 12	41,6	1	41,6
Gîte 13	41,9	1	41,9
Gîte 14	42,4	1	42,4
Gîte 16 au 25	39,5	10	395,0
Maison de fonction	235,0	1	235,0
Terrasse et bar	45,0	1	45,0
Salle polyvalente	99,0	1	99,0
Accueil	18,0	1	18,0
Cuisine	36,0	1	36,0
Ateliers	117,0	1	117,0
Buanderie	46,8	1	46,8
Stockage	28,0	1	28,0
Total bâti		33	1 668
Surface plancher totale		30	1 477



Programme des travaux - Présentation du projet :

Création

- Un centre multiculturel est implanté sur la parcelle **E708**.
D'une surface de plancher de 368,30 m²
- Un sanitaire de 5,20 m²

SOIT UNE SURFACE CRÉÉE de 373,50 m²

SOIT UN TOTAL BÂTI : 1 477,00 + 368,30 + 5,20 = 1 850,50 m²

Seront également implantés des habitats légers de loisir

- 9 gîtes de 2 chambres de 39,00 m² • A B C D E F H I K
- 2 gîtes pour PMR de 2 chambres de 45,50 m² • G et J
- 18 gîtes studios, 15,60 m²

Cet ensemble implanté sur les parcelles **E708 - E281 - E585 - E647 et E652**

L'implantation respecte la zone UL du Plan Local d'Urbanisme et vise à conserver tous les arbres de haute tige existants sur la propriété.

Les cheminements

L'entrée existante depuis la départementale 255 est conservée

Les cheminements internes seront hiérarchisés.

Le principe est de minimiser la largeur et la longueur de voies en privilégiant les circulations à sens unique et en évitant les voies sans issues.

- **L'entrée / sortie** jusqu'au parking surparcelle 750 est d'une largeur de 4,00 m, Revêtement de type bi-couche.
- **Une voie principale** de largeur de 4,00 m. : depuis la voie indiquée ci-avant, jusqu'au HLL studio n° 5 ; revêtement de type végétale ou similaire
- **Depuis la voie ci-avant, des voies secondaires** de largeur de 3,00 m, à sens unique.
Revêtement de type calcaire.
Devant le bâtiment multiculturel, la partie de voie accessible aux personnes à mobilité réduite sera revêtue de type végétale ou similaire

NOTA : la voie menant au parking sur parcelle 547 appartenant à la commune sera entretenue par le Demandeur (SAS Coopérative Maison pour Tous).

- Depuis l'accueil l'espace est partagé : vitesse limitée à 10 Km/h.



Accès pompiers

Depuis la départementale 255.

VOIR DOSSIER SPÉCIFIQUE
"SÉCURITÉ"

Les parkings

• PARKINGS EXISTANTS

- À l'entrée – parcelles 750 et 752 : **58 places**
- À l'entrée – devant l'accueil : **2 places pour PMR**
- Sur parcelles 753 - 708 - de **4 places**
- Sur parcelle 708 : (logements 6 à 10 et 16 à 21) **10 places – dont 1 PMR**
- Sur parcelle 547 - de **116 places ***
- Sur parcelle 586 - de **5 places**
- Pour le logement 25 - - **1 place PMR**

Soit au total : 196 places existantes

• PARKINGS COMPLÉMENTAIRES prévus au projet

- Sur parcelle 585 - de **27 places** (pour les HLL créés) + **2 PMR** (logements G et J)
- Sur parcelle 281 : **10 places**
- À la cote 172.00 – à proximité du bâtiment multiculturel : **5 places PMR**

Soit au total : 44 places créées

SOIT AU TOTAL : 240 places

* L'accès à ce parking s'effectue depuis un chemin communal.
Afin d'assurer un éventuel croisement, 3 créneaux seront aménagés sur la parcelle 650.

Espaces de jeux

L'espace de jeux existant est conservé.

La gestion des déchets

Un espace déchets à l'entrée/sortie, regroupera les différents containers en tri sélectif :

- **4 conteneurs standards**
- **1 bac tri sélectif pour le plastique et les emballages (jaune)**
- **1 colonnes pour le verre**

Le ramassage s'effectue **chaque jour** par les services de la commune.

- A proximité : un parking de 2 places + 1 pour PMR

Les réseaux

Alimentation électrique

L'alimentation électrique s'effectue depuis le local technique situé sur la parcelle 376.

Tous les bâtiments sont desservis, distribués à partir de ce tableau.

Réseau d'adduction d'eau potable

L'alimentation en eau potable depuis le local technique situé sur la parcelle 376 (adossé au local électricité).

Tous les emplacements seront desservis via des tranchées communes.

Réseau d'eaux usées

Le réseau existant sera repris afin que l'ensemble des bâtiments soit raccordé à la station d'assainissement selon le principe de phytoépuration.

Réseau d'eaux pluviales

Les eaux pluviales de chaque bâtiment sont infiltrées sur le terrain.

Distribution gaz

Il existe une bombonne de gaz de 2 300 l. pour le restaurant. Située à proximité du parking 3

La réserve des bombonnes de gaz de 6 kg, est située près des locaux techniques.

Le projet inclus une clôture grillagée, avec un portail.

Raccordement à chaque HLL, par lyre anti-arrachement.

Certifiée NF - GAZ - norme NF D 36 - 125 et EN 14800.

VOIR page 14

Les bâtiments

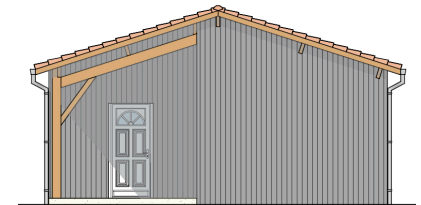
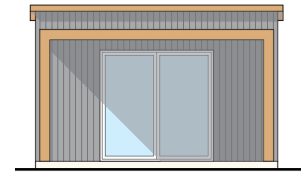
Les habitats légers de loisir

L'architecture

L'architecture reprend la typologie des bâtiments locaux :
Volumes monolithiques,
Toitures à 2 pentes à 35%

Les matériaux

- **MURS :** - Les murs seront revêtus de bardage en bois teinté par saturateur gris de type "cérusé".
- **Baies vitrées :** - les baies seront en bois de teinte naturelle.
- **Toiture :** - L'ensemble en tuiles de terre cuite de type romane/canal
- **Les terrasses** seront également en bois avec une toiture idem du bâtiment
- **Les distances minimales** seront 4 mètres minimum entre chaque gîtes.



Exemple de HLL :
- bardage en bois • terrasse en bois

Le centre multiculturel

L'architecture

L'architecture reprend la typologie des bâtiments locaux :
Volumes monolithiques,
Toitures à 2 pentes et croupes ; à 32%

Les matériaux

- **MURS :** - Les murs seront enduits à la chaux ton ocre clair – gratté.
- Le pignon Ouest du RDC en bardage bois naturel.
- **Baies vitrées :** - les baies seront en aluminium de teinte blanche.
- **Toitures :** - L'ensemble en bac acier - RAL 7000
- **Les terrasses** - En charpente bois naturel avec une toiture idem du bâtiment.

VOIR dossier spécifique

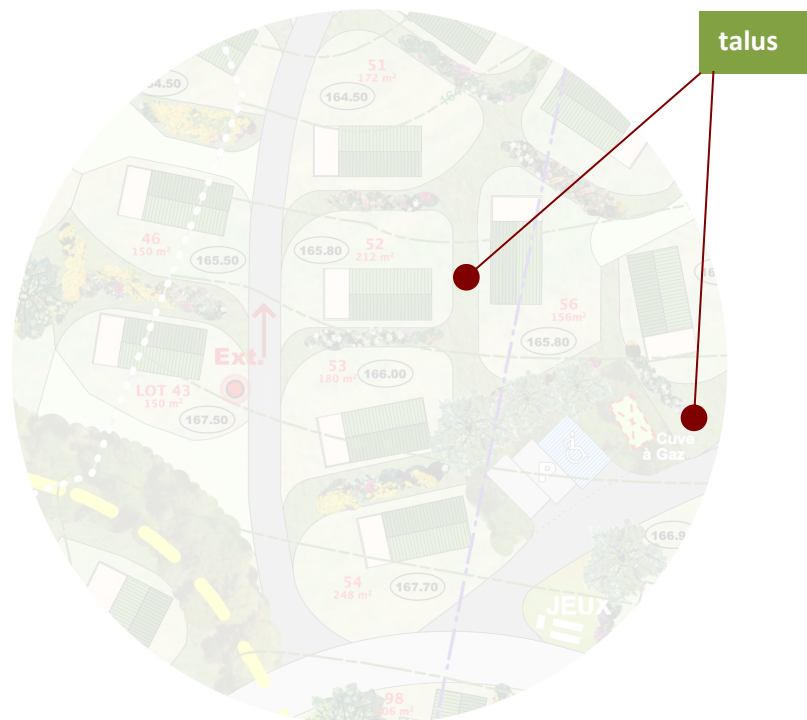
RAL 7000

Les terrassements

Les emplacements et les espaces de jeux seront implantés en terrasse – en déblai/remblai ; au plus près des courbes de niveaux actuels, séparés les uns des autres par des talus plus ou moins importants.

Tous les terrassements seront laissés sur place.

Ces talus seront plantés d'arbres et arbustes, pour la plupart indigènes.



EXTRAIT DU PLAN DE COMPOSITION



Coupe type

Le traitement paysager

Il n'est pas prévu de coupe ou d'abattage d'arbres.

L'investigation paysagère a permis de mettre l'accent sur le caractère champêtre et rural du lieu.

Afin de préserver la biodiversité, les principes d'aménagement tiennent compte des préconisations de l'étude cas par cas, selon annexe 5 ci-dessous (document de EnviroC) :

Annexe 5 : Plan des abords

Photo aérienne : IGN Géoportail avril 2024

EnviroC



Le village de vacances est entouré par des boisements, il est situé dans une zone reculée par rapport aux voies de circulation et il n'y a pas de constructions dans un rayon de plus de 200 m.

VOLET PAYSAGER

Le parti d'aménagement structurant poursuit plusieurs objectifs :

- En premier lieu, créer plusieurs zones selon les vallonnements diversifiés qui privatisent chaque grand îlot.
- Le boisement existant sur le site sera maintenu en l'état, créant des espaces de sous-bois clairs et plus denses.

La palette végétale

La palette végétale respectera l' **ANNEXE N°1 de la pièce 4 du règlement du PLUi de FUMEL COMMUNAUTÉ** :
"PALETTES VEGETALES POUR L'APPLICATION DES ARTICLES 13 DU REGLEMENT"
(SOURCE : CHARTE PAYSAGERE ET PATRIMONIALE INTERCOMMUNALE)"

Il y aura principalement,



Tilleul



Chêne pédonculé



Platane



Frêne

PALETTE VÉGÉTALE : HAIES BOCAGÈRES, JOUALLE ET VERGERS

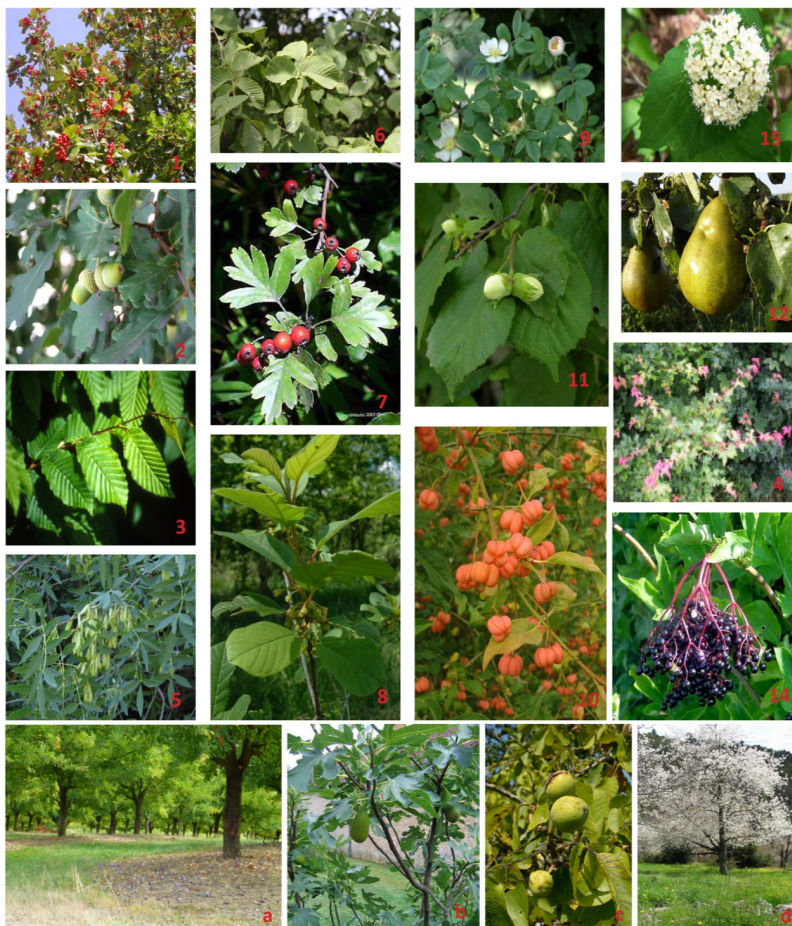
1. Alisier torminal (Sorbus torminalis)
2. Chêne pédonculé (Quercus robur)
3. Charme commun (Carpinus betulus)
4. Erable champêtre (Acer campestre)
5. Frêne commun (Fraxinus excelsior)
6. Orme champêtre (Ulmus campestris)
7. Aubépine (Crataegus laevigata ou monogyna)
8. Bourdaine (Frangula alnus)
9. Eglantier (Rosa canina ou arvensis)
10. Fusain d'Europe (Euonymus europaeus)

11. Noisetier (Corylus avellana)
12. Poirier (Pyrus cordata)
13. Prunellier (Prunus spinosa)
14. Sureau noir (Sambucus nigra)
15. Viorne (Viburnum lantana ou opulus)

Vignes de cépages locaux

Arbres fruitiers : prunier d'Ente (a), noyer (b), noisetier, pommier, cerisier(c), amandier, figuier(d), ...

Fleurs vivaces ou annuelles, plantes grimpantes



L'éclairage

L'éclairage

- 60 lux en tout point de circulation et en tout point des circulations piétonnes des parcs de stationnement + espace des déchets.
- 200 lux au niveau de l'accueil.
- 500 lux aux espaces de regroupement.
- Bornes à chaque croisement ou changement de direction.

Éclairage des cheminements sur chaussées par mâts : espace 20 m.

Éclairage des cheminements piétonniers par bornes basses : espace 8 m. (voir plan).

Pour exemple : Marque ROHL type 'light park' 031 - LED 22 w. (Ht 1.13 m).



-
- **Conformément à l'arrêté du 27 décembre 2018** :
 - la lumière émise au-dessus de l'horizontale sera $< 4\%$;
 - les bornes basses éclaireront uniquement vers le sol et seront équipées de veilleuses et détecteurs de présence, pour ne pas créer de pollution lumineuse nocturne.

Assainissement

Principe de phytoépuration sur la parcelle 281.

Pour une capacité de 120 EH

VOIR DOSSIER SPÉCIFIQUE

'ASSAINISSEMENT'

Aquatiris

- Activité de restauration

Le restaurant sera ouvert 4 jours par semaine, toute l'année. Il aura comme capacité 12 couverts par jour en hiver, 25 couverts/jour en été. La cuisine est de type végétarienne avec peu de friture.

Nous appliquons le coefficient de 0,25 EH/couvert (NFP16-006 / restauration)

$25 \times 0,25 = 6,25$ EH arrondis à 7 EH

Pour la totalité du site, nous retenons 120 EH.

Capacité de traitement nominale retenue	120	EH (équivalent-habitant)		
Charge hydraulique nominale	150	litres/EH, soit :	18000	litres/jour
Charges polluantes nominales	0,06	kg DBO ₅ /EH, soit :	7,2	kg DBO ₅ /jour
	0,12	kg DCO/EH, soit :	14,4	kg DCO/jour
	0,09	kg MES/EH, soit :	10,8	kg MES/jour
	0,015	kg N/EH, soit :	1,8	kg N/jour

