

PRL «LE MOULIN DE GOURGEAU»

APREMONT (85)

30/09/2022

PREMIER **ANI**

NATURE ET RÉSIDENCE
34 bis Route de Pitoys
64600 ANGLET

1. LE TERRITOIRE DU PROJET

LES DYNAMIQUES PAYSAGÈRES EN PLACE : UN SITE À HAUT POTENTIEL



Le périmètre du PRL est situé à l'ouest du bourg d'Apremont dans un espace naturel à proximité de LA VIE. Il est concerné par deux ZNIEFF, deux **Zones humides** selon l'inventaire du SAGE et c'est un **Site Patrimoine Remarquable**. Le projet s'inscrit dans un système de haies bocagères composées d'arbres (chênes en majorités) séculaires, qu'il convient de préserver avec le plus grand soin. **C'est cette unité paysagère qui donne le caractère**

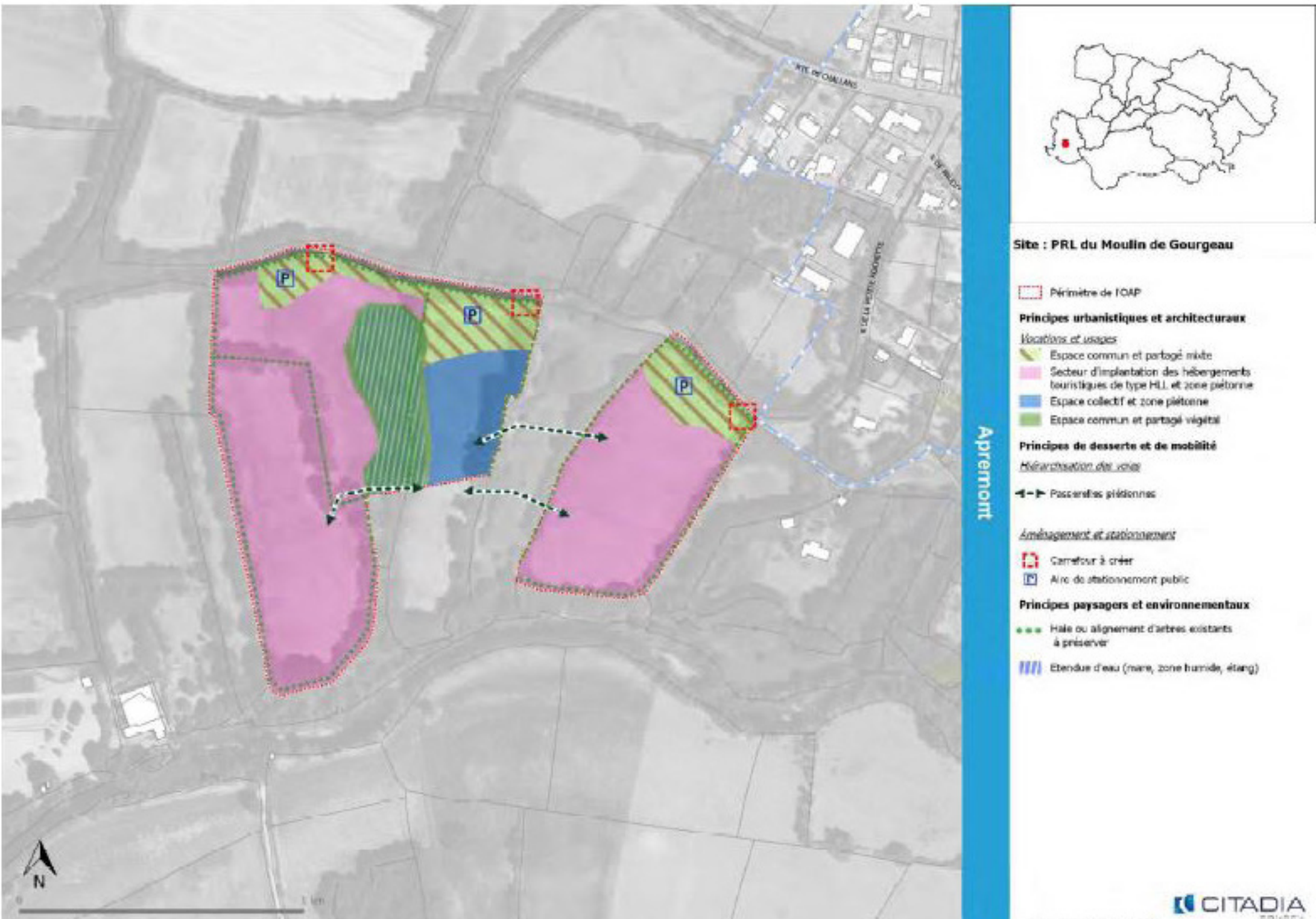


2. ESQUISSE N°1

ESQUISSE COMPATIBLE AVEC L'OAP // 100 EMPLACEMENTS 160 PLACES DE PARKING



3. OAP - PRL MOULIN DE GOURGEAU - SCHÉMA



L'OAP du Plan Local d'Urbanisme prévoit notamment la réalisation des équipements communs en partie haute du site, rassemblés au centre. Elle prévoit un accès aux emplacements à pied depuis les parkings qui seraient situés en entrée de PRL. Ces parkings sont très largement dimensionnés (200 places). Elle prévoit des liaisons douces à travers la zone humide et précise l'utilisation de passerelles bois en essences locales. Elle prévoit 3 entrées sur le PRL. Les zones humides sont identifiées et protégées. L'OAP repère les haies bocagères par un pointillé vert et demande leur préservation. Enfin l'OAP demande à ce que le PRL repose sur un concept d'écotourisme, en magnifiant les qualités paysagères du site.

4. ZONES À PRÉSERVER

4.1 CARTE DES ENJEUX - DIAGNOSTIC ÉCOLOGIQUE -



Légende

- Zone d'étude
- Tampon de 50 m
- Cours d'eau

Enjeux écologiques

- Faible
- Moyen (haies à conserver)
- Fort (zones humides avérées)

Faune à enjeu

- Bouscarle de Cetti
- Buse variable
- Choucas des tours
- Chouette hulotte
- Fauvette à tête noire
- Grenouille verte
- Grimpereau des jardins
- Lézard des murailles
- Loriot d'Europe
- Mésange bleue
- Mésange charbonnière
- Pic épeiche
- Pic vert
- Pinson des arbres
- Pipit des arbres
- Pouillot véloce
- Rossignol philomèle
- Rougegorge familier
- Tourterelle des bois
- Troglodyte mignon

4. ZONE À PRÉSERVER

4.2 ÉVITER, REDUIRE, COMPENSER -

Le diagnostic environnemental a permis d'identifier des enjeux qui sont essentiellement constitués des haies bocagères et des zones humides qu'il convient de préserver intactes tant à terme que durant la phase chantier.

Les mesures suivantes seront à minima mises en œuvre :

- Evitement des enjeux écologiques : haies boisées et zones humides
- Mise en défens en phase travaux des haies et des zones humides (chainettes de chantier ou clôtures, rubalise proscrite)
- Mesures pour éviter les risques de pollution en phase chantier
- Absence d'utilisation de produit phytosanitaire pour l'entretien des espaces verts
- Eclairage adapté à la faune sauvage : balisage des voiries avec des potelets
- Inscription dans le règlement du PRL de la conservation de tous les arbres, même au sein des lots
- Utilisation d'essences locales pour les plantations



5. PLAN MASSE

5.1 ESQUISSE RETENUE EN APPLICATION DU PRINCIPE D'ÉVITEMENT (SÉQUENCE ERC) // 96 EMPLACEMENTS DONT 1 DESTINÉ AU LOGEMENT DES GARDIENS+ 156 PARKINGS



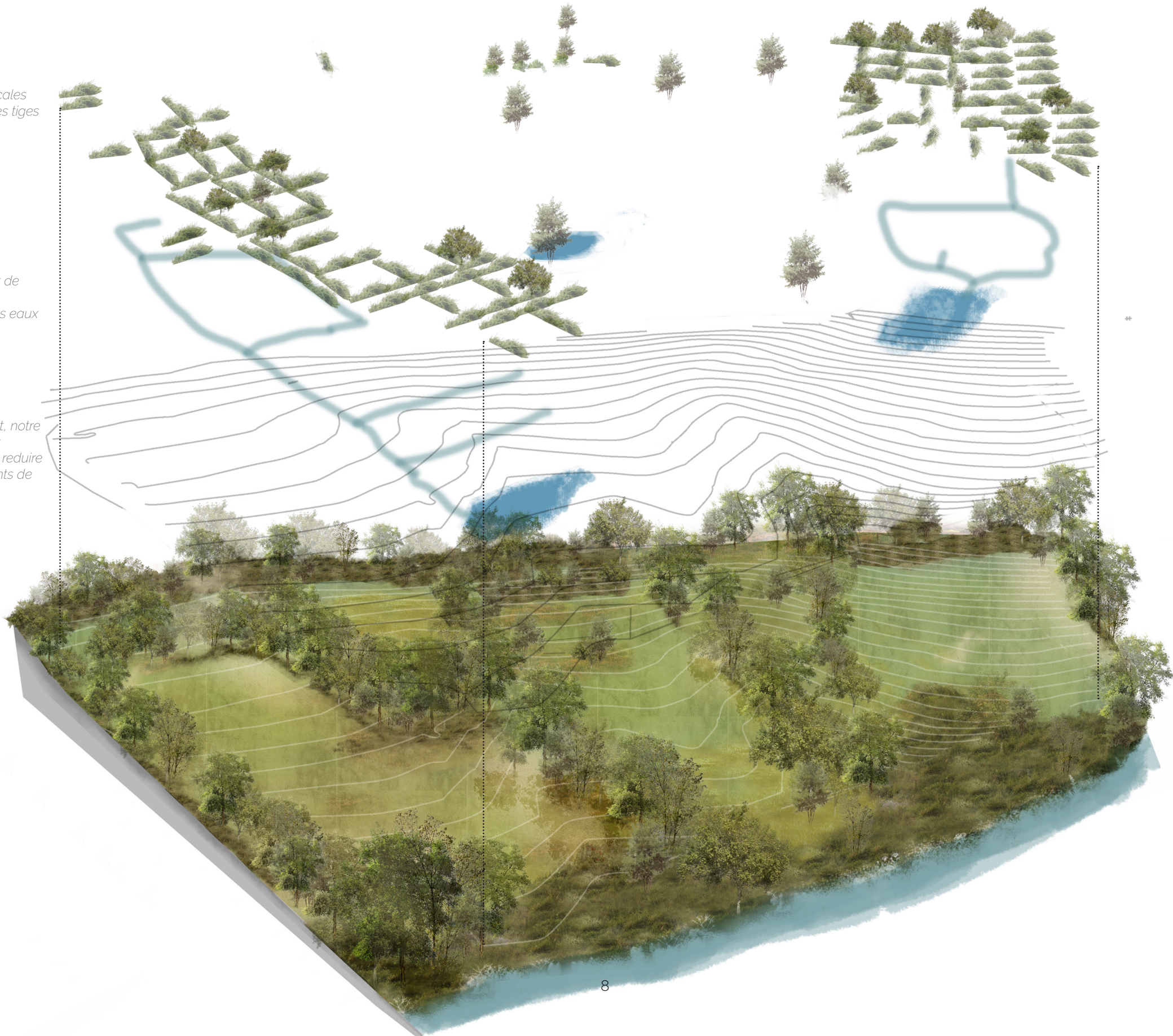
6. UN PROJET VERTUEUX

6.1 LA TRAME VERTE ET BLEUE COMME SUPPORTS DE PROJET

Trame verte
*haie d'essences locales
+ plantation d'arbres tiges
sur les parcelles*

Trame bleue
*réseau de noues et de
bassins
de récupération des eaux
pluviales*

Topographie
*au service du projet, notre
intervention se veut
minimaliste afin de réduire
tous les mouvements de*



6. UN PROJET VERTUEUX

6.2 FAIBLE IMPERMÉABILISATION DES SOLS GRÂCE A LA SOBRIÉTÉ DES AMÉNAGEMENTS

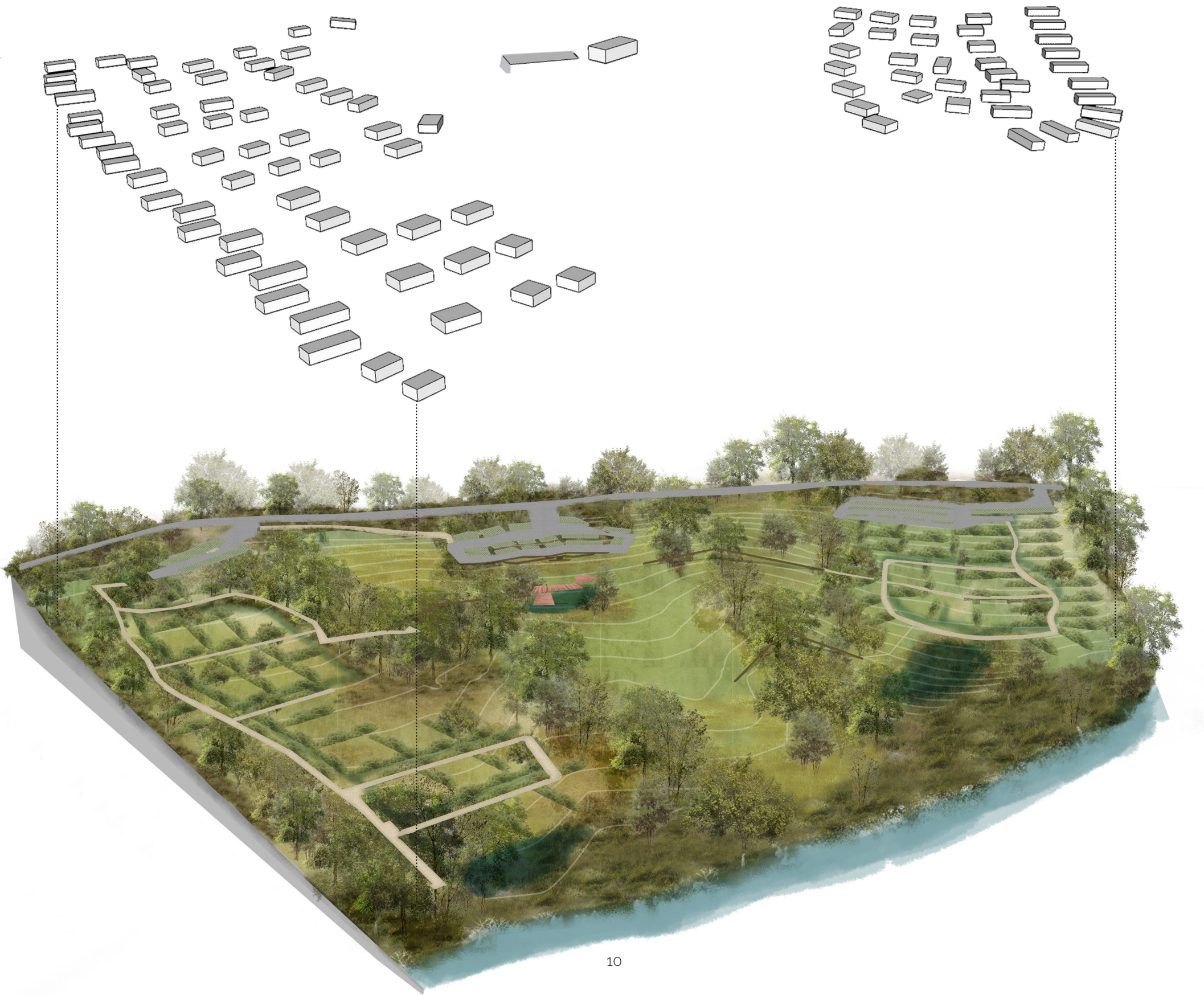


6. UN PROJET VERTUEUX

6.3 LES HLL ET BÂTIMENTS COLLECTIFS IMPLANTÉS EN RESPECTANT LA TOPOGRAPHIE NATURELLE

Trame bâti

implanter de manière à mettre
la topographie au service
des vues qu'offre le site sur
le grand paysage ou sur les
haies bocagères

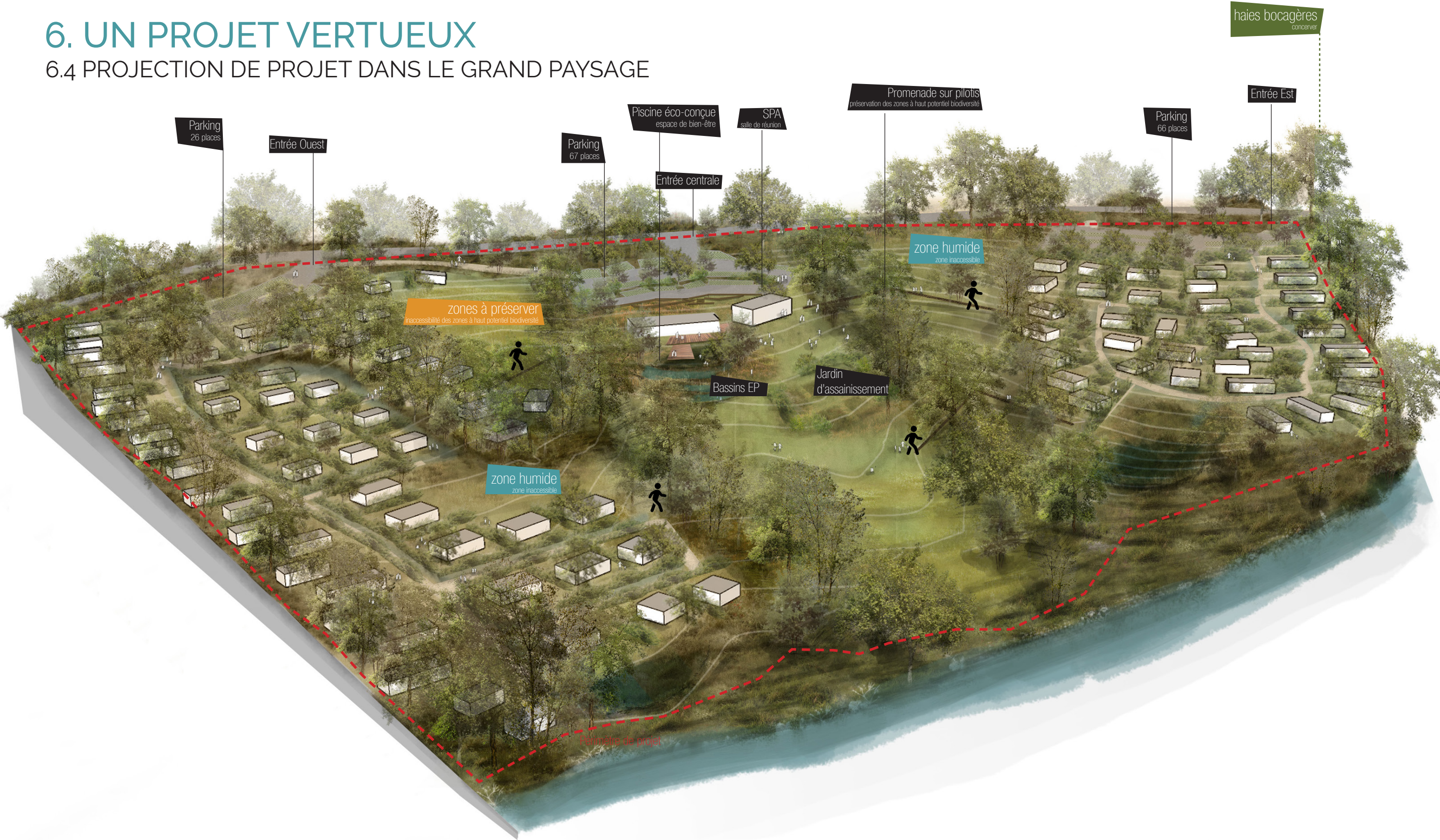


6. UN PROJET VERTUEUX

6.4 PROJECTION DE PROJET DANS LE GRAND PAYSAGE



6. UN PROJET VERTUEUX
6.4 PROJECTION DE PROJET DANS LE GRAND PAYSAGE

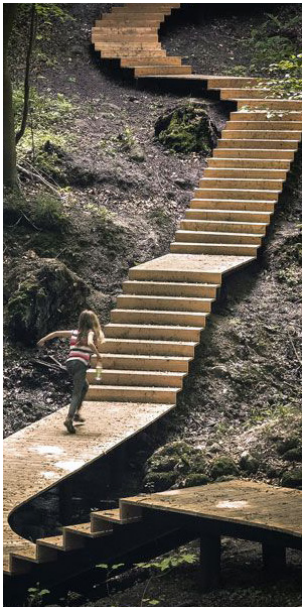
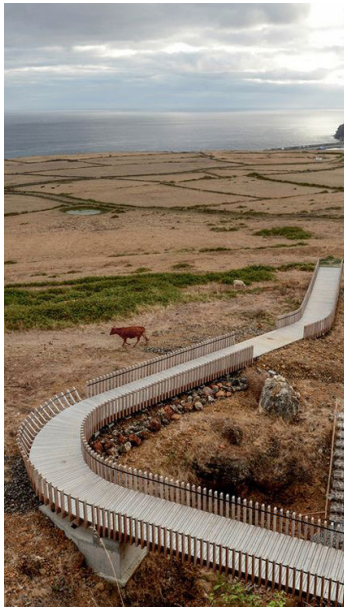


7. AMBITIONS

7.1 SANCTUARISATION DES ZONES À FORT ENJEUX BIODIVERSITÉ



Le projet s'inscrit sur un ensemble de parcelles avec des composantes paysagères riches et déjà en place. Des zones humides apparaissent et se recoupent avec des «zones à conserver» mises en lumière par le PLU. Notre ambition est de sanctuariser ces espaces en mettant à distance les futurs acquéreurs de la végétation de prairies humides et autres corridors.



7. AMBITIONS

7.2 LA PROMENADE

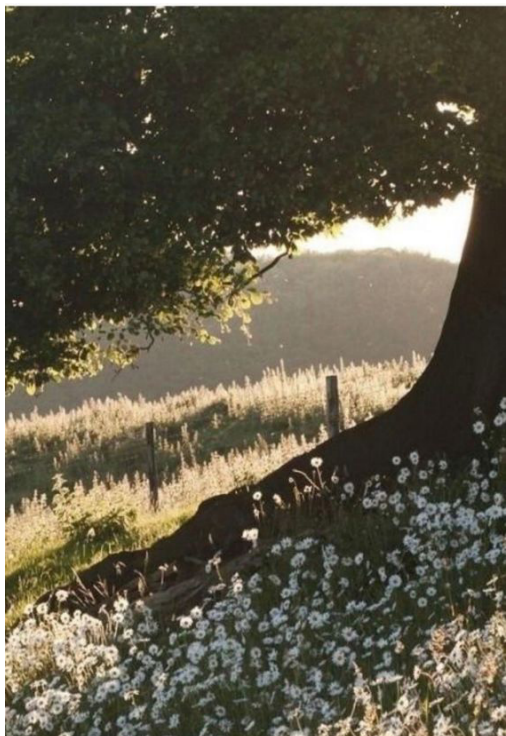
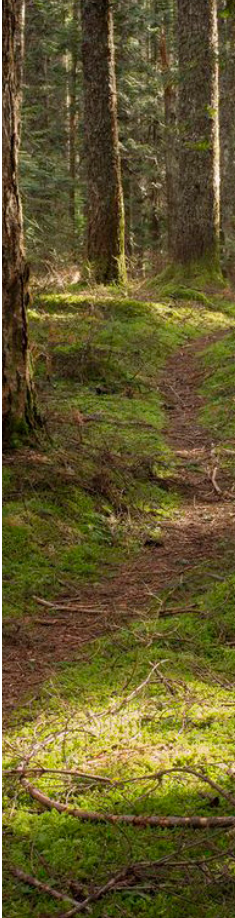


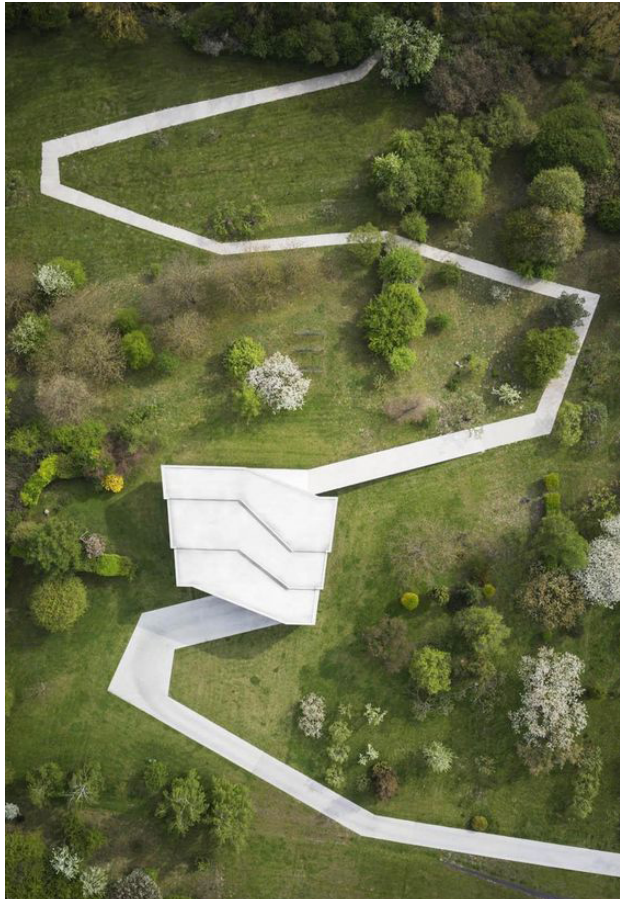
Photo de la parcelle aujourd'hui. Haie bocagère support de promenades ombragées.



La promenade peut être ponctuée de Land Art, le cheminement sera d'une expression simple.

7. AMBITIONS

7.3 LE CHEMINEMENT VOITURETTE / PIÉTON



Cheminement : une ligne dans le paysage



Ambiance végétale autour du cheminement



Matérialités



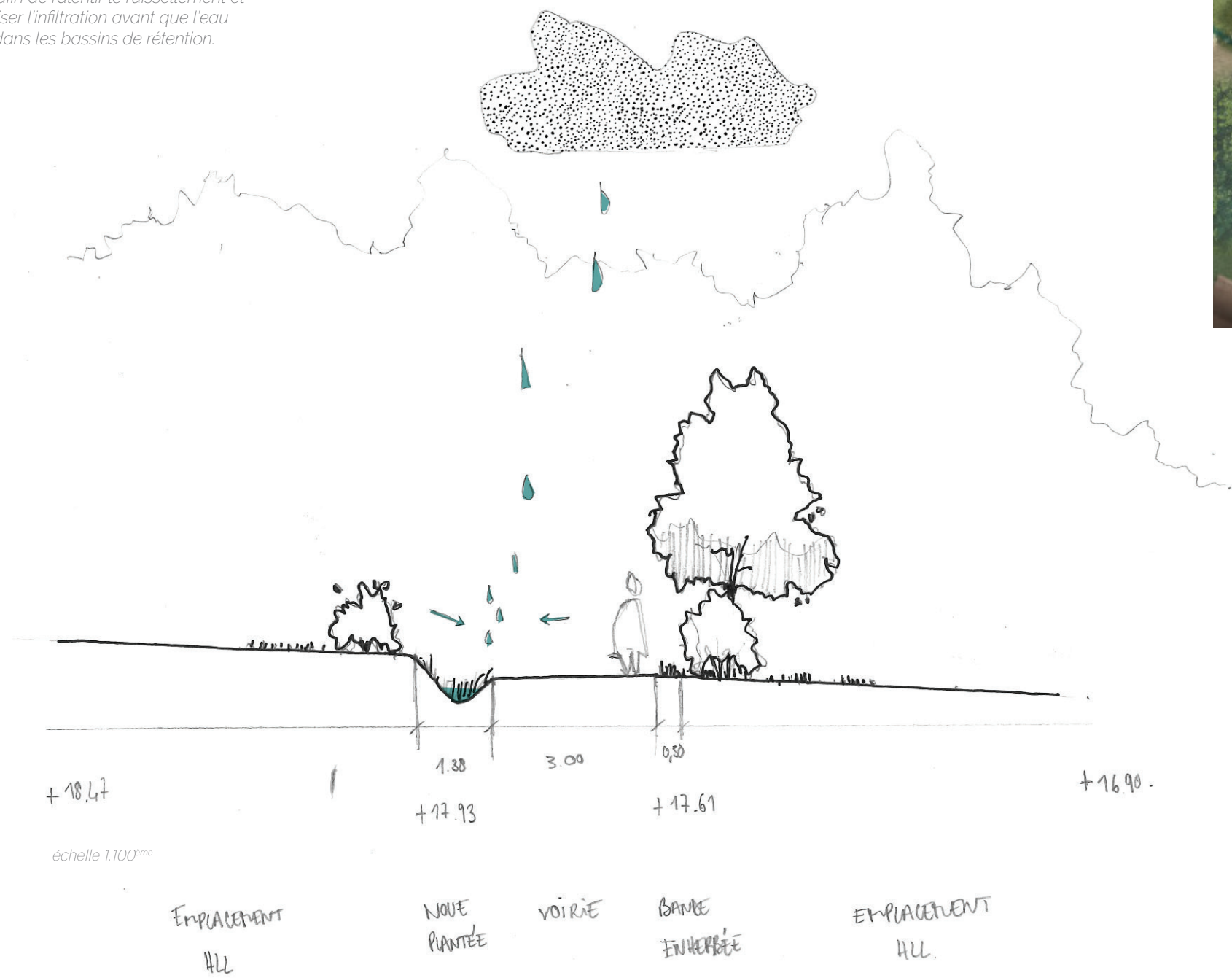
Silhouettes souhaitées



7. AMBITIONS

7.4 GESTION DES EAUX PLUVIALES

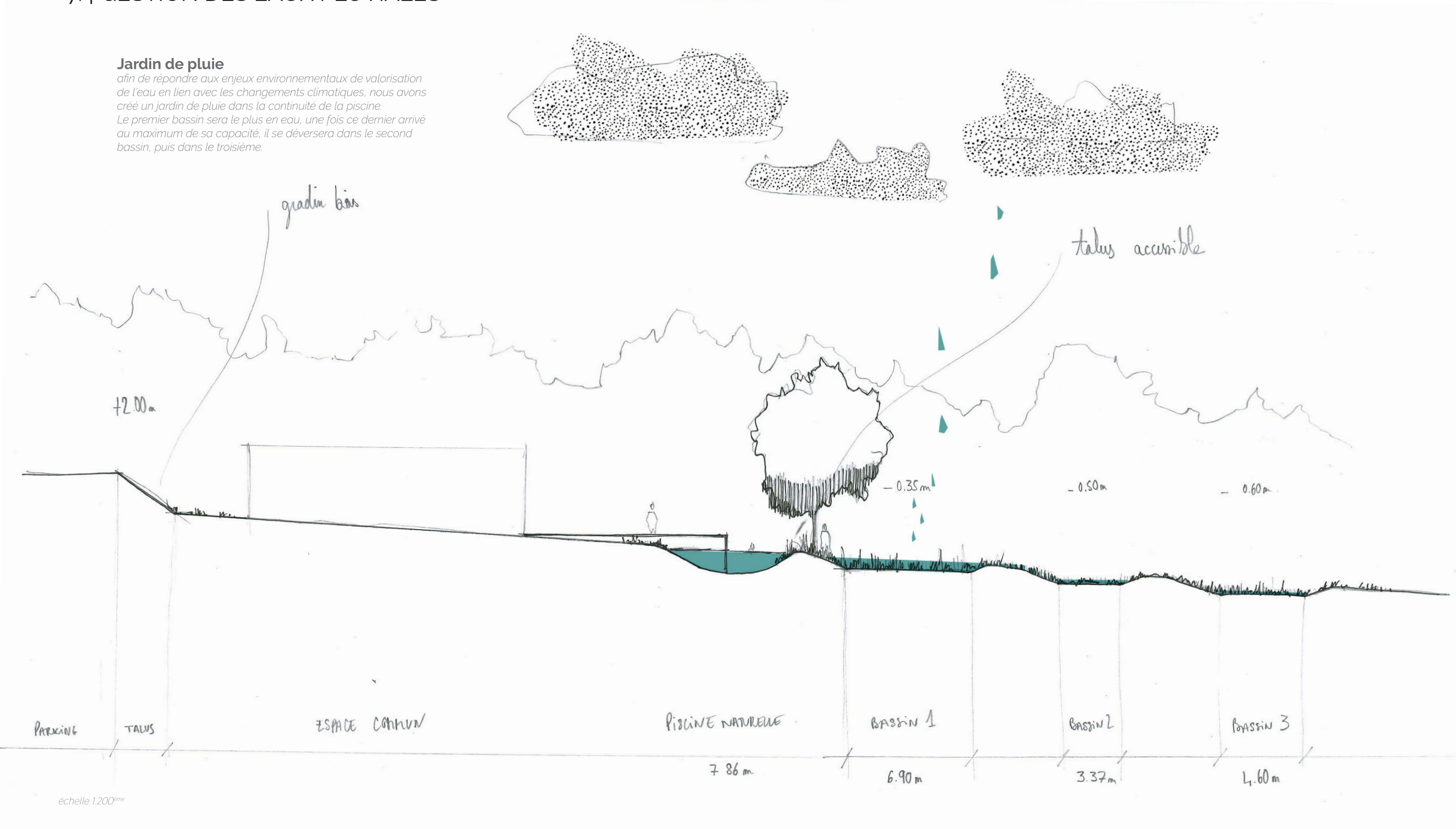
Réseaux de noues
la voirie est accompagnée d'une noue plantée afin de ralentir le ruissellement et de favoriser l'infiltration avant que l'eau n'arrive dans les bassins de rétention.



7. AMBITIONS

7.4 GESTION DES EAUX PLUVIALES

Jardin de pluie
afin de répondre aux enjeux environnementaux de valorisation de l'eau en lien avec les changements climatiques, nous avons créé un jardin de pluie dans la continuité de la piscine.
Le premier bassin sera le plus en eau, une fois ce dernier arrivé au maximum de sa capacité, il se déversera dans le second bassin, puis dans le troisième.



7. AMBITIONS

7.5 LES BÂTIMENTS COMMUNS ET LA PISCINE ÉCO-CONÇUE



La vitrine du PRL, les bâtiments communs sont très importants dans l'image qu'ils vont renvoyer du PRL du Moulin de Gourgeau. Nous souhaitons avoir une approche sensible et fine afin de valoriser le paysage identitaire de ces prairies à fourrages. Simple mais fort, voilà les intentions paysagères.

Une piscine naturelle viendra sublimer cet espace. Afin de concevoir un projet pérenne, nous avons fait appel à un bureau d'étude spécialisé qui va travailler la palette végétale en adéquation avec la fréquentation et la nature des sols en place.



Interstices végétalisés dans le parvis d'accueil



Piscine « éco conçue » et d'un aspect naturel



Parvis avec une gestion de niveaux - principe d'aménagement -

7. AMBITIONS

7.6 INTÉGRATION DU LOGEMENT DANS LA PARCELLE

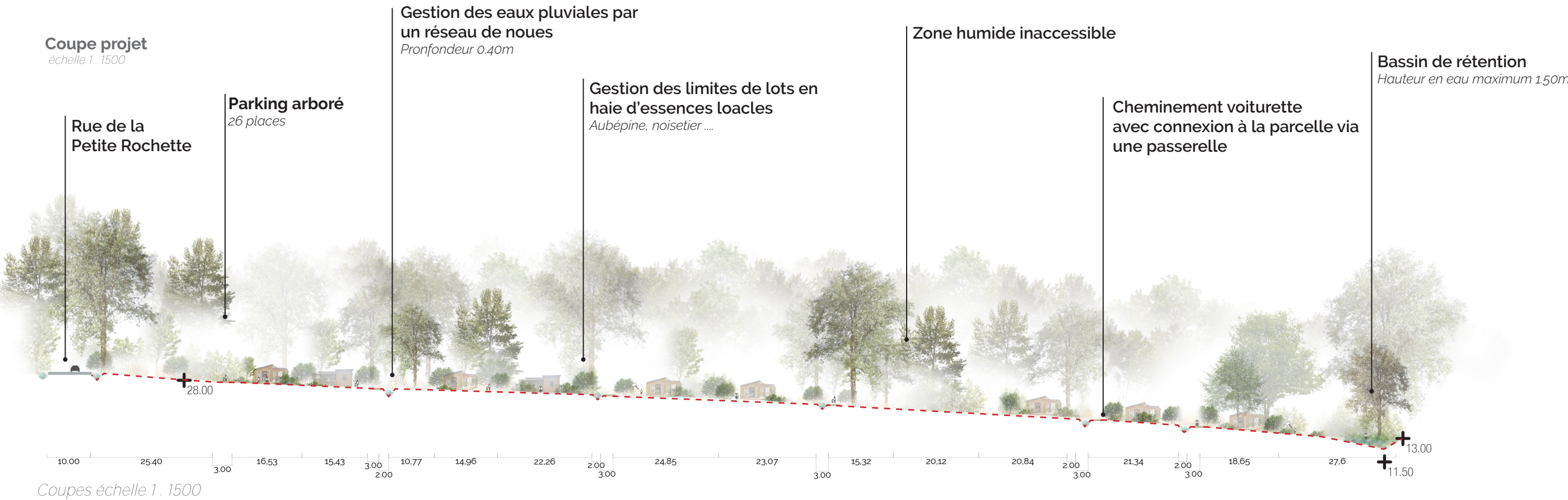
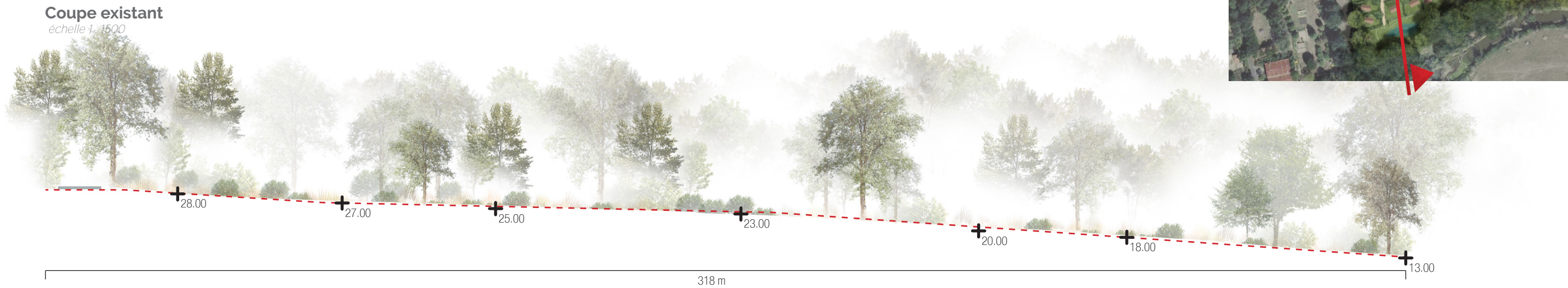
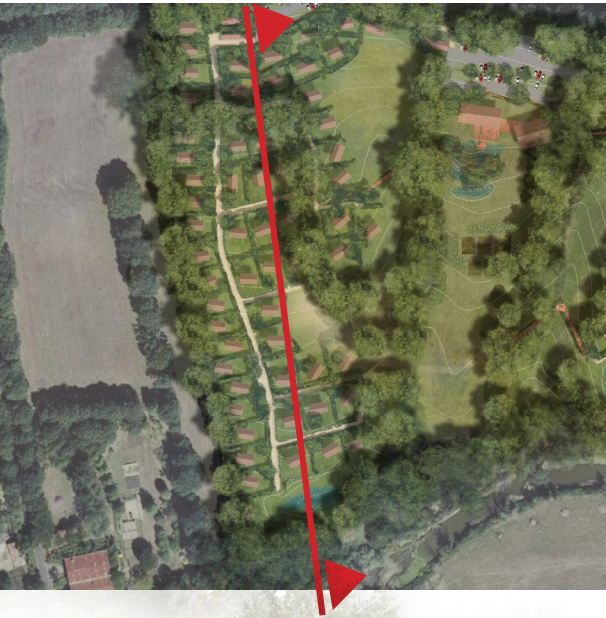


- La surface moyenne des parcelles est de 350 m²
- Chaque HLL est implantée selon la topographie singulière de sa parcelle, la globalité du projet a été conçu dans le respect de la topographie naturelle. De même que les implantations sont faites de manière à réduire les vis à vis.
- Aucune imperméabilisation des parcelles.
- Les haies sont en essences locale. Nous avons repéré sur site de l'Aubépine, de l'Aulne, du Noisetier .etc

7. AMBITIONS

7.7 LA TOPOGRAPHIE AU SERVICE DU PROJET

La topographie du site est très importante, conjuguée à la profondeur du terrain (environ 300 mètres) cela peut devenir très contraignant pour les usagers. Cette contrainte devient un véritable atout quand on la met au service du projet, en proposant un réseau de noues qui donne une solution paysagère de gestion du pluvial participant à la qualité de vie du site et en renforçant l'aspect champêtre.



8. MISE EN OEUVRE DU PERMIS

Le montage administratif envisagé est le suivant : une demande de permis d'aménager suivant le calendrier ci-après :

- octobre lancement du cas par cas
- novembre dépôt du PA s'il n'y a pas d'étude d'impact

Permis de construire :

Concernant les bâtiments collectifs et les espaces communs (piscine, etc.), une demande de permis de construire spécifique sera faite consécutivement à l'obtention du permis d'aménager.

Déclarations préalables :

Les déclarations préalables nécessaires pour la pose des HLL seront déposées au fur et à mesure de la commercialisation des emplacements et après obtention du certificat administratif autorisant la vente des lots. (Travaux de finition différés à l'instar d'un lotissement).

Dossier Loi sur l'eau :

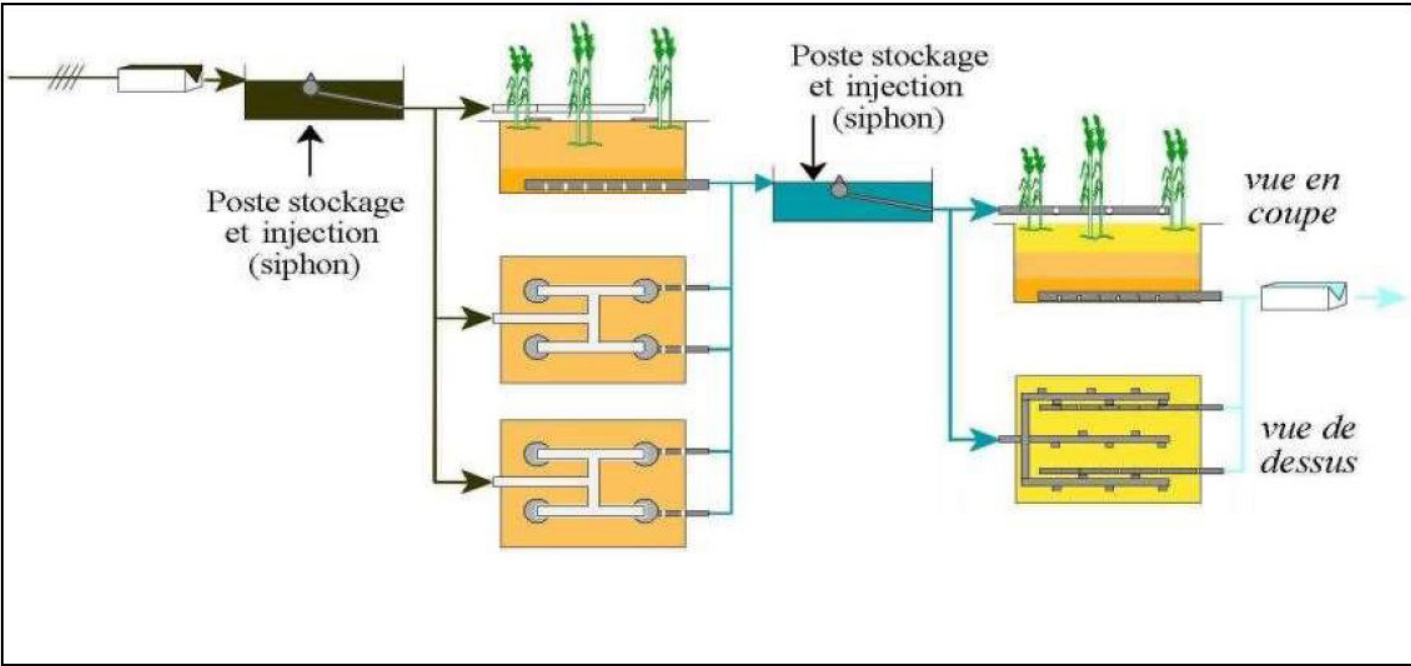
Il sera déposé parallèlement à la demande de permis d'aménager.

Réseaux divers :

Il conviendra de prévoir une extension du réseau électrique et du réseau télécom pour desservir le site.
Le réseau d'adduction d'eau potable semble suffisant (diamètre 110 au droit du site)

Assainissement non collectif:

La surface utile globale pour les filtres plantés de 380 m². Celle-ci étant divisée en 2 zones : un 1er étage de 228 m² (3 filtres en parallèle de 76 m²) et un second de 152 m² (2 filtres en parallèle de 76 m²). Ces 2 étages sont mis en place dans le sens de la pente, l'un derrière l'autre.



9. MISE EN OEUVRE PHASE CHANTIER

Un document spécifique sera édité afin de bien encadrer chaque phase du chantier pour préserver au maximum les prairies en place mais aussi pour sanctuariser les haies bocagères et les zones humides.

Les mesures suivantes seront à minima mises en œuvre :

- Mise en défens en phase travaux des haies et des zones humides (chainettes de chantier ou clôtures, rubalise proscrite)
- Mesures pour éviter les risques de pollution en phase chantier

