

NOTICE DESCRIPTIVE

1. État initial du terrain et de ses abords

Les terrains d'assiette du projet sont situés au quartier La Wallon, Trois-Îlets, Martinique et présente une superficie totale de 29 701m². Les parcelles sont cadastrées comme suivant :

Parcelles	Surfaces (m²)	Parcelles	Surfaces (m²)
OC 2754	874,00	OC 2768	2548,00
OC 2755	929,00	OC 2769	2374,00
OC 2756	779,00	OC 2770	2480,00
OC 2757	600,00	OC 2771	1820,00
OC 2758	630,00	OC 2772	1439,00
OC 2763	601,00	OC 2773	7869,00
OC 2764	670,00	OC 2775	3058,00
OC 2765	741,00	OC 2776	841,00
OC 2766	678,00	OC 2778	73,00
OC 2767	697,00		

La topographie représente des pentes modérées variant entre 5 et 15° du sud vers le nord. Le site est localisé en zone 1AU au PLU et se trouve dans le périmètre protégé du Fort d'Alet qui est inscrit au monument historique. Il est bordé à l'est, par l'allée muscade et au Sud par la rue du Fort d'Alet. Le secteur environnant est moyennement dense comprenant notamment l'école maternelle Ilet Thébloux. Dénué de toute construction, le terrain présente une végétation d'herbacées et d'arbustes divers.

2. Présentation du projet

Le projet prévoit d'une part la division de l'assiette totale des parcelles et d'autre part la réalisation de 9 bâtiments collectifs et 13 villas jumelées avec stationnements attenants et jardins privés. Ils sont composés comme suivant :

Bâtiments	Typologie des logements	Nombre de logements	Surface plancher (m²)	Emprise au sol (m²)
Bâtiment A	Collectif T1-T4	19	929,43	497,3
Bâtiment B	Collectif T1-T3	20	988,6	382,13
Bâtiment C	Collectif T1-T4	19	929,43	488,52
Bâtiment D	Collectif T1-T4	19	929,43	488,52
Bâtiment E	Collectif T1-T3	20	988,6	382,13
Bâtiment F	Collectif T1-T3	15	741,45	382,13
Bâtiment G	Collectif T1-T3	15	741,45	382,13
Bâtiment H/I	Collectif T1-T4	28	1672,52	562,26
Villas jumelées	T3	13	1335,00	864,89
		168	9255,91	3565,12

2.1 Aménagement prévu

Les constructions s'adaptent à la pente naturelle du terrain, avec des plateformes ponctuellement nivelées afin de limiter les mouvements de terre et de préserver la morphologie initiale du site. Les déblais et remblais sont équilibrés autant que possible. L'accès principal se fait depuis l'est, via deux voies distinctes. Une voirie interne dessert les bâtiments collectifs en suivant les courbes de niveau, ce qui réduit les pentes et sécurise les déplacements. La seconde voie dessert les logements individuels. Les stationnements sont implantés à proximité des constructions, sur des zones stabilisées, complétées si nécessaire par des murs de soutènement. La gestion des eaux pluviales s'appuie sur la pente du terrain. Les caniveaux et le bassin de rétention assurent la régulation des écoulements principalement en partie basse du site. Les espaces non bâtis sont traités en aménagements paysagers, privilégiant les essences locales pour renforcer l'intégration du projet dans son environnement.

2.2 Implantation et volumes

L'implantation des bâtiments respecte les retraits réglementaires et minimise l'impact visuel sur le relief. Les constructions présentent une volumétrie simple et rectangulaire, avec des hauteurs maîtrisées pour assurer une bonne intégration paysagère. L'organisation des volumes favorise les vues, optimise l'ensoleillement et la ventilation garantit une cohérence d'ensemble. Leur positionnement permet une articulation harmonieuse avec la voirie interne, les stationnements et les espaces libres.

2.3 Traitement des limites

Le traitement des limites vise à garantir l'intimité des résidents et une intégration paysagère qualitative.

- Limites séparatives : clôtures en grillage double torsion doublées d'une haie d'essences locales persistantes, assurant l'occultation.
- Limites sur voies publiques (Allée Muscade et Rue du Fort d'Alet) : murets bas accompagnés de plantations (arbustes, couvres-sol), valorisant l'entrée du site.
- Végétalisation : utilisation de plantations en limites pour créer des écrans naturels et améliorer le cadre de vie.

2.4 Matériaux et couleurs

Le choix des matériaux et des teintes vise à la sobriété et à l'intégration dans l'environnement tropical tout en assurant la durabilité des ouvrages.

- Façades : Les murs seront traités avec des enduits dans des teintes claires et neutres : blanc cassé, beige sable ou gris très clair avec un contraste bois ou similaire pour donner du relief. Les couleurs seront non réfléchissantes au sens du PLU.
- Toitures : Les toitures seront en bac acier pour l'ensemble des bâtiments. La couleur du bac acier sera en teinte gris pierre pour minimiser l'impact visuel en relief et non réfléchissant au sens du PLU.
- Menuiseries Extérieures : Les fenêtres, portes-fenêtres et baies vitrées seront en aluminium thermolaqué de couleur bois. Ce choix assure une bonne résistance aux intempéries et un contraste élégant avec les façades.
- Garde-Corps et Balcons : Les garde-corps seront en aluminium de couleur gris anthracite, avec une conception favorisant la transparence (lisses horizontales ou verticales) pour ne pas obstruer la vue et alléger les volumes bâtis.
- Clôture : Les limites du projet seront matérialisées par des clôtures mixtes composées de grillage et de végétalisée en essences locales. Les accès principaux seront équipés de portails automatisés et dimensionnés pour les besoins de l'ensemble immobilier et l'intervention des services de secours.

Le présent permis de construire vaudra division parcellaire, les clôtures et accès étant réalisés conformément à l'organisation future des lots et des espaces communs.

2.5 Espaces libres et plantations

Les espaces libres sont plantés d'essences locales, incluant arbres fruitiers et végétaux ornementaux. Une zone commune accueillera un parcours piéton et pourra intégrer des mobiliers urbains afin d'offrir un espace de détente. La gestion des eaux pluviales est renforcée par des noues végétalisées et des bassins d'infiltration/rétention, contribuant à la fois à la régulation hydraulique et à la valorisation paysagère. L'objectif est de maximiser les surfaces perméables et de préserver la lecture du relief naturel.

2.6 Accès et stationnements / Locaux poubelles

L'accès principal se fait à l'est par deux voies distinctes :

- une voie principale pour les bâtiments collectifs A, B, C, D, E, F et G.
- une voie pour les logements jumelés, les lots à bâtir et les bâtiments H et I.

Les stationnements sont répartis au plus près des entrées des bâtiments. Une partie d'entre eux est réalisée en revêtements perméables (dalles engazonnées ou solutions équivalentes). Les dimensions tiennent compte des réglementations en vigueur, notamment l'accessibilité PMR. Les voies sont conçues conformément aux exigences de sécurité incendie pour permettre l'intervention des véhicules de secours. Chaque lot contient un local poubelles 770l (cf. Plan de masse). Les locaux poubelles seront adaptées au nombre de foyers et dimensionnés conformément au guide de gestion des déchets de la CAESM.