



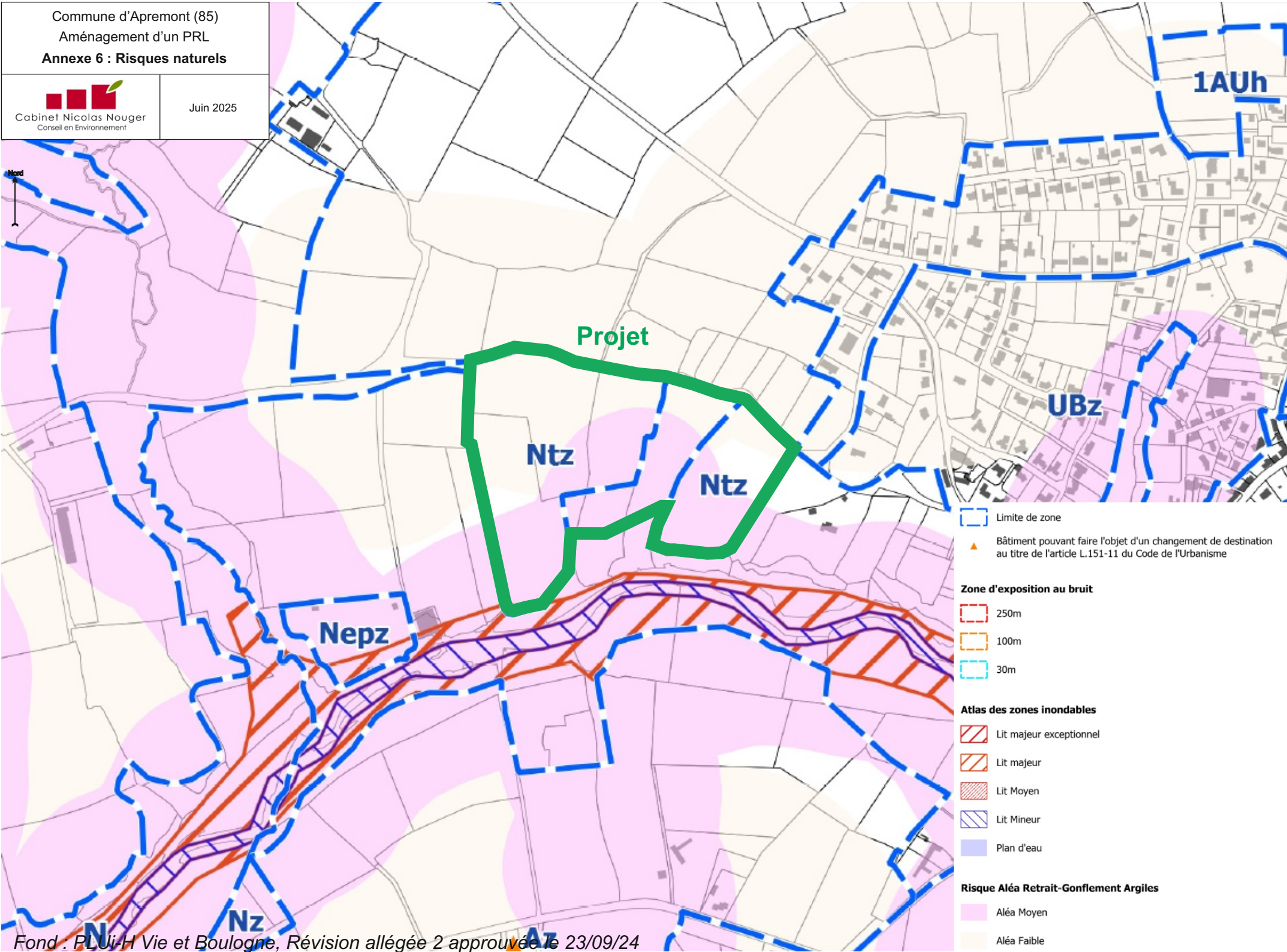
Projet

Ntz

Ntz

moulin de gourceau

-  Limite de zone
-  Zonage A
-  Zonage Ae, Ael, Aep, Af, Agv, Ah, Ahz, An, Az
-  Zonage N
-  Zonage Nc, Nca, Nd, Ned, Nel, Nep, Nepz, Nf, Nj, Ni, Nt, Ntz, Nv, Nz
-  Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme
-  Patrimoine ponctuel protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
-  Cheminement doux à conserver au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme
-  Haies protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
-  Marge de recul (Loi Barnier)
-  Linéaire commercial à protéger ou à créer au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme
-  Espace Boisé Classé à conserver ou à créer au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme
-  Boisement à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
-  Emplacement réservé au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme
-  Orientation d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme
-  Périmètre d'implantation de commerces de proximité au titre de l'article 151-16 du Code de l'Urbanisme
-  Périmètre d'implantation des activités de services et de restauration au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme
-  Patrimoine architectural au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
-  Zone humide protégée au titre de l'article 5 du SAGE Vie et Jaunay
-  Zone humide à protéger



PRL du Moulin de Gourgeau - Apremont

Projet global d'aménagement Est uniquement autorisé un projet d'ensemble sur l'intégralité du périmètre du STECAL Ntz. correspondante à ladite OAP. Projet d'implantation d'un Parc Résidentiel de Loisirs (PRL) constitué de maximum 120 Hébergements Légers de Loisirs (HLL) et d'un espace collectif. Le concept du PRL reposera sur l'écotourisme. L'objectif est d'offrir un paysage exceptionnel à une population désireuse de s'immerger en pleine nature. Aussi, le projet s'inscrira dans le respect de l'environnement du site privilégiant des aménagements, installations, constructions : - avec un impact minimum, notamment concernant l'artificialisation de sols ; - en préservant les caractéristiques du site, que ce soit concernant le paysage, la faune et la flore. Ce projet dont le règlement et le cahier des charges, sera autorisé sous réserve de l'accord de la commune d'Apremont et de la Communauté de communes Vie et Boulogne.	CONTEXTE  Le secteur est situé à l'Ouest du bourg d'Apremont dans un espace nature à proximité de La Vie. ▪ deux Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) ; ▪ deux Zones humides selon l'inventaire du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) ; ▪ un Site Patrimonial Remarquable (SPR). Classé en STECAL Ntz au PLUi-H, ce site est depuis de nombreuses années voué à des activités de loisirs/tourisme. De plus, la Communauté de communes Vie et Boulogne a pour stratégie touristique le développement d'hébergement qualitatif en harmonie avec le cadre de vie verdoyant et patrimonial d'Apremont.
Périmètre du projet : éviter les zones à fort enjeu environnemental Les espaces pouvant être aménagés ont été déterminés de manière à éviter au maximum les zones à fortes valeurs environnementales. Ils ont été classés en STECAL « Ntz » et couvert par l'OAP. Les zones humides ne pourront pas recevoir d'aménagements, de constructions ou d'installations. Les usagers du PRL ne pourront pas pénétrer au sein des espaces classés en zone naturelle stricte au centre du PRL, interdits aux piélinements et clôturés par des barrières en bois (en essences locales). Des passerelles en bois (en essences locales) permettront de circuler au-dessus de la zone, notamment pour rejoindre l'espace collectif, évitant ainsi tout impact. Cet espace laissé à son état naturel coulé permettra de renforcer la tranquillité et le sentiment de « pleine nature » des usagers.	PROGRAMMATION Superficie : 7,2 hectare (ha)

1. Principes urbanistiques et architecturaux

➤ Espace collectif : impact réduit et intégré à l'environnement :

Cet espace commun peut regrouper :

- accueil/conciergerie ;
- lieux de convivialité et de loisirs ;
- piscine naturelle ou biologique ;
- des aires de jeux en bois (essence locale) ;
- les locaux techniques.

Le commerce et les activités de services (types épicerie, dépôt de pain, restaurant...) sont interdits.

L'imperméabilisation du sol pour les espaces collectifs est à éviter au maximum et est admise uniquement pour la piscine naturelle. En cas de perte de couvert végétal, elle devra être compensée par la création de surfaces végétalisées ou végétalisables au sein du site (murs via plantes grimpantes, toitures, etc.)

Une attention particulière sera apportée au traitement architectural des espaces collectifs, afin de favoriser leur intégration paysagère par leur forme, disposition, volumétrie ainsi que les matériaux utilisés.

Concernant les matériaux des constructions, le bois local est à privilégier : pin, châtaigner, chêne, etc. Les traitements de finition autorisés, type lasure, seront sans adjuvants toxiques, respectueux de l'environnement et garderont la couleur naturelle du bois.

D'autres matériaux biosourcés, tels que la paille, le chanvre ou encore la chaux, peuvent être admis si le parti pris architectural le justifie et s'ils ont sans impact sur l'environnement. Le PVC et l'aluminium sont interdits.

Les toitures végétalisées, en bois et/ou recouvertes par des panneaux solaires sont à privilégier. L'utilisation de la tuile est interdite. D'autres matériaux peuvent être admis si le parti pris architectural le justifie et s'ils ont sans impact sur l'environnement.

Le bâti devra également intégrer des éléments permettant l'accueil et le développement des espèces du site (exemple : façade non lisse pour le développement des plantes grimpantes, nichoirs à oiseaux, arbres à insectes...).

Par ailleurs, des aires de jeux en bois local pour les enfants pourront être installés au sein de l'espace commun et des zones piétonnes pouvant accueillir les HLL.

➤ Les Habitations Légères et de Loisirs (HLL) : un habitat respectueux de son environnement :

Le site pourra accueillir 120 HLL maximum. La surface des parcelles pouvant accueillir chaque HLL oscillera entre 250 à 400 m². L'emprise au sol du HLL est limitée à 20% de la parcelle.

Afin d'éviter toute artificialisation du sol, chaque HLL ainsi que leurs terrasses reposeront sur des fondations au moyen de pieux bois ou métalliques galvanisés.

Une attention particulière sera apportée au traitement architectural des HLL autorisés au sein du règlement et du cahier des charges afin d'assurer leur homogénéité et de favoriser leur intégration paysagère par leur forme, disposition, volumétrie ainsi que par les matériaux utilisés.

Concernant les matériaux des constructions, le bois local est à privilégier : pin, châtaigner, chêne, etc. Les traitements de finition autorisés, type lasure, seront sans adjuvants toxiques, respectueux de l'environnement et garderont la couleur naturelle du bois.

D'autres matériaux biosourcés peuvent être admis si le parti pris architectural le justifie et s'ils ont sans impact sur l'environnement. Le PVC et l'aluminium sont interdits.

Les toitures végétalisées, en bois et/ou recouvertes par des panneaux solaires sont à privilégier. L'utilisation de la tuile est interdite. D'autres matériaux peuvent être admis si le parti pris architectural le justifie et s'ils ont sans impact sur l'environnement.

Le choix des végétaux sera également précisé dans le règlement, afin de garantir la cohérence esthétique du projet.

Les clôtures des parcelles dédiées aux HLL seront exclusivement végétales avec essences déjà présentes sur le site et admises selon le cahier des charges.

2. Principes de desserte et mobilité

➤ Circulation piétonne et stationnement paysagé :

Le site sera entièrement piéton. Les voies de circulation seront aménagées avec des matériaux perméables respectueux de l'environnement. Le passage des véhicules sera limité à ceux nécessaires à l'entretien et aux arrêts minutes pour les habitants.

Les bords des chemins seront plantés avant l'achat des parcelles, avec des essences déjà présentes sur le site.

Aussi, des parkings paysagers devront être créés aux entrées du site pour accueillir au total 200 véhicules (1,5 places par HLL et 20 places visiteurs).

Une attention particulière sera portée à l'intégration paysagère de ces espaces. Les revêtements seront perméables et des espaces boisés et des haies bocagères seront créés grâce à la plantation d'arbres et d'arbustes (uniquement avec essences déjà présentes sur le site).

3. Principes paysagers et environnementaux

- Aménagement paysager : conservation de l'existant et respect de l'éco-système du site

Dans l'ensemble du secteur, l'aménagement paysager reposera sur la végétation existante. Aussi, toutes les haies seront conservées. Aucune implantation ne sera possible en limite de haies afin de permettre le développement de celles-ci. Des plantations supplémentaires (uniquement essences déjà présentes ou espèces nouvelles adaptées aux évolutions du changement climatique) pourront compléter l'aménagement du site dans un but paysager ou environnemental afin de créer des milieux et habitats naturels variés et diversifiés correspondant au secteur ou adaptés aux évolutions du changement climatique (jardins, mares, nichoirs, abris...).

Aussi, un relevé des espèces existantes et un cahier des charges détaillant les essences autorisées (uniquement essences déjà présentes ou espèces nouvelles adaptées aux évolutions du changement climatique) devra être fourni au sein du règlement/cahier des charges.

En outre, le cahier des charges détaillera l'entretien des espaces verts communs et privés selon le principe de gestion différenciée, c'est-à-dire en limitant les tontes, les tailles et en favorisant les zones de prairies et de bosquets, refuges pour de nombreux animaux.

Enfin, l'impact visuel de l'ensemble du projet devra être évité. Ainsi, les aménagements, installations, constructions et éléments techniques(exemple : boîte aux lettres, containers, etc..) devront être de qualités et non visibles de la voie publique.

- Desserte par les réseaux : des dispositifs intégrés et respectueux de l'environnement

- **Eau potable**

L'ensemble des HLL sera raccordé au réseau d'alimentation en eau potable. L'installation devra assurer le maillage du réseau dans la mesure du possible. La défense incendie de l'opération doit également être assurée conformément à la réglementation.

- **Eaux usées**

Le traitement des eaux usées sera réalisé par phytoépuration, dispositif d'assainissement individuel ou semi-collectif, qui se présente sous la forme d'un jardin, parfaitement intégré dans le paysage sous forme de « jardins d'assainissement », ou comment joindre l'utile à l'agréable tout en respectant le cadre environnemental du projet.

- **Eaux pluviales**

Sauf contraintes techniques, une solution simple, écologique et performante de rétention et valorisation des eaux pluviales sera utilisée de type « jardins de pluie » ou « îlot filtrant » afin de répondre aux enjeux environnementaux de valorisation de l'eau en lien avec le changement climatique et la préservation de la ressource en eau.

Le projet ne devra pas faire obstacle aux principes de noues et il devra privilégier au maximum la mise en œuvre de voies de circulation parallèles aux courbes de niveau.

> Gestion des déchets

- Déchet vert : ils pourront être broyés sur place afin d'être utilisés comme paillage ou autres pour redynamiser les sols.
- Déchet ménager organique : des zones de compostage spécifiques pourraient être déployées de manière stratégique, afin de permettre le traitement des déchets organiques et pourront être utilisés dans les espaces verts du site.
- Déchet ménager non organique : une organisation pour un tri sélectif optimal sera déployée selon la réglementation en vigueur.

> Eclairage

L'éclairage extérieur des parties communes sera conçu de manière à respecter la faune et la flore :

- en limitant notamment le nombre de points lumineux ;
- en utilisant des luminaires performants et peu énergivores et en étudiant les technologies les plus adaptées (LED, détecteur de présences,...) ;
- en coupant l'éclairage durant certaines périodes de la nuit.

> Affouillements et exhaussements des sols interdits

Sauf contraintes techniques, les affouillements et exhaussements du sol sont interdits. Ils devront être réduits au minimum notamment lors de la phase d'aménagement du site. Pour cela, il sera nécessaire de regrouper au maximum les infrastructures linéaires.

De même, le tassement du sol par les engins lors du chantier devra être limité au maximum.

Enfin, la terre locale devra être conservée et l'importation/transfert de terre est interdit.

PRL du Moulin de Gourceau - Apremont

4. Schéma de principe

