

PRL «LE MOULIN DE GOURGEAU»

APREMONT (85)

22/05/2025

PREMIER PLAN

NATURE ET RÉSIDENCE
34 bis Route de Pitoys
64600 ANGLET

PROMEO
547, Quai des Moulins
34200 SÈTE

SOMMAIRE

1. LE TERRITOIRE DU PROJET 4
2. ZONE À PRÉSERVER 5
3. PLAN DE MASSE 6
4. UN PROJET VERTUEUX 8
4.1 LES TRAMES VERTE ET BLEUE COMME SUPPORT DE PROJET 8
4.2 FAIBLE IMPERMÉABILISATION DES SOLS 9
4.3 LES HLL ET BÂTIMENTS COLLECTIFS 10
4.4 PROJECTION DU PROJET DANS LE GRAND PAYSAGE 11
5. AMBITIONS 13
5.1 SANCTUARISATION DES ZONES À FORT ENJEUX BIODIVERSITÉ 13
5.2 LA PROMENADE 14
5.3 LE CHEMINEMENT VOITURETTE / PIÉTON 15
5.4 GESTION DES EAUX PLUVIALES 16
5.5 LES BÂTIMENTS COMMUNS ET LA PISCINES ÉCO-CONÇUE 18
5.6 INTÉGRATION ARCHITECTURALE ET MATÉRIALITÉ 19
5.7 INTÉGRATION DU LOGEMENT DANS LA PARCELLE 20
5.8 LA TOPOGRAPHIE AU SERVICE DU PROJET 21
6. MISE EN OEUVRE DU PERMIS 22
7. MISE EN OEUVRE PHASE CHANTIER 23

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 systême de haies bocagères composées d'arbres (chênes en majorités) séculaires, qu'il convient de préserver avec le plus grand soin. **C'est cette unitée paysagère qui donne le caractère singulier du futur PRL.**







Ce projet de PRL se veut éco-conçu, notre souhait est de venir **FAIRE AVEC** le paysage en place, sans le dénaturer et sans couper un seul arbre remarquable. Dans un souci constant d'intégration du projet dans le site et l'environnement nous ne proposons que 90 emplacements. Les espaces de rencontres, bien-être et ludiques sont des lieux apaisés où la nature est subliméé soit par des vues, soit par un accompagnement paysager.



2. ZONE À PRÉSERVER

2.1 ÉVITER, REDUIRE, COMPENSER -

Le diagonstic environnemental a permis d'identifier des enjeux qui sont essentiellement constitués des haies bocagères et des zones humides qu'ils 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, rublise proscrite)
- Clôturer les espaces classés en zone naturelle au sein du PRL
- 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 emplacements
- Utilisation d'essences locales pour les plantations



3. PLAN MASSE

3.1 ESQUISSE RETENUE UNE DENSITÉ ADAPTÉE AUX ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS DU SITE // 90 EMPLACEMENTS DONT 1 DESTINÉ AU LOGEMENT DES GARDIENS+ 158 PARKINGS



3. PLAN MASSE

3.1 ESQUISSE RETENUE UNE DENSITÉ ADAPTÉE AUX ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS DU SITE // 90 EMPLACEMENTS DONT 1 DESTINÉ AU LOGEMENT DES GARDIENS+ 158 PARKINGS



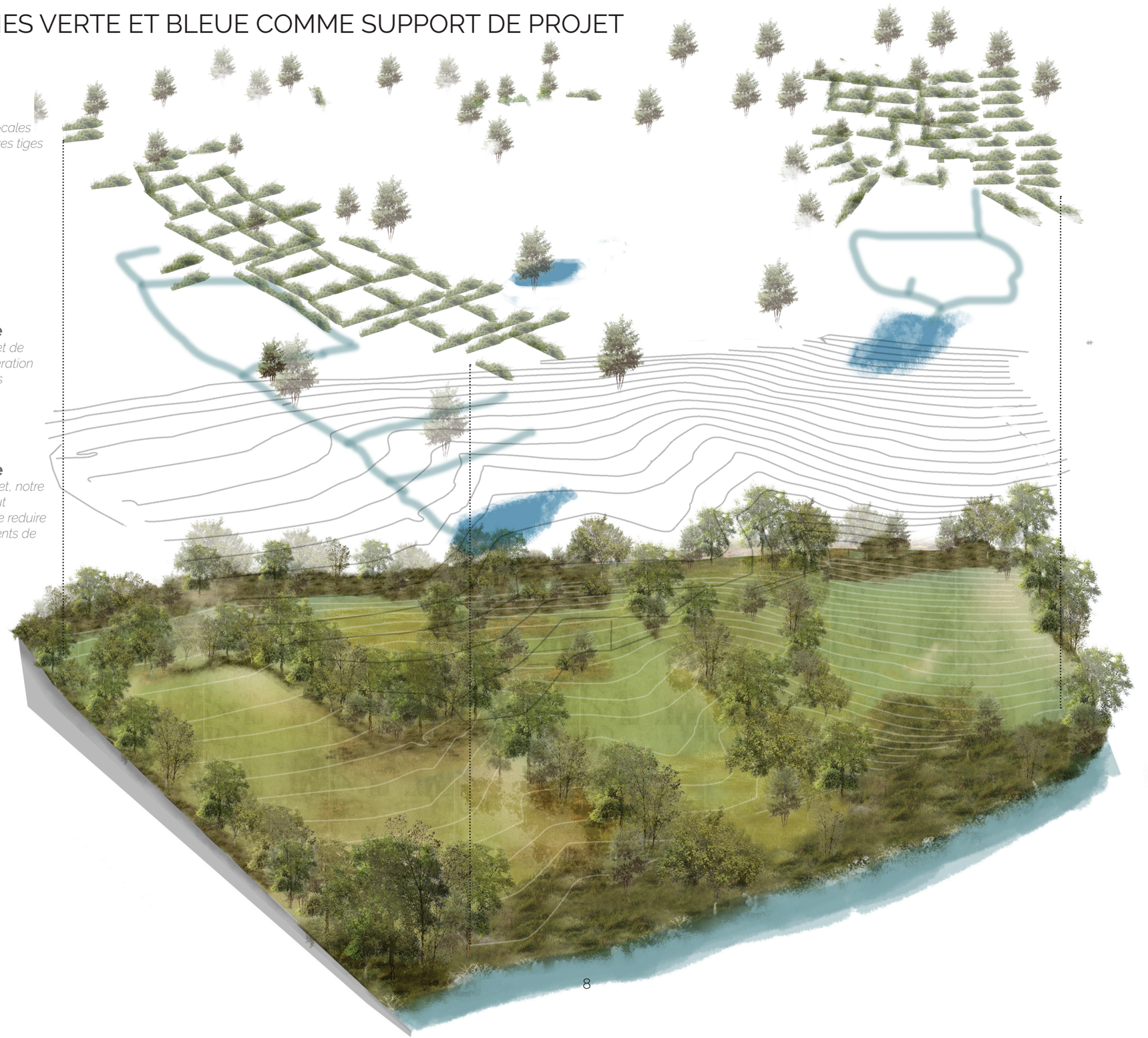
4. UN PROJET VERTUEUX

4.1 LES TRAMES VERTE ET BLEUE COMME SUPPORT 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 reduire tous les mouvements de terre



4. UN PROJET VERTUEUX

4.2 FAIBLE IMPERMÉABILISATION DES SOLS GRÂCE A LA SOBRIÉTÉ DES AMÉNAGEMENTS

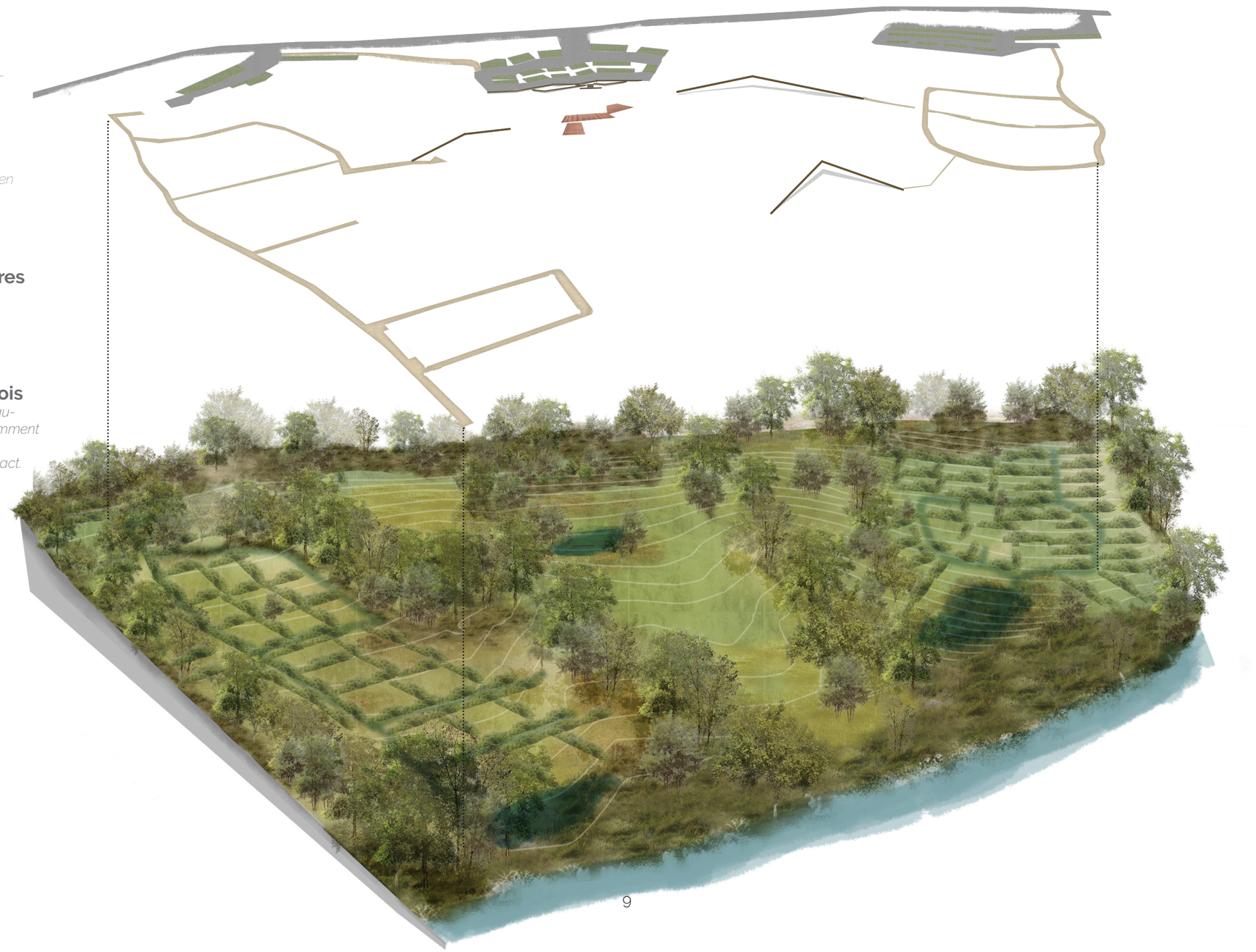
La gestion des eaux de pluie se fera au plus proche de la «goutte d'eau».

Voiries d'accés
revêtement bicouche (aspect champêtre)

Parkings
en pavés joint gazon ou en grave

Voiries secondaires

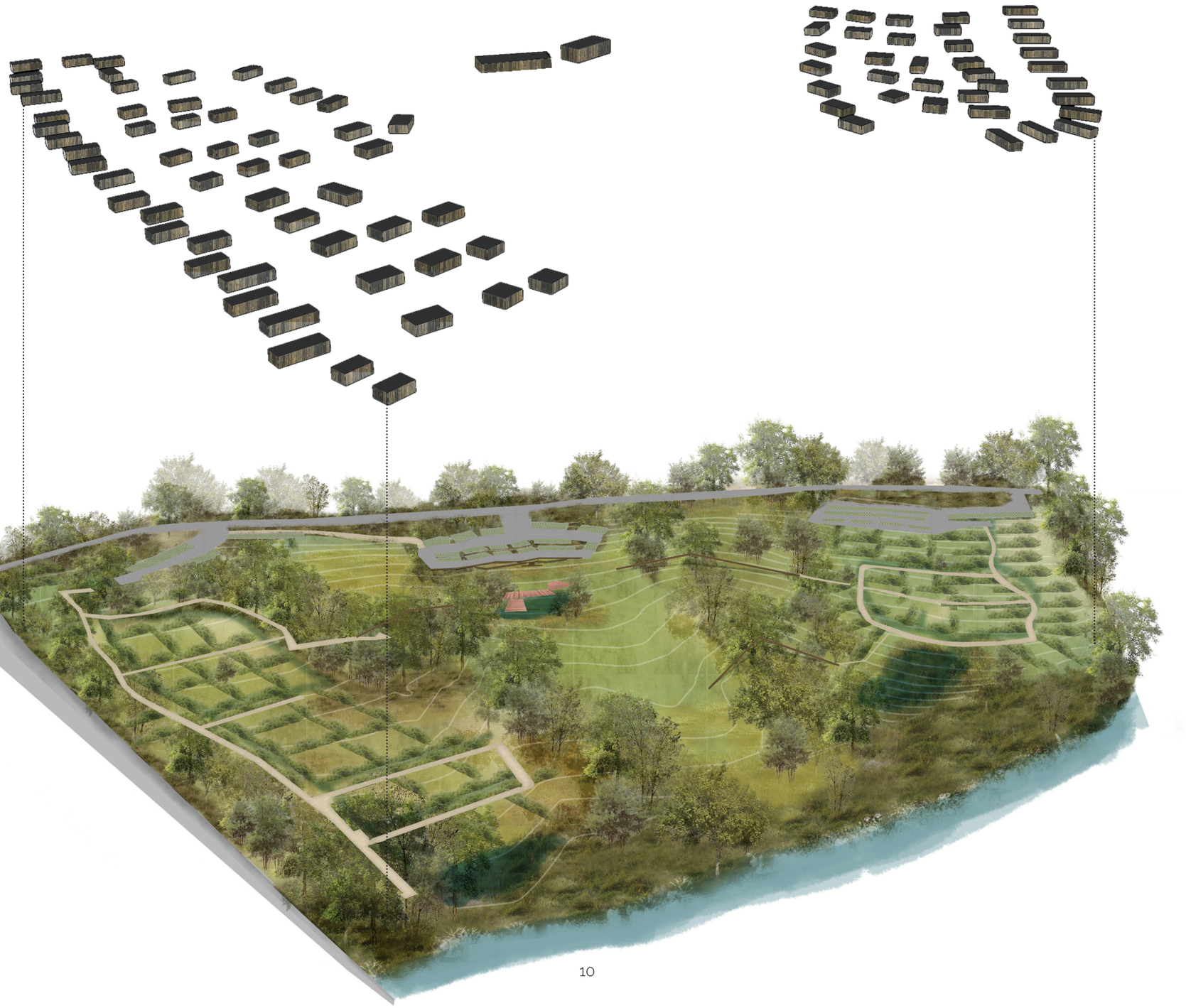
Passerelles en bois
permettront de circuler au-dessus de la zone, notamment pour rejoindre l'espace collectif, évitant tout impact.



4. UN PROJET VERTUEUX

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

Trame bâtie
implantée de manière à mettre la topographie au service des vues qu'offre le site sur le grand paysage ou sur les haies bocagères.
Une importance particulière est accordé aux HLL afin d'assurer l'homogénéité au sein du site et de favoriser leur intégration paysagère par leur forme, disposition et la volumétrie.



4. UN PROJET VERTUEUX

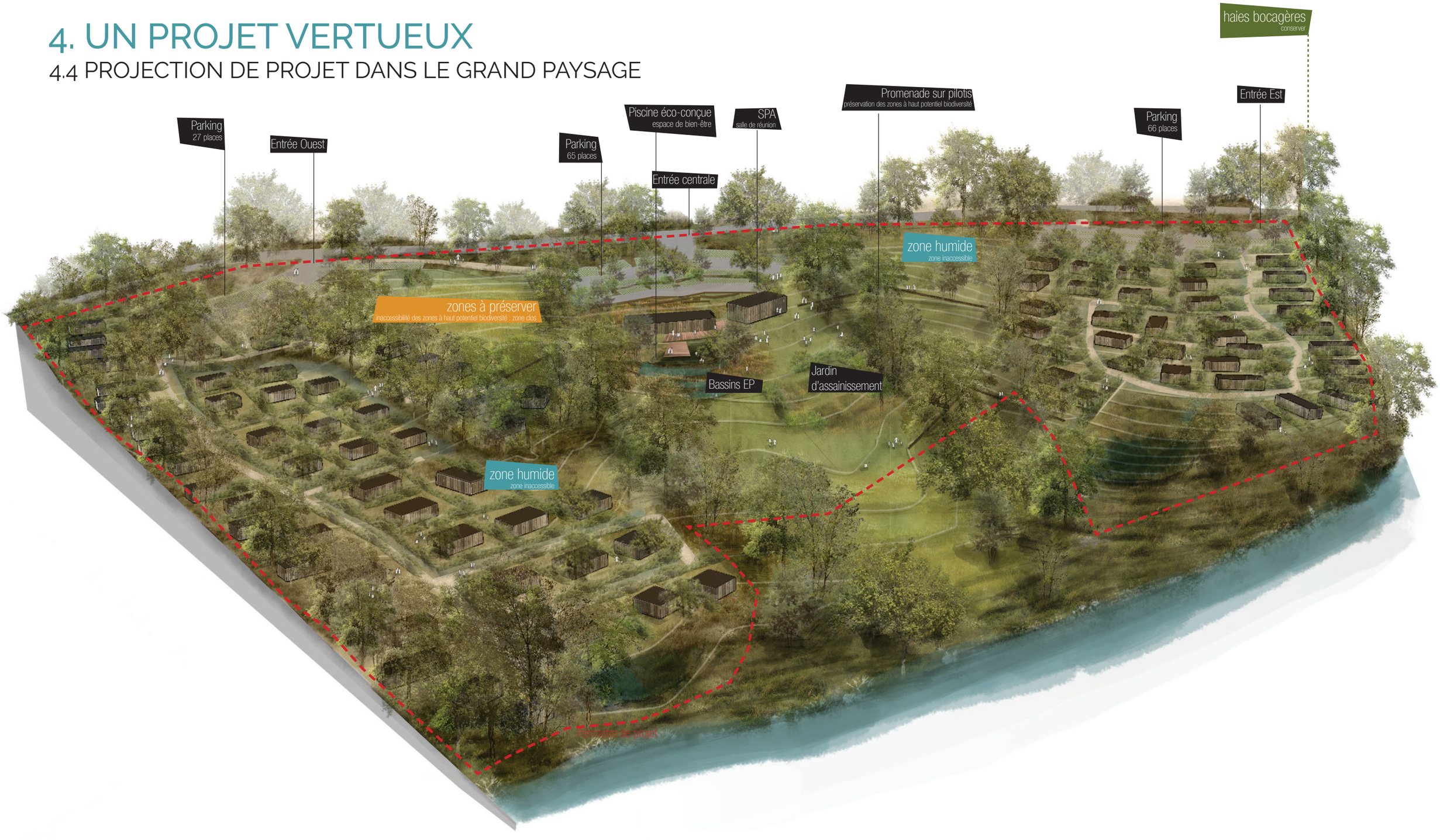
4.4 PROJECTION DE PROJET DANS LE GRAND PAYSAGE

Cette vue projetée du PRL tel que nous le proposons, permet d'apprécier son intégration dans le paysage existant. Ainsi nous notons que toutes les haies bocagères sont préservées et renforcées par les haies vives d'essences locales des parcelles. Les HLL avec un toit mono pente permettent une intégration à la pente idéale. Notre souhait est de proposer un PRL le plus respectueux possible des qualités environnementales du site, tout en pensant la qualité de vie des usagers, c'est pourquoi nous proposons 90 HLL quand l'OAP en autorise 120.



4. UN PROJET VERTUEUX

4.4 PROJECTION DE PROJET DANS LE GRAND PAYSAGE



5. AMBITIONS

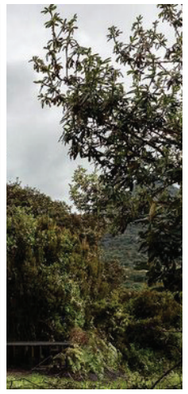
5.1 SANCTUARISATION DES ZONES À FORT ENJEUX BIODIVERSITÉ



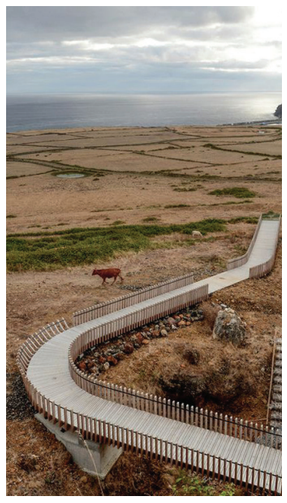


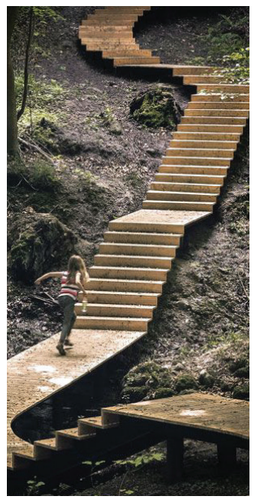
Le projet s'inscrit sur un ensemble de parcelles avec des composantes paysagères riches et déjà en place. Des zones humides apparaissent et se recoupent avec des «zones à conserver» mises en lumière par le PLU. Notre ambition est de sanctuariser ces espaces en mettant à distance les futurs acquéreurs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











5. AMBITIONS

5.2 LA PROMENADE

La promenade au sein du site sera laissée libre aux usagers dans la limite des zones ouvertes aux piétinements. Sa matérialité sera la répétition des passages, les cheminements évolueront donc au grès des saisons, des années ... Nous pouvons imaginer que la mairie mette en place un troupeau communal pour l'entretien de ces différentes parcelles et que le PRL puisse en bénéficier sur les zones laissées libres.



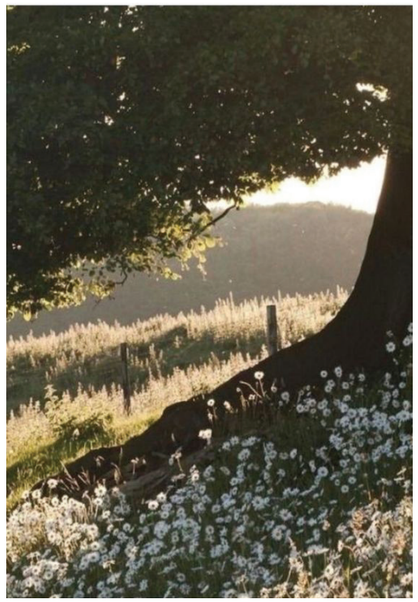
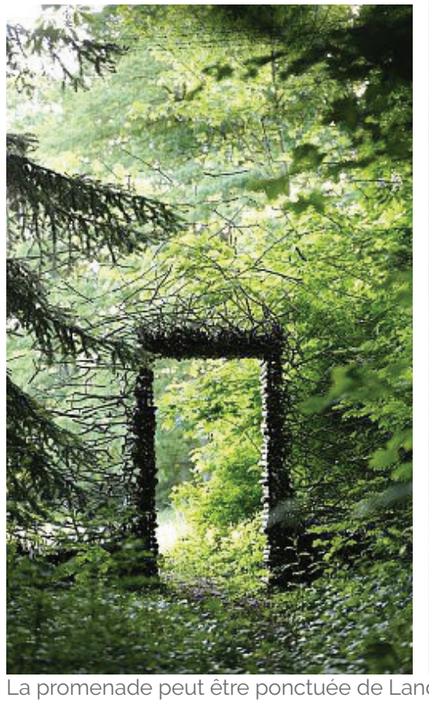
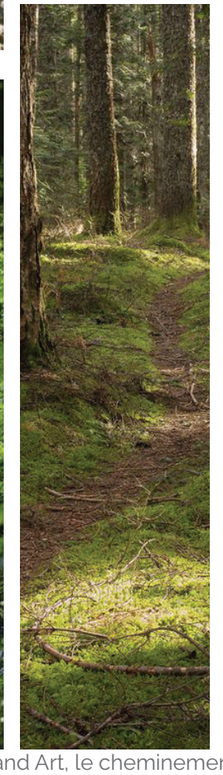




Photo de la parcelle aujourd'hui. Haie bocagère support de promenades ombragées.







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

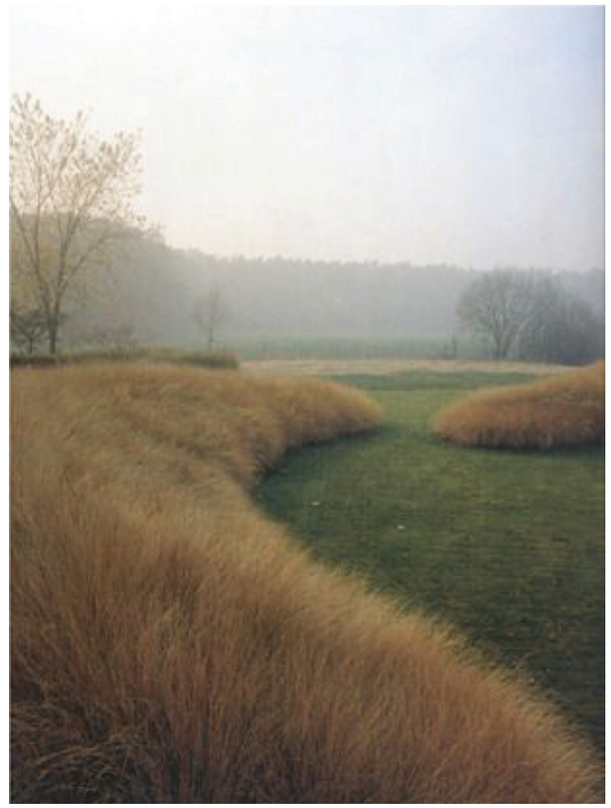
5. AMBITIONS

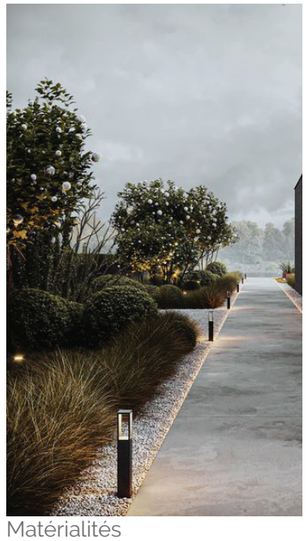
5.3 LE CHEMINEMENT VOITURETTE / PIÉTON

Un cheminement permettant l'arrêt minute des usagers pour la dépose des bagages serpente au coeur du PRL. Malgré notre volonté de proposer un revêtement permébable, l'aspect technique et fonctionnel nous rattrape, avec près de 14 mètres de dénivelé sur 300 mètres de long. Il est impossible sur des revêtements stabilisés d'empêcher le ravinement intense, c'est pourquoi nous proposons une grave liée ou un bicouche.




Cheminement : une ligne dans le paysage


Ambiance végétale autour du cheminement




Matérialités



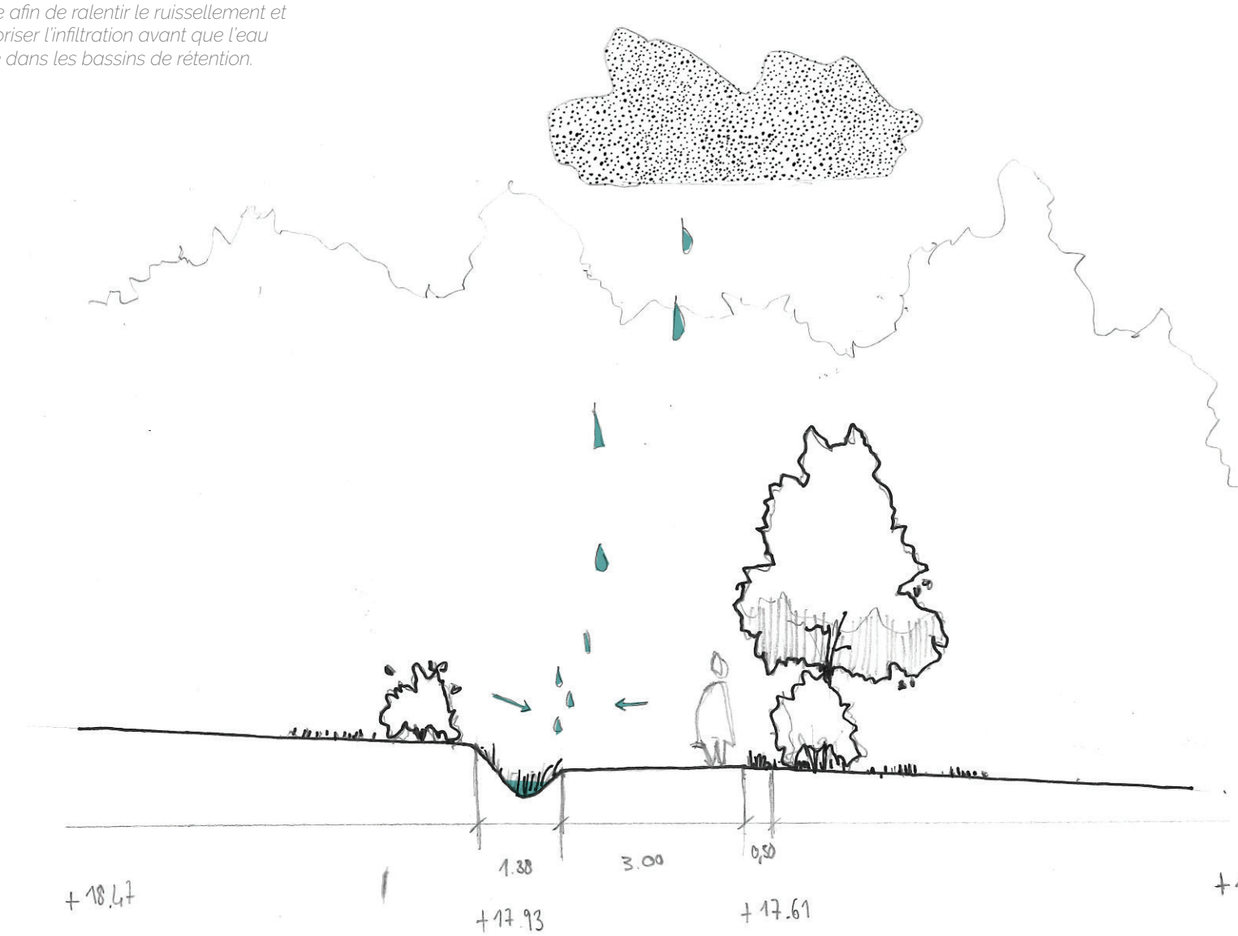

Silhouettes souhaitées

5. AMBITIONS

5.4 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.



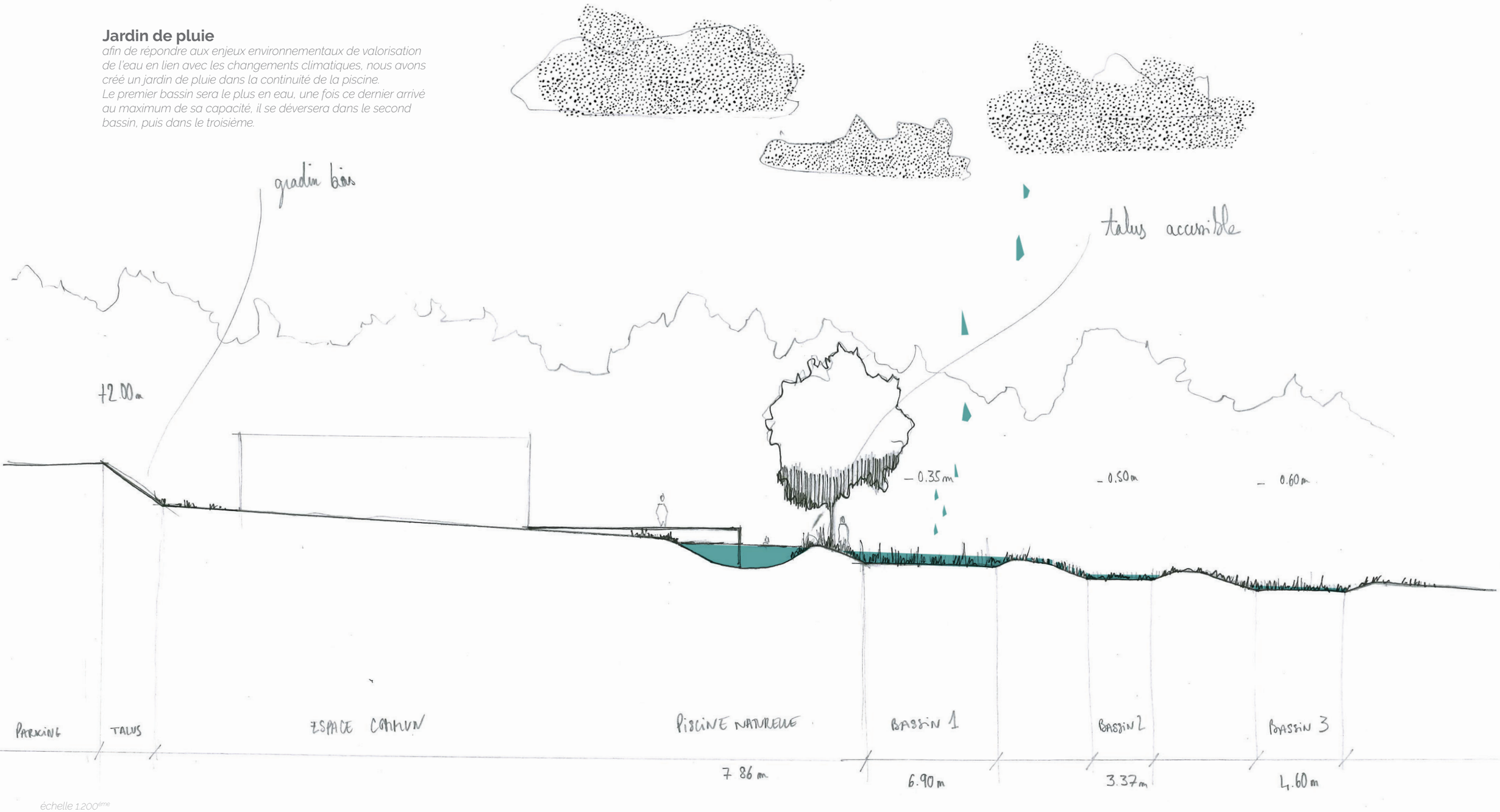


5. AMBITIONS

5.4 GESTION DES EAUX PLUVIALES

Jardin de pluie

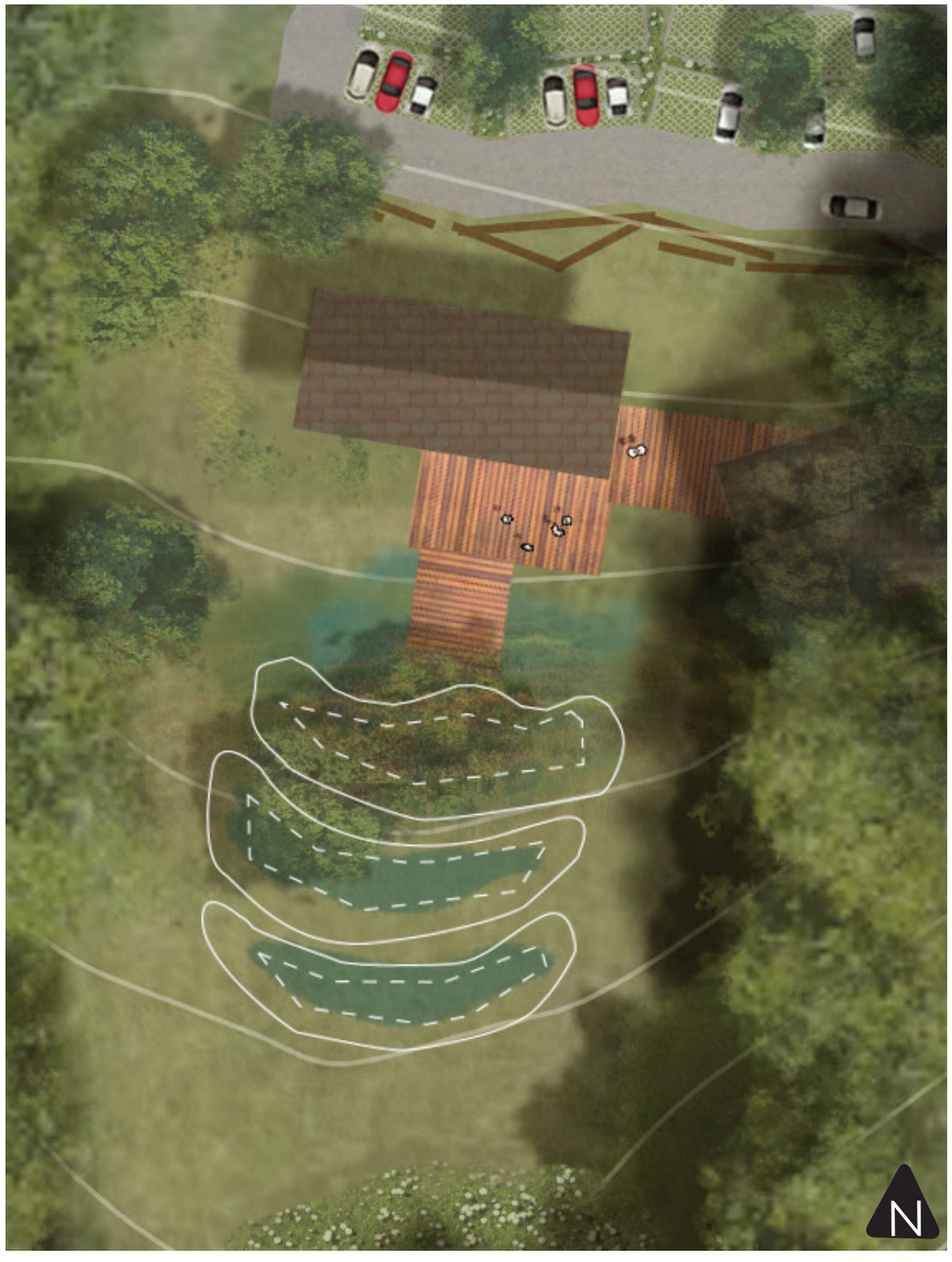
afin de répondre aux enjeux environnementaux de valorisation de l'eau en lien avec les changements climatiques, nous avons créé un jardin de pluie dans la continuité de la piscine.
Le premier bassin sera le plus en eau, une fois ce dernier arrivé au maximum de sa capacité, il se déversera dans le second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



échelle 1:200ème

5. AMBITIONS

5.5 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.

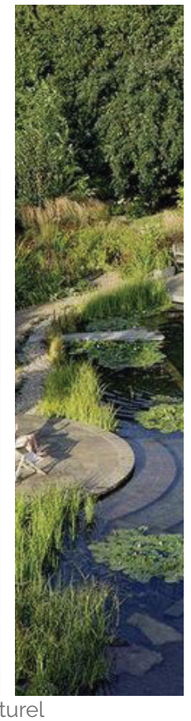
Une piscine éco-conçue viendra sublimer cet espace. Afin de concevoir un projet pérenne, nous avons fait appel à un bureau d'études spécialisé qui va travailler la palette végétale en adéquation avec la fréquentation et la nature des sols en place.

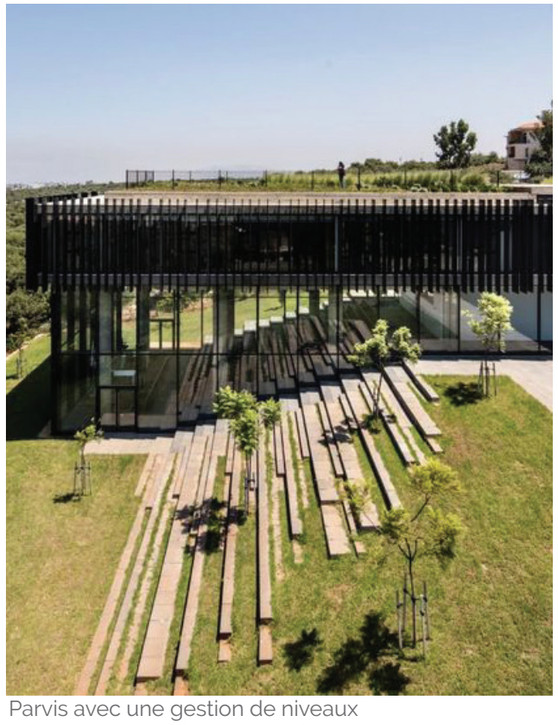


Interstices végétalisés dans le parvis d'accueil



Piscine « éco conçue » et d'un aspect naturel





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

5. AMBITIONS

5.6 INTÉGRATION ARCHITECTURALE ET MATÉRIALITÉ

Le projet s'inscrit dans un site à fort potentiel environnemental, si nous travaillons avec le plus grand soin son insertion dans le paysage, le paysage proche doit lui aussi faire l'objet de choix précis et techniques afin de s'intégrer au mieux et d'avoir un faible sur l'environnement.
C'est pourquoi nous proposons des HLL en bois avec un toit mono pente afin d'avoir une intégration visuelle idéale dans la pente générale du terrain. La faible pente permettra, compte tenu de la topographie du terrain et des implantations des HLL de faciliter les vues depuis les terrasses.





Photo du site actuellement

- 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

5. AMBITIONS

5.7 INTÉGRATION DU LOGEMENT DANS LA PARCELLE





Photo du site actuellement

Le règlement du PRL imposera la conservation systématique et obligatoire de tous les arbres existants sur les parcelles des nouveaux acquéreurs. De même que le RAL des menuiseries feront obligatoirement partie de cette liste : 7005 / 7031 / 7037 / 7039 / 7040 / SE3118 .

5. AMBITIONS

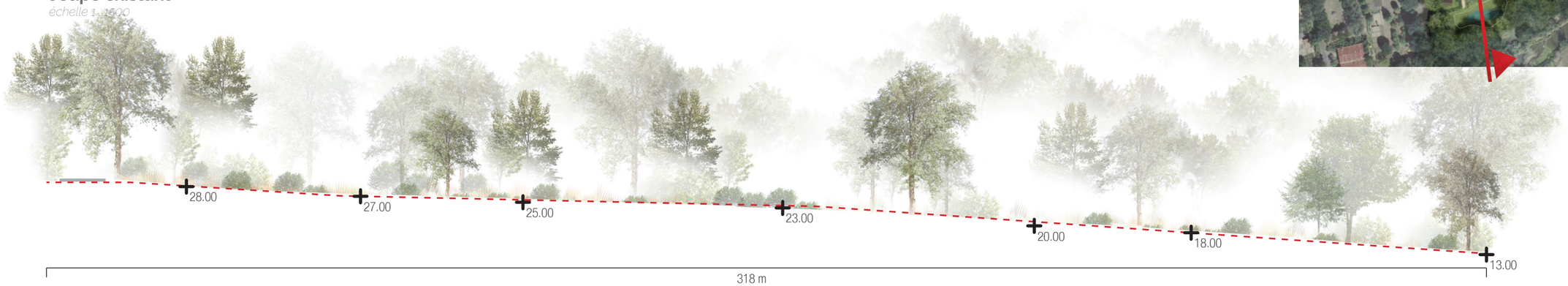
5.8 LA TOPOGRAPHIE AU SERVICE DU PROJET

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.



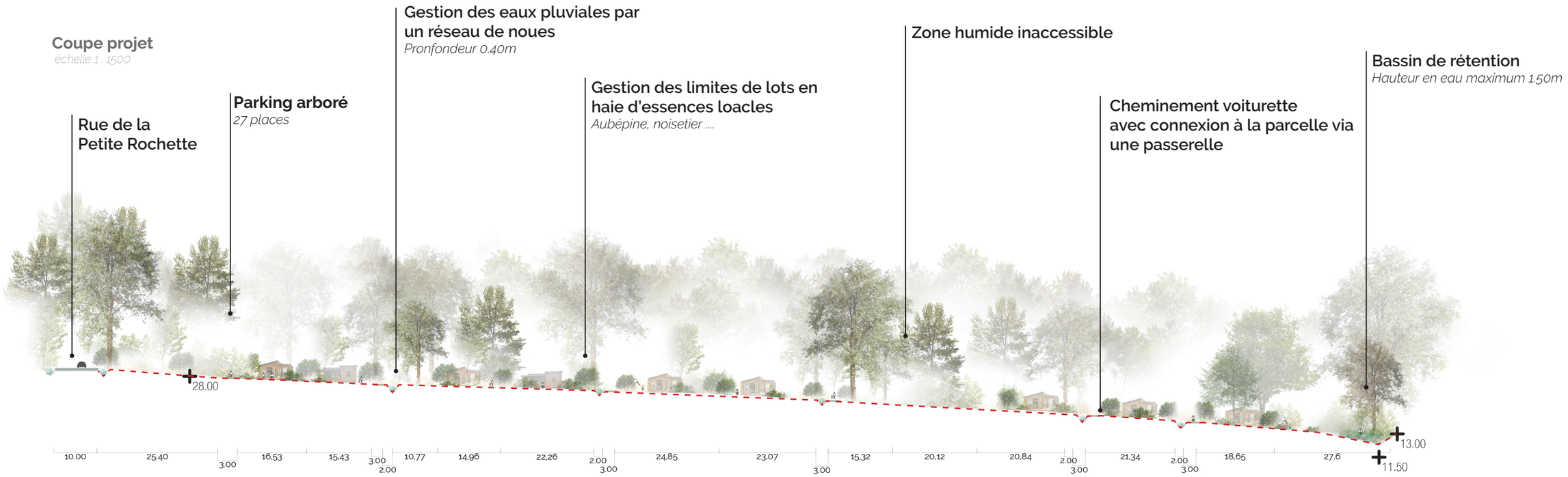
Coupe existant

échelle 1 : 1500



Coupe projet

échelle 1 : 1500



Coupes échelle 1 : 1500

7. 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

