

1) DESCRIPTION DU TERRAIN

Le terrain est composé de 2 parcelles rectangulaires :

- Au sud-ouest AR n°43 de 13 042m²
- Au nord AR 14 de 22 127m²

et d'une partie de parcelle AR n°8 pour 1 500m² au Nord-Est.

D'Est en Ouest l'emprise du terrain s'étend sur plus de 280m.

Du Sud au Nord la plus grande largeur du terrain est de 155m.

Les parcelles AR14 et AR8 (pour partie) sont plates.

La parcelle AR43 est plate d'Est en Ouest et en légère pente (un peu plus de 1%) du Nord vers le Sud.

La parcelle AR14 est traversée par une ligne à haute tension de son angle Sud-Ouest vers l'angle Nord-Est. Le poteau Nord est à l'intérieur du terrain.

Le terrain est enherbé sur la parcelle AR14.

La parcelle AR43 est à l'état naturel : herbe et broussailles. Des souches de pins parsèment cet espace. Dans sa partie Sud une bande de 10m d'Est en Ouest conserve de grands pins parasols.

La limite Ouest (parcelles AR43 et AR14) est bordée d'arbres de haute tige, comme la limite Nord-Ouest de la parcelle AR14.

La limite Sud-Est de la parcelle AR14 est marquée par des arbres de volumes moyens à cheval sur la limite de propriété du riverain.

4 pins parasols sont implantés sur la parcelle AR14 près de l'angle Nord-Est de la parcelle AR43.

Une ancienne clôture séparant les parcelles AR14 et AR43 est encore visible, masquée parfois par des arbustes et des broussailles.

La parcelle AR8 (pour partie 1 500m²) donne accès à la rue Pierre Mendès France dans l'angle extrême Nord-Est du terrain. Cette parcelle enherbée est également largement embroussaillée dans sa partie Nord-Ouest autour d'un pylône d'une autre ligne à haute tension.

Le chemin de l'ACO donne accès au terrain dans sa partie Ouest.

Le terrain est bordé au Sud et à l'Est par des propriétés privées. Au Sud et à l'Est des parcelles AR43 et AR14 les clôtures sont légères : remplissage par mailles simples torsions, mailles soudées et fil de fer barbelés.

La clôture à l'Est de la parcelle AR8 (pour partie) est plus "construite".

2) PRESENTATION DU PROJET

2.1 Aménagements prévus sur le terrain

Le projet comprend 32 logements individuels groupés par 2.

Les 10 logements près de la limite Sud-Ouest ont des garages accolés.

Les 22 autres logements ont des garages séparés et groupés par 2.

Une voirie pour les véhicules dessert l'ensemble des logements entre le chemin de l'ACO et la rue Pierre Mendès France. Un cheminement piéton complète l'aménagement pour desservir 10 logements par le Nord.

Chaque logement dispose d'un garage et d'une place de stationnement aérien. 34 places aériennes sont prévues pour les visiteurs.

2.2 Implantation, organisation, composition.

Les logements sont implantés dans la partie Sud au terrain à l'écart de ligne à haute tension. La bande de 10m au sud de la parcelle AR43, plantée de grands pins parasols, est conservée comme espace tampon avec les riverains. A l'ouest les implantations des premiers logements sont reculés par rapport à l'alignement d'arbres de hautes tiges existants.

Les logements groupés par 2 sont tous orientés Nord – Sud. Les 10 logements au Sud de la parcelle AR43 sont accolés 2 par 2 par les garages.

Les 22 autres logements sont groupés 2 par 2. Les garages également groupés par 2 sont implantés soit en fond de jardin soit de l'autre côté de la rue suivant la position des dessertes véhicules et piéton. Les logements sont alignés sur les voiries orientées Est-Ouest.

2.3 Traitement des aménagements en limite de terrain

Aucun aménagement n'est prévu en limite de terrain en dehors d'une clôture poteau fer à T et remplissage maille simple torsion de couleur verte sur les jardins des 10 logements Est renforcée visuellement par une haie de genêts.

2.4 Matériaux et couleurs des constructions

Suivant façades :

- Enduit ton sable clair pour l'ensemble des logements. Enduit pour rouge pour marquer les entrées (plaquette brique pour les 10 logements les plus au Sud). Peinture ton gris terreux sur les garages détachés des logements.
- Couvertures ardoises pour l'ensemble des logements et garages des 10 logements les plus au Sud. Bardage ardoise sur les lucarnes.
- Toiture terrasse pour les 22 garages indépendants (type préfabriqués).
- Portes d'entrée et de garage gris foncé.
- Menuiseries PVC blanches.

2.5 Comment sont traités les espaces libres notamment les plantations ?

Les espaces libres sont de 2 ordres :

- Les espaces privatifs des jardins qui sont enherbés. Les 10 logements les plus au Sud intègrent côté Nord une noue de rétention des eaux pluviales enherbée et une haie basse de bruyère cendrée (Erica Cinéréa "cevennes", "eden valley", "katinca", "rosabella"), bruyère commune (calluna vulgaris "cramond", "dart's beauty", "marlies", "sandy") et de genêts (cytissus x kewensis et killiney) en limite rue. Quelques pierres complèteront l'alignement et protégeront les noues.
- Les espaces publics : organisés par les voiries véhicules et piétons pour une desserte Nord de tous les logements.

La voirie de la parcelle AR43 dessert au Sud des parcelles individuelles pour les véhicules et les piétons.

Côté nord elle présente une alternance de garages groupés par 2, de stationnements aériens et d'espace de rétention d'eau et de haies formées de genêts de différentes tailles (cytissus scoparius vaness, cytissus windlesham ruby, cytissus zeelandia, cytissus andreas, cytissus hollandia, cytissus burkwoodii).

Un alignement d'arbres de petits développements (AUCUPARIA) complète l'alignement paysagé.

Les logements situés au nord de cette parcelle sont desservis par une allée piétonne ponctuée de haies de genêts et de bruyères (essences déjà détaillées).

La voirie desservant les logements de la parcelle AR14 reprend les mêmes aménagements sans alternance avec des rétentions d'eau.

La voirie de l'espace central est marquée par des massifs de genêts côté Est (essences déjà détaillées).

Dans l'espace tampon au sud de la parcelle AR43 des plantations arbustives en massifs de genêts (essences déjà détaillées) en quinconce entre les pins parasols créent un écran avec les riverains.

Le traitement des eaux pluviales en surface par infiltration (le terrain est sableux) organise les aménagements paysagers :

Noues côté nord des logements implanté le long de la voirie ;

Espaces de rétention plantés le long de la voirie côté nord ;

"Cuvettes" drainantes entre les 12 logements implantés au nord-ouest ;

enfin noues drainantes tout le long de l'opération au nord. La zone d'expansion se situe ensuite sur le restant du terrain au nord vers les zones de plus faibles altimétries.

2.6 Les accès au terrain

Les accès au terrain sont situés au Sud-Ouest chemin de l'ACO. 5m de large à double sens et au Nord-Est rue Pierre Mendès France, voirie de 3,50m de large à sens unique.