NICOLAS associés

SELARL NICOLAS ASSOCIÉS
Géomètres-Experts • Urbaniste diplômé

AGENCE D'AURAY
Immeuble Océania-Porte Océane 2
23, rue du Danemark • BRECH - 56400 AURAY
Tél. : 02 97 24 12 37 • Fax : 02 97 56 22 25
Email : auray@sarlnicolas.fr

WWW.NICOLAS-ASSOCIES.COM

AGENCES À AURAY • HENNEBONT • LORIENT
LOUDÉAC • PLOUAY • PONTIVY • RADENAC

MAÎTRE D'OUVRAGE

IFI Aménagement
27 Bis route Mortier
Vannerie
44120 VERTOU

IFI Aménagement

LAMOTTE
4 Rue de Jouanet
35700 RENNES

LAMOTTE

PERMIS D'AMÉNAGER

COMMUNE DE MEUCON

Quartier d'habitat rue François Guyodo

PA2 / NOTICE DE PRÉSENTATION

PROJET ARCHITECTURAL & PAYSAGER

Art. R. 441-3 du code de l'urbanisme

GÉOMÈTRES-EXPERTS URBANISTES • BUREAU D'ÉTUDES VRD • SURVEILLANCE DES TRAVAUX



SOMMAIRE

SOMMAIRE 2

PRÉSENTATION DU SITE DANS SON CONTEXTE 3

1 - LOCALISATION GÉOGRAPHIQUE À GRANDE ÉCHELLE 3

2 - LOCALISATION À L'ÉCHELLE DE LA COMMUNE 3

3 - CONTEXTE REGLEMENTAIRE DU SITE 4

4 - ANALYSE DU TERRITOIRE URBAIN ET PAYSAGER ENVIRONNANT 6

5 - ANALYSE DU SITE 7

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT 9

1 - PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION 9

1.1 - LE SCHÉMA DE CIRCULATION 9

1.2 - INTÉGRATION URBAINE ET PAYSAGÈRE DU PROJET 11

2 - LES CLÔTURES 16

PROJET ARCHITECTURAL ET PAYSAGER 21

1 - PLAN DE COMPOSITION 21

2 - INTÉGRATION DU PROJET DANS LE PAYSAGE EXISTANT 23

PRÉSENTATION DU SITE DANS SON CONTEXTE

1 - LOCALISATION GÉOGRAPHIQUE À GRANDE ÉCHELLE

La commune de Meucon est située dans le département du Morbihan en région Bretagne.

Elle fait partie de la communauté d'agglomération « Golfe du Morbihan Vannes Agglomération ».

Les communes limitrophes de Meucon sont Locmaria-Grand-Champ, Locqueltas, Saint-Avé, Plescop et Grand-Champ.

Meucon fait partie du Parc naturel régional du golfe du Morbihan. La commune se situe à moins de 10 km de Vannes. Ainsi, sa localisation à proximité de cette aire urbaine contribue à l'attractivité de la commune.

La commune, d'une superficie de 5,73 km², comptait 2 277 habitants en 2021 (d'après l'INSEE).

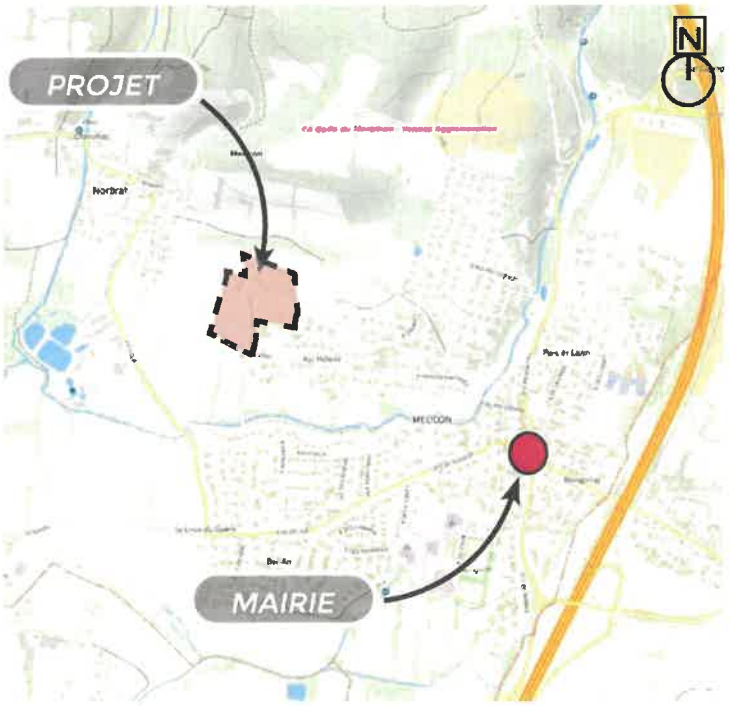
La commune est traversée par plusieurs grands axes de circulation à l'Est :

- la RD 767, axe routier important reliant Vannes à Pontivy,
- la RD 778, axe reliant Meucon à Locqueltas.



Localisation de la commune de Meucon à l'échelle intercommunale

2 - LOCALISATION À L'ÉCHELLE DE LA COMMUNE



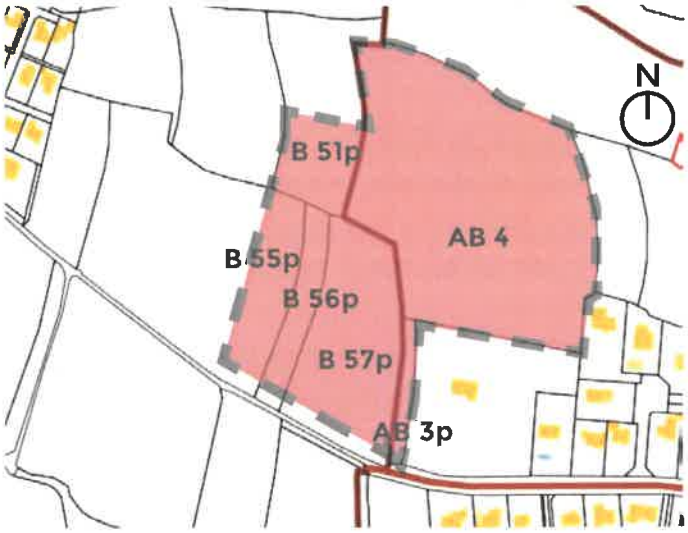
Localisation du projet à l'échelle de la commune de Meucon

Le territoire s'est organisé autour de son centre-bourg.

Située à moins d'1 km du centre-bourg, l'opération se situe en limite de zone urbaine et viendra en compléter la tâche urbaine, sur un secteur ouvert à l'urbanisation, affecté à de l'habitat et activités compatibles avec l'habitat. Le centre-bourg possède une offre commerciale et de service de proximité.

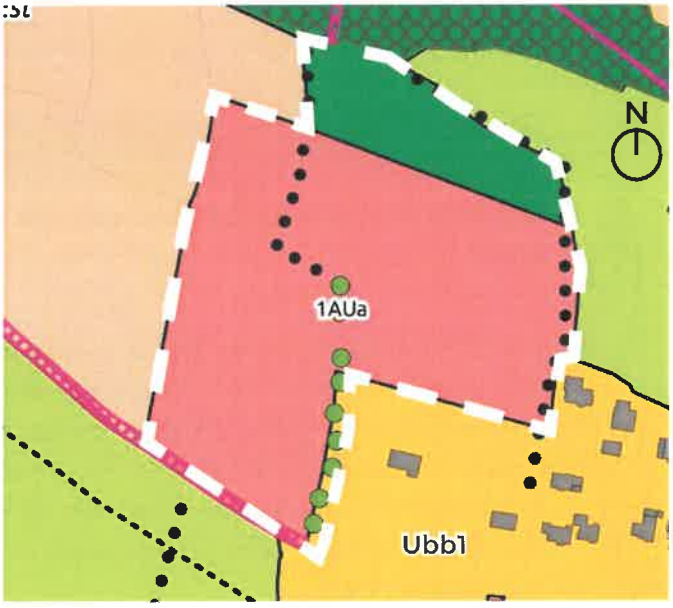
Ce projet à pour **objectif** de **renforcer le dynamsime de la commune et de compléter l'offre de logements.**

L'ensemble du terrain loti est cadastré section B sous les numéros 51p, 55p, 56p, 57p et section AB n°3p et n°4, ou tout autre numéro donné par le service du cadastre pour une superficie de 36 724 m² (cette superficie ne sera définitive qu'après bornage).



Extrait cadastral de la commune de Meucon - Sans échelle

3 - CONTEXTE REGLEMENTAIRE DU SITE



Uba **Ubb** **Na**

Arbres remarquables en Espaces Boisés Classés

Haies protégées au titre des éléments remarquable du paysage à préserver (Art. L.123-1-5-7°)

Emplacements réservés

Extrait du règlement graphique du PLU de Meucon - Sans échelle

La partie de l'opération desinée à recevoir des habtations est située dans un **secteur 1AUa** du Plan Local d'Urbanisme de Meucon en vigueur. Cette zone, à caractère naturel de la commune destinée à être ouverte à l'urbanisation, est affectée à de l'habitat et activités compatibles avec l'habitat.

Le Nord de la parcelle AB n°4 est située en en zone Na. Elle sera aménagée en espace paysager récréatif. La parcelle AB n°3, destinée à recevoir un traitement paysager, est incluse dans la zone Ubb1 (destinée à accueillir de l'habitat à dominante pavillonnaire, sans contrainte particulière d'insertion dans le paysage).



	Tranche 1	Tranche 2
Surface (en ha)	1.6	2.1 (dont 0.5 en zone N)
Densité minimale (en logements/ha)	20	20
Nbre de logements minimum à réaliser	32	32
dont logements sociaux (15 %)	5	5
dont logements abordables (15 %)	5	5

Le secteur est découpé en 2 tranches, l'aménagement du site pouvant porter simultanément sur les 2 tranches, ou prévoir la réalisation de la tranche 1 avant la tranche 2, pour des raisons de desserte.

Accès motorisés à prévoir (l'emplacement est approximatif, le nombre est obligatoire et à minima).

Les haies présentes à l'Est et au centre de la zone sont identifiées au titre des éléments du paysage à préserver ainsi qu'au titre des arbres remarquables en Espaces Boisés Classés et devront être préservées.

Mise en place d'un corridor écologique (Nord/Sud) qui confortera et préservera la trame bocagère existante (ce corridor fera parti des espace verts de l'opération) tout en participant à la structuration de l'opération.

Zone N qui devra intégrer des espaces partagés récréatifs utilisables par l'homme. Ces espaces seront particulièrement qualitatifs. Ils auront un caractère paysager/naturel affirmé. Il pourra s'agir par exemple de jardins partagés, de vergers, d'espaces boisés,...

Filtre paysagé à créer afin de traiter la limite de l'urbanisation en s'appuyant sur les espaces naturels et agricoles et ainsi prévoir une transition entre le nouveau quartier et l'espace agricole.

La hauteur des constructions sur la partie haute sera limitée à R+Combles.

Extrait de l'OAP de la commune de Meucon - Sans échelle

L'aménagement doit prendre en compte les principes d'aménagement définis dans le règlement graphique et dans le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

L'accès à ce nouveau quartier d'habitat se fera par la tranche 1 au Sud, depuis la rue François Guyodo. Un accès central sera prévu afin de relier les 2 tranches du projet. Un accès futur sera envisagé depuis la tranche 2 vers la parcelle AB n°2, située au Sud-Est du projet d'aménagement, conformément à l'OAP.

Pour renouveller les modes de fabrication de l'habitat, limiter l'étalement urbain et assurer une mixité sociale, le projet devra respecter une densité minimale nette de 20 logements à l'hectare ; soit un minimum de 64 logements sur l'emprise du projet, incluant 10 logements sociaux et 10 logements abordables.

Ainsi, l'opération comprend la création de :

- 47 logements destinés à accueillir des constructions individuelles,
- 1 macro lot destiné à accueillir 10 logements sociaux en petit collectif,
- 10 lots individuels destinés à accueillir des logements abordables type maison en bande.

Soit un total de 67 logements pour une densité de 21 logements par hectare sur l'emprise de la zone 1AUa.

L'opération d'aménagement prévoira des liaisons douces, notamment le long du corridor écologique (axe Nord/Sud) qui confortera et préservera la trame bocagère existante et structurera l'opération.

Conformément à l'OAP, les haies présentes à l'Est et au centre du périmètre d'opération seront préservées.

La zone naturelle au Nord du projet devra intégrer des espaces partagés récréatifs qui auront un caractère paysager affirmé.

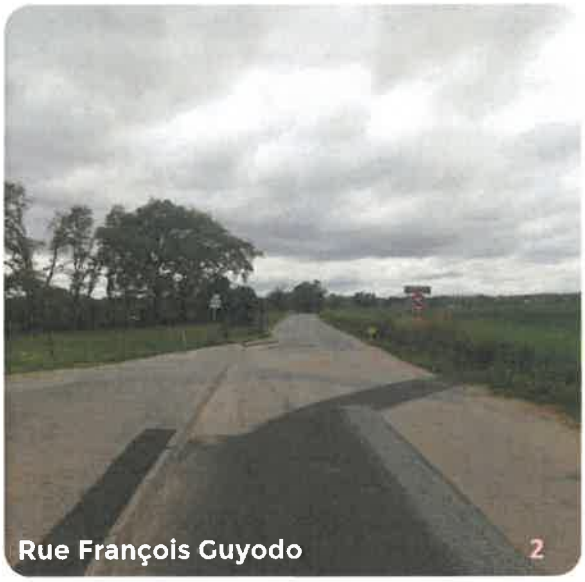
À l'Ouest de l'opération d'aménagement sera créé un filtre paysager permettant de créer une transition entre cette zone nouvellement urbanisée et l'espace agricole.

Conformément à l'OAP en vigueur, pour préserver les perspectives vers la zone naturelle au vu des courbes de niveau et des règles d'implantation mises en place, la hauteur des constructions des lots 30 à 32, 45 à 50, 53 et 54 sera limitée à R+Combles.

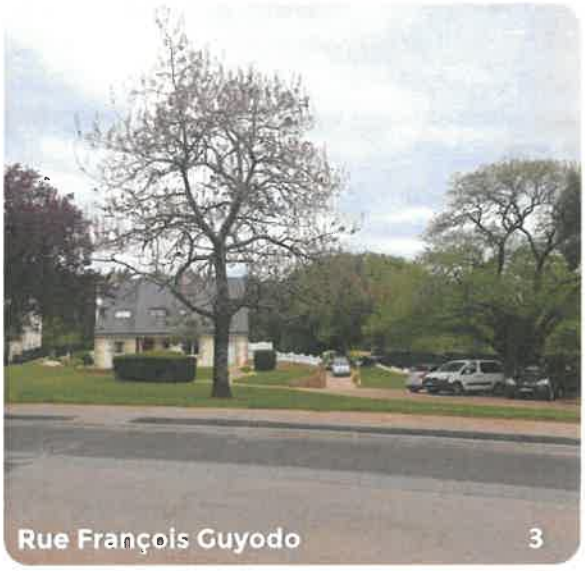
Le projet est donc en concordance avec le zonage réglementaire de la commune de Meucon.

4 - ANALYSE DU TERRITOIRE URBAIN ET PAYSAGER ENVIRONNANT









L'opération s'intègre en bordure d'un quartier résidentiel existant. Le quartier alentour est plutôt dense. Ce dernier est majoritairement constitué de maisons individuelles de type R+Combles et R+1+Combles. Ce quartier se compose de constructions pavillonnaires datant des années 2000.

5 - Analyse du site











Le projet d'aménagement se situe sur des parcelles agricoles, en friche. L'objectif est de transformer ces parcelles non-urbanisées en un lotissement intégré et harmonieux, afin de poursuivre le tissu urbain déjà présent à l'Est.

La trame végétale existante doit guider et conforter le projet afin d'insérer l'opération dans son environnement.

Ainsi, l'opération sera desservie au Sud par un accès en double sens pour les véhicules, depuis la rue François Guyodo. Un sentier piéton sera également créé au Sud, le long du talus existant, permettant aux habitants de traverser l'opération selon un axe Nord/Sud paysager.

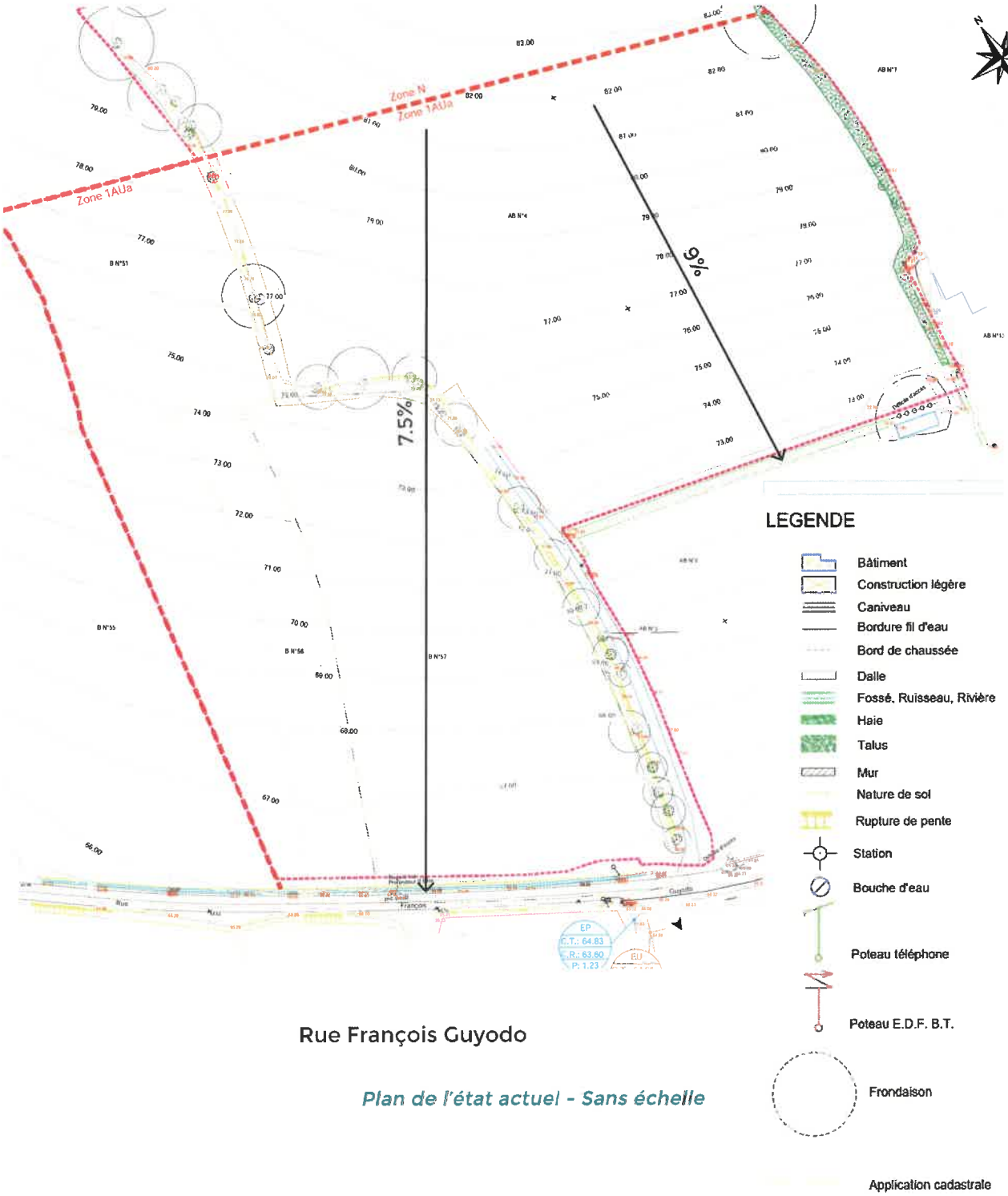




• TOPOGRAPHIE

Le parcellaire d'étude présente une topographie avec une pente comprise entre 7 et 9%. Le point haut se situe au Nord de l'opération, et le point bas au Sud de l'opération. Des filtres paysagers seront plantés ou renforcés sur les pourtours de l'opération afin d'intégrer l'opération dans son environnement direct.

Le talus boisé traversant l'opération selon un axe Nord-Sud est classé. Il sera à préserver et à mettre en valeur.



Plan de l'état actuel - Sans échelle

1 - PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION

L'opération comprend 47 lots individuels en accession libre, 10 lots lindividuels pour 10 logements abordables chacun, et 1 macro lot pour 10 logements sociaux.

La hauteur maximale des constructions individuelles est fixée à R+1+Combles, sauf pour les lots 30 à 32, 45 à 50, 53 et 54, qui seront limités à R+Combles conformément à l'OAP en vigueur, afin de préserver les perspectives vers la zone naturelle au regard des courbes de niveau et des règles d'implantation mises en place.

Le projet présente une diversité des formes urbaines : constructions individuelles, maisons en bande, logements intermédiaires ... ce qui favorisera la mixité sociale.

1.1 - LE SCHÉMA DE CIRCULATION

L'accès à l'opération se fera depuis la rue François Guyodo au Sud. Un projet de réaménagement de la rue est en cours d'étude par la commune. Ce projet de réaménagement est pris en compte dans la définition du périmètre de l'opération et de son accès.

L'ensemble des lots sera desservi par la voie interne de l'opération, voirie partagée piétons/véhicules. La voie principale aura une largeur de 5m.

Pour assurer une sécurité des futurs résidents et apaiser les flux de circulation, les lignes droites seront limitées. La voie secondaire en sens unique aura une largeur de 3.5m, sauf au niveau des entrées de lots et des virages où la largeur de la voie sera de 5m pour permettre la manoeuvre des véhicules. La voie secondaire en impasse aura des réductions ponctuelles de la voirie à 3.50m pour limiter la vitesse des véhicules et hiérarchiser les voies.

Les virages ont été dimensionnés pour permettre la giration des véhicules de collecte des ordures ménagères.

Des placettes viendront rythmer l'opération et permettront de connecter les différentes voies, en apaisant les flux tout en créant de véritables lieux de vie et en structurant le réseau viaire. Au Sud-Est, un accès est prévu pour connecter le quartier à un futur aménagement possible à long terme.

Un réseau de cheminements piétons/cycles traversera l'ensemble de l'opération, permettant ainsi de connecter le nouveau quartier à l'environnement alentour. Il s'agit également d'assurer le déplacement en sécurité des piétons et de favoriser les modes de déplacements actifs.



Schéma de circulation

Voie principale (5m de large)

Voie secondaire (réductions ponctuelles de la voie à 3.50m de large)

Voie secondaire en sens unique (réduction de la voie à 3.5m de large hors accès lots)

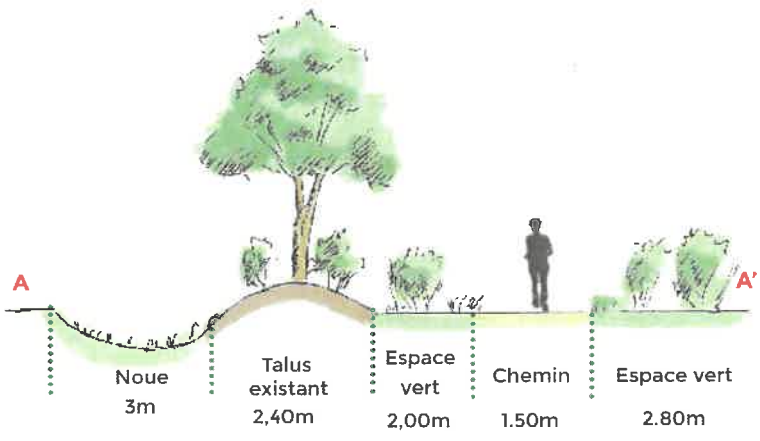
1.2 - INTÉGRATION URBAINE ET PAYSAGÈRE DU PROJET

Le futur quartier d'habitat sera agrémenté de nombreux espaces verts sur l'ensemble de l'opération. Ceux-ci assureront la bonne intégration du projet dans l'environnement agro-bocager dans lequel il se situe, et garantira un cadre de vie qualitatif aux futurs habitants du quartier. Selon le PLU, les **espaces communs doivent représenter 10%** de la superficie de l'opération, hors zone Na. La superficie du projet située en zone 1AUa et Ubb1 est de 30809 m², l'opération doit donc comprendre l'aménagement de 3081 m² d'espaces communs. **Le projet en comporte 4 450 m²** (espaces paysagers, chemins piétons, noues, ...), **ce qui représente 14%** de la superficie de l'opération.

Des éléments remarquables viendront strcturer l'opération, et garantiront la cohérence paysagère du projet :

La coulée verte : un élément paysager structurant du futur quartier

Le talus existant, qui traverse l'opération selon un axe Nord-Sud, sera conservé et renforcé dans le cadre du projet. Il sera mis en valeur par la plantation de nouveaux arbres et la création d'espaces verts, de manière à consolider la frange végétale et à façonner une véritable coulée verte.



Coupe de la coulée verte

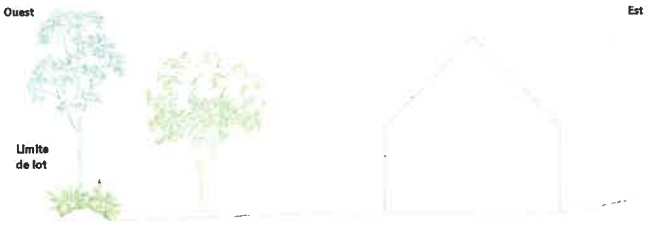
Cet espace remplira plusieurs fonctions : corridor écologique, continuité paysagère, accompagnement de cheminements doux, connexion avec la zone naturelle située au Nord et séparation des deux quartiers d'habitat implantés à l'Est et à l'Ouest.



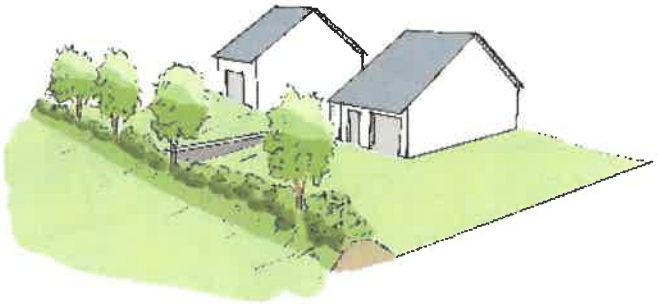
Le talus planté à l'Ouest : une transition entre le nouveau quartier et le paysage agricole

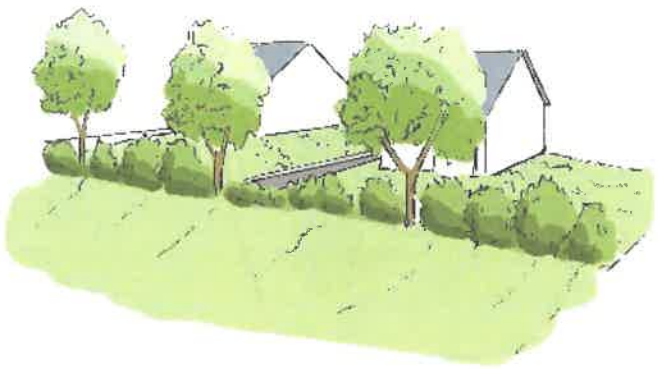
La limite Ouest du futur quartier sera agrémentée d'un talus planté à l'arrière des lots 4 à 13. Ce dispositif contribuera, à terme, à former une frange végétale dense tout en préservant le paysage agricole en lisière de la zone urbanisée.

Le talus sera composé d'arbres et d'arbustes de type bocager, garantissant ainsi une cohérence visuelle et écologique avec l'environnement immédiat.

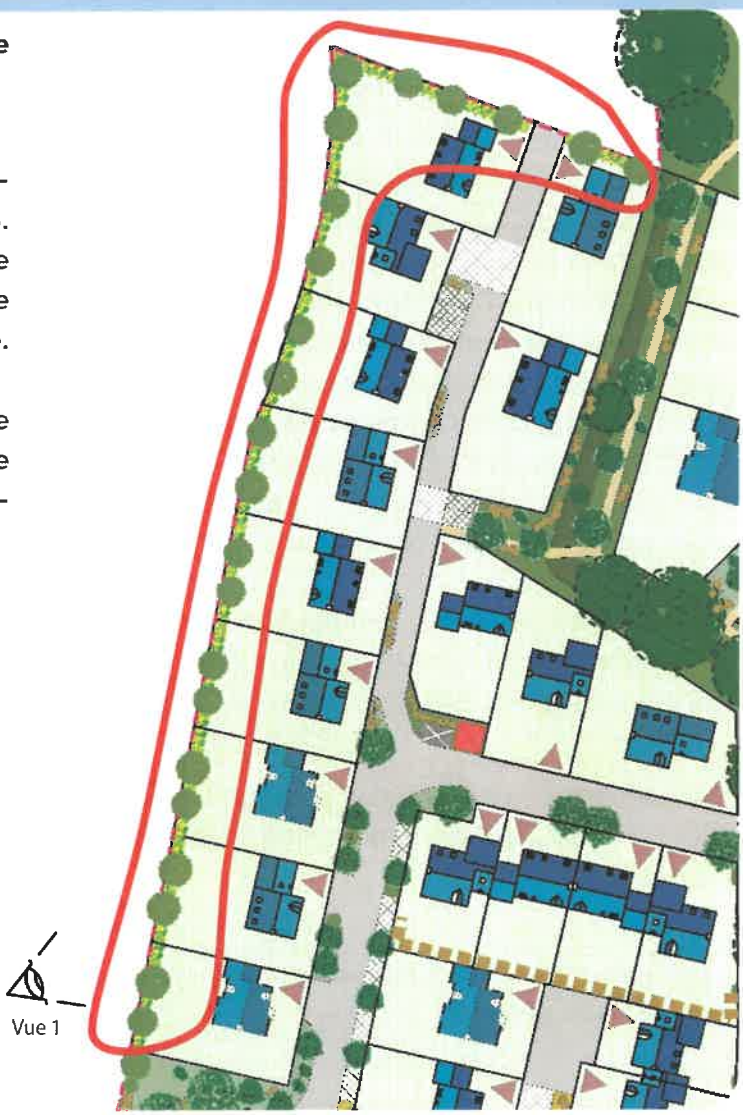


Mise en place d'un talus planté en limite Ouest des lots 4 à 13





Vue 1 : Croquis d'ambiance du filtre paysager



Les noues d'infiltration : des espaces à double usage

Pour assurer la gestion des eaux pluviales, de nombreuses noues jalonneront l'ensemble de l'opération. Ces aménagements rempliront un double rôle : retenir et infiltrer les eaux de pluie, tout en contribuant à l'intégration paysagère du quartier d'habitat.

La majorité des voiries et des cheminements piétons sera ainsi accompagnée de noues d'infiltration, plantées et/ou ensemencées avec des essences spécifiques. Situées en limite de lots, certaines noues offriront également une transition douce entre l'espace public et l'espace privé.

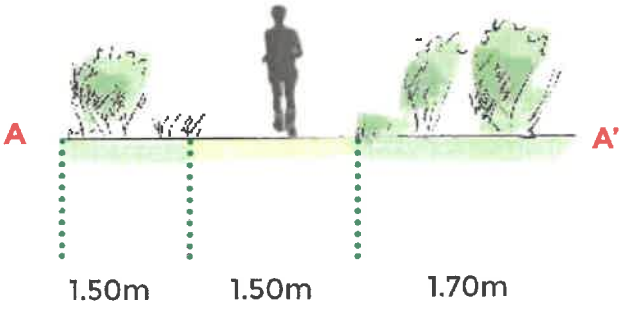
Ces dispositifs d'infiltration participeront donc de manière significative à la structuration de la



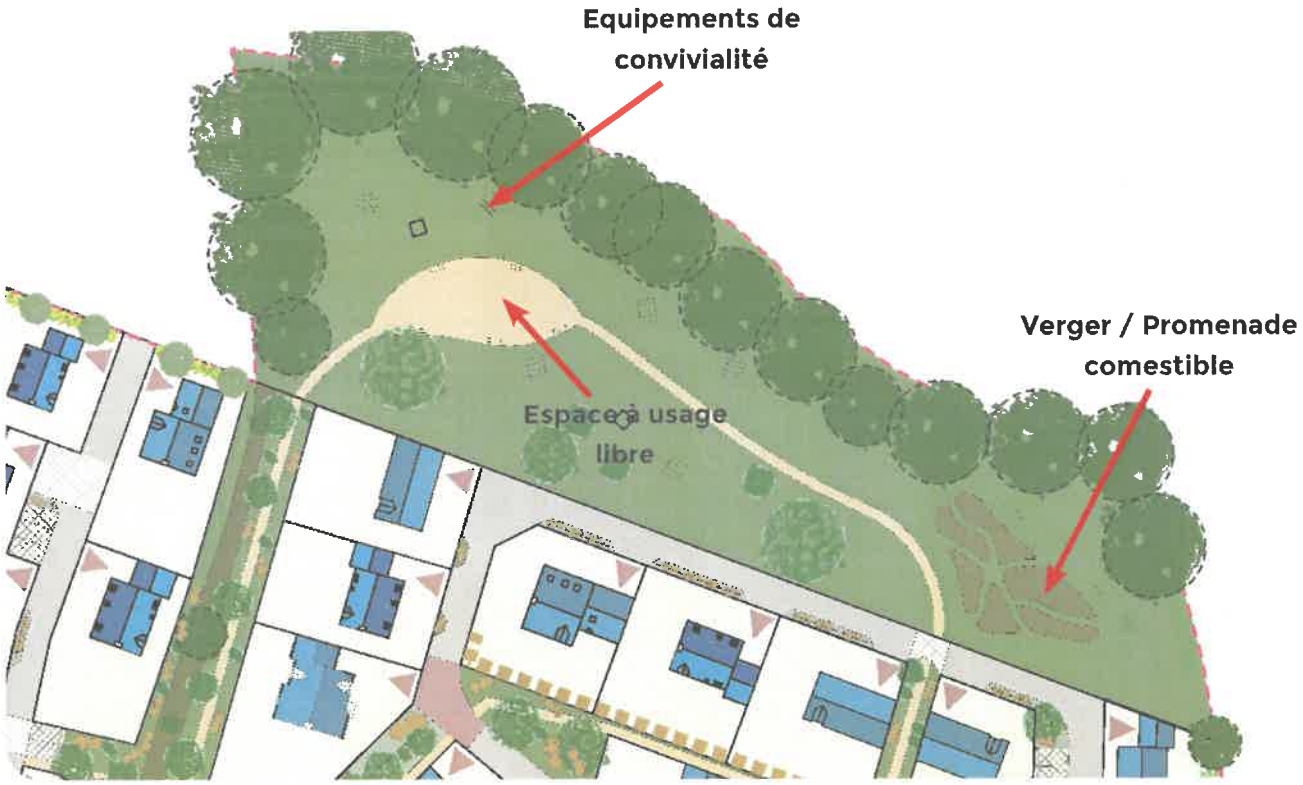
Chemin piéton

Des circulations piétonnes apaisées et intégrées à la trame paysagère de l'opération

Des cheminements piétons couvreront l'ensemble du futur quartier. Ces circulations piétonnes ont fait l'objet d'un traitement qualitatif afin d'encourager au maximum l'usage des mobilités douces. En effet, les cheminementts seront pour la grande majorité accompagnés d'aménagements paysagers, permettant d'isoler ces espaces des voiries et des zones d'habitation.



Chemin piéton bordé d'espaces verts



La zone naturelle : un espace de rencontre et de convivialité

La zone naturelle localisée au nord de la parcelle constituera un élément structurant de la trame paysagère du futur quartier résidentiel. Son aménagement vise à préserver et valoriser l'ambiance agro-bocagère existante tout en assurant une transition progressive entre l'espace urbanisé et le bocage environnant.

Un cheminement piéton en terre-pierre permettra une accessibilité aisée et garantira la continuité des circulations douces. L'organisation spatiale reposera sur la définition de sous-espaces différenciés, offrant une diversité d'usages et d'ambiances.

- **Verger et promenade comestible (secteur Est)** : aménagement de plates-bandes accueillant arbustes fruitiers et plantes aromatiques, enrichis par la plantation d'essences atypiques afin de diversifier l'offre végétale et sensibiliser le public à des variétés méconnues. Les cheminements enherbés favoriseront la découverte et la promenade.



Ambiance souhaitée au sein de la promenade comestible

- **Espace à usage libre (secteur Ouest)** : création d'un espace polyvalent en terre-pierre, conçu comme point central de convivialité. Il accueillera différentes pratiques sociales et récréatives : jeux, détente, événements de quartier.

- **Équipements de convivialité** : déploiement de mobilier urbain qualitatif (tables de pique-nique, barbecues) afin de soutenir les usages collectifs, notamment pour les résidents des logements collectifs dépourvus d'espaces extérieurs privatifs.



Exemple de barbecue pouvant être mis en place au sein de la zone naturelle



Exemple de table de pique-nique pouvant être mise en place dans la zone naturelle

Superficie des parties communes :	14 988 m²
Zone 1AUa et Ubb1	**9 073 m²**
Voirie	3 384 m²
Placettes drainantes	435 m²
Stationnements perméables	252 m²
Noues paysagères créées	1660 m²
Espaces verts et talus créés	1973 m²
Chemins piétons	656 m²
Talus planté existant	622 m²
Aires de présentation des conteneurs à ordures ménagères	66 m²
Emplacement transformateur	25 m²
Zone Naturelle Na	**5 915 m²**
Espaces verts	5515 m²
Cheminement piéton naturel	400 m²

L'aménagement de la zone naturelle concilie donc préservation du paysage, fonctionnalité urbaine et création d'espaces de sociabilité.

Le projet d'aménagement, vise ainsi à transformer une parcelle non urbanisée en un quartier d'habitat harmonieux, offrant des espaces communs fonctionnels et qualitatifs.

2 - Les clôtures

Enfin, les clôtures du lotissement devront être conçues de manière à s'intégrer harmonieusement dans le quartier tout en respectant l'intimité des résidents. Pour cela, les acquéreurs des lots devront prendre en compte les éléments suivants :

Afin de créer un filtre paysager, un talus planté sera mis en place en limite Ouest des lots 4 à 12, et Nord des lots 12 et 13. La mise en place du talus sera à la charge de l'aménageur, l'entretien sera à la charge de l'acquéreur.



Exemple de mise en place d'un talus planté en limite Ouest des lots 4 à 13

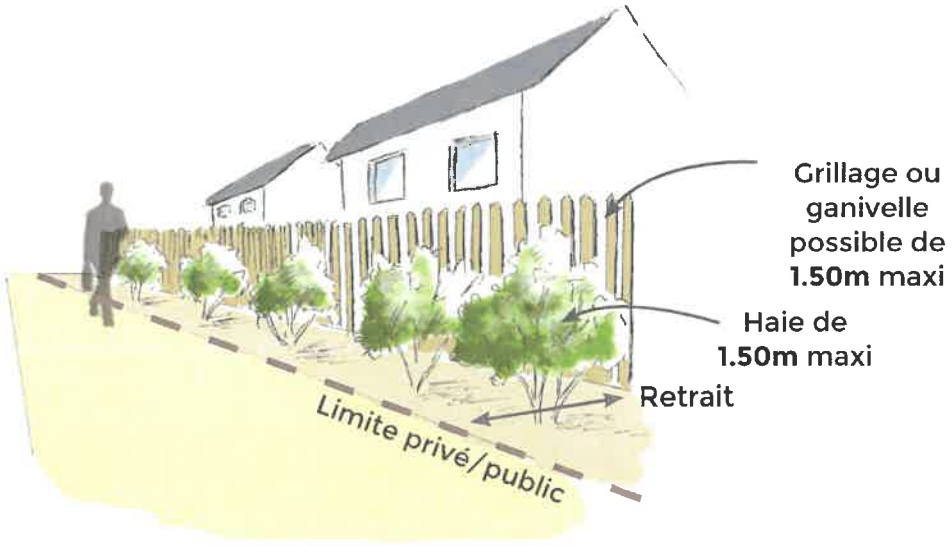
Pour les **lots 18 à 21 et 46 à 48**, concernés par la mise en place d'un **enrochement** par le lotisseur (cf plan de composition), la clôture devra être placée en retrait de l'enrochement.

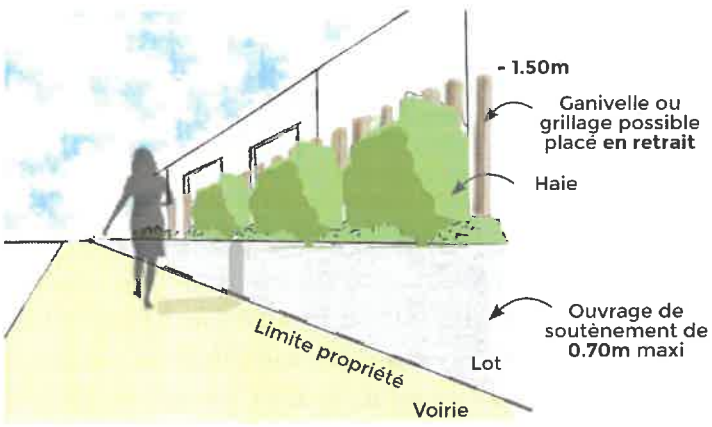
> En limite de voies internes de l'opération:

Les portails doivent être de forme simple, en adéquation avec la clôture, tant en termes de hauteur que de choix de matériaux.

La clôture sur voies est limitée à 1,50m de hauteur (mesurée en tout point de l'ouvrage).

Les acquéreurs pourront procéder à la mise en place d'une haie végétale constituée d'essences variées (essences définies en annexe du règlement), plantée à au moins 0.50m de la limite parcellaire, d'une hauteur maximale de 1.50m, pouvant être doublée d'un grillage sombre ou d'une clôture bois de type ganivelle, placé en retrait par rapport à la limite parcellaire, d'une hauteur d'1.50m.





Muret de soutènement en limite de voirie doublé d'une haie et d'une ganivelle à l'intérieur du lot

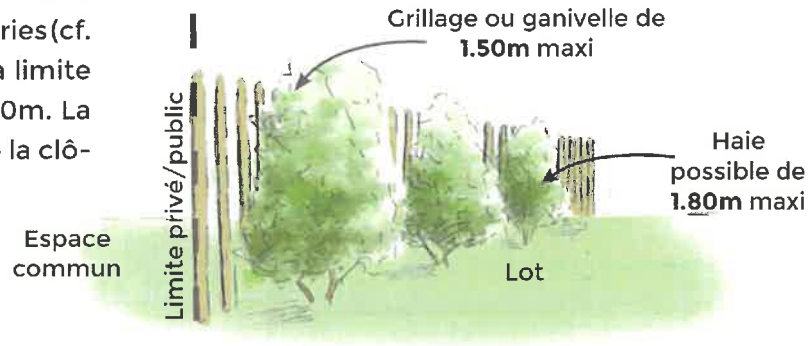
Les lots concernés par la mise en place d'un **ouvrage de soutènement** (muret, talus, enrochement, ...), conformément au plan de composition, devront respecter les dispositions suivantes. L'ouvrage devra être placé à l'intérieur du lot et sa hauteur sera limitée à 0.70m au-dessus du niveau de la voirie finie. Cet ouvrage devra être doublé d'une haie végétale constituée d'essences variées (essences définies dans l'annexe 2), plantée à au moins 0.50m de la limite parcellaire, pouvant être doublée d'un grillage sombre ou d'une clôture bois de type ganivelle, placé en retrait par rapport à la limite parcellaire, le tout ne dépassant pas 1.50m de hauteur. La mise en place et l'entretien de l'ouvrage, de la haie et de la clôture seront à la charge de l'acquéreur. Pour les **autres lots**, il pourra être mis en place un ouvrage de soutènement, dans les mêmes conditions qu'énoncées ci-dessus.

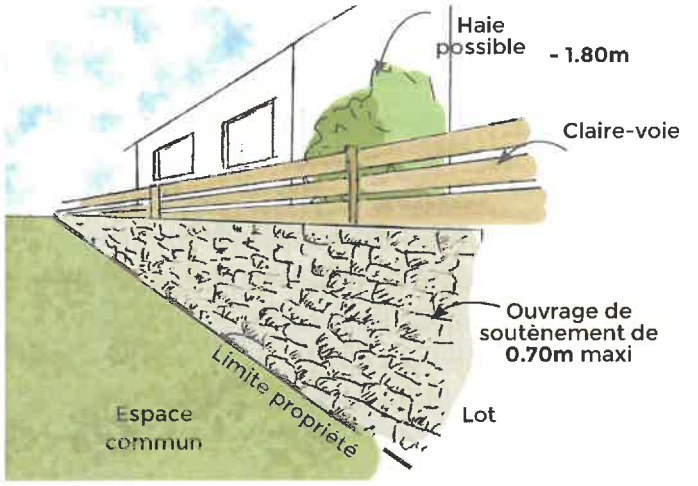
> En limite d'espaces paysager(chemins piétons, noues et espaces verts endehors des espaces de voiries) :

La clôture en limite d'espace paysager ne pourra dépasser 1.80m par rapport au niveau du terrain moyen (avant terrassements).

Les acquéreurs pourront mettre en place une clôture bois de type ganivelle ou un grillage sombre, d'une hauteur de 1m50, placé sur la limite de propriété. La clôture pourra être doublée d'une haie végétale, constituée d'essences variées fleuries (cf. annexe 2), plantée à au moins 0.50m de la limite parcellaire, d'une hauteur maximale de 1.80m. La mise en place et l'entretien de la haie et de la clôture seront à la charge de l'acquéreur.

Ces clôtures seront perméables à la petite faune : haies variées, ganivelles surélevées, ouvertures dans les grillages ou clôtures.





Muret de soutènement surélevé d'une clôture à claire-voie

Les lots concernés par la mise en place d'un **ouvrage de soutènement** (muret, talus, enrochement, ...), conformément au plan de composition, devront respecter les dispositions suivantes. L'ouvrage devra être placé à l'intérieur du lot et sa hauteur sera limitée à 0.70m au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements). Ce muret pourra être surmonté d'une clôture bois à claire-voie ou d'un grillage sombre, placé sur la limite de propriété, le tout ne dépassant pas 1.80m de hauteur. La clôture pourra être doublée d'une haie végétale, constituée d'essences variées fleuries (cf. annexe 2), plantée à au moins 0.50m de la limite parcellaire, ne dépassant pas 1.80m de hauteur. La mise en place et l'entretien de l'ouvrage, de la haie et de la clôture seront à la charge de l'acquéreur. Pour les **autres lots**, il pourra être mis en place un ouvrage de soutènement, dans les mêmes conditions qu'énoncées ci-dessus.

> En limite séparative :

La clôture en limite séparative ne pourra dépasser 1,80m par rapport au niveau du terrain moyen (avant terrassements).

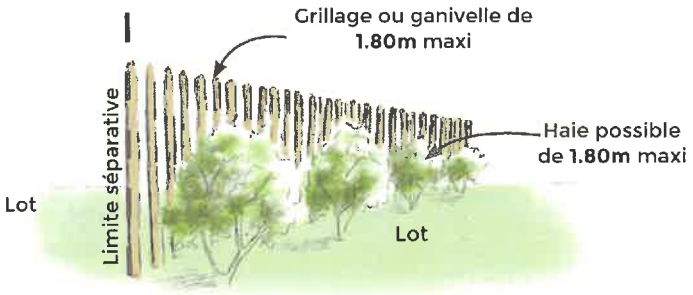
La mise en place de la clôture sera à la charge des acquéreurs.

Les acquéreurs des lots 4 à 13, 36 à 42 et 58 devront conserver et entretenir le talus planté mis en place par le lotisseur en fond de leur lot.

Pour les autres clôtures, conformément à l'annexe 1, les acquéreurs pourront mettre en place une clôture à claire voie en bois, d'une hauteur de 1,80m maximum, ou une clôture légère de types grillage rigide de teinte foncée d'une hauteur maximale de 1,80m. Ce dispositif pourra être doublé d'une haie végétale, constituée d'essences locales et variées fleuries qui favorisent la biodiversité (cf. annexe 2), plantée à au moins 0,50m de la limite parcellaire, d'une hauteur maximale de 1,80m.

Il est toutefois possible de ne pas mettre de clôture et simplement une haie mitoyenne ou privative composée d'essences locales et diversifiées qui favorisent la biodiversité, d'une hauteur maximale de 1,80 m.

Ces clôtures seront perméables à la petite faune : haies variées, ganivelles surélevées, ouvertures dans les grillages ou clôtures.

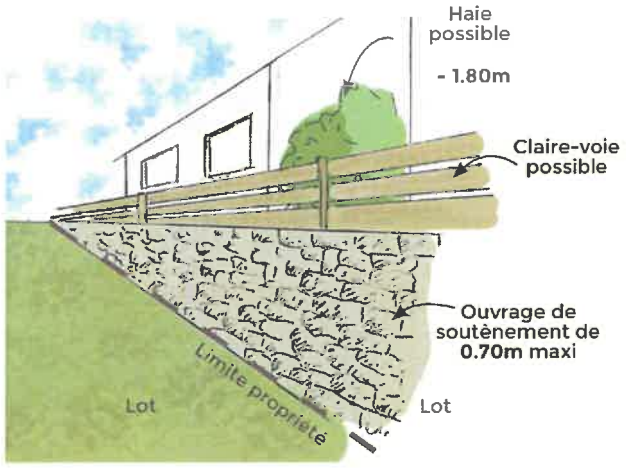


De plus, pour les **lots 18 à 21, 50 et 54**, concernés par la mise en place d'un enrochement par le lotisseur (cf plan de composition), la clôture devra être placée en retrait de l'enrochement.

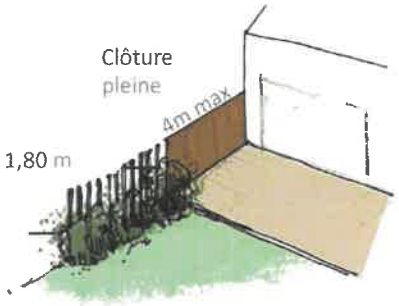
Les lots concernés par la mise en place d'un **ouvrage de soutènement** (muret, talus, enrochement, ...), conformément au plan de composition, devront respecter les dispositions suivantes. L'ouvrage devra être placé à l'intérieur du lot et sa hauteur sera limitée à 0.70m au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements). Ce muret pourra être surmonté d'une clôture bois à claire-voie ou d'un grillage sombre, le tout ne dépassant pas 1.80m de hauteur, placé sur la limite de propriété. La clôture pourra être doublée d'une haie végétale, constituée d'essences variées fleuries (cf. annexe 2), plantée à au moins 0.50m de la limite parcellaire, ne dépassant pas 1.80m. La mise en place et l'entretien de l'ouvrage, de la haie et de la clôture seront à la charge de l'acquéreur.

Lorsque la construction est implantée en limite Lorsque la construction est implantée en limite séparative, une clôture pleine d'une hauteur maximale de 1,80m peut être réalisée dans le prolongement de la construction sur une longueur de 4m maximum.

Pour les **autres lots**, il pourra être mis en place un ouvrage de soutènement, dans les mêmes conditions qu'énoncées ci-dessus.



Muret de soutènement surélevé d'une clôture à claire-voie



Grillage foncé ou clôture bois

> Plan des clôtures



Clôture en limite de voies et emprises publiques

Clôture en limite parcellaire

Clôture en limite d'espaces communs (chemins piétons et espaces verts)

1 - PLAN DE COMPOSITION



Atelier S

Plan de composition

L'opération tend à s'intégrer au paysage existant et vient compléter l'offre de logements de la commune de Meucon.

Ce projet comprend **47 lots destinés à de l'habitat individuel, 10 lots pour 10 logements abordables et 1 macro lot pour 10 logements sociaux**. L'opération sera réalisée en deux tranches distinctes :

- Tranche 1 : lots 1 à 29
- Tranche 2 : lots 30 à 58

Afin d'assurer une bonne desserte routière, l'opération sera desservie depuis la rue François Guyodo au Sud. L'opération prend en compte le projet de réaménagement en cours de cette rue. L'opération comporte une voie principale à double sens qui à terme permettrait de desservir une future opération sur la parcelle AB n°2 au Sud-Est. Des voies secondaires en impasse et en sens unique viendront compléter le maillage de la voirie. La création de chemins piétons facilitera les déplacements doux au sein du quartier. Ils permettront ainsi aux piétons de circuler hors des voies motorisées en toute sécurité.

La voirie sera réalisée en enrobé noir. Des placettes seront réalisées en pavés béton drainant afin d'infiltrer les eaux pluviales.

Conformément au plan de composition, l'implantation des constructions est règlementée afin de favoriser l'implantation des constructions au Nord et/ou à l'Est pour libérer au maximum le Sud-Ouest des lots.

Conformément au plan de composition, les **accès aux lots sont imposés** pour l'ensemble des lots à l'exception du macro lot social dont l'accès est préconisé.

Pour chaque lot libre, chaque acquéreur devra réaliser 2 places de stationnement à l'intérieur de son lot. Ces places de stationnement devront prendre en considération le niveau de la voirie.

Afin de répondre aux besoins en stationnement des visiteurs, 19 places seront aménagées au sein de l'opération. Ces places seront traitées avec un revêtement perméable, favorisant l'infiltration des eaux pluviales et une meilleure intégration paysagère.

Le choix a été fait de répartir ces places en petites poches de 4 à 5 emplacements, disséminées à travers l'ensemble du quartier. Cette disposition permet d'assurer une meilleure accessibilité pour l'ensemble des habitants et visiteurs, tout en évitant la création d'un grand parking central, peu adapté au caractère résidentiel du site et risquant d'être sous-utilisé.

En revanche, la taille réduite de ces poches ne permet pas l'installation d'ombrières photovoltaïques comme le prévoit l'OAP. Ce choix d'implantation privilégie néanmoins la qualité urbaine et paysagère du projet, en limitant les surfaces imperméabilisées, en favorisant l'insertion du stationnement dans le tissu résidentiel et en évitant la présence d'une infrastructure trop marquée dans un cadre de quartier à dominante d'habitat.tiel du site et risquant d'être sous-utilisé.

En revanche, la taille réduite de ces poches ne permet pas l'installation d'ombrières photovoltaïques comme le prévoit l'OAP. Ce choix d'implantation privilégie néanmoins la qualité urbaine et paysagère du projet, en limitant les surfaces imperméabilisées, en favorisant l'insertion du stationnement dans le tissu résidentiel et en évitant la présence d'une infrastructure trop marquée dans un cadre de quartier à dominante d'habitat.

2 - Intégration du projet dans le paysage existant

L'opération s'intègre dans le paysage existant et vient compléter l'offre de logements sur la commune.



Insertion aérienne - Sans échelle