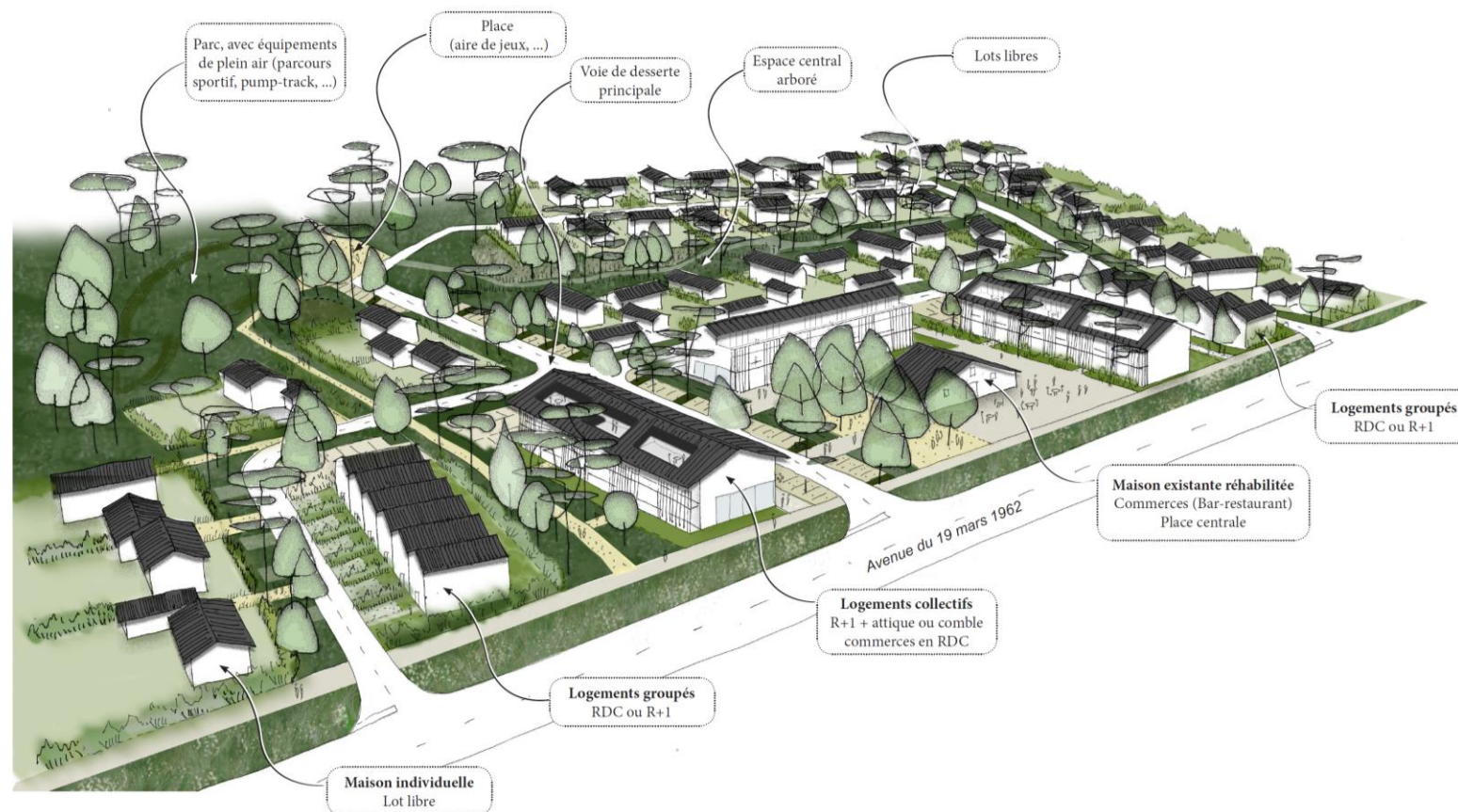


FICHE DE LOT ÎLOTS B & C

AMÉNAGEMENT DES TERRAINS LABORDE

SAINT-VINCENT-DE PAUL



Pièce modifiée
18.12.24

MAITRISE D'OUVRAGE



Mairie de Saint-Vincent-de-Paul

73 rue du Pouy
40990 Saint-Vincent-de-Paul
05.58.89.91.55
accueil@saintvincentdepaul.fr



Société d'Aménagement des Territoires et d'Équipement des Landes SATEL

242 Bd Saint-Vincent-de-Paul, 40990 Saint-Paul-lès-Dax
05.58.91.20.90

MAITRISE D'OEUVRE



Architectes Urbanistes / Mandataire Atelier Broichot

7, allées de Tourny
33000 Bordeaux
05.56.32.05.27
c.broichot@orange.fr



Paysagistes concepteurs Atelier Palimpseste

7, allées de Tourny
33000 Bordeaux
05.56.32.05.27
guillaume.laize@gmail.com



Bureau d'études techniques VRD Cabinet Merlin

26, Rue Joseph Darqué
40 100 DAX
05.58.74.33.06
cm-dax@cabinet-merlin.fr

Sommaire

1. PRÉSENTATION DU QUARTIER ET DE L'ÎLOT

- 1.1. Situation du futur quartier
- 1.2. Plan d'aménagement & de fonctionnement
- 1.3. Localisation du lot, programme & constructibilité

2. LES PRESCRIPTIONS URBAINES & ARCHITECTURALES DE L'ÎLOT

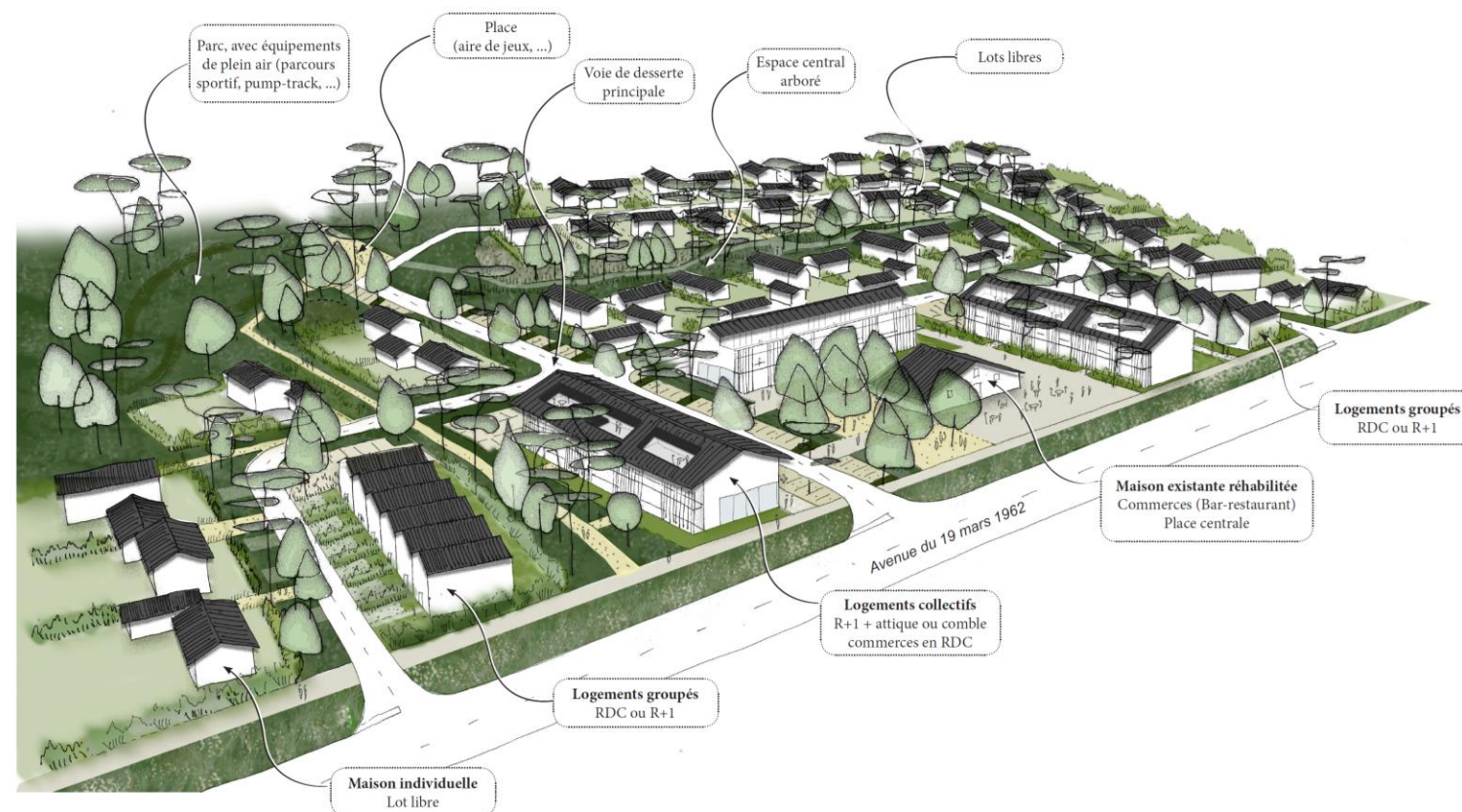
- 2.1. Intentions urbaines de l'îlot dans son contexte proche
- 2.2. Implantations
- 2.3. Gabarits / Epannelage / Vues / Orientations
- 2.4. Desserte / Accès
- 2.5. Stationnements
- 2.6. Les espaces communs
- 2.7. Traitement des rez-de-chaussée
- 2.8. Composition d'ensemble et volumétries
- 2.9. Logements, lumière et ouvertures
- 2.10. Façades & matériaux

3. LES PRESCRIPTIONS ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

4. PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES & ENVIRONNEMENTALES DE L'ÎLOT

- 4.1. Orientations paysagères générales pour l'îlot
- 4.2. Un traitement qualitatif et intégré du stationnement
- 4.3. Circulations piétonnes, revêtements de sols et pleine terre
- 4.4. Plantations en cœur d'îlot
- 4.5. Les clôtures et plantations des jardins privatifs pour l'habitat groupé : ILOT C
- 4.6. Principes de gestion écologique des espaces végétalisés

5. LES PRESCRIPTIONS PLUVIALES



1. PRÉSENTATION DU QUARTIER ET DE L'ÎLOT

- 1.1. Situation du futur quartier
- 1.2. Plan d'aménagement & de fonctionnement
- 1.3. Localisation de l'îlot programme & constructibilité

1. PRÉSENTATION DU QUARTIER ET DE L'ILOT

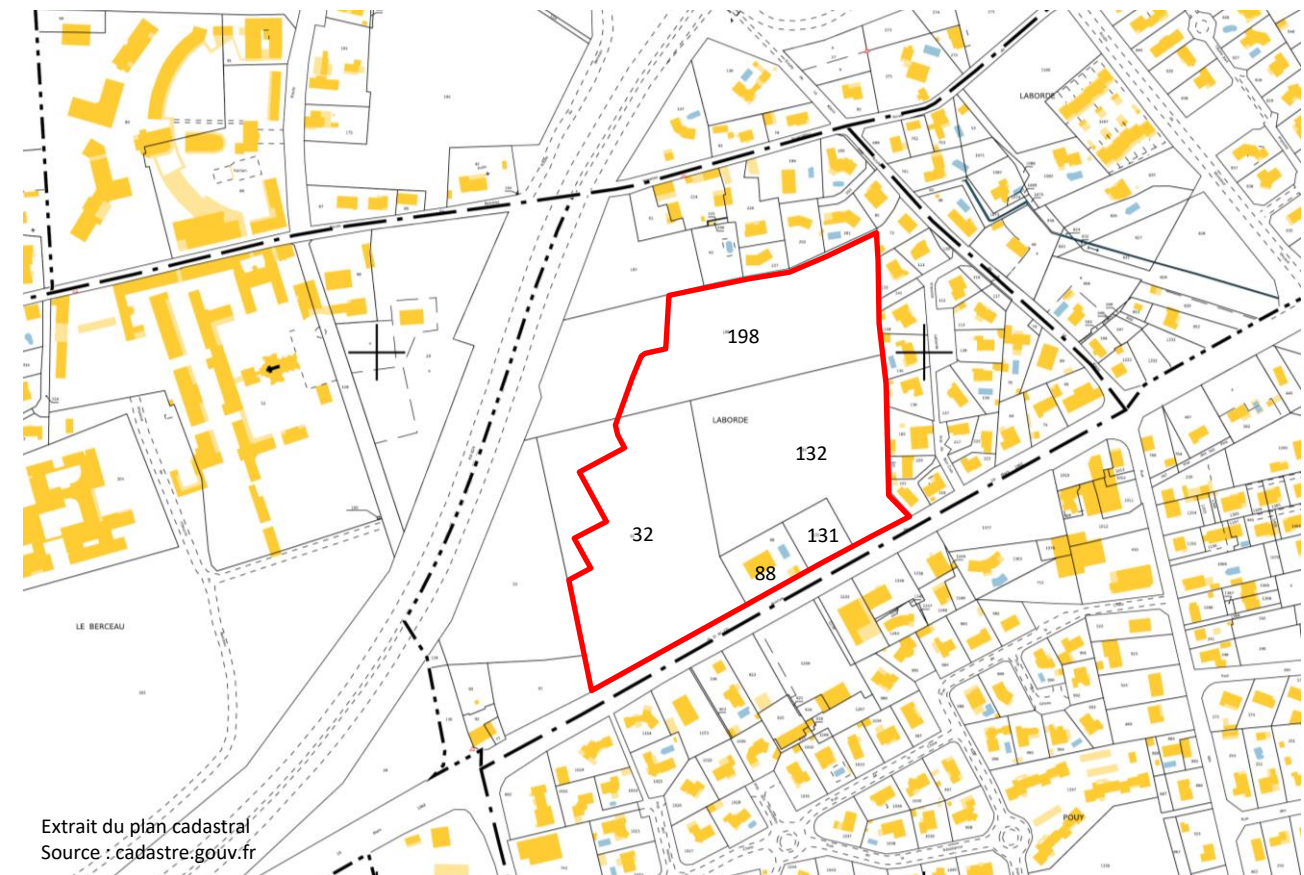
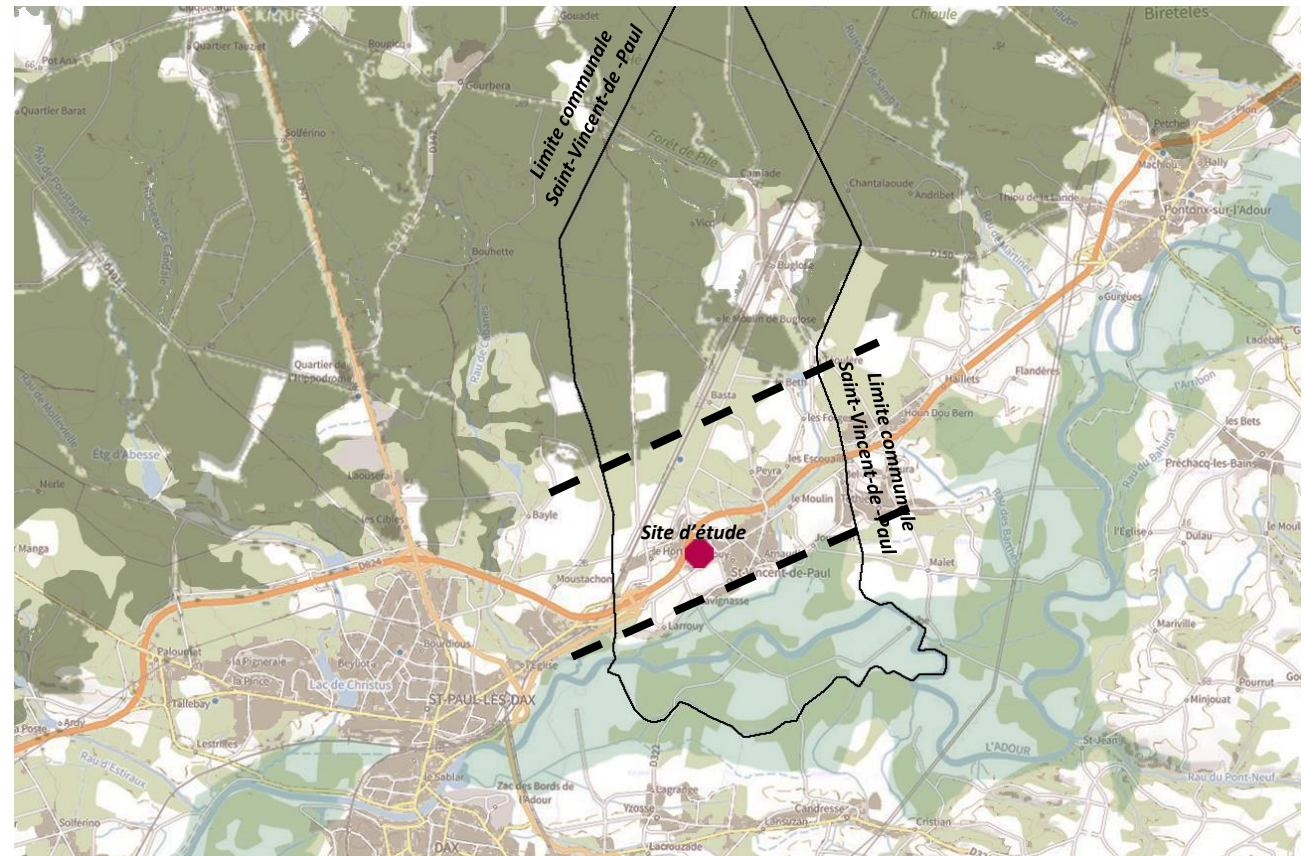
1.1. Situation du futur quartier

• Localisation

- > Le territoire communal de Saint-Vincent de Paul s'étire au travers des 3 entités paysagères.
- > La majeure partie de l'urbanisation de Saint Vincent de Paul est installée sur à l'interface entre boisements et barthes.
- > 3 axes de communication majeurs : la RD 824, la RD 27 et la voie ferrée

• Repérage cadastral

Le projet porte sur les parcelles n°32, 88, 131, 132, 198 de la section ZB.
Le périmètre d'étude est d'une surface de 4,9 hectares



1. PRÉSENTATION DU QUARTIER ET DE L'ILOT

• Le terrain

Paysage du site : éléments repérables

La partie centrale du site correspond à une prairie relativement plane, ponctuée de quelques éléments particuliers :

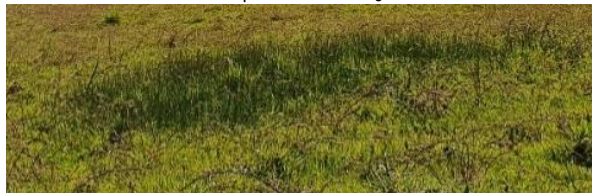
- 1 Une maison à l'architecture traditionnelle



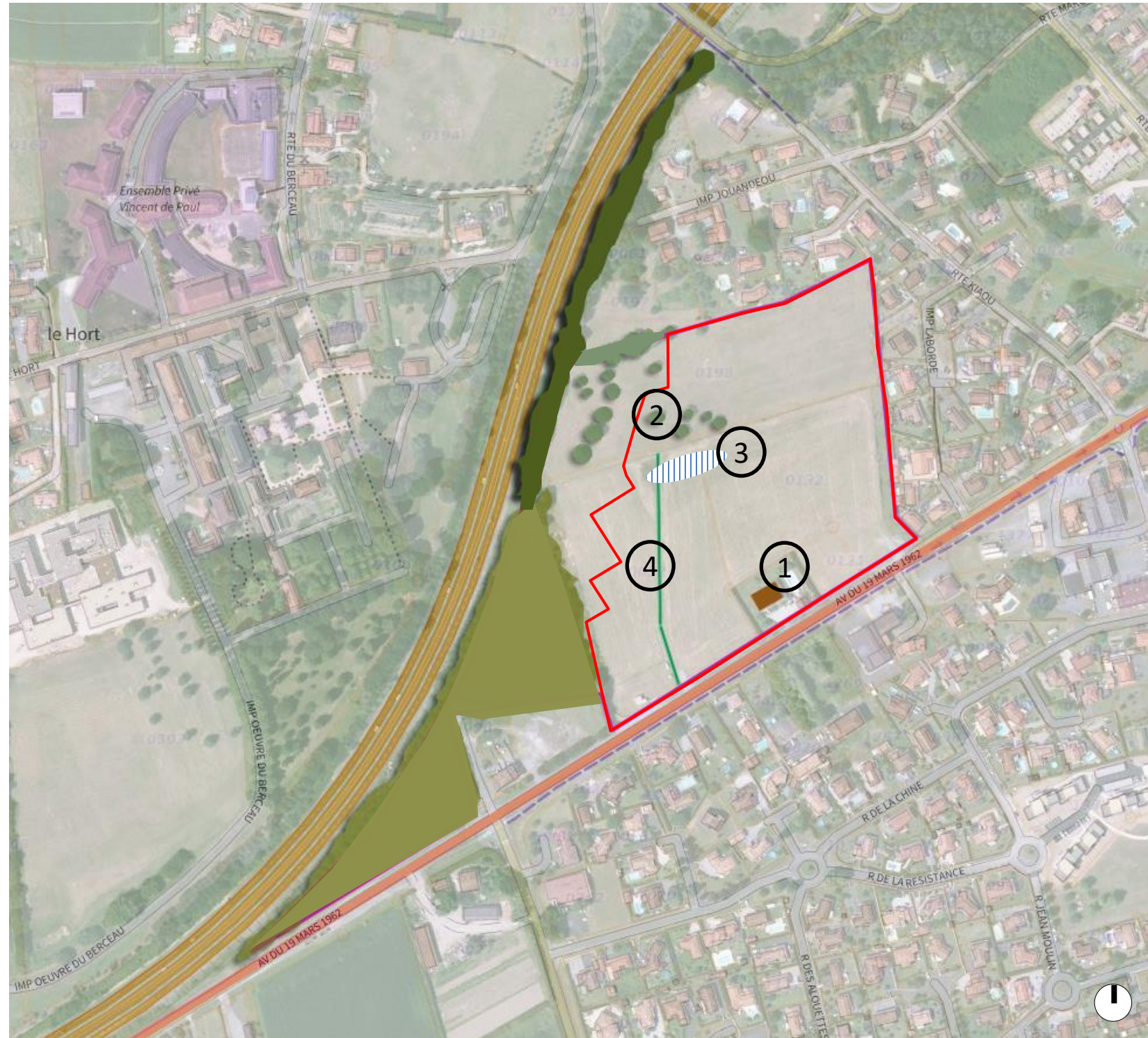
- 2 Quelques arbrisseaux (saules roux),



- 3 Une zone humide (repérable aux joncs)



- 4 Un petit fossé marquant une ancienne limite parcellaire



1. PRÉSENTATION DU QUARTIER ET DE L'ILOT

• Dans le contexte du Plan Local d'Urbanisme intercommunal

➤ Site situé en zone 1AU Enrr :

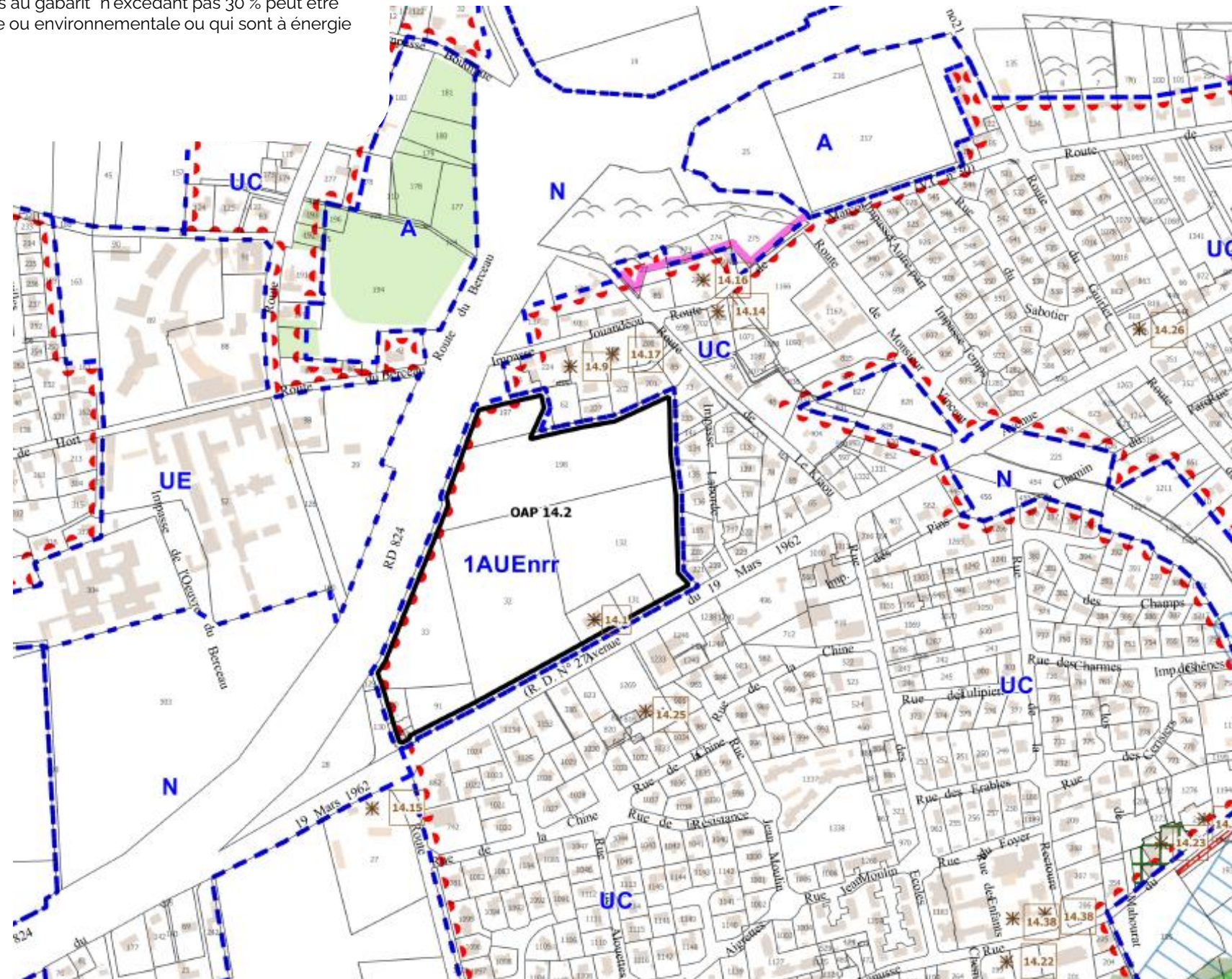
- Un secteur 1AUenrr, secteur de performance énergétique et environnemental renforcé ;
- À l'intérieur du secteur 1AUenrr, un dépassement des règles relatives au gabarit* n'excédant pas 30 % peut être accordé pour les constructions* faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive ;
- Secteur à programme de logements mixité sociale en zone U et AU
- Ensembles paysagers et bâtis à protéger à proximité et sur le site

URBANISME	PATRIMOINE, PAYSAGE ET BIODIVERSITÉ
UA Limite et nom de zone	Ensembles paysagers et bâtis à protéger <i>(cf. fiches numérotées en annexes)</i>
Emplacements réservés	Espace boisé classé
Voirie	Éléments paysagers à protéger
Ouvrages publics, installations d'intérêt général, logement locatif social	Trame verte - réservoirs de biodiversité principaux
Prescriptions d'implantation	Trame verte - réservoirs de biodiversité secondaires
Marge de recul particulière	Trame verte - corridors écologiques
Commerce et artisanat	Trame bleue - réservoirs de biodiversité principaux
Linéaire de préservation de la diversité commerciale	Trame bleue - corridors écologiques
Autres prescriptions	Site patrimonial remarquable (ex-ZPPAUP)
OAP Orientation d'aménagement et de programmation <i>(cf. plans détaillés en annexes)</i>	Périmètre de protection des monuments historiques
Règles de stationnement minoré (proximité d'un transport en commun en site propre)	Sites classés ou inscrits
Bâtiment susceptible de changer de destination <i>(cf. liste détaillée dans le règlement écrit)</i>	DIVERS
Règles architecturales particulières	Périmètre de surris à statuer (fuseau 500m LGV hors Déclaration d'utilité publique)
Secteur à programme de logements mixité sociale en zone U et AU	
RISQUES	
Prescriptions liées au risque inondation	
Zones avec limitations de la constructibilité définies au Plan de Prévention du Risque Inondation	
Zones de risque de crues fortes identifiées dans les Atlas Inondation	
Prescriptions liées au risque incendie de forêt	
Zone d'aléa fort feu de forêt	
Zone de contact entre les zones d'urbanisation habitat diffus et l'espace boisé, matérialisant les enjeux de la prévention du risque incendie de forêts	
Prescriptions liées au bruit	
Zones concernées par le Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Dax-Seyresse	
Prescriptions liées au risque mouvement de terrain	
Zone de risque d'affaissement et d'éboulement	
Prescriptions liées au risque pyrotechnique	
Zone de risque pyrotechnique - Z1/Z2	
Zone de risque pyrotechnique - Z3	
Zone de risque pyrotechnique - Z4	
Zone de risque pyrotechnique - Z5	
Prescriptions liées au risque de transport de matières dangereuses	
Zone des ouvrages de transport de gaz naturel <i>Toute intervention dans cette zone doit faire l'objet d'une demande de renseignements auprès de TIGF</i>	

Le fonds cadastral utilisé est celui fourni par la DGFiP et n'offre pas une parfaite continuité géographique intercommunale. Des chevauchements entre communes peuvent donc apparaître. Seules les informations concernant la commune nommée sur chaque plan sont opposables.

Limites de la commune concernée

Limites des communes limitrophes (représentées à titre indicatif)



1. PRÉSENTATION DU QUARTIER ET DE L'ILOT

1.2. Plan d'aménagement & de fonctionnement

• Plan général d'aménagement des espaces publics







Ce projet viendra compléter l'offre résidentielle et commerciale de la commune tout en respectant les qualités paysagères du site.

Les bâtiments accueillant les commerces et les logements collectifs sont positionnés autour de la place centrale du quartier, elle-même positionnée autour de la maison chalossaise existante conservée. Les logements collectifs, ainsi que les logements groupés sont également positionnés le long de l'avenue du 19 Mars 1962 afin de créer un front urbain assumé, tout en gardant des porosités à la fois piétonnes et visuelles sur le nord du site. Les lots libres sont positionnés majoritairement au nord et à l'Est du site afin de garantir la transition avec les quartiers pavillonnaires existants.

Les accès principaux au quartiers se font depuis l'avenue du 19 Mars 1962. L'accès principal se faisant depuis l'axe longeant la place central du quartier.

Des accès secondaires piétons sont assurés par la création de chemins piétons reliant les quartiers voisins et les espaces non aménagés au futur quartier.

REVETEMENTS

-  Enrobé (voirie)
-  Enrobé base calcaire (Entrée charretière collectifs, lot indiv. sur noue, plateaux)
-  Stabilisé (Place & trottoirs)
-  Pierre-terre (chemin)
-  Résille béton, remplissage sable/cailloux (stationnements)
-  Résille béton, enherbée (Entrée chartière, stationnements)

ESPACES PLANTES

-  Noue plantée
 -  Espace enherbé
 -  Massifs plantés
 -  Zone humide existante sanctuarisée / protégée par ganivelles
- Arbres à planter :
-  Forêt landaise : mélange de pins et de chênes
 -  Arbres en alignements voie principale : eucalyptus ou frêne, ...
 -  Mail de platane sur la place
 -  Arbres en cépée à planter dans noue

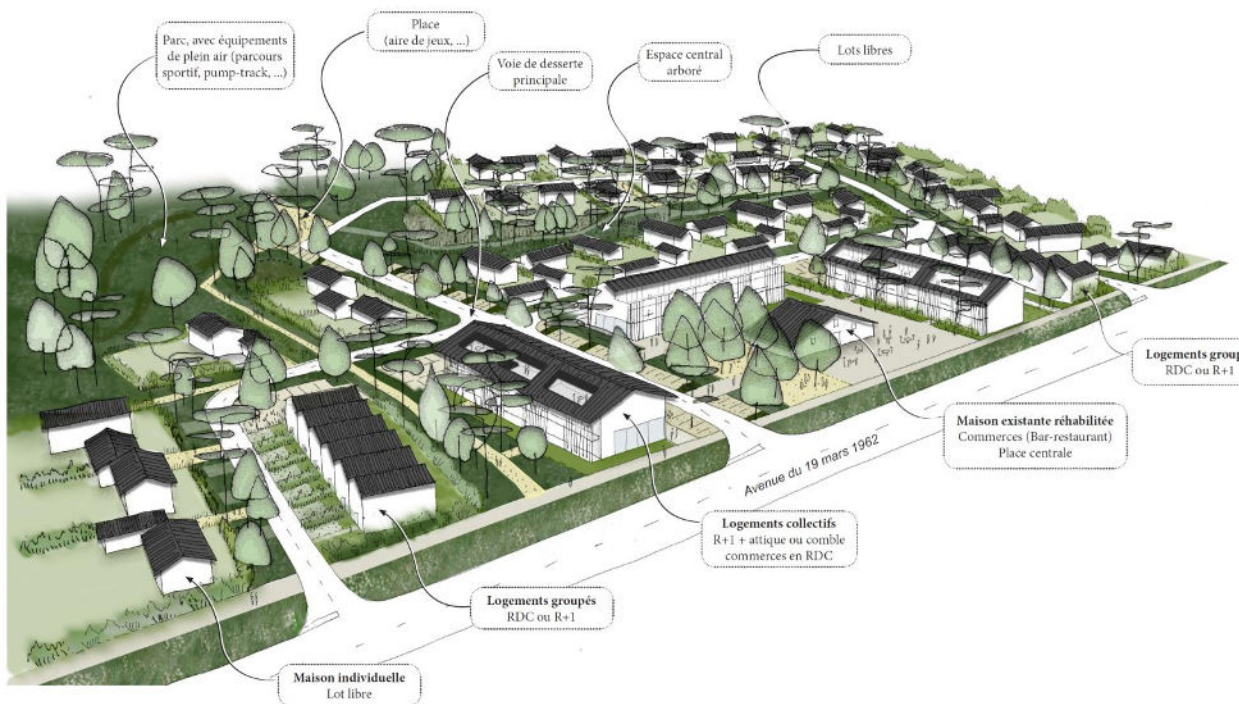


1. PRÉSENTATION DU QUARTIER ET DE L'ILOT

• Plan général d'aménagement des espaces publics

Construire un paysage

- 1 Le paysage de l'eau : création d'un maillage de noues plantées pour gérer les eaux pluviales en limite de parcelles et de voiries
- 2 Une voie principale N/S marquée, offrant une perspective généreuse sur le cœur d'îlot, soulignée par un alignement d'arbres remarquables de type Tilleul
- 3 Un alignement qui se prolonge le long de la voie E/O du côté des lots pour habitat collectifs afin de gérer les transitions d'échelles avec les pavillonnaires
- 4 Des voies secondaires dotées d'accotements généreux bordés d'un côté d'une noue plantée, de l'autre d'une bande enherbée plantée de pins et de chênes.
- 5 Un espace de biodiversité au cœur du quartier, associant zones humides sanctuarisées et espaces de promenades et de découverte de celles-ci accessibles aux habitants
- 6 Une place centrale autour de la maison chalossaise conservée, pouvant accueillir un marché ou autres événements, traitée en stabilisé et plantée pour partie d'un mail de platanes dans l'axe de l'alignement existant de l'autre côté de la RD 129



1. PRÉSENTATION DU QUARTIER ET DE L'ILOT

• Typologies bâties et zones constructibles




Le futur quartier des terrains Laborde accueillera au total **92 logements** répartis en :

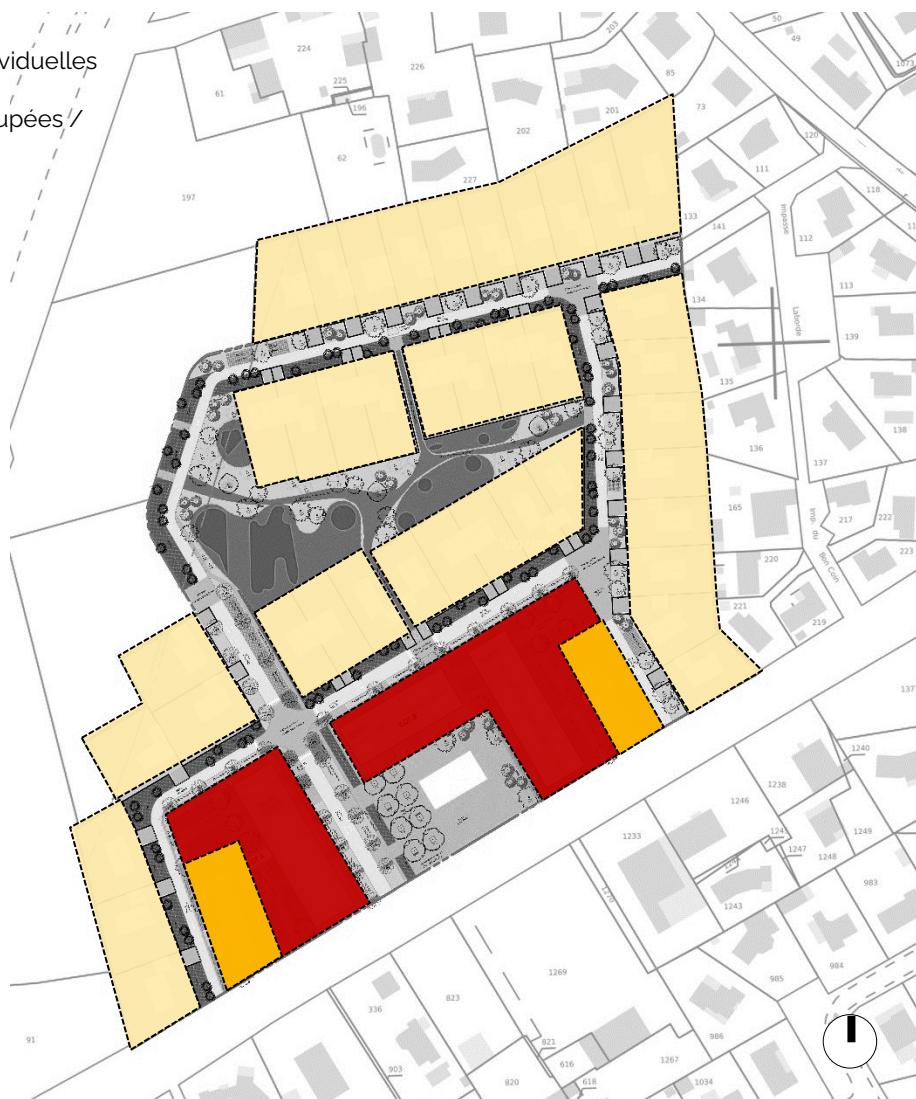
- 1 îlot destiné à du logement collectif (27 logements)
- 1 îlot mixte destiné à du logement collectif (13 logements), du logement intermédiaire/groupé (6 logements) et des locaux commerciaux
- 1 îlot destiné à du logement groupé pour personnes âgées (6 logements)
- 40 lots destinés à des maisons individuelles

Les immeubles collectifs ainsi que les maisons en bandes (intermédiaires/groupés) viendront s'implanter le long de l'avenue du 19 mars 1962.

Les maisons individuelles des lots libres viendront s'implanter en deuxième ligne au Nord afin d'assurer la transition avec le tissu pavillonnaire limitrophe.

TYPLOGIES BÂTIES

-  > Maisons individuelles
-  > Maisons groupées / intermédiaires
-  > Collectifs

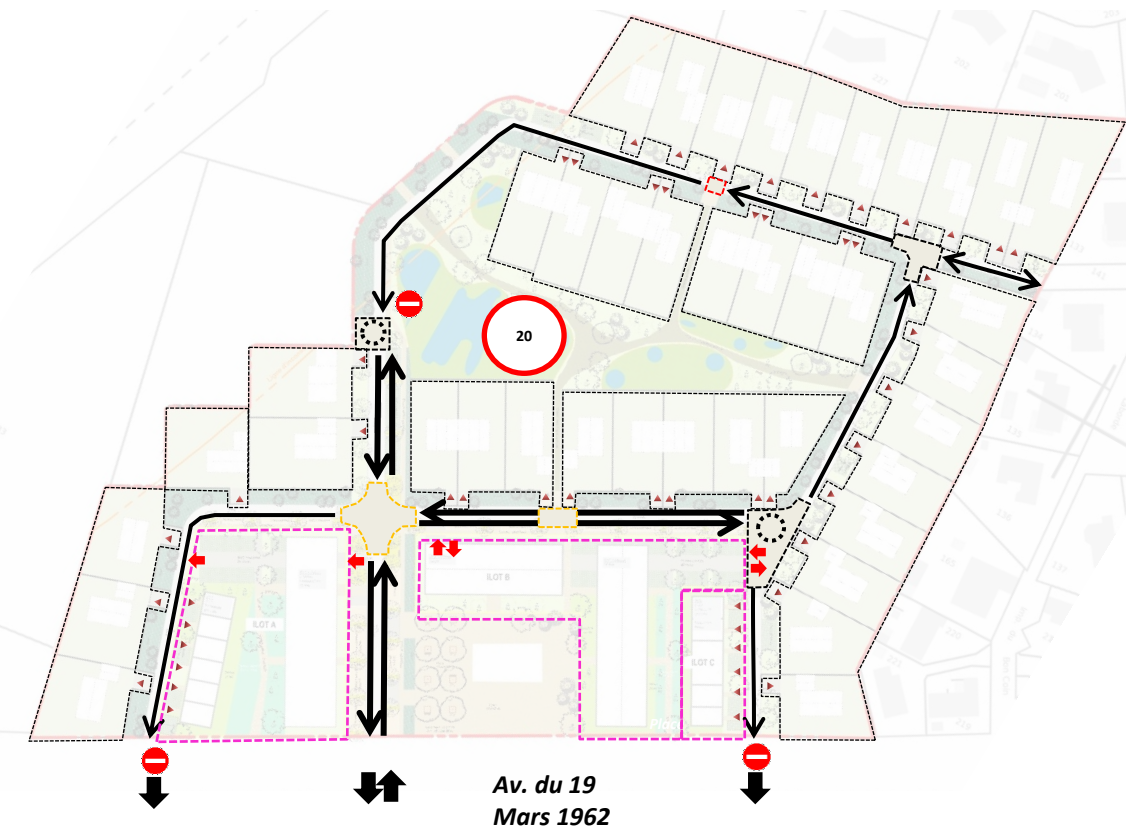


1. PRÉSENTATION DU QUARTIER ET DE L'ILOT

• Plans de fonctionnement du quartier

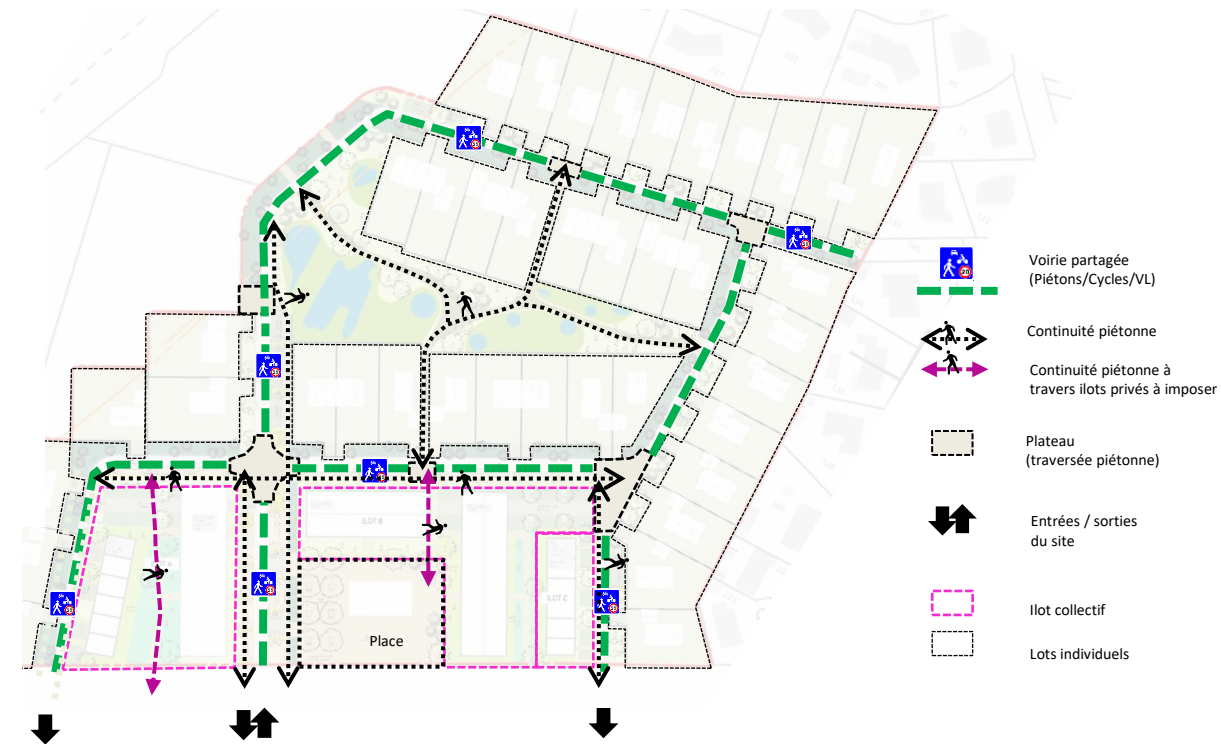
> Plan de circulation VL

- Ensemble du quartier en zone 20 : la voie est partagée entre les piétons, vélos et cycles.
- Deux axes principaux de desserte en double sens, d'une largeur de 5m50, le long des îlots destinés à des opérations de logements collectifs et commerces. Ces axes sont doublés de chemins piétons indépendants de la chaussée.
- Des axes secondaires à sens unique, d'une largeur de 4m, desservant les logements individuels et groupés, bordés de larges bas-côté enherbés de 6m, et de larges noues (5m) généreusement plantés.
- Des plateaux seront aménagés, venant ponctués les voiries aux endroits stratégiques de traversées piétonnes.



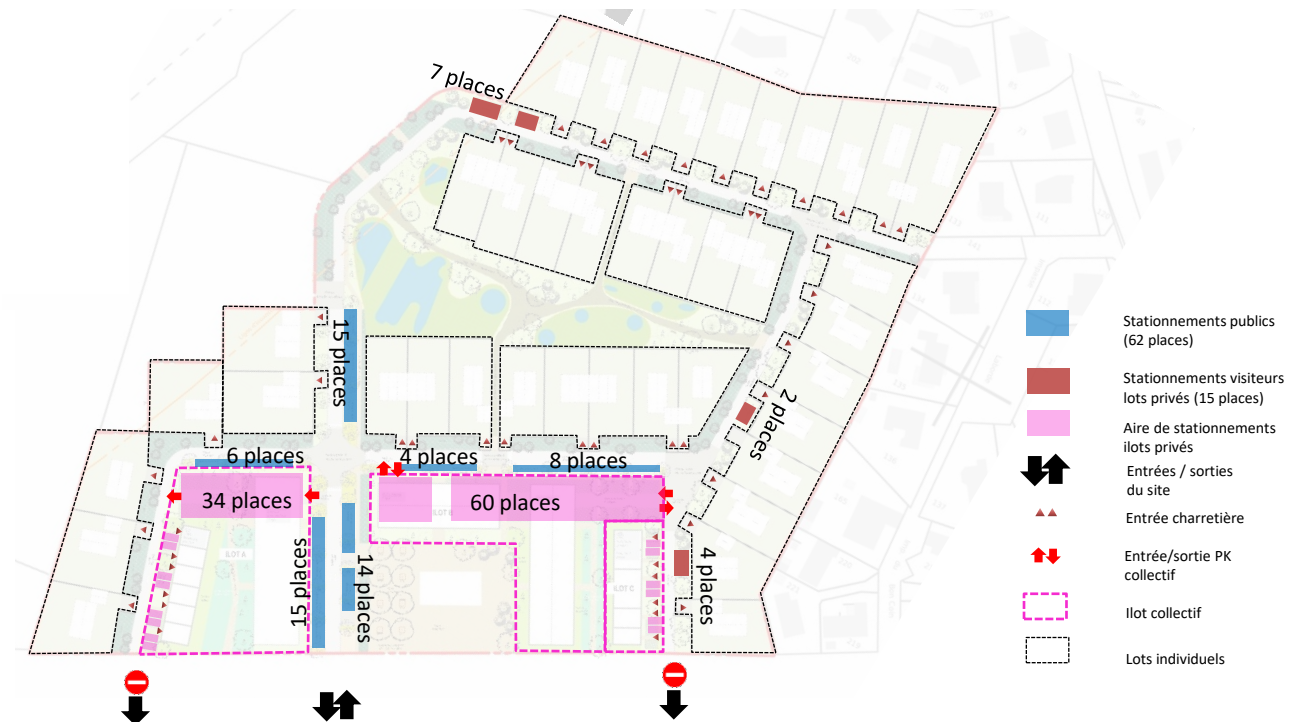
- 20** Zone 20 (voie partagée piétons/vélos/cycles) sur l'ensemble du site
- Entrées / sorties du site
- Voie double sens Largeur 5m50
- Voie Sens unique Largeur 4m
- Entrées charretières
- Entrée/sortie PK collectif
- Plateau à plat (enrobé calcaire)
- Plateau surélevé (enrobé calcaire)
- Coussin berlinois
- Ilot collectif
- Lots individuels

> Plan des mobilités actives : piétons / cycles



> Plan de stationnements

Les stationnements publics d'une capacité de 62 places seront concentrés sur les deux axes de dessertes principaux. Des places visiteurs seront prévues également sur les accotements de 6m des voies secondaires de desserte. Elles seront matérialisées par de la résille enherbée ou remplies avec des copeaux de bois. Les accès aux aires de stationnements des îlots privés (A&B) sont placés sur les axes de desserte principaux au nord des îlots.



- Stationnements publics (62 places)
- Stationnements visiteurs îlots privés (15 places)
- Aire de stationnements îlots privés
- Entrées / sorties du site
- Entrée charretière
- Entrée/sortie PK collectif
- Ilot collectif
- Lots individuels

1. PRÉSENTATION DU QUARTIER ET DE L'ÎLOT

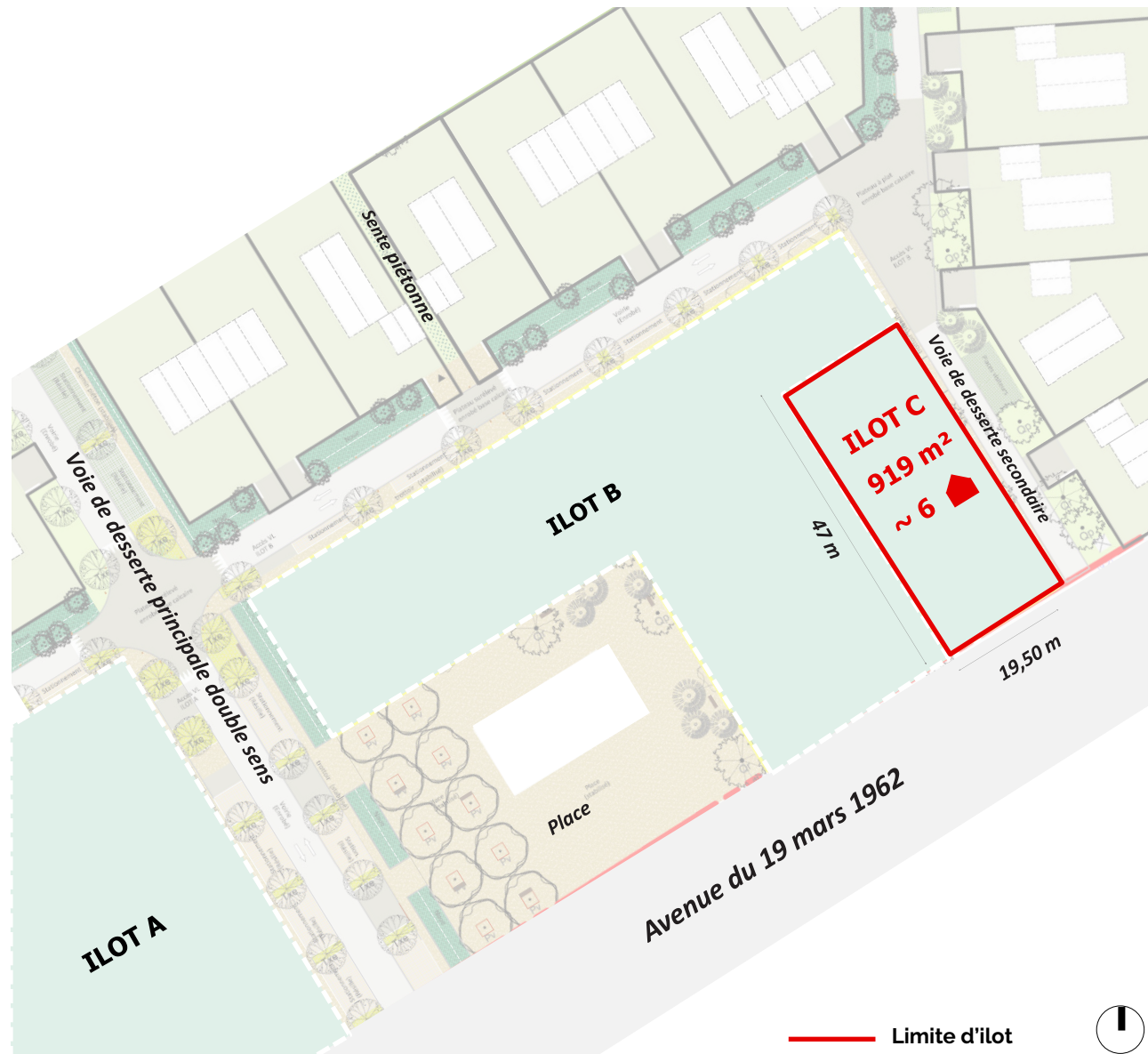
1.3. Localisation de l'îlot, programme & constructibilité



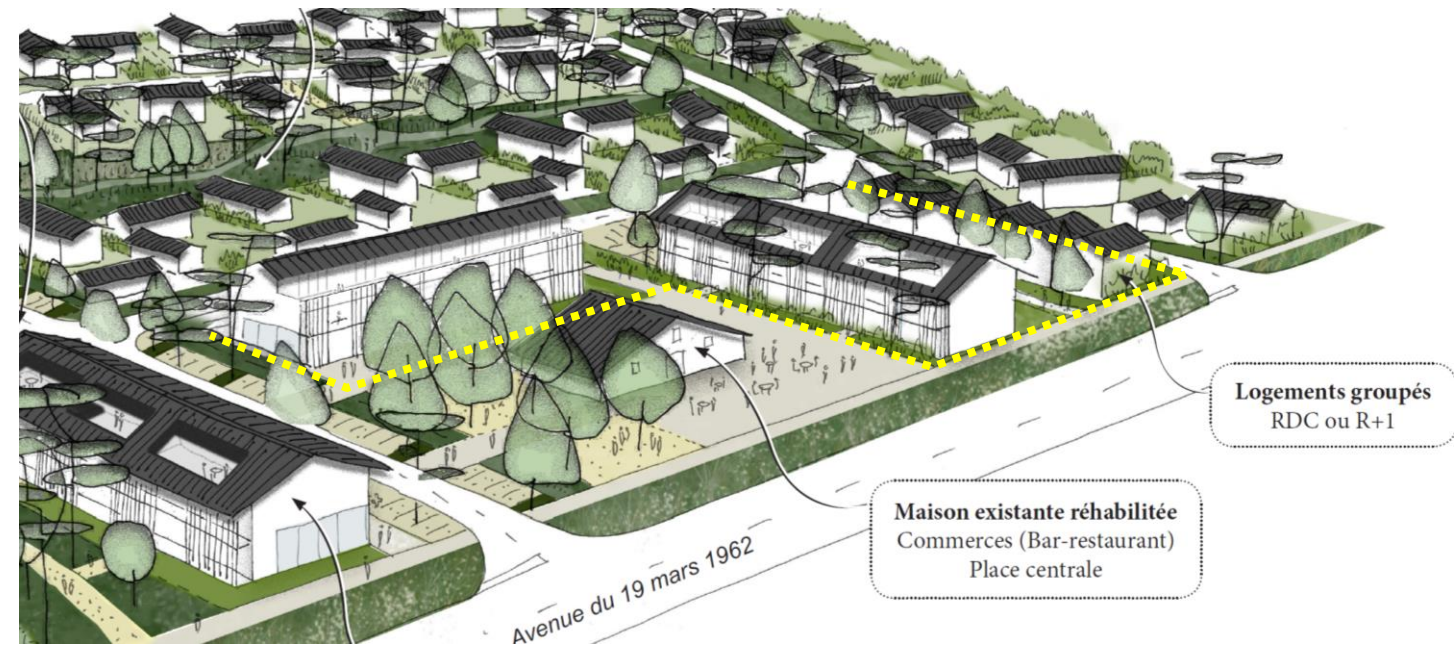
Îlot	Îlot B
Surface de l'îlot	3635 m ²
Typologies	Habitat collectif
Surface de plancher construite au total estimée	Environ 2000 m ²
Surface de plancher de logements totale estimée	Environ 2000 m ²
Surface de plancher pour locaux commerciaux	0 m ²
Nombre de logements	27 logements en habitat collectif Ratio collectif de env.68,5 m ² /lgt
Programmation logements	Accession libre
Stationnements	Se référer au règlement du PLUiH Besoin maximal estimé à 60 places pour 100% logements en accession libre : 2pl/lgt soit 54 places + 6 places visiteurs L'ensemble des stationnements devront être positionnés sur la parcelle du projet.

1. PRÉSENTATION DU QUARTIER ET DE L'ILOT

1.3. Localisation de l'îlot, programme & constructibilité



Îlot	Îlot C
Surface de l'îlot	919 m ²
Typologies	Habitat intermédiaire / groupé
Surface de plancher construite au total estimée	Environ 365 m ² en RDC
Surface de plancher de logements totale estimée	Environ 365 m ² en RDC
Surface de plancher pour locaux commerciaux	0 m ²
Nombre de logements	6 logements Ratio de env. 60 m ² /lgt pour du RDC
Programmation logements	Locatif social personnes âgées
Stationnement	1 place / logt + 2 places visiteurs L'ensemble des stationnements devront être positionnés sur la parcelle du projet.




2. PRESCRIPTIONS URBAINES & ARCHITECTURALES DE L'ÎLOT


- 2.1. Intentions urbaines de l'îlot dans son contexte proche
- 2.2. Implantations
- 2.3. Gabarits / Epannelage / Vues / Orientations
- 2.4. Desserte / Accès
- 2.5. Stationnements
- 2.6. Les espaces communs
- 2.7. Traitement des rez-de-chaussée
- 2.8. Composition d'ensemble et volumétries
- 2.9. Logements, lumière et ouvertures
- 2.10. Façades & matériaux


2. PRESCRIPTIONS URBAINES ET ARCHITECTURALES DE L'ÎLOT


2.1. Intentions urbaines de l'îlot dans son contexte proche

Prescriptions

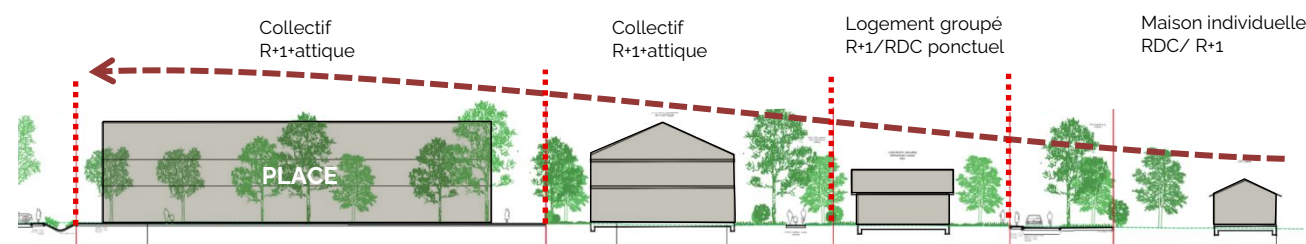
- 

Jouer sur une alternance de plein et de vide (construction/espace planté) : en affirmant un front bâti tout en gardant un cœur d'îlot ouvert sur l'avenue du 19 mars 1962
- 

Soigner le rapport à la place :
 - Créer d'un front urbain poreux pour tenir la place
 - Préserver l'intimité des Rez-de-Chaussée par la création d'un filtre végétal suffisant
- 

Soigner le rapport aux lots individuels à proximité en assurant la transition d'échelle, du collectif vers l'individuel.
- 

Assurer les qualités d'intériorité du cœur d'îlot tout en permettant sa traversée et porosité Nord-Sud



2. PRESCRIPTIONS URBAINES ET ARCHITECTURALES DE L'ÎLOT

2.2. Implantations

Prescriptions



L'ensemble des façades sera traité qualitativement



Les bâtiments devront s'implanter à **minimum 5m** de l'emprise publique, côté place, **mesuré depuis le nu des façades**. **Ne sont pas compris dans les 5m, débords de toit, balcons, pergola, terrasses et abris de jardin.**



Les bâtiments devront s'implanter à **3m** de l'emprise publique, sur l'av. du 19 mars 1962

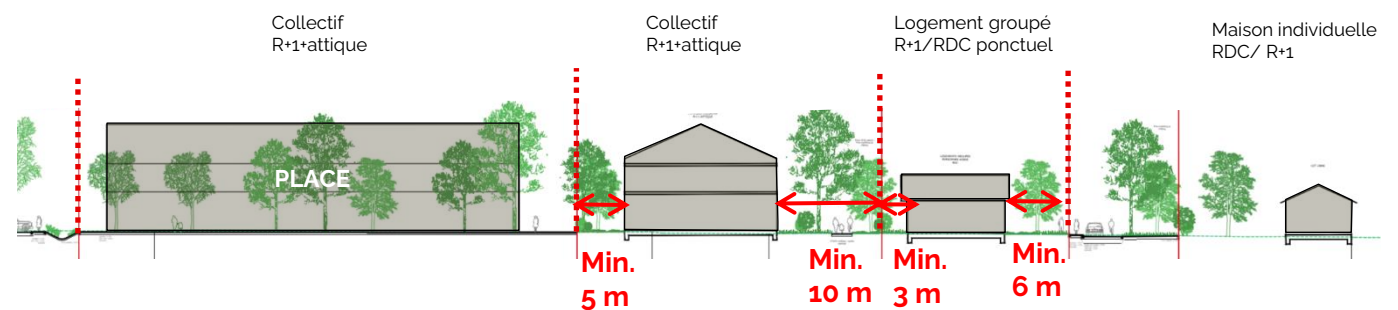


Les bâtiments devront s'implanter à **minimum 6m** de l'emprise publique **mesuré depuis le nu des façades**, pour permettre le stationnement. **Ne sont pas compris dans les 6m, balcons, pergola et terrasses, carport et abris de jardin et ou abri à vélos.**



Les bâtiments de l'ilot B devront s'implanter à **minimum 10 m** de la limité séparative avec l'ilot C, **mesuré depuis le nu des façades**. **Ne sont pas compris dans les 10m, les balcons, terrasses et débords de toits.**

Les sentes piétonnes permettant la traversée Nord/Sud de l'ilot devront avoir une largeur variable de **minimum 1,5m**



2. PRESCRIPTIONS et RECOMMANDATIONS URBAINES ET ARCHITECTURALES DE L'ÎLOT

2.3. Gabarits / Epannelage / Vues / Orientations

Orientations

Bande principale :

- Gabarit avec hauteur maximale autorisée R+1+attique (cf p 118 à 121 du règlement du PLU)
- Volumes simples à privilégier, en jouant sur la variation des épannelages

Bande secondaire :

- Gabarit plus bas : alternance entre RDC et R+1
- Jouer sur la variation des épannelages avec la création de terrasses, jardins suspendus, loggia, ...

Eventuelles porosités et vues sur le cœur d'îlot planté, à développer depuis les voies publiques : hall traversant, volume bas, ...

Logements traversants à privilégier, Les logements mono-orientés sont interdits

Largeur maximum immeuble collectif : **16 m** si principe de desserte des logements en coursive sinon **12m**

Sente piétonne permettant la traversée des îlots
Largeur chemin variable - minimum 1,5 m











2. PRESCRIPTIONS et RECOMMANDATIONS URBAINES ET ARCHITECTURALES DE L'ÎLOT

2.4. Desserte / Accès

Orientations

Un îlot poreux

-  Sente piétonne permettant la traversée Nord/Sud de l'îlot
Largeur variable **minimum 1,5m**
-  ► Accès piéton sur sente piétonne du cœur d'îlot à créer
-  ► Accès aux halls des logements collectifs en lien avec locaux communs (local vélos, ...)
-  **Principe de** hall traversant : accès depuis voie publique et cœur d'îlot
-  ► Accès piétons et garage VL individuels aux logements intermédiaires/ groupés
-  ► Accès voiture / aire de stationnement
-  Emplacement du stationnement **souhaité**, de plein-air au nord de l'îlot pour le collectif, devant habitation pour logements individuels groupés
-  Bâtiment sur pilotis : stationnements en RDC










2. PRESCRIPTIONS et RECOMMANDATIONS URBAINES ET ARCHITECTURALES DE L'ÎLOT

2.5. Stationnements *

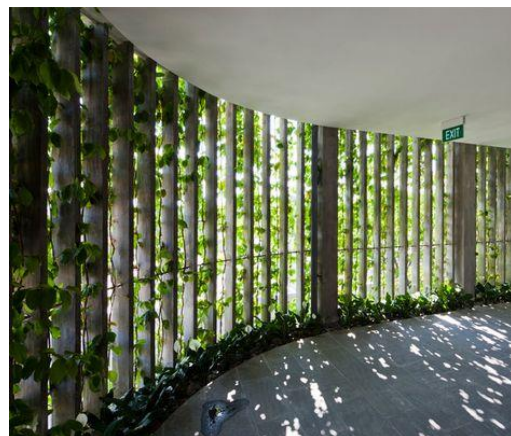
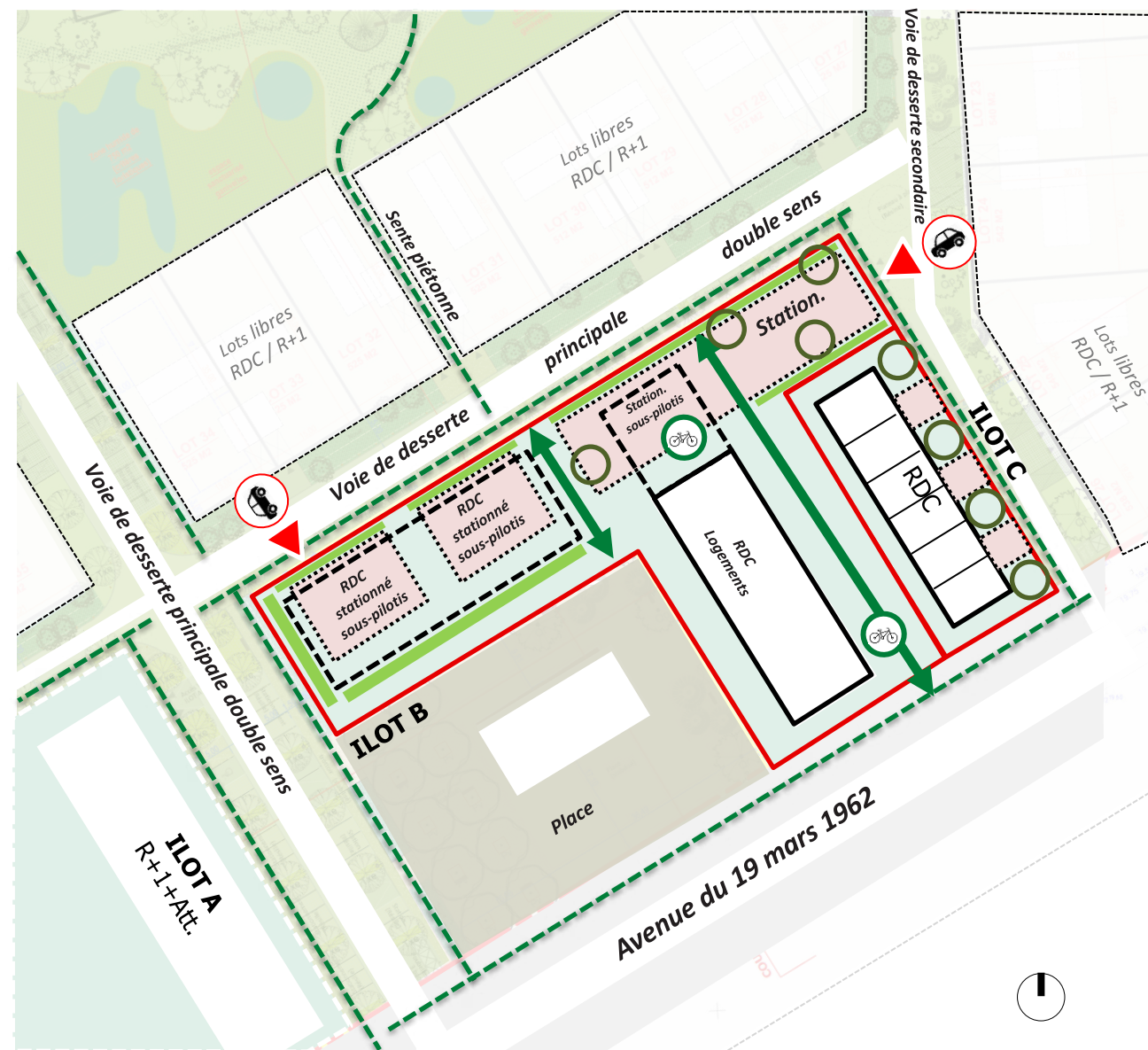
* L'ensemble des stationnements devront être positionnés sur la parcelle du projet.

Orientations

-  Bâtiment sur pilotis : stationnements en RDC
Filtre végétal et/ou construit entre stationnement et emprise publique
-  Emplacement du stationnement **souhaité**, de plein-air **au nord de l'îlot** pour le collectif, **devant les habitations** pour logements groupés
-  Végétalisation des aires de stationnements
(cf 4.3, préconisations paysagères et règlement PLUiH)
-  Bande plantée (cf 4.3, préconisations paysagères) de 2,5 m minimum, à implanter entre aire de stationnement et emprise publique
-  Accès voiture pour l'aire de stationnements
-  Locaux et stationnements vélos à implanter à proximité des accès principaux
(Cf règlement PLUiH pour nombre de places à respecter)
-  Sente piétonne permettant la traversée Nord/Sud de l'îlot
Largeur variable minimum 2m

• Accès véhicules et intégration des stationnements dans le bâti

- Les stationnements et leurs ouvrages associés seront conçus de manière à limiter les mouvements de terrains, d'optimiser l'accès et de limiter la perception des véhicules depuis l'espace public et le cœur d'îlot.
- Les rampes d'accès aux stationnements souterrains ou semi-enterrés seront comprises dans l'emprise du volume construit.
- Les portes de garages et autres ouvrages nécessaires aux stationnements des véhicules seront étudiés finement.
- Concernant les rez-de-chaussée stationnés : ils devront être éclairés et ventilés naturellement, la vue de l'automobile sera filtrée à l'extérieur de l'îlot et sera opaque ou peu perceptible sur le cœur d'îlot.



2. PRESCRIPTIONS URBAINES ET ARCHITECTURALES DE L'ÎLOT

2.6. Les espaces communs

Le traitement des halls

- Les halls d'accueil devront être largement vitrés s'ils sont clos. Rendre le parcours de l'usager le plus qualitatif possible de l'entrée du bâtiment à son logement. Les halls devront être facilement repérables et traités de façon simple et qualitative avec un soin du détail.
- Les halls devront être **éclairés naturellement**. Ils devront être **traversants pour donner à voir le cœur d'îlot paysager**.
- Dans les îlots collectifs, les halls seront resserrés, de taille réduite et dans la mesure du possible support d'usage (affichage, attente, conciergerie, ...)
- A défaut de hall, il sera possible de réaliser des « porches », avec grille pour contrôler l'accès, pour augmenter les connexions entre les espaces publics et les cœurs d'îlot.



Michael Maltzan architectes

La qualité des circulations

- Les circulations sur coursives extérieures, pouvant accueillir différents usages seront à privilégier.
- Les couloirs de circulation « longs » et les dégagements seront éclairés naturellement.
- Les circulations verticales ne devront pas desservir plus de 5 logements par palier avec un éclairage naturel à chaque niveau.



Bonhôte Zapata architectes



horisberger wagen architekten



Tertrac architectes



BBOA Architectes



Concevoir des locaux vélos adaptés

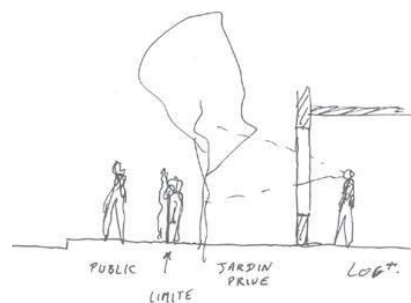
- Les locaux vélos devront être facilement accessibles depuis les accès principaux (hall d'accueil, ...)
- Situés en rez-de-chaussée, ils peuvent intégrer le bâti de l'habitat, mais peuvent également être assimilés à des petites constructions extérieures. Le remisage des cycles devra être facile.
- L'intérieur de ces locaux sera éclairé naturellement. En plus des locaux vélos, des emplacements minute dédiés aux visiteurs seront à installer (arceaux).
- Dimensionnement : cf règlement PLUiH



2. PRESCRIPTIONS URBAINES ET ARCHITECTURALES DE L'ÎLOT

2.7. Traitement des rez-de-chaussée

- Le rez-de-chaussée, concentré d'usage, constitue l'interface entre l'îlot privé et l'espace public et doit participer à la qualité d'ensemble du projet. Sa conception et ses usages participent à l'accroche et à l'intégration du projet dans la trame urbaine et paysagère.
- Selon son emplacement, le rez-de-chaussée pourra accueillir des locaux commerciaux, mais aussi des logements ou du stationnement.
- En fonction des usages il faudra généraliser une hauteur sous dalle plus importante en RDC **-3,5 mètres minimum**.



Architectes dhpa



Architectes Archi5



Architecte Édouard Daehn

Gérer l'intimité des RDC habités

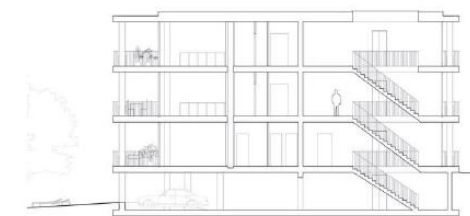
- Dans des secteurs moins passagers ou ne nécessitant pas de surface commerciale, la conception des logements en rez-de-chaussée se pose. Il est primordial de veiller à l'intimité des habitants.
- Différents dispositifs seront donc mis en œuvre pour limiter les vues à l'intérieur, et assurer une intimité. Un des moyens consiste à surélever légèrement le niveau du rez-de-chaussée par rapport au niveau du trottoir ou de la voirie. D'autres solutions existent comme la réalisation de loggia ou mettre le stationnement semi-enterré en dessous de l'immeuble, etc. La conception paysagère tiendra également un rôle important (cf. 2.3. préconisations paysagères)



Architectes ifau und Jesko Fezer + Heide & von Beckerath



Architectes Patrick Arotcharen



Architectes DyvikKahlen

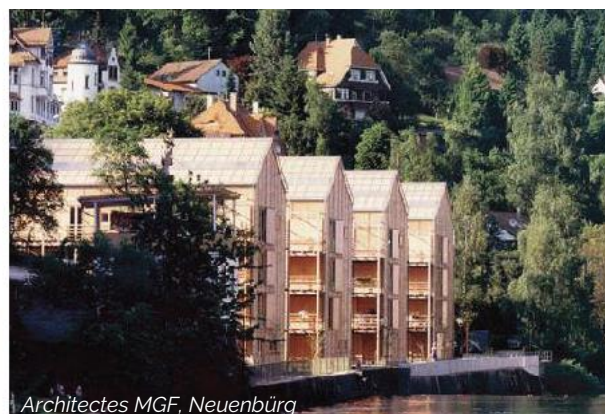


2. PRESCRIPTIONS URBAINES ET ARCHITECTURALES DE L'ÎLOT

2.8. Composition d'ensemble et volumétries

Des volumétries intégrées au tissu urbain et au paysage environnant

- Tout nouveau projet devra prendre en compte le contexte environnant et travailler les transitions entre les différentes volumétries, bien appréhender le paysage de la rue ou des espaces publics afin de rester dans un certain caractère des lieux.
- Il prendra notamment en compte le type d'espace paysagé (ouvert, semi-ouvert, fermé) ainsi que la végétation existante ou plantée par l'aménageur aux abords de la construction.



Architectures Raphaël Gabrion



Architectes BPM

Concevoir des volumes simples, épurés et compacts, mais au sein d'une composition d'ensemble équilibrée.

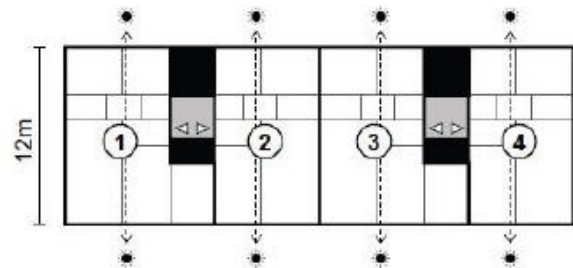
- La compacité du projet sera privilégiée afin d'optimiser les performances énergétiques du ou des bâtiments.
- Toutefois, afin de limiter l'impact des bâtiments collectifs dans un quartier mixé avec de l'habitat individuel, il conviendra d'étudier un découpage et faire un travail sur les volumétries en vue de limiter les effets de masses trop imposants.
- Dans le tissu pavillonnaire, l'implantation de petits collectifs doit avoir pour objectif de ne pas perturber l'échelle générale du quartier.
- La fragmentation de la volumétrie permet de privilégier une proportion verticale en cohérence avec les orientations locales (sens de bardage verticale, ouvertures plus hautes que large, etc.)
- Des volumes de toiture simples sont à privilégier. Une même construction ne pourra additionner que deux types de toiture différents.
- En cas de toitures terrasses, une fonction sera recherchée. Elles seront soit accessibles, soit support d'éléments producteurs d'énergies renouvelables, soit végétalisées.
- En fonction de la parcelle, le projet peut se décomposer en plusieurs unités ou proposer un séquençage de façade qui reprenne les proportions du pavillonnaire.

2. PRESCRIPTIONS URBAINES ET ARCHITECTURALES DE L'ÎLOT

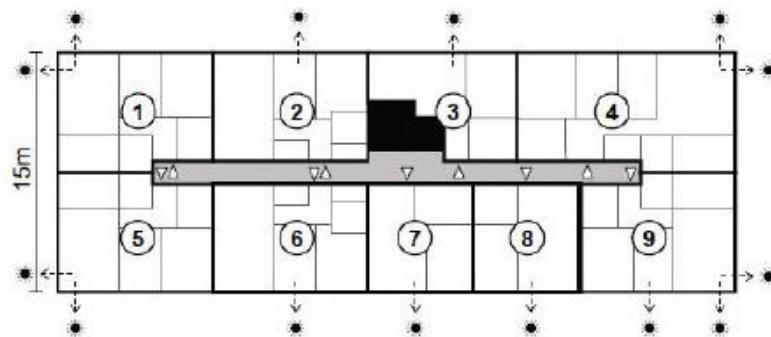
2.9. Logement, lumière et ouverture

Orientations et éclairage

- La qualité globale des logements peut être établie sur le principe de la double exposition. Les logements traversants sont généralement plus fonctionnels, lumineux et confortables que d'autres typologies. **Chaque logement à partir du T3, devra privilégier, à minima, une double orientation. Les logements mono-orientés nord sont à proscrire.**
- L'implantation des projets sur le terrain devra favoriser un ensoleillement optimal (ombres portées, ensoleillement des espaces extérieurs ...) Lors de la conception, il s'agira d'analyser, de réfléchir à l'évolution de la lumière dans le logement en fonction des heures de la journée, pour avoir une approche rationnelle du confort thermique, et améliorer la qualité de la lumière naturelle dans les logements. La conception du logement devra garantir d'une heure d'ensoleillement de la pièce principale toute l'année.
- L'emplacement et la taille des fenêtres (menuiseries) doivent être judicieusement pensés et choisis, en fonction des vues, vis à vis et autres contraintes naturelles.
- Les ouvertures seront alors orientées et dimensionnées en fonction des orientations :
 - Les façades Sud seront plus ouvertes que les autres façades. De grandes ouvertures au sud favorisent les économies d'énergie puisque la chaleur d'hiver pénètre dans le logement (rayons bas à 23° à midi en plein hiver).
 - Par contre, en été, le logement ne doit pas être surchauffé. C'est pourquoi des protections solaires devront être prévues sur les ouvertures fortement exposées au soleil (débord de toit, casquettes, auvents, pare-soleil horizontaux, ...)



Exemple d'opération avec une majorité d'appartements traversants



Exemple d'opération avec une majorité d'appartements mono-orientés

* Source :
Rapport de la mission sur la qualité du logement
Référentiel du logement de qualité / Laurent Girometti - François Leclercq



Architectes Tetrarc, photos © S.Chalmeau

La conception du projet global veillera à ce qu'une grande partie des logements puisse bénéficier d'un prolongement extérieur qualitatif.

- Chaque prolongement aura une profondeur minimum de 1,50 m. Chaque prolongement pourra accueillir du mobilier sans que l'espace soit occupé dans sa totalité.
- Leur conception doit prendre en compte le contexte, les orientations du logement et les possibles nuisances sonores extérieures. Le type de prolongement extérieur du logement (balcons, loggia, jardins, ...) sera adapté à son contexte par rapport aux vues, à l'orientation, aux types d'espaces extérieurs (rue, cœur d'îlot, ...). L'animation de la façade ne doit pas être l'unique raison de leur utilisation. Ces prolongements devront présenter une relation privilégiée évidente à la fois avec les pièces intérieures et avec un environnement extérieur qualitatif.
- Les toitures seront utilisées en espace privatif ou partagé extérieur
- Ces prolongements doivent être également intégrés dans la conception thermique du logement en termes d'apport et de protection solaire. On veillera à éviter de situer les espaces extérieurs au nord, car l'ensoleillement y est trop faible.
- La conception des espaces extérieurs devra veiller à éviter les vis-à-vis trop rapprochés. Chaque prolongement extérieur sera doté d'un dispositif permettant de garantir un degré d'intimité suffisant en fonction du contexte
- L'évolutivité des espaces extérieurs sera anticipée (pare-soleil, végétalisation, ...) : les garde corps seront conçus de manière à garantir un degré d'intimité suffisant, en intégrant par exemple des fonctions d'usage (jardinière, rangement, mobilier...)

2. PRESCRIPTIONS URBAINES ET ARCHITECTURALES DE L'ÎLOT

2.10. Façades & Matériaux

Façades

• Conception générale

- La conception de l'enveloppe du bâtiment et plus particulièrement des façades doit répondre à plusieurs problématiques liées :
 - aux situations urbaines (façade sur rues, sur cœur d'îlot, jardins, ...),
 - à la composition (ordonnancement)
 - à l'écologie et l'environnement (approches bioclimatiques, orientation solaire,...)
 - à l'organisation du logement (rapport « dedans/dehors »).
- L'ensemble des façades sera traité qualitativement (façades sur rue, façades sur cœur d'îlot, façades pignon).

• La façade du rez-de-chaussée

Une attention particulière sera portée aux soubassements en contact direct avec l'espace public. Plus vulnérable aux dégradations, ils seront traités avec des matériaux résistants aux chocs et aux détériorations diverses. Seront privilégiés les soubassements maçonnés. Sont interdits les soubassements en enduits poreux.

La hauteur du soubassement peut correspondre à la hauteur du rez-de-chaussée, à celle de l'allège du RDC ou du 1er étage.

Les portes de garages, d'aires de livraisons ainsi que les accès aux locaux techniques seront traitées avec le même soin et la même qualité que les entrées principales.



Garde-corps et balcons

- Ils seront conçus de manière à éviter l'ajout anarchique de doublages (canisses et autres panneaux opaques...), en équilibrant transparence et opacité, vue et intimité. Ils devront garantir un degré d'intimité suffisant, en intégrant par exemple des fonctions d'usage (jardinière, rangement, mobilier...)
- Les effets de balcons filants sont à proscrire. Les horizontales trop marquées produisent des effets horizontaux massifs et impactant vis à vis de la composition d'ensemble et du quartier.
- Les balcons émergents seront intégrés à la composition d'ensemble.

La gamme chromatique

- L'utilisation de la couleur sur les façades doit être justifiée par le projet global et l'intégration locale.
- Les teintes des huisseries et menuiseries devront être en harmonie avec la couleur des enduits et matériaux prévus en façades.
- Tout comme pour les revêtements de façade, l'emploi de la couleur doit correspondre à des éléments de conception (Creux, saillie, attique, contour d'ouverture, etc.)



> Menuiseries en bois clair contrastant avec le bardage en bois brûlé

> Menuiseries et bardage de teintes foncés

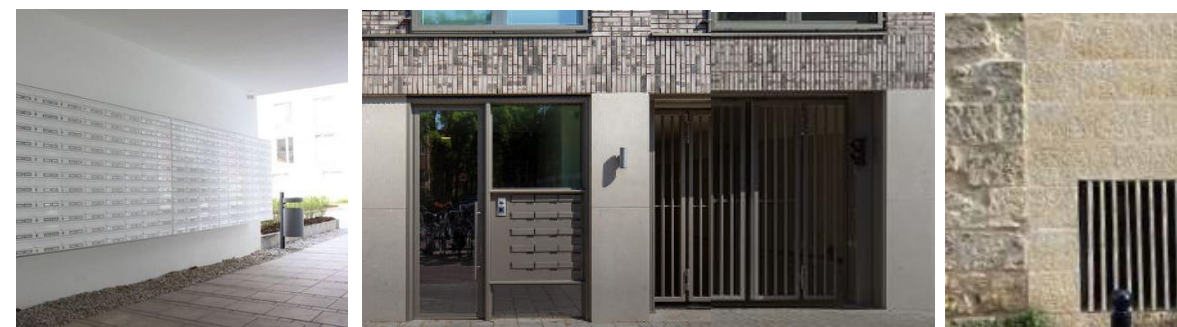
> Bardage clair + menuiseries entre le marron et gris clair



> Emploi de couleur ponctuel sur les menuiseries

Intégration des coffrets techniques / boîtes aux lettres

- L'ensemble des éléments techniques devra être intégré à la conception générale du bâtiment :
- Les accès aux locaux techniques, coffrets, accès aux parking, etc seront intégrés qualitativement aux façades (couleurs, matériaux, ...)
 - Les coffrets et boîtes aux lettres devront être intégrés dans un élément construit en limite séparative ou dans le bâti.



2. PRESCRIPTIONS URBAINES ET ARCHITECTURALES DE L'ÎLOT

2.10. Façades & Matériaux

Matériaux

- Les façades seront réalisées en matériaux durables, de préférence locaux, biosourcés et bas carbone : bois, terre, pierre. Un soin particulier contre le vieillissement dû aux ruissellements des eaux pluviales sera porté au projet.
- L'utilisation mixte de l'enduit et du bois sera à privilégier.
- Pour la mise en œuvre d'enduit, il est recommandé un enduit minéral traditionnel lissé fin ou taloché, les baguettes plastiques étant interdites. Les enduits présentant trop de relief sont proscrits. Les teintes préconisées seront celles faisant références aux constructions traditionnelles : couleur pierre, sable, brun clair et gris clair. Se référer à une gamme de tons allant du blanc à sable clair pour les enduits. Utiliser un enduit légèrement plus clair pour les encadrements.
- Les descentes d'eaux pluviales situées en façade devront être en zinc ou dans un matériau peint dans la couleur de la façade. Les PVC qui ne peuvent pas être peints seront interdits. Les gouttières seront de préférence plates ou carrées, les boîtes à eau seront en zinc..
- Les finitions et les accessoires (serrurerie, boîtes aux lettres, couvertines, etc.) feront l'objet d'un soin particulier.



Couleurs d'enduits : ton pierre, nuances claires et légèrement plus soutenues



Le bois en façade

- Au cas par cas, en cohérence avec le projet global d'architecture, un bardage bois peut être envisagé. Le type d'essence et la conception d'ensemble devront garantir le bon vieillissement du bois.
- Privilégier le bois pour les charpentes, menuiseries et contrevents, bardages.
- Privilégier un bardage vertical plus local et résistant, si possible des bois déjà vieillis, ou une protection des façades ouest (large auvent pour protéger de la pluie).
- Les bardages aux lignes variées, seront de teinte naturelle, pré-grisé* ou brûlé** de type «Shou Sugi Ban» ou «Yakisugi

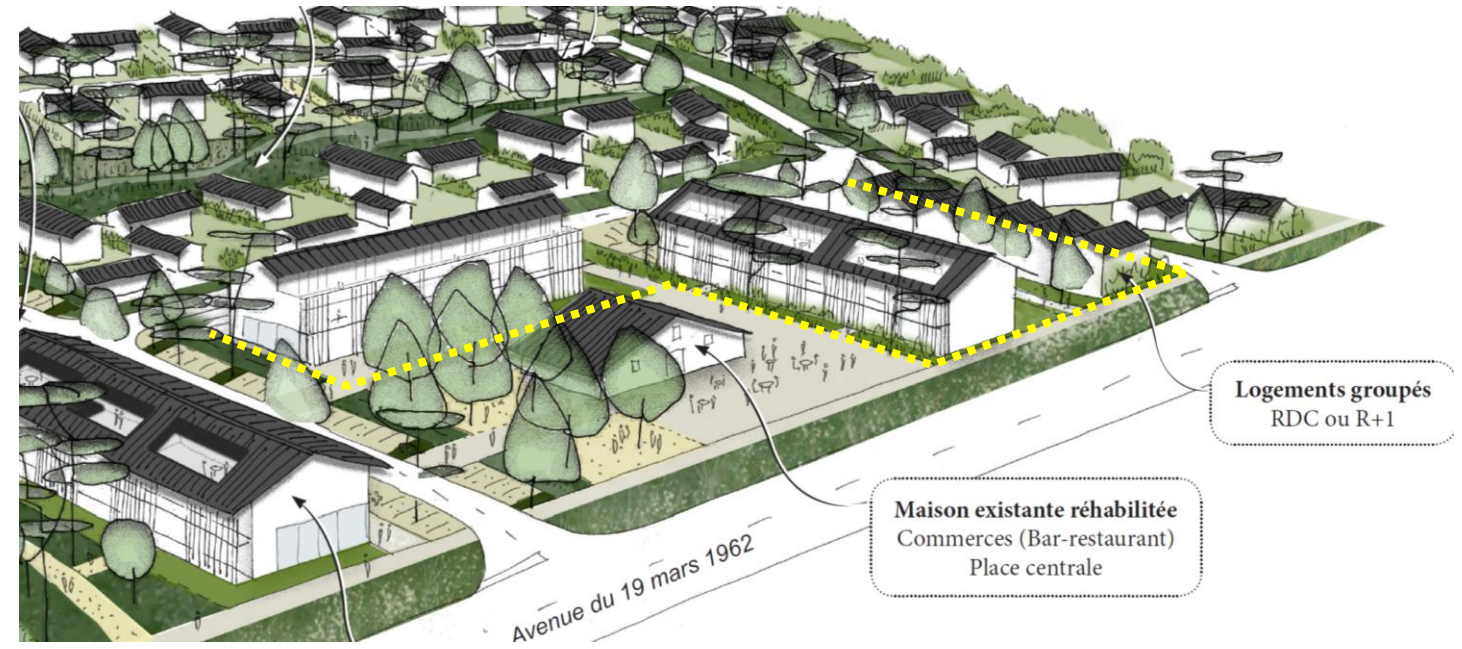


> Le choix d'une trame plus contemporaine, à claire voie ou à emboîtement, permet de moderniser sobrement les façades.

Un choix de matériaux bas carbone

Penser le système constructif des bâtiments, c'est aussi envisager «l'après béton». Dans le département des Landes et dans la Région, l'usage du bois se développe et la terre cuite revient.

- Le but pour l'ensemble des projets est de mobiliser des matériaux dits «bas carbone» (matériaux biosourcés et/ou recyclés) et à faible empreinte écologique en prenant en compte l'impact carbone du transport des matériaux de construction, mais également de la gestion durable des ressources mobilisées. Les produits et matériaux de construction retenus sont de provenance et de fabrication locale et à minima européenne.
- Pour inscrire le projet dans une dynamique d'économie circulaire, il faut encourager l'utilisation du bois dans les systèmes constructifs. Réaliser un immeuble de 3 étages avec une ossature bois devient de plus en plus courant. Tous les bois employés sont labellisés FSC ou PEFC.
- La terre cuite aussi doit revenir au premier plan dans le secteur. Historiquement très présente, ce matériau naturel comporte de nombreux avantages, au delà de son aspect «écologique». Une valorisation des terres excavées dans le cadre des travaux situés dans un rayon de moins de 500 kilomètres, pourrait être étudiée. Cette démarche consiste à réutiliser les terres excavées pour en faire de nouveaux matériaux de construction (brique, panneaux d'argile, terre allégée, enduits) utilisables à proximité immédiate des chantiers ou des réseaux de transports.



3. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

3. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les certifications à respecter

NF Habitat HQE

NF Habitat HQE va encore plus loin que le label NF Habitat. Associé au label HQE, il certifie que le bâtiment a été construit autour des valeurs de management responsable, de la promotion de la qualité de vie, du respect de l'environnement et du confort thermique, comme celui relatif à la qualité de l'air ou encore de l'ensoleillement.



OU

Le label Habitat et Environnement

Mis en place par Cerqual, filiale de Qualitel, Habitat & Environnement (H&E) a pour objectif de prendre en compte la préservation de l'environnement tout au long du cycle de vie du logement. C'est une démarche similaire à la HQE. Elle est applicable aux opérations de logements neufs en immeubles collectifs et individuels groupés;

Pour qu'une opération soit labellisée, le promoteur doit appliquer au moins six des sept thèmes, trois étant obligatoires :

- management environnemental de l'opération (obligatoire),
- chantier propre,
- énergie et réduction de l'effet de serre (obligatoire),
- choix des matériaux,
- eau,
- confort et santé
- gestes verts (obligatoire).

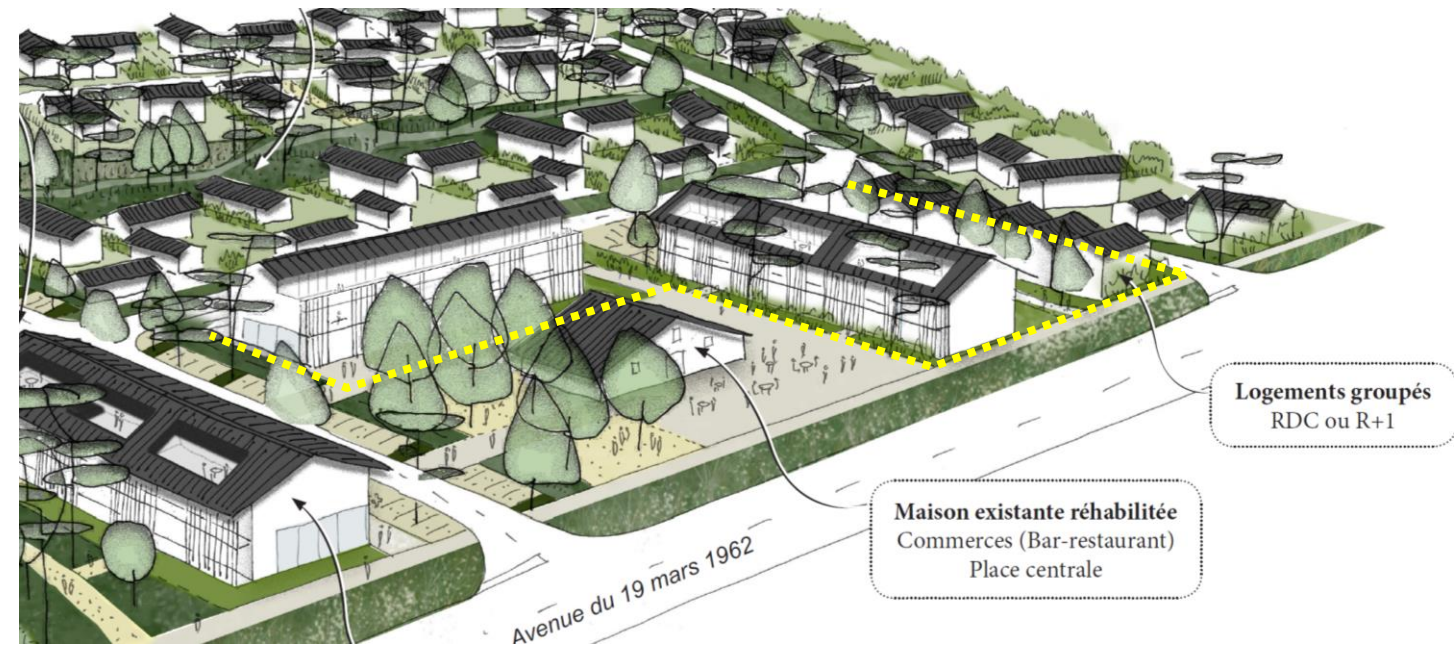
Elle peut intégrer les labels de très haute performance énergétique (THPE) et de haute performance énergétique (HPE).



Pour garantir la production de logements de qualité il est demandé de répondre aux exigences de la RE2020 et produire des logements certifiés,

- Cette demande est motivée par le respect du PLUI et de l'OAP en vigueur sur les terrains Laborde.

La certifications attribuée à un logement permet d'attester de sa qualité. L'attribution d'une certification est strictement encadrée par la loi, au travers d'organismes certificateurs agréés.



4. PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES & ENVIRONNEMENTALES DE L'ÎLOT

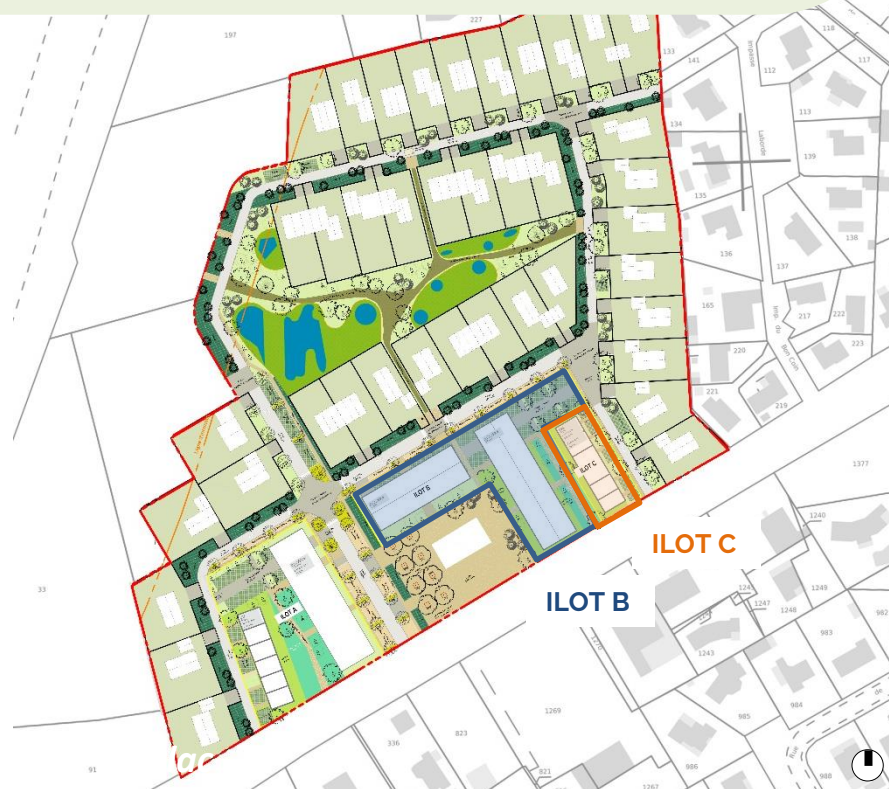
- 4.1. Orientations paysagères générales pour l'îlot
- 4.2. Un traitement qualitatif et intégré du stationnement
- 4.3. Circulations piétonnes, revêtements de sols et pleine terre
- 4.4. Plantations en cœur d'îlot
- 4.5. Les clôtures et plantations des jardins privatifs pour l'habitat groupé : ILOT C
- 4.6. Principes de gestion écologique des espaces végétalisés

4. PRESCRIPTIONS PAYSAGERES & ENVIRONNEMENTALES DE L'ÎLOT

4.1. Orientations paysagères pour l'îlot

Principes généraux :

- Etant donné leur positionnement des îlots B et C, une attention particulière est attendue quant à la qualité du traitement des espaces extérieurs de l'îlot qui seront très visibles depuis l'Avenue du 19 mars et depuis la place publique centrale.
- A l'exception des jardins privatifs de l'habitat groupé (Ilot C), les îlots B et C ne seront pas clôturés, y compris sur ses limites côté Avenue du 19 mars 1962 ou côté place publique centrale. Les limites de la parcelle et les vis-à-vis sur les rez-de-chaussée habités seront traités par des plantations.
- L'îlot B sera traversant et accompagné de liaisons piétonnes permettant la desserte des halls et des espaces de stationnements.
- Les espaces extérieurs seront conservés autant que possible en pleine terre et densément planté végétalisés.
- Le stationnement extérieur sera intégré grâce à des plantations dense de différentes strates végétales sur son pourtour. Les matériaux de sols perméables sont à privilégier en revêtement du stationnement.



- Bâtiment sur pilotis : stationnement en RDC
- Accès voiture / aire de stationnement
- Stationnements collectifs ou individuels traité en revêtement semi-perméable
- Cœur d'îlot paysager, en pleine terre, support d'usages communs et de biodiversité
- Espace en pleine terre plantés d'un filtre végétal spécifique de type bande arbustive pour mettre à distance les rez-de-chaussée habités
- Espace en pleine terre enherbés ou planté de massifs arbustifs et couvre sols aux abords du parking et en pied de bâtiment
- Principes de sentes piétonnes permettant la desserte et la traversée de l'îlot B Largeur variable minimum 2m
- Principes d'accès aux bâtiments et logements
- Principe de plantation d'arbres de haute tiges (type chêne, tilleul)
- Principe de plantation d'arbres à ports plus étroit et/ou feuillages légers (type bouleau) à proximité des façades et dans les espaces plus étroits
- Jardins privatifs en pleine terre

4. PRESCRIPTIONS PAYSAGERES & ENVIRONNEMENTALES DE L'ÎLOT

4.2. Un traitement intégré et qualitatif du stationnement

Principes généraux :

- Le stationnement des immeubles collectifs sera, autant que possible, intégré dans l'enveloppe des bâtiments
- Le stationnement aérien qui ne pourra pas être intégré dans les enveloppes bâties devra être traité de façon qualitative :
- Le stationnement des voies de desserte devra être le plus compact et optimisé possible, afin de limiter l'imperméabilisation des sols.
- A l'exception des voiries et place PMR qui pourront être traitées en enrobé, le stationnement devra être traité en matériaux semi-perméables de type dalles alvéolaires enherbées, végétalisées ou engravillonnées, voire calcaire compacté mécaniquement sans liant hydraulique.
- La zone de stationnement devra faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif. Le parking et ses abords devront être plantés d'arbres de haute tige à raison d'1 arbre pour 3 places de stationnement minimum, et de strates végétales plus basses arbustives et couvre sols, afin de limiter autant que possible son impact visuel depuis les logements et les rues adjacentes.
- Les arbres plantés à proximité des stationnements ou intercalés avec ceux-ci devront bénéficier d'une fosse de plantation suffisante de minimum 4 m2 x 1,20 m de profondeur.
- La palette végétale devra comporter une bonne proportion d'essences locales et s'inspirer des essences présentes sur les espaces publics du quartier : voir palettes végétales ci-après.
- Le stationnement aérien de l'habitat individuel groupé sera également traité autant que possible en matériaux semi-perméables.



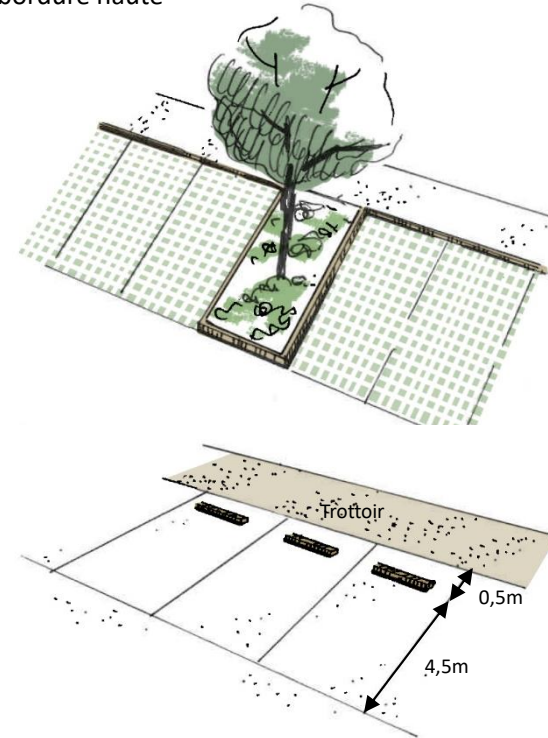
Calcaire compacté / castine



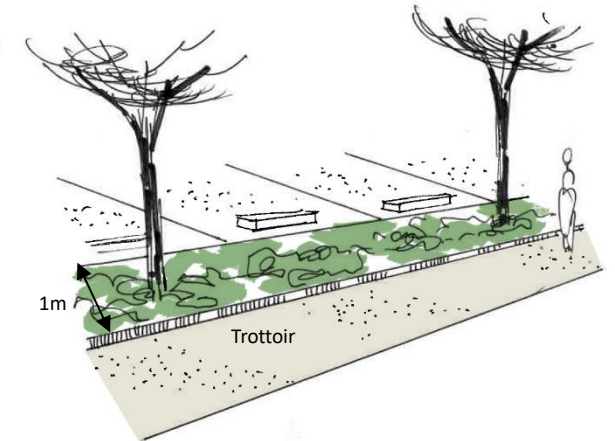
Dalles alvéolaires béton engravillonnées

Principe de traitement des stationnements et plantations attenantes

Principe de **fosses d'arbres généreuses en alternance avec les places de stationnement**, protégées par une bordure haute



Principe de bande plantée en espace contraint (entre parking et cheminement piéton) avec une **fosse de plantation continue** de 1 m de large



Principe de chasses roues formés de madrier bois pour préserver les largeurs de passages piétones sur trottoir

Exemples de parking avec voirie enrobé et stationnements semi-perméables



Exemples de matériaux de sols carrossables semi-perméables



Dalles alvéolaires béton enherbées



Dalles alvéolaires PVC engravillonnées



Calcaire compacté / castine

Dalles alvéolaires PVC plantées de couvre sols (sedums, etc.)

4. PRESCRIPTIONS PAYSAGERES & ENVIRONNEMENTALES DE L'ÎLOT

4.3. Circulations piétonnes, revêtements de sols et pleine terre

Principes généraux :

- L'îlot sera ouvert et non clôturé (à l'exception des jardins privatifs liés au logements individuels groupés). Il sera traversant sud-est / nord-ouest ou / ouest, grâce à l'aménagement de cheminements piétons entre l'avenue du 19 mars et les voies de desserte du quartier. Sa trame de cheminements piétons et de desserte des bâtiments devra s'inscrire dans la logique de circulations douces du quartier.
- Les revêtements de sols des cheminements piétons devront s'inspirer des matériaux utilisés sur les trottoirs et espaces publics à savoir : sable calcaire compacté de type castine, ou être traités dans d'autres matériaux qualitatifs de teinte claire de type béton coffré coulé en place (balayé, désactivé, bouchardé), ou en dallages de teinte claire.
- A l'exception des zones dédiées au stationnement aérien et des accès et cheminements piétons, le cœur d'îlot devra être entièrement traité en pleine terre végétalisée

Les dallage de teinte claire



Dallage béton à joints enherbés

Les calcaire compactés



Allée en sables calcaire compacté

Les bétons décoratifs coulés en place



Allée en béton balayé



Béton finition sablée avec pochage de logo béton lisse



Béton balayé coffré et coulé en place avec bordure lisse

Associer les matériaux et les textures



béton lisse

Sable calcaire compacté

Les dalles alvéolaires enherbées pour le traitement des voies pompiers



Surplageur de voies de piétonnes traitées en matériaux carrossables enherbés de type bétons alvéolaires, accès pompiers ou autres accès de services

4. PRESCRIPTIONS PAYSAGERES & ENVIRONNEMENTALES DE L'ÎLOT

4.4. Plantations en cœur d'îlot

Principes généraux :

- Le cœur d'îlot devra être généreusement planté et ombragé d'arbres de haute tige.
- Les distances de plantation devront, respecter une distance suffisante vis-à-vis des façades de 5 mètre minimum pour les arbres de haute tige (et 3 m pour les sujets fastigiés ou de faible développement). Ces implantations sont à adapter selon l'essence et son développement.
- Les essences à système racinaire très invasif sont à proscrire à moins de 10 mètres de bâtiments : Erable sycomore, Robinier, Pin parasol, etc.
- L'implantation d'arbres à feuillages caduques en façade sud-ouest des bâtiments est à privilégier, en cohérence avec les principes bioclimatiques d'ombrage grâce au feuillage l'été et d'ensoleillement l'hivers.
- A proximité directe des façades, ou côté nord des feuillages clairs et légers (de type bouleau) sont à privilégier afin de ne pas trop assombrir les logements
- La palette végétale du cœur d'îlot devra comporter une bonne proportion d'essences locales et s'inspirer des essences présentes sur les espaces publics du quartier : voir palettes végétales ci-après.
- Une gestion écologique des espaces plantés devra être mise en place à l'échelle de l'îlot : voir les principes détaillés ci-après

Palette végétale :

- La palette préconisée ci-après s'inspire des essences locales, et fait écho aux espèces prévues dans les espaces publics du quartier. Cette palette est non exhaustive, d'autres essences locale (et dans une certaine mesure ornementale) pourront être proposées. On veillera cependant et à ce qu'au moins 70 % des espèces proposées appartiennent à la flore locale.

Les essences d'arbres présentes dans le quartier :

☐ Les essences de haute tige, utilisation :

- en isolé, en alignement ou en bosquet
- comme arbres d'ombrages à proximité des parkings ou en cœur d'îlot
- à planter à distance des façades (7 m minimum ou plus selon les essences)



Tilia x euchlora
Tilleul de Crimée



Quercus robur
Chêne pédonculé



Quercus pyrenaica
Chêne tauzin

☐ Les pins :



Pinus pinaster
Pin maritime



Pinus pinea
Pin parasol

- en cœur d'îlot, à distance des façades (10 m minimum)
- à planter en bouquet de plusieurs sujets, jamais en isolé pour le Pin maritime
- À planter en isolé pour le Pin ou en bouquet pour le Pin Parasol

4. PRESCRIPTIONS PAYSAGERES & ENVIRONNEMENTALES DE L'ÎLOT

4.4. Plantations en cœur d'îlot

☐ **Les essences à feuillage léger ou de petit développement, utilisation :**

- Adaptées à un usage à proximité des façades ou dans les espaces contraints par la place disponible



Betula pendula
Bouleau commun



Sorbus aucuparia
Sorbier des oiseleurs



Acer ginalaa
Erable du fleuve Amour



Prunus cerasifera
Prunier myrobolan



Sambucus nigra
Sureau noir

Exigences en matière d'ensoleillement : ○ Soleil ◐ Mi-ombre ● Ombre

☐ **Les arbustes pour massifs et bandes plantées**

utilisation :

Bandes plantées de mises en distance des rez-de-chaussées habités notamment

Les arbustes pour haies selon l'espace disponible



Bourdaine
Frangula alnus



Cornouiller sanguin
Cornus sanguinea



Eglantier
Rosa canina



Genêt à balais
Cytisus scoparius



Hortensia à feuilles de Chêne
Hydrangea quercifolia



Filaire à feuilles étroites
Phyllirea angustifolia



Fusain d'Europe
Euonymus europaeus



Laurier tin
Viburnum tinus



Lilas
Seringa vulgaris



Nandina vert
Nandina domestica



Prunellier
Prunus spinosa



Saufe osier
Salix purpurea



Troène d'Europe
Ligustrum vulgare



Vione obier
Viburnum opulus



Vione lantane
Viburnum lantana

☐ **Les couvre sols**

utilisation :

En pied d'immeuble ou autour des stationnements



Hedera helix
Lierre



Thymus serpyllum
Serpolet



Vinca minor
Petite pervenche



Erica sp.
Bruyère couvre sol

4. PRESCRIPTIONS PAYSAGERES & ENVIRONNEMENTALES DE L'ÎLOT

4.5. Les clôtures et plantations des jardins privatifs pour l'habitat groupé : ILOT C

Principes généraux :

- Les clôtures sont limitées à une hauteur maximale de 1,8 m.
- Les murs maçonnés sont interdits.
- Sont interdits également les matériaux suivants :
 - Les soubassements bétons
 - Tout type de toiles plastiques, canisses, panneaux bois tressés, lames PVC, en doublage des clôtures
- De manière générale on favorisera des matériaux d'aspect simples et naturels de type métal et bois, et des clôtures ajourées.
- Afin de favoriser l'harmonie du traitement des limites, les clôtures des jardins privatifs de l'habitat individuel groupé devront être traitées de façon similaire sur l'ensemble de l'îlot, en choisissant parmi l'une des typologies suivantes prescrites sur les lots individuels du quartier.
- La typologie devra être choisie en cohérence avec les matérialités de l'architecture, la taille des parcelles et les problématiques de vis-à-vis et de gestion de l'intimité des résidents, parmi les types suivants :
 - TYPE 1 - Clôtures à maille rigide treillis soudés de teinte : RAL 7030 (gris pierre) ou RAL 7037 (gris poussière). Toute autre teinte est exclue. Ces clôtures seront doublées ou non de lames de bois de préférence ajourées.
 - TYPE 2 - Clôtures ganivelles qui devront être fixées sur une structure métallique ou de poteaux bois + fils tendus, assurant la parfaite solidité de la clôture dans le temps.
 - TYPE 3 - Palissades bois, à bardage vertical, de préférence ajourées
- Afin de gérer l'intimité des parcelles ces clôtures seront doublées de plantations : plantes grimpantes et/ou des haies arbustives mixtes de développement adapté à la taille des parcelles.
- Le doublage de clôtures par des dispositifs occultants de tout type (toiles d'occultations, canisses, panneaux bois, etc.) devra être interdit par l'opérateur ou le bailleur

TYPE 1

- TYPE 1 : Clôtures panneaux rigide à maille treillis soudés de teinte : RAL 7030 (gris pierre) ou RAL 7037 (gris poussière). Toute autre teinte est exclue.
- Soit doublées de lames de bois de préférence ajourées. Les lames de PVC sont interdites
- Soit non doublées. Dans ce cas on privilégiera les profils de clôtures droits sans plis de renfort. Et la clôture sera nécessairement doublée côté intérieur de plantations : grimpantes et/ou haies d'arbustes mixtes permettant de gérer l'intimité
- Les soubassements et bordures bétons de fixation de la clôture émergent au dessus du niveau du sol fini sont interdits. Si soubassement béton il y a celui-ci devra être parfaitement arasé



Teintes RAL possibles

Panneau rigide treillis soudé
À profil droit (RAL 7030)Panneau rigide treillis soudé
avec pli de renfort + lames bois

Panneau rigide treillis + lames bois ajourées

4. PRESCRIPTIONS PAYSAGERES & ENVIRONNEMENTALES DE L'ÎLOT

4.5. Les clôtures et plantations des jardins privatifs pour l'habitat groupé : ILOT C

TYPE 2

- TYPE 3 : Clôtures ganivelles (= piquet des piquets de bois de châtaigner) qui devront être fixées sur une structure métallique ou de poteaux bois + fils tendus, assurant la parfaite solidité de la clôture dans le temps, à doubler de plantations



Ganivelles + poteaux bois et fils métalliques



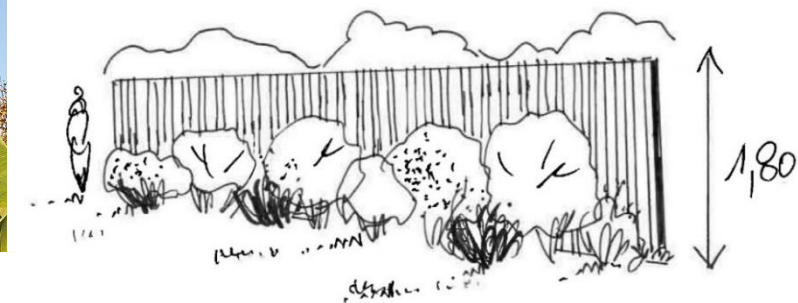
Ganivelles + structure métallique

TYPE 3

- TYPE 2 : Les palissades bois à bardage vertical, de préférence ajourées, et doublées de plantations



Typologies de palissades bois à bardages verticaux plus ou moins ajourés



Arbres de haute tige

4. PRESCRIPTIONS PAYSAGERES & ENVIRONNEMENTALES DE L'ÎLOT

4.5. Les clôtures et plantations des jardins privatifs pour l'habitat groupé : ILOT C

Palette végétale :

- La palette préconisée ci-après s'inspire des essences locales, et fait écho aux espèces prévues ailleurs dans le quartier. Cette palette est non exhaustive, d'autres essences locales (et dans une certaine mesure ornementale) pourront être proposées. On veillera cependant et à ce qu'au moins 50 % des espèces proposées au moins appartiennent à la flore locale.
- Les végétaux prévus dans les jardins de l'habitat groupé seront à adapter à l'espace disponible en tenant compte de leur développement à l'âge adulte.
- En limite de jardin, on favorisera les plantes grimpantes sur clôtures qui offrent l'avantage de prendre peu de place et de pousser vite, garantissant ainsi l'intimité des logements, en particulier celles à feuillages persistants. Selon l'espace disponible celles-ci pourront être doublées de haies d'arbustes de petit à moyen développement.
- Au sein des jardins, privatifs, si l'espace le permet, la plantation d'un arbre fruitier ou d'un autre arbres de petite développement pourra être intéressante.

Les arbres, au sein des jardins

Essences de petit développement présentes dans le quartier



Sorbus aucuparia
Sorrier des oiseleurs

Acer ginnala
Erable du fleuve Amour

Prunus cerasifera
Prunier myrobolan

Sambucus nigra
Sureau noir

Exemple d'essences fruitières



Cerisier
Prunus cerasus

Pommier
Malus domestica

Pêcher
Prunus persica

Cognassier
Cydonia oblonga

Exigences en matière d'ensoleillement : ○ Soleil ● Mi-ombre ● Ombre

Les haies et plantes grimpantes, en clôture des jardins privatifs

Les plantes grimpantes



Bignone
Clematis montana

Chèvrefeuille
Lonicera periclymenum

Jasmin
Jasminus sp.

Rosier grimpant
Rosa sp.

Clématite persistante
Clematis montana

Les arbustes pour haies selon l'espace disponible



Bourdaine
Frangula alnus

Cornouiller sanguin
Cornus sanguinea

Eglantier
Rosa canina

Genêt à balais
Cytisus scoparius

Hortensia à feuilles de Chêne
Hydrangea quercifolia

Filaire à feuilles étroites
Phyllirea angustifolia

Fusain d'Europe
Euonymus europaeus

Laurier tin
Viburnum tinus

Lilas
Seringa vulgaris

Nandina vert
Nandina domestica

Prunellier
Prunus spinosa

Saule osier
Salix purpurea

Troène d'Europe
Ligustrum vulgare

Vione obier
Viburnum opulus

Vione lantane
Viburnum lantana

4. PRESCRIPTIONS PAYSAGERES & ENVIRONNEMENTALES DE L'ÎLOT

4.6. Principes de gestion écologique des espaces végétalisés

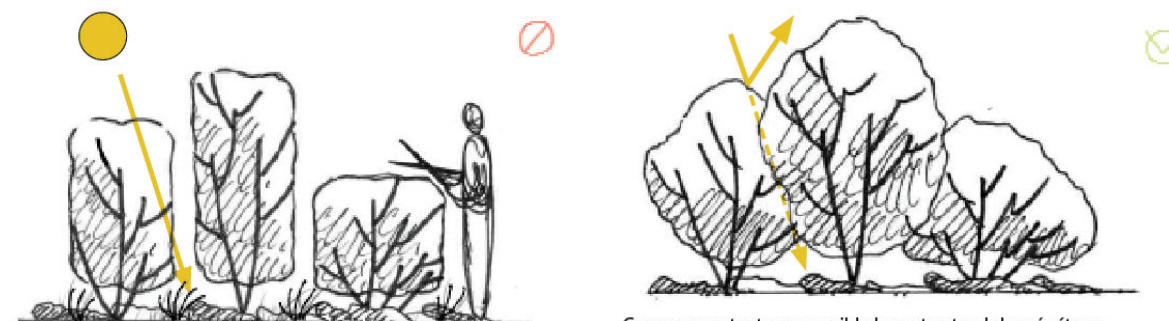
Principes écologiques de gestion des espaces plantés :

➤ **Opter pour une gestion différenciée des espaces enherbés en fonction de leurs usages**

- Les espaces plus à l'écart des bâtiments - cheminements et lieux de passage et qui ne sont pas directement utilisés comme des zones de jeux - doivent autant que possible être gérés de façon plus extensive, à raison de 2 fauches par an (généralement juillet et novembre). La diminution de la fréquence des interventions permettra une diversification des espèces végétales et d'en faire des zones refuges pour la faune.
- La plantation de bulbes est à favoriser. Ils participent en effet à fleurir et à animer la prairie, et permettent de justifier une réduction du nombre de tonte auprès des résidents
- Pour les espaces qui nécessitent un entretien régulier, limiter les opérations de tonte à 10 passages par an pour les espaces qu'on souhaite les plus entretenus. Éviter de couper trop ras : pas en dessous de 8 cm, ce qui sera moins destructeur pour la faune, et réduira la vitesse de repousse du gazon. Laisser des résidus de tonte sur place, ce qui fertilisera le gazon et limitera son assèchement en été.



Exemple de gestion différenciée des espaces enherbés avec tonte uniquement de cheminements piétons, ou d'espaces de jeux à proximité des accès ou des bâtiments



Proscrire les tailles « en sucettes » et les tailles de réduction en hauteur, qui favorisent le développement des adventives, en augmentant l'apport solaire au pied du massif

Conserver autant que possible le port naturel des végétaux

Limiter la taille des massifs arbustifs et favoriser le port naturel des végétaux

Principes écologiques de gestion des espaces plantés :

➤ **Des pratiques de taille raisonnée des arbustes**

- On limitera les opérations de taille de arbres et des arbustes au strict nécessaire (branches potentiellement dangereuses). On évitera notamment d'individualiser les arbustes avec des tailles « en sucette », inesthétiques, traumatisantes pour la plante, et favorisant le développement des mauvaises herbes en pied.
- A contrario des tailles architecturées, favoriser le port naturel des végétaux, plus intéressant pour la biodiversité (accueil de la petite faune) mais aussi d'un point de vue paysager.

➤ **Concevoir des aménagements peu consommateurs en arrosage grâce aux principes suivants :**

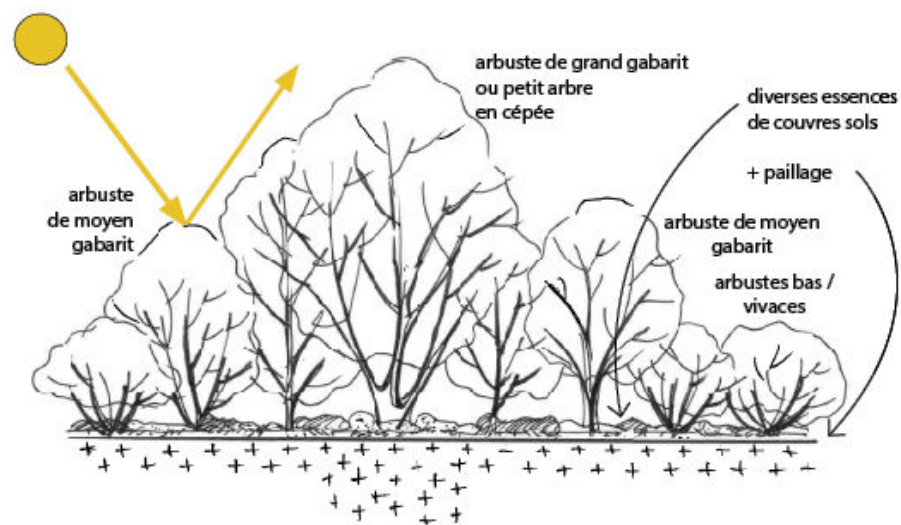
- Planter des espèces végétales adaptées au climat, qui demandent peu d'arrosage en été
- Améliorer les propriétés de rétention en eau des sols grâce à l'apport de matière organique (compost, broyat frais de déchets verts)
- Utiliser des plantes couvre sols et des mulchs afin de limiter l'évapotranspiration des sols
- Pour les haies et massifs d'arbustes et couvre sols préférer un arrosage goutte à goutte (à l'aspersion). A minima prévoir son fonctionnement les 3 premières années, pour assurer une bonne reprise des végétaux.
- Ne pas arroser les zones enherbées et accepter qu'elles jaunissent en été
- Récupérer les eaux de toiture pour l'arrosage au lieu de consommer, grâce à la mise en place de cuves de récupération connectées aux descentes d'eau pluviale.

4. PRESCRIPTIONS PAYSAGERES & ENVIRONNEMENTALES DE L'ÎLOT

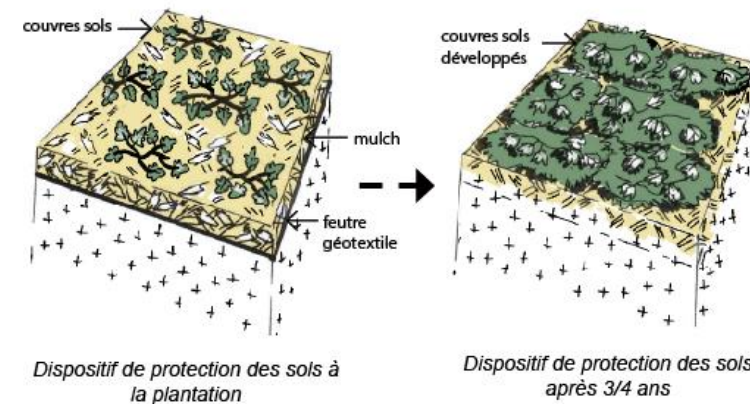
4.6. Principes de gestion écologique des espaces végétalisés

➤ Planter des massifs denses et pluri-stratifiés demandant peu d'entretien :

- Favoriser des massifs arbustifs ou haies denses associant différentes strates de végétation - arborée, arbustive, couvre sols - est aussi un moyen efficace de limiter la germination des adventices et donc le désherbage nécessaire.
- L'association de différents types de couvre sols favorisera les chances de reprise du couvert végétal: si une essence n'est pas adaptée à la situation, une autre prendra le relais.
- Afin de limiter le développement des adventices (ou mauvaises herbes) on favorisera également la mise en place de paillages de copeaux de bois ou si possible broyats de déchets de taille issus du site, sur 5 à 10 cm (pouvant être doublé d'un feutre géotextile type PLA).



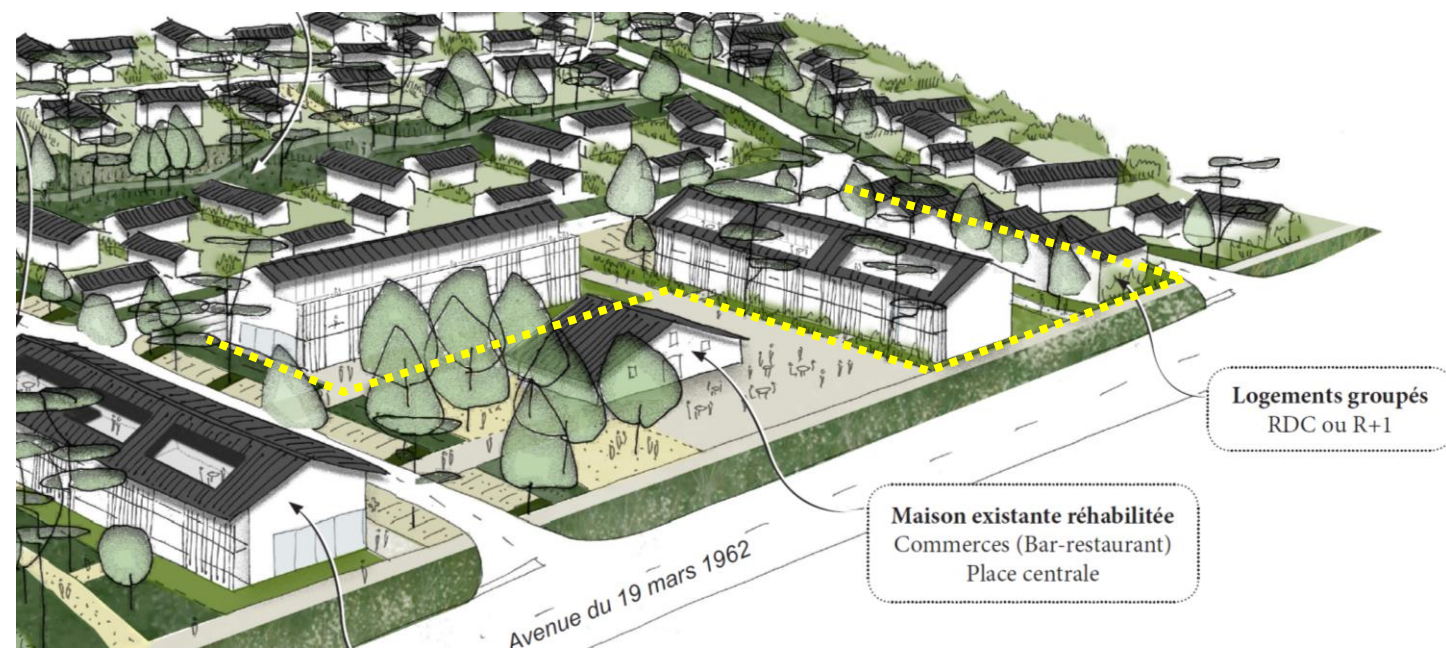
Massif dense associant les différentes strates de végétations, favorables à la biodiversité : petits arbres, arbustes de différentes tailles, vivaces, couvre sols.



➤ Développer un entretien zéro déchets à l'échelle de l'îlot :

- Installer des composteurs pour inciter les résidents à composter leurs déchets alimentaires, ce qui nécessitera dans un premier temps un accompagnement pédagogique par une structure dédiée
- Prévoir recyclage in situ des déchets de taille, par broyage pour la production : de mulch et/ou de déchets bruns pour alimenter le compostage alimentaire.
- Une zone dédiée est à prévoir, sous forme de composteurs bois de stockage, soit sous forme d'une zone de ouverte, ceinturée bordures ou traverses bois et intégrée à l'aménagement paysager de l'îlot (au pied d'un arbre par exemple).





5. PRESCRIPTIONS PLUVIALES

Etant donné l'aptitude du sol à l'infiltration et l'absence de remontée de nappe, les modalités de collecte et de transit des eaux pluviales devront prioriser l'infiltration au droit de chaque ouvrage constitutif du réseau (regards sans fond, noues d'infiltration, drains en lieu et place de canalisations classiques).