

A . 0 0 . 0 1
L E S E S P A C E S
P R I V A T I F S -
N O T E E X P L I C A T I V E

SOMMAIRE

A. L'ÎLOT- LE CONCEPT	3
1. LES SOCLES.....	3
2. LES CIRCULATIONS.....	3
3. LA TRAME BLEUE	4
4. LA TRAME VERTE	4
B. LES AMENAGEMENTS.....	6
1. Accessibilité	6
1.1. Accessibilité au Service Incendie et de Secours.....	6
1.2. Accessibilité aux PMR	6
1.3. Accessibilité aux vélos	6
1.4. Accessibilité aux jardins privatifs.....	6
1.5. Accessibilité aux déménagements.....	6
2. MOBILIER ET ECLAIRAGE	6
3. PLANTATIONS	7
4. IMPETRANTS.....	7
1.1. Tranchées communes.....	7
1.2. Cabine réseau	7

A. L'ÎLOT- LE CONCEPT

Le site sur lequel s'implantent les deux premiers ensembles se caractérise par un relief en pente relativement douce depuis la N4 vers le futur parc central.

Un des objectifs majeurs est d'inscrire judicieusement les futures constructions dans cette topographie afin de permettre une relation étroite entre elles et les espaces publics ou privés.

Différents éléments sont mis en place pour contribuer à ouvrir l'îlot fermé traditionnel, à le rendre « perméable », à favoriser les échanges sociaux, paysagers, à offrir des profondeurs de vues depuis et vers les espaces publics.

Nous renvoyons le lecteur au « Concept et aménagements en intérieur d'îlot»-JNC02.01 » pour une meilleure compréhension.

1. LES SOCLES

Les constructions s'implantent en terrasses, de manière à ce que le socle génère différentes relations avec le sol qui l'entoure :

- à niveau pour permettre l'accès aux halls des logements ;
- en surplomb pour privatiser les jardins individuels ou pour abriter les accès aux stationnements situés en sous-sol ;
- intégrés pour faire participer tout un chacun aux espaces alentours qu'ils soient privés ou publics.

Pour établir les fondations primaires des constructions et assurer une continuité entre les îlots, le socle architectural sera renforcé par des lignes de forces dans le paysage en intérieur d'îlots qui soulignent et accompagnent la topographie.

En premier lieu, un socle minéral qui suit au plus près les courbes de niveaux du site vient soutenir les plateformes sur lesquelles s'implanteront les constructions.

Afin d'assurer une lente transition avec les espaces publics, le même langage public sera utilisé dans l'espace privé : le muret en béton lisse, de couleur claire. Sa hauteur s'adapte aux différents rez-de-chaussée, créant des hauteurs variables qui de temps en temps servent d'assise.

Le socle minéral est doublé par un socle végétal qui le surplombe et qui donne une troisième dimension dans le paysage. Le choix s'est porté sur une haie de charme qui permet de conserver une couleur et un feuillage en hiver.

Cette haie, d'une hauteur moyenne de 1m 60 marquera la limite en fond des jardins privés.

Les jardins privatifs orientés plein sud surplombent la venelle centrale.

2. LES CIRCULATIONS

En contre-bas du muret, les intérieurs d'îlots sont traversés d'est en ouest par des chemins qui permettent les connexions futures inter-îlots. Ces « venelles » sont accessibles depuis les axes principaux de promenade que sont les voies vertes.

Bien que situées dans les espaces privatifs, elles sont accessibles- sans contrôle d'entrée- par le public. Afin de matérialiser le passage du public au privé le matériau de sol diffère du pavé utilisé sur les chemins de l'espace public.

Le cheminement, en béton brossé a une largeur de 1 m 80.

Elles suivent les socles paysagers mis en place, offrant un cadre agréable à la promenade, bordée par les noues plantées.

Les jardins privatifs orientés sud, laissent la place au nord aux fonctions de circulations :

- accès aux halls des différents noyaux de logements ;
- entrée aux stationnements situés en sous-sol (ensemble 1) ;
- accès aux locaux vélos situés en rez-de-chaussée.

3. LA TRAME BLEUE

La gestion des eaux se fait à la parcelle. Les eaux de toiture et des abords sont stockées dans l'emprise privée avant rejet vers l'espace public.

Tout comme pour les espaces publics, la gestion des eaux pluviales est rendue visible. Les eaux sont renvoyées vers des noues paysagères en 'V' qui bordent et agrémentent la promenade.

Côté sud, les noues mettent à l'écart le promeneur des jardins privatifs, créant une zone tampon paysagère bordée de saules têtards.

Côté nord, les noues agrémentent les entrées aux halls des logements.

Nous renvoyons le lecteur vers la « Note de dimensionnement de l'égouttage »-0.00.04 pour une description plus complète et détaillée.

4. LA TRAME VERTE

Les paysages en intérieurs d'îlots s'inscrivent au maximum dans le prolongement des paysages accompagnant l'espace public, renforçant la transition des espaces traversés et multipliant les séquences paysagères.

La trame verte se compose de plusieurs types de paysage :

- les jardins privés ;
- les espaces collectifs composés eux-mêmes de différents paysages :
 - les noues ;
 - les prairies ;
 - les potagers.

4.1. Plantation

4.1.1. Plantations dans les Jardins privés

Les jardins privés sont composés d'une terrasse et d'un espace engazonné. Entre chaque jardin et en limite de jardins privés sont implantés des haies de charme. La haie qui marque la limite en fond des jardins est implantée parallèlement aux bâtiments et permet une mise à distance des passants par rapport aux jardins privés.

Une partie des jardins et des abords des bâtiments sont aménagés sur la dalle du sous-sol. En générale, une épaisseur d'environ 60 cm de terre arable est prévue, avec localement 80 à 100 cm pour permettre la croissance de petits arbres fruitiers adaptés aux conditions de culture.

4.1.2. Plantations des noues

Pour renforcer l'aspect naturel des noues, une prairie fleurie pour milieux humides est à semer comme couverture de base.

Cette strate herbacée est complétée par des de graminées, de vivaces et de fougères indigènes propices aux insectes pollinisateurs disséminés dans la noue et ses berges.

Ponctuellement et de manière aléatoire, une strate arbustive en mélange est prévu (Euonymus slatus, Cornus mas, Cornus sanguinea).

18 saules têtard complètent le massif arbustif.

Pour plus de détails se référer au plan de plantation qui se trouve dans le carnet : A.02.01 « Concept et aménagement en intérieur d'îlot ».

4.1.3. Semis de prairies

Comme dans les abords publics, les espaces verts seront semés d'une prairie fleurie pour milieux secs.

Afin de permettre le passage des véhicules d'urgence et de démantèlement, il est prévu de renforcer le fond de coffre du chemin piéton avec une fondation adaptée aux charges lourdes occasionnelles, sur une largeur de 4 m. Un mélange terre-pierres avec du semis de prairie fleurie est mis en place des deux côtés du chemin afin d'atteindre la largeur requise.

Pour plus de détails se référer au point 3.5 de la note explicative des espaces publics – 0.00.02.

4.1.4. Les potagers

Une zone de potager à l'usage de la copropriété de l'ensemble 2 (immeuble 2) est prévue.

Cette zone se trouve en pleine terre et exposée au sud-est.

L'installation de certains bacs surélevés ainsi que des cheminements d'une largeur de 1,2 m rendent la zone aussi accessible aux personnes à mobilité réduite.

Dans un souci de durabilité des aménagements, une citerne permettra la réutilisation de l'eau de pluie directement sur place. Un box de jardin pour le stockage de certains outils et un raccordement à l'électricité (monophasé) sont prévus.

Une étude du bureau GREEN SURF a été réalisée, suite à la demande du promoteur de développer une vision pour l'agriculture urbaine au sein du projet. Le rapport d'étude est annexé à la présente demande de permis.

B. LES AMENAGEMENTS

1. ACCESSIBILITE

4.2. Accessibilité au Service Incendie et de Secours

Le cheminement des venelles est bordé de part et d'autre d'une bande en gazon renforcé permettant l'accès aux véhicules de secours.

Les accès sont gérés par des potelets amovibles à clé.

4.3. Accessibilité aux PMR

L'accessibilité pour les modes doux et les PMR est assurée sur les venelles qui présentent des pentes inférieures ou égales à 4 %.

4.4. Accessibilité aux vélos

Outre les locaux vélos accessibles de plain-pied depuis la promenade, des emplacements sont prévus à proximité de ceux-ci et des halls d'entrée : 6 emplacements pour l'ensemble 1 (immeuble 1), située sur la placette donnant accès aux halls A et B et 2 x 6 emplacements sont implantés à proximité des halls d'entrée A et B de l'ensemble 2 (immeuble 2).

4.5. Accessibilité aux jardins privés

Depuis les venelles, des petits passages sont créés entre les noues pour permettre de rejoindre son jardin. Ces passages en pas japonais pourront être utilisés pour l'entretien de ceux-ci ou en cas de déménagement. Certains sont à niveau du chemin principal, d'autres accessibles via 2 ou 3 marches.

4.6. Accessibilité aux déménagements

Pour permettre l'accès aux camions de déménagement pour les appartements non traversants orientés sud, la venelle leur est accessible jusqu'à l'aménagement d'une aire de stationnement en gazon renforcé située à proximité du local vélos de l'ensemble 2.

Au-delà de l'aire de stationnement, des potelets interdisent l'accès, réservé uniquement aux services de secours.

Un renforcement du gazon est également prévu pour les déménagements, de part et d'autre de la promenade qui traverse la voie verte V04 dans son aménagement définitif.

2. MOBILIER ET ECLAIRAGE

Nous renvoyons le lecteur au « Concept et aménagements en intérieur d'îlot »-A.02.01 » pour une description de ceux-ci ainsi qu'aux différents schémas illustrant les différentes implantations proposées.

De manière générale, le mobilier (bancs, murets, poubelles, ...) et l'éclairage sont de même type et de même modèle et couleur que ceux choisis dans les espaces publics, afin de souligner la continuité entre espaces publics et privés.

Clôtures

JNC International sa

Pour assurer une perméabilité visuelle, le site n'est clôturé vis-à-vis de l'espace public que le long des jardins privatifs bordant l'espace public par une clôture en châtaigner fendu, d'une hauteur de 1 m 50 maximum.

Les jardins privés sont séparés latéralement par une clôture 3 fils, support des haies. Toutefois, les haies formant le fond des parcelles sont doublées d'une clôture à mailles de type 'Ursus' de 1 m 50 de haut maximum, permettant de mieux sécuriser la zone des jardins. Les portillons d'accès sont en bois.

Des clôtures plus rigides, de type 'Beckaert', de 1 m 50 de haut maximum délimitent et empêchent l'accès autour des ventilations du sous-sol de l'ensemble 2.

3. IMPETRANTS

4.1. Tranchées communes

Les futures constructions se raccordent directement aux réseaux et conduites situés dans l'espace public. En intérieurs d'îlots, une tranchée commune située le long de la venelle dans l'espace engazonné permet le raccordement de certains impétrants.

Le réseau d'éclairage profitera de cette tranchée commune ou sera en tranchée séparée selon les zones à desservir.

4.2. Cabine réseau

La construction des 2 premiers ensembles nécessite l'implantation d'une cabine réseau en partie privative.

Cette cabine, de type « Gémini » est reprise en implantation sur les plans des abords des constructions. Un habillage avec des briques de parement est prévu.