

ANNEXE 5e : NOTICE PAYSAGERE

côté logements

LE PLAN MASSE



Les ambitions du projet paysager

les services écosystémiques rendus

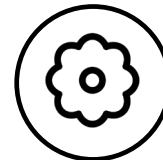
POUR LA BIODIVERSITÉ



NOURRISAGE



REFUGE ET NIDIFICATION



ESSENCES MELLIFERES



CREATION DE NOUVEAUX MILIEUX

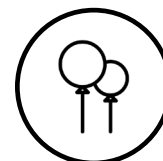
POUR L'USAGER



APPRENTISSAGE ET DÉAMBULATION



LUTTE CONTRE L'ÉROSION ET L'APPAUVRISSEMENT
DES SOLS



DÉVELOPPEMENT D'AMÉNITÉS

Zoom sur les trames végétales



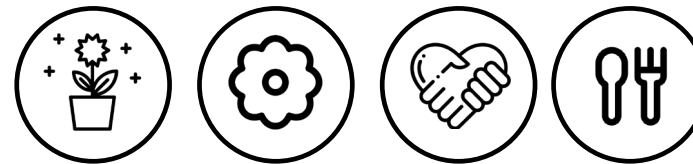
Le principe de plantation est orienté vers la multistratification du site, pour développer un maximum de services écosystémiques.

Ainsi, Une frange arborée et arbustive viendra ceinturer le site, créant un véritable corridor écologique. Il sera ponctué de possibles ouvertures vers l'EHPAD si la demande est faite.

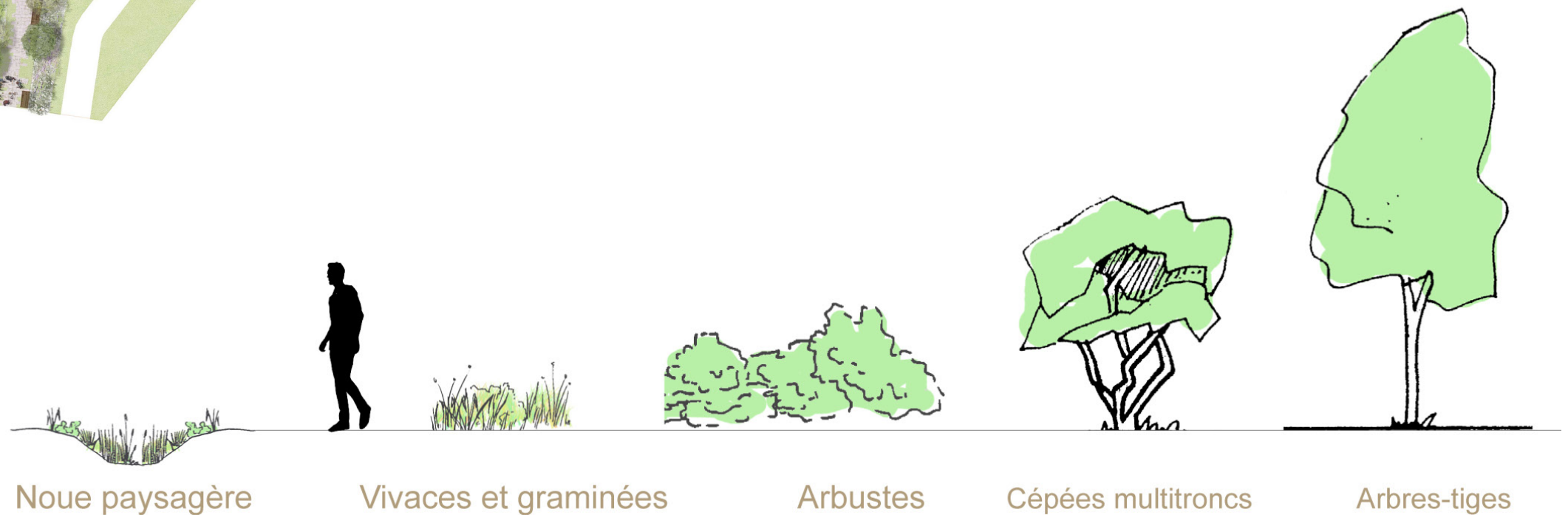
La strate arborée est variée, des cépées adaptées à l'eau dans les noues, des arbres tiges à large canopée pour créer des îlots de fraîcheur, des arbres tiges sur le verger ou l'axe des potagers communautaires, des cépées graphiques sur l'ensemble du site etc... L'objectif étant de créer une trame dense et variée pour varier également les ambiances.

La strate herbacée est composée d'espaces de vivaces et graminées, rythmant la balade, ponctuant les parkings et les façades d'habitation mais également, créant des socles végétaux pour les bâtiments. Ces socles ont une double fonctionnalité : créer un paysage de qualité, fleuri et dynamique pour les habitants et de mettre, le cas échéant, leur terras à distance du promeneur grâce à ce tampon végétal. Les espaces semés le seront grâce à un mélange écologique, permettant de pratiquer la fauche tardive et la gestion différenciée des espaces.

Ambitions/Les services écosystémiques rendus :



La multistratification des espaces : un enjeu écologique complet



Zoom sur le parcours de l'eau

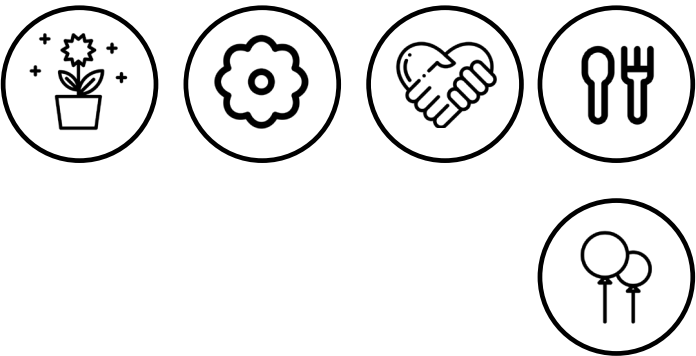


le parcours de l'eau venant du square va sillonner l'ensemble du site. Sous la forme de noue, de bassins ou de jardins de pluie, l'eau se développe sous de nombreuses formes. Elle va parcourir l'ensemble du site et dialoguer avec le parcours piéton.

Les noues seront plantées d'hélophytes variées et travaillées de manière douce et paysagère.



Ambitions/Les services écosystémiques rendus :



La noue : des milieux riches pour la faune

Zone de découverte de la nature et d'apaisement

Zoom sur le parcours piéton



Déambulation et découverte



Matériau perméable

Celui-ci va créer une promenade piétonne sur l'ensemble du site. Ce parcours boucle autour des bâtiments, dans des espaces tantôt ouverts, tantôt fermés, tantôt organisés tantôt plus souples. L'objectif est d'avoir une expérience piétonne variée et enrichissante. Le dialogue entre le parcours de l'eau et celui du piéton est marqué par les passerelles en bois permettant de traverser les noues.



Zoom sur le square d'entrée

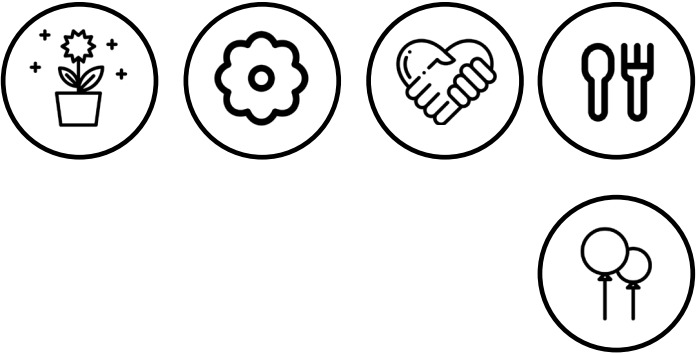


Le square d'entrée permet une transition entre public et privé, entre urbain et nature. Il s'organise de façon stricte, avec un alignement d'arbres rythmé de bancs et un pavage graphique au sol. Il est également traversé d'une noue, début du parcours d'eau. Cette noue s'organise comme un jardin de pluie, en plusieurs palliers pouvant être en eau selon l'évènement climatique en cours. De plus, pour appuyer cette notion de transition, le pavage vient se fondre dans la végétation de la noue.

Cet espace d'entrée comporte également les PAV de la résidence, intégrés dans un massif végétal. La limite entre le parc et le square est marquée par une frange arbustive dense et large, créant un passage visuel, l'entrée dans un autre espace. Cette transition est également marquée sur la voirie par un pavage.



Ambitions/Les services écosystémiques rendus :



La noue et la haie : des milieux riches pour la faune

Zone de détente et de repos

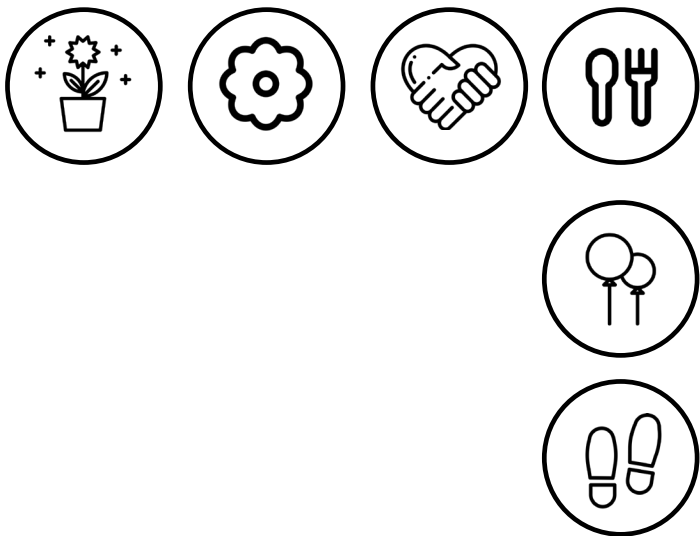
Zoom sur le verger



Le partage est un des piliers de cet aménagement, ainsi un «pôle nourricier» est créer, avec notamment, la mise en place d'un verger. Celui-ci se voudra pédagogique, communiquant sur les essences plantés et le mode de fonctionnement de cet élément paysager particulier. Il sera traversé par le parcours d'eau et ponctué de passerelles bois. Il aura une structure organisée mais sera planté d'une prairie écologique au pied, en gestion différenciée. Celle-ci encouragera également la venue des pollinisateurs et limitera l'entretien, tout en offrant une ambiance champêtre au verger.



Ambitions/Les services écosystémiques rendus :



Le verger : un espace riche et diversifié pour la faune

Zone de détente et d'évasion

Zone de déambulation et d'apprentissage

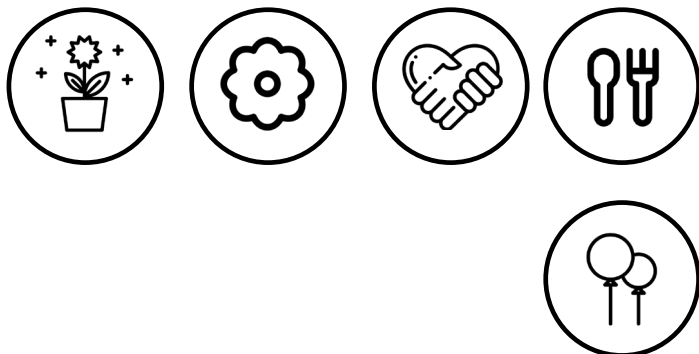
Zoom sur les potagers communautaires



Pour compléter le «pôle nourricier», le verger se prolonge d'une série de jardin communautaire. Ceux-ci sont accompagnés d'un alignement d'arbres fruitiers, permettant de créer une allée piétonne à la perspective intéressante. Ces jardins sont également prolongés d'une zone de convivialité liée, présentant notamment des tables de pique-nique ombragées pour partager autour de la culture et de la nature.



Ambitions/Les services écosystémiques rendus :



Le potager : un milieu favorable pour les pollinisateurs

Zone de travail, de production, d'échanges et de partage

Zoom sur l'espace de convivialité

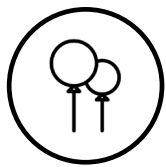


L'espace de convivialité se présente sous la forme d'une plateforme bois, une «terrasse comme à la maison» pour créer un espace chaleureux, intimiste et accueillant. Il présentera un mobilier de détente original, sous la forme de petits salons, de méridiennes ou encore de table damier pour la pratique des dames ou des échecs. L'objectif est de créer un véritable lieu de vie.

Il se développe sur un jardin de pluie à grande échelle, développant des palliers pouvant être en eau selon l'évènement climatique en cours. Ainsi, la plateforme en bois et ses passerelles pourraient être plus ou moins visibles, flirtant avec la surface de l'eau en cas d'évènement exceptionnel.



Ambitions/Les services écosystémiques rendus :



Un lieu de détente, de partage et de vie



Une déambulation au fil de l'eau

Zoom sur l'espace ludique

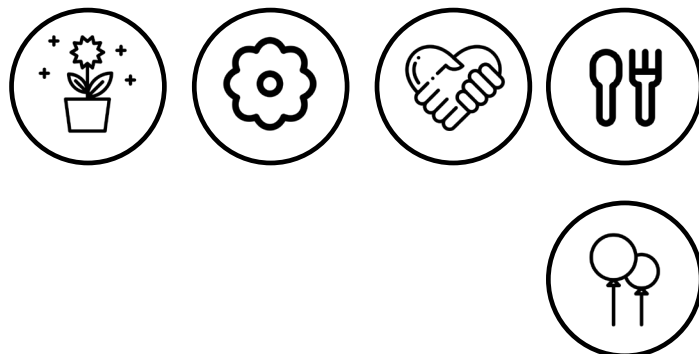


Apporter la notion de « jeu » sans la formuler comme telle, voilà l'objectif de cet espace. Avec la création d'un parcours ludique composé d'éléments simples en bois, le projet invite petits et grands à imaginer un circuit, un parcours du combattant, une traversée héroïque etc... Bref, des éléments conceptuels pour offrir un terrain neutre à l'inventivité et à l'imagination. Potentiellement, ces éléments bois pourraient être issus de la récupération des grumes coupées lors du projet.

De plus, les espaces de prairie écologique en fauche tartinée pourront être sillonnés de chemin de tonte, créant un labyrinthe au coeur de cet espace de nature.



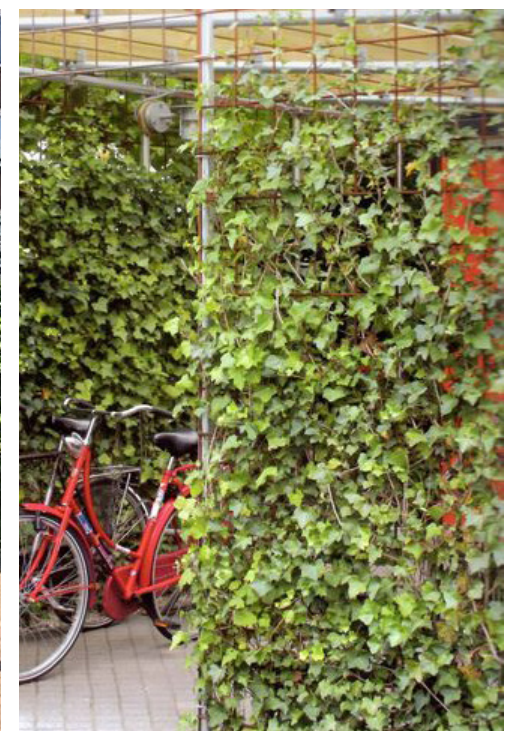
Ambitions/Les services écosystémiques rendus :



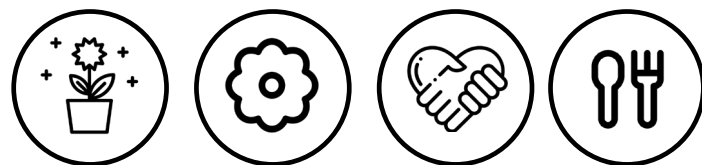
La prairie fleurie : une richesse insoupçonnée

Zone de défoulement, de jeu et d'imaginaire

Zoom sur le pôle mobilité douce

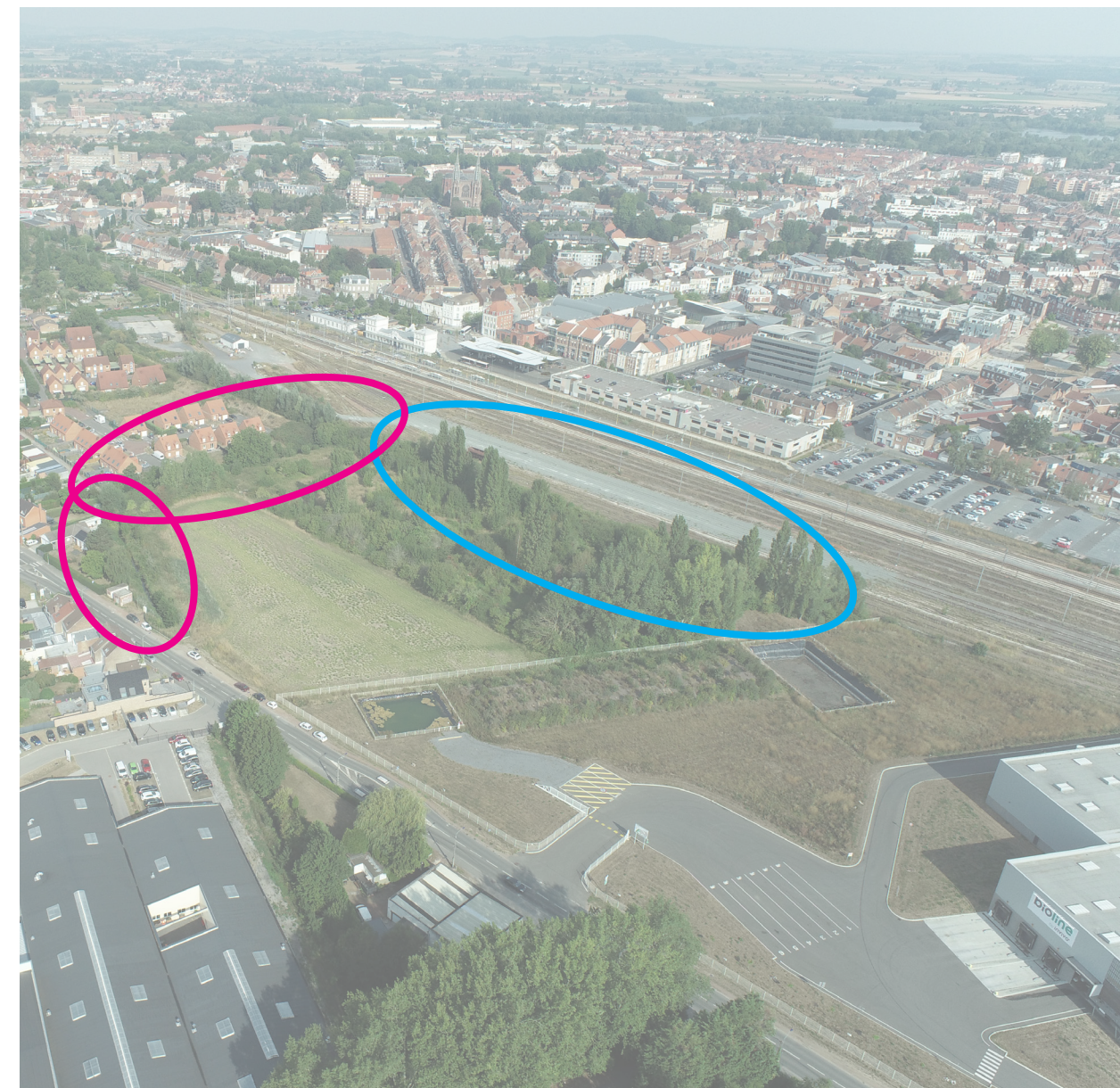


Ambitions/Les services écosystémiques rendus :



La toiture/prairie : une innovation technique pour une biodiversité affirmée

Zones potentielles de conservation des arbres



Sur la **zone de stationnement**, des espaces entre les places sont prévus afin de pouvoir conserver des arbres existants intéressants, tant par leur port, que par leur essence ou leur identité mais aussi leur rôle écologique (site de nidification, arbre à cavité ou présentant du lierre). Ces emplacements sont positionnés aléatoirement durant la présente phase et seront affermis à la suite d'un relevé complémentaire, d'une étude phytosanitaire ainsi que d'une visite sur site après débroussaillage des ronciers.

Sur le reste du projet, notamment sur **les franges périphériques**, selon l'intérêt des sujets présents, les formes et compositions paysagères pourront être ajustées afin d'intégrer les arbres à fort potentiel pouvant être conservés.

Le projet paysager développera une volonté de prendre en compte les enjeux écologiques de la parcelle en réalisant un diagnostic écologique de la zone. De plus, les espaces verts seront pensés afin de favoriser la flore locale en choisissant des essences adaptées au climat et favoriseront le contact avec la nature environnante.

A noter, le projet prévoit :

- la plantation de 113 arbres haute tige et/ou cépées
- la plantation d'un arbre majeur remarquable en entrée de site
- la plantation d'un verger composé de 12 sujets

côté EHPAD

UNE HARMONIE PAYSAGERE A L'ENSEMBLE DU SITE...

L'IMAGE D'ACCUEIL : UNE VOIE DOUCE INSCRITE DANS UNE COULEE VERTE

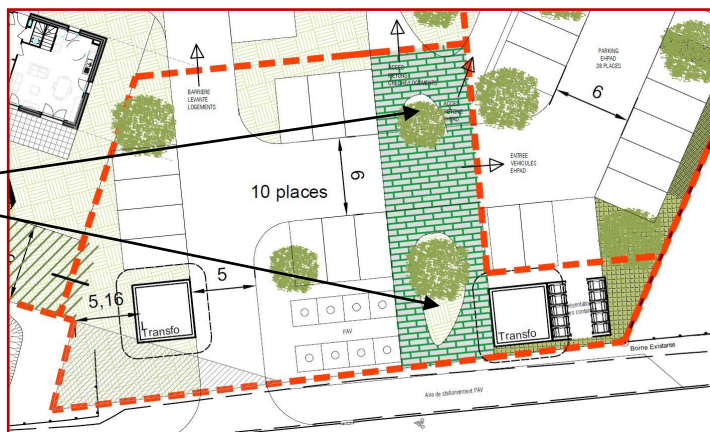
Depuis la rue, l'idée est de mettre en avant la voie douce dédiée aux piétons et cyclistes en la rendant centrale et aussi large que la voie d'accès véhicules du nouveau quartier et de l'EHPAD. L'enjeu est de créer un lieu commun et d'échanges entre les futurs usagers des deux sites.

Sur l'espace commun, dix places de stationnement en revêtement perméable sont créées ; on retrouve également au niveau de l'entrée les aires dédiées au ramassage des ordures ménagères (PAV et zone de présentation des conteneurs) et les deux bâtiments techniques de chacun des projets (transfos). Quant à l'espace piéton qui est connecté à la coulée verte qui s'immisce entre les deux projets, il s'apparente à une place verte s'articulant autour de deux îlots plantés.

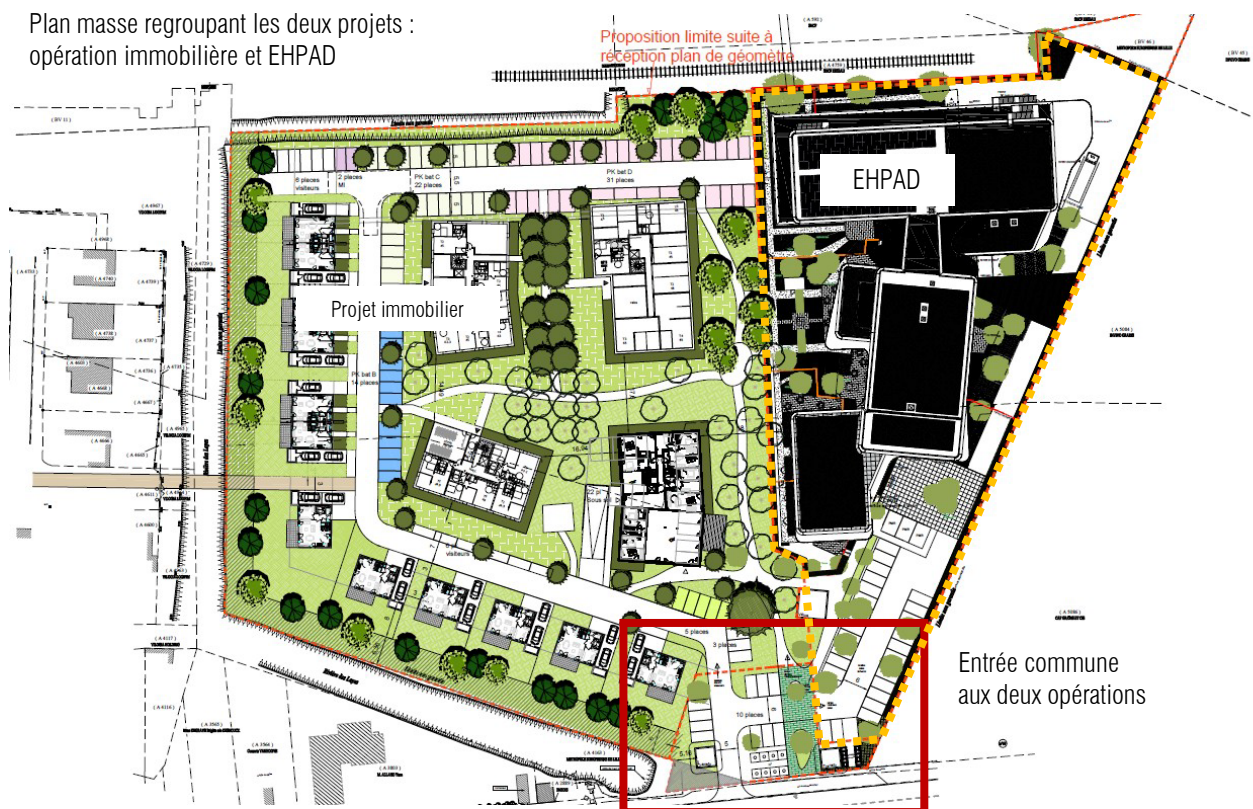
C'est aussi à cet endroit qu'est mise en scène l'eau en lien avec le fossé des Layes qui longe le site limitrophe et qui se diffuse sur les deux opérations par un **maillage de noues et de jardins de pluies successifs**. Dès cette entrée, le végétal est mis en valeur et sert de point d'appel visuel grâce à la **plantation d'arbres emblématiques et d'îlots de cultures de lins**, identité des Flandres. Un peu plus avancée dans le site, cette voie douce large de 3m se divise en trois chemins : à l'Ouest vers le nouveau quartier Tisserin, à l'Est vers l'entrée de l'Unité d'Accueil de Jour et LE parvis de l'EHPAD et au Nord vers la coulée verte et un espace récréatif partagé ; ces cheminements sont revêtus de béton micro désactivé.



Ilot planté de lin



Plan masse regroupant les deux projets :
opération immobilière et EHPAD





Parking perméable



Voie douce en dalles joints gazon

En ce qui concerne l'entrée véhicules de l'EHPAD, elle dessert **une zone de stationnement perméable et paysagée comprenant des arbres de hautes tiges (Acer campestre 'Baronne', Ulmus columnela) intercalés entre les places et des massifs de plantes couvre-sol (Millepertuis).** A l'angle entrant que forme le bâtiment, **un parvis généreux** permet occasionnellement le retournement des véhicules (**autour de cépées de Magnolias**) et l'accueil d'un foodtruck. **Sur le côté Est de l'accès, une haie taillée de charmille**, qui file jusqu'au fond de la parcelle, fait office de filtre entre l'établissement et la zone d'activités contiguë.



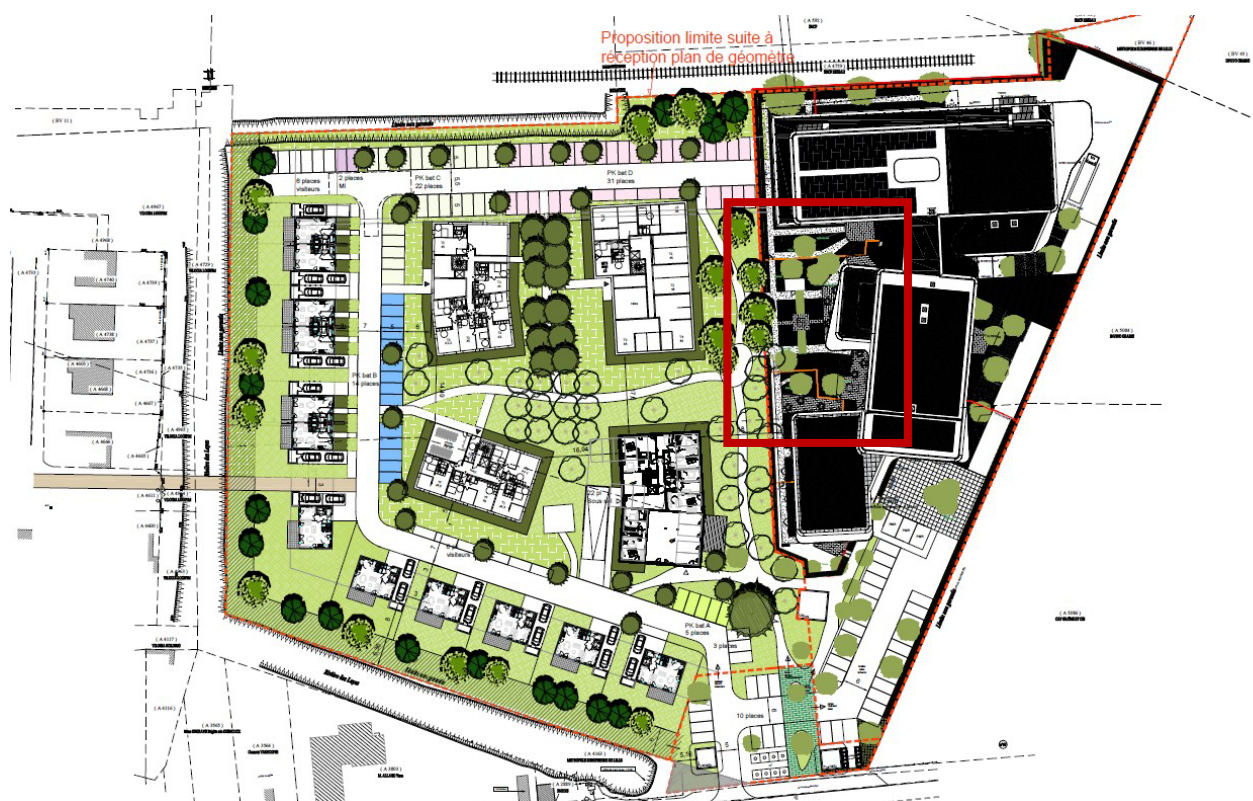
Cépée de Magnolia

Acer campestre 'Baronne'



Revêtement en grandes dalles pour le parvis de l'Ehpad

LE JARDIN DE LA RESIDENCE ET SA DIMENSION DOMESTIQUE



Le jardin de la résidence, située à l'Ouest de l'EHPAD, se compose de deux espaces ; l'un pour le repos et la contemplation devant la salle à manger principale et l'autre pour les activités près de la salle d'animation.

Chacun de ces espaces est pourvu d'une grande terrasse qui prolonge l'espace intérieur. L'enjeu est de ressentir un esprit de chez soi et de créer un support pour le bien être des résidents en favorisant le développement d'activités et de promenade. Quoi de mieux que de profiter d'espaces à taille humaine comme à la maison.... L'idée de conception des espaces extérieurs est de rapprocher les résidents et les familles à une dimension domestique.



Jardin géométrique et ombragé



Clôture graphique

Au droit de la terrasse de la salle à manger, un jardin aux lignes géométriques présente **quatre parterres de vivaces et graminées** (*Pennisetum alopecuroides*, *Gypsophiles*, *Rosiers*, *Allium giganteum*, *Hydrangea strigosa* 'Macrophylla'...) s'articulant autour d'une fontaine à circuit fermé de forme cubique. Les résidents et leurs visiteurs peuvent circuler autour de ces quatre parterres sur des chemins dont deux d'entre eux sont couverts de **pergolas en bois** sur lesquelles s'accrochent **des plantes grimpantes** (*Clématites* et *Chèvrefeuilles*). Au travers de ce jardin, le regard est happé par l'espace partagé, commun aux deux opérations, à travers **une clôture métallique légère** se confondant avec la végétation de la zone humide de la coulée verte.



Côté salle d'animation, le jardin est plus intimiste sans pour autant être isolé puisqu'il est visible depuis le hall d'entrée. On retrouve dans cet espace une terrasse généreuse avec en périphérie des tables de culture (accessibles aux fauteuils roulants) pour réaliser des travaux de jardinage, une table de ping-pong installée à l'ombre d'un arbre (Pommier) et des parterres de plantes potagères perpétuelles.

Chaque revêtement de sol définit une fonction. Les espaces dédiés au repos comme les terrasses présentent des dalles bétons rappelant le calepinage des carrelages alors que les circulations sont réalisées en béton micro-désactivé, confortable pour les déplacements et avec des joints de dilatation marquant le mouvement et la progression. Chaque espace est présenté avec un mobilier extérieur adapté aux résidents dont certains peuvent être rangés dans l'abri de jardin avec le matériel de jardinage et d'autres équipements de jeux en extérieur.



Tables de cultures



Béton micro désactivé pour les allées piétonnes

Chaque unité de vie possède son propre jardin. Ces espaces de rencontres qualitatifs sont aménagés pour favoriser les échanges entre résidents. Ces lieux sont des aménagements propices à la discussion et au repos ...

Le jardin de l'Unité d'Accueil de Jour est clôturé par un treillis soudé de hauteur 2m dissimulé derrière une haie taillée de charmille. La terrasse, orientée plein Sud et attenante à la salle d'activités, donne à voir sur un jardin naturel agrémenté d'une mare écologique plantée de plantes hélophytes et d'un bel arbre au tronc singulier tel que l'Erable à peau de serpent. Le long de la façade de la salle à manger, un cheminement conduit à un parcours de motricité longeant la façade Ouest ; celui-ci est de largeur 1m50 et est équipé de mains courantes de part et d'autre. Il propose six surfaces aux textures différentes (sable, galets, platelage, gravier, ...). Au pied du bâtiment, des parterres de vivaces et graminées (*Stipa tenuifolia*, *Perovskias*, *Hebe*, *Lupins*, ...) animent et égayent la façade.



Parcours motricité



Erable à peau de serpent

Le jardin du Pôle d'Activités et de Soins Adaptés (PASA) est orienté, comme le jardin de la résidence, sur l'espace de convivialité commun au nouveau quartier ; celui-ci est visible au travers de la clôture discrète en forme de roseaux. Ici aussi, une terrasse généreuse est créée au droit de la salle à manger ; elle offre une vue sur un jardin aux lignes souples. **Devant la terrasse, de petits arbustes (Chèvrefeuille arbustif, Romarin, ...), des vivaces parfumées (Cierges d'argent, Aspérules, ...)** isolent le jardin de celui de la résidence et de l'animation. **En fond de scène** au travers de la clôture en treillis soudé de hauteur 1m50, **un massif composé d'arbustes (Saulle romarin), vivaces (Iris) et graminées (Mulhenbergia) accompagnent une noue** connectée à la zone humide de la coulée verte du nouveau quartier. Enfin, **deux arbres** de part et d'autre de la clôture (**Albizia et Arbre de Judée**), apportent du volume à l'espace et de l'ombre qui invite au repos sur un banc.

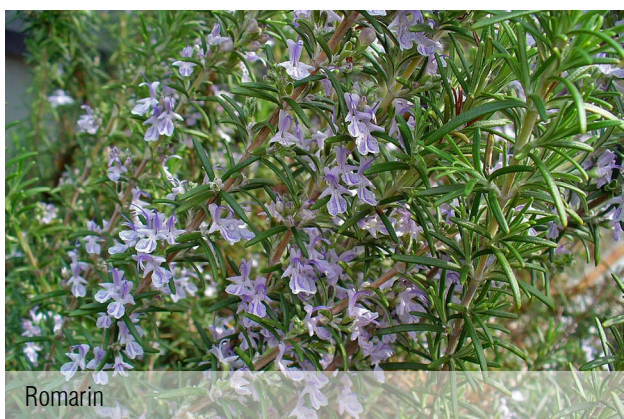
Le jardin de l'Unité de Vie Alzheimer, également clôturé, est lové dans le U que forme le bâtiment ; en ce qui concerne la partie végétale, elle rayonne à partir de la terrasse du séjour. Un cheminement permet de faire le tour des **parterres plantés surélevés composés de plantes éveillant les cinq sens** telles que **la plante au goût d'huître (Mertensia maritima)**, les **Capucines** et le **Figuier** pour le goût, la **Menthe** et la **Lavande** pour l'odorat, les **Oreilles d'ours (Stachys lanata)** et le **trèfle pourpre (Oxalis triangularis)** pour le toucher et les **plantes à floraisons colorées (Sauges et Rudbeckias)** pour la vue. Enfin pour éveiller l'ouïe, des carillons sont installés ci et là et notamment dans la **cépée de Lilas**. A l'Ouest de l'Unité de Vie, un cheminement, bordé d'un côté d'une haie de charmille et de l'autre par des plantations de vivaces en pieds de façade, relie les différents accès au bâtiment. **Au Nord**, la haie de charmille est remplacée par une **haie champêtre d'essences locales (Viornes lantanes et mantiennes, Cornouillers, Bourdaines, Houx, Troënes, ...)** ponctuée d'arbres tiges (**Aulnes glutineux**) faisant écran à la voie ferrée.



Capucines



Aspérule odorante



Romarin



Oreilles d'ours

La terrasse du personnel est localisée sur la façade Est du bâtiment à hauteur de la cour d'accès des ambulances. Le cheminement d'accès du personnel est bordé d'une haie taillée ; celui-ci conduit soit à l'intérieur du bâtiment soit à une terrasse isolée des parkings par une haie et ombragée par une **cépée d'Amélanchier**.

Les espaces ne doivent pas constituer de sources d'insécurité, en ce sens, les espaces verts sont conçus de manière à permettre une large visibilité et certains comme ceux de l'UAJ et l'UVA sont clos sans point de vue extérieur pour protéger les résidents. L'ensemble des jardins sont reliés par un cheminement qui facilite l'accès au personnel d'entretien.

LE VEGETAL COMME FACTEUR DE BIODIVERSITE ...

Pour l'ensemble des jardins, l'aménagement végétal doit, par le choix de la palette végétale, évoluer au fil des saisons et proposer des ambiances végétales remarquables de par la floraison printanière, les senteurs estivales, la couleur des feuillages en automne et la couleur des bois en hiver. Les différentes strates végétales sont également représentées : arborée, arbustive et herbacée. Les plantations d'arbres et leurs implantations permettent de marquer les perspectives de l'aménagement ainsi que les points d'intérêts du site pour les usagers.

Ces espaces jardinés, en perspective depuis l'intérieur vers l'extérieur de l'îlot, apportent de la nature dans les unités de vie et créent de véritables îlots de fraîcheur.

En complément de leur aspect fonctionnel, ces différents jardins doivent être propices à la biodiversité. L'ensemble des plantations rentre dans une réflexion sur l'incidence de la végétation sur les effets microclimatiques. L'ombrage, créé sur les cheminements et les espaces de détente, permet de diminuer ou de réguler la température tout en participant à la création du corridor écologique et d'une disponibilité alimentaire pour la faune.

Le choix des essences végétales est horticole aux abords du bâtiment et des cheminements alors qu'en s'éloignant à l'Ouest et au Nord du site, le choix se porte sur des essences locales adaptées au sol, aux conditions climatiques et environnementales qui constituent des refuges pour la biodiversité.



LA GESTION DIFFERENCIEE DES ESPACES

Les objectifs de la gestion des espaces verts qui sera mise en place sont multiples :

- Garantir une **harmonie paysagère** entre espaces publics et thérapeutiques.
- Adapter l'entretien en fonction des **usages (convivialité, repos, thérapie, pédagogie)**.
- Favoriser la **biodiversité** (strates variées, essences locales, refuges faune/flore).
- Confort climatique : création d'**îlots de fraîcheur** et gestion des eaux pluviales (noues, jardins de pluie, mare).
- Réduction de l'empreinte écologique de l'entretien (zéro phyto, paillage, arrosage raisonné).

Pour mettre en place ce type d'entretien, le site sera découpé en zones définies en fonction du rôle qu'elles jouent ; nous pourrions par exemple avoir le découpage suivant : 1. Voie verte et parvis, 2. Jardin de la résidence, 3. Jardins d'unités de vie et les espaces du personnel, 4. Les parkings et la zone technique et 5. La lisière Nord-Est.

Les principes transversaux de la gestion écologique reposeront sur les items suivants :

- Arrosage : limité aux jeunes plantations, paillage généralisé.
- Fertilisation : uniquement amendements organiques.
- Produits phytosanitaires : interdits.
- Déchets verts : broyage, compostage, valorisation en paillage.
- Tonte/fauche : différenciée selon zones (intensive aux abords, extensive sur lisières/noues).
- Biodiversité : installation de nichoirs, hôtels à insectes, gîtes à hérissons, gestion raisonnée de l'éclairage nocturne.

Le calendrier annuel d'entretien pourra regrouper les tâches suivantes en fonction des saisons :

- Printemps : taille douce, plantations complémentaires, contrôle mare/noues.
- Été : arrosages ciblés, entretien potager, tonte réduite (laisser zones refuges).
- Automne : ramassage sélectif des feuilles (laisser en lisière), taille douce.
- Hiver : entretien des structures (pergolas, mobilier, clôtures), valorisation bois mort.

Enfin, un suivi et une évaluation de la gestion pourront être instaurés au moyen d'un carnet de gestion, d'analyse d'indicateurs (observations) et selon les retours, un ajustement du plan sera réalisé au bout de trois ans.