

## PRESCRIPTIONS PAYSAGE- ESPACES VERTS

Préambule : L'organisation des espaces verts dans le plan masse, le choix des végétaux, la qualité de la terre, des plants et matériaux, la bonne exécution des travaux paysagers sont autant de facteurs de réussite du projet d'espaces verts. Ils conditionnent également le coût de leur entretien qui est une charge récupérable auprès des résidents et doit être maîtrisée. Les maîtres d'œuvre devront donc veiller à respecter l'ensemble des prescriptions énoncées ci-après.

### 1 Situations à proscrire/à éviter

- **A proscrire : accès aux espaces verts et toitures végétalisées uniquement par des logements**
- **A proscrire : plantations d'arbres ou arbustes en toitures.** Si imposé par le PLU : accès aux toitures par un escalier maçonné.
- **A éviter : accès aux espaces verts par des parties communes du bâti.** Si cela ne peut être évité : pas de gazon (12 à 15 passages annuels), plantation d'arbustes, plantes couvre-sols.
- **A éviter : petit portillon d'accès depuis la rue** – les accès doivent faire 1.40m de large pour passer des engins à moteur
- **A éviter : espaces sous couvert bâti**, privés des eaux de pluie. Si cela ne peut être évité : espaces à minéraliser, aucun gazon ni plantation (pas d'arrosage automatique souhaité).

### 2 Arbres existants

- **Préserver les arbres adultes existants, réservoirs de biodiversité :**
  - faire réaliser un diagnostic phytosanitaire sécuritaire pour repérer les sujets en bon état
  - tenir compte du système racinaire des arbres à conserver lors de la conception du projet : pas de fouilles en déblais ou tranchées dans les 1.50m de rayon autour de la périphérie du tronc (réseaux enterrés à bien positionner)
  - protéger le tronc et le périmètre racinaire lors du chantier : pas de compactage du sol par les engins de chantier sur un diamètre à apprécier en fonction de la nature de l'arbre (en général 4 fois la circonférence du tronc à 1m de haut) – si nécessité de passage, prévoir des dalles de répartition de la charge

### 3 Jardins sur dalle

- **Eviter les systèmes d'arrosages automatiques** sujets à dégradations et/ou fuites sur réseau, installer des bouches d'arrosage simples
- **Choisir des végétaux résistants à la sécheresse et une épaisseur de terre végétale supérieure à la norme DTU 43.1** : 0.30m pour prairies sèches/0.50m pour gazon et vivaces, potagers / 0.80m pour arbustes et plantes grimpantes /1m pour petits arbres sur dalle
- **Si jardinières surélevées** : pas de gazon (accès difficile pour les tondeuses), uniquement petits arbustes, plantes couvre-sols

### 4 Voirie et stationnements extérieurs

- **En fond des places de stationnement et en latéral, une bande minéralisée sur 0.50m de large** (dalles ou pavés ou béton désactivé) pour éviter l'écrasement des végétaux en sortie de véhicule
- **Pas de bandes plantées inférieures à 2 m de large entre allée et stationnement**, ou entre 2 places de stationnement – idem pour éviter le piétinement des végétaux par traversée piétonne
- Dans les cas de raccourcis prévisibles à travers les plantations (près des halls), **protéger les haies et massifs par des ganivelles bois** avec poteaux tous les mètres

- **Plantations arbres sur parking** : au minimum fosse de plantation 2m x 2m x 1m de profondeur - distance minimum du tronc à la voirie = 1.10 m + 4 tuteurs de protection + chasse-roues tout autour de la bande plantée (bordure haute, lisse basse,...)
- éviter près des voiries les arbres tiges greffés en tête (hauteur trop basse des premières branches gênant le passage des camions)
- grilles amovibles métalliques pour plantation arbres sur trottoir, place

## 5 Pieds d'immeubles

- **en périmètre des bâtiments, une bande minérale** sur 0.50m de large (graviers, galets, dalles,...) contre les rejaillissements de terre sur le soubassement
- **faciliter le nettoyage des déchets par le gardien**: éviter les massifs arbustifs de largeur supérieure à 2m, ou créer des sentes intérieures (pas japonais) pour pouvoir accéder au cœur du massif
- **jardins locatifs et terrasses : pour éviter les brise-vues inesthétiques posés par les locataires, installer une clôture opaque hauteur 1.70m minimum**, ou éventuellement une clôture treillis soudé doublée d'une haie d'arbustes persistants force 80/100 disposés côté parties communes
- **jardins locatifs**: éviter les petites surfaces en gazon, les locataires n'ayant pas de tondeuses - à remplacer par des surfaces minérales (terrasses).
- prévoir une majorité de végétaux à feuillage persistant
- éviter les grands arbustes en pied d'immeuble qui gênent la luminosité des logements
- paillage des plantations : en matière minérale (pas de bois broyé, pailles, etc..) pour prévenir tout risque d'incendie avec les mégots
- implanter les arbres à distance du bâti :
  - arbre à grand développement ( h=15m et plus): minimum 10m
  - arbre à moyen développement ( h= 8 à 12m): minimum 7m
  - arbre à petit développement ( h= 6 à 8m) ou à port fastigié: minimum 3-4m

## 6 Jardins partagés, potagers

- au préalable (selon type de projet), s'assurer de l'adhésion des habitants via une réunion publique ou une enquête – gestion des jardins soit par une association de locataires à créer, soit par une association existante à vocation de jardinage
- exposition au soleil nécessaire pour les cultures
- clôture en périphérie hauteur 1.20m, allées de desserte
- présence de points d'eau sécurisés – compteur d'eau séparé
- créer un espace commun avec abri de jardin en bois durable 4m2 minimum et réserve d'eau de pluie 1000 litres minimum (selon nombre de parcelles) + 3 bacs à compost situés à l'ombre

## 7 Murs végétalisés

- Pas de systèmes de modules préfabriqués, coûteux en maintenance (arrosage automatique, nacelle pour les tailles, remplacement des végétaux,...)
- Préférer une végétalisation par des plantes grimpantes à condition que :
  - les végétaux soient installés en pleine terre, pas en bacs
  - les plantes ou les systèmes de support ne causent pas de dégradation du revêtement de façade
  - un accès soit possible pour l'entretien: chemin de roulement pour nacelle (taille en hauteur)

## 8 Qualité Terre et plantations

- **Terre végétale suffisamment perméable** (analyse de sol physico-chimique à demander au fournisseur de terre) et non polluée en cas de plantation de fruitiers/jardins potagers en pleine terre (analyse des Eléments Traces Métalliques à demander)
- **Végétaux adaptés à des sols de pH très basique** (cas général des sols en Ile de France)
- **Limitier les plantes vivaces herbacées, peu durables (25% disparaissent dans les 2 ans suivant la plantation). Privilégier les arbustes couvre-sols.**

- Force des arbres :
  - arbres-tiges de force 18/20 à 20/25 (circonférence du tronc)
  - arbres en cépées : 250/300 minimum (hauteur)
  - conifères à tronc remonté : 30/35 ou plus, selon croissance des essences
- Diamètre de la motte des arbres au moins égal à 3 fois la circonférence de l'arbre
- Force des arbustes : 60/80 minimum à 80/100, selon sensibilité du lieu au piétinement (augmenter la taille des arbustes dans les lieux sensibles aux traversées sauvages pour bloquer les passages)

Sont proscrits les végétaux suivants :

- les végétaux dangereux pour les usagers :
  - à fortes épines, dans les secteurs accessibles aux enfants et en pied d'immeuble (nettoyage)
  - à fruits ou sève toxique, aux abords des halls et aires de jeux
  - allergisants : Bouleaux, Platanes, par exemple
- sur dalle : les arbres à grand développement, tous bambous et végétaux pouvant endommager les étanchéités – cf. norme DTU 43.1 Aménagement des toitures terrasses jardins
- les bambous traçants sauf isolés dans bacs, cuvelages
- les végétaux de sol frais (exemple : Hydrangea), inadaptés au réchauffement climatique
- les végétaux de sols acides, la plupart des sols de région parisienne étant de pH basique
- les végétaux sensibles à des maladies ou attaques parasitaires chroniques: Marronniers, Frênes, Erables (maladie de la suie), Aubépines (feu bactérien), Buis (pyrale), Pins (chenilles processionnaires), Platanes, etc..
- à proximité des parkings, voiries, allées :
  - les végétaux à enracinement traçant, drageonnant (Peupliers, Ailanthes,..)
  - les arbres sensibles aux pucerons (Tilleuls et Erables sycomores notamment)
  - les arbres à fruits juteux (Pommiers, Pruniers, Cerisiers, Merisiers, Sorbiers, Aubépines,...) ou fruits durs (Noisetiers, Noyers), lesquels seront implantés uniquement sur pelouses
- à proximité des réseaux : les arbres à systèmes racinaires puissants (Chênes, Platanes, Frênes,..)

Favoriser la biodiversité :

- Planter des arbustes indigènes lorsque cela est possible - à distance des immeubles, allées, stationnements pour ceux à grand développement et producteurs de fruits (Viornes, Sureau, Noisetier,...)
- Prairies : uniquement pour des espaces non utilisés par les habitants, éloignés des immeubles, de surfaces assez importantes et accessibles par des engins mécaniques (faucheuses). Pas de mélanges de prairies dites « fleuries » composées de végétaux horticoles sans intérêt pour la faune et qui disparaissent au bout de 2 ans - sélectionner un mélange de plantes vivaces régionales adaptées au pH du sol.
- Toitures végétalisées favorables à la Biodiversité : épaisseur minimum 10cm de substrat (hors couche drainante), mélange végétal de petites vivaces indigènes tolérant la forte sécheresse

## **9 Arrosage, entretien des espaces verts**

- **prévoir systématiquement un paillage des massifs et haies** pour protéger le sol, réduire les arrosages et désherbages : en général bois broyé non résineux 20/40mm (ou nappe de paillage biodégradable sur pente) 8cm d'épaisseur pour les arbustes, 4 cm pour les vivaces, à recharger à la fin de la période de garantie
- **pas d'arrosage automatique** (dégradations et/ou fuites sur réseau), prévoir bouches d'arrosage sécurisées en nombre suffisant
- si entretien 1 an pendant la période de garantie, y inclure : arrosages tous les 15 jours de avril à mi-octobre, tailles, désherbages sans produits chimiques (« zéro phyto »), binages, tontes, ramassage des feuilles mortes

## **10 Aires de jeux et équipements sportifs**

- **Pas d'espaces verts à l'intérieur des aires de jeux** (végétaux écrasés par les enfants)
- Pas de haies à l'extérieur de la clôture des aires de jeux (également piétinées)
- Aires de jeux pour enfants : **panneau d'information obligatoire** (réglementaire) dimension 40x60 – maquette fournie par SEQENS
- Fournir à la réception de l'ouvrage :
  - Le DOE
  - Le PV de réception, et éventuellement de levée des réserves
  - Le dossier de base de l'aire de jeux : certificats de conformité des jeux, attestation de conformité de l'aire de jeux, notices d'emploi, de montage et d'entretien des jeux, rapport de test HIC (amortissement) des sols
  - Pour les terrains de sports : le rapport de test réglementaire des équipements sportifs (essais en charge des buts sportifs)