



Réunion publique – Le Phare

Etat d’avancement du projet Ferro-Lèbres

21 avril 2022



FerroLèbres

TOURNEFEUILLE la nature au cœur

Motion Design



Programme de la réunion

18h30 - Introduction : Dominique FOUCHIER, maire

Présentation du projet :

- Stéphanie GALLOT - SAS Ferro Lèbres, aménageur
- Estelle BARRET – SYOLA Conseil, assistant à maître d'ouvrage
HQE Aménagement
- Erwan MARIN - agence COT, urbaniste et architecte en chef de
la ZAC

Questions/réponses

20h – Mot de conclusion : Dominique FOUCHIER, maire



Dominique Fouchier
Maire de Tournefeuille



Stéphanie Gallot

Groupe des Chalets

Représentant la SAS Ferro-Lèbres, aménageur

Le rôle de l'aménageur

SAS Ferro-Lèbres



Maîtrise publique du projet
assurée par le choix de la
procédure de ZAC

**L'aménageur met en œuvre
le programme fixé par la
commune**

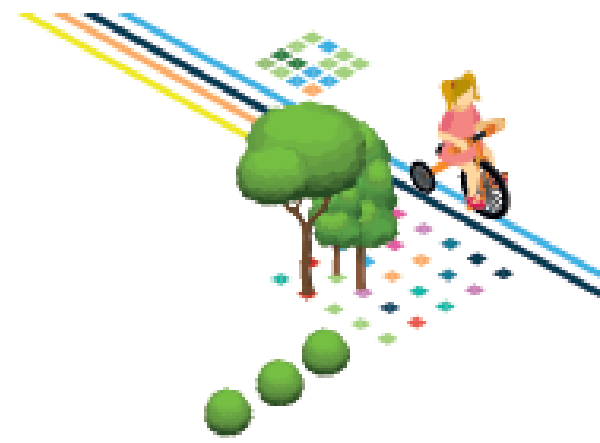
Piloter les études & procédures d'urbanisme

Acquérir le foncier

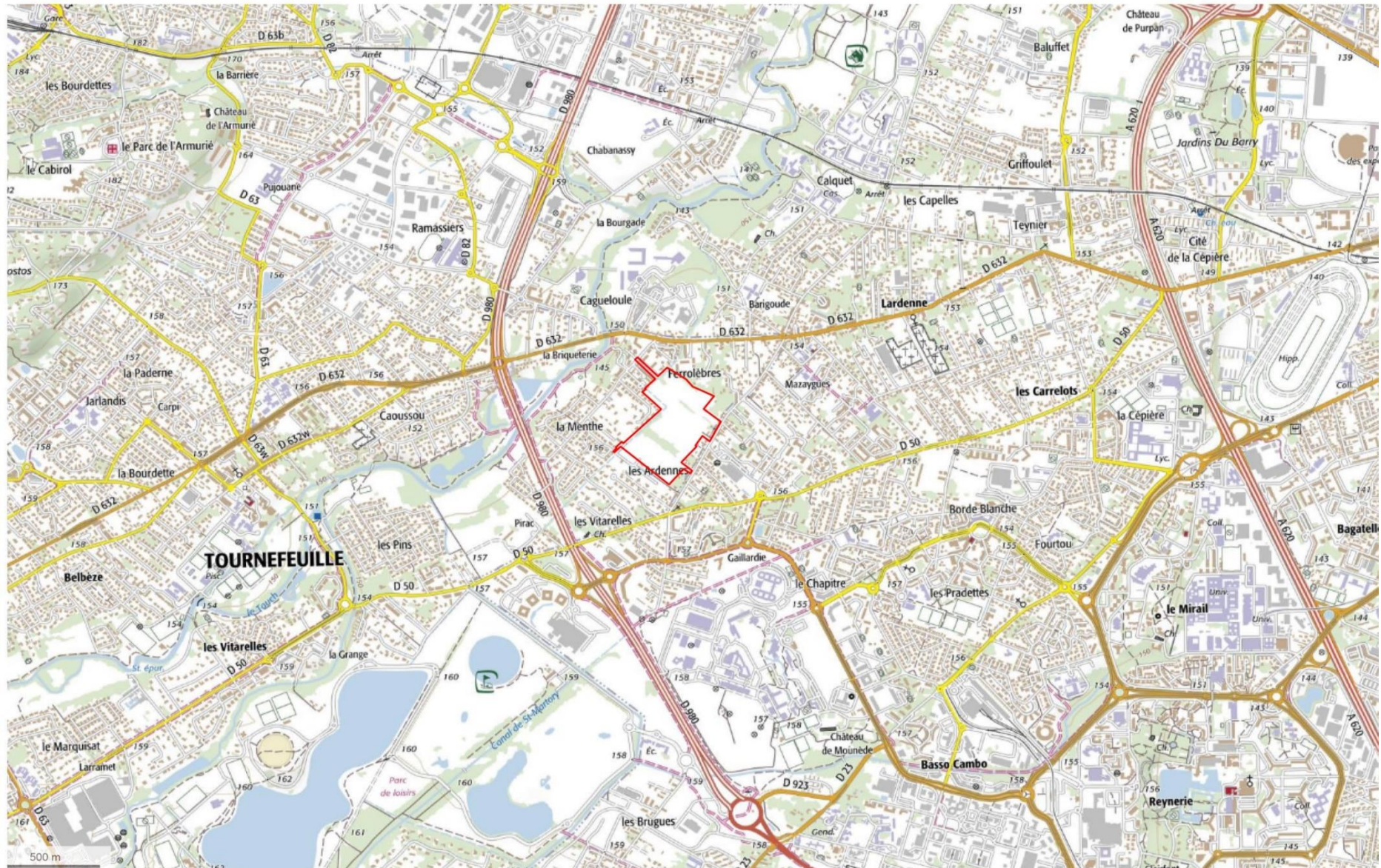
Piloter les travaux des infrastructures publiques (voiries,
réseaux et espaces publics)

Construire jusqu'à 50% du programme d'habitat

Organiser les appels à constructeurs



Un site – un programme



Un site – un programme



Les objectifs de la commune

Création d'un nouveau quartier à vocation principale d'habitat

- Répondre aux **besoins en matière de logements** dans le respect des obligations de la commune (loi SRU, SCOT et pacte métropolitain)
- Y intégrer des **services publics de proximité**

Intégration du quartier dans son environnement existant et accueil des nouveaux habitants

- Réussir le **raccordement du quartier** (dessertes routière et multimodale) et **l'accueil des nouveaux habitants** sur la commune

Concevoir un quartier dans lequel il fait **bon vivre ensemble** et dans lequel la **nature** est très présente

- Favoriser un cadre de vie agréable en mettant la **nature au cœur** de la conception du projet

Superficie d'opération de 13 ha
Foncier propriété de particuliers

Maîtrise publique du projet
assurée par le choix de la
procédure de ZAC

Existant

- environnement urbain, avoisinants constitués de maisons individuelles et de bâtis collectifs
- sur l'emprise, présence d'un canalet, d'éléments végétaux intéressants (notamment vestige d'une jouaille) et d'espèces animales protégées (alytes accoucheurs notamment)

Les orientations d'aménagement proposées

Aménagement général de l'espace



Les orientations d'aménagement proposées

Les infrastructures et espaces publics

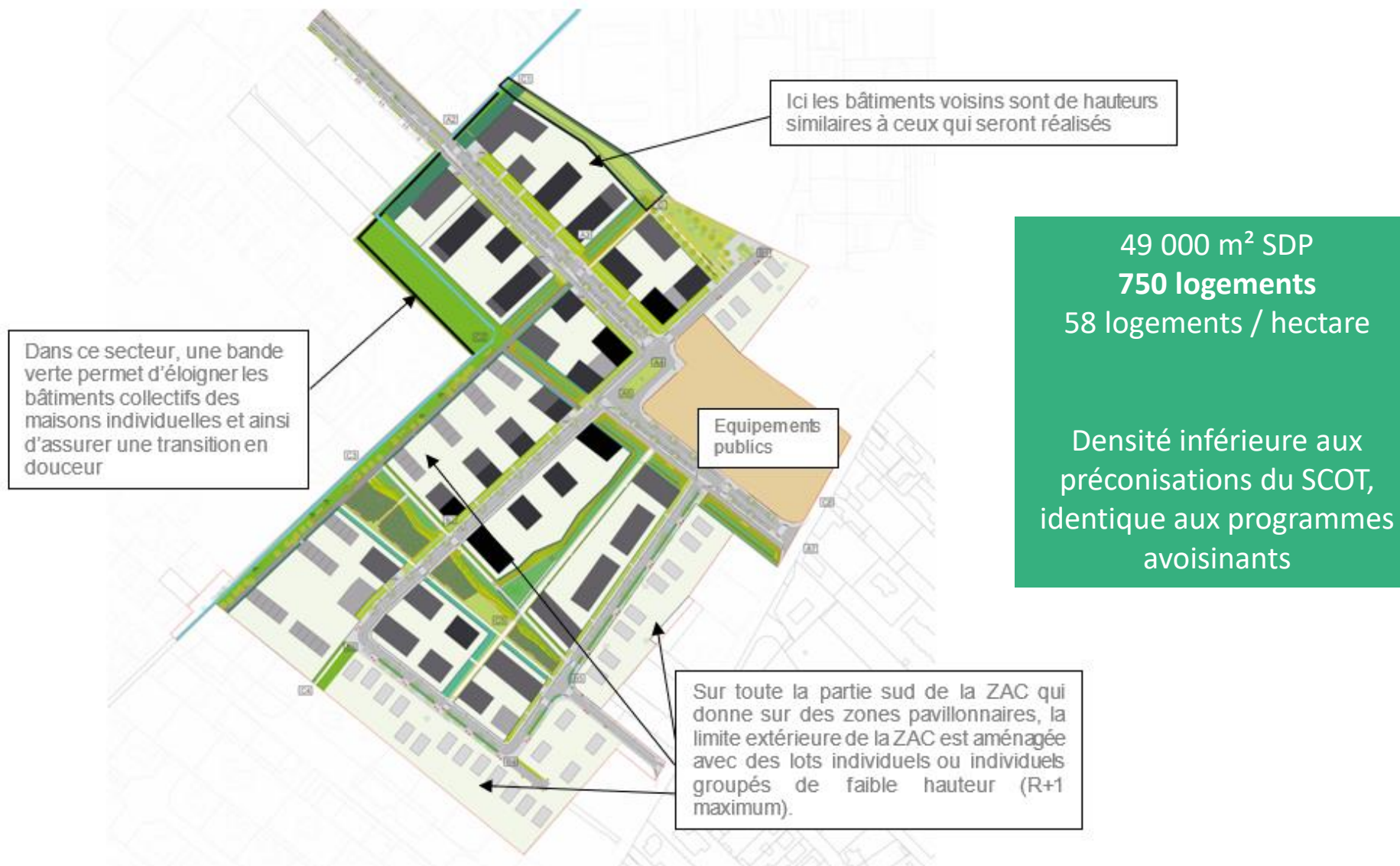


- Voiries :
 - 1 voie structurante Nord-Sud
 - des voies secondaires de quartier
- Gestion des eaux par un système de noues paysagées
- Espaces verts : 5,5 hectares dont 2,5 hectares publics
- 3 espaces remarquables qui vont être préservés et développés :
 - Le Canalet
 - Un boisement qui deviendra parc
 - Une ancienne jouaille qui deviendra espace public

Dossier de réalisation de la ZAC approuvé par le conseil municipal du 30 novembre 2021

Les orientations d'aménagement proposées

Les prescriptions sur les programmes immobiliers



Le programme d'habitat fixé par la commune

50% de logements mis sur le marché libre

Terrains à bâtir et logements de toutes tailles proposés en location ou à l'achat au prix du marché

40% de logements locatifs sociaux

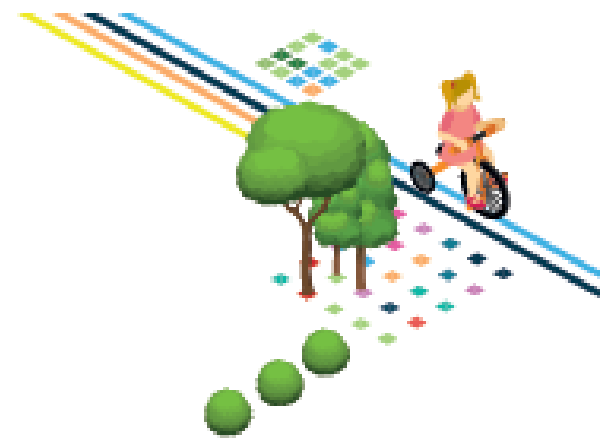
Permet de proposer des logements, de toutes tailles, en maisons individuelles ou au sein de résidences collectives, à des loyers inférieurs au prix du marché

Aides publiques au financement (livret A, RLS)
Demandeurs soumis à plafonds de ressources
Loyers et prix de vente plafonnés

10% de logements en accession sociale

**Permettre à tous de se loger
sur le quartier**

Jeunes, étudiants, salariés cadres et non cadres, travailleurs-clés l'activité économique locale, personnes en recherche d'emploi, personnes seules, familles, parents en couple ou célibataires, retraités, etc.



Le programme des équipements publics

Programme des Equipements Publics de la ZAC approuvé
par le conseil municipal du 30 novembre 2021

Des services publics attendus sur le quartier et dans le voisinage

- Création d'une **école de 14 classes** (6 classes maternelles et 8 classes élémentaires) ainsi qu'un espace de restauration et un accueil périscolaire répondant aux besoins de la ZAC et des quartiers proches d'une superficie de 4250 m²
- Création d'une **crèche de 40 berceaux** d'une superficie de 800 m²
- Création d'une **maison de quartier** d'une superficie de 500 m²
 - complétant la couverture du territoire communal,
 - axée sur le thème de la transition écologique,
 - permettant d'accueillir des manifestations culturelles (spectacles, expositions), des ateliers divers (cuisine, bricolage par exemple) et une ludothèque

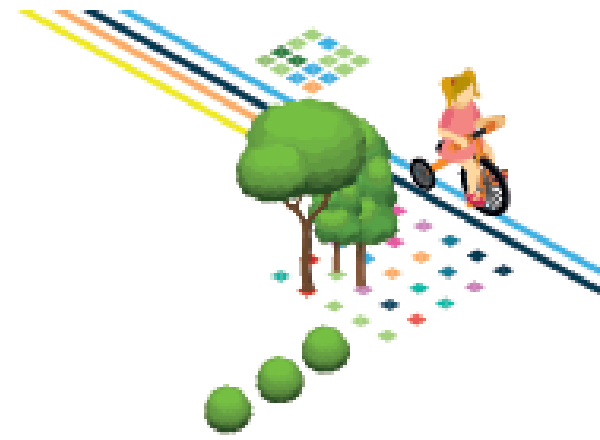
Concours de maîtrise d'œuvre engagé –
Sélection du projet en juillet 2022

Etudes en cours

Etude de l'opportunité d'implanter des **activités médicales ou paramédicales** en rez-de-chaussée d'immeuble

Etude de l'implantation d'un **city stade** au sein du pôle des équipements publics

Programmation détaillée de chacun des ilots de **logement**





Estelle BARRET, SYOLA Conseil
Assistance à Maîtrise d'Ouvrage HQE Aménagement

L'opération Ferro-Lèbres certifiée HQE Aménagement Durable depuis 2019 (renouvellement obtenu en 2021)

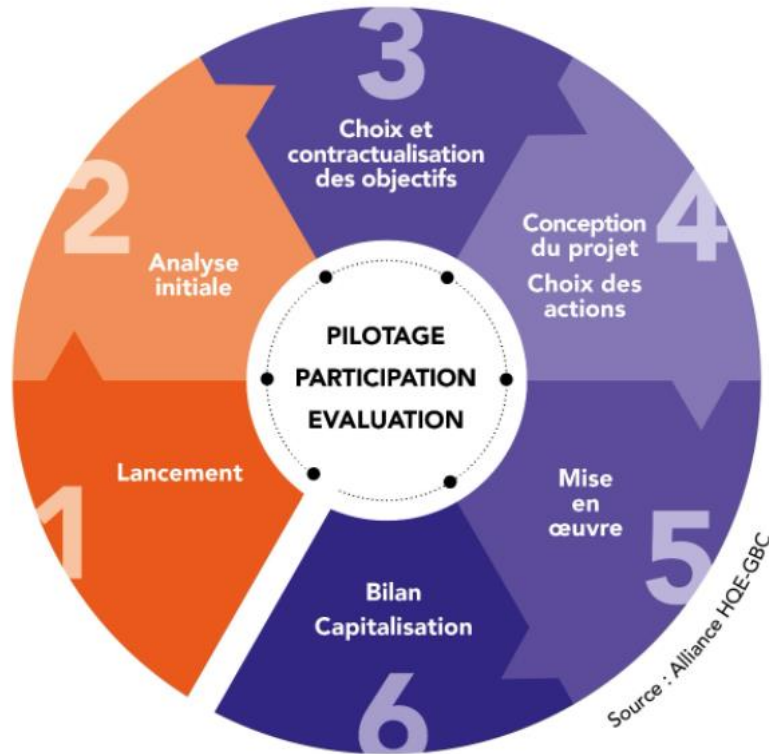
- Certification ambitieuse, nécessitant une forte implication et volonté de faire de la part de la maîtrise d'ouvrage comme de la collectivité
- Certification reconnue internationalement, mise en œuvre par de grands aménageurs dans toute la France
- Délivrée par Certivea, filiale du CSTB et accréditée COFRAC

www.certivea.fr



- s'adresse à **tous les maîtres d'ouvrage d'opérations d'aménagement** (publics ou privés).
- **s'adapte à tout type de projet**, sans distinction de taille, de procédure, de contexte territorial ou de destination
- **aide les collectivités et les aménageurs à optimiser leur pilotage de projet d'aménagement durable**, en fixant des objectifs cohérents et en organisant leur bon déroulement pour les atteindre.

La certification HQE Aménagement Durable



- **6 phases** en lien avec l'avancement du projet (la ZAC Ferro-Lèbres est certifiée jusqu'à la phase 4 = conception du projet)
- Des exigences spécifiques à chaque phase
- Des exigences récurrentes applicables à toutes les phases

La certification HQE Aménagement Durable

17 thématiques à investiguer et autour desquelles est construite la démarche



- Territoire et contexte local
- Densité
- Mobilité et accessibilité
- Patrimoine, paysage et identité
- Adaptabilité et évolutivité

Assurer l'intégration et la cohérence du quartier avec le tissu urbain et les autres échelles du territoire



- Eau
- Énergie et climat
- Matériaux et équipements
- Déchets
- Écosystème et biodiversité
- Risques naturels et technologiques
- Santé

Préserver les ressources naturelles et favoriser la qualité environnementale et sanitaire de l'aménagement



- Économie du projet
- Fonctionnement social et mixités
- Ambiances et espaces publics
- Insertion, formation et sensibilisation
- Attractivité, dynamiques économiques et filières locales

Promouvoir une vie sociale de proximité et conforter les dynamiques économiques

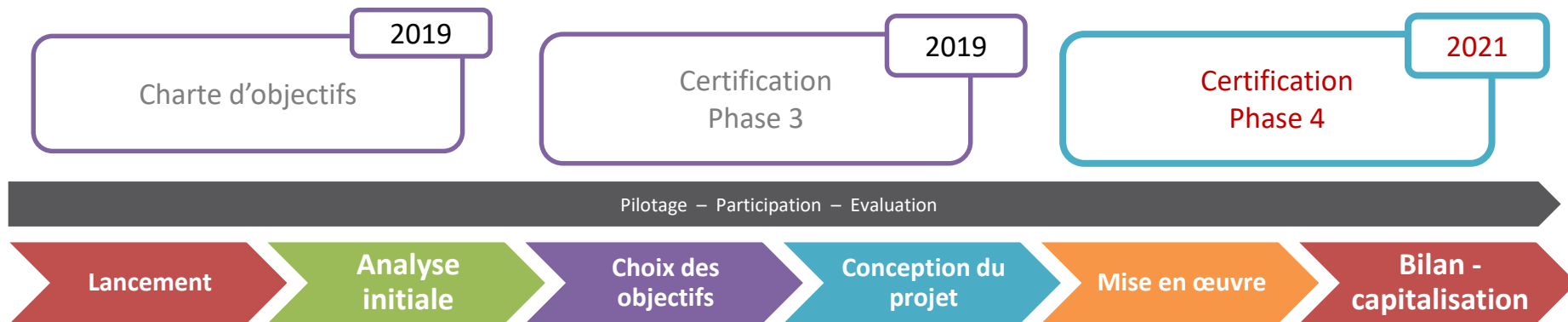
Chaque thématique fait l'objet d'investigations, de définition de niveaux d'enjeux, de hiérarchisation et de détermination d'objectifs de développement durable.

Chaque objectif est ensuite décliné en actions opérationnelles à mettre en œuvre, et l'ensemble est suivi avec des outils d'évaluation.

La certification HQE Aménagement

Processus de certification

- ✓ **Acceptation du dossier** par Certivea
- ✓ Prise en compte des **exigences** de la démarche et **préparation des pièces** par le maître d'ouvrage
- ✓ **Audit tierce partie**: 1 auditeur indépendant est missionné par Certivea. A l'issue de l'audit: une instance de décision se tient en présence d'experts indépendants. A l'issue de ce processus: délivrance (ou non) du certificat.
- ✓ La certification doit être **renouvelée annuellement ou tous les 2 ans** (selon l'étape d'avancement de l'opération) à l'occasion d'audits successifs.
- ✓ Certificat définitif après construction d'au moins 70% de la SDP





 **Erwan Marin**
Urbaniste agence COT



DUMONS
ingénierie

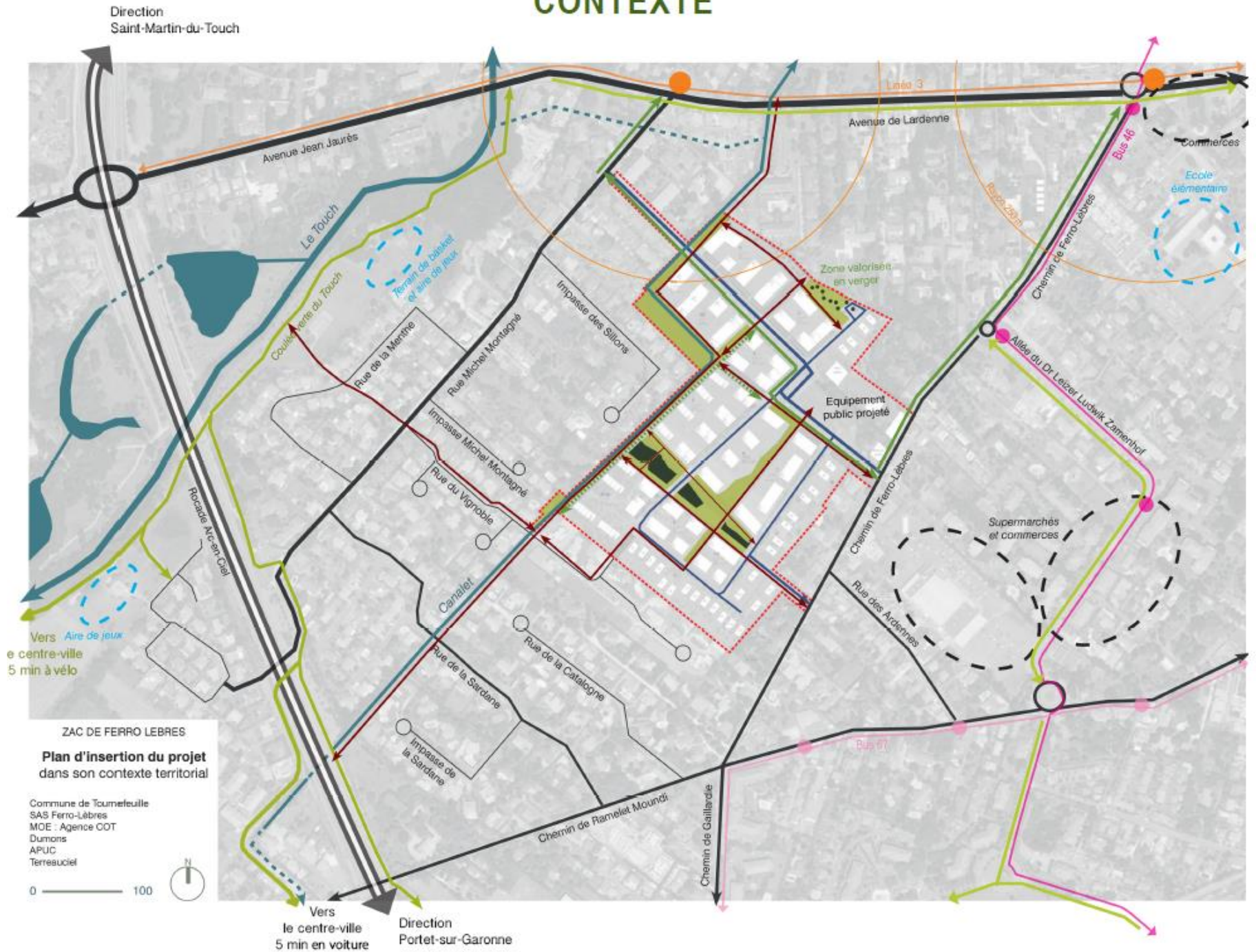


Terreauciel
Agriculture Urbaine &
Paysagisme Comestible

Biocenys
VOTRE PARTENAIRE BIODIVERSITE

apuc
PAYSAGISTE CONCEPTEUR

CONTEXTE



CONTEXTE



PLAN MASSE - PROGRAMME

LE PROJET EN CHIFFRES

49.000 m² SDP

750 logements

1 groupe scolaire
de 14 classes maternelles et
élémentaires, une restauration, un
accueil périscolaire.

1 crèche de 40 berceaux

1 maison de quartier

13 hectares

dont 5.5 ha d'espaces verts :

- 2,5 ha d'espaces verts publics (1,9 de parcs et jardins, et 0,6 ha de noues)
- 3 ha d'espaces verts dans les lots privés.

soit 40% d'espaces verts

3 espaces remarquables préservés et développés :

- Le canalet et ses abords,
- Une partie du boisement,
- Une ancienne jouaille



ESPACES PUBLICS - UN QUARTIER JARDIN

LE PROJET EN CHIFFRES

SURFACE ZAC :

13 HA

SURFACE FONCIER ÉQUIPEMENTS PUBLICS :

1.06 HA

SURFACE ESPACES PUBLICS :

5 HA (DONT 2.5 HA ESPACES VERTS)

SURFACE LOTS PRIVÉS :

6.6 HA

1 VOIRIE AVEC NOUVEAU PAYSAGÈRE

2 VERGER (JOUAILLE)

3 PARC

4 CANALET

5 SENTES PIÉTONNES

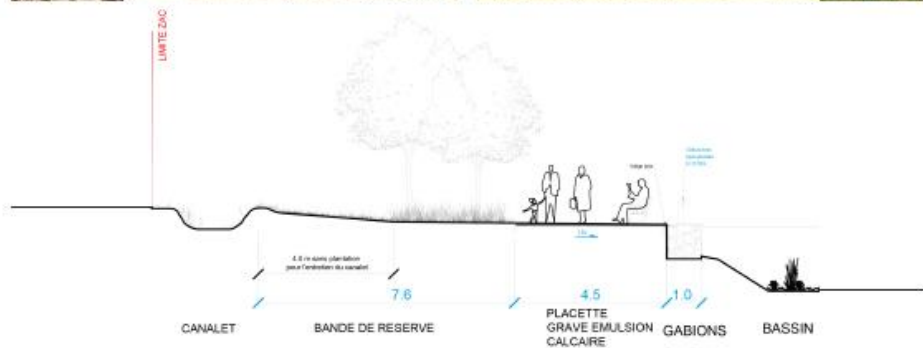
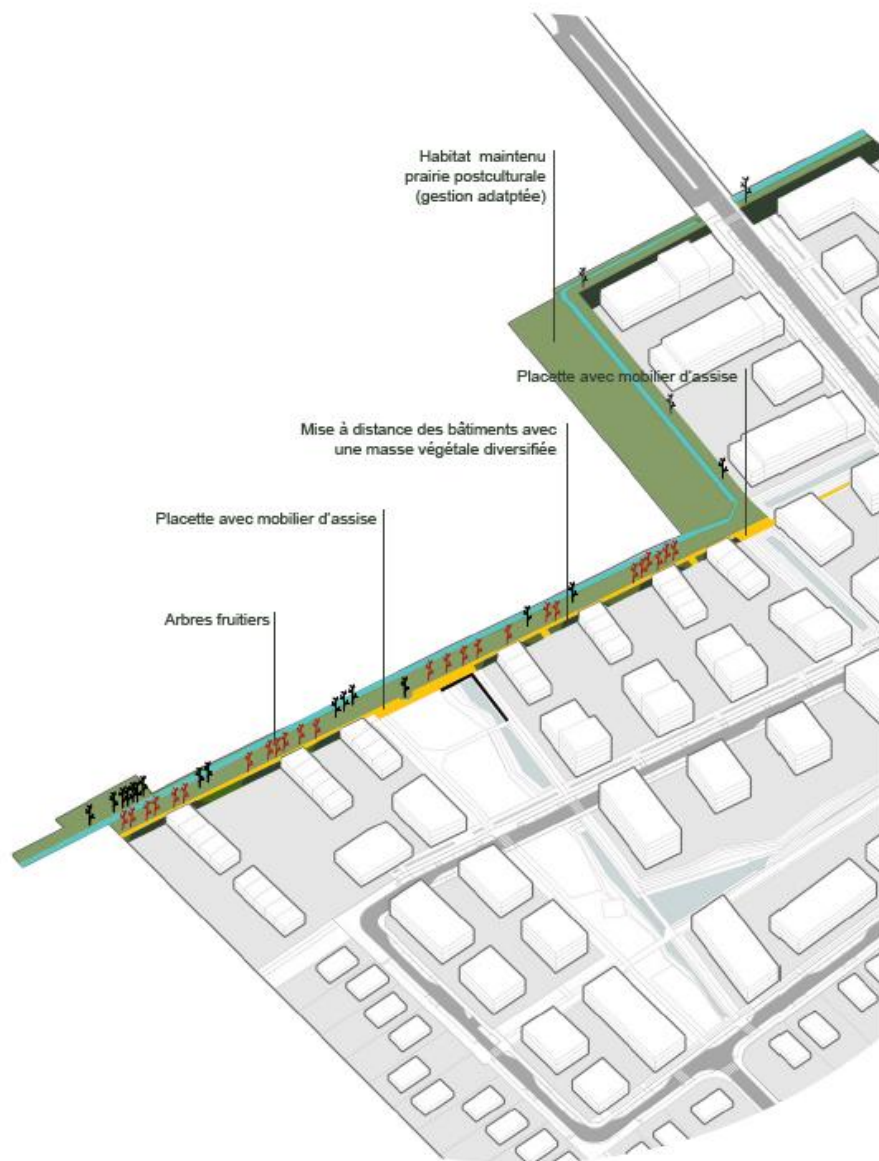




ESPACE PUBLIC 1 - CANALET

SURFACE : 10 000 M²

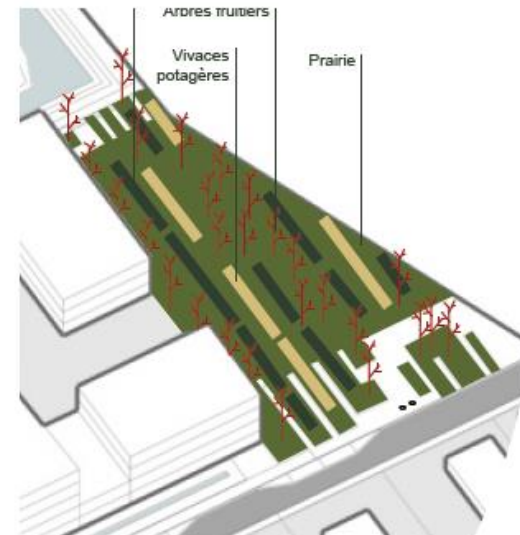
LINÉAIRE : 540 ML





ESPACE PUBLIC 2 - JOUILLE

SURFACE : 2 200 M²



ESPACE PUBLIC 3 - PARC CENTRAL



SURFACE : 10 300 M²



SCHÉMA 1 - MODES DOUX

720 ml de voie partagée.

560 ml de piste cyclable.

410 ml de voie verte
piétons cycles.

730 ml de cheminements
piétons paysagers.



SCHÉMA 2 - STATIONNEMENT

ESPACES PUBLICS (hors équipement public)

170 places sur voirie dont 3 PMR

EQUIPEMENT PUBLIC

60 places environ

LOTS PRIVÉS

1 200 places environ

2 places par logements privés ou social en accession

1 place par logement sociaux locatifs

Total environ **1 430 places.**



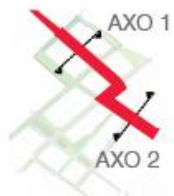
SCHÉMA 3 - CIRCULATION

1 345 ML DE VOIES CRÉÉES
EN ZONE 30



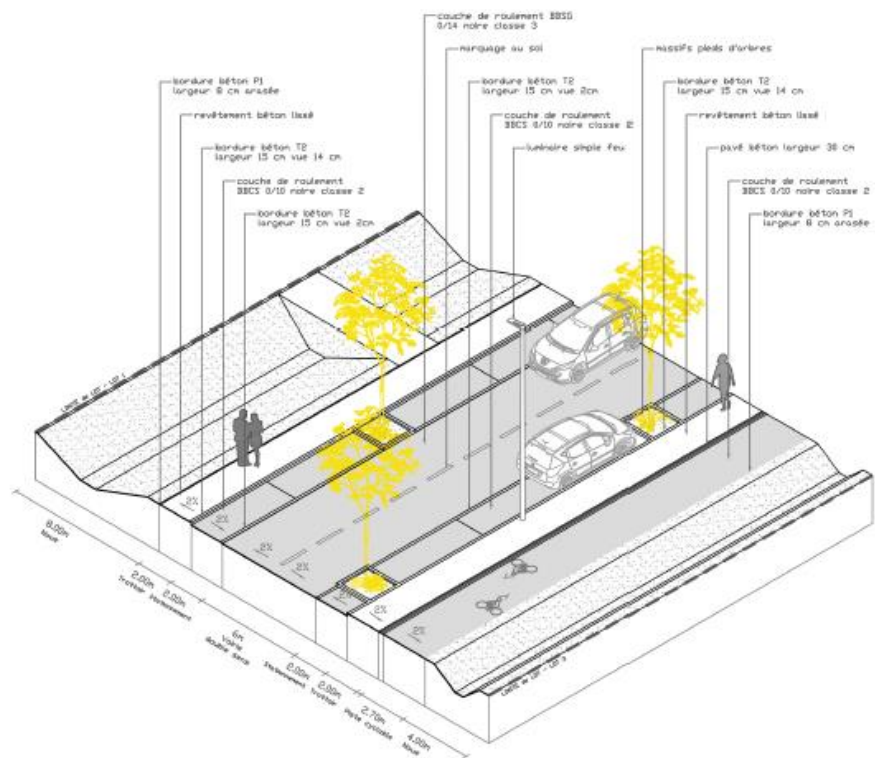
SCHÉMA 4 - GESTION DE L'EAU - NOUES



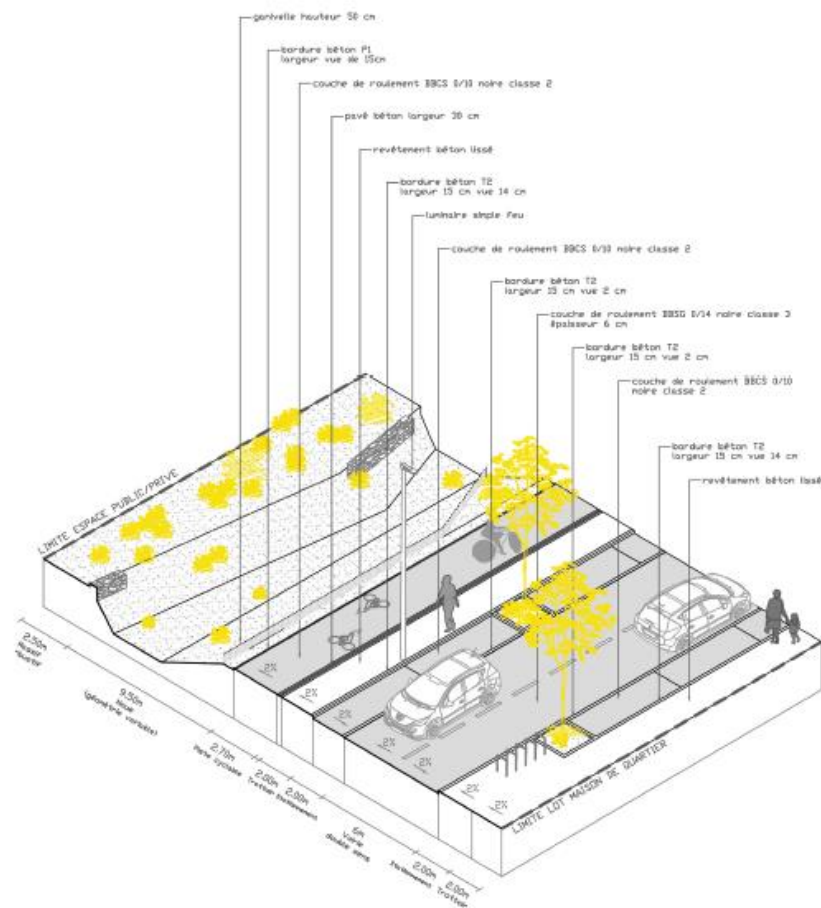


VOIE STRUCTURANTE

AXONOMÉTRIE 1
VOIE STRUCTURANTE NORD-SUD



AXONOMÉTRIE 2
VOIE STRUCTURANTE NORD-SUD

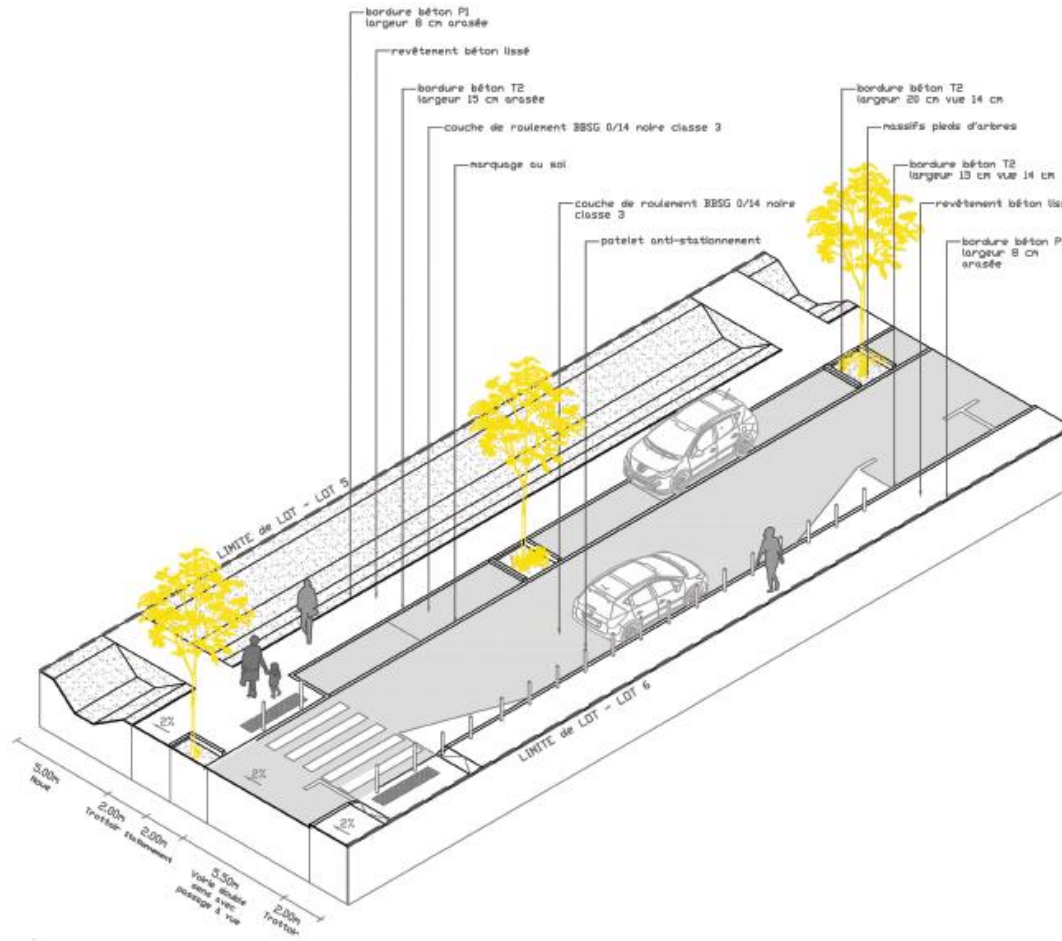


VOIES DE DESSERTE

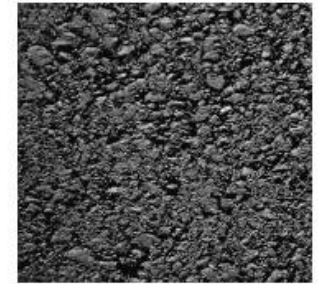
AXO 3



AXONOMÉTRIE 3



BÉTON TROTTOIR



VOIRIE EN ENROBÉ



ARBRES D'ALIGNEMENT



PRAIRIE

PAYSAGE - COMESTIBLE

Cohabitation humain / biodiversité

ARBRES FRUITIERS - TIGE OU DEMI-TIGE



Cerisier
Prunus cerasus



Abricotier
Prunus armenica



Pommier
Malus domestica



Noisetier
Corylus avellana



Prunier
Prunus domestica



Figuier
Ficus carica



Amandier
Prunus dulcis



Pêcher
Prunus Persica



Noyer
Juglan regia

VIGNES ET VIVACES POTAGÈRES



Raisin chasselas
Vitis vinifera



Raisin muscat bleu
Vitis vinifera



Blettes à cardes
Beta vulgaris



Artichaut
Cynara scolymus



Framboisier
Rubus idaeus



Groseiller
Ribes sanguineum



Sauge
Salvia officinalis



Thym commun
Thymus vulgaris



Verveine citronnelle
Aloysia citrodora

PAYSAGE - HUMIDE ET FRAIS



Laïche des rives
Carex riparia



Iris des marais
Iris pseudacorus



Menthe citronnée
Mentha citrata



Lysimaque commune
Lysimachia vulgaris



Jonc fleuri
Butomus umbellatus



Berce sphondyle
Heracleum sphondylium



Roseau commun
Phragmite communis



Flèche d'eau
Sagittaria sagittifolia



Viorne cotonneuse
Viburnum lantana



Viorne obier
Viburnum opulus



Eglantier
Rosa canina



Sureau noir
Sambucus nigra



Fusain d'Europe
Euonymus europaeus

PAYSAGE NATUREL ET LOCAL

HAIE BOCAGÈRE, ARBRES ISOLÉS



Sorbier des oiseaux
Sorbus aucuparia



Nerprun alaterné
Rhamnus alaternus



Sureau noir
Sambucus nigra



Tilleul à petites feuilles
Tilia cordata



Aubépine monogyne
Crataegus monogyna



Troène commun
Ligustrum vulgare



Noisetier
Corylus avellana

ARBRES DE HAUTES TIGES



Noyer
Juglans regia



Peuplier blanc
Populus alba



Saulé blanc
Salix alba



Chêne à feuilles de châtaigner
Quercus castaneifolia



Chêne lombard
Quercus cerris



Savonnier
Koelreuteria paniculata



Erable champêtre
Acer campestre



Charme houblon
Ostrya carpinifolia



Lilas de Perse
Melia azedarach

COMPOSITION DES MASSIFS EN PIEDS D'ARBRES D'ALIGNEMENT



Geranium vivace sanguin
Geranium sanguineum



Origan commun
Origanum vulgare



Narcisse des Glénans
Narcissus triandrus



Ballote pseudodiscotame
Ballota pseudodictamnus



Ail des ours
Allium ursinum



Achillée
Achillea coarctata



Narcisses cyclamineus
Narcissus cyclamineus



Santoline à feuille verte
Santolina viridis



Crocus jaune
Crocus flavus



Ail d'ornement à fleurs violettes
Allium purple sensation



Aconit d'hiver
Eranthis hyemalis



Cyclamen de Naples
Cyclamen hederifolium



Jacinthe des Indiens
Camassia quamash



Nivéole de printemps
Niveole leucojum



Crocus jaune d'automne
Stembergia lutea



Ail bleu
Allium caeruleum



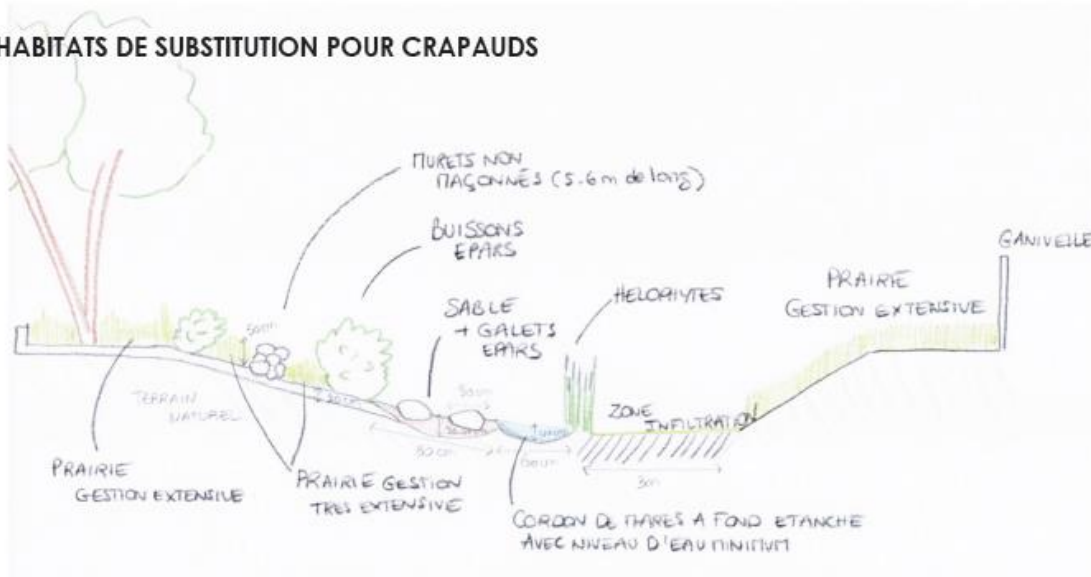
Tulbaghie violette
Tulbaghia violacea



Valériane rouge
Centranthus ruber

BIODIVERSITÉ - FAUNE

HABITATS DE SUBSTITUTION POUR CRAPAUDS



NICHOIRS



ALYTE ACCOUCHEUR



LEZARD DES MURAILLES



PIE GRIECHE ECOUCHEUR



ABEILLE SALVAGE



Refuge à
chauve-souris



HERISSON D'EUROPE



MARBRÉ DE VERT



CRAPAUD COMMUN



PIPISTRELLE DE KÜHL



Terre de prairie mésophile
réutilisée pour le nappage
des noues

IDENTITE ARCHITECTURALE - GRANDS PRINCIPES

1 RÉALISER UN QUARTIER AVEC UNE UNITÉ ET UNE IDENTITÉ ARCHITECTURALE EN ÉVITANT UNE HÉTÉROGÉNÉITÉ DE COULEURS ET DE MATÉRIAUX.

L'aménagement de chaque îlot sera réalisé avec des prescriptions communes d'un Cahier de Prescription Architectural Urbain Paysager et Environnemental afin d'assurer une homogénéité et une cohérence des constructions.

2 POURSUIVRE LA DÉMARCHE VERTUEUSE ENGAGÉE EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DE BIODIVERSITÉ À L'ÉCHELLE DE LA ZAC SUR L'ENSEMBLE DES ESPACES PUBLICS AVEC LA MÊME DÉTERMINATION DANS LA CONSTRUCTION DE CHACUN DES ILOTS.

Labels

NF Habitat HQE + EFFINATURE

Biodiversité et paysage comestible

Thématique du paysage comestible pour les humains et pour la faune
Nichoirs à chauves-souris et oiseaux
Circulation des batraciens, hérissons et autres petites bêtes.

Gestion des eaux de pluie

Gestion des eaux de ruissellement à la parcelle.

Faire avec « le déjà là »

Intégration au mieux du patrimoine arboré sur les parcelles.

3 INSTAURER UN DIALOGUE ET UNE CONTINUITÉ ENTRE LES ESPACES PUBLICS ET LES ESPACES PRIVATIFS PAYSAGERS DES ILOTS.

L'aménagement de chaque îlot doit participer à un paysage urbain d'ensemble où les limites entre espaces publics et privés sont atténuées.

IDENTITE ARCHITECTURALE - GRANDS PRINCIPES

ASPECT GÉNÉRAL DES CONSTRUCTIONS - MATÉRIALITÉ

Soubassements en gabion, pierre naturelle ou autres matériaux en harmonie



Rdc Gabion



Remplissages galets, pierres appareillées,



Matériaux de façade possibles



Enduit clair / blanc



Brique claire / blanche

Persiennes coulissantes



Utilisation du bois par petites touches



Bois prégrisé



Brises soleil

IDENTITÉ ARCHITECTURALE DETAILS

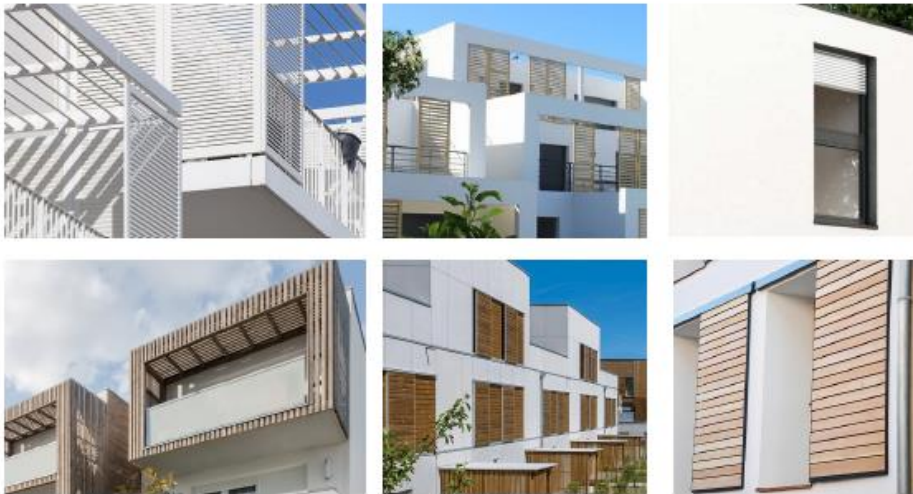
SERRURERIES, HUISSERIES - BLANC - BOIS



TOITURES - CHÉNEAUX - DESCENTES D'EAUX DE PLUIE



OCCULTATIONS DE NUIT ET PROTECTIONS SOLAIRES



IDENTITÉ ARCHITECTURALE DETAILS

INTÉGRATION DU STATIONNEMENT



TRAITEMENT DES ESPACES SUR DALLE

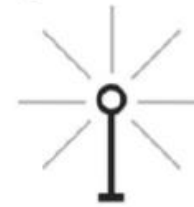


IDENTITÉ ARCHITECTURALE DETAILS

PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES ET BIODIVERSITÉ



Mauvais



Correct



Mauvais



Correct



Mauvais



CLÔTURES

Clôtures type I en gabion



Clôtures type I laqué couleur acier auto-patinable



Clôtures type II en bois à claire voie ou treillis soudé brut



Clôtures type III ganivelles ou grillage simple maille carrée



IDENTITÉ ARCHITECTURALE DETAILS

CAS SPÉCIFIQUE DES LOTS À BÂTIR - DES RÈGLES PLUS LIBRES MAIS UNE RECHERCHE DE QUALITÉ ET DE DIVERSITÉ

élément technique
coffret
boîte aux lettres



J;BOUCHETON_Treillières





Questions / réponses

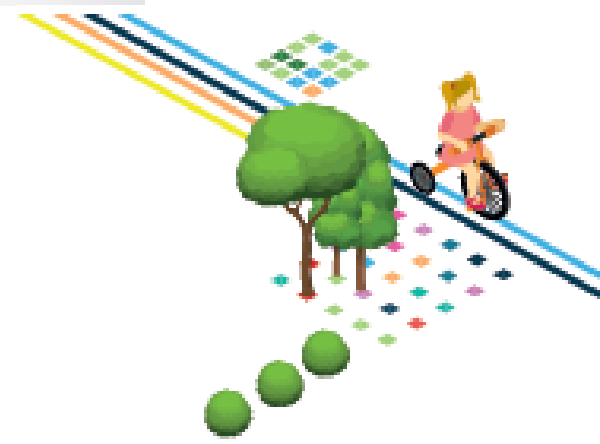


Conclusion

Dominique Fouchier

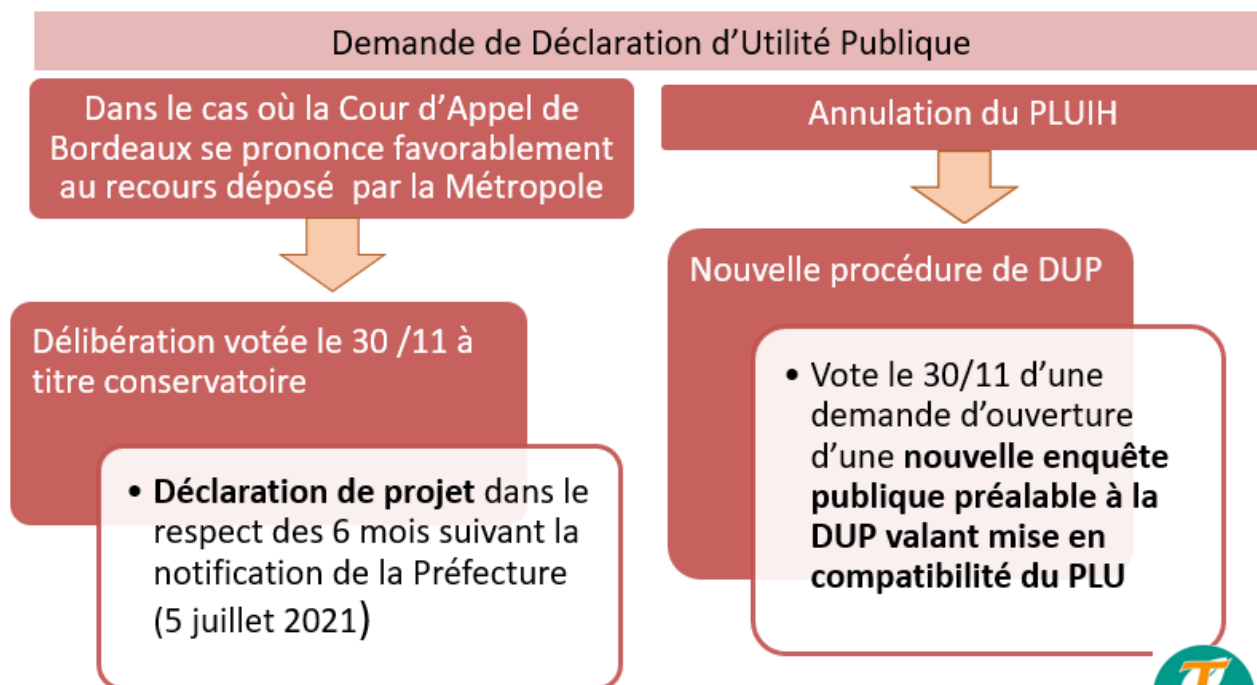


Merci de votre attention



Engagement d'une nouvelle procédure de DUP

- La commune poursuit dans le sens de la création de la ZAC approuvée par le Conseil Municipal le 22 mai 2017
- Compte tenu de l'annulation du PLUIH par le tribunal administratif et dans l'attente que la cour d'Appel se prononce, nous avons demandé au Préfet de prendre les dispositions nous permettant de poursuivre le projet



Logement locatif social :

Au 1^{er} janvier 2022, les plafonds de ressources fixés par l'Etat sont les suivants :

		PLAI	PLUS	PLS
Catégorie 1	1 personne seule	11 626 €	21 139 €	27 481 €
Catégorie 2	2 personnes sans personne à charge hors jeunes ménages, ou 1 personne seule en situation de handicap	16 939 €	28 231 €	36 700 €
Catégorie 3	3 personnes ou 1 personne seule + 1 à charge, ou jeune ménage sans personne à charge, ou 2 personnes dont 1 en situation de handicap	20 370 €	33 949 €	44 134 €
... (6)				

Qui sont nos locataires ?

NOMBRE D'OCCUPANTS : **29 539**

MÉNAGES AVEC EMPLOI : **74,1%**

FAMILLES NOMBREUSES (3 ENFANTS
OU PLUS) : **19,4%**

ALLOCATAIRES APL : **64,1%**

JEUNES : **5%**

RETRAITÉS : **15,6%**

FAMILLES MONOPARENTALES : **36,8%**

MÉNAGES SOUMIS AU SUPPLÉMENT
DE LOYER DE SOLIDARITÉ : **1,3%**



TYPLOGIE DE LA DEMANDE DE LOGEMENTS

Financements

Le financement des logements existants présente une part forte des loyers faibles. En effet, la répartition des financements du parc existant est le suivant :

PLAI	4 171 (34%)
PLUS	7 157 (59%)
PLS	653 (5%)
Autres (PLI, Fonds Propres)	175 (2%)

Un site – un programme

La desserte en transports en commun est assurée à l'heure actuelle par plusieurs lignes de bus :

- la ligne **Linéo 3** passe à proximité : il s'agit d'une ligne à haut niveau de service, avec une fréquence de 6 à 9 minutes aux heures de pointe, qui connecte directement le site au pôle multimodal des Arènes, l'un des principaux de l'agglomération (connexion au métro et au tramway). Chaque station du Linéo est équipée d'arceaux vélo destinés à favoriser la multimodalité ;
- la **ligne 46** relie le site à la ligne C du tramway et au CHU de Purpan vers le nord, et à l'université du Mirail au sud ;
- la **ligne 67** relie le site à Plaisance-du-Touch et au pôle Multimodal des Arènes ;
- la **ligne 21** relie le site au centre-ville de Tournefeuille et à la gare SNCF de Colomiers et au site Airbus de Colomiers. Vers le sud elle relie le pôle d'échange Multimodal de Basso-Cambo.

Par ailleurs :

- La station Montagné (ligne Lineo 3) la plus proche du site se trouve Avenue de Lardenne, à moins de 5 minutes de marche du nord du site (via la rue Michel Montagné).
- La station Ferro-Lèbres de la ligne 46 se trouve proche de la limite nord-est du site, de même que la station Etchepare de la ligne 57 qui se trouve à proximité immédiate de l'opération au sud-est. Ces stations se trouvent toutes à moins de 5 minutes de marche d'un accès au site.



DUMONS
ingénierie

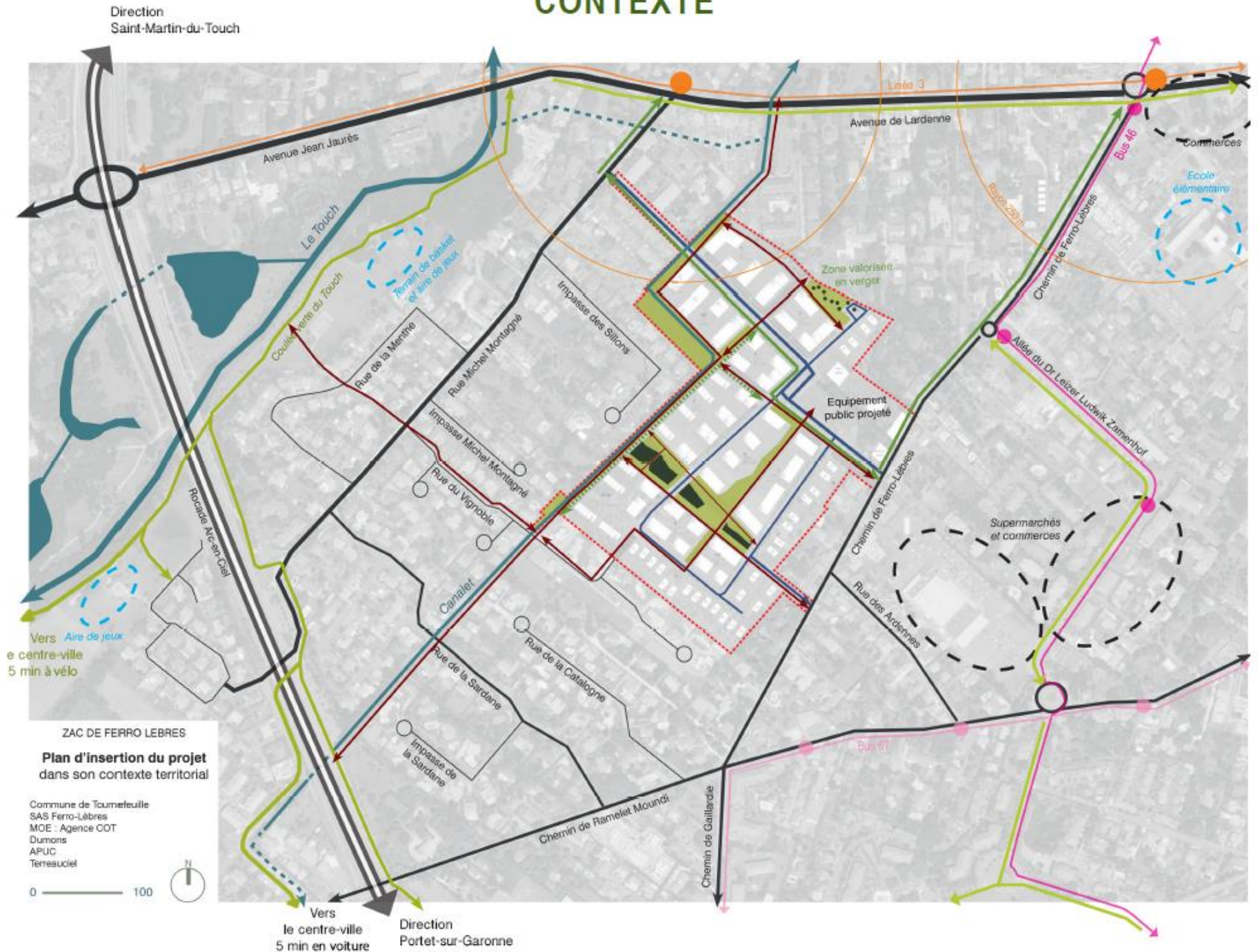


Terreauciel
Agriculture Urbaine &
Paysagisme Comestible

Biocenys
VOTRE PARTENAIRE BIODIVERSITE

apuc
PAYSAGISTE CONCEPTEUR

CONTEXTE



CONTEXTE



PLAN MASSE - PROGRAMME

LE PROJET EN CHIFFRES

49.000 m² SDP

750 logements

1 groupe scolaire
de 14 classes maternelles et
élémentaires, une restauration, un
accueil périscolaire.

1 crèche de 40 berceaux

1 maison de quartier

13 hectares

dont 5.5 ha d'espaces verts :

- 2,5 ha d'espaces verts publics (1,9 de parcs et jardins, et 0,6 ha de noues)
- 3 ha d'espaces verts dans les lots privés.

soit 40% d'espaces verts

3 espaces remarquables préservés et développés :

- Le canalet et ses abords,
- Une partie du boisement,
- Une ancienne jouaille



ESPACES PUBLICS - UN QUARTIER JARDIN

LE PROJET EN CHIFFRES

SURFACE ZAC :
13 HA

SURFACE FONCIER ÉQUIPEMENTS PUBLICS :
1.06 HA

SURFACE ESPACES PUBLICS :
5 HA

SURFACE LOTS PRIVÉS :
6.6 HA

- 1 VOIRIE AVEC NOUE PAYSAGÈRE
- 2 VERGER (JOUAILLE)
- 3 PARC
- 4 CANALET
- 5 SENTES PIÉTONNES

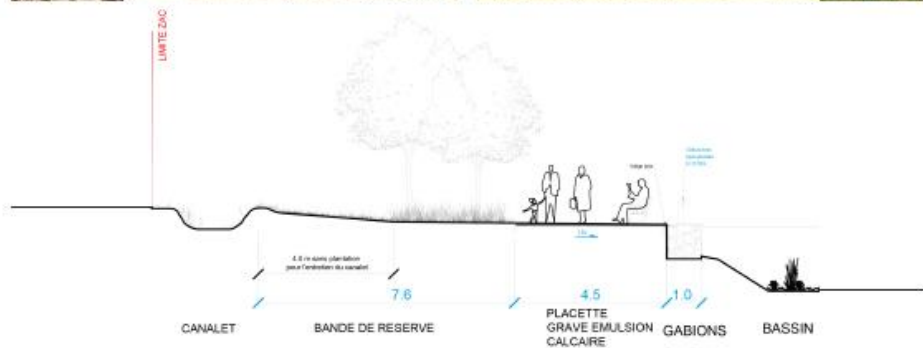
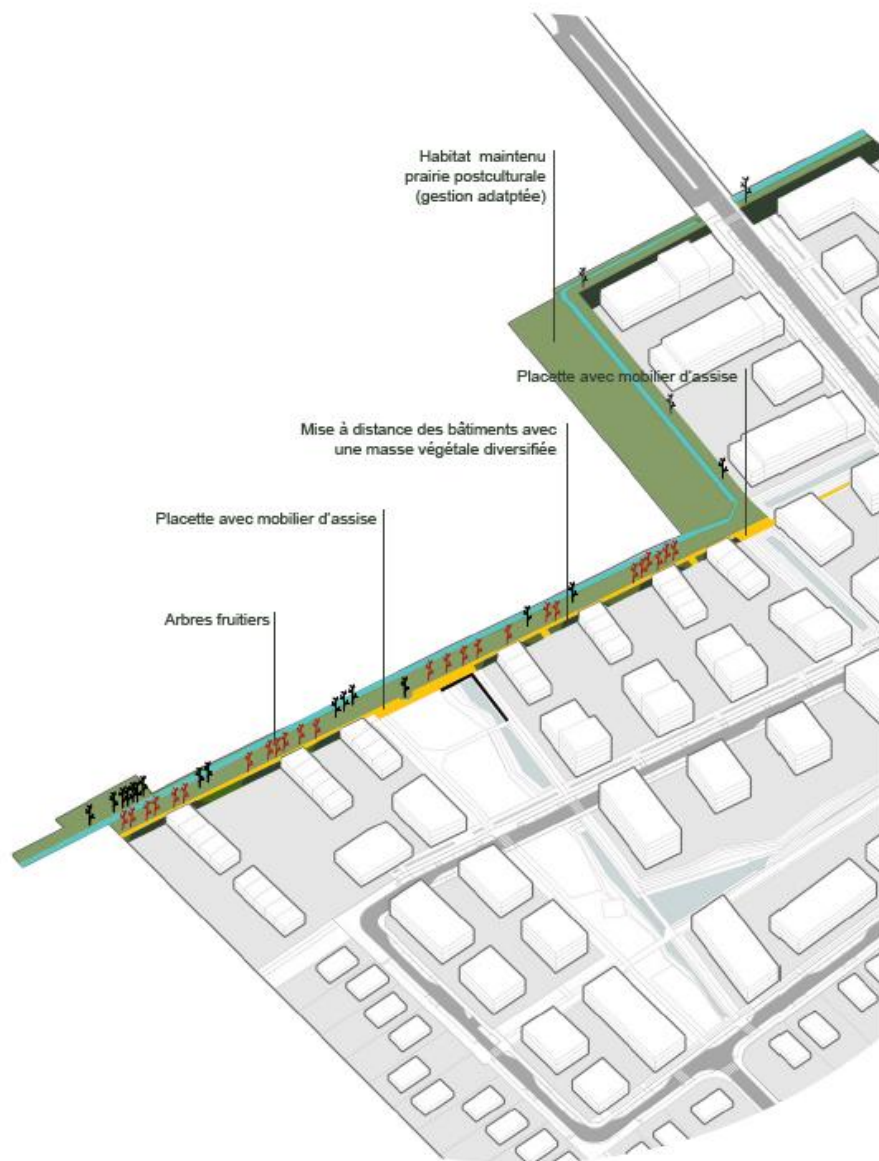




ESPACE PUBLIC 1 - CANALET

SURFACE : 10 000 M²

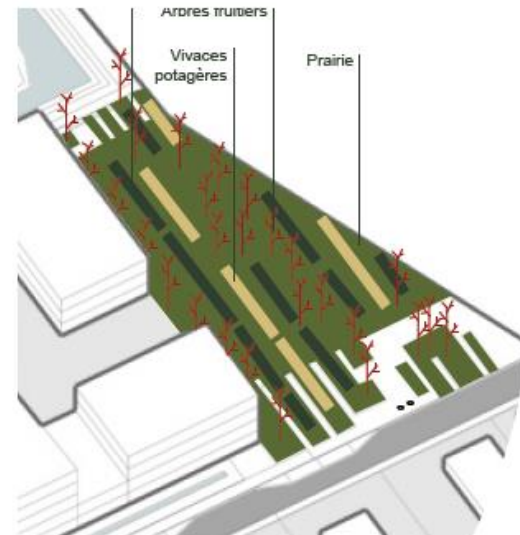
LINÉAIRE : 540 ML





ESPACE PUBLIC 2 - JOUAILLE

SURFACE : 2 200 M²



ESPACE PUBLIC 3 - PARC CENTRAL



SURFACE : 10 300 M²



SCHÉMA 1 - MODES DOUX

720 ml de voie partagée.

560 ml de piste cyclable.

410 ml de voie verte
piétons cycles.

730 ml de cheminements
piétons paysagers.



SCHÉMA 2 - STATIONNEMENT

ESPACES PUBLICS (hors équipement public)

170 places sur voirie dont 3 PMR

EQUIPEMENT PUBLIC

60 places environ

LOTS PRIVÉS

1 200 places environ

2 places par logements privés ou social en accession

1 place par logement sociaux locatifs

Total environ **1 430 places.**



SCHÉMA 3 - CIRCULATION

1 345 ML DE VOIES CRÉÉES
EN ZONE 30



SCHÉMA 4 - GESTION DE L'EAU - NOUES

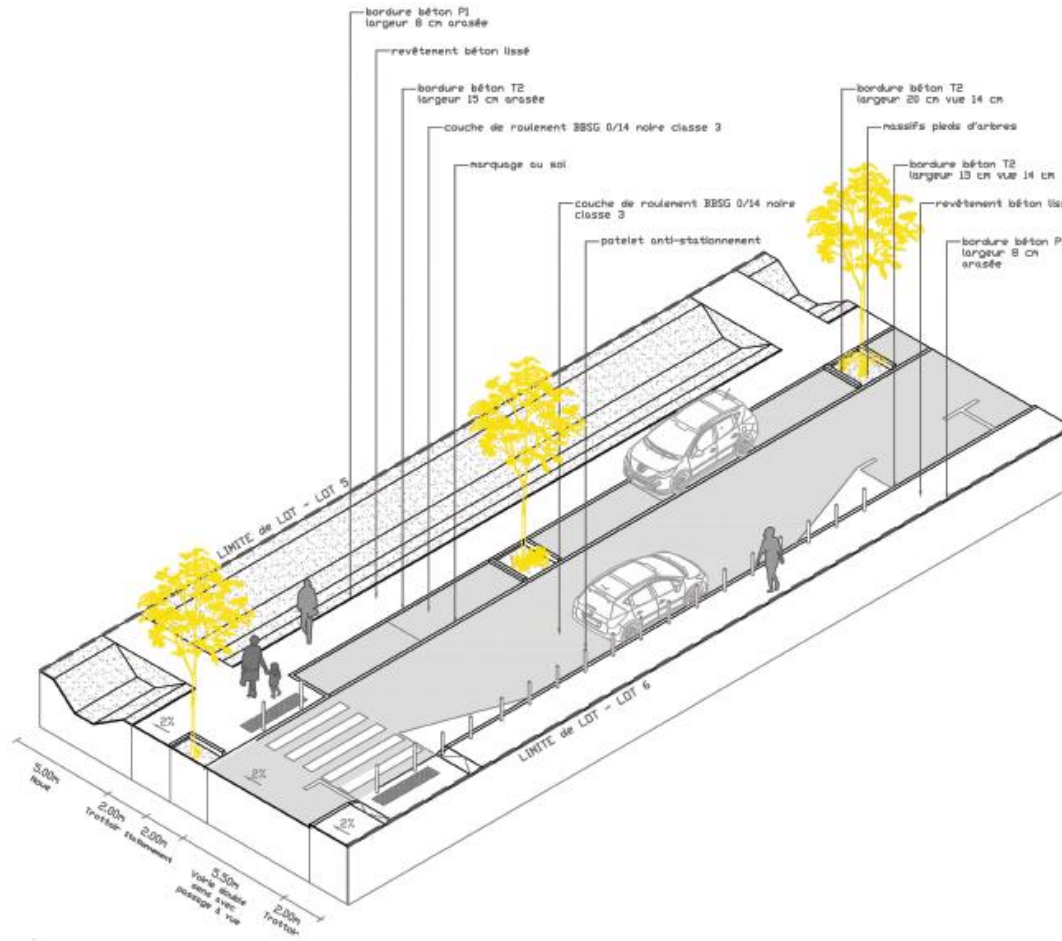


VOIES DE DESSERTE

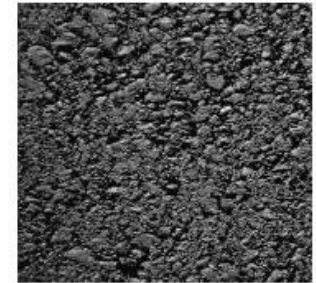
AXO 3



AXONOMÉTRIE 3



BÉTON TROTTOIR



VOIRIE EN ENROBÉ



ARBRES D'ALIGNEMENT



PRAIRIE

PAYSAGE - COMESTIBLE

Cohabitation humain / biodiversité

ARBRES FRUITIERS - TIGE OU DEMI-TIGE



Cerisier
Prunus cerasus



Abricotier
Prunus armenica



Pommier
Malus domestica



Noisetier
Corylus avellana



Prunier
Prunus domestica



Figuier
Ficus carica



Amandier
Prunus dulcis



Pêcher
Prunus Persica



Noyer
Juglan regia

VIGNES ET VIVACES POTAGÈRES



Raisin chasselas
Vitis vinifera



Raisin muscat bleu
Vitis vinifera



Blettes à cardes
Beta vulgaris



Artichaut
Cynara scolymus



Framboisier
Rubus idaeus



Groseiller
Ribes sanguineum



Sauge
Salvia officinalis



Thym commun
Thymus vulgaris



Verveine citronnelle
Aloysia citrodora

PAYSAGE - HUMIDE ET FRAIS



Laïche des rives
Carex riparia



Iris des marais
Iris pseudacorus



Menthe citronnée
Mentha citrata



Lysimaque commune
Lysimachia vulgaris



Jonc fleuri
Butomus umbellatus



Berce sphondyle
Heracleum sphondylium



Roseau commun
Phragmite communis



Flèche d'eau
Sagittaria sagittifolia



Viorne cotonneuse
Viburnum lantana



Viorne obier
Viburnum opulus



Eglantier
Rosa canina



Sureau noir
Sambucus nigra



Fusain d'Europe
Euonymus europaeus

PAYSAGE NATUREL ET LOCAL

HAIE BOCAGÈRE, ARBRES ISOLÉS



Sorbier des oiseaux
Sorbus aucuparia



Nerprun alaterné
Rhamnus alaternus



Sureau noir
Sambucus nigra



Tilleul à petites feuilles
Tilia cordata



Aubépine monogyne
Crataegus monogyna



Troène commun
Ligustrum vulgare



Noisetier
Corylus avellana

ARBRES DE HAUTES TIGES



Noyer
Juglans regia



Peuplier blanc
Populus alba



Saulé blanc
Salix alba



Chêne à feuilles de châtaigner
Quercus castaneifolia



Chêne lombard
Quercus cerris



Savonnier
Koelreuteria paniculata



Erable champêtre
Acer campestre



Charme houblon
Ostrya carpinifolia



Lilas de Perse
Mélia azedarach

COMPOSITION DES MASSIFS EN PIEDS D'ARBRES D'ALIGNEMENT



Geranium vivace sanguin
Geranium sanguineum



Origan commun
Origanum vulgare



Narcisse des Glénans
Narcissus triandrus



Ballote pseudodiscotame
Ballota pseudodictamnus



Ail des ours
Allium ursinum



Achillée
Achillea coarctata



Narcisses cyclamineus
Narcissus cyclamineus



Santoline à feuille verte
Santolina viridis



Crocus jaune
Crocus flavus



Ail d'ornement à fleurs violettes
Allium purple sensation



Aconit d'hiver
Eranthis hyemalis



Cyclamen de Naples
Cyclamen hederifolium



Jacinthe des Indiens
Camassia quamash



Nivéole de printemps
Niveole leucojum



Crocus jaune d'automne
Stembergia lutea



Ail bleu
Allium caeruleum



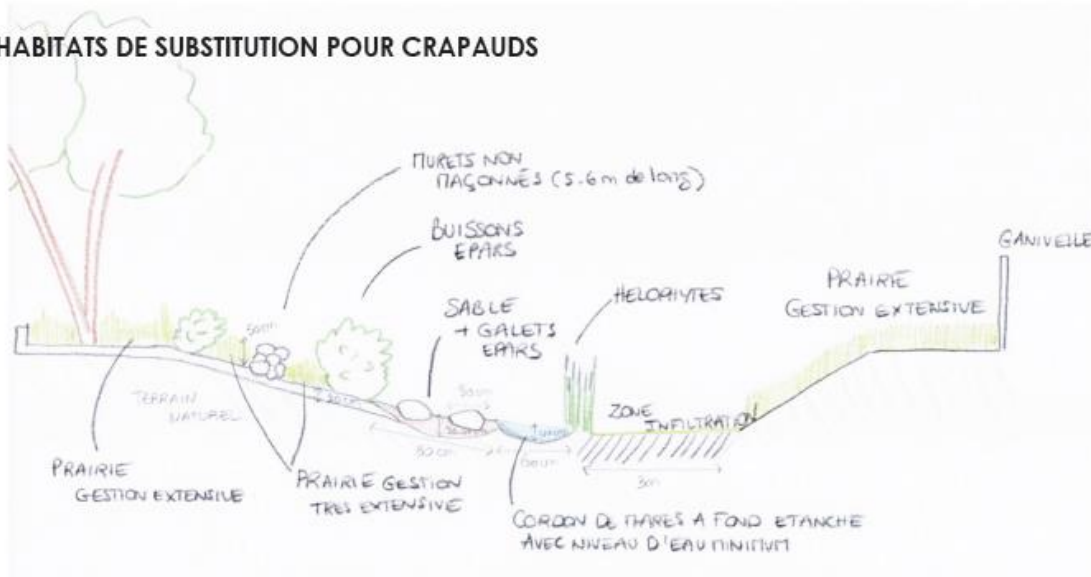
Tulbaghie violette
Tulbaghia violacea



Valériane rouge
Centranthus ruber

BIODIVERSITÉ - FAUNE

HABITATS DE SUBSTITUTION POUR CRAPAUDS



NICHOIRS



ALYTE ACCOUCHEUR



LEZARD DES MURAILLES



PIE GRIECHE ECOUCHEUR



ABEILLE SALVAGE



Refuge à
chauve-souris



HERISSON D'EUROPE



MARBRÉ DE VERT



CRAPAUD COMMUN



PIPISTRELLE DE KÜHL



Terre de prairie mésophile
réutilisée pour le nappage
des noues

IDENTITE ARCHITECTURALE - GRANDS PRINCIPES

1 RÉALISER UN QUARTIER AVEC UNE UNITÉ ET UNE IDENTITÉ ARCHITECTURALE EN ÉVITANT UNE HÉTÉROGÉNÉITÉ DE COULEURS ET DE MATÉRIAUX.

L'aménagement de chaque îlot sera réalisé avec des prescriptions communes d'un Cahier de Prescription Architectural Urbain Paysager et Environnemental afin d'assurer une homogénéité et une cohérence des constructions.

2 POURSUIVRE LA DÉMARCHE VERTUEUSE ENGAGÉE EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DE BIODIVERSITÉ À L'ÉCHELLE DE LA ZAC SUR L'ENSEMBLE DES ESPACES PUBLICS AVEC LA MÊME DÉTERMINATION DANS LA CONSTRUCTION DE CHACUN DES ILOTS.

Labels

NF Habitat HQE + EFFINATURE

Biodiversité et paysage comestible

Thématique du paysage comestible pour les humains et pour la faune
Nichoirs à chauves-souris et oiseaux
Circulation des batraciens, hérissons et autres petites bêtes.

Gestion des eaux de pluie

Gestion des eaux de ruissellement à la parcelle.

Faire avec « le déjà là »

Intégration au mieux du patrimoine arboré sur les parcelles.

3 INSTAURER UN DIALOGUE ET UNE CONTINUITÉ ENTRE LES ESPACES PUBLICS ET LES ESPACES PRIVATIFS PAYSAGERS DES ILOTS.

L'aménagement de chaque îlot doit participer à un paysage urbain d'ensemble où les limites entre espaces publics et privés sont atténuées.

IDENTITE ARCHITECTURALE - GRANDS PRINCIPES

ASPECT GÉNÉRAL DES CONSTRUCTIONS - MATÉRIALITÉ

Soubassements en gabion, pierre naturelle ou autres matériaux en harmonie



Rdc Gabion



Remplissages galets, pierres appareillées,



Matériaux de façade possibles



Enduit clair / blanc



Brique claire / blanche

Persiennes coulissantes



Utilisation du bois par petites touches



Bois prégrisé



Brises soleil

IDENTITÉ ARCHITECTURALE DETAILS

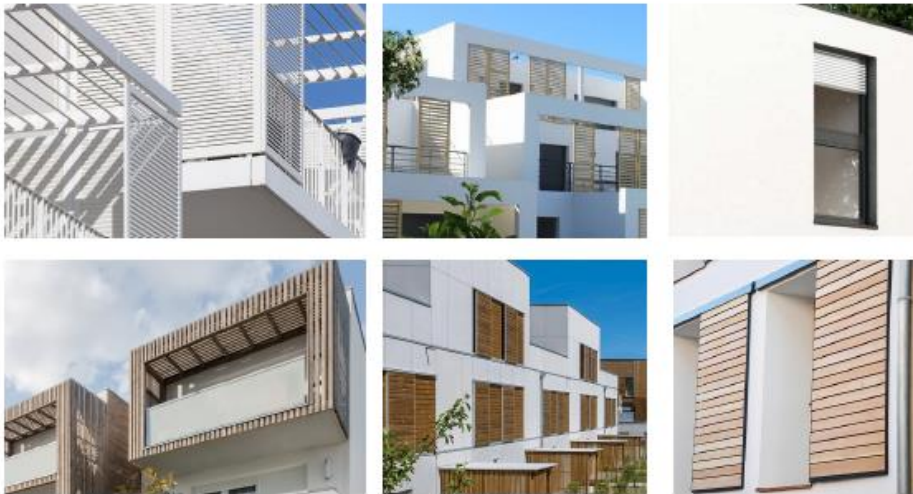
SERRURERIES, HUISSERIES - BLANC - BOIS



TOITURES - CHÉNEAUX - DESCENTES D'EAUX DE PLUIE



OCCULTATIONS DE NUIT ET PROTECTIONS SOLAIRES



IDENTITÉ ARCHITECTURALE DETAILS

INTÉGRATION DU STATIONNEMENT



TRAITEMENT DES ESPACES SUR DALLE

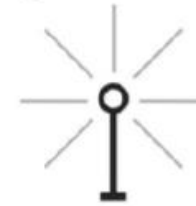


IDENTITÉ ARCHITECTURALE DETAILS

PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES ET BIODIVERSITÉ



Mauvais



Correct



Mauvais



Correct



Mauvais



CLÔTURES

Clôtures type I en gabion



Clôtures type I laqué couleur acier auto-patinable



Clôtures type II en bois à claire voie ou treillis soudé brut



Clôtures type III ganivelles ou grillage simple maille carrée



IDENTITÉ ARCHITECTURALE DETAILS

CAS SPÉCIFIQUE DES LOTS À BÂTIR - DES RÈGLES PLUS LIBRES MAIS UNE RECHERCHE DE QUALITÉ ET DE DIVERSITÉ

élément technique
coffret
boîte aux lettres



J;BOUCHETON_Treillières





Questions / réponses



Conclusion

Dominique Fouchier



Merci de votre attention

