

## PROJET OASIS NATURE®

Date d'édition : 11 septembre 2014 (version 2)

Objet : Ce document a pour but

+ De résumer la stratégie du projet visant à faire des espaces verts communs de la résidence L'Horizon une « Oasis Nature® ». Il fait le point sur les dernières informations reçues et les partenariats recherchés.

+ De constituer le corps de l'appel d'offres qui sera lancé prochainement par la Copropriété en vue de recruter l'entreprise de jardins qui aura à aménager et à entretenir le espace verts de la Résidence.

Personnes contribuant au projet : Conseillers syndicaux membres de la Commission « Espaces verts », soit : ALIPS Marie-Christine, LAFOLIE Isabelle, PRUDHOMME Gérard (membres), HUGONNET Hélène, LENOIR Joseph, PATINET Jean-François (suppléants).

Autres bénévoles : ALIPS Patrick, BRAVARD Alain et Fannie (copropriétaires résidents)

Les membres du Conseil syndical et Monsieur le Syndic sont tenus très régulièrement informés.

Conseiller technique bénévole : HIRBEC Patrick, responsable national du réseau des oasis nature au sein de l'association Humanité & Biodiversité, Paris (Président : Hubert REEVES).

Partenariats recherchés (sous toutes réserves) :

- Parc naturel régional de la Montagne de Reims (cf. courriels du 01sept14)
- Université de Reims Champagne-Ardenne (cf. courrier du 05sept14)
- LPO – Ligue pour la protection des oiseaux, section de Reims (cf. courriel du 01sept14)

---

### ► Présentation du projet : historique & objectifs

Le projet est né début 2014, prenant en considération l'aspect très banal et froid des espaces verts en cours de réception par la copropriété. La notion de coût de gestion est apparu dès l'entrée comme primordiale, la tonte des pelouses et le désherbage des massifs occupant une part non négligeable du temps de travail de l'Agent d'immeuble. Serait-il possible, en économisant sur ces facteurs, ainsi que sur l'eau d'arrosage et les produits de traitement, d'aboutir à des espaces verts :

- Attractifs pour les résidents de tous âges, depuis les jeunes enfants jusqu'aux personnes âgées
- Contributifs à un cadre de vie agréable de bon niveau
- Favorables à la biodiversité rémoise (ou au moins champenoise).

Le tout pour un budget de type classique pour une copropriété de cette taille et pour un programme d'aménagement se répartissant sur 3 exercices (afin de lisser la dépense et de donner le temps aux plantations de se révéler et aux résidents d'intervenir).

### ► Processus de validation du projet

Le Syndic et le Conseil Syndical ont dès l'abord été interrogés, à chaque occasion et de façon formelle ou informelle. Se référer aux procès-verbaux des réunions des 16 avril (CS), 30 avril (Commission Espaces verts + Hirbec), le compte-rendu de cette réunion étant diffusé le 09 juin auprès de tous les Conseillers, 09 juillet (réunion technique), sans mentionner de nombreuses réunions partielles et informelles avec les Conseillers, le Syndic, des techniciens.

Le premier numéro de L'Horizon-Infos (juillet), diffusé auprès de tous les résidents (format papier) et des conseillers (formats papier et électronique), présentant une page sur le sujet, a recueilli une opinion très favorable.

Le présent document sera présenté au Conseil syndical du 18 septembre.

Le projet restera ensuite à être présenté pour validation à l'Assemblée générale des copropriétaires.

### ► Définition d'une Oasis Nature

La définition la plus simple d'une « Oasis Nature<sup>®</sup> » est donnée par Monsieur HIRBEC, le responsable du réseau national auprès de l'association Humanité & Biodiversité, animatrice du concept :

- « 1°) limiter au maximum les intrants (produits chimiques et tontes) ;
  - 2°) Favoriser les espèces locales et celles qui fournissent le gîte et le couvert à la petite faune (petits oiseaux en particulier) ;
  - 3°) Se faire plaisir, sachant que la gamme possible des végétaux est immense, avec des fleurs, des odeurs, des formes qui rappellent les souvenirs de l'enfance, qui augmentent la biodiversité, qui embellissent notre résidence. »
- (Cité dans l'Horizon-Infos n°1, p.4)

L'expression « se faire plaisir » est en soi tout un programme : nous sommes libres de produire un espace joli, propice à l'animation, ouvert à la participation. Si l'ensemble est organisé et respecte les règles de protection de la faune et de la flore locales, nous pourrions nous réclamer du réseau national.

### ► Compatibilité avec le projet architectural :

- Messieurs de Sainte-Marie (Architecte) et Huat (Chef de projet) expriment leur accord sur le concept lors d'une réunion technique le 18 juin. Afin de respecter le droit moral sur l'œuvre architecturale, il est convenu que l'architecte sera tenu informé du progrès du projet. M. Huat s'étant renseigné, nous indique que ce projet serait une première pour Bouygues Immobilier.
- Le projet s'appuie essentiellement sur le plan-masse déposé pour le permis de construire, tient compte des modifications déjà opérées et n'escompte pas une modification significative de la répartition des zones ouvertes à la circulation ou réservées aux espaces verts.

### ► Compatibilité avec le Règlement de Copropriété :

Le Règlement de copropriété est peu loquace sur le sujet des espaces verts.

Il prévoit cependant, dans la section I définissant les charges communes générales :

« (...)

3. – Les frais d'entretien et de réparation des parties communes générales de l'immeuble et notamment des espaces verts ;

(...)

7.- Les dépenses d'entretien et de réparation des murs de clôture dans la mesure où ils appartiennent à la copropriété ou qu'ils sont mitoyens. »

Il n'est rien indiqué sur des plantations éventuelles d'arbres, sauf, le cas échéant dans les jardins privatifs. Dans ce cas, la limite imposée au propriétaire est que « l'arbre n'empêche pas la vue de l'appartement situé au-dessus ».

Les haies des lots privatifs sont désignées comme « les séparant » des lots voisins et des parties communes. Dans ce cas, « elles devront obligatoirement être entretenues et taillées par la copropriété au moins deux fois par an » (p. 101). Sachant que ces haies peuvent être situées soit à l'intérieur soit à l'extérieur de la clôture constituée par un grillage posé par le promoteur, il est possible à la copropriété d'en organiser l'entretien uniformément, « avec l'accord de l'assemblée générale statuant à la majorité requise, en considération de l'intérêt général qui s'attache à leur maintien et entretien ».

► Compatibilité avec le Règlement Intérieur (en cours d'élaboration) :

Le Règlement intérieur, est proposé par le Conseil syndical pour être diffusé auprès des résidents, dans le but d'harmoniser les règles esthétiques pour les haies, clôtures, plantations, les règles d'entretien et d'usages des jardins et des balcons, en plus de donner les règles de la vie commune.

« L'harmonie concerne les séparations des jardins, les stores, les aménagements des balcons, jardins et terrasses, les décorations des fenêtres, etc. La pose de séparations de tous types ne peut être envisagée sur terrasses, balcons et jardins sans l'accord préalable de l'assemblée générale de la copropriété. De même, jardins, balcons et terrasses ne peuvent faire usage de débarras. » (Version 1)

Dans sa version actuelle, le règlement intérieur ne mentionne pas le projet.

► Description des lieux :

L'ensemble résidentiel « L'Horizon » s'étend sur une emprise foncière totale hors-tout de 7786 m<sup>2</sup>, comprise entre la rue Piper, le boulevard de la Paix, le domaine de la Villa Douce (Université de Reims Champagne-Ardenne) et une propriété privée à l'Est.

Il réunit 17 immeubles, notés de A à Q, et 3 niveaux de sous-sol aménagés en parkings. Il comprend 213 lots à usage d'habitation et 5 lots à usage commercial (à noter qu'une boutique Bouygues Immobilier est en cours d'aménagement, rez-de-chaussée du bloc C, sur le boulevard de la Paix).

Les espaces verts sont dessinés sur le plan d'emprise au sol annexé à la demande de permis de construire, daté du 15 avril 2009. C'est le seul document en notre possession à ce jour et il faut noter quelques différences sur les tracés des cheminements. Cependant, le projet d'Oasis n'a pas vocation à modifier, sauf éventuellement de façon mineure pour raisons pratiques.

Les espaces dits verts sont de plusieurs types :

- a) Une pelouse (désignée pour partie sur le plan par « Aire de jeux ») est au centre ; elle entoure le bloc d'ascenseur central et comporte une partie en pente, adossée aux blocs D et E, descendant vers le Nord. Elle est animée par 3 petits massifs composites.  
Le bloc ascenseur + escalier est entouré sur 3 côtés par des massifs à améliorer.
- b) Les clôtures « délimitant » les parties privatives des parties communes, ainsi que l'expose le Règlement de copropriété. Elles sont plantées de charmilles, taillées à hauteur du grillage : une difficulté de traitement vient du fait qu'il y a à peu près autant de grillages installés sur les fonds privatifs que de grillages installés en-dehors de la haie de charmes.

Il n'est pas question ici de résoudre cette question technico-juridique : toute suggestion visant à harmoniser la présentation est la bienvenue.

- c) Des pelouses longent les voies de circulation piétonne au long des blocs A, B et C ; des blocs K à P. A noter que les véhicules viennent fréquemment sur ces voies trop étroites pour des camionnettes nécessaires aux emménagements ou aux travaux des particuliers. Comment faire en sorte que les limites ne soient pas endommagées ?
- d) Des pelouses étroites longent aussi les blocs E et J d'un côté, les blocs F et I, de l'autre côté de l'accès principal donnant rue Piper. A noter que 8 magnolias en bacs sont situés de part et d'autre de cette allée : ils font partie du projet architectural et ne doivent pas être modifiés.
- e) Au pied des immeubles, tout au long, sont situées des bandes remplies de graviers blancs. Elles jouent un rôle dans l'évacuation des eaux pluviales. Les graviers, dont la granulométrie pourrait être affinée à titre complémentaire, sont utiles aux petits oiseaux.
- f) Il existe en façade des blocs K à P, au niveau du 1<sup>er</sup> étage, des bacs béton jouant le rôle de jardinières. Elles ont été plantées, sans succès. A ce jour, elles sont propices à des colzas en plein floraison.
- g) Le mur mitoyen Est, en continuité avec les 3 maisons de ville, pourrait recevoir des plantes grimpantes, visibles d'à peu près partout dans la résidence.
- h) Enfin, derrière le bloc K se trouve un escalier de descente au sous-sol, délimitant un espace sauvage avec le mur mitoyen Nord de la Villa Douce. La question serait de limiter l'entretien de cette zone peu regardée

Les façades sur rue ne font pas l'objet des présentes, pas plus que les jardins privatifs, les balcons et terrasses : la popularisation qui sera recherchée du projet pourrait éventuellement jouer un rôle dans l'harmonisation des décors végétaux, si des conseils et indications en ce sens sont donnés aux résidents, à titre totalement gratuit et au bon vouloir des résidents.

Il est mentionné que les toits des blocs K à P d'une part, H, I et J d'autre part, sont revêtus d'une végétation très robuste et rase, ne nécessitant qu'un entretien annuel, visant à protéger les immeubles de la chaleur du soleil. Sauf questionnement éventuel à M. l'Architecte, il n'est rien prévu pour ces toitures. La question des ruches sur les toits a déjà été débattue et exclue, en raison des risques que cela ferait courir à la sécurité des habitants.

#### ► Objectifs techniques :

Cela a déjà été dit : il s'agit de favoriser la biodiversité, et particulièrement la biodiversité locale. Toutes choses égales par ailleurs, priorité doit être donnée à une espèce végétale ou animale régionale, voire rémoise, surtout si elle est en danger de disparaître. A ce titre, des partenariats techniques sont recherchés avec le Parc naturel régional de la Montagne de Reims, avec la Ligue de protection des oiseaux (LPO), avec l'Université Reims – Champagne-Ardenne. Le réseau national des Oasis Nature a déjà donné son accord pour suivre bénévolement l'évolution du projet. La résidence pourrait en même temps devenir un « Refuge LPO<sup>®</sup> ».

Des massifs existent déjà, comportant des plantes présentant un intérêt décoratif ou un intérêt pour la faune locale, en particulier les petits oiseaux. Celles-ci ne sont donc pas obligatoirement à exclure, mais elles pourraient être complétées par des essences locales, ce qui aurait pour avantage, en densifiant la plantation, de réduire fortement le temps d'entretien du sol et donc d'alléger l'emploi du temps de l'Agent d'immeuble.

Les parties du sol n'offrant aucune praticabilité, comme la partie en pente au pied des blocs D et E, ou comme la cage d'escalier mentionnée derrière le bloc K, à titre d'exemples, seraient à consacrer en priorité à des réserves de biodiversité, offrant un rôle décoratif important (fleurs, papillons, petits panneaux d'explication).

Les dessins des zones de biodiversité qui seront à proposer par le professionnel viseront à la fois cette économie du temps de travail (simplification et réduction des surfaces à tondre) en même temps que l'esthétique d'ensemble.

Les plantations doivent prévoir selon les emplacements des plantes autosuffisantes ou quasi : ainsi des jardinières en alignement au niveau 1 des blocs K à P.

Outre les vivaces, les arbustes et arbrisseaux, il peut être envisagé de planter quelques arbres de taille adulte modérée (se référer au Règlement de copropriété), de type lilas, althaea, viorne obier ou lavater arbustif. Ces points seront à proposer et à débattre.

► Liste indicative de végétaux mentionnés par des Résidents : cette liste n'est pas à considérer par le professionnel interrogé comme autre chose que l'illustration de l'imagination des habitants.

Vigne (Pinot noir, Pinot meunier ou Chardonnay) : vers un partenariat avec Piper - Heidsieck ?

♥ Nota : la rue Piper porte le nom du cofondateur de la marque...

Houx (panachés ou non, pouvant remplacer des charmilles morts)

Viornes

Pittosporum (variété de couleurs)

Cotonéaster

Buddléia (arbre aux papillons)

Hypericum (millepertuis)

Spirées

Lonicera (chèvrefeuille)

Clématites

Lierres

Euphorbes

Sauges, Valérianes, Menthes

Thyms, Sarriette et autres plantes aromatiques comestibles

Géranium (vrais)

Photinia

Roses trémières

Anémones du Japon

Capucines

Hydrangeas

Etc., etc., etc...

Si spontanément des plantes locales non invasives apparaissent, elles seraient à préserver.

► Idées en vrac (idem ci-dessus) :

Des bacs permettant aux enfants d'y tenir leur petit jardin à fleurs ou à légumes

Un épouvantail (champenois ?)

Des arbrisseaux à fruits comestibles

Un tas de bois arrangé de telle sorte qu'un motif (écureuil, par exemple) le décore

Des panneaux explicatifs, dont les bases scientifiques seront données par les partenaires

Des hôtels à insectes bénéfiques et des nichoirs à petits oiseaux

Quelques bancs, ou bien des emplacements prévus pour recevoir les chaises que pourraient apporter et reprendre les habitants

Sous réserve d'un argumentaire technique, la réalisation d'une réserve d'eaux pluviales, d'un composteur à déchets verts, par exemple, pourrait être envisagée.

► Résumé :

- a) Toute idée et suggestion du professionnel est la bienvenue, sous la réserve expresse qu'elle s'inscrive dans la finalité générale du projet qu'elle ne fasse pas sortir le budget d'aménagement et d'entretien d'une enveloppe « normale » pour une propriété de cette dimension (références exigées).
- b) Toute demande d'information complémentaire est à adresser au Syndicat de Copropriété, 11bis boulevard de la Paix. Téléphone : 06 85 94 98 46.
- c) La remise des offres se fera auprès de AD'Immo, 41 rue Thiers, 51100 Reims.
- d) Date limite de réception des documents : 15 octobre 2014

NOTA BENE : la prestation est recherchée pour commencer avec l'exercice 2015. Cependant, des nécessités techniques liées aux plantations et à l'aménagement pourraient commander un commencement à l'automne/hiver 2014/2015. Ce point sera à étudier avec la Copropriété. D'autre part, le début des plantations et aménagements est soumis préalablement à la correction par le Promoteur des malfaçons signalées par le Syndic, afin d'éviter d'avoir à défaire des plantations pour effectuer des réparations.

Pour le Conseil syndical,  
Le président,  
Bernard Toilliez