

DESCRIPTIF DES SECTEURS D'AMENAGEMENT

NOTA BENE : un **Plan** en A3 est joint au présent descriptif. Il est issu du plan de récolement dressé par l'architecte, M. Sainte-Marie, à l'occasion de la demande du permis de construire. Le tracé des voies, des utilitaires (locaux poubelles...), plantes en bacs, etc. ainsi que la désignation de l'affectation des parties de terrain (« aire de jeux », par exemple) forment la base sur laquelle la copropriété entend développer ses projets.

Ce plan ayant fait l'objet de plusieurs copies successives non garanties, l'échelle a été estimée au mieux (1cm = 5,85 m approximativement) pour une première ébauche. Le soumissionnaire est invité à se rendre sur place, pour calculer au mieux le coût de sa prestation.

NOTA IMPORTANT : une ligne de démarcation tracée en rouge sur le plan sépare deux zones radicalement différentes : l'une surplombe les parkings, et son sol fait au maximum 40/50 cm d'épaisseur ; l'autre est en terre-plein. Les plantations doivent absolument tenir compte de ces caractéristiques pour ne pas risquer de nuire à l'étanchéité des sous-sols.

Définition : Ce qui est dénommé ci-après « secteur », et tracé sur le plan figurant en annexe, correspond à une catégorie d'espace demandant un traitement spécifique. Par exemple : les jardinières en béton construites au-dessus de certains accès aux immeubles (secteur 2, tracé en noir) ; les haies communes –par opposition aux haies privées-, dont seul le recouvrement du sol fait l'objet du marché (secteur1, tracé en jaune), etc. Il convient donc de confirmer sur le site les zones correspondantes et établir le devis en fonction.

Les essences végétales indiquées constituent les « listes basiques » qui ont pour utilité, ainsi qu'il a déjà été dit :

- de fournir une base de comparaison équitable entre les soumissions ;
- d'illustrer par l'exemple ce que la Copropriété recherche en matière de biodiversité.

Secteur 0 : Haies basses communes (signalées en bleu foncé)

Ce secteur est ainsi numéroté car il fait l'objet d'un traitement particulier, le mettant pour partie à l'écart du présent appel d'offres.

Il s'agit des haies de lisière parties communes / parties privées prévues au plan initial par l'Architecte. Ces haies taillées sont à l'origine constituées de charmes. En octobre 2014, 190 sujets ont été constatés morts et la commande de leur remplacement au titre de la garantie de reprise, a déjà été passée par le Syndic. La replantation est prévue pour septembre dès que les conditions météo le permettent. Cependant, les charmes morts seront remplacés par des essences différentes :

Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
Troène (*Ligustrum vulgare*)
Bourdaine (*Frangula dodonei*)
Prunellier (*Prunus spinosa*)
Noisetier (*Corylus avellana*)
Viorne obier (*Viburnum opulus*)

Le présent appel d'offres porte, quant à ce secteur, sur une prestation complémentaire à cette replantation : Il s'agit de nettoyer le sol et de le protéger à long terme par des espèces rampantes et étouffantes. L'entretien devra tenir compte de la taille légère de la haie et du développement correct

de ces plantes couvre-sol, dans le but de donner un aspect naturel à la haie et d'étouffer les plantes invasives. Liste « basique » :

Lierre rampant ou « herbe de la St-Jean » (*Glechoma herderacea*)
Orpin âcre (*Sedum acre*)
Fraisier des Indes (*Duchesnea indica*)

Secteur 1 : Gazon ras fleuri à tontes peu fréquentes (signalé en jaune)

Il s'agit d'un gazon propice aux oiseaux et aux insectes, d'aspect agréable et demandant peu d'entretien. Les fleurs annuelles sont de faible hauteur.

On peut se procurer des mélanges de graines « gazon ras fleuri » adaptés à la région sur le marché.

En fonction de la circulation piétonne ou automobile, de l'exposition, les endroits en secteur 2 peuvent varier :

- prévoir un arrondi terminé par du gravier lorsque l'allée tourne brusquement, invitant les piétons à prendre un raccourci ;
- proposer l'emplacement d'abris à insectes (mixtes et à abeille solitaire en particulier)
- installation d'obstacles mécaniques à la circulation automobile au moment du rétrécissement de la voie de circulation vers l'Ouest :
3 jardinières (à garnir) sont ainsi suggérées en « liste basique », en noir plein, sur le plan.

Certains endroits à classer dans ce « secteur » sont susceptibles d'accueillir des arbustes et arbrisseaux favorables aux oiseaux et décoratifs. Le soumissionnaire est invité à proposer les implantations et schémas de couleurs, tenant compte du travail d'entretien.

Les « basiques » sont les suivants :

Houx (*Ilex aquifolium*)
Cornouiller mâle (*Cornus mas*)
Sorbier des oiseleurs (*Sorbus aucuparia*)
Rosiers remontants primés « ADR ».
Argousier (*Hippophae rhamnoides*)
Cassissier (*Ribes nigrum*)

Itinéraire technique.

La préparation du sol : l'objectif est d'avoir une levée régulière pour obtenir un couvert dense limitant le développement des adventices. Les graines de fleurs sont de petite taille et nécessitent un lit de semis préparé finement.

La densité de semis est relativement faible. Pour obtenir un bon résultat, il faut semer précocement en automne, assurant une levée homogène et de bonnes conditions face à la concurrence des espèces naturellement présentes dans le sol. Semis de surface suivi d'un léger tassement.

La technique du faux semis peut avoir été employée (travail du sol suivi d'une période laissée aux adventices pour lever, avant d'être détruites mécaniquement). Exceptionnellement, un premier désherbage chimique pourra être employé, à base de glyphosate.

Indiquer quelle technique sera employée, et chiffrer le coût.

Prévoir deux tontes dans l'année : la variété de gazon devra respecter ce critère.

Secteur 2 : Obstacle à masquer, mur pour plante grimpante, etc. (signalé en orange).

Au fond du jardin, au N/E, se situe un mur mitoyen de 7m environ de long, caché partiellement par un local à poubelles. Il suggère d'aménager près du chemin un gazon ras fleuri, de faire pousser sur le local et sur le mur des plantes grimpantes : chèvrefeuille, clématite, vigne vierge.

Cette conception est à reprendre au pied et sur les parois de l'escalier de l'allée des rosiers : installer des plantes couvre-sol, si possible en accord avec des rosiers rampants ADR, puis des plantes grimpantes robustes, type lierre. Liste des « basiques » :

Lierre grimpant (*Hedera helix*)
Lierre rampant (*Hedera helix hibernica*)
Chèvrefeuille (*Lonicera caprifolium*)
Vigne vierge à feuillage rouge (*Ampelopsis weitchii*)
Clématite (*Clematis armandii*)

Sur le côté N/O, près de boulevard, un mur est mitoyen avec le jardin de la Villa Douce : il pourrait (à vérifier) être couvert d'une plante grimpante du même genre, en ayant soin de conserver le banc de gravier utile aux oiseaux en couvre-sol.

Secteur 3 : Partie de la pelouse centrale en jachère fleurie (signalée en tireté rouge)

Il s'agit d'une partie en pente, exposée Nord-Ouest, toujours à l'ombre. Pour faciliter le travail d'entretien (voire le rendre pluriannuel), égayer cette partie du jardin et enrichir la biodiversité, il est proposé de la préparer à recevoir un semis de « jachère fleurie », la même que celle qui est vendue aux agriculteurs marnais dans le cadre des politiques européennes de protection de l'environnement. Le soumissionnaire est invité à suggérer des solutions pour améliorer l'aspect de cette jachère en hiver.

N.B. : le reste de la pelouse centrale, mieux ensoleillée, reste en gazon ras fleuri pour se conformer à l'usage « d'aire de jeux ».

Secteur 4 : « Allée des Rosiers » (signalée au crayon couleur rose)

Le mot « secteur » s'applique ici à la fois à un style et à un endroit : l'entrée de la Résidence, visible dès la rue Piper, et que l'on souhaite pour cette raison d'aspect relativement prestigieux, ainsi que l'a pensé l'architecte en y installant 8 magnolias en bac qui seront conservés.

Sur les bordures engazonnées de l'allée (ATTENTION : différences de profondeur de sol selon le côté de l'allée), il est souhaité de planter des rosiers de haute qualité nécessitant peu ou pas d'entretien (de type : « Prix ADR »), en ligne(s), avec en complément les rosiers couvre-sol de même qualité. Exemples « basiques » :

- pour haies : Anny DUPEREY et Yann ARTHUS-BERTRAND (Meilland)
- pour couvre-sol : Magic Meillandecor
- pour massifs : Panthère rose (Meilland)

En complément, pour la construction du décor, il est demandé l'introduction sur le côté droit de l'allée en entrant dans la propriété de : (Liste « basique »)

- Seringat simple dit Jasmin des poètes (*Philadelphus coronarius*)
- Lilas simple blanc (*Syringa vulgaris*) type «Comtesse d'Harcourt »
- Cassissier (*Ribes nigrum*) et/ou Groseillier à grappes (*Ribes rubrum*)

Secteur 5 (ou 1bis) : Gazon ras fleuri avec des plantes à fleurs en bulbes (signalé en jaune)

Il s'agit d'un petit secteur, en exception du secteur 1, situé au long de l'allée Est / Ouest, entre l'allée des rosiers et la pelouse centrale. A la place des fleurs et fleurettes sauvages du secteur 1, il est suggéré, pour l'agrément des résidants et la variété du paysage, d'y planter des bulbes annuels: crocus, jacinthes, perce-neige, etc., en petits groupes.

Il est attendu que des résidants voudront accepter la responsabilité de ce secteur limité. De ce fait, il n'est pas nécessaire de chiffrer le coût des plantes à bulbes.

Secteur 6. Magnolias en bacs (représentés par des silhouettes d'arbres en vert)

Dans les bacs des magnolias, la terre de surface sera à nettoyer et enrichir, afin d'être plantée de lierre retombant (*Hedera helix conglomerata*), de vrais fraisiers, de fleurs vivaces, de bulbes à fleurs, etc., en jouant sur la variété entre les bacs plutôt que sur un même bac. Veiller à la facilité de l'entretien (couverture du sol), à la résistance des plantes à la sécheresse et aux maladies (choix des espèces).

Exemples « basiques » :

- lierre retombant (*Hedera helix conglomerata*)
- fraisier non remontant (*Fragaria vesca* « Cambridge ») résistant à la sécheresse
- fraisier remontant (*Fragaria vesca* « Rabunda ») résistant aux maladies
- fraisier remontant (*Fragaria vesca* « Reine des vallées ») goût fraise des bois, pour jardinières
- fleurs vivaces à bulbes, types : anémones de Caen, freesias, narcisses botaniques, tulipes botaniques...
-

Secteur 7 : Massifs fleuris préexistants (signalés en vert foncé)

Ces massifs ont été plantés à l'initiative de Bouygues-Immobilier, conformément au permis de construire. Ils sont au nombre de 7 et sont à conserver et à enrichir, car ils sont encore dégarnis.

Les espèces actuellement plantées sont les suivantes :

Spirea x Vanhouttei ; *Eleagnus x Ebbingei* ; *Viburnum Burkwoodi* ; *Cornus mas* ; *Crataegus monogyna* ; *Crataegus laevigata*; *Ribes sanguineum* ; *Cotoneaster Franchetti* (orig. Chine).

Les espaces laissés entre les pieds de ces arbustes se salissent de plantes adventices, ce qui nécessiterait un entretien à évaluer, à moins que l'on complète chaque massif avec des arbustes à fleurs ou des plantes couvre-sol du secteur 0. Liste basique :

Bruyère cendrée (*Erica cinerea*)
Buis (*Buxus sempervirens*) traité en bordure,
Lupin vivace (*Lupinus polyphylla*)
Cassissier (*Ribes nigrum*)
Rosiers ADR.

Secteur 8 : Jardinières béton installées en avancée au-dessus de 9 entrées (signalées en noir)

Dimensions intérieures : L x l x h = 2,02 x 0,72 x 0,70 m

Chacune de ces jardinières est installée entre deux terrasses privatives, dont l'étanchéité est à protéger. Cette question est donc importante. Il est primordial que les jardinières ne retiennent pas l'eau, tant pour le risque de fuite que pour le risque de gel.

A l'origine, elles ont été remplies de mélange granuleux, voire de billes d'argile (à vérifier), puis de terre et plantées en essences vivaces, lesquelles n'ont pas résisté à la chaleur et à la sécheresse et ont été remplacées spontanément par des adventives, notamment du colza.

Il est expressément demandé que la mise hors gel soit assurée et que toute plantation se fasse dans un « bac intermédiaire » ou équivalent, conservant l'humidité et les racines des plantes installées, remontant le niveau de la terre pour que les plantes soient visibles d'en bas. Celles-ci, afin de limiter à quasiment zéro le niveau d'entretien, se doivent d'être robustes et résistantes à la sécheresse (sur 9 jardinières, 6 sont exposées Sud-Est, au soleil toute la journée).

Liste « basique » :
Véronique pérenne arbustive (*Hebe diosmifolia* ou *traversii*)
Marjolaine = origan des jardins (*Origanum majorana*)
Sauge arbustive (*Salvia microphylla* ou *grahamii*)
Vipérine (*Echium vulgare*)

Secteur 9 : Zone de type « secteur 1 », gardée en réserve pour des plants de vigne (en jaune)

Il est envisagé, lorsque le dossier du projet sera complété par les devis reçus, par la décision de l'AG, d'interroger le Champagne PIPER-HEIDSIECK afin de savoir si un partenariat pourrait les intéresser. Il faut se rappeler que la résidence est le lieu de naissance de la maison Piper, devenue ensuite Piper-Heidsieck. Dans ce cas, des pieds de vigne des 3 cépages champenois pourraient être plantés et la culture du vignoble pourrait être expliquée par des panneaux. Sinon, le lieu sera planté de quelques arbustes à fruits comestibles et/ou propices aux oiseaux.

Par conséquent, ce secteur est exclu pour le moment de l'appel d'offres.