

OPÉRATIONS D'HABITAT GROUPE ET LOTISSEMENTS À CARPENTRAS



*Recommandations de la mairie
à l'attention des aménageurs*

DÉFINITION DU PROJET ET OBJECTIFS QUALITATIFS

La phase études est une étape primordiale pour la qualité du projet. Il est recommandé qu'elle soit réalisée par une équipe pluridisciplinaire (architecte, paysagiste, ingénieurs VRD, géomètre...). Le volet paysager de la demande de permis de construire ou d'autorisation de lotir doit être établi par un homme de l'art ayant compétence dans le domaine du paysage.

Tirez le meilleur parti du site

Votre opération est une extension de la ville. Les différents sites de la ville de Carpentras ayant chacun leur identité propre, veillez à l'intégration de votre projet au quartier, en adaptant les constructions au lieu.

1. Connectez l'opération au quartier en articulant voies traversantes combinées éventuellement à des voies sans issue.
2. Etablissez un inventaire paysager du terrain d'assiette de l'opération (vues et perspectives, couvert végétal, arbres remarquables...) et du bâti existant (cabanons, restanques, bassins...) : les éléments intéressants seront conservés et intégrés au programme.
3. Adaptez l'aménagement à la trame existante du site (réseau viaire, topographie, lignes de composition, parcellaire, haies...).
4. Le style architectural des constructions sera en lien avec le site d'implantation. Un site ne comportant pas une forte identité patrimoniale peut aussi bien recevoir un bâti de style régional traditionnel qu'une forme contemporaine d'habitat.



Donnez du caractère à votre opération

Votre offre de programme devra s'adapter au mieux à la demande en logements, particulièrement diversifiée à Carpentras, en proposant une grande variété de terrains et de constructions.

5. Veillez au rythme de l'implantation des constructions, en proposant des terrains de surfaces variées.
6. Composez les terrains afin que la plupart des constructions puissent être implantées avec une bonne exposition au sud.
7. Prévoyez plutôt des terrains étroits qui, à surface égale, sont plus facilement aménageables.
8. Privilégiez une offre diversifiée et équilibrée en termes de taille des constructions et de programme, par une combinaison possible d'habitat individuel, d'habitat individuel groupé et d'habitat collectif.
9. Optez pour des variations de hauteurs de constructions.



LES ESPACES COMMUNS

Les espaces communs devront être conçus soigneusement pour offrir une qualité d'organisation spatiale en lien avec les réseaux existants. Ils devront satisfaire les différents usages (desserte, détente et jeux, infiltration ou rétention des eaux pluviales...) et pourront constituer des coupures naturelles (pinède, garrigue, verger...). En amont du projet, les services de la mairie et les aménageurs détermineront ensemble les différents gestionnaires de ces espaces respectifs.

La voirie

La qualité du traitement des voies, caractérisée en fonction de l'usage, est déterminante en terme d'image de l'opération et du quartier.

10. Sur terrain plat, les voies seront tracées en privilégiant les vues et les perceptions intéressantes.
11. Les emprises et les terrassements seront réduits au strict nécessaire : ainsi, les voies de faible largeur s'adapteront à la topographie, privilégiant les courbes et les ruptures de pente, qui favorisent le ralentissement des véhicules.
12. Des trottoirs et des pistes cyclables sont à prévoir en accompagnement des chaussées, notamment le long des voies traversantes connectées au quartier.
13. Les espaces d'articulation (entrées, placettes...), ainsi que les différents éléments singuliers de la voirie, feront l'objet d'un traitement spécifique (sols en pavés, béton désactivé...).
14. Des arbres feuillus de haute tige jalonneront les principaux axes, des arbustes et des haies seront plantés en bordure de voie, en accompagnement des clôtures. Le mobilier urbain sera sobre, de teinte neutre (gris foncé recommandé) et harmonisé avec celui de la ville.



Le végétal

Les espaces verts de votre opération devront être adaptés au cadre paysager du quartier. Ils seront conçus selon des exigences fonctionnelles, mais aussi esthétiques. Les végétaux seront choisis pour leur résistance à la sécheresse et au gel, ainsi que pour la simplicité de leur entretien.

15. Les arbres d'alignement, à feuillage caduc, seront adaptés au climat méditerranéen (micocouliers, platanes, tilleuls...).
16. Les haies seront de préférence libres (non taillées) et constituées de mélanges d'arbustes méditerranéens rustiques (lauriers tin, lauriers nobles, nerpruns alaternes, filaires, pistachiers...) et d'autres arbustes fleuris.
17. Evitez les haies de conifères qui peuvent provoquer des allergies aux pollens et nécessitent des travaux de taille fastidieux. Evitez aussi la plantation de végétaux à feuillage rouge, bleu ou jaune, inadaptés aux paysages méditerranéens.



Les ouvrages pluviaux

L'assainissement pluvial est un volet important de votre opération : sa gestion économe par des systèmes surfaciques est recommandée. Une étude présentant les moyens mis en œuvre sera systématiquement demandée.

18. Les systèmes d'écoulement surfaciques, de stockage et d'infiltration in situ des eaux pluviales sont à prévoir (espaces verts en creux, bassin, chaussée drainante...) : ils permettent des économies substantielles, sont d'un entretien facile et contribuent à la qualité paysagère.
19. Pour les espaces communs, les revêtements de sol drainants (gravier, clapicette, surfaces plantées) seront préférés aux surfaces imperméables qui accélèrent le ruissellement des eaux et augmentent le risque d'inondation.



LES ESPACES PRIVATIFS

Les clôtures et les portails



Les clôtures et les portails, particulièrement perceptibles en limite des espaces privés et des voies, doivent faire l'objet d'une grande attention. Les plans et descriptifs de ces ouvrages doivent figurer dans les dossiers d'autorisation de lotir ou de demande de permis de construire.

20. Les clôtures des jardins privés, situées en bordure de voie et éventuellement en limite périphérique de l'opération, seront réalisées par l'opérateur.
21. Des murets enduits de 50 cm de hauteur, surmontés d'une grille en ferronnerie et éventuellement doublés d'une haie végétale, seront édifiés en bordure de voie.
22. Les portails de forme simple, pleins ou à barreaux verticaux, en métal ou en bois peint, seront de préférence installés par l'opérateur. Pour chaque opération, il sera proposé une déclinaison de deux ou trois types de portails harmonisés afin d'éviter l'uniformité.
23. Les piliers seront de forme simple, d'une hauteur supérieure à celle du portail. Des piliers de 40 X 40 cm ou 40 X 50 cm de section offrent des proportions harmonieuses.

Les jardins

Les espaces privés visibles depuis les voies ou les espaces communs devront être harmonisés.

24. Les recommandations formulées pour le végétal des espaces communs valent aussi pour les espaces privés.
25. Les surfaces minérales imperméables devront être limitées afin d'éviter le ruissellement excessif des eaux pluviales.
26. Les végétaux choisis pour les plantations dans les jardins seront des essences locales bien adaptées au climat méditerranéen et à la nature des sols.
Liste non exhaustive de végétaux préconisés pour les plantations :
 - Arbres de grande taille : micocoulier, platane résistant, tilleul ;
 - Arbres de taille moyenne : arbre de Judée, érable champêtre, érable de Montpellier, frêne à fleurs ;
 - Arbres fruitiers : cerisier, amandier, poirier sauvage ;
 - Plantes pour haies hautes en limites de parcelles : arbre à perruque, bambou, buis, charme eleagnus, houblon, filaire, laurier tin, laurier rose, lilas, nerprun alaterne, noisetier de Byzance, troène commun, pistachier lentisque, seringat ;
 - Plantes fleuries pour le jardin : buplèvre, céanothe, ciste, coronille, gattilier, iris, lavande, perowskia, sauge ;
 - Plantes grimpantes : bignone, chèvrefeuille, glycine, jasmin, rosier Banks.



Ce document a une finalité pédagogique d'ensemble. Se reporter aux règlements en vigueur pour obtenir des précisions.

