



# SAS Sophia Beethoven

*Valbonne Sophia Antipolis*

## Analyse Paysagère

*Étude de Cas par Cas*  
*Note d'analyse des enjeux environnementaux et paysagers*  
*et recommandations d'aménagement du site*

*Septembre 2020*



# PRÉAMBULE

La présente étude paysagère s'inscrit dans le cadre d'un projet de requalification de l'ancien centre de recherche scientifique du chimiste DOW situé au 371 rue Ludwig Van Beethoven sur la commune de Valbonne Sophia Antipolis. Le site est fermé depuis fin 2018.

Cette étude comporte différents volets :

- Un premier volet rappelant les contextes réglementaires applicables au paysage auxquels est soumis le projet ;

- Les 2 volets suivant analysent le contexte environnemental du projet. Cette analyse se situe à diverses échelles du territoire (de l'échelle départementale jusqu'au site de projet), de façon à bien appréhender tous les enjeux de ce territoire;

- Un dernier volet portant sur l'analyse du projet architectural et ses impacts éventuels.

SITUATION GÉOGRAPHIQUE.....	2
RÉGLEMENTATION .....	3
ENTITÉS PAYSAGÈRES .....	9
STRUCTURES PAYSAGÈRES DE PROXIMITÉ.....	21
SYNTHÈSE .....	33
ANALYSE DU PROJET ARCHITECTURAL .....	34
MESURES PRÉCONISÉES.....	37

“QU’EST-CE QUE LE MÉTIER DE PAYSAGISTE ? PARTICIPER À L’INSCRIPTION DES ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS DANS LE PAYSAGE, EN ESSAYANT DE LE BLESSER LE MOINS POSSIBLE, DE RÉINTRODUIRE DU VÉGÉTAL, DE RELANCER UNE SORTE DE DIALOGUE ENTRE LE BÂTI ET LE PLANTÉ.”

ERIK ORSENNA

## SITUATION GÉOGRAPHIQUE

La commune de Valbonne est située dans la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, dans le Département des Alpes-Maritimes, à une vingtaine de kilomètres environ de Nice et de la côte méditerranéenne.

La commune s'articule entre le village historique situé dans l'extrême nord-ouest du territoire et Sophia Antipolis dans l'est, autour des agglomérations de Haut-Sartoux et de Garbejaire. Cette commune d'environ 15 000 habitants, s'inscrit dans un cadre paysager privilégié, entre la mer Méditerranée et les pré-Alpes d'Azur, marqué par des perceptions visuelles vers la mer et les montagnes.

L'environnement naturel est particulièrement boisé.

Valbonne Sophia Antipolis est desservi par l'autoroute A8 au sud et par un réseau de routes départementales.

La commune est également parcourue par de nombreux chemins ruraux et forestiers utilisés principalement pour des motifs de loisirs et pour la lutte contre les incendies.

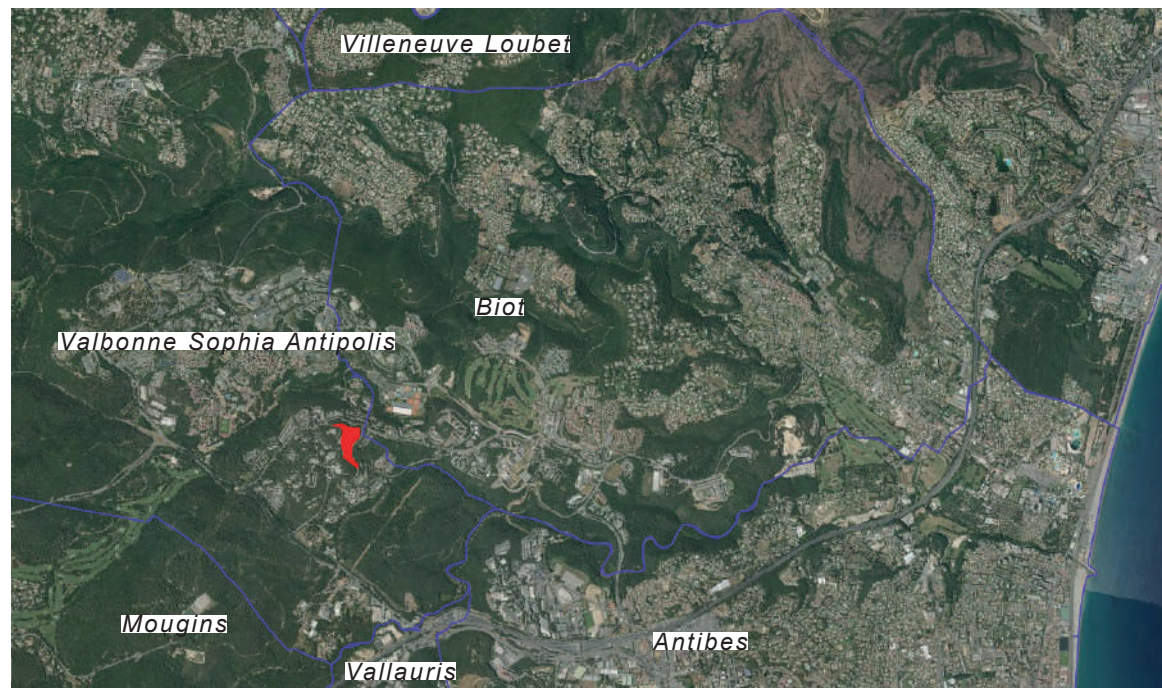
Sophia Antipolis où se situe le site de projet est la plus importante technopole d'Europe, fondée en 1969 sous l'impulsion de Pierre Laffitte. L'économie y est principalement tournée vers les technopoles informatiques et l'éducation.

Le site de projet, d'une superficie de 40

500m<sup>2</sup> est situé en limite avec la commune de Biot sur le bassin versant de la Brague.

L'altitude moyenne y est de 159m d'altitude.

D'un point de vue géologique, le sol est principalement composé de marnes et marno-calcaires bathoniens.

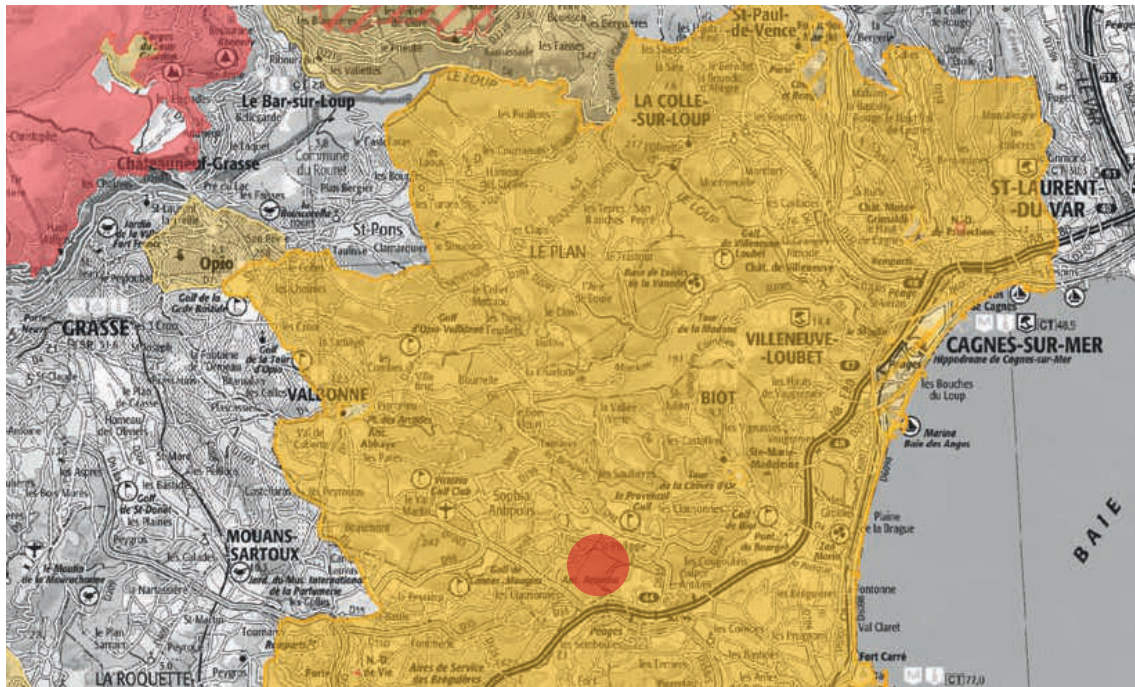


Localisation du site de projet

# RÉGLEMENTATION

## SITE INSCRIT

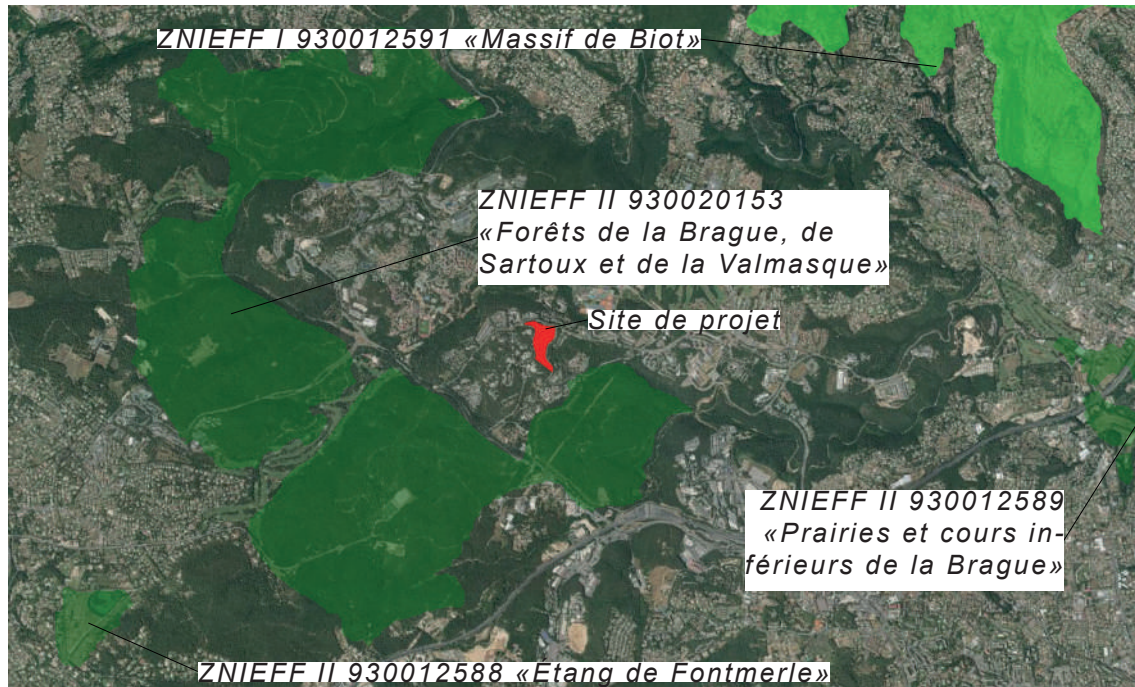
Le projet est situé dans le périmètre du Site Inscrit intitulée «Bande Côtière de Nice à Théoule» d'une superficie de 24 697 hectares et datant du 10 octobre 1974.



Extrait du Plan du Site Inscrit «Bande Côtière de Nice à Théoule»

## RÉGLEMENTATION

### ZONE NATURELLE D'INTÉRÊTS ÉCOLOGIQUE, FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE



Extrait de la cartographie interactive DREAL PACA

Le projet est situé hors des périmètres des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique.

Il est cependant proche de nombreuses ZNIEFF et en particulier celle de type II n°9300020183 intitulée « Forêts de la Brague, de Sartoux et de la Valmasque ».

Cet ensemble composé en majeure partie de forêts de pins présente un mélange intéressant de flore calcicole et silicicole. La flore et la faune y sont très riches en raison des milieux très diversifiés. De nombreuses espèces y sont protégées.

## RÉGLEMENTATION

### ZONE NATURA 2000

Le projet est situé hors des périmètres des zones Natura 2000.

La zone Natura 2000 FR9301572 la plus proche intitulée « Dôme de Biot » est située à environ 4km au nord-ouest.

Le Massif de Biot par sa géologie et sa topographie est marqué de nombreux ravins et cuvettes qui, lors des épisodes pluvieux, retiennent l'humidité et permettent le développement d'une flore amphibie très spécialisée, adaptée à de longues périodes de sécheresse.

En France continentale, cet habitat de mares temporaires méditerranéennes n'est présent qu'en quelques localités. Le massif de Biot constitue la station la plus orientale.



Extrait de la cartographie interactive DREAL PACA

# RÉGLEMENTATION

## PLAN LOCAL D'URBANISME APROUVÉ

Le projet est localisé dans la zone UJd correspondant aux zones d'activités du parc international d'activités de Sophia-Antipolis. La parcelle est inscrite dans les sous-secteurs UJd1 et UJd2 relatives au secteur de Sophia 1 et Sophia 2.

### Soutènements

Les soutènements seront réalisés en pierres sèches ou en enrochements.

### Clôtures

Les clôtures devront être aussi discrètes que possible et constituées soit de haies vives, soit de claires-voies. Le mur bahut doit être soigneusement traité en matériaux naturels

### Préservation des arbres existants et obligation de planter

Devront être obligatoirement choisies des espèces représentatives de la végétation méditerranéenne. Il doit être planté au moins un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> d'espace vert.

Les talus seront obligatoirement et intégralement recouverts de végétation dense.

Les aires de stationnement à l'air libre qui ne sont pas sous pergola, devront faire l'objet d'aménagements paysagers de qualité. Chaque aire de stationnement comportera au minimum un arbre de haute

tige d'essence locale pour quatre places, de manière à assurer un couvert végétal.

Les arbres constituant l'ossature végétale du paysage de la commune doivent être préservés sur le terrain.

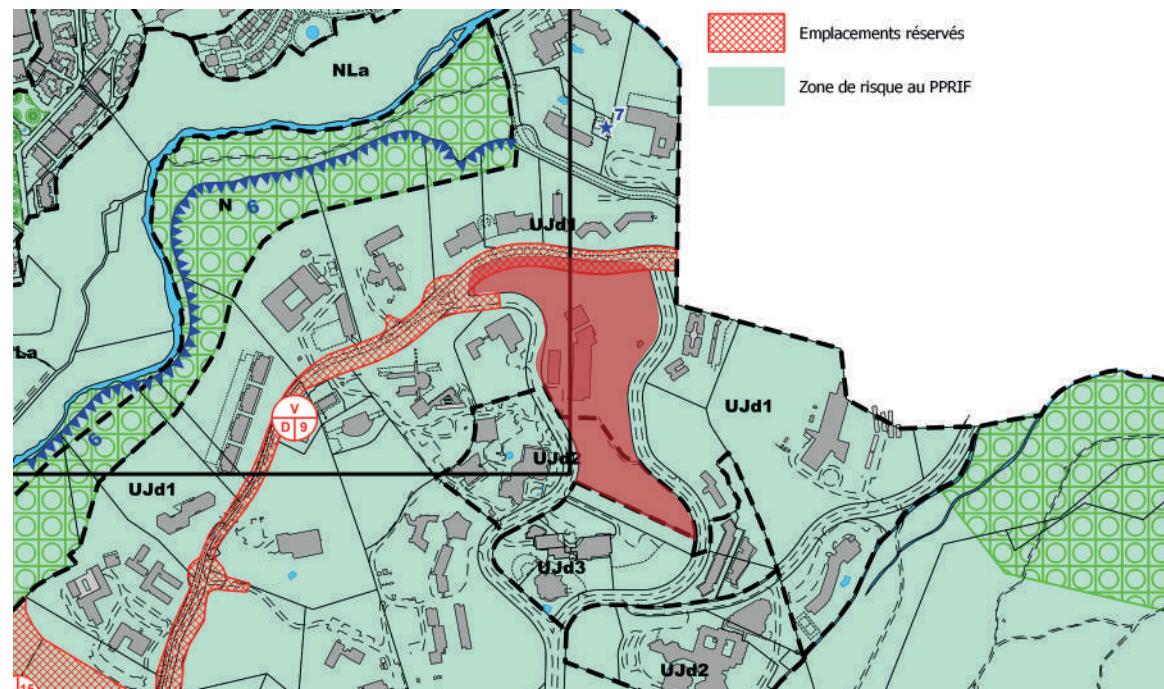
Si la conservation est incompatible avec les travaux envisagés, ils doivent être transplantés ou remplacés par une essence

identique.

Tout arbre situé à moins de trois mètres d'une construction nouvelle doit être transplanté ou remplacé par une essence identique.

### Coefficient en pleine terre

Un minimum de 30 % de chaque unité foncière devra être traité en pleine terre.



Extrait du Plan de Zonage du PLU approuvé de Valbonne Sophia Antipolis

# RÉGLEMENTATION

## PLAN LOCAL D'URBANISME ARRÊTÉ

Le projet est localisé dans la zone UJd correspondante aux zones d'activités du parc international d'activités de Sophia-Antipolis. La parcelle est inscrite dans les sous-secteurs USOJd1 et USOJd2.

### **Biotope**

Le coefficient de Biotope est fixé à 65% de la superficie totale de l'unité foncière.

### **Clôtures**

Les clôtures devront être aussi discrètes que possible et constituées soit de haies vives, soit de claires-voies. Le mur bahut doit être traité en matériaux naturels.

Les brises vues sont interdits en limite de propriété.

### **Préservation des arbres existants et obligation de planter**

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, adapté à l'échelle du terrain et aux lieux avoisinants, visant à leur non-imperméabilisation et/ou leur végétalisation.

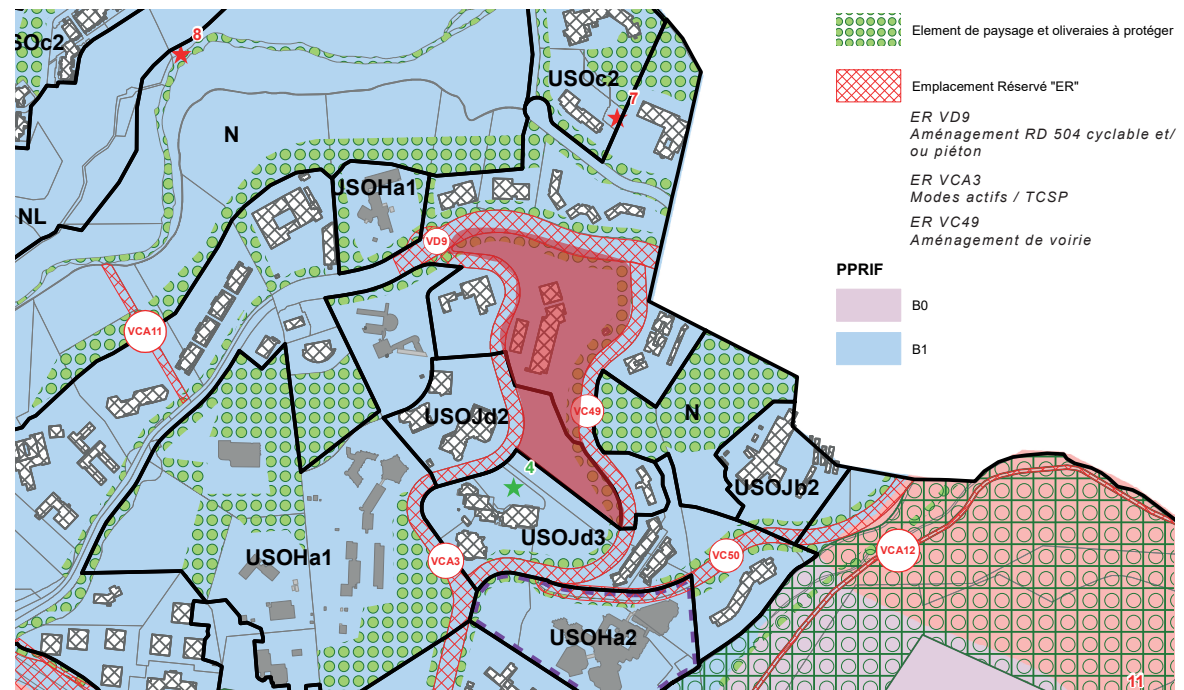
Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol admises dans chaque zone devront être implantées de manière à préserver, dans la mesure du possible, les arbres existants.

Il sera privilégié les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

Des plantations d'essences locales

doivent être privilégiées.

Les aires de stationnement extérieures doivent contribuer à la qualité paysagère des espaces et être plantées au minimum d'un arbre ou d'une plantation arbustive pour 4 places de stationnement.

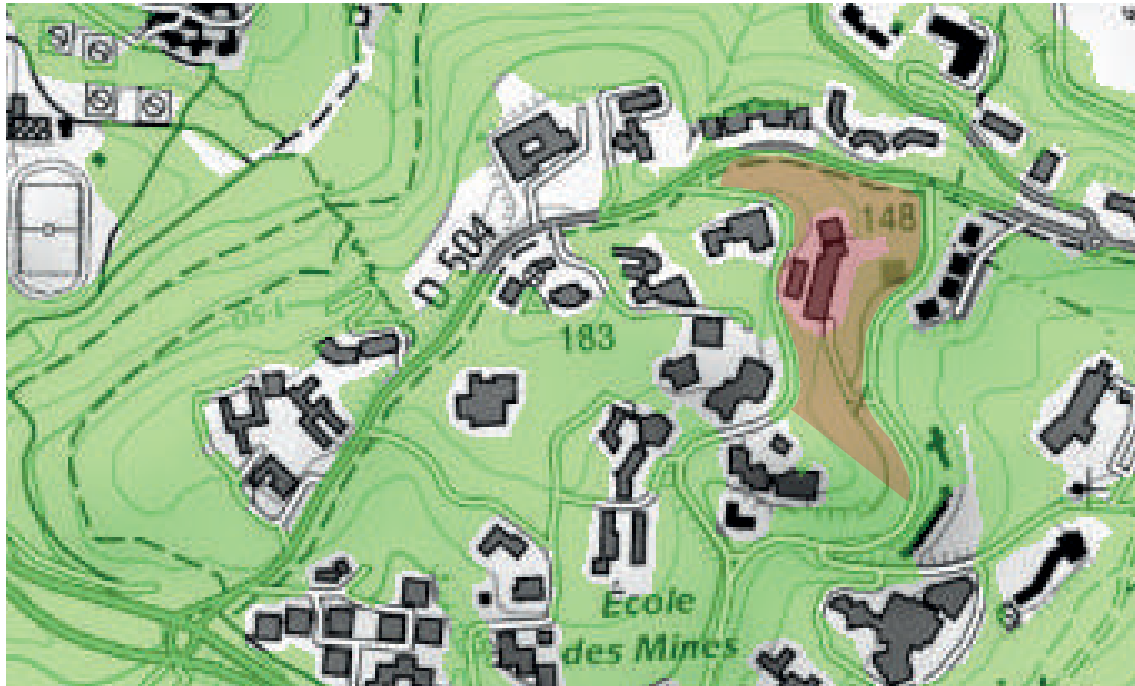


Extrait du Plan de Zonage du PLU arrêté de Valbonne Sophia Antipolis



## RÉGLEMENTATION

### RÉGLEMENTATIONS RELATIVES AU DÉFRICHEMENT



Extrait du Plan de Zonages relatif à la réglementation sur le défrichement

Une partie du site est soumise à la réglementation sur le défrichement. Cette zone exclut les secteurs à proximité immédiate des bâtiments, les routes et les zones de stationnement.

Situé dans une zone soumise au PPRIF, le terrain devra respecter les Obligations Légales de Débroussaillage.

## ENTITÉS PAYSAGÈRES

### ATLAS DES PAYSAGES DES ALPES-MARITIMES

L'Atlas des paysages des Alpes-Maritimes publié par le Conseil Général du département, propose un état des lieux de l'ensemble des paysages. Il définit, à l'issue d'une analyse fine des composantes paysagères du territoire (historique, géomorphologie, reliefs, hydrographie, composante floristique, formes d'occupation du sol, ...), 15 entités paysagères principales structurant le territoire des Alpes-Maritimes.

Le site se trouve dans l'entité J « Les Collines » et plus spécialement dans la sous-entité J3 « Le plateau de Valbonne ».

Ce grand plateau calcaire est couvert d'un manteau boisé de pins et de chênes et constitue un grand espace de nature.

Il s'abaisse en pente douce vers l'Est, sillonné par le réseau hydrographique de la Brague et du Loup. Les cours d'eau s'enfoncent en gorges ou en combes dans la roche dure.

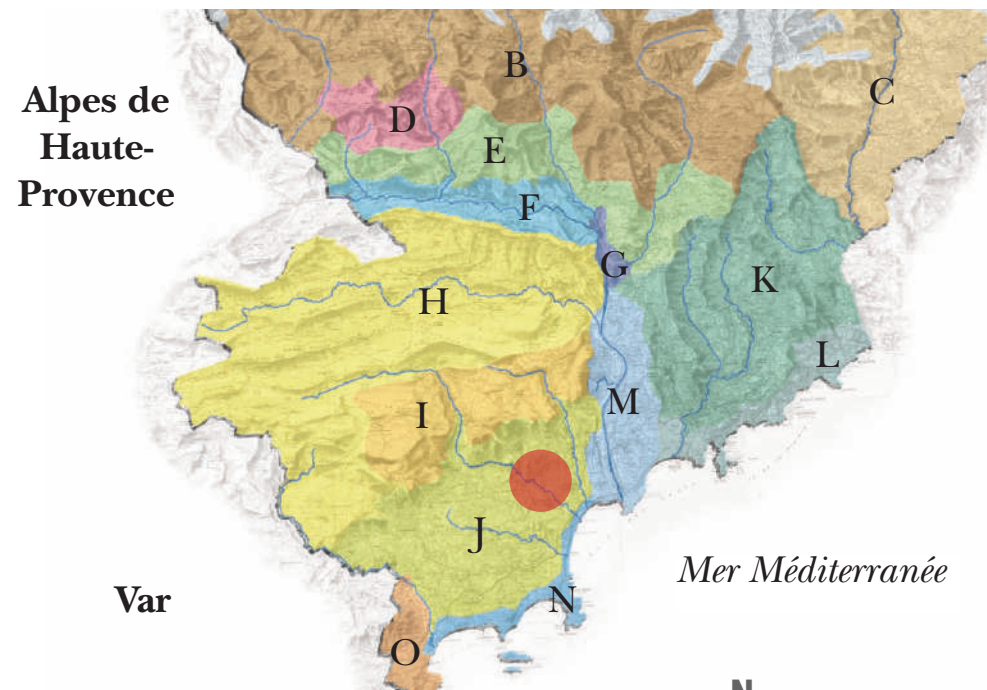
Au cours du Moyen-Âge, ces vastes territoires ont fait l'objet d'une politique volontariste de peuplement par la création des bastides (Valbonne, Mouans-Sartoux) au plan d'organisation régulier. L'habitat traditionnel combine des villages sur butte et des hameaux dispersés sur le territoire communal. Le développement moderne donne une large place au bâti diffus en forêt.

C'est au cœur du massif que s'est installée et s'est développée à partir des années 70 la technopole de Sophia Antipolis, selon le principe d'un parc d'activités extensif, réservant les deux tiers des surfaces à des espaces de nature.

Le développement extensif de Sophia Antipolis et son exigence qualitative

impliquent une attention particulière à porter aux espaces publics : espaces verts, voiries... et aux projets routiers.

Un des enjeux repéré est celui de protéger les espaces arborés remarquables publics et privés et la création de trame verte permettant la mise en réseau des espaces naturels avec les zones boisées.



Extrait de la carte de l'Atlas des Paysages des Alpes-Maritimes

# ENTITÉS PAYSAGÈRES

## ATLAS DES PAYSAGES DE LA CASA

L'Atlas des paysages de la Communauté d'Agglomération de Sophia Antipolis dans lequel le site se situe dans l'entité « La Technopole de Sophia » illustre parfaitement ce paysage.

Les atouts de ce paysage y sont énumérés avec entre autres :

- Un relief de collines avec de profondes vallées et des ouvertures sur la mer et sur l'arrière-pays montagneux ;

- La préservation des espaces naturels boisés ;

- Un urbanisme en clairière très discret dans le paysage ;

- Le concept de la ville-forêt sans clôtures ;

- Un cadre de travail très verdoyant et calme.

Comme points faibles, on peut citer:

- Un manque d'espaces ouverts et la fermeture des milieux naturels ;

- L'omniprésence des pins d'Alep qui fait régresser la biodiversité ;

- Un manque de gestion des espaces boisés ;

- Un manque de cheminements dans les espaces naturels ;

- Des espaces publics privilégiant encore trop la voiture ;

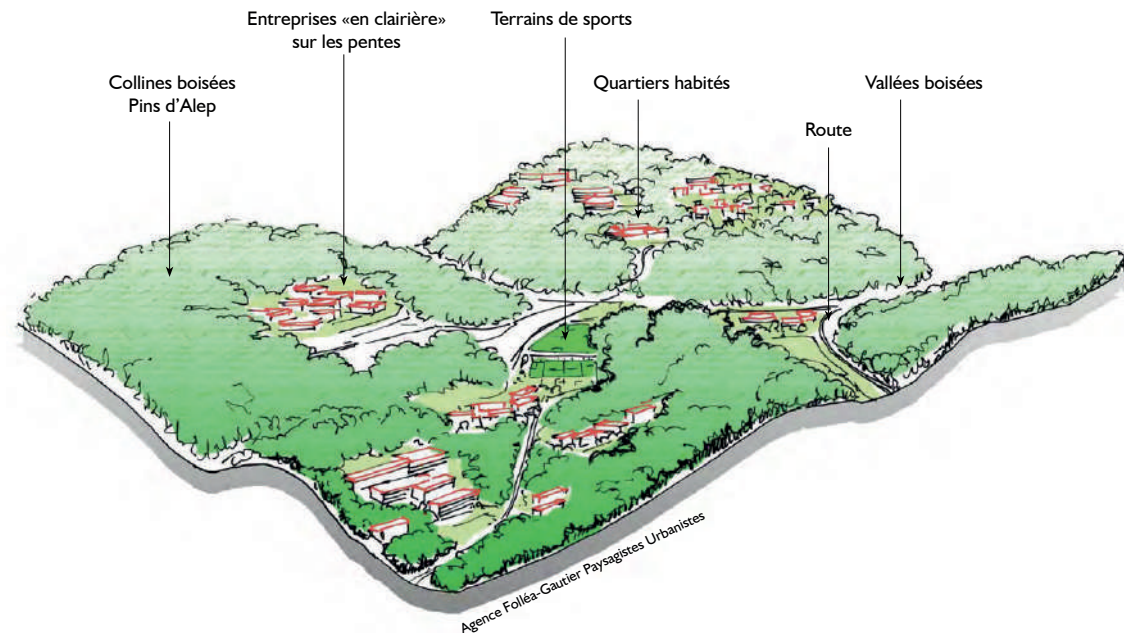
- Un manque de circulations douces.

Comme enjeux, ce document précise entre autres :

- De maintenir le caractère naturel de Sophia ;

- De favoriser les circulations douces pour un usage quotidien ;

- De tendre la gestion des espaces naturels, vers une diversité des milieux et une réouverture des espaces.



Extrait de la carte de l'Atlas des Paysages de la CASA

# ENTITÉS PAYSAGÈRES

## PERCEPTIONS PAYSAGÈRES

La particularité de l'urbanisme en clairière développé dans l'Atlas des Paysages de la Communauté d'Agglomération de Sophia Antipolis permet une bonne intégration paysagère du site à l'échelle du grand paysage.

Le relief en vallon et collines permet aussi un jeu de plan permettant de dissimuler le site depuis le paysage lointain.

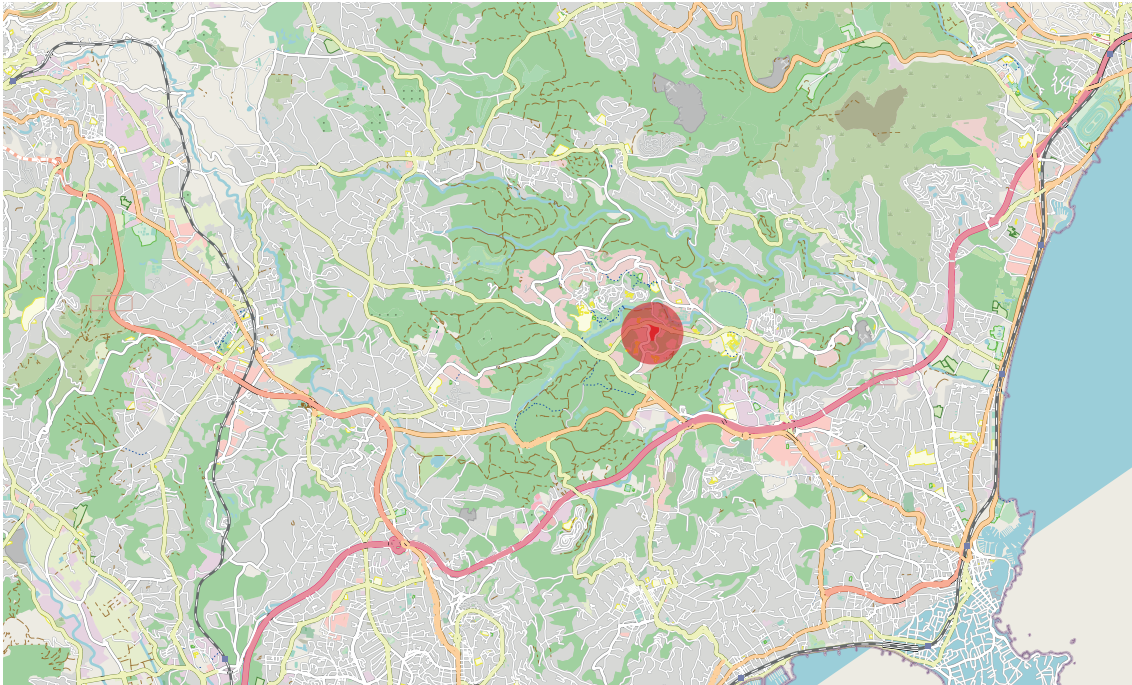
La technopole de Sophia Antipolis est en particulier le site sont donc très peu perceptible d'un point de vue lointain.



Vue depuis Saint-Jeannet au Nord

# ENTITÉS PAYSAGÈRES

## OCCUPATION DU TERRITOIRE



*Représentation de l'occupation du territoire*

Entre Théoule et Menton, l'urbanisation de la bande côtière est quasi continue. Entre Cannes et Grasse, une telle urbanisation continue se développe tout comme le long de la Cagnes.

Cette urbanisation est constituée de nombreux quartiers d'habitations parcourus par des voies de communication. Des zones d'activités viennent se greffer à ce paysage.

La pinède de Sophia Antipolis, rare espace où la nature est dominante, est entourée de cette urbanisation continue.

La pinède est « mitée » par l'implantation de bâtiments d'activités tertiaires et par des zones de logement. Un réseau dense de voies de communication serpente dans ce cadre naturel.

Ces espaces protégés se doivent d'être aménagés intelligemment afin de préserver et de mettre en valeur cet atout naturel.

# STRUCTURES PAYSAGÈRES DE PROXIMITÉ

## PERCEPTIONS PAYSAGÈRES DEPUIS L'EXTÉRIEUR DU SITE

Comme expliqué précédemment, l'urbanisme en clairière permet une bonne intégration paysagère du bâtiment. Il est peu perceptible même à proximité car la végétation du site est importante.

Cependant, le bâtiment actuel est assez perceptible depuis l'est et l'ouest du site car dans ces zones, la ceinture végétale périphérique y est plus clairsemée.

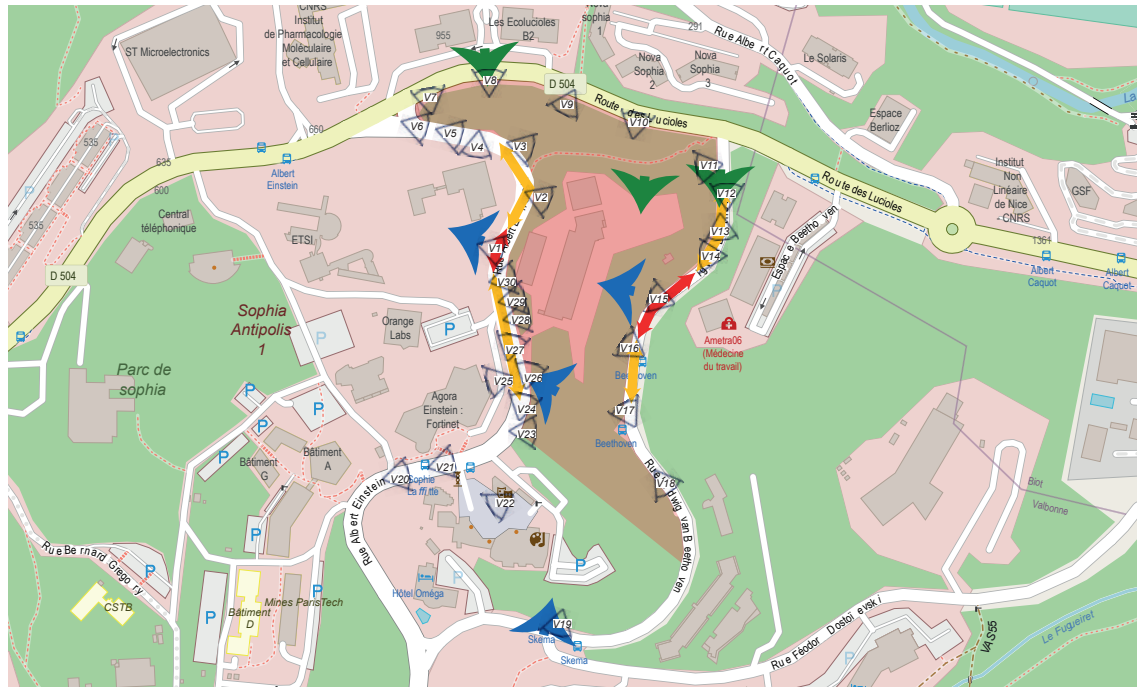
Depuis l'ouest, en point haut par rapport au site, le bâti est un masque visuel dans le paysage qui nous bloque des vues dominantes possibles sur la pinède.







*Croquis explicatif depuis l'ouest à l'extérieur du site*

# STRUCTURES PAYSAGÈRES DE PROXIMITÉ

## PERCEPTIONS PAYSAGÈRES DEPUIS L'EXTÉRIEUR DU SITE



Plan de visibilité et de repérage des prises de vue

-  Zone de perception élevée du bâtiment existant
-  Zone de perception moyenne du bâtiment existant
-  Ouverture possible vers l'est et le sud
-  Ouverture possible vers le nord

L'objectif de ce chapitre est d'identifier les espaces qui entretiennent des relations visuelles avec le site actuel.

S'inscrivant dans la pinède de Sophia Antipolis, le site ne se perçoit que sur de courtes distances. Les perceptions visuelles se réduisent aux abords du projet, soit depuis le nord en amont de la parcelle, soit depuis le sud en point bas. Comme expliqué précédemment, le bâtiment est alors un masque visuel empêchant de voir le paysage lointain.

La pinède et le bâti aux alentours offrent des vues proches et un paysage relativement fermé. Cependant, grâce à la topographie, des ouvertures sont possibles vers le paysage lointain permettant de deviner au travers de la végétation les chaînes de montagnes (Baou de Saint Jeannet entre autre) au nord et grâce à sa position dominante, des aperçus mer ou la pinède au sud et à l'est. Les vues vers l'ouest sont fermées en raison de la topographie et du bâti.

# STRUCTURES PAYSAGÈRES DE PROXIMITÉ

## PERCEPTIONS PAYSAGÈRES DEPUIS L'EXTÉRIEUR DU SITE



*V1 - Vue bloquée par le bâtiment existant. On devine la mer en arrière plan*



*V2 - Vue partielle du bâtiment existant au travers de la pinède*



*V3 - Vue partielle du bâtiment existant au travers de la pinède*



*V4 - Vue vers l'extérieur du site bloquée par le bâtiment voisin*



*V5 - Vue partielle du bâtiment existant au travers de la pinède*



*V6 - Absence visuelle du bâtiment existant grâce à la topographie*



# STRUCTURES PAYSAGÈRES DE PROXIMITÉ

## PERCEPTIONS PAYSAGÈRES DEPUIS L'EXTÉRIEUR DU SITE



V7 - Paysage urbain (parking, bureau, voies de communication)



V8 - Vue lointaine vers les chaînes de montagne entre les bâtiments



V9 - Paysage naturel



V10 - Vue lointaine vers les chaînes de montagne au-dessus des bâtiments



V11 - Vue partielle du bâtiment existant



V12 - Point focal vers les chaînes de montagne

# STRUCTURES PAYSAGÈRES DE PROXIMITÉ

## PERCEPTIONS PAYSAGÈRES DEPUIS L'EXTÉRIEUR DU SITE



V13 - Vue partielle des bâtiments voisins au travers de la pinède



V14 - Vue partielle du bâtiment existant au travers de la pinède



V15 - Vue bloquée par le bâtiment existant



V16 - Vue partielle du bâtiment existant au travers de la pinède



V17 - Vue de l'entrée. Le bâtiment existant est dissimulé par la pinède



V18 - Vue des bâtiments voisins. En arrière plan, on aperçoit la pinède.

# STRUCTURES PAYSAGÈRES DE PROXIMITÉ

## PERCEPTIONS PAYSAGÈRES DEPUIS L'EXTÉRIEUR DU SITE



V19 - Vue vers le paysage lointain



V20 - Paysage urbain fermé par les bâtiments de bureau



V21 - Ouverture à l'approche de la place Sophie Laffitte



V22 - Place Sophie Laffitte. Espace public



V23 - Terrain de pétanque du site



V24 - Réapparition partielle du bâtiment existant au travers de la pinède

# STRUCTURES PAYSAGÈRES DE PROXIMITÉ

## PERCEPTIONS PAYSAGÈRES DEPUIS L'EXTÉRIEUR DU SITE



V25 - Paysage urbain (parking, bureau, voies de communication)



V26 - Vue bloquée par le bâtiment existant



V27 - Vue bloquée par le bâtiment existant



V28 - Vue bloquée par la haie de cyprès. Le bâtiment existant se devine



V29 - Le bâtiment existant réapparaît



V30 - Vue bloquée par le bâtiment existant

# STRUCTURES PAYSAGÈRES DE PROXIMITÉ

## PERCEPTIONS PAYSAGÈRES DEPUIS L'INTÉRIEUR DU SITE

Depuis la parcelle du projet, les vues sont influencées par la pinède existante. Elle permet de créer un cadre naturel sur lequel notre vue s'arrête et délimite l'espace.

Les vues vers l'ouest sont pour la plupart du temps bloquées par le bâtiment existant. La topographie en pente participe aussi à cette absence de vues dans cette direction.

Nous devinons, au travers de la végétation, en arrière-plan, des fragments de vues vers la mer Méditerranée ou la pinède au sud et à l'est et les montagnes au nord. Ces fragments de paysage entre les branches mortes des pins y sont cependant rares.



*Aperçu vers les montagnes au nord*



*Aperçu vers la mer Méditerranée à l'est*

# STRUCTURES PAYSAGÈRES DE PROXIMITÉ

## OCCUPATION DU TERRITOIRE

Le site est situé dans un secteur urbanisé comprenant des immeubles d'activités tertiaires (bureaux, hôtels, restaurant...), des bâtiments universitaires, centres de recherche et un espace public (Place Sophie Laffitte). Cet espace public comprend une place en stabilisé, des œuvres d'art, du mobilier urbain (banc) et des bâtiments d'activité (théâtre).

Le site est desservi par les transports en commun. Les trottoirs périphériques représentent le seul mode de mobilité douce.

En termes de végétation, le site possède un fort couvert végétal en lien avec la pinède se développant à l'est.

À l'intérieur du site, il est à noter que la place offerte à la circulation automobile est importante. Cela induit des problèmes de sécurité pour les utilisateurs. De plus, ces cheminements ne sont pas tous accessibles aux PMR.



Immeuble de bureaux



Place Sophie Laffitte



Représentation de l'occupation du territoire

# STRUCTURES PAYSAGÈRES DE PROXIMITÉ

## TOPOGRAPHIE

Le site présente une déclivité dans le sens ouest-est ayant pour point bas la route Ludwig van Beethoven et se reliant en point haut la route Albert Einstein. Cette déclivité est de l'ordre de 25m de hauteur.

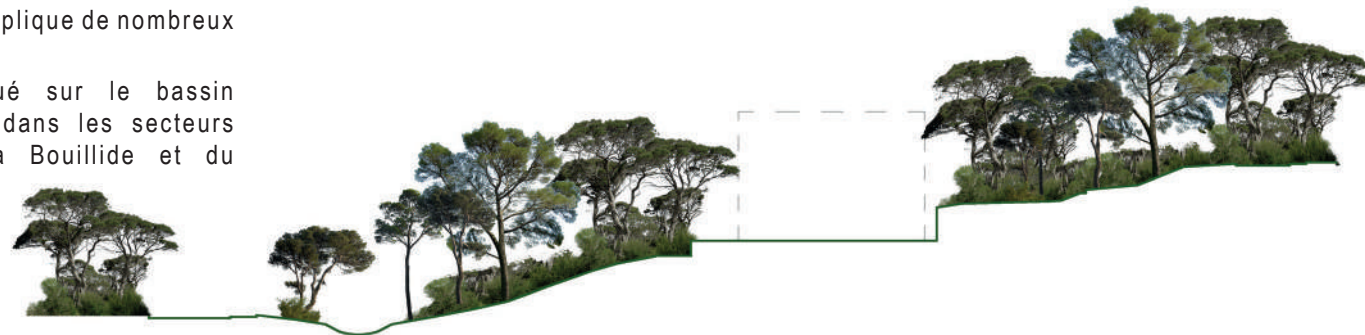
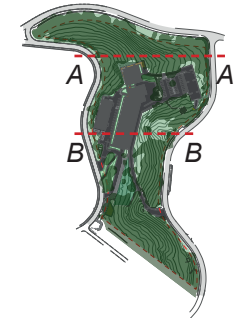
Un plateau a été réalisé afin d'implanter le bâtiment existant. De nombreux ouvrages de soutènement (enrochements, murs...) ont été réalisés afin de pouvoir construire les différentes infrastructures.

Cette topographie implique de nombreux escaliers extérieurs.

Le projet est situé sur le bassin versant de la Brague dans les secteurs hydrographiques de la Bouillide et du

Figueiret.

Un bassin de stockage des eaux pluviales a été réalisé en point bas du terrain afin de recueillir ces eaux provenant de l'aire de livraisons réalisée en 1999.



Coupe de principe Terrain Naturel AA



Coupe de principe Terrain Naturel BB

# STRUCTURES PAYSAGÈRES DE PROXIMITÉ

## VÉGÉTATION

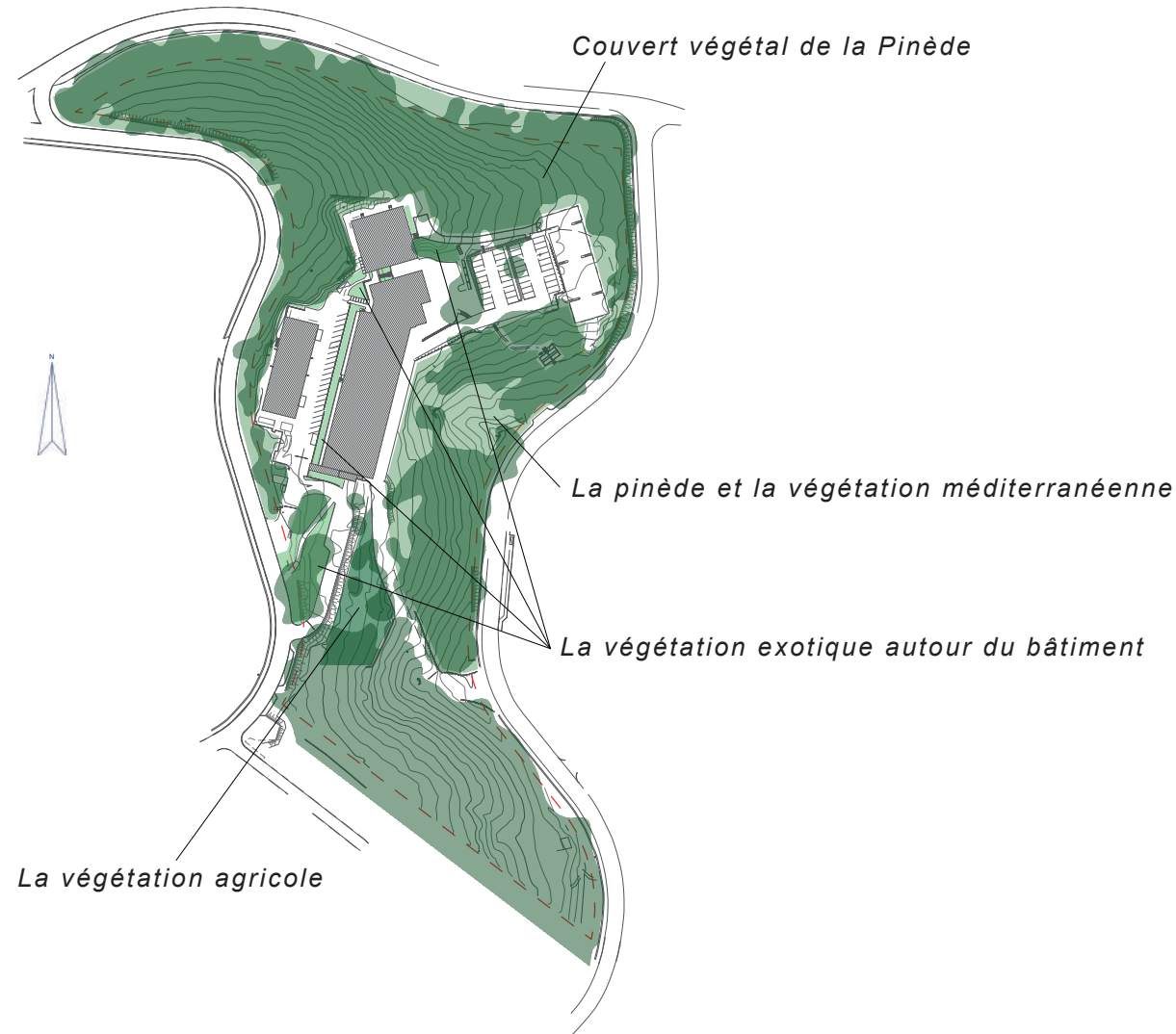
Le site est inscrit dans la pinède qui se développe sur Sophia Antipolis.

Bien qu'à première vue très unitaire, la végétation du site est hétéroclite. Le site est planté de 3 grands ensembles végétales.

La majeure partie de la parcelle est recouverte d'une pinède composée de Pin d'Alep. Des zones plus ouvertes, de type garrigue, sont également présentes. Dans ces zones, les arbustes typiques de garrigue (pistachier lentisque, romarin, ciste, myrte, immortelle...) sont régulièrement débroussaillés pour des questions de conformités vis à vis des Obligations Légales de Débroussaillage. Cette pinède présente des zones plus disséminées (en particulier à l'est des parkings extérieurs).

Les zones de plantations autour du bâtiment existant sont composées d'une végétation plus exotique, plus colorée et hétéroclite (magnolia, phormium...).

Une zone plane au centre de la parcelle reçoit des végétaux méditerranéens plus agricoles comme les figuiers, les vignes ou les lavandes. Ces végétaux sont actuellement dépérissant en raison du manque d'entretien.



Carte de localisation de la végétation



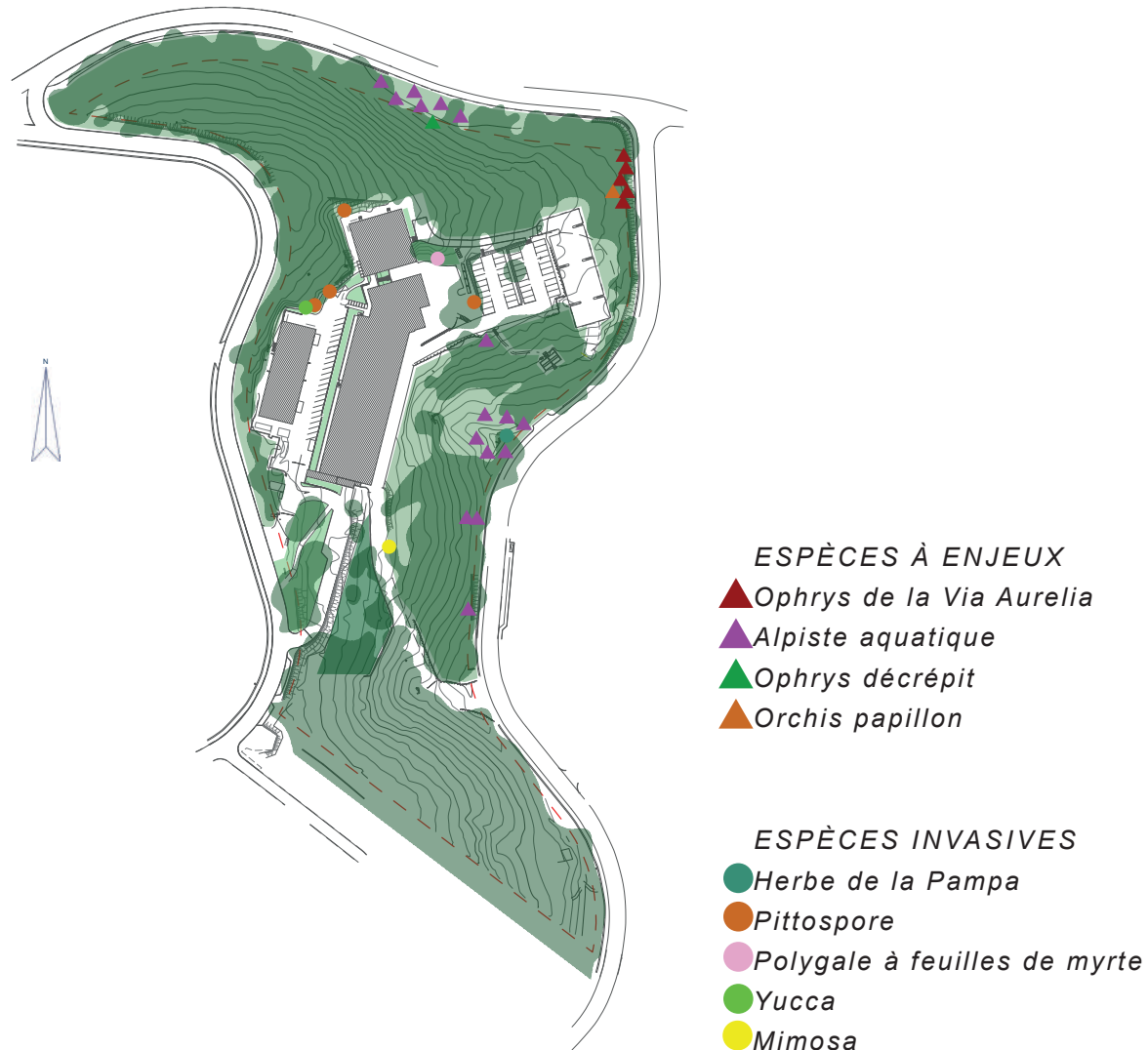
# STRUCTURES PAYSAGÈRES DE PROXIMITÉ

## VÉGÉTATION

Un rapport d'écologie (bureau ECOMED) réalisé en octobre 2019 révèle la présence sur site de 2 espèces protégées (Ophrys de la Via Aurelia et Alpiste aquatique) et de 2 espèces à forts enjeux (Ophrys décrépit et Orchis papillon).

**La présente étude a été réalisée en août 2020 après un débroussaillage du site opérée par la Communauté d'Agglomération de Sophia Antipolis qui n'a pu mettre en évidence la présence de ces espèces.**

Conformément à ce même rapport, il est à noter (présence avérée) sur site la présence de végétaux exotiques envahissants (Herbe de la Pampa, Pittospore, Mimosa, Polygale à feuilles de myrte et Yucca). Ces végétaux sont principalement situés autour des bâtiments dans les zones d'accueil.



Carte de localisation du relevé du rapport d'écologie d'octobre 2019

# STRUCTURES PAYSAGÈRES DE PROXIMITÉ

## VÉGÉTATION



*La pinède et la végétation méditerranéenne*



# STRUCTURES PAYSAGÈRES DE PROXIMITÉ

## VÉGÉTATION



*La végétation exotique autour du bâtiment*



# STRUCTURES PAYSAGÈRES DE PROXIMITÉ

## VÉGÉTATION



*La végétation agricole*

# STRUCTURES PAYSAGÈRES DE PROXIMITÉ

## COUVERTURE DES SOLS

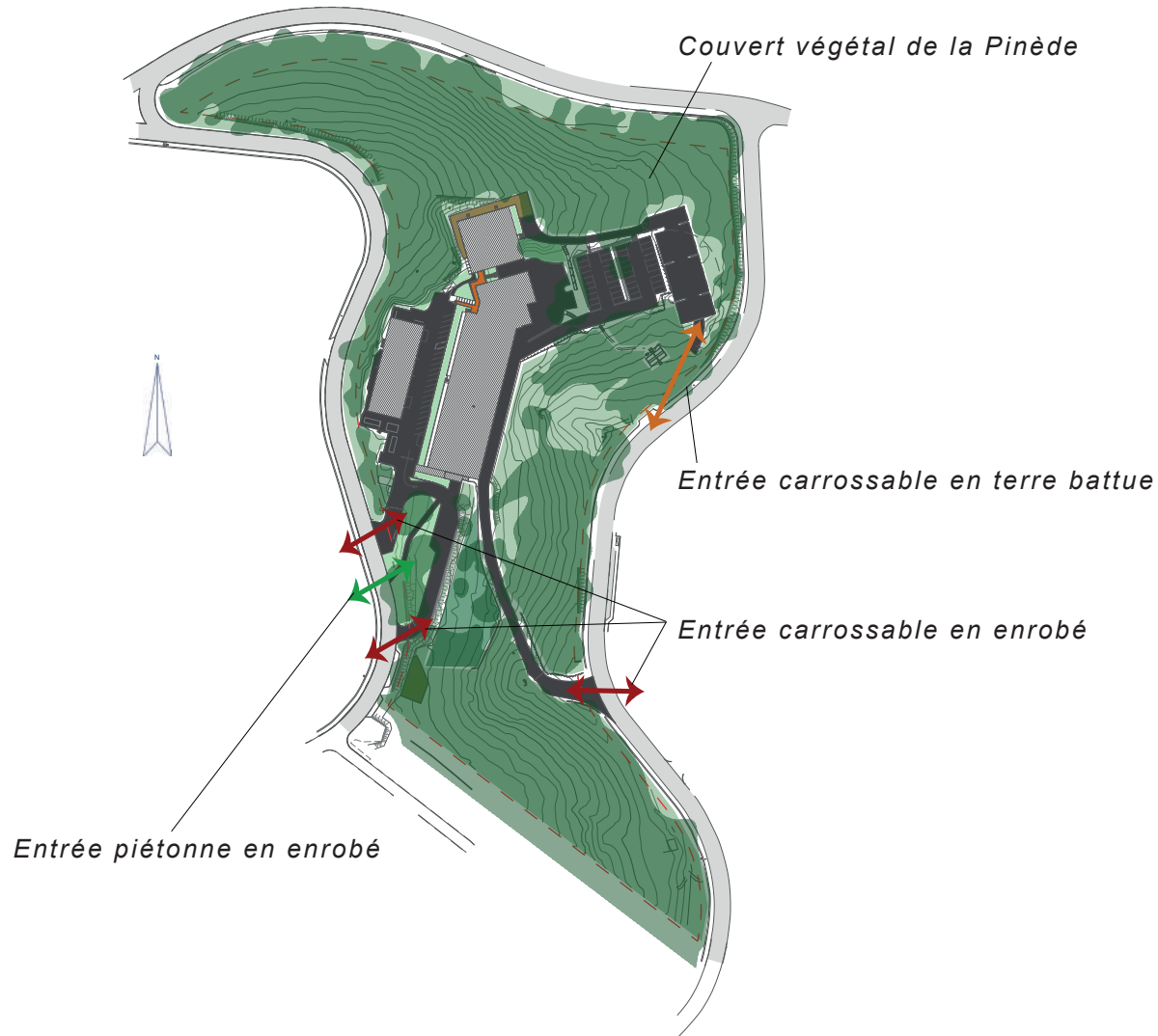
Le site présente de nombreuses zones imperméabilisées (bâtiments, infrastructures, revêtements...). Ces zones imperméabilisées représentent 10 500m<sup>2</sup> soit environ 26% de la superficie de la parcelle.

Ces surfaces imperméabilisées représentent un obstacle pour la bonne infiltration de l'eau lors des épisodes pluvieux. Le bassin de stockage des eaux pluviales situé en point bas du site a été créé dans le but d'infiltrer uniquement les eaux pluviales de l'aire de livraisons réalisée en 1999.

La superficie de zones végétalisées représente environ 29 700m<sup>2</sup>.

Le couvert végétal de la Pinède représente quant à lui environ 66% de la superficie de l'unité foncière soit 26 760m<sup>2</sup>.

Actuellement, il existe 1 accès piétonnier et 2 accès carrossables en partie haute, le long de l'avenue Albert Einstein et 1 accès carrossable en partie basse le long de la rue Ludwig van Beethoven. Ces accès sont tous en enrobé. Un autre accès véhicule en terre battue, moins utilisé, est possible le long de cette dernière rue.



Carte de la représentation de la couverture des sols

# STRUCTURES PAYSAGÈRES DE PROXIMITÉ

## REVÊTEMENT

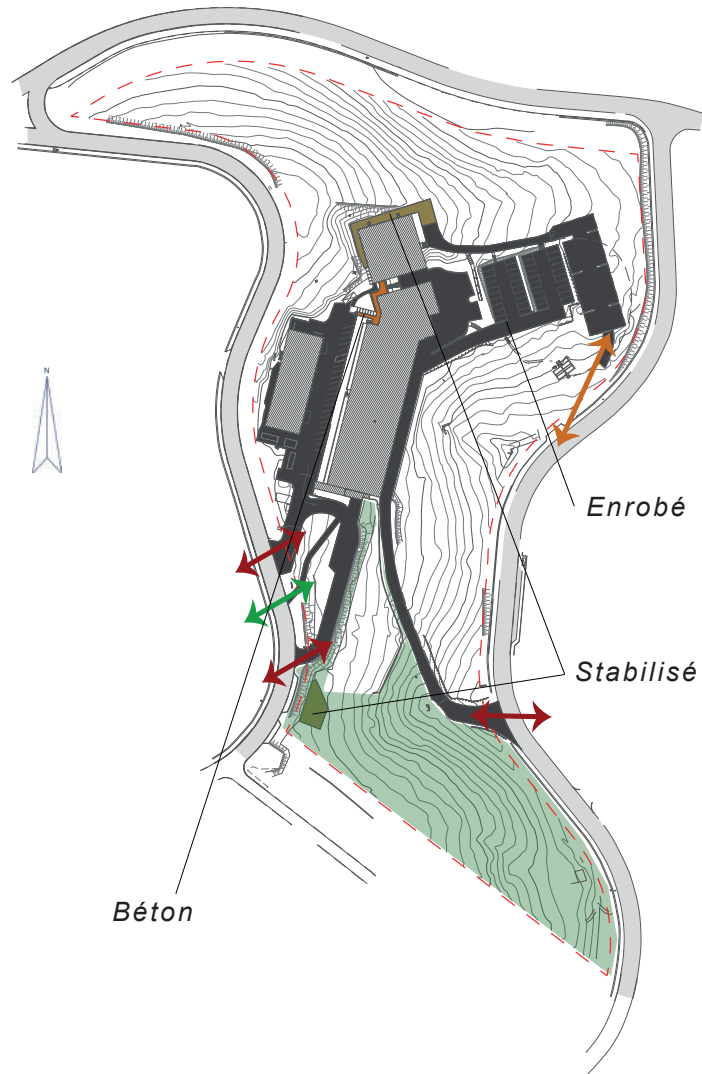
Les revêtements sur le site présentent une grande diversité. Ils sont pour la plupart imperméables.

Les zones de circulation automobile et de stationnement sont toutes en enrobé imperméable.

Les zones de circulation piétonne sont en enrobé, en béton, en dallage ou en stabilisé.

Les différents types d'escaliers donnent l'illusion d'un showroom. Il en existe en pierre de taille, en béton, en bois ou en dallage.

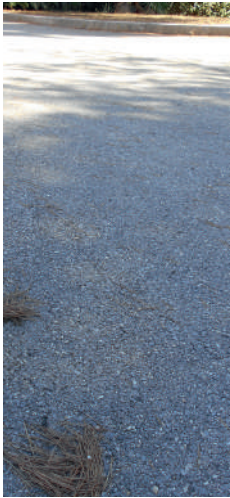
Concernant les ouvrages de soutènement, cette grande diversité se poursuit. Ils sont en pierres sèches, en béton, en aspect pierres sèches, en enrochements.



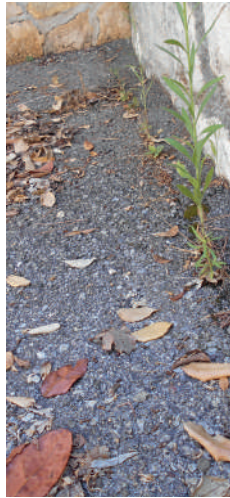
Carte de localisation des revêtements

# STRUCTURES PAYSAGÈRES DE PROXIMITÉ

## REVÊTEMENT



*Enrobé*



*Enrobé*



*La place importante de la circulation automobile*



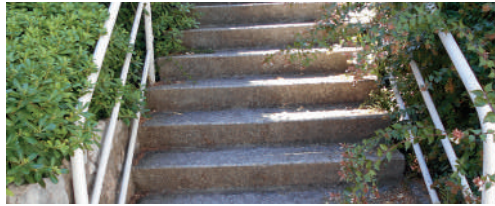
*Stabilisé*



*Béton*

# STRUCTURES PAYSAGÈRES DE PROXIMITÉ

## REVÊTEMENT

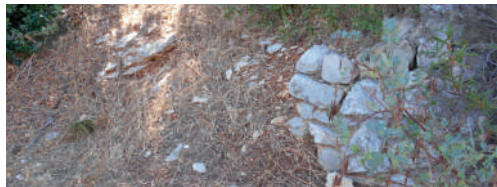
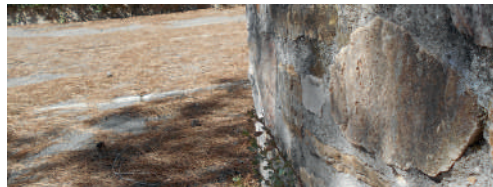


*La grande diversité des escaliers*



# STRUCTURES PAYSAGÈRES DE PROXIMITÉ

## REVÊTEMENT



*Les différentes techniques pour apprivoiser la topographie*

## SYNTHÈSE

<i>ÉLÉMENTS DU PAYSAGE</i>	<i>ENTITÉS PAYSAGÈRES</i>	<i>STRUCTURES PAYSAGÈRES DE PROXIMITÉ</i>	<i>PRÉCONISATIONS</i>
<i>TOPOGRAPHIE</i>	Relief en pente depuis le littoral vers les reliefs montagneux.	Topographie en pente depuis l'ouest vers l'est.	Profiter de cette topographie pour intégrer le futur bâti et gérer les eaux pluviales.
<i>OCCUPATION DU SOL</i>	Technopole de Sophia Antipolis (bureaux, logements, restaurants, écoles...) Vaste réseau de voies de communication relié au littoral des Alpes-Maritimes.	Espace public (place Sophie Laffitte) en périphérie. Bureaux, restaurants, hôtels et établissements d'enseignements supérieurs à proximité. Fort couvert végétal. Imperméabilisation des sols élevée. Routes ceinturant les 3/4 des limites de la parcelle. Présence importante de la circulation automobile sur le site.	S'ouvrir en direction de la place Sophie Laffitte. Conserver le couvert végétal. Éviter une imperméabilisation supplémentaire des sols. Réemployer les matériaux de surface existants dans le projet. Maîtriser la place de la circulation automobile au profit de modes de mobilité douce. Favoriser les revêtements perméables.
<i>PATRIMOINE NATUREL</i>	Pinède de Sophia Antipolis.	Présence de 3 ensembles de végétation sur la parcelle de projet.	Remise en état de la végétation existante permettant une conformité vis à vis des OLD et des ouvertures vers le grand paysage.  Mise en valeur du vallon existant
<i>ÉCHELLE DE VISION</i>	Urbanisme en clairière permettant une intégration paysagère depuis le grand paysage.	Site peu perceptible car intégré dans la pinède. Le bâtiment actuel crée un masque de vision bouchant les vues vers le paysage lointain.	Mieux intégrer les futurs bâtiments en limites est et ouest.

# ANALYSE DU PROJET ARCHITECTURAL

## PRÉSENTATION DU PROJET

Le projet consiste en la démolition du bâti existant puis en la division parcellaire en 2 unités A et B de superficie équivalente soit 20 250m<sup>2</sup> environ chacune.

Sur chacune de ces parcelles un programme d'immeubles de bureaux est projeté d'une superficie d'environ 9 000m<sup>2</sup> de SDP et d'environ 380 places de stationnement en sous-sol (+5 en surface pour la parcelle B).

Les bâtiments projetés auront 2 à 3 niveaux souterrains de parking et 3 à 4 niveaux hors-sol de bureaux pour un respect d'une hauteur à l'égout de 12m.

3 principes ont guidé l'implantation des bâtiments :

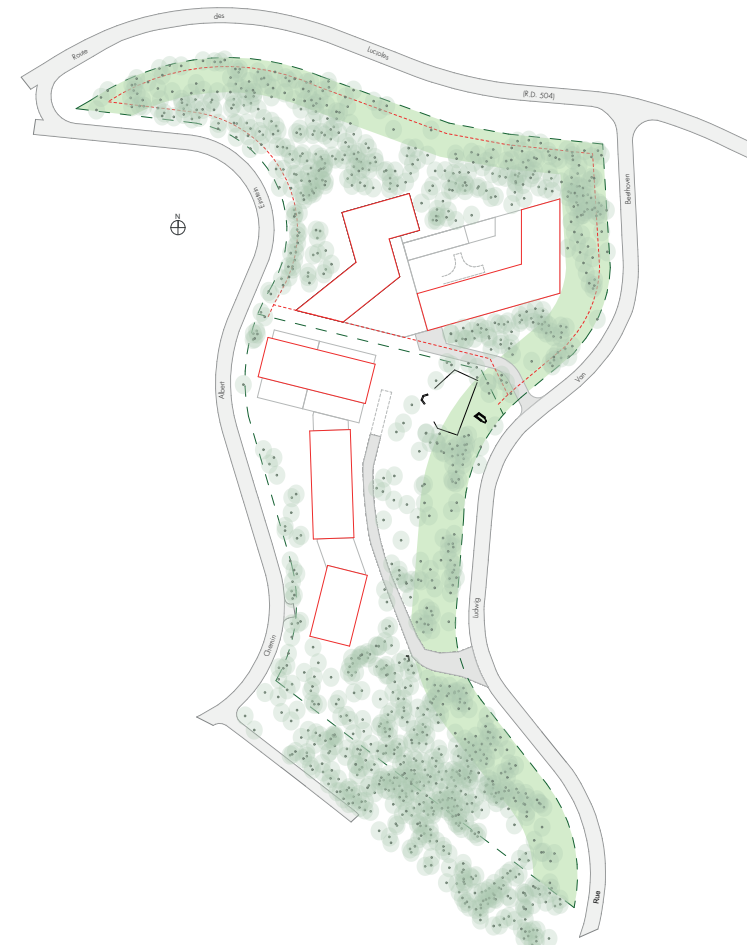
- Limiter le déboisement en portant atteinte au minimum à la couverture végétale de la pinède existante ;
- Limiter au maximum la création de nouvelles surfaces imperméabilisées ;
- Étager les constructions afin de s'implanter au mieux dans la topographie existante.

Pour cela, les implantations des futurs bâtiments sont situées majoritairement sur les surfaces imperméables existantes. L'ensemble des places de stationnement est souterrain.

Un nouvel accès carrossable s'appuyant sur un bateau existant est réalisé pour accéder à la parcelle A.

Les accès existants sont conservés pour

accéder à la parcelle B.



*Plan masse du projet*

# ANALYSE DU PROJET ARCHITECTURAL

## IMPACTS ÉVENTUELS DU PROJET

### **Perceptions visuelles**

L'analyse paysagère du chapitre précédent explique que le bâtiment actuel, intégré dans la pinède existante n'est que peu perceptible depuis l'extérieur du site. Les futurs bâtiments seront eux aussi peu perceptibles. Ils le seront néanmoins en limite est et ouest là où la pinède s'amincit.

Les perceptions visuelles depuis l'intérieur du site sont relativement inchangées. Elles se porteront essentiellement vers le nord pour la parcelle A et vers l'est pour la parcelle B.

L'implantation des bâtiments permet de favoriser une transparence est-ouest et en particulier depuis la rue Albert Einstein.

### **Couverture des sols**

Les surfaces végétalisées existantes sont quasiment inchangées. Un bâtiment est implanté sur la restanque agricole au profit de superficies redonnées au végétal sur le reste de la parcelle

Les surfaces imperméabilisées évoluent que peu sensiblement par rapport à l'état actuel. Le bassin de rétention existant est situé sur la parcelle B. Une servitude est prévue afin que la parcelle A puisse l'utiliser lors des épisodes pluvieux.

Un nouvel accès carrossable est créé depuis la rue Ludwig van Beethoven pour accéder à la parcelle A depuis un bateau

existant.

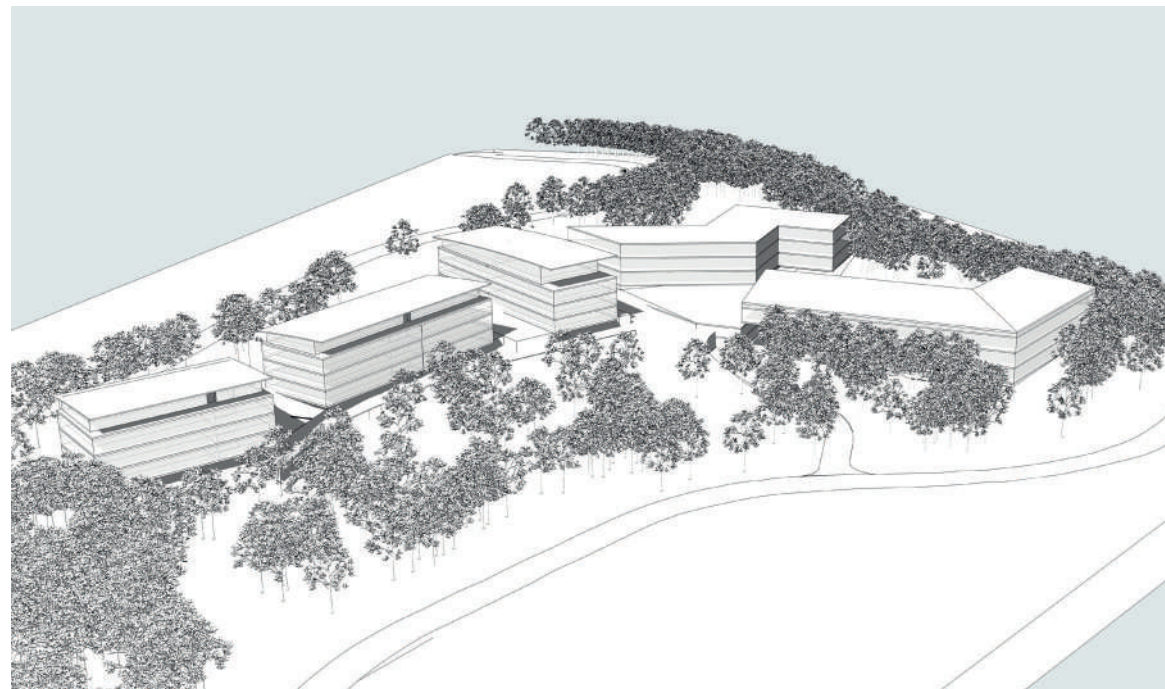
Un accès est conservée le long de la rue Albert Einstein pour accéder à la parcelle B. Il est utilisable pour les pompiers et les livraisons.

Les liaisons carrossables, sont encore indifférenciées par rapport aux autres modes de mobilités douces induisant des problèmes de sécurité entre piétons et véhicules.

Aucune liaison piétonne n'est clairement définie vers le chemin Albert Einstein et la place Sophie Laffitte limitant les flux de circulations internes.

### **Topographie**

L'implantation des futurs bâtiments respecte la topographie actuelle et le couvert végétal existant. Cela permettra une intégration paysagère optimum.



*Volumétrie du projet*

# MESURES PRÉCONISÉES

## SYNTHÈSE

<i>ÉLÉMENTS DU PAYSAGE</i>	<i>IMPACTS ÉVENTUELS</i>	<i>MESURES PRÉCONISÉES</i>
<i>TOPOGRAPHIE</i>	Liaison des futurs bâtiments avec le terrain naturel.	Profiter de cette topographie gérer les eaux pluviales. Privilégier les murs en pierres sèches pour les soutènements de faible hauteur.
<i>OCCUPATION DU SOL</i>	Imperméabilisation des sols par les voies de communication. Mutualisation de la circulation piétonne et carrossable. Système de circulation avec une entrée / sortie uniques pour les occupants du site. Pas d'ouverture piétonne clairement définies vers le chemin Albert Einstein et la place Sophie Laffitte.	Favoriser les revêtements perméables. Multiplier les modes de mobilité douce au sein du site. S'ouvrir en direction de la place Sophie Laffitte. Créer des lieux de vie extérieure et de rencontre au sein du site. Implanter les futures circulations piétonnes en tenant compte du patrimoine arboré existant. Réutiliser les matériaux de surface du site.
<i>PATRIMOINE NATUREL</i>		Remise en état de la végétation existante permettant une conformité vis à vis des OLD et des ouvertures vers le grand paysage. Protection de la végétation existante (système racinaire et houppier) pendant les phases de Travaux. Diversifier les ambiances végétales.
<i>ÉCHELLE DE VISION</i>	Les futurs bâtiments sont perceptibles dans les zones où la pinède se retrécit.	Mieux intégré le bâtiment en limites est et ouest en renforçant la pinède existante.

# MESURES PRÉCONISÉES

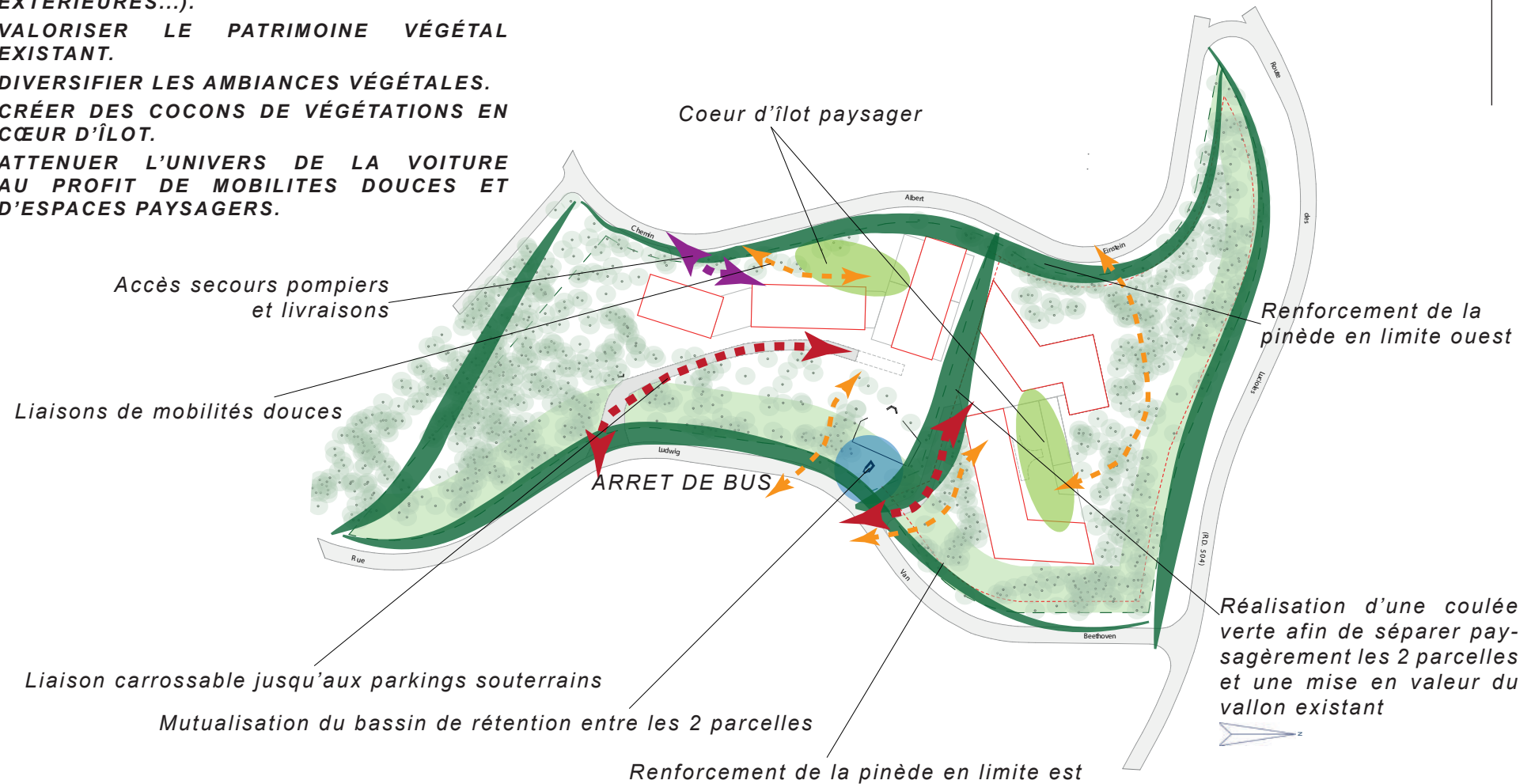
## INTENTIONS PAYSAGÈRES

**FAVORISER LE LIEN SOCIAL (ESPACE DE RENCONTRE EN COEUR D'ÎLOT, LIAISONS EXTÉRIEURES...).**

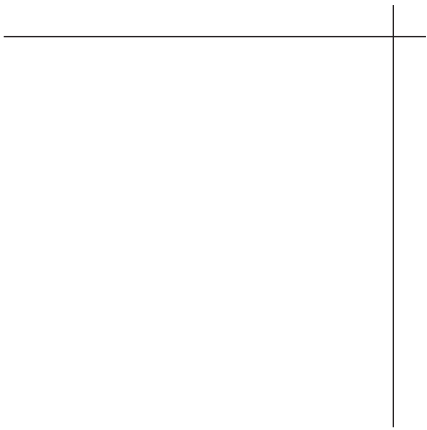
**VALORISER LE PATRIMOINE VÉGÉTAL EXISTANT.**

**DIVERSIFIER LES AMBIANCES VÉGÉTALES.  
CRÉER DES COCONS DE VÉGÉTATIONS EN CŒUR D'ÎLOT.**

**ATTENUER L'UNIVERS DE LA VOITURE  
AU PROFIT DE MOBILITÉS DOUCES ET  
D'ESPACES PAYSAGERS.**



Plan des intentions paysagères



**Atelier AGAPIT**  
Atelier de Conception Paysagère  
137, ch. de la Costière 06000 Nice  
+33 (0)6 40 06 66 15  
contact@agapit.fr

