

La Canopée.

-
**Valbonne Sophia
Antipolis.**

-
**Analyse
Paysagère.**

-
Phase
Cas par Cas.

-
2021.03.





Sommaire.

- 2 Avant-Propos.
- 3 Entités Paysagères.
- 4 État des Lieux.
 - 4 Occupation des sols.
 - 7 Entités Végétales.
 - 10 Perceptions visuelles depuis l'extérieur du site.
 - 13 Perceptions visuelles depuis l'intérieur du site.
- 14 Mesures Préconisées
 - 14 Synthèse des Enjeux.
 - 15 Intentions Paysagères.



La Canopée. Valbonne Sophia Antipolis.

-
Avant-Propos.

-

Phase

C.P.C.
2021.03.

La présente étude paysagère s'inscrit dans le cadre d'un projet de requalification du site des «Terrasses d'Antipolis ». Le site présente une zone en activité et une partie occupée par un chantier totalement arrêté..

Cette étude comporte différents volets :

- Un premier volet analysant les contextes environnementaux et paysagers du 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.

Étités Paysagères.

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 :

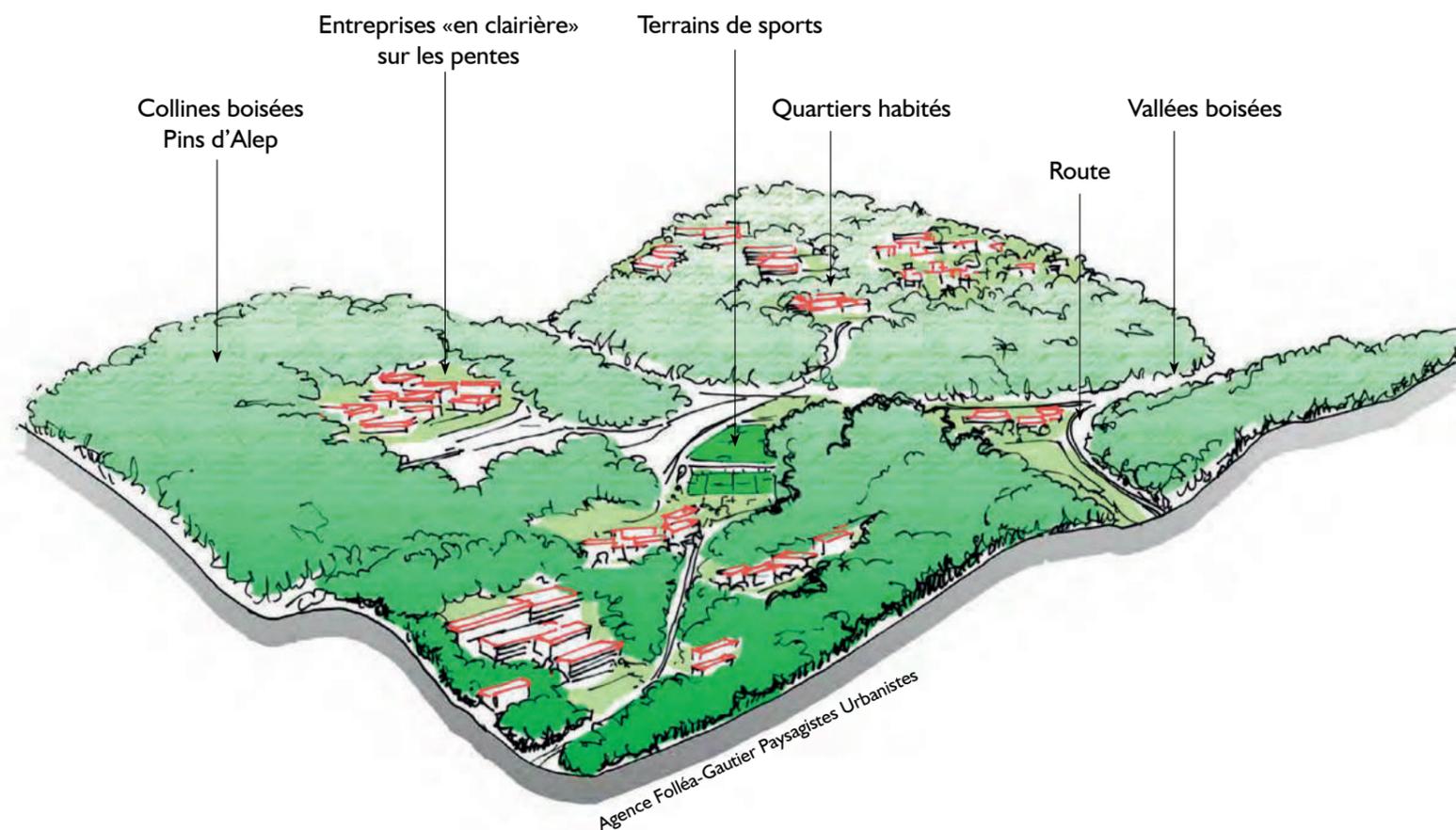
- Un relief de collines avec de profondes vallées et des ouvertures sur la mer et sur l'arrière-pays montagneux ;
- La préservation des espaces naturels boisés ;
- Un urbanisme en clairière très discret dans le paysage ;
- Le concept de la ville-forêt sans clôtures ;
- Un cadre de travail très verdoyant 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.



État des Lieux.

La parcelle de projet est constituée de plusieurs entités :

- Une zone de construction de bâtiments dont les travaux sont arrêtés en partie haute au nord. Cette zone occupe environ la moitié du site.

Cette zone a énormément chamboulé le milieu avec des travaux importants de terrassements, une minéralisation et une imperméabilisation des sols et une absence de strate arborée et arbustive.

- Une zone de bâtiments d'activités tertiaires nommés « Les Terrasses d'Antipolis » au centre de la parcelle complétée de zone de stationnement extérieur et d'espaces en plein air (piscine, terrasses...).

- Une pinède relativement dense à l'est du site.

- Un front végétal clairsemé à l'ouest en limite de la Route Départementale 198. Cette entité végétale a été plantée par l'Homme.

- Une route interne permettant d'accéder à la zone en aval du site. Cette route en terre compactée a induit des forts terrassements toujours visibles.

Actuellement, il existe 1 seul accès desservant les Terrasses d'Antipolis. Il est carrossable.

Afin d'accéder au chantier non achevé, 2 accès carrossables sont présents. Le premier au niveau du rond-point le long de la Route Départementale 198 et le second en partie amont du site. Ces 2 accès sont clôturés.

Aucune entrée piétonne n'est clairement définie.

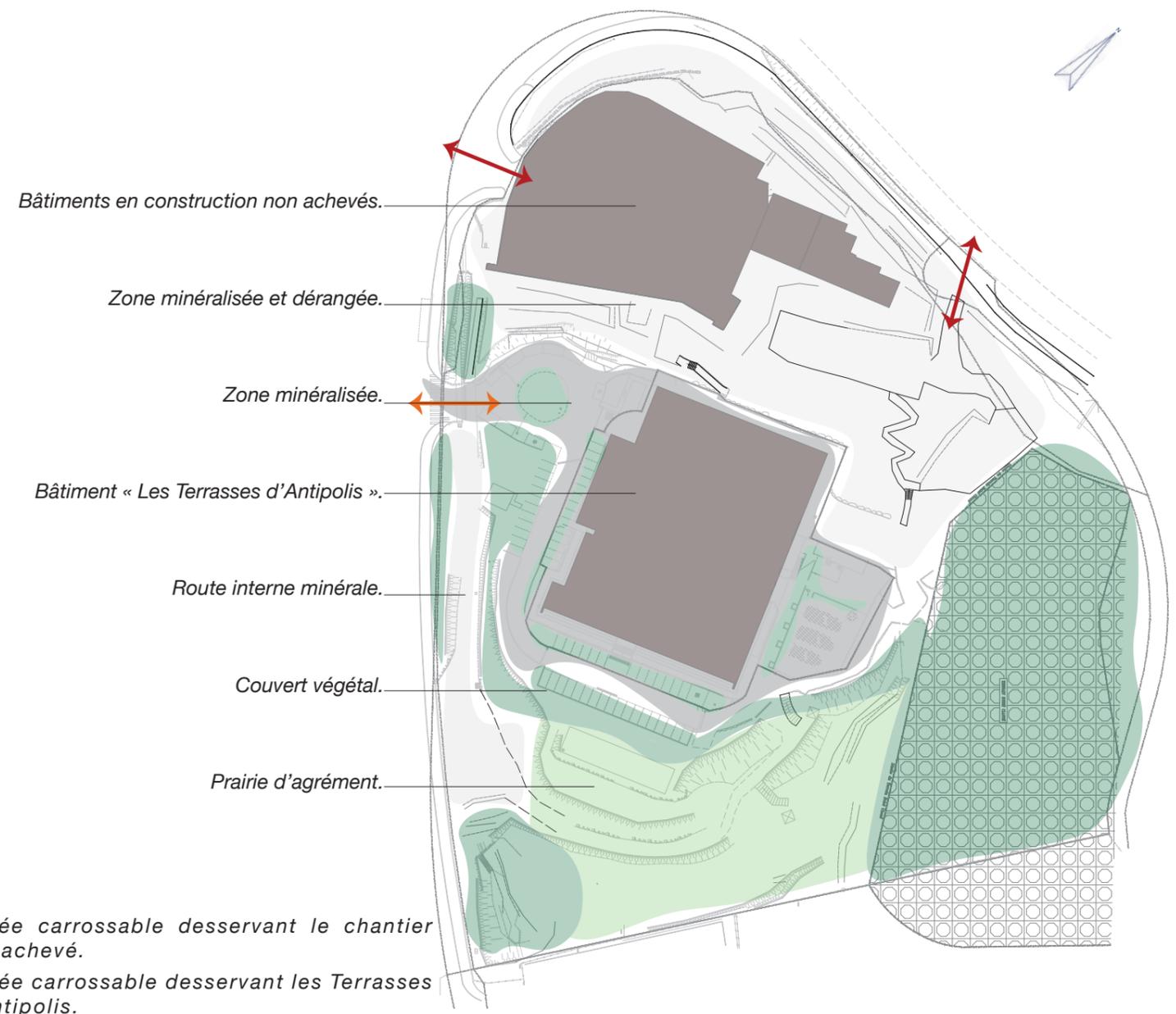


Schéma de principes.
Occupation des sols.

Occupation des sols.

État des Lieux.



Photographie de l'existant.
Bâtiment « Les Terrasses d'Antipolis ».

Photographie de l'existant.
Bâtiment en construction non achevée.

Occupation des sols.

État des Lieux.



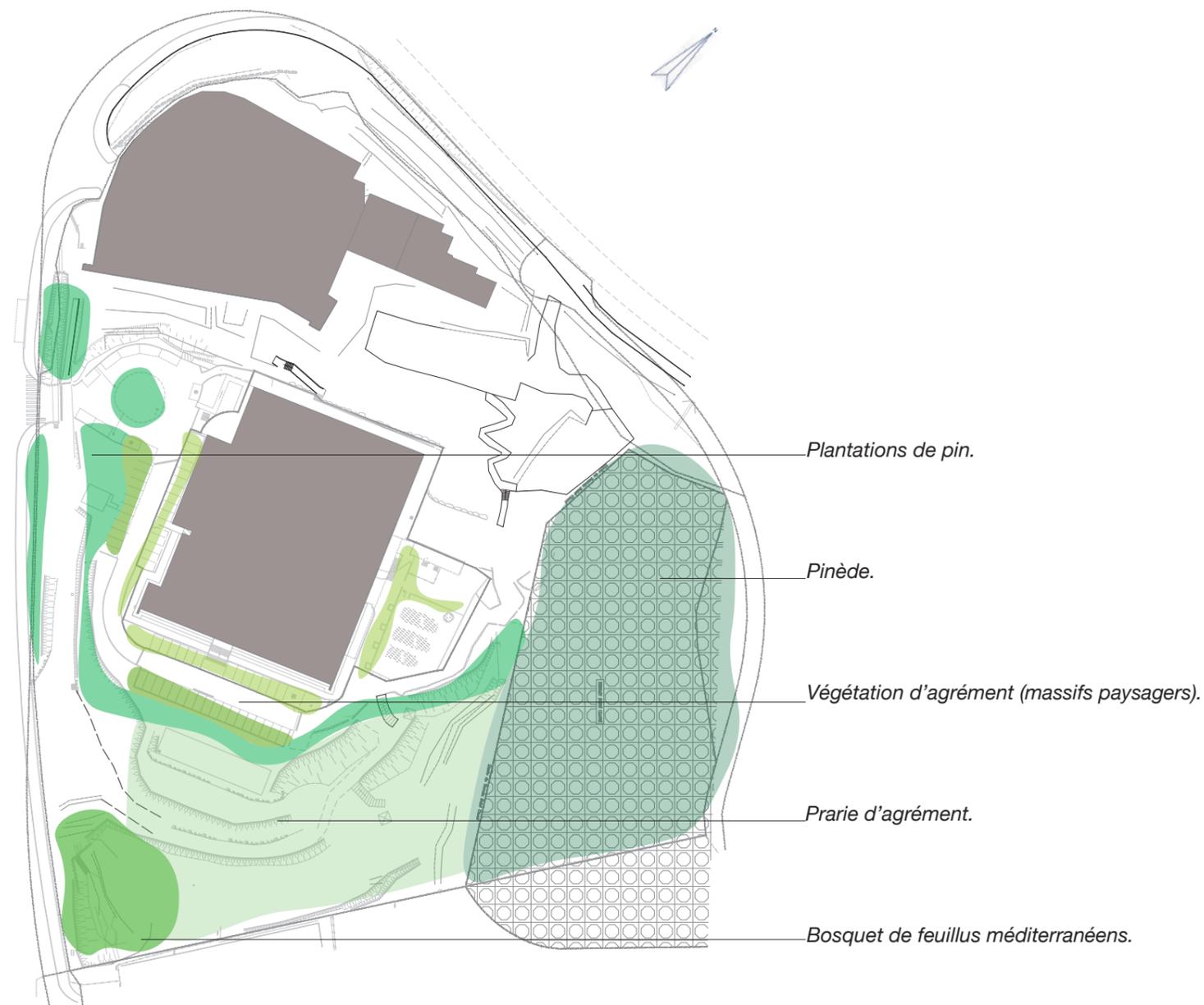
Photographie de l'existant.
Milieu naturel fortement détérioré.



Photographie de l'existant.
Milieu anthropique imperméabilisé et minéralisé.

Occupation des sols.

État des Lieux.



Le site inscrit dans la pinède qui se développe sur Sophia Antipolis est planté de 4 grands ensembles végétales.

Une pinède composée principalement de Pins d'Alep se développe à l'est de la parcelle. Des zones plus ouvertes, où une prairie se développe, sont également présentes. On y retrouve les arbustes typiques de la garrigue (pistachier lentisque, romarin, ciste, myrte, immortelle...), se développant sur une strate herbacée. Cette pinède est régulièrement débroussaillée pour des questions de conformités vis à vis des Obligations Légales de Débroussaillage. Des zones ont cependant besoin d'être retravaillées pour une mise en sécurité et une gestion durable du milieu (sélection de sujets, éclaircissement...)

La densité s'atténue au sud où de nombreux pins semblent avoir été coupés pour laisser place à une prairie d'agrément régulièrement débroussaillée. Il est à noter la présence d'espèces invasives comme les Herbes de la Pampa.

En limite ouest de la parcelle, des plantations clairsemées de pins marquent une limite avec la route.

Les zones de plantations autour du bâtiment existant sont composées d'une végétation d'agrément (eucalyptus, palmier de la Reine, Cyprès de Provence, mûrier...).

Au sud-ouest du site, une zone composée de végétaux forestier feuillus comme les chênes pubescents se développent en point bas de la parcelle autour d'un exutoire d'eau pluviale.

La végétation est quasiment absente de toute la partie nord, la zone en chantier.

État des Lieux.



Photographie de l'existant.
Pinède.



Photographie de l'existant.
Végétation d'agrément.

Entités Végétales.

État des Lieux.



Photographie de l'existant.
Bosquet de feuillus méditerranéens.



Photographie de l'existant.
Plantations de pins clairsemés.

Entités végétales.

État des Lieux.

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.

Cependant, comme expliqué précédemment, le chantier de construction arrêté a créé un bouleversement dans le paysage et réduit entièrement son intégration paysagère.

Le site et les bâtiments sont hautement perceptibles depuis l'amont. Cette perception est similaire depuis l'aval à partir de la zone en chantier.

Le talus et les bâtiments en construction en amont ferment les vues et limitent le paysage.

Le bâtiment actuel des « Terrasses d'Antipolis » est relativement bien intégré en aval depuis la Route Départementale 198. Cependant, ce bâtiment est plus perceptible depuis l'amont en raison des travaux arrêtés qui ont créé une cicatrice dans le paysage.

La pinède étant fortement clairsemée au sud, le bâtiment est aussi fortement perceptible depuis la parcelle de bureaux voisine.

Les bâtiments en construction ne disposent quant à eux d'aucune intégration paysagère. On les perçoit très rapidement depuis le nord en amont et sur toute la partie nord ouest. Ils sont d'autant plus perceptibles depuis les bâtiments voisins situés au-dessus qui ont une vue directe sur le chantier.

-  Zone de perception visuelle élevée des bâtiments existants.
-  Zone de perception visuelle moyenne des bâtiments existants.

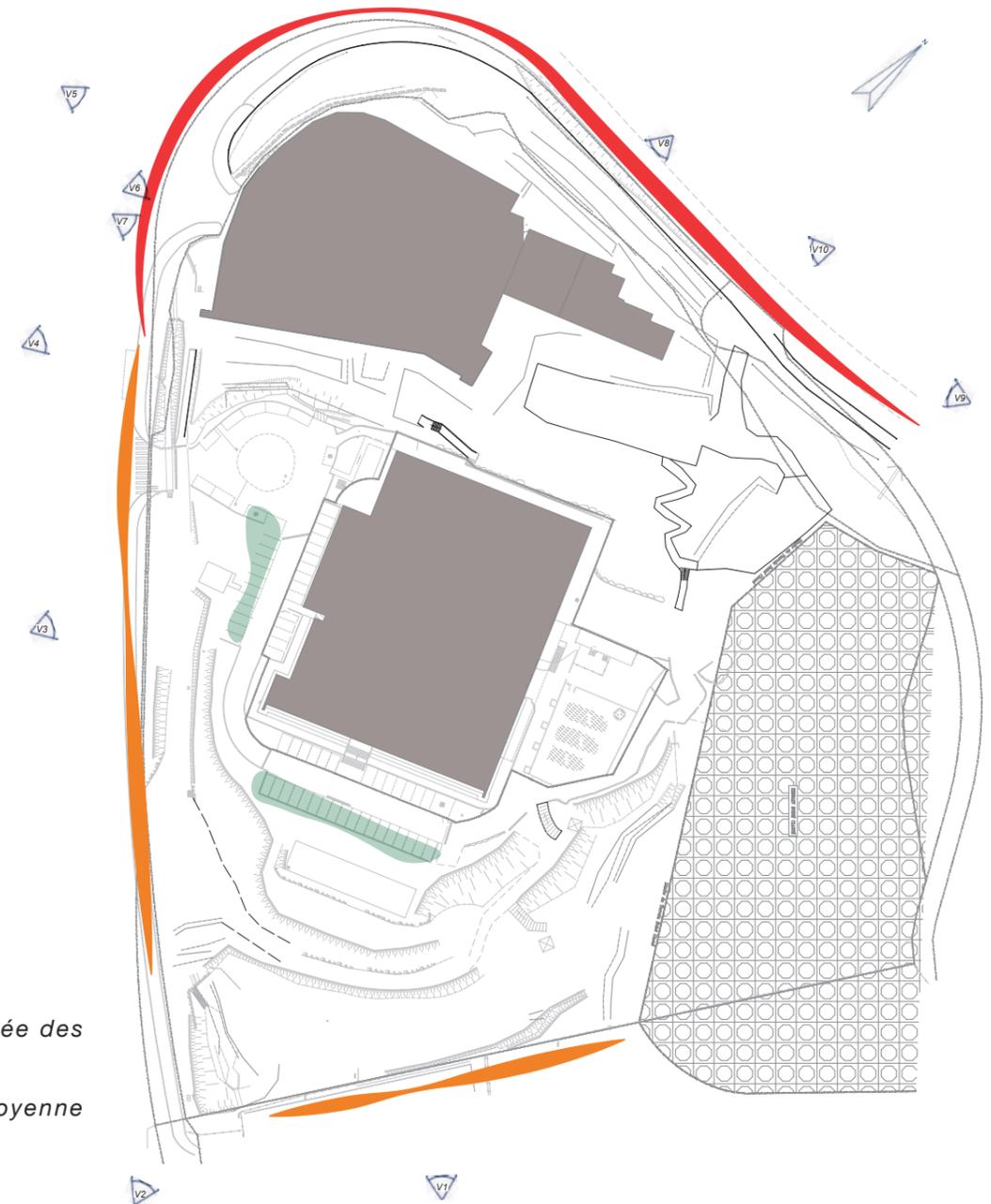


Schéma de principes.
Perceptions visuelles et repérage des vues.

Perceptions visuelles depuis l'extérieur du site.

État des Lieux.



V1 - Vue du bâtiment « Les Terrasses d'Antipolis » au travers de la pinède.



V2 - Intégration du bâtiment par la végétation.



V3 - Vue du bâtiment « Les Terrasses d'Antipolis » au travers de la pinède.



V4 - Vue des construction non achevées.



V5 - Vue des construction non achevées.



V6 - Vue des construction non achevées.



V7 - Vue des construction non achevées.

Perceptions visuelles depuis l'extérieur du site.

État des Lieux.



V8 - Vue des construction non achevées.



V9 - Vue des construction non achevées.



V10 - Vue des construction non achevées.

Perceptions visuelles depuis l'extérieur du site.

État des Lieux.

Depuis la parcelle du projet, les vues sont influencées par la pinède existante, la topographie et le bâti.

Les vues vers le sud, en amont, offrent des aperçus sur la Mer Méditerranée et les collines méridionales. En partie basse, en raison de la pinède clairsemée, les vues offertes le sont sur le parking de la parcelle voisine.

Les vues vers l'est sont limitées par la pinède.

Les vues vers le nord sont stoppées par les bâtiments en construction et la topographie qui s'élève.

Les vues vers l'ouest permettent d'offrir des séquences sur les bâtiments des parcelles voisines au travers de la végétation en partie aval. Depuis la zone de chantier, le paysage est bien entendu entièrement ouvert.



Photographie de l'existant.
Vue vers le paysage lointain et la Mer Méditerranée.

Perceptions visuelles depuis l'intérieur du site.

Mesures Préconisées

ÉLÉMENTS DU PAYSAGE	IMPACTS ÉVENTUELS	MESURES PRÉCONISÉES
TOPOGRAPHIE	Liaison des futurs bâtiments avec le terrain naturel.	Profiter de cette topographie afin de gérer les eaux pluviales.
OCCUPATION DU SOL	Imperméabilisation des sols par les voies de communication. Mutualisation de la circulation piétonne et carrossable. Système de circulation avec une limitation du nombre d'entrée / sortie pour les occupants du site.	Favoriser les revêtements perméables. Multiplier les modes de mobilité douce au sein du site. Densifier le réseau de mobilités douces externes au site. 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. Travailler les entrées piétonnes.
PATRIMOINE NATUREL		Remise en état de la végétation existante permettant une conformité vis à vis des OLD et des ouvertures vers le grand paysage. Gérer la pinède existante d'une manière durable vis-à-vis des changements climatiques. Protection de la végétation existante (système racinaire et houppier) pendant les phases de Travaux. Diversifier les ambiances végétales.
ÉCHELLE DE VISION	Les futurs bâtiments sont perceptibles dans les zones où la pinède se rétrécit.	Mieux intégrer le bâtiment en limites de parcelle.

Mesures Préconisées



Schéma de principes.
Entités végétales du site.

Le projet paysager vise à intégrer les futurs bâtiments dans la pinède de Sophia Antipolis tout en apportant un caractère esthétique aux espaces de vie.

Deux niveaux extérieurs sont créés afin que le projet s'implante dans la topographie existante. Une promenade basse permet de relier les bâtiments du niveau inférieur. La promenade haute s'épaissit au niveau des bureaux pour venir créer un espace de vie et de travail extérieur sous l'ombre de la végétation. Au bout de cette promenade, on retrouve la place centrale où deux bassins de nage à disposition des logements apportent de la fraîcheur. Ces 2 promenades sont reliées par un ascenseur extérieur.

La pinède est étirée sur la parcelle et s'insère entre les bâtiments.

Au centre du projet, entre les bâtiments, une végétation typique des jardins provençaux se déploie le long des cheminements et de cet espace de vie.

Les toitures sont végétalisées afin de renforcer cette intégration paysagère.

Toujours dans un souci d'intégration paysagère, les façades sud des bureaux sont habillées de plantes grimpantes afin d'apporter de la fraîcheur en été.

Intégré paysagèrement, connecté au réseau de mobilités douces et porteurs de plus-values écologiques ce projet en lieu et place d'une verrue immobilière permettra de renforcer l'image novatrice qu'incarne la commune de Valbonne Sophia Antipolis.

Intentions Paysagères.

A.A.P.
Atelier Agapit Paysage

Jean-Agapit Paquetteau
Concepteur Paysagiste

137, chemin de la Costière / Bâtiment 04
06000-Nice

T . +33 (0)6 40 06 66 15
M . contact@agapit.fr

W . www.agapit.fr
@ | f