

## Val Crêtes.

- Valbonne.
- Volet Paysager.
- 
- Phase
- Examen au Cas par Cas.
- 
- 2023.01.



## Sommaire.

- 2 Avant-Propos.
- 3 Situation géographique.
- 4 Réglementation.
- 13 Entités Paysagères.
- 19 Structures Paysagères de proximité.
- 32 État des Lieux.
- 49 Synthèse.
- 50 Analyse du projet architectural.
- 55 Mesures préconisées.



## Avant-Propos.

La présente étude paysagère s'inscrit dans le cadre du projet de requalification du site «Val Crêtes » situé au 399 route des Crêtes sur la commune de Valbonne.

La superficie du terrain est d'environ 152 000m<sup>2</sup> dont 88 000m<sup>2</sup> en zone naturelle (Pré de Bâti).

La présente étude porte sur l'analyse des parcelles AB99, AB205, AB207 et AB213 tout en ayant une réflexion sur le Pré de Bâti, zone naturelle préservée au sud de l'emprise foncière (parcelles AC23, AC28, AC52, AB102 et AB216).

Le projet de requalification du site de Val Crêtes est situé sur l'emprise des 64 000m<sup>2</sup> hors zone naturelle (parcelles AB 99, AB205, AB207 et AB213).

Il consiste en la réalisation d'un programme de 31 000m<sup>2</sup> SDP comprenant :

- 22 600m<sup>2</sup> SDP de bureaux ;
- 8 400m<sup>2</sup> SDP de logements.

Le présent Volet Paysager de l'Examen au Cas par Cas cherche à analyser les impacts éventuels du projet sur le paysage.

Il comporte différents volets :

- Un premier volet rappelant les contextes réglementaires applicables au paysage auxquels est soumis le projet ;
- Les 3 volets suivant analysent le contexte environnemental du projet amenant à une synthèse des enjeux. 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;
- Le dernier volet portant sur l'analyse du projet architectural et ses impacts éventuels sur le paysage amenant aux mesures préconisées afin de les réduire.

«ÉCOUTER LA FORÊT QUI POUSSE PLUTÔT QUE L'ARBRE QUI TOMBE.»

FRIEDRICH HEGEL.



Photographie aérienne.  
Assiette foncière.

## 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.

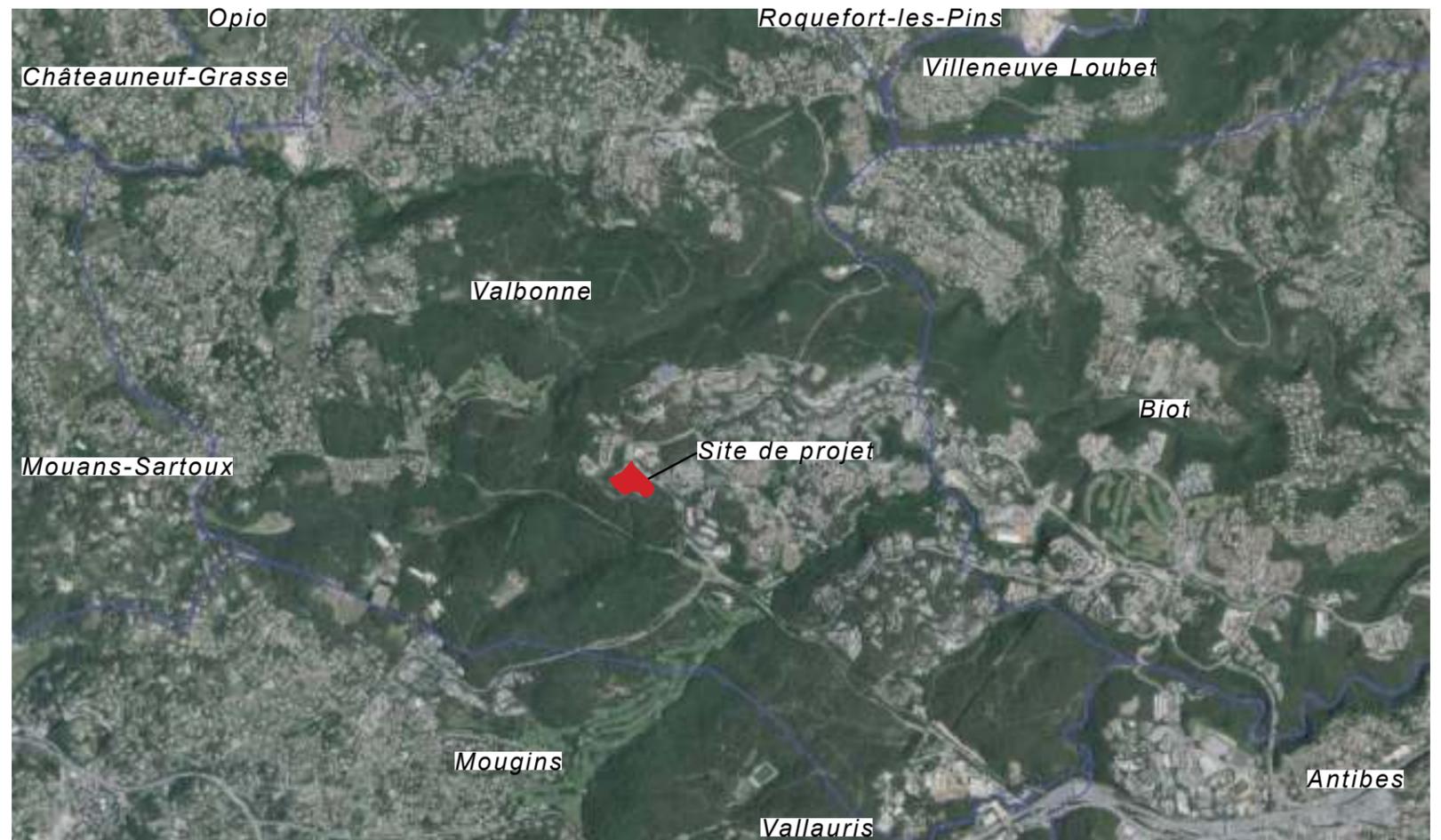
La commune est également parcourue par de nombreux chemins ruraux et forestiers utilisés principalement pour des motifs de loisirs et pour la lutte contre les incendies.

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 d'environ 62 000m<sup>2</sup> est situé au centre de la technopole sur le bassin versant de la Brague.

L'altitude moyenne y est de 207m d'altitude.

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



Localisation du site de projet.

## Localisation.

## Réglementation.

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.

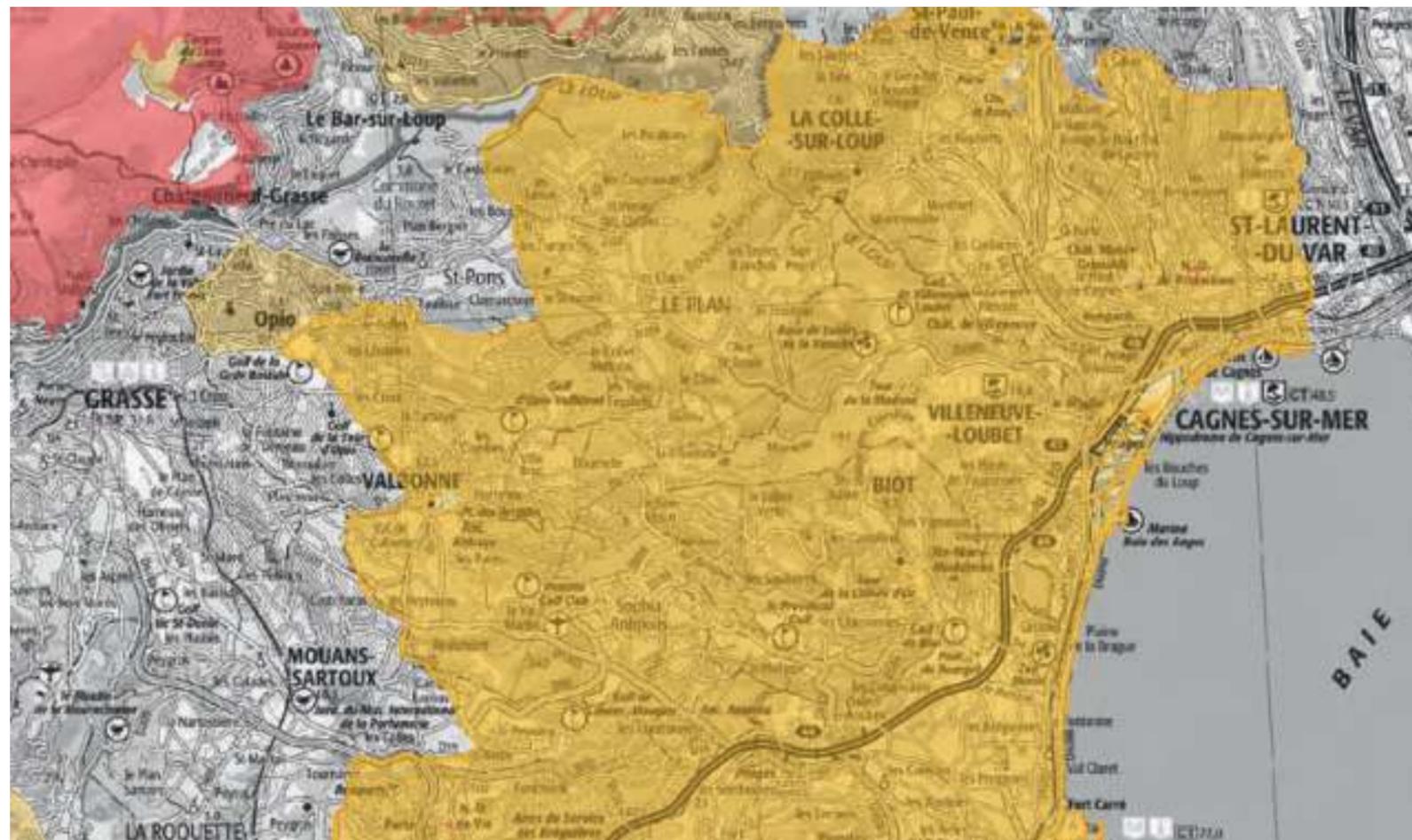
Il représente le plateau situé entre la vallée du Var et le massif de l'Estérel. Cet espace et ses paysages subissent une forte pression due à une croissance continue de la population résidente ou secondaire. Grâce à cette situation privilégiée renforcée par un climat particulièrement clément, l'expansion urbaine se développe à un rythme croissant laissant craindre le danger d'une urbanisation anarchique.

La tendance à l'expansion et à l'étalement urbains perceptible au début des années 1970 s'est perpétuée jusqu'à nos jours formant une bande littorale urbanisée de façon continue entre Théoule-sur-Mer et Saint Laurent du Var, interrompue par l'hippodrome de Cagnes et le Parc Départemental de Vaugrenier. Au cœur de ce site, et antérieurement à sa promulgation, a été créée en 1969 le technopôle de Sophia-Antipolis.

A l'intérieur des terres, un tissu urbain essentiellement pavillonnaire s'est développé autour des anciens noyaux villageois ou le long des axes routiers, occupant les anciens terroirs agricoles dont des vestiges subsistent.

Corollaire du développement urbain, le paysage est marqué par l'importance des infrastructures : autoroute, voies rapides, zones commerciales et d'activités. Le moutonnement des collines allié à l'importance des boisements de pins masque jusqu'à un certain point l'importance des transformations du paysage.

Cette délimitation englobe de nombreux sites ponctuels déjà classés ou inscrits comme le Village de Biot. La protection de ce vaste territoire apparaît indispensable pour permettre d'assurer la surveillance des nombreux projets d'équipements publics et privés.



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

**Site Inscrit.**

## Réglementation.

- ZNIEFF type II n°930012588 intitulée « Étang de Fontmerle ».

C'est une petite étendue d'eau douce entourée de pelouses et colonisée par une végétation haute qui la cache une bonne partie de l'année. Cette zone fait partie du Parc Naturel Départemental de la Valmasque. Les étangs et les prairies mésophiles de ce type sont des milieux rares dans les Alpes-Maritimes et regroupent ici en particulier une faune protégée.

L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) a pour objectif d'identifier et de décrire, sur l'ensemble du territoire national, des secteurs de plus grand intérêt écologique abritant la biodiversité patrimoniale dans la perspective de créer un socle de connaissance mais aussi un outil d'aide à la décision (protection de l'espace, aménagement du territoire).

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

Il est cependant proche de nombreuses ZNIEFF :

- ZNIEFF type II n°9300020153 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.

- ZNIEFF type II n°930012589 intitulée « Prairies et cours inférieurs de la Brague ».

Cette zone se compose de la Brague, fleuve côtier caractérisé par une ripisylve riche en aulnes, noisetiers et frênes ainsi que par ses nombreuses launes et ses remarquables cascades calcifiées. En amont de son embouchure, au milieu d'un secteur fortement anthropisés, se retrouvent des prairies humides constituées par des parcelles de pâturages et de prés de fauche limitées par des haies de peupliers et de frênes, et des petits bois.

- ZNIEFF type I n°930012591 intitulée « Massif de Biot ».

Cette zone représente la partie émergée d'un ancien volcan du tertiaire présentant des intérêts pédologiques et floristiques entre autres. On y retrouve une lande acidophile, au sein de laquelle s'est constitué un groupement de pelouses humides exceptionnelles.



## Zone Naturelle d'Intérêts Écologique, Faunistique et Floristique.

## Réglementation.

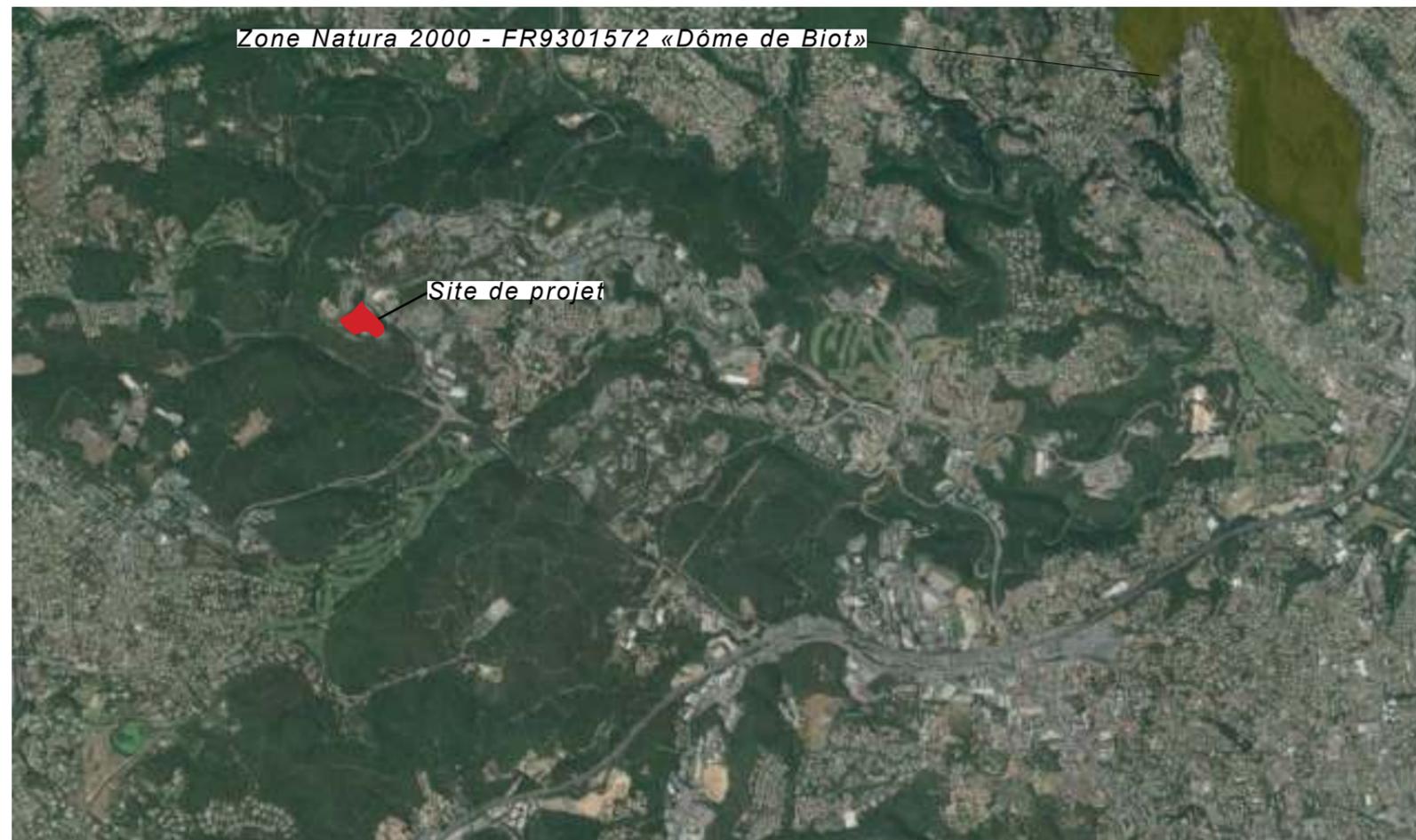
Le projet est situé hors des périmètres des zones Natura 2000.

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.

L'arrêté Préfectoral de Biotope n° FR380058120020606 intitulé « Massif de Terme Blanc » reprend le même périmètre.



Extrait de la cartographie interactive.  
DREAL PACA.

**Zone Natura 2000.**

## Réglementation.

Sur sa limite Ouest, le site de projet est contiguë au Parc Naturel Départemental de la Brague.

Le Parc Naturel Départemental de la Brague traverse les communes d'Antibes, Biot et Valbonne sur une superficie de 638 hectares pour des altitudes comprises entre 40 et 245m. Les atmosphères varient le long du parc en fonction de sa proximité avec la Brague.

Sur le plateau ensoleillé on retrouve une végétation typiquement méditerranéenne avec la présence de différentes sortes de chênes (chênes lièges, chênes pubescents et chênes verts) et de pins (pins maritimes, pins parasols et pins d'Alep) accompagnés d'arbustes méditerranéens (myrtes, lentisques, cistes, romarins...).

Le long de la Brague, au contact de l'eau, on retrouve une végétation typique des ripisylves (aulnes, frênes, charmes, noisetiers, lauriers, noyers...).

Un réseau de cheminements pédestres et de pistes (dont certains à usage DFCl) traverse cet espace.

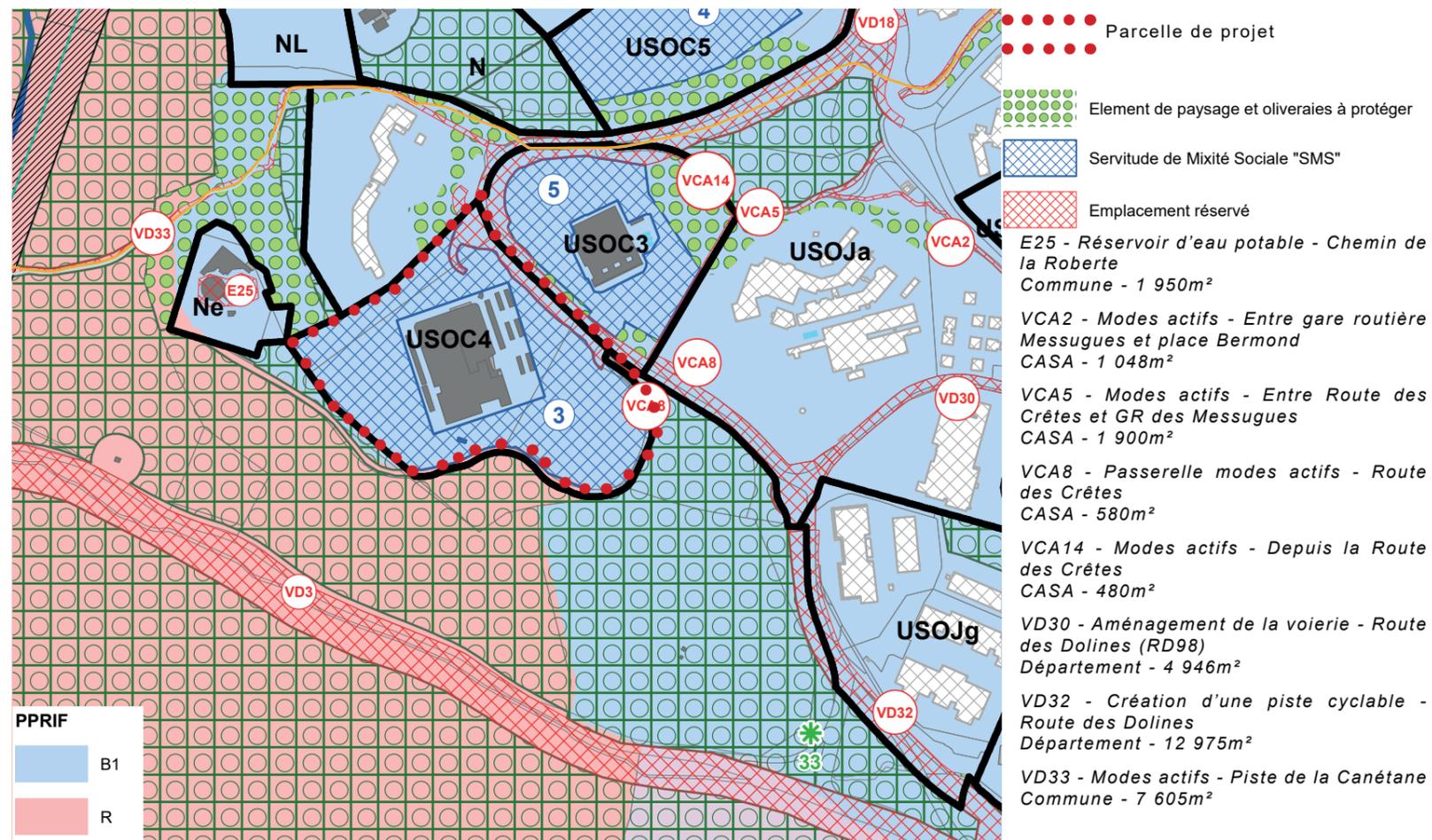


### Parc Naturel Départemental.

Extrait de la cartographie interactive.  
DREAL PACA.

## Réglementation.

Le site de projet est localisé dans la zone USOC correspondante aux quartiers d'habitats sur la technopôle de Sophia Antipolis. Il est inscrit dans le sous-secteur USOC4 «Pré de Bâti / Val de Crête».



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

### Biotope

Le coefficient de Biotope est fixé à 60% de la superficie totale de l'unité foncière.

### Prise en compte de l'environnement (dispositions communes)

Seront admis, de manière très ponctuelle :

- La création de terrasses, allées, liaisons piétonnes et/ou cyclables pour autant que les matériaux s'intègrent parfaitement à l'environnement, ne perturbent pas les continuités naturelles et conservent la perméabilité du sol existant ;
- Les piscines (bassin uniquement) sont autorisées sous réserves de préservation en l'état des arbres existants ;
- Des éléments ponctuels d'aménagement paysager de type treille, pergolas à condition de conserver le sol en pleine terre.

Sont interdits :

- Tout terrassement, soutènement, mur-bahut... faisant obstacle au passage de la faune ;
- Toute construction imperméabilisant le sol naturel est interdite (abri jardin, véranda, extension).

### Accès et voirie (dispositions communes)

Les accès et les voies nouvelles doivent limiter au strict minimum leur emprise, sauf impossibilité technique. Ces voiries doivent présenter, dans la limite de contraintes techniques, des caractéristiques permettant d'assurer les échanges de part et d'autre des voies au droit des axes des talwegs au moyen d'ouvrage de franchissement de type buse ou dalot d'un diamètre à minima de 30cm pour permettre le

## Réglementation.

passage de la petite faune.

Leurs fondations et revêtements devront minimiser toute imperméabilisation.

Leur tracé devra minimiser les terrassements en s'inscrivant naturellement dans la topographie du terrain.

La création de nouvelles voies ou de nouveaux accès sera limitée aux voies et accès strictement nécessaires aux nouvelles constructions autorisées.

Les fossés enherbés de part et d'autre de la voirie sont à privilégier.

### *Eaux pluviales (dispositions communes)*

Le long des cours d'eau, vallons, fossés, le bon écoulement des eaux devra être assuré.

Les ouvrages d'assainissement des eaux pluviales doivent être assurés en surface (noues, fossés ...) sauf impossibilité technique.

Les bassins de rétention végétalisés et paysagés seront privilégiés,

### *Clôtures (dispositions communes)*

Les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la faune, elles devront être constituées de grillage bordé d'une haie végétale. Les murs bahuts des clôtures sont autorisés à condition d'être perméables à la petite faune et d'une hauteur de 50cm maximum

### *Stationnement (dispositions communes)*

Les aires de stationnement créées ou réaménagées feront l'objet, dans la mesure du possible, d'aménagement éco-paysager.

Le revêtement de sol et son substrat, allées d'accès comprises, favorisera les techniques d'infiltration.

Les éclairages extérieurs publics et privés devront éclairer de manière directe et sélective le sol et minimiser la pollution lumineuse.

### *Patrimoine Arboré (dispositions communes)*

La végétation arborée devra être maintenue. Les arbres de haute tige devront être maintenus dans leur état actuel.

Les boisements doivent être conservés dans la mesure du possible.

Toute construction ou installation nouvelle doit se tenir à l'écart des lisières boisées.

Tout aménagement, construction, travaux... devront permettre dans la mesure du possible, la préservation des arbres existants afin de ne pas dénaturer la qualité paysagère du site.

### *Potager (dispositions communes)*

Une fraction du terrain des constructions à usage collectif inclura un secteur à vocation de potager dévolu aux occupants (jardins partagés).

### *Traitement des déchets (dispositions communes)*

Pour les opérations d'immeuble collectif ou d'habitat individuel groupé, prévoir des espaces dédiés à la collecte sélective d'apports volontaires.

Concernant les déchets verts, favoriser des systèmes de compostage par îlots d'habitat individuel groupés.

## Réglementation.

Le site de projet est située en zone B1 sur le Plan de Prévention de Risques d'Incendies de Forêts de la commune de Valbonne. Cette zone est une zone de danger modéré à prescriptions particulières.

Sa frontière Ouest est contigüe au Parc Naturel Départemental de la Brague qui lui est en zone R, zone de danger fort.

Dans la zone B1, pour lutter efficacement contre les incendies de forêt et en limiter les conséquences, il est nécessaire, à proximité des constructions, de réduire la biomasse facilement combustible par débroussaillage, de disposer d'eau en quantité et pression suffisantes et de pouvoir circuler sans risque sur les voies d'accès.

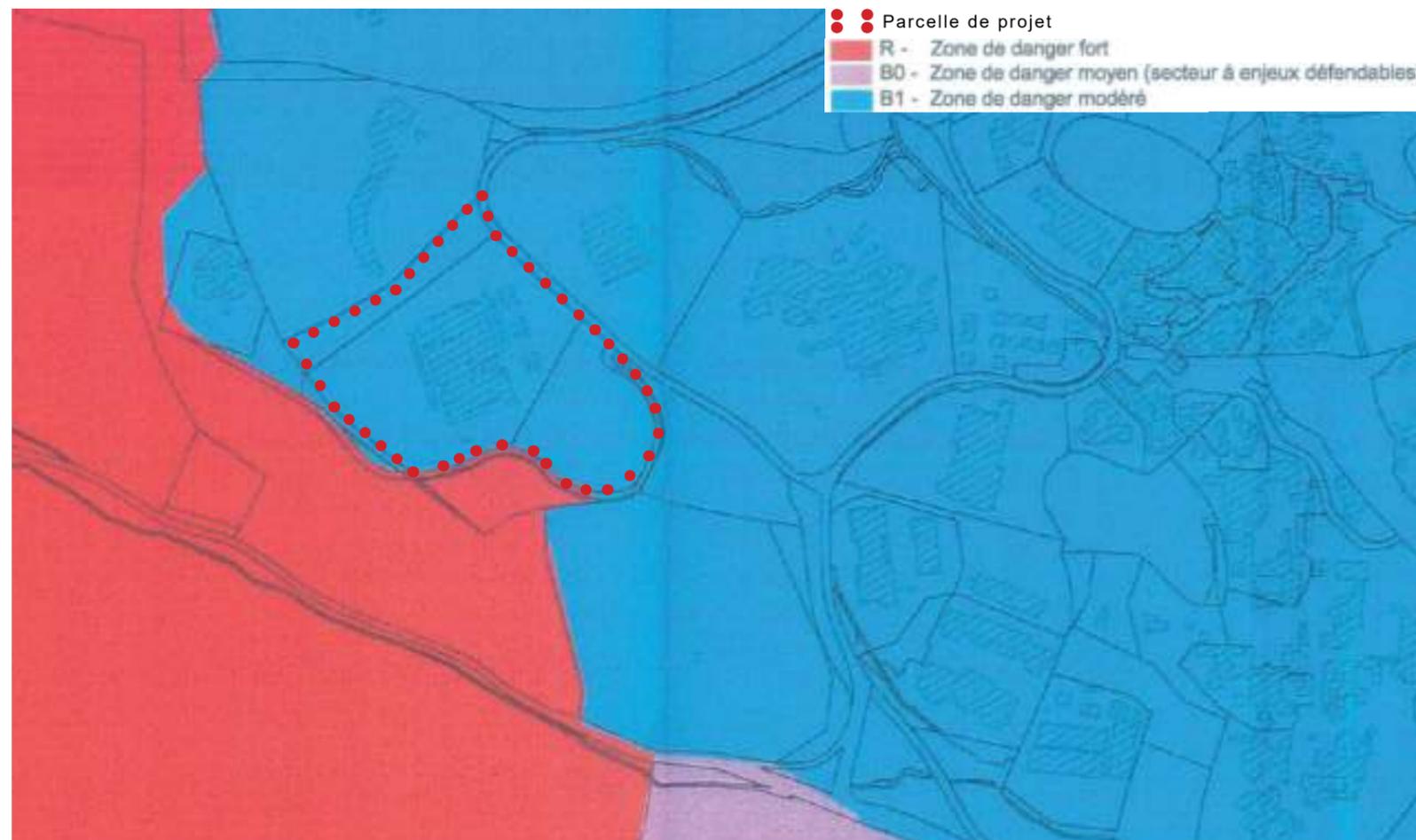
### Accès et voirie

La réalisation d'une opération d'urbanisme groupée (lotissement, permis de construire groupés, Z.A.C) est soumise aux prescriptions suivantes :

- Au contact d'une zone rouge ou d'un secteur BO, une voie périphérique, équipée de points d'eau normalisés, à double issue ou terminée par un dispositif agréé de retournement, sépare l'ensemble des bâtiments de la zone rouge ou du secteur BO. Une bande débroussaillée et maintenue en état débroussaillé, de 50m de large ( 100m en B1a) la borde coté espace naturel ;
- Les voies internes (à double issue de préférence) ont des rayons de courbure supérieurs à 9m, une pente en long inférieure à 15%, et une bande de roulement d'une largeur minimum de 5m ou toute autre solution agréée par le SDIS ;
- En cas d'accès en cul de sac, ceux-ci sont de longueur inférieure à 60m et équipés en bout d'une aire ou d'un té de retournement réglementaires ;
- Dans le cas de fermeture de la voirie interne par un portail automatique, celui-ci devra comporter un système de déverrouillage agréé par la Commission Consultative Départementale de Sécurité et d'Accessibilité.

### Desserte par les réseaux

Toute occupation et utilisation du sol autres que celles



Extrait du Plan de Prévention des Risques d'Incendies de Forêts.  
Valbonne.

## Réglementation.

- Terrains mentionnés à l'article L. 443-1 du code de l'urbanisme (camping et stationnement de caravanes) ;
- Terrains situés dans les zones délimitées et spécifiquement définies comme devant être débroussaillées et maintenues en état débroussaillé en vue de la prévention des constructions par un plan de prévention des risques naturels prévisibles établi en application des articles L. 562-1 à L. 562-7 du code de l'environnement.

Les travaux sont à la charge des propriétaires des constructions pour la protection desquelles la servitude est établie, ou de leurs ayants droits.

Dans les 2 premiers cas mentionnés ci-dessus, les travaux sont à la charge du propriétaire des constructions, chantiers, travaux et installations et de ses ayants droits.

Dans les 3 derniers cas mentionnés ci-dessus, les travaux sont à la charge du propriétaire du terrain et de ses ayants droits.

autorisées doit être située à une distance inférieure ou égale à 150m d'un point d'eau normalisé (distance viaire de la construction au point d'eau).

5 poteaux incendies normalisés sont positionnés sur la parcelle de projet.

### *Espaces libres et plantations, espaces naturels - dispositions applicables aux projets autorisés et aux bâtiments existants*

Pour lutter efficacement contre les incendies de forêt et en limiter les conséquences, il est nécessaire, à proximité des constructions, de réduire la biomasse facilement combustible par débroussaillage, de disposer d'eau en quantité et pression suffisantes et de pouvoir circuler sans risque sur les voies d'accès.

Le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé sont obligatoires sur les zones répondant à l'une des situations suivantes :

- Abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature, sur une profondeur de 50m dans le secteur B1, ainsi que des voies privées y donnant accès, sur une profondeur de 10m de part et d'autre de la voie;
- Abords des installations classées présentant un danger d'explosion, d'émanation de produits nocifs en cas d'incendie, sur une profondeur de 100m ;
- Terrains situés dans les zones urbaines délimitées par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé, ou un document d'urbanisme en tenant lieu;
- Terrains servant d'assiette à l'une des opérations régies par les articles L. 311-1, L. 315-1, et L.322-2 du code de l'urbanisme (zones d'aménagement concertées, lotissements, associations foncières urbaines) ;

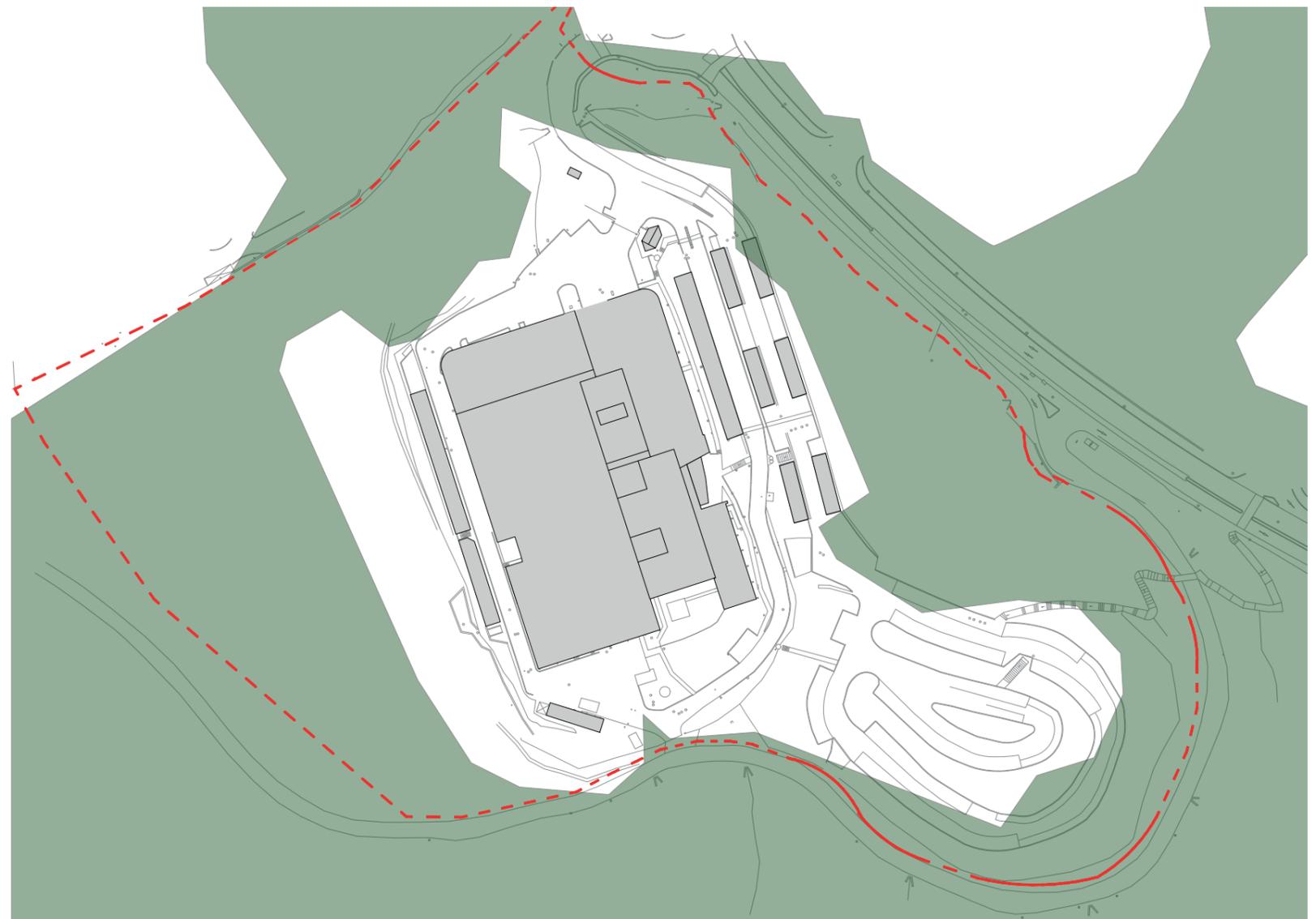
## Plans de Prévention des Risques d'Incendies de Forêts.

## Réglementation.

Une partie du site est soumise à la réglementation sur le défrichage. Cette zone exclut les secteurs à proximité immédiate des bâtiments, la majeure partie des voies de circulation carrossable et les zones de stationnement (zone en fond blanc sur la carte ci-contre).

Une partie de la voie d'accès est soumise à défrichage.  
Situé dans une zone soumise au PPRIF, la totalité du terrain devra respecter les Obligations Légales de Débroussaillage.

 Zone soumise à Autorisation de Défrichage.  
 Zone non soumise à Autorisation de Défrichage.



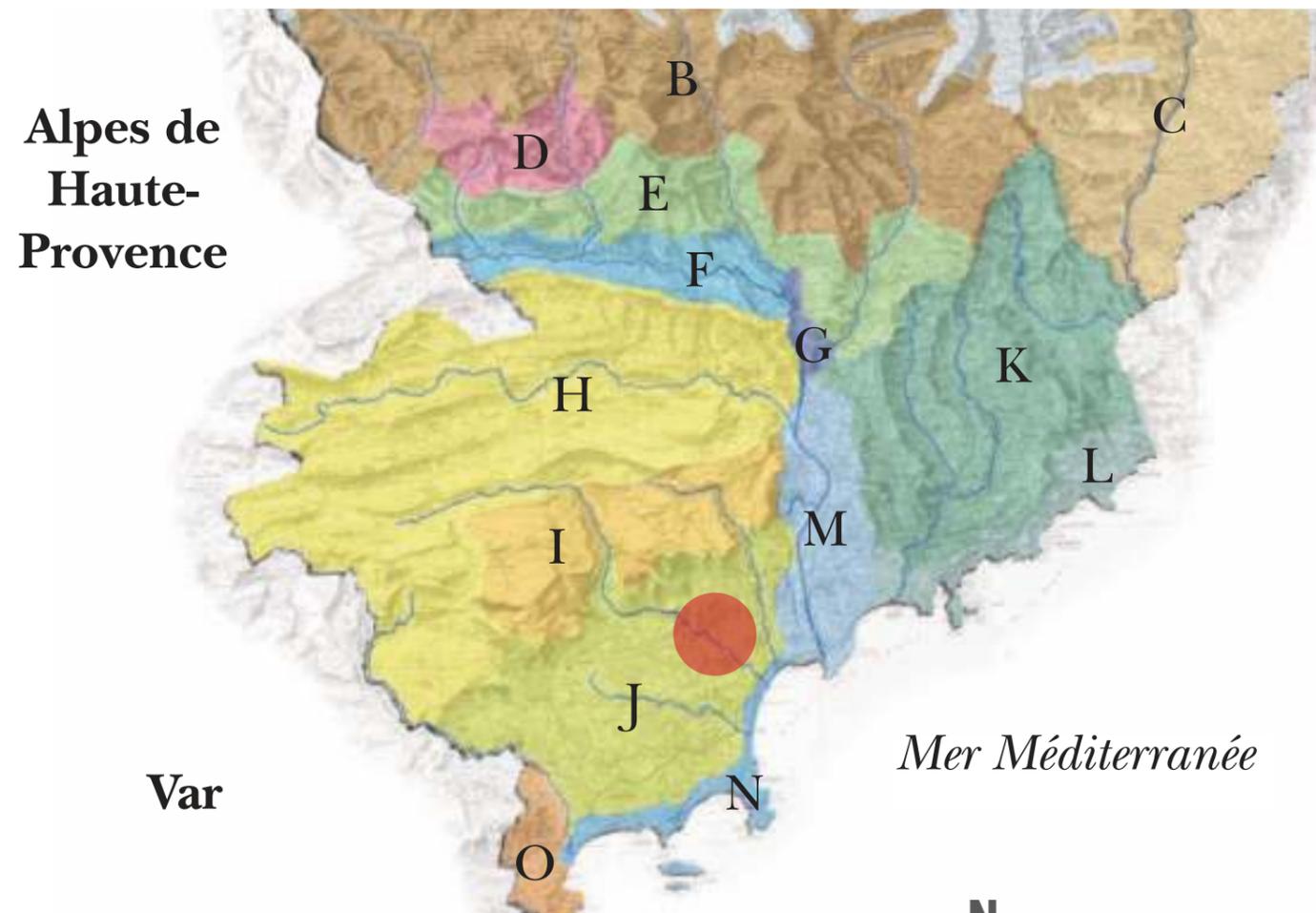
## Réglementations relatives au défrichage.

Extrait du Plan de Zonages relatif à la réglementation sur le défrichage.  
Cartographie en ligne DDTM superposée sur plan géomètre.

## Entités Paysagères.

Val Crêtes.  
-  
Valbonne.

Volet Paysager.  
-  
Phase Examen au Cas par  
Cas.  
-  
2023.01.



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 repérés 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.

## Entités 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 :

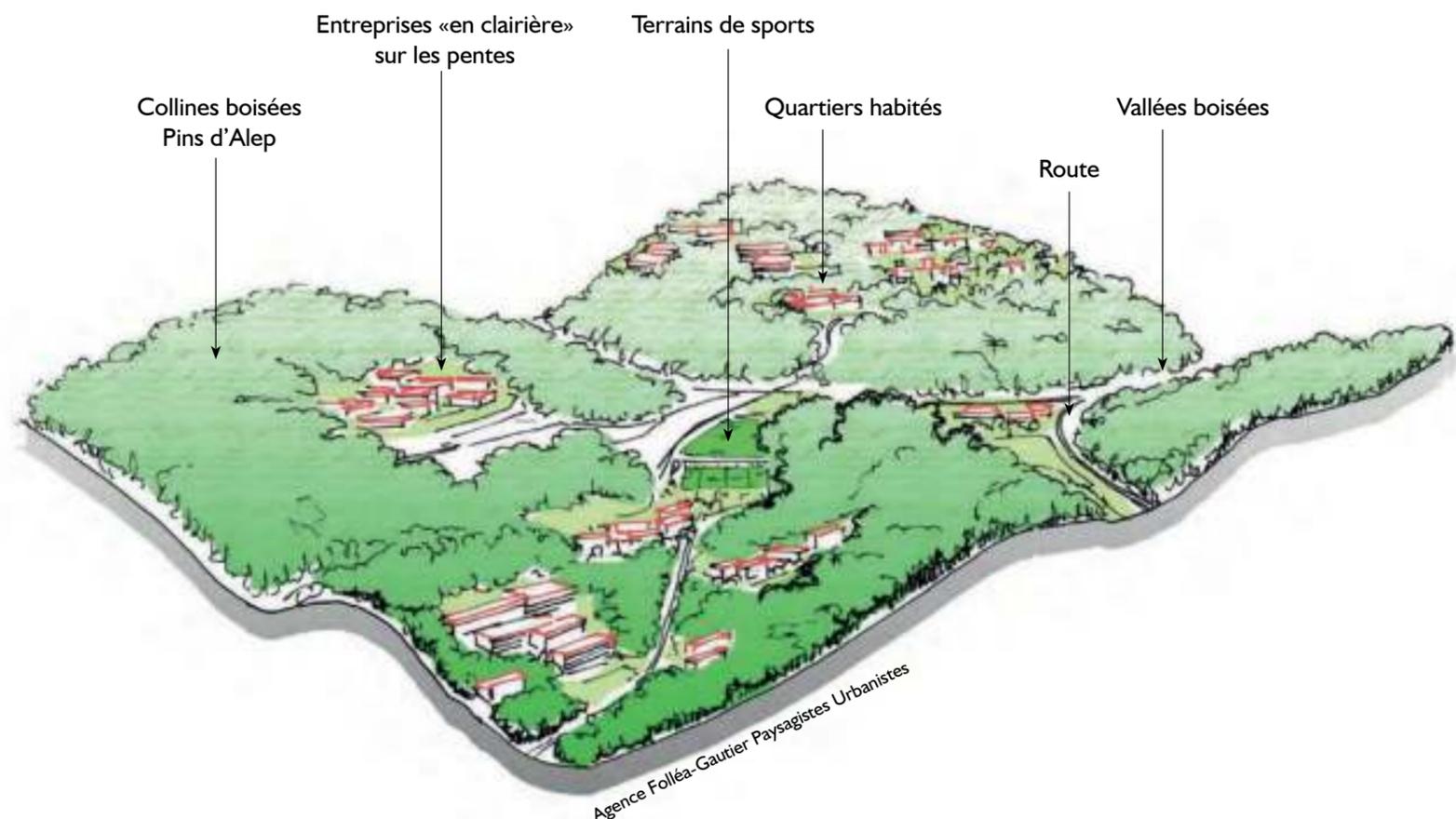
- Un relief de collines avec de profondes vallées et des ouvertures sur la mer et sur l'arrière-pays montagneux ;
- La préservation des espaces naturels boisés ;
- Un urbanisme en clairière très discret dans le paysage ;
- Le concept de la ville-forêt sans clôtures ;
- Un cadre de travail très verdoyant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



## Entités 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.

On peut apercevoir le bâtiment qui émerge de la pinède. Son intégration est toutefois assez réussie depuis cette échelle du paysage.



Vue lointaine.  
Depuis la place Bermond.

## Perceptions paysagères.

## Entités Paysagères.

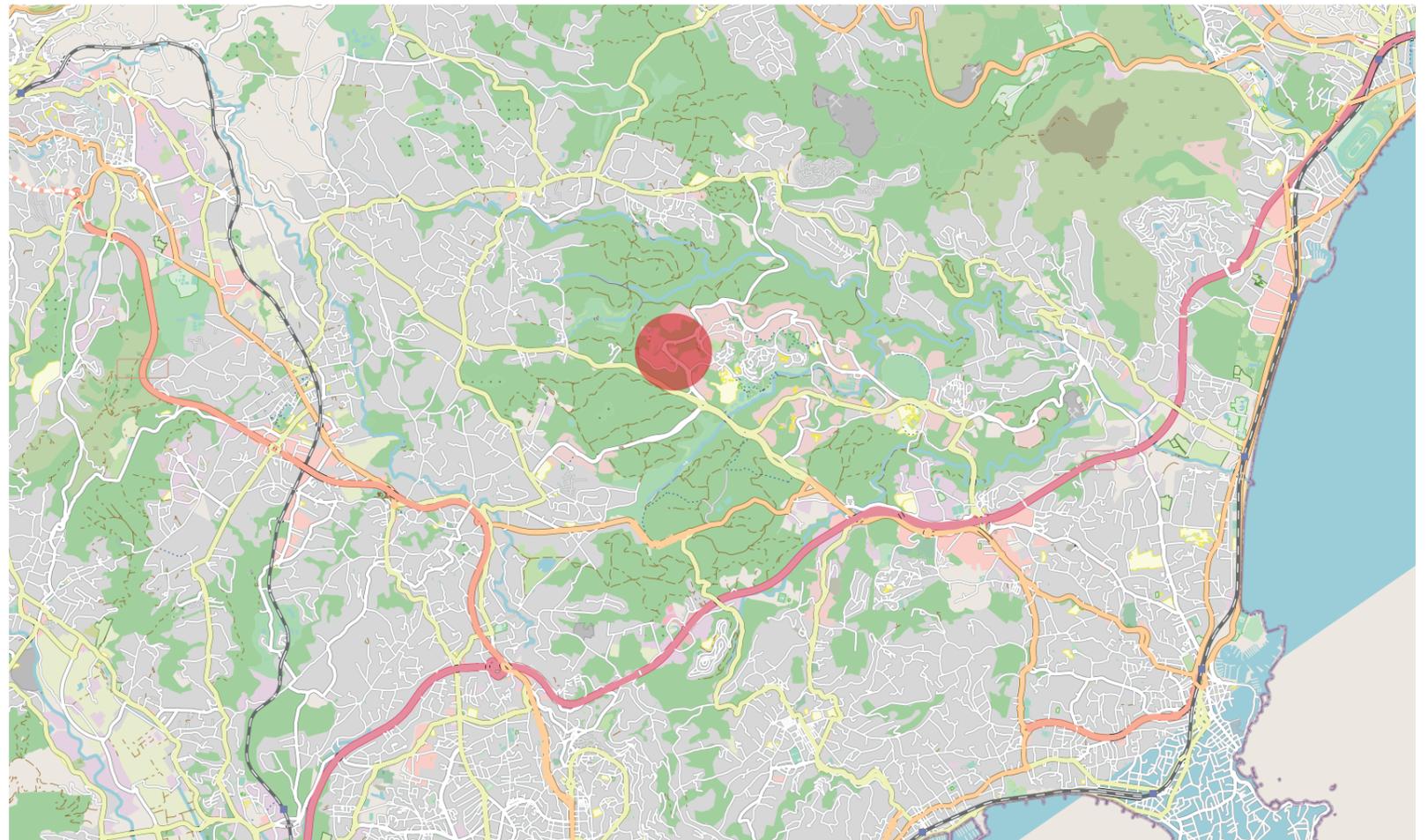
Entre Théoule et Menton, l'urbanisation de la bande côtière est quasi continue. Entre Cannes et Grasse, une telle urbanisation continue se développe tout comme le long de la Cagnes.

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.

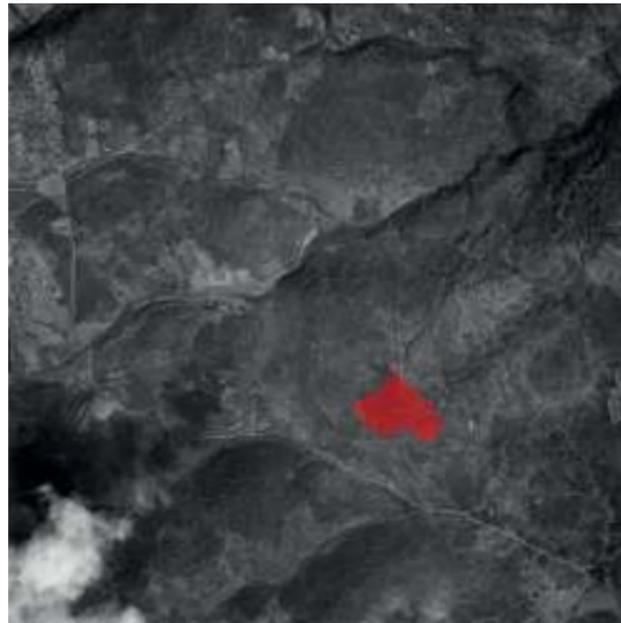
Ces espaces protégés se doivent d'être aménagés intelligemment afin de préserver et de mettre en valeur cet atout naturel.



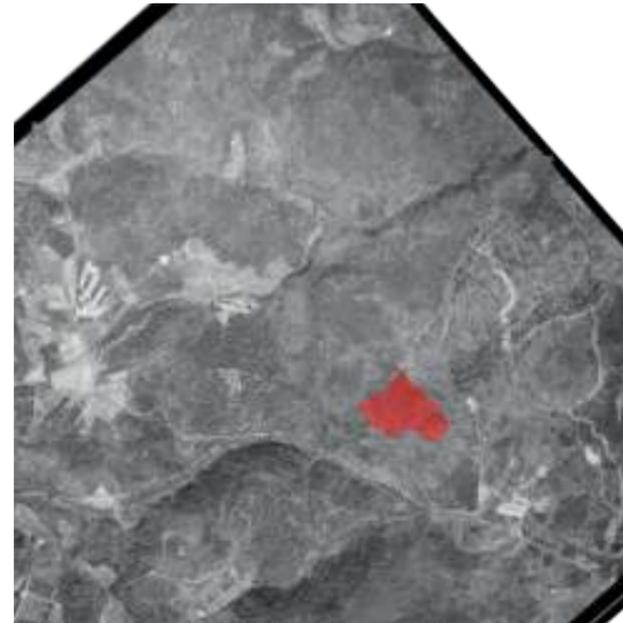
Représentation de l'occupation du territoire.

## Occupation du territoire.

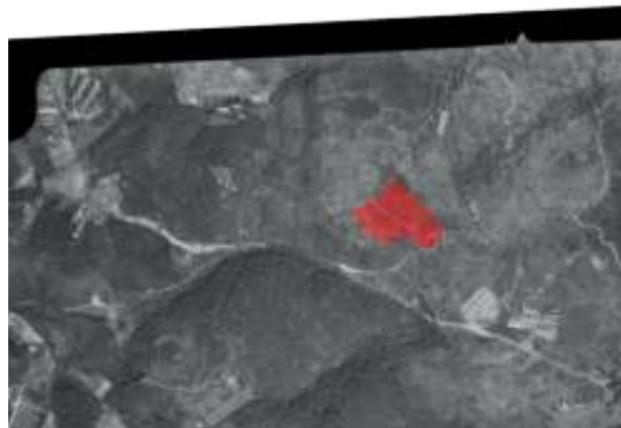
## Entités Paysagères.



Photographie aérienne.  
1946.



Photographie aérienne.  
1965.



Photographie aérienne.  
1969.



Photographie aérienne.  
1973.

Le site de projet, à l'Ouest de la technopôle de Sophia Antipolis s'est urbanisé dans la seconde moitié du XX<sup>ème</sup> siècle.

Après guerre, la zone est encore vierge, vraisemblablement destinée au pâturage des animaux. Il ne semble pas avoir eu de restanques pour tirer profit de la topographie du Pré de Bâti. Un réseau viarie conséquent est présent témoignant de l'utilisation du secteur.

A partir de 1965, le quartier de la Bouillide commence à s'urbaniser et en 1967, les premiers bâtiments apparaissent au bas du Pré de Bâti.

Au début des années 1980, l'urbanisation s'accélère. Le chemin de la Roberte est réalisé, les constructions se développent en amont et autour de la route des Crêtes.

En 1983, le site est bâti.

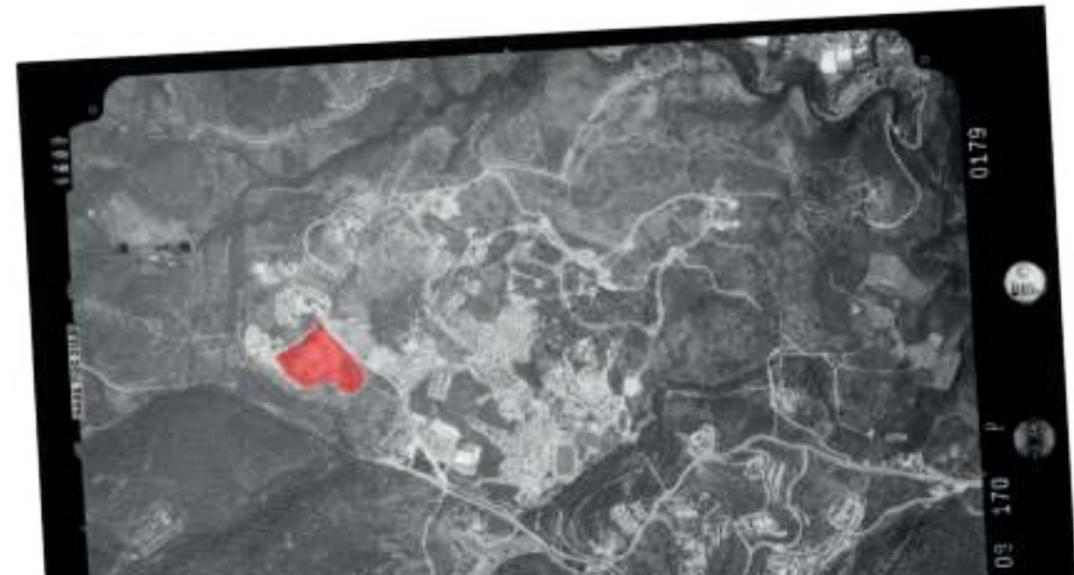
A partir de cette date, l'urbanisation évolue peu dans le secteur. Certaines voies de communication comme la route des Crêtes sont prolongées. La forêt quant à elle s'accroît en conséquence pour coloniser les espaces vides entre les bâtiments et former une réelle entité végétale.

## Evolution de l'urbanisation.

## Entités Paysagères.



Photographie aérienne.  
1981.



Photographie aérienne.  
1983.



Photographie aérienne.  
1990.



Photographie aérienne.  
2004.

## Evolution de l'urbanisation.

## Structures Paysagères de proximité.

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

L'urbanisme en clairière développée à Sophia Antipolis a pour but une intégration optimale du bâti à l'aide de la végétation. Lorsque que le cordon boisé en limite de propriété est dense, le site est peu perceptible et inversement.

Ce principe se confirme sur cette parcelle.

Le cordon boisé est dense et quasi continu sur l'ensemble de la périphérie permettant d'intégrer au maximum les bâtiments.

En limite Nord Est, le cordon boisé morcelé laisse percevoir des vues directes sur la bâtiment et ce en particulier en descendant de la route des Crêtes. Le rond-point des 3 chênes lièges favorise l'intégration paysagère en venant raccommo-der cette entité végétale.

Le long de la route des Crêtes, à l'Est, la topographie en belvédère du site accentue ce phénomène.

Au Sud, le long du chemin de la Roberte, en arrivant sur le plateau, le bâtiment se laisse entrevoir au travers de la pinède et de ses troncs verticaux.

En limite Ouest, le long du chemin de la Roberte, l'épaisseur de la pinède ne laisse pas percevoir le bâtiment.

En limite Nord, le bâtiment se laisse apercevoir au travers de la pinède.

Les vues sur le bâtiment sont dues principalement à sa hauteur (environ 11m) qui le fait émerger au-dessus de la pinède. Cette sensation est accentuée en prenant du recul et de la hauteur.

Les clôtures du site, principalement le long du chemin de la Roberte, sont peu intégrées dans la végétation.



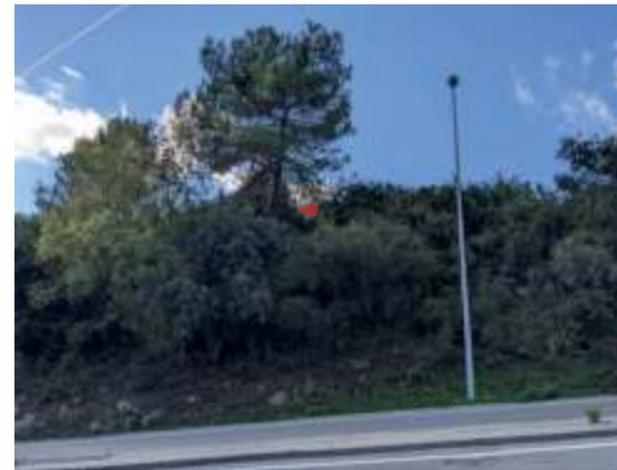
## Perceptions visuelles depuis l'extérieur du site.

Schéma de principes.  
Perceptions visuelles et repérage des vues.

## Structures Paysagères de proximité.



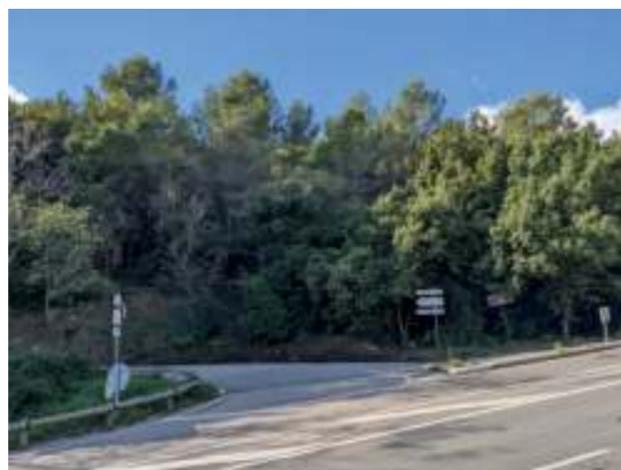
V1 - Vue depuis le rond point des 3 chênes lièges.



V2 - Vue depuis la route des Crêtes.



V3 - Vue depuis les Terrasses d'Antipolis.



V4 - Vue depuis la route des Crêtes.



V5 - Vue depuis le chemin de la Roberte.



V6 - Vue depuis le chemin de la Roberte.



V7 - Vue depuis le chemin de la Roberte.

## Perceptions visuelles depuis l'extérieur du site.

## Structures Paysagères de proximité.



V8 - Vue depuis le chemin de la Roberte.



V9 - Vue depuis le chemin de la Roberte.



V10 - Vue depuis le chemin de la Roberte.



V11 - Vue depuis le limite Nord.



V12 - Vue depuis la limite avec la CASA.



V13- Vue depuis l'entrée.



V14- Vue depuis l'arrêt de bus «Les Genêts».

Perceptions visuelles depuis l'extérieur du site.

## Structures Paysagères de proximité.



Vue depuis les Terrasses d'Antipolis.



Vue depuis les Terrasses d'Antipolis.



Vue depuis le haut de la route des Crêtes.



Vue depuis les bureaux de Thalès.

## Perceptions visuelles depuis l'extérieur du site.

## Structures Paysagères de proximité.



La végétation en limite de propriété combinée à la topographie conditionnent les vues vers l'extérieur.

En effet, depuis le sol, l'important cordon boisé qui se développe sur la majeure partie de la périphérie bloque les vues.

En limite Nord Est, la réduction de ce cordon boisé permet d'avoir des vues sur les infrastructures de l'autre côté de la route des Crêtes au premier plan et vers Garbejaire et Haut Sartoux en arrière plan. Quelques percées laissent entrevoir des bâtiments par endroits.

Pour prendre pleinement conscience du paysage, il faut prendre de l'altitude et s'élever sur les toitures des bâtiments d'où la vision peut alors s'envoler au-dessus de cette pinède. Le panorama est alors exceptionnel avec les Alpes se développant au Nord pour aller plonger dans la Méditerranée.



V16. Photographie de l'existant.  
Vue depuis le sol - Rare vue au travers du cordon boisé.

V15. Photographie de l'existant.  
Vue depuis le sol - Ecran opéré par le cordon boisé.

### Perceptions visuelles depuis l'intérieur du site.

## Structures Paysagères de proximité.

A l'Est et au Sud, l'arc méditerranéen se déploie de l'Italie à l'Estérel.

L'urbanisme en clairière de Sophia Antipolis permet d'avoir un panorama où la végétation domine et intègre les bâtiments.

A l'Ouest, la pinède empêche d'avoir des vues lointaines. Il en est de même avec bâtiment de la Communauté d'Agglomération de Sophia Antipolis que l'on aperçoit au travers de la végétation au Nord Est.



V17. Photographie de l'existant.  
Vue depuis les toitures - Vue vers le Nord et les bureaux de la CASA.



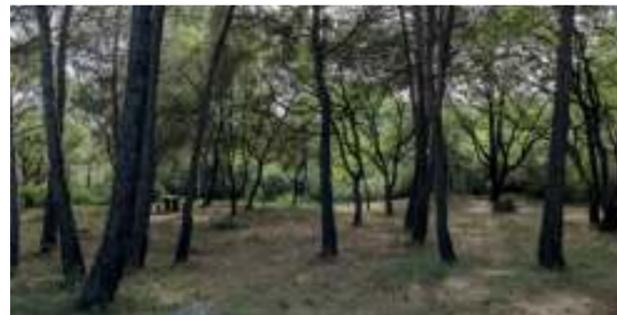
V18. Photographie de l'existant.  
Vue depuis les toitures - Panorama vers la Mer Méditerranée.

## Perceptions visuelles depuis l'intérieur du site.

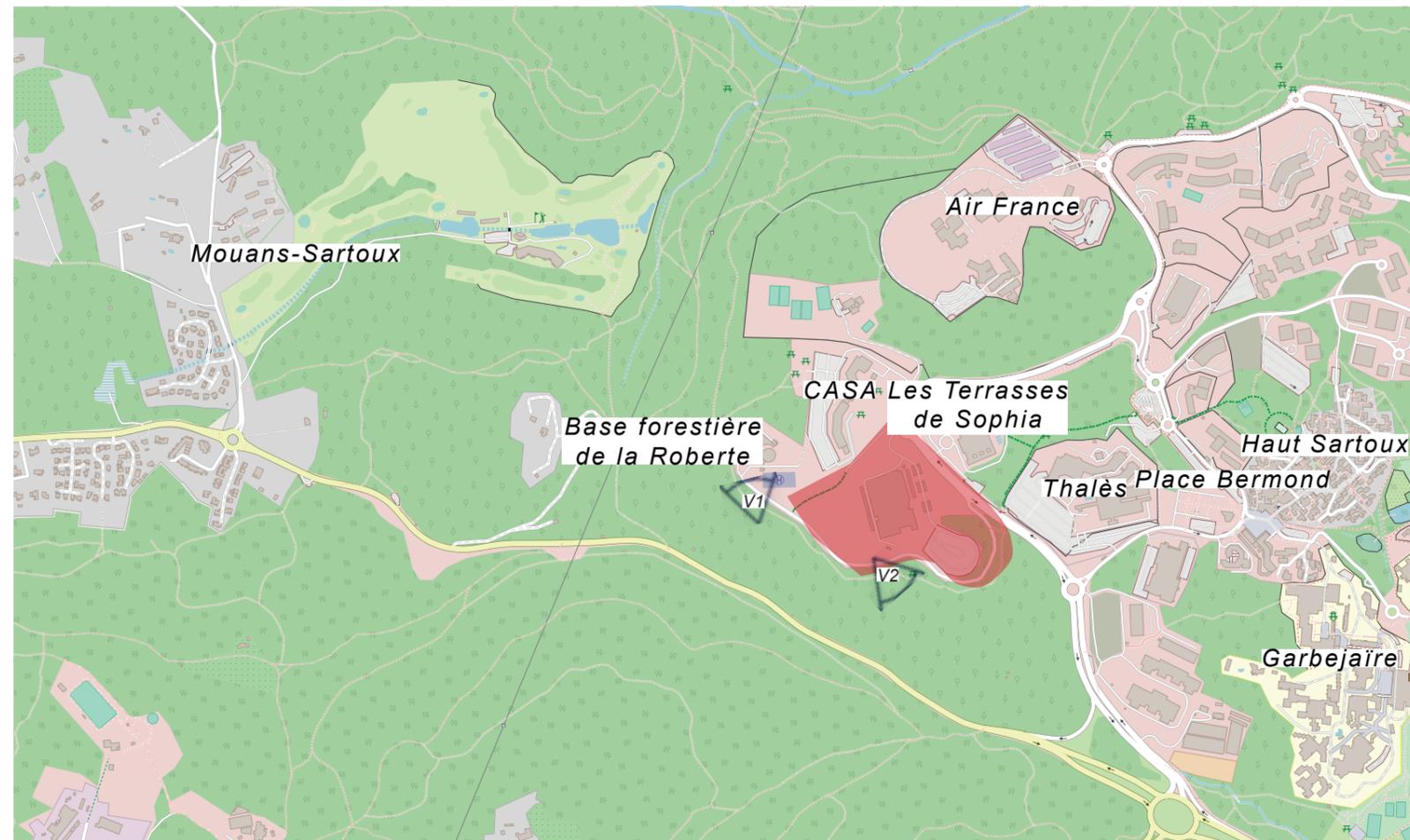
## Structures Paysagères de proximité.



Base Forestière de la Roberte de Force 06.



V2. Zone de repas extérieur dans la pinède.



Représentation de l'occupation du territoire.

La parcelle de projet est en lisière Ouest de la technopôle de Sophia Antipolis marquant la rencontre avec le Parc Naturel Départemental de la Brague qui marque la limite avec Mouans-Sartoux et son tissu pavillonnaire.

Des ensembles de bureaux importants sont présents à proximité du site (bureaux de la Communauté d'Agglomération de Sophia Antipolis, Air France ou Thalès) formant un tissu urbain dense.

Garbejaire et Haut Sartoux complète ce tissu avec des typologies de logements denses également.

La gare routière de Garbejaire est relativement proche.

La route des Crêtes longe le site en partie Est. Le chemin de la Roberte contournant le site de projet en limite Sud permet de rejoindre une plateforme d'hélicoptère et la base forestière de la Roberte de Force 06.

Un espace de repas extérieur est présent dans une zone débroussaillée du Pré de Bâti en liaison immédiate avec le chemin de Roberte.

Les Terrasses de Sophia propose un établissement de restauration qui se retrouvera dans le futur projet de la Canopée.

La place Bermond, regroupant plusieurs établissements de restauration est présent à l'entrée de Haut Sartoux. Il fonctionne principalement le midi en semaine grâce aux travailleurs de la technopôle.

A l'Ouest, se développe le Parc Naturel Départemental de la Brague dont certains chemins démarrent depuis la base forestière.

Comme sur la majorité de la technopôle, la pinède occupe la majeure partie du territoire et s'insère entre les bâtiments permettant leur intégration paysagère.

## Occupation du territoire.

## Structures Paysagères de proximité.

Le but de ce chapitre est d'identifier les projets futurs ou récemment livrés à proximité immédiate du projet afin d'en évaluer les conséquences éventuelles sur la présente étude. Les aménagements paysagers et l'urbanisme en clairière permettront une meilleure intégration de ces différents projets depuis le site de Val Crêtes tout en renforçant les continuités végétales.

### *La Canopée*

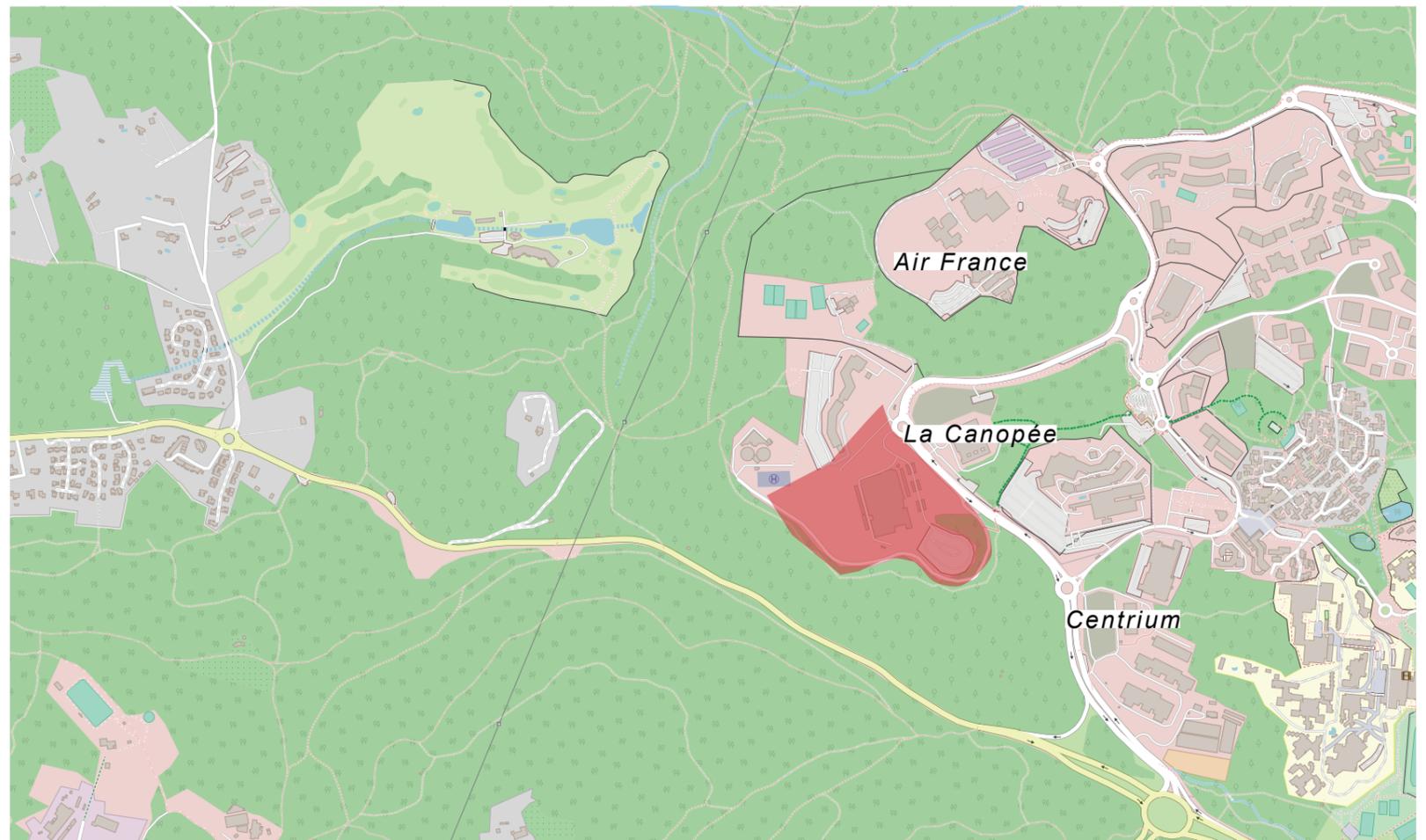
Sur la parcelle située en face sur l'autre versant de la route des Crêtes, une opération mixte est programmée avec 14 521m<sup>2</sup> de logements, 12 135m<sup>2</sup> de bureaux et 1 restaurant en lieu et place des Terrasses d'Antipolis et de la friche immobilière.

### *Air France*

Sur une partie des terrains appartenant à Air France, en amont de la route des Crêtes, une opération mixte est programmée avec 6 000m<sup>2</sup> de logements et 8 000m<sup>2</sup> de bureaux.

### *Centrium*

En contrebas du site de projet, cette opération de 12 601m<sup>2</sup> de bureaux a été récemment livrée.



Localisation des projets voisins.

## Projets en cours.

## Structures Paysagères de proximité.

Un précédent projet porté par un Maître d'Ouvrage différent (Stena Realty) a été programmé sur le périmètre foncier du Maître d'Ouvrage.

Il y prévoyait un quartier de bureaux et logements et la constitution d'une structure d'espaces publics (patios, places, rues, belvédères, de jardins...).

Ce projet ajourné prévoyait aussi une implantation du bâti dans la zone naturelle du Pré de Bâti diminuant fortement la pinède et l'aspect forestier de ce paysage.

La révision du Plan Local d'Urbanisme inscrit le Pré de Bâti en Zone Naturelle inconstructible rendant ce projet non réglementaire.



Image de synthèse.  
Projet ajourné de campus.



Plan paysager.  
Projet ajourné de campus.

**Projet ajourné.**

## Structures Paysagères de proximité.

1 arrêt de bus («Les Genêts») situé à une quinzaine de mètres en amont du site de projet relié au réseau Envibus (lignes 9, 22 et FDO) permet de desservir la majorité des communes de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis.

1 autre arrêt de bus est situé à proximité de la place Bermond.

Le site est relativement proche de la gare routière de Garbejaire. Son accès s'effectuant en longeant la route des Crêtes en amont du site est long et fastidieux (topographie importante à gravir, proximité de la route). Un autre accès est possible en remontant la route des Dolines en passant par la place Bermond. Un troisième accès officieux, plus court et direct, s'effectue en traversant l'espace privé des Terrasses de Sophia par un sentier pédestre.

Une piste cyclable longe aussi la route sur le trottoir d'en face. Un escalier piéton traversant la végétation permet de rejoindre le Carrefour des Dolines depuis l'intérieur du site.

Une piste forestière parcourant le Parc Naturel Départemental de la Brague démarre depuis la base forestière de la Roberte. Elle permet de rejoindre Mouans Sartoux. On y accède après avoir monté le chemin de la Roberte ou depuis un sentier forestier longeant la limite Nord depuis le rond-point des 3 chênes lièges.

Aucune borne de recharge de véhicules électriques est présente sur le site ou à proximité.

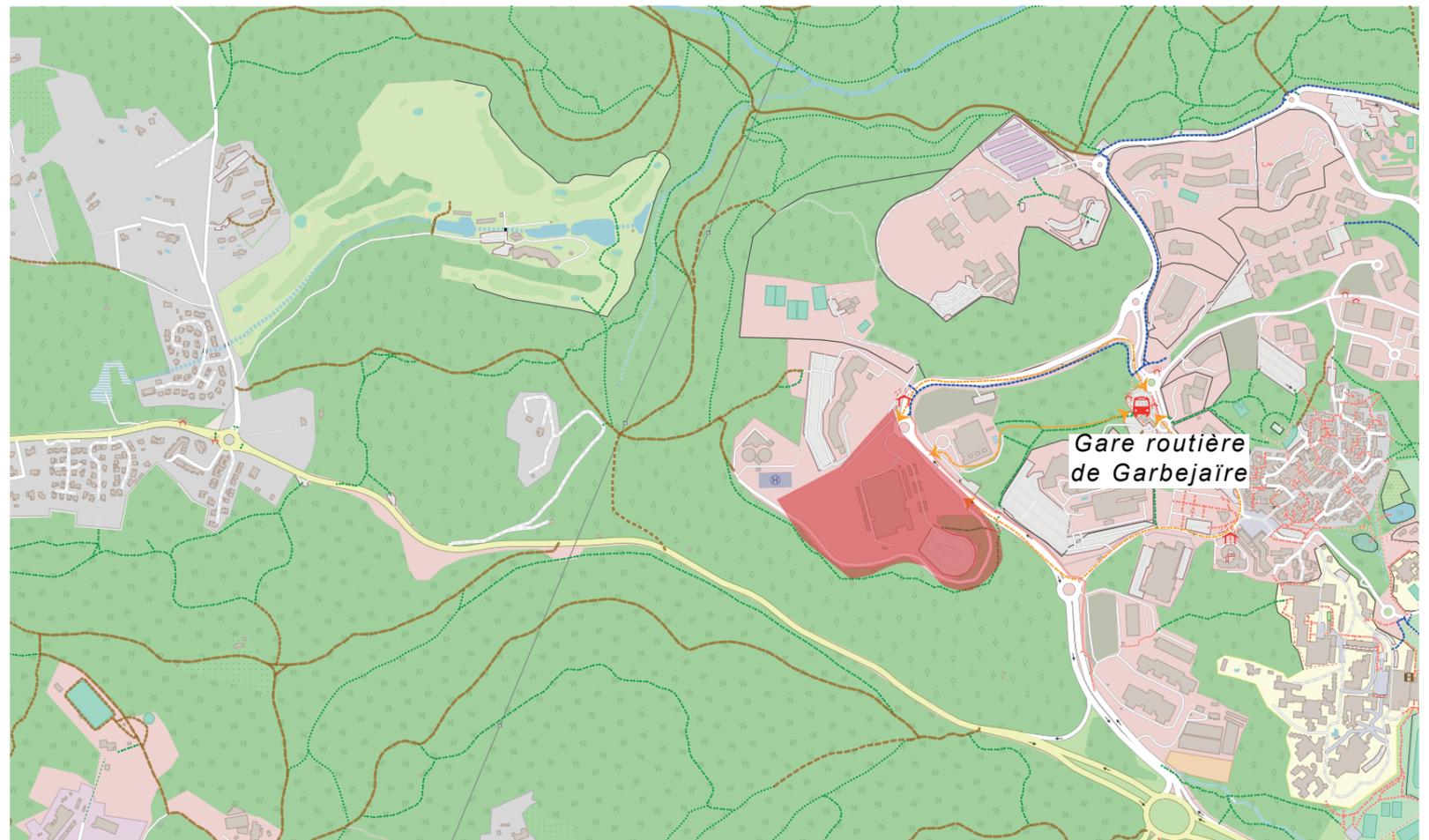


Schéma de principes.  
Réseau de mobilité douces.

## Mobilités douces.

## Structures Paysagères de proximité.

Le site domine la technopôle de Sophia Antipolis et la route des Crêtes permettant des vues exceptionnelles sur le grand paysage.

Un important plateau a été nivelé à l'altitude moyenne de 207.00m afin d'implanter les bâtiments et les voies alentours.

Ce plateau a généré 1 front rocheux de 8m de hauteur au Nord et à l'Ouest du bâtiment.

Les stationnements ainsi que la route les desservant sont situés environ 3m en dessous de ce plateau. Des infrastructures maçonnées accompagnées d'enrochement ou de talus permettent de gérer cette différence de topographie.

Le parking situé au Sud présente 2 niveaux : un plateau périphérique à l'altitude moyenne de 204.00m et une zone centrale qui s'élève à environ 207.00m.

A l'Est, un important talus rejoint la route des Crêtes tandis qu'au Sud, la topographie descend jusqu'au quartier des Bouillides.

On retrouve plusieurs vallons sur le site dont le plus important en limite Nord avec les bureaux de la Communauté d'Agglomération de Sophia Antipolis. Ces vallons sont busés pour traverser les voies de communication.

Des caniveaux béton ont été réalisés en amont du front rocheux en limites Est et Nord Est afin de vraisemblablement collecter les eaux pluviales provenant de la zone naturelle en amont et éviter qu'elles inondent le site.

Des buses se déversant dans les zones naturelles complètent ce réseau.

Les zones imperméabilisées étant importantes sur le site, les épisodes orageux violents engendrent des bouleversements dans ces zones naturelles.

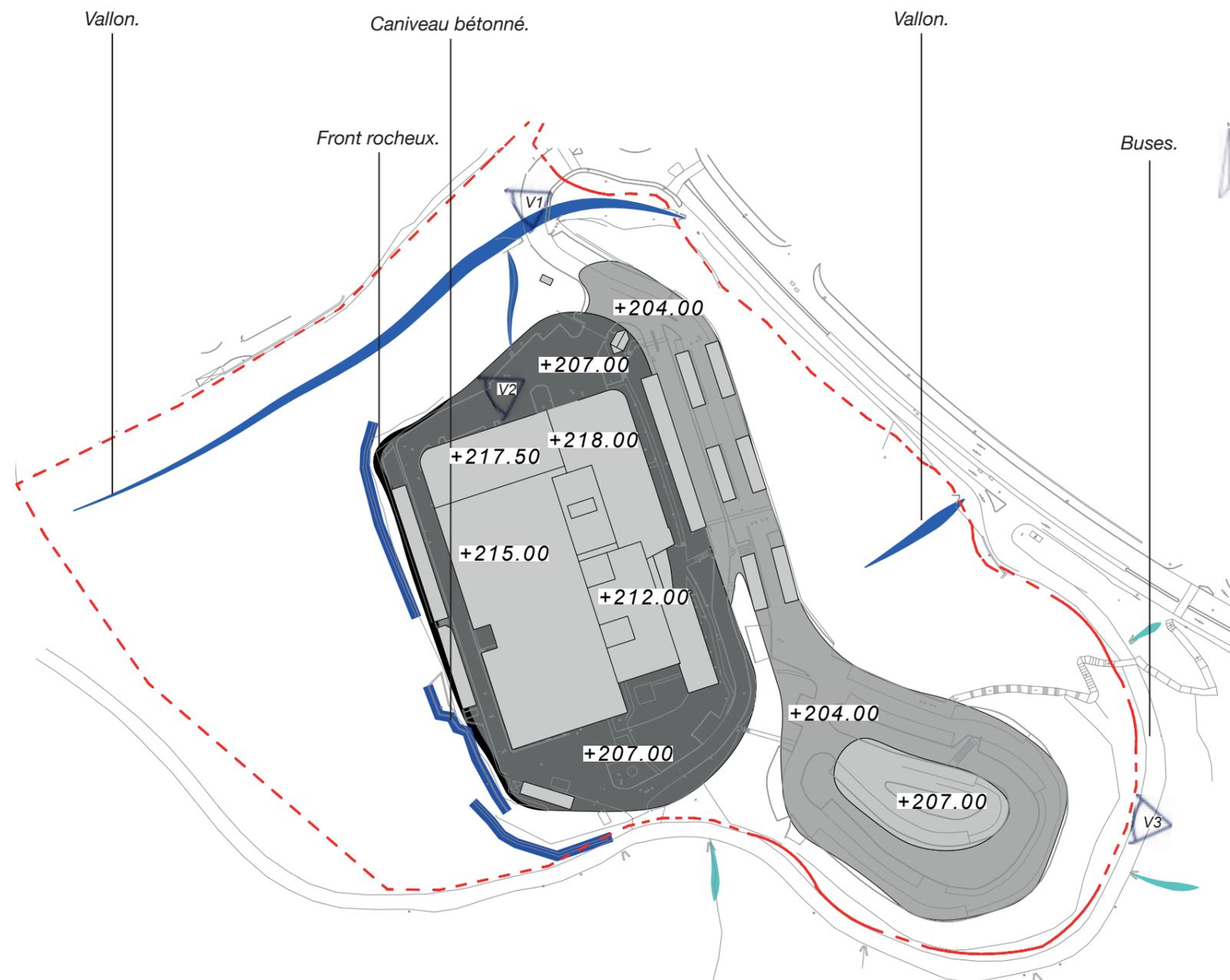


Schéma de principes.  
Topographie.

## Topographie.

## Structures Paysagères de proximité.

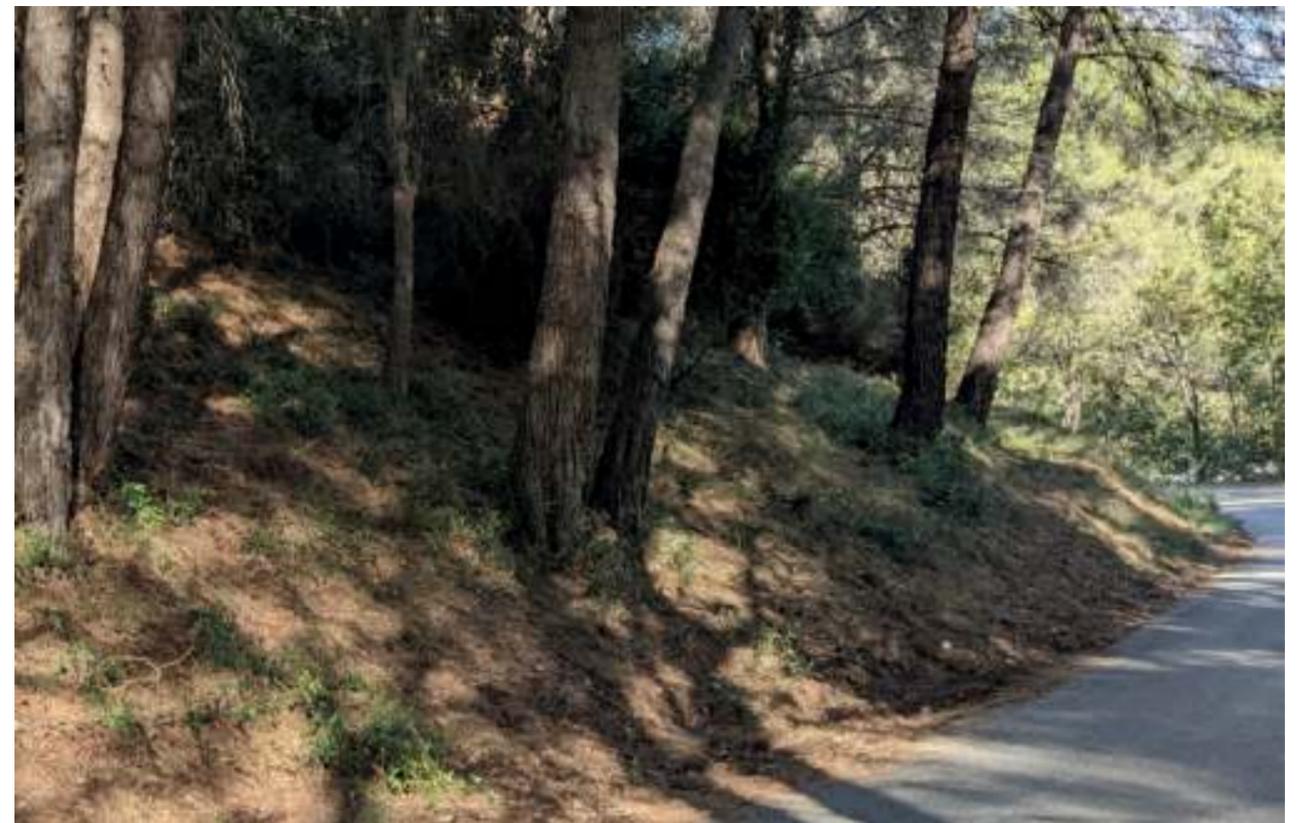
Le sol est caractérisé par un substratum calcaro-dolomitique du Jurassique plus ou moins fracturé, recouvert d'épaisseurs variables de produits d'altération divers ainsi que de remblais plus récents correspondant à l'aménagement du site.  
Cette caractéristique conduit à un sol perméable en profondeur.



V1.  
Vallon en limite Nord.



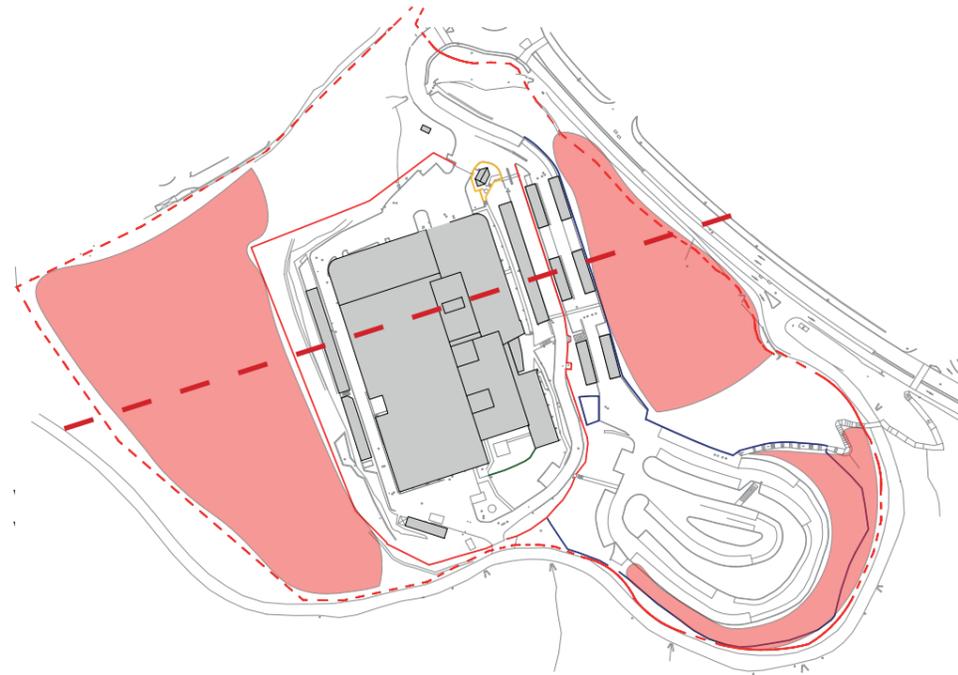
V2.  
Front rocheux en limite Nord Ouest.



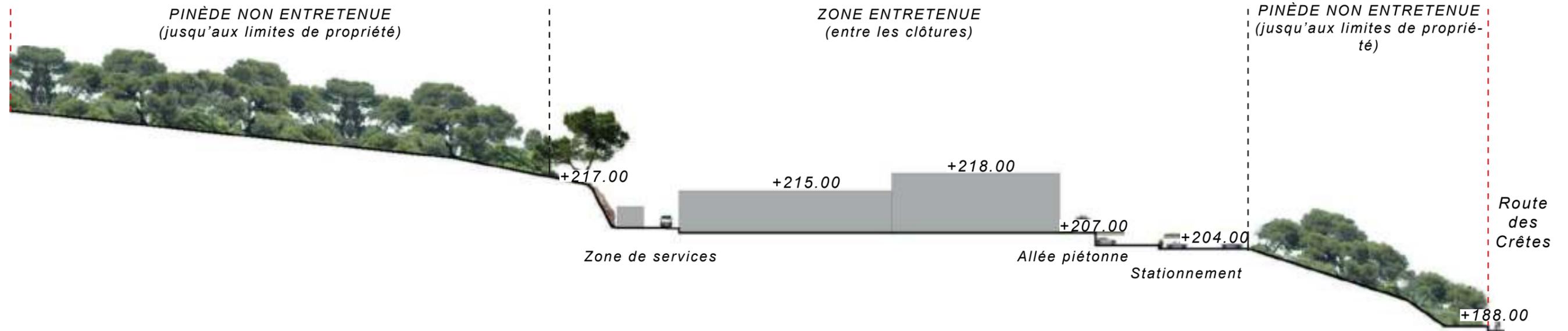
V3.  
Talus Sud.

## Topographie.

## Structures Paysagères de proximité.



Localisation.



Coupe en long état actuel.

## Topographie.

## État des Lieux.

La parcelle de projet est constituée de plusieurs entités :

- Un bâtiment d'activités situé au centre de la parcelle pour une emprise au sol des différents bâtiments de 7 500m<sup>2</sup> soit 12% de la superficie de la parcelle ;
- Une zone de stationnement dont une partie est couverte sous des abris maçonnés à l'Est ;
- Une importante zone dédiée au stationnement extérieur se déployant au Sud ;
- Des zones de livraison et leurs routes d'accès au Nord et au Sud. La route contourne le bâtiment par l'Ouest. Cette zone regroupe aussi diverses infrastructures techniques ;
- Une pinède qui se déploie sur le reste de la parcelle représentant un peu plus de la moitié de la superficie totale;
- Des jardins d'accompagnements le long de la façade Est avec une aire de détente en plein air en façade Sud.

Concernant les circulations, l'entrée principale au site s'effectue directement depuis le rond-point des 3 chênes lièges le long de la route des Crêtes. Un accès secondaire est possible depuis le chemin de la Roberte.

Pour les livraisons, il en est de même.

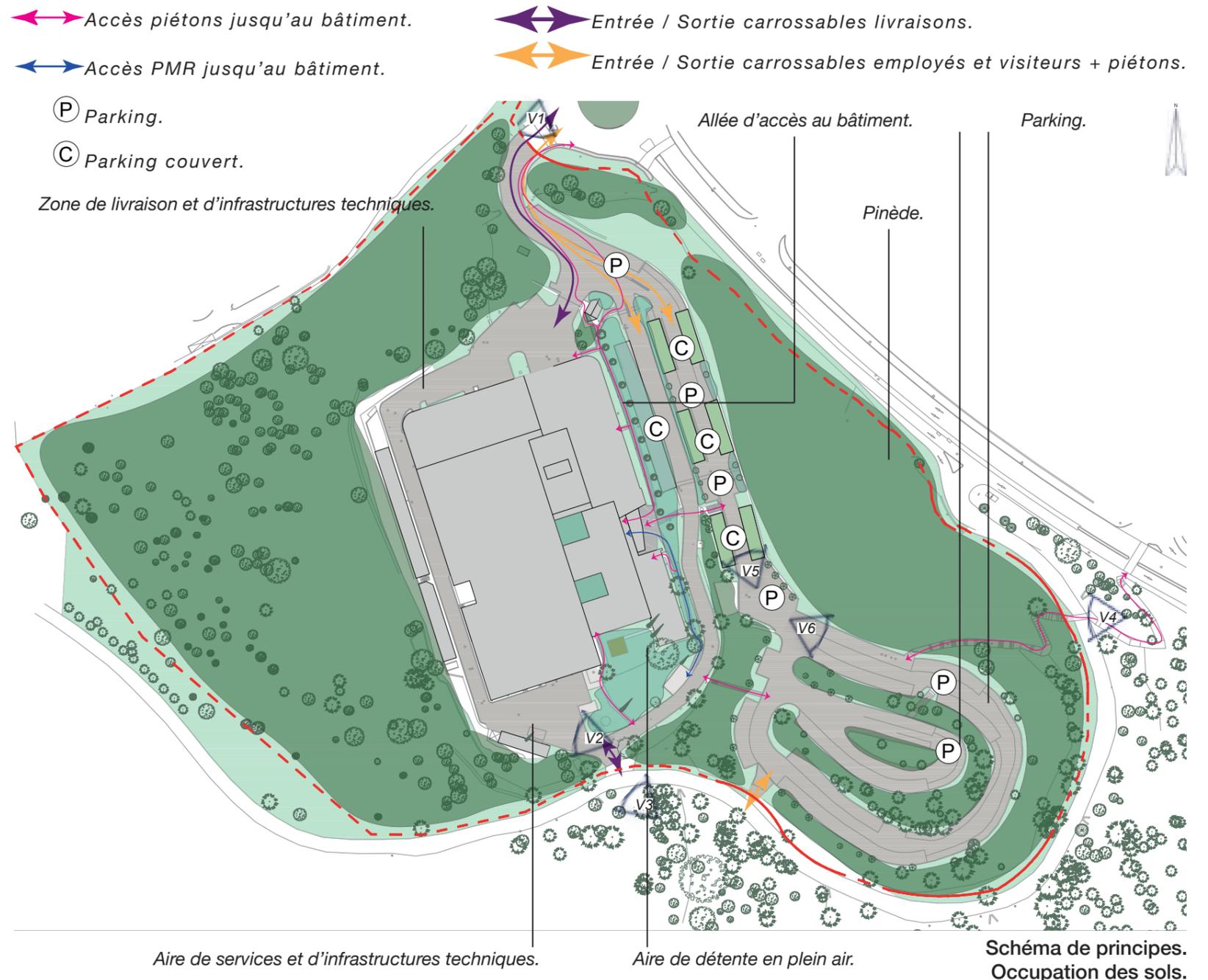
Les entrées piétonnes et véhicules étant communes, elles génèrent un risque d'accident.

La majorité des cheminements, constituée d'escalier, n'est pas conforme aux normes Personnes à Mobilité Réduite. Un cheminement permettant l'accès aux Personnes à Mobilité Réduite a tout de même été aménagé depuis des zones de stationnement proches des entrées au bâtiment.

Un escalier permet de rejoindre la route des Crêtes légèrement au-dessus du Carrefour des Dolines depuis le parking Sud.

Il est à noter que de nombreux déchets, gravats et encombrants ont été disséminés sur le site et en particulier en limite de propriété Sud le long du chemin de la Roberte.

## Occupation des sols.



## État des Lieux.



V1. Photographie de l'existant.  
Entrée principale.



V2. Photographie de l'existant.  
Aire de services.

V3. Photographie de l'existant.  
Portail entrée secondaire.

## Occupation des sols.

## État des Lieux.



V4.  
Vue de l'escalier  
d'accès à la route des  
Crêtes.



V5. Photographie de l'existant.  
Stationnements Est.

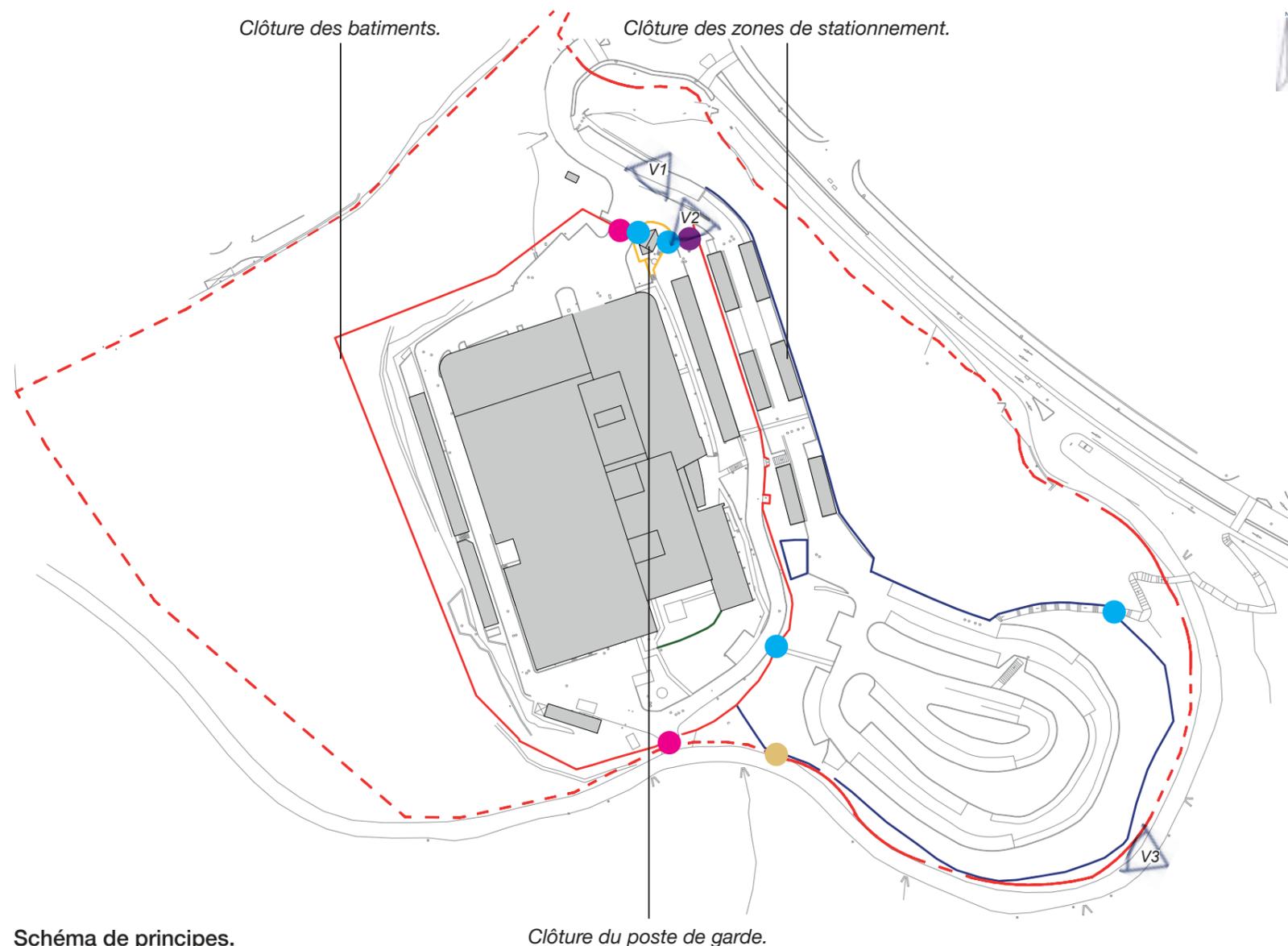


V6. Photographie de l'existant.  
Stationnements Sud.

## Occupation des sols.

## État des Lieux.

- Portail coulissant véhicules.
- Portail double battants véhicules.
- Dispositifs anti-intrusion en béton.
- Portail piétons.



Le site de projet possède 2 rangs de clôtures dont l'intégration est faible lorsque que la végétation est peu présente en raison de sa teinte et de sa brillance).

Un premier périmètre autour des bâtiments et des voies internes, le second autour des zones de stationnements. Ces clôtures en métal galvanisé simple torsion à maille losange de 2m de hauteur sont parfois surmontées de fil de fer barbelé.

Certaines clôtures en panneaux rigides blancs ou verts ont été rajoutées récemment pour sécuriser des zones comme le poste de garde de l'entrée.

Les portails piétons et véhicules présentent un large éventail de produits.

L'entrée véhicules vers la zone de stationnement Sud depuis le chemin de la Roberte est barrée avec des buses en béton.

Schéma de principes.  
Entités végétales du site.

Clôture du poste de garde.

## Clôtures & portails.

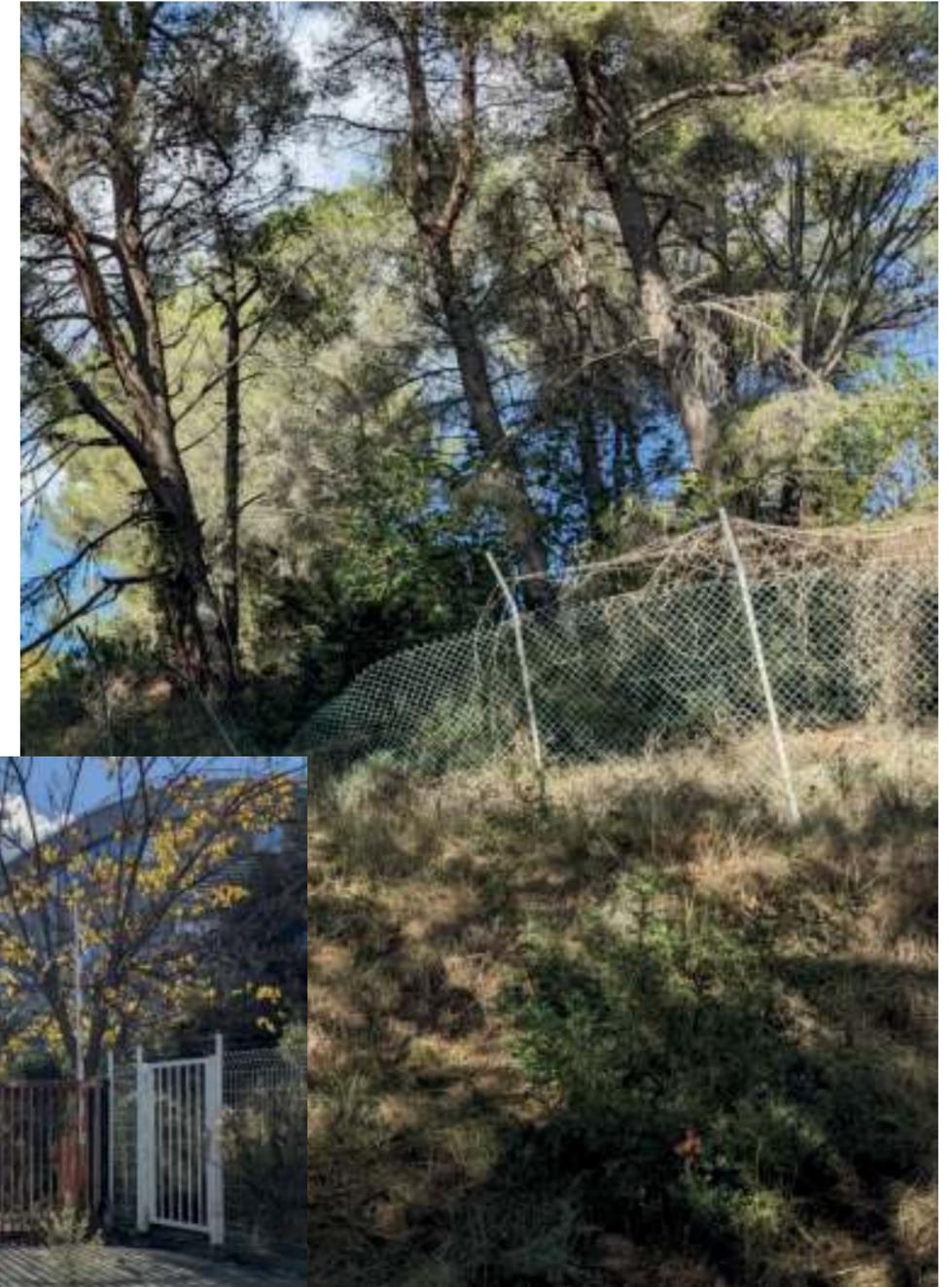
## État des Lieux.



V1. Photographie de l'existant.  
Portail accès zone de livraison.



V2. Photographie de l'existant.  
Portail accès parking.



V3. Photographie de l'existant.  
Clôture.

## Occupation des sols.

## État des Lieux.

Le mobilier du site est assez discret en terme de quantité. On y retrouve des abris 2 roues, divers dispositifs d'éclairage et un peu de signalétique.

L'éventail des styles de produits y est vieillissant, large et manquant d'uniformité et d'intégration paysagère.

Il est à noter à l'entrée du site la présence de rochers dressés, semblables à des sculptures (ressemblances avec celles de la place Sophie Laffitte).



Photographie de l'existant.  
Mât d'éclairage.



Photographie de l'existant.  
Abris 2 roues.



Photographie de l'existant.  
Rochers dressés.

## Mobilier et signalétique.

## État des Lieux.



Schéma de principes.  
Entités végétales du site.

Végétation d'agrément (massifs paysagers).

Le coefficient biotope actuel est de 41 683m<sup>2</sup> soit 68% de la superficie de la parcelle. Il est supérieur aux prescriptions réglementaires du PLU (60%).

Une pinède à majorité de pins d'Alep se développe sur la majeure partie de la parcelle. En limite Ouest, elle est accompagnée principalement de chênes lièges, tandis qu'en limite Est, ce sont les chênes verts qui l'accompagnent.

A l'intérieur du site cette pinède est bien entretenue, la strate arbustive débroussaillée. Derrière le grillage de clôture, la forêt est difficilement pénétrable (énormément de salsepareille). Aucun entretien ni de débroussaillage n'ont été effectués depuis longtemps impliquant un fort risque vis-à-vis des feux de forêts.

Il en est de même pour la pinède Est longeant la route des Crêtes dont la majeure partie n'est pas entretenue.

Le long de la façade Est une végétation méditerranéenne et acclimatée permet l'accompagnement jusqu'à l'entrée du bâtiment. On y retrouve des oliviers et des lantaniers entre autres. Les toitures des couvertures des zones de stationnement extérieur sont plantées d'adventices.

On retrouve la même palette végétale autour de l'aire de détente extérieure au Sud que le long de la façade Est.

Des mûriers sont plantés pour accompagner cette zone de stationnement à l'Est.

Des platanes se mêlent aux pins d'Alep en continuant vers le Sud.

Deux patios plantés sont présents au milieu du bâtiment.

La végétation du site n'étant pas entretenue, certains arbres présentent des troubles phytosanitaires (dessèchement en particulier), d'autres sont morts.

## Entités Végétales.

## État des Lieux.



V1. Photographie de l'existant.  
Chêne liège remarquable.



V3. Photographie de l'existant.  
Jardin d'accompagnement en façade Est.



V2. Photographie de l'existant.  
Jardin d'accompagnement en façade Est.

## Entités végétales.

## État des Lieux.



V4.



V5. Photographie de l'existant.  
Aire de stationnement Sud.



V6. Photographie de l'existant.  
Mûriers (morts) accompagnant les stationnement Est.

## Entités Végétales.

## État des Lieux.



V7. Photographie de l'existant.  
Espace de détente extérieur Sud.



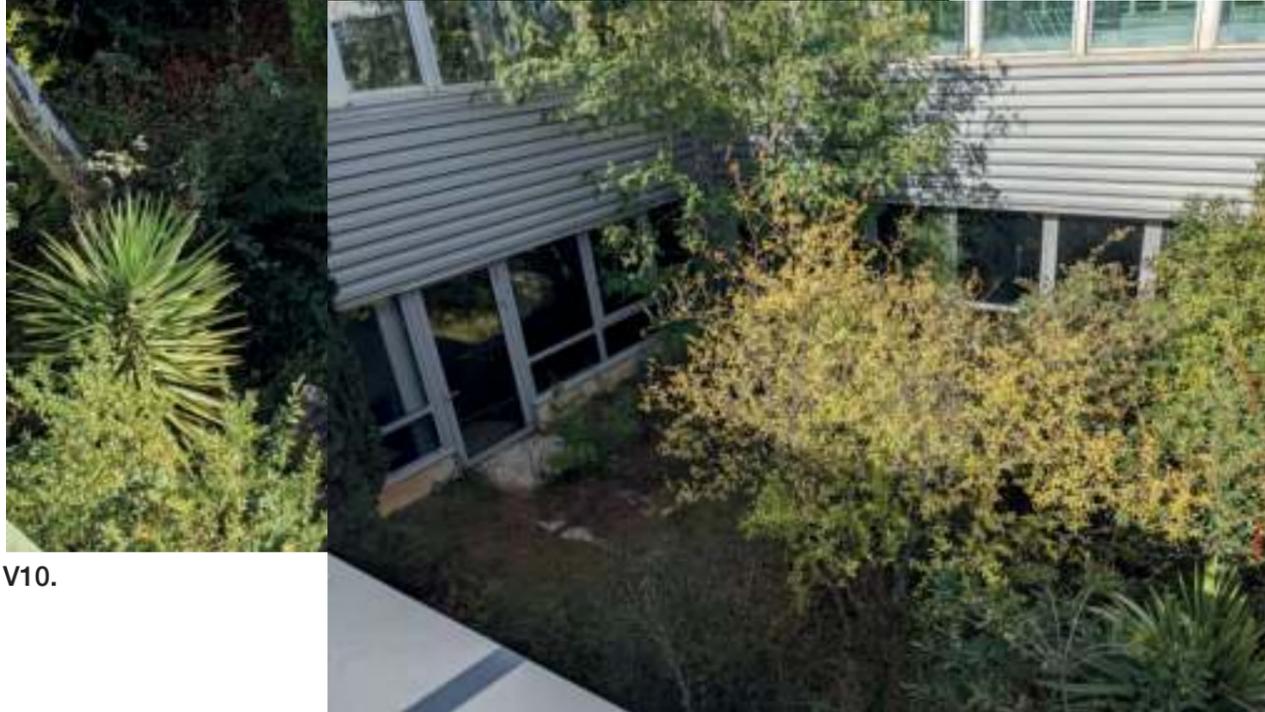
V9. Pinède Est



V8. Photographie de l'existant.  
Pinède Ouest.

## Entités végétales.

## État des Lieux.



V10.

V11. Photographie de l'existant.  
Patio.



V12. Photographie de l'existant.  
Toitures plantées.

## Entités Végétales.

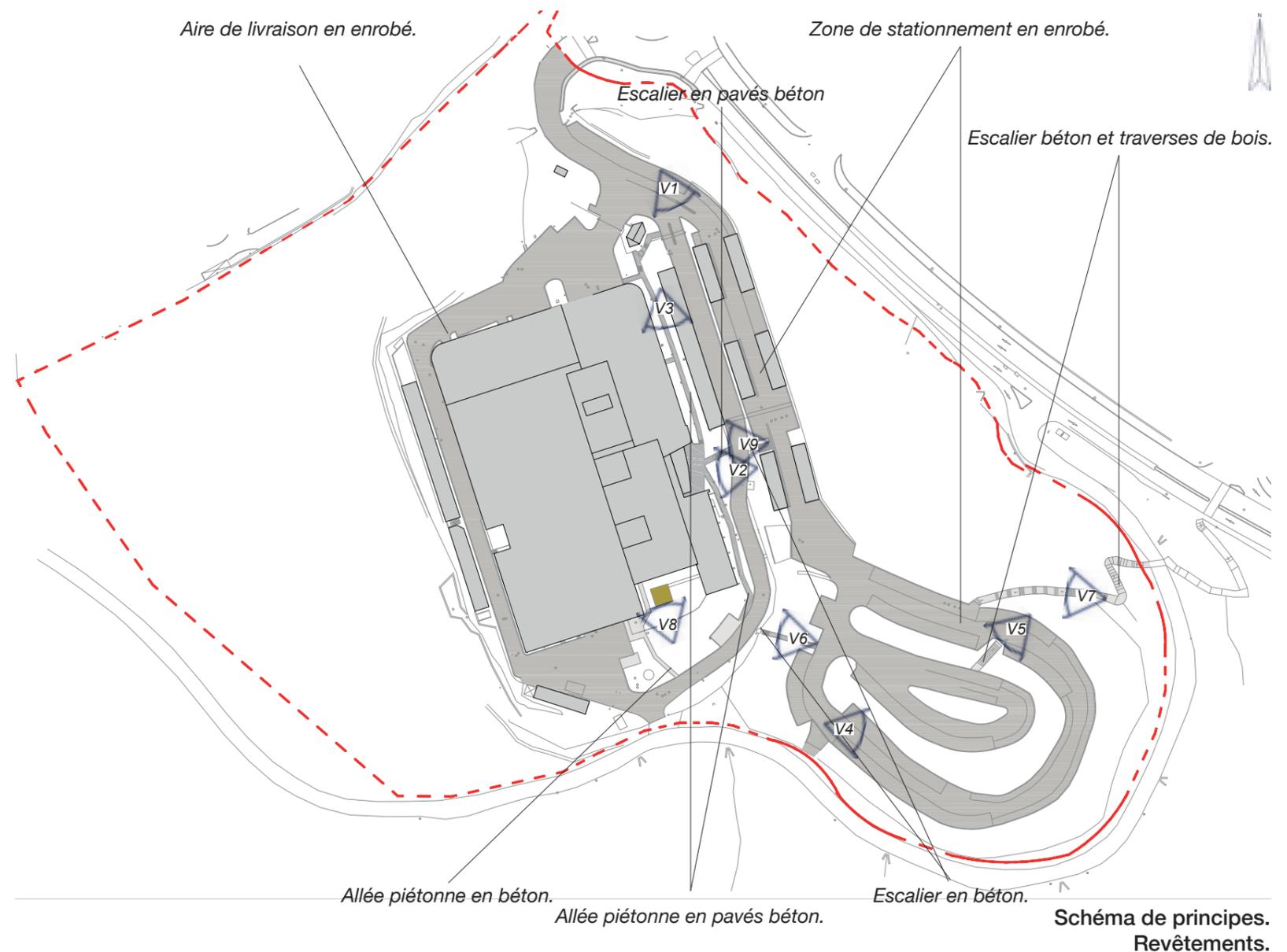
## État des Lieux.

Le site propose 3 types de revêtements :

- L'enrobé imperméable pour l'ensemble des zones de stationnement, de circulation automobile et l'aire de service et de livraison ;
- Des pavés béton de couleur grise pour les circulations piétonnes. Ces pavés sont posés sur sable ;
- Du béton pour certaines voies de circulation piétonne au Sud ;
- Des dalles en graviers roulés liés de couleur ocre pour l'aire de détente extérieur au Sud. Ces dalles sont posées sur sable.

Plusieurs escaliers ont été aménagés :

- Entre la zone de stationnement Est et l'entrée principale du bâtiment. Cet escalier reprend les pavés en béton des circulations piétonnes ;
- Entre la zone de stationnement Sud et le site. Cet escalier est en béton comme la circulation piétonne à cet endroit ;
- Entre les 2 niveaux de stationnement du parking Sud. Cet escalier est en béton avec des traverses en bois ;
- Entre le chemin de la Roberte et la zone de stationnement Sud. Cet escalier est en béton avec des marches en traverses en bois. Cet escalier se prolonge jusqu'en amont du rond-point des Dollnes.



## Matériaux.

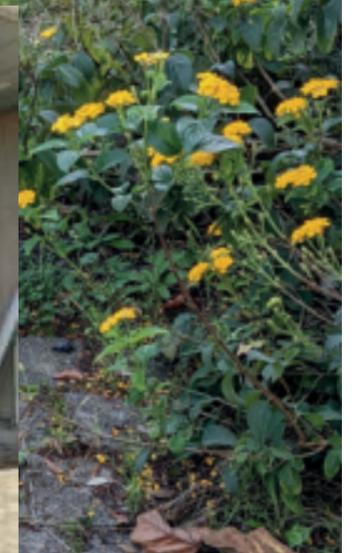
## État des Lieux.



V1. Photographie de l'existant.  
Enrobé de l'entrée



V2. Photographie de l'existant.  
Pavés béton des circulations piétonnes.



V3.

## Matériaux.

## État des Lieux.



V4. Enobé de l'aire de stationnement Sud.

V5. Photographie de l'existant.

Escalier en béton et traverses en bois de l'aire de stationnement Sud.

## Matériaux.

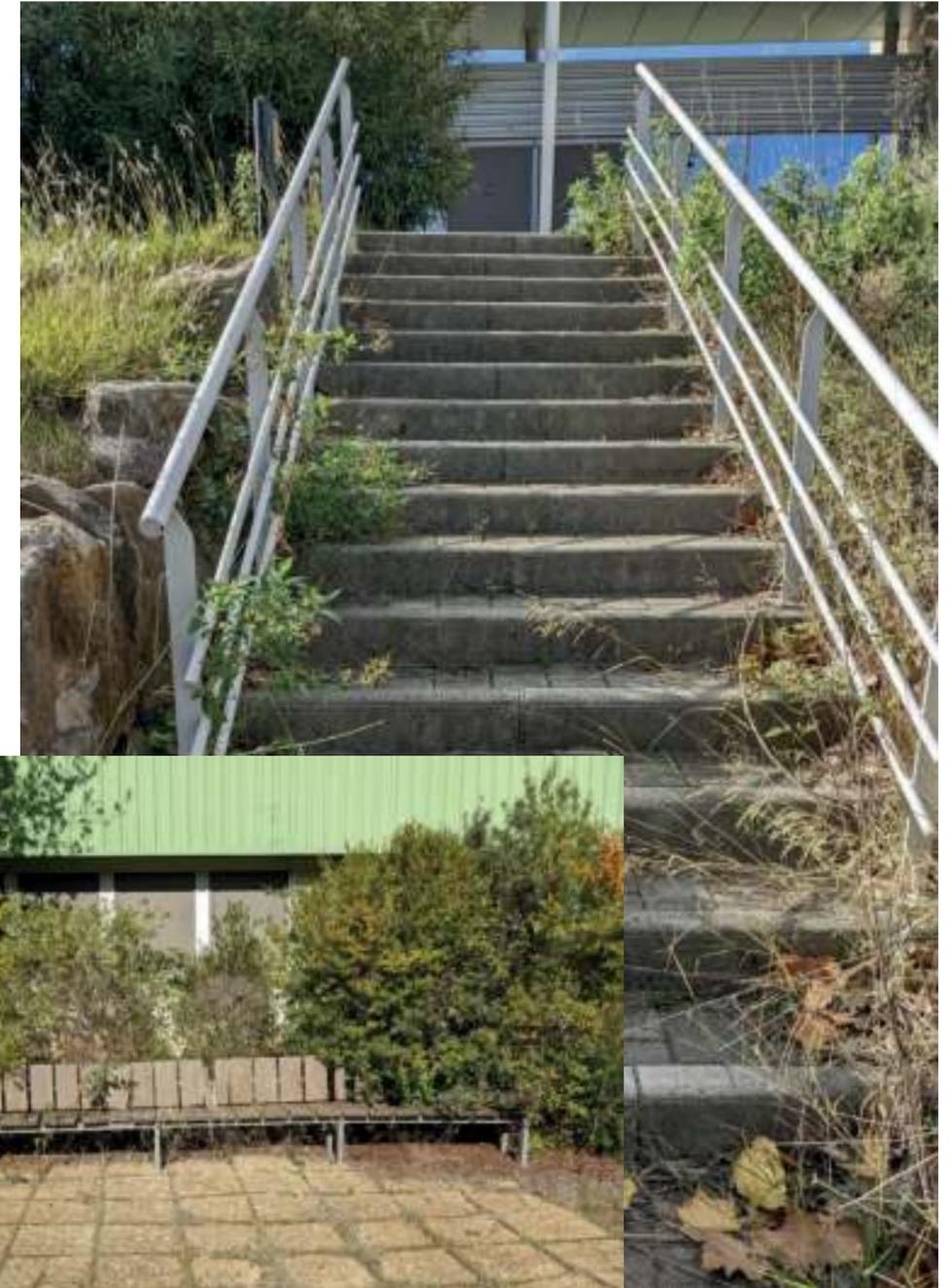


V6. Photographie de l'existant.  
Escalier en béton.

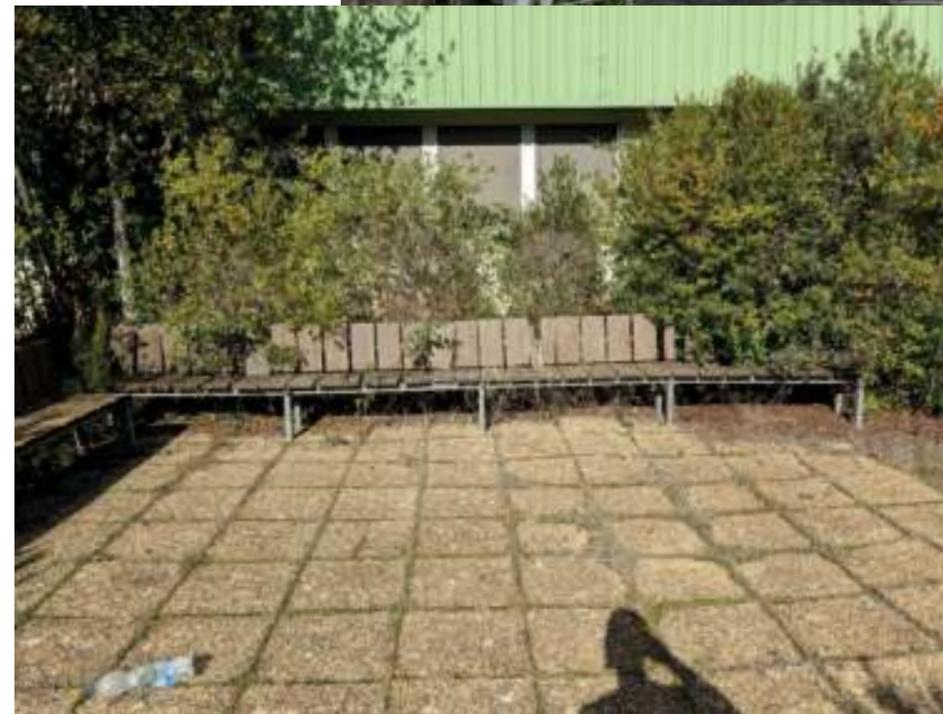
## État des Lieux.



V7. Photographie de l'existant.  
Escalier en béton et traverses en bois.



V9. Escalier en pavés  
béton.



V8. Photographie de l'existant.  
Dalles en graviers roulés.

## Matériaux.

## État des Lieux.

Un Diagnostic Ecologique a été réalisé en novembre 2022 par l'APAVE et TinéeEtude Ingénierie.

Il dresse un état des lieux du milieu naturel, propose des mesures d'accompagnement et apporte un rapport des impacts résiduels.

### *Flore et habitats naturels*

Une seule espèce protégée a été observée, le Laurier-rose (Nerium oleander). Cette espèce reste une essence horticole commune généralement présente dans la plupart des milieux urbanisés et des jardins.

Elle ne constitue pas une espèce rare et en danger. Elle se situe de manière éparse au sein des espaces verts autour des bâtiments.

### *Flore et habitats naturels*

Une seule espèce protégée a été observée, le Laurier-rose (Nerium oleander). Cette espèce reste une essence horticole commune généralement présente dans la plupart des milieux urbanisés et des jardins.

Il est noté que les milieux plus boisés constituent une canopée très favorable pour le cortège d'oiseaux mais également véritable zone d'alimentation des chiroptères.

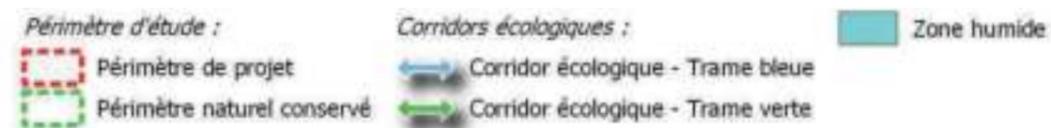
### *Reptiles et amphibiens*

Il convient de préserver les divers points d'eau (mares, bassins, etc.) favorables aux amphibiens, ainsi que les habitats naturels occupés par les reptiles.

Les reptiles présents sur la parcelle sont essentiellement des Lézards, espèces communes en milieu résidentiel ainsi que la Tarente de Maurétanie.

Concernant les amphibiens, aucune zone humide n'a été repérée sur le périmètre d'étude, aucun individu d'amphibien n'a été contacté.

## Diagnostic Ecologique.



## État des Lieux.

### *Mamifères*

Le site est en partie clôturé ce qui limite l'intrusion de grands mammifères au sein du site comme le Sanglier ou le Chevreuil. Cependant des traces de sangliers sont visibles au sein du site.

De nombreuses cavités dans les vieux arbres constituent des gîtes en période estivale pour certaines espèces de chiroptères dont les Pipistrelles.

### *Oiseaux*

Les espèces avifauniques présentes sur le site sont des espèces inféodées aux milieux périurbains et ouverts

### *Mesures d'accompagnement*

Le projet doit prévoir dans son parti d'aménagement, la prise en compte des espèces de chiroptères, des reptiles et d'avifaune en intégrant l'aménagement de gîtes et nichoirs artificiels dans les constructions mais également dans les espaces verts au sein du périmètre de projet.

Les toitures (jardins sur dalle) peuvent être végétalisées et accueillir également des gîtes artificiels conservant au cœur du projet une trame verte en lien avec les corridors écologiques locaux.

Ces aménagements pourront faire l'objet d'un support d'information pour le public et le jeune public venant sur au sein du domaine (pose de panneaux d'informations indiquant que des chauves-souris et des oiseaux nichent dans des abris dédiés et y trouvent refuge, ce qui allie aménagements et préservation de la faune).

Les hôtels à insectes pourront être installés en toiture en accompagnement des espaces verts. Les milieux autour de ces espaces devront être en présence d'essences mellifères

afin de favoriser la présence d'insectes diversifiés sur le projet.

Lors de la phase chantier, les reptiles peuvent s'évader après dérangement des individus. Pour limiter leur stress et leur perturbation dans leur mode de vie, des aménagements légers ou plus durables peuvent être mis en œuvre durant cette phase.

Les aménagements prévus peuvent comporter des murs en pierres sèches ou gabions qui seraient favorables à la constitution d'habitats à reptiles.

D'autres techniques plus localisées peuvent également être mises en œuvre afin de constituer ces habitats à reptiles. Ces mesures d'accompagnement viennent renforcer la prise en compte de la biodiversité au cœur du projet d'aménagement et sur son pourtour, ou encore au sein des jardins privés.

### *Impacts résiduels*

Dans la mesure où le projet de démolition et reconstruction se concentre sur les surfaces déjà imperméabilisées et anthropisées ainsi que sur les emplacements de parking existants tend à éviter tous les impacts pouvant être importants :

- En effectuant les travaux en dehors des périodes de reproduction des espèces ;
- En créant des milieux favorables à la faune en lien avec les espaces naturels autour du site
- En proposant un parti paysager incluant des espaces végétalisés ainsi que des couloirs de déplacement possibles entre les bâtiments ;
- En s'inscrivant dans une emprise déjà anthropisée qui comprendra in fine plus d'espaces verts grâce à la création de toitures végétalisées (jardins sur dalle).

## Diagnostic Ecologique.

## Synthèse.

ÉLÉMENTS DU PAYSAGE	IMPACTS ÉVENTUELS	MESURES PRÉCONISÉES
TOPOGRAPHIE	Liaison des futurs bâtiments avec le terrain naturel.	Profiter de la topographie existante pour implanter les bâtiments. Profiter de cette topographie afin de gérer les eaux pluviales en favorisant l'infiltration sur la parcelle (noues paysagères).
OCCUPATION DU SOL	Imperméabilisation des sols par les voies de circulation automobile et les parkings. Mutualisation des circulations piétonne et carrossable. Peu de circulations conforme aux Réglementations Personnes à Mobilité Réduite. Signalétique urbaine trop présente.	Favoriser les revêtements perméables. Diminuer la place de l'automobile (stationnement, circulation). Améliorer/remettre en état les circulations existantes et créer des circulations Personnes à Mobilité Réduite. Réduire les surfaces imperméabilisées et anthropisées au profit d'espaces végétalisés. Travailler les entrées piétonnes en les connectant aux réseaux de mobilités douces existants et futurs (Emplacements Réservés) à proximité. Revoir les clôtures, la signalétique et le mobilier urbain afin de permettre une meilleure intégration paysagère.
PATRIMOINE NATUREL		Implanter les futurs bâtiments et circulations en tenant compte du patrimoine arboré existant. Gérer la pinède existante d'une manière durable vis-à-vis des changements climatiques (choix des essences, mise en place des Obligations Légales de Débroussaillage). Protection de la végétation existante (système racinaire et houppier) pendant les phases de Travaux. Favoriser la création de refuges artificiels (nichoirs par exemple) ou naturels (chênes lièges, pierriers par exemple) en faveur de la faune locale en renforçant les corridors écologiques existants. Réfléchir l'éclairage du site (éclairage rasant, détection...) afin de ne pas impacter la faune existante.
ÉCHELLE DE VISION	Vision des bâtiments en limite Nord Est.	Densifier la pinède en limite Nord Est. Insérer le bâtiment par un traitement architectural et paysager de qualité. Faire transpirer la pinède du Parc Naturel Départementale de la Brague sur le site au travers de percées visuelles s'étendant au travers des futurs bâtiments.

## Synthèse de l'Existant.

## Analyse du projet architectural.



Le projet de requalification portant sur le site de Val Crêtes consiste en la réalisation d'un programme de 31 000m<sup>2</sup> SDP comprenant :

- 22 600m<sup>2</sup> SDP de bureaux dont l'implantation se fait sur l'emprise des bâtiments actuels et de ses voiries et stationnements annexes ;
- 8 400m<sup>2</sup> SDP de logements dont l'implantation se fait sur l'emprise de la zone de stationnement Sud.

L'emprise au sol sera de 11 968m<sup>2</sup>.

La totalité des bâtiments existants sera démolie afin d'implanter les nouveaux volumes architecturaux.

La majeure partie des stationnements est enterrée dans des parkings souterrains de 2 à 3 niveaux situés sous l'emprise des futurs bâtiments afin de préserver les espaces naturels extérieurs.

Les bâtiments projetés auront 2 à 4 niveaux hors-sol pour un respect d'une hauteur à l'égout de 14,5m.

Les logements sont répartis sur 8 bâtiments et les bureaux sur 4 volumes.

Une partie des terrasses des immeubles tertiaires sera équipée de jardinières( pignons sud-est)

Les accès existants, depuis la route des Crêtes et depuis le chemin de la Roberte, sont conservés.

Des espaces végétalisés sont réalisés pour intégrer l'Architecture afin de porter le coefficient biotope à 69% de la parcelle soit 42 149m<sup>2</sup>.

Plan masse du projet.

## Présentation du projet.

## Analyse du projet architectural.

### Perceptions visuelles

L'analyse des perceptions visuelles du chapitre précédent explique que les bâtiments actuels ne sont que peu perceptibles depuis l'extérieur du site mis à part depuis la route des Crêtes en limite Nord Est où la pinède s'amincit. Les futurs bâtiments, implantés dans l'emprise actuelle, seront eux aussi peu perceptibles. Ils le seront néanmoins en limite Nord Est comme actuellement.

Les perceptions visuelles depuis l'intérieur du site sont relativement inchangées. Depuis le sol, les vues seront toujours limitées par la pinède ceinturant le site. Cependant le

séquençage des futurs bâtiments permet d'avoir des percées visuelles plus profondes qu'actuellement. Les vues vers le paysage lointain seront possibles en prenant de la hauteur.

### Couverture des sols

Les surfaces végétalisées existantes sont nettement optimisées. La conception des bâtiments en différents volumes permet d'accroître les espaces plantés. Des failles végétales sont créées en lieu et place d'anciennes zones imperméabilisées.

Le biotope du projet représente 42 149m<sup>2</sup> soit 69% de la



Volumétrie actuelle.

## Patrimoine naturel.



Volumétrie du projet.

## Analyse du projet architectural.

superficie de la parcelle, nettement supérieur à la surface de biotope réglementaire imposée par le PLU (60%).

L'implantation des différents volumes bâtis et des surfaces de circulation dans l'emprise des surfaces imperméabilisées existantes permet aussi de restreindre l'artificialisation des sols.

Les accès au site ainsi que les voies internes se situent dans l'emprise de ceux existants.

### Topographie

L'implantation des futurs bâtiments respecte et s'inscrit la topographie actuelle et la pinède périphérique existante permettant de respecter le site et une bonne intégration paysagère.



Coupe sur les bâtiments de bureaux.

### Patrimoine naturel.



Coupe sur les bâtiments de logement.

## Analyse du projet architectural.

- Emprise des futurs bâtiments compris balcon
- Périmètre de 3m autour des futurs bâtiments compris balcon
- Emprise des futures voiries
- SUJETS CONSERVES EN PLACE SUR PARCELLE (HORS ESPACES NATURELS PROTÉGÉS) - 86U

*La totalité des sujets dans les espaces naturels protégés sera conservée en place. Une mise en conformité vis-à-vis des Obligations Légales de Débroussaillage y sera effectuée.*

*Chêne vert - Quercus ilex - 38U  
Chêne liège - Quercus suber - 11U  
Pin d'Alep - Pinus halepensis - 32U  
Platanus occidentalis - Platane d'Occident - 2U  
Peuplier blanc - Populus alba - 2U  
Epicea - Picea abies - 1U*

- SUJETS ABATTUS - 108U  
*Chêne vert - Quercus ilex - 18U  
Pin d'Alep - Pinus halepensis - 53U  
Platanus occidentalis - Platane d'Occident - 19U  
Peuplier blanc - Populus alba - 2U  
Mûrier platane - Morus kayagamae - 8U  
Cyprés de Provence - Cupressus sempervirens - 5U  
Ulmus glutinosa - Aulne - 1U  
Eucalyptus - Eucalyptus globulus - 2U*

- SUJETS TRANSPLANTÉS - 12U  
*Olivier - Olea europea - 12U*



Plan masse de Gestion du Patrimoine Arboré.

**Patrimoine naturel.**

## Analyse du projet architectural.

Les sujets présents dans les 2 espaces naturels protégés (dans le talus en limite de la route des Crêtes en limite Nord et Ouest) ne sont pas impactés par le projet.

Néanmoins, des travaux de conformité vis-à-vis des Obligations Légales de Débroussaillage et de gestion durable de ces zones vont être effectués afin d'améliorer l'état de la végétation existante.

Une voie pompier périmétrique (implantée dans l'emprise de la voie de service actuelle) permet une protection vis-à-vis des feux de forêts.

Les végétaux impactés par le projet sont les végétaux situés dans l'emprise des futurs bâtiments ou voiries. Leurs positions étant incompatibles avec le projet, ils seront soit transplantés et réutilisés dans le futur projet (oliviers) ou abattus (car intolérants à la transplantation et trop inflammables).

La majorité de ces sujets sont des pins ou des arbres d'agrément de faible qualité phytosanitaire (mûriers, platanes entre autres).

Ces végétaux devront être remplacés à l'unité par des végétaux sélectionnés pour correspondre aux conditions du milieu et aux problématiques liées au changement climatique. La palette végétale arbustive devra aussi être développée dans cette optique afin d'être économe en eau et en opération d'entretien et apporter une plus-value écologique. Une concertation avec les différents acteurs de la préservation des espaces naturels devra être faite afin de comprendre les résistances des différentes essences existantes suite à la sécheresse de 2022 et ainsi gérer au mieux les futures plantations afin qu'elles répondent à l'évolution climatique actuelle.

Les jardins sur dalles étanchées devront être conçus afin d'offrir des conditions de culture optimale tout en limitant les

opérations d'entretien et les volumes d'arrosage.

Des techniques végétales (paillage, arrosage automatique...) devront aussi être mises en place dans cette optique de développement durable.

Des panneaux explicatifs sur l'évolution de la forêt méditerranéenne en raison du changement climatique pourront aussi être mis en place afin de sensibiliser le public.

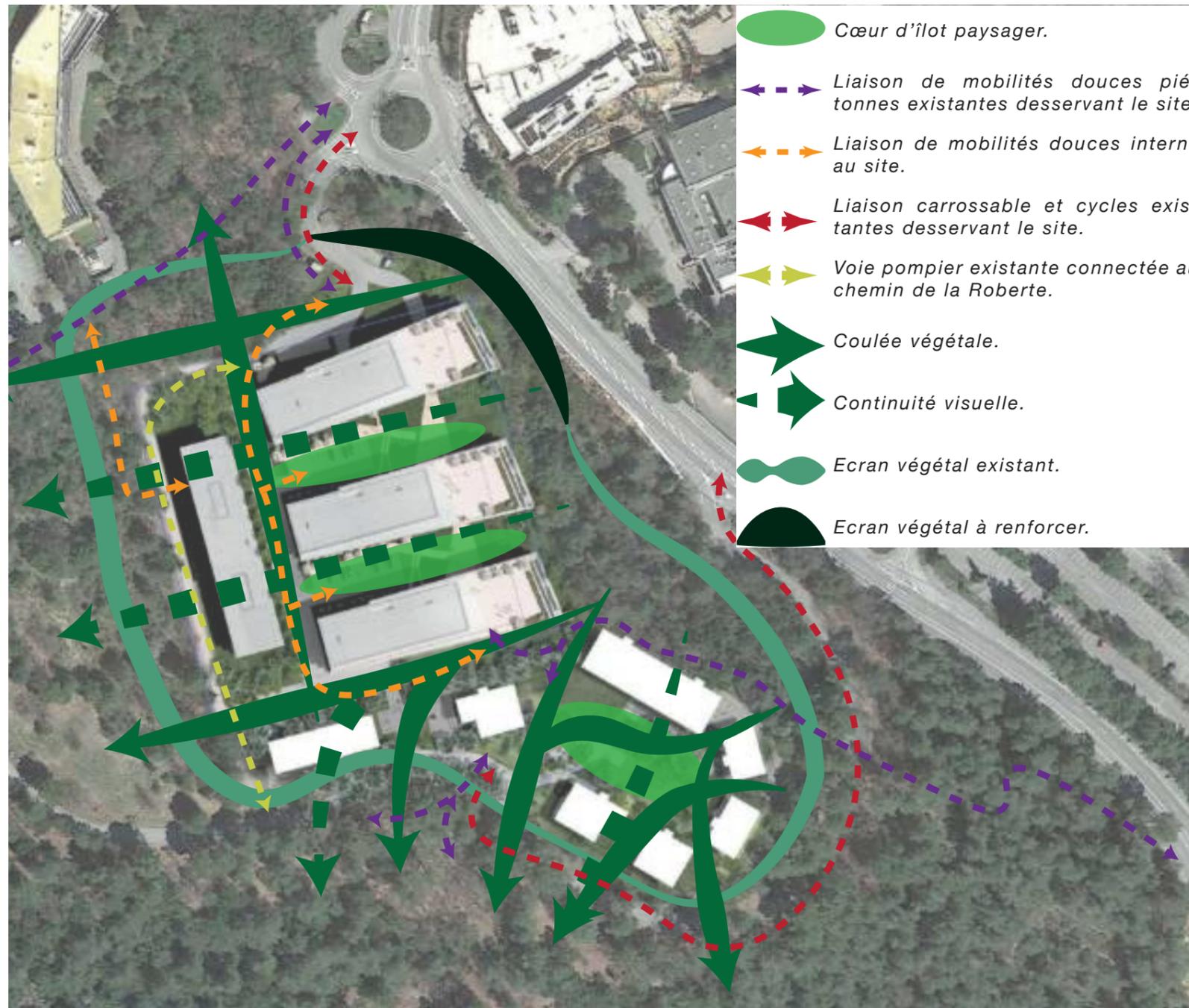
## Patrimoine naturel.

## Mesures préconisées.

ÉLÉMENTS DU PAYSAGE	PROJET ARCHITECTURAL	MESURES PRÉCONISÉES
TOPOGRAPHIE	Les futurs bâtiments s'inscrivent dans la topographie actuelle.	Aucune.
OCCUPATION DU SOL	Diminution de l'imperméabilisation des sols au profit de la végétation. Utilisation des voiries et entrées carrossables existantes.	Différenciation des circulations piétonne et carrossable. Densification des mobilités douces. Intégration de l'escalier existant de liaison avec le rond-point des Dolines. Intégrer les espaces de stationnement extérieur. Renforcement des habitats naturels (pierriers, chênes lièges par exemples) ou artificiels (nichoirs par exemple) en faveur de la faune locale. Sensibilisation du public sur l'écosystème à l'aide d'une signalétique.
PATRIMOINE NATUREL	Suppression des végétaux dans l'emprise des futurs bâtiments. Conservation des végétaux et de la pinède en limites périphériques et dans les espaces naturels protégés.	Mise en conformité du site vis-à-vis des Obligations Légales de Débroussaillage. Gestion durable du Patrimoine Arboré existant. Renforcement du Patrimoine Arboré existant. Utiliser une palette végétale adaptée au changement climatique en concertation avec les acteurs de préservation des espaces naturels. Utiliser des techniques de plantations permettant une gestion durable. Sensibilisation du public sur le Patrimoine Arboré à l'aide d'une signalétique.
ÉCHELLE DE VISION	Les futurs bâtiments sont perceptibles dans les zones où la pinède se rétrécit (limite Nord Est). Jardins sur dalle béton étanchée en façades Est favorisant l'intégration paysagère.	Séquencer les bâtiments afin de créer des continuités visuelles et de respecter les principes d'urbanisme de Sophia Antipolis. Densifier la végétation en limite Nord Est. Privilégier les plantations en cépée de formes naturelles et plus ce pour les limites.

## Synthèse des Enjeux.

## Mesures préconisées.



**CRÉER DES CONTINUITÉS VISUELLES AFIN DE LIER LE PROJET À SON ENVIRONNEMENT.**

**RENFORCER LA PINÈDE EN LIMITE NORD EST.**

**FAVORISER LES MOBILITÉS DOUCES INTERNES AU SITE.**

**CONNECTER LE SITE AU RÉSEAU DE MOBILITÉ DOUCE EXISTANTE À PROXIMITÉ**

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

**VALORISER LE PATRIMOINE VÉGÉTAL EXISTANT (GESTION DURABLE).**

**RÉALISER UN AMÉNAGEMENT PAYSAGER DURABLE ET RÉPONDANT AU CHANGEMENT CLIMATIQUE.**

**CRÉER DES ESPACES DE VÉGÉTATION EN CŒUR D'ÎLOT.**

Schéma de principes.  
Intentions paysagères.

**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](mailto:contact@agapit.fr)

**W .** [www.agapit.fr](http://www.agapit.fr)  
@ | f