

Integra.

- Biot.

- Volet Paysager.

Phase
Examen au Cas
par Cas.

- 2023.02.





Sommaire.

- 2 Avant-Propos.
- 3 Situation géographique.
- 4 Réglementation.
- 12 Entités Paysagères.
- 18 Structures Paysagères de proximité.
- 26 État des Lieux.
- 41 Synthèse.
- 42 Analyse du projet architectural.
- 47 Mesures préconisées.



Integra.

-

Biot.

-

Avant-Propos.

-

Phase

Examen au Cas par Cas.

-

2022.08.

Integra.

-
Biot.

Volet Paysager.

-

Phase **Examen au Cas par Cas.**
2022.08.

P.2

La présente étude paysagère s'inscrit dans le cadre du projet de requalification du site «Integra » situé au 2905 route des Dolines sur la commune de Biot.

L'opération d'aménagement prévoit la requalification du bâtiment existant en bureaux, restaurant, espace de lifescience et logements étudiants, soit environ 18 000m² de SDP, pour une surface au sol de 7 546m² sur une superficie totale de terrain de 27 879m².

Le site présente une zone en fin d'activité (industrie dans le domaine de la neurochirurgie).

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.

“AVANT DE BÂTIR TA MAISON, PLANTE DES ARBRES À FOISON.”

Situation géographique.

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

Ville dotée d'un fort passé historique et d'un patrimoine culturel important, les métiers artistiques (souffleur d'art, potiers, peintre) qu'elle héberge en font sa renommée touristique.

La commune est entourée :

- Au Nord et Nord Est par Villeneuve Loubet ;
- Au Sud et Sud Est par Antibes ;
- A l'Ouest par Valbonne.

La commune se développe particulièrement le long d'un axe Nord-Ouest / Sud Est correspondant au vallon de la Brague avec une urbanisation à vocation locative en majorité. Le quartier Saint Philippe représente l'autre pôle d'urbanisation en lien avec le technopôle de Sophia Antipolis et ses zones d'activités tertiaires.

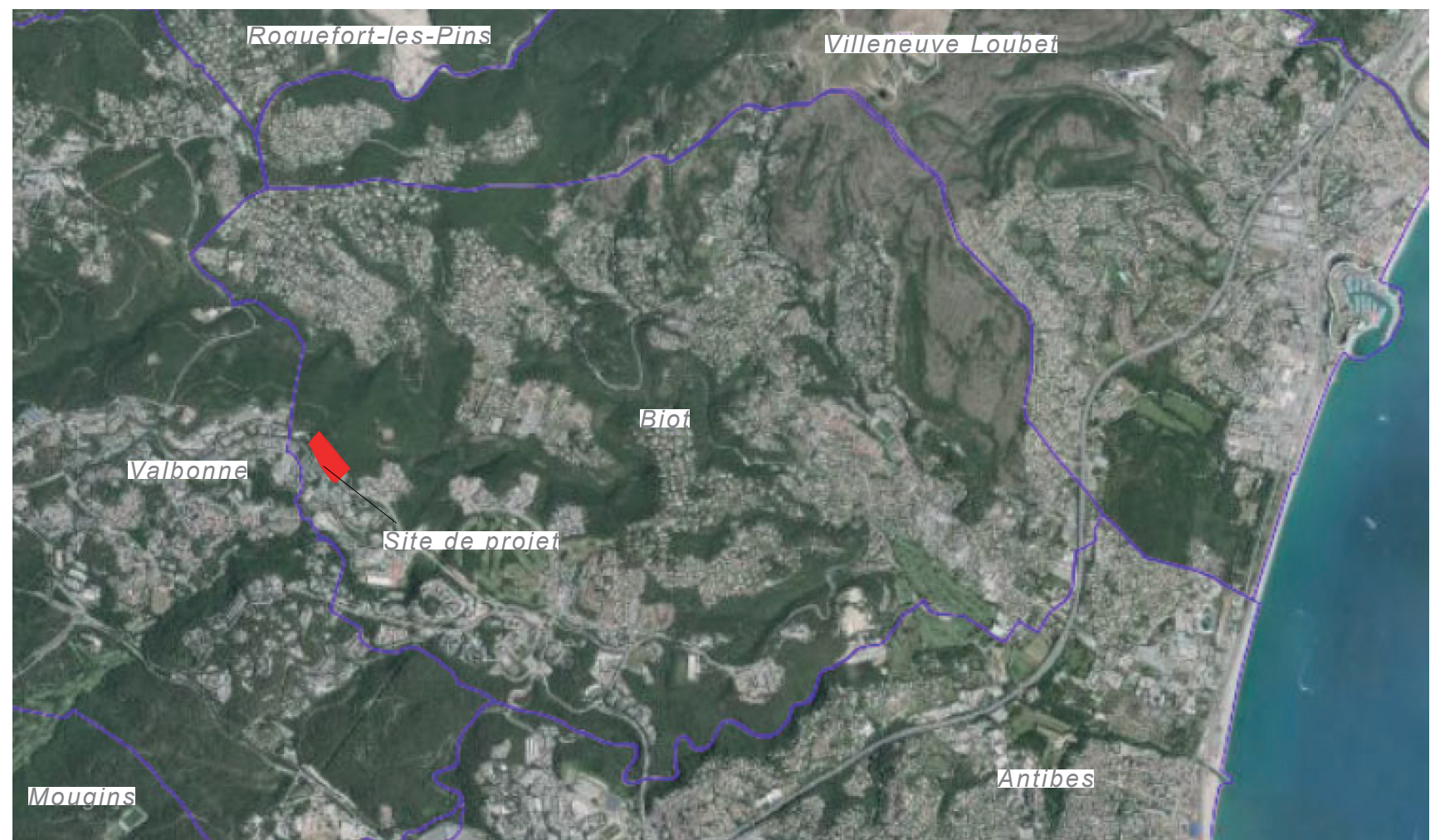
La commune compte environ 10 000 habitants s'inscrit dans un cadre paysager privilégié particulièrement boisé.

L'autoroute A8 traverse la commune au Sud et la dessert par les sorties de Villeneuve Loubet ou d'Antibes. Un réseau de routes départementales permet une connexion avec les communes alentours.

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 27 759m² est situé au centre de la technopole sur le bassin versant de la Brague.

L'altitude moyenne y est de 145m d'altitude.



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.

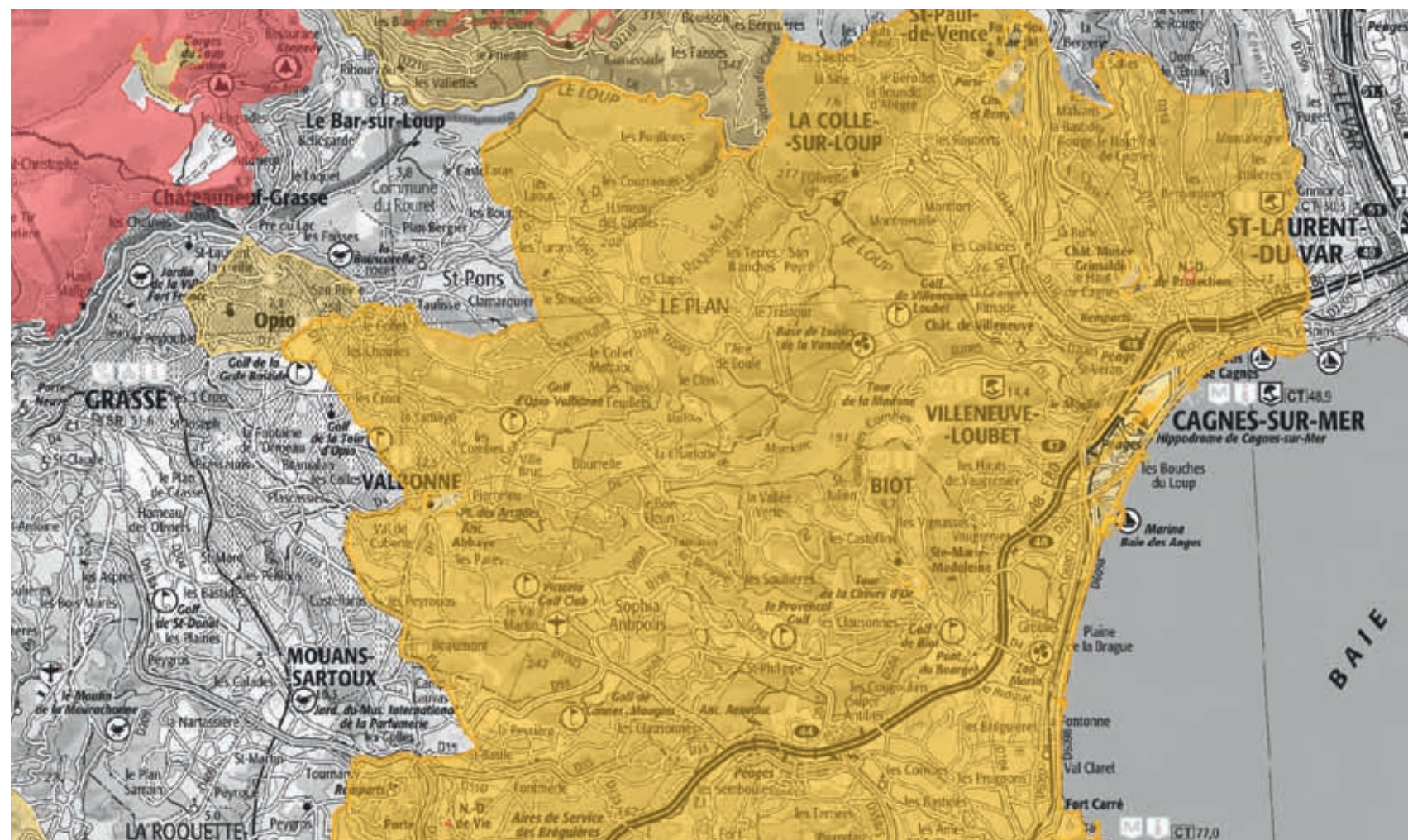
Il représente le plateau situé entre la vallée du Var et le massif de l'Estérel. Cet espace et ses paysages subissent une forte pression due à une croissance continue de la population résidente ou secondaire. Grâce à cette situation privilégiée renforcée par un climat particulièrement clément, l'expansion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

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°9300020183 intitulée « Forêts de la Brague, de Sartoux et de la Valmasque ».

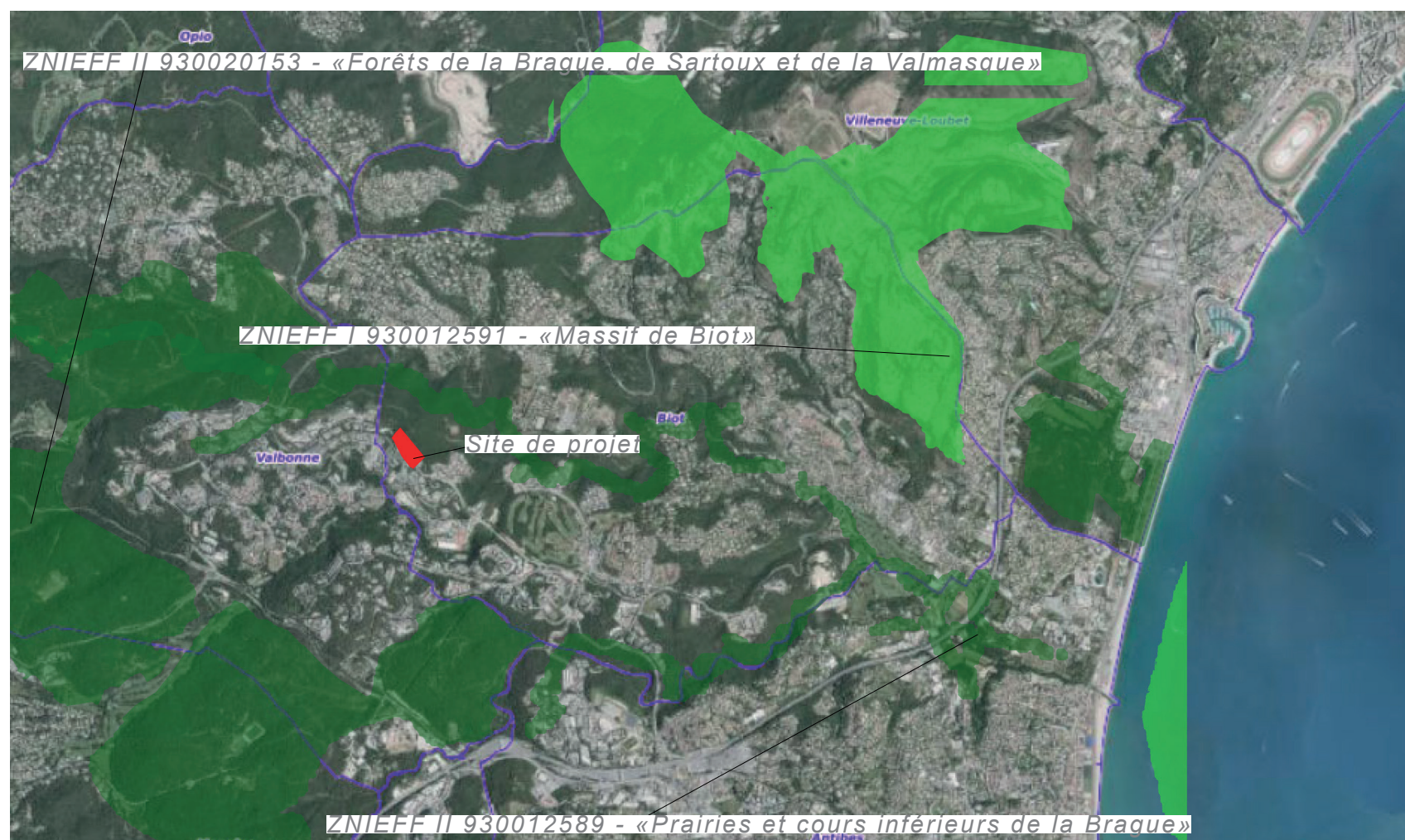
Cet ensemble composé en majeure partie de forêts de pins présente un mélange intéressant de flore calcicole et silicicole. La flore et la faune y sont très riches en raison des milieux très diversifiés. De nombreuses espèces y sont protégées.

- 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.

Extrait de la cartographie interactive.
DREAL PACA.

Réglementation.

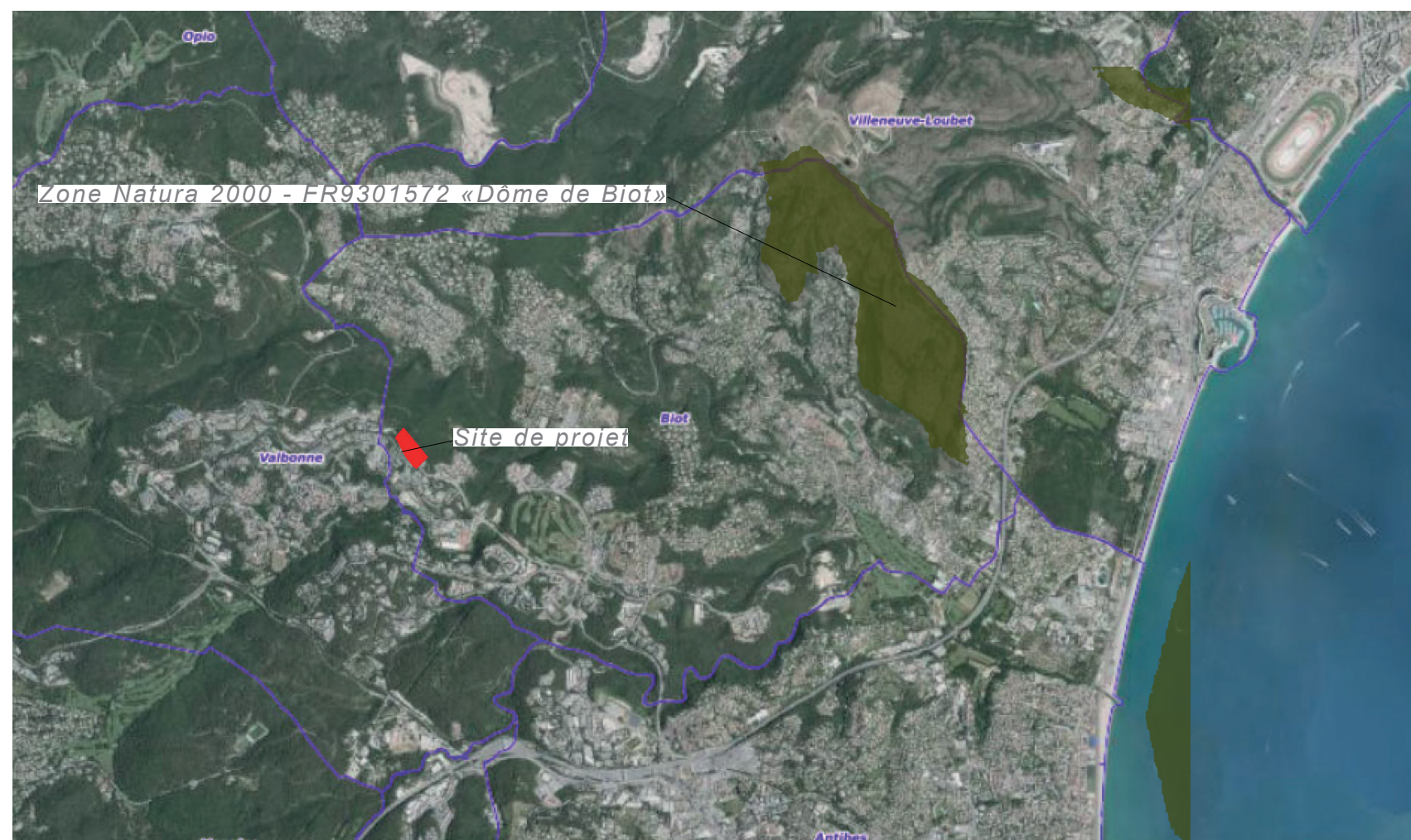
Le projet est situé hors des périmètres des zones Natura 2000.

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.

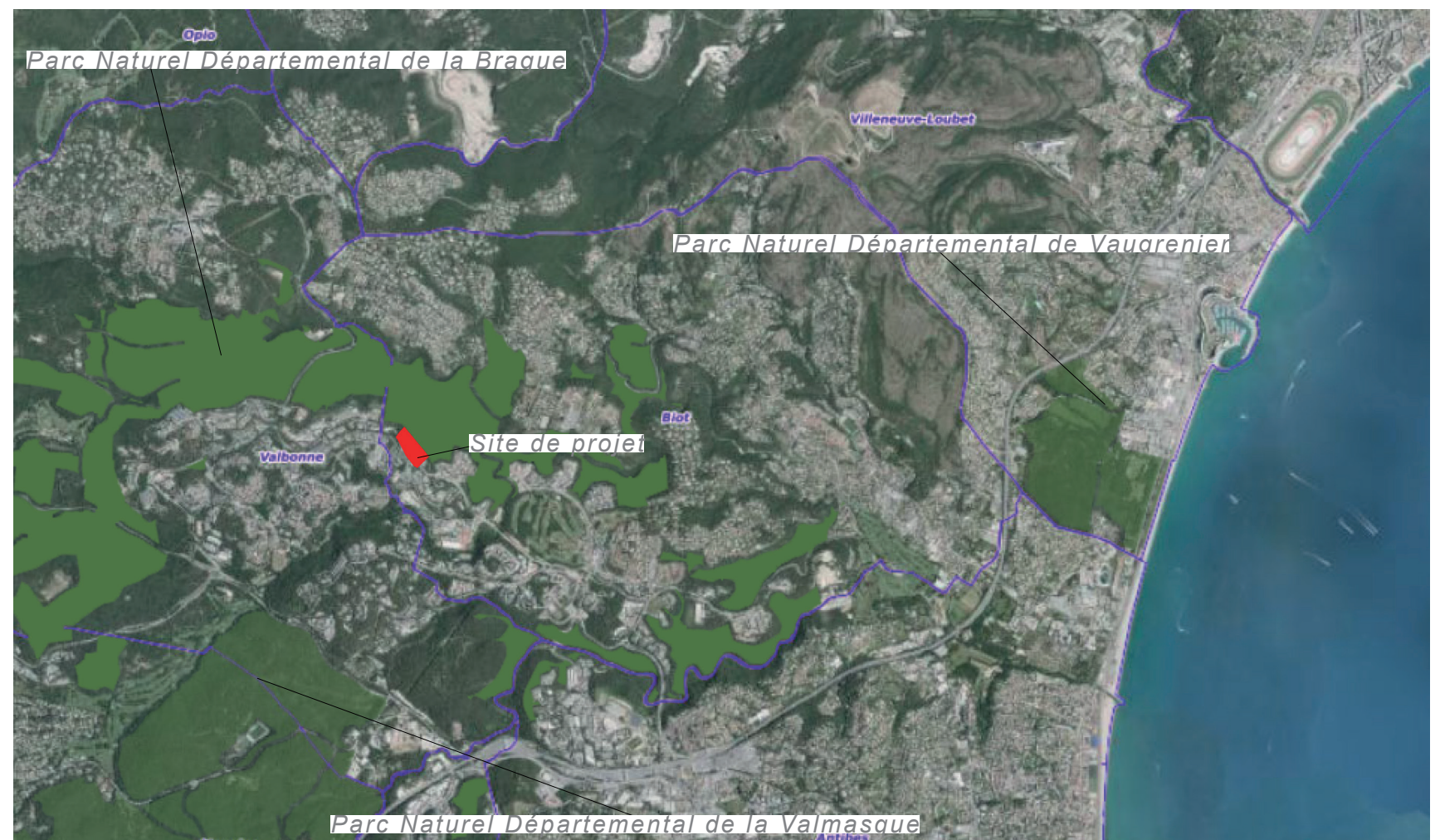
Sur sa limite Nord, la parcelle de projet est contigüe au Parc Naturel Départemental de la Brague.

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...)



Parc Naturel Départemental.

Extrait de la cartographie interactive.
DREAL PACA.

Plan Local d'Urbanisme.

Réglementation.

des terrains. En particulier, elles devront s'implanter de telle manière à préserver au maximum les restanques quand elles existent.

Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels.

Les toitures terrasses feront l'objet d'un traitement végétalisé ou d'un traitement de type accessible pour 30% de leur surface de préférence en prolongement de locaux tels que bureaux, salles de réunion, salles de formation, etc.

Les clôtures : l'ossature sera obligatoirement constituée de montants métalliques à section carrée, rectangulaire, ronde ou triangulaire, ayant reçu un revêtement plastifié de couleur verte, et sans jambages de contreventement ou de renfort – le scellement se fera sans fondation dépassant le sol. Entre l'ossature, la clôture sera constituée d'un grillage plastifié de couleur verte à maille rectangulaire ou carrée. Le grillage ne pourra reposer sur un mur bahut ou un muret à sa jonction avec le sol. Les clôtures auront une hauteur maximale de 1,80 mètres.

Signalétique : la signalétique devra être conforme à celle en vigueur sur l'ensemble du parc de Sophia.

Les aires de stationnement à l'air libre devront être traitées exclusivement en matériaux perméables.

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.

Le tiers du nombre de places de stationnement imposé devra être abrités ou réalisés sous l'emprise des bâtiments.

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les espaces boisés classés, figurant sur le document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

50% des aires de stationnement créées en surface devront être végétalisées ou

couvertes.

Les constructions, voies d'accès et aires de stationnement devront être implantés de manière à préserver les arbres existants.

Les espaces laissés libres de toute construction, à l'exclusion des surfaces affectées aux accès, desserte, stationnement, et cours de récréation des établissements scolaires, doivent être aménagés en espaces verts à raison d'un arbre de haute tige par 50m² d'espace vert.

20 % au moins de la superficie des terrains doit être aménagée en espaces verts plantés.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'un arbre pour deux places de stationnement dont la plantation doit être adaptée à la nature du projet, et du site (ainsi qu'à l'architecture des bâtiments existants).

Tout arbre détérioré ou mort doit être remplacé avec des essences locales.

Les clôtures lorsqu'elles existent, devront être plantées de part et d'autre sous forme de massif végétal et sans alignement, à raison de : 1 sujet arbustif par 3m linéaire de clôture et d'1 arbre de haute tige par 6m linéaire de clôture.

Sur les limites Sud Est Nord Ouest de la parcelle figurent des zonages d'espaces plantés ou à planter.

Ce sont des espaces dans lesquels les constructions ne sont admises que dans la mesure où tout autre implantation s'avérerait impossible fonctionnellement ou techniquement ou bien serait dommageable pour le site.

Concernant la frange située en zone Nd, les dispositions habituelles des zones naturelles s'appliquent à cette zone.

Plan Local d'Urbanisme.

Réglementation.

La parcelle de projet est située en zone B1a sur le Plan de Prévention de Risques d'Incendies de Forêts de la commune de Biot. Cette zone est une zone de danger modéré à prescriptions particulières.

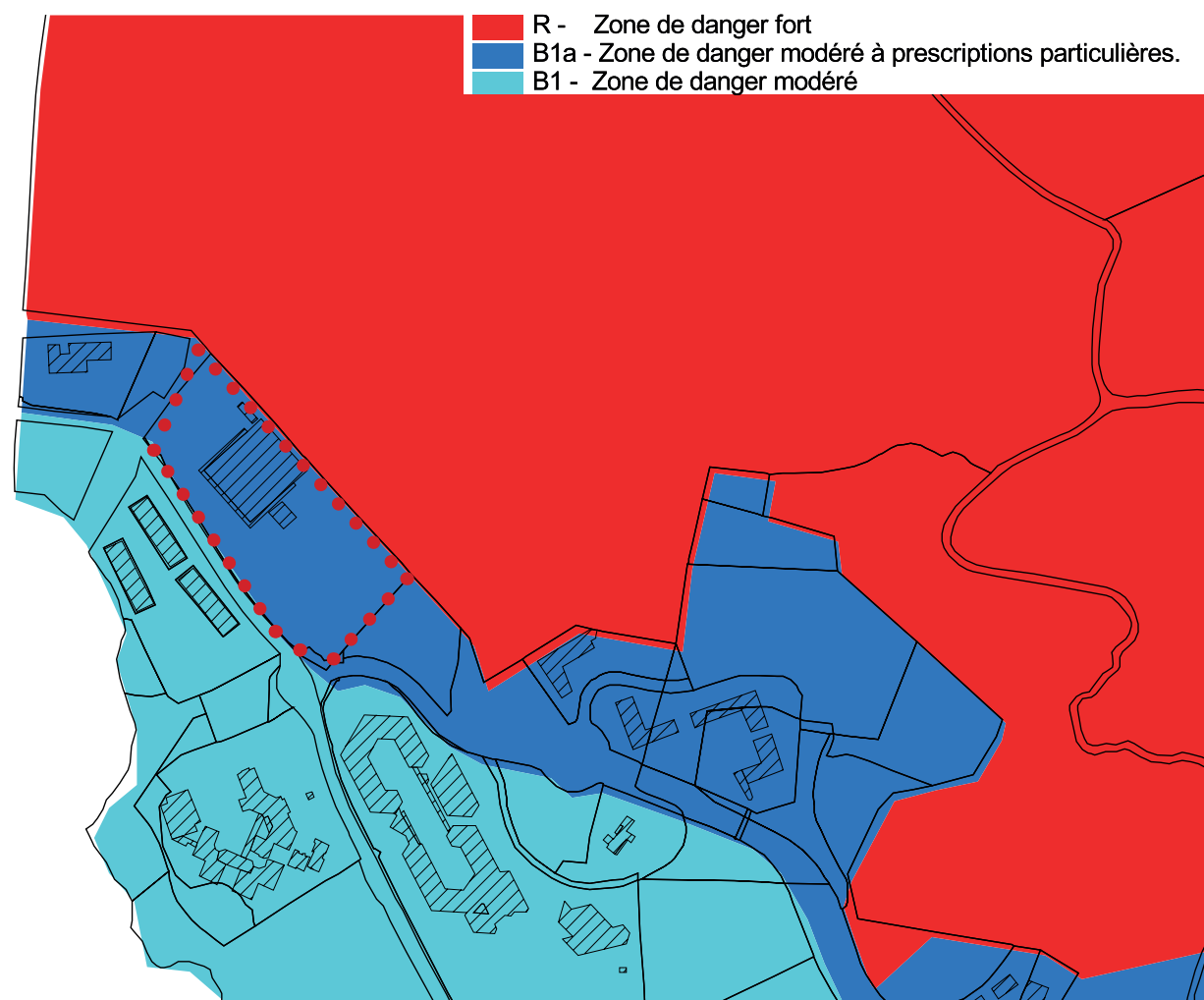
Sa frontière Nord Est contigüe au Parc Naturel Départemental de la Brague qui lui est en zone R, zone de danger fort.

Dans la zone B1a, 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.

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

1 piste DFCI traversant le Parc Naturel Départemental de la Brague longe le site en limite Nord.

2 poteaux incendies normalisés et répertoriés sur les plans annexés au PPRIF sont positionnés sur la parcelle de projet.



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

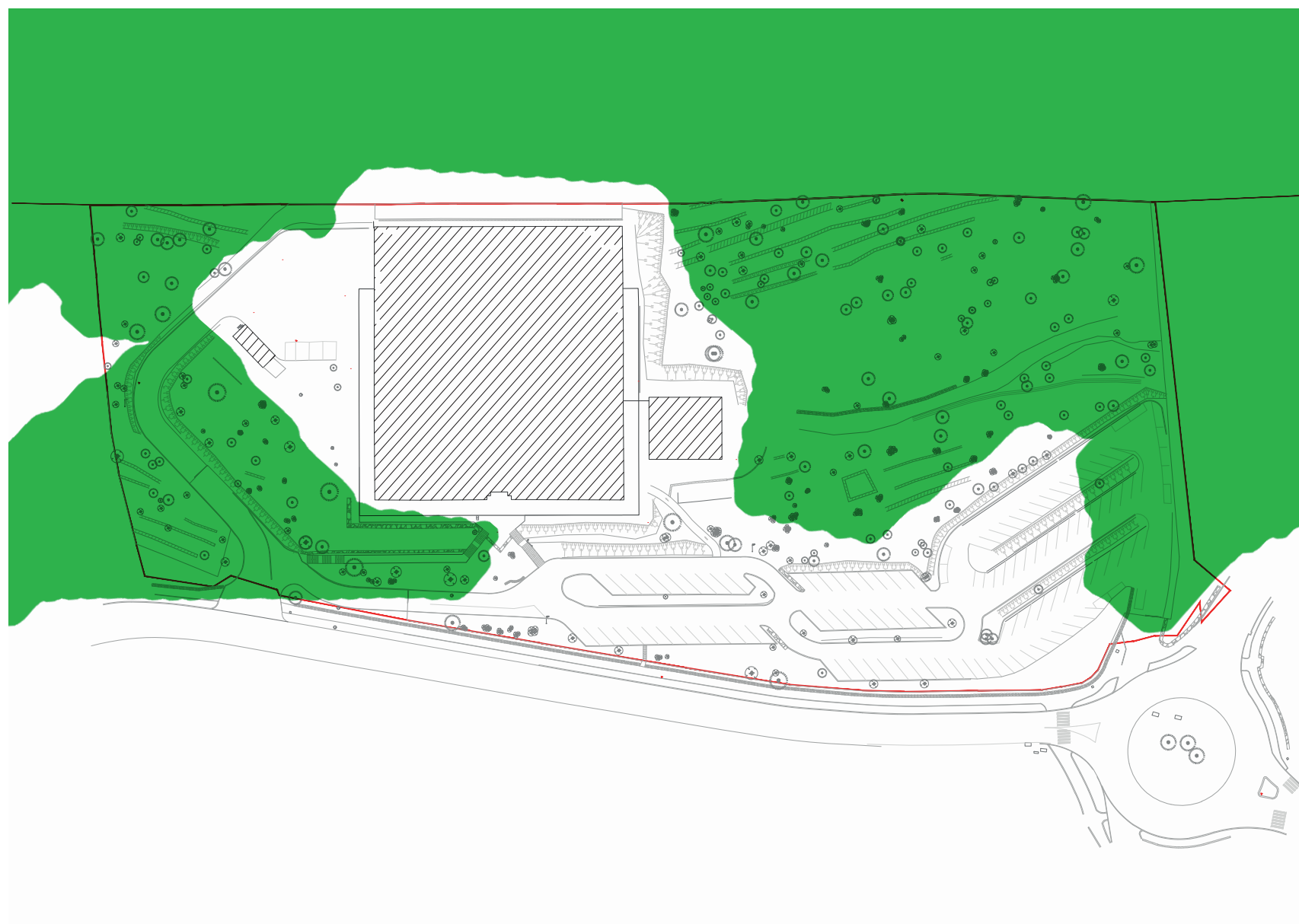
Plans de Prévention des Risques d'Incendies de Forêts.

Réglementation.

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

La voie d'accès à la zone de livraison est soumise à défrichement.

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

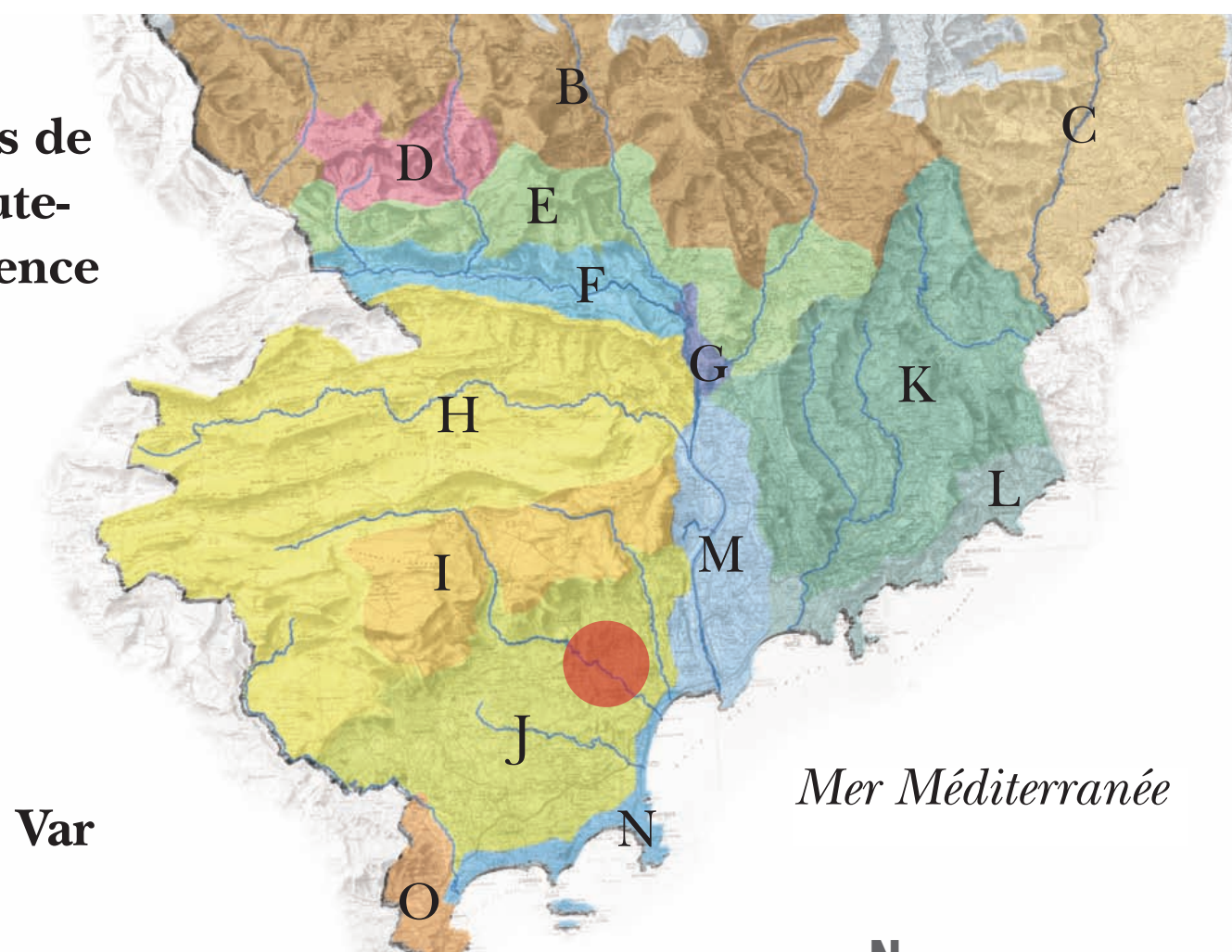


Réglementations relatives au défrichement.

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

Entités Paysagères.

Alpes de
Haute-
Provence



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

Atlas des paysages des Alpes-Maritimes.

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 :

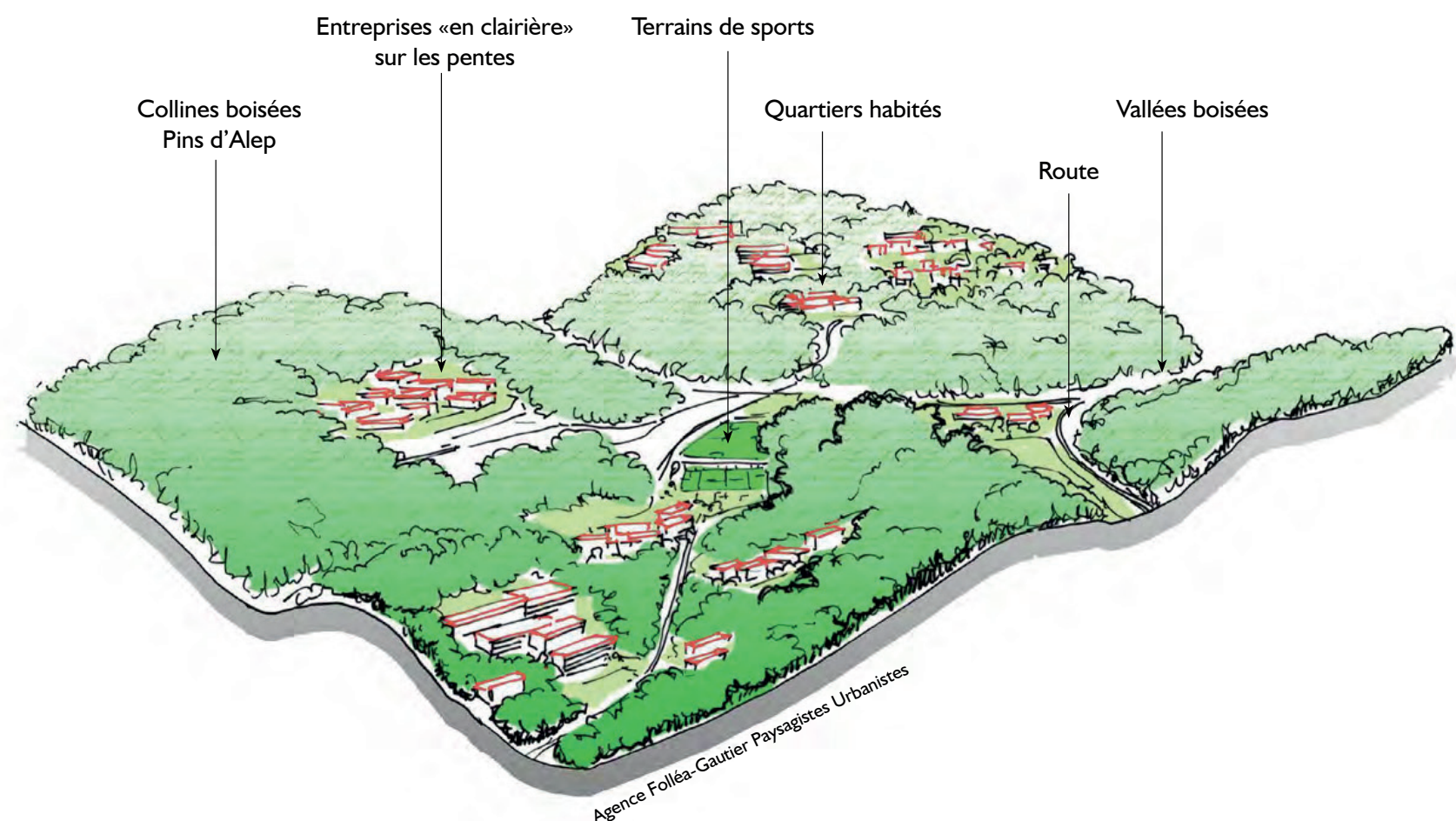
- Un relief de collines avec de profondes vallées et des ouvertures sur la mer et sur l'arrière-pays montagneux ;
- La préservation des espaces naturels boisés ;
- Un urbanisme en clairière très discret dans le paysage ;
- Le concept de la ville-forêt sans clôtures ;
- Un cadre de travail très verdoyant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

Le site de projet est tout de même perceptible depuis le paysage lointain. Le cordon boisé non continue en façade Sud ne permet pas une bonne intégration paysagère offrant une vue frontale sur le bâtiment et sur sa toiture.



Vue lointaine.
Depuis Garbejaire.

Perceptions paysagères.