

## Structures Paysagères de proximité.



V8 - Vue depuis le parc de la Brague.



V9 - Vue depuis le parc de la Brague.



V10 - Vue depuis le parc de la Brague.



V11 - Vue depuis le parc de la Brague.



V12 - Vue depuis Axun Brech.



Vue depuis l'espace Nautipolis.

## Perceptions visuelles depuis l'extérieur du site.

## Structures Paysagères de proximité.



Depuis la parcelle du projet, les vues sont influencées par le cordon boisé en périphérie.

Lorsque que ce cordon boisé disparaît, des vues s'ouvrent :

- Vers les toitures des Vaisseaux (premier plan) et Garbejaire et son église (second plan) à l'Ouest ;
  - Vers le site d'activités de l'Eganaude au Sud-Est ;
  - Des aperçus au travers des troncs des arbres permettent d'apercevoir le site d'Axun Brench à l'Est ;
- La limite Nord Est intégrée paysagèrement grâce à la présence du Parc Départemental de la Brague.



V2. Photographie de l'existant.  
Vue vers L'Eganaude.

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

## Structures Paysagères de proximité.



V3. La piste cyclable long de la route du Pin Motard.



V4. Traces d'activités humaines dans la pinède.

Le site est situé dans un secteur urbanisé, à proximité de la ville de Garbejaire (à l'Ouest) et en lisière du Parc Naturel Départemental de la Brague qui le longe en frontière Nord. Autour du site (mise à part en lisière Nord), se développent d'importantes zones d'activité avec :

- Les Vaisseaux au Sud-Ouest après la route de la Doline
- Axun Brenc'h à l'Est ;
- One Corp au Nord-Ouest;
- L'Eganaude au Sud-Est derrière le rond-point ;
- Le collège de l'Eganaude au Sud.

La route des Dolines longe la parcelle sur sa partie Sud. Le site est desservi par les transports en commun avec des arrêts de bus au Sud du rond-point et en remontant la route des Dolines. Une piste cyclable longeant la parcelle à l'angle Sud-Est offre une possibilité de mode de transport doux vers Antibes depuis la route du Pin Motard. Un trottoir séparé de la route des Dolines par une haie de végétation offre une circulation piétonne sécurisée en direction de Garbejaire.

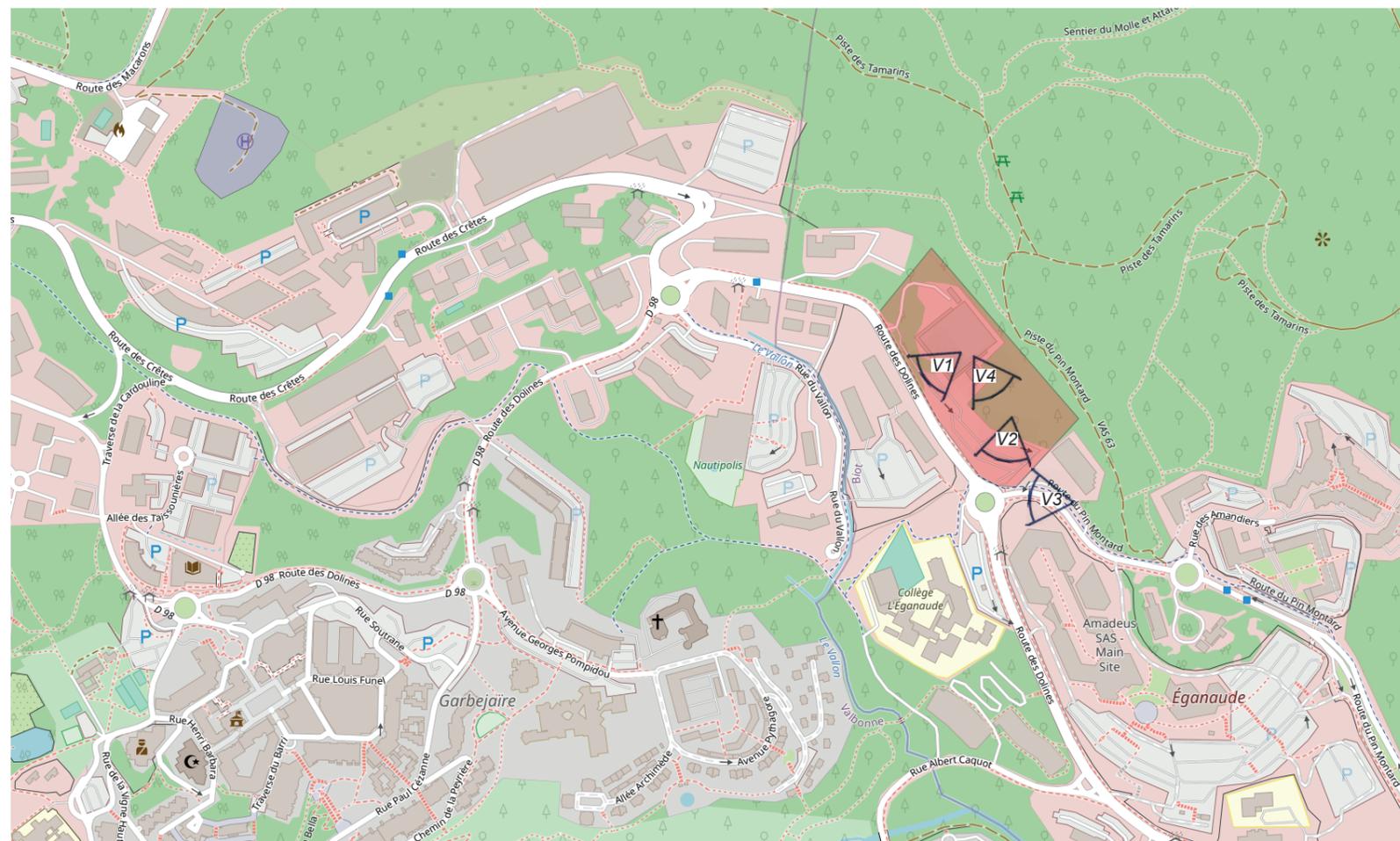
A l'intérieur du site, il est à noter que la place offerte à la circulation automobile est importante. De généreux parkings ont été réalisés. Cette cohabitation avec les piétons induit des problèmes de sécurité. Des cheminements piétons permettent d'accéder au bâtiment depuis l'extérieur ou les parkings. Ces cheminements comportant des marches ne sont accessibles aux Personnes à Mobilité Réduite.

Une pinède occupe un quart de la parcelle de projet dans sa partie Ouest. A proximité des bâtiments, des traces d'activités humaines (tables) sont encore présentes. La zone est aussi pâturée par des chevaux.

Le site est entièrement clôturé.

Au Nord, le Parc Naturel Départemental de la Brague forme une importante entité végétale. Un maillage de chemins forestiers permet de la parcourir.

## Occupation du territoire.



Représentation de l'occupation du territoire.

## Structures Paysagères de proximité.

2 arrêts de bus situés le long de la route des Dolines à proximité permettent de desservir le site de projet :

- Le long de la route des Dolines au Sud du rond-point de la jarre, au niveau du collège l'Eganaude ;
- Le long de la route des Dolines au Nord au lieu-dit «Les Bruscs».

Ces arrêts de bus, reliés au réseau Bus Tram ainsi qu'à d'autres lignes de bus, permettent de desservir la majorité des communes de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis.

Une piste cyclable longe le site en limite Sud-Est. 2 abris-vélos sommaires sont présents sur le site.

Le trottoir longeant le site de projet en limite Ouest, le long de la route des Dolines, permet de rejoindre Garbejaire.

En limite Est, au sein du Parc Naturel Départemental de la Brague, un important réseau de chemins et pistes forestières permettent de parcourir le parc et de rejoindre différents lieux de la technopole. Une de ces pistes forestières rejoint la route du Pin Motard à une centaine de mètres au Sud du site de projet.

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

-  Arrêt de bus Réseau «Envibus».
-  Piste cyclable.
-  Piste forestière.
-  Sentier forestier.
-  Trottoir urbain.



## Mobilités douces.

Schéma de principes.  
Réseau de mobilité douces.

## Structures Paysagères de proximité.

Le site de projet présente une déclivité Est Ouest de 21.75m ayant pour point haut le Parc Naturel Départemental de la Brague à environ 155.65m à l'Est et pour point bas le carrefour de la Jarre à environ 133.90m au Sud.

Un vallon est présent en limite Nord.

Précédemment à l'occupation actuelle, l'Homme y a aménagé des restanques pour profiter d'espaces plats pour l'agriculture. On en retrouve des traces dans les zones de pinède.

Le terrain naturel a été terrassé afin d'intégrer le bâtiment générant un front de taille rocheux de plus de 8m de hauteur autour du bâtiment (façades Est et Sud Est).

Un important enrochement cyclopéen d'environ 2m de hauteur longe la limite Ouest avec le trottoir de la route des Dolines.

D'autres enrochements cyclopéens ont été réalisés au niveau du parking extérieur.

L'imperméabilisation des sols semblent générer des problèmes d'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle. On retrouve des ouvrages bétonnés qui canalisent les eaux en pied du front de taille afin de les amener vers le réseau public. Au Sud-Ouest de la pinède, parallèle au parking, un fossé à été réalisé afin d'amener les eaux pluviales à l'extrémité Sud du parking car vraisemblablement les eaux de pluie viennent inonder les parkings. Ces eaux vont ensuite librement rejoindre le rond-point de la jarre.

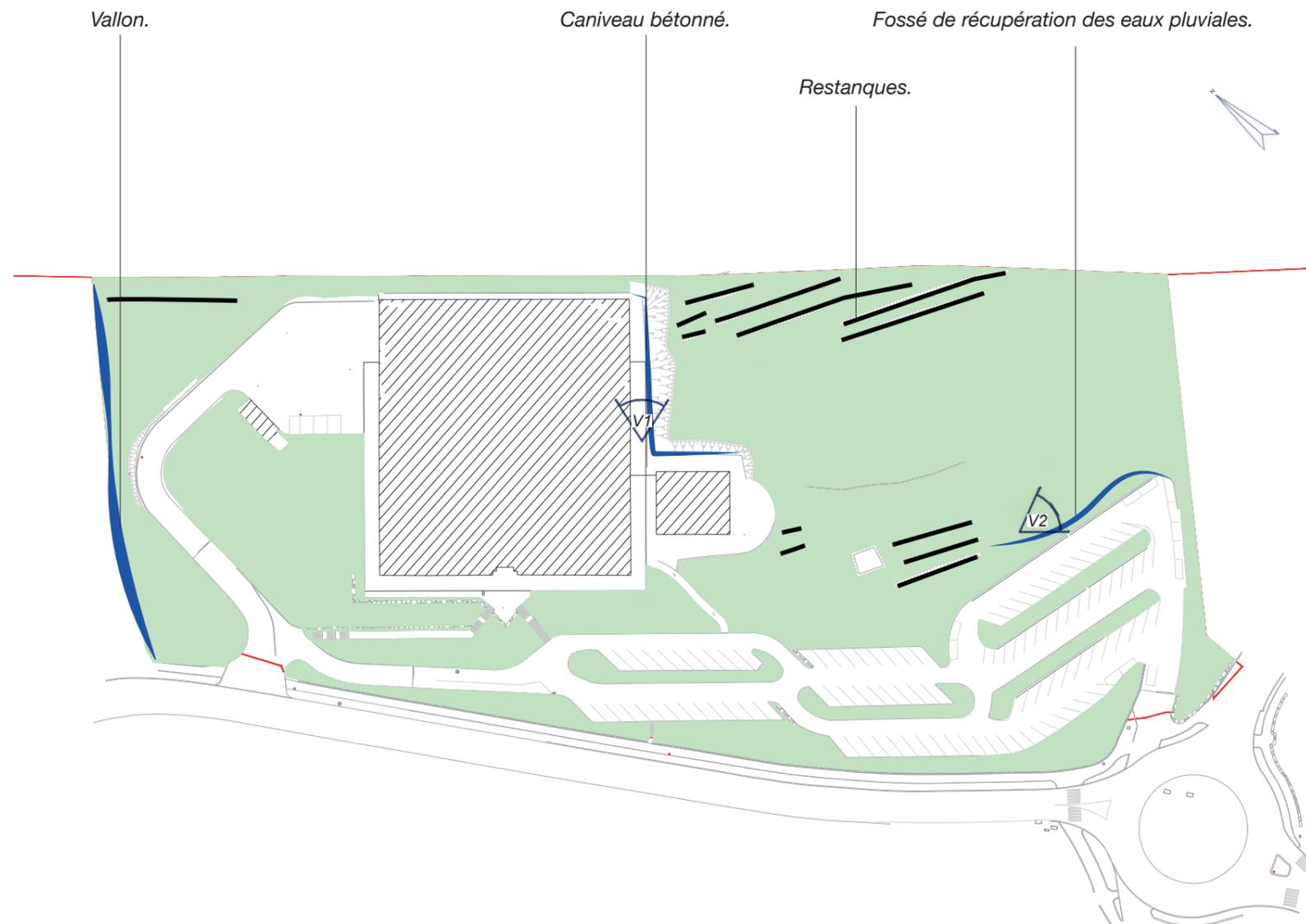


Schéma de principes.  
Topographie.

**Topographie.**

## Structures Paysagères de proximité.



V1.  
Front de taille.



V2.

Fossé de récupération des eaux pluviales.

## Topographie.

## État des Lieux.

La parcelle de projet est constituée de plusieurs entités :

- Un bâtiment de bureau central ;
- Un bâtiment servant de réfectoire à l'Est du précédent bâtiment ;
- Une importante zone dédiée au stationnement extérieur se déployant au Sud ;
- Une zone de livraison et sa route d'accès au Nord-Ouest. Cette zone regroupe aussi diverses infrastructures techniques (groupe électrogène, zone de collecte des déchets...)
- Une pinède bien entretenue au Nord-Est du site. Cette entité forestière représentant un quart de la superficie de la parcelle est actuellement pâturée par des chevaux. Une aire de détente en plein air où la végétation est plus rase y a été aménagée.

Concernant les circulations, pour les visiteurs et employés, le site fonctionne avec un système d'entrée à l'Ouest depuis la route des Dolines et une sortie au Sud Est au niveau du rond-point de la Jarre.

Pour les livraisons, l'entrée et la sortie se font par la même entrée que pour les employés, le long de la route des Dolines. Une route permet d'accès à la zone de livraison au Nord-Ouest.

Il est à noter que cette entrée / sortie située à la sortie d'un virage impose de devoir entrer depuis le rond-point de la Jarre et de devoir sortir vers Garbejaire.

2 entrées piétonnes existent. Constituées d'escaliers, elles ne sont pas compatibles avec les normes Personnes à Mobilité Réduite.

A l'intérieur du site, 3 escaliers permettent d'accéder à l'entrée du bâtiment. Cela induit que les Personnes à Mobilité Réduite doivent actuellement accéder depuis la zone de livraison.

## Occupation des sols.

La parcelle de projet d'une superficie de 27 879m<sup>2</sup> comprend actuellement 16 882m<sup>2</sup> soit 60.5% de surfaces imperméables et 19 997m<sup>2</sup> soit 39.5% de surfaces imperméables.

