

État des Lieux.



V4.

Matériaux.



V6. Photographie de l'existant.
Stabilisé.

V5. Photographie de l'existant.
Revêtements piétonniers.

État des Lieux.



V7. Photographie de l'existant.
Escaliers en traverses de chemin de fer.

Matériaux.



V8. Photographie de l'existant.
Escaliers maçonnés.

V9.

Synthèse.

ÉLÉMENTS DU PAYSAGE	IMPACTS ÉVENTUELS	MESURES PRÉCONISÉES
TOPOGRAPHIE	Liaison des futurs bâtiments avec le terrain naturel.	Profiter de cette topographie pour intégrer les bâtiments. Profiter de cette topographie afin de gérer les eaux pluviales en favorisant l’infiltration.
OCCUPATION DU SOL	Imperméabilisation des sols par les voies de circulation automobile et les parkings. Mutualisation des circulations piétonne et carrossable. Absence de circulation conforme aux Réglementations Personnes à Mobilité Réduite. Signalétique urbaine trop présente.	Favoriser les revêtements perméables. Diminuer la place de l’automobile (stationnement, circulation). Repenser les circulations afin de les rendre conformes aux Réglementations Personnes à Mobilité Réduite. Implanter les futures bâtiments et circulations en tenant compte du patrimoine arboré existant. Travailler les entrées piétonnes en les connectant aux réseaux de mobilités douces présents à proximité. Favoriser la création de refuges artificiels ou naturels en faveur de la faune locale. Revoir la signalétique et le mobilier urbain afin de permettre une meilleure intégration paysagère.
PATRIMOINE NATUREL		Respecter les préconisations du rapport écologique. Gérer la pinède existante d’une manière durable vis-à-vis des changements climatiques. Protection de la végétation existante (système racinaire et houppier) pendant les phases de Travaux.
ÉCHELLE DE VISION	Les futurs bâtiments risquent d’être perceptibles en limites Est, Sud Est et Sud.	Mieux intégrer les bâtiments en limites de parcelle en densifiant les plantations et en augmentant l’épaisseur du cordon boisé périphérique. Faire transpirer la pinède du Parc Naturel Départementale de la Brague sur le site au travers de failles végétales.

Synthèse de l’Existant.

Analyse du projet architectural.

Le projet est un programme immobilier mixte avec bureaux, life science, restauration et co-living totalisant une SDP d'environ 18 000 m².

Il consiste en la création de 1 volume (11 200m²) comprenant des bureaux (6 700m²), un restaurant (500m²) et un espace de life science (4 000m²) et un volume de coliving (6 800m²).

Le premier volume est de cinq niveaux hors-sol. Le bâtiment de co-living est quant à lui de 4 niveaux hors-sol.

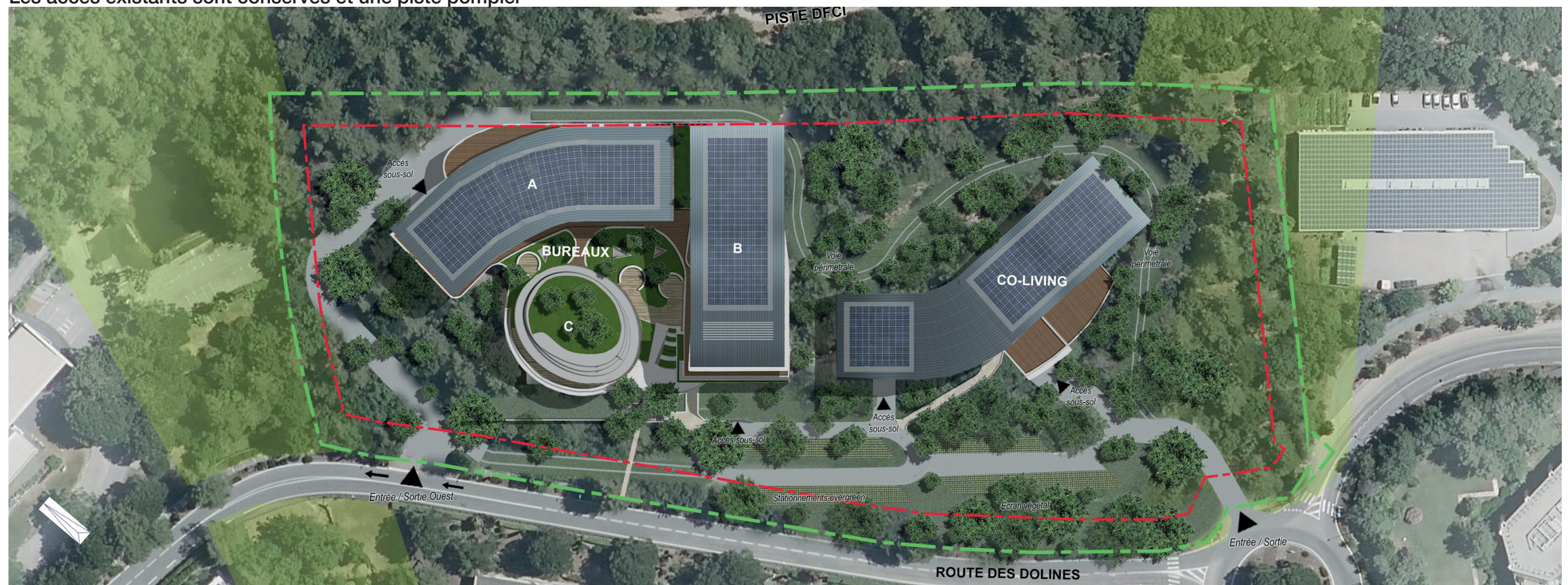
Les accès existants sont conservés et une piste pompier

permettant un bouclage du site est créée.

Un accès piétonnier direct est créé depuis la route des Dolines afin de rejoindre le premier volume et de desservir ses différents niveaux.

Des espaces de rencontre extérieur sont créés au centre du premier volume. Ils se prolongent en toiture du restaurant permettant une végétalisation de cet espace central.

Le projet vis un label écologique BREEAM niveau excellent.



Plan masse du projet.

Présentation du projet.