

Analyse du projet architectural.

Perceptions visuelles

L'analyse des perceptions visuelles fait ressortir que le bâtiment actuel est perceptible depuis sa limite Est. Les futurs bâtiments de bureaux, implantés dans l'emprise actuelle, seront peu perceptibles depuis cette frange.

Une frange de végétation est conservée devant le bâtiment de co-living permettant une meilleure intégration en limite Est.

La forte réduction du nombre de places de stationnement

extérieur au profit de la végétation en limites Est et Sud-Est aura un fort impact bénéfique afin de permettre une meilleure intégration paysagère depuis la route des Dolines

Les perceptions visuelles depuis l'intérieur du site sont améliorées par la création du belvédère sur la terrasse du restaurant. Cette position en hauteur permettra de jouir de vues plus profondes vers le paysage lointain. Les autres vues restent relativement inchangées.



Perspective aérienne depuis le Sud-Ouest.



Perspective aérienne depuis l'Ouest.

Analyse des composantes paysagères.

Analyse du projet architectural.

Couverture des sols

L'implantation du premier volume dans l'emprise des surfaces imperméabilisées existantes permet de restreindre l'artificialisation des sols.

Le bâtiment de co-living est implantée dans une clairière présentant une faible végétation arborée.

Les accès existants sont conservés :

- Accès livraison au Nord Ouest depuis la route des Dolines dans l'emprise de l'actuelle voie de livraison.

- Accès depuis le rond-point de la Jarre pour tous les usagers du programme.

Ces accès ainsi que les voies internes se situent dans l'emprise de ceux existants. Seule la voie pompier, demandée par ces derniers, est située dans des emprises perméables actuellement.

La majeure partie des stationnement sont enterrés. Les 40

places extérieures sont traitées en modules alvéolaires de remplissage perméable.

Cela permet qu'une importante zone de stationnement extérieur existante imperméable est transformée en zone naturelle. Cette nouvelle espace perméable permettra de prolonger la pinède existante en direction du rond-point de la Jarre.

Les surfaces perméables évoluent peu (+273m²) par rapport aux surfaces imperméables.

Topographie

L'implantation des futurs bâtiments s'inscrit dans la topographie actuelle permettant de ne pas impacter la végétation existante par les terrassements.

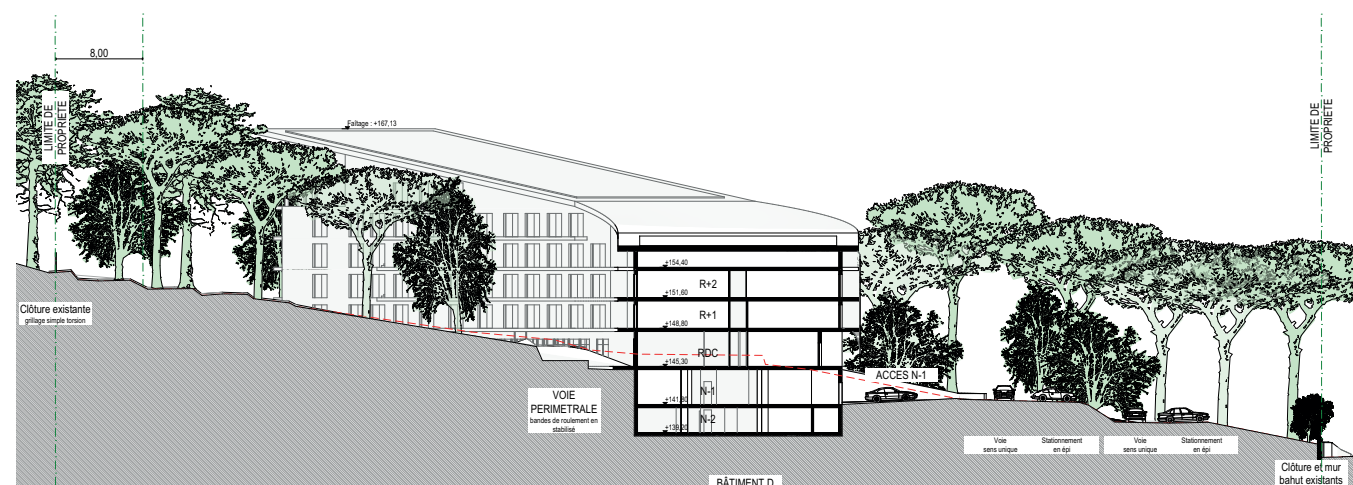
Le volume de bureaux, restaurant et espace de life science comprend 8 niveaux dont 2 niveaux 1/2 de stationnement enterré.

Le bâtiment de co-living possède lui possède 6 niveaux dont



Coupe du projet sur les bâtiments de bureaux.

Analyse des composantes paysagères.



Coupe du projet sur le bâtiment de co-living.

Analyse du projet architectural.

de niveau de stationnement enterré.

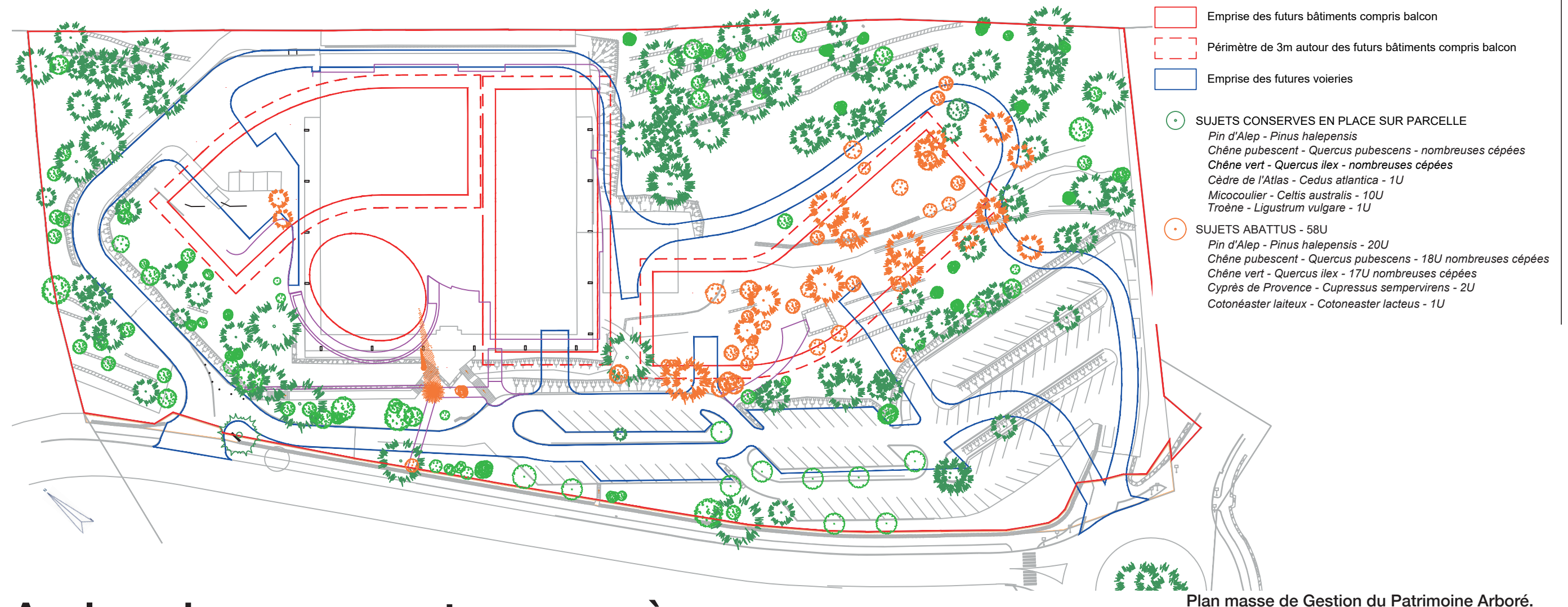
Des précautions particulières devront être prises lors des travaux de terrassement afin de ne pas impactées les arbres conservés.

Patrimoine Arboré

L'implantation du premier volume n'a qu'un faible impact sur la végétation existante.

Les franges en limite de propriété sont conservées.

Le bâtiment de co-living implanté dans une zone de pinède représente le principal impact sur le Patrimoine naturel. Dans cette zone, de hauts pins d'Alep côtoient de nombreux chênes verts de petite dimension en cépée.



Analyse des composantes paysagères.

Analyse du projet architectural.

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 abattus (car intolérants à la transplantation et trop inflammables). La majorité de ces sujets sont des pins ou des chênes verts de petite dimension en cépée.

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 conçues 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 ou encore sur la biodiversité pourront aussi être mis en place afin de sensibiliser le public.

Analyse des composantes paysagères.

Mesures préconisées.

ÉLÉMENTS DU PAYSAGE	PROJET ARCHITECTURAL	MESURES PRÉCONISÉES
TOPOGRAPHIE	Les futurs bâtiments s’inscrivent dans la topographie actuelle.	Mise en place de mesures de protection du Patrimoine Arboré durant les travaux de terrassement.
OCCUPATION DU SOL	Diminution de l’imperméabilisation des sols au profit de la végétation. Utilisation des voiries et entrées carrossables existantes.	Améliorer les accès mobilités douces au bâtiment de co-living. Intégrer la voie pompier. Intégrer les espaces de stationnement extérieur. 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 en limites périphériques et dans les espaces naturels protégés.	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. Réfléchir au devenir des micocouliers du parking. Affiner le tracé de la voie pompier afin de préserver au mieux le Patrimoine Arboré. Renforcement de la pinède afin de l’étendre jusqu’au rond-point de la Jarre en lieu et place de zones de stationnement perméables. Renforcement de la pinède à l’Ouest du bâtiment de co-living. Favoriser la plantation de jeunes plants (plants forestiers) dans les nouveaux oisements.
ÉCHELLE DE VISION	Renforcement du cordon boisé en limite est permettant de mieux intégrer le bâtiment depuis la limite Est. Réalisation d’un espace boisé en lieu et place de zones de stationnement extérieur permettant une intégration optimale depuis le rond-point de la Jarre. Création d’un belvédère permettant de favoriser les vues vers le paysage lointain	Favoriser les continuités végétales entre les bâtiments afin de respecter les principes d’urbanisme de Sophia Antipolis. Densifier la végétation en limite Est. Privilégier les plantations en cépée de formes naturelles et plus ce pour les limites.

Synthèse des Enjeux.

Mesures préconisées.

Le futur projet respecte le principe d'urbanisme en clairière en implantant les futurs bâtiments au cœur d'espaces boisés.

Afin de renforcer cette volonté urbanistique la végétation actuelle devra être renforcée en limite de parcelle.

Une importante zone de végétation est dorénavant possible en limite Sud-Est en lieu et place du parking existant. Il sera important de venir y créer des conditions idéales de plantation et y retrouver un sol forestier.

Le Patrimoine Arboré existant devra être préservé et ce particulièrement autour du bâtiment de co-living afin

d'optimiser l'intégration paysagère de ce dernier. Pour cela les mesures de protections habituelles devront être mises en place depuis le démarrage des terrassements et durant toute la durée du chantier.

Les circulations piétonnes et mobilités douces devront être optimisées afin d'être sécurisées et connectées au réseau de mobilités douces de la technopôle.

Les revêtements perméables, en particulier les modules alvéolaires enherbés (voie pompier et liaison interne), devront être réfléchies afin d'être durables.



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

W . www.agapit.fr
@ | f