

## 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.



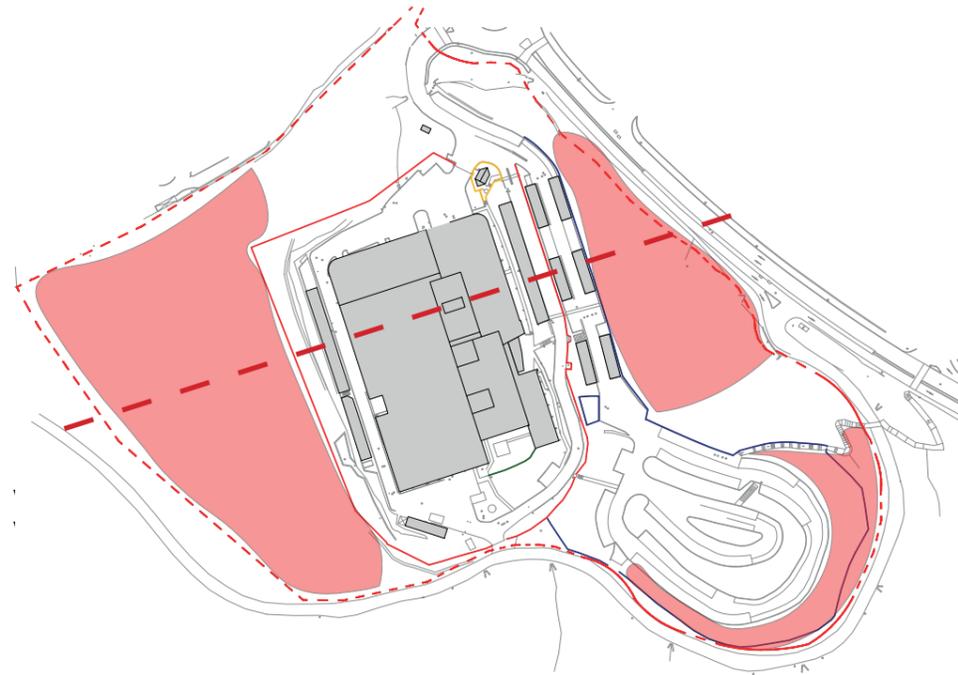
V1.  
Vallon en limite Nord.

V2.  
Front rocheux en limite Nord Ouest.

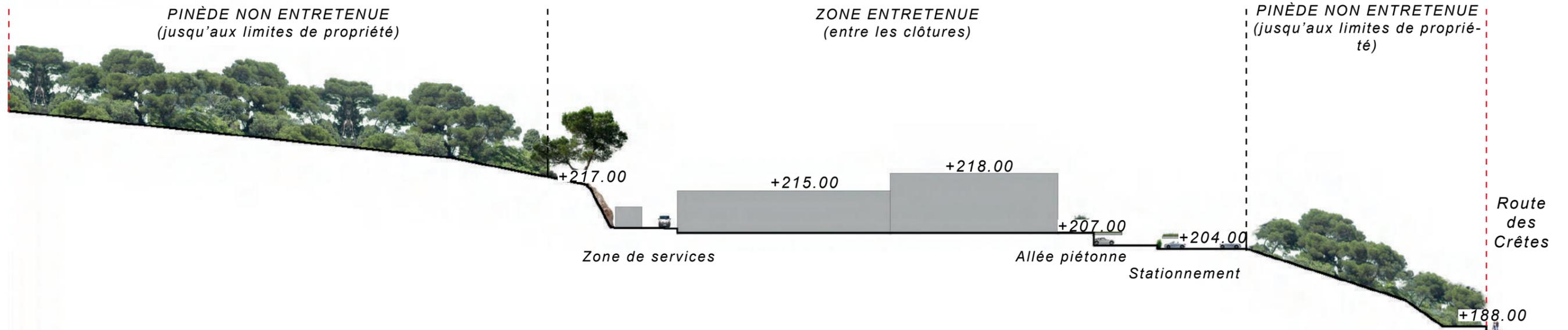


V3.  
Talus Sud.

# Structures Paysagères de proximité.



Localisation.



Coupe en long état actuel.

# 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.

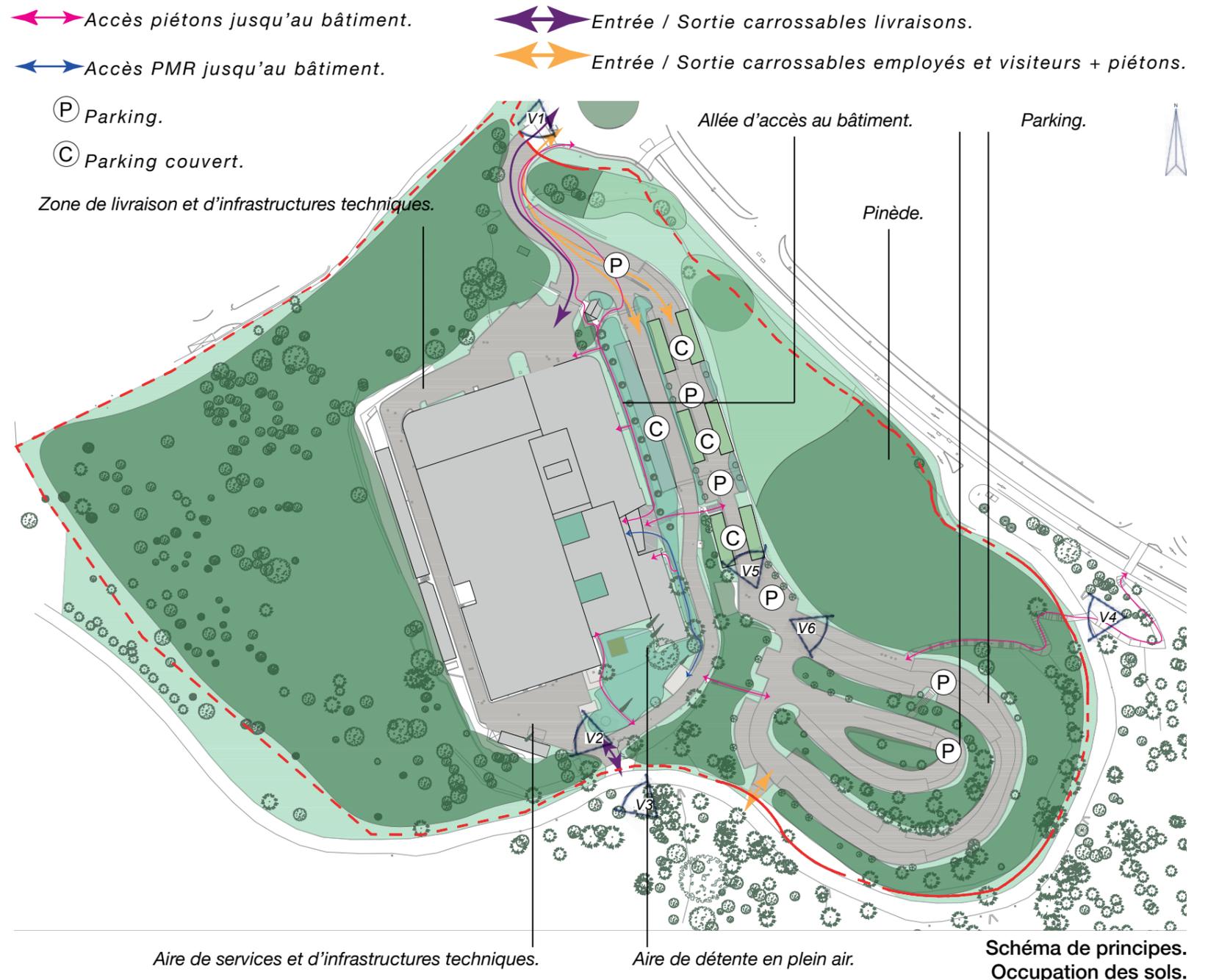
Les entrées piétonnes et véhicules étant communes, elles génèrent un risque d'accident.

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.

# État des Lieux.



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



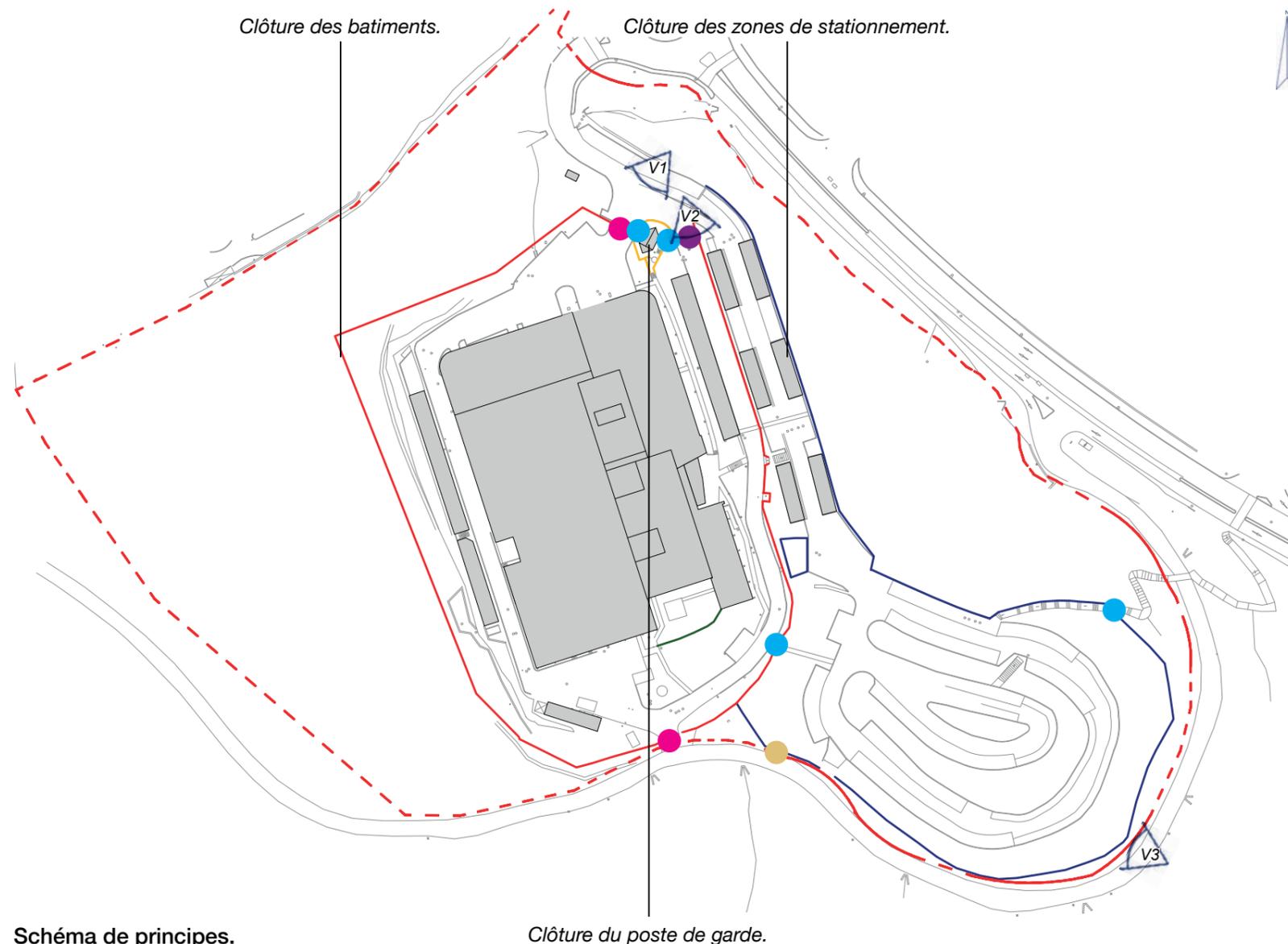
V5. Photographie de l'existant.  
Stationnements Est.



V6. Photographie de l'existant.  
Stationnements Sud.

# 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.

**A.A.P.**  
Atelier d'Appel Paysage

## Clôtures & portails.

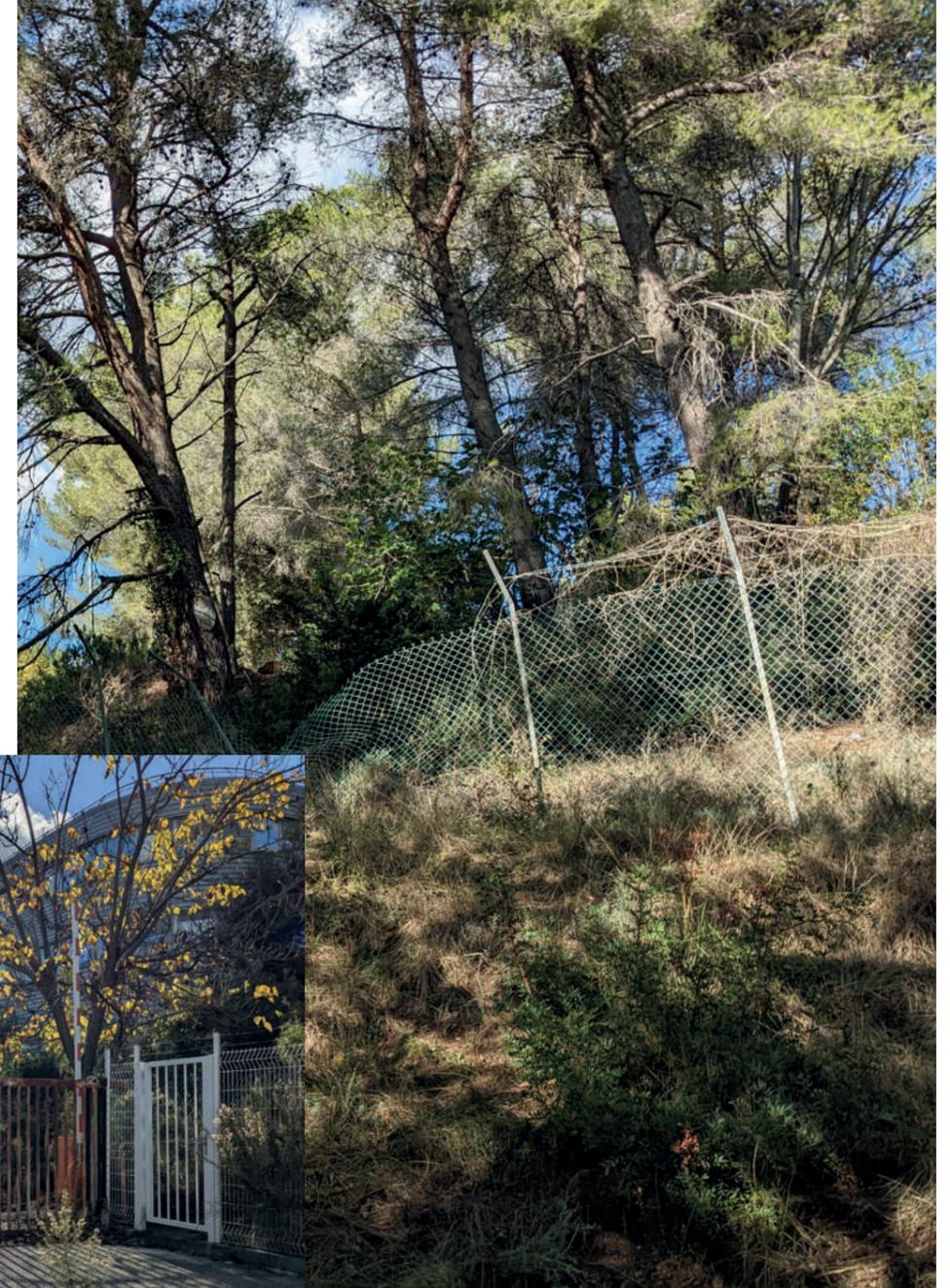
# État des Lieux.



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



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



V3. Photographie de l'existant.  
Clôture.

# 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.**

**A.A.P.**  
Atelier Appell Paysage

# État des Lieux.



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.

Schéma de principes.  
Entités végétales du site.

**A.A.P.**  
Atelier Agencement Paysage

Végétation d'agrément (massifs paysagers).

## 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.

# État des Lieux.



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



V8. Photographie de l'existant.  
Pinède Ouest.



V9. Pinède Est

## Entités végétales.

# État des Lieux.



V10.



V11. Photographie de l'existant.  
Patio.



V12. Photographie de l'existant.  
Toitures plantées.

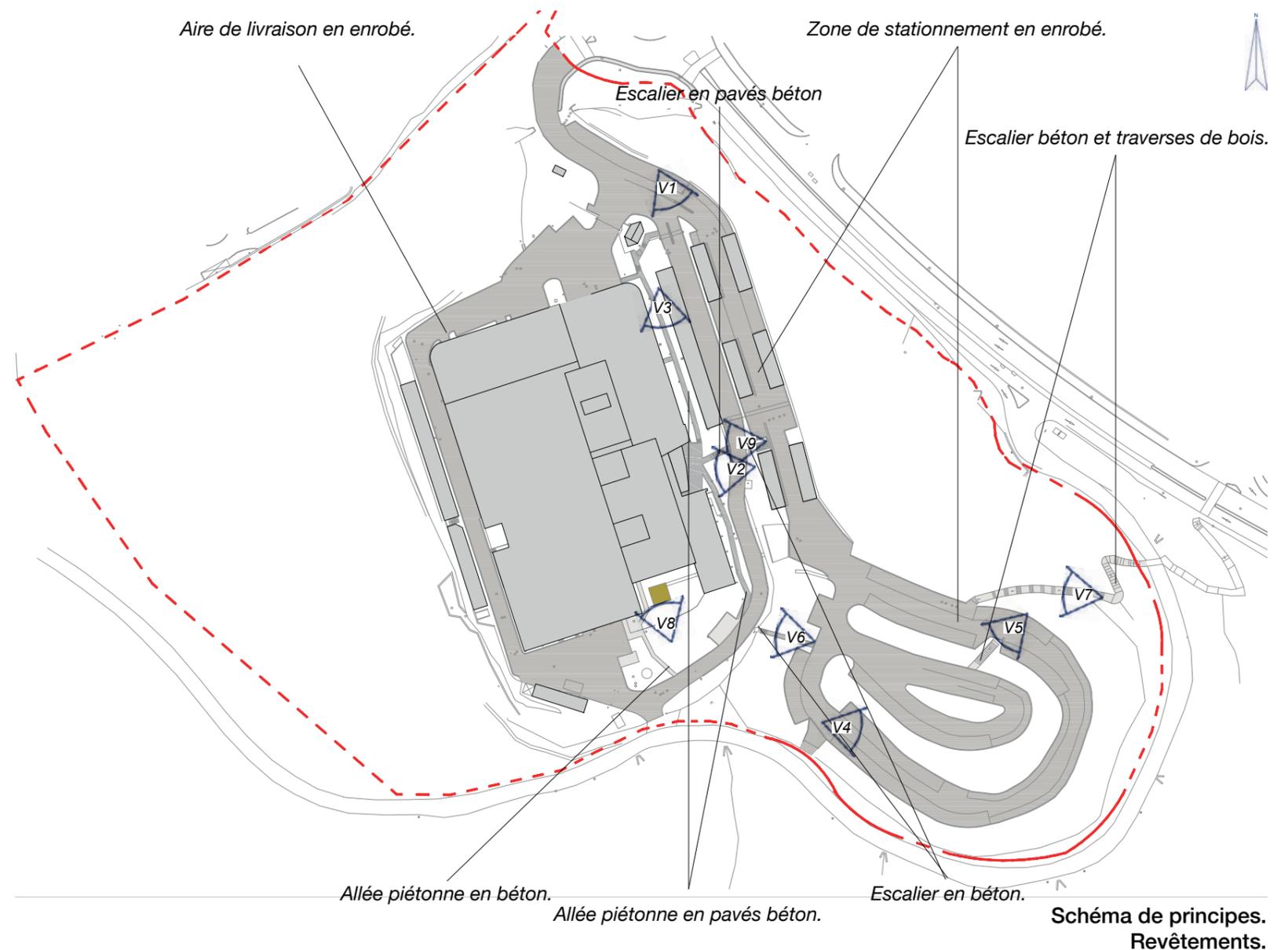
# État des Lieux.

Le site propose 3 types de revêtements :

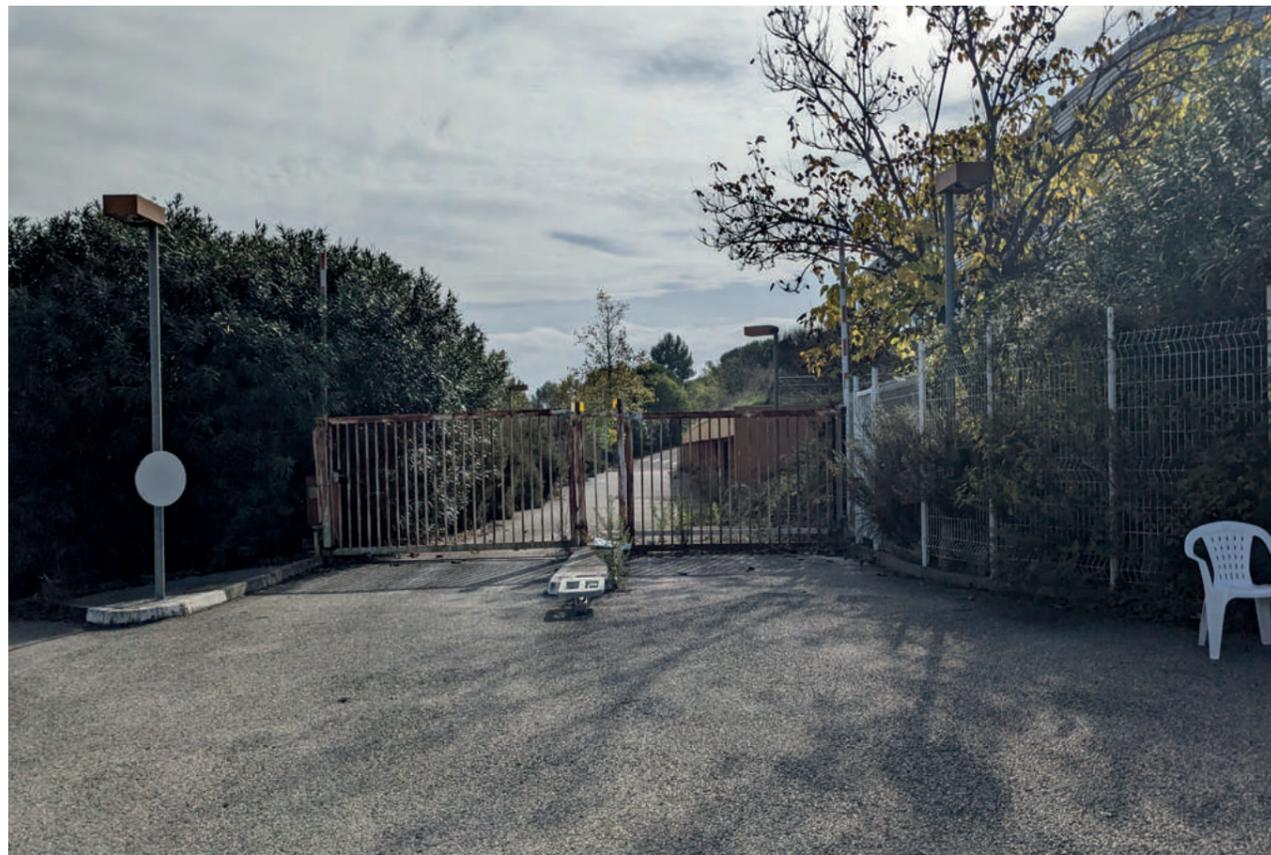
- L'enrobé imperméable pour l'ensemble des zones de stationnement, de circulation automobile et l'aire de service et de livraison ;
- Des pavés béton de couleur grise pour les circulations piétonnes. Ces pavés sont posés sur sable ;
- Du béton pour certaines voies de circulation piétonne au Sud ;
- Des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



# État des Lieux.



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



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



V3.

## 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.



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

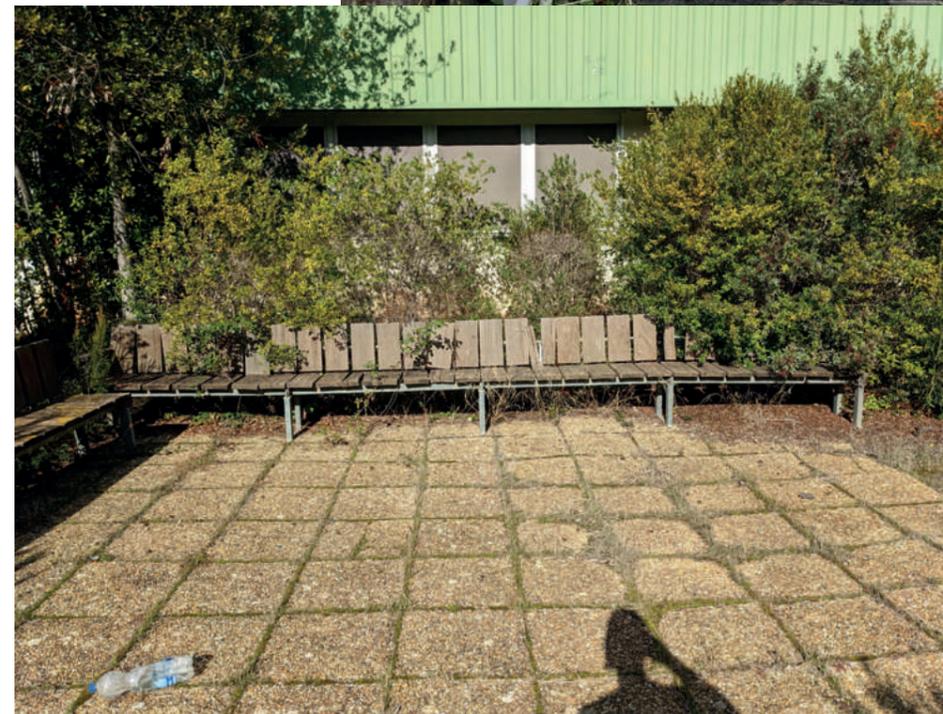
# État des Lieux.



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.

# État des Lieux.

Un Diagnostic Ecologique 4 saisons a été réalisé en novembre 2022 par l'APAVE et Tinée Etude 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.

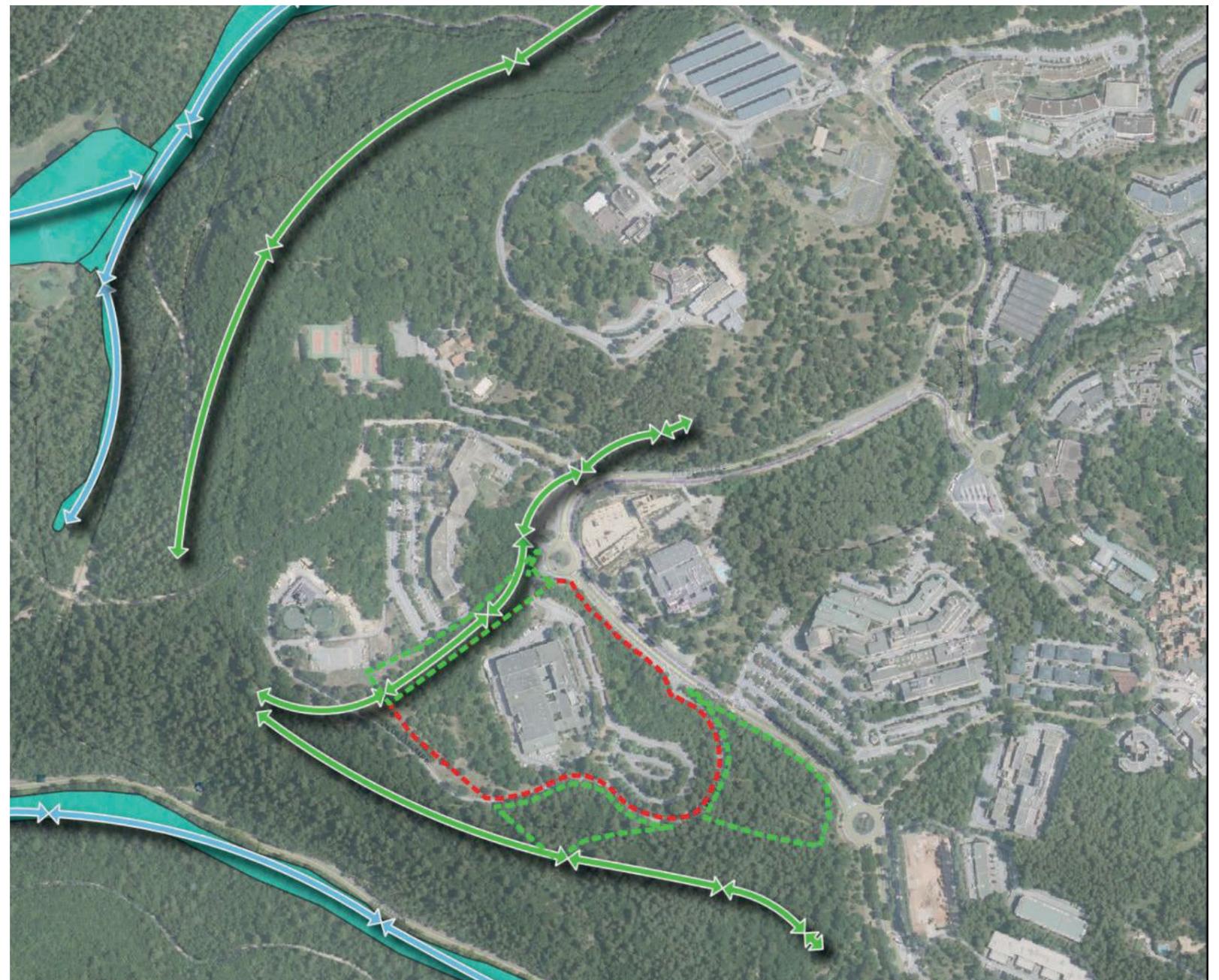
Il est noté que les milieux plus boisés constituent une canopée très favorable pour le cortège d'oiseaux mais également véritable zone d'alimentation des chiroptères.

## *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.



Périmètre d'étude :

- Périmètre de projet
- Périmètre naturel conservé

Corridors écologiques :

- Corridor écologique - Trame bleue
- Corridor écologique - Trame verte

Zone humide

# 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 le site (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).

# 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.

# Analyse du projet architectural.



Le projet de requalification portant sur le site de Val Crêtes consiste en la réalisation d'un programme de 29 650m<sup>2</sup> SDP comprenant :

- 21 000m<sup>2</sup> SDP environ de bureaux dont l'implantation se fait sur l'emprise des bâtiments actuels et de ses voiries et stationnements annexes ;

- 8 650m<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 13 775m<sup>2</sup>.

La totalité des bâtiments existants a été démolie et permettra d'implanter les nouveaux volumes architecturaux.

La majeure partie des stationnements est prévue dans 2 parkings silo 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 14,0m.

Les logements sont répartis sur 5 bâtiments.

Les bureaux sont eux répartis sur 4 volumes. La partie Est des toitures sera végétalisée.

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 75% de la parcelle soit 45 881m<sup>2</sup>.

Plan masse 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.

L'emprise au sol du projet représente 13 775 m<sup>2</sup> soit 22% de



Volumétrie actuelle.

**Patrimoine naturel.**  
A.A.P.

Atelier Appell Paysage



Volumétrie du projet.

# Analyse du projet architectural.

la surface totale parcelle, nettement inférieure à la surface imposée par le PLU (35%).

Le biotope du projet représente 45 881m<sup>2</sup> soit 75% de la 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.

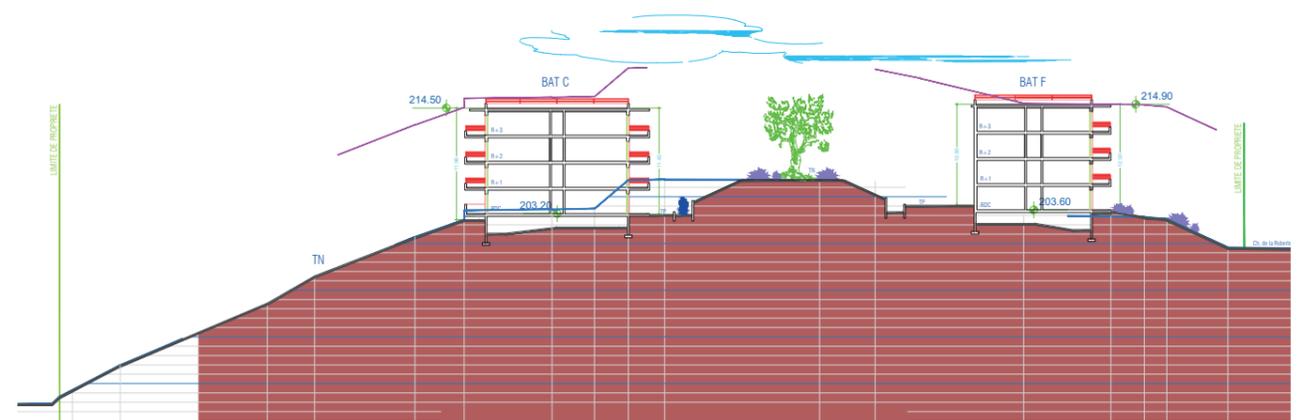
## Topographie

L'implantation des futurs bâtiments respecte et s'inscrit dans 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.**  
A.A.P.  
Atelier Appell Paysage



Coupe sur les bâtiments de logement.