

# Analyse du projet architectural.

-  Zonage soumis à Demande d'Autorisation de Défrichement
-  Pinède existante
-  Emprise des futurs bâtiments compris balcon
-  Périmètre de 3m autour des futurs bâtiments compris balcon
-  SUJETS CONSERVES EN PLACE SUR PARCELLE

La totalité des sujets dans les espaces naturels protégés sera conservée en place. Une mise en conformité vis-à-vis des Obligations Légales de Débroussaillage y sera effectuée.

-  SUJETS ABATTUS - 111U
  - Chêne vert - *Quercus ilex* - 20U
  - Pin d'Alep - *Pinus halepensis* - 54U
  - Platanus occidentalis - Platane d'Occident - 19U
  - Peuplier blanc - *Populus alba* - 2U
  - Mûrier platane - *Morus kayagamae* - 8U
  - Cyprès de Provence - *Cupressus sempervirens* - 5U
  - Ulmus glutinosa* - Aulne - 1U
  - Eucalyptus* - *Eucalyptus globulus* - 2U

-  SUJETS TRANSPLANTÉS - 12U
  - Olivier - *Olea europea* - 12U



Plan masse de Gestion du Patrimoine Arboré.

**Patrimoine naturel.**

# Analyse du projet architectural.

Les sujets présents dans l'espaces forestier existant dans le talus en limite de la route des Crêtes en limite Ouest ne sont pas impactés par le projet.

Néanmoins, les proues des bâtiments de bureaux Nord et Sud pénétrant dans ce talus implique l'abattage de certains végétaux existants diminuant l'intégration paysagère.

Des travaux de conformité vis-à-vis des Obligations Légales de Débroussaillage et de gestion durable de ce talus vont être effectués afin d'améliorer l'état de la végétation existante.

Une voie pompier périmétrique (dont une partie est implantée dans l'emprise de la voie de service actuelle) permet une protection vis-à-vis des feux de forêts.

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 soit transplantés et réutilisés dans le futur projet (oliviers) ou abattus (car intolérants à la transplantations et trop inflammables).

La majorité de ces sujets sont des pins ou des arbres d'agrément de faible qualité phytosanitaire (mûriers platanes entre autres).

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 pourront aussi être mis en place afin de sensibiliser le public.

# Analyse du projet architectural.

## Gestion du Patrimoine Arboré

Les futurs bâtiments ont été implantés dans des zones où la végétation est faiblement présente.

Conformément aux prescriptions du PPRIF, des marges de recul de 3m par rapport aux futurs bâtiments (balcons compris), où aucune végétation arborée sera présente, ont été respectées.

De même, des marges de recul de 2m par rapport aux voies de circulation ont été respectées.

## Projet Paysager

Conformément aux prescriptions du PPRIF énoncées ci-dessus, les mêmes marges de recul par rapport aux bâtiments ont été respectées pour l'implantation des nouvelles plantations.

Les essences ont aussi été sélectionnées selon les prescriptions de la CASA (Palettes végétales - Végétaux adaptés au territoire de la CASA pour aménagements et jardins) afin de privilégier les feuillus au dépend des essences plus inflammables comme les conifères.

# Analyse du projet architectural.

## Mis en conformité vis-à-vis des OLD

Une campagne de mise en conformité vis-à-vis des Obligations Légales de Débroussaillage a été effectuée sur une partie du terrain.

Néanmoins une partie des espaces forestiers restants n'est actuellement pas conforme à ces Obligations. Ces zones présentent une strate arbustive dense et impénétrable présentant une masse importante potentiellement inflammable. La densité des arbres y est aussi importante.

Des Travaux de mise en conformité vis-à-vis de cette réglementation seront effectués préalablement aux Travaux en suivant une méthodologie réalisée sur d'autres projets similaires de Sophia-Antipolis (Cor Natura et Symphonia).

Un marquage des sujets à abattre sera effectué par l'Office National des Forêts, garant des obligations sécuritaires, en coordination avec le Paysagiste, garant des préservations des qualités paysagères et l'Ecologue qui délimitera les zones d'habitats et les stations à espèces protégées.

Il sera privilégié les essences de feuillus et les arbres sains au dépend des conifères facilement inflammables. Il en sera de même pour les strates arbustives où les massifs significatifs seront conservés au dépend des ronces et salsepareilles. Ces masses arbustives permettront de créer des masques avec le bâtiment.

A ce point d'étape, une réunion avec les élus pour expliquer cette démarche est intéressante.

Préalablement aux Travaux de mise en conformité, des panneaux signalétiques seront mis en place afin que la population soit sensibilisée à ces Obligations Légales de Débroussaillage.

Une Entreprise spécialisée, sous contrôle du Paysagiste, effectuera les Travaux d'abattage et de débroussaillage conformément au marquage. Ces dates de travaux devront être optimisées avec l'Ecologue afin de ne pas venir contrarier la faune présente. Ces Travaux étant sécuritaires, peuvent cependant être effectués tout au long de l'année. Les tas de bois, végétaux morts et les divers déchets seront évacués.

Les souches seront coupées à ras et les déchets de coupe seront broyés. Le paillage issu de ce broyage sera répandu à la surface des sols des espaces forestiers sur une épaisseur de 3cm maximale. Cela permettra de recréer un humus forestier, d'éviter la repousse des adventices et de limiter l'évaporation des sols.

Le surplus des déchets de coupe sera réutilisé dans des circuits vertueux :

- Transformation en plaquettes forestières pour alimenter la filière bois énergie (usine de transformation à Saint Martin Vésubie) ;

- Transformation en paillage pour massifs.

# Analyse du projet architectural.

Afin d'être économe en eau, différentes techniques sont mises en place :

- La palette végétale est composée de végétaux méditerranéens et acclimatés habituellement utilisés sur la technopole de Sophia-Antipolis. Après une période de confortement, ces végétaux seront donc économes en eau et en opération d'entretien. Ces végétaux, adaptés aux conditions du milieu apporteront une plus-value écologique. Cette palette a été développée suite aux échanges et retours d'expérience de différents experts, professionnels et de l'Office National des Forêts.

- Un paillage composé de bois raméal fragmenté sera mis en place sur une épaisseur de 5cm à la surface de la totalité des massifs afin de limiter l'évaporation des sols mais aussi la levée de plantes adventices. Cela permet de conserver l'eau présente dans le sol et diminue la concurrence avec les autres végétaux.

- Un dispositif automatisé d'arrosage automatique de type goutte-à-goutte sera mis en place à la surface de la totalité des massifs (hors plants forestiers et massifs forestiers). Il sera divisé en secteurs en fonction des besoins en eau de chacune des plantes pour assurer une bonne reprise de la végétation. Ce dispositif permet d'apporter la quantité d'eau optimale aux végétaux durant les périodes de la journée les moins chaudes afin d'éviter l'évaporation. Il sera couplé à une station météorologique afin de le réguler en fonction de la pluviométrie. Des sondes tensiométriques permettront de déclencher les volumes d'arrosage en fonction de l'humidité du sol.

- La plantation de plants forestiers couplée à la mise en

place d'un disque de paillage en chanvre permettra d'avoir des plants autonomes en arrosage dès la plantation.

- L'ensemencement des modules alvéolaires de plantation de la voie pompier avec un mélange de graminées rustiques méditerranéennes permettra de diminuer les besoins en eau.



Plant forestier et paillage de disque de chanvre.



Paillage en Bois Raméal Fragmenté.

## Mesures préconisées.

ÉLÉMENTS DU PAYSAGE	PROJET ARCHITECTURAL	MESURES PRÉCONISÉES
TOPOGRAPHIE	Les futurs bâtiments s'inscrivent dans la topographie actuelle.	Aucune.
OCCUPATION DU SOL	Diminution de l'imperméabilisation des sols au profit de la végétation. Utilisation des voiries et entrées carrossables existantes.	Différenciation des circulations piétonne et carrossable. Densification des mobilités douces. Intégration de l'escalier existant de liaison avec le rond-point des Dolines. Intégrer les espaces de stationnement extérieur. Renforcement des habitats naturels (pierriers, chênes lièges par exemples) ou artificiels (nichoirs par exemple) en faveur de la faune locale. 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 et de la pinède en limites périphériques et dans les espaces naturels protégés. Abattage de certains arbres en tête du talus de la route des Crêtes.	Recul des bâtiments de bureaux Sud et Nord afin de préserver les arbres existants dans le talus de la route des Crêtes. Mettre en place des dispositifs de protection solidement ancrés délimitant l'emprise des travaux afin de préserver le Patrimoine Arboré existant. Mise en conformité du site vis-à-vis des Obligations Légales de Débroussaillage. 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.

## Mesures préconisées.

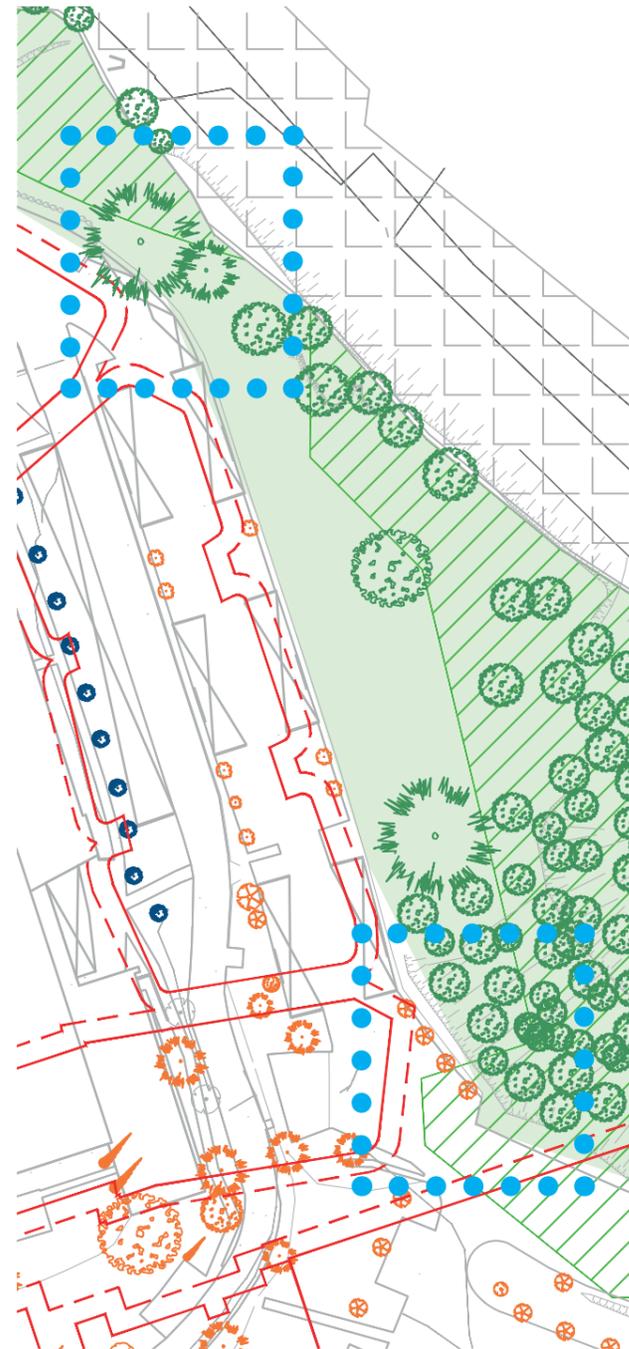
ÉCHELLE DE VISION	Les futurs bâtiments sont perceptibles dans les zones où la pinède se rétrécit (limite Nord Est). Jardins sur dalle béton étanchée en façades Est favorisant l'intégration paysagère.	Recul des bâtiments de bureaux Sud et Nord afin de préserver les arbres existants dans le talus de la route des Crêtes. Valoriser les vues vers le grand paysage. Séquencer les bâtiments afin de créer des continuités visuelles et de respecter les principes d'urbanisme de Sophia Antipolis. Densifier la végétation et le cordon boisé le long de la route des Crêtes. Densifier la végétation et le cordon boisé face aux bâtiments de logements A et B en limite du chemin de la Roberte. Privilégier les plantations en cépée de formes naturelles et particulièrement pour les limites.
-------------------	--	---

# Mesures préconisées.



Plan masse de Gestion du Patrimoine Arboré.  
Projet actuel.

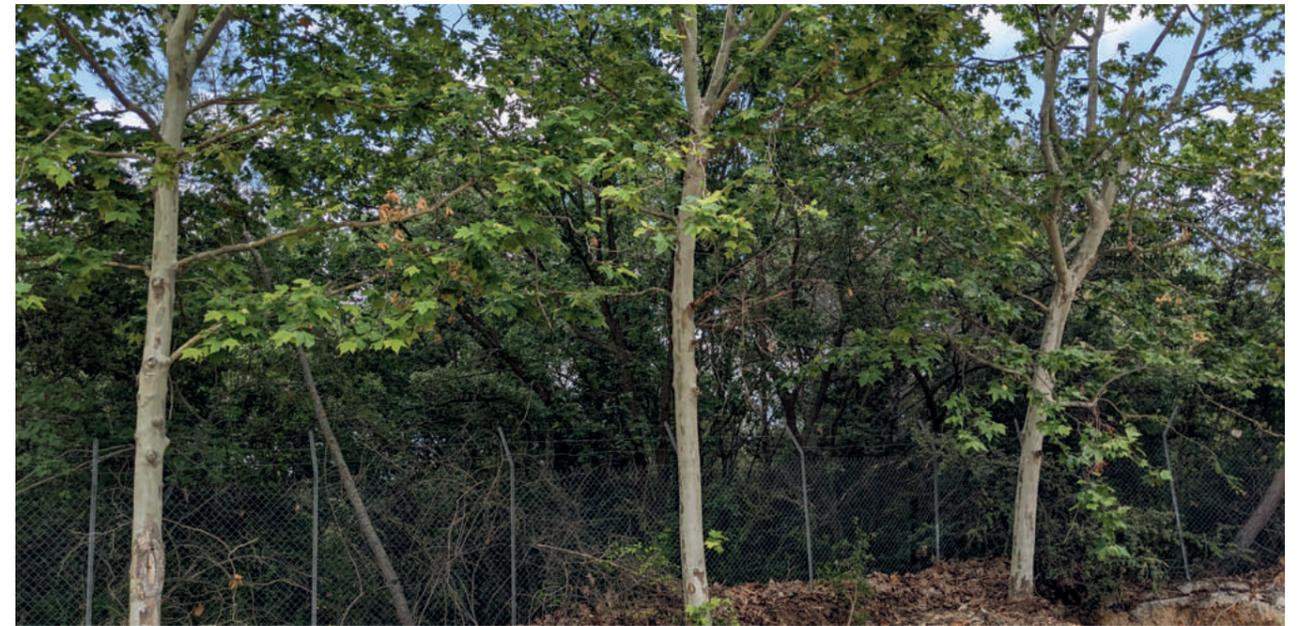
**A.A.P.**  
Atelier Appel Paysage



Plan masse de Gestion du Patrimoine Arboré.  
Modification proposée.



Pins à sauvegarder.



Chênaie (2n plan) à conserver.

## Intégration paysagère.

# Mesures préconisées.

Comme expliqué précédemment, le cordon boisé en limite de la route des Crêtes est morcelé et laisse percevoir des vues directes sur le futur bâtiment.

Afin d'optimiser l'intégration paysagère du futur projet, ce cordon boisé se doit d'être reconstitué et continu impliquant :

- Une sauvegarde de la végétation existante sur ce talus induisant le recul du futur bâtiment.
- Des nouvelles plantations denses de chênes et pin d'Alep.



Croquis d'intentions.  
Depuis l'aval de la route des Crêtes.

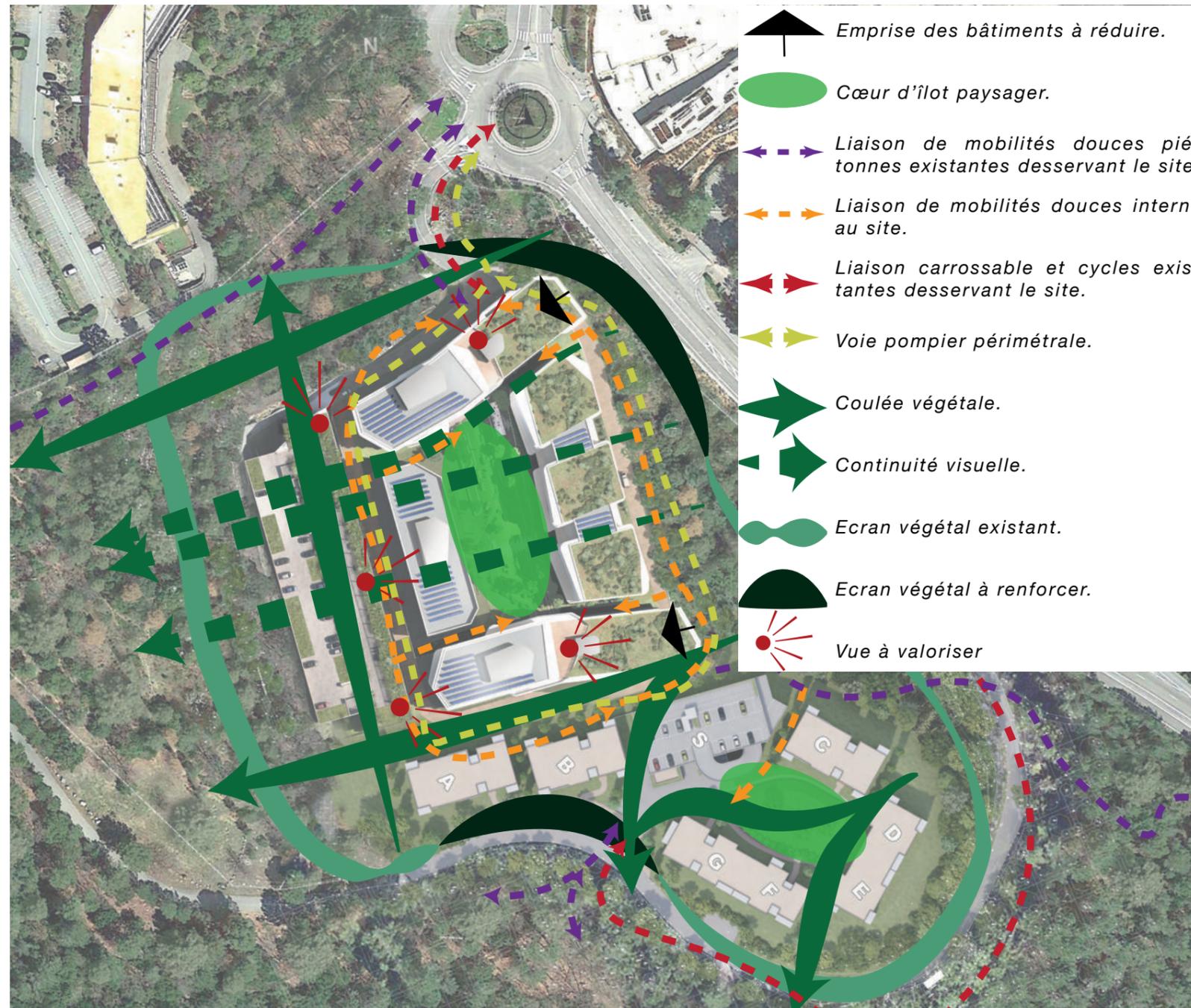
Simulation projetée / Image non contractuelle.



Croquis d'intentions.  
Depuis le rond-point des chênes lièges.

Simulation projetée / Image non contractuelle.

# Mesures préconisées.



-  Emprise des bâtiments à réduire.
-  Cœur d'îlot paysager.
-  Liaison de mobilités douces pié-tonnes existantes desservant le site.
-  Liaison de mobilités douces interne au site.
-  Liaison carrossable et cycles existantes desservant le site.
-  Voie pompier périmétrale.
-  Coulée végétale.
-  Continuité visuelle.
-  Ecran végétal existant.
-  Ecran végétal à renforcer.
-  Vue à valoriser

**RECULER LES BÂTIMENTS DE BUREAUX SUD ET NORD AFIN DE PRÉSERVER LES ARBRES EXISTANTS DU TALUS DE LA ROUTE DES CRÊTES.**

**CRÉER DES CONTINUITÉS VISUELLES AFIN DE LIER LE PROJET À SON ENVIRONNEMENT.**

**RENFORCER LA PINÈDE EN LIMITE NORD EST.**

**RENFORCER LA PINÈDE EN LIMITE SUD OUEST.**

**FAVORISER LES MOBILITÉS DOUCES INTERNES AU SITE.**

**CONNECTER LE SITE AU RÉSEAU DE MOBILITÉ DOUCE EXISTANTE À PROXIMITÉ**

**FAVORISER LE LIEN SOCIAL (ESPACE DE RENCONTRE EN COEUR D'ÎLOT, JARDINS PARTAGÉS, LIAISONS EXTÉRIEURES...).**

**VALORISER LE PATRIMOINE VÉGÉTAL EXISTANT (GESTION DURABLE).**

**RÉALISER UN AMÉNAGEMENT PAYSAGER DURABLE ET RÉPONDANT AU CHANGEMENT CLIMATIQUE.**

**CRÉER DES ESPACES DE VÉGÉTATION EN COEUR D'ÎLOT.**

**VALORISER LES VUES VERS LE GRAND PAYSAGE.**

Schéma de principes.  
Intentions paysagères.

**A.A.P.**  
Atelier Appel Paysage

**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