

## ÉTUDE PAYSAGÈRE

ATELIER  
**FRANCOIS  
NAVARRO**

AMÉNAGEMENT DE LA  
CLINIQUE BUCHINGER  
WILHELMI

DOMAINE DES LIONS  
06330 ROQUEFORT-LES-  
PINS

**30/10/2020**

PAYSAGISTE CONSEIL  
+33 (0)4 93 36 32 85

123 CHEMIN DE PLASCASSIER, LE VIEUX  
MAS



# ÉTUDE PAYSAGÈRE - AMÉNAGEMENT DE LA CLINIQUE BUCHINGER WILHELMI

SUR LA COMMUNE DE ROQUEFORT-LES-PINS

## PHASE 1 : DIAGNOSTIC 3

### I. ANALYSE DE LA LOCALISATION DU PROJET DANS SON CADRE RÉGLEMENTAIRE ET HISTORIQUE 3

UN SITE OUVERT SUR LE GRAND PAYSAGE BORDÉ D'ESPACES NATURELS AU CARACTÈRE BOISÉ 4

UNE COMMUNE À L'HISTOIRE MARQUÉE PAR UNE OCCUPATION DISSÉMINÉE 7

LE SITE DU HAMEAU, UN ESPACE OUVERT DEVENU CHÊNAIE 9

UN SITE AUX CONTRAINTES RÉGLEMENTAIRES IMPORTANTES 11

### II. ANALYSE PAYSAGÈRE DU SITE EXISTANT 16

UN SITE OFFRANT DES PERSPECTIVES SUR LES GRANDS PAYSAGES LITTORAUX ET MONTAGNARDS DU DÉPARTEMENT TOUT EN RESTANT PEU PERCEPTIBLE DEPUIS LES GRANDS PAYSAGES 17

DES ENTITÉS FLORISTIQUES ET ARBORÉES VARIÉES, DE LA CHÊNAIE À PINS D'ALEP À LA PRAIRIE À BRACHYPODES 22

UNE OCCUPATION DU SOL MARQUÉE PAR LES DÉFRICHEMENTS PASSÉS 24

## PHASE 2 : ORIENTATIONS ET PRINCIPES 25

### I. LES ORIENTATIONS DU PROJET 26

UN PROJET OÙ ARCHITECTURE ET PAYSAGE DOIVENT SE COMPLÉTER POUR UNE CICATRISATION PAYSAGÈRE RÉUSSIE 26

### II. LES MESURES À METTRE EN OEUVRE 27

PRÉSERVATION DE L'ÉCOLOGIE DU LIEU 27

ASSURER UNE BONNE INTÉGRATION DU PROJET DANS LE GRAND PAYSAGE 30

## **PHASE 1 : DIAGNOSTIC** **3**

### **I. ANALYSE DE LA LOCALISATION DU PROJET DANS SON CADRE RÉGLEMENTAIRE ET HISTORIQUE** **3**

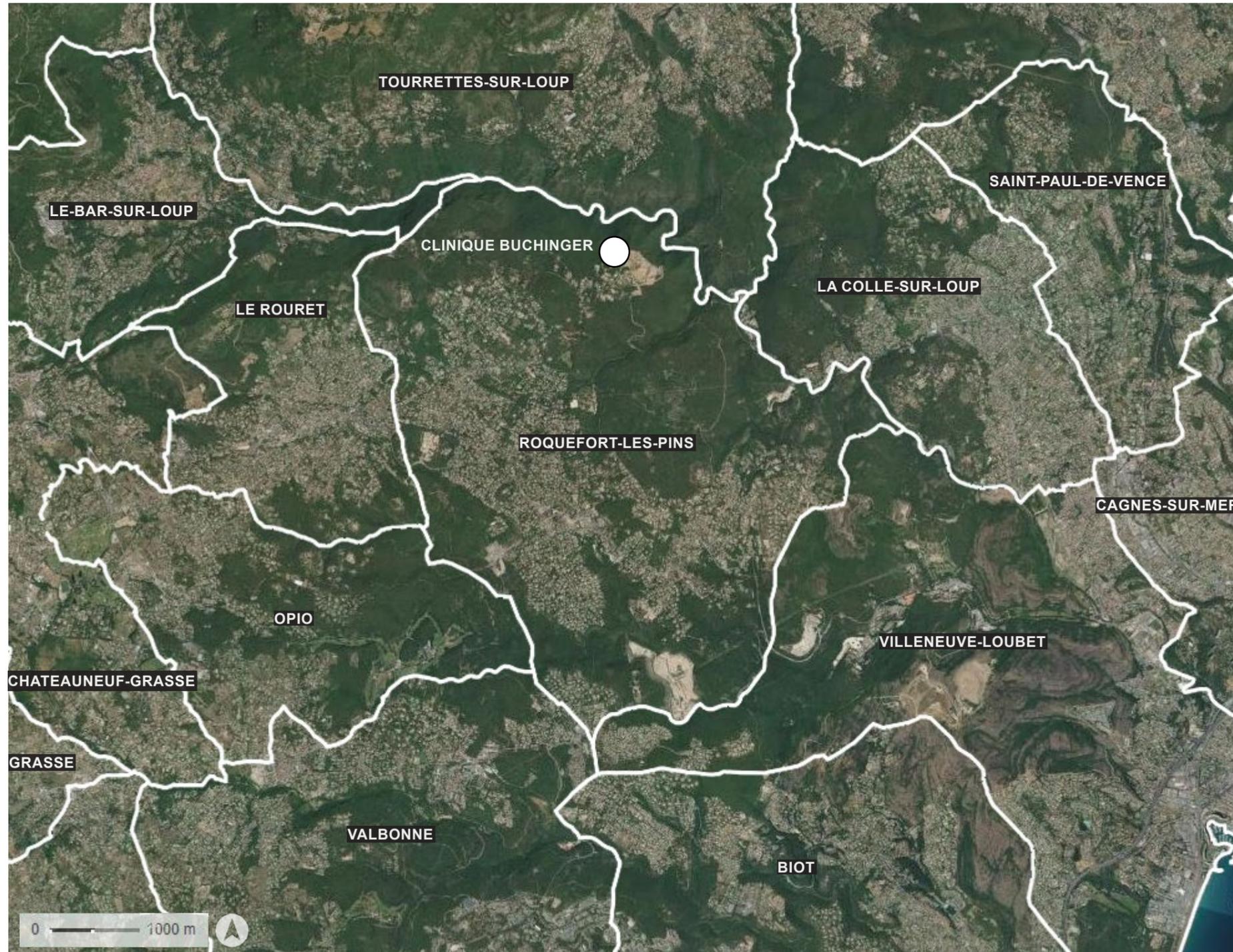
<b>UN SITE OUVERT SUR LE GRAND PAYSAGE BORDÉ D'ESPACES NATURELS AU CARACTÈRE BOISÉ</b>	<b>4</b>
UN LIEU OUVERT SUR LE PAYSAGE MARITIME DU DÉPARTEMENT, BORDÉ DE FÔRET DE PINS ET DE CHÊNES	4
UN SECTEUR ÉLOIGNÉ DE LA CENTRALITÉ DU VILLAGE ET DONT LES GORGES DU LOUP, POURTANT PROCHES, NE SONT QUE PEU PERCEPTIBLES	5
UN ATLAS DES PAYSAGES DÉPARTEMENTAL IDENTIFIANT DES ENJEUX DE PRÉSERVATION DE CORRIDORS ÉCOLOGIQUES	6
<b>UNE COMMUNE À L'HISTOIRE MARQUÉE PAR UNE OCCUPATION DISSÉMINÉE</b>	<b>7</b>
UN PEUPLEMENT ERRATIQUE DANS L'HISTOIRE ANCIENNE DU VILLAGE	7
UNE ZONE NATURELLE LONGTEMPS RESTÉE À L'ÉCART DES ACTIVITÉS HUMAINES	8
<b>LE SITE DU HAMEAU, UN ESPACE OUVERT DEVENU CHÊNAIE</b>	<b>9</b>
UNE GARRIGUE OUVERTE LAISSANT PLACE À UNE CHÊNAIE	9
L'HABITAT INDIVIDUEL S'ÉTEND JUSQU'À LA CRÉATION DU HAMEAU	10
<b>UN SITE AUX CONTRAINTES RÉGLEMENTAIRES IMPORTANTES</b>	<b>11</b>
UNE PARCELLE URBANISABLE JOUXTANT UNE ZONE DE RISQUE INCENDIE FORT QUI IMPACTE TOUTE FORME DE PROJET PAYSAGER ET ARCHITECTURAL	11
UNE OBLIGATION DE DÉBROUSSAILLEMENT SUR L'ENSEMBLE DE LA PARCELLE EN RÉPONSE AU PLAN DE PRÉVENTION DES INCENDIES	12
UNE PARCELLE PROCHE D'UNE ZONE NATURA 2000 IMPLIQUANT DES MESURES ADAPTATIVES	14
UNE PARCELLE SITUÉE DANS UN SITE INSCRIT IMPLIQUANT DES MESURES ADAPTATIVES	15

## UN SITE OUVERT SUR LE GRAND PAYSAGE BORDÉ D'ESPACES NATURELS AU CARACTÈRE BOISÉ

### UN LIEU OUVERT SUR LE PAYSAGE MARITIME DU DÉPARTEMENT, BORDÉ DE FORÊT DE PINS ET DE CHÊNES

Situé en moyen pays, la ville de Roquefort-les-Pins se situe au sommet d'un plateau calcaire entre 200 et 300 mètres en pente ascendante du Sud au Nord et ponctué de collines. Ce contexte géographique a été propice à la prédominance d'une forêt de chênes se mêlant aux éléments rocheux marquant le paysage. La commune est coupée au Nord par le Loup et la Miagne et au Sud, d'Est en Ouest par la départementale qui relie Grasse à Nice. Elle domine plus au Sud, la commune de Villeneuve-Loubet et le parc de Vaugrenier, laissant apercevoir la mer et le littoral en de nombreux panoramas.

L'emprise du projet de la clinique Buchinger Wilhelmi se situe dans le quartier de Vignefranquet, au Nord de la commune de Roquefort les Pins. Ce quartier résidentiel présente un habitat très diffus, perché au sommet d'une colline isolée du reste du village et entourée d'une dense forêt de pins et de chênes. Le projet s'insère dans un pavillonnaire diffus large constituant une clairière au milieu d'espaces naturels au caractère boisé. La parcelle du projet se place en limite Nord de ce hameau, au contact d'une chênaie qui a pris de l'ampleur depuis les années 1970, le plateau ayant été, jusque dans les années 1960, une garrigue sèche aux rares arbres (cf. page 9).



A l'échelle du territoire



A l'échelle de la commune



Le périmètre du site

## UN SITE OUVERT SUR LE GRAND PAYSAGE BORDÉ D'ESPACES NATURELS AU CARACTÈRE BOISÉ

UN SECTEUR ÉLOIGNÉ DE LA CENTRALITÉ DU VILLAGE ET DONT LES GORGES DU LOUP, POURTANT PROCHES, NE SONT QUE PEU PERCEPTIBLES



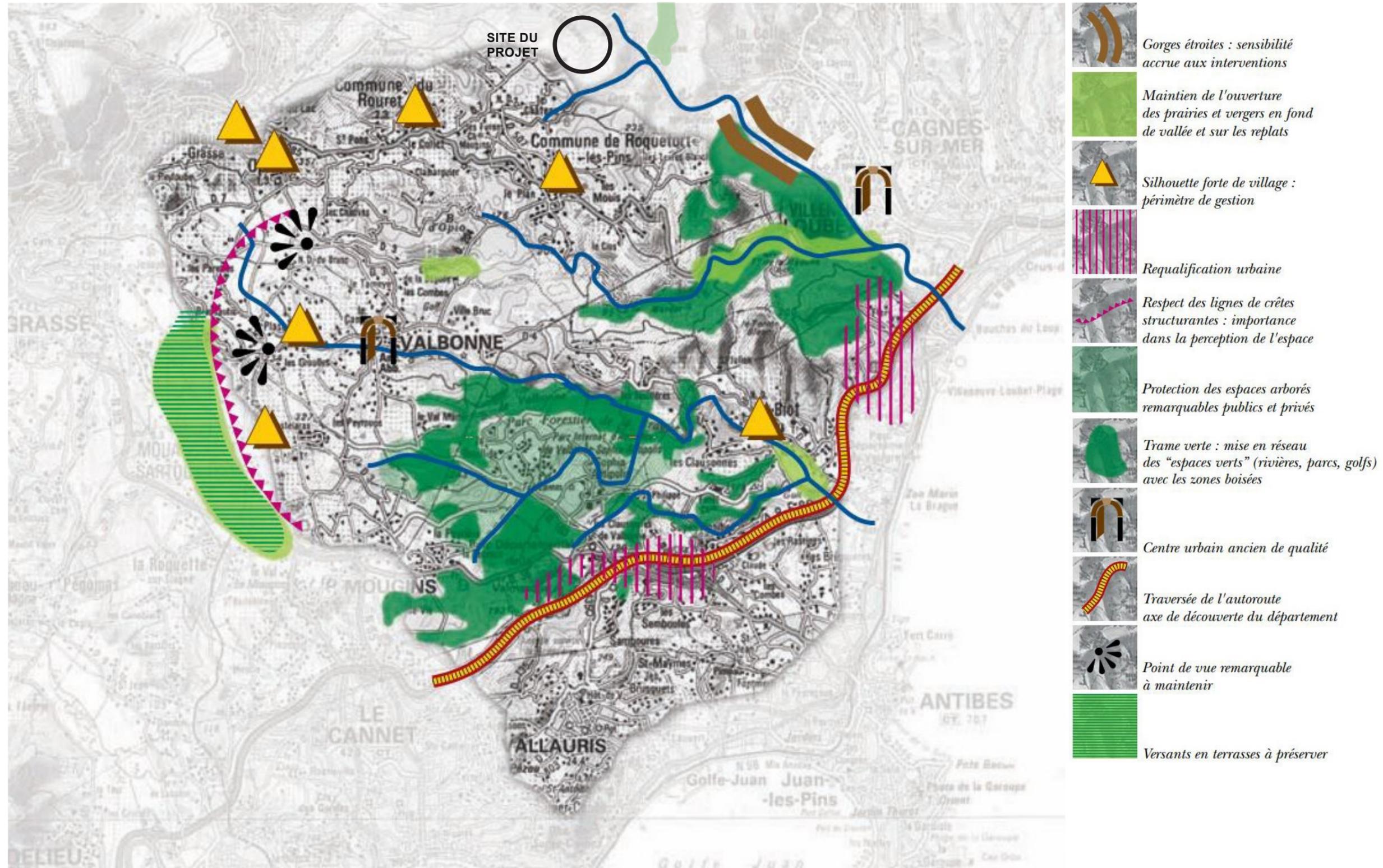
Vue aérienne vers le littoral, GoogleMap

La parcelle du projet se situe en bordure Nord d'un plateau au sol karstique, au coeur d'une clairière entourée d'une chânaie. Il offre des vues vers le littoral urbanisé en ligne d'horizon avec la mer. Autour du site, on trouve, à proximité immédiate, les gorges du Loup à la perception fugace, au Nord. Plus au Sud, le coeur de la commune de Roquefort n'est pas perceptible, tandis qu'au contact du site, un pavillonnaire diffus constitue son environnement proche, marqué par une végétation exogène ou agricole (oliviers).

# UN SITE OUVERT SUR LE GRAND PAYSAGE BORDÉ D'ESPACES NATURELS AU CARACTÈRE BOISÉ

## UN ATLAS DES PAYSAGES DÉPARTEMENTAL IDENTIFIANT DES ENJEUX DE PRÉSERVATION DE CORRIDORS ÉCOLOGIQUES

Afin de préserver les paysages caractéristiques du département, un Atlas des paysages regroupe les différents paysages inventoriés dans le département et la politique du paysage s'appuyant sur les grands enjeux révélés par l'Atlas. Les enjeux identifiés qui sont à prendre en compte sur notre site sont la présence proche des Gorges, bien qu'élargies à proximité du site, et une trame verte consistant en la mise en réseau des "espaces verts" avec les zones boisées et dont la continuité est à maintenir pour maintenir des corridors écologiques au travers du tissu urbain.

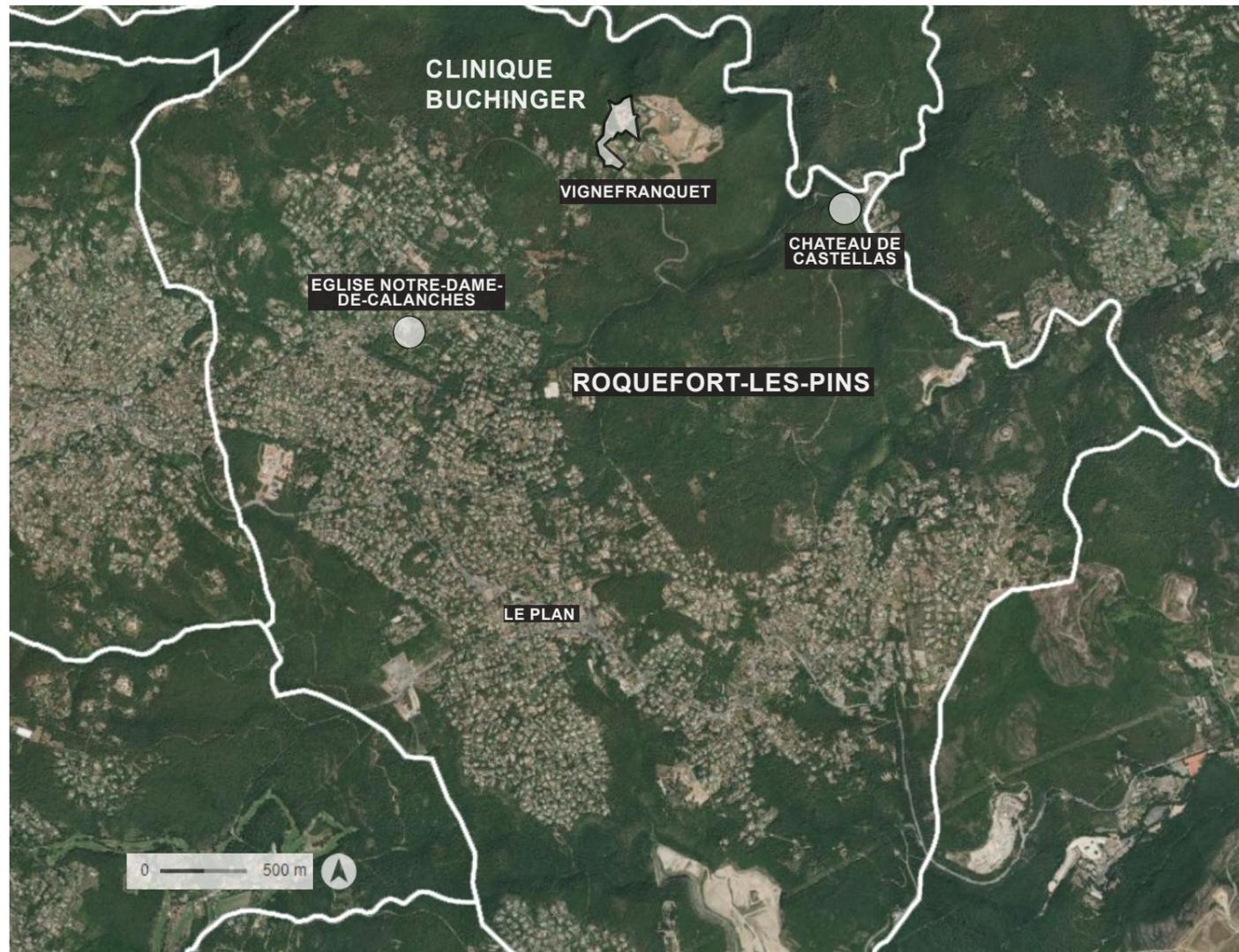


## UNE COMMUNE À L'HISTOIRE MARQUÉE PAR UNE OCCUPATION DISSÉMINÉE UN PEUPEMENT ERRATIQUE DANS L'HISTOIRE ANCIENNE DU VILLAGE

Bien que l'on trouve des traces de peuplement du territoire du village depuis la préhistoire par des nomades, puis au VI<sup>ème</sup> siècle av. J.C. par les premiers groupes sédentaires, ce fut la construction de la première paroisse par les seigneurs et princes d'Antibes qui fut à l'origine de la naissance du village. Le nom de Roquefort-les-Pins viendrait du qualificatif "roque" utilisé pour décrire un édifice construit en hauteur comme ce fut le cas du Château du Castellat, érigé sur le sommet rocheux, au nord de l'actuelle commune et construit à la même époque.

Objet de rivalité, le territoire de Roquefort-les-Pins déclina ensuite, lors de la première moitié du XIV<sup>ème</sup> siècle, jusqu'à perdre la totalité de sa population et la forteresse sera détruite.

Suite aux reprises démographiques du siècle suivant, la ville sera repeuplée, aidée par la construction de nouvelles paroisses. Il s'agira souvent de nobles qui construisent des propriétés dispersées comme lieu de résidence secondaire. En 1547, une nouvelle population arrive lorsque la communauté de Saint-Paul distribue par tirage au sort les parcelles à 400 particuliers tenus de payer un bail pendant neuf ans.



A l'échelle de la commune



Eglise Notre-Dame-de-Calanche



Ruines du Château-de-Roquefort les Pins



4 - PETIT MONTMARTRE DE ROQUEFORT (A.M.) - Chapelle de la Sainte-Vierge - L

# UNE COMMUNE À L'HISTOIRE MARQUÉE PAR UNE OCCUPATION DISSÉMINÉE

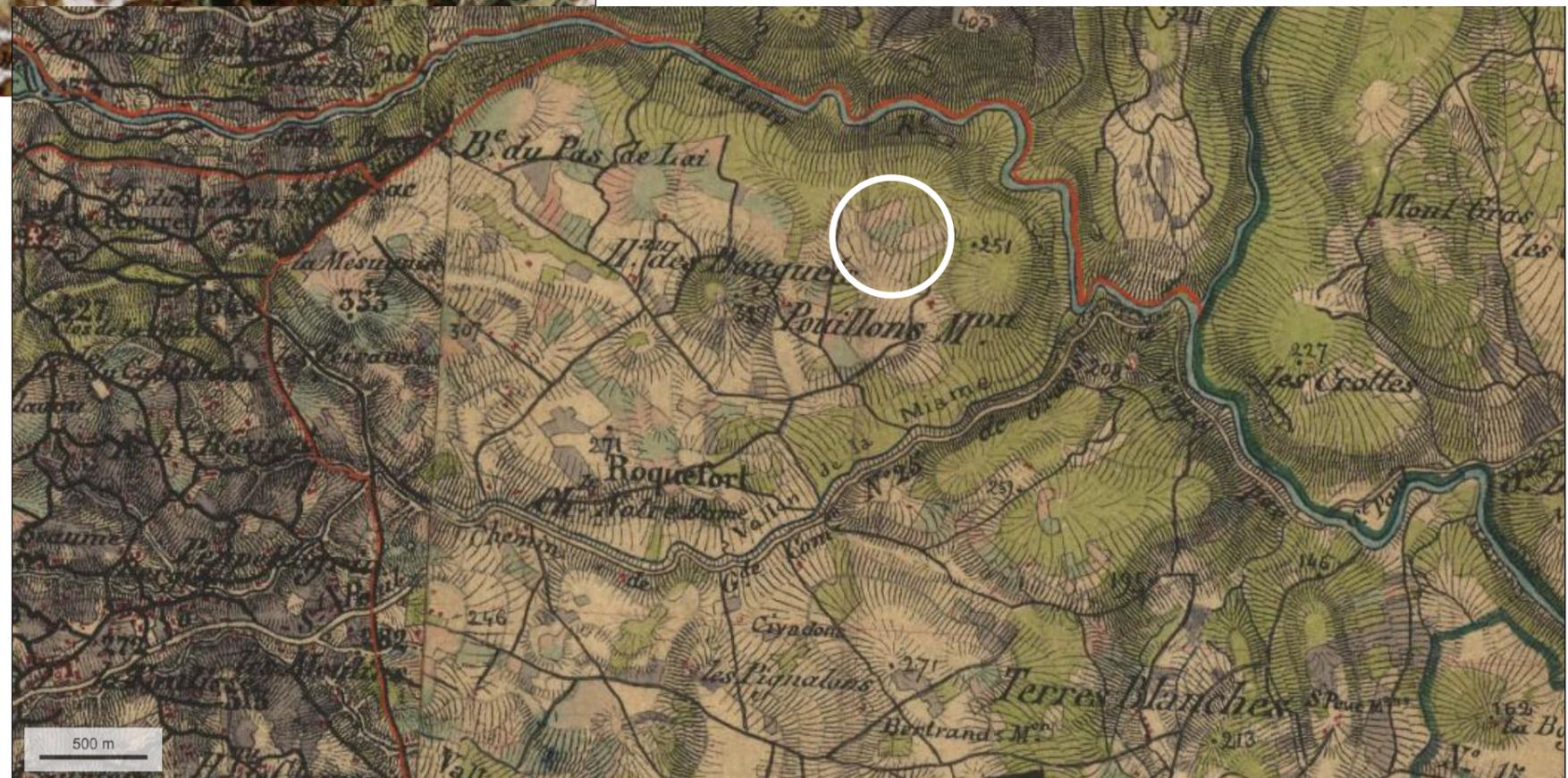
## UNE ZONE NATURELLE LONGTEMPS RESTÉE À L'ÉCART DES ACTIVITÉS HUMAINES



Carte Cassini 1778, Géoportail

Depuis le Moyen-Age, les territoires de la commune de Roquefort-les-Pins ont fait l'objet d'une politique volontariste de peuplement par la création de bastides comme c'est le cas à Valbonne ou Mouans-Sartoux.

Roquefort-les-Pins se compose d'une succession de hameaux dispersés sur le territoire communal. De par sa situation excentrée et sa topographie marquée, le hameau de Vignefranquet ne fera l'objet de l'arrivée de cet habitat diffus qu'à partir des années 1990. Suivant la carte d'État Major ci-contre, qui ne présente pas que des espaces naturels, il y avait peut être une forme d'activité humaine basée sur l'agropastoralisme ou l'exploitation de la chênaie pour le charbon de bois jusque dans les années 1950, qui explique le caractère "ouvert" du site comme le prouvent les photographies aériennes (cf. page 9).



Carte Etat Major 1820-1866, Géoportail

## LE SITE DU HAMEAU, UN ESPACE OUVERT DEVENU CHÊNAIE

### UNE GARRIGUE OUVERTE LAISSANT PLACE À UNE CHÊNAIE

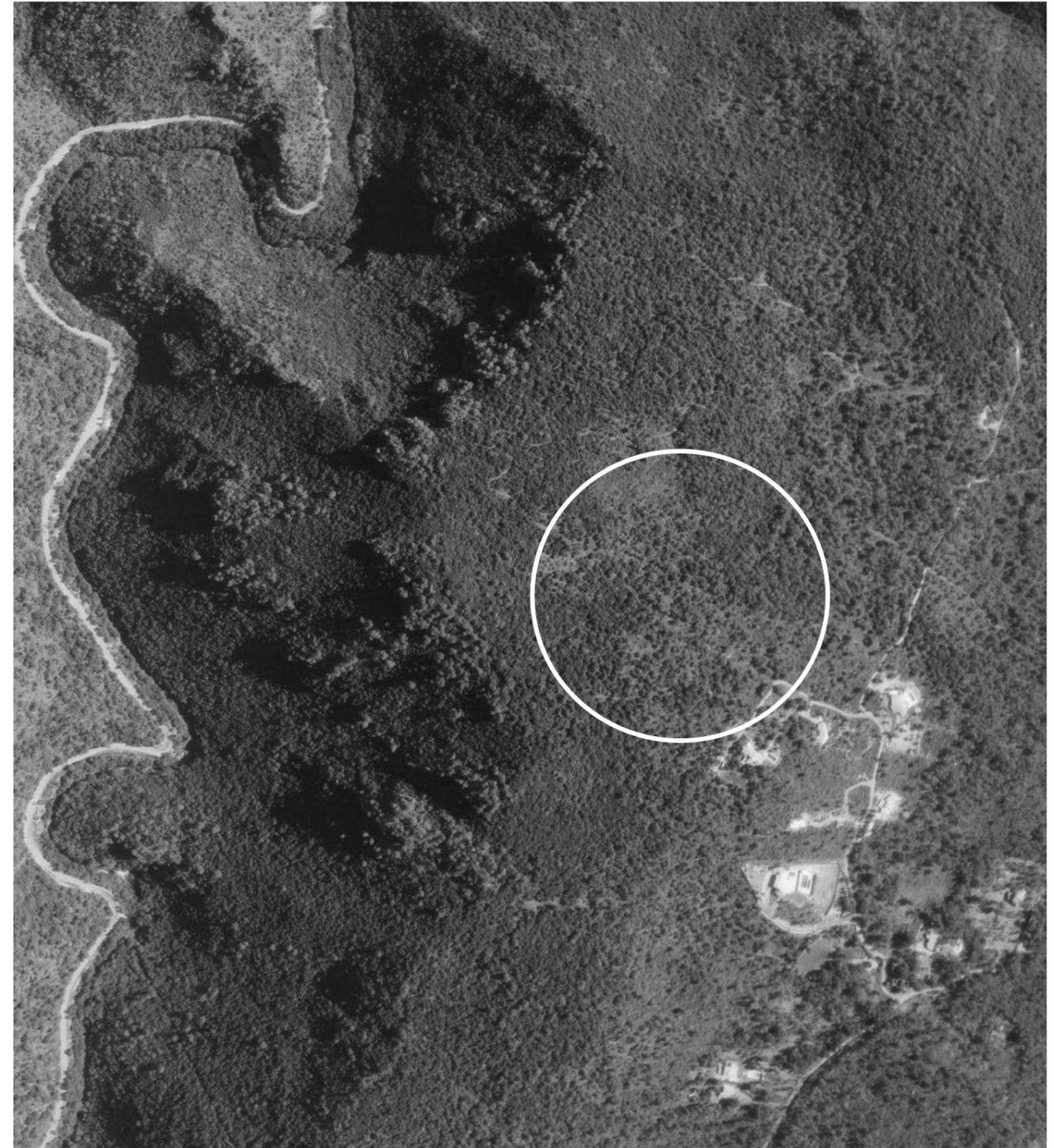
La zone du projet fut un espace de garrigue ouvert jusque dans les années 1960, témoignant peut être d'une activité pastorale ou de production de charbon de bois. Ce milieu se referma peu à peu à partir des années 1960, pour constituer une chênaie dense ponctuée de zones de pinède.

Sur la commune, l'extension de l'habitat résidentiel diffus prend son essor dans les années 1970, puis arrive à Vignefranquet dans les années 1990.

*Photo aérienne 1950, IGN, Géoportail*



*Photo aérienne 1978, IGN, Géoportail*



## LE HAMEAU, UN ESPACE OUVERT DEVENU CHÊNAIE

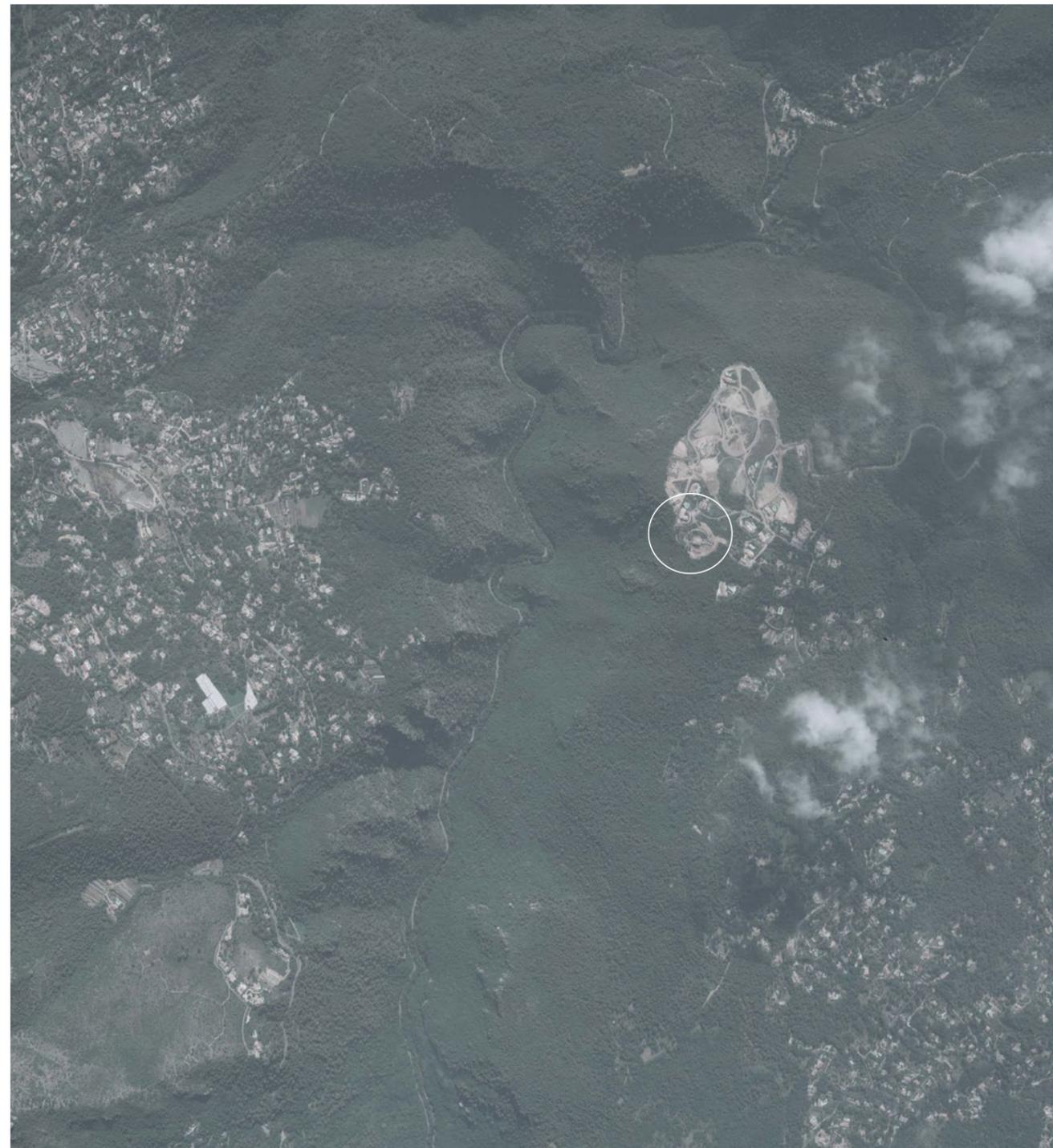
### L'HABITAT INDIVIDUEL S'ÉTEND JUSQU'À LA CRÉATION DU HAMEAU

A partir des années 90, la parcelle fait partie des premières à être construite et reliée au tout à l'égout et à l'électricité. D'autres maisons sur le même format seront ensuite rapidement construites, sur de vastes terrains, et marqueront la création du hameau de Vignefranquet, semblable à de nombreuses réalisations de ce type dans la commune.

*Photo aérienne 1990, IGN, Géoportail*



*Photo aérienne 2004, IGN, Géoportail*



## UN SITE AUX CONTRAINTES RÉGLEMENTAIRES IMPORTANTES

UNE PARCELLE URBANISABLE JOUXTANT UNE ZONE DE RISQUE INCENDIE FORT QUI IMPACTE TOUTE FORME DE PROJET PAYSAGER ET ARCHITECTURAL



Le site regroupe les parcelles 0001, 0002, 0009, 0010, 0015, 0016 sur une surface totale constructible de 4,24 ha.

L'ensemble des parcelles se situe majoritairement en secteur UC, zone d'habitat diffus, englobant une partie en Espace Boisé Classé sur lequel il n'est pas prévu de construction. Elle comprend également un secteur N, zone naturelle.

Article UC 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les talus dès leur création doivent être aménagés et complantés.

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme.

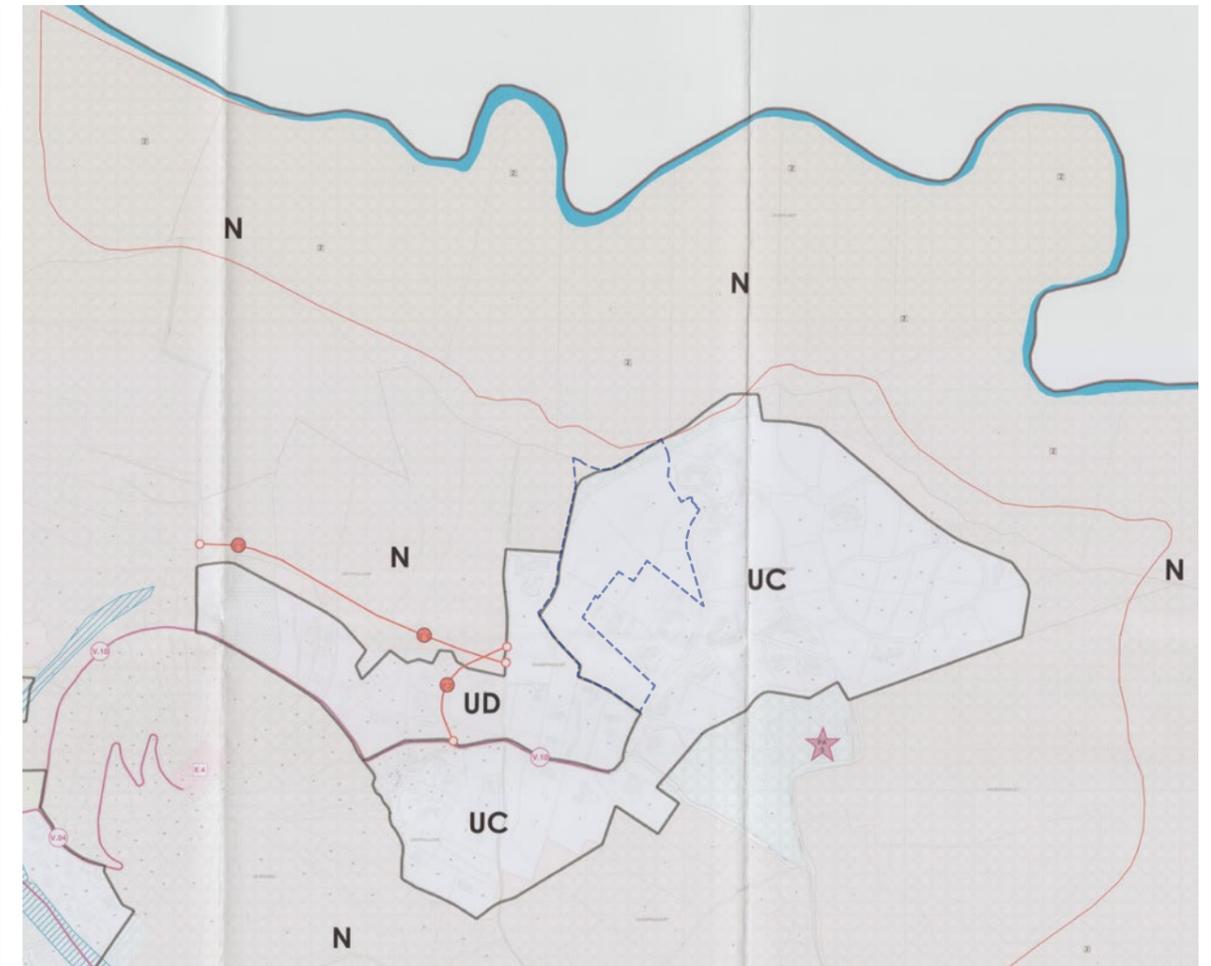
Les aménagements réalisés dans les éléments bâtis ou paysagers, repérés au plan de zonage, faisant l'objet d'une protection spéciale au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées page 23 du présent règlement.

Réalisation des Espaces Verts et végétalisation

80% de la superficie de chaque unité foncière doit être maintenue sous forme d'espaces verts, sans aucune emprise au sol de construction telle que définie dans le lexique du présent règlement d'urbanisme.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige en pleine terre au moins pour deux aires de stationnement.

Par ailleurs le site n'est concerné par aucun périmètre de protection des monuments historiques.



**Occupations et utilisations du sol :**

- UAa** Nom de zone du PLU
- Zonage du PLU**
- Espaces Boisés Classés** (Article L130-1 du Code de l'Urbanisme)
- Espaces verts protégés** (Existants ou à protéger - Art. 6 titre I)
- Patrimoine bâti et paysager ponctuel à protéger** (PM : patrimoine métrique de Provence, PG : patrimoine géologique et préhistorique, PA : patrimoine agricole et rural, PR : patrimoine religieux) (Article DG13 du Règlement)
- Servitudes et réservations :**
- Emplacement réservé pour la réalisation d'équipements
- Emplacement réservé pour la réalisation de voiries
- Servitude d'attente de projet** (Article L151-41-5° du Code de l'Urbanisme) Numéro d'opération du périmètre d'étude et SHON maximale autorisée par unité foncière pour une période de 5 ans à compter de l'approbation du P.L.U.
- Emplacement réservé pour mixité sociale - Mise en oeuvre du P.L.H. de la Communauté d'Agglomération (Article L151-41 du Code de l'Urbanisme)
- Servitude de réalisation de voirie** (Article L151-41-5° du Code de l'Urbanisme) Voir liste des Servitudes d'Urbanisme
- Servitude de réalisation de piste périmétrale pour la défense contre les incendies** Plan PPRIF du 3 septembre 2009 (Article L151-41-5° du Code de l'Urbanisme) Voir liste des Servitudes d'Urbanisme

**Les risques naturels et contraintes :**  
Article 3 des Dispositions Générales du Règlement

**Périmètres indicatifs des zones du PPRIF**  
(approuvés par Arrêté Préfectoral du 3 septembre 2009)

- R - Zone de danger fort
- B0 - Zone de danger moyen (secteur à enjeux défendables)
- B0 défendue

**Périmètres indicatifs des zones du PPR Inondation**

- Zone inondable risque fort (le Curmier)
- Zone inondable risque modéré (le Curmier)

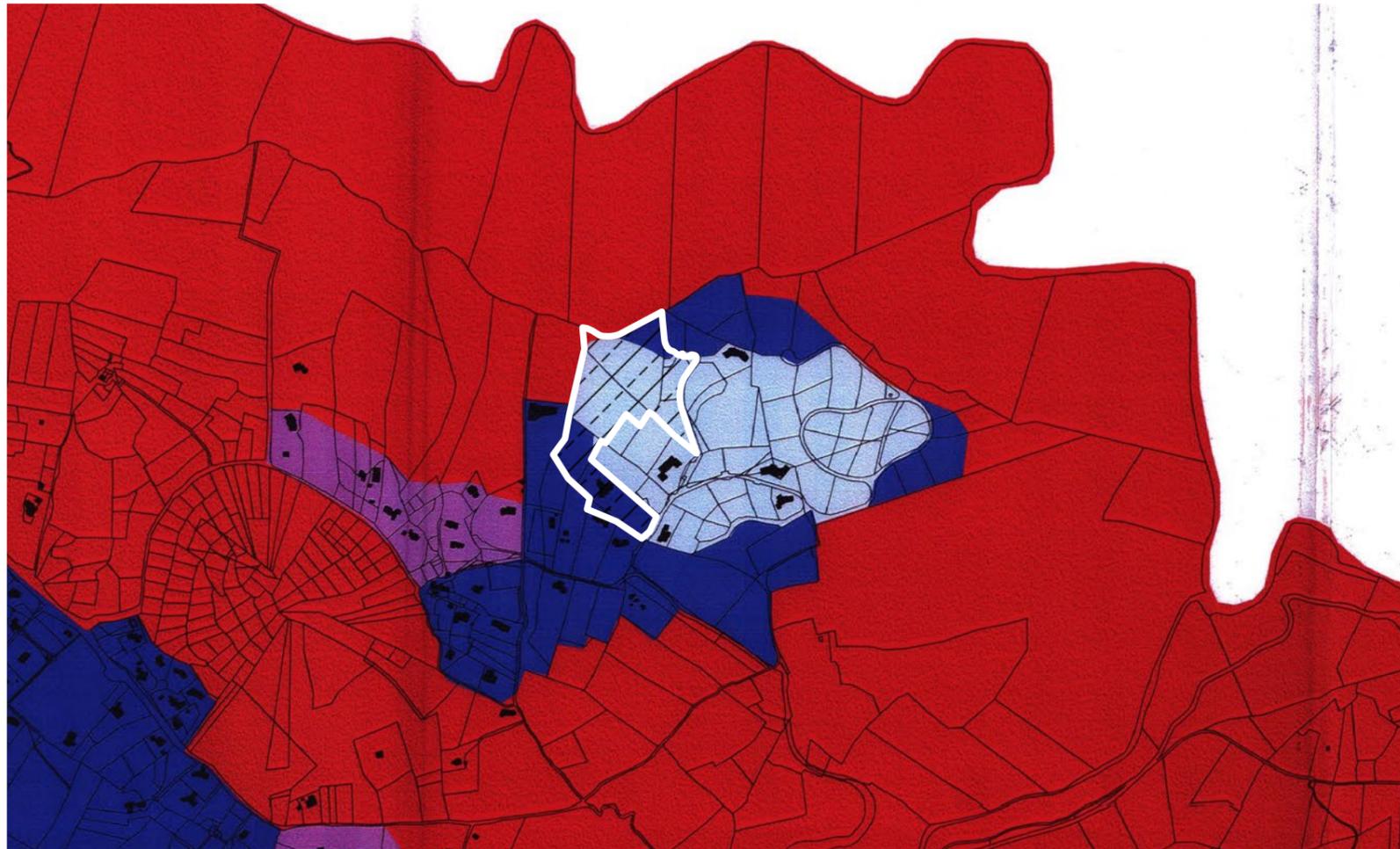
**Secteurs d'écoulement des eaux pluviales**

**Périmètres indicatifs des risques de mouvement de terrain** (étude CETE)

- Zone inconstructible
- Zone soumise à une étude géotechnique obligatoire

## UN SITE AUX CONTRAINTES RÉGLEMENTAIRES IMPORTANTES

### UNE OBLIGATION DE DÉBROUSSAILLEMENT SUR L'ENSEMBLE DE LA PARCELLE EN RÉPONSE AU PLAN DE PRÉVENTION DES INCENDIES



Plan parcellaire du périmètre de la future clinique, Géoportail

	R - Zone de danger fort
	B0 - Zone de danger moyen (secteur à enjeux défendables)
	B1a - Zone de danger modéré à prescriptions particulières.
	B1 - Zone de danger modéré
	B2 - Zone de danger faible
	Zone blanche

La parcelle se situe majoritairement en secteur B1a (Zone de danger modéré à prescription particulières) et B2 (Zone de danger faible) et le bâtiment occupera uniquement la zone B2, une partie des villas la zone B1a.

Plan de Prévention des risques Incendie de Forêt, Article 7 - Espaces libres et plantations, espaces naturels - dispositions applicables aux projets autorisés et aux bâtiments existants

*Pour lutter efficacement contre les incendies de forêt et en limiter les conséquences, il est nécessaire, à proximité des constructions, de réduire la biomasse facilement combustible par débroussaillage, de disposer d'eau en quantité et pression suffisante et de pouvoir circuler sans risque sur les voies d'accès.*

*Le débroussaillage et le **maintien en état débroussaillé** sont **obligatoires** sur les zones répondant à l'une des situations suivantes :*

*a) **Abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature, sur une profondeur de cinquante mètres, ainsi que des voies privées y donnant accès, sur une profondeur de dix mètres de part et d'autre de la voie ;***

*Dans les cas mentionnés au a) et b) ci-dessus, les travaux sont à la charge du propriétaire des constructions, chantiers, travaux et installations et de ses ayants droits*

A ce titre :

- une **zone de débroussaillage effective de 50 mètres** (en zone B2) devra être mise en place autour de tout bâtiment.
- une distance de **3 mètres entre chaque houppier** devra être opérée et les **bosquets ne devront pas faire plus de 15 mètres**.
- seules les **espèces peu pyrophytes** devront être utilisées.

# UN SITE AUX CONTRAINTES RÉGLEMENTAIRES IMPORTANTES

## UNE OBLIGATION DE DÉBROUSSAILLEMENT SUR L'ENSEMBLE DE LA PARCELLE EN RÉPONSE AU PLAN DE PRÉVENTION DES INCENDIES

### Arrêté préfectoral n° 2014-452 du 10 juin 2014

Portant réglementation permanent du débroussaillage obligatoire et du maintien en état débroussaillé dans le département des Alpes Maritimes

Opération visant à assurer la protection des personnes, des biens, installations et milieux naturels

#### Article 4 :

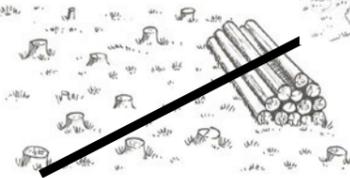
Le débroussaillage (*dessin 1*) est l'ensemble des opérations de réduction des combustibles végétaux de toute nature, dans le but de diminuer l'intensité et limiter la propagation des incendies... Il ne vise pas à l'éradication définitive de la végétation et ne s'assimile ni à une coupe rase (*dessin 2*), ni à un défrichage (*dessin 3*).



Dessin 1 : rôle du débroussaillage

#### Article 1

Les dispositions du présent arrêté sont applicables sur le territoire de toutes les communes du département dans les bois, forêt, landes, maquis et garrigues, ainsi que tous les terrains qui en sont situés à moins de 200 m, y compris les voies qui les traversent.

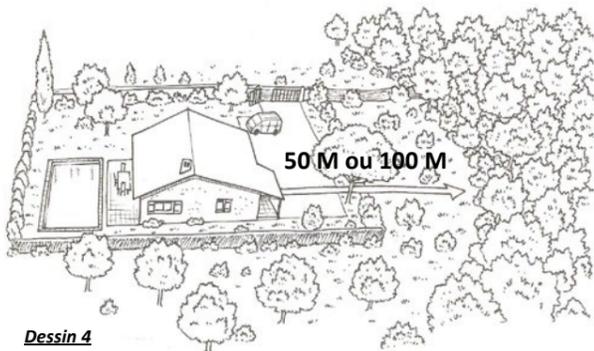


Dessin 2 : Coupe rase



Dessin 3 : Défrichage

**Article 7 A.** Conformément à l'article L.134-6 du code forestier, le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé sont obligatoires de 50 m de toute installation ou 100 m selon prescriptions PPRIF ou arrêté municipal (*dessin 4*).



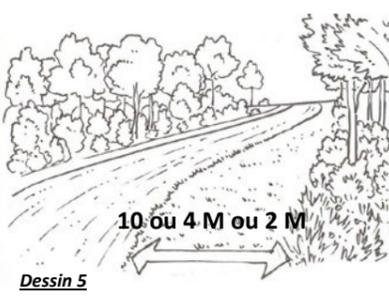
Dessin 4

**B.** Aux abords des voies privées y donnant accès sur une profondeur de (*dessin 5*) :

- 10 m pour les massifs de classe 1 ;
- 4 m pour les massifs de classe 2 ;
- 2 m pour les massifs de classe 3.

Consulter l'Arrêté Préfectoral sur internet pour connaître le classement de votre lieu de résidence :

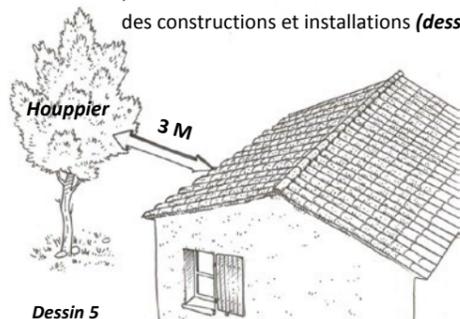
[http://www.ville-eze.fr/pdf/2014/juin/AP%202014-452\\_BR.pdf](http://www.ville-eze.fr/pdf/2014/juin/AP%202014-452_BR.pdf)



Dessin 5

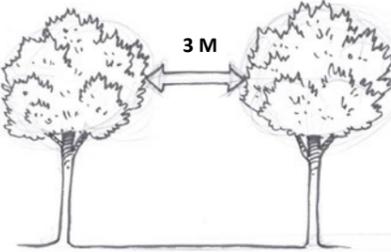
**Article 4 (suite) :** La réalisation du débroussaillage nécessite :

**POINT 1** Le maintien par la taille et l'élagage des houppiers des arbres à une distance de tout point des constructions et installations (*dessins 6*).

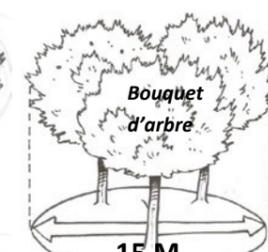


Dessin 5

**POINT 2** Un écartement de 3 m entre houppiers (*dessin 6*) avec la possibilité de maintenir des bouquets d'arbre d'un diamètre maximal de 15 m (*dessin 7*).



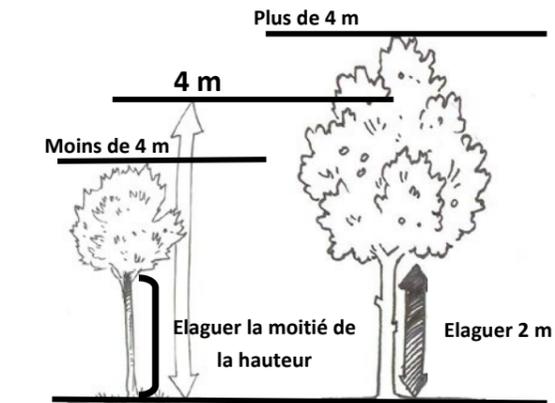
Dessin 6



Dessin 7

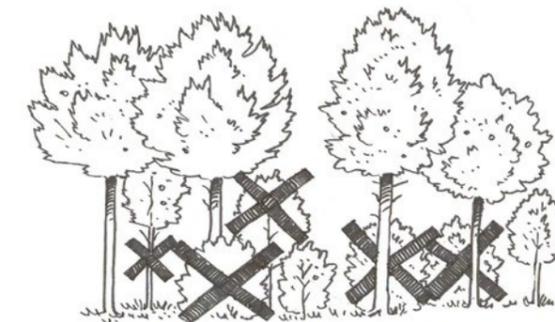
Illustration des principes du débroussaillage, ONF Alpes Maritimes-Var

**POINT 3** L'élagage des arbres sur la moitié de la hauteur pour les sujets de moins de 4 m et sur 2 m de hauteur pour les sujets de plus de 4 m (*dessin 8*).



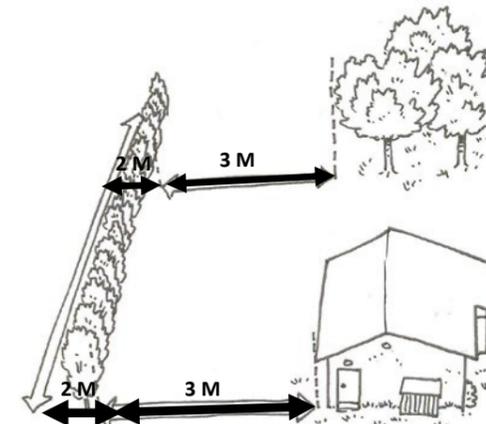
Dessin 8

**POINT 5** La suppression des arbustes en sous étage (*dessin 10*).



Dessin 10

**POINT 7** Les haies non séparatives doivent être distantes des constructions, installation et autres ligneux d'au moins 3 m et avoir une épaisseur maximale de 2 m (*dessin 12*).



Dessin 12

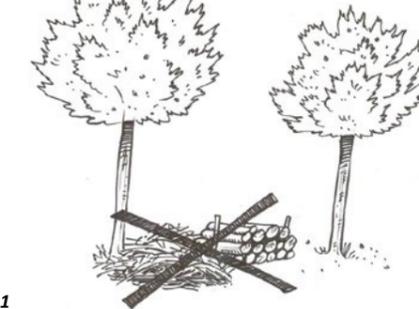
**POINT 9** Le maintien en état débroussaillé doit assuré tout au long de l'année.

**POINT 4** La coupe de la végétation herbacée et ligneuse basse au niveau du sol (*dessin 9*).



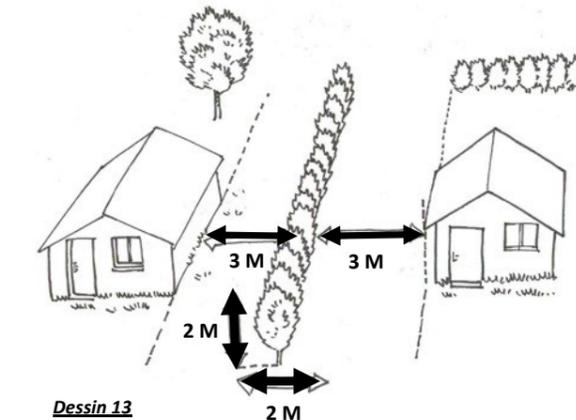
Dessin 9

**POINT 6** L'élimination ou le broyage des végétaux et des rémanents de coupe et de débroussaillage dans le respect strict de la réglementation en vigueur (*dessin 11*).



Dessin 11

**POINT 8** Les haies séparatives, d'une hauteur maximale de 2 m doivent être distantes d'au moins 3 m des constructions, installations, de l'espace naturel et des haies voisines et avoir une épaisseur maximale de 2 m (*dessin 13*).

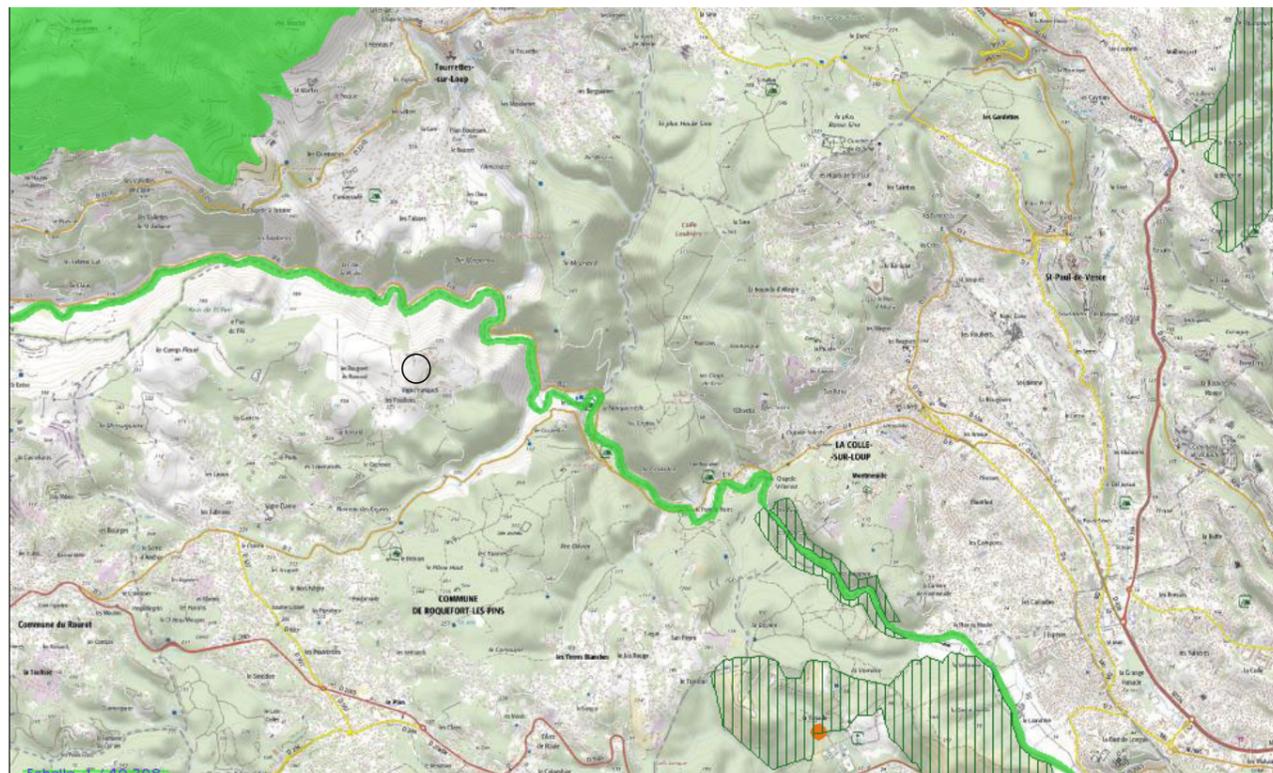


Dessin 13

Conception, réalisation et illustration : Bruno Teissier du Cros  
ONF pôle DFCI Alpes Maritimes-Var ; 2014

## UN SITE AUX CONTRAINTES RÉGLEMENTAIRES IMPORTANTES

### UNE PARCELLE PROCHE D'UNE ZONE NATURA 2000 IMPLIQUANT DES MESURES ADAPTATIVES



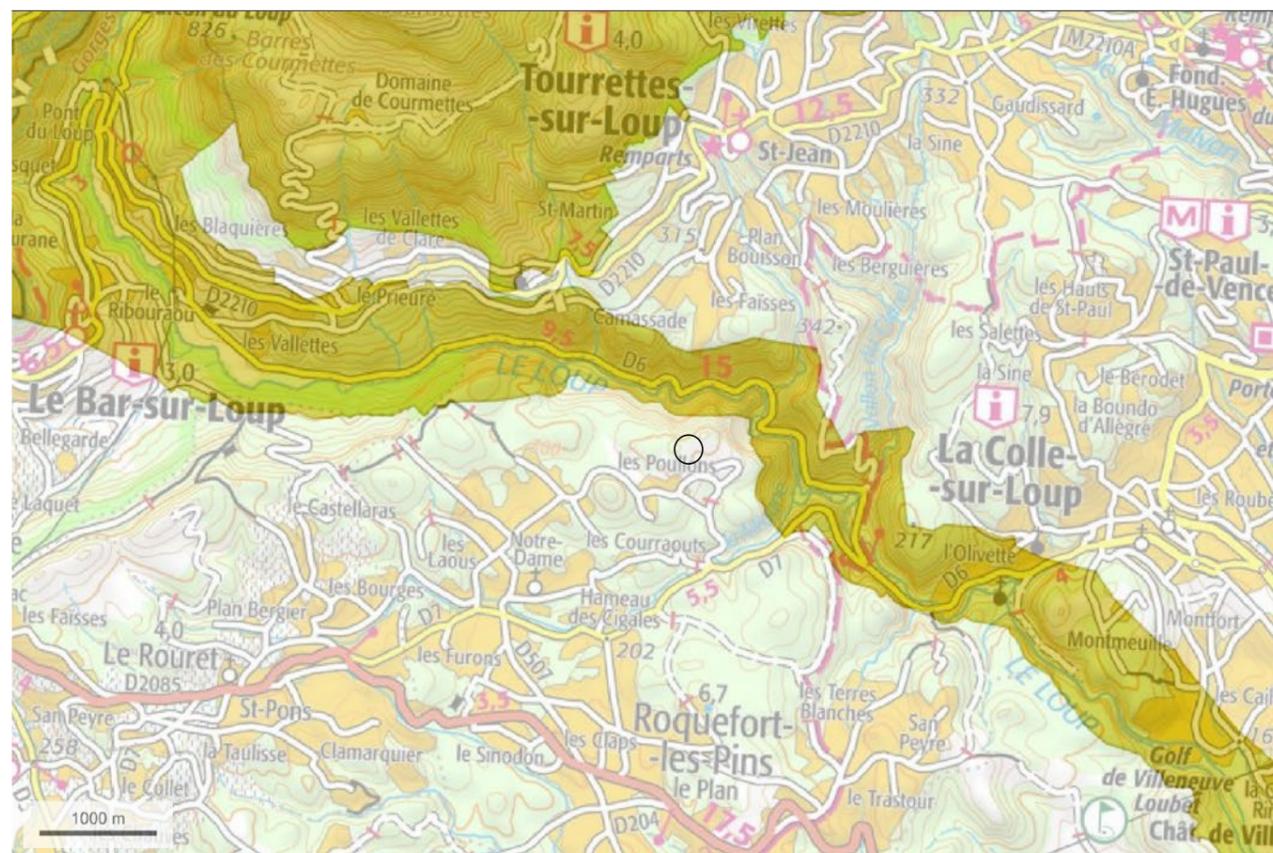
Tous droits réservés.  
Document imprimé le 8 Octobre 2020, serveur Géo-IDE carto V0.2, <http://carto.geo-ide.application.developpement-durable.gouv.fr>, Service: DREAL PACA.

La zone du projet n'est pas située au niveau d'une ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique).

Mais elle se trouve à **proximité** de plusieurs d'entre elles notamment une ZNIEFF de type II "Le Loup" à 200 m au Nord, une ZNIEFF de type II "Col de Vence-Pic des Courmettes-Puy de Tourette" à 1.9 km au Nord-Ouest et une ZNIEFF de type I "Basse Gorges du Loup" à 3 km au Sud-Est.



Contenu de la carte  
Nature et biodiversité  
Inventaire patrimonial  
ZNIEFF terrestre  
■ ZNIEFF terre 1  
■ ZNIEFF terre 2



Cartographie des zones Natura 2000, Géoportail

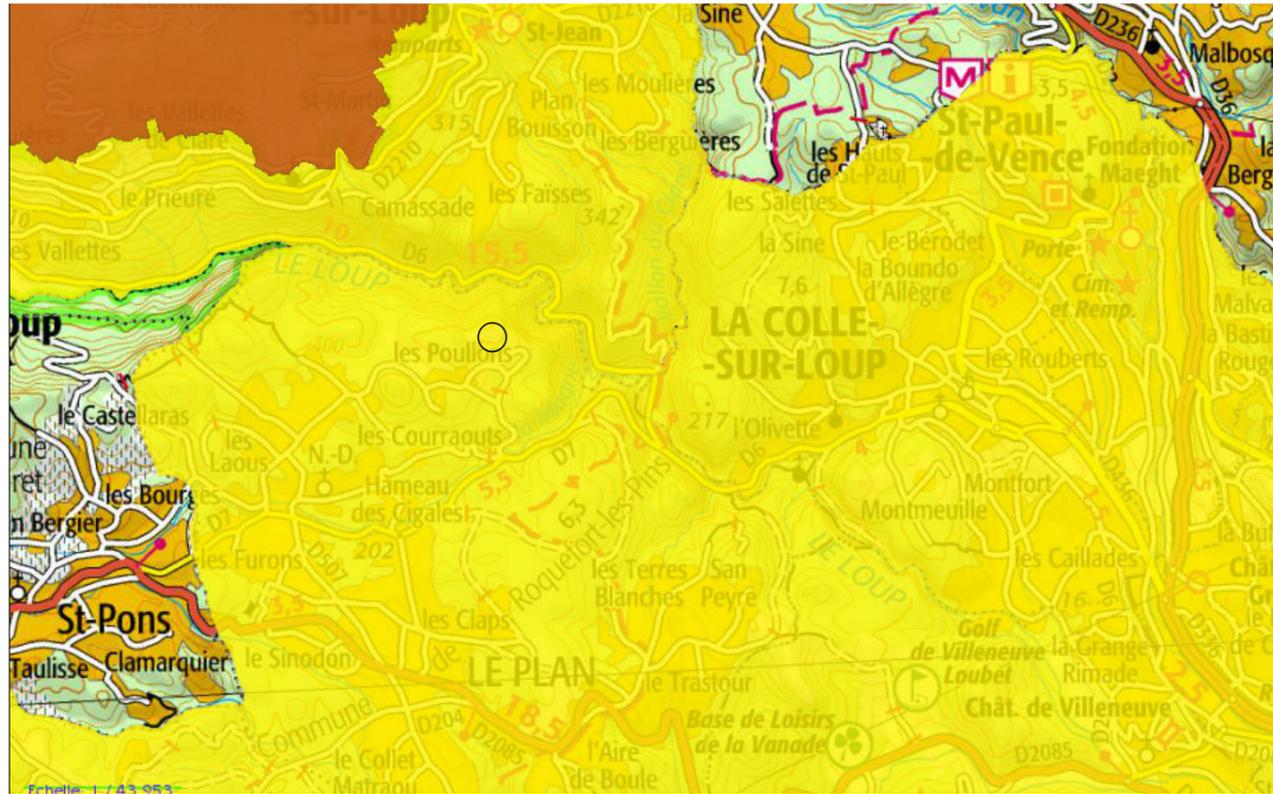
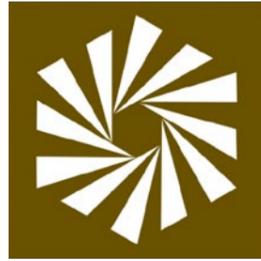
La zone du projet n'est pas située au niveau d'une zone Natura 2000. Mais elle se trouve à **proximité immédiate** de la ZPS (Zone de Protection Spéciale) "Préalpes de Grasse" ainsi qu'à 250 m de la ZSC (Zone Spéciale de Conservation) "Rivières et Gorges du Loup".

Les habitats d'intérêt communautaires qui sont cartographiés dans ces zones doivent être préservés. Le site présentant une continuité avec cet habitat, il sera important de mettre en place des mesures de préservation de ce dernier ainsi que de la faune et flore qui y sont inféodées.

Légende:  
■ Site d'importance communautaire

## UN SITE AUX CONTRAINTES RÉGLEMENTAIRES IMPORTANTES

### UNE PARCELLE SITUÉE DANS UN SITE INSCRIT IMPLIQUANT DES MESURES ADAPTATIVES



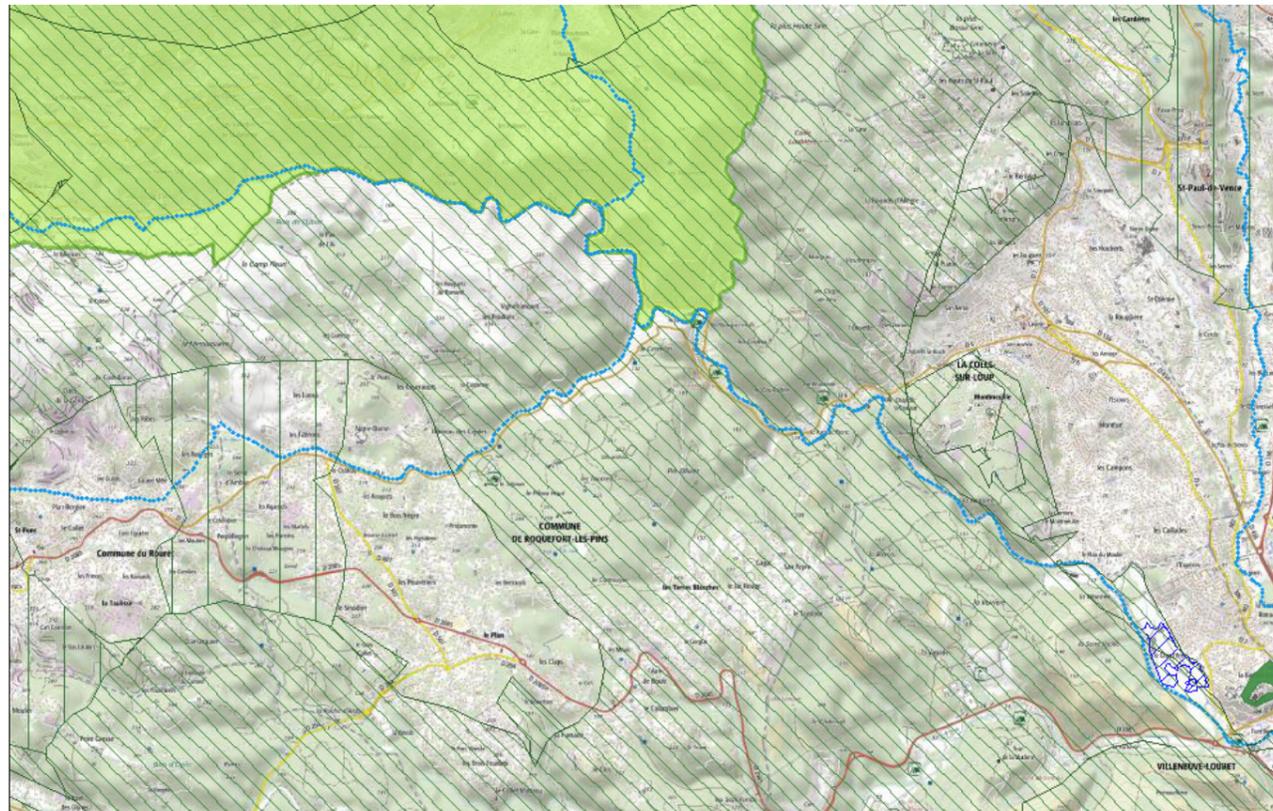
Tous droits réservés.  
Document imprimé le 8 Octobre 2020, serveur Géo-IDE carto V0.2, <http://carto.geo-ide.application.developpement-durable.gouv.fr>, Service: DREAL PACA.

La zone du projet se situe dans le zonage inscrit "Bande côtière de Nice à Théoule" qui s'étend sur 24 697 ha et à proximité du site classé "Les Baous". Par ailleurs, il se situe hors de tout **monument historique**.

Ce site est caractérisé par des paysages modifiés par l'essor du tourisme de la Côte d'Azur mais recelant aussi de nombreux villages perchés sur un ensemble vallonné, sillonné par les cours d'eau. L'objectif est de préserver cette zone d'un développement urbain anarchique, impactée par l'importance des empreintes techniques des infrastructures, marquant fortement le paysage.



Contenu de la carte  
Sites et paysages  
Protection réglementaire  
■ Site classé  
■ Site inscrit



Tous droits réservés.  
Document imprimé le 8 Octobre 2020, serveur Géo-IDE carto V0.2, <http://carto.geo-ide.application.developpement-durable.gouv.fr>, Service: DREAL PACA.

La zone du projet n'est pas située au niveau d'une zone de Parc Naturel Régional.



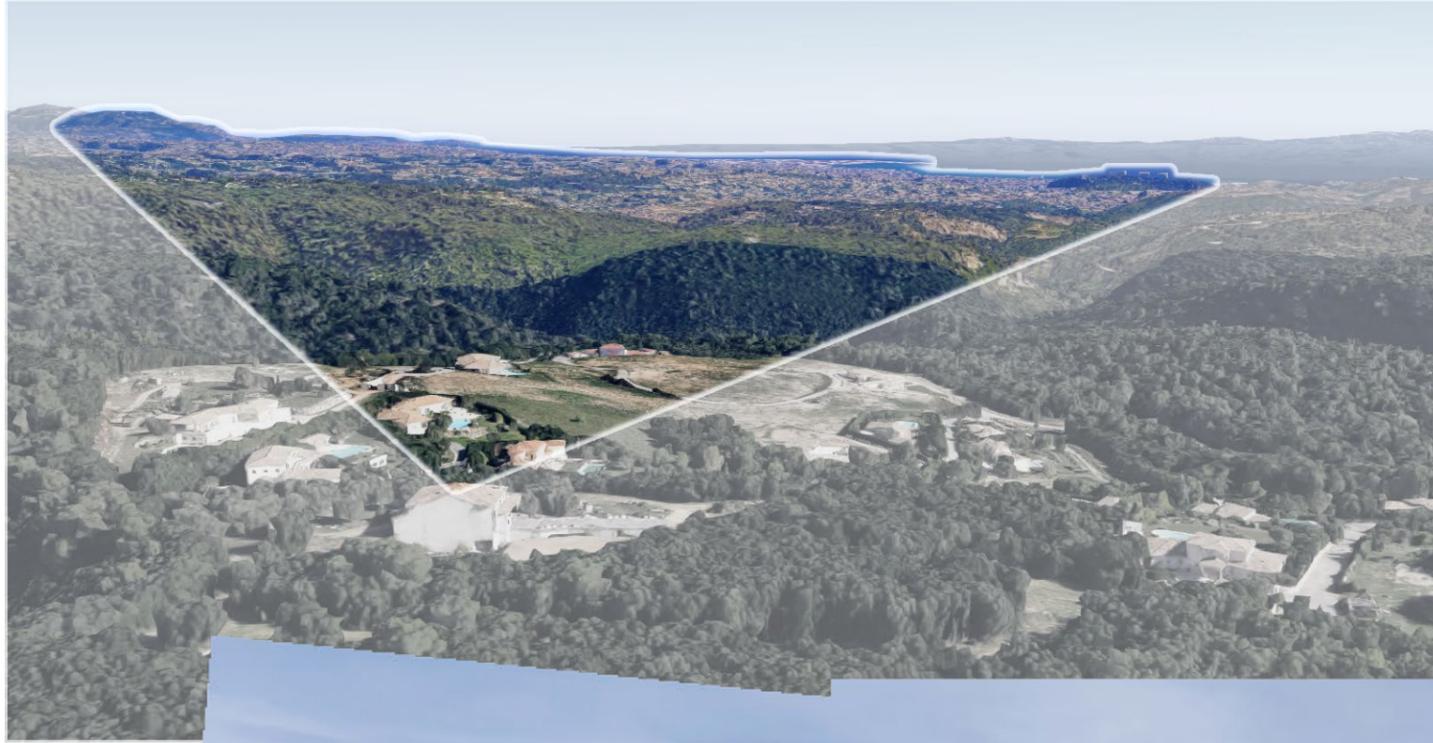
Contenu de la carte  
Nature et biodiversité  
Protection réglementaire  
SRCE - TVB  
Corridors Ecologiques SRCE  
□ A préserver  
□ A remettre en bon état  
Réservoirs de Biodiversité SRCE  
■ A préserver  
□ A remettre en bon état  
Cours d'eau SRCE  
■ A préserver  
□ A remettre en bon état  
Zones Hes Humides et Plans d'eau SRCE  
■ A préserver  
□ A remettre en bon état  
Protection contractuelle  
Parc Naturel Régional  
■ Parc Naturel Régional

## II. ANALYSE PAYSAGÈRE DU SITE EXISTANT

	<b>16</b>
<b>UN SITE OFFRANT DES PERSPECTIVES SUR LES GRANDS PAYSAGES LITTORAUX ET MONTAGNARDS DU DÉPARTEMENT TOUT EN RESTANT PEU PERCEPTIBLE DEPUIS LES GRANDS PAYSAGES</b>	<b>17</b>
UN PANORAMA SPECTACULAIRE, NE LAISSANT APPARAÎTRE QUE LES COLLINES VERDOYANTES ET LE LITTORAL À L'HORIZON	17
UNE OUVERTURE SUR LES MASSIFS DE L'ESTEREL	18
DES VUES DÉGAGÉES VERS LES PREMIERS MASSIFS DES PRÉALPES D'AZUR	19
UN SITE PEU PERCEPTIBLE DEPUIS LE PIC DES COURMETTES ET AUTRES ESPACES PUBLICS	20
UN SITE IMPERCEPTIBLE DEPUIS LES GORGES DU LOUP OU DU LITTORAL	21
<b>DES ENTITÉS FLORISTIQUES ET ARBORÉES VARIÉES, DE LA CHÊNAIE À PINS D'ALEP À LA PRAIRIE À BRACHYPODES</b>	<b>22</b>
UNE CHÊNAIE DE CHÊNES VERTS À PINS D'ALEP ENSERRANT UNE CLAIRIÈRE À LA VÉGÉTATION DÉGRADÉE ET UNE OLIVERAIE REMARQUABLE	22
UNE CHÊNAIE DE CHÊNES VERTS À PINS D'ALEP ASSOCIÉE À DES ESPÈCES IMPORTÉES	23
<b>UNE OCCUPATION DU SOL MARQUÉE PAR LES DÉFRICHEMENTS PASSÉS</b>	<b>24</b>
UNE LIMITE NETTE ENTRE LES ESPACES DE BOISEMENTS ORIGINAUX ET LES ESPACES DÉBOISÉS DANS LES ANNÉES 1990 AU CENTRE DESQUELS SE TROUVENT LES HABITATIONS	24

## UN SITE OFFRANT DES PERSPECTIVES SUR LES GRANDS PAYSAGES LITTORAUX ET MONTAGNARDS DU DÉPARTEMENT TOUT EN RESTANT PEU PERCEPTIBLE DEPUIS LES GRANDS PAYSAGES

UN PANORAMA SPECTACULAIRE, NE LAISSANT APPARAÎTRE QUE LES COLLINES VERDOYANTES ET LE LITTORAL À L'HORIZON



Depuis la parcelle, un panorama à 180° se dévoile à nos pieds. Au premier plan, l'environnement immédiat apparaît principalement au travers de la végétation et des boisements de pins et de chênes, on aperçoit, seulement à l'Est, la proximité d'autres résidences du hameau, constituant le premier plan avec un cortège végétal souvent exogène, ponctué d'oliviers.

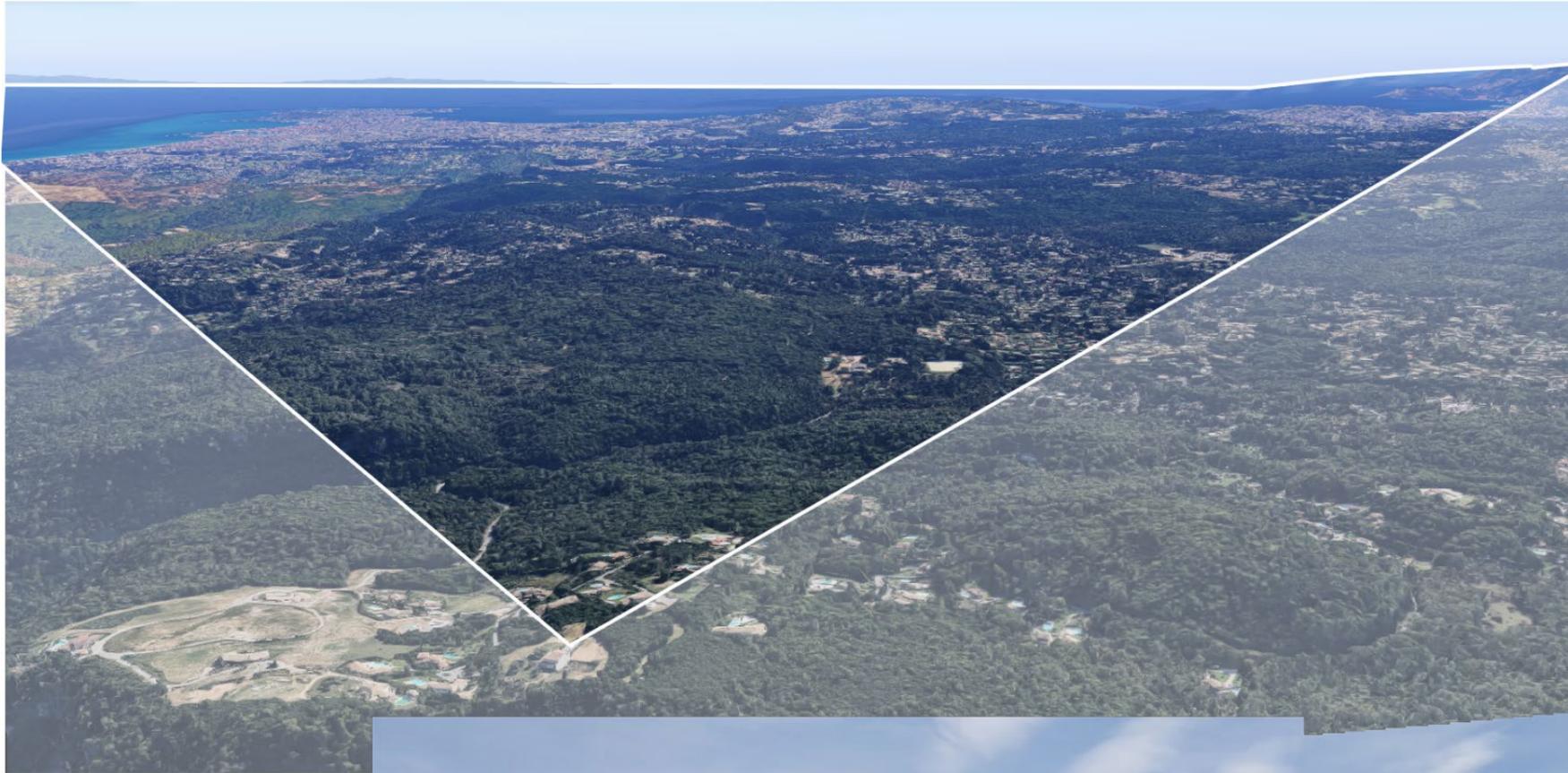
Au second plan, se dévoile les collines de Roquefort-les-Pins, la Colle-sur-Loup et Valbonne à la végétation similaire, au caractère naturel marqué.

Enfin, en troisième plan, on découvre le littoral et son habitat urbain plus dense, là où le relief des vallées a permis son installation. Tout à l'Est, on peut remarquer la colline de l'observatoire de Nice.



# UN SITE OFFRANT DES PERSPECTIVES SUR LES GRANDS PAYSAGES LITTORAUX ET MONTAGNARDS DU DÉPARTEMENT TOUT EN RESTANT PEU PERCEPTIBLE DEPUIS LES GRANDS PAYSAGES

UNE OUVERTURE SUR LES MASSIFS DE L'ESTEREL



Vers le Sud-Ouest du site, la vue porte jusqu'aux premiers massifs de l'Esterel. On aperçoit alors le Cap d'Antibes et on devine, derrière les collines de Roquefort-les-Pins, la baie de Cannes.

Ici, l'habitat disparaît presque totalement pour ne laisser apparaître que les éléments marquant du paysage et mettant à l'honneur la diversité de ces derniers, entre mer et montagne, une des caractéristiques du département des Alpes-Maritimes.

Les paysages littoraux depuis le site semblent inchangés depuis le siècle dernier avec un couvert arboré très présent.



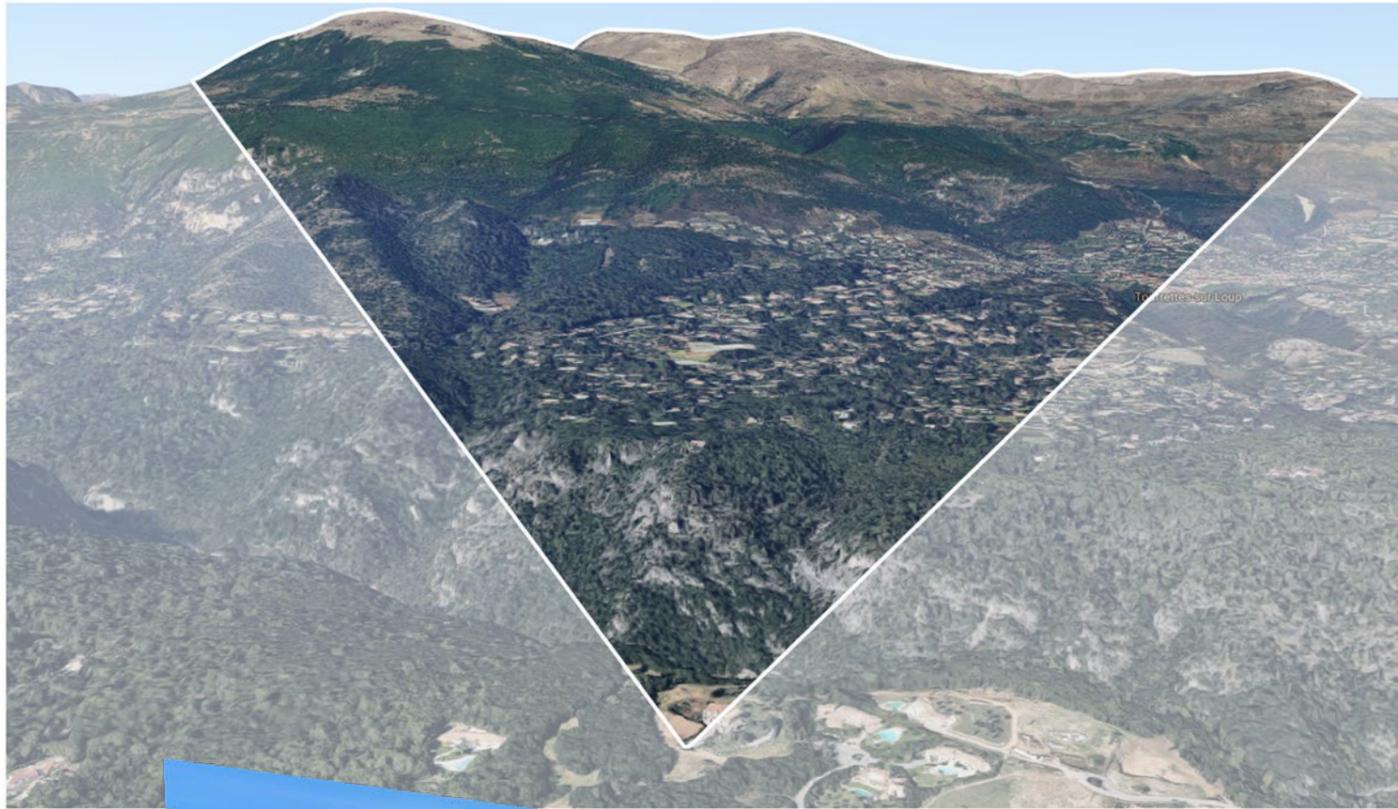
**TROISIÈME PLAN :**  
LE CAP D'ANTIBES ET L'ESTEREL

**SECOND PLAN :**  
LES COLLINES

**PREMIER PLAN :**  
ENVIRONNEMENT DIRECT  
ET OLIVERAIE

# UN SITE OFFRANT DES PERSPECTIVES SUR LES GRANDS PAYSAGES LITTORAUX ET MONTAGNARDS DU DÉPARTEMENT TOUT EN RESTANT PEU PERCEPTIBLE DEPUIS LES GRANDS PAYSAGES

DES VUES DÉGAGÉES VERS LES PREMIERS MASSIFS DES PRÉALPES D'AZUR



Vers le Nord Ouest du site, la parcelle offre des vues vers les premiers massifs des Préalpes d'Azur qui apparaissent directement entre les boisements environnant, bien que séparés du site par les Gorges du Loup. L'absence d'habitat visible offre là aussi, une perception intacte des paysages du siècle dernier.

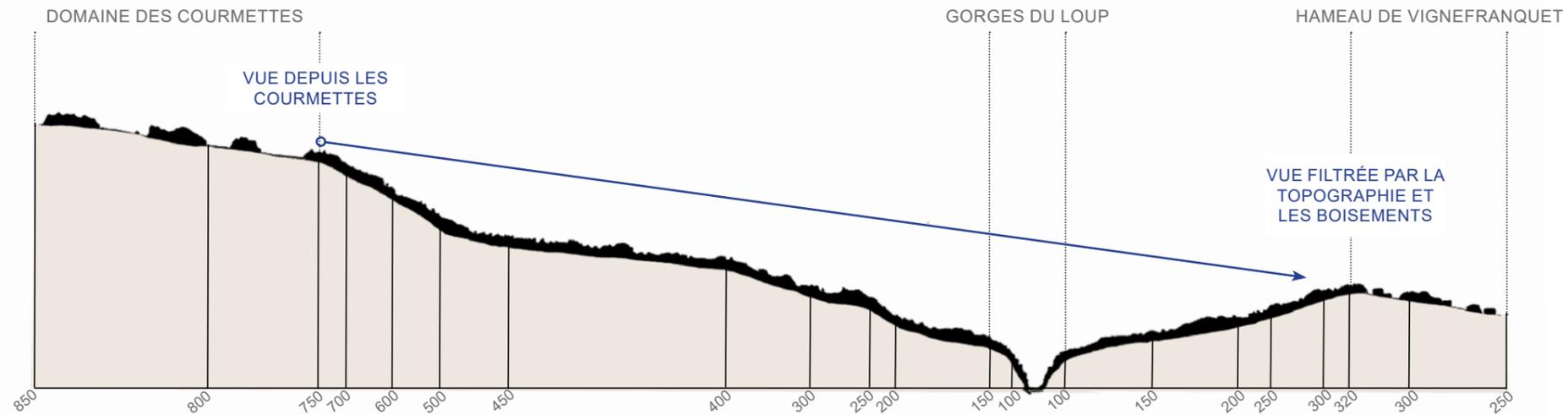
De plus, ces deux plans distincts vers les boisements puis les montagnes illustre parfaitement la double influence climatique méditerranéenne et montagnarde.



# UN SITE OFFRANT DES PERSPECTIVES SUR LES GRANDS PAYSAGES LITTORAUX ET MONTAGNARDS DU DÉPARTEMENT TOUT EN RESTANT PEU PERCEPTIBLE DEPUIS LES GRANDS PAYSAGES

## UN SITE PEU PERCEPTIBLE DEPUIS LE PIC DES COURMETTES ET AUTRES ESPACES PUBLICS

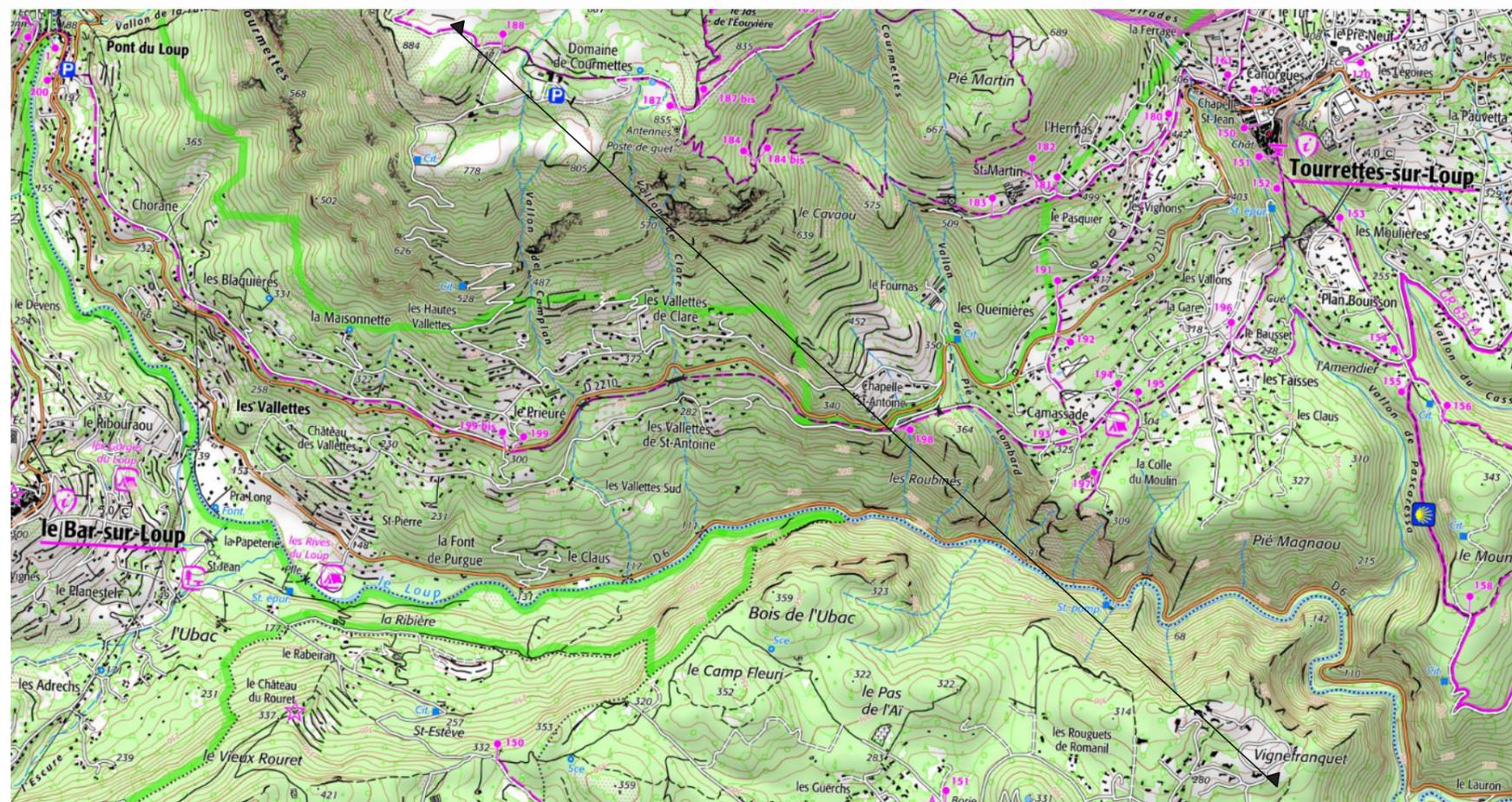
Depuis les Préalpes d'Azur, et en particulier depuis les Courmettes, on distingue difficilement le site au milieu des boisements et des autres lotissements de Roquefort-les-Pins et de Villeneuve Loubet. Le site sera donc peu visible depuis ces premiers reliefs, aidé par une orientation en pente vers le sud du plateau où se situe le projet.



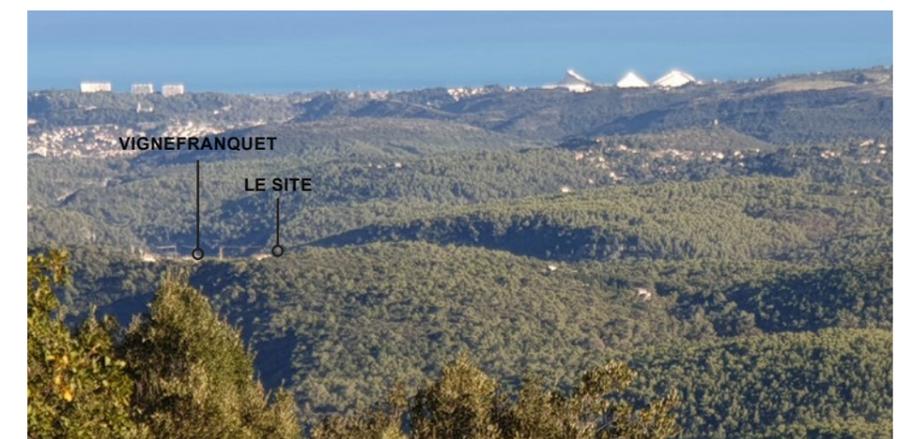
## DES VUES SUR LE HAMEAU ET SES COLLINES DEPUIS LES COURMETTES



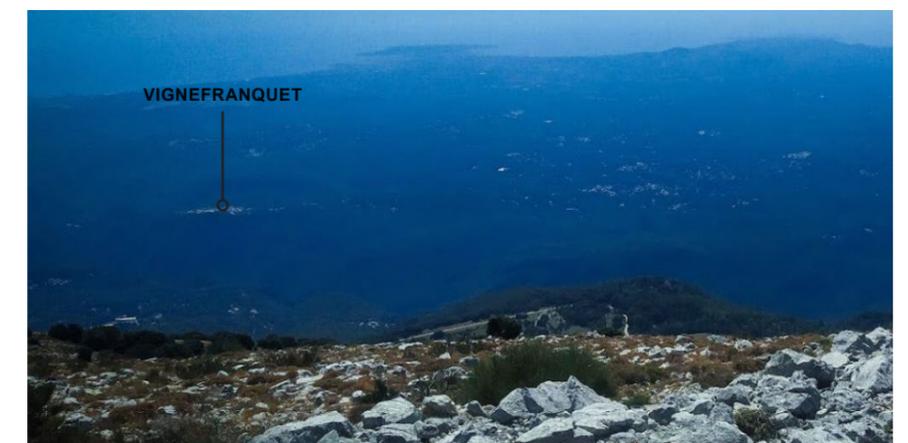
Prise de vue depuis les Courmettes



Fond de carte IGN des reliefs, Géoportail



Zoom sur la prise de vue depuis les Courmettes



Photographie depuis le Pic des Courmettes

# UN SITE OFFRANT DES PERSPECTIVES SUR LES GRANDS PAYSAGES LITTORAUX ET MONTAGNARDS DU DÉPARTEMENT TOUT EN RESTANT PEU PERCEPTIBLE DEPUIS LES GRANDS PAYSAGES

UN SITE IMPERCEPTIBLE DEPUIS LES GORGES DU LOUP OU DU LITTORAL

## DEPUIS LE LITTORAL

Si l'on pourrait penser apercevoir le site depuis le littoral, en réalité les constructions, la végétation ainsi que les premières collines de Roquefort-les-Pins masquent systématiquement le site. Seuls apparaissent partiellement le pic de Courmettes et les Préalpes d'Azur, au Nord du site.



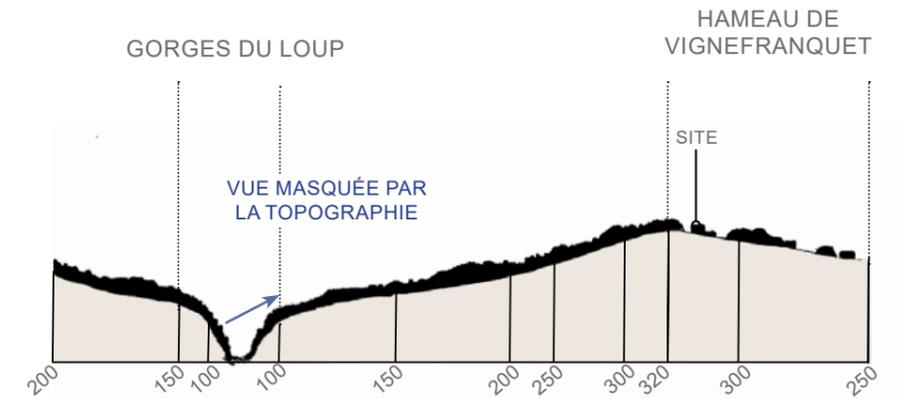
Vue depuis la Route du bord de mer, Google Streetview

## DEPUIS LES ESPACES PROCHES

D'un point de vue écologique, la zone la plus sensible à proximité du site est celle formée par les gorges creusées par le Loup, à quelques centaines de mètres de la parcelle. Ces reliefs inaccessibles ainsi que la route en contre bas ne permettent d'apercevoir que la dense forêt qui les constituent.



Gorges du Loup, Google Streetview



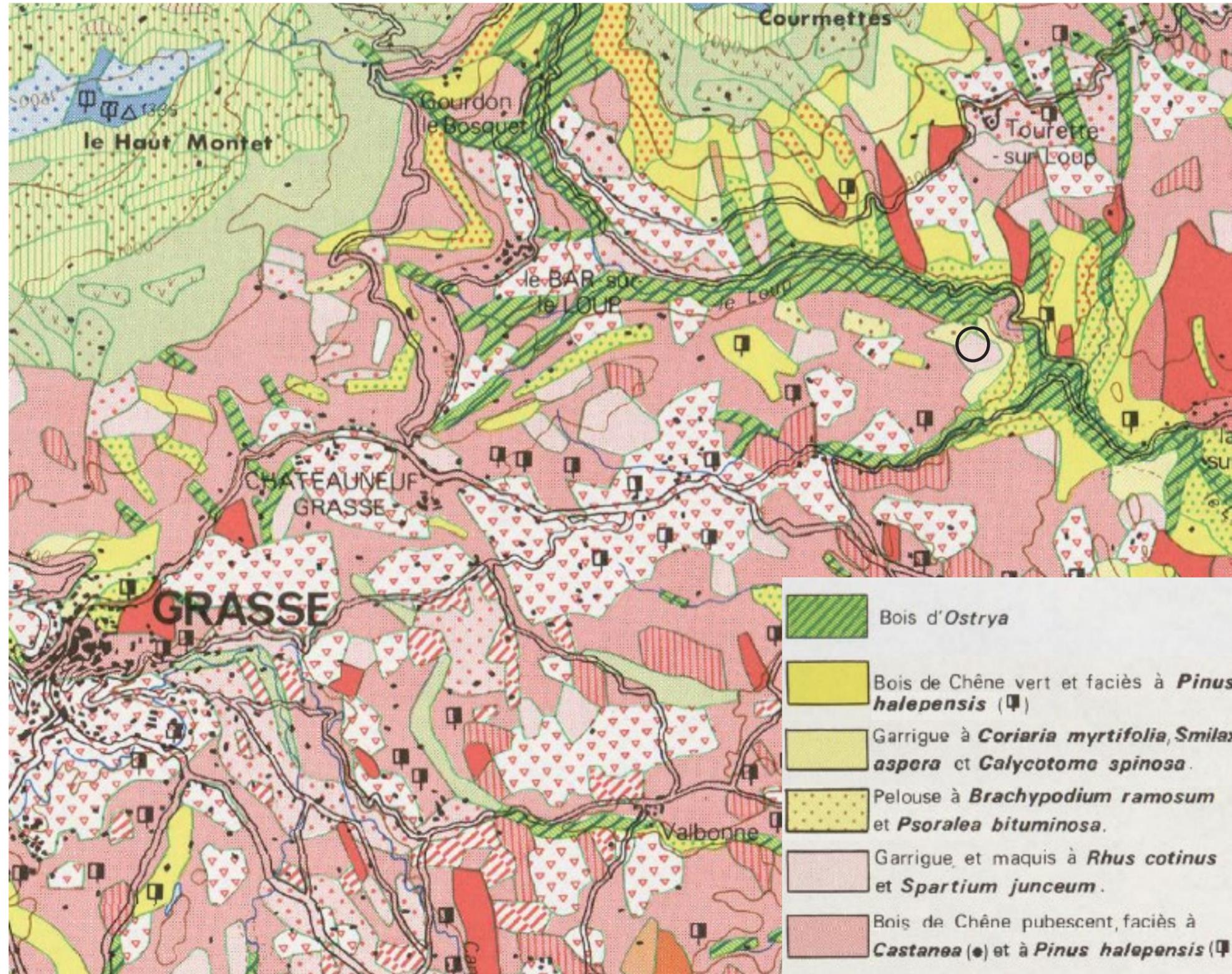
Gorges du Loup, Google Earth



## DES ENTITÉS FLORISTIQUES ET ARBORÉES VARIÉES, DE LA CHÊNAIE À PINS D'ALEP À LA PRAIRIE À BRACHYPODES

### UNE CHÊNAIE DE CHÊNES VERTS À PINS D'ALEP ENSERRANT UNE CLAIRIÈRE À LA VÉGÉTATION DÉGRADÉE ET UNE OLIVERAIE REMARQUABLE

Sur la carte écologique, on constate un milieu ouvert avec une pelouse à *Brachypodium ramosum* et *Psoralea bituminosa* et une garrigue à romarin contenant *Coriaria myrtifolia* et *Smilax aspera*. La carte ayant pour origine l'année 1974, cela concorde avec l'observation d'un milieu ouvert à cette époque, puis où le boisement proche s'est étendu progressivement. En descendant vers les berges du Loup, on trouve un bois d'*Ostrya* caractéristique du changement de topographie et d'hygrométrie créé par les Gorges du Loup. La parcelle du projet présente une oliveraie, un bois de chênes verts et faciès à *Pinus halepensis* et des garrigues sèches en son coeur.



Cartographie écologique, 1974, Université de Grenoble

AMÉNAGEMENT DE LA CLINIQUE BUCHINGER WILHELMI SUR LA COMMUNE DE ROQUEFORT-LES-PINS

ATELIER FRANÇOIS NAVARRO - PAYSAGISTE - 123 CHEMIN DE PLASCASSIER, LE VIEUX MAS, 06130 GRASSE - TEL : 04 93 36 32 85 - PORT : 06 21 03 51 67 - MAIL : CONTACT@FRANCOISNAVARRO.COM



Peuplement d'oliviers



La clairière, un espace ouvert avec une végétation dégradée



La chênaie de *Quercus ilex* du site

30 OCTOBRE 2020

## DES ENTITÉS FLORISTIQUES ET ARBORÉES VARIÉES, DE LA CHÊNAIE À PINS D'ALEP À LA PRAIRIE À BRACHYPODES

UNE CHÊNAIE DE CHÊNES VERTS À PINS D'ALEP ASSOCIÉE À DES ESPÈCES IMPORTÉES

### LA CHÊNAIE À PINS D'ALEP DU BOISEMENT NORD ET OUEST



*Quercus ilex*



*Quercus ilex*



*Pinus halepensis*

### L'OLIVERAIE EN ZONE SUD EST



*Olea europea*

### L'ESPACE OUVERT, PLANTES RUDÉRALES ET EXOGÈNES CENTRAL EN ZONE CENTRALE



*Cercis siliquastrum*



*Chamaerops humilis*



*Fraxinus ornus*



Milieu ouvert

Sur la partie centrale de la zone ce sont des espèces herbacées et arbustives rudérales de petite taille qui dominent le cortège floristique formant une vaste pelouse avec des zones de garrigue méditerranéenne. En contre bas, dans un trou formé lors de la construction de l'ancienne maison, on trouve de nombreux cistes et pins caractéristiques d'un sol dégradé et peu fertile.

La strate arborée présente des espèces caractéristiques de l'étage mésoméditerranéen inférieur de la chênaie verte à Pin d'Alep où les espèces dominantes sont le *Quercus ilex* et le *Pinus halepensis*. On retrouve aussi mélangés à ces dernières essences des frênes en lisière. La présence de quelques *Ostrya carpinifolia* fait écho au passage du Loup à quelques centaines de mètres.

Dans la partie la plus dégagée on retrouve des espèces solitaires exogènes telles qu'un arbre de Judée ou un palmier rustique, le *Chamaerops humilis*. De nombreux oliviers ont aussi été transplantés il y a une trentaine d'années et forment aujourd'hui une oliveraie dense dans la partie Est du site.

## UNE OCCUPATION DU SOL MARQUÉE PAR LES DÉFRICHEMENTS PASSÉS

UNE LIMITE NETTE ENTRE LES ESPACES DE BOISEMENTS ORIGINAUX ET LES ESPACES DÉBOISÉS DANS LES ANNÉES 1990 AU CENTRE DESQUELS SE TROUVENT LES HABITATIONS



LES VIDES	LES PLEINS
Zones nues	Bâti propriétés
Zones jardins aménagés	Piscines
Limite site	Zones boisées/ arborées

Le hameau s'inscrit dans un contexte jardiné, enserré dans une forêt dense qui marque une limite nette entre la zone résidentielle et la zone naturelle. Cette limite marquée peut s'expliquer par les contraintes réglementaire de débroussaillage dans cette zone où l'aléa incendie est important. On peut noter un défrichage important au centre du hameau, probablement pour des constructions qui ont été abandonnées. La parcelle présente une zone de vide au centre de laquelle on trouve le bâtiment entouré de boisements. Au Nord Est on retrouve une partie jardinée avec une plantation d'oliviers et à l'Ouest une piste d'accès.

<b>PHASE 2 : ORIENTATIONS ET PRINCIPES</b>	<b>25</b>
<b>I. LES ORIENTATIONS DU PROJET</b>	<b>26</b>
UN PROJET OÙ ARCHITECTURE ET PAYSAGE DOIVENT SE COMPLÉTER POUR UNE CICATRISATION PAYSAGÈRE RÉUSSIE	26
<b>II. LES MESURES À METTRE EN OEUVRE</b>	<b>27</b>
<b>PRÉSERVATION DE L'ÉCOLOGIE DU LIEU</b>	<b>27</b>
UTILISATION D'UNE PALETTE VÉGÉTALE MÉDITERRANÉENNE ÉCONOME EN EAU ET PEU PYROPHYTE	27
CRÉATION DE CHEMINEMENTS DOUX, POREUX ET VÉGÉTALISÉS AVEC INTÉGRATION D'UN SYSTÈME D'ÉCLAIRAGE RESPECTUEUX DE LA FAUNE	28
MISE EN OEUVRE D'UNE GESTION DES EAUX PLUVIALES RAISONNÉE, LIMITANT LES IMPACTS SUR LE MILIEU NATUREL	29
<b>ASSURER UNE BONNE INTÉGRATION DU PROJET DANS LE GRAND PAYSAGE</b>	<b>30</b>
UNE CICATRISATION PAYSAGÈRE DE LA CLAIRIÈRE PAR L'INTERMÉDIAIRE DES TOITS ET ESPACES COMMUNS	30
MISE EN OEUVRE D'UNE CONTINUITÉ DE LA CHÊNAIE SUR L'ESPACE CENTRAL AVEC DES ESPÈCES NON PYROPHYTES ET AUX COLORIS APPARENTÉS À LA CHÊNAIE	31
CONSTITUTION D'UNE ZONE DE STATIONNEMENT ARBORÉE, PERMÉABLE ET INTÉGRÉE	33

## LES OBJECTIFS



### 1 Préservation de l'écologie du lieu

- Préservation de la zone de matorral de chênes verts et d'ostryers.
- Préservation de l'intégrité de la séquence de matorral de chênes verts supraméditerranéens au delà de la zone défrichée liée au PPRIF.
- Préservation de la faune inféodée aux habitats du site.
- Optimisation de la perméabilité du projet dans le site avec une gestion des eaux pluviales raisonnée.
- Préservation et replantation des oliviers remarquables.

### 2 Assurer une **bonne intégration** du projet dans le **grand paysage**

- Utilisation d'un vocabulaire à dominante de chênes et arbousiers sur les toits et autres espaces de pleine terre de la cinquième façade pour assurer une continuité colorimétrique de la chênaie en accord et en coordination avec l'étude écologique. Un travail sur la densité sera mené en accord avec le PPRIF.
- Intégration du bâtiment dans la "dent creuse" dégradée actuelle pour ne pas impacter la chênaie.

## PRÉSERVATION DE L'ÉCOLOGIE DU LIEU

### UTILISATION D'UNE PALETTE VÉGÉTALE MÉDITERRANÉENNE ÉCONOME EN EAU ET PEU PYROPHYTE

Afin de mettre en oeuvre le principe de continuité apparente de la chênaie, et de maximiser l'intégration paysagère du bâti dans le grand paysage, les toitures et espaces communs seront végétalisés avec un ensemble d'arbustes et d'arbres ponctuels qui emprunteront les couleurs et textures du bois de chêne vert. Les feuillages prédominants seront des verts foncés et d'aspect coriace. Des essences agricoles et condimentaires, à proximité des lieux de vie, viendront compléter cette palette naturelle. La palette végétale naturelle proposée, réalisée en coordination avec les écologues, ne constituera aucun danger en termes de colonisation intempestive du milieu naturel existant en respectera les préconisations du PPRIF.

### UNE PALETTE VÉGÉTALE NATURELLE AXÉE SUR LE BOIS DE CHÊNES VERTS POUR LES TOITURES



*Quercus ilex*



*Quercus coccifera*



*Fraxinus angustifolia*



*Pistacia lentiscus*



*Rhamnus alaternus*



*Arbutus unedo*



*Phyllirea angustifolia*

### UNE COLLECTION VÉGÉTALE COMME UN EXTRAIT DE L'HISTOIRE AGRICOLE MÉDITERRANÉENNE AUX ABORDS DE CERTAINS ESPACES DE VIE



*Olea europea*



*Vitis vinifera*



*Prunus dulcis*



*Rosmarinus*



*Thymus*



*Salvia officinalis*



*Lippia citriodora*

## PRÉSERVATION DE L'ÉCOLOGIE DU LIEU

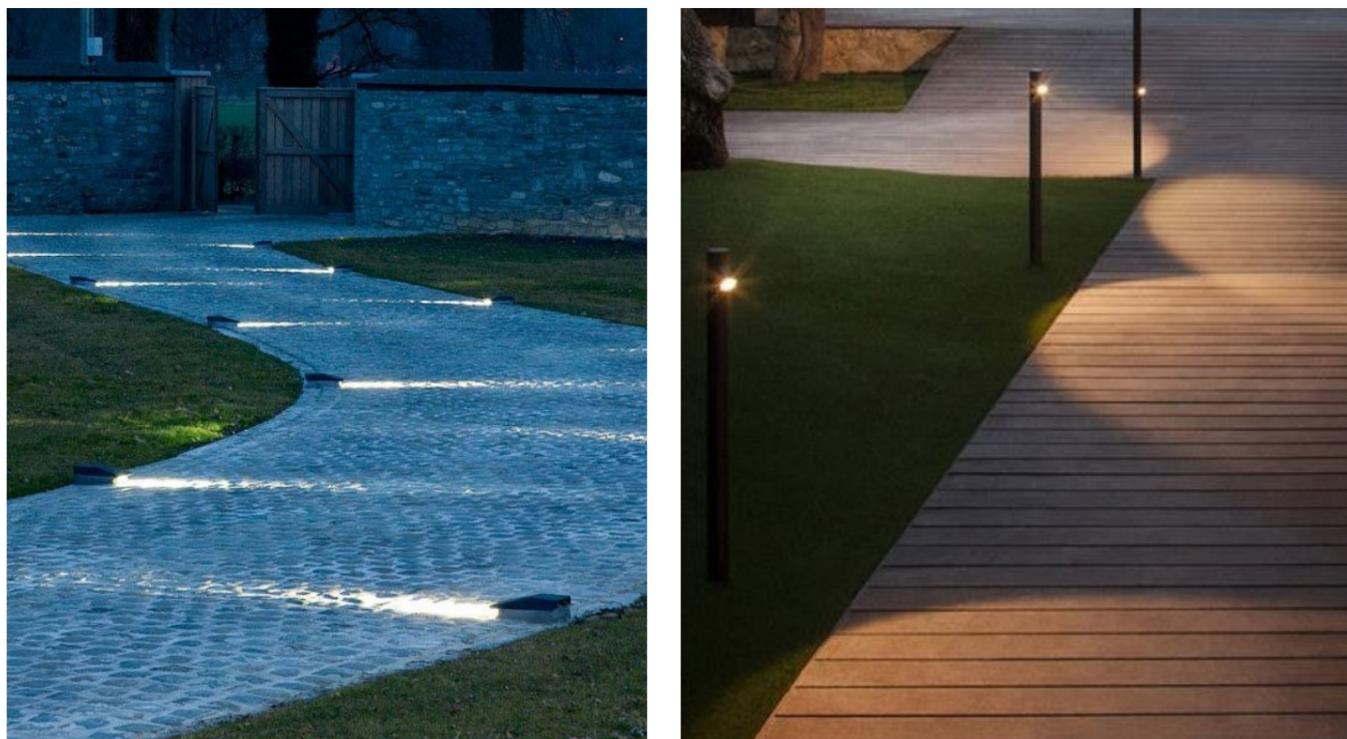
### CRÉATION DE CHEMINEMENTS DOUX, POREUX ET VÉGÉTALISÉS AVEC INTÉGRATION D'UN SYSTÈME D'ÉCLAIRAGE RESPECTUEUX DE LA FAUNE

Le matorral de chêne verts supraméditerranéens et le matorral de chêne verts et d'ostryers constituent deux habitats d'intérêt communautaire comme défini par l'inventaire des sites Natura 2000. Bien que le site ne se trouve pas directement dans cette zone mais à 200 mètres environ, ces habitats sont en continuité avec ceux de la zone Natura 2000, il est donc important de les préserver ainsi que de protéger la faune qui les habite.

### MESURE D'ADAPTATION ET RÉDUCTION DE L'ÉCLAIRAGE

Afin de protéger la faune et, en particulier la faune nocturne telle que les chiroptères, l'éclairage nocturne doit être strictement limité.

Pour une cohérence avec les usages du site, il est proposé la mise en oeuvre d'un éclairage avec cellules de détection, qui se met en fonctionnent seulement lorsqu'il est nécessaire, et accompagnant les cheminements. De plus, cet éclairage sera rasant afin de ne pas illuminer le ciel nocturne. De même, pour le parking, l'éclairage sera orienté uniquement vers le bas et éteint de 23 heures à 6 heures du matin.



*Exemple d'éclairage de cheminements rasants ou par le haut*

### GESTION DES LIMITES DE PROPRIÉTÉS

Pour constituer les limites, des pierriers et murs en pierre sèche seront mis en oeuvre, associés à des haies sauvages pour intégrer les limites et favoriser l'habitat des vertébrés.

### MESURES D'ADAPTATION DES OUVRAGES DE MAÇONNERIE

Lorsque des murets seront mis en place pour le soutènement ou pour le traitement des limites du site, ils seront constitués de pierres sèches. Ce type d'ouvrage constitue, en effet, un milieu particulièrement propice à la vie végétale et animale de par les nombreux interstices et cavités qui vont accumuler de la matière organique, créant ainsi un écosystème.



*Muret de pierres sèches dans une oliveraie*



*Développement de la flore sur un muret*

## PRÉSERVATION DE L'ÉCOLOGIE DU LIEU

MISE EN OEUVRE D'UNE GESTION DES EAUX PLUVIALES RAISONNÉE, LIMITANT LES IMPACTS SUR LE MILIEU NATUREL

L'objectif est de maximiser la perméabilisation des sols. En effet, sur une surface totale de 4,24 hectares, le projet envisage une imperméabilisation d'environ 15% de la parcelle. Pour limiter strictement cette imperméabilisation aux zones bâties, tous les revêtements des cheminements, voies et parking seront poreux. Pour cela des matériaux de type béton drainant ou calade enherbée seront utilisés. Ils seront sélectionnés à partir de matériaux récupérés sur site ou matériaux naturels locaux en provenance, par exemple, de la carrière de Gourdon.

### PRINCIPE DE VOIRIES LÉGÈRES CONSERVANT UNE SURFACE PERMÉABLE

Pour la voie utilisée pour amener les clients du parking à la clinique, un système de bi-bandes de roulements sera privilégié.



Coupe de principe cheminement bi-bande

### PRINCIPE DE RÉCUPÉRATION DES EAUX PLUVIALES POUR L'ARROSAGE

En complément de ces mesures de récupération des eaux de pluie, une partie des eaux seront récupérées à des fins de stockage pour l'arrosage. Un jeu de noues sera mise en oeuvre afin de les récupérer et de les utiliser.

### DES MATÉRIAUX POREUX



Cheminement bi-bande dans un parc



Béton drainant



Pavés poreux végétalisés, Angers



Fosse de récupération des eaux de pluie

## ASSURER UNE BONNE INTÉGRATION DU PROJET DANS LE GRAND PAYSAGE

UNE CICATRISATION PAYSAGÈRE DE LA CLAIRIÈRE PAR L'INTERMÉDIAIRE DES TOITS ET ESPACES COMMUNS

PAYSAGE ACTUEL



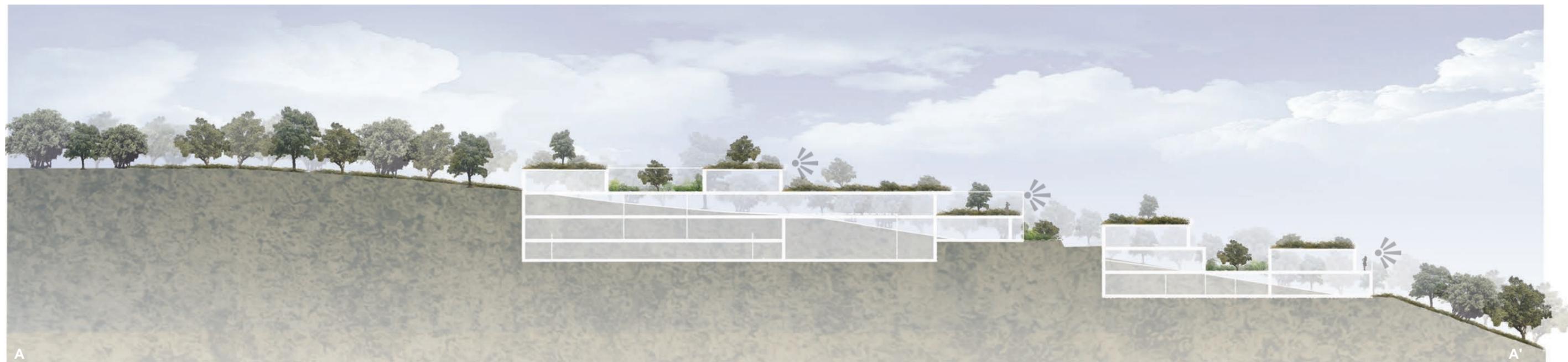
PAYSAGE PROJETÉ



Ainsi l'objectif du projet est de venir combler la "dent creuse" du site créée par les défrichements passés, tout en respectant les préconisations du plan de prévention des risques de feu de forêt. Le bâtiment et ses toitures et patios végétalisés occuperont intégralement l'espace de l'ancienne clairière tout en conservant une empreinte résolument végétale afin de venir créer une continuité apparente de végétation et de fondre ainsi le bâtiment dans le grand paysage, permettant ainsi de venir cicatrifier l'ouverture laissée par la clairière actuelle tout en préservant le boisement.

## ASSURER UNE BONNE INTÉGRATION DU PROJET DANS LE GRAND PAYSAGE

MISE EN OEUVRE D'UNE CONTINUITÉ DE LA CHÊNAIE SUR L'ESPACE CENTRAL AVEC DES ESPÈCES NON PYROPHYTES ET AUX COLORIS APPARENTÉS À LA CHÊNAIE



Coupe projet illustrant la continuité végétale créée par la 5ème façade que constituent les toitures avec jeu de hauteurs végétales préservant les vues.



Localisation des coupes

La palette végétale constituera des îlots de fraîcheur au coeur du projet et participera activement à l'insertion paysagère du projet par le choix de la couleur et de la diversité des tailles plantées, comme un moutonnement naturel caractéristique de la forêt matorral de chênes verts et d'ostryers. A ce titre, ce jeu de hauteur permettra au projet de préserver des vues tout en offrant un ombrage de qualité et une insertion optimale dans le site.

## ASSURER UNE BONNE INTÉGRATION DU PROJET DANS LE GRAND PAYSAGE

MISE EN OEUVRE D'UNE CONTINUITÉ DE LA CHÊNAIE SUR L'ESPACE CENTRAL AVEC DES ESPÈCES NON PYROPHYTES ET AUX COLORIS APPARENTÉS À LA CHÊNAIE

Pour faciliter l'insertion paysagère dans le grand paysage, les toitures seront plantées avec une palette végétale composée de plantes aux feuillages coriaces, vert foncés, similaire à la texture et aux coloris des feuillages de la chênaie à pins d'Alep créant ainsi une continuité végétale.

### LES FEUILLAGES CORIACES VERTS FONCÉS



*Quercus ilex*



*Arbutus unedo*



*Pistacia lentiscus*



- ..... OLIVERAIE À PRÉSERVER
- ..... CONTINUITÉ DES BOISEMENT DE CHÊNES
- ..... RECONSTITUTION DES FRANGES
- ..... PLANTATION DES TOITURES AVEC DES ESSENCES VERTS FONCÉES CORIACES
- ..... CHEMINEMENT PERMÉABLE ET VÉGÉTAL
- ..... PARKING PAYSAGER ARBORÉ

## ASSURER UNE BONNE INTÉGRATION DU PROJET DANS LE GRAND PAYSAGE

### CONSTITUTION D'UNE ZONE DE STATIONNEMENT ARBORÉE, PERMÉABLE ET INTÉGRÉE

#### DES STATIONNEMENT MASQUÉS DANS LE PAYSAGE

La zone de stationnement s'insère dans une zone de clairière. L'objectif est de prolonger le boisement existant la jouxtant. Le PLU impose que pour deux places de stationnement créées, un arbre sera planté. Les essences utilisées seront issues de la palette végétale naturelle.

Une strate arbustive intermédiaire viendra accompagner les stationnements afin que ces derniers disparaissent derrière des jeux de hauteurs végétales et d'ouvertures et fermetures de vues.



Principe d'implantation en "poches" du parking

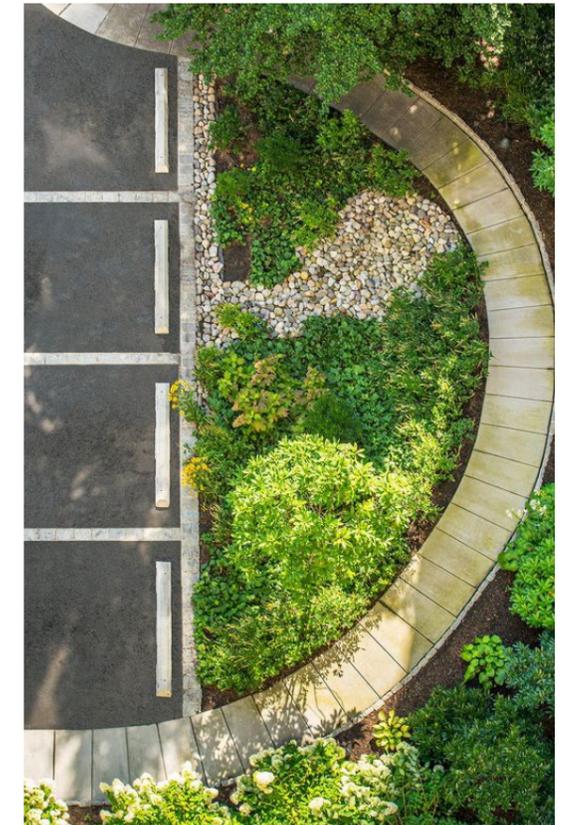
#### UN LANGAGE SOBRE, BASÉ SUR DES MATÉRIAUX NATURELS.



Pavé enherbé sur un stationnement



"Poches" végétales de stationnement



Masquage des véhicules par une végétation basse

#### DES MATÉRIAUX BIOSOURCÉS ET LOCAUX

Les matériaux utilisés permettront la mise en place d'espaces poreux, mais ils seront aussi le plus naturels et locaux possibles. La pierre utilisée aura une origine locale de même que d'éventuels granulats.

Le mobilier utilisé sera sobre utilisant des matériaux traditionnellement présent dans le paysage et locaux, en particulier pour les pierres.