

BEAUSOLEIL

PROGRAMME IMMOBILIER
Boulevard Guynemer

MAITRE D'OUVRAGE

MUNEGU REAL ESTATE
3 rue de Milla 98 000 Principauté de Monaco

ARCHITECTE

Renaud D'Hauteserre
1 Boulevard Paul Doumer 06110 Le Cannet

Annexe 11



Catherine Houssin
Architecte Paysagiste
ES Paysages
10, Bd. Carbone - 06200 Nice
Tél. +33 (0)4 93 37 60 82

OCTOBRE 2020

PRÉSENTATION DE L'ÉTUDE

L'agence es Paysages, bureau d'étude Paysagiste situé à Nice, a été mandatée pour l'élaboration du projet d'aménagements paysagers accompagnant un programme de construction situé à Beausoleil, Boulevard Guynemer .

La notice paysage se compose de deux parties:

La présentation du site

L'étude qui décrit l'environnement existant avec des photos illustrant le propos .

Etat de la végétation

Plan exploitation arbustive

Le projet

Le plan masse des aménagements paysagers

La présentation du projet

La palette végétale

LE SITE

Le site du projet s'inscrit sur les coteaux dominant la bande littorale de la commune de Beausoleil .

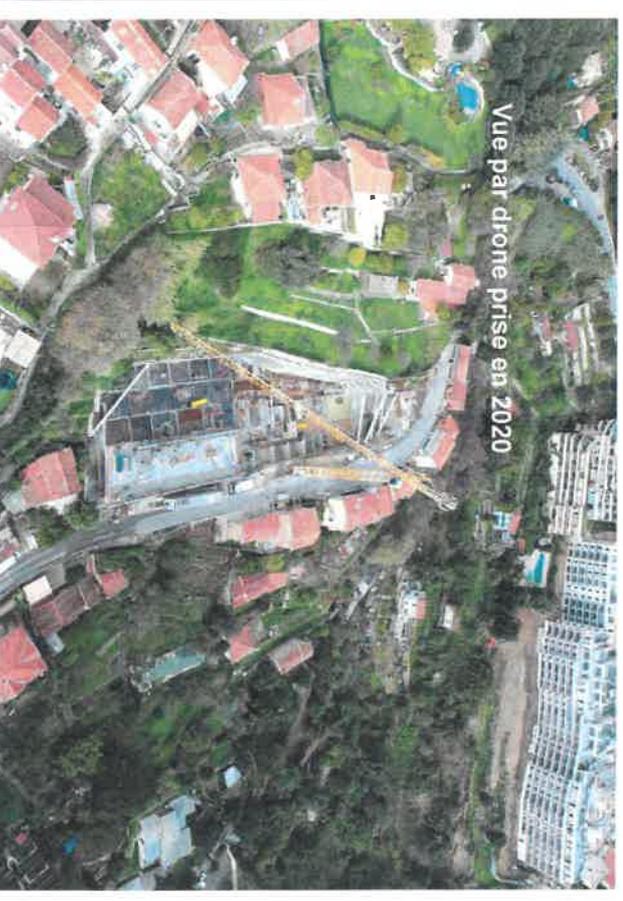
L'urbanisation de la commune et de la façade littorale s'est développée sur d'anciennes propriétés, secteur identifié dans le PLU comme urbanisation à densité pavillonnaire.

Les photos présentées illustrent le contexte urbain , et son évolution sur les cinq dernières années.

Le projet concerne la parcelle AC 279 , actuellement bâtie (une maison et son annexe) et aménagée en restanques avec d'anciennes cultures vivrières (agrumes et fruitiers) .

Quand les pentes deviennent abruptes (limite Sud) la végétation endémique (Chênes pubescents et frênes) a été préservée.

Les numéros indiquent le repérage des vues présentées pages suivantes



ETAT DE LA VEGETATION

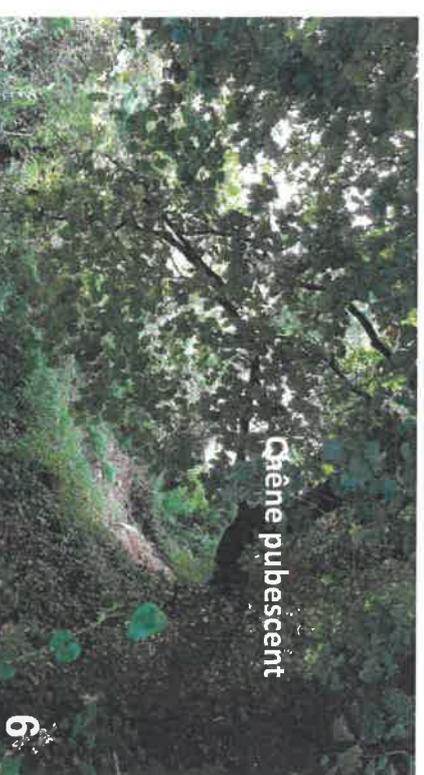
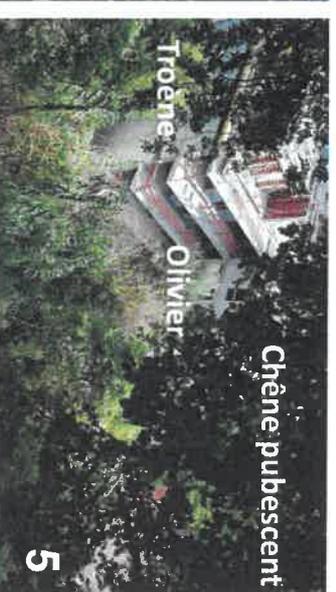
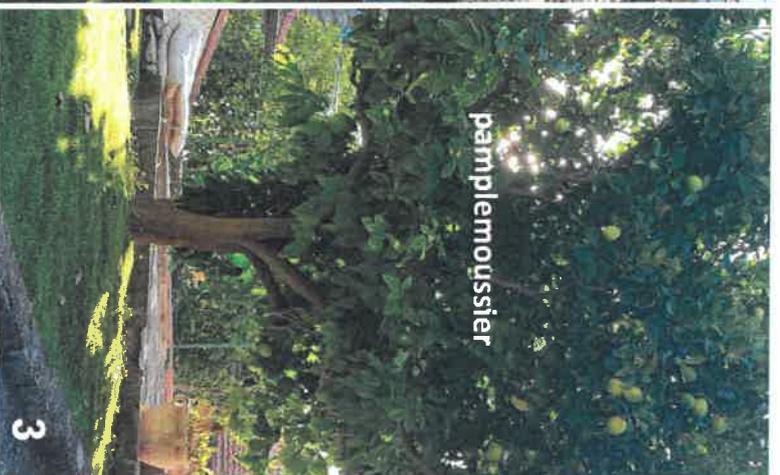


L'observation de l'état de la végétation a été faite en octobre .Nous présentons les sujets qui doivent être conservés ou transplantés . Certains fruitiers ou agrumes sont dépérissant (houppier dégarni, symptômes du mal sec sur des agrumes) . Ils ne seront pas conservés . De même pour un cèdre en limite Nord , intrasplantables et dont l'état phyto sanitaire est dépérissant (branches sèches en étage supérieur).

Le couvert végétal se compose de deux groupes bien distincts :

En limite sud un groupe d'arbres hautes tiges , d'essences endémiques (chênes pubescents et frênes) implantés sur les pentes très abruptes qui caractérisent la topographie de ce quartier (photos 4 à 6) . Ces arbres sont peu nombreux (4 en prenant en compte le taillis de frêne) mais leur développement et leur densité créent un impact visuel , contrastant avec les autres groupes d'arbres des jardins d'agrément . Ils forment aussi un groupe en vis à vis avec le secteur EBC proche de la limite Nord de la parcelle .

Sur les restanques et abords de la maison existante: fruitiers, tels que néfliers ,plaqueminer et olivier , agrumes (pamplemoussier, citronnier...) et arbres d'essences exogènes communs à nos jardins d'agrément (cèdre) . Les agrumes , quand ils sont dans un bon état phyto sanitaire seront transplantés , de même qu'un néflier et un olivier vieux tronc . Les résineux comme le cèdre ne sont pas transplantables .



PLAN MASSE PAYSAGER

Le projet paysager doit mettre en exergue deux zones importantes pour l'impact visuel en limites Nord et Sud .

En limite Nord le projet inclue la création d'une nouvelle voie de desserte reliant la route des serres en amont (sous dimensionnée pour le trafic induit par l'urbanisation du quartier) et l'avenue Guynemer qui relie Le centre ville de Beausoleil et la Moyenne Corniche , axe de circulation principale de l' Est du département (hors A8). Cette nouvelle voie , pour s'inscrire dans la déclivité des coteaux forme des boucles et donc des plate formes à végétaliser .

Cette plate forme est contiguë à l' EBC au Nord et sera perçue comme un belvédère .

Nous proposons de créer un boisement dense associant pins, chênes et camphrier qui à moyen terme formeront une extension du boisement classé .

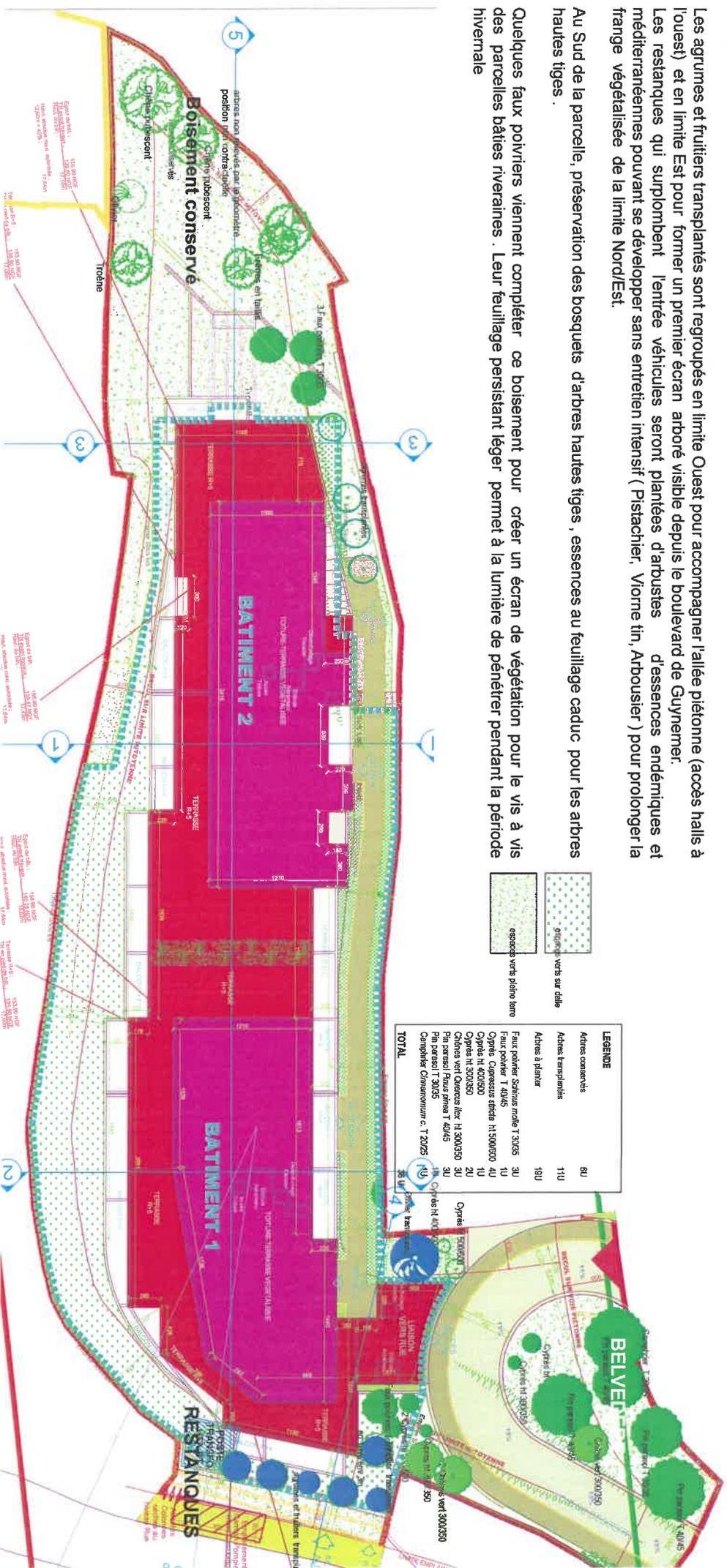
Les cyprès disposés le long de la voie et à l'entrée de la résidence rappellent la tradition méditerranéenne qui voulait que les cyprès soient un signe de bienvenue . Leur forme colonnaire naturelle évoquent également l'idée d'un portique à franchir pour marquer l'entrée de la résidence .

Les agrumes et fruitiers transplantés sont regroupés en limite Ouest pour accompagner l'allée piétonne (accès halls à l'ouest) et en limite Est pour former un premier écran arboré visible depuis le boulevard de Guynemer.

Les restaurants qui surplombent l'entrée véhiculaire seront plantés d'arbustes d'essences endémiques et méditerranéennes pouvant se développer sans entretien intensif (Pistachier, Viorne tin, Arbousier) pour prolonger la frange végétalisée de la limite Nord/Est.

Au Sud de la parcelle, préservation des bosquets d'arbres hautes tiges, essences au feuillage caduc pour les arbres hautes tiges .

Quelques faux poivriers viennent compléter ce boisement pour créer un écran de végétation pour le vis à vis des parcelles bâties riveraines . Leur feuillage persistant léger permet à la lumière de pénétrer pendant la période hivernale





Camphrier



Cyprés



Pin parasol



Chêne vert

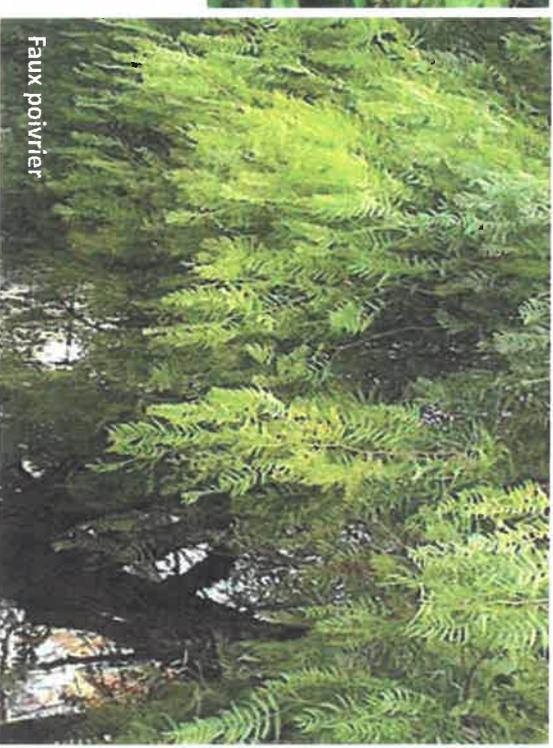
Pour arborer le belvédère arbres hautes et basses tiges au feuillage persistant

La palette proposée sélectionne des essences méditerranéennes, endémiques et des essences exogènes adaptées à l'implantation en milieu urbain, supportant des périodes de sécheresse.

Le projet doit le remplacement de 11 sujets dont une majorité de basses tiges (agrumes et fruitiers) qui n'ont pu être préservés au vu de leur état phytosanitaire ou leur nature et état (cèdre) ne permettant pas leur plantation .

Le projet prévoit la plantation de 19 arbres hautes et basses tiges choisis pour leur feuillage persistant .

Arbre à développement moyen (basses tiges) pour s'associer aux agrumes et fruitiers, olivier transplantés



Faux poirier

BEAUSOLEIL

PROGRAMME IMMOBILIER LES RAINETTES
CHEMIN DES RAINETTES -CHEMIN DES SERRES

MAITRE D'OUVRAGE

MUNEGU REAL ESTATE SAM

Représentée par Monsieur Luc MOULLINAS
17 Boulevard Albert 1er Palais Héraciès
98000 - MONACO

ARCHITECTE

Renaud D'Hauteserre

1 Boulevard Paul Doumer 06110 Le Cannet



Catherine Houssin
Architecte Paysagiste
ES Paysages
10, Bd. Carlone - 06200 Nice
Tél. +33 (0)4 93 37 60 82

JANVIER 2021

PRÉSENTATION DE L'ÉTUDE

L'agence ès Paysages, bureau d'étude Paysagiste situé à Nice, a été mandatée pour l'élaboration du projet d'aménagements paysagers accompagnant un programme de construction sur les parcelles AC 280-281-282-283-284-288 situé à Beausoleil, Chemin des rainettes - chemin des serres .

La notice paysage se compose de deux parties:

La présentation du site

L'étude qui décrit l'environnement existant avec des photos illustrant le propos .

Etat de la végétation

Plan exploitation arbusive

Le projet

Le plan masse des aménagements paysagers

La présentation du projet

La palette végétale

LE SITE

Les parcelles AC 280-281-282-283-284-288 se situent sur les coteaux surplombant la bande littorale du quartier La rousse - Saint Roman .

On accède à ces parcelles par un chemin piéton reliant le Boulevard Guynemer à l'Est et la Route des Serres à l'Ouest .

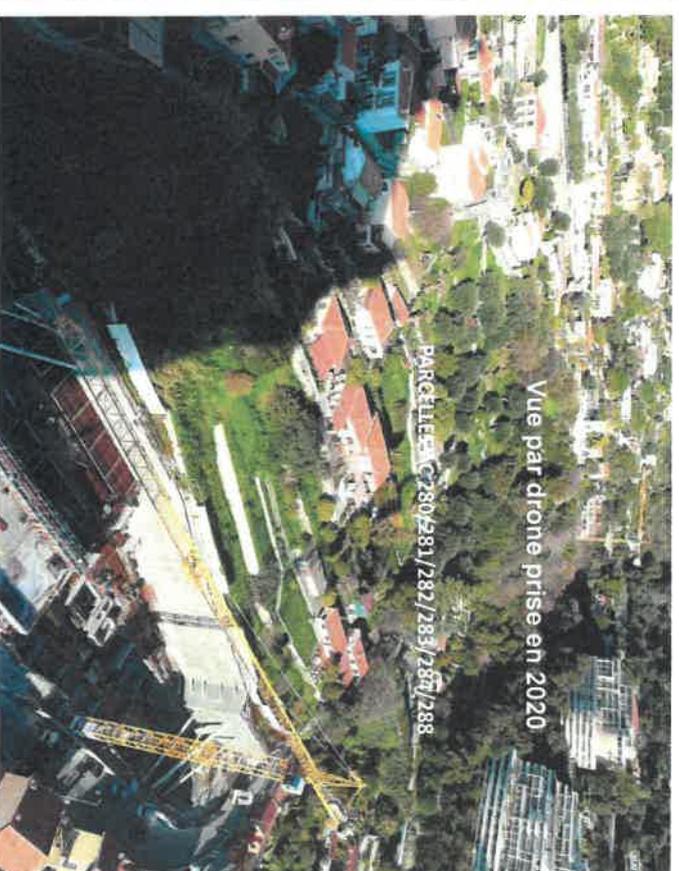
Les parcelles sont aménagées en plates formes bordées de murs et murets des soutènement et occupées par des maisons individuelles regroupées et entourées de jardins étagés sur la pente .

Les vues aériennes et vues par drone illustrent le caractère péri urbain du quartier , le développement de l'implantation d'habitat collectif .

La toponymie aide à comprendre l'histoire du site et le chemin des serres des Serres indique clairement ce que fut le quartier .



EBC



Vue par drone prise en 2020

PARCELLES C 280/281/282/283/284/288

ETAT DE LA VEGETATION

Le PLU a identifié comme Espace Boisé Classé (EBC) une zone arborée au Nord du site .
Aucun arbres remarquable n'est repéré sur le site

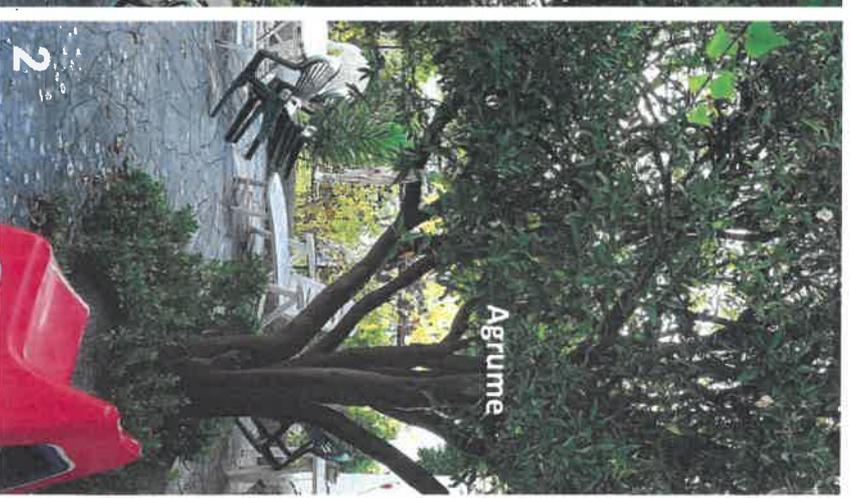
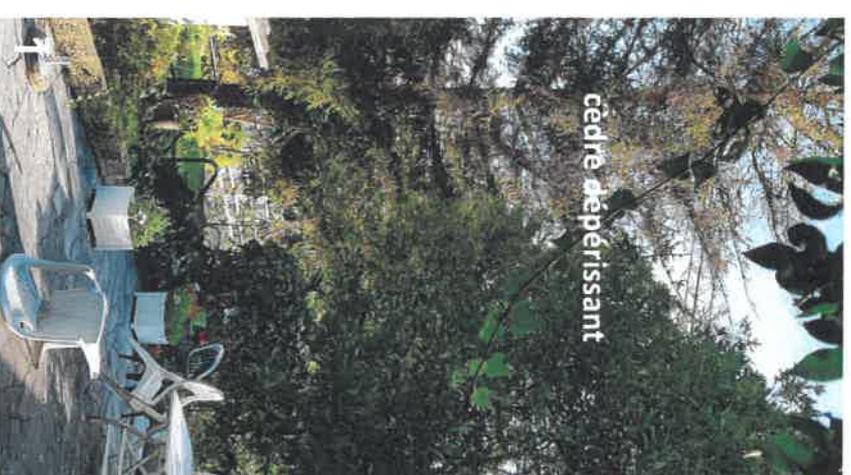
Les parcelles 280-281-282-283-284-288 se composant de maisons individuelles et de jardinsets , les arbres sont peu nombreux .

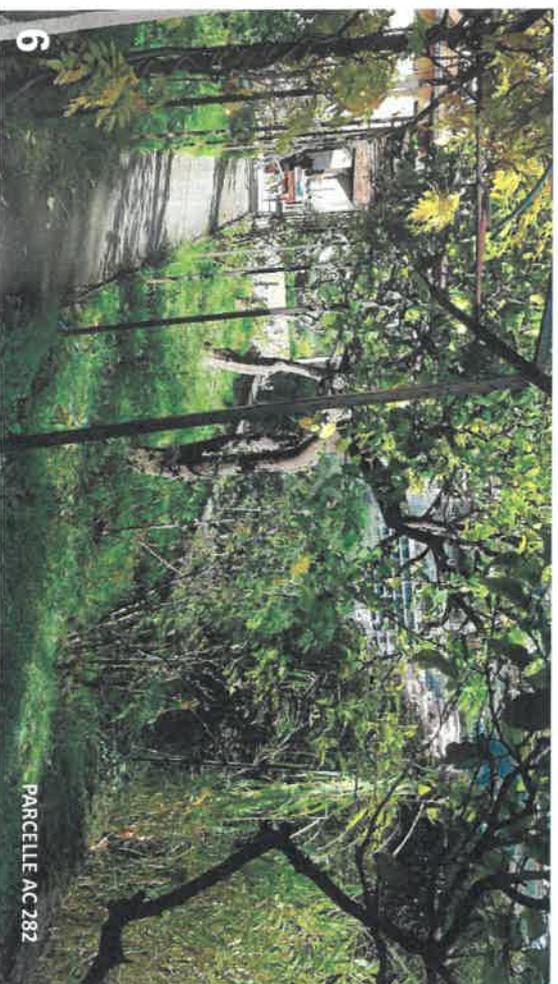
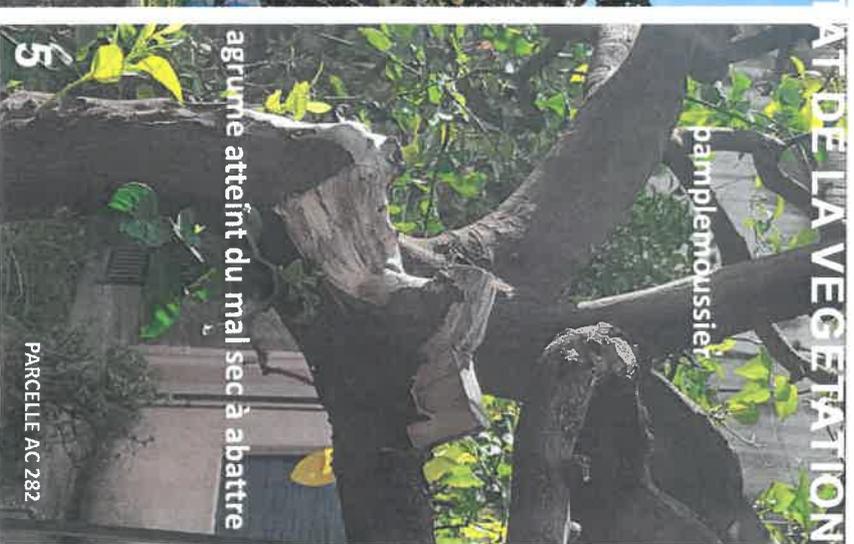
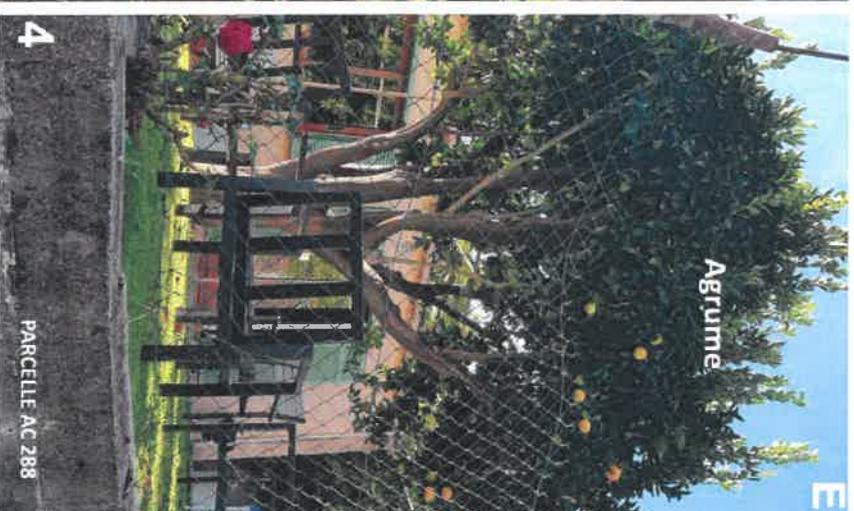
Pas de grand sujet à l'exception d'un cèdre présentant des signes de dépérissement (photo 2)

Les restanques sont plantées de fruitiers , majoritairement des agrumes qui pourront être transplantés selon l'état phyto sanitaire observé..

Le cèdre dépérisant n'étant pas transplantable par nature , il sera abattu et remplacé .

Photos parcelle AC 280





Les photos illustrent l'état phyto sanitaire des divers agrumes .

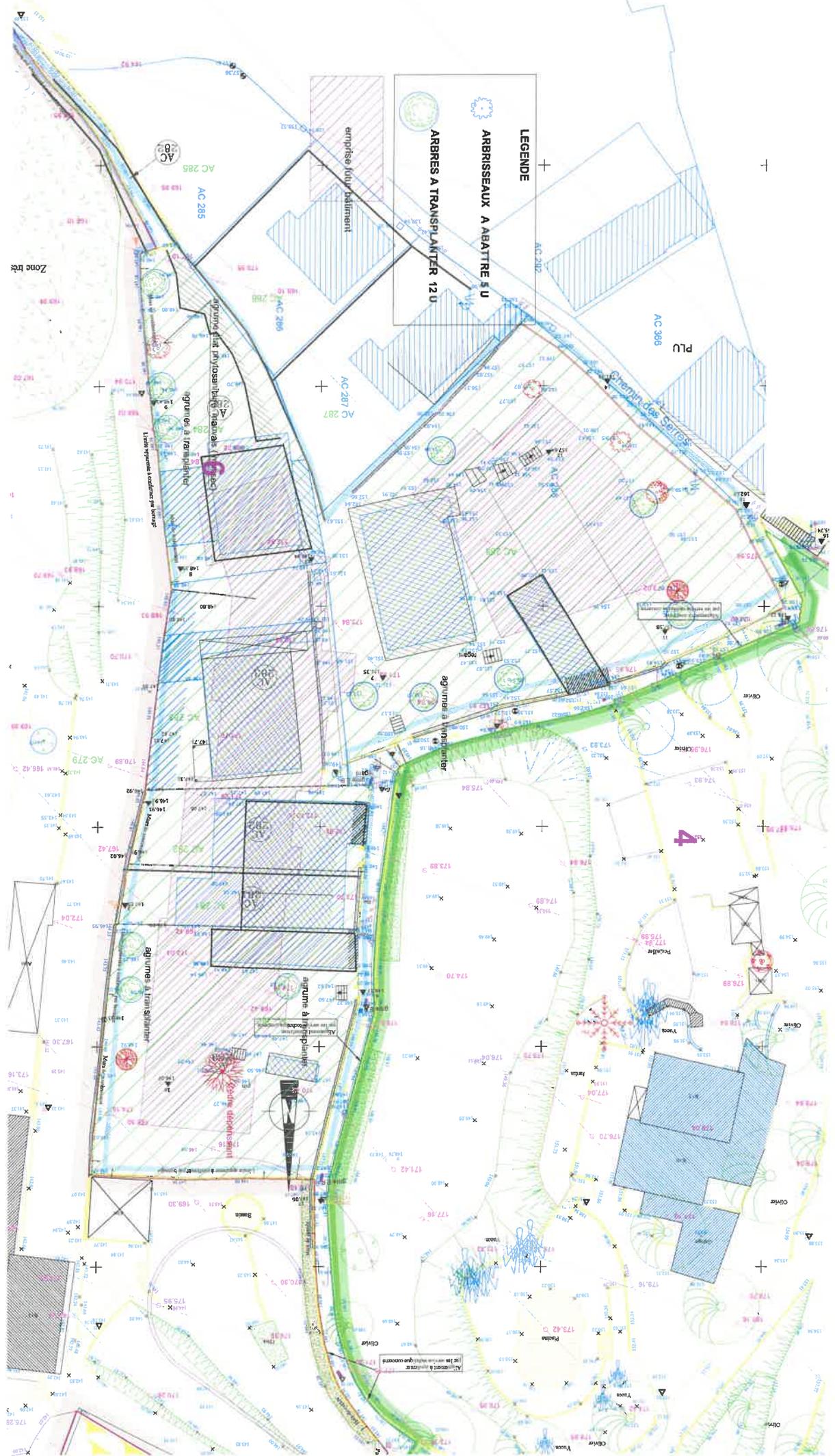
Dans la parcelle AC 282 on observe les symptômes d'une maladie crytogamique dite " le mal sec" qui atteint un sujet .
L'état phyto sanitaire très dégradé impose de l'abattre avec les précautions sanitaires d'usage.

Au mois d'octobre , lors de la visite sur site les autres agrumes de cette parcelle étaient dans un état phyto sanitaire moyen . Il est prévu de les transplanter sous réserves d'une lutte préventive (suppression des rameaux atteints) , d'une mise en jauge séparée .
Le champignon responsable de l'infection peut être actif pendant un an après l'élimination des sujets malades. Toute replantation devra respecter ce délai .

Les autres agrumes , de beaux sujets sains , des parcelles AC 280 et 288 pourront être transplantés .

Ce plan repère les arbres hautes et basses tiges .
Ne sont pas considérés comme arbres hautes tiges les arbustes
(pittoresques, laurier, troènes) montés en troncs car leur développement
à l'état naturel n'excède pas 8 m .

PLAN EXPLOITATION ARBUSTIVE



PLAN MASSE PAYSAGER

LEGENDE ARBRE A PLANTER parcelles A/C 290/291/292/293/294/298

Faux poivrier <i>Sophora mole</i> T 20/25	8U
Pin parasol <i>Pinus pinna</i> T 50/60	3U
Pin parasol T 40/45	2U
Pin d'Alpe <i>Pinus halepensis</i> T 40/45	3U
Pin d'Alpe T20/25	1U
Tulipier de Virginie <i>Liriodendron tulipifera</i> T 30/35	2U
Mansier des oiseaux <i>Prunus avium</i> T20/25	3U
Chêne vert <i>Quercus ilex</i> Ht. 30/35	8U
Escale champêtre <i>Acer campestre</i> 250/300	8U
Abrè de Judée <i>Cercis siliquastrum</i> 250/300	7U
TOTAL	43U

AGRUMES TRANSP/LANTES 12 U



Les toitures de ce programme forment la cinquième façade, visible depuis les voies et les hauteurs dominant la route départementale en amont.

Pour le traitement des toitures terrasses nous proposons de restituer l'image d'une zone naturelle en associant des plants forestiers d'arbustes de la forêt méditerranéenne qui sauront s'adapter dans un substrat d'une épaisseur limitée.

Des massifs de graminées, de tapisantes de couvertes sols communs aux zones de garrigue seront implantés.

L'ensemble des aménagements est conçu pour créer un couvert de type zone naturelle.

Un arrosage provisoire sera installé pour la bonne reprise des plants

Les zones techniques, devant être accessibles à la maintenance, nous proposons de réaliser des revêtements perméables (gravier, galets, paillage) pour la circulation du personnel et du matériel.



PRESENTATION DU PROJET ET PALETTE VEGETALE

Le projet paysager proposé permet de replanter les agrumes existant sur les parcelles et d'agréments les espaces verts de nouvelles plantations d'arbres hautes tiges dans une continuité paysagère avec les deux autres programmes voisins faisant l'objet de demandes de permis de construire .

Les faux poivriers au Sud formeront un bosquet avec ceux prévus sur la parcelle AC 279 Associés aux pins, merisier et Liriodendron au Sud est de la parcelle ils créent un écran de végétation sans masquer les vues sur le grand paysage et la bande littorale.

La palette proposée sélectionne des essences méditerranéennes, endémiques et des essences exogènes adaptées à l'implantation en milieu urbain, supportant des périodes de sécheresse.

Le Liriodendron, le merisier , sont des arbres à feuillage caduc , ce qui permet de laisser pénétrer la lumière en période hivernale pour ces sujets à grand développement .

Le projet doit le remplacement de 7 sujets dont une majorité de basses tiges (fruitiers) et un cèdre qui ne peut être transplanté.

Le projet prévoit la plantation de 43 arbres hautes et basses tiges , implantés principalement à l'Est pour prolonger l'effet de boisement naturel depuis l'EBC situé au Nord du projet



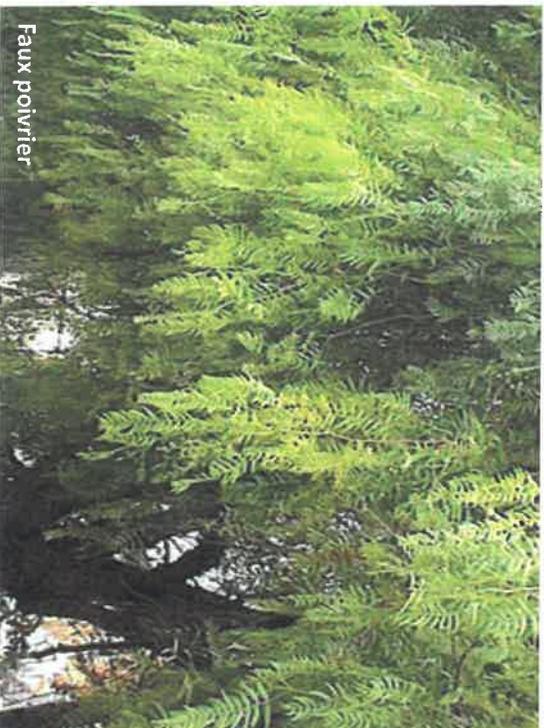
Liriodendron (tulipier de Virginie)



Pin parasol



Arbres à développement moyen pour s'associer aux agrumes transplantés



Faux poivrier



Arbre de Judée



Chêne vert



Erable champêtre

BEAUSOLEIL

PROGRAMME IMMOBILIER LES SERRES
Boulevard Guynemer- Route des serres

MAITRE D'OUVRAGE

MUNEGU REAL ESTATE SAM

Représentée par Monsieur Luc MOULINAS
17 Boulevard Albert 1er Palais Héracles
98000 - MONACO

ARCHITECTE

Renaud D'Hauteserre

1 Boulevard Paul Doumer 06110 Le Cannet

PAYSAGISTE



Catherine Housin
Architecte Paysagiste
E3 Paysages
10, Bd. Carbone - 06200 Nice
Tél. +33 (0)4 93 37 60 82

janvier 2021

PRÉSENTATION DE L'ÉTUDE

L'agence ès Paysages, bureau d'étude Paysagiste situé à Nice, a été mandatée pour l'élaboration du projet d'aménagements paysagers accompagnant un programme de construction sur les parcelles AC 4-5-289-392 situé à Beausoleil, Boulevard Guynemer .

La notice paysage se compose de deux parties:

La présentation du site

L'étude qui décrit l'environnement existant avec des photos illustrant le propos .

Etat de la végétation

Plan exploitation arbusive

Le projet

Le plan masse des aménagements paysagers

La présentation du projet

La palette végétale

LE SITE

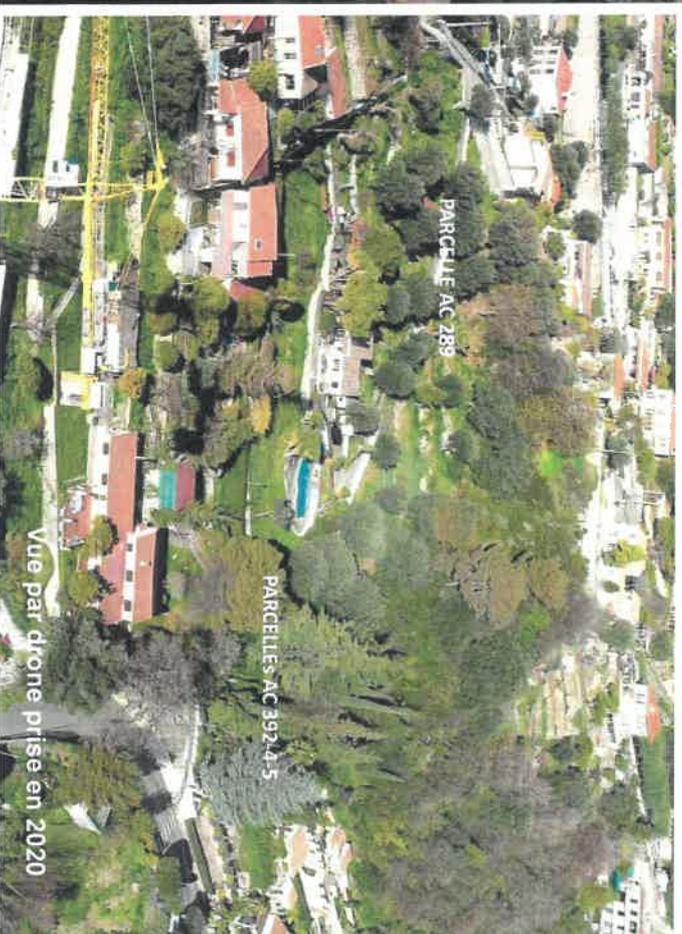
Les parcelles AC 4-5-289-392 se situent sur les coteaux surplombant la bande littorale du quartier La Rousse - Saint Roman .

On accède à ces parcelles par un chemin piéton reliant le Boulevard Guynemer à l'Est et la Route des Serres à l'Ouest .

Les parcelles sont aménagées en plates formes bordées de murs et murets des soutènement et occupées par des maisons individuelles regroupées et entourées de jardins étagés sur la pente .

Les vues aériennes et vues par drone illustrent le caractère péri urbain du quartier , le développement de l'implantation d'habitat collectif .

La toponymie aide à comprendre l'histoire du site et la Route des Serres indique clairement ce que fut le quartier .



ETAT DE LA VEGETATION

Le PLU a identifié comme Espace Boisé Classé (EBC) une zone arborée au Nord du site .
Aucun arbres remarquable n'est repéré sur le site

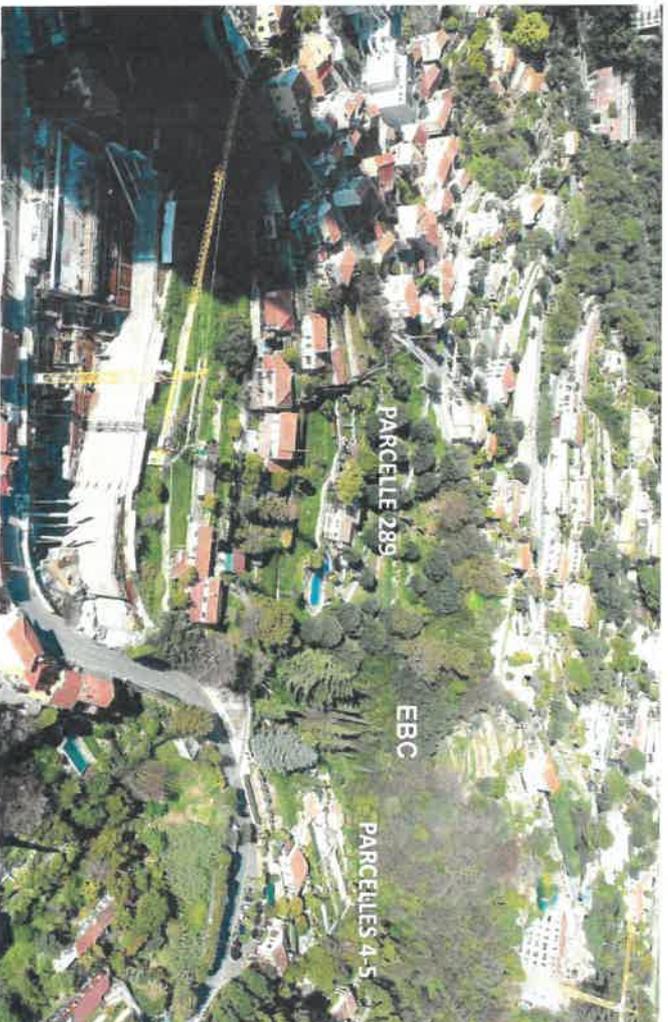
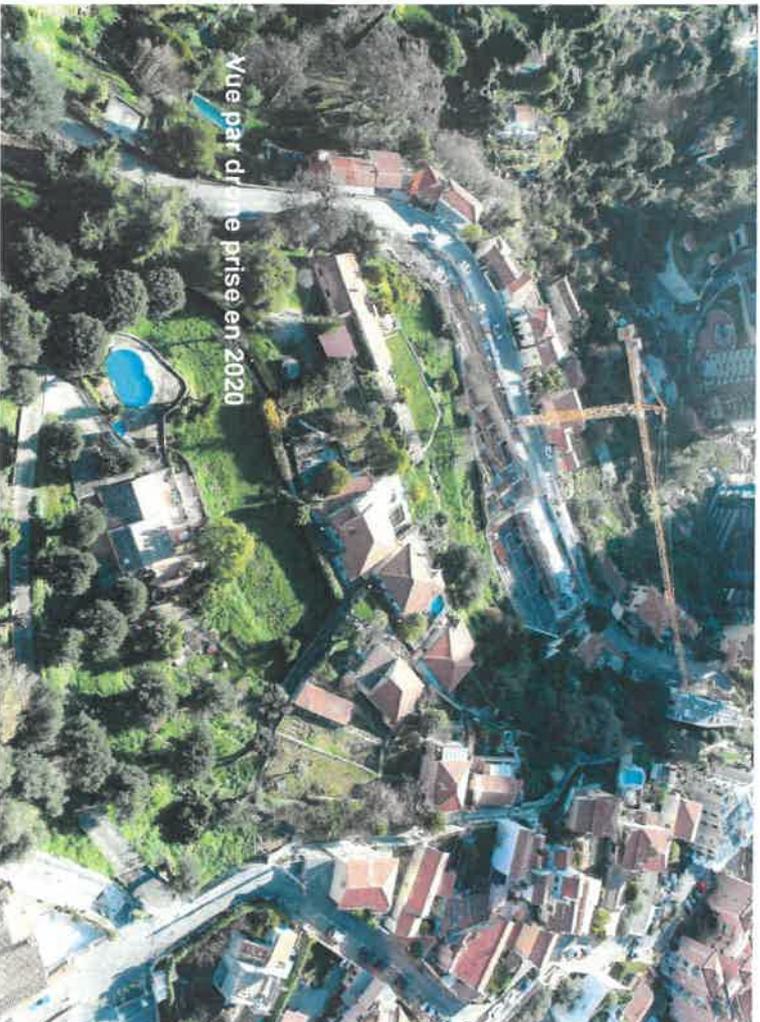
Les parcelles AC 4-5-392 sont bâties de maisons individuelles , annexes entourées de jardins , s'étageant en restanques .

Les arbres hautes tiges sont peu nombreux , on observe un grand cèdre , des haies de cyprès n'ayant pas été élaguées, des fruitiers , des petits exotiques

Le grand cèdre n'étant pas transplantable par nature , il sera abattu et remplacé .

La parcelle AC 289 est occupée par une villa avec piscine au sein d'une oliveraie comptant une trentaine d'oliviers et de grands yuccas auxquels s'ajoutent quelques fruitiers , agrumes et un pin parasol .
Le jardin et les arbres sont bien entretenus .

Photo parcelle AC 289



ETAT DE LA VEGETATION

Les photos illustrent l'état phyto sanitaire des arbres du site, essentiellement des oliviers et petits exotiques (yuccas) .

Au mois d'octobre , lors de la visite sur site les oliviers présentaient un bon état phytosanitaire permettant leur transplantation .

Le pin parasol , sujet âgé d'une vingtaine d'années, présentait quelques signes de dessèchement , mais avec une bonne reprise dans l'étage supérieur du houppier .

L'agrume visible sur la photo 3 est sain et en bon état phyto sanitaire.

La transplantation des oliviers nécessitera une taille de formation pour leur déplacement , ces arbres n'ayant pas été élagués depuis plusieurs années.

Les yuccas ne sont pas considérés comme des arbres, ils ne sont donc pas comptabilisés dans le plan d'exploitation arborative page suivante.

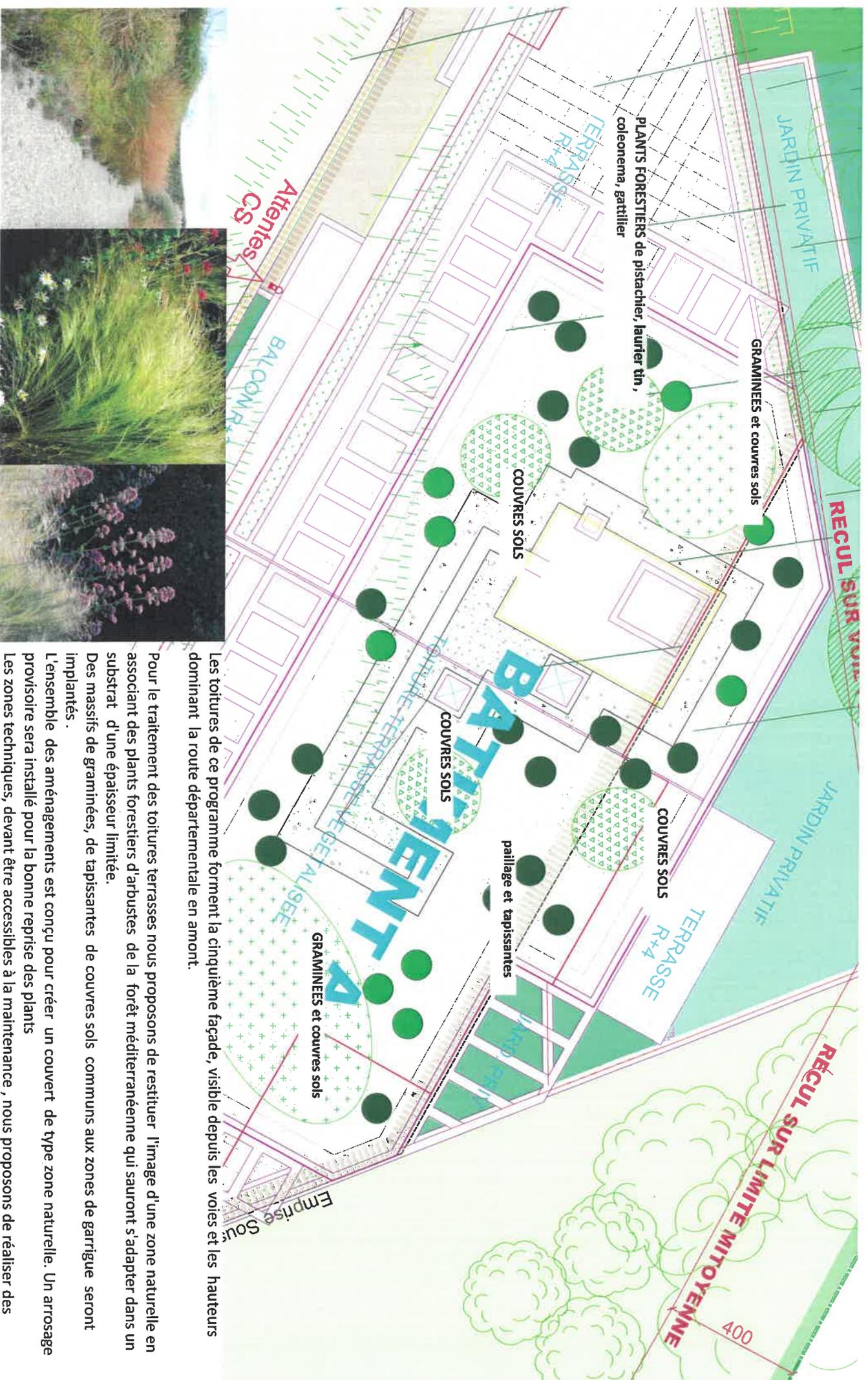


2



3

PRINCIPES AMENAGEMENT TOITURE TERRASSE



Les toitures de ce programme forment la cinquième façade, visible depuis les voies et les hauteurs dominant la route départementale en amont.

Pour le traitement des toitures terrasses nous proposons de restituer l'image d'une zone naturelle en associant des plants forestiers d'arbustes de la forêt méditerranéenne qui sauront s'adapter dans un substrat d'une épaisseur limitée.

Des massifs de graminées, de tapisantes de couvres sols communs aux zones de garrigue seront implantés.

L'ensemble des aménagements est conçu pour créer un couvert de type zone naturelle. Un arrosage provisoire sera installé pour la bonne reprise des plants

Les zones techniques, devant être accessibles à la maintenance, nous proposons de réaliser des revêtements perméables (gravier, galets, paillage) pour la circulation du personnel et du matériel.



PRESENTATION DU PROJET ET PALETTE VEGETALE

Le projet paysager proposé permet de replanter les nombreux oliviers, dont quelques sujets centenaires, existant sur les parcelles et d'agréments les espaces verts de nouvelles plantations d'arbres hautes tiges dans une continuité paysagère avec l'EBC qui borde le programme au Nord.

Un grand jardin central est créé au Sud Est du bâtiment B. Les oliviers seront transplants et regroupés dans ce grand jardin pour reconstituer l'oliveraie existante.

Au Sud nous proposons de créer une frange arborée dense regroupant pins, chênes, feuillus pour prolonger la masse végétale de l'EBC.

Nous proposons deux grandes entités paysagères (Oliveraie, boisement à essences méditerranéennes) qui s'insèrent dans le grand paysage à l'échelle du territoire.

La palette proposée sélectionne des essences méditerranéennes, endémiques et des essences exogènes adaptées à l'implantation en milieu urbain, supportant des périodes de sécheresse.

Le Liriodendron, le merisier sont des arbres à feuillage caduc, ce qui permet de laisser pénétrer la lumière en période hivernale pour ces sujets à grand développement.

Le projet doit le remplacement de 25 sujets dont une majorité de basses tiges, fruitiers et petits exotiques et un cèdre qui ne peut être transplanté. Ils seront remplacés par 26 arbres hautes tiges et basses tiges. Ces nouvelles plantations complètent la transplantation de 31 oliviers et 2 fruitiers.



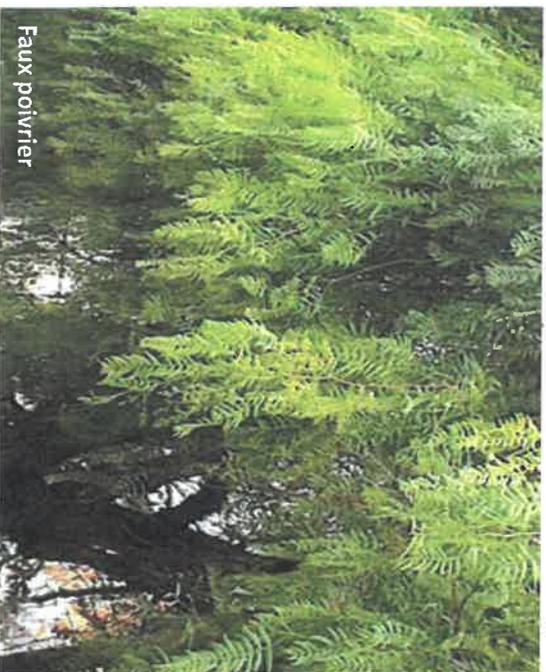
Liriodendron (tulipier de Virginie)



Pin parasol



Arbres à développement moyen pour s'associer aux oliviers transplantés



Faux poivrier



Arbre de Judée



Chêne vert



Erable champêtre

