

Etude paysagère en façade de la RN.10 pour l'intégration
du lotissement d'activités tertiaires du GRAND GIRAC sur
la commune de SAINT MICHEL



Carnet de présentation de l'étude
et plan d'aménagement proposé

1

Juin 2007

CONTENU DE L'ETUDE

0 Notice de présentation

1 Scénographie Sens BORDEAUX - PARIS

2 Scénographie Sens PARIS - BORDEAUX

3 Parties du site visibles depuis la RN.10

4 Les configurations du site par rapport à la RN.10

Configuration à 100 mètres

Configuration à 150 mètres

Configuration à 200 mètres

Configuration à 250 mètres

5 La carte de représentation du paysage et le projet du pôle d'activités

6 Le projet de paysage en façade de la RN.10

6.1 Vue de l'existant et du projet

6.2 Esquisse de l'aménagement : échelle 1/500^{ème}

6.3 Croquis perspectif

6.4 Coupes de principes de l'aménagement : Coupe 1 à Coupe 3

6.5 Plan du projet : échelle 1/500^{ème}

0 Notice de présentation

1) Présentation synthétique de l'opération

La requalification d'une friche :

Ce projet s'est articulé autour de la requalification d'une friche, un ancien hôpital, en bordure de la RN.10. Sur 6 ha, un pôle tertiaire moderne se développe désormais, autour de cet ancien bâtiment devenu une pépinière d'entreprises. A terme, un ensemble de 7 à 8 bâtiments de bureaux, modernes et de qualité, seront implantés, pour une superficie construite de 8000 à 10000 m² maximum. Cette opération réalisée, représente un investissement de plus de 5 millions d'euros.

La qualité de l'environnement :

15 % de la superficie totale de la propriété va faire l'objet de construction ce qui laisse une part très importante aux espaces verts. Un paysagement complet de la zone est prévu et déjà engagé. De plus, le site est innovant notamment sur le plan de la gestion des eaux (dispositifs de phytorestauration pour les eaux usées et récupération des eaux pluviales pour la défense incendie). Enfin, les stationnements supplémentaires prévus (50 places environ) seront intégrés au paysage actuel en bord de la RN.10 par un paysage spécifique.

La réponse aux besoins immobiliers de l'agglomération :

Ce pôle d'activités, uniquement destiné à des activités de services, répond à une demande d'espaces de travail tertiaires sur l'agglomération. Il exclu donc strictement les activités de type commerciales, industrielles ou artisanales. Ce site, unique, n'est donc pas en concurrence avec d'autres espaces du même type, mais est complémentaire.

La liaison avec les infrastructures de déplacements :

Situé entre les deux premiers échangeurs, en entrée de l'agglomération d'Angoulême, le site est directement accessible par la route. Mais il disposera à terme également d'un accès cyclable (schéma des pistes cyclables), et il est également placé sur les axes de transport en commun, donc parfaitement bien desservi.

2) Une insertion paysagère calquée sur les séquences plantées de la RN.10

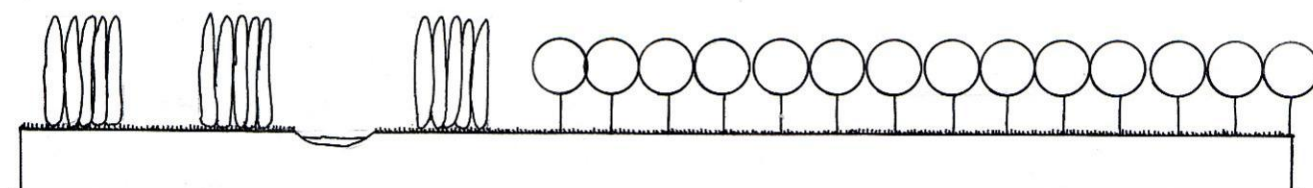
L'ensemble se situe sur la façade de la RN.10 et concerne un linéaire de 300 mètres environ. L'espace en friche de l'ancien hôpital aujourd'hui réhabilité, est encore accompagné d'une végétation constituée de quelques alignements résiduels de la RN.10, de piles de peupliers marquant le passage de LA CHARREAU, et de haies et de friches masquant la vision d'ensemble. Une grande partie de ces anciennes plantations se trouve sur l'emprise de la route et n'est plus entretenue.

Le projet prévoit une réhabilitation paysagère et l'insertion d'un parking végétalisé

La réhabilitation paysagère consiste à remettre en évidence les deux typologies végétales dessinant la déviation depuis le Sud vers le Nord. Ce sera :

- un grand alignement de PLATANES sur la partie Centre et Nord du projet
- un marquage du franchissement de la CHARREAU par l'usage d'une végétation hygrophile (ROSEAUX, GRAMINEES,...) et par la replantation de 2 piles de PEUPLIERS, véritable ponctuation sur la séquence.

L'insertion d'un parking végétalisé par la création d'une voie sinuant entre des bosquets d'arbres d'ombrages et des alvéoles de parking enherbé groupé par 3 ou 5 unités au maximum.



La scénographie actuelle de la RN 10 : Les piles de peupliers et les platanes

3) La gestion du « Lotissement du Grand Girac » garant de la qualité du site

La collectivité encadre strictement le développement de ce site par la mise en place de documents contractuels avec les futurs acquéreurs. Ces documents permettront de garantir une qualité globale du site : espaces privés construits, espaces collectifs, voirie, espaces verts.

Ainsi le règlement du Lotissement, le cahier des charges de cession des terrains, et le cahier des charges du Lotissement, imposent ou suggèrent des solutions qualitatives en matière d'espaces verts, d'architecture, d'environnement (déchets) qui vont au delà du règlement du Plan d'Occupation des Sols.

Il s'agit notamment des éléments suivants :

- respect d'une qualité architecturale (prescriptions couleurs, forme,...)
- présence d'espaces pour stockage de déchets
- présence d'espaces pour deux roues
- intégration dans les volumes des bâtiments des éléments extérieurs (groupe de climatisation, compteurs, etc...)
- intégration dans les volumes des bâtiments
- interdiction des clôtures
- interdiction de stockages extérieurs
- interdiction des panneaux publicitaires

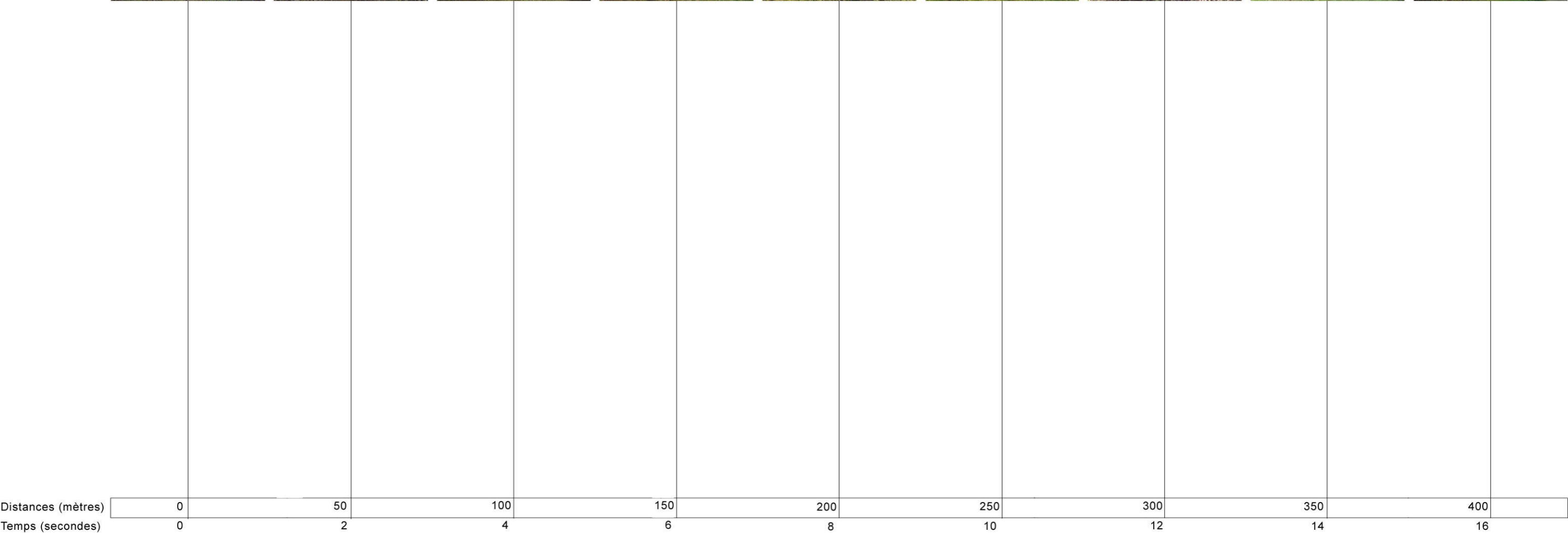
De plus, les espaces non construits doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 150 m² de SHON

Ce site sera donc, sans aucun doute, une vitrine pour les entreprises déjà installées ou qui s'y installeront.

1 - Scénographie

Sens BORDEAUX - PARIS

Depuis la RN 10, dans le sens BORDEAUX-PARIS, la vision générale du site à aménager montre un paysage très spécifique selon 3 séquences. Dans un premier temps le passage de la route sur la CHARREAU, petite rivière affluent de la CHARENTE, est une séquence très boisée où les alignements et les motifs des peupleraies forment des rythmes. Puis, c'est une séquence ouverte sur 150 mètres (de 100 à 250 mètres) sur laquelle la vue du site est possible. Enfin, la dernière séquence est constituée par le masque végétal d'une haie de conifères.



2 - Scénographie

Sens PARIS - BORDEAUX

Dans le sens contraire du déplacement et en venant de PARIS, sur la RN 10, la vision du site à aménager est plus réduite. La lecture routière montre une perspective généralement très plantée. Seule une vue latérale, si le conducteur "tourne la tête", permettra de voir le bâtiment actuel et les bâtiments futurs. Le plan d'ensemble de la RN 10 avec ses alignements de platanes sur cette séquence est peu perceptible.



Distances (mètres)	400	350	300	250	200	150	100	50	0
Temps (secondes)	0	2	4	6	8	10	12	14	16

3 - Parties du site visible depuis la RN.10

Nous relevons ici le conteu d'une partie des deux scénographies précédentes, montrant les vues entre 100 et 250 mètres qui sont le support d'expression d'un projet de paysage qui doit être développé entre la RN 10 et le futur pôle d'activités du GRAND GIRAC.

Sens BORDEAUX - PARIS



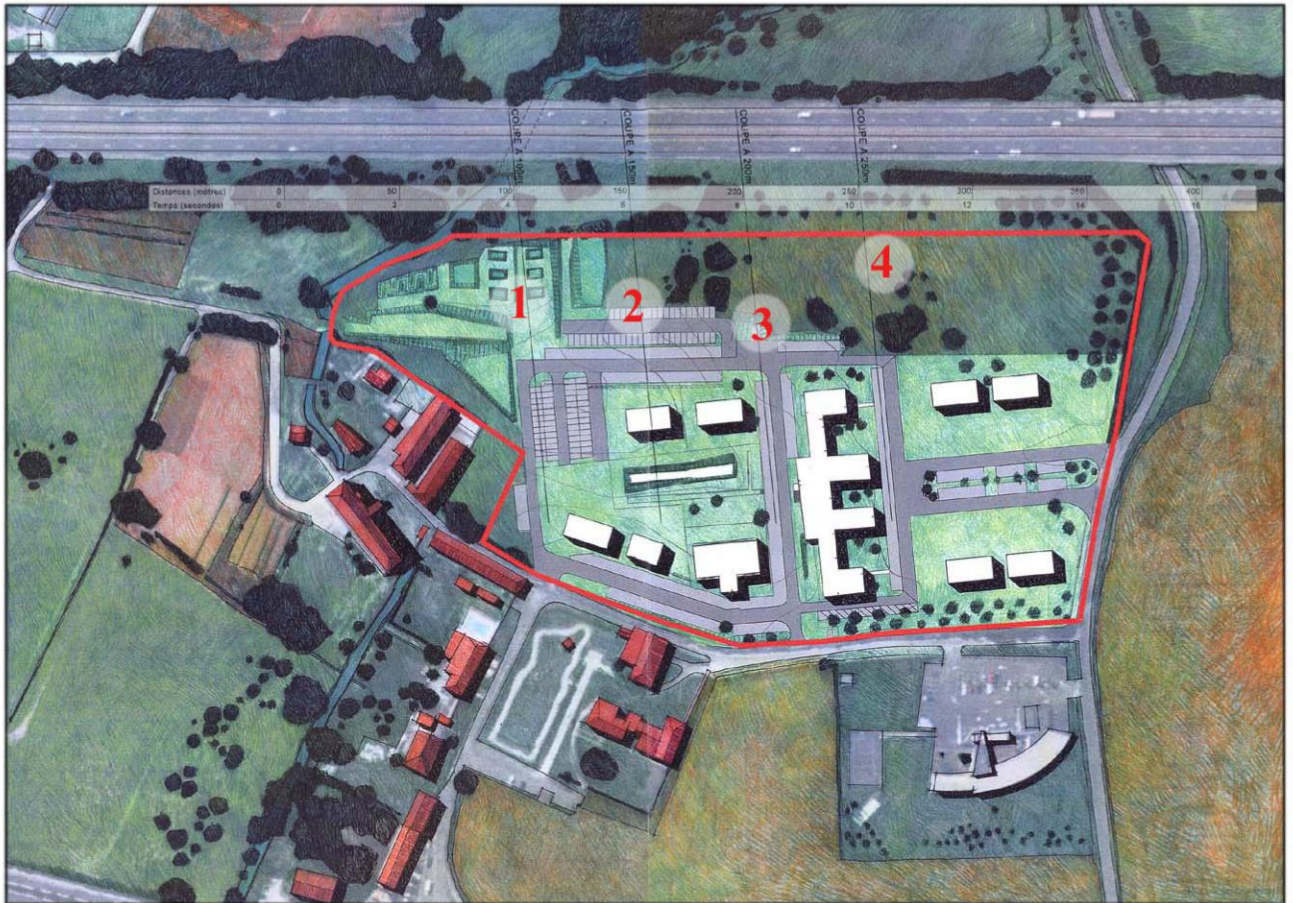
Sens PARIS - BORDEAUX



Distances (mètres)	100	150	200	250
Temps (secondes)	4	6	8	10

Cette séquence dure environ 6 secondes.

4 - Les configurations du site par rapport à la RN 10



La carte de représentation des paysages actuels et les projets d'implantation

La mise au point d'une carte de représentation du paysage existant, sur laquelle nous avons reporté les dispositions des futurs bâtiments et équipements de voies et de parkings, montre 4 typologies de terrain différentes :

1 - A proximité de la CHARREAU, une zone humide est au premier plan et les parkings futurs sont à aménager au deuxième plan.

2 - Un terrain plus haut qui constitue un plateau sur lequel des anciennes plantations sont placées devant un projet de parkings et de bâtiments.

3 - Une partie plus végétalisée constituée par un ensemble d'anciennes haies peu entretenues. En deuxième plan, se situe le bâtiment actuel.

4 - Enfin au NORD, une haie de conifères masque un plateau et quelques alignements d'anciennes plantations.

Configuration à 100 mètres

Sens BORDEAUX - PARIS



Vue du détail 1 : La zone humide



Vue du détail 1 : Les bassins

DETAIL 1- La zone humide et les bassins

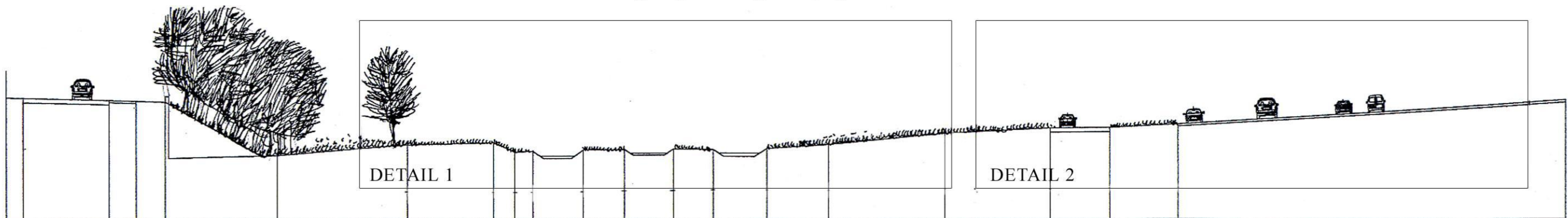
Sens PARIS - BORDEAUX



Vue du détail 2 : Les parkings



DETAIL 2 - Un projet de parkings

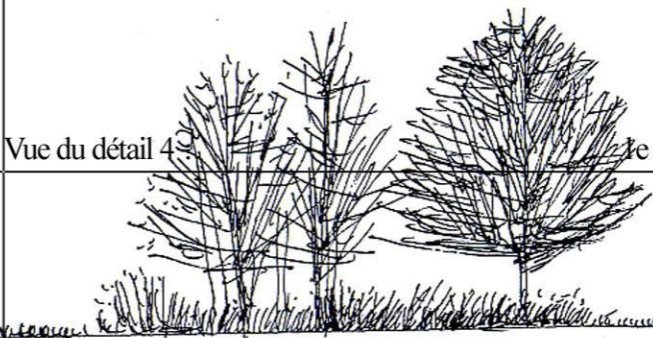


Configuration à 150 mètres

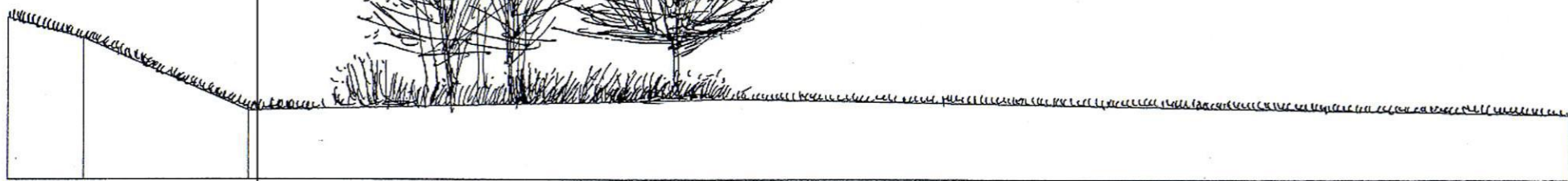
Sens BORDEAUX - PARIS



Vue du détail 3 : le premier plan planté



Vue du détail 4 : le projet de parking et l'implantation des bâtiments



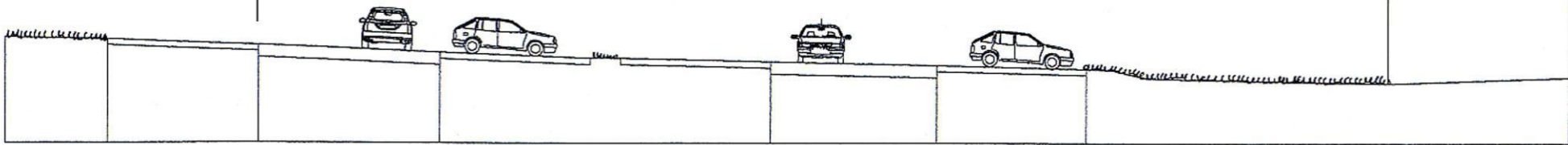
DETAIL 3- Un premier plan planté



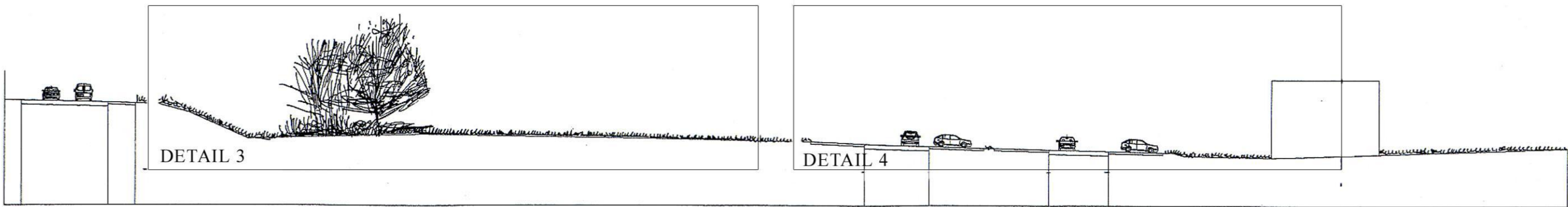
Sens PARIS - BORDEAUX



Vue du détail 4 : le projet de parking et l'implantation des bâtiments



DETAIL 4 - Un projet de parkings et une implantation future de batiment

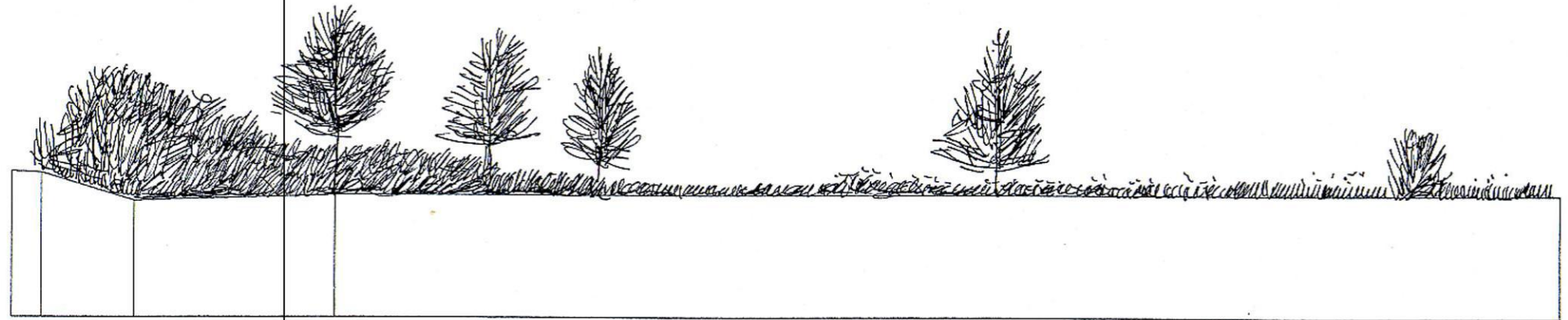


Configuration à 200 mètres

Sens BORDEAUX - PARIS



Vue du détail 5 : l'espace planté peu entretenu



DETAIL 5 - Un espace planté et peu entretenu

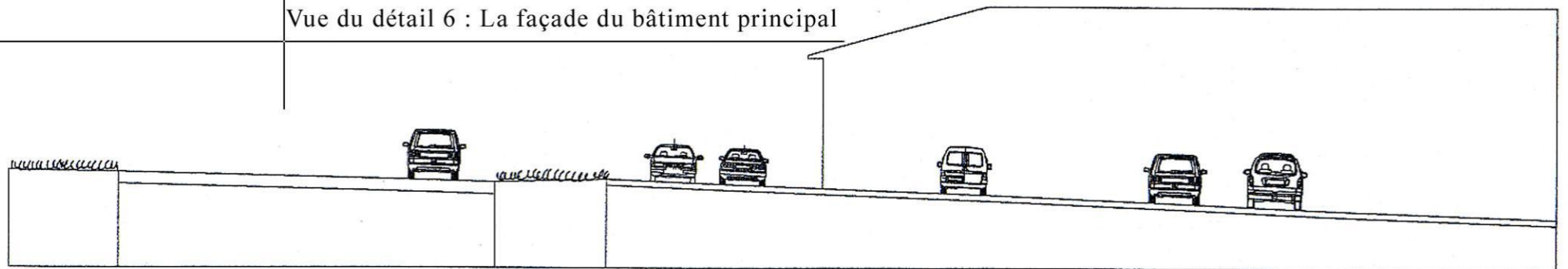


Sens PARIS - BORDEAUX

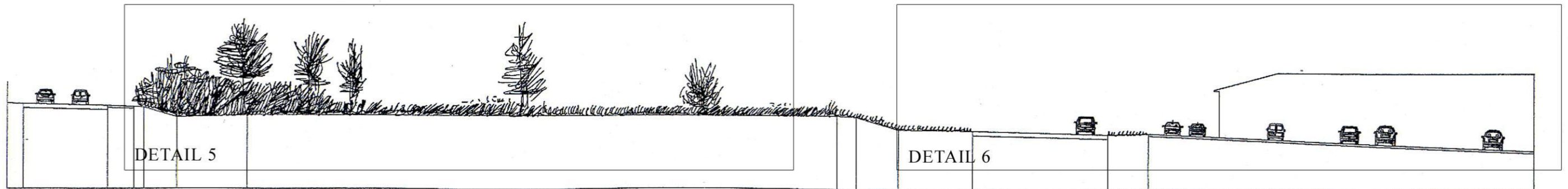


Les piles de peupliers

Vue du détail 6 : La façade du bâtiment principal



DETAIL 6 - La facade du batiment principal



Configuration à 250 mètres

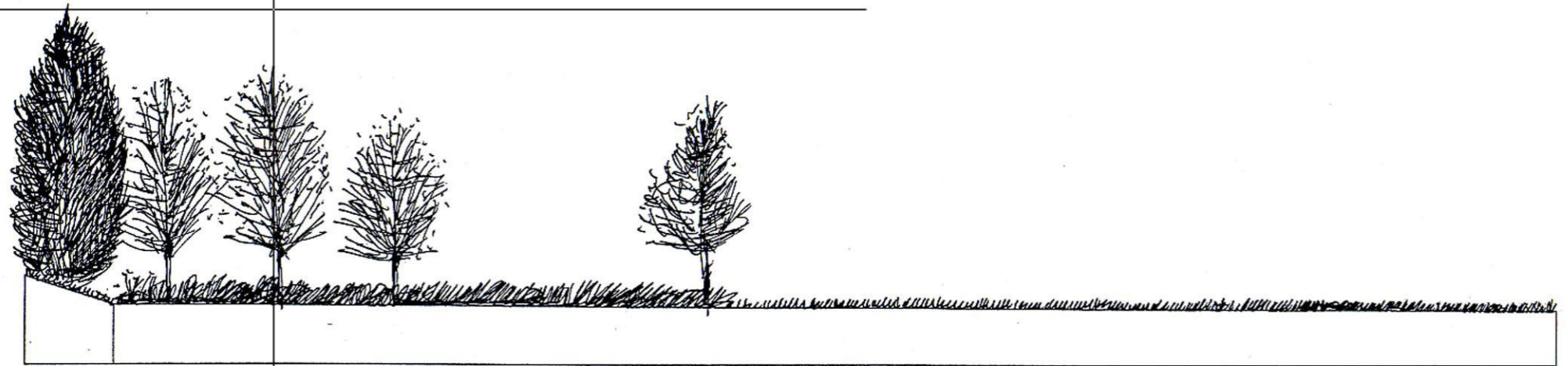
Sens BORDEAUX - PARIS



Sens PARIS - BORDEAUX



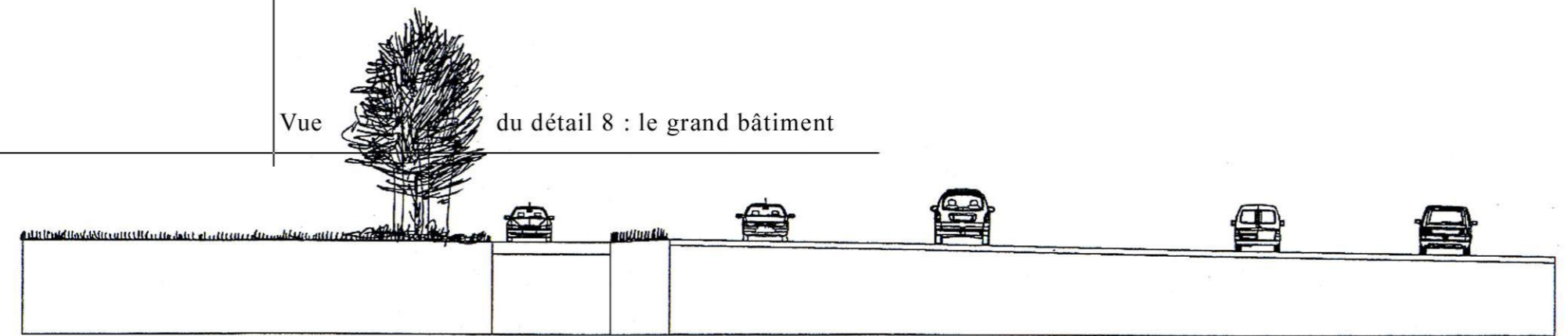
La haie de conifères



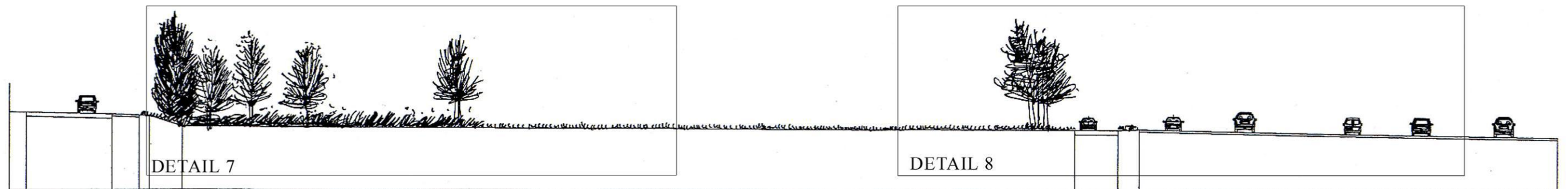
DETAIL 7 - Le plateau et la haie de conifères

Vue du détail 7 : le plateau

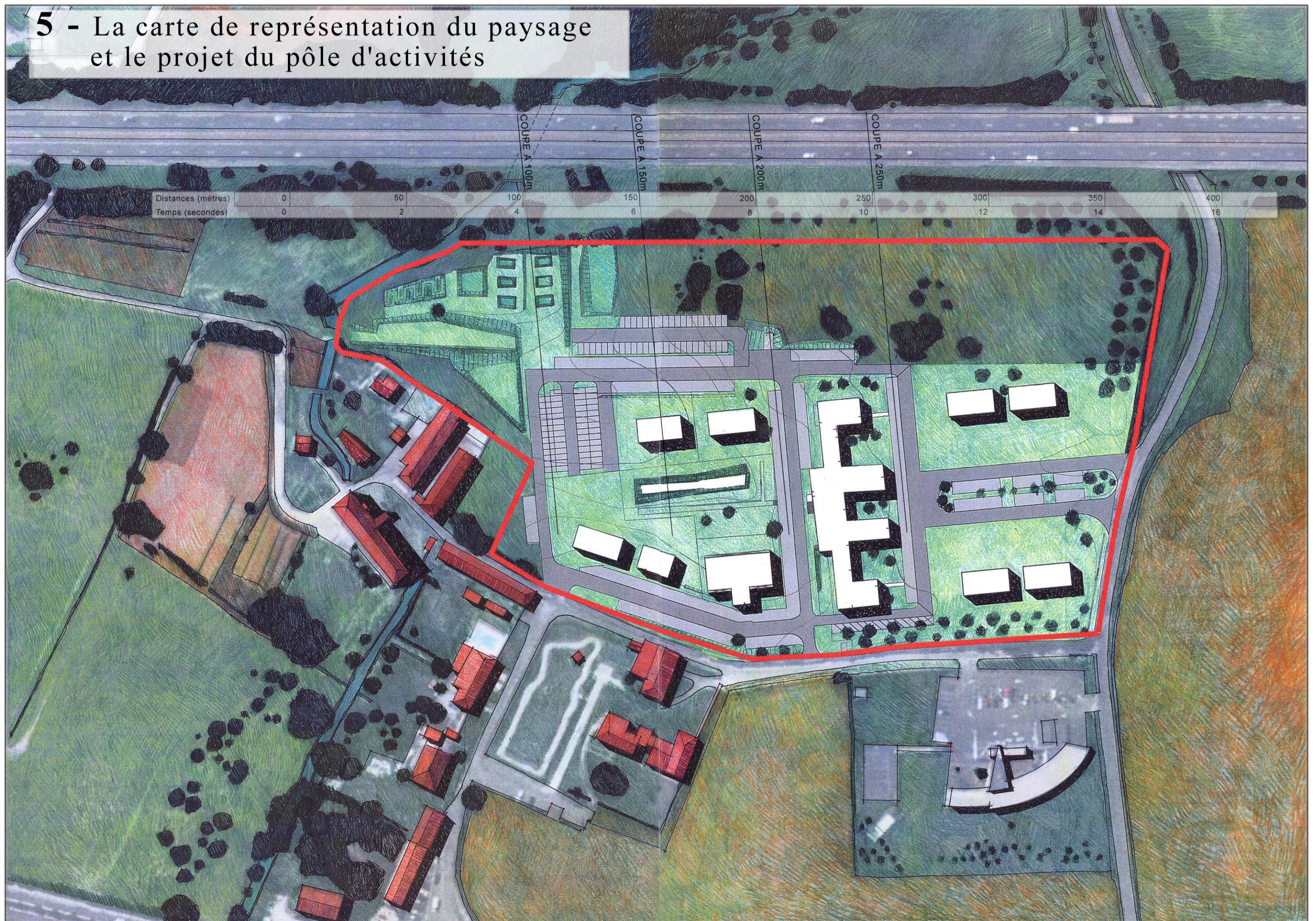
Vue du détail 8 : le grand bâtiment



DETAIL 8 - Le parking du grand batiment



5 - La carte de représentation du paysage et le projet du pôle d'activités



6 - Le projet de paysage en façade de la RN 10

6.1 - Vue de l'existant et du projet

EXISTANT

PROJET

COUPE 1

COUPE 2

COUPE 3

6.2 - Esquisse de l'aménagement
Echelle 1/500ème



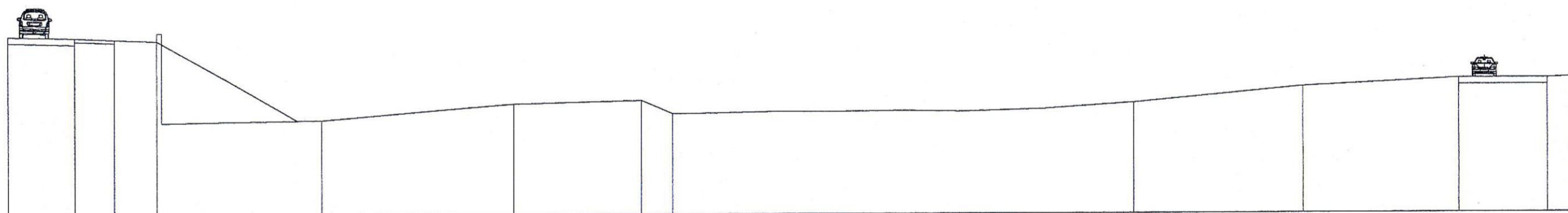
6.3 - Croquis perspectif



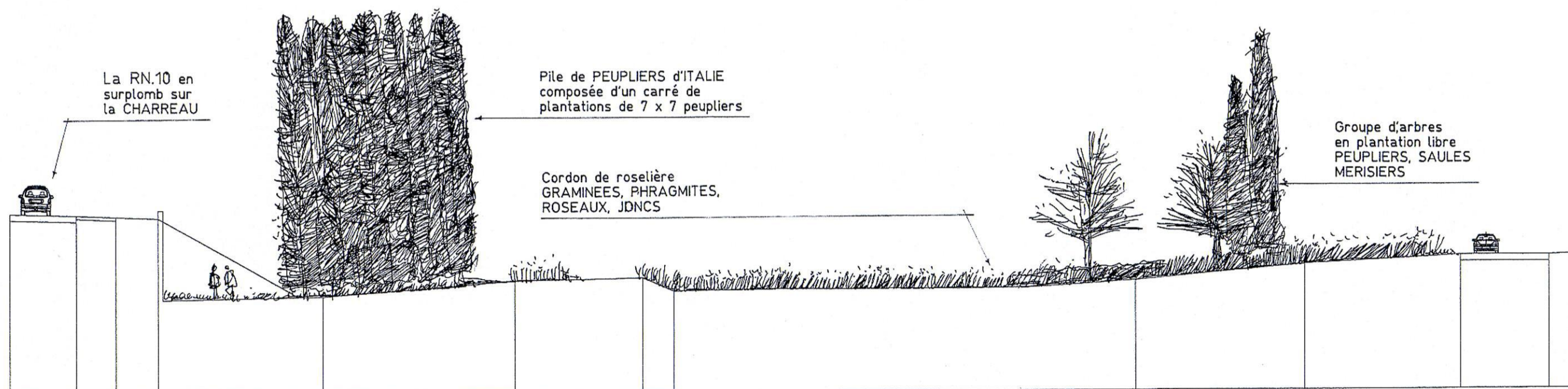
6.4 - Coupes de principes de l'aménagement

COUPE 1 - Le passage
sur la vallée de LA CHAREAU

1



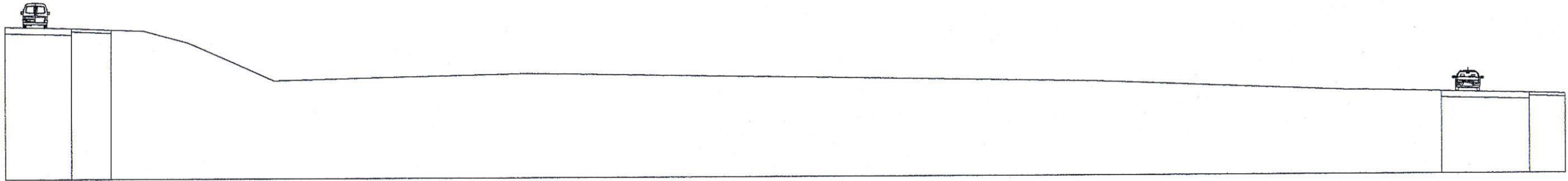
Etat existant - Echelle 1/250ème



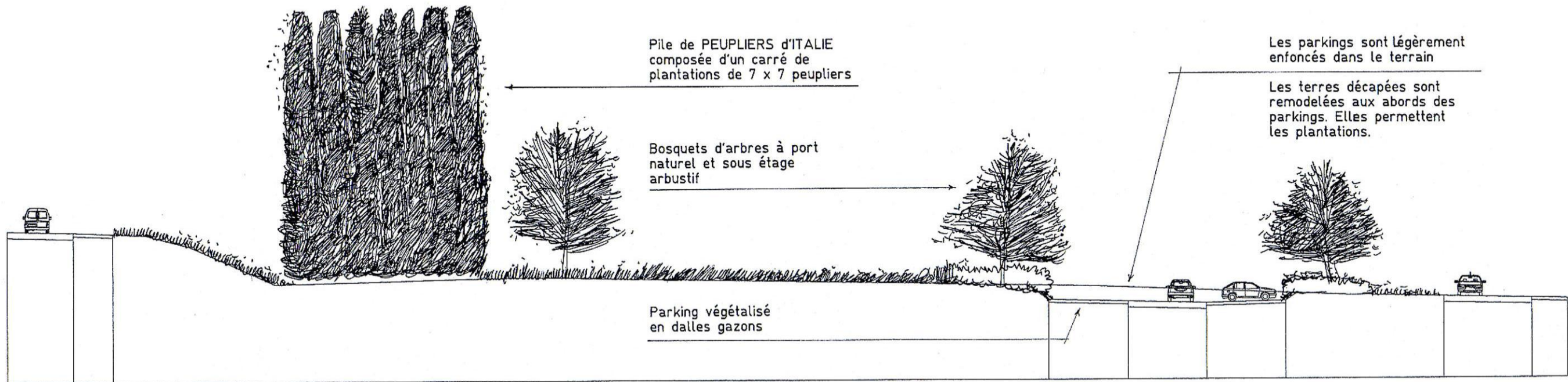
Projet - Echelle 1/250ème

COUPE 2
L'insertion des parkings verts

2



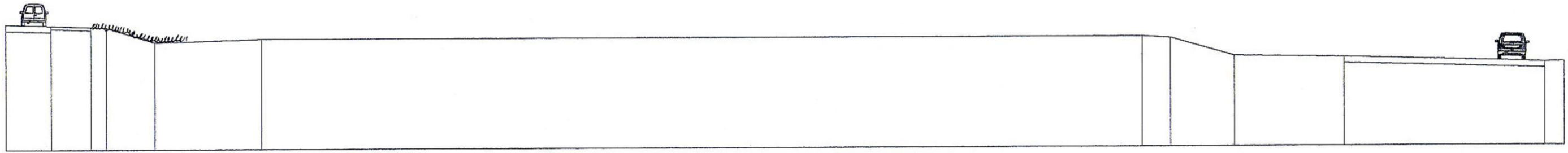
Etat existant - Echelle 1/250ème



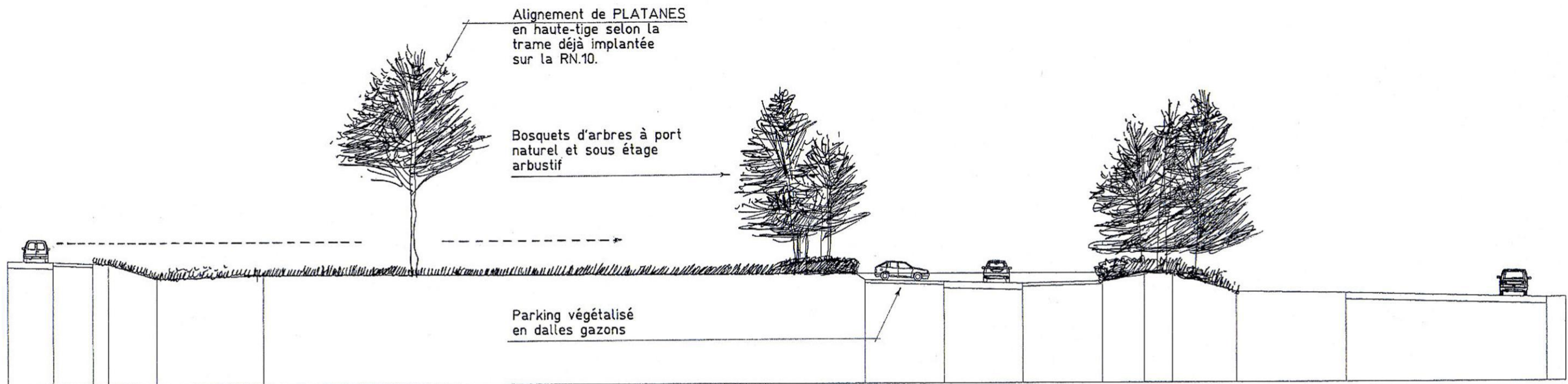
Projet - Echelle 1/250ème

COUPE 3 - La séquence
d'alignement de la RN10

3



Etat existant - Echelle 1/250ème



Projet - Echelle 1/250ème

6.5 - Plan du projet - Echelle 1/500ème

