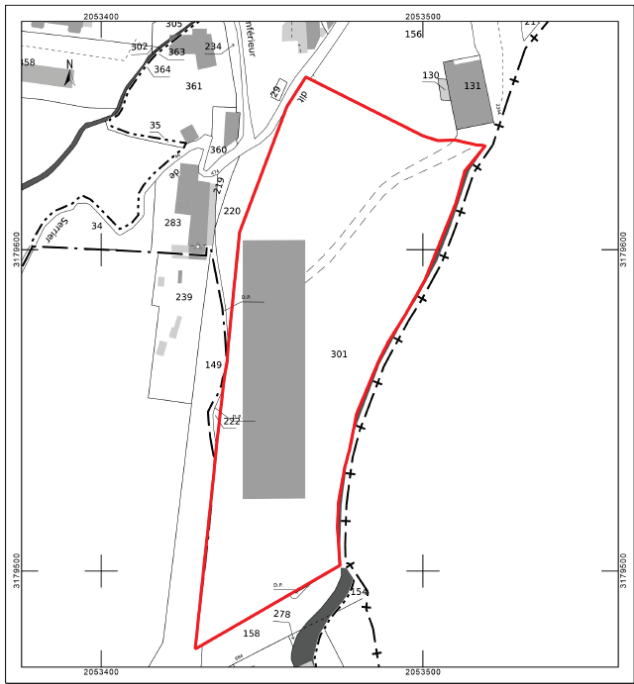
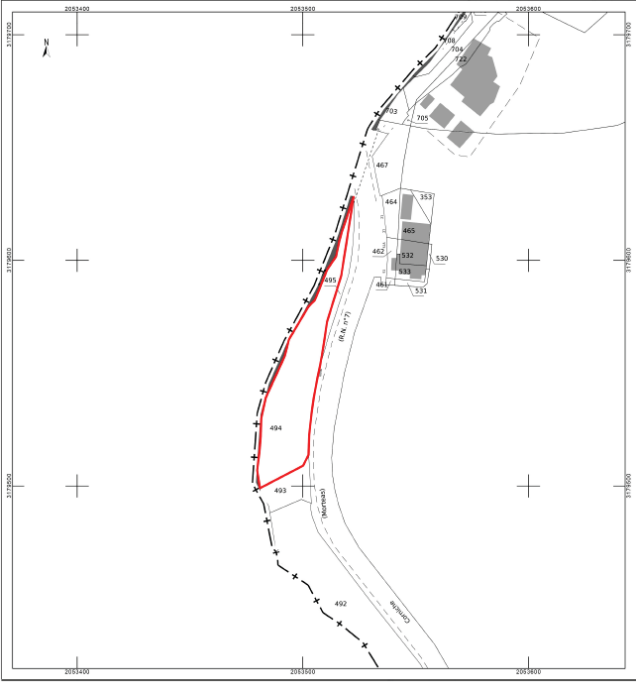




a) Etat initial du terrain et de ses abords



PARCELLE AS301 EZE



PARCELLE D494 LA TURBIE

NOTICE DECRIVANT LE TERRAIN ET REPRESENTANT SES ABORDS

- Le terrain d’assiette du projet se trouve sur deux communes :
- Sur la commune d’Eze, où se situe actuellement un bâtiment d’ateliers du bâtiment destiné à être déconstruit dans le cadre du présent projet ;
 - Sur la commune de La Turbie, où le terrain est libre de construction.

L’assiette foncière de ce projet est située dans le périmètre des abords de l’Oppidum du Castellar, monument historique inscrit depuis 1996, et dans le site inscrit Littoral Est (Nice à Menton) datant de 1973.

Le terrain est occupé par le dépôt matériels et matériaux en extérieur ainsi que les ateliers de l’entreprise, regroupées dans le hangar. Dans le projet, le dépôt matériels et matériaux sera délocalisé pour laisser place au projet d’hôtel.

- Le terrain est bordé :
- A l’Est, par la moyenne corniche ;
 - Au Sud et à l’Ouest par le Chemin de Barnessa inférieur ;
 - Au Nord par des constructions limitrophes sur la commune d’Eze.
- Le terrain est d’une superficie de 10.892m², repartis sur la Commune d’Eze (AS n°131) pour une surface de 8.283m² et sur la Commune de La Turbie (D n°494) pour une surface de 2.609m² (voir attestation de surface en fin de document). La plateforme du terrain résulte du remblaiement du vallon dans les années 70.

- Ce lieu est particulier :
- Situé au débouché d’un tunnel autoroutier, il est bordé à l’est par une voirie à circulation extrêmement dense (le terme de « moyenne corniche » n’est plus réellement adapté pour ce lieu aujourd’hui) puis passé cette voie par le relief du massif de la Tête de Chien.
 - Au sud-ouest, on trouve très rapidement le promontoire de l’oppidum, témoignage d’une occupation ancienne du territoire maralpin, qui plonge ensuite vers le vallon de Saint-Laurent.
 - Au sud, un vaste terrain propriété de la principauté de Monaco. Installée sur un vaste remblai, tout comme notre terrain
 - A l’ouest, passé le chemin de la Barnessa inférieur, la descente vers le vallon de Saint-Laurent, avec une zone boisée.
 - Au nord, un foncier occupé par des constructions peu qualitatives.

Sur la commune d’Eze, le terrain est situé en zone Ubg du PLUM.
Sur la Commune de La Turbie, le terrain est situé en zone UZ.

- Le projet, objet du permis de construire, se compose de deux bâtiments distincts :
- Un hôtel de 149 chambres sur la commune d’Eze, dont la hauteur à l’égout est limité à 15m suivant le PLUM ;
 - Un immeuble d’ateliers de l’entreprise JB Pastor sur la commune de La Turbie, dont la hauteur à l’égout est limitée à 12m suivant le PLU.

Les deux opérations sont desservies par une entrée commune sur le terrain d’Eze depuis le chemin de Barnessa et un parking de deux niveaux, l’un réservé à l’hôtel (sous-sol -2 et sous-sol -1) sur la parcelle d’Eze et l’autre aux ateliers (sous-sol -2) sur la parcelle de La Turbie.

b) Les parties retenues pour assurer l'insertion du projet dans son environnement

La totalité de la surface des deux parcelles sera occupée par la construction de l'hôtel, les ateliers et de leurs espaces extérieurs.

Le paysage

Le terrain situé le long de la moyenne corniche se situe dans un site remarquable, un vallon naturel allant de la colline à la mer et qui se caractérise par de très beaux massifs rocheux et une végétation méditerranéenne dense.

Le principe du projet est d'inscrire au mieux les bâtiments dans le site, en créant des continuités végétales et de matière avec celui-ci. Ainsi, les façades sont en béton architectural brut coulé en place, reprenant la couleur et la minéralité de la roche, les jardins sont plantés d'espèces méditerranéennes. Dès lors un dialogue naît entre le naturel et le bâti. Les formes des bâtiments sont arrondies, des poches de végétal sont ménagées dans les façades, les percements sont peu nombreux côté moyenne corniche pour des raisons acoustiques, tout cela participe de l'effet abstrait et minéral recherché.



c) L'implantation, l'organisation, la composition et le volume des constructions nouvelles

L'implantation des bâtiments tire parti de cette situation. Sur la parcelle de La Turbie, la construction se concentre au Sud de la parcelle, offrant depuis la moyenne corniche la vue sur un grand espace végétalisé. Sur la parcelle d'Eze, l'hôtel se déploie autour d'un jardin intérieur calé au niveau de l'altimétrie du Chemin de Barnessa +273.20 Ngf en contrebas de l'espace paysager du terrain de La Turbie. Cette situation permet d'isoler les parties communes de l'hôtel de la vue et du bruit de la moyenne corniche.

Le terrain possède un massif rocheux au Nord de la parcelle, qui est conservé et considéré comme terrain naturel pour le calcul des hauteurs du bâtiment.

Les chambres s'installent sur trois niveaux en limite Ouest du bâtiment, toutes orientées vers la vallée d'Eze, leur offrant ainsi une belle vue dégagée sur le panorama jusqu'à la mer.

Les ateliers de la parcelle de La Turbie se déploient sur trois niveaux principaux d'environ 6m de hauteur. Leurs accès se fait depuis le sous-sol -2 par la rampe située sur le terrain d'Eze. Une large cour anglaise permet d'amener la lumière naturelle dans la partie basse des ateliers. La façade se caractérise par une double peau dont la face extérieure est en pavé de verre, qui diffuse la lumière de manière homogène dans les espaces.

Cette double peau a également un rôle thermique important : elle permet en hiver de stocker les apports thermiques du soleil et en été, par un système de convection naturelle, elle permet de ventiler la façade depuis la cour anglaise.

L'entrée des bâtiments se fait depuis le Chemin de Barnessa. Un parking commun sur deux niveaux est accessible par une large rampe. Au sous-sol -1, sa capacité est de 130 places, il est réservé aux clients et au personnels de l'hôtel. Au sous-sol -2 on trouve l'accès principal des ateliers et un parking de 172 places, dont 38 qui leurs sont réservées.

d) Note sur le stationnement

Parcelle Eze (zone UB)

- Voitures : Réglementation = 1 place pour 2 chambres, soit 75 places. Nous en réalisons 214 dont 5 places PMR (sous-sol -2 et sous-sol -1)
- Deux-roues motorisés : Réglementation = 1 place pour 15 chambres, soit 10 places. Nous les réalisons au sous-sol -1.
- Vélos : Réglementation = 0,45m² de local par chambre, soit 65m² de local au rez-de-chaussée. 50% des emplacements seront réservés aux véhicules électriques
- Aire de livraison : Nous réalisons 1 aire de livraison pour des camion de type petit porteur

Parcelle La Turbie (zone UZ)

- Voitures : Réglementation = 1 place pour 100m² de plancher, soit 37 places. Nous en réalisons 38.
- Deux-roues motorisés : Pas de réglementation. Nous en réalisons 25m² au sous-sol -2.
- Vélos : Pas de réglementation. Nous en réalisons 25m² au sous-sol -2.



FAISABILITE DES DEUX PARCELLES

PLU EZE

Situation

Adresse : 715 Chemin de Barnessa
Parcelle AS 301 - 8 263m²

Analyse PLUM Eze :

Zone UBg, quartiers urbains denses.

- Dans toute la zone sont interdit(e)s :
- Les exploitations agricoles et forestières nouvelles ;
 - Les commerces de gros ;
 - Les entrepôts, sauf pour les communes de Nice et d'Eze ;
 - Les industries ;
 - Les dépôts de véhicules ;
 - Les garages collectifs ;
 - Les dépôts et les déversements de matériaux de toute nature à l'air libre non autorisés ;
 - Les dépôts de ferraille, d'épaves et de matériaux de démolition non autorisés ;
 - Les terrains de camping et de caravaning, les habitations légères de loisirs, les caravanes isolées, les parcs d'attraction, les terrains de sports motorisés ;
 - Les carrières ;
 - Les affouillements et exhaussements non liés à une opération autorisée ;
 - Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation ou à déclaration non admises ;

- Activités, destinations et sous destinations soumises à conditions particulières :
- Les commerces de détail, à condition de pas excéder une surface de plancher de 300m² ;
 - L'artisanat à condition d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage.
 - Les destinations et sous-destinations de constructions à condition d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU métropolitain ;

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques : à l'alignement ou à une distance minimale de 5m comptée à partir de la limite d'emprise publique des voies.

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :
- Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative. Si la construction observe un retrait il doit au moins être égal à 3m.
 - Les piscines doivent être implantée à une distance minimale de 3m des limites séparatives. Retrait compté à partir du bassin.

- Hauteur maximale des constructions : ne pourra pas excéder 12m à l'égout.
- Spécificités locales :
- Pour les constructions destinées à l'hôtel et autre hébergement touristique, la hauteur maximales des constructions à l'égout est fixée à 15m ;
 - La hauteur à l'égout des annexes est fixée à 2.70m.

- Aspect extérieur des constructions :
- L'expression architecturale peut recourir en façades et en toitures à des matériaux contemporains et à des techniques modernes dès lors qu'elle présente un aspect compatible avec le caractère de l'environnement bâti, qu'elle s'inscrit harmonieusement dans le paysage urbain ou naturel et qu'elle respecte la topographie.

Toitures : toitures-terrasses autorisées à condition que les réseaux et étanchéité soient dissimulés.

Mur de soutènement : ne pourrons excéder 3m de hauteur. L'enchaînement de plusieurs murs de soutènement doit être fractionné par des restanques plantées (plantes grimpantes) d'une largeur d'1.50m minimum.

Espaces libres et plantations : 15% au moins de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts de pleine terre.

Stationnement :

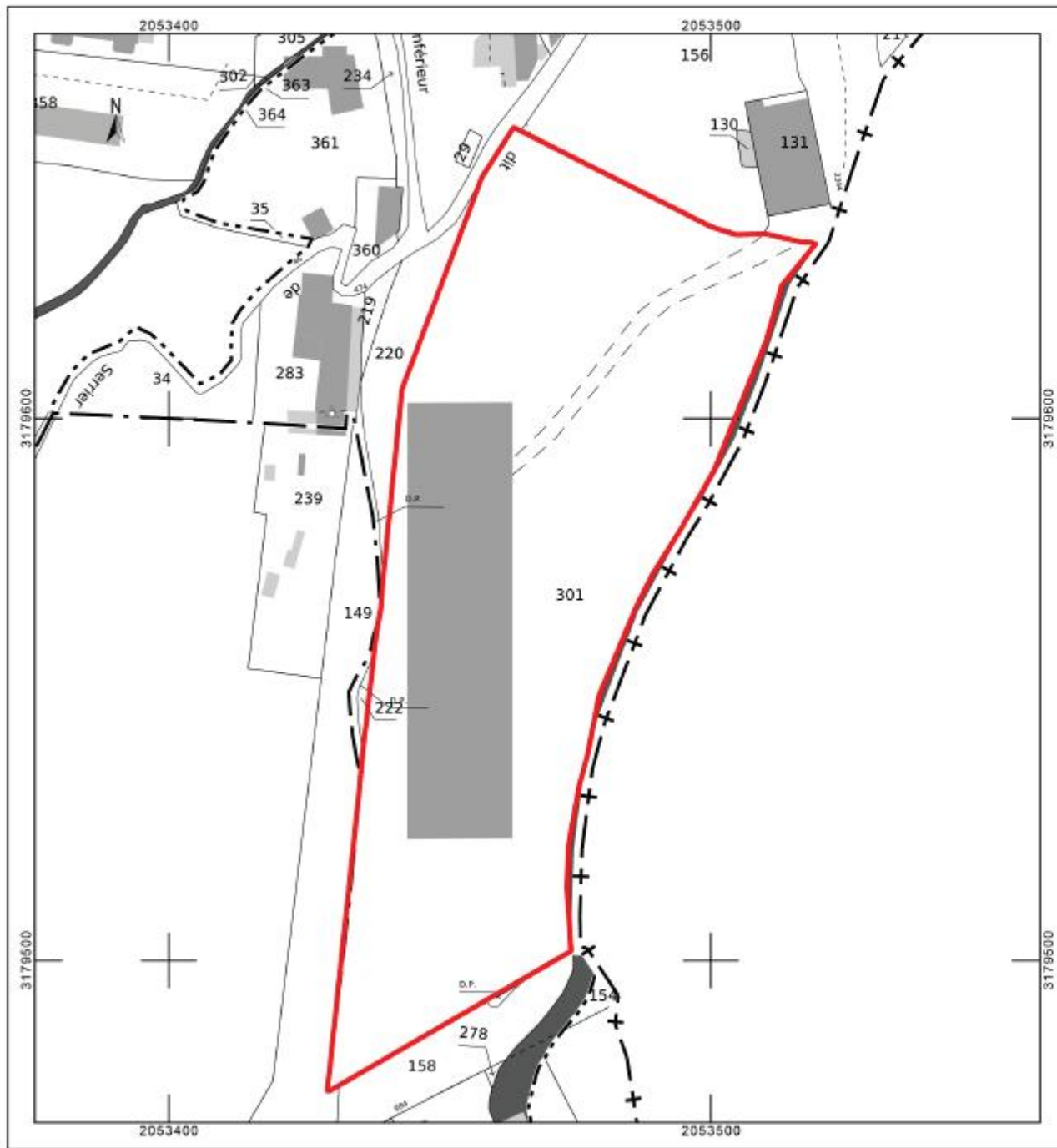
DESTINATION « AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE »	
Bureaux	1 place pour 35 m² de surface de plancher
Industrie	1 place pour 150 m² de surface de plancher
Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins du projet
DESTINATION « COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE »	
Commerce et activités de service dont la surface de plancher est inférieure à 300 m²	1 place pour 60 m² de surface de plancher
Commerce et activités de service dont la surface de plancher est comprise entre 300 et 1000m²	1 place pour 50 m² de surface de plancher
Commerce et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000m²	1 place pour 50 m² de surface de plancher
Artisanat et commerce de détail	1 place pour 50 m² de surface de plancher
Hôtel et autre hébergement touristique	1 place pour 2 chambres
Restauration	1 place pour 20 m² de surface de plancher
Cinéma	Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins du projet
Commerce de gros	1 place pour 60 m² de surface de plancher
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 80 m² de surface de plancher

Stationnement deux-roues :

DESTINATION « COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE »	1 place pour 140 m² de surface de plancher A l'intérieur du corridor de transports en commun, pour les commerces et activités de services de moins de 300 m² de Surface de Plancher, aucune place de stationnement ne sera exigée.
Artisanat	1 place pour 140 m² de surface de plancher
Cinéma	Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins du projet
Hôtel et autre hébergement touristique	1 place pour 15 chambres
Restauration	1 place pour 80 m² de surface de plancher
Commerce de gros	1 place pour 300 m² de surface de plancher
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 140 m² de surface de plancher
DESTINATION « AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE »	
Bureaux	1 place pour 140 m² de surface de plancher
centres de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins du projet
Industrie	1 place pour 300 m² de surface de plancher

Situation

Adresse : 715 Chemin de Barnessa
Parcelle AS 301



Parcelle AS 301 - Eze



Site comprenant les deux parcelles

PLU LA TURBIE

Adresse : 715 Chemin de Barnessa
Parcelle D 494 - 2 609m²

Analyse PLU La Turbie :

Zone UZ, Activités industrielles, artisanales, commerciales et carrière.

Risques PPR :

- Plan de prévention des risques naturels et technologiques (PPR) :

Risques : faible à modéré

- Servitudes d'utilité publique :

Zone PT1 (servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection des obstacles

Zone A1 (servitudes relatives à la protection des bois et forêts soumis au régime forestier)

Zone A1 inscrit (servitudes de protection des monuments historiques)

Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :

- Largeur minimum des voies : 10m

- Nouvelle voie en impasse : aire de retournement de 16m Ø minimum à la bordure du trottoir.

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques :

- A l'alignement ou à une distance minimale de 5m comptée à partir de la limite d'emprise publique des voies.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

- Les constructions doivent s'implanter soit sur les limites séparatives, soit à une distance des limites séparatives au moins égal à sa hauteur et jamais inférieur à 4m.

Emprise au sol maximale des constructions :

- Coef. D'emprise au sol fixé à 50%

Hauteur maximale des constructions :

- La hauteur des constructions, mesurées dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder :

- 7 mètres pour les constructions à usage d'habitation

- 12 mètres pour les autres constructions et installations autorisées dans la zone

- Cependant, cette hauteur peut être dépassée pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif présentant un intérêt général. Dans ce cas, la hauteur des constructions, mesurées dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder 9 mètres.

Aspect extérieur des constructions :

- Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Stationnement :

- Les installations industrielles : 1 place pour 100 m² de Surface de Plancher,

- Les établissements commerciaux : une place pour 20 m² de surface de vente,

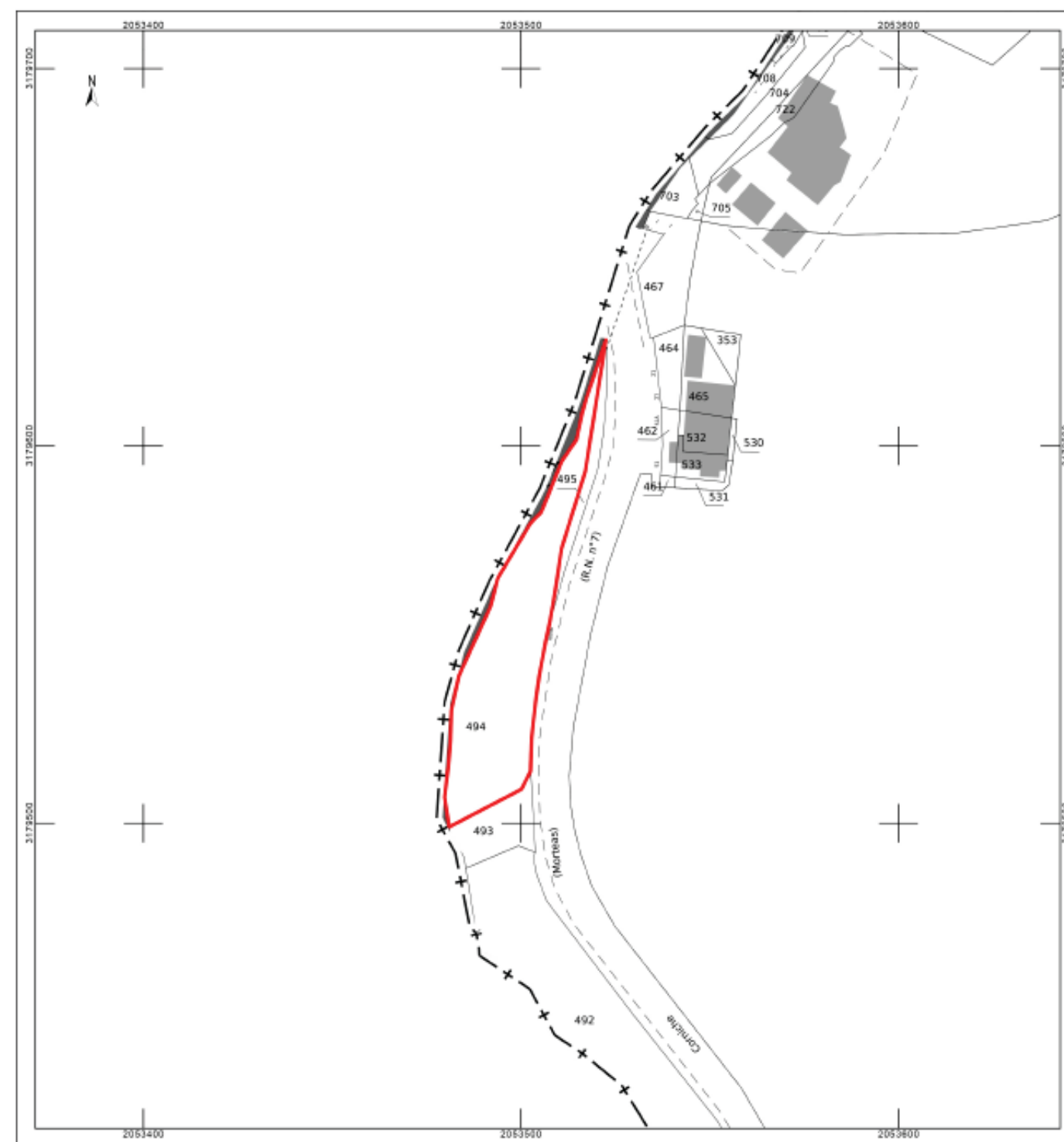
- Les bureaux : une place pour 25 m² hors œuvre nette de bureaux, et un local de 1 m² pour 50 m² de Surface de Plancher de stationnement des 2 roues,

Espaces libres + plantations :

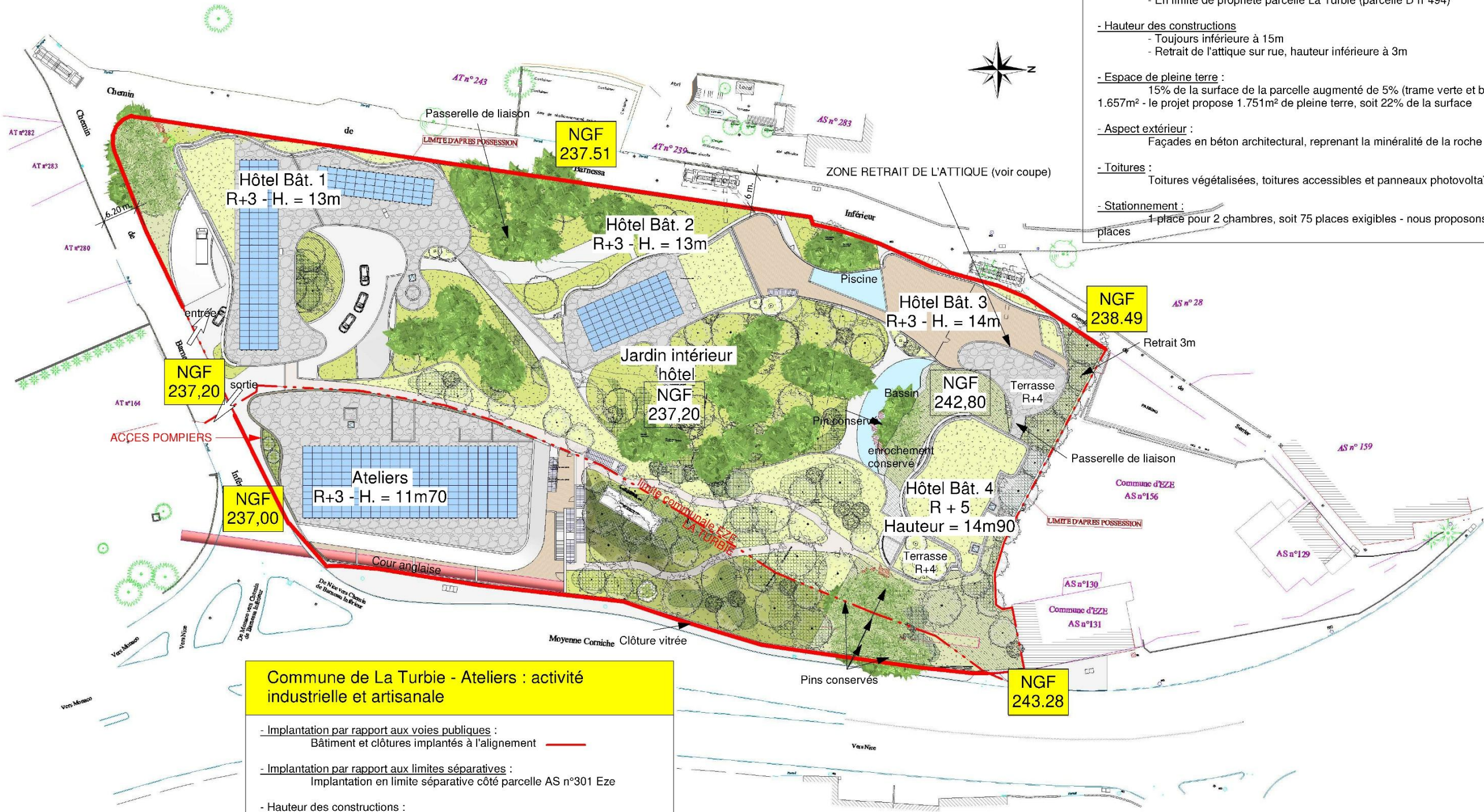
- Les espaces laissés libres de toute construction à l'exclusion des surfaces affectées aux accès, desserte et stationnement, doivent être aménagés en espaces verts, et comporter au moins un arbre pour 50 m² de terrain.

- Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'un arbre d'une hauteur minimum de 2 m pour deux aires de stationnement ;

- Il doit être planté 1 arbre et 10 arbustes obligatoirement d'essences locales pour 50 m² d'espace vert.



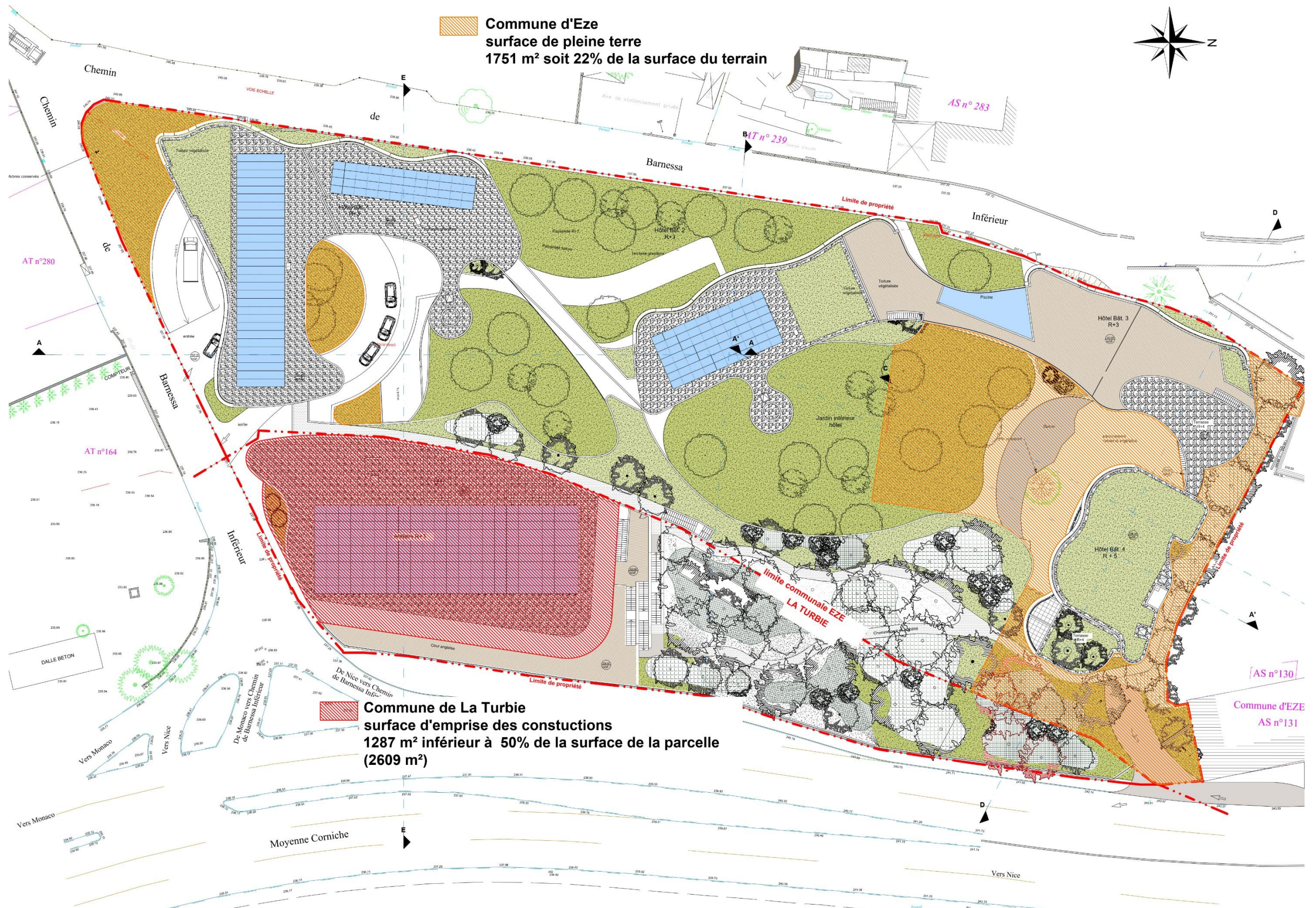
Parcelle D 494 - La Turbie



- Commune d'Eze - Hôtel**
- **Implantation par rapport aux voies publiques :**
Bâtiment et clôtures implantés à l'alignement
 - **Implantation par rapport aux limites séparatives**
 - Recul de 3m en limite Nord (parcelle AS130)
 - En limite de propriété parcelle La Turbie (parcelle D n°494)
 - **Hauteur des constructions**
 - Toujours inférieure à 15m
 - Retrait de l'attique sur rue, hauteur inférieure à 3m
 - **Espace de pleine terre :**
15% de la surface de la parcelle augmenté de 5% (trame verte et bleu), soit 1.657m² - le projet propose 1.751m² de pleine terre, soit 22% de la surface
 - **Aspect extérieur :**
Façades en béton architectural, reprenant la minéralité de la roche
 - **Toitures :**
Toitures végétalisées, toitures accessibles et panneaux photovoltaïque
 - **Stationnement :**
1 place pour 2 chambres, soit 75 places exigibles - nous proposons 236 places

- Commune de La Turbie - Ateliers : activité industrielle et artisanale**
- **Implantation par rapport aux voies publiques :**
Bâtiment et clôtures implantés à l'alignement
 - **Implantation par rapport aux limites séparatives :**
Implantation en limite séparative côté parcelle AS n°301 Eze
 - **Hauteur des constructions :**
Inférieure à 12m
 - **Coefficient d'emprise au sol :**
1.270m², inférieure à 50% de la surface du terrain (2.609m²)
 - **Aspect extérieur :**
Façades en béton architectural, reprenant la minéralité de la roche
 - **Toiture :**
Toiture terrasse avec panneaux photovoltaïque
 - **Stationnement :**
1 place pour 100m² de plancher - nous proposons 39 places

 Commune d'Eze
surface de pleine terre
1751 m² soit 22% de la surface du terrain





e) Le traitement des clôtures

Traitement des clôtures :

- Sur le site d'Eze
La clôture est constituée d'un mur béton architectural de 2m80 de hauteur, percé de larges trous dans la continuité de traitement des façades du projet
- Sur le site de La Turbie
La clôture est une clôture vitrée « anti-bruit » de 3m de hauteur, qui permet la visibilité sur le jardin depuis la moyenne corniche et la protection acoustique du jardin et de l'hôtel.



Représentation du projet

f) Les matériaux

- Les façades sont en béton architectural brut ;
- La façade sur les ateliers est composée au Nord et à l'Est d'une grande paroi de pavés de verre, au Sud et à l'Ouest de béton architecturale ;
- Les menuiseries sont en aluminium anodisé naturel ;
- Les toitures sont soit végétalisées, soit recouvertes de bois, soit recouvertes de panneaux photovoltaïques.



Image d'illustration pour le parement béton des façades

g) Certification BDM niveau Bronze (exigence du PLUM)

Approche du projet

La conception envisagée dans le cadre du **projet de construction d'un hôtel sur la commune d'Eze** intègre une approche bioclimatique et s'inscrit dans une démarche de développement durable. Le bâtiment des ateliers n'est pas concerné par la certification BDM.



Le projet, situé 735 chemin de Barnessa inférieur, se développe sur un ensemble immobilier de type R+5. Il consiste en la construction d'un établissement hôtelier de 149 chambres, avec piscine, restaurant, Bar, jardin intérieur...

Le niveau rez-de-chaussée, **permet une réelle végétalisation de l'espace**, l'imperméabilisation de la parcelle passant de 90 à 50%.



Le projet est conçu afin de répondre aux exigences du référentiel **Bâtiment Durable Méditerranéen** (<https://www.envirobatbdm.eu/>) – **Niveau Bronze**. Il vise à assurer un confort d'utilisation maximum, notamment par la maîtrise des températures, hiver comme été.

Le référentiel BDM, multicritères, s'articule autour de 7 thématiques, toutes prises en compte dans la conception du projet :

- Territoire & site,
- Matériaux,
- Energie,
- Eau,
- Confort & Santé,
- Social & Economie,
- Gestion de projet.

Le projet sera évalué devant les **commissions interprofessionnelles BDM** lors de sa **conception**, de la **réalisation** des travaux et du **fonctionnement** avec les usagers.

Performance énergétique et environnementale

Dans une optique de réduction des consommations d'énergie et de l'impact carbone, mais également d'optimisation du confort des locaux, un traitement poussé de l'enveloppe du bâtiment sera combiné à la mise en place de systèmes énergétiques performants.

Il est notamment prévu :

- **Une implantation et une orientation rationalisée du bâtiment**, visant à bénéficier des atouts du site,
- **Une isolation et des menuiseries aux performances optimisées** afin de réduire les déperditions et les besoins de chauffage/rafraichissement,
- **Des dispositifs de volets à lames ajourées**, permettant conjointement de bénéficier d'apports solaires importants en période hivernale et de réduire les surchauffes estivales,
- **Une disposition traversante de la totalité des chambres** pour faciliter ventilation naturelle,
- Un traitement spécifique de la perméabilité à l'air du bâtiment,
- Une ventilation s'effectuant par **Ventilation Mécanique Double-Flux avec récupération d'énergie**,
- **Une production locale d'électricité par mise en œuvre de panneaux photovoltaïques en toiture**.
Au niveau environnemental, plusieurs dispositions sont actées :
 - Intégration d'une **charte de chantier vert** pour le management du chantier,
 - Le **recours à des matériaux isolants « intermédiaires »**,
 - L'utilisation de **béton bas carbone** pour la réalisation de la structure du bâtiment,
 - Un **aménagement paysager fort** s'articulant autour de plusieurs palettes et du jardin intérieur du niveau RDC,
 - La création d'espaces mutualisés entre les usagers,
 - **Réduction des nuisances** : émissions de poussières, bruits de chantier vis-à-vis du voisinage, établissement d'horaires d'intervention précis...
 - Mise en place de systèmes, matériaux et matériels issus de technologies fiables et éprouvées afin de minimiser les interventions d'entretien et de maintenance.

Tous les moyens ont été mis en œuvre dès les phases de programmation afin de répondre aux critères et exigences de la certification Bâtiment Durable Méditerranéen.

h) Le traitement des espaces libres

Le site du projet se situe à la rencontre des communes d’Éze et de La Turbie, dans un secteur topographique marqué, à flanc de colline, au-dessus de la Méditerranée. Le terrain présente actuellement une forte minéralité : emprises bâties, surfaces imperméables, murs de soutènement et plateformes artificielles dominant l’espace.

Ce contexte offre un contraste saisissant avec la qualité paysagère environnante, caractérisée par des formations naturelles méditerranéennes : pinèdes, garrigue, restanques anciennes et maquis sec. La pente, la géologie calcaire et la lumière participent d’un paysage spectaculaire, à la fois rude et subtil, à forte valeur écologique et patrimoniale. L’ambition du projet paysager est de réinscrire ce site artificialisé dans la continuité de son environnement naturel, en engageant une transformation profonde et qualitative de ses espaces extérieurs.

Le projet paysager vise à inscrire le nouvel hôtel et les ateliers dans le **grand paysage de garrigue**, en s’appuyant sur la **topographie naturelle du site**, depuis les pentes boisées jusqu’à la mer. Cette stratégie d’insertion cherche à **effacer les ruptures** entre l’architecture et le terrain, en prolongeant les lignes de pente, les restanques, et les structures végétales existantes. Le projet devient ainsi une **composition paysagère continue**, lisible à l’échelle du territoire.

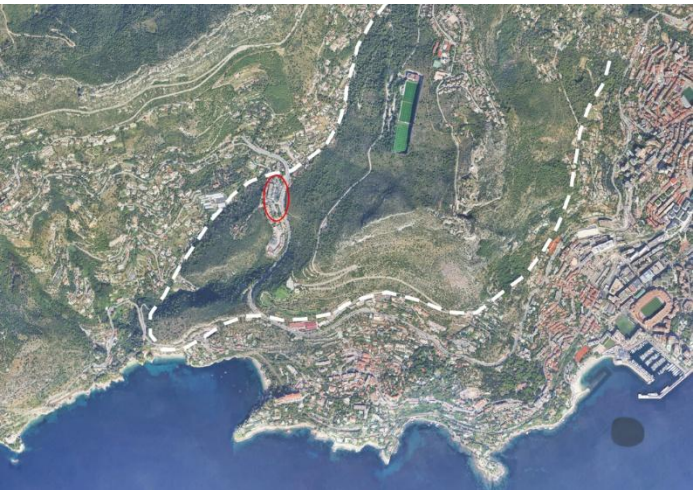


Figure 01 : contexte géographique du projet



Figure 02 : références du projet : la garrigue naturelle et les jardins exotiques de la côte d’azur (Serre de la Madone, Menton).

Approche paysagère

Le projet de paysage adopte une **écriture rustique et naturaliste**, directement inspirée du paysage environnant. Loin d’une composition décorative ou artificielle, l’aménagement propose une réinterprétation contemporaine des structures végétales locales : **garrigue, pinède, restanques, clairières**.

Le site est structuré en **quatre typologies de jardins**, correspondant aux différentes situations topographiques et programmatiques. Bien que chaque séquence ait ses caractéristiques propres, elles sont toutes liées par une **présence continue et dominante de la garrigue** : tapis végétal bas, entre rocaillles, vivaces sèches et strates arbustives, assurant cohérence et lisibilité à l’ensemble. Cette approche vise à ancrer le projet dans le territoire, tout en offrant une expérience sensible, sobre et robuste, fidèle aux paysages méditerranéens originels.



Figure 03 : objectif du projet – réinsérer le site dans son contexte paysager



Figure 04 : croquis d’intention MDP – les quatre nouvelles strates du projet de paysage (le jardin supérieur, le jardin bas, les jardinières suspendues et les toitures plantées)

1. Le jardin supérieur – paysage de garrigue en lisière de route

Le jardin situé en partie haute du site, au niveau de la route d’accès, constitue la première strate paysagère visible depuis l’espace public. Il joue un rôle fondamental dans l’**insertion visuelle du projet** dans le territoire naturel. Ce jardin est pensé comme une **extension directe de la garrigue** qui descend des pentes boisées environnantes.

Composé de **pins parasols** de grande hauteur (*Pinus pinea*), plantés de manière naturaliste, ce niveau offre un **panorama dégagé** au travers des fûts, permettant des vues sous les couronnes vers la mer et les niveaux inférieurs du projet. Le sol est recouvert d'un **tapis végétal méditerranéen typique** : cistes, euphorbes, lavandes, thym, et autres espèces de la garrigue, dans un agencement libre.

Ce jardin supérieur assure une transition douce entre le territoire naturel et le projet bâti. Une **clôture en verre discret** en limite de la parcelle permet de préserver la continuité des vues tout en garantissant la sécurité, dans un esprit de **transparence paysagère**. Cette clôture est également prévue anti-reflet pour éviter l'éblouissement des automobilistes.



Figure 05 : références du projet – la garrigue naturelle

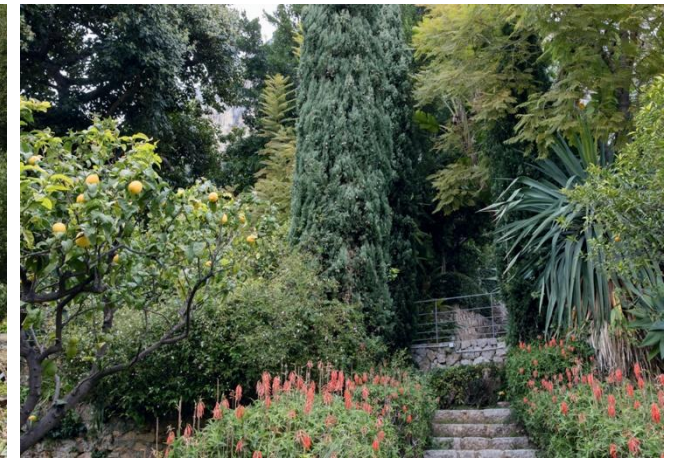


Figure 06 : références du projet – la nature méditerranéenne augmentée

2. Le jardin en contrebas – nature augmentée et inspirations méditerranéennes

Le jardin inférieur, creusé en contrebas du projet, développe une atmosphère distincte tout en restant ancrée dans le paysage local. Bien qu'il s'inscrive dans la **continuité de la garrigue** méditerranéenne, ce jardin s'inspire également des grands jardins paysagers historiques de la Côte d'Azur, où nature et culture dialoguent subtilement.

Grâce à son **orientation protégée et à sa topographie encaissée**, ce jardin bénéficie d'un microclimat favorable : plus d'ombre, moins d'exposition aux vents et à l'ensoleillement direct. Cette situation permet le développement d'une **palette végétale plus riche et diversifiée**, tout en restant économe en ressources et fidèle à l'esprit du lieu. Ce jardin propose une forme de **nature augmentée** : une composition naturaliste enrichie de **touches d'exotisme**, de présences **florales saisonnières** et des **plantes aromatiques** en lien avec les besoins du restaurant. La structure végétale reste fidèle à la matrice de la garrigue, mais accueille ponctuellement des espèces plus expressives, sélectionnées pour leur valeur esthétique ou **leur intérêt culinaire**.

Un bassin d'eau planté, intégré dans la composition, contribue à rafraîchir le jardin tout en renforçant son attrait esthétique, rappelant avec élégance les traditionnels jardins de la Côte d'Azur. Les cheminements périphériques en béton structurent les espaces verts, cadrant les zones plantées et facilitant les circulations entre les différents programmes du rez-de-chaussée. À l'intérieur de la partie plantée, un **cheminement plus naturaliste**, réalisé en pierre calcaire locale **posée en opus incertum**, invite à la promenade douce au cœur du jardin.



Figure 07 : ambiance du projet de paysage – MDP

3. Les jardinières suspendues – couture végétale entre niveaux

Entre le niveau du sol et les toitures végétalisées, le projet intègre un système de **jardinières suspendues**, véritables poches de verdure enchâssées dans l'architecture. Ces bacs en béton ponctuent les façades, accompagnant les niveaux des bâtiments tout en créant une **liaison végétale verticale**.

Plantées de **petits arbres, d'arbustes et de vivaces** adaptées à des volumes de terre réduits (1m), ces jardinières apportent ponctuellement **ombre, couleur et fraîcheur** aux façades du bâtiment.

Par leur disposition rythmée et leur palette végétale sobre, les jardinières jouent un rôle de **couture paysagère** : elles prolongent la garrigue dans la verticalité et renforcent la présence de la végétation dans tous les angles de vue du projet.

4. Les toitures végétalisées – jardins thermophiles et biodiversité installée

Le dernier registre du projet paysager se développe sur les toitures en terrasse, conçues comme de véritables jardins écologiques. Exposées au plein soleil, au vent et aux fortes amplitudes thermiques, ces toitures constituent un milieu contraignant — mais aussi une opportunité pour accueillir une végétation thermophile adaptée et résiliente.

Une épaisseur de sol de 40 cm est prévue pour ces espaces non accessibles, suffisante pour garantir une rétention d’humidité équilibrée, favoriser l’enracinement et permettre un développement végétal autonome dans le temps. Le choix des espèces privilégie les plantes méditerranéennes robustes, à fort pouvoir de colonisation naturelle : vivaces persistantes, graminées, plantes couvre-sol, mais aussi quelques arbustes bas, capables de créer des micro-habitats.

Ces toitures deviennent ainsi des milieux d’accueil pour la biodiversité locale, évolutifs, sobres et peu exigeants en entretien. Depuis les vues aériennes, elles contribuent à l’intégration visuelle du projet dans le grand paysage, en formant une cinquième façade verte, en résonance avec les collines boisées d’Éze et de La Turbie.



Figure 09 : références du projet – plantations thermophiles

Développement durable

L’ensemble du projet paysager est conçu dans une **démarche de durabilité maximale**, en cohérence avec les conditions climatiques et écologiques locales. La **palette végétale**, majoritairement composée d’**espèces endémiques et méditerranéennes**, est spécifiquement adaptée à la **sécheresse, aux sols maigres et à l’exposition solaire** du site. Cette sélection permet de **réduire considérablement les besoins en arrosage**, limité à un strict minimum.

La **stratification des jardins** – des toitures végétalisées jusqu’aux jardins en creux – crée une grande diversité de situations écologiques. Cette variété de milieux favorise l’**installation d’une biodiversité riche**, tant végétale qu’animale (insectes, oiseaux, reptiles), tout en renforçant la résilience de l’ensemble paysager.

Un **bassin de rétention** est également intégré au projet afin de **recupérer les eaux de pluie**, réduisant ainsi la consommation d’eau potable pour l’entretien des plantations. Enfin, **neuf arbres existants** ont pu être **conservés sur site**, témoignant d’une volonté affirmée de **préserver les éléments arborés en place** et de construire sur la mémoire paysagère du lieu.

Palette végétale

Strate arborée

Pinus pinea
Feuillage : Persistant

Pinus halepensis
Feuillage : Persistant

Quercus ilex
Feuillage : Persistant
Floraison : Avril-Mai
Couleur des fleurs : Jaune

Quercus pubescens
Feuillage : Caduc
Floraison : Avril-Mai
Couleur des fleurs : Jaune

Strate arborée

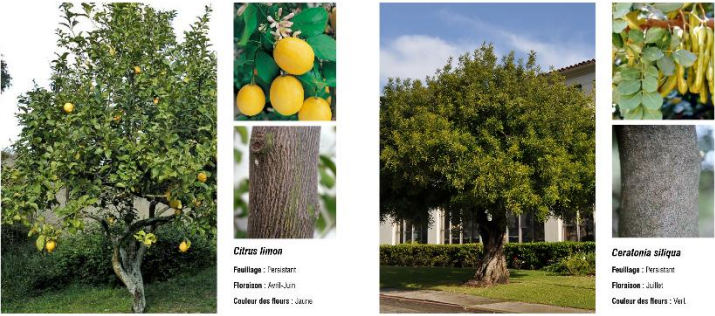
Acer monspeliacum
Feuillage : Caduc
Floraison : Avril-Mai
Couleur des fleurs : Jaune

Cupressus sempervirens
Feuillage : Persistant
Floraison : Avril

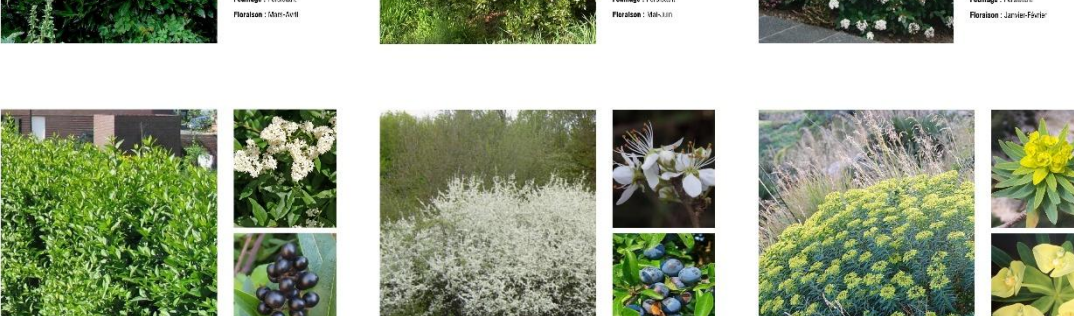
Schinus molle
Feuillage : Persistant
Floraison : Mai-Juin
Couleur des fleurs : Blanc

Arbutus unedo
Feuillage : Persistant
Floraison : Avril-Mai
Couleur des fleurs : Jaune

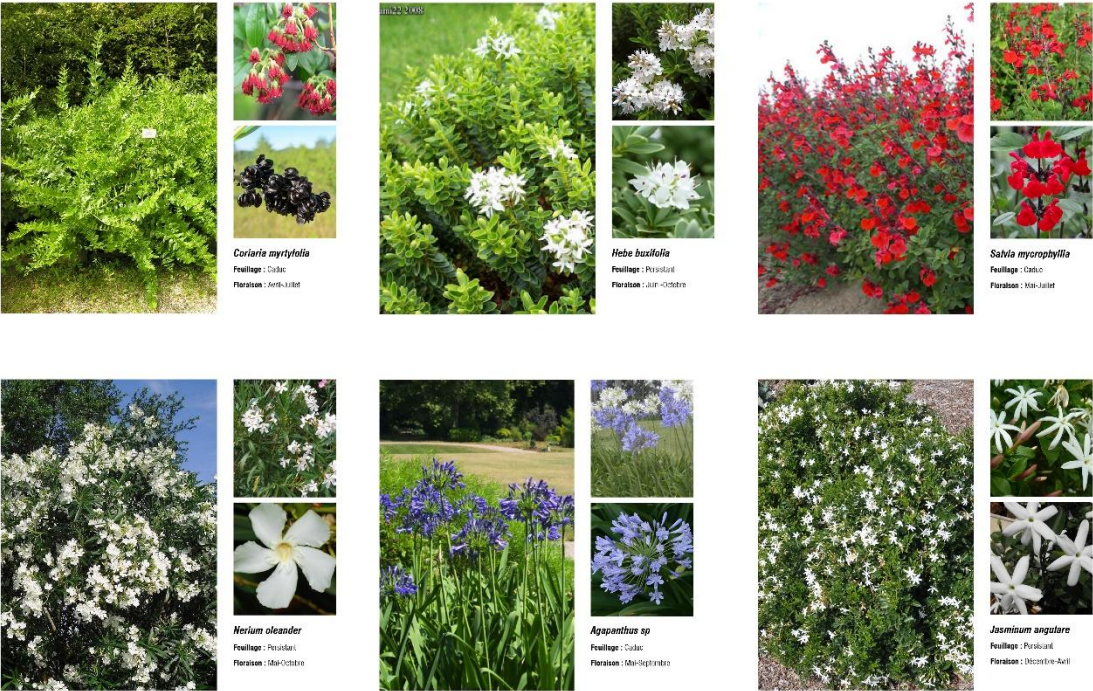
Strate arborée - ajout d'une palette exotique pour le jardin bas



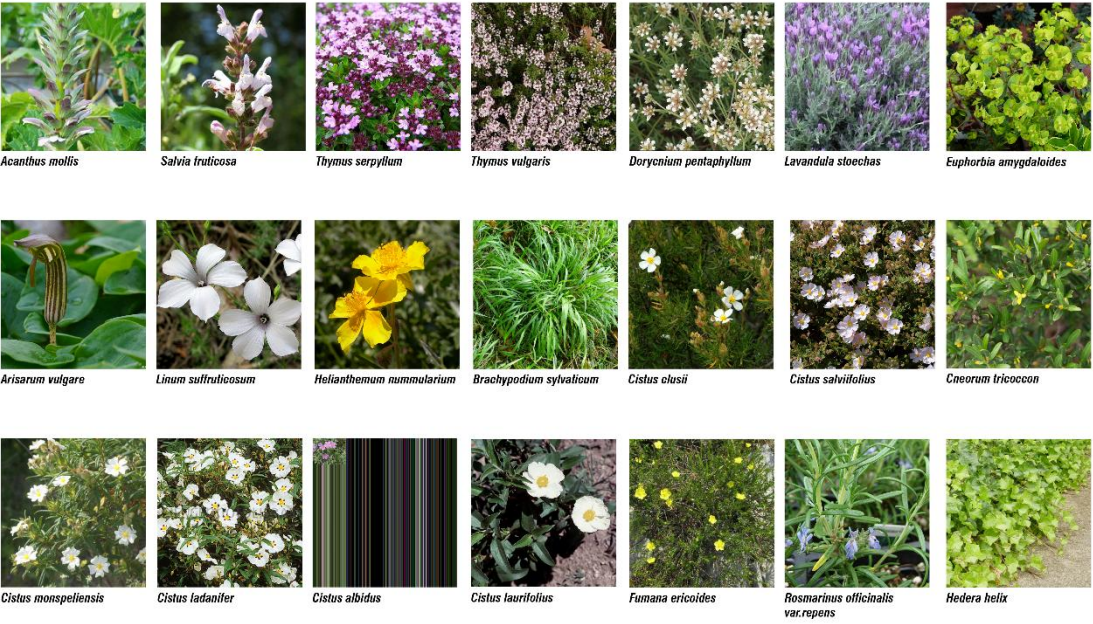
Strate arbustive



Strate arbustive - ajout d'une palette exotique pour le jardin bas



Strate basse



Strate basse - ajout d'une palette exotique pour le jardin bas



ATTESTATION DE SURFACE



Archives de Monsieur Claude CALLEJA

V/Réf :

RÉF. A RAPPELER
50913/67/BLB/CDY

Objet :
Entrepôts PASTOR
EZE AS 301
LA TURBIE D 494

16, avenue Foch
06230 Villefranche sur mer
Tél. 04 93 01 81 13
E-mail : b-labruere.geometre@orange.fr

ATTESTATION

Je soussigné Bernard LABRUERE Géomètre Expert DPLG, 16 avenue du Maréchal Foch à VILLEFRANCHE SUR MER,

ATTESTE : avoir réalisé un plan topographique de l'ensemble de la propriété **ENTREPOTS PASTOR** située sur les communes :

- D'EZE (contenance cadastrale de 7 902 m²) et,
- LA TURBIE (contenance cadastrale de 1 663 m²).

Dans l'établissement du plan topographique, j'ai tracé sur le périmètre les limites de possession :

Commune d'EZE :

Au Sud, chemin de Barnessa Inférieur (alignement demandé à la Métropole Nice Côte d'Azur),
A l'Ouest, chemin de Barnessa Inférieur (alignement demandé à ESCOTA),
Le petit chemin de serrier (clôture existante),
La parcelle section AS n°156, au Nord, le pied du mur de limite existant de 3m de haut environ, la façade de la maison AS n°131,
A l'Est, l'axe du vallon (repris d'après les plans cadastraux entre EZE et LA TURBIE pour une surface de 8 283 m²).

Commune de LA TURBIE :

Au Sud, chemin de Barnessa inférieur,
A l'Ouest, l'axe du vallon entre EZE et LA TURBIE,
A l'Est, la clôture côté moyenne corniche, avec alignement du 19 décembre 2024 pour une surface de 2 609m².

Soit une contenance totale de 10 892 m².

Fait à VILLEFRANCHE-SUR-MER, le 15 avril 2025, pour servir et valoir ce que de droit, sous réserve de confirmation des limites par arrêté d'alignement.

LABRUERE Bernard Géomètre Expert

