

# ZAC LAUZE EST, St Jean de Vedas

## un modèle exemplaire de zone d'activités productives



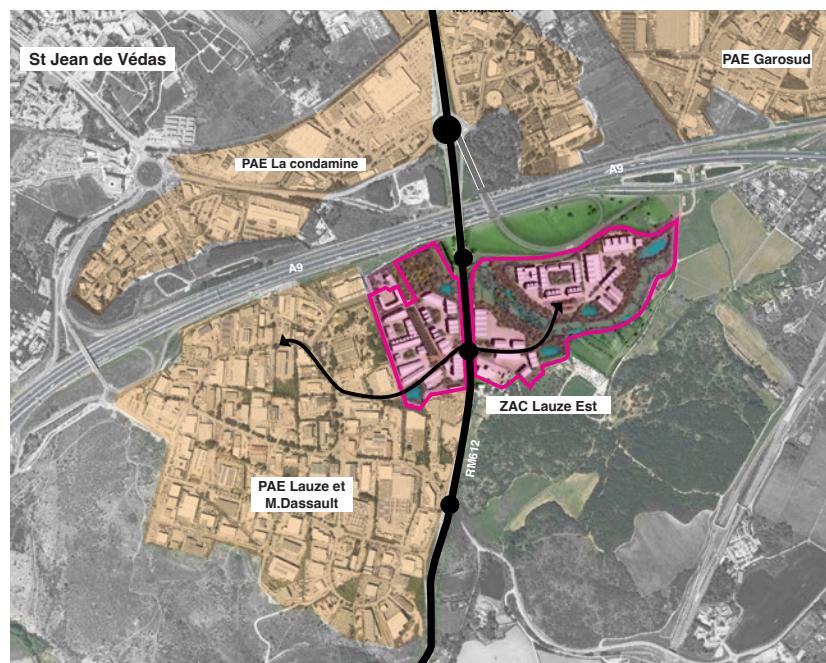
Plan masse général

### Valoriser l'entrée Ouest de la métropole et participer à la synergie des PAE de l'Ouest métropolitain

La zone d'aménagement de la LAUZE EST se développe de par et d'autre de la RM 612. Sur la Petite Lauze l'enjeu est de se remailler avec les Parcs d'activités existants Lauze, M.Dassault et les abords paysagers de l'ancien château. Sur l'autre rive, l'aménagement de la Grande Lauze est plus directement lié aux grands paysages et aux infrastructures de déplacement (RM612 et COM).

La requalification de la RM 612 doit contribuer à apaiser la circulation et surtout la vitesse et ainsi faciliter les franchissements pour les piétons et les vélos. Cette voie structurante doit faciliter le franchissement de l'autoroute A9 et être le support de la «Vélo-ligne».

> L'aménagement paysager des abords du COM, de la RM 612 et de la rue de l'aéropostale, reliant d'est en ouest : la Grande et la Petite Lauze au PAE existant de la Lauze et M.Dassault, permet de réanimer les synergies économiques entre les PAE.



La ZAC Lauze Est réanime les parcs existants de la Lauze M.Dassault et se connecte aux autres PAE

### Composer à partir des paysages existants

Au centre de la Petite Lauze, les grandes allées, de pins et de micocouliers, organisent très simplement le nouveau quartier. Cette composition monumentale s'associe, au nord, à l'arboretum de l'ancien château de la Lauze et doit trouver



Les vieux chênes verts



Les allées de micocouliers et de pins

# ZAC LAUZE EST, St Jean de Vedas

## un modèle exemplaire de zone d'activités productives

un fond de perspective au sud dans le cadre de l'aménagement.

La préservation d'une partie de la prairie et des plus beaux arbres serait un gain qualitatif pour le projet. Cela pourrait servir de thème pour les aménagements paysagers à l'échelle de l'îlot, avec une petite prairie et un ou deux beaux sujets conservés ou transplantés.

Les grands bois, au Sud-Est du site, le bois de la Jasse Maurin et bien sûr le parc de l'ancien château de la Lauze, marquent fortement les limites du futur quartier. Les grands éléments constituant du paysage comme les boisements permettent d'adosser les architectures. Autour des lots de la Grande Lauze, un cordon végétal vient traiter les franges et les interfaces avec le futur échangeur du COM au nord et la plaine alluviale de la Capoulière au sud.

Enfin, aux abords de la Capoulière, l'aménagement de la zone inondable est laissé à son état naturel ; quelques haies viennent recouvrir la grande profondeur de champs.

> L'intégration des bâtiments et voiries au sein de son environnement (boisements, plaine alluviale) est un des enjeux majeurs du projet.

### Retrouver l'ordre urbain classique; l'alignement, la cour et le jardin.

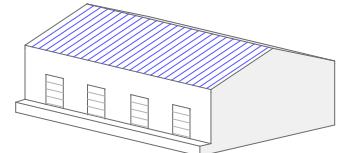
Implanter les constructions à l'alignement de l'espace public, c'est garantir à ce nouveau quartier d'appartenir à l'ordre urbain conventionnel. Se mettre à l'alignement, c'est imposer d'avoir une façade solide et maîtrisée sur rue. Les retraits imposés par le PLU (5m) produisent le plus souvent des espaces de service, où l'on glisse les installations techniques. Ces retraits permettent aussi de réaliser des bandes plantées, qui contribuent à obtenir la quantité d'espaces verts demandés réglementairement, mais pas toujours de réaliser un aménagement de qualité.

Une zone d'activité est un véritable lieu de vie et de rencontres professionnelles et amicales. Depuis toujours les gens se sont réunis autour de cours ; des cours de ferme, des cours de petites manufactures. La très agréable cour artisanale réalisée par les architectes Comte et Vollenweider à Mouans-Sartoux en 2007 peut servir de référence. Pour que l'on puisse parler de cour, il faut que cet espace soit délimité par une enveloppe bâtie, pour se mettre à distance de l'espace public.

Enfin, la qualité des cours tiendra beaucoup à la capacité que l'on aura à conserver des grands arbres et un espace planté unitaire, le plus important possible. La cour peut devenir ici une cour/jardin. Dans chaque cour, il faudra conserver ou transplanter un des très beaux arbres existants sur le site.

> C'est la meilleure façon d'offrir une qualité que l'architecture ne pourra pas produire, l'épaisseur du temps, du temps long de la pousse d'un grand arbre.

### Promouvoir des espaces publics confortables et de qualité.



Typologie de toiture à deux pentes

Le nouveau quartier sera distribué par une voie principale de part et d'autre de la RM612. Cette voie à double sens sera équipée par une voie verte. On propose de desservir la Petite Lauze à partir d'une voie en boucle à sens unique, qui longe l'allée de pins, se retourne devant l'esplanade de l'ancien château et redescend vers la rue de l'Aéropostale.

A partir d'un espace technique efficace pour gérer les manœuvres des poids lourds, l'espace public comprendra d'importantes bandes plantées, qui peuvent être traitées en noues pour collaborer au dispositif de rétention des eaux de ruissellement. Les trottoirs seront protégés des flux de circulation, par une bande plantée.

> Deux espaces de vie prennent place sur l'espace public. L'un au sein de la Petite Lauze dans la surlargeur de l'allée des pins à l'intersection de la voie de l'aéropostale. L'autre se situe au centre de l'aire de retournement qui dessert les 5 derniers lots de la Grande Lauze. Ces lieux seront attractifs et conviviaux de part leurs ambiances : ombre, soleil, vues vers le grand paysage, à distance des chaussées, équipé de tables pour se restaurer le midi.

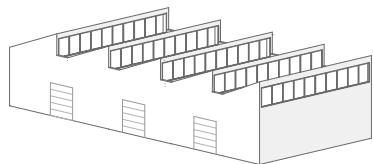


### Une architecture qui apparaît par sa silhouette.

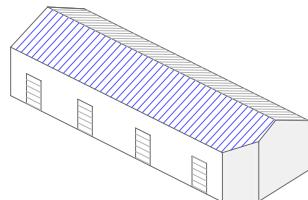
Pour trouver une cohérence à l'échelle de la ZAC, nous proposons d'investir le travail architectural par les toitures, en utilisant des volumes en pente. Ces toitures sont motivées par l'installation de panneaux photovoltaïques et par l'éclairage naturel des ateliers par des sheds. Travailler l'architecture par la silhouette nécessite de simplifier les effets de matérialité pour faire ressortir le volume.

Mais ces silhouettes doivent être aussi singulières, par le traitement minimaliste et unitaire des parois et par les possibilités particulières d'effet en toitures.

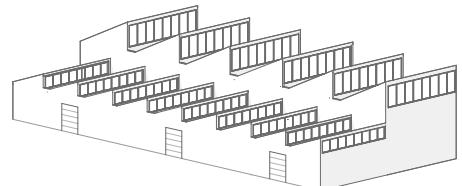
> Ces architectures doivent être à la fois reconnues et familières, car les silhouettes évoquent les hangars, les ateliers, les fermes, plus que les immeubles de logistique.



*Typologie de toiture à shed*



*Type à pans coupé*



*Type à étage*



*Le PAE le long de la plaine alluviale de la Capoulière : vue depuis les espaces publics de la Grande Lauze*

# ZAC LAUZE EST, St Jean de Vedas

## un modèle exemplaire de zone d'activités productives

### Penser le projet à partir des enjeux environnementaux.

Le premier enjeu concerne la préservation et la mise en valeur des arbres existants et de la plaine alluviale qui qualifient l'ambiance de la Lauze. Nous devrons composer l'aménagement avec ces ensembles, mais aussi avec ces sujets isolés qu'il s'agira de préserver.

Dans les lots privés, nous proposons de réaliser des cours avec de grands espaces libres et plantés unitaires. Le choix architectural de travailler les édifices par les toitures permet d'optimiser l'implantation des panneaux photovoltaïques et d'apporter des apports de lumière naturelle dans les locaux. Une manière d'envisager la réutilisation des bâtiments dans le temps.

Sur l'espace public et dans les espaces plan-tés en cœur d'îlot, nous proposons de développer un système de rétention apparent et réparti, pour minimiser l'impact des bassins de rétention. Ces noues et prairies inondables contribuent au paysage urbain d'ensemble.

> Le fait de proposer un aménagement urbain classique avec des bâtiments à l'alignement impose de gérer l'envahissement naturel de la voiture par différents dispositifs comme les plantations d'arbres d'alignement, les voies vertes, ... Assez naturellement on pourra se déplacer à pieds et à vélo librement en bord d'îlot.



Réf: paysage de toitures, Wingate & Farquhar, Nouvelle Zélande



Réf : bâtiments industriels à l'alignement sur rue, Google, Los angeles



© Comte-Vollenweider / photo : S. Demaily

Réf: Bâtiments et cour d'activités, architecte Wollendeider & Comte, Valbonne