DOSSIER DE PRESSE - SIMI 2021

MÉTROPOLE NICE CÔTE D'AZUR
& NICE ÉCOVALLÉE

En 2021, habiter la Métropole Nice Côte d'Azur de demain

Grand Arénas, quartier d'affaires et de vie, porte d'entrée de la Métropole Nice Côte d'Azur, conçu par François Leclercq selon les principes de la ville nature, active, connectée.

NICE ÉCOVALLÉE

MÉTROPOLE NICE CÔTE D'AZUR

TEAM CÔTE D'AZUR

SOMMAIRE

LE TERRITOIRE ACCELERE LA TRANSITION ECOLOGIQUE EN CONJUGUANT RENOUVEAU ECONOMIQUE, URBAIN, TOURISTIQUE ET CULTUREL 3

Un territoire résilient 4
Une ville attractive 5
Plus de nature et un air plus pur 6
La métropole Nice Côte d'Azur révolutionne ses mobilités urbaines 8
Un urbanisme sur mesure considérant les spécificités du territoire 10
La ville coconstruite avec les habitants 12

GRAND ARENAS, QUARTIER D'AFFAIRES ET DE VIE 100% AZUREEN 13

Le nouveau plan guide de François Leclercq 13
Le pôle d'échanges multimodal Nice Aéroport Côte d'Azur : porte d'entrée de la Métropole 15
Le Parc des expositions et des congrès : un équipement hybride et innovant 15

NICE MERIDIA, UN ESPACE D'ECHANGES ET D'INNOVATION 19

L'Éco-campus de la Plaine du Var 19
Un projet emblématique de la mixité urbaine : le pôle intergénérationnel 20
Joia Méridia : le cœur de Nice Méridia va bientôt palpiter 21

PARC MERIDIA, UN QUARTIER MIXTE PAYSAGER 22

Un projet qui valorise des liens vertueux entre urbanisme et nature 23

LE RENOUVEAU DE NICE CENTRE 24

À l'Est : un nouveau pôle de vie et de loisirs, le quartier Saint Jean d'Angély-Vauban, entièrement restructuré 24
Au centre : Iconic, un pôle d'attractivité culturelle et commerciale, trait d'union entre le Nord et le Sud de la ville 25
Le prolongement de la promenade du Paillon 26
Création de l'écoquartier du parc du Ray 26

PROGRAMMATIONS ET LIVRAISONS 27

Nice Méridia, la technopole urbaine 27
Grand Arénas, le quartier d'affaires et de vie 29

CONTACTS PRESSE

EPA Nice Écovallée
Amandine Kusek
amandine.kusek@epa-plaineduvar.com
+33 4 93 21 71 20
+33 6 03 82 82 88

Métropole Nice Côte d'Azur
Elodie Lestrade
elodie.lestrade@nicecotedazur.org
+33 4 97 13 26 32
+33 6 44 13 32 50

Le territoire accélère la transition écologique en conjuguant renouveau économique, urbain, touristique et culturel

Le 24 septembre 2021, Christian Estrosi, Maire de Nice, Président de la Métropole Nice Côte d'Azur a présenté un plan d'actions destiné à accélérer la transition écologique du territoire. Depuis 2008, des mesures d'ampleur sont menées pour faire de Nice la ville verte de la Méditerranée. Aujourd'hui, face aux prévisions des climatologues, la Métropole Nice Côte d'Azur renforce sa lutte contre le dérèglement climatique afin de protéger la population et engage des décisions phares.

LA REVISION DU PLUM

Pour garantir un aménagement durable du territoire, la Métropole Nice Côte d'Azur a décidé de réviser le PLUm (plan local d'urbanisme métropolitain) et prévoit de :

- Limiter davantage l'urbanisation des collines et des vallons
- Perméabiliser les sols avec un objectif de zéro artificialisation nette sur l'ensemble de la Métropole
- Créer un schéma directeur des eaux pluviales pour prévenir le ruissellement urbain et les risques de crues
- Équiper les nouvelles constructions de bornes de recharge électriques sur 80% des places de stationnement.

Ce PLUm va également accorder **une place importante à la végétalisation de la Métropole**.
À l'échelle de la Ville de Nice, de nombreuses opérations de verdissement et de forestation sont prévues avec l'objectif d'aménager 70 hectares supplémentaires de zones de fraîcheur grâce à plusieurs projets tels que :

- Le Grand parc paysager de la plaine du Var de 20 hectares
- La prolongation de la Promenade du Paillon de 8 hectares
- La livraison des trames vertes sur les axes Ouest-Est du centre-ville (Grosso -> Carabacel)

Afin de parvenir à atteindre l'objectif de **réduction de 55% des émission de gaz à effet de serre** sur le territoire, la Métropole Nice Côte d'Azur cible notamment les mobilités avec 2 objectifs d'ici 2026 :

- 100% de bus décarbonés
- 100% des véhicules de la collectivité propres

Pour aller encore plus loin, des mesures incitatives sont mises en place :

- Une prime à la casse de 1000€ pour accompagner les propriétaires de véhicules Crit'Air 5
- La suppression de 70% des feux tricolores en centre-ville dès 2022
- L'expérimentation d'une zone 30 km/h entre l'avenue Jean Médecin et le boulevard Carabacel
- L'accélération de la politique de création des parkings-relais
- La création d'un nouveau schéma directeur de déploiement des bornes électriques de recharge

UN TERRITOIRE RESILIENT

Les entreprises s'interrogent sur leur lieu d'implantation et étudient de nouvelles façons de travailler tandis que les habitants repensent leur manière de vivre et aspirent à un environnement plus vert et mieux connecté. Des questionnements qui font écho à la démarche initiée par la Métropole Nice Côte d'Azur en 2008 : engager une mutation en profondeur de la structure économique du territoire, de ses modes de déplacement et d'habitat, en faisant le choix d'un modèle de croissance vertueux, conjuguant création d'emplois et qualité de vie. Le but de l'Opération d'Intérêt National, dans un étroit partenariat entre Etat, Région Provence-Alpes-Côte d'Azur, Département, Métropole et ville de Nice, était de créer une dynamique économique, environnementale et sociétale : attirer des entreprises et des talents, en dehors du tourisme résidentiel.

Le modèle urbain de la Métropole Nice Côte d'Azur s'appuie sur les principes fondateurs de l'OIN pour projeter le territoire dans un 21e siècle résilient. Dans l'Écovallée, l'émergence de trois nouveaux quartiers desservis par le tramway -Grand Arénas, Nice Méridia et Parc Méridia- offre de nouvelles centralités métropolitaines et modifie la physionomie de l'Ouest de Nice, mais aussi le regard porté sur la cinquième ville de France. Dans le centre historique, une opération ambitieuse de préservation du patrimoine architectural et urbain contribue à l'embellissement et au verdissement de Nice. Cette démarche patrimoniale accompagne une politique de dynamisation urbaine, avec la création de nouvelles polarités à l'Est (Saint Angely) et au centre (Iconic).

Ces choix inscrivent aujourd'hui le territoire dans une dynamique qui séduit les entreprises, le monde universitaire et les habitants.

Quatre consultations lancées depuis le début de la crise sanitaire

L'EPA Nice Écovallée reste mobilisé sur le développement et le rythme des consultations s'est même accru. Depuis le début de la crise sanitaire à la fin 2021, quatre consultations pour des îlots mixtes sur les deux ZAC du Grand Arénas-PEM et Nice Méridia auront été lancées.

Dans Nice Méridia, une attribution et une consultation sont en cours :
Les ilots 2.3, 2.4a et 2.4b ont été remportés par Bouygues Immobilier. Sur une emprise foncière de 5000 m² et 20 000 m² SDP environ, cet ensemble urbain mixte accueillera des logements, des commerces, des services de proximité, des laboratoires R&D et de l'immobilier tertiaire. Situé sur la rive nord du parc des Universités, l'ensemble complètera le cœur de la ZAC organisé autour de Joia Méridia.

Une consultation sous forme d'appel à candidatures est en cours pour l'ilot 2.5 b à destination économique avec 6600 m² SDP environ de laboratoires, R&D, tertiaire et locaux d'activité attendus. Un appel à candidatures d'entreprises a préalablement été mené afin de recueillir les besoins et containtes spécifiques d'entreprises à la recherche d'implantation, dans le but de développer un programme en adéquation avec ces besoins identifiés.

Dans Grand Arénas, deux consultations sont en cours sur des emplacements stratégiques :
L'ilot 3.5bis est une emprise à vocation tertiaire (bureaux, commerces et services), entre l'Arénas, Grand Arénas et le pôle d'échanges multimodal. Bâtiment d'entrée de ville il finalisera le front urbain du boulevard René Cassin (6 000 m² SDP ; 20 M€ HT d'investissement privé prévisionnel). Désignation du lauréat : janvier 2022.

L'ilot 3.2 d'une surface constructible de 18 000 m² environ bénéficie d'un emplacement emblématique : il finalise l'axe du pôle d'échanges multimodal et marque l'ouverture sur le quartier du Grand Arénas. Il fait l'objet d'un appel à projet international, sur une programmation ouverte (environ 70 M€ HT d'investissement privé prévisionnel). Désignation du lauréat : juin 2022.

UNE VILLE ATTRACTIVE

Le pari est tenu : Nice figure dans le top 10 des villes françaises les plus attractives, où il fait bon vivre et travailler[1].

Dans l'Écovallée, les investissements publics initiés ont un effet levier significatif sur les investissements privés qui s'élèvent, au cours des cinq dernières années, à près d'un milliard d'euros. Le taux de croissance de l'emploi y est quatre fois supérieur au taux national (+12,42% entre 2007 et 2017 contre 3,1 % pour la France en général) et, sur dix ans, on y observe un solde positif de 6 515 emplois (objectif : 30 000 d'ici 2032)[2]

BILAN ECONOMIQUE DE L'OPERATION D'INTERET NATIONAL SUR DIX ANS

	2007	2017	Solde
Nombre total d'établissements	6 406	7 877	+ 1 471
Nombre total d'emplois	52 454	58 969	+ 6 515
Dont construction	6 757	7 086	+ 329
Dont commerce	12 741	14 244	+ 1 503
Dont services	24 633	29 641	+5 008

L'Écovallée attire les grandes entreprises : les établissements de plus de 50 salariés représentent 2% des établissements de l'OIN mais concentrent près de la moitié des emplois (contre 31% dans les Alpes Maritimes).

Tous secteurs confondus, la taille moyenne des établissements de l'OIN est supérieure de 74% à la moyenne du département[2].

La nouvelle dynamique de l'immobilier d'entreprise

Le marché de l'immobilier d'entreprises est en constante croissance avec, pour le premier semestre de l'année 2021, un volume de transactions record, équivalent à un volume annuel (28 000 m²).

La cinquième métropole française est devenue un acteur crédible sur le marché de l'immobilier d'entreprises, avec une offre qui répond à la diversité des besoins : création de la technopole urbaine Nice Méridia autour de la formation et de la recherche ainsi que du quartier d'affaires à vivre, Grand Arénas, connecté à l'aéroport ; accueil de start-up dans le quartier Notre-Dame, au cœur de la ville historique.

Les programmes sont à maturité, certains presque entièrement commercialisés, d'autres en construction ou encore à venir, ainsi près de 10 000 m² de bureaux sont livrés chaque année. Une offre étoffée de plateaux neufs, à la vente comme à la location, alors que Nice proposait essentiellement des bureaux en location, et qui se caractérise par des surfaces de toutes dimensions et modulables, adaptées également aux nouveaux usages de flex office et au coworking.

[1] https://www.lejdd.fr/Societe/exclusif-le-classement-2021-des-villes-et-villages-ou-lon-vit-le-mieux-en-france-4037401 et https://www.greatplacetowork.fr/evenements/en-2020/

[2] Méthode : données extraites du registre du commerce et des sociétés (RCS-CCI, données déclaratives excluant les secteurs public et agricole, l'artisanat et les professions libérales) ; géocodage de tous les établissements présents en 2007 et 2017 sur la zone de l'OIN ; estimation de l'emploi total à partir des emplois salariés (source : INSEE)

PLUS DE NATURE ET UN AIR PLUS PUR

Ville verte de la Méditerranée, Nice a regagné36 hectares de végétation depuis dix ans :

- Nice 1ère ville française de plus de 200 000 habitants en termes de pourcentage de patrimoine arboré
- Création de la Coulée Verte sur la Promenade du Paillon, un parc urbain de 12 ha allant du Théâtre national à la Promenade des Anglais
- Réalisation de 16 nouveaux parcs et jardins, ouverture de sept jardins collectifs et d'une centaine de jardins pédagogiques scolaires.
- Diminution de la circulation routière sur la Promenade des Anglais et création des lignes de tramway qui ont permis la poursuite de ce plan de végétalisation : 77 000 m² de gazon et 2 400 arbres plantés le long des lignes 2 et 3 du tramway, trois promenades vertes et des pistes cyclables en cœur de ville aménagées sur les anciennes emprises des couloirs de bus.

Répondre aux défis du changement climatique

Outre son rôle d'agrément, de lien social, de réserve de biodiversité, d'aménité pour les habitants, de capteur de pollution, cette végétation fait également fonction de régulateur thermique. Ces nouveaux espaces verts augmentent considérablement la surface perméable du territoire, permettant d'améliorer durablement le drainage des espaces publics et de supprimer progressivement les ilots de chaleur. Ils atténuent les épisodes d'inondation ou de ruissellement des eaux et favorisent l'infiltration dans les réserves d'eau souterraines pour redonner au sol son rôle naturel d'éponge en évitant la saturation des réseaux.

Le 25 octobre 2019, la Métropole s'est engagée avec le Plan Climat Air Énergie Territorial à répondre aux défis du changement climatique et anticiper ses effets sur le territoire : favoriser les circuits courts et l'alimentation locale, les mobilités douces, la rénovation des bâtiments, ou encore la gestion durable de ses ressources. *« Depuis, nous avons poursuivi nos efforts, notamment en accélérant la décarbonation des transports, en portant un plan vélo ambitieux ou encore en redonnant à la nature sa place au cœur de Nice. Nous faisons le choix d'une écologie pragmatique, concrète et efficace. »* Christian Estrosi, Maire de Nice, Président de la Métropole Nice Côte d'Azur, Président délégué de la Région Provence Alpes Côte d'Azur.

La multiplication et la densification des espaces verts contribuent à améliorer la qualité de l'air : les émissions de gaz à effet de serre ont diminué de 16 % sur la Promenade des Anglais et de 43 % sur l'avenue de la Californie.

À l'échelle de l'Ecovallée, *« il s'agit d'aménager durablement et de développer l'attractivité économique du territoire de manière à concilier écologie et économie »* selon Christian Estrosi, Maire de Nice, Président de la Métropole Nice Côte d'Azur, Président délégué de la Région Provence Alpes Côte d'Azur.

Dès 2008, ces priorités et notamment la Trame verte et bleue ont été inscrites dans le PLU de la ville, et réaffirmées dans le Plan local d'urbanisme métropolitain en 2019. Cela a permis de sanctuariser les espaces agricoles et naturels, notamment ceux des collines et de la plaine du Var

L'EPA intervient dans des espaces non naturels et dégradés en termes de fonctionnalités écologiques et d'imperméabilisation des sols. Les opérations d'aménagement portées par l'EPA, visent à assurer le développement de projets ambitieux, que ce soit en termes de développement économique ou d'offre de logements de qualité, tout en assurant une plus grande perméabilité des sols. Pour Sarah Bellier, directrice générale de l'EPA : *« Nous favorisons la pleine terre et limitons l'imperméabilisation dans nos opérations. L'artificialisation supplémentaire à terme, c'est-à-dire sur plus de 15 ans, due aux opérations de l'EPA sur le périmètre des 10 000 ha de l'OIN, est évaluée à une trentaine d'hectares. Ce chiffre est à mettre en perspective avec les objectifs ambitieux de sobriété foncière portée par la Métropole Nice Côte d'Azur, permettant d'atteindre les objectifs de la loi Climat et Résilience à horizon 2030 (le rythme d'artificialisation des 10 dernières années étant divisé par plus de deux avec les opérations que l'on porte).*

L'objectif de l'EPA est de mettre en œuvre un urbanisme économe d'espace, en cohérence avec les politiques nationales de transition écologique. *« En ce sens, l'un des défis que nous devons relever est celui de rendre l'habitat collectif aussi « désirable » que l'habitat individuel, avec de vraies qualités d'usages retrouvées et réinventées, avec des espaces publics généreux, partagés, des mobilités apaisées… En effet, 37% de l'artificialisation est causée par la construction « en diffus », alors qu'elle ne correspond qu'à 4% de la production de logements. Un hectare aménagé au sein d'une opération telle que Nice Méridia équivaut ainsi à 20 hectares d'habitat pavillonnaire »* rappelle Sarah Bellier.

Consolider la capacité de production agricole locale

La Métropole Nice Côte d'Azur s'attache à répondre à la vulnérabilité alimentaire du territoire ainsi qu'à la demande sociétale forte en produits locaux. Préserver et développer l'agriculture est au cœur des politiques locales menées sur le territoire et notamment dans la Plaine du Var, secteur stratégique avec son potentiel agronomique historique et sa diversité de productions en plaine et en coteaux. Les enjeux sont considérables : paysager, environnemental (risques naturels, biodiversité, nappe phréatique), économique, social et alimentaire.

Ainsi, le PLU métropolitain, approuvé le 25 octobre 2019, supprime sur le territoire de l'Écovallée 250 ha de zones urbanisables au bénéfice de zones naturelles (+125 ha) et de zones agricoles (+125 ha) qui représentent désormais 1 121 ha. En parallèle, la Métropole Nice Côte d'Azur a validé une nouvelle politique agricole, foncière et alimentaire le 23 juillet 2020 (mise en œuvre au 1er janvier 2021) et a approuvé la création d'un fonds d'intervention doté de 18 M€ sur 6 ans.

LA METROPOLE NICE COTE D'AZUR REVOLUTIONNE SES MOBILITES URBAINES

Un des plus grands enjeux de la Métropole Nice Côte d'Azur est d'offrir toutes les alternatives possibles à la voiture individuelle, en encourageant l'usage des transports en commun et des modes de déplacement doux de manière à fluidifier et apaiser le trafic routier

Pour cela, elle s'engage dans le déploiement d'offres de mobilité propre, conformément à la loi d'orientation mobilités mais aussi en lien avec le Plan de déplacements urbains 2019-2025 et avec le Plan Climat 2025, dont l'objectif vise à atteindre une diminution de 55% des émissions de gaz à effet de serre d'ici 2030.

Cette politique des transports s'appuie en particulier sur le développement d'un réseau de cinq lignes de tramway et la mise en relation de tous les modes de transport au travers de pôles d'échanges multimodaux comme la Gare Thiers au centre-ville, le Pont Michel à l'Est et Nice Aéroport Côte d'Azur à l'Ouest.

À l'Est, la ligne 1 du tramway dessert déjà 37 % de la population niçoise et permet de transporter plus de 120 000 voyageurs par jour. La mise en place d'un bus à haut niveau de service (BHNS) zéro émission sur le boulevard Gambetta et vers le centre-ville de Nice permettra d'absorber une partie des flux. Sa mise en service est prévue fin 2023.

La ligne Ouest-Est a été pensée pour améliorer la qualité de vie en ville et permettre d'aller de l'aéroport au Port en 26 minutes. Longue de 11,3 kilomètres, dont une partie en souterrain pour assurer une vitesse commerciale élevée, elle dessert les principaux pôles générateurs de déplacement (l'aéroport, le Cadam, l'Arénas, le Nikaïa, l'hôpital Lenval, le Port), soit 210 000 personnes et emplois à moins de 500 mètres du tracé. Sur l'axe Californie-Promenade, qui était saturé, le tramway permet d'augmenter l'offre de transport en commun, supprimant ainsi l'entrée de 20 000 véhicules par jour sur la Promenade des Anglais.

Itinéraire structurant de la Plaine du Var, la ligne 3 relie les pôles majeurs de l'Écovallée : l'aéroport, Grand Arénas, le PEM, Méridia, Saint-Isidore et place le stade Allianz Riviera et le Musée du Sport à 30 minutes du centre-ville. Elle circule sur l'infrastructure de la ligne Ouest-Est entre l'Aéroport Nice Côte d'Azur et la Digue des Français puis sur une nouvelle infrastructure jusqu'à Saint-Isidore. La liaison Grand Arénas - Aéroport est gratuite.

Deux nouvelles lignes de tramway font l'objet d'une concertation : la ligne 4 Nice Saint-Augustin - Saint-Laurent-du-Var - Cagnes-sur-Mer (concertation achevée) et la ligne 5 Nice-Ariane, la Trinité et Drap (concertation prévue début 2022). 93% des habitants sont favorables au projet de ligne 4 Nice Saint-Augustin - Saint-Laurent-du-Var - Cagnes-sur-Mer : 54% des personnes, dont l'avis a été recueilli, sont favorables au tracé préférentiel présenté par la Métropole Nice Côte d'Azur. Avec une mise en service prévue en 2026, elle permettra de desservir les villes de l'aire métropolitaine. Elle reliera le quartier de Nice Saint Augustin - Grand Arénas au centre-ville cagnois (13 stations) en 20 minutes, en passant par les principaux pôles économiques (aéroport, l'Arénas, CAP 3000, hippodrome).

Une ligne téléphérique Nice- Saint Laurent du Var a également fait l'objet d'une concertation : cette liaison aérienne de 800m sera en continuité de la ligne 2 de tramway (proche de la station Cadam) et permettra de franchir avec une fréquence de 4 minutes le Var pour rejoindre Saint-Laurent-du-Var en trois minutes (station située au sud de la Mairie). Afin de faciliter l'intermodalité, un parc-relais sera créé à Saint-Laurent-du-Var. La mise en service est prévue pour 2025.

Un plan vélo ambitieux : L'objectif est à la fois de créer d'ici 2025, 160 km d'aménagement sur le territoire dont 75 km à Nice et d'atteindre 10% de part modale vélo (contre 9% prévus par la Loi d'Orientation des Mobilités). 20 millions d'euros sur six ans seront dédiés au développement des infrastructures, des services et de l'information en faveur du vélo.

Un vaste plan marche métropolitain est à l'étude pour accompagner l'aménagement des espaces publics et favoriser la mobilité active. Les jalonnements piétons seront installés partout où la mobilité piétonne pourra être renforcée et sanctuarisée.

LA METROPOLE NICE COTE D'AZUR S'EST DISTINGUEE DANS LE DOMAINE DE LA MOBILITE ELECTRIQUE ET DE L'HYDROGENE DEPUIS 2010 A TRAVERS PLUSIEURS ACTIONS MAJEURES :

- La création d'un label d'autopartage (52 stations de recharge, plus de 2000 adhérents, 10.000 locations/an)
- La mise en place d'un parc de voitures métropolitaines 100% électriques
- Une offre de 500 scooters électriques en free-floating avec Cityscoot
- Des aides à l'acquisition de véhicules électriques (voiture ou deux-roues) et le déploiement du réseau d'infrastructure de recharge avec 600 bornes d'ici 2025.
- L'acquisition de bus décarbonés, fonctionnant au GNV ou à l'électrique. Dès 2023, des bus à hydrogène seront en circulation sur le territoire et en 2026, l'ensemble du parc Lignes d'Azur sera décarboné. Une première expérimentation de bus à hydrogène a eu lieu sur le territoire métropolitain cet été.
- Depuis mars 2021, de nouvelles navettes 100% électriques et gratuites de 20 places, circulent dans les centres villes de Nice et de Cagnes sur mer. Elles assurent un service permanent du lundi au dimanche et confortent ainsi un maillage complémentaire aux lignes de transports publics existantes.

Autre expérimentation programmée pendant trois mois dès 2023 : six véhicules 100% autonomes et électriques à Nice et à Cagnes-sur-Mer, destinés à compléter l'offre de transport à la demande via une application mobile.

Nouvelles lignes de tramway, parc de bus zéro émission, mobilités électriques, Plan Vélo, téléphérique urbain composent le schéma des transports de la Métropole à 2040.

UN URBANISME SUR MESURE CONSIDERANT LES SPECIFICITES DU TERRITOIRE

La ville du quart d'heure

La crise a souligné l'intérêt de limiter les déplacements contraints. L'EPA développe dans l'OIN le concept de « ville du quart d'heure » théorisé par Carlos Moreno. Dans Grand Arénas, comme dans Nice Méridia et Parc Méridia, il est bien question de créer des espaces urbains, *à l'échelle d'une métropole polycentrique, où l'on peut habiter, travailler, s'approvisionner sainement, avoir accès à ce qui permet une santé physique et mentale, à l'éducation, à la culture, où l'on peut s'épanouir* dans un périmètre, à un quart d'heure à pied. « *L'EPA aménage des quartiers qui vivent* » se félicite Philippe Pradal, président du Conseil d'Administration de l'EPA Nice Écovallée. *« Si la voiture se révélait indispensable pour se déplacer dans le périmètre concerné, l'Écovallée aurait échoué dans son projet. La lutte contre le déplacement contraint est permanente. C'est la raison pour laquelle les transports sont arrivés avant les logements dans Nice Ouest. Les services et équipements publics, comme l'animation des rez-de-chaussée, font l'objet d'une attention très forte ».*

L'excellence environnementale : le référentiel Écovallée Qualité, exigeant et accessible

Impulser des pratiques urbaines innovantes est un des objectifs de l'OIN. Le référentiel environnemental Écovallée Qualité y contribue en visant l'excellence environnementale pour les projets développés sur le

territoire. Conçu en 2012 en collaboration avec l'ADEME (l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie), il fixe des objectifs de résultats en matière de management d'opération, de paysage et de biodiversité, de confort, d'énergie, d'eau, de déchets, de déplacements et de gouvernance dans les projets qu'ils développent et les accompagne dans l'atteinte de ces objectifs.

Le référentiel prend encore plus de sens en période de pandémie car il intègre des enjeux de santé primordiaux, notamment avec ses objectifs de « qualité de l'air intérieur ». C'est un outil facilitateur qui permet de répondre aux attentes sociétales, en favorisant une grande qualité de vie et d'usage, avec des bâtiments et des espaces publics exemplaires en termes environnementaux. Les résultats vertueux obtenus ont conduit la Métropole Nice Côte d'Azur à le rendre obligatoire dans le Plan Local d'Urbanisme Métropolitain récemment voté, sur toutes les opérations dans l'OIN de plus de 500 m² de surface de plancher.

Gratuit, accessible avec ses quatre niveaux de performance par catégorie (efficient, performant, très performant, excellent), Écovallée Qualité prévoit que les objectifs soient définis avec les opérateurs, qui sont accompagnés pour atteindre les résultats attendus. Il donne lieu à des évaluations, aux différents stades d'avancement des projets.

LE REFERENTIEL ÉCOVALLEE QUALITE : DES PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES SIGNIFICATIVES

Près de 100 opérations sur le territoire, représentant une surface de plancher cumulée de 765 000m² environ, portées par 34 opérateurs publics et privés, affichent des performances exemplaires grâce à cet outil. 60 % des projets n'auraient été inscrits dans aucune démarche environnementale sans le référentiel Écovallée Qualité.

Sa mise en œuvre leur a permis d'atteindre des performances environnementales significatives, de façon volontaire et efficace :

- en moyenne, une opération dispose de 40% de surfaces végétalisées (pleine terre et secondaire) ;
- en moyenne, une opération intègre 13 dm³/m² de bois
- 77% des bâtiments obtiennent des meilleures performances que celles fixées par la RT2012, en étant au minimum RT2012 -5%. 35% des bâtiments sont au minimum RT2012 -30%
- en moyenne, une opération couvre ses besoins énergétiques par des énergies renouvelables à hauteur de 64%.

Intégrer la prévention des risques dans le processus d'aménagement

La plaine du Var est particulièrement concernée par la gestion des risques : 94% des 10 000 ha sont couverts par au moins un Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (PPR), qu'il s'agisse du risque inondation, incendies de forêts, mouvement de terrain, sismique ou technologique. Grâce aux outils mis en œuvre depuis plus de 10 ans sur la basse Plaine du Var (plan de prévention du risque inondation, travaux de confortement des digues, plan d'actions et de prévention des risques, etc.), ce territoire est beaucoup moins vulnérable au risque inondation.

Dans Grand Arénas 550 m² de « pavés rafraîchissants » ont été installés aux arrêts de bus et de tram pour contribuer à lutter contre la canicule et les épisodes méditerranéens. Ce revêtement poreux réduit les risques d'inondation. En cas de canicule, des capteurs déclenchent un système de goutte-à-goutte sous les pavés. L'évaporation de l'eau peut permettre de rafraîchir l'air de cinq degrés.

La stratégie qui y est menée vise à intégrer le risque au cœur du processus d'aménagement en concevant des projets garantissant la mise en protection des personnes et des biens et en s'assurant qu'ils n'augmentent pas le risque dans les secteurs alentours. Ces projets sont principalement développés dans des secteurs déjà occupés et à fort enjeu.

LA VILLE COCONSTRUITE AVEC LES HABITANTS

La pleine réussite des projets de l'Écovallée repose sur leur attractivité et sur la diversité de quartiers vivants. Les conditions de cette réussite exigent tout au long de leur réalisation, une démarche de dialogue mettant en relation les partenaires du projet, et mobilisant tous les publics : habitants, riverains, étudiants, actifs, ... C'est à partir d'une mobilisation citoyenne et associative constante qu'une vie de quartier dynamique naîtra progressivement, favorisant des modes de vie durables l'Écovallée.

C'est pourquoi l'EPA a à cœur d'aller au-delà des exigences réglementaires dans ses opérations comme pour Parc Méridia, à Nice, ou pour le hameau de La Baronne, à La Gaude. Marche exploratoire pour un diagnostic partagé, ateliers participatifs pour envisager des pistes d'aménagement possibles … Ces temps de partage permettent aux participants de livrer leur vision de la ville de demain afin d'alimenter le travail de la maîtrise d'œuvre et *in fine* construire les identités des nouveaux quartiers créés.

Pour Joia Méridia, dont les travaux ont débuté à l'été, une maison du projet ainsi qu'un programme d'animations auprès du public sont prévus pour associer usagers et riverains afin de présenter la diversité de l'opération et ainsi créer une dynamique de vie de quartier.

Grand Arénas, quartier d'affaires et de vie 100% azuréen

Au contact de l'aéroport international Nice Côte d'Azur et directement relié en tramway au centre historique de Nice, Grand Arénas est le quartier d'affaires à vivre du 21e siècle. Avec la construction d'un pôle d'échanges multimodal et d'un nouveau parc des expositions et des congrès d'envergure européenne, l'objectif est de favoriser le développement du tourisme d'affaires mais aussi l'implantation d'entreprises azuréennes ou nationales.

La programmation de la ZAC du Grand Arénas comprend des logements, du tertiaire (bureaux, activités économiques et hôtels) des commerces et services de proximité, un parc des expositions et des congrès. À terme, 2300 logements seront créés et Grand Arénas et le secteur du pôle d'échanges multimodal accueilleront 20 000 emplois.

Connexio, le premier immeuble mis en chantier dans le Grand Arénas a été livré fin 2019 et une partie des services de la Métropole Nice Côte d'Azur s'y sont installés en janvier 2020. Plusieurs programmes majeurs viennent d'être livrés : Unity (bureaux, hôtels et commerces) et Nouvel'R, îlot mixte achevant l'ancien quartier de l'Arénas et qui préfigure le Grand Arénas. Le chantier d'Air Promenade, qui comprend un hôtel, des bureaux, des logements pour le personnel de la Direction générale de l'Aviation civile, et des commerces, devrait être livré en 2022. La livraison de L'Avant-scène, un bâtiment mixte (logements, espaces de coworking, résidences de tourisme, séniors et étudiants, services, commerces) au cœur du pôle d'échanges multimodal, contribuant à l'animation du quartier, est prévue en 2023.

LE NOUVEAU PLAN GUIDE DE FRANÇOIS LECLERCQ

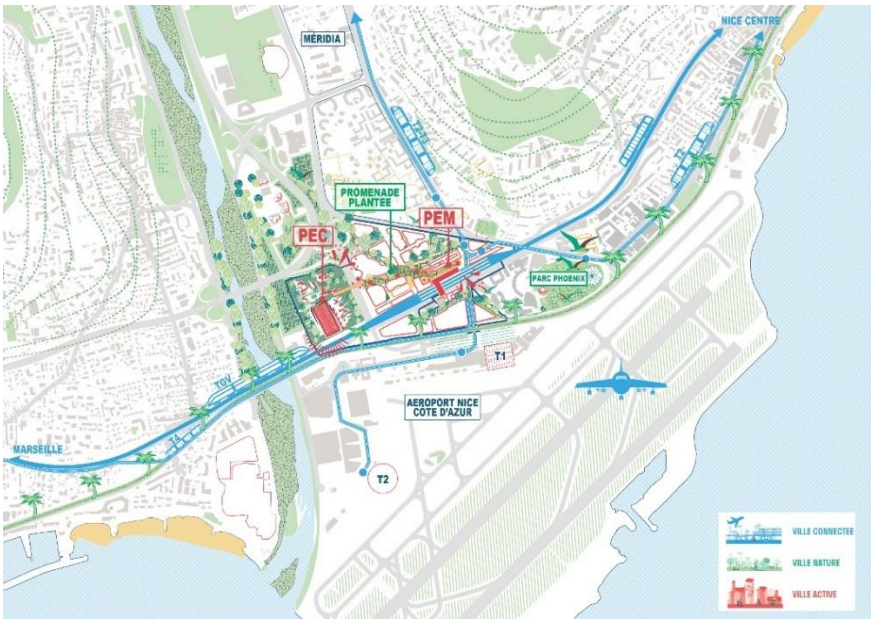
Le nouveau plan guide de l'architecte-urbaniste François Leclercq repose sur une convergence des réseaux, de grands programmes et un paysage : une nature méditerranéenne retrouvée. Il propose quatre principes d'aménagement de ce quartier qu'il qualifie de « delta ».

La nature comme identité du quartier : le projet de l'agence Leclercq Associés propose de reconnecter le quartier au fleuve, s'inspirer de la dimension maraîchère historique de ce secteur pour donner un nouveau souffle à l'aménagement. Au total, 17 hectares de végétalisation en pleine terre sont prévus, soit plus de 35% de la surface au sol du secteur Grand Arénas – pôle d'échanges multimodal, contre seulement 4 ha aujourd'hui. Ce projet permet donc de désimperméabiliser de près de 13 hectares le secteur, aujourd'hui très minéral. Au-delà de l'amélioration du cadre de vie et de l'aspect plus attractif des villes, la végétation constitue une réponse au développement urbain durable, puisqu'elle contribue à améliorer le climat urbain en limitant les îlots de chaleur. La présence d'un square planté en milieu urbain, d'une centaine de mètres carrés, suffit pour abaisser de 2 à 3°C la température de l'air ambiant, en plein été, dans une périphérie de cent mètres à la ronde. L'utilisation de la végétation à des fins de rafraîchissement estival et de ventilation par thermocirculation prend ici tout son sens.

Une programmation ambitieuse des usages et des espaces publics : pour François Leclercq, *« c'est l'implantation d'un véritable attracteur, le Parc des Expositions et des Congrès qui rendra emblématique le Grand Arénas. »* À l'échelle locale il s'agit d'habiter autrement le Grand Arénas en proposant des logements, des bureaux, des espaces pour des profils de population complémentaires, aux besoins et attentes différents (étudiants, actifs, personnes âgées). À l'échelle régionale, nationale, voire internationale, l'hôtellerie et la potentialité touristique du quartier seront des secteurs à investiguer, tout comme celle du commerce.

Le sol capable : l'agence Leclercq Associés a imaginé le concept de « sol capable » pour transformer les contraintes liées au Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI). La nouvelle trame s'inspire du cours du Var qui borde le projet, offrant une porosité adaptable et programmée pour les périodes sèches et humides. Les parcours de l'eau pourront être des espaces réversibles accueillant des activités récréatives ou des espaces verts. La programmation doit garantir les objectifs de mixité fonctionnelle et de dynamisme propres au projet, en cohérence avec le PPRI : transparence des rez-de-chaussée à proximité des mails paysagers pour valoriser la continuité avec les espaces verts, espaces publics favorisant les mobilités douces, etc.

Recycler la matière : la ZAC Grand Arénas occupe des terrains presque intégralement minéralisés mais très faiblement bâtis. La déconstruction des entrepôts et des immeubles du site peut générer des filières d'approvisionnement en matériaux (acier, béton scié ou concassé, remblais...) permettant de fabriquer partiellement l'espace public de demain. La démolition des sols minéraux va produire un grand volume de remblais, permettant la mise en forme du terrain et la création d'une topographie artificielle, afin de se protéger des risques d'inondation tout en développant une vie de rez-de-chaussée actifs.



© Leclercq Associés

© Leclercq Associés

LE POLE D'ECHANGES MULTIMODAL NICE AEROPORT COTE D'AZUR : PORTE D'ENTREE DE LA METROPOLE

Le pôle d'échanges multimodal est une infrastructure à l'image de ceux existants dans les grandes métropoles européennes telles que Barcelone ou Lisbonne. L'intermodalité donne la liberté aux entreprises de privilégier la qualité de vie tout en développant leur rayonnement en France et à l'international.

À gauche : L'Avant-Scène, un bâtiment mixte (© Mateo Arquitectura) au cœur du pôle d'échanges multimodal.
À droite : la future gare routière (© Arep)

Il permettra les liaisons tram-avion (accès direct à l'aéroport), tram-bus (bus urbains et interurbains), tram-train (TGV et TER), tram-voiture (parc relais de 700 places et stations Autopartage), tram-vélos (Vélo Bleu). Outre une station de la ligne 2 de tramway (ouest-est) déjà en fonction, il comprendra deux nouvelles gares routière et ferroviaire. Distants de moins de 500 mètres, le pôle d'échanges multimodal et l'aéroport seront reliés par une large voie dédiée aux piétons, aux cycles et aux transports en commun.

NICE COTE D'AZUR, DEUXIEME PLATE-FORME AEROPORTUAIRE DE FRANCE

Nice Côte d'Azur est connectée à 122 destinations et 43 pays, par 61 compagnies régulières. L'aéroport relie, par des vols directs, la Côte d'Azur aux grandes métropoles européennes, aux pays du Maghreb, au Moyen Orient (Dubaï, Doha et Kuweit City) et à l'Amérique du Nord (New-York et Montréal) et l'Asie (Chine). Aéroports de la Côte d'Azur a lancé un projet d'aménagement du Terminal 2, dans l'objectif d'adapter la capacité d'accueil des infrastructures à l'évolution du trafic aérien.

LE PARC DES EXPOSITIONS ET DES CONGRES : UN EQUIPEMENT HYBRIDE ET INNOVANT

Symbole des nouvelles attentes, le Parc des expositions et des congrès sera un attracteur pour faire rayonner Nice dans le monde. Cet équipement s'installera au cœur d'une nouvelle centralité dans le quartier de l'Arénas à l'ouest de la Ville, sur la parcelle du MIN dans la halle des Fleurs. Ce patrimoine emblématique, préservé, permettra d'organiser des expositions, sur une dalle 30% plus grande que la halle de l'actuel Palais des Expositions.

LA REPRISE CONFIRME TROIS NOUVELLES TENDANCES EN MATIERE DE CONGRES

- Des manifestations de plus petite taille
- Une recherche de l'excellence technologique
- Une régionalisation des événements.

Partie intégrante du quartier d'affaires à vivre, proche de l'aéroport international et du réseau de lignes de tramway, le parc des expositions et des congrès, ultra moderne, accueillera dans un bâtiment exemplaire plusieurs usages. Pour Christian Estrosi, maire de Nice, Président de la métropole Nice Côte d'Azur, le parc des expositions et des congrès sera « *un équipement de dernière génération, plus écologique, plus numérique, pleinement connecté* ». Il prend en compte, dès sa conception, le contexte post-COVID et les différentes évolutions possibles de l'accueil des congrès et expositions.

L'ambition pour cet équipement majeur est, selon Christian Estrosi, *« d'attirer des événements qui ont du sens comme les 30 septembre et 1er octobre dernier, le Transition Forum de Nice qui s'est clôturé par la signature des accords de Nice pour le climat ou les Assises de l'Economie de la Mer en septembre dernier. Ces événements récurrents contribuent à forger une identité de territoire et participent au rayonnement de la métropole sur la scène internationale. Il s'agit aussi d'accueillir des personnalités scientifiques, du monde de la culture qui identifieront cet espace d'échanges d'exception comme lieu de réflexion contribuant à la prospective, la réflexion pour faire progresser nos sociétés ».*

© Leclercq Associés

CARACTERISTIQUES DU PARC DES EXPOSITIONS ET DES CONGRES (PEC)

Innovant : doté de toutes les technologies requises par les nouvelles modalités des congrès hyperconnectés : 5G, studio d'enregistrement et de captation, système de visioconférences, solutions de réalité augmentée.

Inscrit dans la transition écologique : prenant appui sur une forte désimperméabilisation de la parcelle.

Accessible : une connexion exemplaire, avec le futur Pôle d'Échanges Multimodal de Saint-Augustin, l'aéroport international de Nice et l'ensemble des lignes de tramways.

Hybride et vivant : plusieurs usages proposés - incubateur, agriculture urbaine, salle de spectacle, sport urbain, expositions temporaires, qui font partie des activités intégrés aux nouveaux équipements par les professionnels des congrès, afin de générer de l'activité même en l'absence d'événements.

Compétitif : en termes de surface, y compris face aux équipements existants dans le département, même si la crise conduit à privilégier désormais des « m² technologiques », plutôt que la course aux grands volumes.

Pilotage du projet et partenariat

La SPL Côte d'Azur, pilote du projet d'aménagement global du Parc des expositions et des congrès aura la charge de la consultation pour la conception, la réalisation, et l'exploitation du PEC. Elle sera lancée en 2022 et le lauréat désigné en 2023. La première livraison de l'espace modulaire d'exposition est envisagée en 2025, celle de l'équipement complet en 2027.

Intégrés aux réflexions sur l'outil, à sa commercialisation, les hôtels du territoire sont associés dès l'origine au développement du PEC. Celui-ci fonctionnera comme un « centre névralgique », grâce au numérique, qui mettra en réseau les hôtels, qui deviendront eux aussi organisateurs de réunions tenues en format dématérialisé. Les hôteliers seront des partenaires commerciaux du futur parc.

Des partenariats avec des start-ups innovantes ont été initiés et notamment avec l'entreprise VIZUA, spécialiste de la réalité augmentée, qui développe avec le groupe ACCOR une solution technologique « La Vitre ». Elle permet d'organiser des visioconférences face à un écran connecté, debout et en temps réel.

Des investissements hôteliers boostés par la présence du nouveau PEC

Avec 1 200 chambres d'hôtel supplémentaires en 2020, l'offre hôtelière de la ville, qui était restée stable depuis le début des années 2000, croît de 10%, approchant les 11 000 chambres au total. Lors de l'été 2021, le taux de remplissage était de 70% dans les hôtels du périmètre Grand Arénas/aéroport.

Parmi les nouveaux 4 étoiles de Grand Arénas : Crown Plaza dans Unity (© Antoine Duhamel Photography) et Okko dans Nouvel'R (© Leclercq Associés)

En 2025, avec 10 nouveaux projets hôteliers, le nouveau PEC comptera dans son environnement 2500 chambres, en majorité 3 ou 4 étoiles comme le Crown Plaza, Sheraton, Okko Hotel, Résidence Riviera Suites, Holiday Inn Express, dont certains ont déjà ouverts.

Dans l'Écovallée, ce sont près de 800 nouvelles chambres qui vont répondre aux besoins hôteliers générés par le futur parc des congrès et des expositions :

- Côté Grand Arénas, InterContinental Hôtels Group propose une offre duale dans Unity : le Crown Plaza, un 4 étoiles supérieur de 129 chambres et un Holiday Inn Express 3 étoiles de 131 chambres. Okko Hôtels a choisi Nouvel'R pour implanter un établissement 4 étoiles, tandis que B&B va ouvrir un établissement de 167 chambres dans Neo à l'Arénas. Enfin, Sheraton s'associe au projet Air Promenade porté par AG Real Estate et Aéroports de la Côte d'Azur avec un « 4 étoiles plus » de 230 chambres.
- Dans Nice Méridia, c'est la nouvelle enseigne Moxy du groupe Marriott qui proposera une offre hôtelière sur près de 3 500 m² au sein de JOIA Méridia.

Dans le centre-ville de Nice, l'offre hôtelière va augmenter en gamme dans les prochaines années, permettant de développer plus encore un tourisme maîtrisé avec une clientèle à haute contribution :

- Plusieurs projets de restructuration (NH Hôtel - ancien Plaza Hotel - 5* - 160 chambres situé avenue de Verdun et Maison Albar - ancien Boscolo Park - 5* - 140 chambres situé avenue de Suède)
- et de création d'hôtels haut de gamme : Hilton Garden Inn 4* - 120 chambres au sein du programme Iconic au 1er semestre 2022 ; boutique-Hôtel Place Garibaldi 4*– 101 chambres ; résidence hôtelière de luxe Rue Ségurane 4* – 37 chambres en 2023 ; le Couvent de la Visitation dans le Vieux-Nice 5* ; un mama Shelter à Nice Est.

Nice Méridia, un espace d'échanges et d'innovation

La technopole urbaine, imaginée par l'architecte-urbaniste Christian Devillers, conjugue les spécificités d'un pôle de recherche et de développement et celles d'un centre-ville où tout est accessible. La mixité des fonctions et des usages est un principe fondateur de Nice Méridia, et qui s'applique à l'échelle du quartier, de l'îlot, de l'immeuble.

À Nice Méridia, l'idée est d'installer sur un même lieu : logements, activités, services, commerces, services publics, équipements sportifs et culturels, pour apporter une grande qualité d'usage et créer des lieux de vie.

La mixité sociale et générationnelle est, quant à elle, assurée à travers une offre diversifiée de logements (en accession sociale, en locatif social, en accession libre, en accession intermédiaire), de services et de commerces, d'espaces et d'équipements publics mais aussi par un réseau de transports modernisé, en particulier deux lignes de tramway, qui dessinent une Métropole plus fluide, au sein de laquelle chaque quartier est connecté.

Côté académique, un éco-campus regroupe l'Institut Méditerranéen du Risque, de l'Environnement et du Développement Durable (Imredd), l'Institut de physique de Nice et le Campus Sud des Métiers. À terme, le quartier comptera plus de 7 000 étudiants et alternants.

UNE TECHNOPOLE URBAINE QUI PREND VIE

Le quartier a accueilli ses premières entreprises en 2016, ses premiers commerces en 2018, ses premiers habitants en 2019, ses premiers étudiants en 2020 et poursuit son développement. Les bureaux livrés aujourd'hui sont occupés à 100 %.
Nice Méridia a déjà tout d'un quartier à vivre. Le long de l'avenue Simone Veil, se dressent Palazzo Méridia, The Crown et Anis. Parmi les premières entreprises installées : Vulog, leader en technologie de mobilité partagée, et le cabinet d'audit et de conseil KPMG. Si la qualité de vie a été un facteur de choix décisif, Vulog, qui travaille avec des développeurs dans le monde entier, souligne le confort que représente l'accessibilité en tramway de la ville historique comme de l'aéroport. Au second plan, on distingue la résidence Pléiade & Odyssée, conçue par Jean Nouvel, ainsi que l'IMREDD, Institut Méditerranéen du Risque et du développement Durable ; l'Institut de Physique de Nice et le Campus Sud des Métiers sont en construction : toutes les composantes majeures de la technopole urbaine (bureaux, logements, universités, centres de recherches) sont désormais représentées.

L'ÉCO-CAMPUS DE LA PLAINE DU VAR

Au cœur de la technopole Nice Méridia, l'Éco-campus de la Plaine du Var s'inscrit dans une stratégie d'aménagement du territoire participant au développement d'une université moderne, tournée vers l'excellence.

L'Imredd (© Antoine Duhamel Photography), le Campus Sud des metiers (© Vezzoni et Associes) et l'Institut de physique (© AIA Life Designers), trois projets originaux et innovants de l'Éco-campus

Projet coconstruit par Université Côte d'Azur et la Métropole Nice-Côte d'Azur, et financé dans le cadre du contrat de plan État-Région, l'Imredd est un lieu original de coopération entre chercheurs et enseignants, étudiants, créateurs d'entreprises, partenaires économiques et collectivités sur un sujet d'enjeu sociétal : le territoire intelligent et résilient face aux problématiques et aux risques environnementaux. Inauguré en février 2020, ce bâtiment de 5 000 m², conçu par l'architecte Marc Barani, est exemplaire aux plans énergétique et environnemental.

Contigu à l'Imredd, l'Institut de physique de Nice, en cours de chantier, mènera des travaux dans quatre domaines : *l'environnement et la santé, l'intelligence artificielle, la communication optique, et la métrologie*.

Enfin, un centre d'apprentissage inédit en France, le Campus Sud des Métiers, porté par la Chambre de Commerce et d'Industrie Nice Côte d'Azur et soutenu par la Métropole Nice Côte d'Azur, la Ville de Nice *et la Region Sud* a ouvert ses portes en septembre 2021. Ce projet de 24 000 m² SDP, dédié à la formation par alternance du CAP au diplôme d'ingénieur, comprend des espaces de formation, d'entrepreneuriat, événementiel, un learning center, de la restauration… ainsi que des logements pour les alternants et les jeunes actifs. Il accueillera à terme 2 500 alternants par an.

L'implantation réalisée, en cours et à venir de plusieurs établissements d'enseignement supérieur, comme Simplon, École 42, Centrale, vient renforcer et diversifier le développement de talents pour les entreprises.

UN PROJET EMBLEMATIQUE DE LA MIXITE URBAINE : LE POLE INTERGENERATIONNEL

Le pôle intergénérationnel répond aux besoins en équipements pour les enfants et les personnes âgées, en proposant une approche innovante de la mixité intergénérationnelle sur plus de 15 000 m² SDP. Il comportera un pôle « enfance » (quatre classes maternelles, six classes élémentaires, restauration, un établissement d'accueil du jeune enfant (EAJE) de 40 places) ; un centre multi accueil pour personnes âgées avec différents types de prise en charge et d'hébergement, des services publics relevant des domaines de la santé et de l'action sociale tels qu'une Maison des aidants et des locaux de vie. 300 m² seront consacrés à des espaces mutualisés dans leur utilisation entre les deux entités (salle d'activités sportives et atelier). L'ouverture au public est planifiée à horizon 2024.

©BABIN + RENAUD

JOIA MERIDIA : LE CŒUR DE NICE MERIDIA VA BIENTOT PALPITER

Joia Méridia (74 000 m^2 au cœur de Nice Méridia) va constituer un lieu de vie unique où l'intensité urbaine, la vie culturelle et artistique et de nouvelles pratiques d'agriculture urbaine se retrouveront. Ce quartier vibrant se nourrit de l'identité et de l'art de vivre azuréens de Nice : les tons harmonieux de ses façades, la qualité architecturale, la matérialité et les couleurs de ses façades, la présence du végétal… Cet air de famille, qui a traversé les époques et les styles, se retrouvera dans Joia Méridia.

Une architecture réfléchie sur le long terme et la nécessité de s'adapter au climat niçois

Les architectes ont pensé des immeubles confortables, à l'abri du soleil, ventilés naturellement, avec des doubles orientations pour favoriser les vues. Lorsque Sou Fujimoto conçoit de grandes terrasses personnalisées pour chacun des appartements c'est pour susciter l'inattendu. Lorsque Carta Associés pense les claustras sur les façades sud, c'est pour protéger les résidents d'un soleil si présent. Lorsqu'Anouk Matecki dessine de grandes verticales le long de la façade, c'est pour créer de l'ombre dans les logements.

Joia est l'un des moteurs de l'innovation et du développement économique de l'Écovallée. Le chantier, qui démarre en septembre 2021 pour quatre ans, représente plus de 305 millions d'euros d'investissements privés et 185 millions d'euros de commandes de travaux pour les entreprises locales et régionales et. Cette phase de travaux génère 1 200 emplois et les activités (logements, loisirs commerces, hôtel, services…) vont créer sur le site près de 200 emplois équivalents temps plein.

Parc Méridia, un quartier mixte paysager

Le projet Parc Méridia vise à faire émerger, d'ici une dizaine d'années, un quartier à part entière de Nice, entre la technopole urbaine Nice Méridia et le stade Allianz Riviera. Il s'agit d'accélérer et amplifier le développement économique et urbain engagé sur l'ensemble de l'Écovallée.

D'une soixantaine d'hectares, déjà desservi par la ligne 3 du tramway et structuré par le boulevard du Mercantour et l'avenue Simone Veil, Parc Méridia accueillera des logements diversifiés et accessibles, des entreprises, des commerces et des services de proximité, plusieurs équipements et de nouveaux espaces publics. Ce nouveau cœur de vie, qui s'inscrit dans une démarche éco-exemplaire, s'articule autour d'un grand parc paysager et borde la Cité des Sports, projets portés par la Métropole Nice Côte d'Azur et la ville de Nice.

Vue aérienne : Parc Méridia jusqu'au Stade Allianz Riviera (B6 Drone)

Le programme a évolué afin de mieux tenir compte de ses impacts : interrogation de la densité, en lien avec la distanciation et le souhait d'un environnement à taille humaine, des espaces publics généreux, végétalisés et apaisés, faisant une large part aux modes doux.

Le groupement lauréat, piloté par ArchitectureStudio, propose ainsi une urbanisation douce, où se mêlent densité désirable, mixité plurielle, maillage performant et paysage continu. L'enjeu est de valoriser un lien fort avec un parc de plus de 20 ha dans une subtile cohabitation avec les équipements sportifs du parc des Sports et dans un dialogue avec les espaces naturels et agricoles remontant vers l'Allianz Riviera et son écoquartier. La qualité de vie et le confort, l'exemplarité environnementale et l'innovation seront les fondamentaux de Parc Méridia. Le quartier, prolongement de la technopole urbaine de Méridia, se dessine selon un principe de sillons d'est en ouest pour ouvrir les bâtiments sur le paysage de la plaine du Var.

UN PROJET QUI VALORISE DES LIENS VERTUEUX ENTRE URBANISME ET NATURE

Sur ce territoire historiquement et symboliquement agricole et paysager, le projet a pour ambition de reconquérir la nature sur des espaces aujourd'hui très dégradés et d'inverser la proportion actuelle entre minéral et végétal, en proposant un quartier qui fait la part belle à la végétalisation, articulé autour d'un grand parc et en insérant une végétation dense, variée et riche à l'échelle de l'espace public et des bâtiments. Cette végétalisation dense propose de véritables espaces de respiration ombragés pour les habitants et permet de réduire l'impact de la chaleur en ville. La gestion du risque inondation est intégrée au plus tôt dans la conception du projet urbain en favorisant l'intégration des eaux pluviales au paysage, par la mise en place de noues partiellement inondables, et par l'augmentation de surfaces végétalisées.

Ce développement urbain va de pair avec la préservation et la mise en valeur des zones naturelles et agricoles. Au titre de la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA), un minimum de 50 ha seront préservés. La zone au nord du périmètre a vocation à faire l'objet d'un espace test agricole.

Un parc de plus de 20ha qui s'inscrit dans le plan de verdissement de Nice

Le quartier s'articulera autour d'un grand parc paysager de plus de 20 ha (plus important que la Promenade du Paillon), pour une reconquête de la nature sur des espaces aujourd'hui très dégradés. Ce parc sera réalisé sous maîtrise d'ouvrage de la Métropole Nice Côte d'Azur.

La première phase d'aménagement, qui a débuté en janvier 2020, porte sur un espace vert de près d'un hectare, comprenant 210 arbres sélectionnés parmi des essences méditerranéennes ainsi que des pelouses récréatives équipées d'un mobilier de pique-nique.

Un quartier pensé pour favoriser l'émergence de la « ville productive »

Ce nouveau quartier, vivant et animé, a vocation à accueillir de nouvelles entreprises et à favoriser l'émergence d'activités productives variées. Le projet proposera différentes typologies de surfaces permettant d'anticiper une multitude de besoins et d'accueillir au sein de Parc Méridia des activités allant de l'industrie 4.0 à du petit artisanat, et tournées autour des filières de la santé, de la transition écologique et de l'agriculture.

IMPLANTATION D'IKEA : UN CONCEPT UNIQUE EN FRANCE

Plébiscité par 80% des Niçois, IKEA est un élément fort pour l'attractivité de la métropole Nice Côte d'Azur. 450 nouveaux emplois sont attendus. L'enseigne vient s'installer au sein de l'écoquartier Saint-Isidore. Le magasin sera desservi par la ligne 3 du tramway et l'avenue Simone Veil en service depuis fin 2019.

Ce programme immobilier de 54 275 m², novateur et ambitieux, est marqué par la qualité architecturale de l'agence Wilmotte. Il s'intégrera dans son environnement avec des logements autour du magasin et une toiture photovoltaïque, développée comme une cinquième façade. La livraison est prévue au premier trimestre 2022.

Le renouveau de Nice Centre

Nice est riche de monuments et de lieux symboliques qui constituent un patrimoine architectural exceptionnel. Christian Estrosi a souhaité engager la ville dans une opération ambitieuse de préservation de ce patrimoine et de requalification urbaine, paysagère et commerciale. Nice a obtenu le 27 juillet 2021 son classement au Patrimoine mondial de l'Unesco, reconnue au titre de « ville de villégiature ». *« L'histoire de Nice, à la fois enracinée et ouverte, méditerranéenne et alpine, européenne et cosmopolite, a produit une architecture et un paysage uniques, un modèle pour un grand nombre d'autres villes du monde »,* s'est félicité Christian Estrosi.

Le projet Nice Centre, qui s'étend sur un périmètre de 70 ha et représente un investissement de 78 millions d'euros, s'étend du quartier Libération, au Nord, au quartier Notre-Dame, au Sud. Restructurations urbaines, plan massif de végétalisation, politique ambitieuse de transports, les portes de Nice et le quartier historique évoluent et tissent des liens à l'échelle de l'ilot, du quartier, de la ville, de ses communes voisines et de la métropole. La ville polycentrique et durable se déploie.

À L'EST : UN NOUVEAU POLE DE VIE ET DE LOISIRS, LE QUARTIER SAINT JEAN D'ANGELY-VAUBAN, ENTIEREMENT RESTRUCTURE

La restructuration globale du secteur St Jean d'Angely-Vauban a été amorcée il y a plusieurs années autour du campus Saint Jean d'Angély, dans le cadre de Campus Prometteur, une labellisation d'excellence. Le campus, la bibliothèque universitaire, les résidences étudiantes Romain Gary et Olivier Chesneau, la Maison de l'Etudiant, la crèche Baby Age, la résidence pour personnes âgées ont été parmi les premières réalisations municipales et privées à redynamiser ce secteur de la ville, appelé à devenir une nouvelle centralité.

« Depuis 2008, j'ai souhaité un aménagement du territoire cohérent, sans déséquilibre entre l'Est et l'Ouest de la ville. D'un côté le campus tourné vers l'innovation, le numérique et le développement durable au cœur d'espaces de vie et de loisirs à Nice Méridia, de l'autre les campus Pasteur et Saint-Jean d'Angély orientés santé et sciences humaines, intégrés à un projet urbain de qualité articulé autour de l'université. Les habitants, les étudiants, les actifs, les promeneurs trouvent à l'Est un cadre de vie agréable, tourné vers l'avenir, au sein d'un quartier historique. » Christian Estrosi

Ce secteur de Nice poursuit son développement avec les dernières livraisons d'un ensemble immobilier mixte (23 000m²) composé de 3 ilots, porté par ADIM Côte d'Azur et conçu par l'agence IN SITU.

- L'îlot 1 livré fin 2019 est composé d'un parc relais de 360 places exploité par Régie Lignes d'Azur,76 logements locatifs sociaux de Côte d'Azur Habitat, un supermarché Lidl (le plus grand de Nice) et une pharmacie.
- L'îlot 2 livré dans sa totalité d'ici fin 2021 accueille un cinéma multiplexe de 10 salles sur 577 m² (exploité sous l'enseigne Mégarama), des restaurants et commerces.
- L'îlot 3 livré dans sa totalité en juin dernier propose 136 logements en accession dont 37 en accession maitrisée sur un rez-de-chaussée à vocation commerciale.
- Le projet repose sur un niveau de sous-sol complet accueillant 320 places de parking pour l'ensemble des utilisateurs.

Une place centrale et un jardin public aménagés

La Ville de Nice prévoit d'aménager la place centrale, de requalifier les voiries et de réaliser, en 2021-2022, un jardin public de 3800 m². Ce nouveau poumon vert comprendra une aire de jeu avec parcours ludique, un amphithéâtre pour organiser des animations de quartier, un espace d'eau et de lecture.

Crédit : IN SITU - Métropole Nice Côte d'Azur

AU CENTRE : ICONIC, UN POLE D'ATTRACTIVITE CULTURELLE ET COMMERCIALE, TRAIT D'UNION ENTRE LE NORD ET LE SUD DE LA VILLE

Iconic sera une locomotive pour toute la partie haute de l'avenue Jean Médecin, une jonction harmonieuse entre l'avenue Jean Médecin et l'avenue Malausséna jusqu'au quartier Libération. Le « diamant », imaginé par l'architecte Daniel Libeskind et porté par la Compagnie de Phalsbourg, *fait face à l'architecture de type haussmannien de la gare Nice-Thiers.* Ce programme mixte de 19 000m² accueillera un hôtel Hilton de 120 chambres (6 000m²), cinq restaurants dont un panoramique,4 200 m² de bureaux nouvelle génération, 6 800 m² de commerces, une salle de spectacle de 600 places et une salle de sport. La livraison est prévue au premier semestre 2022.

© Studio Libeskind

LE PROLONGEMENT DE LA PROMENADE DU PAILLON

En octobre 2013, Christian Estrosi et les Niçois inauguraient la phase 1 de la Promenade du Paillon, un écrin vert de 12 ha en plein cœur de Nice, allant du Théâtre National de Nice jusqu'à la mer. Sept ans après, ce sont 1 600 arbres, 50 000 plantes vivaces et graminées qui ont été plantées et 15 millions de visiteurs qui l'ont arpentée**.** Aujourd'hui, la promenade du Paillon entame sa phase 2.

Ce prolongement s'inscrit dans la politique d'aménagement et de valorisation environnementale développée depuis 12 ans et destinée à offrir un espace de vie qualitatif et apaisé avec moins de nuisances sonores et moins de pollution, une véritable forêt urbaine pour lutter contre le réchauffement climatique et la restauration des façades historiques. Le prolongement de la Promenade du Paillon vers le nord, au-delà du mur du TNN, entre la traverse de la Bourgada et l'actuel Palais des Exposition, est possible grâce :

- au transfert programmé depuis huit ans du parc des congrès et des expositions à l'ouest de la ville,
- à la relocalisation du TNN dès 2022 dans l'ancien couvent des Franciscains, lieu prestigieux, vestige du 13e siècle, qui offrira une capacité de 350 places.

La phase 2 représente un changement de dimension conséquent avec 8 ha à aménager sur environ 1 km (contre 12 ha pour la première partie). La procédure de concours initiée début janvier 2021 conduira à retenir cinq équipes pluridisciplinaires de conception (architecte-paysagiste, ingénierie…) qui proposeront des esquisses parmi lesquelles le projet lauréat sera désigné début 2022.

CREATION DE L'ECOQUARTIER DU PARC DU RAY

Sur les hauteurs de Nice, dans cette partie dense de la ville, le nouvel écoquartier du parc du Ray se déploie. Inspiré de la topographie du paysage niçois, il récrée une forme de mont verdoyant où la végétation côtoie le minéral et le bois. Il constitue ainsi un trait d'union entre l'urbain et la nature : d'un côté les constructions du Boulevard Gorbella, de l'autre côté la végétation d'un parc public de trois hectares.

Le parc du Ray, un nouvel espace vert créé à Nice.

Programmations et livraisons

NICE MERIDIA, LA TECHNOPOLE URBAINE

ANIS
Surface : 6 950 m²
Programmation : bureaux et commerces
Promoteur : Pitch Nice Côte d'Azur
Architectes : Laisné-Roussel
Livré

CAMPUS SUD DES MÉTIERS
Surface : environ 24 200 m²
Programmation : enseignement, bureaux, 6 000 m² logements
Maitrise d'ouvrage : CCI Nice Côte d'Azur et Habitat 06 (bailleur social)
Architectes : ABC Architectes et Corinne Vezzoni et Associés
Livraison prévisionnelle : 2022

CAR'MÉLÉON
Surface : 13 800 m²
Programmation : parking (500 places) et commerces (700 m²)
Promoteur : Artea
Architectes : Agence VBI
Livré

HARMONY PARC
Surface : 12 900 m²
Programmation : 210 logements (intermédiaire et social) et 261 m² de commerces
Promoteurs : Icade et Cogedim
Architectes : Jean-Paul Gomis – Comte et Vollenweider
Livré

IMREDD
Surface : 5 000 m²
Programmation : bureaux et laboratoires
Maitrise d'ouvrage : Université Côte d'Azur
Architecte : Atelier Barani
Livré

INSTITUT DE PHYSIQUE DE NICE
Surface : environ 6 500 m²
Programmation : laboratoires et enseignement
Promoteur opérateur : Université Côte d'Azur
Architectes : AIA Architectes
Livraison prévisionnelle : 2022

JOIA MÉRIDIA
Surface : 73 500 m² SDP environ
Programmation : 53 000 m² de logements soit environ 800 logements (social, intermédiaire et libre), 8 400 m² d'hôtellerie et parahôtellerie6 200, 6 800m² de bureaux, services et lieux de loisirs, et 1 220 de places de parkings privées ouvertes au public.
Promoteurs : Pitch Promotion et Eiffage
Architectes : Lambert Lénack (coordonnateur), Carta Associés, Chartier Dalix, Sou Fujimoto, DREAM, Anouk Matecki, Cino Zucchi, Alain Faragou (paysagiste)
Livraison prévisionnelle : 2023-2025

PALAZZO MÉRIDIA
Surface : 7 900 m²
Programmation : bureaux
Promoteur : Nexity Ywood
Architecte : Architecture Studio
Livré

PLÉIADE ET ODYSSÉE
Surface : 8 700 m²
Programmation : logements (social, intermédiaire) et services
Promoteur : Ametis PACA, Ideom PACA, Côte d'Azur Habitat (bailleur social)
Architectes : Ateliers Jean Nouvel
Livré

PÔLE INTERGÉNÉRATIONNEL
Surface : environ 15 000 m²
Programmation : crèche, école élémentaire de 10 classes, EHPAD de 128 lits, accueil de jour, foyer jeunes travailleurs
Opérateur : CCAS et VILLE DE NICE
Architecte : BABIN + RENAUD
Livraison prévisionnelle : fin 2024

THE CROWN
Surface : 11 105 m²
Programmation : bureaux
Promoteur : Artea
Architectes : Chaix & Morel et Associés
Livré

GRAND ARENAS, LE QUARTIER D'AFFAIRES ET DE VIE

AIR PROMENADE
Surface : 25 000 m² environ
Programmation : bureaux, logements, hôtel et commerces
Promoteurs : AG investissement - Citygate et Aéroport Côte d'Azur
Architecte : Arquitectonica
Livraison prévisionnelle : 2022

CONNEXIO
Surface : 11 500 m² environ
Programmation : bureaux
Promoteur : BNP Paribas Immobilier
Architectes : Atelier Barani
Livré

L'AVANT-SCENE
Surface : 35 000 m² environ
Programmation : bureaux, logements, services, résidences étudiants, séniors et hôtelière, commerces de proximité
Promoteur : Groupe Quartus
Architecte : Mateo Arquitectura
Livraison **prévisionnelle**: 2023

NEO
Surface : environ 14 600 m²
Programmation : bureaux, hôtel et service
Promoteurs : Bouygues Bâtiment et LinkCity
Architecte : Gérard Grandval
Livré

NOUVEL'R
Surface : 29 000 m² environ
Programmation : bureaux, logements, hôtel, commerces
Promoteur : Sogeprom Rivaprim
Architecte : François Leclercq
Livré

UNITY
Surface : 20 500 m² environ
Programmation : bureaux, hôtels et commerces
Promoteur : Groupe Nacarat / partenaire énergéticien : EDF Optimal Solutions
Architectes : SCAU
Livré

Crédits
Architectes : Architecture Studio, Arquitectonica, Ateliers Jean Nouvel, Atelier Marc Barani, Chaix & Morel, Comte et Vollenweider, Devillers & Associés, Leclercq Associés, Mateo Arquitectura, Arep, Vezzoni et Associés, AIA Life Designers, Babin+Renaud, B6 Drone, Jean-Paul Gomis – Comte et Vollenweider, Laisné Roussel, Mateoarquitectura, Reichen et Robert & Associés, SCAU, Studio Libeskind.
Photographies : Milène Servelle, Cyrille Werner, Antoine Duhamel Photography, Philippe Viglietti-Ville de Nice, Ville de Nice
Cartographie : EPA Nice Écovallée, Métropole Nice Côte d'Azur