

EPA NICE ECOVALLEE

ZAC NICE GRAND ARENAS



RAPPORT DE PRESENTATION

Table des matières

I.	Introduction :	2
II.	Contexte général :	3
	1. L'EPA Nice Ecovallée et l'Opération d'Intérêt National (OIN) de la Plaine du Var	3
	2. Le projet de territoire	3
	3. Les protocoles de partenariat	5
	4. Le quartier du Grand Arénas et la ZAC du Grand Arénas	6
III.	Description du site et de son environnement :	9
	1. Une géographie et une histoire exceptionnelle :	9
	2. Un site contraint :	11
IV.	Les principes fondateurs de l'aménagement	13
	1. La ville nature	14
	2. La ville connectée	17
	3. La ville active	22
V.	La structure urbaine, le projet d'espaces publics	28
	1. Les entités paysagères : espaces de circulation et de déambulation.	28
	2. Les bandes actives : densément plantées, support d'usages et lieux de destination	29
	3. L'écrin végétal en continuité : jonction entre les voiries existantes et le quartier	30
VI.	Le phasage de l'opération	31
VII.	Le programme des constructions de la ZAC Grand Arénas	33
VIII.	Les dispositions en matière de développement durable :	35
	1. La stratégie bioclimatique, fil conducteur de la conception du projet	35
	2. Sobriété et mix énergétique :	37
	3. Confort et santé	38
	4. Les matériaux	40
	5. L'eau	41

I. Introduction :

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Grand Arénas se situe sur la commune de Nice sur une surface de 41 ha. Après avoir tiré le bilan de la concertation au cours de laquelle l'avis de l'autorité environnementale sur l'étude d'impact a notamment été émis, le Conseil d'Administration de l'Etablissement Public d'Aménagement (EPA) Nice Eco-Vallée a validé le dossier de création de la ZAC le 18 mars 2013. La ZAC a été créée par arrêté préfectoral le 6 août 2013. L'approfondissement du projet et la validation des études d'Avant-Projet permettent aujourd'hui la réalisation de la ZAC.

Le présent document constitue le dossier de réalisation de la ZAC initiée par l'EPA en 2011. Au regard de l'article R. 311-7 du code de l'urbanisme, le présent dossier de réalisation de ZAC comprend :

- Le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone
- Le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone
- Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps.
- L'étude d'impact mise à jour suite à la validation des études d'Avant-Projet et à la réalisation d'autres études préalables qui n'avaient pas été réalisées au moment de la constitution du dossier de création de ZAC.

Pour rappel, l'EPA en sa qualité d'aménageur, est notamment en charge de conduire les études préalables à la formalisation du dossier de réalisation de la ZAC, conformément aux articles L300-1, L300-4 et L300-5 du Code de l'Urbanisme.

Les études préliminaires de la ZAC Grand Arénas ont été menées par le groupement Mateo Arquitectura – Egis entre 2011 et 2013. L'accord cadre du groupement Mateo Arquitectura arrivant à son terme, une nouvelle équipe de maîtrise d'œuvre composée de l'agence François Leclercq (mandataire), Base et Artélia a été désignée en mai 2019 qui a élaboré les études d'Avant-Projet.



> Périmètre de la ZAC Grand Arénas

II. Contexte général :

1. L'EPA Nice Ecovallée et l'Opération d'Intérêt National (OIN) de la Plaine du Var

L'initiateur et l'organisateur de la consultation est l'Etablissement Public d'Aménagement (EPA) Nice Ecovallée, créé en 2008 pour mettre en œuvre l'opération d'intérêt national de la Plaine du Var.

Localisée au cœur de la Métropole Nice Côte d'Azur, l'OIN de la Plaine du Var s'étend de l'aéroport international de Nice Côte d'Azur à la confluence des fleuves Var, Estéron et Vésubie : elle est aujourd'hui l'une des plus vastes Opérations d'Intérêt National en France (10 000 hectares, 15 communes, 122 800 habitants, 60 000 emplois).

2. Le projet de territoire

Qualifiée de « secteur stratégique » par la Directive Territoriale d'Aménagement, la plaine du Var a été identifiée, par l'ensemble des collectivités, comme un territoire clé pour leur développement écologique, économique et social.

Par décret n° 2008-229 du 7 mars 2008, l'État a conféré au projet d'aménagement et de développement de la plaine du Var le statut d'Opération d'Intérêt National (OIN). Le périmètre de l'OIN couvre environ 10 000 hectares et regroupe 15 communes. Cette opération d'intérêt national est portée par l'alliance de l'État et des collectivités, en association avec la Région, le Département ainsi que la Métropole Nice Côte d'Azur (MNCA). Le projet de territoire de l'OIN Nice Ecovallée est structuré autour de 3 objectifs majeurs :

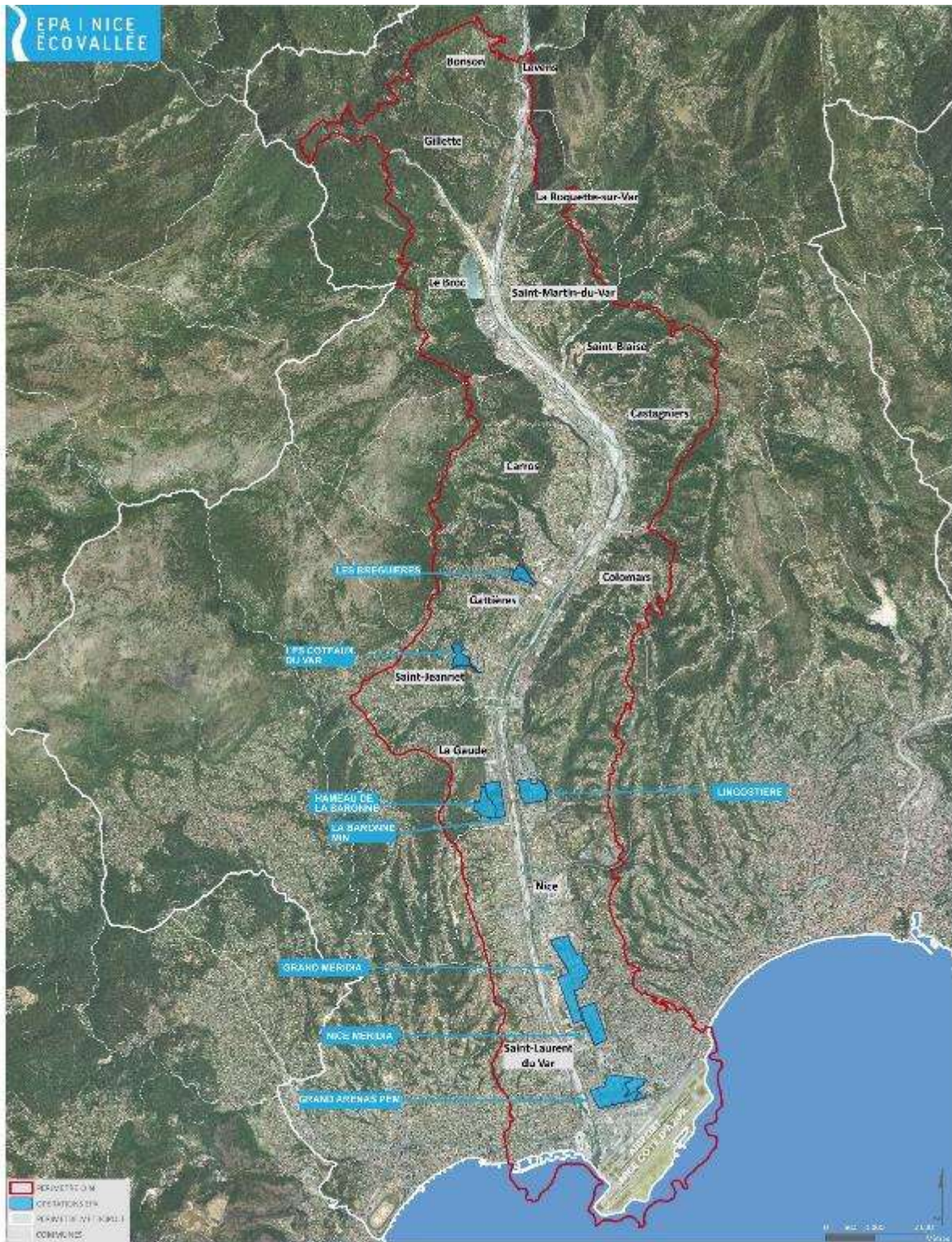
- Restaurer, préserver, valoriser un territoire contraint et altéré.
- Aménager durablement un territoire stratégique, mais désordonné.
- Impulser une forte dynamique économique et sociale à l'ensemble du territoire métropolitain.

L'ambition est de proposer un autre modèle de développement et d'urbanisme, d'une part en créant aux portes de Nice, un territoire démonstrateur des politiques du Grenelle, et d'autre part en impulsant une dynamique économique et sociale s'appuyant sur l'innovation, les énergies vertes et l'entrepreneuriat.

Cette double mutation doit changer en profondeur les modes d'aménagement, de travail, d'habitat et de loisirs de la Côte d'Azur, lui conférant à nouveau des fonctions d'expérimentation et d'avant-garde qui ont longtemps fait son originalité et sa réputation, et lui rendant ses « fondamentaux » de qualité de vie s'inscrivant dans un patrimoine paysager et naturel exceptionnel.

L'EPA Nice Écovallée est chargé de procéder à toutes opérations de nature à favoriser l'aménagement, le renouvellement urbain, le développement économique et la valorisation des espaces à l'intérieur du périmètre de l'OIN.

Il exerce également une fonction d'ensemblier et de coordonnateur afin que le projet Écovallée soit partagé avec l'ensemble des partenaires publics et privés et les collectivités.



> Carte des opérations de l'EPA Nice Ecovallée

3. Les protocoles de partenariat

Un protocole de partenariat conclu en 2012 traduit l'ambition partagée avec les partenaires financiers de l'EPA Nice Écovallée : Etat, Région Sud, Département des Alpes-Maritimes, Métropole Nice Côte d'Azur et Ville de Nice.

Ce protocole (2012-2026) a ciblé des opérations prioritaires, destinées à enclencher la nécessaire mutation de la plaine du Var, parmi lesquelles : Grand Arénas et Nice Mérida à Nice ainsi que La Baronne à La Gaude.

Depuis 2015, l'EPA a établi avec des communes carencées au titre de la loi SRU, deux protocoles de partenariat pour réaliser des opérations à dominante logement : Les Bréguières à Gattières et Les Coteaux du Var à Saint-Jeannet.

En 2019, les partenaires se sont accordés sur un avenant appelé contrat de projet partenarial d'aménagement (PPA) qui prévoit la prolongation de la durée du protocole sur une période de six ans (échéance en 2032), et de confier à l'EPA Nice Écovallée le rôle d'aménageur pour trois nouvelles opérations : le Hameau de La Baronne à La Gaude, Parc Méridia, et Lingostière Sud sur la commune de Nice.

La sélection des opérations passe par la prise en compte de la localisation stratégique ou emblématique des sites concernés dans la plaine du Var, compte tenu des infrastructures existantes ou en projet dans leur périmètre, au regard des opportunités foncières et des équipements les concernant et au regard de leur environnement.

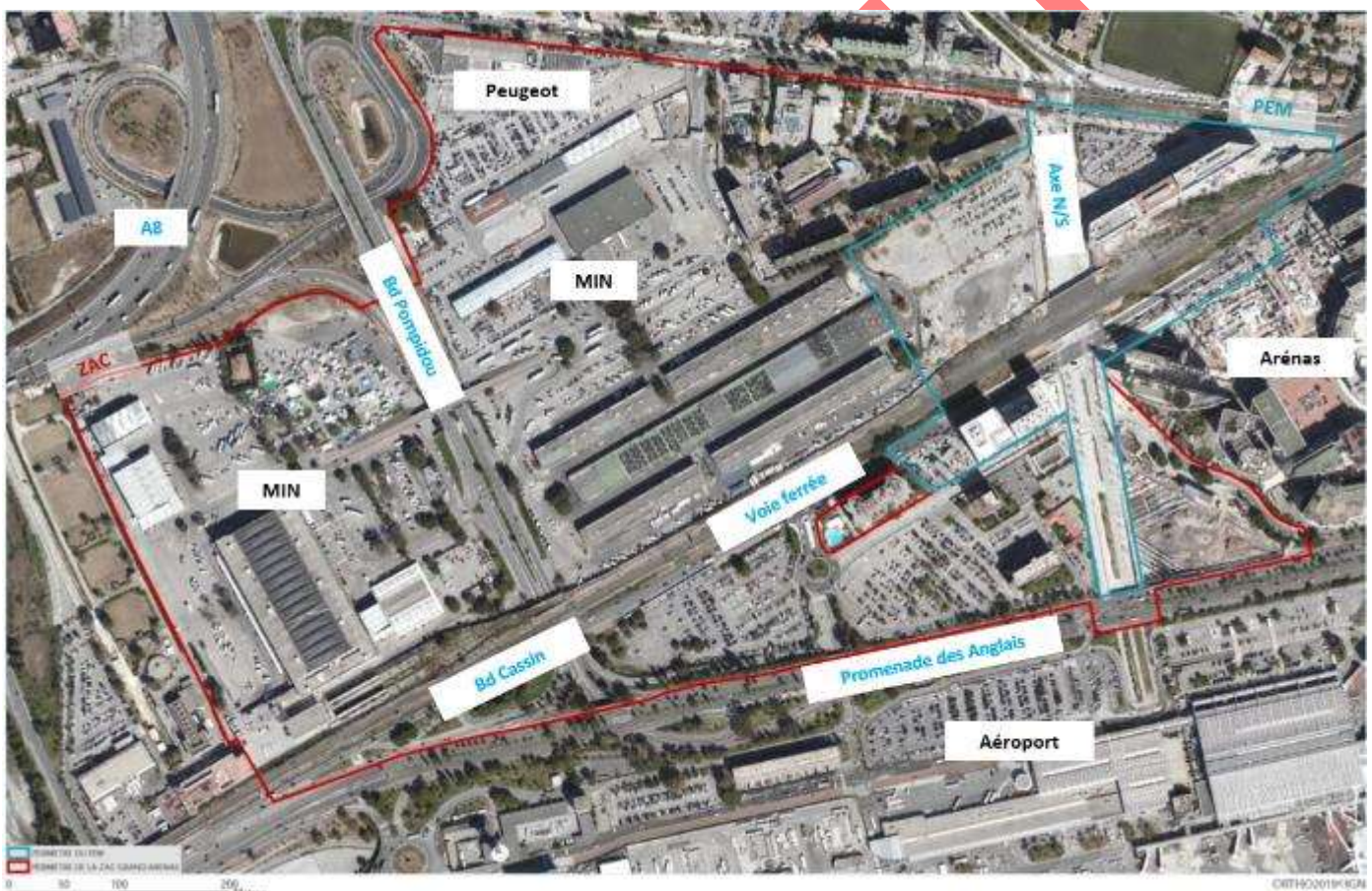
La réalisation de ces opérations ambitionne la création de 30 000 emplois et la réalisation de 12 000 logements environ.

Un cadre de référence pour la qualité environnementale de l'aménagement et de la construction pour garantir le niveau d'exigence environnementale dans les opérations, rebaptisé depuis « Référentiel Écovallée Qualité », s'applique à l'ensemble des projets d'aménagement et immobiliers à l'échelle de l'OIN, afin d'exprimer l'engagement écologique de l'établissement.

4. Le quartier du Grand Arénas et la ZAC du Grand Arénas

Le quartier du Grand Arénas est l'une des opérations emblématiques du projet urbain de la métropole niçoise. Elle s'étend sur une superficie d'environ 49 ha et, doit permettre de développer à terme 630 000 m² de surfaces de plancher environ, dans le cadre d'une programmation mixte de bureaux, logements, hôtels, équipements et commerces et services de proximité.

Localisée en entrée de ville de Nice, à la sortie de l'autoroute A8, cette opération bénéficie d'une situation stratégique. Au contact du deuxième aéroport international français et accueillant en son sein le futur Pôle d'Echanges Multimodal, elle connaît un trafic passager important. L'opération s'adosse directement au quartier d'affaires de l'Arénas, créé en 1989 qui totalise environ 350 entreprises et près de 7 000 emplois (190 000 m² SDP).



> Plan de situation du quartier Grand Arénas

Le Grand Arénas a vocation à être un véritable démonstrateur en matière de construction durable et d'aménagements paysagers qualitatifs. Le projet urbain ambitionne de :

- Transformer un quartier aujourd'hui fragmenté par les voies et infrastructures, et rendu peu lisible par la juxtaposition des activités agroalimentaires du Marché d'Intérêt National (MIN) (qui sera amené à déménager) avec des fonctionnalités inhérentes aux zones de faubourg aéroportuaire (parking, hôtellerie), ceci dans l'objectif de créer un morceau de ville qualitatif et animé 7 jours sur 7, 24h sur 24.

- Renforcer l'attractivité économique du territoire, au travers d'un environnement économique favorable à la constitution d'une offre immobilière contemporaine à destination des entreprises (nouvelle capacité d'accueil d'environ 22 000 emplois) et disposant d'une accessibilité tous modes de transport.
- Dans la perspective d'accentuer par ailleurs le rayonnement du territoire et le renforcement de la filière « tourisme d'affaires », le projet urbain du Grand Arénas prévoit également d'accueillir d'ici 2027 le futur Parc des Expositions et des Congrès international (PEC), en lieu et place du MIN déplacé.

Le quartier du Grand Arénas se compose de deux périmètres opérationnels distincts :

- Sur 8 ha environ, le programme du Pôle d'Echanges Multimodal (PEM) Nice-Aéroport qui a permis la mise en place des infrastructures de transports (tramway, gare routière, halte ferroviaire et à terme gare ligne nouvelle) et la viabilisation des premiers îlots mixtes du quartier. Le conseil d'administration de l'EPA a, par la délibération du 8 juillet 2013, déclaré d'intérêt général le projet d'aménagement des espaces publics et voiries du PEM et a prononcé la déclaration de projet correspondante.
- Sur les 41 ha environ restants, le projet urbain prévoit la réalisation de bureaux, logements, activités, hôtels, services, d'un parc des expositions et congrès, de commerces de proximité rendus nécessaires par la fréquentation du site, et des espaces publics le viabilisant, dans le cadre de la procédure d'aménagement de « ZAC Grand Arénas ».

Le dossier de création de la ZAC Grand Arénas a été approuvé par arrêté préfectoral le 6 août 2013, permettant de poser les jalons de la composition urbaine et de la programmation de ce secteur.

Pour accompagner ce développement et réunir les conditions de réussite d'un tel projet, environ 13 ha d'espaces publics seront aménagés au sein de ces deux périmètres. Ce travail passe notamment par l'aménagement de cheminements apaisés, le développement d'usages plus urbains, ainsi que par un paysagement soutenu



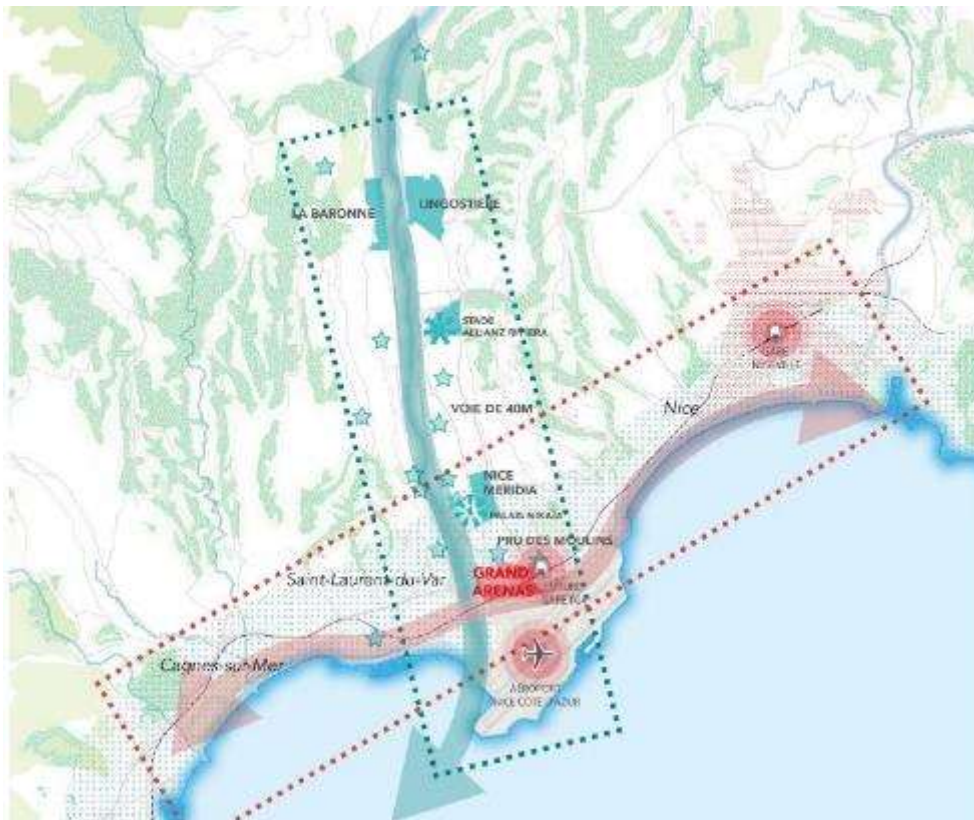
> Plan masse de l'opération Grand Arénas

La ZAC du Grand Arénas prévoit de développer une mixité fonctionnelle et sociale dans ce quartier historiquement à dominante économique, ceci au travers d'une offre de logements diversifiée, permettant l'accueil de plus de 4 000 habitants à terme, accompagnée d'une offre de services et commerces de proximité.

La plaine du Var est un secteur dynamique sur lequel plusieurs actions et opérations sont portées par des acteurs divers. Cette multiplicité des projets et de maîtres d'ouvrage implique de développer une gouvernance appropriée permettant une prise en compte collective et coordonnée des enjeux environnementaux et des effets cumulés. Dans cette approche globalisante ont été entre autres ciblées les opérations suivantes qui entrent dans la zone d'influence directe de la ZAC Grand Arénas :

- **Les opérations sous maîtrise d'ouvrage de l'EPA**, et plus particulièrement la ZAC Nice Méridia toute proche ainsi que le pôle d'échanges multimodal Nice-Aéroport qui constitue avec la ZAC Grand Arénas, le quartier du Grand Arénas.
Ce pôle d'échange multimodal (PEM) revêt un enjeu majeur en tant qu'intégrateur de des modes de déplacement permettant à l'ensemble du quartier Grand Arénas de disposer d'une accessibilité et d'une attractivité exceptionnelles. Il comportera des équipements et des infrastructures de transport (gare routière, gare ferroviaire, lignes de tramway et à terme gare TGV), une programmation immobilière mixte (120 000 m² au global) ainsi que des espaces publics et voiries venant connecter les équipements de transports et les programmes immobiliers aménagés au sein de ce pôle d'échanges. L'aménagement de ces 2 ha d'espaces publics du pôle d'échange multimodal a d'ores et déjà fait l'objet d'une étude d'impact en 2013.
- **L'extension du réseau de tramway** porté par la Métropole Nice Côte d'Azur. L'aménagement des espaces publics du quartier s'organise autour de la ligne 2 « Est-Ouest » du tramway, permettant de relier les terminaux de l'aéroport au pôle d'échanges multimodal et au centre de Nice, de la ligne 3 à direction du stade de l'Allianz Riviera (ouvert en 2013) et de la future ligne 4 à destination de Cagnes sur Mer. Il a également pour vocation de les interconnecter avec le réseau de transport urbain et interurbain de la Métropole Nice Côte d'Azur qu'hébergera la future gare routière.
- **La rénovation urbaine du quartier des Moulins**, sous maîtrise d'ouvrage de la Métropole Nice Côte d'Azur, menée dans le cadre de l'ANRU.
- **L'aménagement de la sortie ouest de la Voie Mathis**, porté par la Métropole Nice Côte d'Azur, dont la phase 1 a fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale le 1^{er} octobre 2015.

III. Description du site et de son environnement :



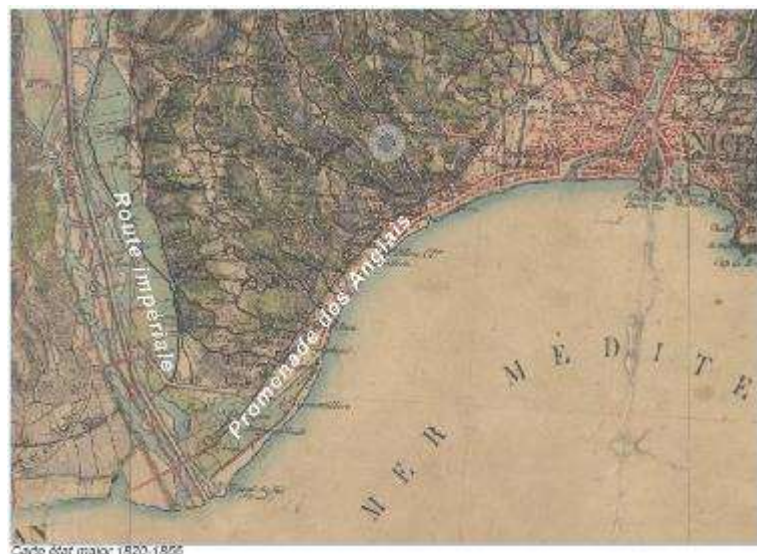
> Le quartier entre var, mer et montagne

1. Une géographie et une histoire exceptionnelle :

Le Grand Arénas est d'abord inscrit dans une géographie particulière à la croisée des montagnes, du Var et de la Méditerranée. Un relief dont on pressent l'amorce depuis les larges fenêtres qu'offrent le site sur les collines, un fleuve qui constitue à la fois l'élément naturel à valoriser et dans le même temps celui dont il va falloir se protéger, et enfin, une mer, rendue imperceptible depuis la construction de l'aéroport, sur laquelle des vues seront recherchées.

UNE SITUATION EN AVANT-POSTE POUR LA PLAINE DU VAR :

Par son appartenance au littoral, à la vallée, et aussi par sa proximité avec l'aéroport de Nice, le secteur profite d'une grande visibilité. L'arrivée de la gare TGV va venir compléter cet atout, amplifiant ainsi son rayonnement. Elle devient une aubaine pour l'attractivité du site, renforcé par le pôle d'échange multimodal qui se constitue depuis 2018 sur la frange Est du secteur. C'est une nouvelle entrée de ville ancrée dans la métropole niçoise. Cette situation géographique particulière est rappelée par cette carte d'état-major : le delta



du var que longeait la route impériale, aujourd'hui route de Grenoble.

Revenir sur les moments privilégiés dans l'histoire et la géographie de Nice constitue un détour nécessaire pour poser les fondements de la composition de la ZAC Grand Arénas.

DE LA PLAINE AGRICOLE A L'INSTALLATION DES INFRASTRUCTURES

Situé à l'extrémité sud-ouest de la ville, l'Arénas constitue jusqu'aux années 50 une vaste plaine agricole. Mais, sous l'impulsion du développement aéroportuaire et de la construction de la Provençale, le quartier prend un tout autre visage. Aux côtés des habitants traditionnels de l'Arénas, une nouvelle population prend progressivement place dans le quartier. Le redéploiement de Nice à l'Ouest se symbolise par la création d'équipements, d'ensembles immobiliers avec près de 3 000 logements sortis de terre en 10 ans (1966 à 1975) et l'arrivée du CADAM accueillant les services départementaux culminant à 70.20m de hauteur.



Photo aérienne du delta du Var, 1943

LA PLAINE DU VAR, FERTILE A LA CREATION DU MIN

L'installation des MIN de Nice au plus près des exploitants prend alors tout son sens et les halles destinées aux produits alimentaires et aux fleurs sont inaugurées dès 1965. Installés de part et d'autre du Bd Pompidou, entre la route de Grenoble et la voie ferrée, les MIN se déploient sur environ 23 hectares.

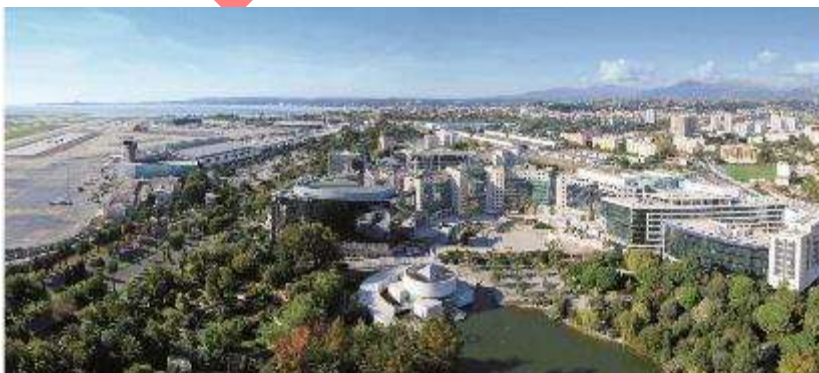
Eloignés aujourd'hui des sites agricoles, les MIN de Nice seront déménagés pour satisfaire aux besoins de modernisation et de développement de leur activité.



Carte postale des Moulines

L'AVENEMENT DE L'ARENAS, ENTRE QUARTIER D'AFFAIRES ET RAYONNEMENT TOURISTIQUE

Dans les années 80, bénéficiant de cette situation exceptionnelle, le centre d'affaires de l'Arénas est érigé. Construit selon les principes de l'urbanisme de dalle, le quartier accueille aujourd'hui 350 000 m² de bureaux mais aussi de nombreux hôtels, un grand jardin botanique, une réserve zoologique et le musée des arts



L'Arénas aujourd'hui



Le MIN de Nice

asiatiques réalisé par Kenzo Tange en 1998.

2. Un site contraint :

Les contraintes majeures du secteur sont les nuisances liées au bruit et la circulation routière, ainsi que la contrainte radioélectrique liée à l'activité aéroportuaire, limitant la hauteur des constructions, et la contrainte hydraulique liée au risque inondation par débordement du Var.

LE DIAGNOSTIC ROUTIER

Les voies les plus routières (Route de Grenoble, Georges Pompidou, promenade des Anglais, Cassin) sont peu modifiées par le projet de ZAC et la route de Grenoble voit même son caractère structurant être entériné par la création de la SOVM, augmentant sa capacité en sortie de Nice vers l'A8 et le boulevard du Mercantour. Ainsi, **le quartier est enclavé** entre la Route de Grenoble et le Boulevard Georges Pompidou, qui sont des voiries structurantes régulièrement saturées. Cette situation implique une accessibilité routière complexe du quartier, puisque la demande de trafic extérieure à la ZAC (trafic de transit) est déjà importante, et le sera encore plus avec l'urbanisation de la plaine du Var. Le risque de congestion est donc élevé, indépendamment du projet de ZAC. En ce sens, l'incitation à une utilisation plus modérée de la voiture particulière est de mise

La stratégie vise à **contraindre l'offre pour l'automobile afin d'en dissuader l'usage et d'entraîner un report sur les modes alternatifs à la voiture**, par la reconfiguration « d'autoroutes urbaines » en « boulevard urbain », l'abaissant des vitesses, et en redonnant de l'espace aux piétons et aux vélos. Cela dans l'optique de favoriser la perméabilité pour les modes doux, la sécurité, et l'intégration des nouvelles voies dans le milieu plus urbain.

LE PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT

Pour se protéger des nuisances sonores de l'aéroport, des prescriptions sont mises en place pour les logements en termes d'isolation tout en tenant compte de leur exposition au bruit (utilisation des bâtiments à usages autre qu'habitation pour générer des effets de masque).

(Zone D : Constructions nouvelles à usage d'habitation autorisés sous réserve des mesures d'isolation acoustique prévues par l'art. L. 112-12 CU).

LA CONTRAINTE DE SERVITUDE RADIOELECTRIQUE

Pour garantir le bon fonctionnement de l'aéroport et de son radar, la hauteur maximale des constructions est contrainte en fonction du secteur où elles se trouvent, tel que défini dans le plan ci-contre.

■ ZONE D : zone de bruit comprise entre la limite ext. de la zone C et la limite correspondant à LdEN 50
■ ZONE C : zone de bruit modérée comprise entre la limite ext. de la zone B et une limite comprise entre Ld57 et 50



Plan d'exposition au bruit



Plan de servitude radioélectriques

LA GESTION DU RISQUE HYDRAULIQUE

Le projet du Grand Arénas se situe en zone bleue (B6) du **plan de prévention des risques d'inondations (PPRI)**, approuvé par arrêté préfectoral en 2011. Celui-ci indique que dans la zone du Grand Arénas certains projets nouveaux sont autorisés sous réserve d'un **Schéma de Cohérence Hydraulique et d'Aménagement d'Ensemble (SCHAE)** soit réalisé au préalable par l'EPA. Ainsi ce quartier doit respecter à la fois les prescriptions de ce schéma et celles du PPRI.

Le SCHAE, dont l'élaboration a justifié la révision du PPRI 2013, a permis d'établir un règlement spécifique au secteur Grand Arénas afin de poursuivre les objectifs suivants :

- Disposer d'un schéma des aménagements projetés n'aggravant pas significativement les risques, n'en créant pas de nouveaux et étant accessibles par des accès hors d'eau en cas de réalisation des scénarios hydrologiques prévus par le PPRI ;
- Mettre en place une organisation et une gestion cohérente des débordements du Var en cas de réalisation des scénarios du PPRI.



Carte de l'aire de crue exceptionnel avec effacement de digue du PPRI



Carte 6A du SCHAE avec îlots étanches et isocotes de référence

UN PATRIMOINE BATI A INTEGRER



La résidence des Sagnes



Le carreau des producteurs

Des bâtiments historiquement présents sur le territoire seront conservés et intégrés dans le projet urbain. Cette trace de l'histoire concerne la résidence des Sagnes, pour laquelle il s'agira de repenser son rapport et son accroche au sol tout en proposant une réhabilitation pour garantir une cohérence architecturale et urbaine avec le reste du quartier. Le carreau des producteurs grande halle ouverte, lieu de vie et d'aménité pourra participer au développement du futur quartier animé. L'ancienne halle aux fleurs, dans une temporalité différente sera conservée et rénovée pour permettre l'implantation du futur PEC.

IV. Les principes fondateurs de l'aménagement

Les fondements du projet de la ZAC se sont construits sur l'analyse du site et de ses contraintes / potentialités.

Le dossier de création de la ZAC a instauré l'élément principal du développement du projet qui est la résistance au risque inondation à travers le principe des îlots étanches. Ce système permet de mettre hors d'eau les niveaux bâtis habités en cas de crue exceptionnelle, de débordements ou encore de rupture de digue.



> Evolution de la structure du quartier par la réflexion autour du chemin de l'eau

Les grands principes définis au stade du dossier de création de la ZAC sont maintenus au stade du dossier de réalisation. Une reprise du schéma de composition a été opérée avec pour objectif d'intégrer le futur quartier dans un milieu paysager plus qualitatif, en proposant des espaces publics et une trame viaire apaisés et interconnectés, tirant partie des différents modes de transports tout en laissant plus de place aux modes de déplacements doux.

D'autres éléments ont été questionnés pour adapter le projet aux enjeux actuels, 10 ans après les premières études. Les nouvelles réflexions ont permis de mettre en exergue un découpage d'îlots plus conforme au mouvement hydraulique, offrant la possibilité d'orienter le nouveau quartier vers une approche plus contextuelle, naturelle et une identité résolument azurienne.

Le sous-découpage des îlots étanches accompagne le ruissellement de l'eau pour réduire le risque inondation, et en faire un élément support des écoulements et de l'infiltration. En outre, la mise en valeur du paysage est un atout dont il faut tirer profit, en ménageant des perspectives et des points de vue qui marqueront l'ancrage du projet dans le grand paysage.

Le résultat de cette synthèse a conduit au plan guide actualisé en 2021, autour de la notion d'archipels actifs, avec des colorations programmatiques différentes en fonction des localisations, dans l'esprit d'un quartier animé. Ce nouveau quartier d'affaires aux qualités d'un quartier résidentiel devient un formidable démonstrateur de la ville méditerranéenne.

1. La ville nature

La ZAC porte des ambitions environnementales fortes, notamment :

- une désimperméabilisation massive du quartier aujourd'hui imperméabilisé à plus de 95 %, via notamment la mise en œuvre d'espaces publics et d'îlots résilients au risque inondation et pluvial (détaillé ci-après),
- une mixité programmatique pour rapprocher emplois et logements,
- des constructions bas carbone et des matériaux bio et géosourcés,
- des coefficients de biotope majorés pour le verdissement du quartier ; des entités paysagères fortes structurant le quartier (détaillé ci-après),
- une lutte contre les îlots de chaleur urbains;
- un mix énergétique ayant massivement recours aux énergies renouvelables, notamment par la mise en œuvre d'une boucle d'eau tempérée.

LES ENTITES PAYSAGERES

Espace de transition entre le Var et la Ville, la ZAC du Grand Arénas sera composé d'une trame paysagère très dense, apportant à la fois de l'ombre, du confort, des usages sportifs, ludiques et de détente et accompagnant les cheminements doux et les continuités urbaines.

L'armature paysagère est constituée de 4 grands axes, espaces de circulation et de déambulation : l'axe Maïcon, la promenade PEM PEC, le jardin linéaire et l'Ecoparc. Les bandes actives sont densément plantées et sont le support d'usages. Elles constituent des lieux de destination : le parc des sports, le jardin Fella, le parvis de la gare, le carreau des producteurs réhabilité.



UN QUARTIER AZUREEN RESILIENT ET DURABLE : LE CONTEXTE BIOCLIMATIQUE

La ZAC Grand Arénas a la singularité d'être soumise à des conditions climatiques variées. De fortes variations de températures existent entre le jour et la nuit ainsi que des variations de vent entre la brise de mer et la tramontane. Il existe également des variations globales à l'échelle des saisons. L'implantation géographique entre mer et montagne, dans la vallée du Var offre des enjeux climatiques très forts.

Le plan guide de la ZAC fait naître des enjeux de végétalisation, de gestion de l'eau, de traitement des matériaux en espace public et d'orientations des bâtiments notamment. Ces enjeux sont en relation très étroite avec l'aspect bioclimatique du nouveau quartier.

D'après le Groupe régional d'experts sur le climat GREC PACA, dans un contexte de changement climatique, les régions nord-méditerranéennes sont particulièrement exposées :

- l'été, les épisodes de canicule seraient plus longs entraînant un stress hydrique fort. Ce phénomène renforcé par la baisse des pluies estivales rendrait le climat de la région moins confortable pour l'homme et ferait subir à la faune et à la flore des contraintes fortes qui remettraient en cause la répartition spatiale des espèces vivantes.
- en hiver, une diminution du nombre de jours de gel. Sur le littoral, les gelées pourraient même disparaître totalement.

La morphologie urbaine devra s'adapter au contexte bioclimatique du site afin d'améliorer l'accès aux ressources qu'il peut offrir : on optimise l'ensoleillement des façades en tenant compte du besoin de lumière et de la nécessité de se protéger de la chaleur en été, on dégage des vues sur le grand paysage, on met à distance les façades proches pour préserver l'intimité...

L'agencement des îlots se traduit dans une logique d'accompagnement du risque inondation mais aussi par une cohérence bioclimatique du bâti.

Le Grand Arénas est bordé par les infrastructures de transport impliquant une grande vigilance dans la conception de ce quartier pour préserver les qualités d'habiter. On a deux manières d'agir sur cela : apaiser la route de Grenoble et la Promenade des Anglais et se protéger des nuisances de l'aéroport, de l'autoroute ou des voies ferrées.

Grâce à une stratégie bioclimatique spécifique au climat niçois, confortée par les simulations du micro-climat, les formes urbaines et les aménagements des espaces publics sont optimisés en fonction des saisons.

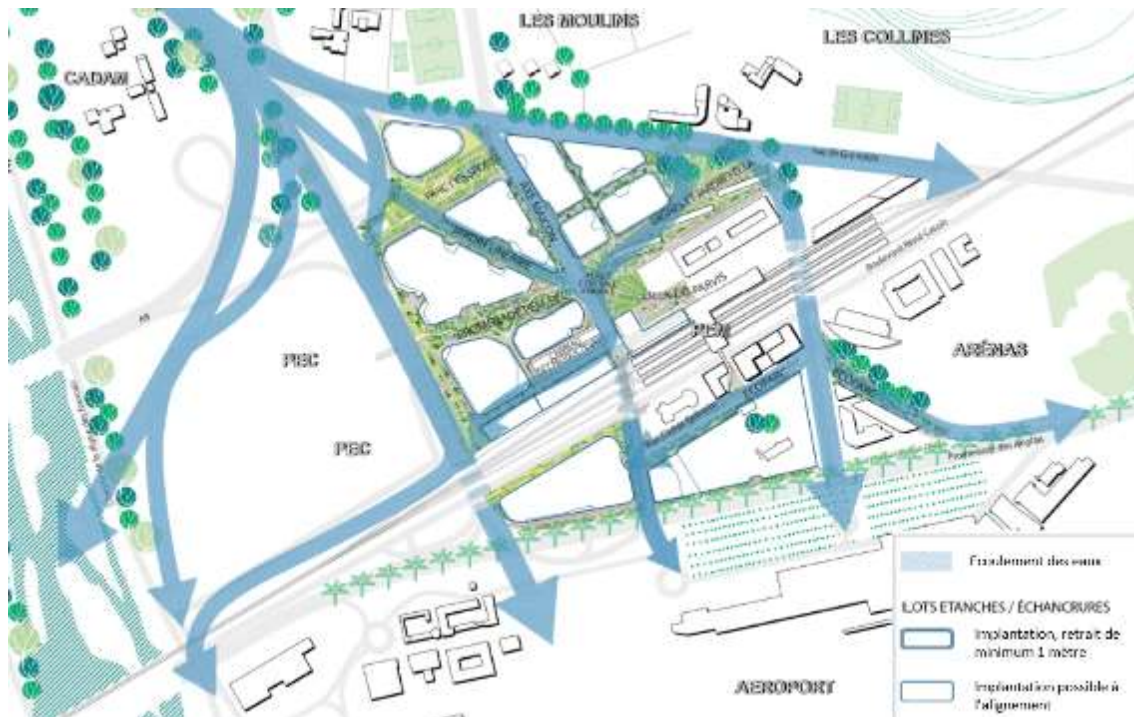


Ainsi, l'architecture trouve sa pertinence via l'analyse de l'ensoleillement dans le quartier, avec une adaptation au vent froid qui descend l'hiver des montagnes et l'air chaud qui remonte de la mer.

- Se protéger du soleil l'été : orientations, eau, végétation, ombrières, albédo, « Nuits tropicales »
- Maximiser en hiver : orientations, prolongements extérieurs.

> Schéma d'ensoleillement du quartier

L'EAU, SUPPORT DE LA VEGETALISATION ET FAÇONNANT LES ARCHIPELS



> *Écoulement des eaux au sein du quartier*

Le quartier intègre de façon positive la menace d'inondation et permet d'en faire un élément de projet dans le futur quartier. Le découpage des îlots étanches accompagne le ruissellement de l'eau pour réduire le risque et en faire un élément support de l'infiltration et de la nature. En creux se développe ainsi une désimpermeabilisation des sols et un retour à la nature.

Le PPRi prescrit un développement au sein des îlots étanches à une côte d'implantation comprise entre +6 et +10NGF (selon l'isocote considérée). Le projet répond à cette règle tout en proposant un modelé de terrain plus subtil : Les bâtiments seront disposés hors d'eau au sein des îlots étanches, mais les espaces verts peuvent être modelés sous la cote de référence pour rester en lien avec le terrain naturel. Ces espaces participent ainsi au rafraîchissement bioclimatique du quartier, au développement de fonctions sportives/ludiques et aux continuités écologiques.

L'identification de « portes hydrauliques » et du cheminement plus naturel de l'eau en cas de crue amène à échancre les angles des îlots afin de fluidifier l'écoulement mais aussi afin d'offrir des espaces de transition entre les cotes de l'espace public et celles des îlots. Situé en creux par rapport aux îlots étanches, le paysage inondable est constitué d'espaces verts

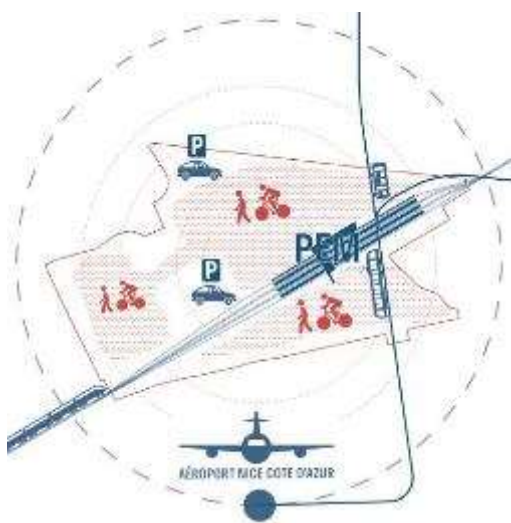


participant au rafraîchissement bioclimatique du quartier, au développement de fonctions sportives et de loisirs ainsi qu'à l'installation de véritables continuités vertes écologiques.

2. La ville connectée

Le projet aura pour objectif d'installer un quartier apaisé en trois axes :

- Réduire la place de la voiture en proposant des gabarits viaires adaptés aux besoins
- Optimiser le stationnement avec une stratégie de gestion du stationnement à l'échelle des deux secteurs opérationnels (PEM et ZAC Grand Arénas)
- Développer les modes de transports alternatifs, par des aménagements adaptés aux mobilités douces. Chaque usager doit trouver sa place.

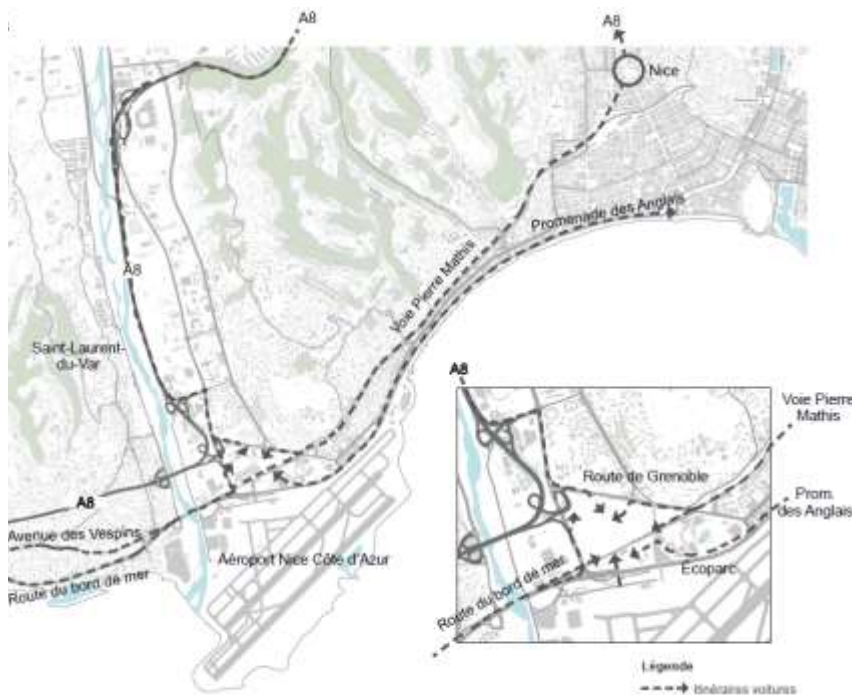


> Repérage des grandes infrastructures de transport du quartier

La réduction de l'offre routière aura pour effet de rendre compétitives des solutions alternatives de déplacement qui ne l'étaient pas auparavant. L'effet escompté est un transfert modal et ainsi un allègement de la demande de circulation, voire une réduction des trajets, rendue possible par l'offre alternative à la voiture à l'horizon du projet avec :

- Trois lignes de tramway (accompagnées de 4 P+R aux terminus),
- La gare routière de niveau métropolitain et régional,
- La gare TER Nice Saint-Augustin déplacée,
- A terme la gare TGV Nice Aéroport,
- Les terminaux aéroportuaires,
- Un réseau très maillé et continu pour les modes actifs, réduisant leurs distances à parcourir par rapport à la voiture.

LA GESTION DE LA CIRCULATION ROUTIERE



> Plan des itinéraires voitures à grande échelle

Le plan de circulation de la ZAC aura un impact positif sur le trafic actuel visant :

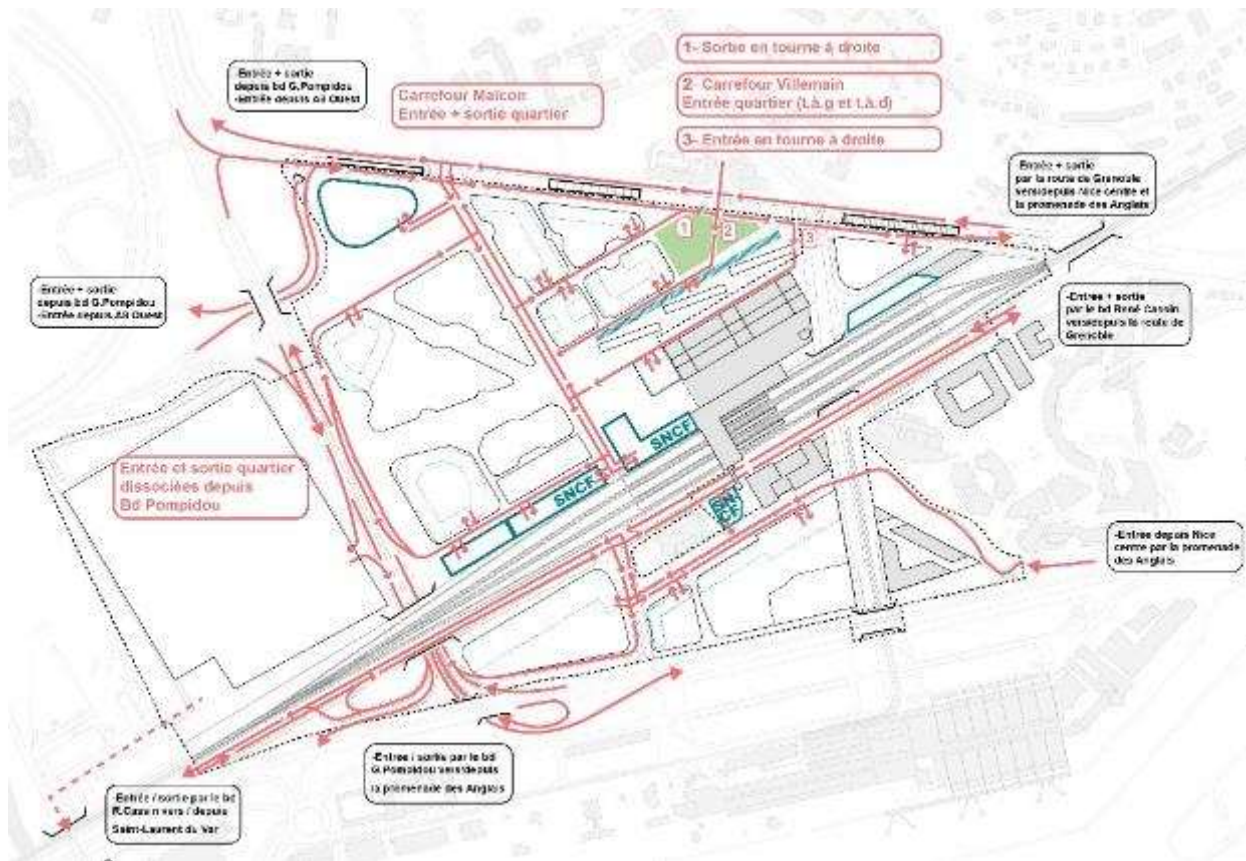
- moins d'automobilistes, une place pour chaque usager dans l'espace public, du stationnement mutualisé en entrée de quartier.
- une circulation fluide avec trois points d'entrée dans le quartier et des bouclages internes.
- des voies circulées sécurisées grâce à une vitesse réduite et des largeurs adaptées.

Depuis le centre-ville de Nice, la ZAC est accessible depuis la voie Pierre Mathis, et depuis la vallée du Var par l'autoroute A8

Les entrées dans la ZAC se font depuis la route de Grenoble, le boulevard René Cassin, et depuis la promenade des Anglais permettant de rejoindre le Bd Pompidou ou la rue Costes et Bellonte au travers de l'Écoparc.

L'autoroute A8 reste ainsi la voie de transit primaire du secteur. Le boulevard Pompidou, la route de Grenoble, la Promenade des Anglais, le boulevard Cassin et la voie Mathis sont des voies de transit secondaires, principaux axes d'accès à la ville de Nice et au quartier.

La réduction de la part modale voiture trouve enfin sa résonance dans le schéma de circulation interne du quartier impliquant une hiérarchisation des voies, et privilégiant les itinéraires selon le schéma ci-après :



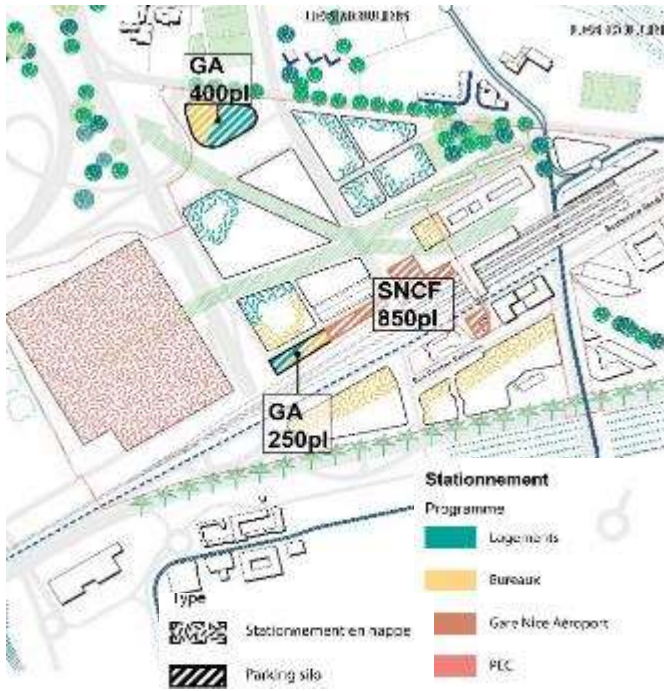
> *Détail de la circulation projetée dans le quartier*

Une réflexion sur le stationnement est menée de manière sectorisée, tout en s'appuyant sur l'offre existante de parkings préexistante en périphérie.

Au sud les développements menés sur la zone aéroportuaire respecteront une logique de gestion des besoins à la parcelle. Il en sera de même pour le Parc des Expositions et des Congrès.

Au nord, les besoins concernant la gare (850 places) et les composantes tertiaire et résidentielle du programme de la ZAC (2 600 places) seront gérés dans une approche mutualisée reposant sur les principes suivants :

- Regroupement des espaces de stationnement liés aux programmes tertiaires et résidentiels
- Création de deux silos, dont un principal situé en entrée de ZAC pour restreindre la circulation motorisée au sein du quartier, et le second à proximité des voies SNCF et du PEC pour favoriser les synergies
- Limitation des nappes de stationnements sous les îlots en privilégiant tout de même la proximité des stationnements liés aux logements au sein des îlots mixtes.

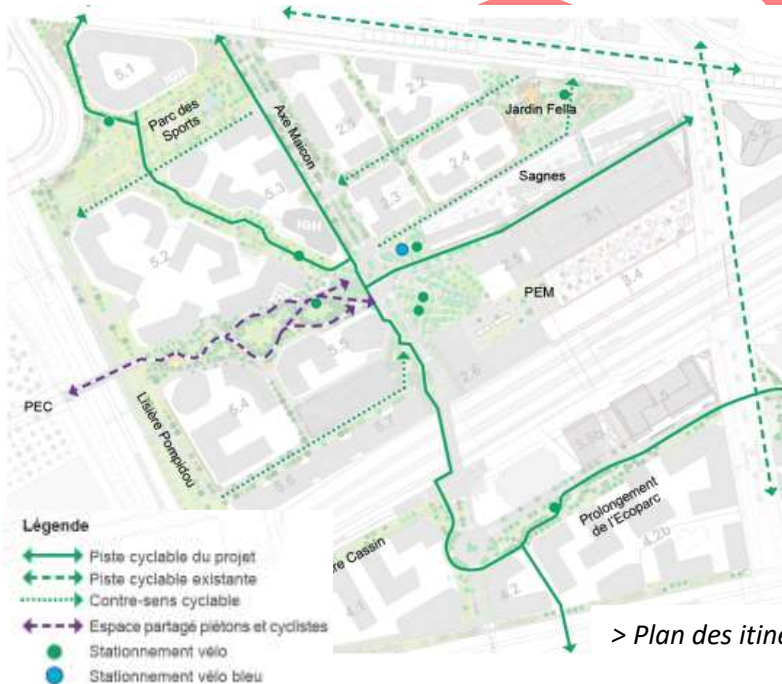


Au sein des îlots mixtes, le principe qui pourrait être retenu serait le droit à stationner. Ce système n'attribue pas de place spécifique aux usagers. Une optimisation du nombre de places dans les parkings pourrait ainsi être réalisée en foisonnant les places.

Ce principe sera à affiner en phase développement avec les opérateurs immobiliers.

> Nappes de stationnements et programmation du quartier

LES ITINERAIRES CYCLABLES AU SEIN DU QUARTIER



Un maillage assez dense de pistes cyclables permet de connecter le quartier au réseau déjà existant. Des axes sont créés pour relier le quartier des Moulins et la route de Grenoble à l'aéroport, ainsi qu'une connexion depuis l'axe Nord-Sud, le long de la voie des Sagnes et à travers la promenade PEM-PEC relié aux lignes du tramway.

> Plan des itinéraires des mobilités douces

Les voies résidentielles seront en zones 30 et accueilleront des contre-sens cyclables permettant de desservir l'ensemble des îlots.

Plusieurs aires de stationnements de vélos sont prévues dans le quartier: 3 stations sur la place arborée, une station au niveau du jardin Fella, une station au niveau du parc des Sports, une station dans le jardin linéaire, une station sur la promenade PEM-PEC et une station dans le prolongement de l'Écoparc. En tout, une centaine d'arceaux vélos seront intégrés dans la ZAC. Une station « vélos bleus » est également prévue sur la place arborée.

LES ITINERAIRES BUS ET TRAMWAY

Plusieurs lignes en provenance du moyen et du haut-pays se connecteront à la gare routière via l'axe Maicon, à l'Ouest. Les lignes de bus en provenance du centre-ville, accéderont à la Gare routière par l'axe Nord-Sud, à l'Est.

Le quartier sera desservi par 3 lignes de tramway. Les lignes T2 et T3 desservent la ZAC Grand Aréna à l'Est, sur l'axe Nord-Sud. La ligne T4 en terminus à Cagnes sur Mer, desservira le quartier depuis la promenade des Anglais, à proximité du PEC.

Un arrêt de bus est créé sur l'axe Maicon, desservant le cœur du quartier.

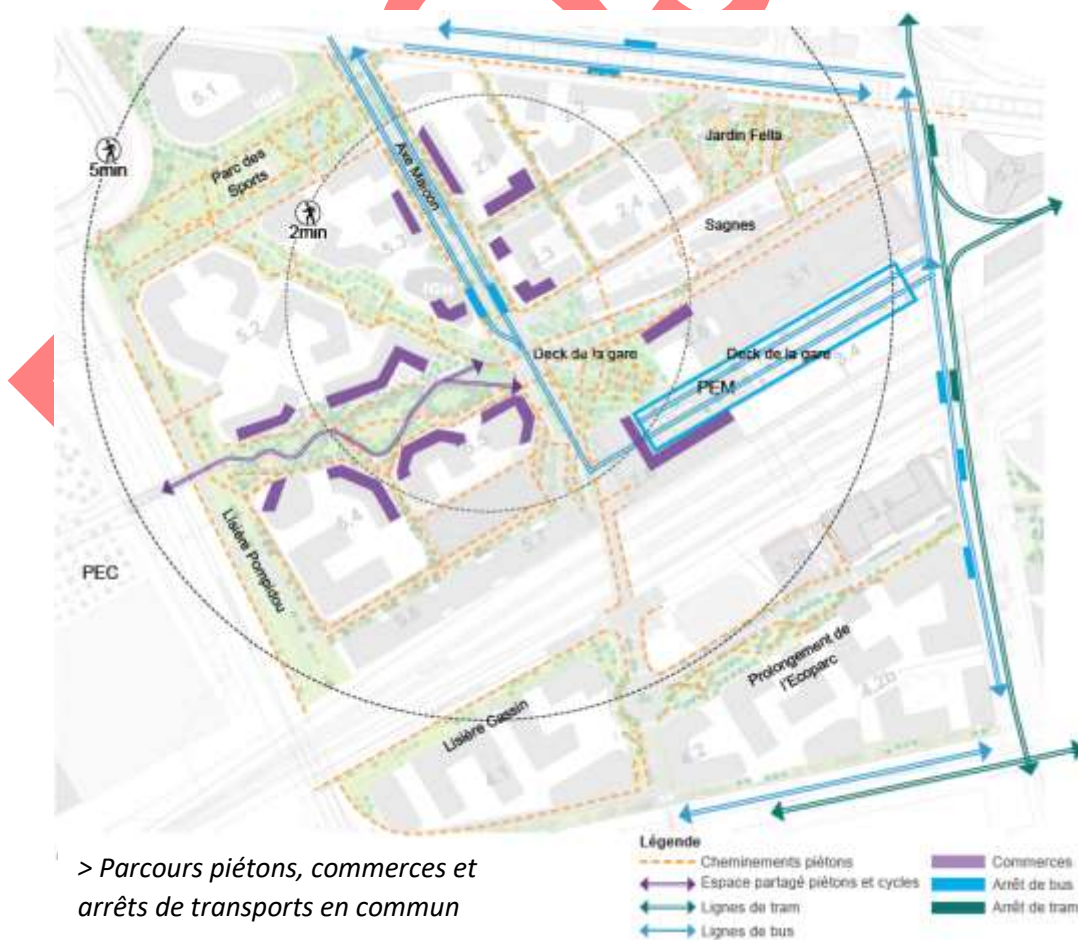
LES PARCOURS PIETONS AU SEIN DE LA ZAC

Au sein de la ZAC les parcours piétons permettent d'atteindre les équipements, commerces et transports en commun du quartier. Les commerces se concentrent autour des axes principaux :

- La promenade PEM-PEC, large promenade plantée avec une offre de destination liée au PEC.
- L'axe Maicon, axe principal avec de larges trottoirs de part et d'autre de la chaussée, doté offre de proximité pour les habitants et usagers du quartier.

Le quartier est desservi en transport en commun par le train depuis la gare SCNF, par le bus, directement en cœur de ZAC, mais aussi par le tramway et la promenade des Anglais.

Les cheminements piétons permettent également de desservir les autres parcs et équipements du quartier depuis ses points d'accès : le parc des sports, le jardin Fella, le parvis de la gare, la place arborée et le prolongement de l'Écoparc.



3. La ville active

A l'instar des quartiers d'affaires français, la ZAC Grand Arénas propose une programmation à dominante tertiaire portée par des immeubles de grande hauteur où la densité est attendue. Son émergence est rendue possible grâce à la programmation exceptionnelle autour de deux équipements phares (gare TGV et PEC) et grâce à la mixité introduite par les logements, commerces et services. Cette opération est réfléchiée en termes de mixité et de porosité, afin d'inscrire son identité dans le contexte existante et d'assurer une cohérence urbaine, paysagère et programmatique .

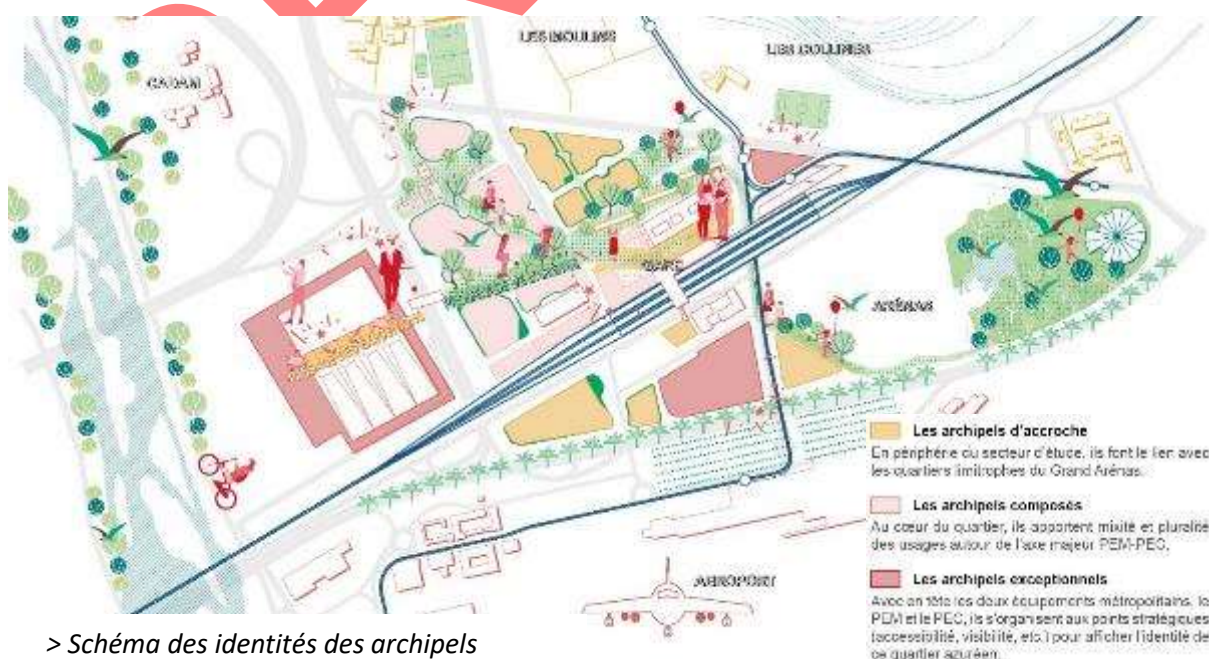
Le PEM constitue un espace d'articulation et de convergence de tous les modes de déplacement qui vise à faciliter les pratiques, et également le premier secteur opérationnel du projet urbain, préfigurant ainsi la qualité des aménagements du futur quartier.

La création d'un parc des expositions et des congrès est une opportunité pour enrichir le programme et accroître le rayonnement du quartier. Cet équipement participe à l'animation du quartier par la promenade animée du Grand Arénas.

Pour pallier aux seuls mouvements pendulaires qui anime ces grands quartiers d'affaires, le Grand Arénas a pour ambition d'être un quartier également habité. Le Grand Arénas devra affirmer la dimension de tourisme d'affaires et d'événementiel tout en créant une offre de logements diversifiée. L'animation des rez-de-chaussée y sera primordiale.

LES ARCHIPELS, LIEUX DE PROJET

La conception de la ZAC s'appuie sur une approche analytique des caractéristiques des îlots pour garantir la qualité du projet. Ainsi, trois identités d'archipel y coexistent, offrant des configurations multiples et différents modes d'habiter. Ils sont différenciés par leur typologie, leur programmation, ou encore par leur rapport au sol qui impacte le dessin des espaces publics : les archipels d'accroches en lien avec la ville existante, les archipels composés qui



> Schéma des identités des archipels

garantissent la mixité en cœur de quartier et enfin les archipels exceptionnels marqués par leur programmation ou leur situation singulière.

- LES ARCHIPELS D'ACCROCHE

Îlots en lien avec le quartier des Moulins sur la route de Grenoble, et au Sud avec l'aéroport. Ils représentent des enjeux comparables bien que leurs positionnements soient opposés. L'objectif commun est de réaliser une couture urbaine avec les quartiers existants et ainsi créer du lien avec ces quartiers pour supprimer l'effet enclavé du site.

Front Nord

Situation : accroche au tissu résidentiel des Moulins et à la route de Grenoble.

Enjeux : implantation bâtie discontinue. Alternance de pleins et de porosités vers des coeurs d'îlots à dominante végétale.



> Accroche au Sagnes et jardin J. Fella

Front Sud

Situation : accroche à la promenade des Anglais par un écrin végétal.

Enjeux : exposition sud pour se protéger en été/ confort en hiver. Implantation du bâti en retrait.



> Interface avec l'aéroport

- LES ARCHIPELS COMPOSES

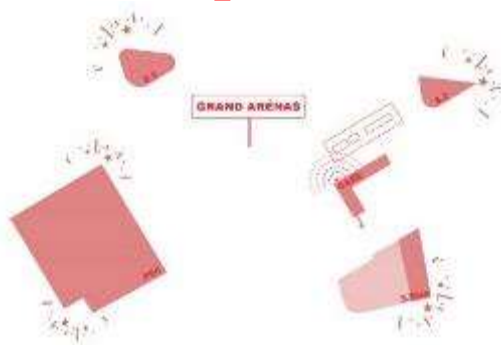


Îlots mixtes qui composent le cœur du quartier adressés sur la promenade paysagère, où seront privilégiées les vues vers le parc et les espaces végétalisés.

Situation : créer le delta habité en lien avec les axes paysagers structurants de la ZAC, l'arc paysager et la promenade de l'Arénas.

Enjeux : proposer des îlots mixtes en créant une nouvelle centralité. Infiltrer la nature en cœur d'îlot depuis les espaces publics.

- LES ARCHIPELS EXCEPTIONNELS



Îlots à la programmation exceptionnelle (PEC, gare, îlots disposant de composantes programmatiques favorable à la grande hauteur). Ils ont pour but de marquer la situation privilégiée du site par des éléments singuliers, remarquables à mettre en scène dans ce paysage azuréen.

Situation : créer des accroches exceptionnelles en entrée de quartier formant la vitrine du nouveau

projet, au croisement d'infrastructures ferroviaires et routières majeures.

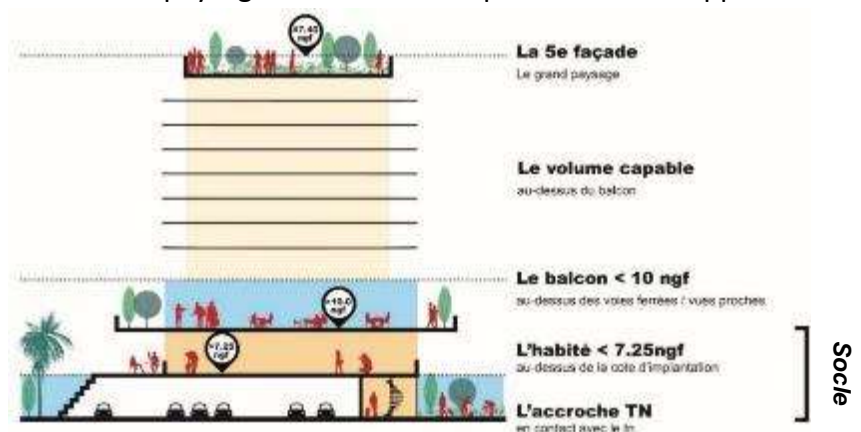
Enjeux : développer les îlots par une programmation innovante et / ou par la grande hauteur.

PROJET

LES PRINCIPES D'ARCHITECTURE TRADUISANT UNE IDENTITE AZUREENNE

La ZAC tire parti de toutes les composantes de ce contexte exceptionnel pour concevoir un quartier animé, frais, ensoleillé et ouvert à 360° sur ses appartenances géographiques que sont le Var, la mer Méditerranée et la montagne :

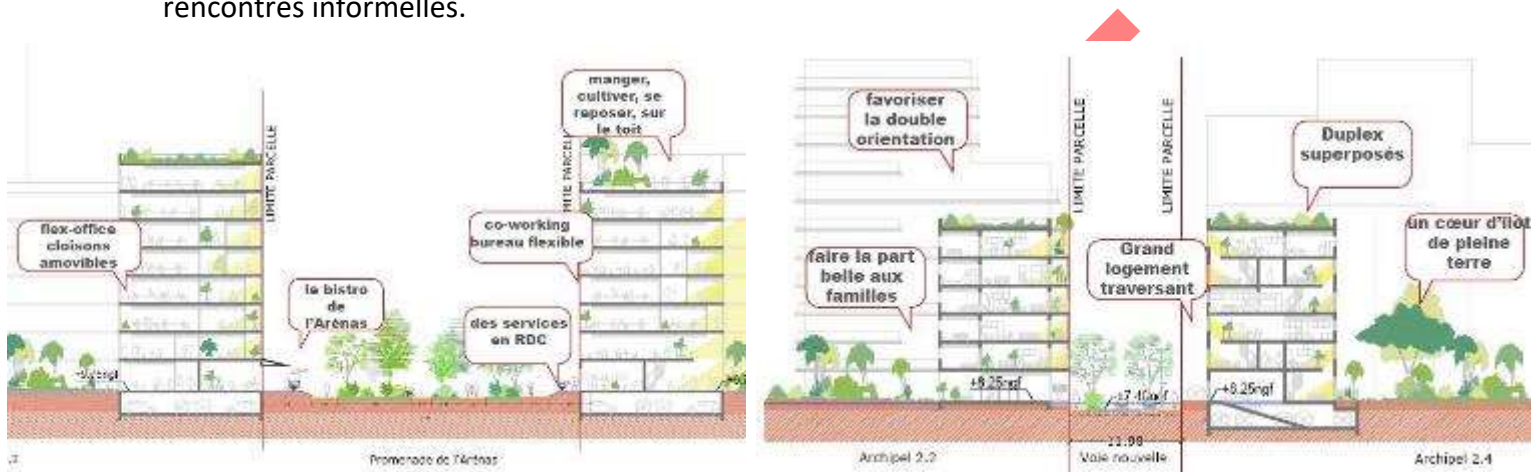
- La végétalisation
La végétation est partie prenante de l'écriture architecturale des archipels. Pour garantir sa durabilité, les végétaux seront exclusivement de nature méditerranéenne et développés dans les espaces communs permettant l'entretien par la copropriété.
- La hauteur
La hauteur des bâtiments est dictée par la contrainte liée au radar, qui varie en fonction des secteurs du quartier. Si la grande hauteur permet le signal urbain, il permet également d'offrir au bâtiment un panel de vues du proche au lointain. Les nombreux espaces extérieurs déclinés proposés par le quartier s'adaptent au climat azuréen permettant fraîcheur et grand air et évitant ainsi les îlots de chaleur.
- Volumétrie du bâti
 - Le socle, proposant des rez-de chaussée pluriels : Constituant l'accroche du TN avec le niveau habité, le socle permet une visibilité et des parcours fluides depuis l'espace public vers les programmes habités. Il offre un quartier animé où le risque inondation ne prend pas le pas sur une interface active entre l'espace public et les rez-de-chaussée qui seront animés tout au long de l'année, pour divers usagers.
 - Le balcon : ce niveau balcon permettant la transition entre l'habité et le volume capable. Il s'élève au-dessus des infrastructures pour offrir des vues lointaines vers la mer et les collines. Il prend son origine au cœur du PEM, avec le niveau de référence du parvis de la future Gare TGV.
 - Le volume capable : les bâtiments s'ouvriront vers l'extérieur en tenant compte des éléments bioclimatiques. Toutes ces composantes ne devront pas obérer une potentielle réversibilité. Les façades et les matériaux seront choisis avec attention .
 - La 5ème façade : Avec la proximité de l'aéroport et l'arrivée sur Nice par les airs, les toitures des bâtiments deviennent les premières façades visibles. L'épannelage du bâtiment doit offrir des vues sur le paysage à 360°. Un soin particulier sera apporté à ces espaces qui viendront révéler la végétation et les différents usages destinés aux habitants.



UN QUARTIER D’AFFAIRES AVEC LES QUALITES D’UN QUARTIER RESIDENTIEL

Dans la continuité d’un « quartier tertiaire avec les qualités d’un quartier résidentiel », l’ambition du Grand Arénas s’exprime dans la volonté de sortir du tout quartier d’affaires et de proposer aux futurs usagers des bureaux comme aux résidents, un cadre naturel et animé.

Cela passe par le socle animé et généreux, et par les niveaux supérieurs en plateaux libres et fonctionnels pouvant être reliés par des coursives hybridant les usages. Il est pensé pour tous, alliant espaces de travail, commerces, cafés et restaurants de différents standings. Les espaces proposent une alternance entre espaces de circulation et lieux propices à la détente et aux rencontres informelles.



> Coupe de principe des archipels tertiaires et résidentiels du quartier

Tous ces aménagements permettent une flexibilité d’usages en développant un quartier aux différents modes d’habiter où chacun trouve sa place :

- par des logements de surface variables permettant aux familles, aux jeunes actifs, aux personnes seules de trouver le produit adapté à leurs besoins.
- par une réflexion sur les nouveaux modes d’occupations des rez-de-chaussée.
- en répondant à l’évolution des structures familiales et à l’évolution des modes d’occupation des logements, via notamment des structures amovibles.

Une attention particulière sera portée sur le confort dans les logements. Ils bénéficieront de prolongements extérieurs (loggia, terrasse, jardin privatif, etc.) et répondent aux critères bioclimatiques de la charte Écovallée (ventilation naturelle, logements traversants ou bi-orientés etc.) et aux prescriptions environnementales décrit dans le chapitre îlot exemplaire.

UN QUARTIER ANIME TOUTE L’ANNEE

Le nouveau quartier du Grand Arénas s’appuie sur ses deux grands équipements métropolitains (PEM et PEC) pour offrir à ses habitants - résident, travailleurs, congressistes - l’assurance d’un quartier animé. C’est cette mixité programmatique qui permettra à ce quartier de vivre tout au long de l’année. Dans le contexte du risque inondation, l’animation courante du quartier et celle occasionnelle liée aux grands événements, est rendu possible grâce à un travail fin de topographie entre le niveau des espaces publics et celui hors d’eau.

— **Le cœur de quartier animé du Grand Arénas**

Une programmation courante tournée vers la proximité

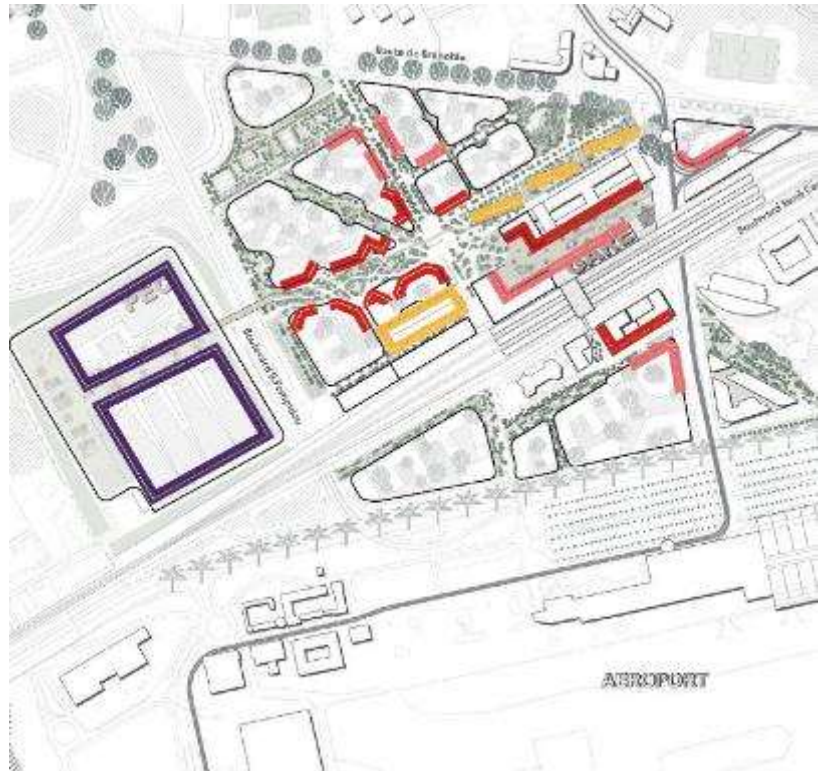
Entre les deux équipements majeurs du quartier, le PEM et le PEC, les commerces s'organisent en cœur de quartier, sur la promenade du Grand Arénas et le boulevard Macon, pour former une polarité de commerces de proximité nécessaires aux résidents et travailleurs du quartier. Pour fonctionner, cette polarité devra disposer de linéaires commerciaux continus afin de créer une dynamique et garantir leur pérennité.

Toujours dans cette volonté de développer un quartier d'affaires avec les qualités d'un quartier résidentiel, les services de proximité se répartissent au plus près des habitants et travailleurs pour leur offrir des aménités nécessaires à l'attractivité du quartier.

Revalorisation des rez-de-chaussées sur les bâtiments existants (carreau des producteurs et résidences des Sagnes). Cette mise à disposition participe à l'animation du quartier.

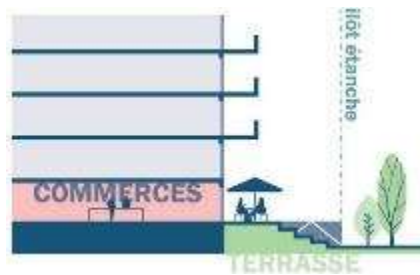
— **Une programmation ponctuelle pour accompagner les événements du PEC**

En complément de cette programmation quotidienne, des programmation plus événementielles pourront s'installer à proximité de la promenade du Grand Arénas pour accompagner les événements du Palais des Expositions et des congrès. Des lieux tels que le carreau des producteurs, témoin du passé gastronomique du site, la promenade elle-même ou encore la place basse pourront accueillir ces marchés, expositions temporaires, food truck etc.

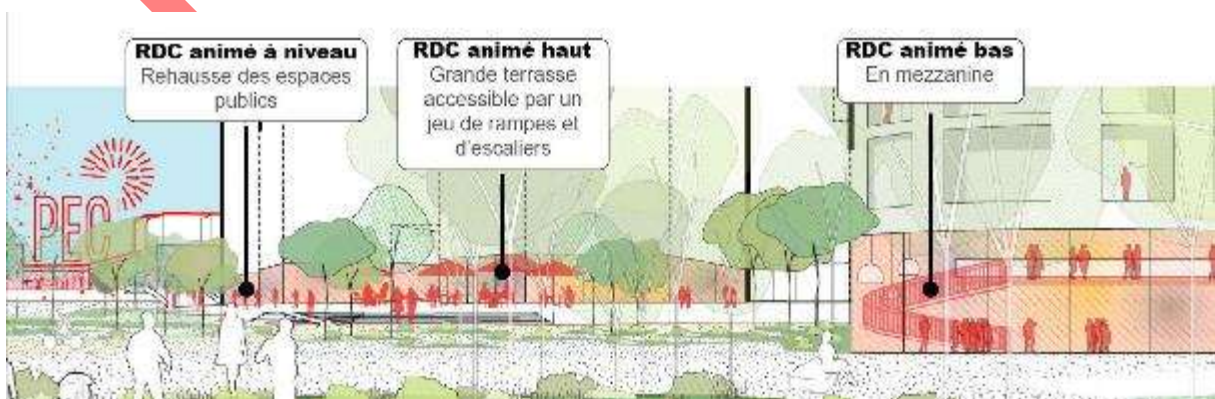


> *Implantation des commerces et services de proximité*

Réponse technique à la contrainte de l'inondabilité du site, l'îlot étanche, est ici modelé pour devenir un archipel et offrir des traitements différenciés du dénivelé en fonction de l'usage des rez-de-chaussée. Ces échancrures en bord d'archipels permettent d'ouvrir une terrasse de commerce pour animer l'espace public aussi bien que d'aménager un talus planté pour créer de l'intimité. L'objectif est ainsi de limiter les rez-de-chaussée aveugles pour faire de cette contrainte une écriture urbaine qualitative et reconnaissable. Pour garantir un quartier animé dans le contexte du risque inondation, un travail fin est mené sur l'accessibilité aux commerces suivant leur situation. Plusieurs types d'accessibilité sont envisagés et décrits ci-dessous.



> *Exemple de traitement du dénivelé en lien avec la programmation*



> *Typologies d'accès aux commerces*

V. La structure urbaine, le projet d'espaces publics

La multiplicité des usages, des accroches, des modes de déplacements favorise une grande diversité d'espace public. Ils se regroupent en différentes typologies.

1. Les entités paysagères : espaces de circulation et de déambulation.



- **l'axe Maicon**, axe de desserte privilégié du quartier, boulevard urbain densément planté,
- **la promenade PEM PEC** reliant le parvis des gares, au PEC,
- **le jardin linéaire** piétonnier qui relie le cœur de quartier au parc sportif au nord,
- **l'Ecoparc** qui dessert la promenade des Anglais aux boulevards Pompidou et Cassin.



> Principe urbain, jardin linéaire



> Modélisation de l'axe Maicon

2. Les bandes actives : densément plantées, support d'usages et lieux de destination



- le **parc des sports** et ses nombreux équipements et terrains de sport
- le **jardin Fella** étendu et son aire de jeux
- le **parvis de la gare** avec son mobilier inédit et ses espaces rafraîchissants
- le **carreau des producteurs** réhabilité pour la mise en place d'initiatives citoyennes



> Modélisation du parvis de la gare



> Modélisation du jardin Fella
(colline des jeux)

3. L'écrin végétal en continuité : jonction entre les voiries existantes et le quartier



- Lisière Est Boulevard Pompidou
- Lisière Boulevard Cassin
- Lisière de l'Axe Maïcon section sud
- Lisière promenade des Anglais
- Voies résidentielles et Venelles



> Principe urbain, voies résidentielles



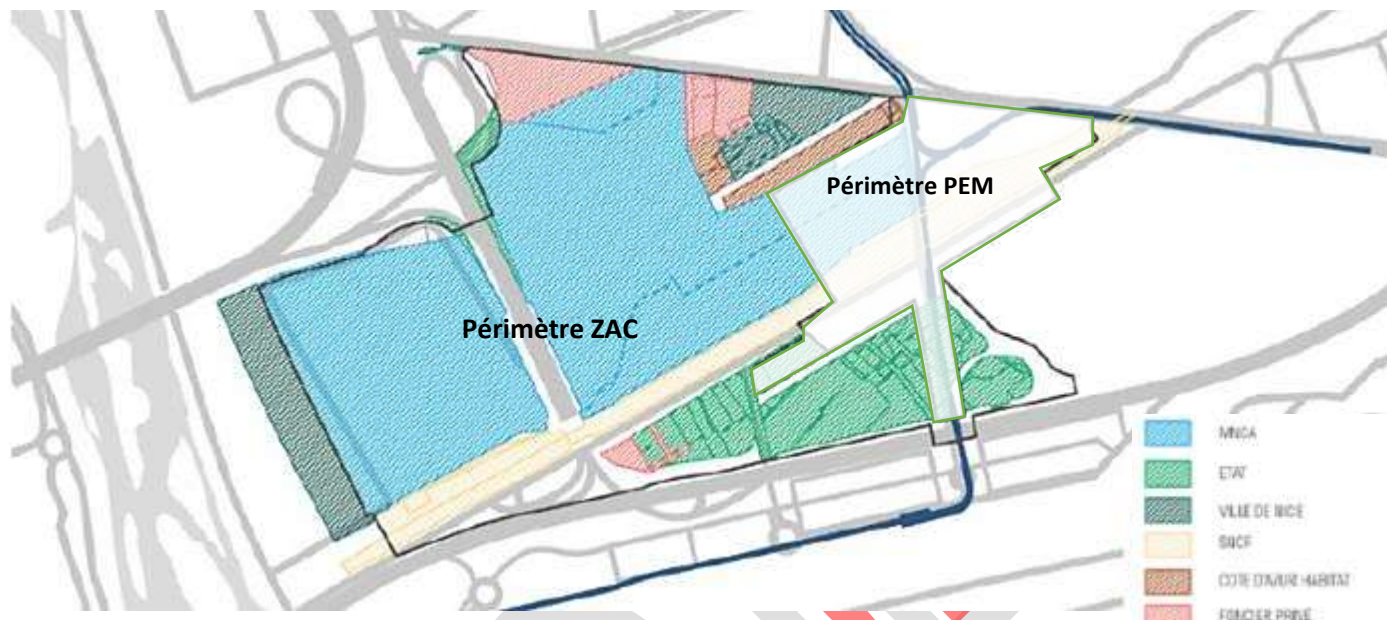
> Principe urbain, lisière Cassin



> Principe urbain, lisière Pompidou

VI. Le phasage de l'opération

La maîtrise foncière de la ZAC est assurée à 95 % que soit directement via le protocole partenarial d'association (fonciers ville et métropole) ou par des partenaires institutionnels du projet tel que l'Etat (concession aéroportuaire), la SNCF et le bailleur social métropolitain Côte d'Azur Habitat.



> Maîtrise foncière de la ZAC

La proposition d'organisation et de phasage a été conduite selon divers contraintes :

Les contraintes spatio-temporelles :

- Libération d'emprises (MIN, bureau de poste)
- Dates prévisionnelles de mise en service de la Gare TGV et du PEC
- Ilots en cours de réalisation ou déjà livrés : 4.3 (livré) ; 3.5 (livré) ; 3.1 ; 3.3 (livré) ; gare routière

Les contraintes techniques :

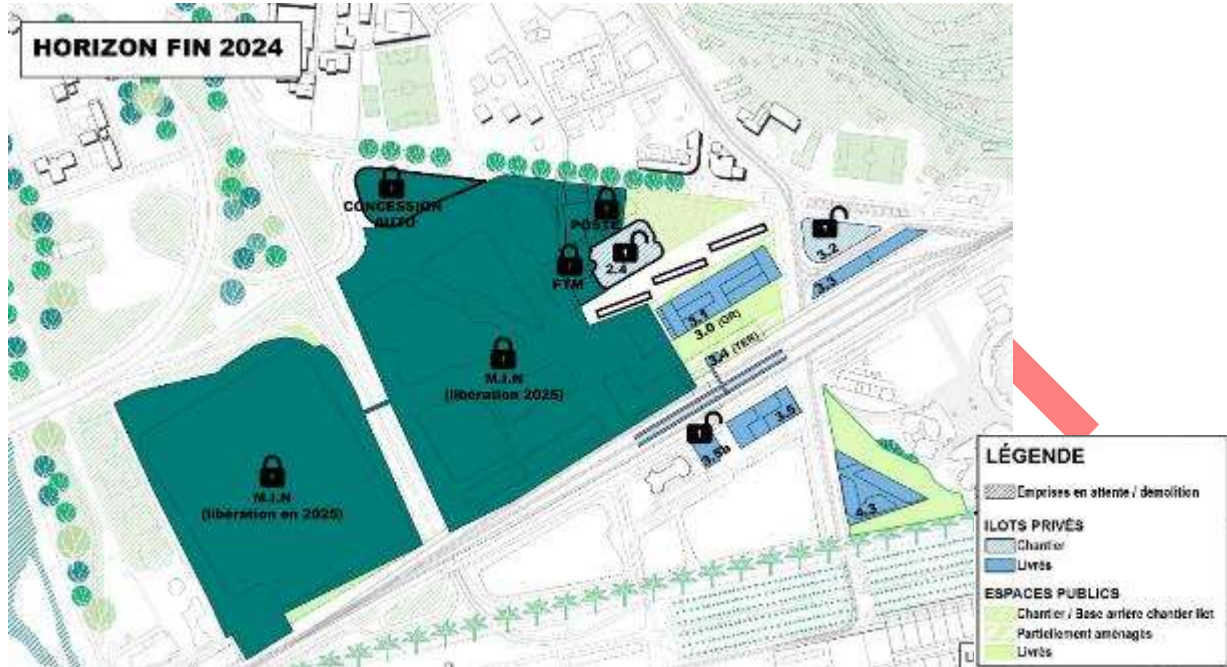
- Permettre la desserte des ilots par des voies de surface concomitamment à la livraison des bâtiments
- Assurer une viabilisation en fluides, énergie et communication des ilots de manière fonctionnelle à la livraison des ilots
- Limiter les ouvrages provisoires
- Concevoir les projets de viabilisation en évitant si possible les interdépendances

Des principes techniques ont par ailleurs été anticipés :

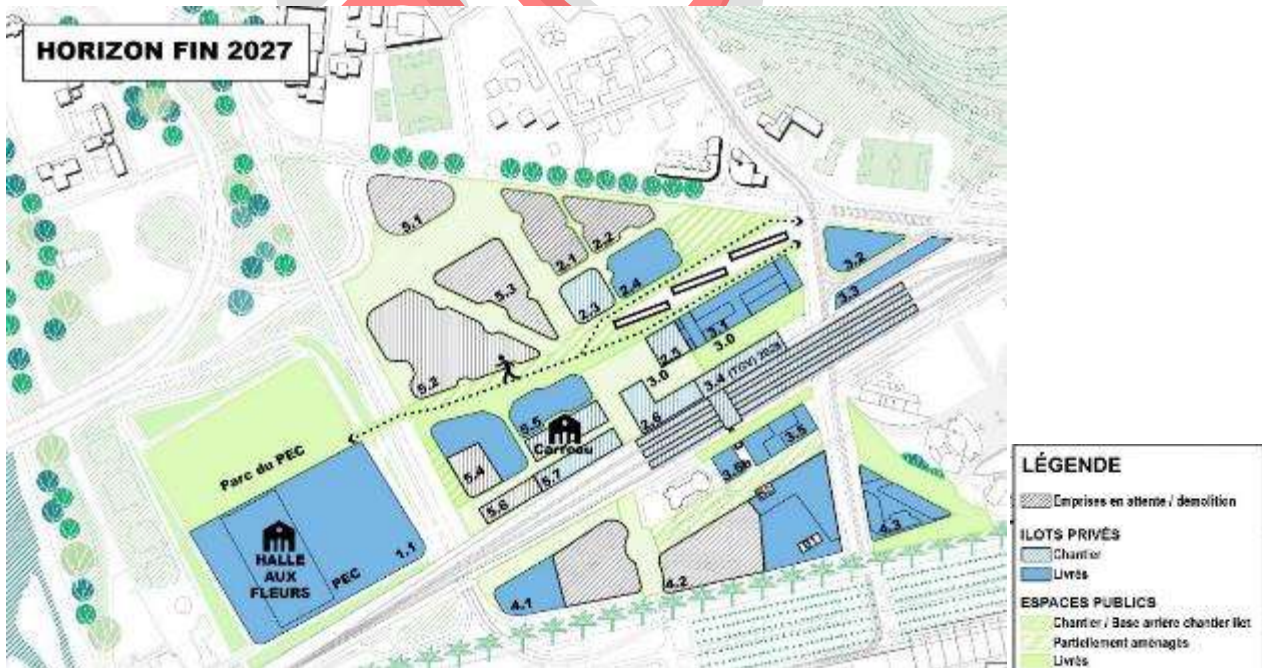
- Définir des axes prioritaires, en particulier pour les réseaux gravitaires : Voie Maicon + Voie résidentielle 5.0 (futur réseau EP structurant) et Voie des Sagnes (futur réseau EU structurant)
- Assurer la gestion des Eaux pluviales des espaces publics à l'avancement. La gestion des eaux pluviales des ilots étant réalisée à la parcelle est donc dissociée des travaux des espaces publics.

Partant de ces éléments, les horizons de réalisation de la ZAC envisagés sont les suivants :

- **Une Phase 1** avant la libération des emprises du MIN, portant sur la réalisation des espaces publics accompagnant la mise en service du PEM en configuration gare TER, la livraison de l'îlot 4.3 et permettant le lancement de la viabilisation de l'îlot 2.4



- **Une Phase 2**, à horizon 2027, réalisation des trames d'espaces publics Est-Ouest du cœur de quartier notamment en vue de la mise en service du Palais des Expositions et des Congrès (PEC) et de l'ouverture prochaine de la Gare Nice Aéroport (NAE)



- **Une Phase 3**, à horizon 2032 à fin d'opération portant principalement sur la finalisation de l'aménagement des fronts nord et sud du quartier.

VII. Le programme des constructions de la ZAC Grand Arénas

La composante principale du programme des constructions de la ZAC reflète la vocation première du projet à savoir la création d'un quartier d'affaire.

Une offre majoritaire de bureaux sera ainsi proposée dans les programmes immobiliers développés. L'offre a été repensée dans sa jauge et ses fonctionnalités pour être adaptée aux pratiques issues des mutations sociétales post-Covid (développement du télétravail, co-working, flex-office...).

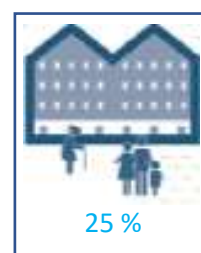


La dimension du tourisme d'affaire de cette programmation est assurée par le Parc des Expositions et des Congrès (PEC), dont la jauge a également été repensée en fonction des mutations de ces dernières années dans ce secteur d'activité. Le projet prévoit par ailleurs de réutiliser la structure de l'actuelle halle aux fleurs du MIN, s'inscrivant ainsi dans une démarche de sobriété et de rationalisation de la consommation des espaces.

Le projet ne prévoit pas seulement la création d'un centre d'affaires mais un quartier vivant et non plus une suite d'enclaves qui ferment le soir. Il s'agit de proposer un compromis entre les activités économiques et les fonctions urbaines impulsée par une programmation de logements, de commerces, de services et d'équipements.

La programmation logement a également été ajustée aux demandes actuelles du marché, à savoir de proposer des surfaces plus grandes, une pièce en plus (en lien avec le télétravail). Les phénomènes de décohabitation influent également sur les typologies proposées.

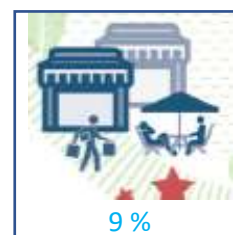
Conformément au règlement du PLUm, 30% des surfaces de logement développées sur la ZAC seront dévolues à du logement locatif social. La mixité sociale et la proposition d'une large gamme de produits favorisant le parcours résidentiel sera en outre encouragé pour le reste de la programmation de logement.



Enfin, les recommandations du *Référentiel du logement de qualité, rapport mission logement, réalisé par Laurent Girometti et François Leclercq*, seront notamment suivies pour favoriser la qualité des logements. Celle-ci sera bien sûr dépendante en premier lieu de leur surface, mais également d'autres enjeux à considérer au regard du contexte climatique (exigences de ventilation naturelle, hauteur sous plafond, orientations multiples, distribution intérieure...).

La programmation de commerces et services, vise en premier lieu à subvenir aux besoins du quotidien et de proximité des futurs usagers du quartier, actifs comme résidents.

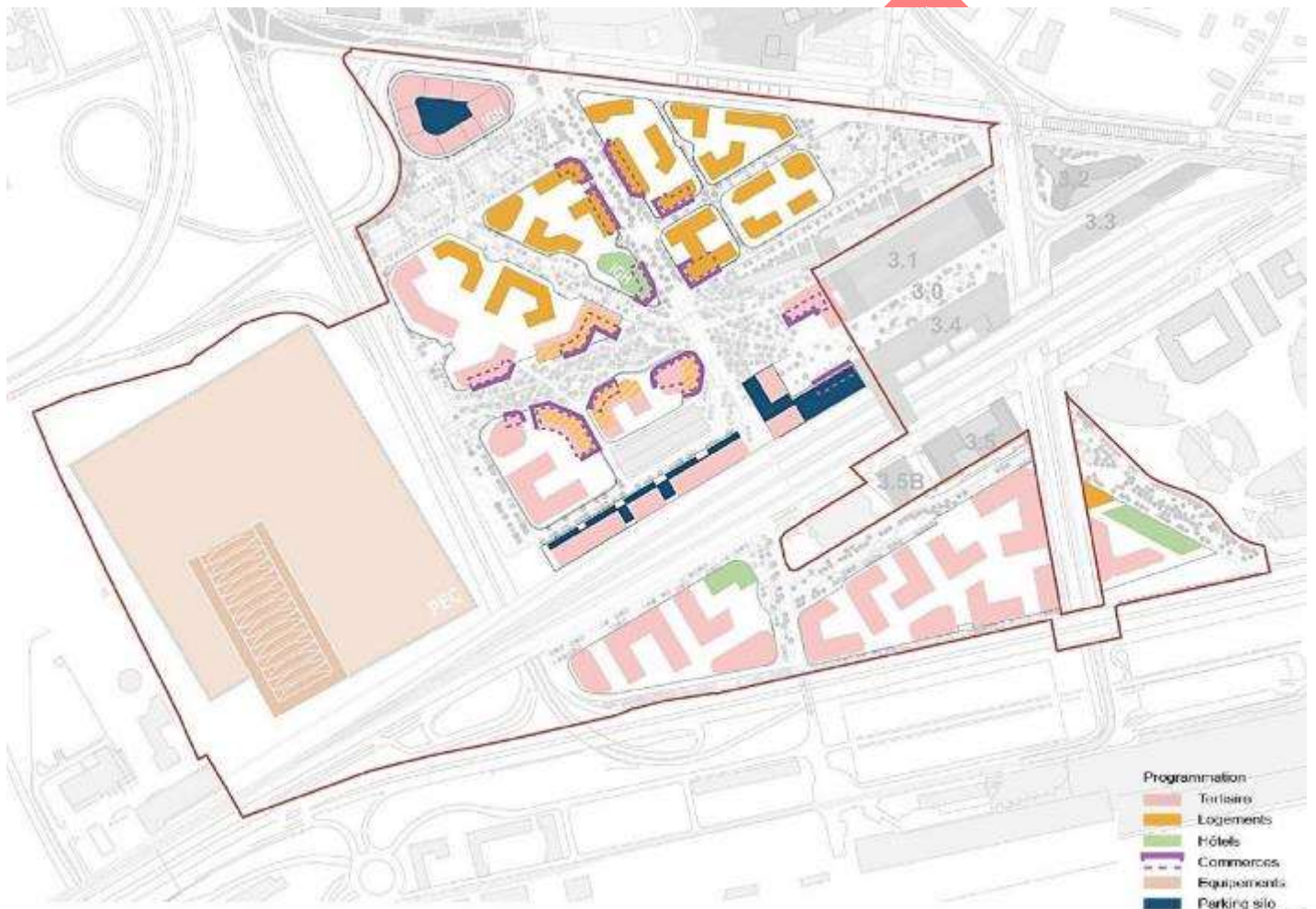
Dans une logique de non concurrence par rapport aux autres zones commerciales de la métropole, la jauge de commerce sera par ailleurs limitée à 10 000 m²SDP sur l'ensemble du Grand Arénas.



Une offre hôtelière sera enfin développée en cohérence avec les besoins générés par les activités du Parc des Expositions et des Congrès.

L'intermodalité du quartier ne se cantonne pas au PEM puisque la ZAC intégrera également des équipements venant compléter l'offre de transports du quartier.

Une seconde phase de la gare routière est ainsi programmée en continuité de la tranche en cours de construction. Par ailleurs, la logique d'apaisement du quartier implique de concentrer les stationnements nécessaires aux grands équipements de transport que sont l'aéroport et à terme la gare TGV ; c'est dans cette logique que seront créés des parkings silos positionnés en périphérie du quartier au plus proche des grands axes de circulation.



> Programmation de la ZAC

VIII. Les dispositions en matière de développement durable :

L'objectif du développement du Grand Arénas est de créer un quartier urbain durable – engagé dans une démarche de labellisation Eco-quartier.

Ceci appelle une attention précise et soutenue aux conditions même de l'habiter, au site et aux données climatiques, et il s'agit bien d'instaurer au sein de la ZAC un véritable dialogue entre les aménagements les constructions et les éléments naturels. Cette approche durable de l'aménagement s'inscrit dans la démarche fixée par le Référentiel EcoVallée Qualité et se traduit notamment par la prise en compte des enjeux environnementaux directement dans la définition du projet.

1. La stratégie bioclimatique, fil conducteur de la conception du projet

La ZAC Grand Arénas a la singularité d'être soumise à des conditions climatiques variées. De fortes variations de températures existent entre le jour et la nuit ainsi que des variations de vent. Il existe également des variations globales à l'échelle des saisons.

Son implantation géographique suscite des enjeux climatiques très forts, faisant naître des orientations en relation très étroite avec l'aspect bioclimatique du nouveau quartier. Les apports sont multiples : confort des espaces publics, limitation des consommations des bâtiments, adaptation au changement climatique, ... Tirée de la composante du ruissellement des eaux, la structure urbaine est la genèse d'un urbanisme bioclimatique permettant la ville résiliente.

La stratégie bioclimatique se veut donc déclinée du parti pris urbain mais constitue également une approche inclusive et itérative pour un aménagement durable. En effet, l'eau, le sol, la végétation, le vent, l'ensoleillement sont autant de composantes fondamentales pour les choix d'aménagement bioclimatique à intégrer et adapter aux réflexions sur les usages des espaces extérieurs, la préservation des vues, l'architecture azurienne ou encore la prise en compte des nuisances sonores environnantes.



L'enjeu est d'atténuer les effets des îlots de chaleur urbains (ICU) et les risques sanitaires associés, en faisant des choix d'aménagement favorables à la baisse de température. Sur chaque secteur de la ZAC, plusieurs leviers ont ainsi été mobilisés au regard des spécificités morphologiques et programmatiques de chacun :

— Les leviers verts :



le coin
permis

- Trame verte et milieux vivants : maintenir des continuités végétales le long des axes piétons pour relier les différents espaces végétalisés et garantir ainsi des parcours de fraîcheur pour le confort des usagers.
- Densité végétale : densifier les espaces de détente, créer un écran végétal en frange des îlots, diversifier les espèces végétales et les strates de végétation.
- Pleine terre : privilégier au maximum la pleine terre et en particulier le long des façades exposées sud

— Les leviers bleus :



- Gestion des EP par des noues au sein des parcs et le long des cheminements / voies du quartier
- Présence de l'eau en surface : dans une moindre mesure les zones de prairies au sein des parcs et jardins sont conçues pour être inondables en cas d'épisode pluvieux intense et pourront ainsi restituer également de la fraîcheur

— Les leviers bruns :



- Types de matériaux : privilégier des matériaux à forts albédo pour les circulations et des matériaux intermédiaires sur des lieux de pauses. Les matériaux clairs et lisses sont à privilégier pour diminuer l'inertie thermique et augmenter l'émissivité.
- Trame brune et relation au sol : renaturer et maximiser les surfaces poreuses en particulier près des façades exposées sud.
- Formes urbaines : adaptation de l'épannelage de la densité et des orientations des îlots pour maximiser l'apport solaire naturel ou s'en protéger le cas échéant.

— Les leviers rouges :



- Mobilités et déplacements : favoriser les déplacements piétons et cyclable le long des axes plantés pour garantir des promenades ombragées et adapter les cheminements dans les parcs en fonction des vents et des ombres portées.
- Activités et programmation urbaine : différencier les matériaux les plantations en fonction des usages et de leur intensité (circulation, espaces de repos ou de jeux, terrasses et commerces)

2. Sobriété et mix énergétique :

Le quartier du Grand Arénas est localisé à proximité de la station d'épuration de Nice Haliotis dont la chaleur fatale sera la source privilégiée pour alimenter les besoins en chaleur et froid, y compris ECS, par l'intermédiaire d'une boucle d'eau tempérée.

L'ensoleillement favorable dont bénéficie la ZAC permet d'envisager une forte contribution du photovoltaïque aux besoins électriques de la ZAC. La mise en oeuvre des installations photovoltaïques devra également être compatible avec l'objectif de végétalisation des toitures.

Toutefois, étant donnée la densité du quartier et le niveau d'ambition de taux d'ENR visé, un effort significatif sur la maîtrise de la demande énergétique de l'ensemble des bâtiments doit être mis en place afin que les besoins énergétiques soient cohérents avec les ressources renouvelables locales disponibles.

Cet effort permettra également de contribuer à limiter la dépendance énergétique des Alpes Maritimes ainsi qu'à la politique de sécurisation de l'alimentation électrique de l'est de la région PACA, en particulier lors des pointes hivernales et estivales, dont la fragilité provient de l'unicité de l'axe d'alimentation à haute tension.

MAITRISE DES BESOINS THERMIQUES ET RACCORDEMENT AU RESEAU D'EAU TEMPERE

Tous les bâtiments pourront être raccordés à terme sur la boucle d'eau tempérée pour leur alimentation en chaleur (chauffage et ECS) et en froid (climatisation).

Les besoins en chaleur et froid de l'ensemble des bâtiments seront pour autant maîtrisés afin de maintenir un niveau de besoin total du réseau d'eau tempéré compatible avec le gisement de chaleur fatale de la station d'épuration.

En particulier, toutes les mesures possibles de conception bioclimatique permettant de limiter voire éviter la climatisation des locaux seront mises en oeuvre, en particulier grâce à la morphologie des bâtiments, aux orientations et traitement de ses façades, aux protections solaires, à la végétalisation, à la ventilation naturelle, et à la maîtrise des apports internes. Il sera demandé aux promoteurs et porteurs de projets immobiliers de démontrer que les confort d'été et d'hiver seront atteints sans risque d'installation ultérieure d'appoint par les usagers. Outre la simulation thermique dynamique de confort, une simulation thermique dynamique de consommation d'énergie devra être réalisée lors de l'établissement des dossiers de permis de construire.

MAITRISE DE LA CONSOMMATION ELECTRIQUE ET PRODUCTION PHOTOVOLTAÏQUE

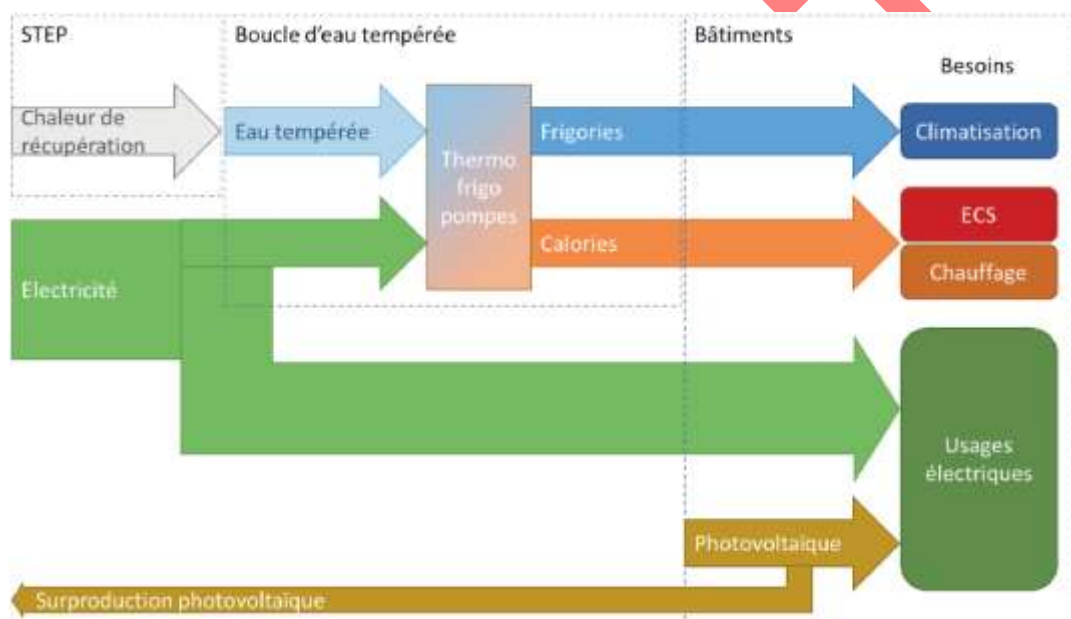
Le bâtiment devra répondre aux deux critères ci-dessous différenciés par typologie de bâtiments pour contraindre le niveau de production photovoltaïque selon les principes suivants :

- Le premier ratio permet au constructeur d'ajuster la performance du bâtiment s'il souhaite installer moins de photovoltaïque.
- Le second ratio permet de s'assurer qu'une part suffisante de la production photovoltaïque sera autoconsommée.

L'atteinte de cet objectif pourra être obtenue grâce aux deux leviers suivants :

- Maîtrise des consommations électriques spécifiques grâce à la conception du bâtiment (ventilation, éclairage naturel, ...), au choix d'équipements performants, à une conception visant le juste niveau d'usage en limitant les surdimensionnements (sur-éclairage artificiel), et au recours à des systèmes de pilotages internes du bâtiment.
- Intégration architecturale des installations photovoltaïques afin de les rendre compatibles avec les autres usages des espaces des bâtiments et en particulier des toitures.

Un suivi des consommations énergétiques des bâtiments sera réalisé après sa livraison et sur une durée suffisante pour valider le bon paramétrage et le bon fonctionnement de l'ensemble des dispositifs de pilotage mis en place et permettre un suivi du bilan énergétique de la ZAC.



> Mix énergétiques de la ZAC Grand Arénas

3. Confort et santé

L'objectif de la ZAC est d'impulser le développement d'une architecture bioclimatique du bâtiment et de l'aménagement, favorisant la convivialité, le développement de services, l'accessibilité, l'insertion sociale, tout en limitant l'impact sonore aérien et routier sur les futurs usagers du quartier.

ENSOLEILLEMENT

Un ensoleillement optimal des volumes pour chaque lot sera recherché en composant avec la morphologie du lot, les orientations et les masques créés par les lots voisins. Le confort de vie dans les logements est à privilégier dans la réponse architecturale par la recherche des meilleures orientations et d'un ensoleillement favorable des pièces de vie. L'objectif visé étant pour ces espaces un accès à minima à 5 heures d'ensoleillement au solstice d'hiver.

Les espaces extérieurs feront également l'objet d'une réflexion bioclimatique précise, en particulier sur les lieux présentant le plus d'usages (circulation des modes actifs, terrasses et

bancs). Les exigences en la matière sont : évitement des zones à forte exposition au soleil et peu venteuses, choix d'une végétation à forte capacité d'ombrage, positionnement des arbres pour guider des circulations d'air, gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, continuité des espaces de pleine terre, recours à des matériaux poreux, clairs avec des albédos élevés (accumulant peu de chaleur, tout en veillant au confort visuel des modes actifs et à l'intégration paysagère), couverture des espaces sombres (ex : plantations d'arbres sur parking).

VENTILATION NATURELLE

A l'échelle du bâtiment, la mise en place de système de ventilation naturelle permettrait de limiter fortement le recours à la climatisation. La brise de terre Nord – Nord Ouest pourra être récupérée la nuit et au petit matin par des prises d'air en façades nord ou nord-ouest et ainsi rafraîchir les pièces en été.

L'implantation et la hauteur du bâti doivent permettre un bon rafraîchissement nocturne de l'espace public et des espaces libres au sein de l'îlot et plus généralement du quartier. Ce rafraîchissement est permis à la fois par une bonne circulation de l'air et par une bonne « ouverture au ciel » de ces espaces. Les lieux les plus fréquentés au sein de l'îlot doivent, quant à eux, bénéficier d'une bonne qualité d'ombrage.

La conception des espaces publics répondra à un triple objectif :

- Offrir un confort diurne aux lieux de pause et sur les axes les plus fréquentés ;
- Permettre un bon refroidissement nocturne en garantissant une bonne circulation de l'air ;
- Limiter le stockage de chaleur dans les matériaux la journée.

ESPACES COMMUNS, INSERTION

Que ce soit dans le projet d'espace publics ou dans la programmation des ilots, la possibilité sera donnée aux usagers d'utiliser les espaces extérieurs en créant des espaces de convivialité et de partage afin de réserver des lieux de restauration et de repos et favoriser la naissance d'initiatives collectives par des aménagements que les usagers peuvent facilement s'approprier (bacs pour potager, agriculture hors sols par des jardins verticaux, espace pour l'organisation d'atelier entre entreprises sur la préservation de la biodiversité comme la création d'hôtels à insectes à implanter directement sur la parcelle, évènements et animations sportives, distribution de paniers de légumes, lieux de repos et d'échange).

A l'échelle du territoire, la ZAC Grand Arénas participera également à l'effort collectif de développement économique et social. Les étapes d'études et de construction peuvent être l'occasion de recourir à des actions d'insertion et de développement de la formation. On notera par exemple plusieurs activités susceptibles de bénéficier d'actions d'insertion : services informatiques, de restauration, de nettoyage, de gardiennage, de collecte de déchets, de blanchisserie et d'entretien d'espaces verts.

IMPACT SONORE

De nombreuses solutions visant à réduire l'impact sonore d'une nuisance sonore sur les bâtiments existent. Elles sont à étudier et à appliquer simultanément ou non selon la

configuration et l'emplacement du programme concerné par rapport à la source du bruit. Elles sont listées ci-après de manière décroissante selon l'aménagement le plus efficace et esthétique jusqu'à la dernière solution envisageable si celles évoquées précédemment ne sont pas applicables et suffisantes pour le projet.

1. Recul des façades : graduer la programmation en fonction de leur sensibilité au bruit. Préférer répartir les activités par bâtiment de manière à privilégier un recul des bâtiments de bureaux ou de commerces depuis la chaussée ;
2. Utiliser les formes urbaines des bâtiments avec un bâtiment en front qui fait écran et réfléchit le son : en disposition franche (un bâti haut fait écran) ou graduée (un bâti bas fait écran et l'épannelage monte graduellement) ;
3. Opter pour des irrégularités de reculs de façades : former des chicanes sur les bâtis en front, avec des panneaux absorbants ou une double enveloppe ;
4. Mettre en place un écran végétal ou espace paysager à proximité de la source de bruit ;
5. Créer des espaces tampons en façades de sorte à réfléchir et à absorber les bruits extérieurs par les matériaux : privilégier la disposition des espaces de circulations comme les couloirs, les cages d'escalier ou d'ascenseur ainsi que les balcons et les loggias au niveau des façades les plus bruyantes, favoriser la mise en place de garde-corps plein en béton pour les balcons et utiliser des matériaux absorbants en sous-face des balcons ;
6. Choix approprié et la mise en œuvre correcte des matériaux et équipements entre eux par une bonne étanchéité à l'air : particulièrement pour les menuiseries extérieures, les vitrages, les coffres de volet roulant, les isolants.

Ces solutions peuvent être complétées simultanément par des alternatives :

- Recours à des toitures végétalisées permettant de stocker l'eau qui offrent des performances acoustiques intéressantes.
- Utilisation du végétal dans les zones exposées.
- Mise en place d'une démarche sensible avec les futurs occupants (expérimentation autour du son).

4. Les matériaux

D'une manière générale, il s'agit de favoriser dans les aménagements et constructions les critères de réemployabilité, recyclabilité, démontabilité des matériaux choisis, afin de rendre possible les futures actions de valorisation des matériaux.

Le recours à des produits dont le cycle de vie nécessite moins de ressources et génère moins de déchets sera priorisé.

Le recyclage des matériaux sera réfléchi dès la conception du projet et rester un souci constant dans les autres stades de l'aménagement et de l'entretien de l'espace public. La ZAC Grand Arénas étant un site déjà construit, des solutions de recyclage seront recherchées pour tous les matériaux nécessitant une transformation avant réemploi (par exemple les métaux à refondre ou tout matériau à concasser) pour maximiser la part des matériaux réemployés notamment pour les espaces extérieurs (couche de forme).

Les excédents de matériaux seront gérés in situ et valorisé aussi dans la mesure du possible avant évacuation.

En lien toujours avec les exigences bioclimatiques et de confort urbain, le déploiement de la ZAC sera par ailleurs l'occasion d'impulser, que ce soit dans les espaces publics comme les programmes immobiliers, l'emploi de matériaux clairs à faible inertie thermique afin de lutter contre les îlots de chaleur urbains.

Seront ainsi privilégiés des matériaux de couleur claire pour les revêtements tout en s'assurant qu'ils ne participent pas à l'éblouissement des usagers notamment sur des places très fréquentées et à forts usages.

Certains types de revêtements sont à privilégier pour leur bonne incidence sur la diminution des températures comme les revêtements alvéolaires, les mélanges terre/pierres, les résines ou encore les matériaux stabilisés. On aura également recours à des matériaux les plus poreux possible.

Pour les façades des programmes immobiliers, les couleurs seront être déclinées en des teintes claires à très claires, proche du blanc.

Le choix de matériaux adaptés pour le bâti et les espaces libres des îlots permettront de limiter le stockage de la chaleur l'été et donc sa dispersion. Une végétation diffuse au sein de l'îlot renforcera ce processus tout en apportant un confort lié au phénomène d'évapotranspiration.

5. L'eau

GESTION DES EAUX PLUVIALES

La gestion des eaux pluviales du projet est gérée en parties sur les lots privés et en partie sur les espaces publics. En matière, d'écoulement et de traitement des eaux, les principes sont les suivants :

- Quel que soit l'événement considéré, l'objectif fixé est d'améliorer la gestion du pluvial par rapport à la situation actuelle.
- L'objectif de dimensionnement visé est de limiter les rejets à maximum 30 l/s/ha pour la pluie trentennale.

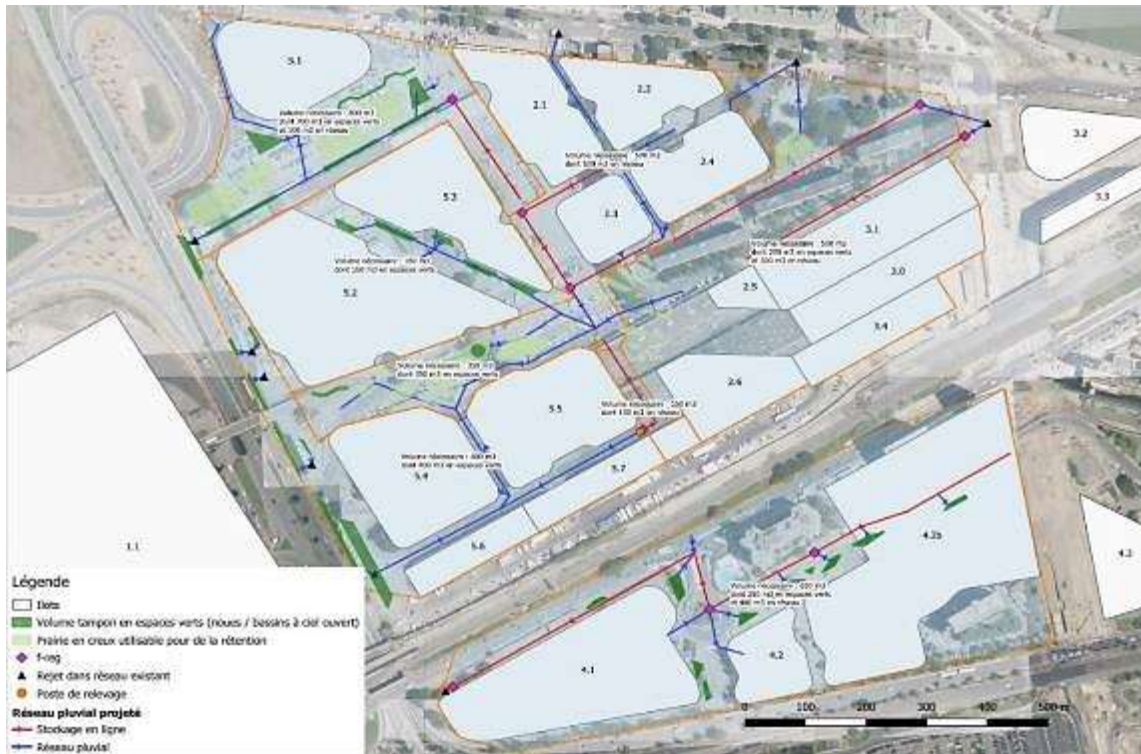
L'objectif recherché en termes de gestion pluviales est d'améliorer la situation existante au droit et à l'aval du projet. Cet objectif est nécessairement atteint de par la nature du projet d'aménagement qui voit une diminution de l'imperméabilisation par rapport à la situation actuelle, et donc un ralentissement des ruissellements, par la création d'espaces verts.

Le débit de fuite des ouvrages de rétention des lots privés est raccordé sur le réseau public. Les lots privés ont la charge de stocker les eaux pluviales issues de leur parcelle jusqu'à la pluie trentennale, pour un débit de rejet de 30 l/s/ha intercepté.

Le ruissellement issu des surfaces publiques (voiries, chemin piétons et places) est collecté prioritairement dans les zones de rétentions prévues en espace public (noues de rétention, tranchées drainantes, bassins de rétentions, rétentions en lignes). Des ouvrages de fuite

permettent de vidanger ces volumes dans le réseau pluvial. Les ouvrages de rétention sont dimensionnés pour limiter le débit de rejet à 30 l/s/ha jusqu'à la pluie trentennale.

Au-delà de la pluie trentennale, des zones de stockages exceptionnelles (parcs, terrains de sport etc.) peuvent également être mobilisés, dans une logique de freiner le ruissellement et rallonger le parcours de l'eau en amont des exutoires vers le réseau public existant.



> Stratégie de gestion des eaux pluviales

GESTION DU RISQUE INONDATION

Situé en zone bleue du PPRI, le secteur du projet accueille à ce jour l'actuel Marché d'Intérêt National avec ses 1450 emplois permanents et les 3 immeubles d'habitation des Sagnes avec ses 189 logements. Ce quartier est donc, en l'état, vulnérable au regard du nombre d'individus potentiellement exposés au risque d'inondation. En cas d'une crue du Var combinée à une rupture de la digue des Français, ce quartier serait recouvert par une hauteur d'eau moyenne de 1,50 m. Notons qu'aucun bâtiment existant ne dispose de système adapté pour protéger les occupants d'une telle lame d'eau, la majorité des premiers niveaux occupés étant situés au niveau du terrain naturel. En l'état, la vulnérabilité de ce secteur est importante.

Le PPRI a imposé une conception des aménagements futurs de la ZAC Grand Arénas et du pôle d'échange multimodal (PEM) tenant compte de scénarios hydrauliques critiques (crue avec rupture de digue), en surélevant notamment au-delà des côtes d'eau du PPRI tous les premiers niveaux occupés de manière permanente des futurs programmes immobiliers. L'aménagement de la ZAC et du PEM permet également de réduire la vulnérabilité sur l'existant, en utilisant les espaces publics créés comme couloirs de déplacement de l'eau, pour que celle-ci ne s'accumule pas au droit d'éléments existants (bâtiments, talus ferroviaire). Au fur et à mesure de la réalisation du projet, la vulnérabilité du secteur va donc diminuer.

Dans une approche maximisant l'aléa, différentes configurations de crue avec rupture de digue à différentes échéances d'aménagement ont été testées afin de déterminer celle qui est la plus défavorable en termes d'aléa inondation. Les futures infrastructures implantées seront créées au-dessus des niveaux des PHEC (Plus Hautes Eaux Calculées).

Le schéma de cohérence hydraulique et d'aménagement d'ensemble (SCHAE) encadre ainsi la réalisation progressive du projet du Grand Arénas et assurent notamment à ce dernier une prise en compte du risque inondation et une forte résilience. Conformément au PPRi, le SCHAE permet en effet de modéliser les écoulements dans le quartier en cas d'inondation majeure avec défaillance des ouvrages de protection et de s'assurer ainsi de la résilience des aménagements de la ZAC.

Dans le respect du PPRi :

- La cote du premier niveau aménageable de chaque îlot sera impérativement située au-dessus de la cote d'implantation
- Si ce premier point n'est pas respecté :
 - o L'ensemble des niveaux aménageables et leurs accès situés sous la cote d'implantation n'accueilleront pas d'occupation humaine permanente ni d'équipement sensible à l'eau ; ils seront fermés au public et rendus étanches en cas d'annonce, par les autorités compétentes, d'un état de vigilance de crue de niveau rouge ;
 - o L'opérateur immobilier en charge de la construction de l'îlot réalisera, préalablement à toute demande d'autorisation d'urbanisme, une étude de vulnérabilité telle que définie à l'annexe II du règlement du PPRi ainsi qu'un plan d'alerte et de secours ;
- Nonobstant les dispositions prévues en cas d'annonce, par les autorités compétentes, d'un état de vigilance de niveau rouge, une zone de refuge pour permettre la mise en sécurité des personnes sera directement accessible en cas d'alerte et dimensionnée de manière cohérente au regard de la capacité d'accueil du bâtiment.
- Pour les parkings sous la cote d'implantation, leurs accès devront se trouver au-dessus de celle-ci ou équipés de portes étanches ;
- Les aires de stationnement seront implantées au-dessus de la cote d'implantation ;
- Les infrastructures de transports sont admises sous la cote d'implantation à condition que les équipements et réseaux sensibles soient étanchéifiés ou mis hors d'eau et munies d'un système d'alerte et d'une signalétique indiquant le caractère inondable de l'ouvrage.

Le projet permet de répondre d'une part aux prescriptions du PPRi en surélevant notamment au-delà des côtes d'eau du PPRi tous les premiers niveaux occupés de manière permanente des futurs programmes immobiliers, et d'autre part de réduire la vulnérabilité du secteur au fur et à mesure des aménagements dans une approche la plus sécurisante possible pour la protection des biens et des personnes.

Le projet améliore la prise en compte du risque inondation. Son effet est donc positif, direct et permanent compte tenu de la réalisation d'îlots étanches avec des niveaux habités surélevés et des espaces publics servant de zone d'expansion de crues.

EPA NICE ECOVALLEE

ZAC NICE GRAND ARENAS

DOSSIER DE REALISATION



PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Table des matières

I. Introduction	3
II. Equipements publics d'infrastructures de la ZAC	5
Promenade PEM-PEC	7
L'Axe Maicon section nord	10
Jardin linéaire	14
Ecoparc	16
Parc des sports	21
Jardin Fella	23
Place centrale arborée	25
Aménagement de la dalle du parvis de la phase 2 de la gare routière	28
Réaménagement du carreau des Producteurs	29
Lisière Est Boulevard Pompidou	31
Lisière Boulevard Cassin	35
Lisière de l'Axe Maicon section sud	36
Lisière promenade des Anglais	38
Voies résidentielles et Venelles	39
III. Les réseaux	45
IV. Equipement public de superstructure	56
V. ANNEXES	58

I. Introduction

L'aménagement de la ZAC Grand Arénas nécessitera la réalisation échelonnée dans le temps d'un programme des équipements publics composé des infrastructures et espaces publics décrits ci-après.

La multiplicité des usages, des accroches, des modes de déplacements favorise une grande diversité d'espaces publics. Ils se regroupent en différentes typologies.

Ces équipements sont financés par l'EPA dans le cadre de la ZAC. Ils seront rétrocédés aux futurs gestionnaires publics, détaillés dans le tableau de synthèse ci-dessous.



> Plan masse des espaces publics de la ZAC Grand Arénas

	Maitre d'ouvrage	Surface	Coût (K€ HT)	Financement	Gestionnaire futur	Propriétaire Final	Echéances de livraison
Promenade PEM-PEC	EPA	10 857	5 756	EPA	MNCA / VdN	MNCA	2027 - 2030
L'Axe Maïcon section nord :							
Voirie	EPA	12 870	7 740	EPA	MNCA	MNCA	2026 - 2031
Ouvrages enterrés du boulevard Maïcon (accès gares)	EPA	1 980	4 844	EPA/SNCF	MNCA	MNCA	2027
Jardin linéaire	EPA	4 298	1 664	EPA	MNCA / VdN	MNCA	2030
Ecoparc:							
Secteur 4.3	EPA	8 415	2 365	EPA	MNCA / VdN	MNCA	2022
Secteur 4.2	EPA	6 826	3 849	EPA	MNCA / VdN	MNCA	2028
Parc des sports	EPA	15 292	4 320	EPA	MNCA / VdN	MNCA	2031
Jardin Fella	EPA	4 830	2 638	EPA	MNCA / VdN	MNCA	2026
Place centrale arborée	EPA	6 775	3 101	EPA	MNCA / VdN	MNCA	2029
Aménagement de la dalle du parvis de la phase 2 de la gare routière	EPA	3 312	1 921	EPA	MNCA / VdN	MNCA	2028
Réaménagement du carreau des Producteurs	EPA	2 917	631	EPA	MNCA	MNCA	2028
Lisière Est Boulevard Pompidou:							
Espaces publics	EPA	10 830	2 648	EPA	MNCA	MNCA	2026 - 2032
Mise en sécurité conduite GRTgaz	GRT gaz						
Lisière Boulevard Cassin	EPA	2 955	848	EPA	MNCA	MNCA	2032
Lisière de l'Axe Maïcon section sud	EPA	9 093	4 026	EPA	MNCA	MNCA / DGAC	2032
Lisière promenade des Anglais	EPA	1 960	598	EPA	MNCA	MNCA	2031
Voies résidentielles et Venelles :							
Voie résidentielle secteur 5	EPA	2 420	1 906	EPA	MNCA	MNCA	2026 - 2032
Voie résidentielle secteur 2	EPA	2 765	2 007	EPA	MNCA	MNCA	2029
Venelles secteur 2	EPA	1 180	830	EPA	MNCA / VdN	MNCA	2027
Voie résidentielle des Sagnes	EPA	1 070	263	EPA	MNCA	MNCA	2028
Prolongement rue Nicot de Villemain	EPA	1 790	978	EPA	MNCA	MNCA	2026
			Coût total:				
			52 932	K€HT			

Estimation des travaux en phase Avant-Projet : valeur janvier 2022

> *Tableau de synthèse des équipements publics d'infrastructures de la ZAC, y compris réseaux*

Un descriptif des équipements publics de la ZAC est donné à titre indicatif dans les prochaines parties de ce document. Il n'engage pas une réalisation strictement conforme des ouvrages décrits (valeur indicative et non contractuelle), mais illustre le parti d'aménagement retenu au stade d'avancement des études de maîtrise d'œuvre (Avant-Projet).

Nota : le nom donné aux différents espaces publics est strictement technique. Il ne présage en rien la dénomination de ces espaces lorsqu'ils seront réalisés.

II. Equipements publics d'infrastructures de la ZAC

Espace de transition entre le Var et la Ville, le quartier Grand Arénas sera composé d'un paysage très dense, qui apportera à la fois de l'ombre, du confort, des usages sportifs, ludiques et de détente et qui accompagnera les cheminements doux et les continuités urbaines.

Les équipements publics d'infrastructure constituent la trame des espaces publics qui organisent le futur quartier et assurent son fonctionnement. Ils se répartissent en trois groupes : l'armature paysagère, les bandes actives et l'écrin végétal en continuité.

Pour chacun de ces groupes sont détaillés les aménagements devant être réalisés ainsi que les réseaux secs et humides créés pour desservir l'ensemble des aménagements et programmes immobiliers prévus dans la ZAC.

PROJET

A. Entités paysagères

L'armature paysagère : Elle est constituée de 4 grands axes, espaces de circulation et de déambulation.

- l'axe Maicon, axe de desserte privilégié du quartier, aménagé comme un boulevard urbain densément planté,
- la promenade PEM PEC dédiée aux modes doux qui relie le parvis des gares, au PEC, à travers un jeu d'espaces aux typologies variées ; elle constitue à la fois un espace animé et dynamique au sein du quartier et un espace de transition pour les visiteurs du PEC depuis le pôle d'échanges multimodal,
- le jardin linéaire piétonnier qui relie le cœur de quartier au parc sportif au nord, et qui intègre une voie cycle oscillant entre des espaces jardinés contribuant à la gestion des eaux de pluie,
- l'Ecoparc qui dessert par une voie à sens unique le sud du site, depuis la promenade des Anglais jusqu'aux boulevards Pompidou et Cassin , au sein duquel une ambiance végétale forte et préfiguratrice a été privilégiée. Un cheminement parcourt le parc d'est en ouest dans l'épaisseur d'une dorsale densément plantée.



Promenade PEM-PEC

La promenade PEM PEC permet de relier la place centrale arborée située en contrebas du parvis de la gare, jusqu'à la passerelle qui mène au PEC. Longée au nord et au sud par des terrasses généreuses, elle offre une programmation commerciale et de restauration. Elle constitue ainsi un espace animé et dynamique au sein du quartier. Ces terrasses sont situées à la cote d'implantation, un jeu de gradines et de rampes permet ainsi la transition avec le niveau bas de l'espace central.

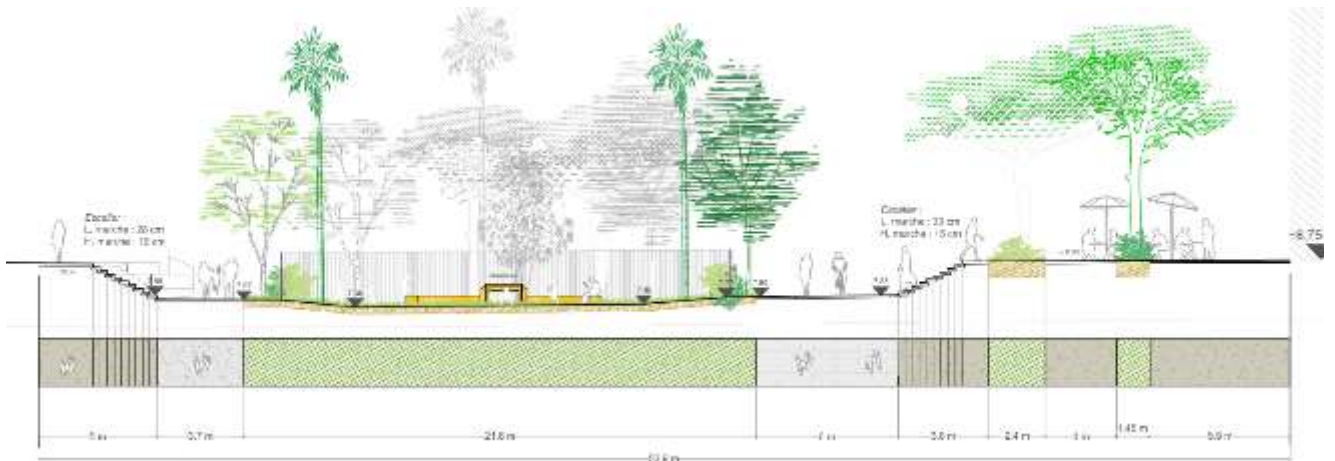
Ces terrasses sont également longées en contrebas par une bande minérale de 4 à 6 mètres permettant ainsi les continuités douces (vélos + piétons partagés) ainsi que la desserte réglementée des livraisons pour les commerces, la desserte des véhicules pompiers et occasionnellement un système de navettes dédiées au PEC.

En son cœur, un réseau de clairières dessine en creux un dédale de cheminements piétons qui permettent de le parcourir aisément d'Est en Ouest. Des zones en pavés enherbés ombragées par des pergolas permettront d'implanter lors des salons et congrès des espaces d'information et/ ou de préfiguration concernant les expositions en cours.

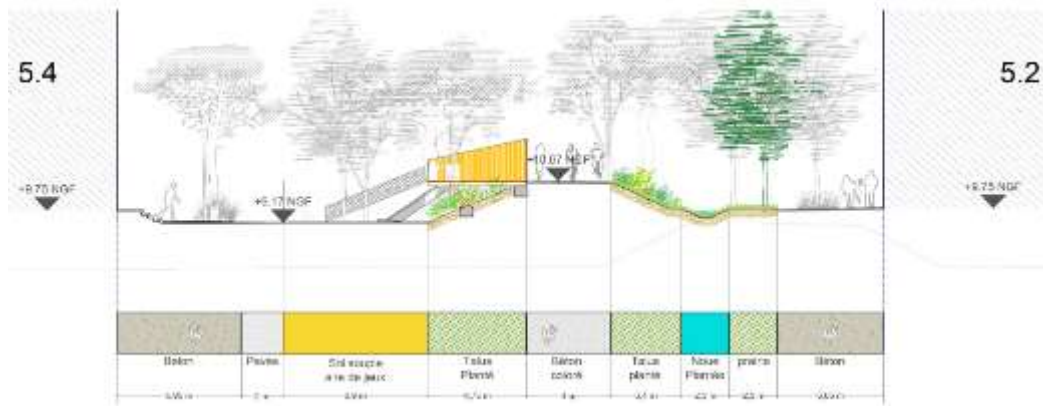
Les bosquets permettent d'apporter ombre et fraîcheur en périphérie des clairières. Des noues et des prairies en creux permettent de participer à la récupération des eaux de pluies. Une aire de jeux pour enfants intégrant des jeux inclusifs est aménagée dans le talus à l'ouest de la promenade : des toboggans permettent de se jouer de la topographie. Du mobilier discret est implanté dans les clairières : grandes banquettes en bois intégrées dans les pentes, transats, table de banquet...

La passerelle du MIN est réhabilitée, elle abandonne son caractère routier dans le cadre du projet puisqu'elle est destinée à n'être empruntée que par les piétons, les cycles, et occasionnellement par les pompiers et navettes dédiées au PEC. Une réhabilitation non structurelle est donc programmée : mise en place de jardinières sur les côtés, et peinture au sol sur l'enrobé existant en bon état. Un motif qui rappelle la culture locale (dessins inspirés de Matisse) est envisagé.

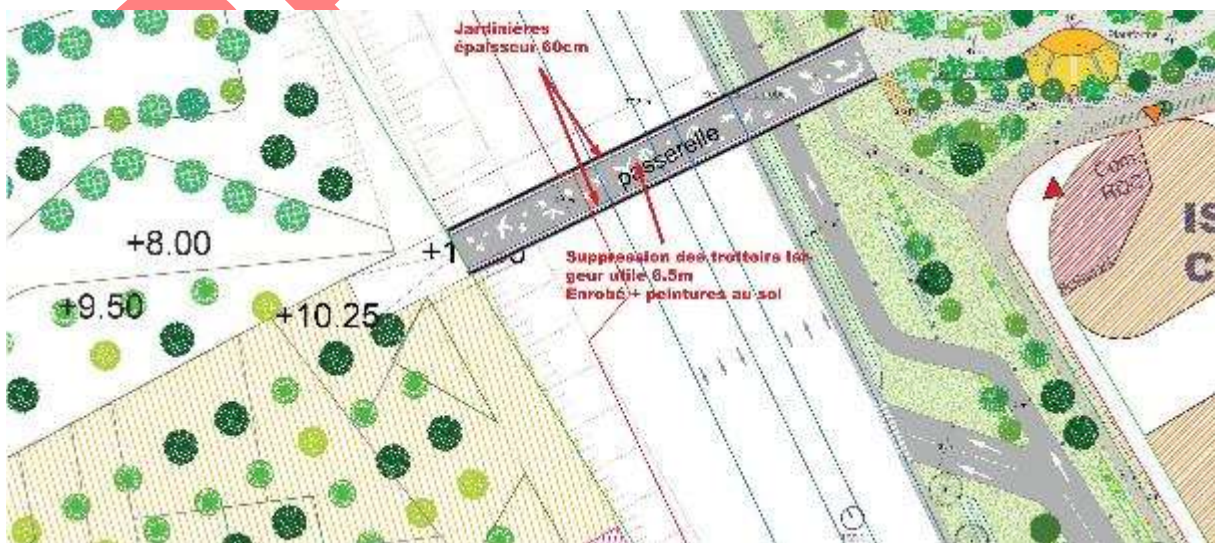




> Profils en travers section courante



> Profils en travers portion Ouest



➤ Passerelle vers PEC

DESCRIPTION TECHNIQUE

Large promenade d'environ 50 mètres de largeur en section courante. Espace mixte composé de différentes typologies :

- parvis minéral en franges nord et sud (largeur variable de 8 à 15 mètres), en continuité des terrasses des programmes immobilier, avec bande plantées, arbres en fosses isolées et emmarchements / rampes,
- 4 610m² d'espaces verts sous formes de bosquets, noues et des prairies en creux et de grandes pelouses libres / 265 arbres plantés, 4 arbres conservés,
- Cheminements piétons d'Est en Ouest, ponctués de mobilier de détente et ludique et d'espace ombragées par des pergolas,
- Bande active minérale de 4 à 6 mètres de largeur permettant ainsi les continuités douces (vélos et piétons partagés) ainsi que la desserte réglementée des livraisons et pompiers et occasionnellement un système de navettes dédiées au PEC,

Réhabilitation non structurelle de la passerelle existante du MIN :

- suppression des trottoirs pour ménager une largeur utile de 6,5 mètres
- création de jardinières latérales de 60 cm
- peinture au sol sur enrobés existants

MATERIAUX

- Le minéral :

- Espaces piétons en béton, béton coloré et pavés en pierre
- Passerelle en enrobé peint
- Aire de jeux en sol souple
- L'espace sous les pergolas en stabilisé

- Le mobilier :

- Sport et détente : bancs, transat, fontaine à eau, table de pique-nique, pergola
- Fonctionnel : corbeilles, arceaux vélo, clôtures périphériques (3 poches)
- Equipement : Aire de jeux inclusive clôturée

PALETTE VEGETALE

Grande promenade avec une végétation plus typique de la méditerranée avec des alignements de grands arbres tiges le long de la bande active. Quelques pins et eucalyptus existants seront conservés dans la trame des cheminements secondaires.

Dans les prairies on retrouvera une strate plus basse avec des arbres fleuris et des palmiers.

COUT

5 756 201,45 €HT

L'Axe Maicon section nord

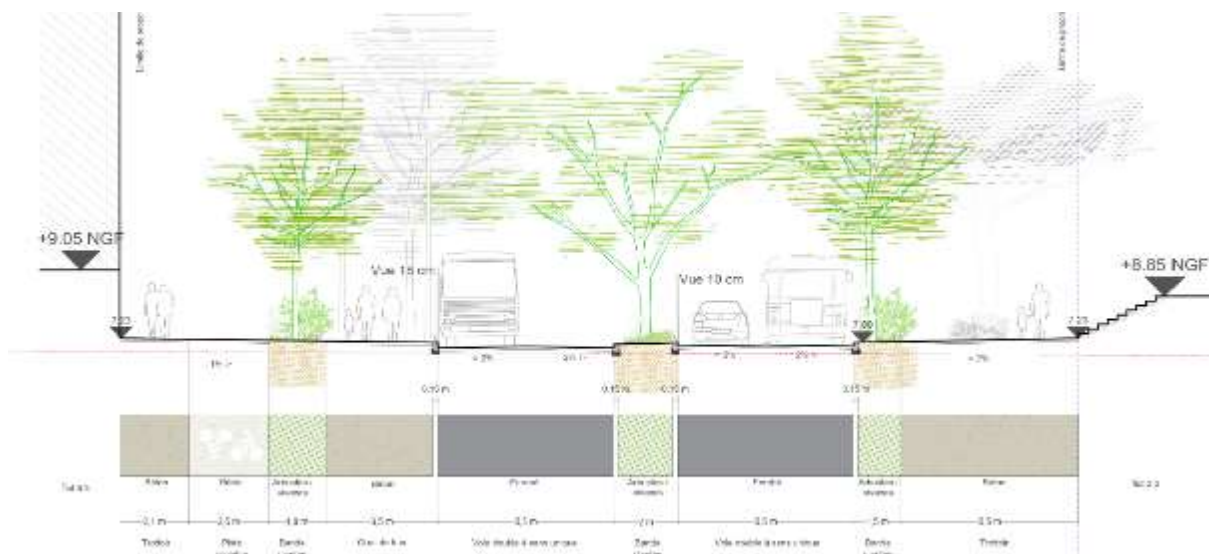
1. Le Boulevard Maicon

Le boulevard Maicon constitue l'axe de desserte privilégié du quartier Grand arénas, aussi bien pour les riverains que pour les bus qui se rendent à la gare routière et les usagers de la gare TGV rejoignant les parkings dédiés à cet équipement. En connexion avec la route de Grenoble au nord et en double sens jusqu'à la gare, il distribue de manière radiale les autres voiries plus résidentielles du quartier.



La générosité de son gabarit (30m) permet d'atténuer son aspect « routier » au profit de zones de plantations riches et variées. Des bandes plantées s'alternent sur les trottoirs, générant ainsi des lieux intimistes, occasion d'implanter du mobilier de détente et de proximité (bancs, banquettes). Les façades sont libérées afin de permettre une visibilité des commerces implantés en rez-de-chaussée.

La géométrie des îlots permet de créer des échancrures, à l'abri de la voirie, petites alcôves de fraîcheur et de repos, lieux d'accessibilité piétonne aux îlots.



> Profils en travers

DESCRIPTION TECHNIQUE

- Gabarit généreux de près de 30m de large composé de deux voies à double sens de 5,5 mètres, proposant de larges trottoirs d'au minimum 3,5m ainsi qu'une piste cyclable à double sens, et des stationnements bi-latéraux.
- Un plateau en enrobé grenailé est aménagé dans la partie centrale à la jonction avec la promenade PEM/PEC et la place centrale arborée,
- Profil différencié au sud du plateau, composé d'une voie à sens-unique d'un trottoir + piste cyclable à double sens à l'Ouest et d'un large cheminement piéton à l'Est accompagnant la voie à double sens dédiée aux bus et aux taxis jusqu'à l'entrée de la gare routière,
- Stationnement bilatéral : 15 places VL + 4 places VL élec
- 2 arrêts bus, 2 emplacements OM
- 1 650m² d'espaces verts en bandes plantées / 152 arbres plantés.

MATERIAUX

- Le minéral :

- Espaces piétons et quais de bus en béton
- Chaussée en enrobé grenailé
- Stationnements et plateau en enrobé grenailé
- Piste cyclable en béton
- Pavés enherbés sous le mobilier de détente

- Le mobilier :

- Sport et détente : bancs, banquette, fontaine à eau
- Fonctionnel : corbeilles, borne amovible, potelets

PALETTE VEGETALE

Des bandes plantées s'alternent sur les trottoirs, générant ainsi des lieux intimistes, accueillant du mobilier de détente

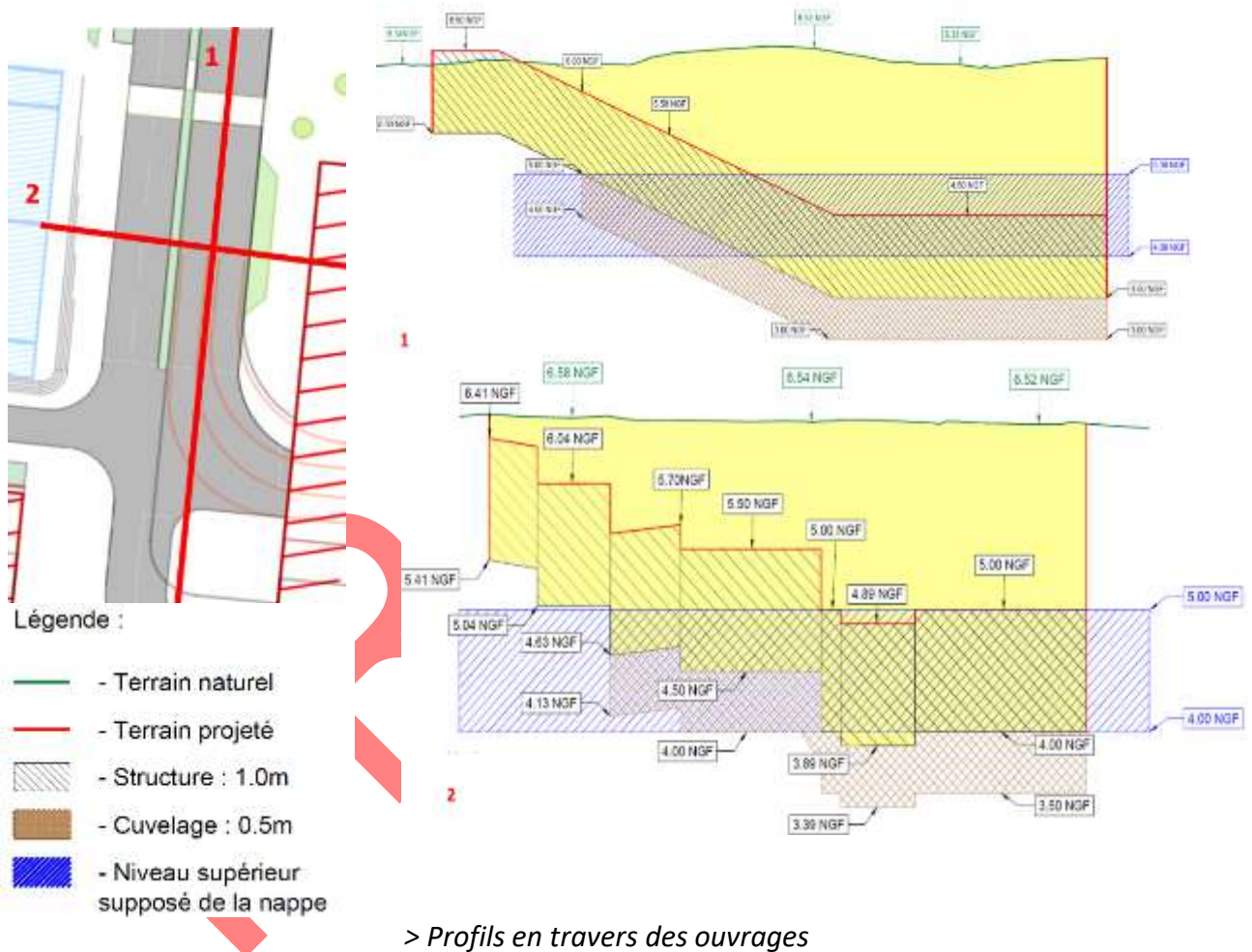
COUT

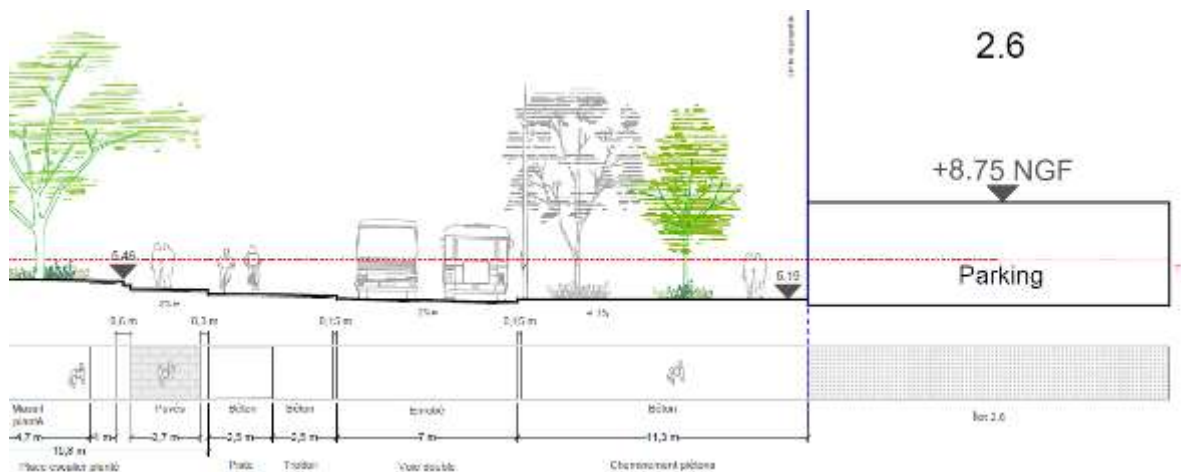
7 739 992,98 €HT

2. Ouvrages enterrés du boulevard Maicon

Au niveau de la gare sur la partie basse du boulevard Maicon, le niveau va être abaissé pour permettre le franchissement sous voie ferrée. Cet abaissement permettra à la SNCF de réaliser un passage véhiculé et contrôlé pour l'accès/sortie aux poches de stationnements de la future gare TGV Nice Aéroport.

Le niveau fini de cette partie du boulevard Maicon se trouvera ainsi sous celui du terrain naturel, et atteindra la nappe alluviale. Pour pallier les effets de surpression, plusieurs ouvrages enterrés seront réalisés sur l'ensemble de la zone abaissée.





> Profils en travers de l'espace public au droit de la zone abaissée

DESCRIPTION TECHNIQUE

Ouvrages enterrés situés sous la partie de l'axe Maicon, faisant la connexion entre le niveau du TN au droit du carreau des producteurs, et le passage sous les voies ferrées aménagé dans le cadre des travaux de la gare TGV:

- Terrassements pleine masse
- Réalisation d'ouvrages enterrés sur la zone à abaisser via un cuvelage sur 3 500m² composé :
 - Enceinte étanche en palplanches sur l'ensemble des voiries (avec une surlargeur de 2m)
 - Renforcement de sol par inclusion rigide
 - Lestage au moyen d'une dalle béton
 - Dispositif de pompage en phase travaux
 - Matelas de répartition
 - Murs de soutènement
 - Tapis drainant

COUT

4 843 731,76 €HT

Jardin linéaire

Le jardin linéaire est un axe paysager piéton d'un gabarit allant de 20 à 37m, qui relie deux des grandes entités du projet : la promenade PEM PEC et le parc sportif. Il traverse en diagonale le site de projet, entre les îlots 5.3 et 5.2.

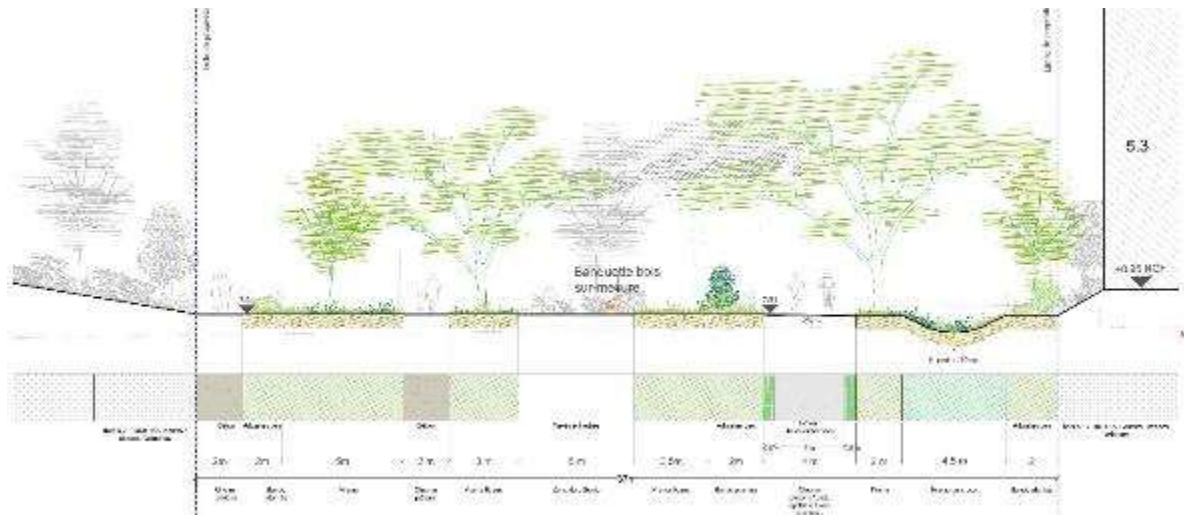
Il s'inscrit dans la continuité de la voie douce du mail des Sagnes. La voie cycles rejoint ainsi le nord de la route de Grenoble depuis l'axe nord sud, en traversant la ZAC. Le cheminement piéton est séparé de la voie cyclable. Il se situe le long de la façade Nord du 5.2, à l'abri des vents en hiver et de la chaleur en été.

La largeur du jardin permet d'intégrer des bassins paysagers de gestion des eaux de pluie dans les espaces verts qui le parcourent. Un réseau de cheminements secondaires permet d'accéder aux îlots. Des zones de pavés enherbés adjacentes sont l'occasion d'implanter du mobilier de détente (bancs) ainsi que des arceaux vélos. Des agrès sportifs sont également disposés sur le parcours.

De grands alignements d'arbres soulignent sa linéarité, tandis que des bosquets intègrent des essences à fruits ou à coques.

La piste cyclable est longée de bandes en dalles béton enherbées qui lui permettent d'être empruntée par les pompiers si besoin.





> Profils en travers

DESCRIPTION TECHNIQUE

Axe paysager piéton d'une largeur de 20 à 37 mètres reliant le cœur du quartier au parc des sports qui intègre :

- une piste cyclable bidirectionnelle de 3 mètres de large complétée en latérale par deux bandes de 0,5 mètre en dalles bétons enherbées pour atteindre le gabarit pompier
- cheminement piéton longitudinal de 2 mètres de large
- réseau de cheminements piétons secondaires connectant les ilots
- prairies fleuries et plantées
- noues paysagères et bassins à ciel ouvert pour gestion des eaux de pluie
- Zone de détente de 5 mètres de large équipée de mobilier de détente (bancs, banquettes) et d'agrès sportif,
- 3 320m² d'espaces verts / 89 arbres plantés

MATERIAUX

- Le minéral :

- Espaces piétons en béton
- Zone de détente en pavés enherbés
- Espace partagé cyclable, piéton et pompiers en béton + dalles enherbées
- Agrès sportifs en mulch

- Le mobilier :

- Sport et détente : bancs, fontaine à eau
- Fonctionnel : corbeilles, arceaux vélo, borne amovible

PALETTE VEGETALE

Des alignements de grands arbres apportent de l'ombre tout en favorisant la circulation du vent et le rafraîchissement du quartier. Un verger d'agrumes encadre la zone de détente au centre du jardin. La dominante de ton est le jaune/vert tendre.

COUT

1 664 286,59 €HT

Ecoparc

L'Ecoparc joue un rôle majeur de par son articulation entre le secteur de l'Arénas existant et son extension donnant corps au sud du Grand Arénas. En entrée de ville, tant depuis l'aéroport que depuis la promenade des Anglais, il constitue donc la vitrine du futur quartier et se situe à la jonction des espaces publics structurants du secteur.

Une ambiance végétale forte annonciatrice des grands principes du cœur de quartier a été privilégiée.

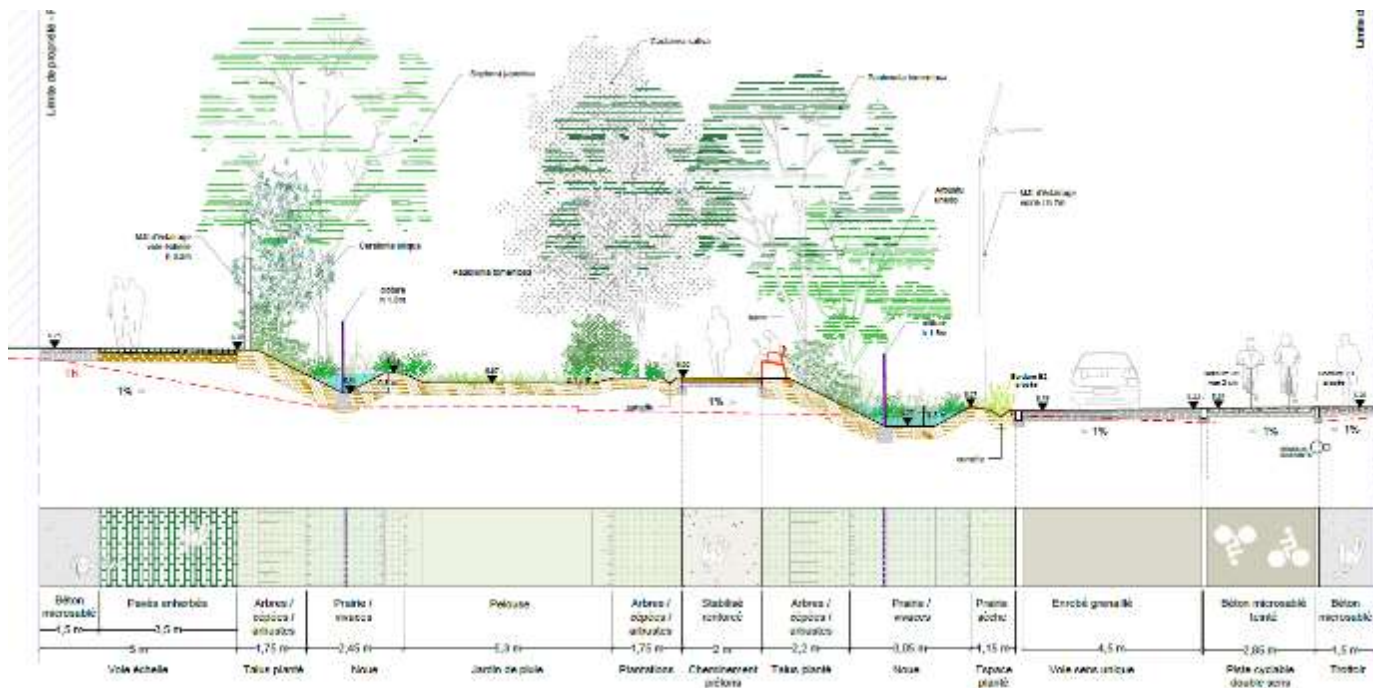
Cette ambiance végétale est en corrélation avec les besoins des utilisateurs du site, qui bénéficient aujourd'hui de peu d'espaces verts, dans lesquels venir déjeuner ou se reposer et qui déplorent le manque de lieux d'échange et de convivialité.

Par un jeu de talus et de creux, le projet offre des possibilités de rétention des eaux de pluie. Un cheminement ainsi qu'une piste cyclable dissociée parcourent le parc d'est en ouest dans l'épaisseur d'une dorsale densément plantée et desservent des bosquets immersifs aux ambiances paysagères et aux usages diversifiés.

Ce parc est également le support de la mobilité VL du sud de la ZAC, desservie par une voie reliant la Promenade des Anglais à l'avenue Auguste Maicon sud existant (accès terminal 1). Il est phasé en deux sections.

1. Section 4.3





>Profil en travers

DESCRIPTION TECHNIQUE

- Vitrine végétale du futur quartier en entrée de ville entre le secteur de l'Arénas existant et de son extension.
- Voie à sens unique longée d'une piste cyclable à double sens et d'un trottoir.
- Cheminement piéton ponctué de mobilier de détente (bancs, banquettes, table de pique-nique),
- noues paysagères et prairies en creux pour gestion des eaux de pluie
- 3875 m² d'espaces verts / 312 arbres plantés / 13 conservés

MATERIAUX

- Le minéral :

- Chaussée en enrobé grenailé
- Piste cyclable et trottoir en béton
- Cheminements piétons en stabilisé
- Voie échelle en dalles enherbées

- Le mobilier :

- Sport et détente : bancs
- Fonctionnel : corbeilles, arceaux vélo, clôtures périphériques (3 poches), potelets.

PALETTE VEGETALE

Le parc s'organise autour d'une dorsale centrale paysagère, d'une lisière haute et d'une promenade basse.

COUT

2 365 000 €HT

2. Section 4.2



> Profils en travers

DESCRIPTION TECHNIQUE

- trame végétale du sud du quartier reprenant les principes de composition de la section 4.3.
- voie sens unique depuis le carrefour tramway passant à double sens sur la partie courante (pour accès ilots 4.2 et hôtel Park Inn existant),
- stationnement mono-latéral.
- cheminement piéton ponctué de mobilier de détente
- piste cyclable dissociée parcourant le parc d'est en ouest
- noues paysagères et bassins à ciel ouvert pour gestion des eaux de pluie
- 4 970 m² d'espaces verts / 154 arbres plantés.

MATERIAUX

- Le minéral :

- Chaussée en enrobé grenailé
- Pise cyclable en béton
- Cheminements piétons en béton

- Le mobilier :

- Sport et détente : bancs, banquettes
- Fonctionnel : corbeilles, arceaux vélo, potelets

PALETTE VEGETALE

Le parc qui s'organise autour d'une dorsale centrale paysagère, d'une lisière haute et d'une promenade basse.

COUT	3 848 628,20 €HT
-------------	-------------------------

B. Bandes actives

Les bandes actives : Elles sont densément plantées et sont le support d'usages. Elles constituent des lieux de destination.

- le parc des sports et ses nombreux équipements et terrains de sport,
- le jardin Fella étendu et son aire de jeux,
- le parvis de la gare avec son mobilier inédit et ses espaces rafraîchissants,
- le carreau des producteurs réhabilité pour permettre l'activation du quartier par des initiatives citoyennes.



Parc des sports

La trame des îlots étanches du PPRi et le nivellement imposé aux RDC des îlots, permet de dégager un espace à aménager d'1 Ha entre les îlots 5.1, 5.2 et 5.3.

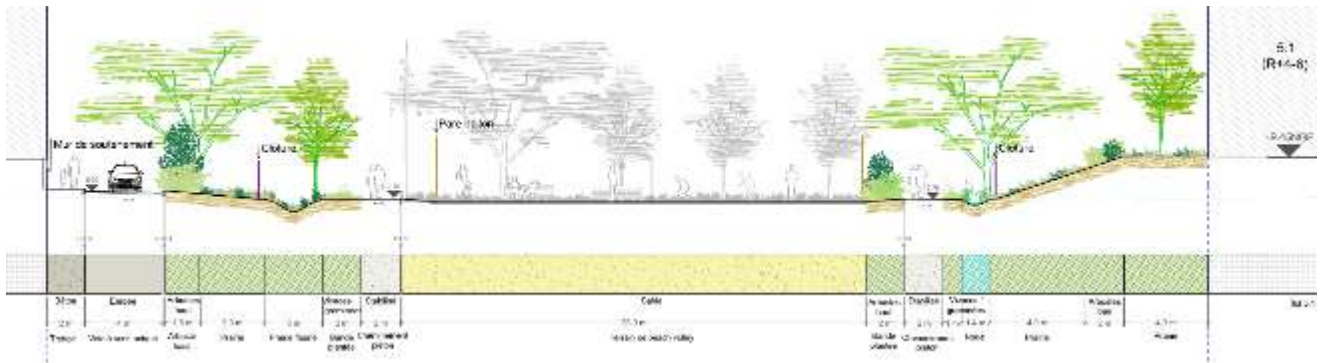
Son positionnement stratégique, à proximité du quartier des Moulins et des écoles, en lien direct avec l'axe majeur Maicon mais également positionné de manière confidentielle entre les îlots bâtis, invite à une programmation sportive et ludique, qui résonnera à une échelle plus grande que celle de la ZAC.

Il est donc pensé comme une bande active de 40m sur 220m, desservi par le réseau modes doux de la ZAC (la voie douce qui traverse la ZAC depuis la route de Grenoble le traverse) et directement par le jardin linéaire qui le relie au PEM.

La programmation sportive envisagée se compose de : citystade, beach volley, badminton, ping pong, pumtrack, boulodrome, agrès sportifs... ainsi qu'une aire de jeux de proximité.

Il est également l'occasion d'aménager en entrée de ZAC une « placette de réemploi », lieu d'aménité qui offre un sol fertile fait de matériaux de récupération de la ZAC (dalles d'enrobé ou de béton), qui fabriquent un sol d'opus incertums plantés.





> Profils en travers

DESCRIPTION TECHNIQUE

Bande active accueillant une programmation ludique et sportive sur près d'un hectare :

- Programmation sportive proposée : 1 terrain citystade, 1 terrain de badminton, 1 terrain de beach-volley, 3 tables de ping-pong, 1 aire de jeux, des agrès sportifs ainsi que du mobilier de détente (bancs, transats, tables de pique nique),
- Voie douce bi-directionnelle, cyclable largeur 3 mètres connecté au jardin linéaire et la route de Grenoble,
- noues paysagères et bassins à ciel ouvert pour gestion des eaux de pluie,
- 8070 m² d'espaces verts / 2245 arbres plantés.

Voie de desserte à sens unique de 4 mètres de large bordée d'un trottoir de 2 mètres en frange sud du parc, pour desserte des ilots et bouclage viaire du cœur de Quartier (connexion de la lisière Pompidou à l'axe Maicon).

MATERIAUX

- Le minéral :

- Chaussée (voie douce voiture et cycles) en enrobé grenailé
- Espaces piétons en stabilisé
- Terrain de beach-volley en sable
- Citystade et terrain de badminton en gazon synthétique
- Agrès sportifs en mulch
- Aire de jeux en sol souple
- Pumptrack en enrobé et en mulch

- Le mobilier :

- Sport et détente : bancs, transat, agrès sportifs, table de pique-nique
- Fonctionnel : corbeilles, arceaux vélo, clôtures périphériques (2 poches), potelets
- Equipement : Aire de jeux, table de ping-pong, terrain de beach-volley, de badminton, de pétanque, citystade, pumptrack, canisite

PALETTE VEGETALE

Grand parc ombragé composé de grands arbres au feuillages automnales flamboyants. Quelques cépées et arbustes hauts créent une intimité et une mise à distance entre les différents équipements.

COUT

4 320 021,50 €HT

Jardin Fella

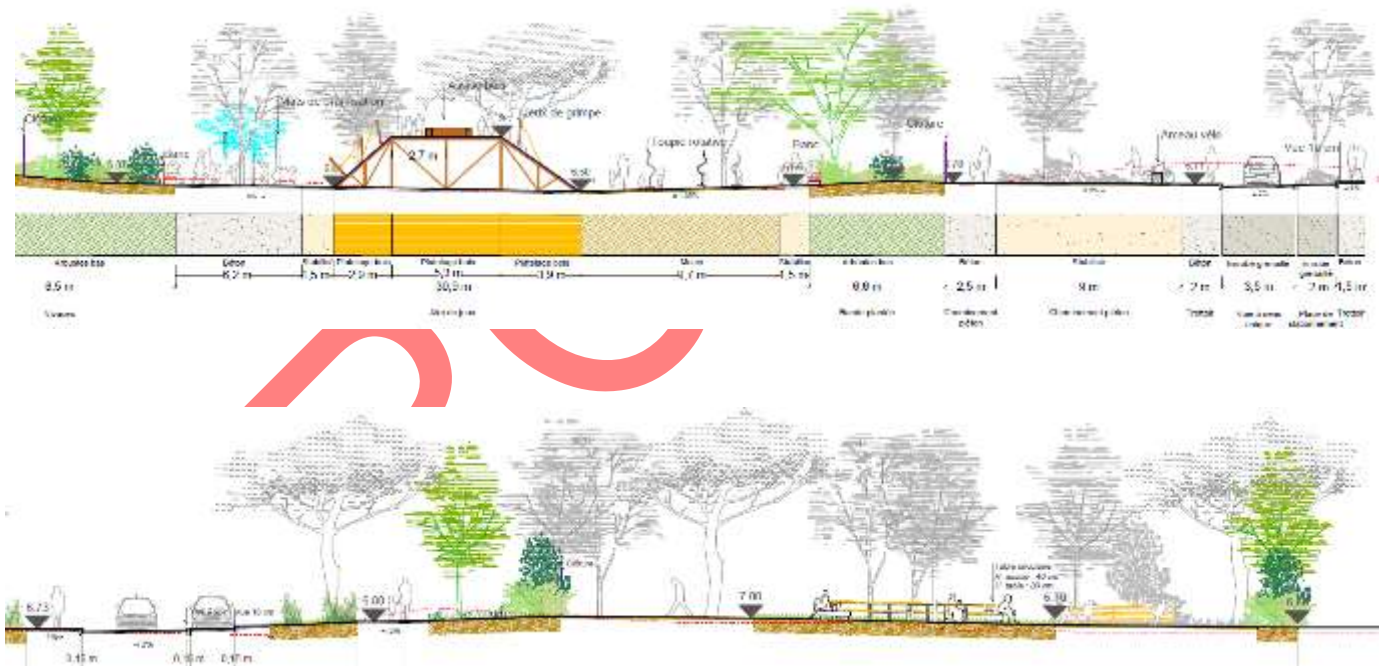
Le jardin de Fella sera étendu de manière à quasiment doubler sa taille actuelle. Aujourd'hui seul espace de verdure et d'offre ludique, il devient un espace majeur du quartier. Son extension est l'occasion d'intégrer une aire de jeux inclusive unique, sur le thème de la colline.

Le jardin est alors coupé par une voie en deux parties : à l'ouest l'aire de jeux inédite longée par un cheminement arboré dans le boisement existant, à l'est de la voie un petit square de quartier intégrant table circulaire et aire de pétanque.

Les deux espaces intégrant du mobilier sont clôturés.

L'aire de jeux est constituée à la fois de remblais mais aussi d'une partie en structure bois et métal, permettant de donner un caractère transparent (hydrauliquement parlant) à l'ouvrage. La densité végétale sera augmentée au sein du jardin avec la plantation de quelques essences colorées, à l'image des jacarandas actuels.

Un maximum d'arbres existants seront conservés.



> Profils en travers

DESCRIPTION TECHNIQUE

- Aire de jeux de 1500 m² inclusive composée de balançoires, cordages / mâts, bascule, hamacs, pas japonais, glissières, trampoline, prise d'escalade, tubophones, toupies, cordes à grimper.
- 2 450m² d'extension du jardin Fella proposant une très large gamme de mobilier et d'équipements pour améliorer l'offre ludique et de détente
- Cheminement piéton de 2,5 mètres en retrait de la voirie
- Prairie creuse arborée de 9 à 15 mètres de large

- Densification végétale avec une préservation recherchée des arbres remarquables : 49 arbres plantés / 48 arbres conservés.

MATERIAUX

- Le minéral :

- Cheminements piétons en béton, stabilisé et ponctuellement mulch
- Espaces de jeux : sol souple, mulch, béton et platelage sur la colline des jeux

- Le mobilier :

- Sport et détente : bancs, fontaine à eau, table circulaire, brumisateurs
- Fonctionnel : corbeilles, arceaux vélo, clôtures périphériques sur aire de jeux et square
- Equipement : Aire de jeux

PALETTE VEGETALE

Complément des arbres existant par la plantation d'arbres à la floraison exceptionnelle et essences colorées.

COUT	2 637 875,41 €HT
-------------	-------------------------

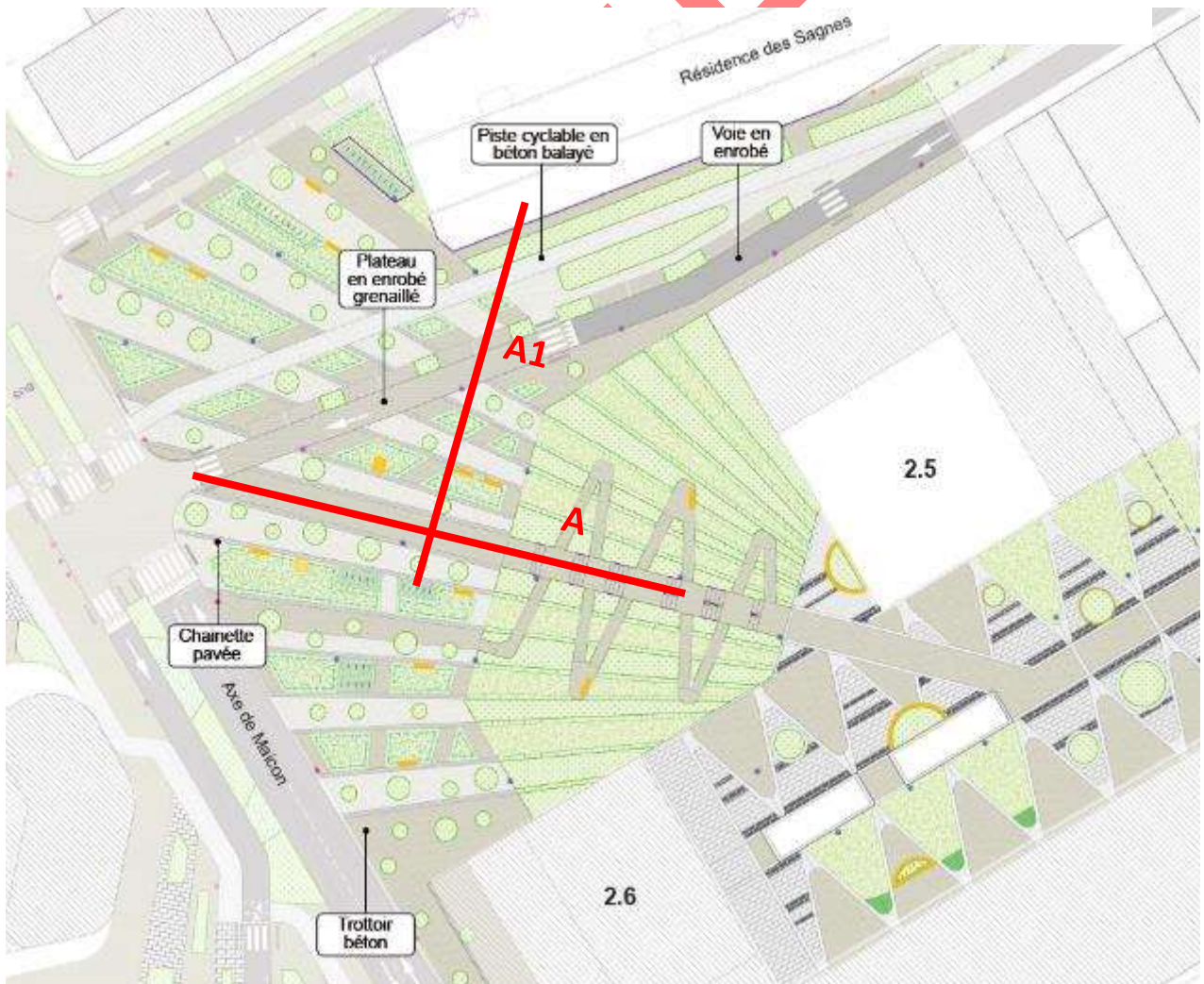
Place centrale arborée

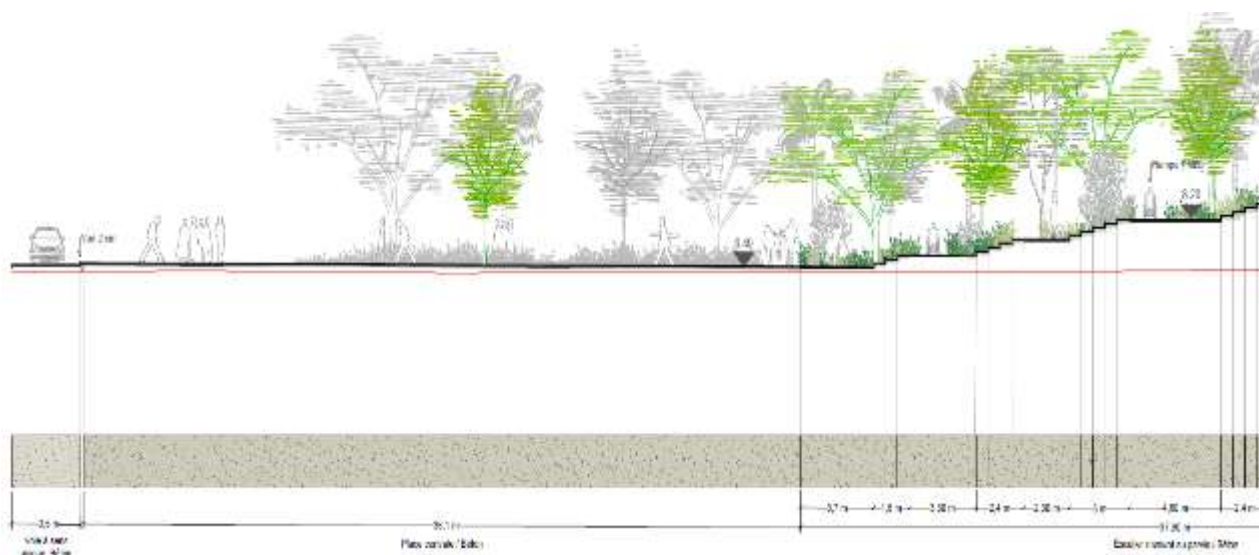
La jonction entre le parvis de la gare et le cœur de quartier s'effectue par le biais d'un large escalier, intégrant une rampe PMR qui oscille entre des bosquets aux essences méditerranéennes et ambiances de garrigue.

La place centrale qui se déploie en pied comme une transition entre le parvis à dominante minérale de la gare et la promenade plantée du PEC, est parsemée de généreux inserts végétaux dont l'orientation guide le visiteur vers les différentes entités du quartier (parvis de la gare, promenade PEM-PEC, jardin linéaire, ...).

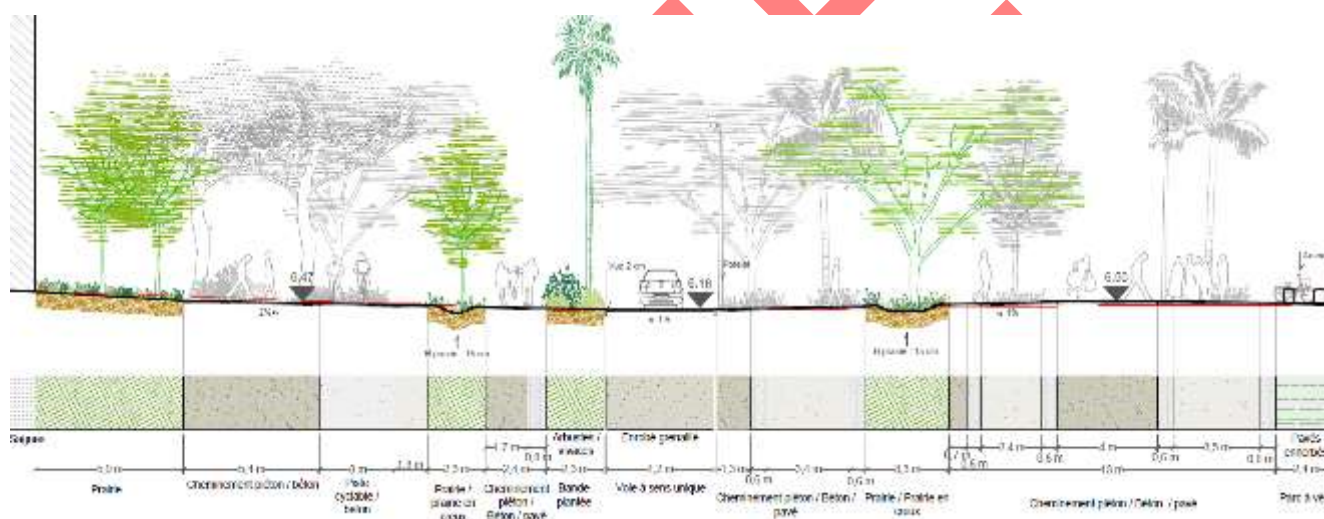
La conjugaison de ces inserts linéaires agrémentés de mobilier (en particulier des arceaux vélos pour les cyclistes qui vont à la gare) avec des fosses ponctuelles circulaires offrent un couvert végétal très dense à cette place tout en favorisant les circulations piétonnes.

Quelques agrès sportifs pouvant également servir d'assises sont également implantés. Les matérialités de sols et leur calepinage participent à cet effet d'«éventail» (alternances de bandes pavées et de bandes en béton).





> Profil en long - coupe A



> Profil en travers - coupe A1

DESCRIPTION TECHNIQUE

- continuité piétonne de 36m de long sur 77m de large,
- escalier jardin de 37m permettant de joindre les niveaux 6.40 mNGF et 10.00 mNGF,
- rampe PMR
- espaces de prairies ponctué de mobilier de détente et ludique,
- Prairies en creux utilisables pour de la rétention
- Connexion avec la voie résidentielle des Sagnes à sens unique requalifiée :
 - o voie à sens unique d'une largeur de 3,5 mètres,
 - o large trottoir nord incluant des espaces de prairie et un cheminement piéton
 - o piste cyclable bidirectionnelle de 2,5m
 - o 10 places de stationnement mono latéral alternées avec bandes plantées
- 2 620m² d'espaces verts / 142 arbres plantés / 12 arbres conservés.

MATERIAUX

- Le minéral :

- Espaces piétons en béton en alternant avec des bandes pavées
- Chaussée en enrobé grenailé
- Piste cyclable en béton
- Pavés enherbés sous les arceaux vélos

- Le mobilier :

- Sport et détente : bancs, agrès sportifs
- Fonctionnel : corbeilles, arceaux vélo, potelets

PALETTE VEGETALE

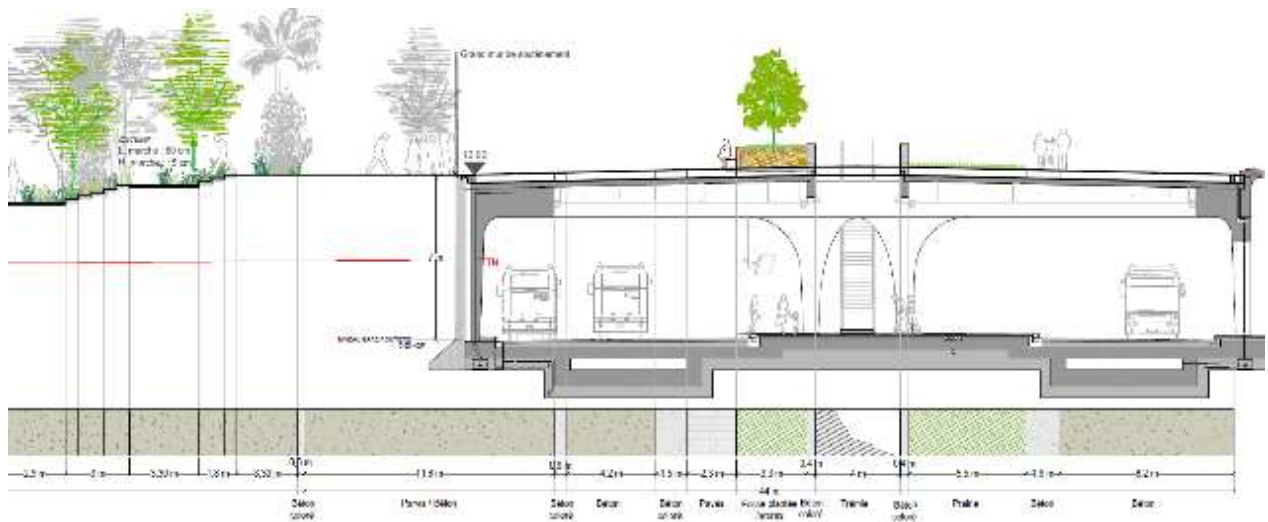
Alternance entre de grands palmiers et de grands arbres emblématiques de la région. Généreux inserts végétaux assurant couvert végétal très dense.

COUT	3 100 944,09 €HT
-------------	-------------------------



Aménagement de la dalle du parvis de la phase 2 de la gare routière

L'aménagement du parvis de la gare se poursuit sur les mêmes principes que ceux de l'aménagement du parvis surplombant la première phase de la gare routière dans le périmètre du Pôle d'Echanges Multimodal : dalle surplombée de jardinières, d'ombrières, de treilles.



> Profil en travers

DESCRIPTION TECHNIQUE

- parvis piéton en sur dalle (dalle et son étanchéité hors PEP),
- jardinières maçonnées, ombrières, treilles

MATERIAUX

- Le minéral :

- Espaces piétons en béton et béton coloré
- Zone pavée le long du mobilier

- Le mobilier :

- Sport et détente : bancs en platelage bois
- Fonctionnel : ombrières, treilles, garde-corps en périphérie des trémies

PALETTE VEGETALE

Végétalisation sur dalle au travers de jardinières, fossés plantés et zones de prairie. Création d'une ambiance végétale aux tonalités exotisantes évocatrices de fraîcheur : feuillages larges, opulence végétale, exubérance maîtrisée, feuillages vernissés, événements saisonniers avec les floraisons

COUT

1 920 753,45 €HT

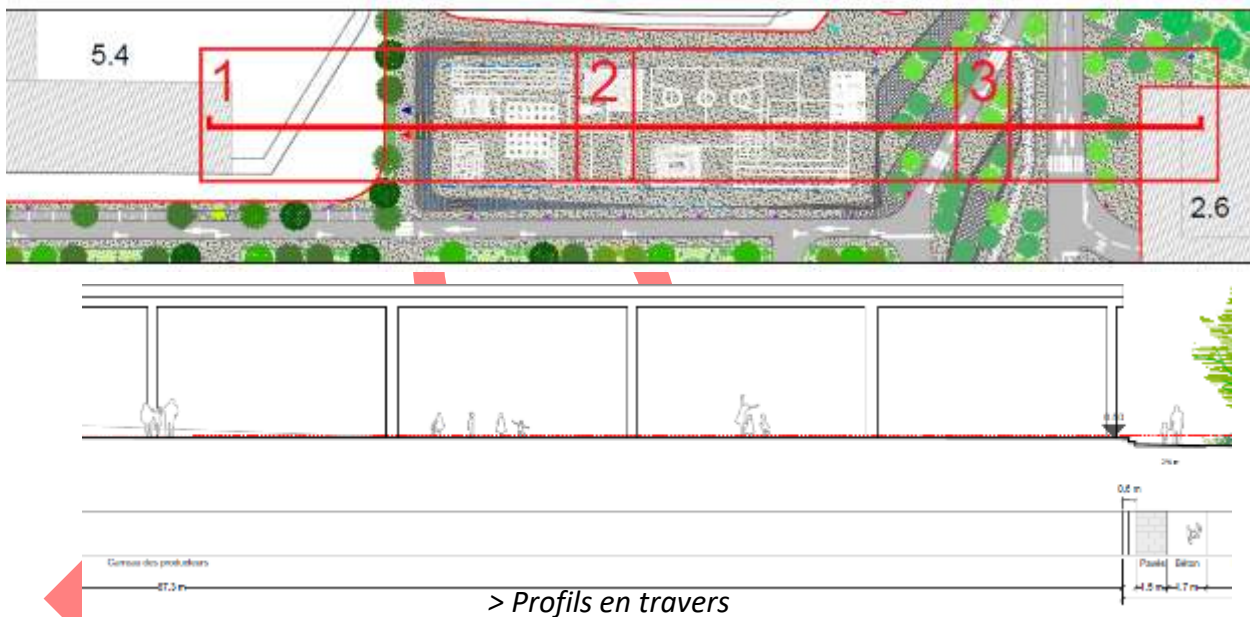
Réaménagement du carreau des Producteurs

Un lieu tel que le carreau des producteurs, témoin des activités passées du site, pourra accueillir une programmation ludique et sportive, ou encore des marchés, expositions temporaires, food-truck etc...

Le carreau des producteurs participera ainsi à l'activation du futur quartier et contribuera à son animation, à la fois sur des événements ponctuels mais également sur une programmation récurrente qui pourra lui conférer des usages quotidiens pour les populations de tous âges (marché, jeux de plein air).

Le carreau des producteurs n'étant pas conservé dans son linéaire actuel, une étude est en cours pour étudier la faisabilité du projet.

Le carreau des producteurs étant positionné à une cote altimétrique intermédiaire entre le niveau étanche des îlots 5.4 et 5.5 et une cote plus basse du sud Maïcon (niveau du futur passage sous voies ferrées), il est entouré à l'ouest d'un perré en pavés et à l'est pas un jeu d'embranchements permettant de descendre au niveau du Maïcon.



DESCRIPTION TECHNIQUE

- rénovation des revêtements de sol : sur 2700 m², remplacement de l'enrobé par du béton et dessin ludique et sportif au sol (basket, ballon prisonnier, marelle, labyrinthe,...)
- perré en pavés et d'un jeu d'embranchements sur le pourtour en connexion avec voiries

MATERIAUX

- Le minéral :
 - Espaces piétons en béton et pavés
 - Perré et emmarchements en pavés
- Le mobilier :
 - Evolutif selon les événements mis en place

COUT

631 242,56 €HT

C. Ecrin végétal en continuité

L'écrin végétal : Comme protection des nuisances ou expansion d'un espace public paysager, l'écrin végétal infiltre le delta fertile au sein des archipels bâtis. Cet écrin se fait en continuité des espaces publics

- Lisière Est Boulevard Pompidou,
- Lisière Boulevard Cassin,
- Lisière de l'Axe Maicon section sud,
- Lisière promenade des Anglais,
- Voies résidentielles et Venelles.



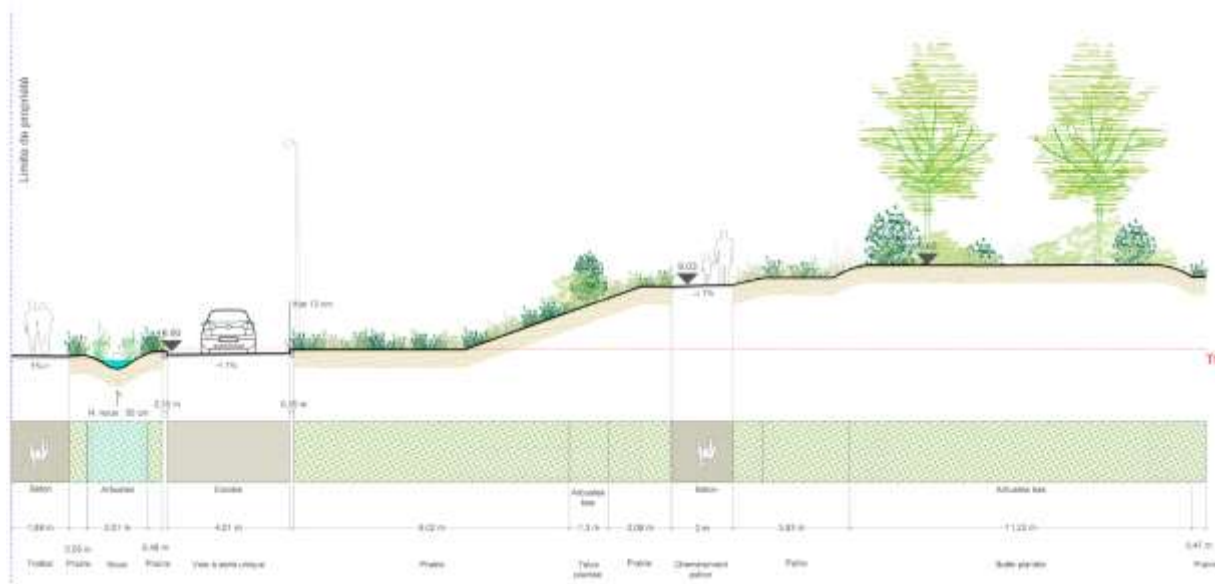
Lisière Est Boulevard Pompidou

1. Espaces publics

La lisière Pompidou fait l'interface entre le boulevard Georges Pompidou et les îlots 5.2 et 5.4. Point d'entrée dans la partie nord de la ZAC pour les flux issus Saint-Laurent du Var et du centre-ville via la promenade des Anglais, elle constitue une vitrine du quartier depuis cet axe très passant. Des talus doux, densément plantés permettent d'absorber les différences de niveaux entre la voirie et les îlots bâtis.

La végétation sous forme de lisière urbaine apporte fraîcheur, ombrage et diminue l'intensité du bruit généré par le boulevard.

La lisière est traversée par une voie sens unique permettant de faire le tour de la ZAC. Une voie d'entrée au nord et une voie de sortie en tourne à droite relie le quartier à la voie montante du boulevard Georges Pompidou.



> Profils en travers

DESCRIPTION TECHNIQUE

- talus planté entre la voie Pompidou et les îlots du secteur 5,
- voie à sens unique, d'une largeur de 4 mètres permettant le bouclage de la desserte interne du quartier à partir et vers l'axe Maïcon (connexion à la voie du parc des sports et à la voie résidentielle secteur 5)

- cheminement piétons de 2 mètres de large en surplomb, connectée le nord et le sud des ilots 5.2 / 5.4 et la promenade PEM-PEC par un escalier et une rampe PMR
- voies à sens unique d'entrée et de sortie de la ZAC sur voie montante du boulevard Pompidou (pas de tourne à gauche)
- noues paysagères pour la gestion des eaux de pluies,
- Aire d'entretien pour la station de forage eau brute existante,
- 6 668 m² d'espaces verts en talus et bandes plantées / 30 arbres plantés

MATERIAUX

- Le minéral :

- Chaussée en enrobé grenailé
- Cheminements piétons en béton
- Surlargeur de la voie pompiers en mulch

PALETTE VEGETALE

Lisière forestière avec une alternance d'arbres de grand, moyen et petit développement.

COUT

2 648 101,98 €HT

2. Mise en sécurité gaz



Zone de travaux

Gaz



Canalisation Gaz

Une canalisation de transport de gaz passe en bordure du projet d'aménagement le long du boulevard Pompidou.

La société GRT Gaz a été consultée afin de connaître les zones de danger, les largeurs de servitude et les prescriptions spécifiques à appliquer.

Dans la zone de servitude de 5m de part et d'autre de la conduite, des prescriptions spécifiques sont à intégrer dans les aménagements des espaces publics

- **Protection PEHD :**

Une protection de la canalisation par des dalles de PEHD devra être mise en place avant les travaux pour éviter tout incident sur la conduite.

Les dalles devront dépasser de 50cm de chaque côté de la canalisation à protéger et seront posées 30 à 50 cm au-dessus de la canalisation. Il faudra une couverture minimum de 50cm sur les plaques.

- **Dalle de répartition :**

Pour les passages de voiries au-dessus de la canalisation une étude devra être réalisée en phase d'exécution pour déterminer le besoin de mettre en place ou non d'une dalle de répartition et affiner le cas échéant le dimensionnement de la dalle.

- **Aménagements :**

Pour la plantation d'arbres, des protections anti-racines devront être mise en place.

Dans l'escalier et la rampe faisant le lien entre la ZAC et Pompidou, les murets ne pourront pas dépasser 40cm de hauteur.

DESCRIPTION TECHNIQUE

Au-delà de la prise en compte dans les aménagements de la lisière Pompidou des prescriptions concernant la réalisation des espaces verts et escalier situés dans la zone de danger de la canalisation, le Programme des Equipements Publics inclut la prise en charge financière de la réalisation de la protection PEHD et de dalles de répartition sur la totalité du linéaire de voirie interceptant la conduite GRT Gaz.

GRTgaz assurera la maîtrise d'ouvrage des travaux de mise en place de ces protections.

COUT

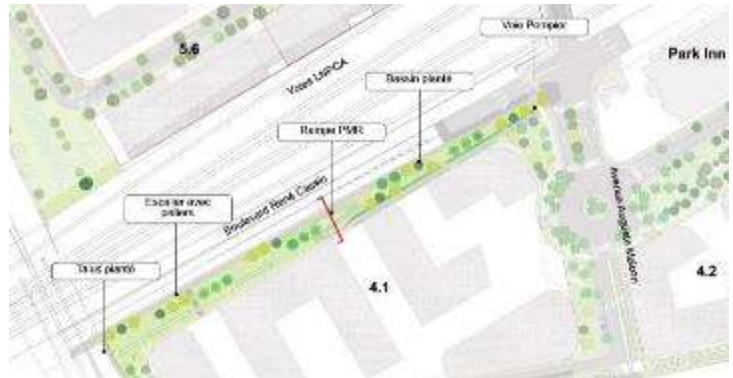
inclus dans le coût des espaces publics

PROJET

Lisière Boulevard Cassin

La lisière Cassin fait la jonction entre le boulevard René Cassin et l'îlot 4.1.

Le talus est largement planté afin de créer un écrin végétal le long de l'îlot, d'apporter ombre et fraîcheur et de gérer les différences de niveaux. Des cheminements PMR et des escaliers permettent d'accéder à la parcelle. Ils sont intégrés au talus.

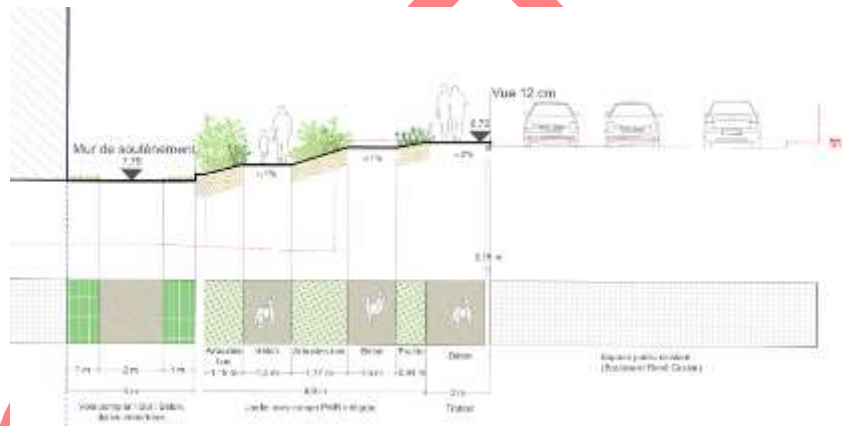


Des bassins en pied de talus participent à la gestion des eaux de pluies.

Une voie échelle est aménagée, elle relie le cœur de l'îlot au Boulevard Cassin.

Un mur à proximité du passage sous voies ferrées à l'ouest est aménagé afin de soutenir le talus.

> Profils en travers



DESCRIPTION TECHNIQUE

- Création d'un talus planté équipé de cheminement piétons en escalier et rampes PMR
- Bassin planté pour la gestion des eaux de pluie
- 3 205m² d'espaces verts / 20 arbres plantés
- Création d'une continuité piétonne végétalisée doublée d'une voie pompier de 4 mètres en frange de l'îlot 4.1.

MATERIAUX

- Le minéral :

- Cheminements piétons et escaliers en béton
- Voie pompier en béton et dalles enherbées

- Le mobilier :

- Fonctionnel : potelets

PALETTE VEGETALE

Lisière automnale avec une alternance de grand, moyen et petits arbres au feuillage flamboyant.

COUT

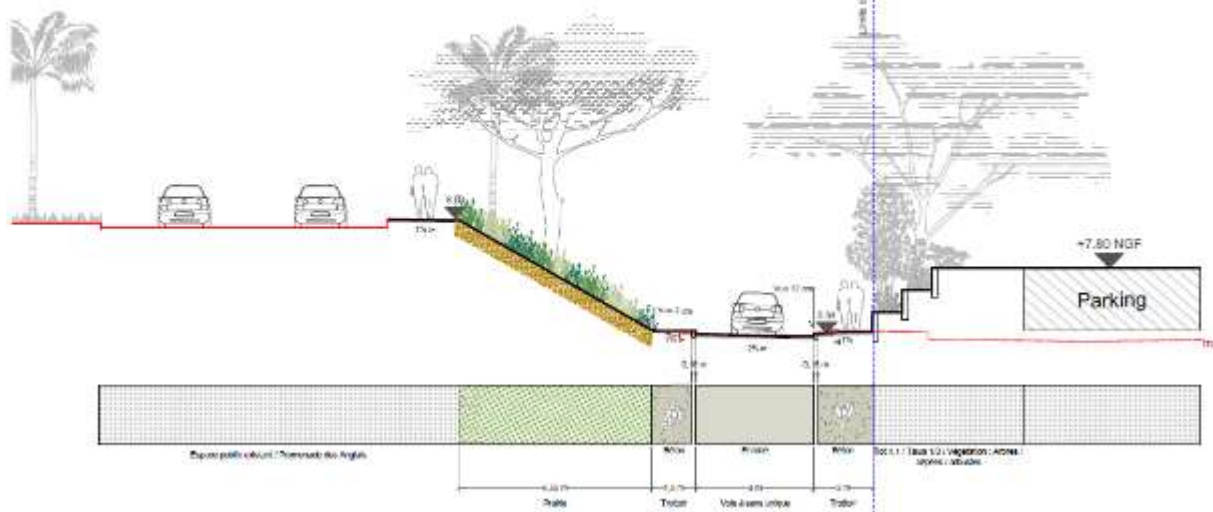
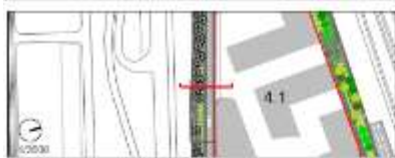
848 456,19 €HT

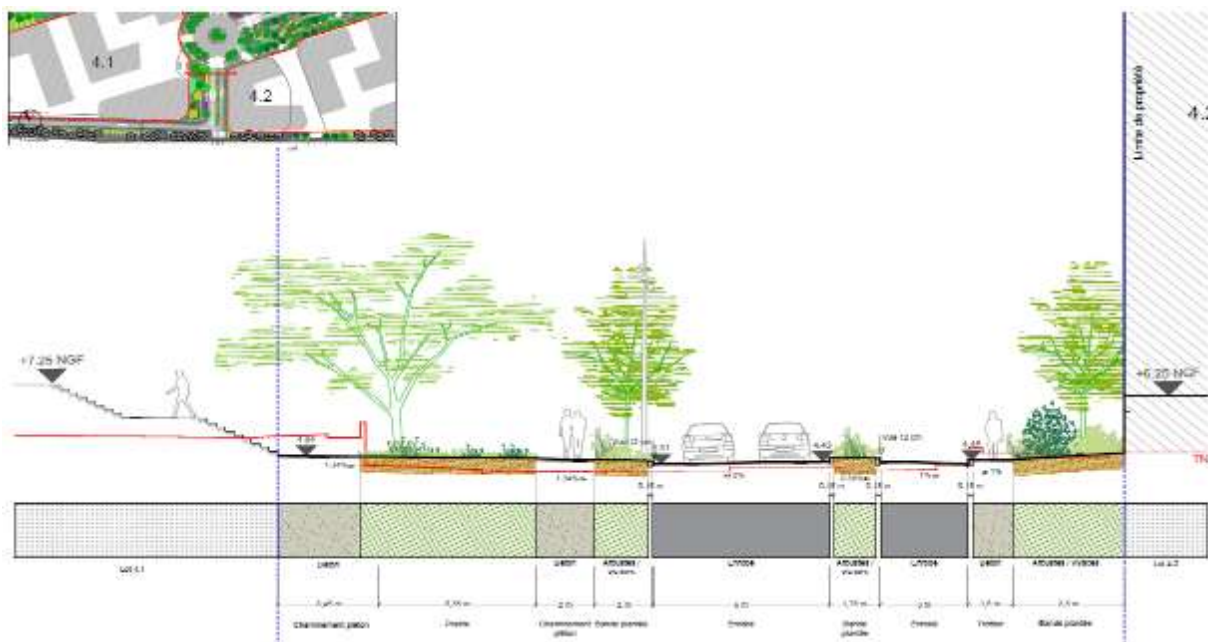
Lisière de l'Axe Maicon section sud

L'actuelle avenue Maicon constitue la voie de desserte privilégiée du sud du quartier et de l'aéroport. Elle fait la jonction entre le boulevard René Cassin et le boulevard Pompidou via la voie d'insertion longeant la promenade des Anglais.

Le profil de l'avenue existante et repris en relation avec les évolutions de trafic attendues et pour proposer dans le même temps des espaces de prairie en creux avec cheminements piétons en partie Ouest. Une piste cyclable est également créée permettant la jonction entre l'EcoParc et le reste du quartier via le boulevard.

Cette voie se prolonge par une section à sens unique en connexion au boulevard Pompidou. Cette frange sud le long de la Promenade des Anglais possède un alignement d'arbres existants participant à l'image de l'entrée de ville de Nice en arrivant depuis Saint-Laurent du Var. Cet alignement est significatif de la végétation Méditerranéenne, avec de beaux et grands sujets qui seront conservés afin de maintenir une frange boisée entre le boulevard et les îlots. Les talus existants sont préservés afin d'impacter au moins les racines des arbres existants.





> Profils en travers

DESCRIPTION TECHNIQUE

- Frange paysagère proposant un cheminement piéton ainsi qu'une piste cyclable à double sens connectée à l'Eco Parc via une traversée sécurisée au sud du rond-point,
- Giratoire de diamètre 32 mètres avec ilot central de diamètre 12 mètres
- Reprofilage des voies de l'avenue Maicon :
 - o Au nord du giratoire : 3 voies dans le sens sud/nord (2 de largeur 2,8 mètres et 1 de largeur 3 mètres), 2 voies dans le sens nord/sud (1 de largeur 2,8 mètres et 1 de largeur 3m), un terre-plein de largeur 2 mètres
 - o Au sud du giratoire : 2 voies de largeur 3 mètres dans le sens nord/sud, 1 voie de largeur 3 mètres dans le sens sud/nord, un terre-plein de largeur 1,75 mètres
- Bassins à ciel ouvert pour gestion des eaux de pluie
- 1 emplacement ordures ménagères,
- Requalification de la voie vers le boulevard Pompidou et confortement du talus existant de la promenade des anglais (39 arbres conservés).

MATERIAUX

- **Le minéral :**
 - o Cheminements piétons en béton
 - o Chaussée en enrobé grenailé
- **Le mobilier :**
 - o Fonctionnel : potelets

PALETTE VEGETALE

Végétation du talus renforcée par une palette typique et emblématique de la région Méditerranéenne.

COUT

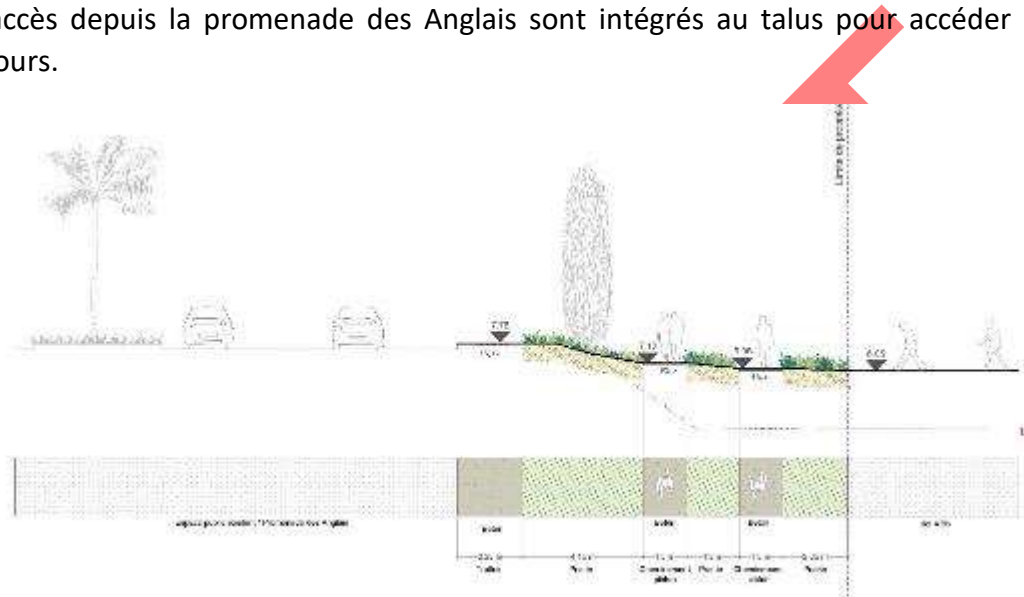
4 025 743,30 €HT

Lisière promenade des Anglais

La Frange Sud le long de la Promenade des Anglais possède un alignement d'arbre existant conséquent qui participent à l'image de la ville de Nice en arrivant depuis Saint-Laurent du Var. Cet alignement est significatif de la végétation Méditerranéenne, avec de beaux et grands sujets seront conservés afin de maintenir une frange boisée entre le boulevard et les îlots.

Les talus existants sont préservés afin d'impacter au moins les racines des arbres existants. Le trottoir de la promenade des Anglais est légèrement élargi à 2,25m pour fluidifier les circulations piétonnes.

Des accès depuis la promenade des Anglais sont intégrés au talus pour accéder aux îlots alentours.



> Profils en travers

DESCRIPTION TECHNIQUE

- Requalification de l'espace public faisant la jonction entre la voie existante de la promenade des anglais et le quartier en devenir, desservant les îlots du secteur 4.2
- Trottoir piéton de 2,25 mètres le long de la voie
- Rampe PMR de 1,5 mètres de large pour accéder aux îlots
- Une ambiance végétale renforcée par une alternance de prairies.

MATERIAUX

- Le minéral :

- o Cheminements piétons en béton

PALETTE VEGETALE

Végétation du talus renforcée par une palette typique et emblématique de la région Méditerranéenne.

COUT

598 493,35 €HT

Voies résidentielles et Venelles

Les voies résidentielles sont des axes secondaires qui permettent de desservir les îlots 2 et 5. Ces voies sont destinées à des usagers quotidiens. Afin de conférer un caractère apaisé au quartier, elles sont toutes en sens unique.

Leur gabarit varie entre 12 et 13.5m. Cette emprise permet la mise en place de trottoirs plantés et d'une bande de stationnement mono-latéral.

Des bandes plantées le long des îlots permettent d'absorber en partie les différences de niveaux entre l'espace public et l'espace privé.

Parfois, un recul de la limite de l'îlot laisse place à des échancrures. Elles permettent de gérer les accès aux îlots mais aussi de créer de petits lieux intimistes le long des voies.

Outre les voies résidentielles, les îlots 2 sont desservis par des venelles piétonnes paysagères.

Les venelles sont des espaces piétons davantage plantés et arborés que les voies résidentielles. Les venelles sont constituées d'un cheminement piéton principal (largeur 2.50m lorsqu'il est dédié aux piétons et doublé d'une sur largeur d'1m50 en dalles béton enherbées lorsqu'il est également un cheminement pompiers), bordé de bandes plantées. Des cheminements secondaires piétons permettent d'accéder aux îlots.

Les venelles sont sous gestion publique et intègrent des dispositifs de fermeture nocturnes (clôture / portillon pour une gestion mutualisée avec les parcs et jardin du quartier).

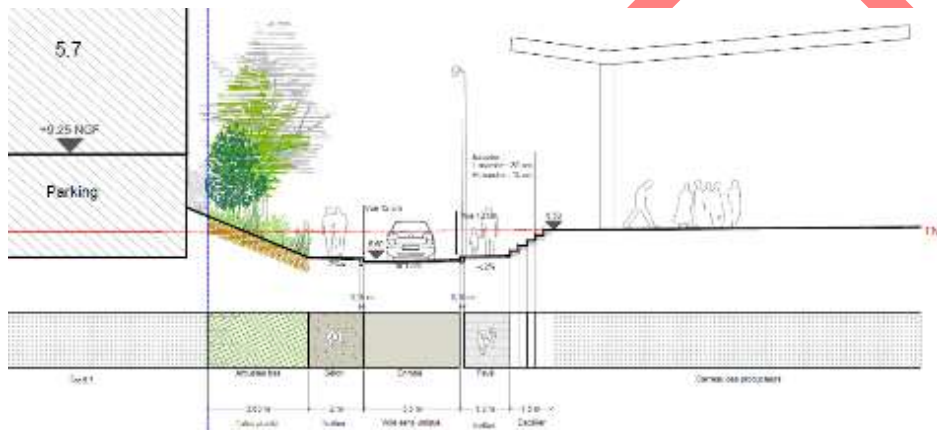
Ces voies sont regroupées ainsi :

- Voie résidentielle secteur 5,
- Voie résidentielle secteur 2,
- Venelle secteur 2,
- Voie résidentielle des Sagnes,
- Prolongement rue Nicot de Villemain.

1. Voie résidentielle secteur 5

Une voie en sens unique desservant les ilots 5.4, 5.5, 5.6 et 5.7 en longeant le sud du carreau des producteurs, créant ainsi une connexion entre le boulevard Maïcon et le boulevard Pominou.

Elle amorce également la boucle VL à sens unique qui permet de remonter vers le nord du quartier via la lisière Pominou et le Parc des Sports.



> Profil en travers

DESCRIPTION TECHNIQUE

- voie à sens unique d'une largeur de 3,5 mètres avec contre-sens cyclable,
- deux trottoirs de 2 mètres de large,
- 9 places de stationnement mono latéral alternées avec bandes plantées
- 1 emplacement ordures ménagères,
- talus / bande plantée de largeur variable (environ 3,5 mètres) en connexion avec les ilot.

MATERIAUX

- Le minéral :

- o Chaussée en enrobé grenailé
- o Trottoir en béton et en pavé le long du carreau des producteurs.

- Le mobilier :

- o Sport et détente : bancs
- o Fonctionnel : corbeilles, potelets

PALETTE VEGETALE

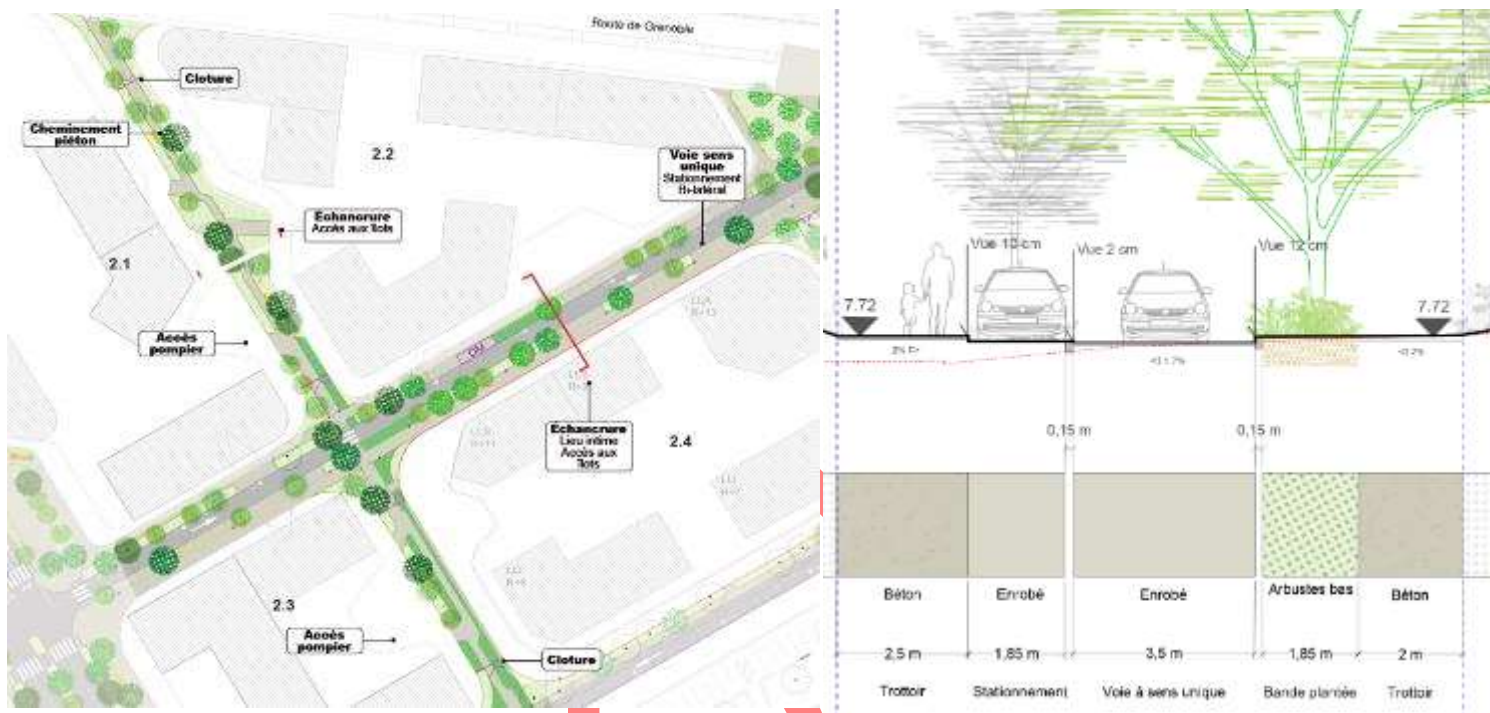
Alternance entre de grands palmiers et de grands arbres emblématiques de la région.

COUT

1 905 672,54 €HT

2. Voie résidentielle secteur 2

Une voie en sens unique desservant les îlots du secteur 2 permettra de connecter le boulevard Maicon à la route de Grenoble.



> Profil en travers

DESCRIPTION TECHNIQUE

- Voie à sens unique d'une largeur de 3,5 mètres avec contre-sens cyclable,
- 20 places de stationnement bi latéral alternés avec les bandes plantées,
- 1 emplacement ordures ménagères,
- Création de 530m² d'espaces verts / 45 arbres plantés / 10 arbres conservés.

MATERIAUX

- Le minéral :

- Chaussée en enrobé grenaillé
- Stationnements en enrobé grenaillé
- Trottoir en béton

- Le mobilier :

- Fonctionnel : potelets

PALETTE VEGETALE

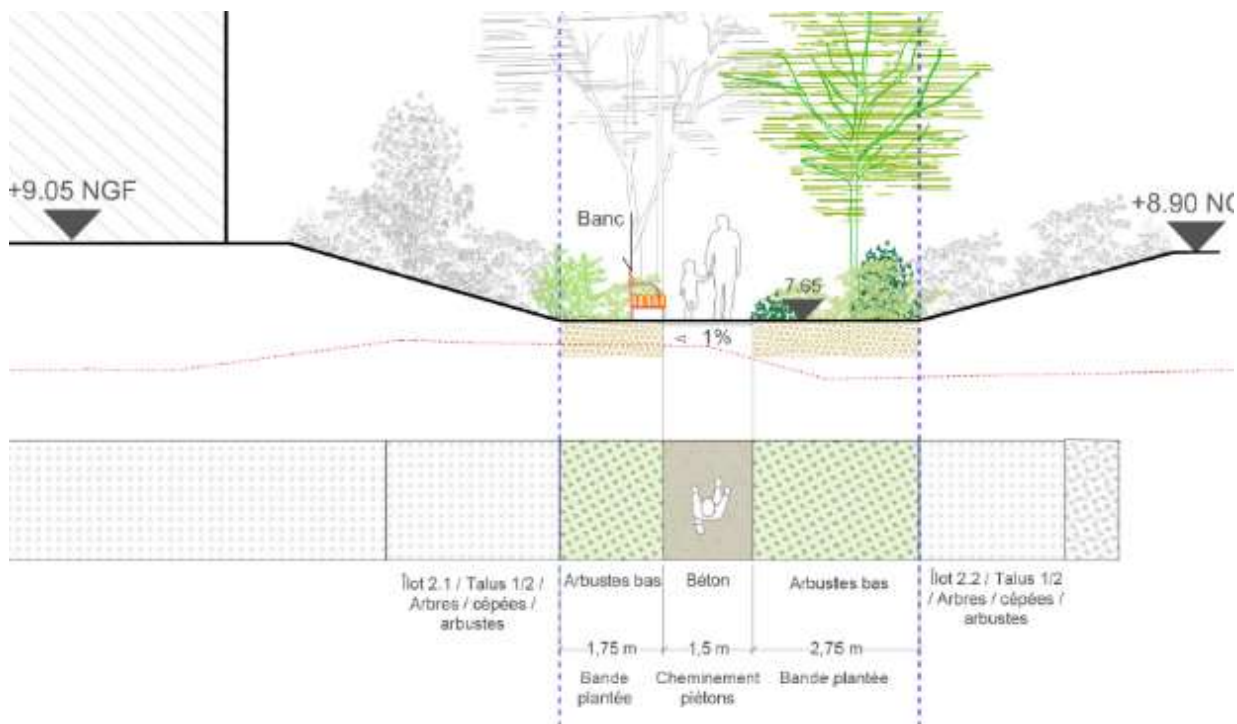
Complément des arbres existant par la plantation d'arbres à la floraison exceptionnelle.

COUT

2 006 551,47 €HT

3. Venelles secteur 2

Une continuité piétonne Nord-Sud permettra de connecter directement les habitants du secteur résidentiel de la ZAC à la route de Grenoble sans devoir transiter par les voiries du quartier.



> Profils en travers

DESCRIPTION TECHNIQUE

- Cheminement piétons de minimum 1,5 mètres.
- 600 m² d'espaces verts le long de ce cheminement / 20 arbres plantés / 2 conservés

MATERIAUX

- Le minéral :

- Cheminement et accès aux ilots en béton
- Extensions pour accès pompier en dalles enherbées

- Le mobilier :

- Sport et détente : bancs
- Fonctionnel : clôtures aux extrémités donnant sur voies résidentielles

PALETTE VEGETALE

Alternance entre de petits arbres fleuris blancs et de grands arbres feuillus.

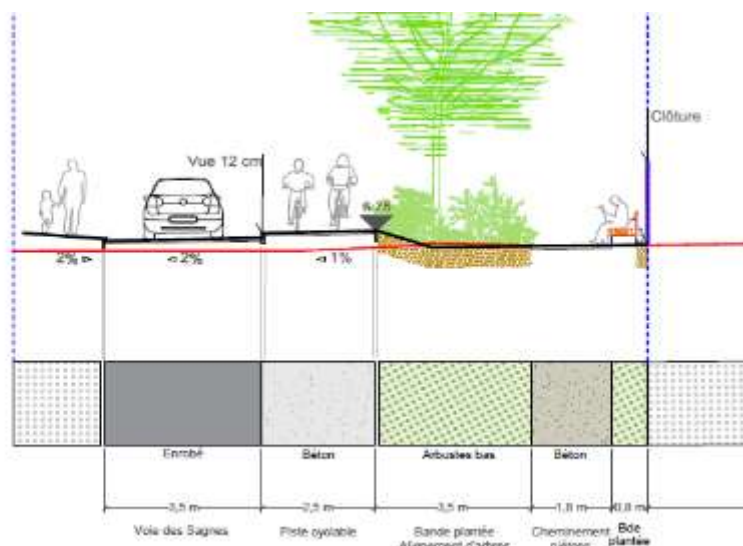
COUT

829 977,02 €HT

4. Voie résidentielle des Sagnes

La résidentialisation des Sagnes sera l'occasion de développer du stationnement privé au Nord des bâtiments existants et des jardins collectifs au Sud. La voie située entre la résidence des Sagnes et le programme immobilier de l'Avant-Scène du pôle d'échanges multimodal sera traitée en sens unique ce qui permettra de planter un alignement d'arbre.

Une voie douce sera également intégrée pour permettre aux cycles de rejoindre le cœur du quartier depuis le pôle d'échange multimodal (piste cyclable de l'axe Nord-Sud déjà réalisée).



> Profil en travers

DESCRIPTION TECHNIQUE

Reconfiguration partielle du profil de voie à double sens en impasse créé dans le cadre de l'aménagement du pôle d'échanges multimodal, permettant de ménager à terme :

- une voie à sens unique de 3,5 mètres + trottoir de 2 mètres
- une piste cyclable bi-directionnelle de 2,5 mètres
- un alignement d'arbres en bande plantée
- un cheminement piétons plantés de 2,5 mètres.

MATERIAUX

- Le minéral :

- Chaussée en enrobé grenailé
- Piste cyclable en béton
- Trottoir en béton

- Le mobilier :

- Sport et détente : bancs
- Fonctionnel : potelets

PALETTE VEGETALE

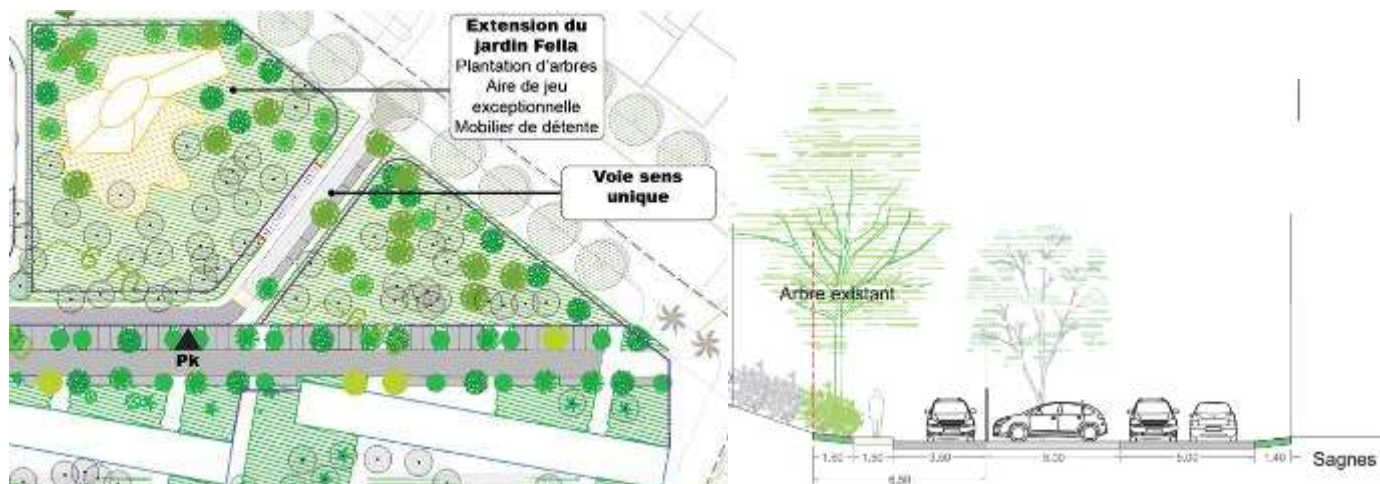
Une végétation plus ornementale et jardinée avec de beaux arbres fleuris et quelques cépées. Quelques grands arbres isolés apportent de l'ombre.

COUT

262 714,89 €HT

5. Prolongement rue Nicot de Villemain

Une voie en sens unique intégrée dans le jardin et ne nécessitant que l'abattage de deux arbres permettra de créer une continuité avec la rue Nicot de Villemain.



> Profil en travers

DESCRIPTION TECHNIQUE

Axe secondaire desservant les îlots du secteur 2, assurant la connexion entre le boulevard Maïcon et la route de Grenoble

- Création d'une voie à sens unique, avec contre-sens cyclable, dans le prolongement de la rue Nicot de Villemain connectant, la route de Grenoble jusqu'au boulevard Maïcon
- trottoir de 1,5 mètres,
- Talus planté de 1,5 mètres en limite de l'îlot 2.4 représentant 650 m² d'espaces verts sur rue.

MATERIAUX

- Le minéral :

- Chaussée en enrobé grenailé
- Trottoir en béton
- Aire de stationnement des cycles en pavés enherbés

- Le mobilier :

- Fonctionnel : potelets

PALETTE VEGETALE

Complément des arbres existant par la plantation d'arbres à la floraison exceptionnelle.

COUT

977 597,72 €HT

III. Les réseaux

Le coût de chacun des équipements d'infrastructure présentés dans la partie précédente inclut la part des travaux de réseaux rattachés à l'unité foncière correspondante (y compris dévoiements).

Sont inclus également les raccordements aux ilots :

- 2 points de raccordement par ilot pour le réseau pluvial
- 2 points de raccordement par ilot pour le réseau EU
- 1 point de raccordement par ilot pour le réseau Telecom
- 1 point de raccordement par réseau pour le réseau AEP
- Nombre de transformateurs définis selon l'évaluation des puissances nécessaires des ilots à date de l'AVP
- 1 point de raccordement par ilot pour le réseau gaz

Ces travaux s'inscrivent dans le schéma général d'alimentation et desserte de la ZAC présenté pour chaque réseau dans cette partie.

Les éléments décrits se réfèrent aux plans des réseaux projetés disponibles en ANNEXE II.

A. Réseau eau usée

Les réseaux existants se trouvent principalement sur les grands axes en périphérie de la zone du projet. Grand Arena (GA) qui constitue la zone d'étude.

Les réseaux existants conservés qui se situent à l'intérieur des îlots seront déviés sous les nouvelles voiries de projet.

Le site est constitué de deux zones distinctes séparées par une voie de chemin de fer. Au Nord, deux réseaux joutent la zone GA, un DN400 et un DN1000 posés en parallèle. A l'Est, un collecteur vient délimiter la zone 3.1. Au Sud du remblai ferroviaire, un collecteur DN250 traverse la zone. Ce collecteur s'élargit dans sa partie Est en DN300. La pente de ce réseau est d'environ 0.95%. De manière générale, le terrain est caractérisé par un faible dénivelé (de 8.3 à 4.5 m NGF)

Du fait de l'implantation des réseaux existants et de la séparation de la zone d'étude en deux sous zones distinctes, les exutoires sont situés à l'Est et au Sud de la zone GA.

En outre, étant donné la faible pente du terrain naturel, il est prévu deux stations de refoulement. Une station pour accueillir les eaux usées de l'îlot 1.1 et une autre pour évacuer les eaux des îlots situés à l'Ouest et au Sud vers les exutoires à l'Est de GA.

RESEAUX PROJETES

- Dimensionnement réseau gravitaire :

Les réseaux reprenant les rejets des îlots auront un diamètre de 300 mm et une pente minimum de l'ordre de 0.5%

- Dimensionnement des Conduites de refoulement

Leur diamètre doit permettre d'avoir une vitesse d'écoulement comprise entre 0,7 et 1,5m/s. : 0,7 m/s pour maintenir des conditions d'auto-curage satisfaisantes et 1,5m/s pour limiter l'effet des pertes de charges.

A noter que le diamètre minimum de la conduite sera un DN 80 afin de limiter le risque d'obturation.

MATERIAUX

Les réseaux enterrés seront réalisés en tuyaux PRV ou PVC de classe de résistance CR16 permettant d'assurer une étanchéité et une durabilité optimale avec regard en béton et boîtes de branchement en béton ou PEHD à passage direct dans le domaine public, en limite du domaine privé.

- Branchements DN200
- Raccordement au collecteur existant par regards avec chute accompagnée

B. Réseau eaux pluviales

PRINCIPES DE COLLECTE :

- Eaux de toitures :

Il est prévu la mise en place de branchements EP situés à proximité de chaque bâtiment. Les descentes d'eau pluviales seront raccordées à des collecteurs via des regards de branchement en béton.

- Eaux de surface :

Les eaux de surface de la voirie et piste cyclable sont dirigées selon le nivellement vers des grilles avaloirs, raccordées au collecteur à proximité.

Le modelage des espaces verts intègre des dépressions et des noues permettant le stockage des eaux pluviales. Le ruissèlement des eaux excédentaires empruntera les chemins piétons vers le point bas situé au niveau des voiries publiques puis sera repris dans le collecteur à proximité.

PRINCIPES DE GESTIONS :

La totalité des surfaces du projet Grand Arénas est récoltée et renvoyée vers le réseau pluvial du projet. En effet, compte tenu de la proximité de la nappe et pour limiter les rejets vers le milieu naturel et la pollution potentielle occasionnée (champs captant de la Siagne à proximité, présence ponctuelle de pollutions solubles), il a été convenu avec la DDTM et les services compétant de conserver le fonctionnement actuel du site avec un rejet uniquement dans le réseau pluvial.

Le réseau pluvial projeté de la ZAC Grand Arénas se rejette ainsi en totalité dans le réseau pluvial de la ville de Nice :

- 80 % des surfaces récoltées des bassins versant de la ZAC Grand arénas sont évacués vers le réseau pluvial existant du boulevard Pompidou
- Environ 15 % sont évacués vers le réseau pluvial de l'axe Nord-Sud du pôle d'échange multimodal connecté en aval au réseau existant du boulevard Cassin
- moins de 5% s'évacuent vers le réseau existant de la route de Grenoble

Le nouveau réseau pluvial est dimensionné pour évacuer une crue trentennale sans mise en charge et est capable d'évacuer une crue centennale avec mise en charge mais sans débordement.

Conformément au règlement pluvial de la métropole NCA, le débit rejeté dans le réseau pluvial en aval de la ZAC Grand Arénas doit être limité à 30 l/s/ha intercepté jusqu'à l'événement trentennal. Pour atteindre cet objectif, des volumes tampons sont créés sur l'ensemble de la ZAC pour écrêter les débits rejetés dans le réseau pluvial.

La zone du projet est divisée en plusieurs secteurs, correspondant aux bassins versants du réseau pluvial associé, et le volume tampon à créer est calculé pour chaque secteur.

Pour chaque secteur, la stratégie de gestion des eaux pluviales est la suivante :

- Création du volume tampon dans des espaces à surfaces libres en priorité. Pour cela, là où l'espace disponible le permet, des noues et des dépressions permettent de créer un volume tampon pour atteindre l'objectif visé. Ces zones sont situées en point bas pour naturellement récolter les eaux des espaces verts alentours et des cheminements « doux » (piste cyclable, cheminements piétonniers, etc.). Eventuellement, lorsque cela est possible, les eaux pluviales récoltées par les voiries sont renvoyées vers ces zones tampons en espace vert. Si ces zones tampons sont intégrées harmonieusement dans le paysage (profondeurs faibles, pentes douces, présence possible de végétation), il s'agit néanmoins de zones dédiées à la gestion du pluvial et qui seront donc mises en eau à chaque événement pluvieux.

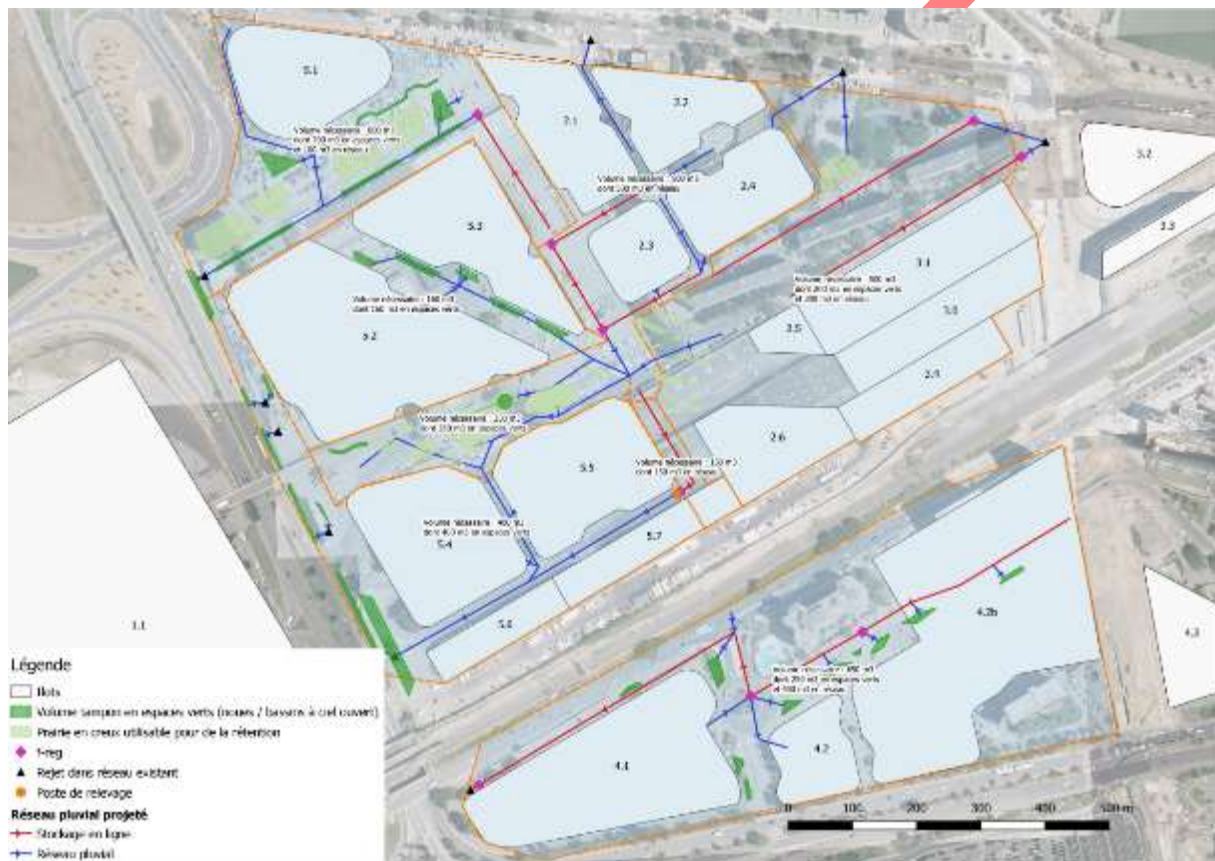
- Pour compléter les aménagements présentés précédemment et privilégier la création de volumes tampons en espace à ciel ouvert, des « prairies en creux » sont identifiées sur l'ensemble de la ZAC. Il s'agit d'espaces identifiés pouvant accepter en cas de pluie importante une légère inondation. Cette rétention d'eau de l'ordre de 10 à 15 cm de hauteur sur ces espaces permet, pour les pluies les plus importantes, de créer un volume tampon supplémentaire permettant d'assurer l'écrêtement des débits rejetés vers le réseau pluvial.

Pour assurer l'absence d'infiltration dans les zones tampon dans ce secteur, est prévu l'utilisation en partie d'un matériau très peu perméable dans les secteurs où un remblaiement important est prévu ; dans les secteurs non remblayés sera mise en place une Géomembrane bentonite pour bloquer l'infiltration complété par un massif drainant avec un drain se rejetant dans le réseau pluvial.

- Enfin, lorsque l'espace disponible ne le permet pas ou qu'il est insuffisant, la régulation du débit pour atteindre l'objectif de 30 l/s/ha est réalisé directement dans le réseau pluvial par la mise en place de vannes de type f-reg. L'installation de ce type de vanne dans un regard pluvial, associé au surdimensionnement du réseau amont, permet de réguler le débit directement dans le réseau en utilisant le volume disponible dans la canalisation comme volume tampon. En cas d'arrivée d'eau trop importante, la vanne f-reg peut s'effacer totalement pour assurer l'évacuation des eaux sans mise en charge et débordement en amont.

Les volumes tampons créés par la mise en place de vanne f-reg sont directement vidangés par l'orifice de régulation ou par effet de chasse en cas d'ouverture complète de la vanne.

L'infiltration des eaux étant proscrite, chaque zone tampon doit pouvoir s'évacuer vers le réseau pluvial. Pour cela un ouvrage de régulation sera associé à chaque espace tampon. Cet ouvrage, composé d'un orifice de fuite et si nécessaire d'un seuil déversant, permet de vidanger une zone tampon en assurant la régulation du débit permettant ainsi de limiter les débits rejetés à 30 l/s/ha. Cet ouvrage pourra être situé directement dans la zone tampon ou de manière sous-jacente par le biais d'un regard. Chacun de ces ouvrages est ensuite directement connecté au réseau pluvial. Pour cette raison, le tracé du réseau pluvial a été réalisé pour passer à proximité de toutes les zones tampons.



MATERIAUX :

Les réseaux enterrés seront réalisés en tuyaux béton de classe de résistance 135A ou PEHD annelés CR8 permettant d'assurer une étanchéité et une durabilité optimale avec regard en béton et boîtes de branchement en béton.

- Branchements DN300,
- Regard pied de façade en béton sous tampon fonte
- Collecteur principal DN 500 minimum
- Stockage en ligne : diamètre variable du DN 600 à un cadre 2.00 x 1.00 mètre.

C. Réseau adduction eau potable et eau brute

Le réseau AEP principal existant est une conduite DN1000 qui traverse d'Est en Ouest le site au Nord du remblai ferroviaire. La zone est également traversée à l'Est par une conduite DN 300 en Fonte au Nord de la voie SNCF. Au Sud du remblai une conduite fonte DN150 alimente la zone.

En ce qui concerne le réseau d'eau brute existant, un forage sur la parcelle du MIN Alimentaire en bordure du boulevard Pompidou est à maintenir ainsi que le réseau qu'il dessert. En sortie de forage un DN 300 dessert la zone centrale ainsi que le Nord du site. A l'Est une conduite Fonte DN250 traverse du Sud au Nord la zone d'étude en traversant la voie de chemin de fer.

RESEAUX PROJETES :

- Réseau AEP :

Le réseau principal sera un réseau en fonte ductile de diamètre $\varnothing 250\text{mm}$. Il sera réalisé sur la totalité de la zone d'étude et raccordé au réseau existant présent en limite de ZAC. Le réseau de transport $\varnothing 1000$ sera dévié. Des réseaux de diamètre inférieurs ($\varnothing 160$) seront réalisés sur les voies connexes pour les branchements des îlots.

Des piquages sur le réseau principal, avec vanne d'arrêt sous bouche à clé, permettront d'amener les réseaux en limite de parcelle privative (deux attentes pour chaque îlot, de préférence sur deux voies différentes quand cela est possible).

- Réseau eau brute :

Un réseau d'eau brute $\varnothing 300$ provenant du forage EB du MIN est présent sur le secteur. Celui-ci sera tout d'abord dévié car impacté par les îlots bâtis. Un réseau de desserte $\varnothing 200$ sera également créé en parallèle du réseau AEP.

Le système d'aspersion ou de fontainerie ainsi que le réseau d'arrosage seront reliés au réseau d'eau brute. La gestion centralisée du goutte à goutte grâce au système Claber permettra de réaliser 30% d'économie. Il est prévu un goutte à goutte pour alimenter les arbres situés aux bords des axes de circulation et ceux situés dans les parcs. Les espaces engazonnés seront équipés d'un arrosage automatique.

- Protection incendie :

Les nouvelles protections incendie seront raccordées au réseau d'eau potable.

MATERIAUX :

Les canalisations principales ($\varnothing 250$ AEP et $\varnothing 200$ AEB) seront en fonte ductile PN16. Dans le cas où il serait nécessaire de mettre deux canalisations de même diamètre en parallèle, alors le réseaux AEB devra être en PEHD PN 16 pour différencier les deux réseaux. Les branchements seront en PEHD bande bleu PN16.

D. Réseau de chaleur

POUR INFORMATION – HORS PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS DE LA ZAC

Les études d'opportunité menées par DALKIA conduisent l'opérateur à envisager le déploiement d'un réseau de chaleur dans l'ensemble du quartier du Grand Arénas.

La conception des équipements publics de la ZAC et notamment l'agencement des réseaux sous les voiries entend donc ménager l'espace suffisant au déploiement de ce réseau privé.

Le plan des réseaux projeté - réseau Dalkia en annexe II présente donc le cheminement possible de ce réseau privé découlant de la synthèse des réseaux projetés :

- Alimentation de la zone sud de la ZAC par la promenade des anglais et un réseau cheminant sous l'éco parc
- Alimentation de la zone nord de la ZAC par un réseau dans l'axe ouest-est, issu du boulevard Pompidou, puis desserte de manière radiale à partir d'un réseau principal situé sous l'axe Maïcon .

Les prévisions pour ce réseau de chaleur sont la pose de 2 Ø450 en parallèle, posés entre 0.80 et 0.90 m de charge.

E. Réseau gaz

Le programme des équipements publics de la ZAC prévoit la réalisation d'une tranchée permettant le déroulage d'un réseau gaz, conformément aux spécifications du concessionnaire.

En attente de la confirmation de son opportunité, la possibilité d'un déploiement d'un réseau gaz sur l'ensemble de la ZAC a été pris en compte dans la conception des équipements publics de la ZAC.

Le plan des réseaux projetés – réseau gaz en annexe II présente donc le cheminement possible de ce réseau privé découlant de la synthèse des réseaux projetés

Les raccordements sur le réseau public existant ainsi que les branchements particuliers seront effectués par le concessionnaire (Hors programme des équipements publics de la ZAC).

PROJET

F. Réseau courant fort

Pour alimenter les différents îlots de la ZAC, il est prévu des réseaux HTA et BT sur les espaces publics réalisés afin de mailler l'ensemble du site. Le projet nécessitera la réalisation de plusieurs postes de transformation. Le maillage HTA permettra de desservir tous les îlots en électricité pour alimenter les postes de distribution publique ou privés dont la disposition sera finalisée en phase d'exécution avec le gestionnaire du réseau ENEDIS.

Les postes DP seront toujours raccordés en coupure d'artère et desserviront les alimentations basse tension. Ils disposeront d'un accès au réseau de communication téléphonique.

Le maillage BT permettra d'alimenter les réseaux urbains tels que l'éclairage public, la signalisation, ...

Le plan des réseaux projetés – réseau courant fort en annexe II présente le maillage envisagé, découlant de la synthèse des réseaux projetés

Le programme des équipements publics de la ZAC prévoit la fourniture et pose de fourreaux TPC Ø160 et Ø63 avec chambres de tirage 60x60 en béton et tampon fonte, permettant le tirage des câbles HTA, conformément aux spécifications du concessionnaire.

Les raccordements / câblage sur le réseau public ainsi que les branchements seront effectués par le concessionnaire.

La fourniture, la pose et l'équipement des transformateurs publics sera réalisé à la charge des opérateurs immobiliers qui mettront à disposition des locaux conformément aux spécifications du concessionnaire.

TELECOM :

Le réseau à créer sera raccordé sur le réseau existant. Un réseau fibre sera réalisé en parallèle.

Les prévisions de fourreaux sont de 8 Ø80 pour alimenter chacun des ilots.

VIDEO SURVEILLANCE SLT ET DSI

Le réseau principal comprendra :

- Fourreaux 6Ø80 PVC
- Départ vers les caméras : 2Ø80 TPC
- Les massifs feront 1m3 (soit préfabriqués soit coulés en place)
- Entraxe 300x300 et tige de Ø18
- Le haut du massif doit être situé à -10cm du niveau fini
- Chambres K1C (sous voirie) ou L1T (sous trottoir) tous les 80m ou à chaque changement de direction
- Chambres K1C (sous voirie) ou L2T (sous trottoir) pour le raccordement
- Comptage séparé pour la SLT. Les armoires SLT seront positionnées à proximité des armoires caméras.

H. Réseau éclairage public

Le programme des équipements publics de la ZAC prévoit la fourniture et la mise en place de mâts d'éclairage sur l'ensemble du périmètre.

Il prévoit également la fourniture et la pose de fourreaux TPC 2Ø63 sous trottoirs et TPC 2Ø90 sous chaussées avec chambres de tirage 60x60 en béton et tampon fonte.

Les câbles seront des 5G16mm²

Des armoires éclairage de type Grolleau EP9 seront positionnées sur la ZAC selon les principes suivants :

- 1 armoire d'ECP peut aller jusqu'à 36kVA maxi
- Maximum 9 départs sur une armoire (pour la Grolleau EP9)
- Maximum 45 luminaires par départs
- Maximum 800m à 1000m de longueur par départ (remontées de câble comprises).

PROJET

IV. Equipement public de superstructure

Le périmètre de l'opération ne comprend pas d'équipement public de superstructure qui accompagnent les aménagements de la ZAC.

Le Parc des Expositions et Congrès, la gare routière phase 2, la gare TGV et les parkings silos liés aux besoins de la gare et de la zone nord de la concession aéroportuaire, rentrent dans le champs du programme des constructions de la ZAC ; leurs constructeurs respectifs verseront selon la situation de la maîtrise foncière, une charge foncière ou une participation relative à un programme d'équipement.

Il convient néanmoins de porter dans le bilan de la ZAC, le financement des équipements scolaires au prorata de l'apport de population générée par les constructions réalisées dans son périmètre.

Les dispositions du programme des équipements publics en la matière sont détaillées dans la partie suivante.

PROJET

A. Equipements scolaires

Pour rappel, l'article 1 du Titre II Chapitre III Section 1, du règlement du PPRI (révision partielle de juin 2013 concernant le secteur du Grand Arénas) stipule que sont interdit dans le secteur la construction des « établissements recevant du public donc la vulnérabilité inhérente aux personnes accueillies représente une préoccupation particulière en cas d'inondation, comme :

- Les maisons de retraite,
- Les établissements d'accueil pour personnes à mobilité réduite,
- Les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD),
- Les prisons et maisons d'arrêt,
- Les campings, les caravanings,
- Les écoles primaires, maternelles, les collèges et lycées. »

Par conséquent, il a été convenu avec les services de la Ville de Nice et de Métropole Nice Côte d'Azur, de prévoir l'accueil des élèves supplémentaires issus des programmes immobiliers de la ZAC dans les groupes scolaires environnants.

L'aménageur de la ZAC participera ainsi au financement des rénovations et/ ou extension des équipements scolaires auxquels les usagers du quartier seront rattachés via la carte scolaire.

Sur la base de la programmation prévisionnelle de logement de la ZAC et d'un ratio de 0,2 enfant par logement à partir du T3, a été évalué un potentiel de 240 enfants supplémentaires à accueillir à terme dans les groupes scolaires environnants.

La participation forfaitaire incluse dans le bilan de la ZAC sera donc de 5,5 M€ ce qui représente, sur la base d'un ratio de 550 k€/classe, la capacité pour la ville à construire 10 classes supplémentaires dans le secteur.

V. ANNEXES

ANNEXE I : Plan masse de espaces publics

PROJET

ANNEXE II : Plans des réseaux projetés

- Réseaux eaux usées
- Réseaux eaux pluviales
- Réseaux adduction eau potable et eau brute
- Réseau de chaleur
- Réseau Gaz
- Réseaux courant fort
- Réseau TELECOM courant faible
- Réseau Eclairage public

PROJET



PRESIDENCE : Monsieur Christian ESTROSI, Président**DELIBERATION N° 22.3 : NICE - ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ GRAND ARENAS - AVIS DE LA METROPOLE SUR LE PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS.**

Etaient présents : Mme Mylène AGNELLI, M. Gilles ALLARI, Mme Magali ALTOUNIAN, Mme Christiane AMIEL-DINGES, Mme Aurore ASSO, M. Pierre BARONE, M. Yannick BERNARD, M. Bruno BETTATI, Mme Sylvie BONALDI, M. Pascal BONSIGNORE, M. Anthony BORRÉ, Mme Marine BRENIER-OHANESSIAN, Mme Isabelle BRES, M. Philip BRUNO, M. Paul BURRO, M. Hervé CAËL, M. Jean-Jacques CARLIN, Mme Julie CHARLES, M. Richard CHEMLA, Mme Juliette CHESNEL-LE ROUX, M. Marc CONCAS, M. Pascal CONDOMITTI, M. François DAURE, M. Fabrice DECOUPIGNY, Mme Valérie DELPECH, Mme Patricia DEMAS, Mme Stéphanie DENOYELLE, Mme Maty DIOUF, M. Christian ESTROSI, Mme Dominique ESTROSI-SASSONE, Mme Colette FABRON, Mme Emmanuelle FERNANDEZ-BARAVEX, M. Pierre FIORI, Mme Marie-Christine FIX-VARNIER, Mme Gaëlle FRONTONI, M. Bertrand GASIGLIA, M. Yves GILLI, Mme Hélène GRANOUILLAC, Mme Pascale GUIT-NICOL, Mme Danielle HEBERT, Mme Imen JAÏDANE, Mme Fatima KHALDI-BOUOUGHROUM, M. Abdallah KHEMIS, M. Pierre-Paul LEONELLI, Mme Nadia LEVI, M. Richard LIONS, Mme Brigitte LIZEE-JUAN, Mme Loetitia LORÉ, M. Gérard MANFREDI, M. Edmond MARI, M. Franck MARTIN, M. Jean-Michel MAUREL, M. Jean MERRA, Mme Françoise MONIER, Mme Catherine MOREAU, M. Patrick MOTTARD, M. Jean MOUCHEBOEUF, Mme Laurence NAVALESI, M. Gaël NOFRI, M. Jean-Christophe PICARD, M. Ladislas POLSKI, Mme Geneviève POZZO DI BORGIO, Mme Agnès RAMPAL, M. Jacques RICHIER, M. Robert ROUX, M. Roger ROUX, M. Thierry ROUX, Mme Anne-Laure RUBI, M. Patrick SCALZO, M. Joseph SEGURA, M. Gérard STEPPEL, M. Jean THAON, Mme Anaïs TOSEL, M. Philippe VARDON, M. Thierry VENEM, Mme Isabelle VISENTIN, M. Ivan MOTTET (représenté par Mme Isabelle MONNIN).

Etaient absents ou excusés : M. Romain ALLEMANT, M. Stéphane CHERKI, M. Jacques DEJEANDILE, Mme Christelle D'INTORNI, M. Jean-Paul FABRE, M. Jean-Marc GIAUME, M. Jean-Marc GOVERNATORI, M. Philippe HEURA, M. Roger MARIA, M. Jean-Claude MARTIN, M. Jean-Paul PEREZ, Mme Amandine PIHOUEE, Mme Josiane PIRET, M. Jean-François SPINELLI, Mme Monique BAILET a donné pouvoir à Mme Emmanuelle FERNANDEZ-BARAVEX, Mme Martine BARENGO-FERRIER a donné pouvoir à Mme Loetitia LORÉ, M. Gérard BAUDOUX a donné pouvoir à M. Robert ROUX, M. Xavier BECK a donné pouvoir à Mme Pascale GUIT-NICOL, M. Thomas BERETTONI a donné pouvoir à Mme Catherine MOREAU, Mme Carole CERVEL a donné pouvoir à Mme Mylène AGNELLI, M. Bernard CHAIX a donné pouvoir à Mme Gaëlle FRONTONI, M. José COBOS a donné pouvoir à Mme Maty DIOUF, M. Roland CONSTANT a donné pouvoir à Mme Laurence NAVALESI, Mme Auréa COPHIGNON a donné pouvoir à Mme Christiane AMIEL-DINGES, M. Jean-François DIETERICH a donné pouvoir à M. Pascal BONSIGNORE, Mme Amélie DOGLIANI a donné pouvoir à Mme Fatima KHALDI-BOUOUGHROUM, Mme Pascale FERRALIS a donné pouvoir à Mme Nadia LEVI, M. Jean-Luc GAGLIOLLO a donné pouvoir à M. Franck MARTIN, Mme Anna GUAY a donné pouvoir à M. François DAURE, Mme Corinne GUIDON a donné pouvoir à Mme Marine BRENIER-OHANESSIAN, M. Jean-Pierre ISSAUTIER a donné pouvoir à Mme Colette FABRON, Mme Nicole LABBE a donné pouvoir à M. Joseph SEGURA, M. Xavier LATOUR a donné pouvoir à M. Richard CHEMLA, M. Régis LEBIGRE a donné pouvoir à Mme Agnès RAMPAL, M. Richard LEMAN a donné pouvoir à Mme Danielle HEBERT, Mme Sarah LESCANE a donné pouvoir à Mme Aurore ASSO, M. Jean-Claude LINCK a donné pouvoir à M. Richard LIONS, Mme Martine MARTINON a donné pouvoir à Mme Imen JAÏDANE, M. Claude MERCANTI a donné pouvoir à M. Gérard STEPPEL, Mme Murielle MOLINARI a donné pouvoir à M. Thierry ROUX, M. Graig MONETTI a donné pouvoir à M. Pierre BARONE, M. Robert NARDELLI a donné pouvoir à M. Edmond MARI, M. Louis NEGRE a donné pouvoir à M. Christian ESTROSI, Mme Martine OUAKNINE a donné pouvoir à M. Pascal CONDOMITTI, M. Hervé PAUL a donné pouvoir à M. Paul BURRO, M. Philippe PRADAL a donné pouvoir à M. Pierre-Paul LEONELLI, Mme Barbara PROT a donné pouvoir à Mme Marie-Christine FIX-VARNIER, Mme Anne RAMOS-MAZZUCCO a donné pouvoir à Mme Anne-Laure RUBI, Mme Jennifer SALLES BARBOSA a donné pouvoir à Mme Magali ALTOUNIAN, M. Philippe SCEMAMA a donné pouvoir à Mme Valérie DELPECH, M. Dominique SCHMITT a donné pouvoir à M. Patrick SCALZO, M. Henry-Jean SERVAT a donné pouvoir à M. Patrick MOTTARD, M. Philippe SOUSSI a donné pouvoir à Mme Isabelle VISENTIN, Mme Odile TIXIER DE GUBERNATIS a donné pouvoir à M. Jean MOUCHEBOEUF, M. Christophe TROJANI a donné pouvoir à M. Roger ROUX, M. Antoine VERAN a donné pouvoir à M. Jean-Jacques CARLIN.

Secrétaire : Madame Magali ALTOUNIAN.

Au cours de cette séance, le conseil métropolitain s'est prononcé sur le dossier suivant :

DELIBERATION DU CONSEIL METROPOLITAIN

PREFECTURE

Acte de délibération n° 22.3 du 06 octobre 2022

006-200030195-20221006-21311_1-DE

<i>Séance du 06 octobre 2022</i>	N° 22.3
<i>RAPPORTEUR : Madame Anaïs TOSEL - Présidente de la Commission "Foncier et Urbanisme"</i>	
<i>COMMISSION(S)° : 3 - Aménagement du territoire, agriculture et relations avec les intercommunalités du Département</i>	
<i>OBJET : NICE - ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ GRAND ARENAS - AVIS DE LA METROPOLE SUR LE PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS.</i>	

Le conseil métropolitain réuni en séance publique,

Après audition de la commission compétente,

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment les articles L.5217-1 et L.5217-2,

Vu le code de l'urbanisme, notamment les articles L.311-1 et R.311-1 et suivants,

Vu le décret n° 2008-229 du 7 mars 2008 inscrivant les opérations d'aménagement de la Plaine du Var parmi les opérations d'intérêt national mentionnées à l'article R.121-4-1 du code de l'urbanisme,

Vu le décret n° 2014-1606 du 23 décembre 2014 portant transformation de la Métropole dénommée « Métropole Nice Côte d'Azur »,

Vu le décret n° 2015-982 du 31 juillet 2015 modifiant le décret n°2008-773 du 30 juillet 2008, portant création de l'Etablissement Public d'Aménagement Eco-vallée - Plaine du Var,

Vu l'arrêté préfectoral du 6 août 2013 créant la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « Grand Arénas »,

Vu les délibérations n° 5.19 du 7 octobre 2011 du Conseil municipal de la Ville de Nice et n° 9.3 du 14 novembre 2011 du Bureau communautaire, donnant leur avis sur les objectifs et les modalités de la concertation relative au projet d'aménagement du Grand Arénas et du pôle d'échanges multimodal de Nice envisagée par l'EPA,

Vu la délibération du Conseil d'Administration de l'EPA Plaine du Var du 19 décembre 2011 adoptant le projet de territoire de l'Eco-vallée,

Vu la délibération n° 9.22 du Conseil communautaire du 19 décembre 2011 approuvant les termes du protocole de partenariat 2011/2026 pour l'Eco-vallée,

Vu la délibération du Conseil d'Administration de l'EPA du 20 juillet 2012, relative au bilan de la concertation de l'opération d'aménagement du Grand Arénas,

Vu la délibération du conseil d'administration de l'EPA du 18 mars 2013, approuvant le dossier de création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) du Grand Arénas et donnant mandat au directeur de l'EPA pour mener à bien la procédure de création y compris le recueil des avis de la Métropole et de la ville de Nice,

Séance du 06 octobre 2022

Acte exécutoire au 13 octobre 2022
N° ~~206-3~~ 200030195-20221006-21311_1-DE

OBJET : NICE - ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ GRAND ARENAS - AVIS DE LA METROPOLE SUR LE PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS.

Vu la délibération n° 18.3 du Conseil métropolitain du 27 mai 2013 portant avis de la Métropole sur le dossier de création de la zone d'aménagement concerté du Grand Arénas,

Vu la délibération n° 2018-019 du conseil d'administration de l'Etablissement Public d'Aménagement Eco-vallée - Plaine du Var du 20 décembre 2018 approuvant le contrat de PPA 2019-2032, en qualité d'avenant au protocole de partenariat 2011- 2016,

Vu la délibération n° 0.3 du Conseil métropolitain du 22 mars 2019 autorisant monsieur le Président de la Métropole Nice Côte d'Azur à signer le contrat de Projet Partenarial d'Aménagement 2019-2032,

Vu la ratification du protocole de partenariat 2011-2026 pour l'Eco-Vallée par l'ensemble des parties le 12 mars 2012,

Vu le contrat de Projet Partenarial d'Aménagement signé le 11 juillet 2019,

Vu le projet de programme des équipements publics de la ZAC Grand Arenas, annexé à la présente délibération,

Considérant que l'Etat, la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur, le Département des Alpes- Maritimes, la ville de Nice et la Métropole ont unanimement ratifié le protocole financier proposé par l'EPA de la Plaine du Var, qui comprend notamment l'opération du Grand Arénas,

Considérant que l'opération Grand Arénas, localisée à l'entrée ouest de la Ville de Nice, au contact de l'aéroport de Nice Côte d'Azur et du quartier d'affaires de l'Arénas, est l'une des opérations emblématiques du projet urbain de la métropole niçoise,

Considérant que le plan guide de la ZAC du Grand Arénas, menée par l'agence Leclercq Associés en 2021, préconise notamment la réalisation d'espaces publics répondant aux besoins hydrauliques et paysagers du site,

Considérant qu'au sein de cette opération, le secteur de la ZAC Grand Arénas couvre un périmètre d'environ 40.5 ha, dont l'aménagement urbain prévoit la réalisation de bureaux, logements, hôtels, services, commerces rendus nécessaires par la fréquentation du site, d'un parc des expositions et des congrès des espaces publics les viabilisant,

Considérant que le dossier de création de la ZAC Grand Arénas envisage un programme de construction d'environ 510 000 m² de surface de plancher et l'aménagement d'environ 11 hectares d'espaces publics,

Considérant que l'aménagement de la ZAC Grand Arénas nécessite la réalisation, par l'aménageur, d'un programme des équipements publics composé des infrastructures et espaces publics détaillés dans le tableau de synthèse joint à la présente,

Considérant qu'au titre du protocole de partenariat, le projet urbain a été élaboré grâce à un travail itératif entre les partenaires, la maîtrise d'œuvre et les bureaux d'études, afin de valider chaque étape du processus de conception,

OBJET : NICE - ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ GRAND ARENAS - AVIS DE LA METROPOLE SUR LE PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS.

Considérant que les équipements publics d'infrastructure projetés comprennent :

- l'axe principal nord / sud constitué par la nouvelle voie Maïcon prolongée au nord des voies ferrées jusqu'à la route de Grenoble (en continuité avec l'avenue de la Méditerranée existante sur le secteur des Moulins) comprenant les ouvrages enterrés au niveau de la gare pour un montant prévisionnel total d'environ 12 584 000 €HT,
- 2 grands parcs paysagers, support des mobilités douces du quartier :
 - o la promenade PEM-PEC prolongée par la place arborée et le parvis de la gare en ouest / est pour un montant prévisionnel d'environ 5 756 000 €HT,
 - o le jardin linéaire piétonnier (qui relie le cœur de quartier au parc sportif au nord) et l'Ecoparc (qui dessert par une voie à sens unique le sud du site, depuis la promenade des Anglais jusqu'aux boulevards Pompidou et Cassin) pour un montant prévisionnel d'environ 7 878 000 €HT,
- des lieux de destination constitués par le parc des sports, le jardin Fella, le parvis de la gare, la place centrale arborée, le carreau des producteurs réhabilité pour permettre l'activation du quartier pour un montant prévisionnel d'environ 12 611 000 €HT,
- un réseau de voies résidentielles et venelles à sens unique au profil réduit (zone 30 envisagée) venant irriguer chaque îlot de la ZAC pour un montant prévisionnel d'environ 5 983 000 €HT,
- enfin, un traitement des lisières des axes routiers structurants (Bd Pompidou, Bd Cassin, Avenue Maïcon et Promenade des Anglais) sera assuré en frange des nouveaux îlots construits pour un montant prévisionnel d'environ 8 121 000 €HT,

Considérant que le programme permet d'augmenter de 16% le pourcentage d'espaces verts en pleine terre par rapport à la situation actuelle, soit une augmentation de 6.8ha de pleine terre sur le périmètre de la ZAC,

Considérant que le coût de chacun des équipements d'infrastructure présentés ci-dessus inclut la part des travaux de réseaux rattachés à l'unité foncière correspondante (raccordements réseau pluvial, eaux usées, télécom, adduction eau potable y compris dévoiements),

Considérant que ces équipements seront financés dans le cadre de la ZAC selon les modalités spécifiées dans le tableau de synthèse des équipements publics et seront rétrocédés aux futurs gestionnaires publics,

Considérant que ces équipements publics seront réalisés sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur, l'EPA Plaine du Var,

Séance du 06 octobre 2022

Acte exécutoire au 13 octobre 2022
N° ~~2022~~ 200030195-20221006-21311_1-DE

OBJET : NICE - ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ GRAND ARENAS - AVIS DE LA METROPOLE SUR LE PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS.

Considérant qu'en application de l'article R.311-7 du code de l'urbanisme, lorsque le programme des équipements publics comporte des équipements dont la maîtrise d'ouvrage et le financement incombent normalement à d'autres collectivités que la personne publique à l'initiative de la ZAC, le dossier de réalisation de la ZAC doit notamment comprendre les pièces faisant état de l'accord de la collectivité concernée sur le principe de la réalisation des équipements relevant de sa maîtrise d'ouvrage et de son financement, les modalités de leur incorporation dans son patrimoine et le cas échéant, sa participation au financement de ces ouvrages,

Considérant que le programme des équipements publics de la ZAC Grand Arénas comporte des équipements dont la maîtrise d'ouvrage et le financement incombent normalement à la Métropole,

Considérant que la Métropole doit donc donner son accord sur le principe de la réalisation de ces travaux, leurs modalités d'incorporation dans son patrimoine et sa participation à leur financement,

Considérant que la Métropole ne participera pas au financement de ces équipements et n'en assumera pas la maîtrise d'ouvrage dans la mesure où leur réalisation sera portée par l'EPA Plaine du Var dans le cadre de la ZAC,

Considérant qu'à l'achèvement de la ZAC, les équipements publics relevant du domaine de gestion de la Métropole seront incorporés dans son domaine public, et que la Métropole en assurera à ce titre l'entretien et la gestion,

Considérant que les réseaux humides rattachés à cette voirie (eau potable, eaux pluviales, eaux usées) et les réseaux secs (éclairage public notamment) seront intégrés dans le domaine public métropolitain dans les mêmes conditions, à l'exception des réseaux gaz dont le gestionnaire sera GRT Gaz,

Considérant que le périmètre de l'opération ne comprend pas d'équipements publics de superstructure qui accompagnent les aménagements de la ZAC,

Considérant que, cette ZAC étant située dans le périmètre de l'opération d'intérêt national (OIN) de la basse vallée du Var, il appartiendra au Préfet des Alpes-Maritimes, conformément à l'article R.311-8 du code de l'urbanisme, d'approuver le programme des équipements publics, définis par le dossier de réalisation après que les avis requis par le code de l'urbanisme aient été émis,

Considérant que préalablement à la prise de l'arrêté préfectoral, il appartiendra au conseil d'administration de l'EPA Plaine du Var d'approuver le dossier de réalisation de la ZAC Grand Arénas,

Séance du 06 octobre 2022

Acte exécutoire au 13 octobre 2022
N° ~~2022~~ 200030195-20221006-21311_1-DE

OBJET : NICE - ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ GRAND ARENAS - AVIS DE LA METROPOLE SUR LE PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS.

APRES EN AVOIR DELIBERE ET PROCEDE AU VOTE

1°/ - émet un avis favorable au projet de programme des équipements publics, ci-joint, à réaliser dans la zone d'aménagement concerté de Nice Grand Arénas, qui sera approuvé par le Préfet des Alpes-Maritimes, en application de l'article R.311-8 du code de l'urbanisme,

2°/ - donne son accord en application de l'article R.311-7 du code de l'urbanisme :

- sur les modalités d'incorporation de cet ouvrage dans son patrimoine, telles qu'indiquées dans le tableau de synthèse joint à la présente,
- pour la réalisation par l'EPA Plaine du Var, des équipements publics d'infrastructures de voirie et de réseaux au sein de la ZAC, tels que décrits dans le projet de programme joint à la présente,

3°/ - demande à l'EPA Plaine du Var que la délibération exécutoire soit intégrée au dossier de réalisation de la ZAC, pour valoir accord de la Métropole sur le principe de la réalisation des ouvrages susmentionnés, sur les modalités de leur incorporation dans son patrimoine et sur sa participation à leur financement,

4°/ - autorise monsieur le Président ou l'un vice-présidents ou conseiller métropolitains délégataires de signature à signer toutes les pièces consécutives à l'exécution de la délibération.

La délibération sera notifiée :

- à monsieur le préfet des Alpes-Maritimes,
- à monsieur le président de l'EPA Plaine du Var,

ADOPTE A LA MAJORITE ABSOLUE

A l'exception de Mme Sylvie BONALDI, Mme Juliette CHESNEL-LE ROUX, M. Fabrice DECOUPIGNY, Mme Hélène GRANOUILAC et M. Jean-Christophe PICARD qui votent contre et de Mme Valérie DELPECH (pouvoir de M. Philippe SCEMAMA), M. Jean MOUCHEBOEUF (pouvoir de Mme Odile TIXIER DE GUBERNATIS), Mme Geneviève POZZO DI BORGIO, M. Philippe VARDON et M. Thierry VENEM qui s'abstiennent.

**POUR EXTRAIT CONFORME
LE PRESIDENT,
Christian ESTROSI**



VILLE DE NICE
www.nice.fr

PREFECTURE

Acte exécutoire au 21 octobre 2022

006-210600888-20221013-27267_13-DE

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 13 OCTOBRE 2022

PRESIDENCE : Monsieur Christian ESTROSI Maire

N° 2.5

OBJET : Nice - Zone d'aménagement concerté Grand Arénas - Accord de principe du Conseil municipal sur le programme des équipements publics.

PRESENTS : Madame Magali ALTOUNIAN, Madame Monique BAILET, Monsieur Pierre BARONE, Monsieur Karim BEN AHMED, Madame Sylvie BONALDI, Monsieur Anthony BORRÉ, Monsieur Hervé CAËL, Monsieur Bernard CHAIX, Monsieur Richard CHEMLA, Madame Juliette CHESNEL-LE ROUX, Monsieur Pascal CONDOMITTI, Monsieur François DAURE, Monsieur Fabrice DECOUIGNY, Madame Valérie DELPECH, Madame Maty DIOUF, Madame Amélie DOGLIANI, Monsieur Christian ESTROSI, Madame Pascale FERRALIS, Monsieur Pierre FIORI, Madame Marie-Christine FIX-VARNIER, Madame Gaëlle FRONTONI, Monsieur Jean-Luc GAGLILOLO, Monsieur Jean-Marc GIAUME, Monsieur Jean-Marc GOVERNATORI, Madame Imen JAIDANE, Madame Fatima KHALDI-BOUOUGHROUM, Monsieur Xavier LATOUR, Madame Marie-Pierre LAZARD, Madame Marie-Claire LELLOUCHE, Monsieur Pierre-Paul LEONELLI, Madame Nadia LEVI, Monsieur Franck MARTIN, Monsieur Graig MONETTI, Madame Françoise MONIER, Madame Catherine MOREAU, Monsieur Jean MOUCHEBOEUF, Monsieur Gaël NOFRI, Monsieur Jean-Christophe PICARD, Madame Geneviève POZZO DI BORGO, Madame Barbara PROT, Madame Anne RAMOS-MAZZUCCO, Madame Agnès RAMPAL, Monsieur Robert ROUX, Madame Anne-Laure RUBI, Madame Jennifer SALLES BARBOSA, Monsieur Henry-Jean SERVAT, Monsieur Philippe SOUSSI, Monsieur Philippe VARDON, Monsieur Thierry VENEM, Madame Isabelle VISENTIN.

ABSENT(S) OU EXCUSE(S) : Madame Marine BRENIER-OHANESSIAN, Madame Dominique ESTROSI-SASSONE, Monsieur Patrick MOTTARD, Madame Christiane AMIEL-DINGES, Madame Aurore ASSO, Monsieur Gérard BAUDOUX, Madame Hélène GRANOUILAC, Monsieur José COBOS, Monsieur Marc CONCAS, Madame Auréa COPHIGNON, Monsieur Jacques DEJEANDILE, Monsieur Abdallah KHEMIS, Madame Martine MARTINON, Madame Laurence NAVALESI, Monsieur Philippe PRADAL, Monsieur Jacques RICHIER, Monsieur Philippe SCEMAMA, Madame Odile TIXIER de GUBERNATIS, Madame Martine OUAKNINE.

POUVOIR(S) : Madame Christiane AMIEL-DINGES a donné pouvoir à Monsieur Jean-Marc GIAUME, Madame Aurore ASSO a donné pouvoir à Monsieur Richard CHEMLA, Monsieur Gérard BAUDOUX a donné pouvoir à Monsieur Pierre FIORI, Monsieur José COBOS a donné pouvoir à Monsieur Graig MONETTI, Monsieur Marc CONCAS a donné pouvoir à Monsieur Robert ROUX, Madame Auréa COPHIGNON a donné pouvoir à Monsieur Gaël NOFRI, Monsieur Jacques DEJEANDILE a donné pouvoir à Madame Maty DIOUF, Madame Hélène GRANOUILAC a donné pouvoir à Madame Juliette CHESNEL-LE ROUX, Monsieur Abdallah KHEMIS a donné pouvoir à Monsieur Hervé CAËL, Madame Martine MARTINON a donné pouvoir à Madame Marie-Claire LELLOUCHE, Madame Laurence NAVALESI a donné pouvoir à Madame Catherine MOREAU, Madame Martine OUAKNINE a donné pouvoir à Monsieur Anthony BORRÉ, Monsieur Philippe PRADAL a donné pouvoir à Monsieur Christian ESTROSI, Monsieur Jacques RICHIER a donné pouvoir à Monsieur Xavier LATOUR, Monsieur Philippe SCEMAMA a donné pouvoir à Madame Valérie DELPECH, Madame Odile TIXIER de GUBERNATIS a donné pouvoir à Madame Geneviève POZZO DI BORGO.

SECRETAIRE(S) : Monsieur Graig MONETTI.

Séance du 13 octobre 2022

Rapporteur : Madame Anne RAMOS-MAZZUCCO

Service : Service Aménagement

Objet : Nice - Zone d'aménagement concerté Grand Arénas - Accord de principe du Conseil municipal sur le programme des équipements publics.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Les commissions compétentes entendues,

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment l'article L.2121-29,

Vu le code de l'urbanisme, notamment les articles L.311-1 et R.311-1 et suivants,

Vu le décret n° 2008-229 du 7 mars 2008 inscrivant les opérations d'aménagement de la Plaine du Var parmi les opérations d'intérêt national mentionnées à l'article R.121-4-1 du code de l'urbanisme,

Vu le décret n° 2015-982 du 31 juillet 2015 modifiant le décret n°2008-773 du 30 juillet 2008, portant création de l'Etablissement Public d'Aménagement Ecovallée - Plaine du Var,

Vu l'arrêté préfectoral du 6 août 2013 créant la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « Grand Arénas »,

Vu les délibérations n° 5.19 du Conseil municipal du 7 octobre 2011 et la délibération n° 9.3 du Bureau communautaire du 14 novembre 2011 donnant leur avis sur les objectifs et les modalités de la concertation relative au projet d'aménagement du Grand Arénas et du pôle d'échanges multimodal de Nice envisagée par l'EPA,

Vu la délibération n° 9.22 du Conseil communautaire du 19 décembre 2011 approuvant les termes du protocole de partenariat 2011/2026 pour l'Eco-vallée,

Vu la délibération n° 18.3 du Conseil métropolitain du 27 mai 2013 portant avis de la Métropole sur le dossier de création de la zone d'aménagement concerté du Grand Arénas,

Vu la délibération n° 0.3 du Conseil métropolitain du 22 mars 2019 autorisant monsieur le président de la Métropole Nice Côte d'Azur à signer le contrat de projet partenarial d'aménagement 2019/2032,

Vu la délibération n° 22.3 du Conseil métropolitain du 6 octobre 2022 émettant un avis favorable au projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone d'aménagement concerté de Nice Grand Arénas,

Vu la délibération du conseil d'administration de l'EPA Plaine du Var du 19 décembre 2011 adoptant le projet de territoire de l'Eco-vallée,

Vu la délibération du conseil d'administration de l'EPA du 20 juillet 2012 relative au bilan de la concertation de l'opération d'aménagement du Grand Arénas,

Séance du 13 octobre 2022

Rapporteur : Madame Anne RAMOS-MAZZUCCO

Service : Service Aménagement

Objet : Nice - Zone d'aménagement concerté Grand Arénas - Accord de principe du Conseil municipal sur le programme des équipements publics.

Vu la délibération du conseil d'administration de l'EPA du 18 mars 2013 approuvant le dossier de création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) du Grand Arénas et donnant mandat au directeur de l'EPA pour mener à bien la procédure de création y compris le recueil des avis de la Métropole et de la ville de Nice,

Vu la délibération n° 2018-019 du conseil d'administration de l'Etablissement Public d'Aménagement Eco-vallée - Plaine du Var du 20 décembre 2018 approuvant le contrat de PPA 2019/2032, en qualité d'avenant au protocole de partenariat 2011/2016,

Vu la ratification du protocole de partenariat 2011-2026 pour l'Eco-Vallée par l'ensemble des parties le 12 mars 2012,

Vu le contrat de projet partenarial d'aménagement signé le 11 juillet 2019,

Vu le projet de programme des équipements publics de la ZAC Grand Arénas, annexé à la présente délibération,

Considérant que l'Etat, la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur, le Département des Alpes-Maritimes, la ville de Nice et la Métropole ont unanimement ratifié le protocole financier proposé par l'EPA de la Plaine du Var, qui comprend notamment l'opération du Grand Arénas,

Considérant que l'opération Grand Arénas, localisée à l'entrée ouest de la ville de Nice, au contact de l'aéroport de Nice Côte d'Azur et du quartier d'affaires de l'Arénas, est l'un des projets urbains et opérations emblématiques de la ville de Nice et à l'échelle métropolitaine,

Considérant que le plan guide de la ZAC du Grand Arénas, menée par l'agence Leclercq Associés en 2021, préconise notamment la réalisation d'espaces publics répondant aux besoins hydrauliques et paysagers du site,

Considérant qu'au sein de cette opération, le secteur de la ZAC Grand Arénas couvre un périmètre d'environ 40,5 ha, dont l'aménagement urbain prévoit la réalisation de bureaux, logements, hôtels, services, commerces rendus nécessaires par la fréquentation du site, d'un parc des expositions et des congrès et des espaces publics les viabilisant,

Séance du 13 octobre 2022

Rapporteur : **Madame Anne RAMOS-MAZZUCCO**

Service : **Service Aménagement**

Objet : **Nice - Zone d'aménagement concerté Grand Arénas - Accord de principe du Conseil municipal sur le programme des équipements publics.**

Considérant que le dossier de création de la ZAC Grand Arénas envisage un programme de construction d'environ 510 000 m² de surface de plancher et l'aménagement d'environ 11 hectares d'espaces publics,

Considérant que l'aménagement de la ZAC Grand Arénas nécessite la réalisation par l'aménageur d'un programme des équipements publics composé des infrastructures et espaces publics détaillés dans le tableau de synthèse joint à la présente,

Considérant qu'au titre du protocole de partenariat, le projet urbain a été élaboré grâce à un travail itératif entre les partenaires, la maîtrise d'œuvre et les bureaux d'études, afin de valider chaque étape du processus de conception,

Considérant que les équipements publics d'infrastructure projetés comprennent :

- l'axe principal nord/sud constitué par la nouvelle voie Maïcon prolongée au nord des voies ferrées jusqu'à la route de Grenoble (en continuité avec l'avenue de la Méditerranée existante sur le secteur des Moulins) comprenant les ouvrages enterrés au niveau de la gare pour un montant prévisionnel total d'environ 12 584 000 €HT,
- 2 grands parcs paysagers support des mobilités douces du quartier :
 - o la promenade PEM-PEC prolongée par la place arborée et le parvis de la gare en ouest/est pour un montant prévisionnel d'environ 5 756 000 €HT,
 - o le jardin linéaire piétonnier (qui relie le cœur de quartier au parc sportif au nord) et l'Ecoparc (qui dessert par une voie à sens unique le sud du site, depuis la promenade des Anglais jusqu'aux boulevards Pompidou et Cassin) pour un montant prévisionnel d'environ 7 878 000 €HT.
- des lieux de destination constitués par le parc des sports, le jardin Fella, le parvis de la gare, la place centrale arborée, le carreau des producteurs réhabilité pour permettre l'activation du quartier pour un montant prévisionnel d'environ 12 611 000 €HT,
- un réseau de voies résidentielles et venelles à sens unique au profil réduit (zone 30 envisagée) venant irriguer chaque îlot de la ZAC pour un montant prévisionnel d'environ 5 983 000 €HT,
- enfin, un traitement des lisières des axes routiers structurants (boulevard Pompidou, boulevard Cassin, avenue Maïcon et promenade des Anglais) sera assuré en frange des nouveaux îlots construits pour un montant prévisionnel d'environ 8 121 000 €HT.

Séance du 13 octobre 2022

Rapporteur : *Madame Anne RAMOS-MAZZUCCO*

Service : *Service Aménagement*

Objet : **Nice - Zone d'aménagement concerté Grand Arénas - Accord de principe du Conseil municipal sur le programme des équipements publics.**

Considérant que le programme permet d'augmenter de 16 % le pourcentage d'espaces verts en pleine terre par rapport à la situation actuelle, soit une augmentation de 6,8ha de pleine terre sur le périmètre de la ZAC,

Considérant que le coût de chacun des équipements d'infrastructure présentés ci-dessus inclut la part des travaux de réseaux rattachés à l'unité foncière correspondante (raccordements réseau pluvial, eaux usées, télécom, adduction eau potable y compris dévoiements),

Considérant que ces équipements seront financés dans le cadre de la ZAC selon les modalités spécifiées dans le tableau de synthèse des équipements publics et seront rétrocedés aux futurs gestionnaires publics,

Considérant que ces équipements publics seront réalisés sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur, l'EPA Plaine du Var,

Considérant qu'en application de l'article R.311-7 du code de l'urbanisme, lorsque le programme des équipements publics comporte des équipements dont la maîtrise d'ouvrage et le financement incombent normalement à d'autres collectivités que la personne publique à l'initiative de la ZAC, le dossier de réalisation de la ZAC doit notamment comprendre les pièces faisant état de l'accord de la collectivité concernée sur le principe de la réalisation des équipements relevant de sa maîtrise d'ouvrage et de son financement, les modalités de leur incorporation dans son patrimoine et le cas échéant, sa participation au financement de ces ouvrages,

Considérant que le programme des équipements publics de la ZAC Grand Arénas comporte des équipements dont la maîtrise d'ouvrage et le financement incombent normalement à la Ville de Nice,

Considérant que la commune doit donc donner son accord sur le principe de la réalisation de ces travaux, leurs modalités d'incorporation dans son patrimoine et sa participation à leur financement,

Considérant que la commune ne participera pas au financement de ces équipements et n'en assumera pas la maîtrise d'ouvrage dans la mesure où ils seront financés et réalisés dans leur totalité par l'EPA Plaine du Var dans le cadre de la ZAC,

Séance du 13 octobre 2022

Rapporteur : Madame Anne RAMOS-MAZZUCCO

Service : Service Aménagement

Objet : Nice - Zone d'aménagement concerté Grand Arénas - Accord de principe du Conseil municipal sur le programme des équipements publics.

Considérant qu'à l'achèvement de la ZAC, les équipements publics relevant du domaine de gestion de la ville de Nice seront incorporés dans son domaine public, et que la ville de Nice en assurera à ce titre l'entretien et la gestion,

Considérant qu'il convient de porter dans le bilan de la ZAC le financement des équipements scolaires au prorata de l'apport de population générée par les constructions réalisées dans son périmètre,

Considérant que la participation forfaitaire incluse dans le bilan de la ZAC sera donc de 5,5 M€ ce qui représente, sur la base d'un ratio de 550 000 € par classe, la capacité pour la Ville à construire 10 classes supplémentaires dans le secteur,

Considérant que, cette ZAC étant située dans le périmètre de l'opération d'intérêt national (OIN) de la basse vallée du Var, il appartiendra au préfet des Alpes-Maritimes, conformément à l'article R.311-8 du code de l'urbanisme, d'approuver le programme des équipements publics,

Considérant que préalablement à la prise de l'arrêté préfectoral, il appartiendra au conseil d'administration de l'EPA Plaine du Var d'approuver le dossier de réalisation de la ZAC Grand Arénas,

APRES EN AVOIR DELIBERE ET PROCEDE AU VOTE

DECIDE A LA MAJORITE ABSOLUE DE :

1. émettre un avis favorable au projet de programme des équipements publics, ci-joint, à réaliser dans la zone d'aménagement concerté de Nice Grand Arénas, qui sera approuvé par le préfet des Alpes-Maritimes, en application de l'article R.311-8 du code de l'urbanisme,
2. donner son accord en application de l'article R.311-7 du code de l'urbanisme :
 - sur les modalités d'incorporation de ces ouvrages dans son patrimoine, telles qu'indiquées ci-dessus,
 - pour la réalisation par l'EPA Plaine du Var, des équipements publics d'infrastructures de voirie et de réseaux au sein de la ZAC, tels que décrits dans le projet de programme joint à la présente,

Séance du 13 octobre 2022

Rapporteur : *Madame Anne RAMOS-MAZZUCCO*

Service : *Service Aménagement*

Objet : **Nice - Zone d'aménagement concerté Grand Arénas - Accord de principe du Conseil municipal sur le programme des équipements publics.**

3. **demander à l'EPA Plaine du Var que la présente délibération, exécutoire, soit intégrée au dossier de réalisation de la ZAC, pour valoir accord de la Commune sur le principe de la réalisation des ouvrages susmentionnés, sur les modalités de leur incorporation dans son patrimoine et sur sa participation à leur financement,**
4. **autoriser monsieur le Maire ou son représentant à signer toutes les pièces consécutives à l'exécution de la délibération.**

La présente délibération sera notifiée :

- **à monsieur le préfet des Alpes-Maritimes,**
- **à monsieur le président de l'EPA Ecovallée – Plaine du Var.**

Contre : *Sylvie BONALDI, Juliette CHESNEL-LE ROUX (pouvoir de Hélène GRANOUILAC), Fabrice DECOUPIGNY et Jean-Christophe PICARD.*

Abstention : *Valérie DELPECH (pouvoir de Philippe SCEMAMA), Geneviève POZZO DI BORGIO (pouvoir de Odile TIXIER DE GUBERNATIS), Jean MOUCHEBOEUF, Philippe VARDON, Thierry VENEM.*

POUR EXTRAIT CONFORME,
LE MAIRE,
Christian ESTROSI