MÉTROPOLE NICE CÔTE D'AZUR & ÉCO-VALLÉE



NICE MÉRIDIA

La technopole urbaine, vivante, intense, innovante









Nice Méridia : une technopole à l'amb et stimulante

I y a un an, l'architecte urbaniste Christian Devillers présentait sa vision de la technopole urbaine Nice Méridia. Dans quelques semaines, la foncière ARTEA donnera le coup d'envoi des travaux de construction du premier programme tertiaire, qui devrait être livré au 2ème trimestre 2015.

D'autres programmes de bureaux et de logements sont lancés, les procédures administratives avancent, Nice Méridia se concrétise sur le terrain.



Nice Méridia conjugue les avantages spécifiques d'une technopole aux bénéfices d'une implantation urbaine où tout est accessible.

Une dynamique fondée sur la mixité et l'échange

Les technopoles sont habituellement localisées en zones périurbaines, dans un cadre verdoyant et apaisé, mais leurs occupants s'y sentent souvent isolés. Le concept Nice Méridia repose au contraire sur l'idée d'une ville vivante et dense, favorisant les échanges et stimulant la créativité. Il s'agit de proposer un espace de travail et de vie fondé sur les principes de la mixité urbaine et sociale. Le projet actuel prévoit de réaliser de 320 000 à 360 000 m² de programmes immobiliers mixtes. Il proposera 100 000 m² de bureaux, laboratoires et centres de recherche et développement. Formation et enseignement supérieur seront également présents avec environ 35 000 m² dédiés à l'ÉcoCampus de l'Université de Nice Sophia Antipolis et 18 000 m² destinés au Campus Régional de l'apprentissage porté par la CCI Nice Côte d'Azur. Nice Méridia offrira également tout

ce qui fait la vie d'un quartier et contribue à l'animation urbaine en dehors des horaires de bureaux : environ 2 100 logements diversifiés, 15 000 m² d'hôtels, de commerces et de services à proximité d'équipements sportifs et d'activités de loisirs.

Au terme de cette première phase opérationnelle, la technopole urbaine Nice Méridia devrait compter environ 5 000 habitants et plus de 4 000 emplois.

Les idées qui circulent étant porteuses d'innovation, Nice Méridia en sera le catalyseur au plan économique. Par le rapprochement des fonctions de recherche, formation et d'entreprise, la technopole urbaine favorisera l'enrichissement mutuel entre les entreprises ayant choisi de s'y implanter avec leurs centres de R&D, les start-up, les centres de recherche publics, l'enseignement supérieur

et les centres de formation. Divers acteurs importants du développement durable, de la ville intelligente et des technologies vertes arrivent ou sont déjà installés sur le site : le Campus Régional de l'Apprentissage, l'Institut Méditerranéen du Risque, de l'Environnement et du Développement Durable (IMREDD), le Centre Européen des Entreprises Innovantes (CEEI) Nice Côte d'Azur, la Sustainable Design School, l'ÉcoLab Côte d'Azur labellisé FabLab par le Ministère du Redressement Productif ou encore le Smart Lab « Smart and Sustainable Metropolis », lieu de recherche et de travaux collaboratifs entre la Métropole, les industriels, notamment IBM, et les universitaires sur les thématiques liées au développement de la ville intelligente.

iance urbaine



Un projet ambitieux, économe et respectueux

Dans une volonté d'aménagement durable, le projet, qui porte sur 24 hectares, s'inscrit dans une réflexion d'ensemble au sein d'un périmètre de plus de 200 hectares et tient compte de l'existant. Le secteur est en effet déjà occupé par un certain nombre d'entreprises et d'équipements publics. Il s'agit donc de valoriser l'espace en créant une dynamique, mais aussi de lui donner une vie en renforçant les liens avec la ville, d'accueillir de nouvelles activités, de nouveaux emplois, de nouveaux logements en épargnant des terres agricoles et de créer une continuité à l'échelle de la plaine du Var.

Cette continuité est d'ores et déjà visible au travers de différents projets phares de l'Éco-Vallée, avec notamment les premiers travaux du pôle multimodal sur le Grand Arénas, et de la Métropole Nice Côte d'Azur tels que le stade de l'Allianz Riviera, et le quartier des Moulins en rénovation urbaine. Les déplacements seront facilités par le développement des transports en commun avec, notamment, l'arrivée du tramway en 2017 pour une mobilité durable au sein du périmètre de l'Éco-Vallée.

« Je suis très heureux de l'intérêt manifesté envers notre technopole urbaine Nice Méridia par de très grandes entreprises telles qu'IBM et EDF. Leur choix d'implanter leurs activités dans la technopole, tout à côté de l'Institut Méditerranéen du Risque, de l'Environnement et du Développement Durable (IMREDD), est un signal fort pour la dynamique de l'Éco-Vallée tout entière, pour son positionnement, son développement économique et la création d'emplois. C'est aussi un acte très positif pour les coopérations entre les entreprises et l'université qui place l'innovation au cœur de l'Éco-Vallée. »

Christian Estrosi,

Député-Maire de Nice, Président de la Métropole Nice Côte d'Azur



Le cours et la place Méridia, espaces de centralité et de convivialité de la technopole, animés de commerces et services, dans la tradition des places méditerranéennes.

Une équipe pluridisciplinaire

au service du projet

L'architecte urbaniste Christian Devillers est en charge de la maîtrise d'œuvre urbaine de Nice Méridia qui lui a été confiée par l'EPA Éco-Vallée plaine du Var en 2012. À la tête d'un groupement pluridisciplinaire rassemblant l'agence Devillers & Associés, la société d'ingénierie urbaine Artélia, Transversal et le sociologue Alain Bourdin, il réalisera la conception urbaine de l'opération, accompagnera les projets de construction pour garantir la cohérence architecturale, urbaine, paysagère et environnementale de Nice Méridia et assurera la maîtrise d'œuvre des espaces publics.

Nice Méridia : l'innovation au service durable



Avenue Simone Veil, station « Méridia » : une séquence d'entrée à forte identité.

e projet Nice Méridia, conçu par Christian Devillers et son équipe, est porteur d'une réelle ambition en matière d'aménagement durable. Il s'inscrit pleinement dans la volonté d'éco-exemplarité de l'Éco-Vallée en créant un nouvel équilibre entre la ville et la nature, avec en particulier des objectifs ambitieux en matière de gestion énergétique, de gestion de l'eau et de politique de déplacements.

Savoir anticiper

La gestion des eaux pluviales fait l'objet d'une attention toute particulière dans la conception de Nice Méridia. Sur la Côte d'Azur, les périodes de pluie sont courtes, mais peuvent être fortes. Afin de drainer l'eau de ruissellement des collines, la Métropole Nice Côte d'Azur a créé un important ouvrage d'évacuation des eaux pluviales sous l'avenue Simone Veil, en bordure du périmètre de

Nice Méridia. Les espaces verts de Nice Méridia auront vocation à gérer la temporisation de l'eau de pluie en cas de fortes averses, notamment lors des précipitations centennales. Ces espaces en creux pourront stocker l'eau sur une faible épaisseur avant qu'elle ne se dissipe progressivement soit par infiltration, soit par évacuation par les réseaux. L'équipe de Christian Devillers et l'EPA Éco-Vallée plaine du Var ont

défini une stratégie contribuant à la vie et au dynamisme de ce nouveau quartier. En attendant l'installation définitive de commerces, les locaux situés en rez-de-chaussée des immeubles seront ainsi proposés à des start-ups, des associations, des cantines numériques, des espaces de co-working ou des bouquets de services liés par exemple à l'usage du vélo ou à des activités collectives.

de l'aménagement



Le Smart Grid à l'échelle urbaine



Rue du Canal d'Amenée, desserte interne et animée de la technopole, parallèle au Var.

Les Alpes-Maritimes étant situées en région frontalière, la plaine du Var n'est alimentée que d'un côté par le réseau électrique national et se trouve particulièrement sensible aux pointes de consommation. Sur un territoire éco-responsable comme celui de Nice Méridia, il est donc important de tout mettre en œuvre pour favoriser l'écrêtement des pointes de consommation. Dans le même temps, l'ambition de produire une forte quantité d'énergie renouvelable sur le quartier crée une nouvelle problématique de gestion de l'énergie. La multiplication des immeubles de basse consommation, voire à énergie positive, exige de récupérer l'électricité au moment où elle est produite afin de pouvoir l'utiliser sur place au moment où elle est nécessaire. Les réseaux

électriques intelligents répondent à cette double problématique. La Métropole Nice Côte d'Azur en est le laboratoire avec de nombreux démonstrateurs dont « Nice Grid » ou bien « Réflexe » et l'EPA Éco-Vallée plaine du Var a choisi la technopole urbaine de Nice Méridia pour en déployer la première application à l'échelle urbaine. Les études opérationnelles sont menées actuellement par le bureau d'études EMBIX. À l'heure de la transition énergétique, le Smart Grid de Nice Méridia va ainsi permettre de réduire la dépendance vis-à-vis du réseau national. Son objectif : optimiser sur le quartier la sécurité de l'alimentation électrique et garantir un coût maîtrisé de l'énergie pour les utilisateurs.

« La mise en œuvre de Nice Méridia témoigne du travail accompli par l'EPA pour donner corps à l'Éco-Vallée et en faire le laboratoire de l'innovation en matière d'aménagement durable et de technologie.

L'Éco-Vallée et la Métropole Nice Côte d'Azur ont fait un pari sur l'avenir et Nice Méridia est un véritable terrain d'expérimentations grandeur nature. La proximité entre la R&D, les entreprises et l'université fera, j'en suis sûr, émerger de nouvelles idées et de nouvelles expertises. »

Christian Tordo.

Président du Conseil d'Administration de l'EPA Éco-Vallée plaine du Var

L'innovation est aussi dans le processus de fabrication du quartier

« Le concept de technopole urbaine est nouveau, mais nous n'avons pas particulièrement cherché une forme urbaine innovante. Nous voulions avant tout un vrai quartier vivant, très central, animé et dense.

En revanche, la véritable innovation est dans la réalisation de Nice Méridia, qui s'inscrit dans la continuité, par substitution. Les villes se construisent ainsi depuis toujours. La mise en œuvre est méthodique, au fur et à mesure de la libération des terrains, afin de minimiser les coûts fonciers et d'aménagement.

Le quartier se développe aussi avec les entreprises présentes sur le site, qui saisissent l'opportunité de restructurer leurs parcelles, réduire leur emprise foncière et moderniser leurs installations. Des surfaces sont ainsi libérées pour les nouveaux programmes. »

Christian Devillers.

architecte urbaniste

Calendrier

- > Arrêté préfectoral de création de ZAC le 6 août 2013
- > Pré-commercialisation en 2013 pour environ 35 000 m² comprenant une résidence pour apprentis et des logements sociaux
- > Début 2014 : Démarrage des travaux de l'immeuble The Crown
- > T2 2015 : Livraison de l'immeuble The Crown et des aménagements périphériques par l'EPA
- > 2017 : Tramway ligne 2

Nice Méridia : The Crown, la Haute Qua signée ARTEA

'immeuble ARTEA est à la fois la première création d'espaces tertiaires portée par l'EPA Éco-Vallée plaine du Var et l'une des premières opérations s'inscrivant dans le Cadre de Référence pour la Qualité Environnementale mis en œuvre par l'EPA.

Souhaitant attirer de grands comptes sur le périmètre de Nice Méridia, l'EPA Éco-Vallée plaine du Var a, dès 2012, engagé une réflexion avec Christian Devillers afin de définir un programme de 11 000 m² de bureaux. Le site choisi pour cette opération est situé à proximité immédiate du futur campus régional de l'apprentissage de la CCI, de l'ÉcoCampus de l'Université, de l'IMREDD, de la pépinière de la Métropole Nice Côte d'Azur et de la ligne 2 du tramway en cours de réalisation.

Le projet architectural a été élaboré par l'atelier d'architecture Chaix & Morel et Associés, au sein de l'équipe pilotée par ARTEA, lauréat du concours de promoteurs.

Conçu selon un cahier des charges défini par l'EPA en concertation avec ses prospects, l'immeuble offre toute la flexibilité nécessaire à un programme locatif. ARTEA est ainsi en discussion avec plusieurs utilisateurs potentiels. Le chantier démarrera en avril 2014 pour une livraison prévue au deuxième trimestre 2015.



L'immeuble ARTEA est la première création d'espaces tertiaires portée par l'EPA Éco-Vallée.

Un immeuble en accord avec son contexte urbain

L'immeuble ARTEA a désormais un nom : « The Crown », par référence à sa forme. L'atelier d'architecture Chaix & Morel et Associés a imaginé une composition en trois volumes, aux proportions adaptées au Plan Local d'Urbanisme et aux prescriptions architecturales définies par l'urbaniste Christian Devillers. Le premier volume s'étire sur la largeur

de la parcelle en front de l'avenue Simone Veil, le deuxième forme une équerre ouverte au soleil du Sud, à l'angle de laquelle le troisième volume, de moindre hauteur, vient se caler le long de la rue du Canal d'Amenée, voie nouvelle qui sera bientôt créée.

Simple et animée, cette conception facilite l'intégration du végétal et

permet de créer 650 m² de jardins en pleine terre ainsi qu'un jardin intérieur de 150 m². Les toitures terrasses non utilisées par les occupants ou par les deux centrales solaires photovoltaïques, sont revêtues d'une protection d'étanchéité ainsi que d'une végétalisation.

alité Environnementale



Un projet à haute valeur environnementale

La démarche environnementale était un critère déterminant dans le cahier des charges de l'EPA Éco-Vallée plaine du Var, ARTEA répondait à ces exigences. Spécialisé dans l'immobilier durable à forte valeur environnementale, le groupe ARTEA a en particulier développé une expertise grâce à de nombreuses réalisations d'immeubles à énergie positive dans la région PACA. « The Crown » sera labellisé « très haute performance énergétique », THPE-RT 2012. L'immeuble comporte de nombreuses innovations permettant, notamment, de réduire et de lisser les besoins

de climatisation grâce à un système de stockage de froid qui se mettra en charge la nuit quand le prix du kWh est vendu à prix réduit. Par ailleurs, les deux centrales solaires photovoltaïques installées en toiture produiront l'équivalent d'une partie des besoins en électricité de l'immeuble. Cette production d'énergie verte, réinjectée sur le réseau public, améliorera d'autant le bilan CO2 du bâtiment.

L'équipe du projet

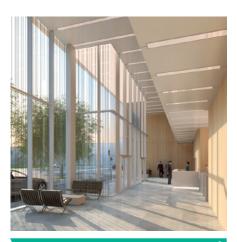
- > Groupe ARTEA
- > Chaix & Morel et Associés, atelier d'architecture
- > Elioth (groupe EGIS), BET environnement
- > Egis Bâtiments, BET bâtiments
- > Lamoureux Acoustics, BE acoustique
- > Atelier JP Clarac, paysagistes urbanistes
- > R2C (Restauration collective Casino), restaurant inter-entreprises

La valeur verte au service des utilisateurs

ARTEA ne signe que des baux verts et garantit le niveau de charges de ses immeubles. Cet engagement à long terme porte notamment sur la consommation énergétique de l'immeuble. Les locataires sont donc incités à adopter la démarche HQE Exploitation, une labellisation du suivi de l'immeuble qui implique les utilisateurs afin d'assurer la performance de l'immeuble et son suivi.

L'immeuble est doté d'un système de monitoring « Greenview » qui communique des informations en temps réel sur sa performance et sur son utilisation. Cet outil de pilotage est associé à une GTC ellemême connectée à de nombreux capteurs. Cette technologie permettra de sensibiliser les utilisateurs aux vertus de l'éco-comportement, notamment grâce à la diffusion des consommations et des bilans CO2 sur l'écran Greenview situé dans le hall d'accueil du bâtiment.

Les utilisateurs bénéficieront d'un ensemble de services désormais standards dans tous les programmes ARTEA, tels que le site Internet de covoiturage et les bornes de recharge pour les véhicules électriques ou hybrides. « The Crown » devrait également comporter un centre de co-working créé à l'initiative d'ARTEA sur 500 à 1000 m². Le restaurant du rez-de-chaussée offrira un espace de convivialité pour l'immeuble et l'ensemble du quartier.



Le projet architectural de 12 400 m² de plancher a été élaboré par l'atelier d'architecture Chaix & Morel et Associés, au sein de l'équipe pilotée par ARTEA.

Le point de vue de l'opérateur Une ambition partagée

« L'exigence HQE était inscrite dans le cahier des charges, qui comportait notamment de fortes ambitions sur les aspects thermiques et acoustiques.

Ce profil HQE souhaité par l'EPA Éco-Vallée plaine du Var correspond à ce que nous avons l'habitude de développer. Nous avons donc pu instaurer une collaboration très constructive, fondée sur de fortes ambitions réciproques en matière de développement durable. Cette vision répond à nos aspirations. Nous sommes un promoteur régional très implanté dans le Sud-Est de la France. Nous sommes donc à la fois motivés et heureux d'envisager d'autres projets avec l'EPA sur ce périmètre. »

Philippe Baudry, Président directeur général de la Foncière ARTEA





ecovallee-plaineduvar.fr nicecotedazur.org

CONTACTS PRESSE

i.carassic@saatchiduke-lyon.com +33 4 72 33 85 85 Isabelle CARASSIC

+33 6 03 89 61 20

Catherine GENTIL catherine.gentil@epa-plained uvar.com

Aurélia FERRARIS aurelia.ferraris@nicecotedazur.org