



RECUEIL DES ACTES ADMINISTRATIFS

Recueil spécial 90.2024 - édition du 10/04/2024



ARRÊTÉ PRÉFECTORAL N° 2024 - 450
**PORTANT APPROBATION DU PROGRAMME DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS DE LA ZONE
D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ (ZAC) « GRAND ARÉNAS » SUR LA VILLE DE NICE
(06000)**

Le préfet des Alpes-Maritimes
Chevalier de la Légion d'Honneur

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.311-1 à L.311-8, L. 103-2 à L.103-7, R.102-3, R.311-1 à R.311-9 ;

Vu le Code de l'environnement et notamment ses articles L.122-1, L.122-1-1, L.123-19, L.123-19-1 et R.122-1 à R.122-14 ;

Vu la Directive territoriale d'aménagement des Alpes-Maritimes, approuvée par décret n°2003-1169 du 2 décembre 2003 ;

Vu le plan local d'urbanisme métropolitain approuvé le 25 octobre 2019, et ayant fait l'objet de plusieurs évolutions ;

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 ;

Vu le décret n°2008-773 du 30 juillet 2008 portant création de l'établissement public d'aménagement de la Plaine du Var, devenu aujourd'hui établissement public d'aménagement Ecovallée-Plaine du Var (ci-après EPA), modifié notamment par le décret n°2015-982 du 31 juillet 2015 ;

Vu la délibération n°2011-015 du Conseil d'Administration de l'EPA en date du 19 décembre 2011 adoptant le projet de territoire de l'Eco-Vallée qualifiant le Grand Arénas comme opération prioritaire ;

Vu la délibération n°2011-016 du Conseil d'Administration de l'EPA en date du 19 décembre 2011 adoptant le protocole de partenariat 2011-2026, lequel a été signé par l'ensemble des parties le 12 mars 2012 ;

Vu la délibération n°2018-019 du Conseil d'Administration de l'EPA en date du 20 décembre 2018 approuvant le contrat de projet partenarial d'aménagement 2019-2032, en qualité d'avenant au protocole de partenariat 2011-2026, lequel a été signé par l'ensemble des parties le 11 juillet 2019,

Vu la délibération du Conseil d'Administration de l'EPA n°2011-012 en date du 24 octobre 2011 approuvant le lancement, les objectifs poursuivis et les

modalités de la concertation préalable pour l'opération d'aménagement du Grand Arénas,

Vu la délibération du Conseil d'Administration de l'EPA n°2012-008 en date du 20 juillet 2012 approuvant le bilan de la concertation préalable à la création de la zone d'aménagement concerté (ci-après ZAC) Grand Arénas,

Vu la délibération du Conseil d'Administration de l'EPA n°2013-009 en date du 18 mars 2013 approuvant le dossier de création de la ZAC Grand Arénas à Nice,

Vu la délibération du Conseil métropolitain de la Métropole Nice Côte d'Azur n° 18.3 en date du 27 mai 2013 donnant un avis favorable à la création de la ZAC Grand Arénas,

Vu l'avis de l'Autorité Environnementale alors représentée par M. le Préfet de Région en date du 14 juin 2013 au stade du dossier de création de la ZAC,

Vu le bilan de la mise à disposition du dossier de création de ZAC menée du 24 juin au 12 juillet 2013 comportant l'étude d'impact et de l'avis de l'autorité environnementale,

Vu l'arrêté préfectoral en date du 6 août 2013 portant création de la ZAC Grand Arénas sur la ville de Nice,

Vu les délibérations du conseil métropolitain de la Métropole Nice Côte d'Azur n°22.3 du 6 octobre 2022 et du conseil municipal de la Ville de Nice n°2.5 du 13 octobre 2022 faisant état de l'accord de ces personnes publiques, au titre de l'article R. 311-7 a) du Code de l'urbanisme, sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et, le cas échéant, sur leur participation au financement (ces délibérations sont intégrées au dossier de réalisation) ;

Vu les délibérations du conseil métropolitain de la Métropole Nice Côte d'Azur n°8.3 du 27 mars 2023 et du conseil municipal de la Ville de Nice n°2.1 du 14 avril 2023 faisant état de leurs avis favorables sur l'actualisation de l'étude d'impact dans le cadre du projet de dossier de réalisation de la ZAC du Grand Arénas, en application notamment des articles L. 122-1 V et R. 122-7 du Code de l'environnement ;

Vu l'avis délibéré n°2023-18 de l'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable adopté lors de la séance du 11 mai 2023 ;

Vu le mémoire en réponse de cet avis de l'EPA, daté du mois de juin 2023 ;

Vu la procédure de participation du public par voie électronique organisée du 16 juin 2023 au 19 juillet 2023 inclus.

Vu la synthèse des observations de la procédure de participation du public par voie électronique annexée au présent arrêté, avec l'indication de celles dont il a été tenu compte ;

Vu la délibération du conseil d'administration de l'EPA n°2023-025 du 29 novembre 2023 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC Grand Arénas. Ce dossier approuvé comprenant notamment les pièces suivantes :

- Le projet de programme des équipements publics ;
- 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 actualisée et ses annexes.

Vu la lettre du 8 décembre 2023 du Directeur Général de l'EPA transmettant le dossier de réalisation approuvé de la ZAC Grand Arénas et sollicitant le Préfet pour procéder à l'approbation du programme des équipements publics ;

Vu la délibération du conseil métropolitain n°8.2 du 20 février 2024 et la délibération du conseil municipal de la Ville de Nice n° 46.16187 du 27 mars 2024 donnant leur avis favorable au dossier de réalisation de la ZAC Grand Arénas approuvé ;

Vu le document exposant les motifs de la présente décision d'approbation du programme des équipements publics de la ZAC Grand Arénas annexé au présent arrêté ;

Considérant que l'aménagement du secteur du Grand Arénas constitue une opération prioritaire pour laquelle les partenaires ont convenu, dans le cadre du projet de territoire et du protocole de partenariat 2011-2026 notamment, qu'elle serait initiée par l'EPA ;

Considérant que la ZAC Grand Arénas, d'environ 41 hectares, se situe au sud-ouest de la commune de Nice et dans le périmètre de l'opération d'intérêt national de la plaine du Var ;

Considérant que les objectifs sont de transformer cette entrée de ville en un quartier mixte destiné à accueillir des programmes de bureaux, mais aussi du logement, des commerces et services, autour d'un pôle d'échanges multimodal réunissant les modes doux et tous les modes de transports en commun (tramway, bus, TER et TGV), connecté à l'aéroport ;

Considérant que le dossier de réalisation de la ZAC Grand Arénas prévoit la réalisation de 510 000 m² de surface de plancher (SDP), comprenant environ 280 000 m² d'offre tertiaire composée de bureaux et d'un parc des Expositions et des Congrès d'environ 43 000m², 130 000 m² de logements dont 30% de logements locatifs sociaux, 56 000 m² d'équipements publics, ainsi que 44 000 m² d'offre hôtelière, commerces et services de proximité ;

Considérant que la ZAC doit permettre d'accentuer le rayonnement du territoire et le renforcement de la filière « tourisme d'affaires » tout en

développant 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 ;

Considérant que cette zone d'aménagement concerté est réalisée à l'initiative de l'EPA Ecovallée-Plaine du Var et qu'ainsi l'approbation du programme des équipements publics relève de la compétence du Préfet en application de l'article R.311-8 du code de l'urbanisme.

Sur proposition du directeur départemental des territoires et de la mer des Alpes-Maritimes :

ARRÊTE

Article 1 : Le Programme des Équipements Publics de la zone d'aménagement concerté, Grand Arénas à Nice, figurant dans le dossier de réalisation en annexe est approuvé.

Le dossier de réalisation, incluant le programme des équipements publics, est annexé au présent arrêté (**annexe n°1**).

Article 2 : Conformément à l'article L. 122-1-1 du Code de l'environnement, un document annexé au présent arrêté expose les motifs et considérations justifiant l'opération, notamment au regard des incidences notables du projet sur l'environnement (**annexe n°2**).

En outre, le maître d'ouvrage se conformera aux mesures figurant dans les tableaux annexés au présent arrêté, qui précisent les prescriptions (issues de l'étude d'impact) que devra respecter l'aménageur, ainsi que les mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter les incidences négatives notables, réduire celles qui ne peuvent être évitées et compenser celles qui ne peuvent être évitées ni réduites, ainsi que les modalités du suivi des incidences du projet sur l'environnement ou la santé humaine (**annexe n°3**).

Enfin, la synthèse des observations de la procédure de participation du public par voie électronique menée est annexée au présent arrêté (**annexe n°4**).

Article 3 : Le présent arrêté sera déposé et affiché en mairie de Nice, au siège de la Métropole Nice Côte d'Azur et au siège de l'EPA Ecovallée Plaine du Var pendant un mois minimum, et une mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal publié dans le département, à savoir « Nice Matin ».

Cet arrêté sera également publié au recueil des actes administratifs de la préfecture des Alpes-Maritimes.

Article 4 : Le programme des équipements publics, ainsi que le dossier de réalisation de la ZAC peuvent être consultés au siège de l'EPA, Immeuble Nice Plaza, 455 promenade des Anglais, 06205 Nice et à la direction départementale des territoires et de la mer des Alpes maritimes, au CADAM, 147 boulevard du Mercantour, 06200 Nice.

Article 5 : Les effets juridiques attachés à la réalisation et à l'approbation des équipements publics de la zone d'aménagement concerté, ont pour point de départ l'exécution de l'ensemble des formalités de publicité prévues à l'article 3. Pour l'application du présent article, la date à prendre en compte pour l'affichage en mairie, au siège de la Métropole Nice Côte d'Azur et au siège de l'EPA est celle du premier jour où il est effectué.

Article 6 : Des copies de ce présent arrêté seront adressées à :

- Monsieur le président de la Métropole Nice Côte d'Azur ;
- Monsieur le maire de Nice ;
- Monsieur le président de l'EPA et Madame le Directeur général ;
- Monsieur le directeur départemental des territoires et de la mer.

Ces autorités sont chargées, chacune en ce qui la concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Article 7 : En application des dispositions des articles R.421-1 et R.421-5 du code de justice administrative, le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Nice dans un délai de deux mois à compter de l'accomplissement de l'ensemble des mesures de publicité visée à l'article 3. Cette saisine peut être réalisée de manière dématérialisée par l'application Télé recours citoyens, accessible à partir du site www.telerecours.fr.

Il est également susceptible de faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'autorité préfectorale ainsi que d'un recours hiérarchique auprès du Ministre de l'intérieur dans le même délai. Un recours contentieux peut ensuite être formé auprès du Tribunal administratif de Nice dans le délai de deux mois suivant le rejet explicite ou implicite du recours gracieux ou hiérarchique.

Fait à Nice, le

05 AVR. 2024

Le Préfet des Alpes-Maritimes

Hugues MOUTOUH

Annexes :

- **Annexe n°1 :** dossier de réalisation de la ZAC Grand Arenas incluant le programme des équipements publics approuvé par le présent arrêté ;

- Annexe n°2 : Exposé des motifs de la présente décision ;
- Annexe n°3 : Mesures mises à la charge de l'aménageur en application de l'article L. 122-1-1 du code de l'environnement et modalités de suivi ;
- Annexe n°4 : Synthèse de la participation du public par voie électronique.

Annexe n°1 :
Dossier de réalisation de la ZAC
Grand Arenas incluant le programme
des équipements publics approuvé
par le présent arrêté N°2024-450

05 AVR. 2024

La Maire

Eligée SIBU YOH II



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 Arenas et la ZAC du Grand Arenas :	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 :	27
	1. Les entités paysagères : espaces de circulation et de déambulation :	27
	2. Les bandes actives : densément plantées, support d'usages et lieux de destination :	28
	3. L'écran végétal en continuité : jonction entre les voiries existantes et le quartier :	29
VI.	Le phasage de l'opération :	30
VII.	Le programme des constructions de la ZAC Grand Arenas :	32
VIII.	Les dispositions en matière de développement durable :	34
	1. La stratégie bioclimatique, fil conducteur de la conception du projet :	34
	2. Sobriété et mix énergétique :	36
	3. Confort et santé :	37
	4. Les matériaux :	39
	5. L'eau :	40

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.

Les études préliminaires de la ZAC Grand Arénas ont été menées par le groupement Mateo Architectura – Egis – Atelier Villes et Paysages entre 2011 et 2013.

Une nouvelle équipe de maîtrise d'œuvre composée de l'agence François Leclercq (mandataire), Base et Artélia, désignée en mai 2019, a pris la suite du premier groupement précité et a élaboré les études d'Avant-Projet.

C'est sur la base du Plan Guide d'avril 2021 et de l'avant-projet (AVP) de juillet 2021 (modifié en février 2022) réalisés par le groupement que le dossier de réalisation a été élaboré par l'EPA ; l'étude d'impact a quant à elle été confiée aux bureaux d'études MEDIATERRE Conseil et CIA.



> 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'Etablissement Public d'Aménagement (EPA) Nice Ecovallée a été créé en 2008 afin de mettre en œuvre l'opération d'intérêt national (OIN) 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'entreprenariat.

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 Ecovallée 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'ensemble et de coordonnateur afin que le projet Ecovallée soit partagé avec l'ensemble des partenaires publics et privés et les collectivités.

3. Les protocoles de partenariat

Un protocole de partenariat conclu en 2012 traduit l'ambition partagée avec les partenaires financiers de l'EPA Nice Ecovallée : 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 Ecovallée 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 Ecovallée 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.



> Carte des opérations de l'EPA Nice Ecovallée

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'Échanges Multimodal (PEM) Nice-Aéroport 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 ambitieux 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'accroître 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'Échanges 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 paysage 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.

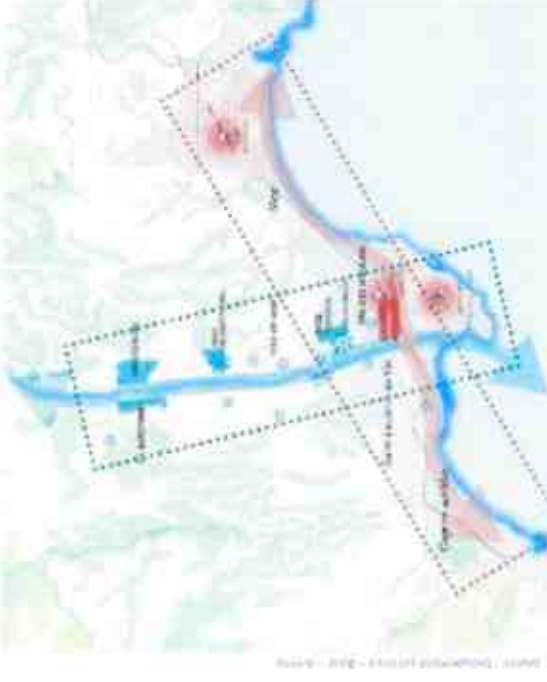
Ce pôle d'échange multimodal (PEM) revêt un enjeu majeur en tant qu'intégrateur de des modes de déplacement permettant à l'ensemble du quartier Grand Arénas de disposer d'une accessibilité et d'une attractivité exceptionnelles. Il comportera des équipements et des infrastructures de transport (gare routière, 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 exceptionnelles :

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.

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 démenagés pour satisfaire aux besoins de modernisation et de développement de leur activité.

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 asiatiques réalisé par Kenzo Tange en 1998.



Photo aérienne du Grand Arénas, 1943



Centre polaire des fleurs



MIN de Nice

MIN de Nice

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 d'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.



Plan d'exposition au bruit



Plan de servitude radioélectrique

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 en 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.

UN PATRIMOINE BÂTI A INTEGRER



La résidence des Sagnes



Le carreau des JFRAKENS

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.



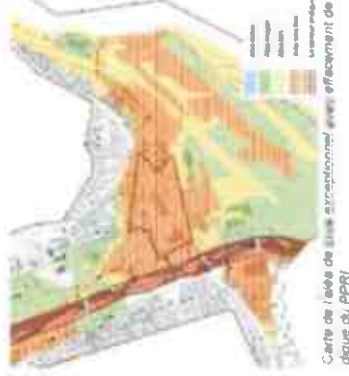
> Evolution de la structure du quartier par la réflexion autour du chemin de l'eau

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 azuréenne.

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.



Carte de l'état de l'axe d'orientation des îlots étanches et des zones de risque d'inondation



Carte du schéma des îlots étanches et des zones de risque d'inondation

1. La ville nature

La ZAC porte des ambitions environnementales fortes, notamment :

- une **dé-imperméabilisation** 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 Maicon, 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 :

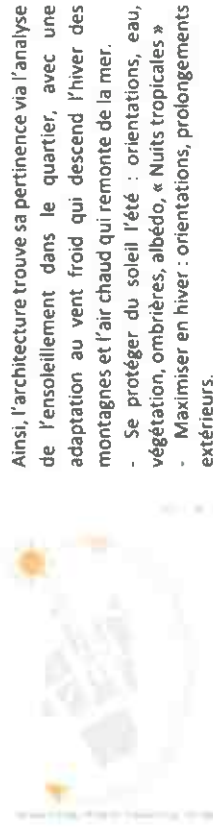
- l'été, les épisodes de canicule seraient plus longs entraînant un stress hydrique fort. Ce phénomène renforcé par la baisse des pluies estivales rendrait le climat de la région moins confortable pour l'homme et ferait subir à la faune et à la flore des contraintes fortes qui remettraient en cause la 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.



> Schéma d'ensoleillement du quartier

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



> *Ecoulement 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 désimperméabilisation 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 modèle 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.

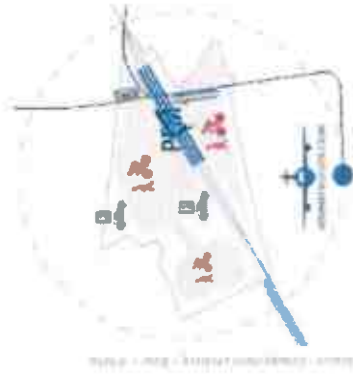
2. La ville connectée

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 un 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.

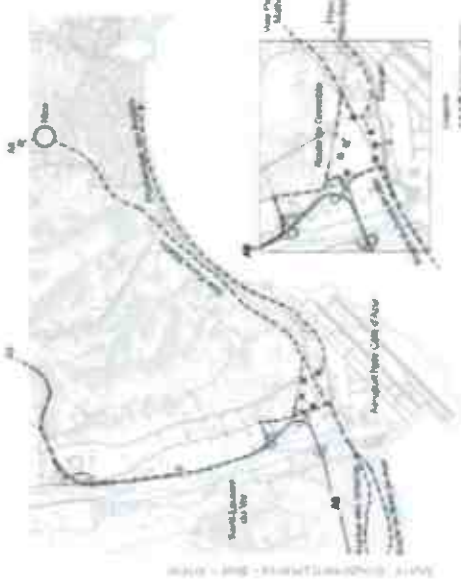
La réduction de l'offre routière aura pour effet de rendre compétitives des solutions alternatives de déplacement qui ne l'étaient pas auparavant. L'effet escompté est un transfert modal et ainsi un allègement de la demande de circulation, voire une réduction des trajets, rendue possible par l'offre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



> *Représentation des grandes infrastructures de transport du quartier*

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 :

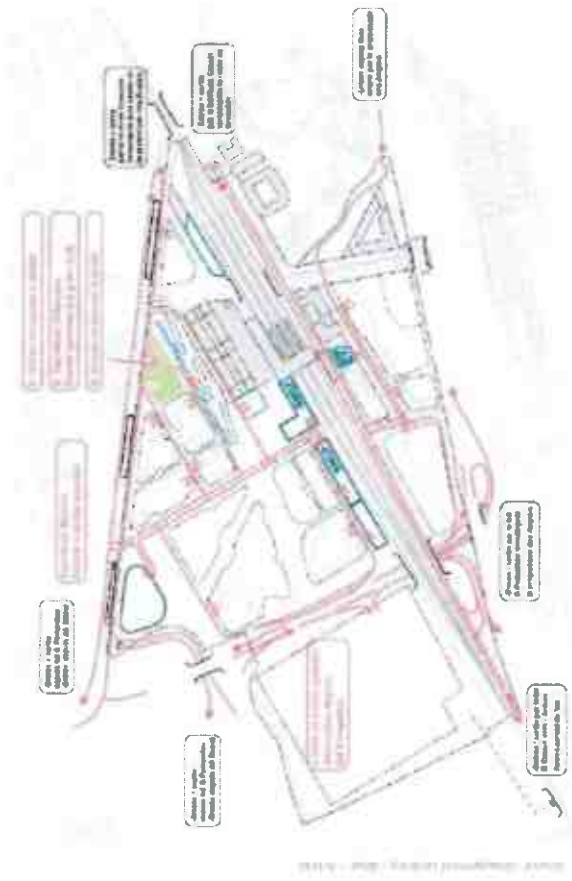
- moins d'automobilistes, une place pour chaque usager dans l'espace public, du stationnement mutualisé en entrée de quartier.
- une circulation fluide avec trois points d'entrée dans le quartier et des bouclages internes.
- des voies circulées sécurisée grâce à une vitesse réduite et des largeurs adaptées.

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.

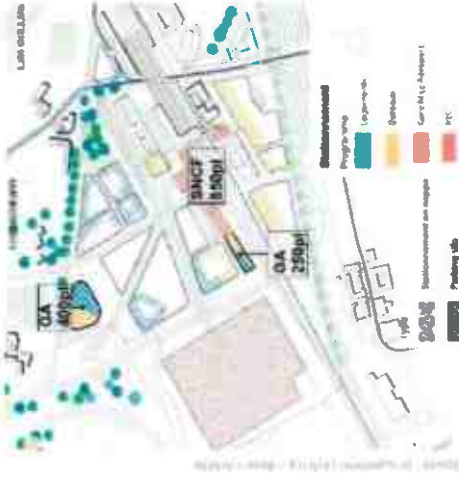
Au sud les développements menés sur la zone aéroportuaire respecteront une logique de gestion des besoins à la parcelle. Il en sera de même pour le Parc des Expositions et des Congrès.

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 de développement avec les opérateurs immobiliers.



> Nappes de stationnements et programmation du quartier

LES ITINÉRAIRES 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.



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 ITINÉRAIRES 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.

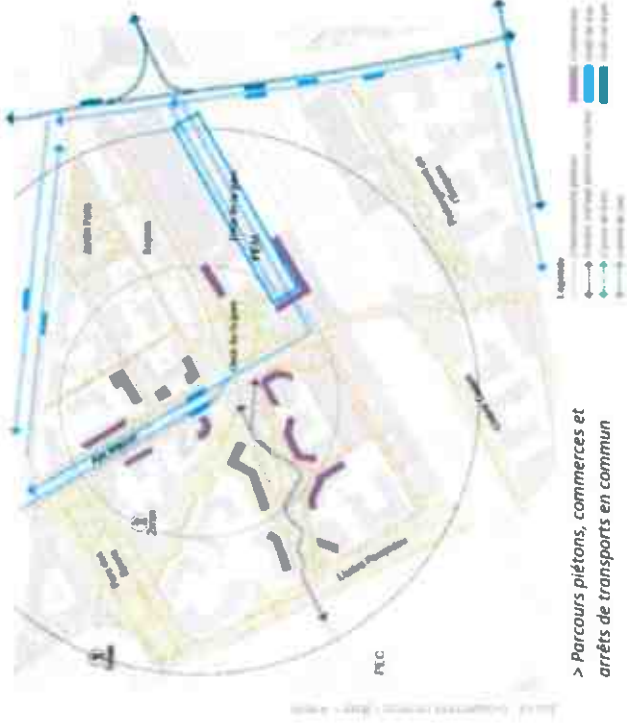
LES PARCOURS PIÉTONS AU SEIN DE LA ZAC

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 réfléchie en termes de mixité et de porosité, afin d'inscrire son identité dans le contexte existant 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 garantissent la mixité en cœur de quartier et enfin les archipels exceptionnels marqués par leur programmation ou leur situation singulière.



> Schéma des identités des archipels

- 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 écran 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.



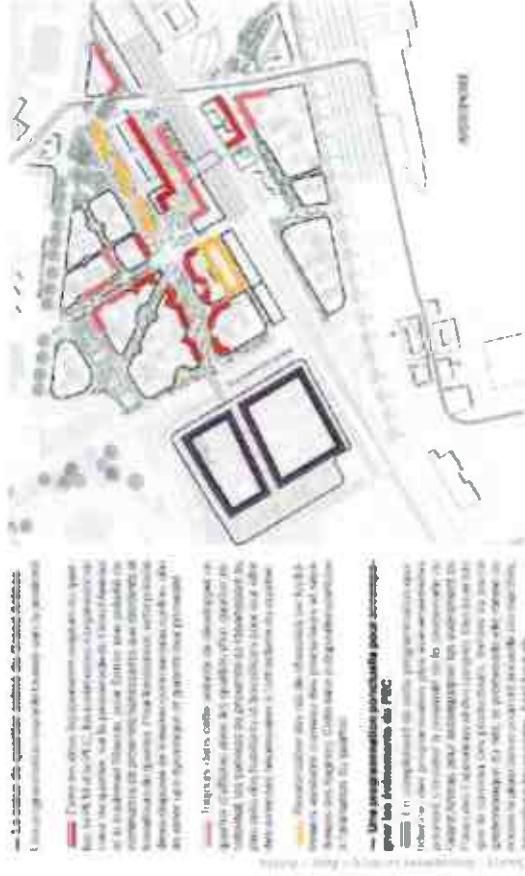
- LES ARCHIPELS EXCEPTIONNELS

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.



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.



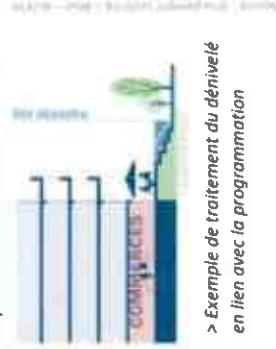
- l'axe Maicon, axe de desserte privilégié du quartier, boulevard urbain densément planté,
- la promenade PEM PEC reliant le parvis des gares, au PEC,
- le jardin linéaire piétonnier qui relie le cœur de quartier au parc sportif au nord,
- l'Ecoparc qui dessert la promenade des Anglais aux boulevards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



> Modélisation de l'axe Maicon

> 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 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

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'écran 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 ce 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 projet de programme global des constructions à réaliser 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 impulsées 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 encouragée 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.

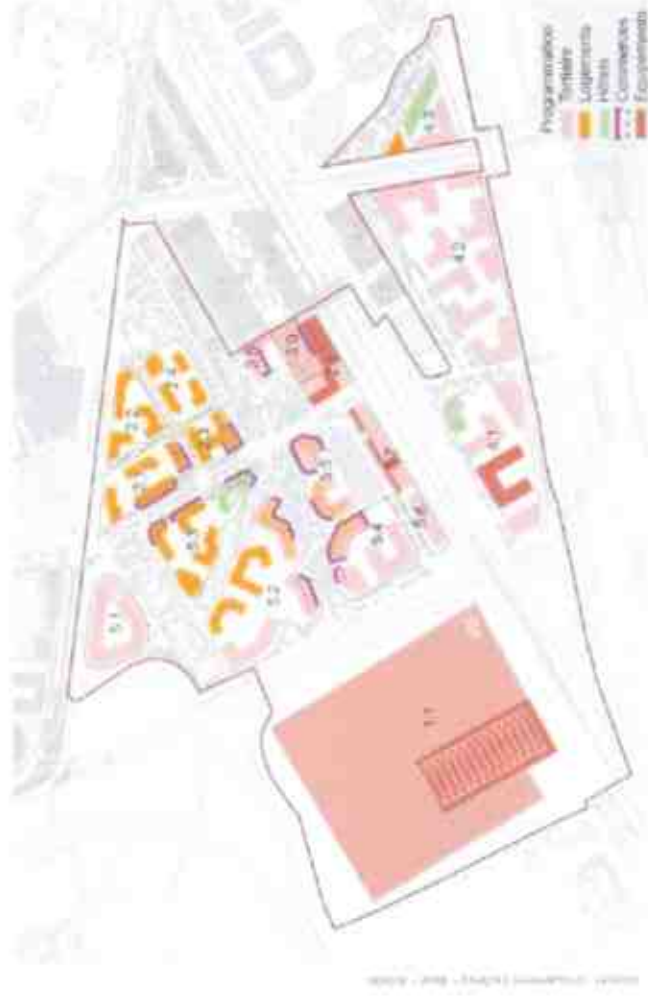
Dans une logique de non concurrence par rapport aux autres zones commerciales de la métropole, la jauge de commerce sera par ailleurs limitée à 10 000 m²SDP sur l'ensemble du Grand Arénas.

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 Arenas 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 Arenas 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 azurélienne 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'aménagements 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 :

- 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



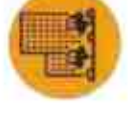
— Les leviers bleus :

- 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 donné 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 tempérée 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

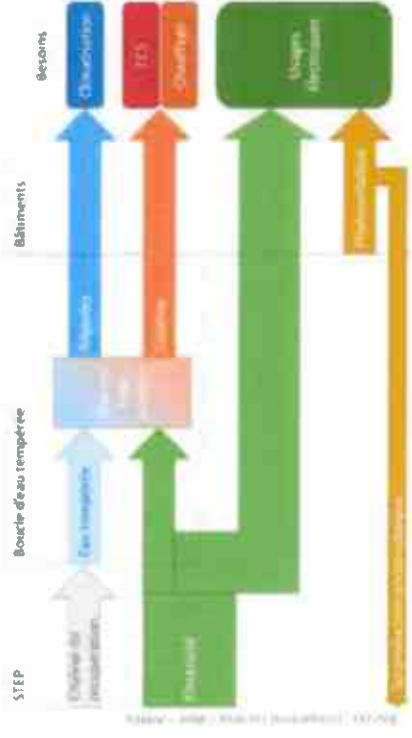
Le bâtiment devra répondre aux deux critères ci-dessous différenciés par typologie de bâtiments pour contraindre le niveau de production photovoltaïque selon les principes suivants :

- 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

banes). Les exigences en la matière sont : évitement des zones à forte exposition au soleil et peu ventueuses, 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 albedos élevés (accumulant peu de chaleur, tout en 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 permettront 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 îlots, 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 autres) sur la préservation de la biodiversité comme la création d'hôtels à insectes à implanter directement sur la parcelle, événements 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 valorisés 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 (nœuds 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 côte 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.



- PROFONDITEUR DE LA PAVÉ**
- 100 mm
 - 150 mm
 - 200 mm
 - 250 mm
 - 300 mm
 - 350 mm
 - 400 mm
 - 450 mm
 - 500 mm
 - 550 mm
 - 600 mm
 - 650 mm
 - 700 mm
 - 750 mm
 - 800 mm
 - 850 mm
 - 900 mm
 - 950 mm
 - 1000 mm
- PROFONDITEUR DE LA PAVÉ**
- 100 mm
 - 150 mm
 - 200 mm
 - 250 mm
 - 300 mm
 - 350 mm
 - 400 mm
 - 450 mm
 - 500 mm
 - 550 mm
 - 600 mm
 - 650 mm
 - 700 mm
 - 750 mm
 - 800 mm
 - 850 mm
 - 900 mm
 - 950 mm
 - 1000 mm
- PROFONDITEUR DE LA PAVÉ**
- 100 mm
 - 150 mm
 - 200 mm
 - 250 mm
 - 300 mm
 - 350 mm
 - 400 mm
 - 450 mm
 - 500 mm
 - 550 mm
 - 600 mm
 - 650 mm
 - 700 mm
 - 750 mm
 - 800 mm
 - 850 mm
 - 900 mm
 - 950 mm
 - 1000 mm
- PROFONDITEUR DE LA PAVÉ**
- 100 mm
 - 150 mm
 - 200 mm
 - 250 mm
 - 300 mm
 - 350 mm
 - 400 mm
 - 450 mm
 - 500 mm
 - 550 mm
 - 600 mm
 - 650 mm
 - 700 mm
 - 750 mm
 - 800 mm
 - 850 mm
 - 900 mm
 - 950 mm
 - 1000 mm
- PROFONDITEUR DE LA PAVÉ**
- 100 mm
 - 150 mm
 - 200 mm
 - 250 mm
 - 300 mm
 - 350 mm
 - 400 mm
 - 450 mm
 - 500 mm
 - 550 mm
 - 600 mm
 - 650 mm
 - 700 mm
 - 750 mm
 - 800 mm
 - 850 mm
 - 900 mm
 - 950 mm
 - 1000 mm



AVP
Plan masse général

1/1000

1/1000

Base AVP

ANNEXE 6 : Plan des réseaux publics

- Réseau eau usée
- Réseaux eau pluviales
- Réseaux adduction eau potable et eau brute
- Réseau de chaleur
- Réseau Gaz
- Réseaux courant fort
- Réseau TELECOM courant faible
- Réseau fibre optique



AVANT PROJET

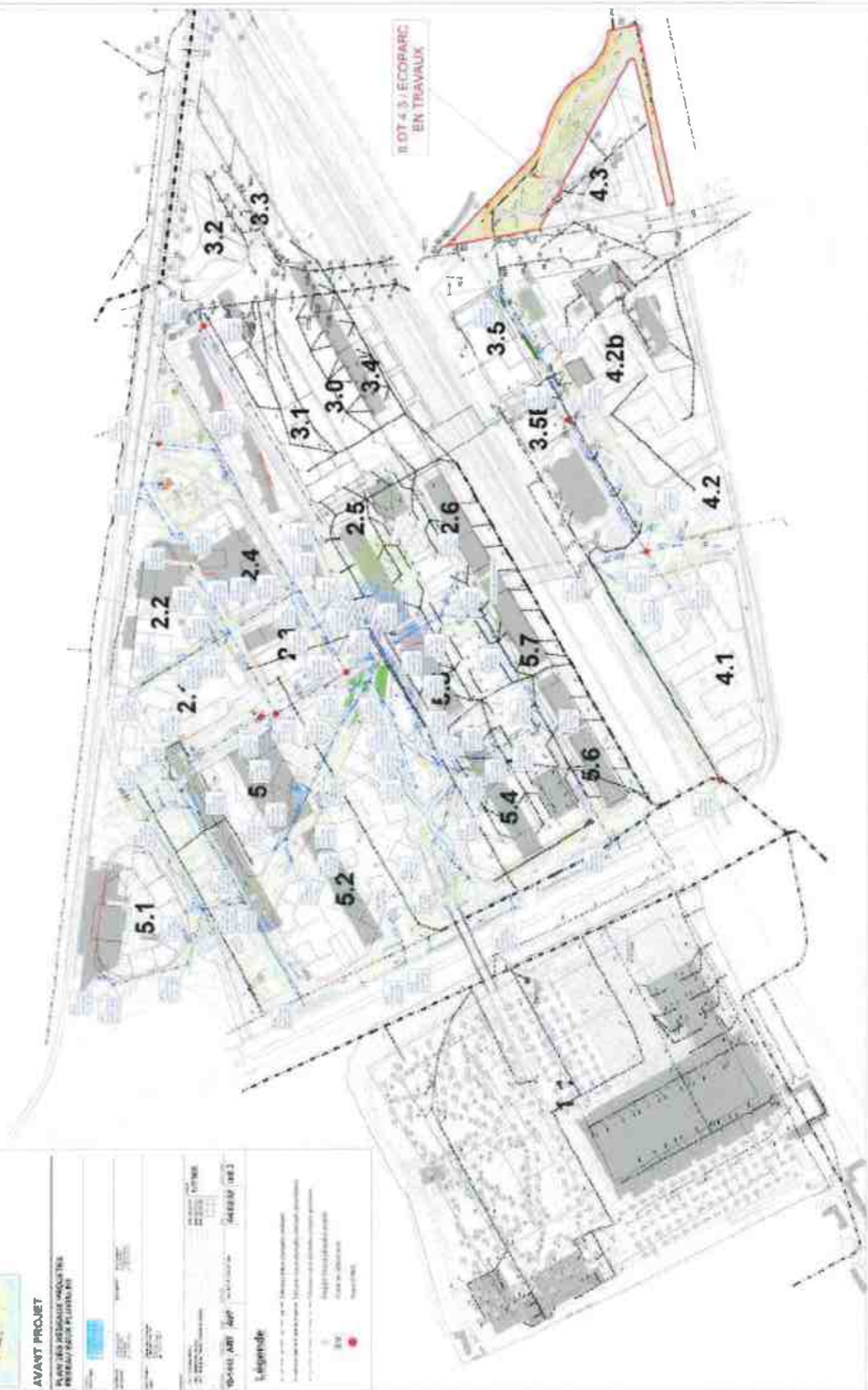
PLAN DES PERIMETRES MOYENS ET
PRELIMINAIRES EN TRAVAUX

Échelle	1:500
État	AVANT PROJET
Projet	GRAND ARENAS
Client	SAE
Projet	GRAND ARENAS
Phase	AVANT PROJET
Date	2014

Échelle	1:500
État	AVANT PROJET
Projet	GRAND ARENAS
Client	SAE
Projet	GRAND ARENAS
Phase	AVANT PROJET
Date	2014

Légende

Les zones en gris sont des zones d'habitat existantes.
Les zones en vert sont des zones d'habitat à créer.
Les zones en bleu sont des zones d'habitat à créer.
Les zones en orange sont des zones d'habitat à créer.





AVANT PROJET

PLAN DE RÉGULATION MOUVEMENTAIRE

PROJET DE TRAVAUX

PROJET DE TRAVAUX

PROJET DE TRAVAUX

PROJET DE TRAVAUX

PROJET DE TRAVAUX

PROJET DE TRAVAUX

PROJET DE TRAVAUX

PROJET DE TRAVAUX

PROJET DE TRAVAUX

PROJET DE TRAVAUX

PROJET DE TRAVAUX

PROJET DE TRAVAUX

PROJET DE TRAVAUX

PROJET DE TRAVAUX

PROJET DE TRAVAUX

PROJET DE TRAVAUX

PROJET DE TRAVAUX

PROJET DE TRAVAUX

PROJET DE TRAVAUX

PROJET DE TRAVAUX

PROJET DE TRAVAUX

PROJET DE TRAVAUX

PROJET DE TRAVAUX

PROJET DE TRAVAUX

PROJET DE TRAVAUX

PROJET DE TRAVAUX

PROJET DE TRAVAUX

PROJET DE TRAVAUX

PROJET DE TRAVAUX

PROJET DE TRAVAUX

PROJET DE TRAVAUX

PROJET DE TRAVAUX

PROJET DE TRAVAUX

PROJET DE TRAVAUX

PROJET DE TRAVAUX

PROJET DE TRAVAUX

PROJET DE TRAVAUX

PROJET DE TRAVAUX

PROJET DE TRAVAUX

PROJET DE TRAVAUX

PROJET DE TRAVAUX

PROJET DE TRAVAUX

PROJET DE TRAVAUX

PROJET DE TRAVAUX

PROJET DE TRAVAUX

PROJET DE TRAVAUX

PROJET DE TRAVAUX

PROJET DE TRAVAUX

PROJET DE TRAVAUX

PROJET DE TRAVAUX

PROJET DE TRAVAUX

PROJET DE TRAVAUX

PROJET DE TRAVAUX

PROJET DE TRAVAUX

PROJET DE TRAVAUX

PROJET DE TRAVAUX

PROJET DE TRAVAUX

PROJET DE TRAVAUX

PROJET DE TRAVAUX

PROJET DE TRAVAUX

PROJET DE TRAVAUX

PROJET DE TRAVAUX

PROJET DE TRAVAUX

PROJET DE TRAVAUX

PROJET DE TRAVAUX

PROJET DE TRAVAUX

PROJET DE TRAVAUX

PROJET DE TRAVAUX

PROJET DE TRAVAUX

PROJET DE TRAVAUX

PROJET DE TRAVAUX

PROJET DE TRAVAUX

PROJET DE TRAVAUX

PROJET DE TRAVAUX

PROJET DE TRAVAUX

Légende



Projet de travaux

ILLOT 4.3 / ECO-PARC
EN TRAVAUX



1:1



NICE
CIRCUITS ARENA'S

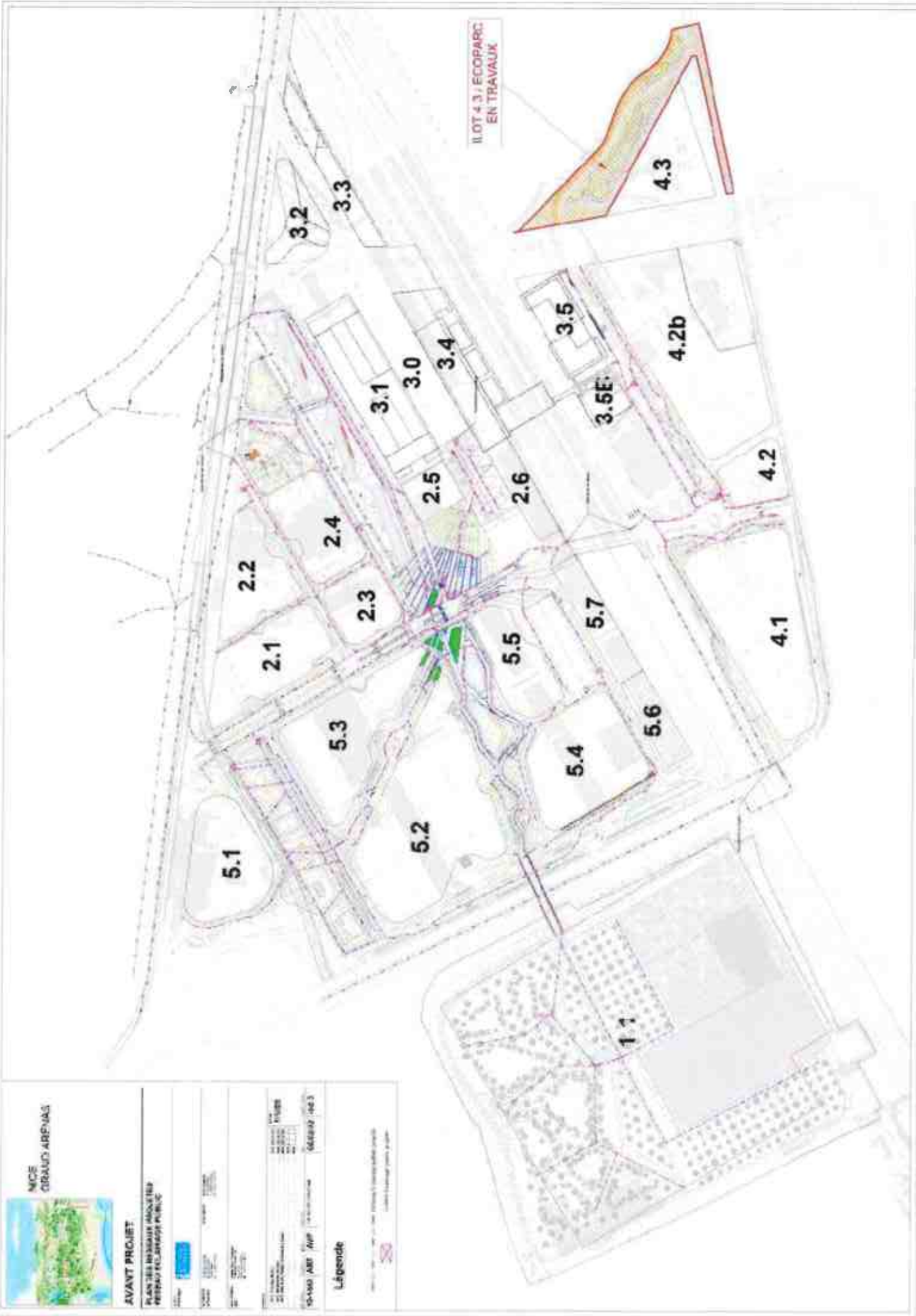
AVANT PROJET

PLAN DES BARRAGES ANCIENS
PRELEVÉ ET TRACÉ PUBLIC

Client	STADES
Maître d'œuvre	STADES
Architecte	STADES
Scale	1:1000
Date	04/2014
Projet	05-1000_ABP_AVP
Site	0400000000
Lot	0400000003
Version	0400000003

Légende

05-1000_ABP_AVP - 04/2014 - 0400000003 - 0400000003



LOT 4.3 / ECO-PARC
EN TRAVAUX

EPA NICE ECOVALLEE

ZAC NICE GRAND ARENAS



PROJET DE 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 Feila	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 projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone (art R. 311-7 du Code de l'Urbanisme) 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

	EPA	10 857	5 756	EPA	MANCA / VBN	MANCA	2027 - 2030
Promenade PEM PEC	EPA			EPA			
L'Axe Maison section nord	EPA	12 870	7 740	EPA	MANCA	MANCA	2026 - 2031
Voie	EPA	1 980	4 844	EPA/SANCF	MANCA	MANCA	2027
Quartier résidentiel du boulevard	EPA						
Maison (accès garés)	EPA	4 258	1 664	EPA	MANCA / VBN	MANCA	2030
Jardin linéaire	EPA						
Ecoparc:	EPA						
Secteur 4.3	EPA	8 415	2 365	EPA	MANCA / VBN	MANCA	2022
Secteur 4.2	EPA	6 826	3 849	EPA	MANCA / VBN	MANCA	2028
Parc des sports	EPA	15 792	4 120	EPA	MANCA / VBN	MANCA	2031
Jardin Folia	EPA	48 30	2 638	EPA	MANCA / VBN	MANCA	2026
Place centrale arborée	EPA	6 775	3 101	EPA	MANCA / VBN	MANCA	2029
Aménagement de la dalle du parvis de la phase 2 de la zone résidentielle	EPA	3 312	1 921	EPA	MANCA / VBN	MANCA	2028
Réaménagement du carreau des Producteurs	EPA	2 917	631	EPA	MANCA	MANCA	2028
Lidère Est Boulevard Pompidou:	EPA						
Espaces publics	EPA	10 830	2 648	EPA	MANCA	MANCA	2026 - 2032
Mise en sécurité conduite GRT aaz	GRT aaz						
Lidère Boulevard Catin	EPA	2 955	848	EPA	MANCA	MANCA	2032
Lidère de l'Axe Maison section sud	EPA	9 093	4 026	EPA	MANCA / DGAC	MANCA	2032
Lidère promenade des Anglais	EPA	1 900	598	EPA	MANCA	MANCA	2031
Voies résidentielles en verticales	EPA						
Voie résidentielle secteur 5	EPA	2 420	1 906	EPA	MANCA	MANCA	2026 - 2032
Voie résidentielle secteur 7	EPA	2 765	2 007	EPA	MANCA	MANCA	2029
Voies secteur 2	EPA	1 180	830	EPA	MANCA / VBN	MANCA	2027
Voie résidentielle des Sagnes	EPA	1070	763	EPA	MANCA	MANCA	2028
Prolongement rue Nicot de Villermat	EPA	1 790	978	EPA	MANCA	MANCA	2026

Coût total:

52 932 M€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

A. Entités paysagères

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.

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.

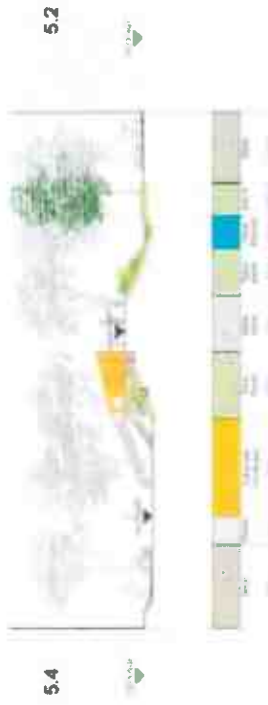
En son cœur, un réseau de clairières dessine en creux un dédale de cheminements piétons qui permettent de le parcourir aisément d'Est en Ouest. Des zones en pavés enherbés ombragées par des pergolas permettront d'implanter lors des salons et congrès des espaces d'information et/ ou de préfiguration concernant 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,
- Cheminement piétons d'Est en Ouest, ponctués de mobilier de détente et ludique et d'espace ombragés 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 :

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

- Le mobilier :

- o Sport et détente : bancs, transat, fontaine à eau, table de pique-nique, pergola
- o Fonctionnel : corbeilles, arceaux vélo, clôtures périphériques (3 poches)
- o 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.

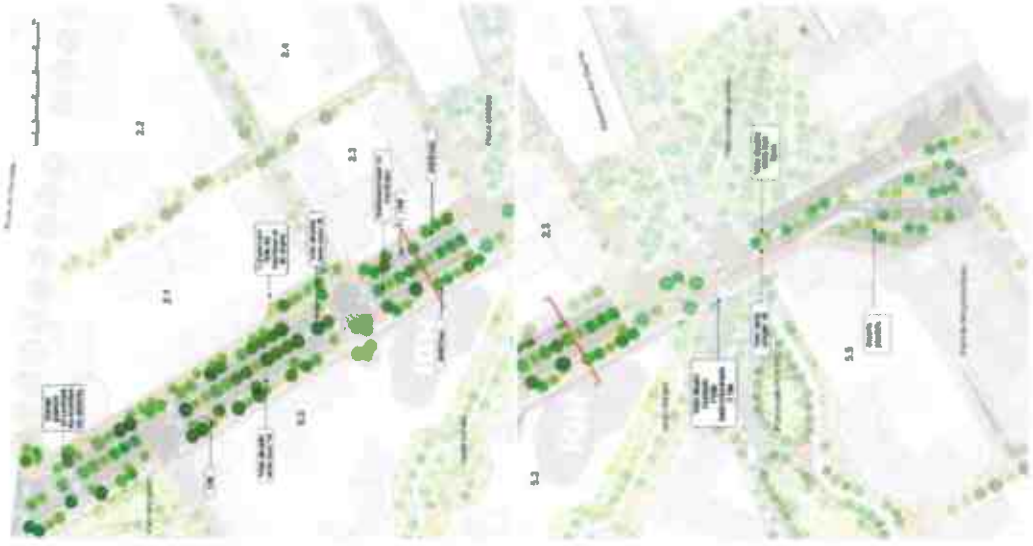
COUT

5 756 201,45 €HT

L'Axe Maicon section nord

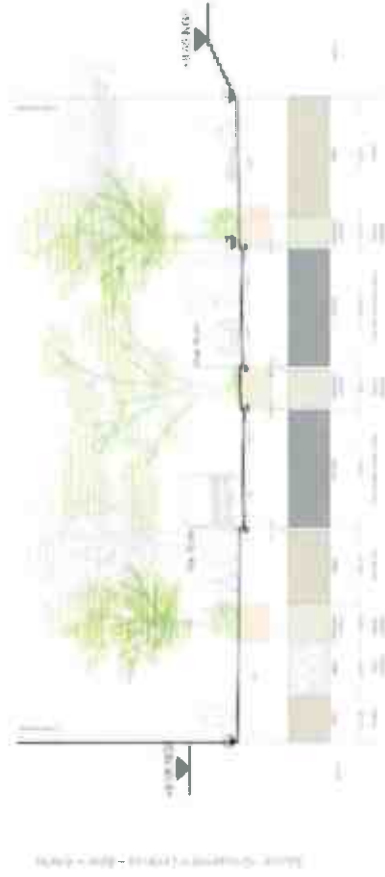
1. Le Boulevard Maicon

Le boulevard Maicon constitue l'axe de desserte privilégié du quartier Grand aréna, 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 :
 - o Espaces piétons et quais de bus en béton
 - o Chaussée en enrobé grenailé
 - o Stationnements et plateau en enrobé grenailé
 - o Piste cyclable en béton
 - o Pavés enherbés sous le mobilier de détente
- Le mobilier :
 - o Sport et détente : bancs, banquette, fontaine à eau
 - o 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

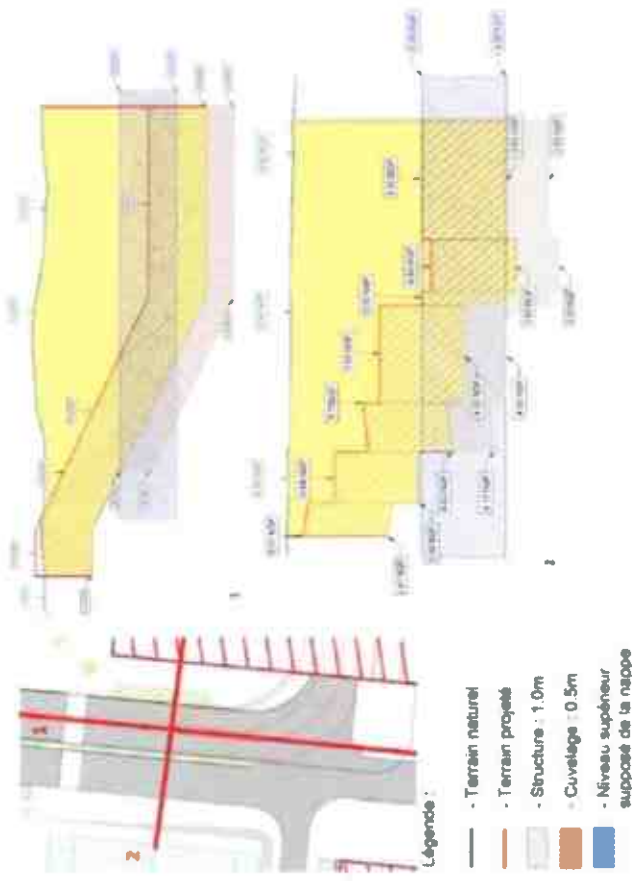
COUT

7 739 992,98 CHT

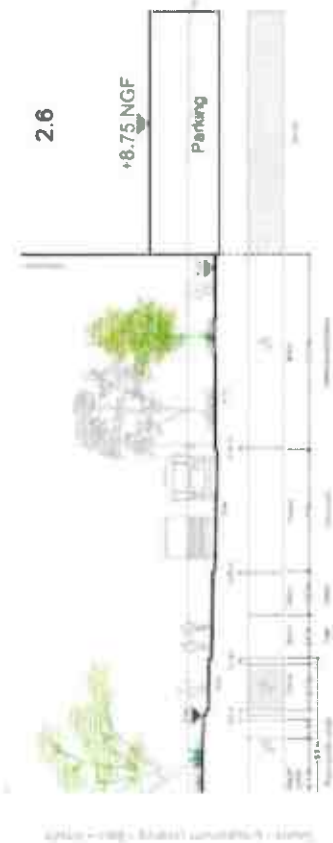
2. Ouvrages enterrés du boulevard Maicon

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 des ouvrages



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

DESCRIPTION TECHNIQUE

Ouvrages enterrés situés sous la partie de l'axe Malcon, 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 couvage sur 3 500m² composé :
 - o Enceinte étanche en palplanches sur l'ensemble des voiries (avec une surlargeur de 2m)
 - o Renforcement de sol par inclusion rigide
 - o Lestage au moyen d'une dalle béton
 - o Dispositif de pompage en phase travaux
 - o Matelas de répartition
 - o Murs de soutènement
 - o Tapis drainant

COÛT

4 843 731,76 €HT

Jardin linéaire

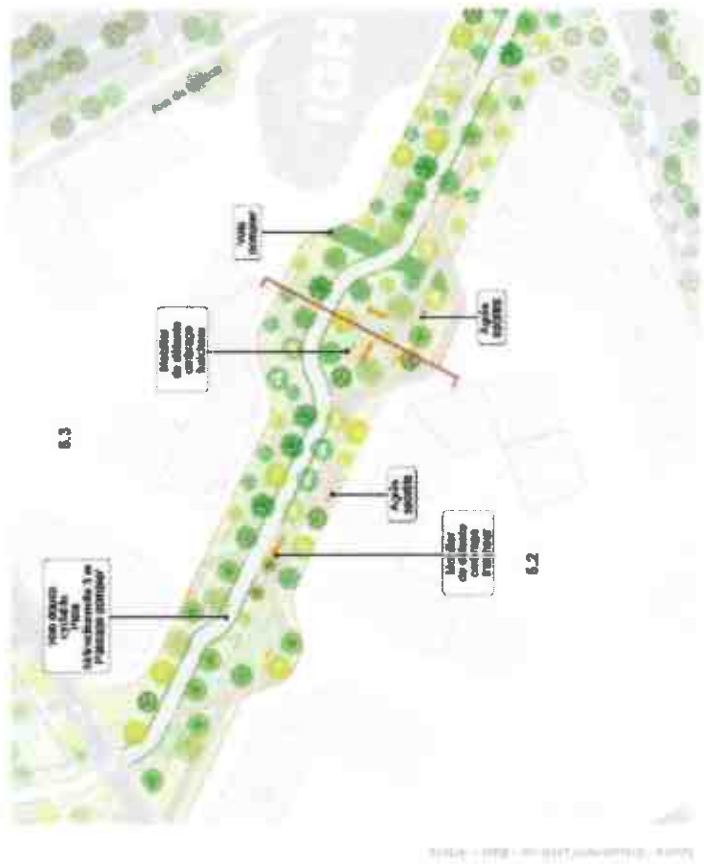
Le jardin linéaire est un axe paysager piéton d'un gabarit allant de 20 à 37m, qui relie deux des grandes entités du projet : la promenade PEM PEC et le parc sportif. Il traverse en diagonale le site de projet, entre les îlots 5.3 et 5.2.

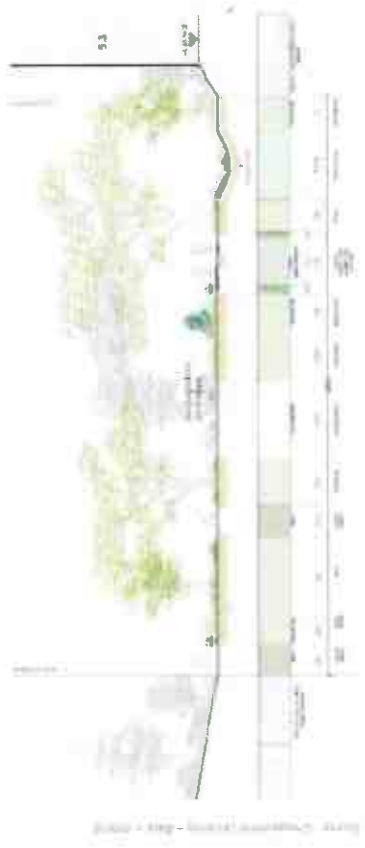
Il s'inscrit dans la continuité de la voie douce du mail des Sagnes. La voie cycles rejoint ainsi le nord de la route de Grenoble depuis l'axe nord sud, en traversant la ZAC. Le cheminement piéton est séparé de la voie cyclable. Il se situe le long de la façade Nord du 5.2, à l'abri des vents en hiver 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 adjacents 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 longue 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 îlots
- 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 de détente (bancs, banquettes) et d'agrès sportif,
- 3 320m² d'espaces verts / 89 arbres plantés

MATERIAUX

- Le minéral :
 - o Espaces piétons en béton
 - o Zone de détente en pavés enherbés
 - o Espace partagé cyclable, piéton et pompiers en béton + dalles enherbées
 - o Agrès sportifs en mulch
- Le mobilier :
 - o Sport et détente : bancs, fontaine à eau
 - o 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 rafraichissement 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 bénéficieront 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.

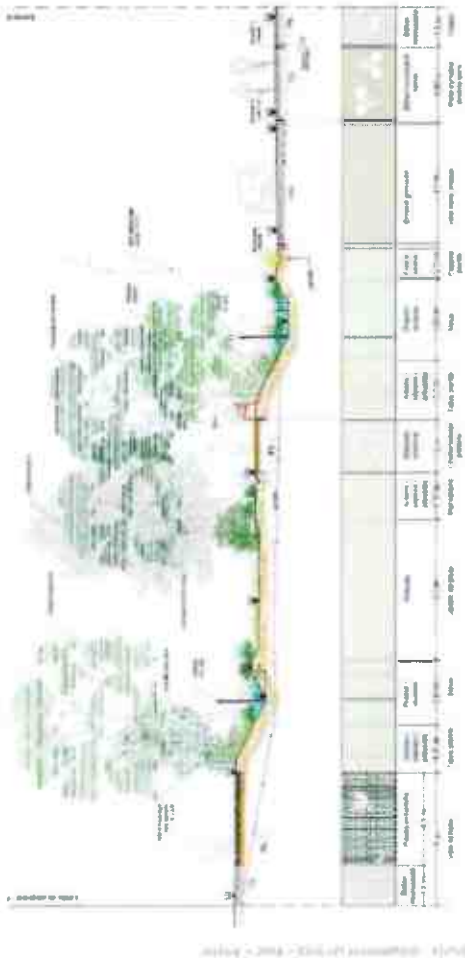
Par un jeu de talus et de creux, le projet offre des possibilités de rétention des eaux de pluie. Un cheminement ainsi qu'une piste cyclable dissociée parcourent le parc d'est en ouest dans l'épaisseur d'une dorsale densément plantée et desservent des bosquets immersifs aux ambiances paysagères et aux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



2. Section 4.2



> 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 :
 - o Chaussée en enrobé grenailié
 - o Piste cyclable et trottoir en béton
 - o Cheminements piétons en stabilisé
 - o Voie échelle en dalles enherbées
- Le mobilier :
 - o Sport et détente : bancs
 - o 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



> Profilis 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 lots 4.2 et hôtel Park Inn existants).
- 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 :
 - o Chaussée en enrobé grenailé
 - o Pise cyclable en béton
 - o Cheminements piétons en béton
- Le mobilier :
 - o Sport et détente : bancs, banquettes
 - o 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

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 rafraichissants,
- le carreau des producteurs réhabilité pour permettre l'activation du quartier par des initiatives citoyennes.



Parc des sports

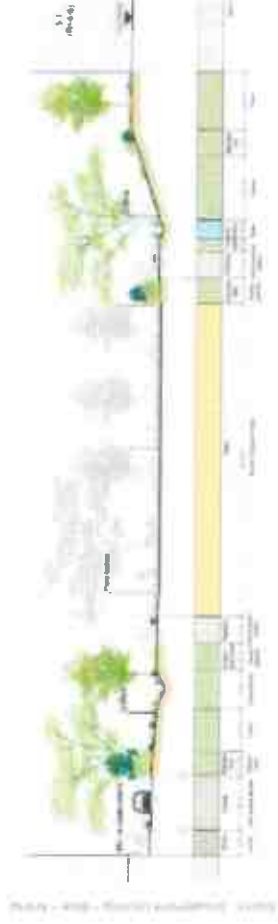
La trame des îlots étanches du PPRI et le nivellement imposé aux RDC des îlots, permet de dégager un espace à aménager d'1 Ha entre les îlots 5.1, 5.2 et 5.3.

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, pumptrack, boudrome, 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 îlots et bouclage viaire du cœur de Quartier (connexion de la lisière Pompidou à l'axe Maicon).

MATERIAUX

- Le minéral :
 - o Chaussée (voie douce voiture et cycles) en enrobé grenaillé
 - o Espaces piétons en stabilisé
 - o Terrain de beach-volley en sable
 - o Citystade et terrain de badminton en gazon synthétique
 - o Agrès sportifs en mulch
 - o Aire de jeux en sol souple
 - o Pumptrack en enrobé et en mulch
- Le mobilier :
 - o Sport et détente : bancs, transat, agrès sportifs, table de pique-nique
 - o Fonctionnel : corbeilles, arceaux vélo, clôtures périphériques (2 potelets)
 - o 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

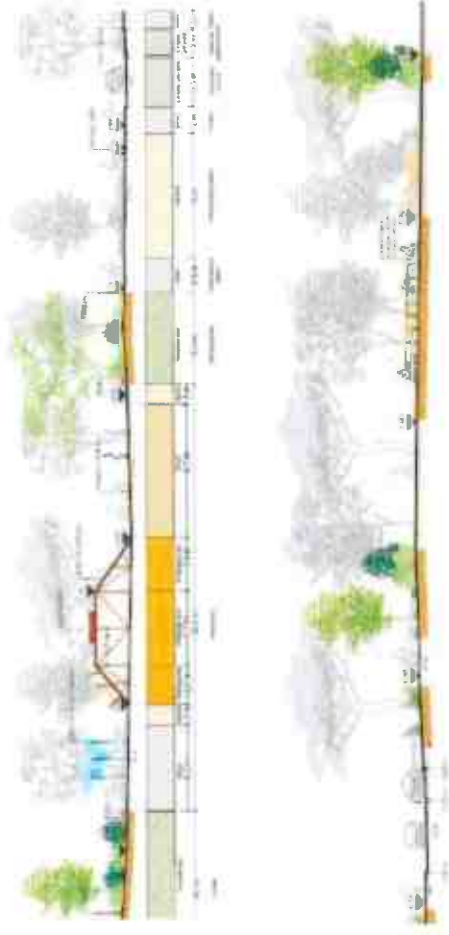
Le jardin de Fella sera étendu de manière à quasiment doubler sa taille actuelle. Aujourd'hui seul espace de verdure et d'offre ludique, il devient un espace majeur du quartier. Son extension est l'occasion d'intégrer une aire de jeux inclusive unique, sur le thème de la colline.

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.



(source) : aménagement(1) (1) (1) (1) - 0101 - 0101 - 0101

> 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 :
 - o Cheminements piétons en béton, stabilisé et ponctuellement mulch
 - o Espaces de jeux : sol souple, mulch, béton, platelage sur la colline des jeux
- Le mobilier :
 - o Sport et détente : bancs, fontaine à eau, table circulaire, brumisateurs
 - o Fonctionnel : corbeilles, arceaux vélo, clôtures périphériques sur aire de jeux et square
 - o Equipement : Aire de jeux

PALETTE VEGETALE

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

COÛT

2 637 875,41 €HT

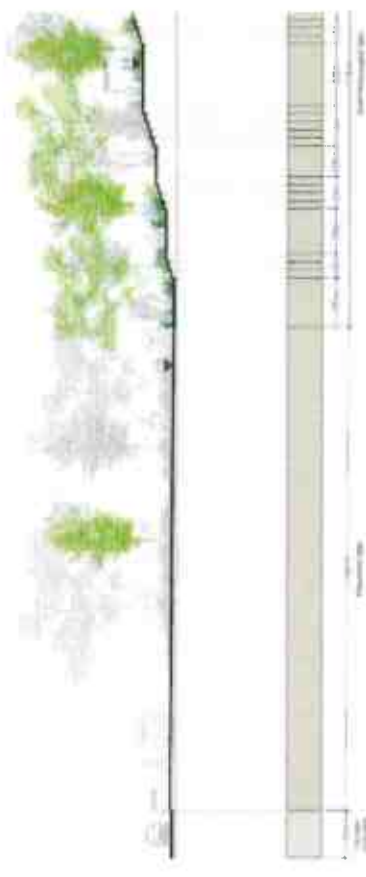
Place centrale arborée

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.

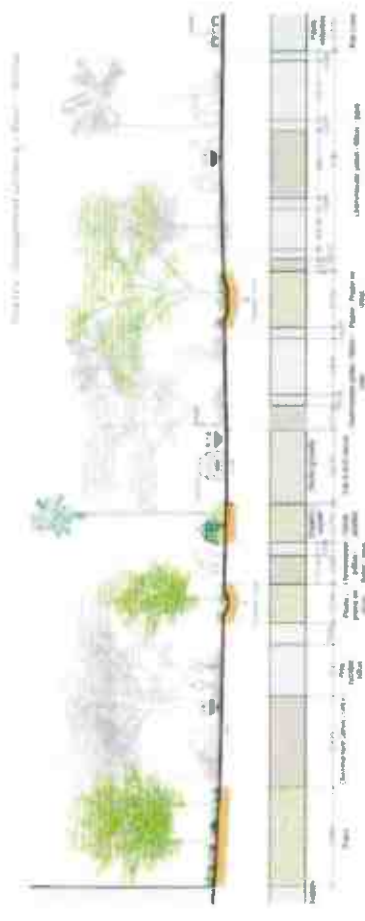
La place centrale qui se déploie en pied comme une transition entre le parvis à dominante minérale de la gare et la promenade plantée du PEC, est parsemée de généreux inserts végétaux dont l'orientation guide le visiteur vers les différentes entités du quartiers (parvis de la gare, promenade PEM-PEC,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



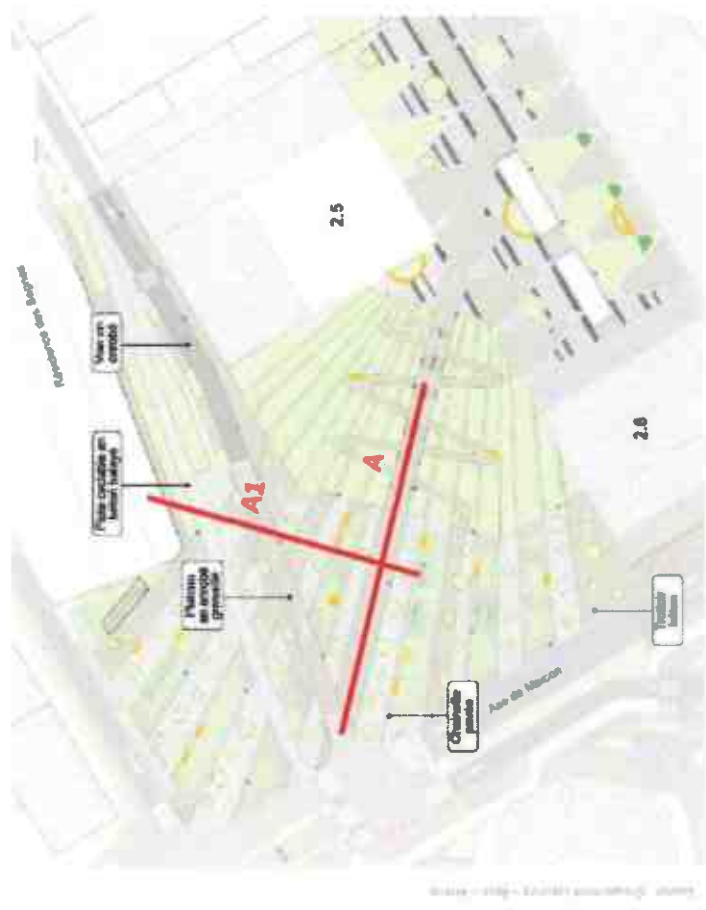
> Profil en long - coupe A



> 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 ponctués 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 chemin 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 :
 - o Espaces piétons en béton en alternant avec des bandes pavées
 - o Chaussée en enrobé grenailé
 - o Piste cyclable en béton
 - o Pavés enherbés sous les arceaux vélos
- Le mobilier :
 - o Sport et détente : bancs, agrès sportifs
 - o 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'Échanges Multimodal : dalle surplombée de jardinières, d'ombrières, de treilles.



> Profil en travers

DESCRIPTION TECHNIQUE

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

MATERIAUX

- Le minéral :

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

- Le mobilier :

- o Sport et détente : bancs en platelage bois
- o 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 exotiques évocatrices de fraîcheur : feuillages larges, opulence végétale, exubérance maîtrisée, feuillages vernissés, événements saisonniers avec les floraisons

COUT

1 920 753,45 €HT

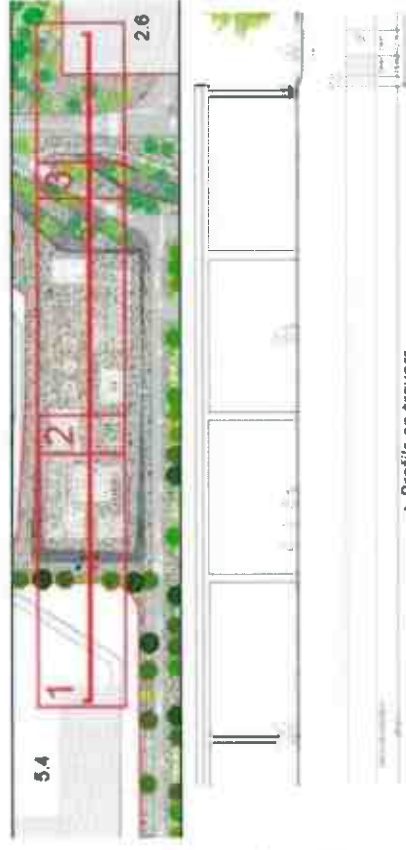
Réaménagement du carreau des Producteurs

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 Maicon (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'embarchements permettant de descendre au niveau du Maicon



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'embarchements sur le pourtour en connexion avec voiries

MATERIAUX

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

COUT

631 242,56 €HT

Écrin 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.



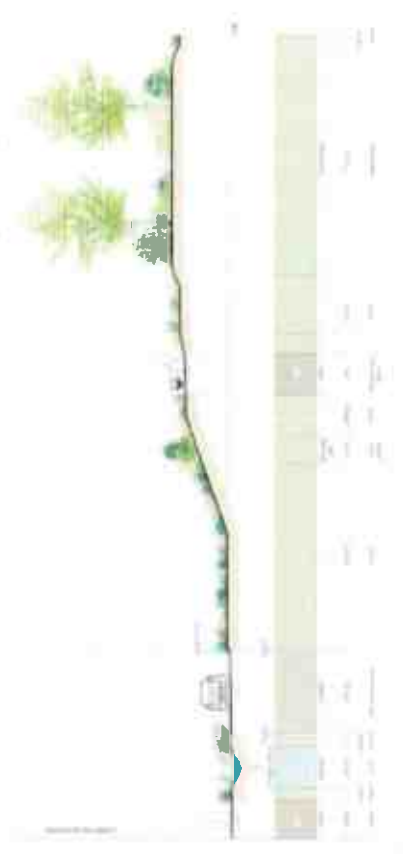
Lisière Est Boulevard Pompidou

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 relient 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 Maicon (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 îlots 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 :

- o Chaussée en enrobé grenailé
- o Cheminements piétons en béton
- o 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



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 ouverture 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.

COÛT

inclus dans le coût des espaces publics

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 cheminements 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 pompiers de 4 mètres en frange de l'îlot 4.1.

MATERIAUX

- Le minéral :
 - o Cheminements piétons et escaliers en béton
 - o Voie pompiers en béton et dalles enherbées
- Le mobilier :
 - o Fonctionnel : potelets

PALETTE VEGETALE

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

COÛT

848 456,19 € HT

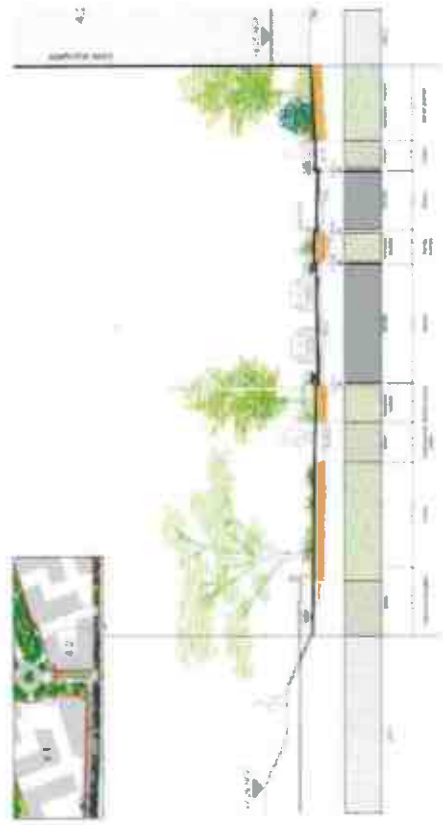
Lisière de l'Axe Maicon section sud

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 Pomicidou 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 Pomicidou. 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 îlot 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 Pampidou 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 grenallé
- 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 participe 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 plantées et arborées 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 îlots 5.4, 5.5, 5.6 et 5.7 en longeant le sud du carreau des producteurs, créant ainsi une connexion entre le boulevard Maicon et le boulevard Pompidou.

Elle amorce également la boucle VL à sens unique qui permet de remonter vers le nord du quartier via la lisière Pompidou 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 îlot.

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

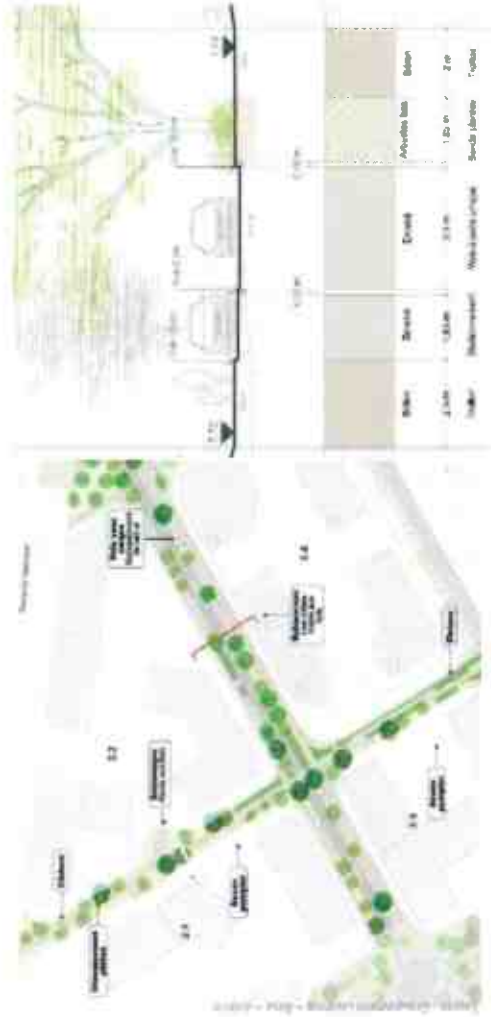
Alternance entre de grands palmiers et de grands arbres emblématiques de la région.

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 :**
 - o Chaussée en enrobé grenailié
 - o Stationnements en enrobé grenailié
 - o Trottoir en béton
- **Le mobilier :**
 - o Fonctionnel : potelets

PALETTE VEGETALE

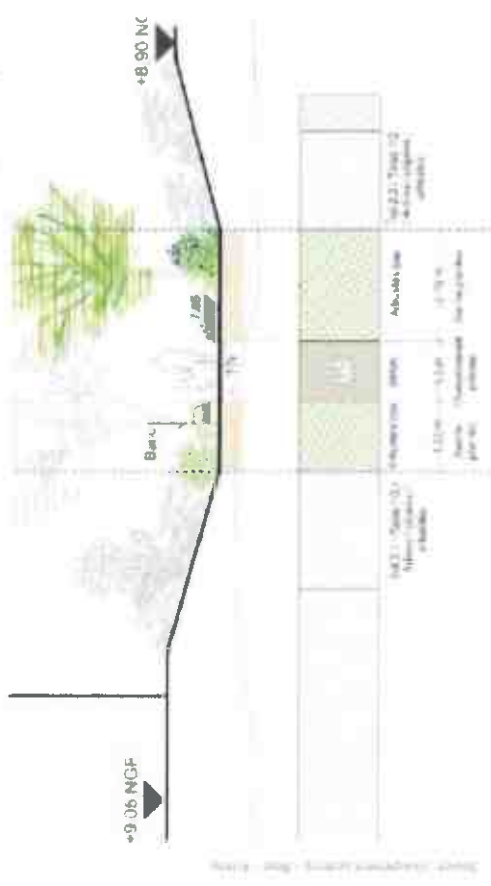
Complément des arbres existant par la plantation d'arbres à la floraison exceptionnelle.

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 :**
 - o Cheminement et accès aux îlots en béton
 - o Extensions pour accès pompier en dalles enherbées
- **Le mobilier :**
 - o Sport et détente : bancs
 - o Fonctionnel : clôtures aux extrémités donnant sur voies résidentielles

PALETTE VEGETALE

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

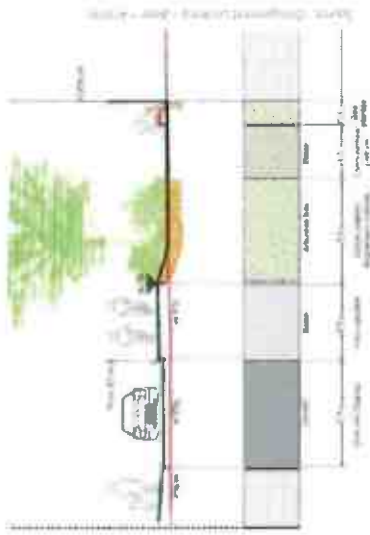
COUT

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

- Le mobilier :

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

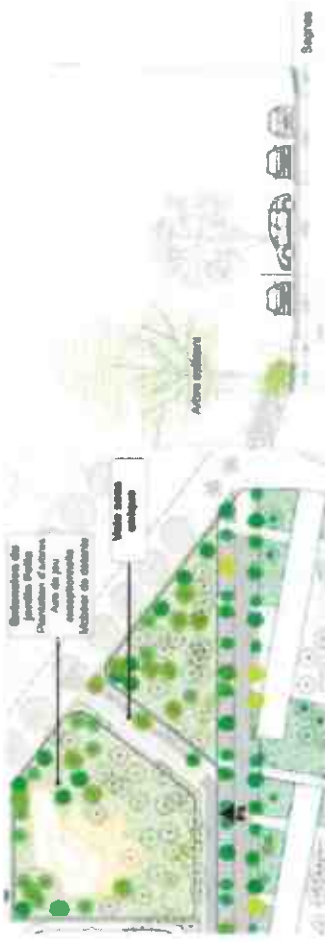
PALETTE VEGETALE

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

- Le mobilier :

- o 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. Réseaux 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 jouxtent 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 ilots 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

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 compétent 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 d'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 Ø250mm. 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 Ø1000 sera dévié. Des réseaux de diamètre inférieurs (Ø160) 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 Ø300 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 Ø200 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 Ciaber 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 (Ø250 AEP et Ø200 AEB) seront en fonte ductile PN16. Dans le cas où il serait nécessaire de mettre deux canalisations de même diamètre en parallèle, alors le réseau AEB devra être en PEHD PN 16 pour différencier les deux réseaux. Les branchements seront en PEHD bande bleu PN16.

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.

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).

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 îlots.

VIDEO SURVEILLANCE SLT ET DSI

Le réseau principal comprendra :

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

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).

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.

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 interdits dans le secteur la construction des « établissements recevant du public dont 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 caravansings,
- 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'aménagement 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.

EPA NICE ECOVALLEE

ZAC NICE GRAND ARENAS



PROJET DE PROGRAMME GENERAL DES CONSTRUCTIONS

Table des matières

I. Projet de programme général des constructions à réaliser dans la zone.....	3
II. Plan du découpage en lots projetés.....	5

1. **Projet de programme général des constructions à réaliser dans la zone**

Le projet consiste en l'aménagement d'un nouveau quartier à vocation essentiellement économique, aux qualités résidentielles, dans l'objectif de créer un morceau de ville qualitatif et animé démonstrateur de la ville méditerranéenne.

Au stade des études du dossier de réalisation de la ZAC Grand Arénas, le projet de programme global prévisionnel de construction prévoit la réalisation d'environ 510 000 m² de Surface de Plancher se répartissant de la manière suivante :

- Environ 280 000 m² d'offre tertiaire composée de bureaux et d'un parc des Expositions et des Congrès d'environ 43 000m²
- Environ 130 000 m² de logements, dont 30% dévolus aux logements locatifs sociaux
- Environ 56 000 m² d'équipements en lien avec l'offre de transports du quartier
- Environ 44 000 m² d'offre hôtelière, commerces et services de proximité

L'objectif est de favoriser la diversité des fonctions urbaines autour d'un morceau de ville intense, vivant et animé 24h sur 24 et 7 jours sur 7. L'ensemble permettra, grâce à la diversité de ses programmes de conforter l'urbanité de ce nouveau quartier.

Le programme général des constructions prend le parti d'une forte mixité fonctionnelle et sociale dans ce quartier à dominante tertiaire, accompagnée d'une offre de logements diversifiée, permettant l'accueil de plus de 4 000 habitants à terme, ainsi que de services et commerces de proximité.

En complément des parkings privés réalisés en infrastructure sous les bâtiments et pour répondre aux besoins des usagers en matière de stationnement, des parkings mutualisés (enterrés et en silo), d'une capacité totale de l'ordre de 850 places, seront disposés en entrée nord de la ZAC et le long des voies SNCF, pour restreindre la circulation motorisée au sein du quartier.

Le tableau ci-dessous détaillé par lot et par nature à titre indicatif la répartition envisagée du projet de programme global des constructions à réaliser dans la ZAC Grand Arénas.

Désignation des lots	Logement locatif social	Logement libre	Tertiaire	Equipements publics	Commerces et services	Autres	Total
1.1 (PEC)	-	-	43 000	-	-	-	43 000
2.1	5 970	13 930	-	-	360	-	20 260
2.2	5 790	13 510	-	-	-	-	19 300
2.3	2 760	9 940	-	-	800	-	13 500
2.4	4 530	10 570	-	-	-	-	15 100
2.5	-	-	6 100	-	90	-	6 190
2.6	-	-	3 400	12 500	295	-	16 195
3.0	-	-	23 559	4 000	514	-	4 000
4.1	-	-	71 800	25 000	-	5 500	54 573
4.2	-	-	9 933	-	3 450	-	75 250
4.3	2 940	-	37 700	-	803	11 488	25 164
5.1	-	-	32 800	-	-	-	37 700
5.2	7 380	17 220	5 800	-	600	-	58 000
5.3	7 050	16 450	25 500	-	3 170	15 000	47 470
5.4	-	3 200	8 900	-	350	-	29 050
5.5	3 450	4 850	4 900	-	1 450	-	18 650
5.6	-	-	7 800	14 500	-	-	4 900
5.7	-	-	-	-	-	-	22 100
Total	39 870	89 670	280 992	56 000	11 882	31 988	510 402

II. Plan du découpage en lots projetés



3 Plan du découpage en lots projetés de la ZAC Grand Arènes

EPA NICE ECOVALLEE

ZAC NICE GRAND ARENAS



MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT



Table des matières

- I. Détail des modalités prévisionnelles de financement de l'opération échelonnées dans le temps..... 3
- II. Tableau des dépenses et recettes..... 5

I. Détail des modalités prévisionnelles de financement de l'opération échelonnées dans le temps

A Dépenses

Au stade du dossier de réalisation de ZAC, le bilan financier prévisionnel s'établit en dépenses et en recettes (en hors-taxes) au montant d'environ **199 679 000 euros** selon le détail suivant:

Le poste « Acquisitions foncières (fonciers privés et publics), aléas et frais d'acquisition » évalué à **53 017 000 euros**.

Ce poste comprend les acquisitions de fonciers privés et ceux de fonciers publics. Ce montant est issu pour certains fonciers de l'estimation sommaire et globale établie par France Domaine (DIE) et intègre donc une provision d'aléas et les frais annexes liées aux acquisitions.

Le poste « Etudes généralistes et techniques, conception du projet urbain et accompagnement des projets immobiliers, honoraires de maîtrise d'œuvre » évalué à **11 655 000 euros**.

Ce poste comprend l'ensemble des études en partie déjà engagées par l'EPA pour la réalisation de cette opération d'aménagement. Celles-ci comprennent notamment les études réglementaires et techniques de conception (études environnementales, étude de circulation, caractérisation des sols, diagnostics techniques avant démolition...), les missions attendues du maître d'œuvre urbain (conception et suivi du projet urbain, accompagnement des projets immobiliers, assistance aux dossiers réglementaires...).

Ce poste comprend également les honoraires techniques, notamment de maîtrise d'œuvre liés au suivi des travaux de viabilisation et de démolition.

Le poste « Frais généraux » évalué à **2 079 000 euros**.

Ce poste intègre notamment les frais liés à la promotion et la communication, aux publications d'annonces légales, aux expertises, frais juridiques et taxes.

Le poste « Travaux et convention (participations sur études et travaux) » évalué à **101 754 000 euros**.

Ce poste comprend l'ensemble des travaux permettant l'aménagement des espaces publics de la ZAC et la viabilisation des terrains à céder pour la réalisation des différents programmes immobiliers. Il comprend également les dépenses de mise en état des sols, de démolition des bâtiments existants et de sécurisation des terrains.

Le coût des travaux intègre également des provisions pour aléas et révision des prix.

Ce poste comprend également la participation financière de l'aménageur de la ZAC au financement des rénovations et/ ou extensions des équipements scolaires auxquels les usagers du quartier seront rattachés via la carte scolaire. Il s'agit d'une participation forfaitaire 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.

Le poste « Maîtrise d'Ouvrage » évalué à **26 334 000 euros**.

Ce poste comprend les frais de l'EPA Nice Eco-Vallée pour effectuer sa mission d'aménageur.

Le poste « Frais financiers » évalué à **4 841 000 euros**.

Ce poste comprend les intérêts des emprunts moyen terme et des relais de trésorerie dont la mise en place est nécessaire pour financer les dépenses d'aménagement avant la perception des recettes provenant de la commercialisation des terrains équipés.

B Recettes

Le poste « Recettes issues de la vente de charges foncières » évalué à **145 659 000 euros**.

Ce poste comprend la cession des charges foncières auprès des promoteurs, investisseurs et divers opérateurs immobiliers.

Le poste « Participations des constructeurs en ZAC » évalué à **40 133 000 euros**.

Ce poste comprend les participations apportées à l'aménageur dans le cadre des conventions sur les terrains de la ZAC non cédés directement par l'aménageur.

Le poste « participations des partenaires publics et autres recettes » évalué à **13 908 000 euros**.

Ce poste comprend la part des engagements financiers de l'Etat et des collectivités pour permettre l'équilibre financier de la ZAC fixées dans le cadre du protocole de partenariat 2019-2032, en qualité d'avenant au protocole de partenariat 2011- 2016.

Le tableau ci-après présente le bilan financier prévisionnel et les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement échelonnées dans le temps entre 2011 et 2032.

II. Tableau des dépenses et recettes

Postes	2014												2015												Total
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
Charges de personnel	14 500	14 500	14 500	14 500	14 500	14 500	14 500	14 500	14 500	14 500	14 500	14 500	14 500	14 500	14 500	14 500	14 500	14 500	14 500	14 500	14 500	14 500	14 500	14 500	
Charges de matériel	1 200	1 200	1 200	1 200	1 200	1 200	1 200	1 200	1 200	1 200	1 200	1 200	1 200	1 200	1 200	1 200	1 200	1 200	1 200	1 200	1 200	1 200	1 200	1 200	
Charges de fonctionnement	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	
Charges de capital	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	
Total des dépenses	116 700	116 700	116 700	116 700	116 700	116 700	116 700	116 700	116 700	116 700	116 700	116 700	116 700	116 700	116 700	116 700	116 700	116 700	116 700	116 700	116 700	116 700	116 700	116 700	
Recettes	116 700	116 700	116 700	116 700	116 700	116 700	116 700	116 700	116 700	116 700	116 700	116 700	116 700	116 700	116 700	116 700	116 700	116 700	116 700	116 700	116 700	116 700	116 700	116 700	
Total des recettes	116 700	116 700	116 700	116 700	116 700	116 700	116 700	116 700	116 700	116 700	116 700	116 700	116 700	116 700	116 700	116 700	116 700	116 700	116 700	116 700	116 700	116 700	116 700	116 700	

Sommaire

1. Accord de principe par voie de délibération de la part de la Métropole Nice Côte d'Azur du 6 octobre 2022 approuvant le projet de programme des équipements publics de la ZAC et les modalités d'incorporation dans le patrimoine des équipements relevant de leurs compétences respectives.
2. Accord de principe par voie de délibération de la part de la Ville de Nice du 13 octobre 2022 approuvant le projet de programme des équipements publics de la ZAC et les modalités d'incorporation dans le patrimoine des équipements relevant de leurs compétences respectives.



**Accords de principe du projet de programme
des équipements publics**

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.

Présent présents : Mme Angèle AGNELLI, M. Gilles ALLARD, Mme Magali AITHUNDEX, Mme Christiane AMILLA-RANGEX, Mme Annette ASSO, M. Pierre BARRANE, M. Franck BERNARD, M. Bruno BERTHA, Mme Sylvie BONIFACE, M. Pascal BUNNINGARE, M. Anthony BORDI, Mme Hervé BRENTI, M. Jean-François BRUNO, Mme Isabelle BRUX, M. Philippe BRUNO, M. Paul BURRO, M. Hervé CAEL, M. Jean-Sébastien CABLIN, Mme Julie CHARLES, M. Richard CHAMLA, Mme Jeanne CHESNEAU-JE ROUX, M. Marc COMAN, M. Pascal CONTRAMETTI, M. François DAURE, M. Fabrice DEUCHPIGNY, Mme Valérie DELPICH, Mme Patricia DEMES, Mme Sylviane DINDOUILLE, Mme Marie DROFF, M. Christian ESTROSI, Mme Dominique ESTROSI-SANSONE, Mme Catherine FARRON, Mme Françoise FENANGUEZ-BARALEX, M. Pierre FIORE, Mme Marie-Christine FRY-FARNBER, Mme Gisèle FRESTONI, M. Bertrand GARGIAC, M. Yves GILLET, Mme Hélène GRANDDUBILAC, Mme Pascale GUYENCOCH, Mme Danièle HERBERT, Mme Ines JADJANE, Mme Fatima KELEZI, M. Abdou KHROUM, M. Abdou KHROUM, M. Pierre-Paul LAUNEAU, Mme Nadia LEVI, M. Richard LEONS, Mme Brigitte LEFF-JEAN, Mme Lucienne LORE, M. Gérard MANFREDI, M. Edmond MARI, M. Franck MARTIN, M. Jean-Michel MARTEL, M. Jean MEREL, Mme Françoise MONTIER, Mme Catherine MOREAU, M. Patrick MOTTARD, M. Jean ROYCHERBOUFF, Mme Laurence NAVALENI, M. Gaël NOFRI, M. Jean-Christophe PRARD, M. Ludovic POLSKI, Mme Geneviève POZZO DI BORGES, Mme Annes RAMPAL, M. Jacques REBER, M. Robert REUX, M. Roger ROUX, M. Thierry ROUX, Mme Anne-Laure RUBI, M. Patrick SCILIZI, M. Joseph SEGHRA, M. Gérard STEPHÉ, M. Jean THAON, Mme Anny TOSSI, M. Philippe UEDON, M. Thierry VERNEAU, Mme Isabelle VINCENTIN, M. Jean MOTTEL (représente par Mme Isabelle WINNING).

Excusés absents en excusés : M. Romano ALLEMENT, M. Stéphane CHERKI, M. Jacques DEJEANDRE, Mme Christiane DANTONNI, M. Jean-Paul FABRE, M. Anne-Marec GAUME, M. Jean-Marc GOUVERNAURI, M. Philippe HETTEL, M. Roger MARRI, M. Jean-Christophe MARTIN, M. Jean-Paul PEREZ, Mme Amélie PIRIOUFE, Mme Justine PRET, M. Jean-François SONELLI, Mme Manigou BAILLET, à domme pourvoir, à Mme Emmanuel BARRANDEZ-BARATEX, Mme Martine BURENNE-FERRER, à domme pourvoir, à Mme Lucienne LORE, M. Gérard FAYE, à domme pourvoir, à M. Robert ROUX, M. Thierry BECC, à domme pourvoir, à Mme Pascale GUYENCOCH, M. Thomas BRETTON, à domme pourvoir, à Mme Catherine MOREAU, Mme Carole CERTEL, à domme pourvoir, à Mme Marie-Agnelle M. Bernard CHAIS, à domme pourvoir, à Mme Gisèle FRESTONI, M. Jean-Claude GUYENCOCH, à domme pourvoir, à Mme Mary DRUP, M. Roland CONSTANT, à domme pourvoir, à Mme Laurence NAVALENI, Mme Anny TOSSI, M. Christian ESTROSI, à domme pourvoir, à Mme Laurence NAVALENI, M. Jean-Pierre ASSAULT, à domme pourvoir, à Mme Catherine MOREAU, M. Jean-Pierre ASSAULT, à domme pourvoir, à Mme Catherine MOREAU, M. Joseph NEGRI, M. Agnès LATHIER, à domme pourvoir, à M. Richard CHEVAL, M. Roger LIBRE, à domme pourvoir, à Mme Anny TOSSI, M. Richard LEMAN, à domme pourvoir, à Mme Danielle HERBERT, Mme Sarah ESCOFFIER, à domme pourvoir, à Mme Anny TOSSI, M. Jean-Christophe LANGE, à domme pourvoir, à M. Richard LEONS, Mme Martine MARCHON, à domme pourvoir, à Mme Ines JADJANE, M. Thierry ROUX, M. Guy BRUNETTI, à domme pourvoir, à M. Pierre BARRANE, M. Robert SARDRELLI, à domme pourvoir, à M. Edmond MARI, M. Louis NEGRE, à domme pourvoir, à M. Christian ESTROSI, Mme Martine HERBINE, à domme pourvoir, à M. Pascal CUNDOUMI, M. Hervé FAUL, à domme pourvoir, à M. Paul BURRO, M. Philippe PRÉDAL, à domme pourvoir, à M. Pierre-Paul LEONELLI, Mme Barbara PREDI, à domme pourvoir, à Mme Marie-Christine FRY-FARNBER, Mme Anne RAIMES-MAZZUCCO, à domme pourvoir, à Mme Anne-Laure RUBI, Mme Danielle FAYE, M. Edmond MARI, à domme pourvoir, à Mme Magali AITHUNDEX, M. Philippe SCILIZI, à domme pourvoir, à Mme Valérie DELPICH, M. Dominique MICHOTTI, à domme pourvoir, à M. Patrick SCILIZI, M. Thierry-Jean MERLET, à domme pourvoir, à M. Patrick MOTTARD, M. Philippe SOUSNI, à domme pourvoir, à Mme Isabelle ESTROSI, Mme Danielle THIERRE, M. Christian ESTROSI, à domme pourvoir, à M. Jean ROYCHERBOUFF, M. Christian TRIANI, à domme pourvoir, à M. Roger ROUX, M. Antoine VERON, à domme pourvoir, à M. Jean-Sébastien CABLIN.

Secrétaire : Madame Magali AITHUNDEX.

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

DELIBERATION DU CONSEIL METROPOLITAIN

Séance du 05 octobre 2022

N° 22.3

RAPporteur, Madame Anny TOSSI - Présidente de la Commission "Foncier et Urbanisme"
COMMISSIONS : 3 - Aménagement du territoire, agriculture, urbanisme et relations avec les intercommunalités du Département

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

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'Établissement Public d'Aménagement Eco-vallée - Plaine du Var,

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

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 Arenas 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 Arenas.

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 Arenas 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.

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'habillage 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 mené en amont 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 Maicon 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 Maicon 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 dévoitements).

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 rattachés 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

PREFECTURE

Aide exécutoire au 13 octobre 2022
N° 2022-0000195-20221006-21311_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 Arenas 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 assurera 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 Arenas.

5

Séance du 06 octobre 2022

PREFECTURE

Aide exécutoire au 13 octobre 2022
N° 2022-0000000195-20221006-21311_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 Arenas, 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 délégués 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 RONALDI, Mme Juliette CHIENNEL-LE ROUX,
M. Fabrice DECOUPIGNY, Mme Hélène GRUNDULLAC et*

*M. Jean-Christophe PICARD qui votent contre et de Mme Valérie DELPECH
(pouvoir de M. Philippe SCEMAMA), M. Jean MOUTCHEROUEUF (pouvoir de
Mme Mlle TIXIER DE GIBERNATIS), Mme Geneviève POZZO DI BORGIO,
M. Philippe VARDON et M. Thierry VENEM qui s'abstiennent.*

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

6



VILLE DE NICE
www.nice.fr

PREFECTURE
Acte exécutoire au 21 octobre 2022
000-2100020084-20221813-27287_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 CAEL, Monsieur Bernard CHAIX, Monsieur Richard CHEMLA, Madame Juliette CHESNEL-LE ROUX, Monsieur Pascal CONDOMITTI, Monsieur François DAURE, Monsieur Fabrice DECOUJIGNY, Madame Valérie DELPECH, Madame Mady DIOUF, Madame Annelise DOGLIANI, Monsieur Christian ESTROSI, Madame Pascale FERRALIS, Monsieur Pierre FIORI, Madame Marie-Christine FIX-VARNIER, Madame Gaëlle FRONTONI, Monsieur Jean-Luc GAGLIOLLO, Monsieur Jean-Marc GIALUME, 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 Grégory MONETTI, Madame Françoise MONIER, Madame Catherine MOREAU, Monsieur Jean MOUCHEBOEUF, Monsieur Gadi 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 Hanny-Jean SERVAT, Monsieur Philippe SOUSSI, Monsieur Philippe VARDON, Monsieur Thierry VENEM, Madame Isabelle VISENTIN.

ABSENT(S) OU EXCUSE(S) : Madame Marine BREMIER-OHANESSIAN, Madame Dominique ESTROSI-SASSONE, Monsieur Patrick MOTTARD, Madame Christiane AMIEL-DINGES, Madame Aurora ASSO, Monsieur Gérard BAUDOUX, Madame Hélène GRANQUILLAC, Monsieur José COBOS, Monsieur Marc CONCAS, Madame Aurélie COPIGNON, Monsieur Jacques DEJEANDILE, Monsieur Abdallah KHEMIS, Madame Marlène MARTINON, Madame Laurence NAVALESI, Monsieur Philippe PRADAL, Monsieur Jacques RICHIER, Monsieur Philippe SCENAMA, Madame Odile TIXIER de GUBERNATIS, Madame Marlène OUAKKINE.

POUVOIR(S) : Madame Christiane AMIEL-DINGES a donné pouvoir à Monsieur Jean-Marc GIALUME, Madame Aurora 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 Grégory MONETTI, Monsieur Marc CONCAS a donné pouvoir à Monsieur Robert ROUX, Madame Aurélie COPIGNON a donné pouvoir à Monsieur Gadi NOFRI, Monsieur Jacques DEJEANDILE a donné pouvoir à Madame Mady DIOUF, Madame Hélène GRANQUILLAC a donné pouvoir à Madame Juliette CHESNEL-LE ROUX, Monsieur Abdallah KHEMIS a donné pouvoir à Monsieur Hervé CAEL, Madame Marlène MARTINON a donné pouvoir à Madame Marie-Claire LELLOUCHE, Madame Laurence NAVALESI a donné pouvoir à Madame Catherine MOREAU, Madame Marlène OUAKKINE 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 SCENAMA a donné pouvoir à Madame Valérie DELPECH, Madame Odile TIXIER de GUBERNATIS a donné pouvoir à Madame Geneviève POZZO DI BORGO.

SECRETARE(S) : Monsieur Grégory MONETTI.

PREFECTURE
Acte exécutoire au 21 octobre 2022
000-2100020084-20221813-27287_13-DE

Seance du 13 octobre 2022

RUBRIQUE : 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'Établissement 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 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,

Session 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 mettre 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.

Session 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 Maçon 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-PFC prolongée par la place arborée et le parvis de la gare en quest'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 7 828 000 € 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 limites des axes routiers structurants (boulevard Pompidou, boulevard Cassin, avenue Maçon 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 (travaux de réseaux pluvial, eaux usées, télécom, adduction eau potable y compris déviements).

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 rattachés 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 que 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 RAMAIS-MAZZUCCHI

Service : Service Aménagement

Objet : Nice - Zone d'aménagement concerté Grand Arènes - 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 Escovallée - Plaine du Var.

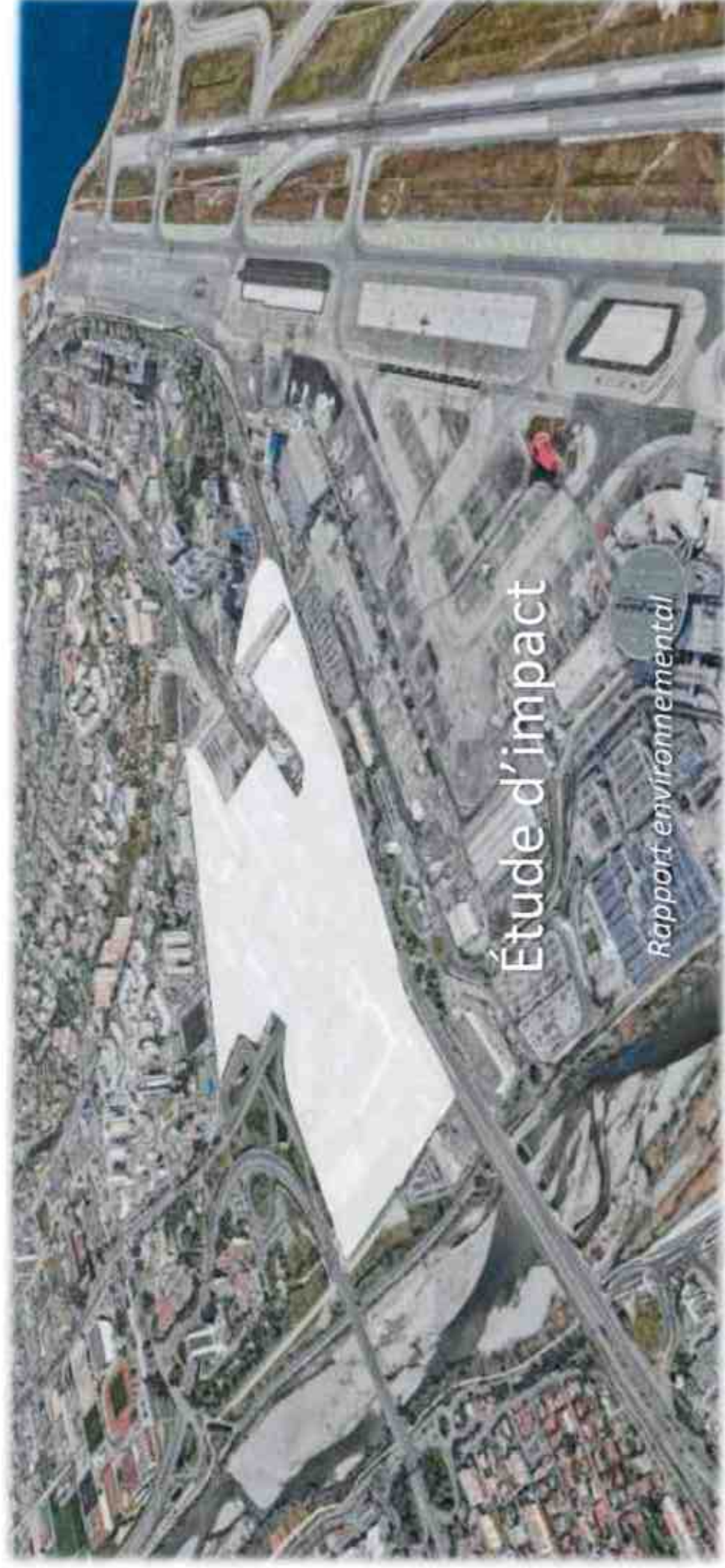
Copies : Sylvie BONAIDI, Judithe CHESNEL-LE ROUX (pouvoir de Héliène GRANDHILLAC), Fabrice DECOUPIGNY et Jean-Christophe PICARD

Abstention : Valérie DELPECH (pouvoir de Philippe SEMAMA), Genevieve PUZZO DI BORGIO (pouvoir de Odile TIXIER DE GUBERNATIS), Jean MOUCHEBOEUF, Philippe VARIXON, Thierry VENEM.

POUR EXTRAIT CONFORME,
LE MAIRE,
Christian ESTROSI

Opération du Grand Arénas à Nice (06)

Projet de la ZAC du Grand Arénas



Étude d'impact

Rapport environnemental

MAITRISE D'OUVRAGE

Établissement Public d'Aménagement Ecovallée-Plaine du Var

(EPA)
455 Promenade des Anglais
BP 33257
06205 NICE cedex 3



«ÉTUDE D'IMPACT DU PROJET DE LA ZAC DU GRAND ARÉNAS»

Rapport environnemental

Février 2023

Bureau d'études en charge de la réalisation de l'étude d'impact

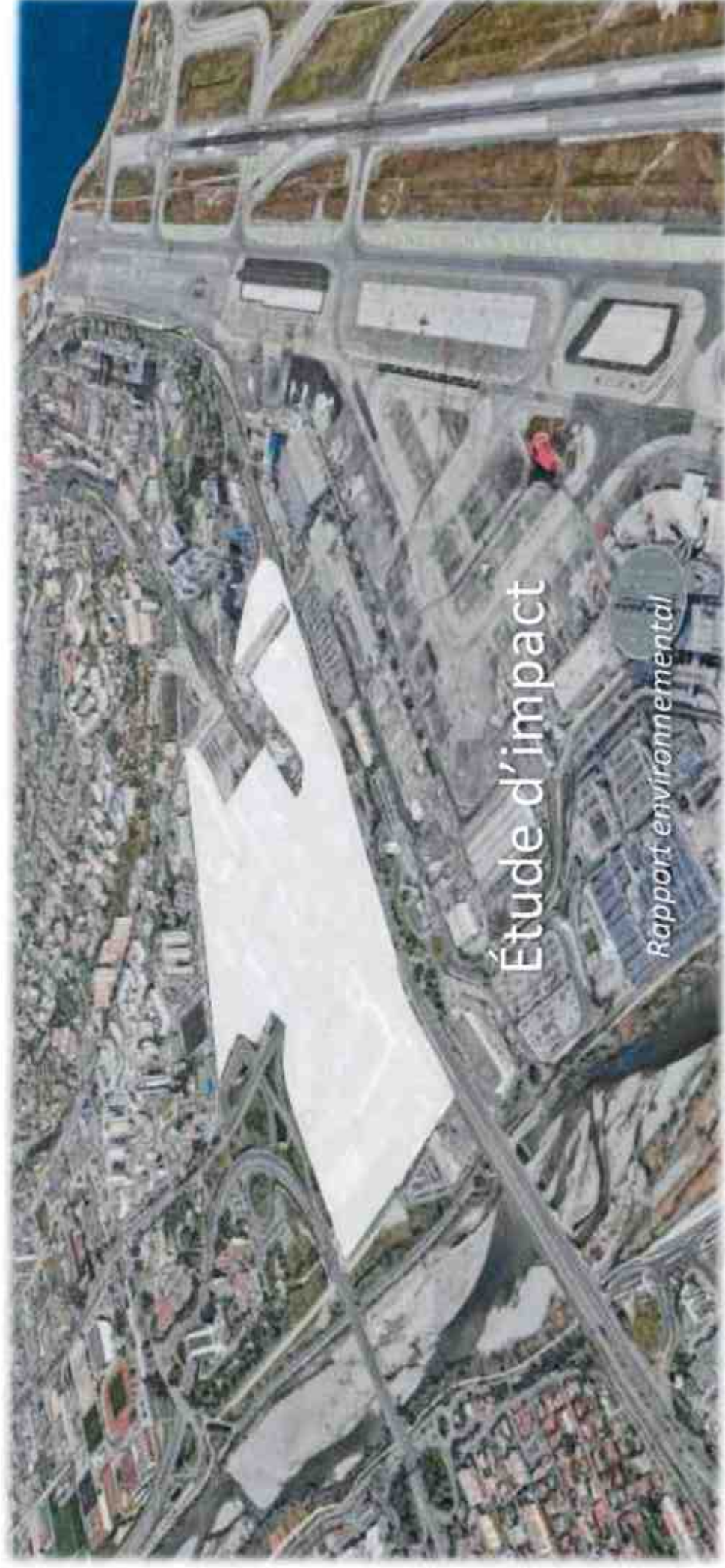
MEDIATERRE Conseil
352 avenue du Prado
13 008 Marseille



L'étude d'impact et ses annexes sont consultables dans leur intégralité à l'EPA.

Opération du Grand Arénas à Nice (06)

Projet de la ZAC du Grand Arénas



Étude d'impact

Rapport environnemental

MAITRISE D'OUVRAGE

Établissement Public d'Aménagement Ecovallée-Plaine du Var

(EPA)
455 Promenade des Anglais
BP 33257
06205 NICE cedex 3



«ÉTUDE D'IMPACT DU PROJET DE LA ZAC DU GRAND ARÉNAS»

Rapport environnemental

Février 2023

Bureau d'études en charge de la réalisation de l'étude d'impact

MEDIATERRE Conseil
352 avenue du Prado
13 008 Marseille



L'étude d'impact et ses annexes sont consultables dans leur intégralité à l'EPA.

Annexe n°3:
Mesures mises à la charge de
l'aménageur en application de
l'article L122-1-1 du Code de
l'environnement et modalités de
suivi du projet

05 AVR. 2024

Le Préfet des Alpes-Maritimes
C. BAZIL

Hugues MOUTOUH

SYNTHESE DES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRINCIPALES MESURES ASSOCIEES

ISSUE DE L'ETUDE D'IMPACT (224 A 229)

Niveau d'incidence

Incidence potentiellement positive	Incidence potentiellement négative	Incidence négative notable/modérée	Incidence majeure/insupportable
------------------------------------	------------------------------------	------------------------------------	---------------------------------

Type de mesures :

E = mesure d'évitement

R = mesure de réduction

C = mesure de compensation

Domaines	Thématiques	Impacts notables	Principales Mesures associées	Type « ERC »	Évaluation de l'impact résiduel après application des mesures
Milieux et ressources naturelles	Topographie	<p>Le projet est excédentaire en déblais d'environ 18 000 m3 avec un creusement du site au niveau des espaces publics.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Déblais évacués : 122 090 m3 (dont 20 560 m3 de déblais pollués) • Remblais d'apport : 104 255 m3 dont 12 000 m3 de remblais techniques spécifiques type allégés • Réemploi de déblais : 10 250 m3 	<ul style="list-style-type: none"> • Utilisation au maximum de remblais d'origine locale (selon leur caractéristique mécanique) • Mise en place d'une démarche de valorisation des sols entre les ZAC Arénas et Grand Méridia 	R C	L'incidence du projet est évaluée comme négative, directe et permanente . Toutefois cet impact sur la modification de la topographie (creusement du site au niveau des espaces publics) est à réhabiliter et à traiter en lien avec le risque d'inondation. La modification topographique est en effet souhaitable pour avoir une incidence positive sur le risque d'inondation et réduire la vulnérabilité du site.
	Sols et sous-sols	<p>La nature des sols en place présente des matériaux pouvant être pollués (remblais) ou instables au regard du projet (portance, tassement, liquéfaction). Cette sensibilité concerne les alluvions limoneuses dans le secteur Est notamment. Le projet aura donc un impact sur la stabilité des sols compte tenu de la nature des matériaux</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Réalisation d'études géotechniques complémentaires spécifiques à chaque projet de construction au sein de la ZAC pour vérification de la portance et déterminer la classe des matériaux et réutilisation potentielle • Mise en place d'un chantier à faible nuisance et de mesures de gestion des déblais. 	E - R - C	L'incidence du projet sur le sol et sous-sol est évaluée comme négative, directe et permanente compte tenu de la nature des alluvions limoneuses moles pouvant être impactées mécaniquement par le projet. La réalisation d'études géotechniques complémentaires permettra de vérifier et de statuer sur plusieurs points spécifiques (nature, risque de liquéfaction, portance, tassement, réutilisation des déblais, etc.)
	Eaux souterraines	<p>Globalement, les impacts quantitatifs sur les eaux souterraines peuvent être de deux sortes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les déblais dans les zones aquifères peuvent entraîner une baisse de niveau de la nappe et une diminution des débits des nappes, • les remblais peuvent provoquer une surcharge sur le sol susceptible de comprimer les terrains sous consolidés contenant les nappes et d'induire une baisse de leur perméabilité et de leur débit. <p>Concernant l'impact qualitatif, celui-ci va concerner essentiellement la phase chantier avec les risques de pollution accidentelle.</p> <p>Ces impacts potentiels sont d'autant plus prégnants du fait de la sensibilité du milieu (faible profondeur) et de la présence du champ captant des Sagnes.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Réalisation de l'étude AQUAVAR portant sur l'évaluation de l'impact de l'aménagement du grand Arénas sur la ressource en eau souterraine. • Mise en place d'un chantier à faibles nuisances et de mesures de gestion du risque de pollutions comme la mise en place un dispositif d'évacuation des eaux de ruissellement afin d'éviter toute réinjection de ces eaux dans le sol • Mise en place d'un suivi piézométrique • Réalisation des travaux de terrassement pendant la période de basses eaux • Utilisation de matériaux inertes en contact avec les eaux 	E E R R	L'incidence du projet sur les eaux souterraines est mal connue et évaluée comme négative, directe et temporaire compte tenu de la sensibilité du milieu et du risque de pollution durant la phase chantier. Concernant l'impact du projet sur les conditions d'écoulement de la nappe phréatique, l'étude AQUAVAR a évalué des incidences comme nulles sur les eaux souterraines. Le suivi piézométrique qui sera mis en place permettra d'établir un profil hydrogéologique précis et ainsi anticiper les travaux selon les fluctuations de la nappe.

Domaines	Thématiques	Impacts notables	Principales Mesures associées	Type ou ENC	Évaluation de l'impact résiduel après application des mesures
	Eaux superficielles	<p>Le projet se singularise par :</p> <ul style="list-style-type: none"> la proportion de pleine terre (41 % de la surface aménagée, soit 17ha des 41 ha du projet) et de manière générale la présence de la nature dans le projet. la volonté affirmée d'une désimperméabilisation des sols, le site actuel présentant un très fort taux d'imperméabilisation notamment par l'utilisation de matériaux perméables alvéolés (pavés enherbés) pour les circulations et les stationnements de surfaces internes à l'ilot. la création d'une collecte gravitaire à surface libre au moyen de noues paysagères et plantées accolées aux voiries et intégration des bassins de gestion des eaux pluviales au sein des espaces verts la réalisation de stockage enterré pour traiter la totalité du volume de compensation des espaces publics la régulation des débits rejetés en aval du projet à 30 l/s/ha intercepté <p>Le projet va donc engendrer une diminution des débits d'eaux pluviales et une augmentation des espaces verts permettant l'infiltration des eaux. Le projet améliorera ainsi la situation actuelle.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Mise en place d'une gestion des eaux pluviales dès la phase de conception (plan guide). Mise en place d'un chantier à faibles nuisances et de mesures de gestion du risque de pollutions des eaux de ruissellement en phase chantier et en phase d'exploitation (pollutions chroniques et accidentelles) Réalisation d'un volume de compensation de 4100 m³ pour les espaces publics et d'un volume prévisionnel de 5500 m³ pour les ilots. 	E E - R R - C	
Milieux et ressources naturelles	Biodiversité	<p>Le projet ne présente pas d'impact sur les zones écologiques. L'impact sur les continuités écologiques est positif par la réalisation d'aménagements paysagers favorisant le lien fonctionnel. Les impacts pressentis du projet en phase travaux et phase d'exploitation sont globalement jugés nuls en l'absence d'enjeux écologiques majeurs.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Identification des espèces végétales envahissantes in situ à enlever et dans la palette végétale qu'il faut éviter. Identification des espèces méditerranéennes qu'il faut privilégier (adaptation à la chaleur, peut consommatrice d'eau sachant que la nappe est à faible profondeur) 	E R	
	Ressources énergétiques	<p>Le projet va augmenter la demande en énergie. Pour réduire sa demande globale, la pression sur le réseau électrique et le développement des EnR, la création d'un réseau d'eau tempérée alimentant des pompes à chaleur situées en pied d'immeuble, permettant ainsi de fournir de manière différenciée les besoins de chaleur, de climatisation ou de rafraîchissement selon les typologies, est envisageable. Le fonctionnement des pompes à chaleur pourrait également être en partie couvert par la mise en place de panneaux photovoltaïques. De plus le projet a défini une stratégie bioclimatique permettant notamment la prise en compte dans la conception du projet des éléments environnementaux permettant la réduction des ilots de chaleur. Cette stratégie contribuera ainsi indirectement à la réduction de l'empreinte énergétique du projet. De plus le projet pourra s'appuyer sur le réseau de chaleur Dalida.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Mise en place d'une stratégie bioclimatique dans la conception du projet Réalisation d'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables 	R R	<p>L'incidence du projet sur la ressource énergétique est évaluée comme négative, directe et permanente compte tenu de l'augmentation de la demande en énergie, mais dont l'approche bioclimatique du projet, le potentiel EnR pour répondre au besoin de froid et la présence du réseau de chaleur Dalida permettent de développer une consommation de production locale et durable.</p>

Domaines	Thématiques	Impacts notables	Principales Mesures associées	Type « ERC »	Évaluation de l'impact résiduel après application des mesures
Pollutions et nuisances	Pollution des sols et gestion des débris	<p>Il a été mis en évidence la présence :</p> <ul style="list-style-type: none"> d'enrichissements et d'anomalies en HCT une couche de remblais noirs de type ancien enrobé présentant des anomalies en HCT; d'anomalies en plomb, zinc et/ou antimoine sur échant dans les sols; d'enrichissements en HAP dans les sols; d'une anomalie en arsenic, en plomb et en HAP dans les eaux souterraines présentes <p>La présence de cette pollution et d'un risque plus important conditionne ainsi la gestion des débris dont le volume est estimé pour les espaces publics à 132 340 m³ (dont 20 560 m³ de débris pollués)</p> <p>Les débris présentent un excédent d'environ 18000m³ et leur réutilisation se fera au cas par cas. En cas de non-réutilisation, leur traitement se fera vers les filières adéquates selon les seuils définis par l'arrêté du 12/12/2014 (installation de stockage des déchets inertes, installation de stockage des déchets non dangereux ou biocentre)</p>	<ul style="list-style-type: none"> Pour la réutilisation des débris, des investigations complémentaires des sols et des essais en laboratoire devront être réalisés au cas par cas au niveau des phases de conception (G2) puis d'exécution (G3) afin de déterminer la classe des matériaux et leur pollution potentielle issue des débris réalisés et les recommandations de réutilisation Établir un plan de gestion permettant de définir les modalités de gestion appropriées afin de limiter les impacts sanitaires et environnementaux conformément à la méthodologie nationale relative aux sites et sols pollués Toute exportation de matériaux réputés comme pollués devra faire l'objet de l'établissement d'un Bordereau de Suivi de Déchets Industriels (BSDI) afin d'éviter tout dépôt non suivi. Préconisations Sanitaires relatives à la pollution des sols (protection des travailleurs, information et restriction d'usage en cas de maintien d'une pollution résiduelle au droit d'une zone impactée 	R E - R E R	<p>L'incidence du projet sur la pollution des sols et la gestion des débris est évaluée comme négative, indirecte et temporaire compte tenu de la présence potentielle de pollution au niveau des débris et des sols en place qui seront réutilisés, d'une réutilisation sur site des débris difficiles, d'un équilibre débris/renblais ne pouvant être atteint, et du risque potentiel pour l'environnement (pollution des eaux de ruissellement et risques sanitaires pour les travailleurs).</p>
	Qualité de l'air et émission de GES	<p>Malgré l'augmentation du trafic au fil de l'eau, on constate au cours du temps des diminutions des émissions des polluants, liés à l'amélioration technologique du parc roulant au fil du temps. En situation de projet, les émissions des polluants varient très peu, avec une augmentation majoritairement inférieure à 5,5 % par rapport à la situation de référence, en cohérence avec l'augmentation des kilomètres parcourus en situation de projet.</p> <p>L'augmentation des émissions est en cohérence avec l'augmentation du trafic, liée à la création de la ZAC. Globalement, la moyenne de l'impact du projet sur les concentrations est très faible, avec un impact moyen de + 0,8 % en 2035 et +1,0 % en 2050 pour le dioxyde d'azote, de + 0,6 % en 2035 et +0,8 % en 2050 pour les PM10 et de + 0,5 % en 2035 et +0,7 % en 2050 pour les PM2,5.</p> <p>Concernant les émissions de gaz à effet de serre, en situation projet, celles-ci augmentent très peu, jusqu'à 3,9 % par rapport à la situation de référence, en cohérence avec l'augmentation des kilomètres parcourus en situation de projet</p>	<ul style="list-style-type: none"> Réalisation d'une étude trafic et d'un plan de circulation pour réduire la place de la voiture et avoir une circulation apaisée au sein de la ZAC Limitation des vitesses (zone 30) et végétalisation des abords des voiries Mise en place d'un chantier à faibles nuisances et de mesures de gestion des émissions de poussières. 	R R R	<p>L'incidence du projet sur la qualité de l'air est évaluée comme négative, directe et permanente compte tenu de l'augmentation des émissions de certains polluants. On retiendra que globalement le projet de ZAC Grand Aréas a un faible impact sur la qualité de l'air sur la zone d'étude, que sur les secteurs en tracé neuf, la pollution a tendance à augmenter très localement et que sur le reste du réseau existant, les niveaux de polluants changent peu et restent globalement importants comme ils le sont initialement, seule l'évolution du parc permettra d'en limiter les effets avec le temps.</p>

Domaines	Thématiques	Impacts notables	Principales mesures envisagées	Type « ERC »	Évaluation de l'impact résiduel après application des mesures
		<p>Les calculs acoustiques réalisés à l'horizon futur avec projet (>20 ans après la mise en service) permettent de déterminer les isolements acoustiques qu'il sera nécessaire de réaliser sur les futurs bâtiments de la ZAC du Grand Arénas pour tenir compte des nuisances sonores. Les bâtiments du projet devront ainsi satisfaire aux objectifs d'isolation acoustiques conformément à l'arrêté du 23 juillet 2013 : objectif compris entre 35 dB et 46 dB selon leur proximité avec les infrastructures de transports terrestres (routiers + ferroviaires) et aériennes.</p> <p>L'étude acoustique a permis de définir que le projet n'inclut aucun accroissement significatif des niveaux de bruit (> 2 dB(A) avec dépassement des seuils) sur les bâtiments existants et conservés, suite à la réalisation du projet.</p> <p>Au contraire, le projet a un effet bénéfique sur les bâtiments préexistants situés face à la voie ferrée. En effet, les bâtiments projetés seront de grande hauteur, et réaliseront un effet de « masque » sur le bâti conservé.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Réalisation d'une étude trafic et d'un plan de circulation pour réduire la place de la voiture et avoir une circulation paisible au sein de la ZAC Mise en place d'un chantier à faibles nuisances et de mesures de gestion des émissions sonores 	R	
	Nuisances sonores			R	
	Gestion des déchets	<p>L'incidence du projet sur la production de déchets sera notable que ce soit en phase chantier ou en phase d'exploitation. La gestion au niveau des logements et bureaux pour faciliter et inciter au tri est un enjeu pour réduire les volumes de déchets qui en région PACA sont nettement supérieurs à la moyenne nationale. La quantité de déchets ménagers et assimilés produits par la ZAC peut être évaluée à minima à 3 280 tonnes par an.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Réalisation d'une étude détaillant l'adaptation au système de gestion déchets et de collecte sélective mise en place et justifiant le dimensionnement des locaux et espaces dédiés au traitement/assemblement/empilage des déchets 	R	
				R	
Pollutions et nuisances	Émissions lumineuses	<p>L'incidence du projet sur la pollution lumineuse sera nulle compte tenu du contexte urbain et très lumineux du secteur (MIN, Aéroport, Boulevards). Au contraire la mise en place d'un éclairage selon une stratégie de réduction des impacts écologiques et de réduction des consommations énergétiques permettra une amélioration de l'état actuel.</p> <p>Les émissions lumineuses doivent être de 35 lm/m² au maximum pour les voiries et pour les espaces piétons de 25 lm/m² au maximum (arrêté du 27 décembre 2018).</p>	<ul style="list-style-type: none"> Réalisation d'une étude d'éclairage Les émissions lumineuses seront au maximum piétons de 2,4 lm/m² (parvis de la gare). Privilégier les éclairages oranges moins impactant pour la faune 	R	<p>L'incidence du projet sur les émissions lumineuses est évaluée comme positive, directe et permanente compte tenu de la situation actuelle du site, de la mise en place d'une stratégie de réduction des impacts (écologique et énergétique) et de la réalisation d'études d'éclairage.</p>
				R	
	Assainissement	<p>Le projet va rejeter un flux d'eaux usées estimé à 1 680 m³/j, correspondant à 9300 équivalents habitants, charge supplémentaire que devra traiter la station d'épuration Hailotis dont la capacité de traitement est actuellement suffisante. Il est prévu la réalisation d'un poste de relevage qui selon l'évaluation des risques de fermentation peut présenter un risque important de production de H₂S. Toutefois ce risque reste à relativiser compte tenu du manque de connaissance des futurs effluents.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Les effluents rejetés devront être conformes au règlement d'assainissement de Nice Côte d'Azur Mise en place d'un dispositif de traitement de H₂S au niveau du poste de relevage par suite des retours d'expérience de l'exploitant 	E	<p>L'incidence du projet sur l'assainissement est évaluée comme négative, directe et permanente compte tenu de la production d'un flux supplémentaire d'effluent à traiter et d'un risque d'émission d'H₂S au niveau du poste de relevage qui pourra être supprimé par la suite par la mise d'un dispositif de traitement.</p>
				R	

Domaines	Thématiques	Impacts notables	Principales Mesures associées	Type « ERC »	Évaluation de l'impact résiduel après application des mesures
	Inondation	Le projet permet de répondre d'une part aux prescriptions du PPRI en surelevant 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 Service départemental d'incendie et de secours a été consulté pour valider les accès des secours.	<ul style="list-style-type: none"> Réalisation du schéma de cohérence hydraulique et d'aménagement d'ensemble (SCHAE) du Grand Arénas répondant aux prescriptions du PPRI. Respect des cotes d'implantation des îlots selon la modélisation de 2021 dans le cadre de la phase AYP Réalisation d'une nouvelle modélisation pour intégrer les évolutions du site et réactualiser les cotes d'implantation Création de 41% de pleine terre sur les 41ha d'emprise de la ZAC 	E - R R R	
Risques naturels et technologiques	Séisme et risque de liquéfaction des sols	Chaque construction sera conforme aux normes parasismiques en vigueur (Eurocode 8). Toutefois, les contraintes de tassement et la présence supposées de couches liquéfiables font que le projet augmente ce risque de phénomène de liquéfaction des sols sous sollicitation sismique. Néanmoins le critère physique au sein des sables étant supérieures à 15m, et ces couches étant peu épaisses, l'Eurocode 8 autorise à considérer un risque de liquéfaction faible voire inexistant.	<ul style="list-style-type: none"> Réalisations de sondages complémentaires dans le cadre des études géotechniques de conception (G2 PRO) permettant de préciser les caractéristiques mécaniques des terrains, de statuer sur le risque de liquéfaction des sols sous sollicitation sismique et de statuer sur les principes de fondation à prévoir. 	R	L'incidence du projet sur le risque de liquéfaction des sols sous sollicitation sismique est évaluée comme faible, directe et permanente compte tenu des résultats de l'étude géotechnique et des sondages complémentaires qui seront effectués sur ce point.
	Technologique et Industriel	Certaines des activités classées présentes sur le site ont conduit à une pollution des sols identifiée lors des études géotechniques (G1). La réalisation du projet mettra cette pollution à jour qu'il faudra gérer pour éviter les risques de pollution. La présence d'une canalisation de gaz va également augmenter le risque d'explosion durant la phase de travaux.	<ul style="list-style-type: none"> Mise en œuvre des mesures dans le cadre du chantier à faibles nuisances permettront de réduire les risques industriels. Informations sur les risques pour les ouvriers et les usagers 	E - R R	L'incidence du projet sur les filières technologiques est évaluée comme négative. Inhérente et temporaire compte tenu de la présence de la canalisation de gaz et de déchets présentant des pollutions aux hydrocarbures et métaux lourds.
Cadre de vie	Déplacements	Le projet entraîne une augmentation des trafics notamment sur la partie nord du boulevard Mercantour (+ 700 véhicules en heure de pointe) et sur la partie sud de la route de Grenoble (+150 à +300 véhicules en heure de pointe). Le secteur de Mâbon/Cassin présente également une congestion durant les heures de pointe. Les axes entourant la ZAC sont des voies structurantes et très circulées, qui présentent déjà des difficultés en situation actuelle. De plus, l'urbanisation générale de la plaine du Var va entraîner une augmentation de la demande de déplacements, en plus des nouveaux flux induits par la ZAC. Ainsi, on observe des difficultés de circulation sur les axes principaux autour de la ZAC : avenue Pompidou, boulevard René Cassin et route de Grenoble. Toutefois, le cœur de la ZAC reste épargné par ces difficultés de circulation.	<ul style="list-style-type: none"> Mise en place d'un schéma de circulation permettant d'apaiser la circulation au cœur de la ZAC et d'éviter les mouvements de transit commun du quartier Développement des dessertes en transports en commun du quartier Aménagement de qualité pour les modes doux 	E - R R R	L'incidence du projet sur les déplacements est évaluée négative, directe et permanente, compte tenu de l'augmentation du nombre de véhicules sur les axes extérieurs en provenance de la ZAC, mais qui semblent être peu impactant vis-à-vis de la saturation actuelle. Le schéma de circulation et la réalisation d'un barreau au niveau du boulevard René Cassin permettent d'améliorer la circulation dans la ZAC. De plus les mesures prises devraient inciter les habitants et employés du quartier à utiliser des moyens de déplacement alternatifs à la voiture particulière.

Domaines	Thématiques	Impacts notables	Principales Mesures	Type « ERC »	Évaluation de l'impact résiduel après application des mesures
	Paysage et patrimoine	Le projet conduit à une réorganisation et requalification du tissu urbain par la création d'un nouveau quartier de vie favorisant la mixité fonctionnelle et permettant une meilleure habitabilité des espaces et des fonctions associées. Près de 1300 arbres seront plantés sur les 4 ha d'espaces verts aux ambiances méditerranéennes des milieux secs ou humides. Cet aménagement paysager de qualité fera continuité avec le Parc Phoenix classé comme jardin remarquable, améliorant ainsi de manière notable l'existant dégradé et minéral.	<ul style="list-style-type: none"> Augmentation de la pleine terre permettant de réduire l'imperméabilisation du site Plantation d'environ 1300 arbres permettant de réduire la minéralité du site Prise en compte du caractère envahissant de certaines espèces 	C	
	Ilôt de chaleur (Effet du climat sur le secteur)	L'impact du climat sur le site de par sa forte minéralité est significatif.	<ul style="list-style-type: none"> Création de plus de 4 ha d'espace vert et plantation de près de 1300 arbres permettant de réduire la minéralité du site Conception bioclimatique du projet pour réduire les îlots de chaleur 	C R	Les incidences du changement climatique sur le projet, notamment au regard des îlots de chaleur potentiels, ont bien été prises en compte par l'intermédiaire de la mise en œuvre d'une stratégie bioclimatique. On peut donc considérer que les effets du climat sur le projet sont faibles et maîtrisés.
	Contexte socio-économique	Le programme de construction de la ZAC comprend la construction d'une importante surface d'activités avec environ 240 000 m ² de SDP de bureaux et commerces, et environ 130 000 m ² de SDP de logements. La réorganisation urbaine de ce nouveau quartier proposera un cadre urbain accueillant, qui va inclure une nouvelle attractivité démographique avec plus de 4600 habitants et une dynamique économique avec 17 000 emplois envisagés pour la ZAC.			
	Urbanisme et foncier	Le choix du projet a été conditionné par le respect d'exigences écosociales des programmes de logement, mixité en termes d'affectation des surfaces bâties et mixité du programme de l'opération ; le tout en prenant en considération la démarche paysagère et environnementale. Le projet n'augmente donc pas l'emprise des terres actuellement artificialisées à hauteur de 95%. Au contraire, l'aménagement participe de la réduction des espaces imperméabilisés par la création de 41% d'espaces en pleine terre sur les 41 ha d'emprise de la ZAC.			

MODALITES DE SUIVI DES MESURES ET DE LEURS EFFETS ISSUE DE L'ETUDE D'IMPACT (230 A 231)

Une présentation des principales modalités de suivi des mesures d'accompagnement, ainsi que des modalités de suivi de leurs effets dans le temps est réalisée dans ce chapitre. Les objectifs de ce suivi sont avant tout de vérifier la pertinence et l'efficacité des mesures mises en place, et de proposer éventuellement des adaptations.

À l'échelle de l'Eco-Vallée, l'EPA Plaine du Var a réalisé un cadre de référence applicable à l'ensemble des projets réalisés sur la plaine du Var. Ce référentiel Ecovallée Qualité permet à l'EPA Plaine du Var de réaliser un suivi de la mise en œuvre des mesures et de leurs effets.

Pour obtenir la reconnaissance de l'exemplarité de l'opération d'aménagement Grand Arénas dans le cadre de l'Eco-Vallée, l'EPA Plaine du Var imposera dans les cahiers de cession de terrain aux aménageurs l'application du référentiel Ecovallée Qualité et établira des fiches d'évaluation à chaque phase de conception et de réalisation de chaque lot. Ces éléments lui permettront de vérifier le positionnement de l'opération par rapport au profil choisi parmi les différents profils établis dans le cadre de référence de qualité environnementale.

Ce dispositif d'évaluation permettra de suivre les performances des mesures d'accompagnement mises en œuvre dans le cadre du projet. Les modalités de suivi des mesures et de leurs effets mises en œuvre sont présentées ci-dessous. Il s'agit d'une liste indicative et non exhaustive.

Système de management de l'opération et gouvernance

- Mettre en place une équipe pluridisciplinaire sous la responsabilité d'un référent environnement avec les compétences nécessaires pour assurer la bonne mise en œuvre et le suivi du cadre de référence et des objectifs fixés dans le cadre de l'opération.

Atteindre la charte chantier propre

- Mettre en œuvre des auto-évaluations périodiques du projet afin de s'assurer de la bonne prise en compte et de l'atteinte des objectifs visés, à partir du tableau de bord de qualité environnementale. En cas de non-atteinte, des actions de médiation pourront être envisagées.
- Réaliser un bilan de l'opération à la livraison faisant état des objectifs atteints à l'issue de la réalisation à partir du tableau de bord de qualité environnementale.
- Réaliser un bilan de l'opération deux ans après la livraison faisant état des performances atteintes et mesurées.
- Etablir un plan de concertation/communication propre à l'opération (articles dans la presse, réunions ayant trait à l'environnement, ...).
- Produire un livret usager en phase livraison.

Paysage et biodiversité

- Mettre en place un suivi de l'élimination et de la non-introduction d'espèces végétales envahissantes durant la réalisation des aménagements paysagers (comptes-rendus de visites).
- Organiser un suivi du développement et de l'entretien des aménagements paysagers : mettre en œuvre un suivi des plantations des espèces méditerranéennes et réaliser un bilan vert après la livraison.
- Réaliser une étude d'éclaircement pour réduire les impacts écologiques sur la faune.
- Etablir un bilan écologique 2 ans après la réalisation complète de l'opération pour évaluer le gain en biodiversité lié aux aménagements.

Confort acoustique des riverains

- Réaliser des mesures acoustiques en façade des habitations riveraines en phase chantier afin de vérifier la conformité des objectifs réglementaires.
- Réaliser une étude acoustique après la mise en service afin de vérifier le respect des niveaux acoustiques réglementaires.

Qualité de l'air

- Réaliser des campagnes de mesures de la qualité de l'air extérieur après la mise en service (concentrations de polluants à comparer avec les objectifs de qualité de l'air, les seuils d'alerte et les valeurs limites recommandées par l'Organisation Mondiale de la Santé).
- Réaliser des campagnes de mesure de la qualité de l'air à l'intérieur des bâtiments, notamment des habitations, après mise en service.

Consommation en électricité

- Réaliser une étude thermique et énergétique des bâtiments détaillant les calculs pour les consommations en kWhep/(m².an) postes par postes (chauffage, climatisation, éclairage, ventilation...), le taux de couverture de ces consommations par les énergies renouvelables et/ou des énergies de récupération, les émissions de gaz à effet de serre et la justification du respect des exigences réglementaires en termes de confort d'été ainsi que les éventuelles mesures de prévention par rapport au changement climatique.
- Réaliser un bilan sur les performances du projet vis-à-vis de la consommation énergétique, qui atteste du respect des engagements pris en termes de sobriété et de confort (étude d'éclaircement, bioclimatisme, etc).

Gestion de la ressource en eau

- Réaliser un suivi de la qualité des eaux pluviales rejetées (normes de qualité physico-chimiques : MES, Zn, Pb, hydrocarbures, DCO).
- Organiser un contrôle périodique des ouvrages d'assainissement pluvial : réaliser un bilan annuel et après chaque épisode pluviométrique important (bilan annuel et compte-rendu d'intervention).
- Réaliser un suivi du nombre d'accidents liés au transport de matières dangereuses et un contrôle périodique des ouvrages de rétention des pollutions accidentelles.
- Réaliser un suivi de la consommation en eau potable par rapport à la consommation de référence.
- Réaliser le suivi piézométrique de la nappe pendant la phase chantier et la phase d'exploitation

Gestion du risque d'inondation

- Respect des cotes d'implantation des ilots sur la base de la modélisation de 2021, voire réévaluation en cas de nouvelle modélisation, sans qu'elles ne puissent être réduites.
- Réaliser une nouvelle modélisation pour intégrer les évolutions du site et réactualiser les cotes d'implantation des ilots si nécessaire.

Déchets

- Réaliser un suivi de la production de déchets en phase chantier et dans le cadre de l'exploitation de l'aménagement.
- Réaliser un bilan de la performance de l'aménagement en matière de valorisation des déchets : réaliser un bilan des déchets réutilisés, recyclés ou valorisés lors de la phase chantier (évaluer si le niveau de recyclage et de valorisation des déchets a été atteint) et dans le cadre de l'exploitation de l'aménagement (évaluer le pourcentage de déchets valorisés).

Déplacements

- Mettre en œuvre un suivi du report modal attendu, du développement de l'utilisation des modes doux et de la fréquentation des transports en commun par la réalisation d'une enquête déplacements qui évaluera les types de déplacements effectués (modes, nature, volume) et les niveaux de fréquentation associés.

Socio-économis

- Réaliser un suivi socio-économique à l'échelle du quartier : évolution démographique à l'échelle du quartier, développement économique, taux de chômage et géographie de l'emploi pour les populations du quartier.

Dans son référentiel EcoVallée Qualité, l'EPA a dressé une liste des thèmes à traiter dans le bilan annuel d'une opération de construction de bâtiment en phase exploitation (annexe 6 du référentiel). Cela concerne notamment la consommation en eau et en énergie, ainsi que la qualité de l'air intérieur pour les bâtiments tertiaires recevant du public.

Annexe n°2 :
Exposé des motifs de la décision
d'approbation du programme de
équipements publics de la ZAC
Grand Arénas à Nice



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DES ALPES-MARITIMES

MOTIFS DE LA DÉCISION

APPROBATION DU PROGRAMME DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS DE LA ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ (ZAC) « GRAND ARÉNAS » SUR VILLE DE NICE (06000)

Le présent document explique les motifs de ma décision d'approuver le projet de programme des équipements publics de la ZAC Grand Arénas à Nice. Il sera rendu public pendant une durée minimale de trois mois.

Conformément aux dispositions des articles L. 123-19 et aux trois derniers alinéas du II de l'article L. 123-19-1 du code de l'environnement, ce document accompagne la synthèse de la procédure de la participation du public par voie électronique qui a eu lieu du 16 juin 2023 au 19 juillet 2023 inclus portant sur le dossier de réalisation et notamment sur le projet de programme des équipements publics de la zone d'aménagement concerté (ci-après ZAC) Grand Arénas.

I. Contexte

Qualifiée de secteur stratégique par la Directive Territoriale d'Aménagement (ci-après DTA) des Alpes-Maritimes, 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'Etat a inscrit le projet d'aménagement et de développement de la plaine du Var parmi les Opérations d'Intérêt National (ci-après OIN), mentionnés à l'article R. 102-3 du code de l'urbanisme (anciennement article R. 121-4-1 du code de l'urbanisme), considérant ainsi qu'elle constitue un secteur dont les enjeux nécessitent une mobilisation de la collectivité nationale, qui choisit ainsi d'y consacrer des moyens particuliers.

L'Écovallée se développe sur 10 000 hectares et son ambition est de proposer un autre modèle de développement et d'urbanisme aux portes de Nice, d'une part, en créant un territoire démonstrateur des politiques du Grenelle, et, d'autre part, en impulsant une dynamique économique et sociale qui favorise la diversification des activités et impulse l'innovation.

Pour mettre en œuvre cette ambition, l'établissement public d'aménagement de la Plaine du Var, devenu par la suite établissement public d'aménagement Ecovallée-Plaine du Var (ci-après l'EPA) a été créé par le décret n°2008-773 du 30 juillet 2008, modifié ensuite notamment par le décret n°2015-982 du 31 juillet 2015.

L'EPA est un établissement public à caractère industriel et commercial, dont la mission principale est de conduire toute action de nature à favoriser l'aménagement, le renouvellement urbain et le développement économique des espaces compris dans le périmètre d'une OIN, dans le respect de la diversité des fonctions urbaines, de la mixité sociale, dans l'habitat ainsi que de la protection de l'environnement.

Le projet de territoire, adopté par la délibération n°2011-015 du conseil d'administration de l'EPA le 19 décembre 2011, le protocole de partenariat financier pour la période 2011-2026 puis le Projet stratégique et opérationnel, adopté par la délibération n°2015-007 du conseil d'administration de l'EPA en date du 9 juillet 2015 constituent les documents fondateurs de l'OIN.

L'EPA réalise ou facilite les opérations d'aménagement qualifiées de prioritaires pour le territoire.

Le nouveau centre international d'affaires du Grand Arénas a été identifié en qualité d'opération prioritaire de l'Eco-Vallée dès l'approbation du projet de territoire de cette opération d'intérêt national (OIN) le 19 décembre 2011. L'ambition de l'opération du Grand Arénas mentionnée au sein de ce projet de territoire était de « *doter la métropole azurée d'un centre d'affaires à la hauteur de sa taille et de sa notoriété via la recomposition urbaine progressive d'un secteur hautement stratégique autour de deux équipements structurants majeurs : le pôle multimodal de Nice-St Augustin-Aéroport et un parc des expositions d'envergure européenne* ».

Les opérations du Pôle d'Echanges Multimodal et de la ZAC Grand Arénas sur lesquelles se déploie le projet urbain du Grand Arénas font donc partie des opérations d'aménagement qui font l'objet du protocole de partenariat financier signé le 12 mars 2012 entre les différents partenaires à la réalisation de l'OIN, c'est-à-dire l'Etat, la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur, le Département des Alpes-Maritimes, la Métropole Nice Côte d'Azur, la ville de Nice et l'EPA. Ce protocole fixe les enjeux et les objectifs partagés, définit les orientations urbaines et la programmation associée et précise les engagements des signataires notamment sur le plan financier.

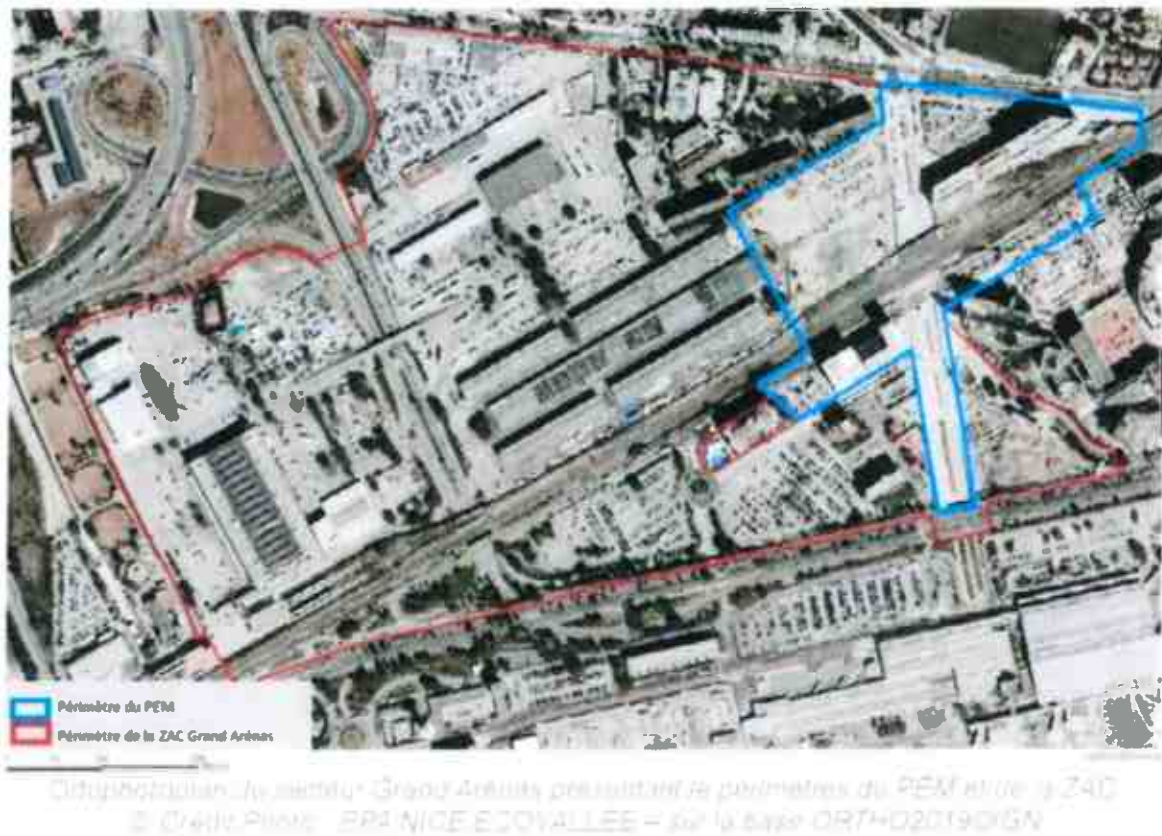
II. Présentation du projet d'aménagement

Les objectifs sont de faire du Grand Arénas un vrai morceau de ville en créant un quartier mixte destiné à accueillir des programmes de bureaux, mais aussi du logement, des commerces et services, autour d'un pôle d'échanges multimodal réunissant les modes doux et tous les modes de transports en commun (tramway, bus, TER et TGV), connecté à l'aéroport. Sur une superficie globale de 49 ha, ce projet urbain doit permettre également de développer à terme un parc des expositions et des congrès.

Le projet urbain 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 ilots mixtes du quartier. L'EPA est maître d'ouvrage des espaces publics et voiries du PEM qui viennent connecter les équipements de transport et les programmes immobiliers réalisés au sein de ce pôle d'échanges. Le conseil d'administration de l'EPA a, par la délibération n°2013-014 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 zone d'aménagement concerté (ZAC) dite du Grand Arénas.

En l'occurrence la présente décision concerne uniquement la procédure de ZAC du Grand Arénas.



C'est dans ce contexte que les partenaires ont décidé de l'initiative de l'opération d'aménagement de la ZAC Grand Arénas et du fait qu'elle sera menée par l'EPA, en concertation avec l'ensemble des partenaires. La procédure de ZAC est la plus adaptée pour réaliser ce projet complexe et exemplaire, et l'ensemble des futurs équipements publics à créer.

Localisée en entrée de ville de Nice, à la sortie de l'autoroute A8, ce secteur 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).

Le futur quartier du Grand Arénas 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 véritable morceau de ville.
- 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 à terme le futur Parc des Expositions et des Congrès international (PEC), en lieu et place du MIN déplacé.

Pour contribuer au développement du projet urbain global du Grand Arénas et réunir les conditions de réussite d'un tel projet. Environ 11 ha d'espaces publics seront aménagés au sein du périmètre de la ZAC Grand Arénas. Ce travail passe notamment par l'aménagement de cheminements apaisés, le développement d'usages plus urbains, ainsi que par un paysagement soutenu.

Le projet de programme global des constructions de la ZAC du Grand Arénas doit permettre de développer à terme des logements, des bureaux et un parc des expositions et des congrès. L'enjeu de la ZAC est donc double : accentuer le rayonnement du territoire et le renforcement de la filière « tourisme d'affaires » tout en développant 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.

III. Rappel des étapes de création de la ZAC

Les études préliminaires de la ZAC Grand Arénas ont été menées par le groupement Mateo Architecture – Egis – Atelier Villes et Paysages entre 2011 et 2013.

Une nouvelle équipe de maîtrise d'œuvre composée de l'agence François Leclercq (mandataire), Base et Artélia, désignée en mai 2019, a pris la suite du premier groupement précité et a élaboré les études d'Avant-Projet ayant alimenté l'actualisation de l'étude d'impact ainsi que la définition du programme des constructions et du projet de programme des équipements publics de la ZAC.

1. Concertation préalable à la création de la ZAC

Par délibération n°2011-012 en date du 24 octobre 2011 le conseil d'administration de l'EPA Ecovallée-Plaine du Var a approuvé le lancement, les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation préalable pour l'opération d'aménagement du Grand Arénas.

Sur la base de cette délibération, la procédure de concertation préalable s'est déroulée du 15 mars au 30 avril 2012 inclus, et a fait l'objet d'un bilan de concertation, qui a permis de dresser les actions mises en œuvre pour informer et concerter la population ainsi que de synthétiser les discussions, les enjeux et propositions soulevés par le public, ainsi que les réponses apportées. Elle a fait l'objet d'un bilan, approuvé par délibération n°2012-008 du conseil d'administration de l'EPA en date du 20 juillet 2012.

Le public a disposé de plusieurs moyens pour prendre connaissance des projets, pour interroger les options présentées et pour énoncer des propositions. Au total il aura été mis en place une exposition disponible sur 2 lieux, 2 réunions publiques, une plaquette d'information ainsi que des registres disponibles en 3 lieux et une adresse mail dédiée. Les réunions publiques ont permis de réunir environ 200 personnes, et 49 remarques auront été consignées. En synthèse les remarques formulées font apparaître trois grandes préoccupations sur le développement économique et l'emploi, la vie quotidienne du futur quartier et sur les déplacements et le stationnement. Elles ont porté sur les qualités de sa vie urbaine future sans remettre en cause sa nature et les options présentées, confortant le projet dans ses fondements et objectifs.

2. Evaluation environnementale de la ZAC

En parallèle, une étude d'impact a été réalisée par le bureau d'études Egis France, conformément aux articles L. 122-1 et suivants et R. 122-1 et suivants du Code de l'environnement, pour être intégrée au dossier de création de la ZAC. Après une analyse de l'état initial du site, de son environnement et du cadre de vie, cette évaluation environnementale identifie les effets du projet de la ZAC Grand Arénas sur l'environnement, et plus particulièrement sur le milieu physique du site, sur la nature, sur le patrimoine bâti et les paysages, et sur le milieu humain, et propose des mesures permettant de réduire les impacts relevés.

3. Création de la ZAC

Par sa délibération n°2013-009 en date du 18 mars 2013, le conseil d'administration de l'EPA a approuvé le dossier de création de la ZAC.

Par sa délibération n° 18.3 en date du 27 mai 2013 le Conseil métropolitain de la Métropole Nice Côte d'Azur a donné un avis favorable à la création de la ZAC Grand Arénas. Le Préfet de Région alors Autorité environnementale a rendu son avis en date du 14 juin 2013 au stade du dossier de

création de la ZAC. Cet avis porte sur la qualité de l'étude d'impact présentée par le maître d'ouvrage et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Après avoir précisé que l'étude d'impact proposée était présentée de façon claire et bien structurée, et « témoigne d'une volonté de prise en compte de l'environnement », l'autorité environnementale a recommandé d'approfondir l'étude d'impact avant approbation du dossier de réalisation de la ZAC. L'ensemble des recommandations ont donné lieu à une réponse rédigée par l'EPA.

Un dossier comprenant l'étude d'impact et l'avis de l'autorité environnementale a été mis à disposition du public du 24 juin au 12 juillet 2013 dans les locaux de l'EPA. Ces documents ont été accompagnés de registres permettant aux personnes intéressées d'inscrire leurs remarques. Cette mise à disposition du dossier de création de ZAC a donné lieu à un bilan, synthétisant les avis émis.

Ainsi 4 remarques consignées dans le registre, représentant 5 personnes, les contributions interrogent principalement les mesures mises en place pour lutter contre le bruit des voies routières, la répartition des parkings, le nombre de parking sur PEM, et enfin le nombre de voies ferrées de la futures gare.

Suite à ces procédures, la ZAC Grand Arénas a été créée par arrêté Préfectoral du 6 août 2013.

IV. Contenu du dossier de réalisation de la ZAC Grand Arénas

Le dossier de réalisation de ZAC vise à rappeler les enjeux et les objectifs auxquels répond la ZAC, et à exposer le projet urbain en vue de sa mise en œuvre. Il comprend :

- Un rapport de présentation, qui introduit le dossier de réalisation et actualise le rapport de présentation du dossier de création : il expose notamment l'objet et la justification de l'opération, comporte une description de l'état du site et de son environnement, énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire et de l'insertion dans son environnement, le présent projet a été retenu ;
- Le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone ; lorsque celui-ci comporte des équipements dont la maîtrise d'ouvrage et le financement incombent normalement à d'autres collectivités ou établissements publics, le dossier doit comprendre les pièces faisant état de l'accord de ces personnes publiques sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et, le cas échéant, sur leur participation au financement. En ce sens le conseil métropolitain de la Métropole Nice Côte d'Azur réuni en date du 6 octobre 2022 et le conseil municipal de la ville de Nice réuni en date du 13 octobre 2022, ont formulé un avis favorable sur le projet de programme des équipements publics de la ZAC Grand Arénas ;

Les pièces délibérations n°22.3 du conseil métropolitain du 6 octobre 2022 et n°2.5 du conseil municipal du 13 octobre 2022 faisant état de l'accord des personnes publiques concernées sont annexées au dossier de réalisation.

- Le programme global des constructions à réaliser dans la zone ;
- Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps.
- Le dossier de réalisation a donné lieu à une actualisation de l'étude d'impact, conformément au III de l'article L. 122-1-1 du Code de l'environnement notamment en ce qui concerne les éléments qui ne pouvaient être connus au moment de la constitution du dossier de création. L'étude d'impact et son actualisation font partie du dossier de réalisation.

a. Projet de programme des équipements publics :

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 (cf. schéma ci-après).

Les équipements publics d'infrastructure constituent la trame des espaces publics qui organisent le futur quartier et assurent son fonctionnement. Elle s'articule autour de deux grands parcs paysagers support des mobilités douces du quartier :

- La promenade PEM-PEC prolongée par la place arborée et le parvis de la gare en Ouest/Est ;
- Le jardin linéaire et l'Eco Parc en Nord-Ouest / Sud-Est.

La trame viaire s'appuie sur un axe principal Nord / Sud constitué par la 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). Un réseau de voies résidentielles et venelles à sens unique au profil réduit (zone 30 envisagée) vient ensuite irriguer chaque îlot de la ZAC. Des espaces de destination sont ménagés à la fois pour les usagers du quartier et pour les habitants de l'agglomération au sens large : Parc des sports, carreau des producteurs réhabilité, jardin Fella. Enfin, un traitement des lisières des axes routiers structurants (Bd Pompidou, Bd Cassin et Promenade des Anglais) sera assuré en frange des nouveaux îlots construits (exception faite de la lisière Route de Grenoble au nord faisant l'objet d'un emplacement réservé au PLUm et destiné à un réaménagement sous maîtrise d'ouvrage de MNCA à la suite des travaux de la SOVM). Chacun des équipements d'infrastructure intègre la part des travaux de réseaux rattachés à l'unité foncière correspondante (y compris dévoiements), notamment tous les réseaux d'assainissement pluvial et eaux usées, d'eau potable, de défense incendie, d'électricité, de télécommunications, de gaz, et d'éclairage public.

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 en page 4 du document « Projet de programme des équipements publics ».



Plan des espaces publics de la ZAC inclus dans le projet de programme des équipements publics
© Crédit Photo : Groupement Casieroz - Bassi - Artana

Le périmètre de l'opération ne comprend pas d'équipement public de superstructure au sens du

Programme des Equipements Publics de la ZAC. Les équipements de superstructure sont le « Parc des Expositions et Congrès » (PEC), les gares et stationnement du « Pôle d'Echanges Multimodal Nice Aéroport » (PEM NAE) et les parkings silos liés aux besoins du PEM NAE et de la zone nord de la concession aéroportuaire, qui rentrent dans le champ 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 immobilier à destination d'équipement.

Un financement des équipements scolaires est prévu au prorata de l'apport de population générée par les constructions réalisées dans son périmètre. En effet, 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) dispose que sont interdits dans le secteur la construction des « établissements recevant du public dont 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.

b. *Projet de programme général de construction :*

Le dossier de réalisation propose de stabiliser le programme général de construction de la ZAC sur la réalisation d'environ 510 000 m² de Surface de Plancher se répartissant de la manière suivante :

- Environ 280 000 m² d'offre tertiaire composée de bureaux et d'un parc des Expositions et des Congrès d'environ 43 000m² ;
- Environ 130 000 m² de logements, dont 30% dévolus aux logements locatifs sociaux ;
- Environ 56 000 m² d'équipements en lien avec l'offre de transports du quartier ;
- Environ 44 000 m² d'offre hôtelière, commerces et services de proximité ;

L'objectif est de favoriser la diversité des fonctions urbaines autour d'un morceau de ville intense, vivant et animé 24h sur 24 et 7 jours sur 7. L'ensemble permettra, grâce à la diversité de ses programmes de conforter l'urbanité de ce nouveau quartier.

Le programme général des constructions prend le parti d'une forte mixité fonctionnelle et sociale dans ce quartier à dominante tertiaire, accompagnée d'une offre de logements diversifiée, permettant l'accueil de plus de 4 000 habitants à terme, ainsi que de services et commerces de proximité.

L'intermodalité du quartier ne se cantonne pas au Pôle d'Echanges Multimodal puisque la ZAC Grand Arénas intégrera également des équipements venant compléter l'offre de transports en commun. 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.

c. *Modalités prévisionnelles de financement :*

Le tableau des modalités prévisionnelles de financement permet de compléter le descriptif du projet d'aménagement par son bilan financier, faisant apparaître ses grands postes de dépenses et de recettes. Les constructeurs prendront en charge le coût des équipements et infrastructures publics pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans la zone (ou la fraction du coût proportionnelle à ces besoins), soit :

- Via l'acquisition des droits à construire ou des terrains à bâtir, dans le cas de cession directe avec l'EPA.
- Via le versement d'une participation financière aux équipements publics de la ZAC, dans le cadre des conventions à établir conformément à l'article L. 311-4 alinéa 4 du Code de l'urbanisme, s'agissant des terrains de la ZAC qui n'ont pas vocation à être acquis puis cédés directement par l'aménageur.

d. Evaluation environnementale de la ZAC Grand Arénas

L'évaluation environnementale a été actualisée pour intégrer les études mises à jour sur le projet et les éléments présents au dossier de réalisation de la ZAC. La mise à jour a ainsi porté sur l'évolution du projet, de sa programmation, du plan d'aménagement et des études techniques stabilisées au regard de ces éléments. Cette mise à jour a été menée en intégrant les évolutions du Code de l'environnement et a tenu compte des avis émis par l'Autorité environnementale sur les projets de l'EPA et notamment sur l'évaluation environnementale au stade du dossier de création.

Avant la mise en œuvre des mesures d'évitement, de réduction et de compensation (dites ERC), détaillées dans l'étude d'impact, les incidences du projet portent principalement sur :

- La topographie et notamment la gestion des déblais pollués ;
- La ressource en eau ;
- La gestion des déchets ;
- Les déplacements ;
- L'ambiance acoustique et la qualité de l'air ;
- Les îlots de chaleur.

Pour traiter ces incidences, le maître d'ouvrage, à savoir l'EPA, prend les mesures environnementales adéquates, suivant les préconisations des études menées sur les différentes thématiques. Ces mesures ont été pleinement intégrées au projet. En particulier :

- La conception du projet autour du risque inondation

Le projet de ZAC du Grand Arenas prend pleinement en compte le risque inondation et la gestion de celui-ci : il n'aggrave pas le risque et limite même la vulnérabilité sur certains secteurs exposés à ce jour, dans les scénarios de crise. Cela a été modélisé et démontré, conformément au PPRi, par un modèle hydraulique (un « schéma de cohérence hydraulique ») dont les hypothèses ont été validées avec les services de l'Etat. Ce schéma permet de modéliser le quartier dans le cas d'une inondation majeure avec défaillance des ouvrages de protection et de s'assurer de la résilience des aménagements de la ZAC.

Le quartier a été pensé pour que les inondations éventuelles n'impactent que les espaces publics et espaces verts. Pour cela, le projet est conçu autour du concept des îlots étanches : le niveau du sol est rehaussé de sorte que les bâtiments soient hors d'eau, avec un premier niveau habitable situé au-dessus de la cote de référence.

Les résultats des modélisations réalisées en 2021 sur la base d'un AVP plus précis des espaces publics de la ZAC mettent en évidence des hauteurs d'eau globalement inférieures par rapport aux modélisations réalisées au stade esquisse, dont les conclusions avaient été intégrées à la révision du PPRi de 2013. Cela signifie que les ajustements apportés dans la suite des études ont tendance à faire baisser les hauteurs d'eau et donc améliorer encore plus la situation existante par le déploiement du projet de ZAC. Pour autant les cotes d'implantation du premier niveau occupé qui seront formalisées dans le cadre des prescriptions des fiches de lot encadrant la conception des futurs programmes immobiliers de la ZAC ne pourront être inférieures à celles prescrites par le PPRi de 2013, et seront le cas échéant réajustées à la hausse au regard des dernières modélisations effectuées.

Au regard du retour d'expérience de la tempête Alex, le porter à connaissance du risque du 17 avril 2023 prescrit certains travaux pour retrouver le niveau de protection prévu par le PPRi, notamment des interventions non substantielles de rehausse de digue à l'amont du pont Napoléon

III. A ce stade, le système d'endiguement du Grand Arénas est autorisé de manière transitoire par arrêté préfectoral du 17 avril 2023 pour un niveau de protection équivalent à une crue centennale (débit de 3600 m³/s) sur le secteur du Grand Arénas. Un porter à connaissance du risque en date du 17 avril 2023 précise que les aménagements situés sur les zones concernées par le risque de débordement pour une crue de 3800m³/s⁽¹⁾ ne pourront obtenir une autorisation d'urbanisme qu'après réalisation des travaux nécessaires pour revenir à un niveau de protection compatible avec le PPRI. Concernant la conception des îlots étanches, les remblais utilisés en phase chantier seront au maximum d'origine locale, selon leurs caractéristiques mécaniques. Des études géotechniques complémentaires spécifiques seront réalisées par les différents porteurs de projets pour chaque lot.

Les éventuels matériaux excédentaires non réutilisables seront évacués vers des zones de dépôts autorisées ou des aires de stockage en attente de réutilisation sur un autre chantier. Afin de mieux appréhender les problématiques de mouvements de terre liés à la réalisation des opérations d'aménagement (gestion des déblais / remblais et des sols pollués), l'EPA a engagé une démarche de valorisation environnementale des sols. Cette étude sera réalisée de manière transversale entre les opérations de la ZAC Grand Arénas, de la ZAC Nice Méridia et de la ZAC Parc Méridia.

- La prise en compte des impacts sur la nappe

Au stade réalisation, quatre simulations ont été produites afin d'évaluer :

- l'impact de la réalisation des bâtiments lors de leur phase de construction pour les deux situations d'exploitation du champ captant ;
- les écoulements souterrains après réalisation des aménagements.

La phase de construction est simulée dans des conditions extrêmes avec un rabattement continu de la nappe sur les sites de construction pendant toute la durée de la simulation (4 ans).

Dans ce cas extrême, les simulations concluent à un abaissement de 2 m ⁽²⁾ du niveau de la nappe à proximité des bâtiments en phase de construction. Cette situation, combinée avec une exploitation maximum du champ captant, induit un abaissement de la nappe sur l'ensemble de la ZAC pendant la durée des travaux sur le secteur du Grand Arénas ainsi que dans tout le secteur aval en contact avec le domaine maritime. Toutefois, les simulations ne montrent pas d'entrée d'eau issue du domaine maritime.

Les travaux feront néanmoins l'objet d'une attention particulière et le phasage prévu permettra d'éviter la mise en œuvre simultanée des différents chantiers et ainsi réduire les phases de rabattement de la nappe.

Seule la phase chantier pourrait avoir un impact qu'il s'agira de suivre. Quoiqu'il en soit, les modes de réalisation spécifiques des soubassements et fondations des futurs programmes immobiliers le nécessitant feront l'objet d'autorisations réglementaires au titre de la loi sur l'eau qui permettront d'opérer un contrôle en cours d'exécution des impacts transitoires sur la nappe.

Au-delà, les résultats obtenus suggèrent que les niveaux et les conditions d'écoulement de la nappe phréatique restent inchangés après réalisation des bâtiments projetés. Ces résultats s'expliquent par l'importance limitée des parties souterraines des nouveaux bâtiments et la faible interaction avec le toit de la nappe.

- L'inscription de la ZAC dans un quartier au cœur des transports en commun et des modes doux

Le quartier bénéficiera de la desserte par trois lignes de tramway, permettant aux habitants de se déplacer sans avoir besoin de prendre leur voiture et aux visiteurs de laisser leur voiture dans les parcs relais extérieurs pour rejoindre le quartier. Ces lignes de tramway sont en lien direct avec l'aéroport, les gares ferroviaire et routière.

L'aménagement prévoit également une accessibilité facilitée pour les cycles avec la création de pistes cyclables dédiées, mais également de venelles, conçues comme des espaces partagés piétons / cycles afin d'assurer une continuité des itinéraires cyclables.

Ces dessertes permettent de limiter l'augmentation du trafic causée par le projet, ce qui entraîne une faible incidence sur la qualité de l'air et l'ambiance sonore.

¹ Sur le quartier du Grand Arénas, cela concerne une partie du sud de la ZAC et le parc des expositions et des congrès.

² Pour une épaisseur totale de la nappe d'environ 15 mètres.

- La réduction des îlots de chaleur et une conception bioclimatique

Le projet d'aménagement tel que proposé a été défini en considérant les principes du bioclimatisme au cœur des propositions d'aménagement des espaces publics et des îlots privés (prise en compte du vent et des apports solaires, végétalisation de 17 ha, choix des matériaux). La conception bioclimatique est donc une donnée d'entrée majeure du projet qui permet de réduire les impacts liés aux effets d'îlots de chaleur et sur la consommation énergétique.

L'Ae-IGEDD (ci-après « Ae ») a pris connaissance du projet de dossier de réalisation de la ZAC incluant l'étude d'impact et a rendu un avis en date du 11 mai 2023. Cet avis reconnaît que l'étude est « de bonne facture et facilement accessible », mais l'Ae recommande toutefois « d'élargir le périmètre de projet à l'ensemble de l'« opération Grand Arénas », ainsi qu'aux travaux de protection contre le risque d'inondation et ceux prévus sur l'avenue Giscard d'Estaing (anciennement « route de Grenoble »). L'Ae recommande également que la certification de la digue pour l'aléa de référence soit réalisée et que l'autorisation et la programmation des travaux d'entretien du lit du Var soient validées, avant d'engager toute opération sur le secteur.

Les autres recommandations de l'Ae visent à expliciter la traduction opérationnelle des recommandations issues des études thématiques réalisées et jointes au dossier (notamment bioclimatique, air et santé et acoustique), ainsi qu'à réaliser un bilan complet des émissions de gaz à effet de serre du projet.

L'ensemble des recommandations ont donné lieu à une réponse au sein d'un mémoire, mis à disposition du public par voie électronique. Au regard des réponses et justifications apportées dans le mémoire, le dossier de réalisation et son étude d'impact actualisée n'ont pas été modifiés.

L'étude d'impact a également fait l'objet d'avis des collectivités concernées à savoir la ville de Nice (délibération du Conseil municipal n°2.1 séance du 14 avril 2023) et la Métropole Nice Côte d'Azur (délibération du Conseil métropolitain n°8.3 séance du 27 mars 2023) qui ont toutes deux émis un avis favorable.

L'étude d'impact actualisée fait partie intégrante du dossier de réalisation. Les mesures ERC précisées au stade du dossier de réalisation apparaissent dans un tableau synthétique aux pages 224 à 229, et détaillées par thématique aux pages 143 à 223. Il s'agit des prescriptions que le maître d'ouvrage s'engage à respecter ainsi que les mesures et caractéristiques du projet, destinées à éviter les incidences négatives notables, à réduire celles qui ne peuvent être évitées et à compenser celles qui ne peuvent être évitées ni réduites. L'étude d'impact actualisée précise également les modalités du suivi des incidences du projet sur l'environnement ou la santé humaine sur ce même tableau aux pages 230 à 231.

V. Etapes passées de la procédure de réalisation

Conformément à l'article R.311-7, le projet de dossier de réalisation, et notamment son projet de programme des équipements publics, a obtenu l'accord des personnes publiques sur le principe de la réalisation d'équipements relevant habituellement de leur compétence, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et, le cas échéant, sur leur participation au financement :

- La Ville par la délibération n°2.5 du conseil municipal du 13 octobre 2022 ;
- La Métropole par délibération n°22.3 du conseil métropolitain du 6 octobre 2022.

Conformément au droit en vigueur, le projet d'aménagement de ZAC Grand Arénas à Nice est soumis à la procédure de participation du public par voie électronique (ci-après PPVE) prévue à l'article L. 123-19 du Code de l'environnement et précisée notamment à l'article R. 123-46-1 du même Code, qui est ouverte et organisée par Monsieur le Préfet. La procédure de participation du public par voie électronique au stade du dossier de réalisation s'est déroulée du 16 juin 2023 au 19 juillet 2023 inclus.

Conformément à l'arrêté du 1 juin 2023, le dossier soumis à la PPVE était disponible sur le site internet de la préfecture des Alpes-Maritimes, et une actualité a été mise en ligne sur le site internet de l'EPA. A l'issue de cette procédure, une observation a été formulée pour interroger

l'EPA sur deux thématiques concernant :

- La communication des hauteurs maximales des bâtiments au sein de la ZAC ;
- La prise en compte du risque de tassements différentiels rencontré dans le secteur pour la conception des futurs projets voisins

Cette observation n'a pas impliqué de modification du projet de dossier de réalisation dans la mesure où le paramètre de hauteur est suffisamment décrit au regard de l'avancement des études sur le secteur, et que la prise en compte des risques de tassements relève de la conception des programmes immobiliers et non des aménagements d'espaces publics définis dans le dossier de réalisation de la ZAC.

La synthèse de la procédure qui résume les réponses apportées, est en ligne sur le site internet de la préfecture et de l'EPA, pendant une durée minimale de trois mois.

VI. Justification de la décision d'approbation du programme des équipements publics de la ZAC Grand Arénas

La ZAC Grand Arénas vise à répondre à plusieurs enjeux.

Tout d'abord, ce projet s'inscrit dans le cadre de la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA), qui identifie la plaine du Var comme « secteur stratégique » par l'ensemble des collectivités et par l'État, pour son développement écologique, économique et social. En 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) pour la mise en place 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.

La ville de Nice fait face à un besoin croissant en logement et immobilier d'entreprise, qui se confronte à une pénurie de foncier mobilisable. L'objectif est de relancer l'économie azurienne par sa diversification, de pouvoir ainsi créer des emplois et pour ce faire, de pouvoir loger convenablement des actifs. Pour que ce développement se fasse de la manière la plus durable possible, il s'agit notamment de proposer des opérations denses et mixtes et donc moins consommatrices d'espaces que ce qui s'est fait jusqu'à maintenant ; à proximité immédiate des transports en commun pour limiter les déplacements, et rendre ces quartiers attractifs en mixant les fonctions de manière à créer des pôles de vie, favorisant ainsi l'économie circulaire, les courtes distances et la mixité sociale.

S'ajoute à cela le fait que cette zone particulièrement fragmentée est aujourd'hui composée notamment de parkings en nappe juxtaposés à un Marché d'intérêt national (MIN), ne permettant pas une urbanisation rationnelle des espaces. Dans une stratégie territoriale durable, la densification et la désimperméabilisation de ce quartier apparaît comme évidente à l'échelle métropolitaine.

Face à ces constats, le secteur de l'Arénas est considéré comme le plus adapté pour répondre à ces enjeux, permettant d'accueillir un quartier d'affaires et plus globalement pour un réaménagement urbain, en sa qualité d'entrée de ville particulièrement bien connectée au niveau local, régional via ses connexions ferroviaires, et à l'international via le deuxième aéroport de France. L'objectif du projet est de faire du Grand Arénas un vrai morceau de ville en créant un quartier mixte autour d'un pôle d'échanges multimodal structurant pour l'éco-vallée et pour l'ensemble de l'aire Niçoise.

Pour accompagner ce développement et réunir les conditions de réussite d'un tel projet, environ 11 ha d'espaces publics seront aménagés afin de créer du lien entre les espaces au sein de la ZAC et les quartiers environnants. Ce travail passe notamment par l'aménagement de cheminements apaisés, le développement d'usages plus urbains (déambulation piétonne et cycle, vie de quartier), ainsi que par une ambiance paysagère soutenue.

La ZAC porte des ambitions environnementales fortes, avec des impacts positifs sur le territoire 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,
- une mixité programmatique pour rapprocher emplois et logements, à proximité immédiate des transports en communs,
- 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.

Par ailleurs, le projet a cherché dans sa conception à éviter les incidences négatives notables, réduire celles qui ne peuvent être évitées et compenser celles qui ne peuvent être ni évitées ni réduites. Ainsi, les incidences notables du projet sur l'environnement ont été identifiées au sein de l'étude d'impact, laquelle a été actualisée au stade du dossier de réalisation. Les incidences notables principales sont mentionnées au sein du IV.d du présent exposé des motifs.

L'annexe n°3 à l'arrêté approuvant le programme des équipements publics de la ZAC mentionne les incidences notables du projet au regard des différents enjeux, leur intensité les mesures ERC associées, les modalités de suivi et les effets résiduels le cas échéant. La mise en balance des impacts positifs du projet avec les effets résiduels sur l'environnement permet de confirmer l'intérêt de l'opération.

La synthèse des incidences notables du projet et des mesures environnementales prescrites pour minimiser ces effets est définie à l'étude d'impact actualisée au stade du dossier de réalisation de la ZAC aux pages 224 à 231. Parmi ces mesures destinées à éviter les incidences négatives notables, réduire celles qui ne peuvent être évitées et compenser celles qui ne peuvent être évitées ni réduites, figurent notamment :

- Des mesures d'évitement comme :
 - o Une prise en compte dès la phase de conception de l'enjeu inondation via un schéma de cohérence hydraulique et d'aménagement d'ensemble (SCHAE) du Grand Arénas répondant aux prescriptions du PPRI, qui réduit même la vulnérabilité du secteur pour la protection des biens et des personnes. Une nouvelle modélisation a été réalisée afin d'intégrer les évolutions du site et recalculer en conséquence les hauteurs d'eau théorique en cas de rupture ou de submersion des digues, pour vérifier qu'elles restent conformes aux cotes d'implantation définie au PPRI
 - o Une étude AQUAVAR portant sur l'évaluation de l'impact de l'aménagement du grand Arénas sur la ressource en eau souterraine a été réalisée.
 - o La gestion des eaux pluviales dès la phase de conception des espaces publics et des programmes immobiliers
 - o L'identification des espèces végétales envahissantes à retirer du site et sélection de la palette végétale.
- Des mesures de réduction comme :
 - o Une diminution des débits d'eaux pluviales vis-à-vis de la situation actuelle qui permet de réguler des débits rejetés en aval du projet à 30 l/s/ha intercepté par une collecte gravitaire (noues paysagères, bassin de gestion des eaux pluviales intégrés), permis aussi par une augmentation significative des espaces verts.
 - o La réduction des impacts sur la ressource en eau notamment via :
 - La réalisation des travaux de terrassement pendant la période de basses eaux ;
 - Des mesures de gestion du risque de pollutions des eaux de ruissellement en phase chantier et en phase d'exploitation ;
 - L'utilisation à privilégier des espèces méditerranéennes.

- La réduction des impacts de chantier (sur la qualité de l'air, le cadre de vie, les eaux,...) via le respect de la charte « chantier vert », et par l'application du Référentiel Écovallée Qualité, et notamment :
 - La prise en compte de la topographie du site avec une attention particulière portée sur la gestion des déblais pollués via la mise en place d'un chantier à faible nuisance. Un plan de gestion, ainsi qu'une analyse des possibilités de réemplois de remblais d'origine locale seront mis en place ;
 - Des mesures de gestion des émissions de poussières du chantier et de ses abords, notamment en limitant les impacts liés au trafic ;
 - Des mesures visant à réduire les risques industriels et à sensibiliser les travailleurs et usagers du site.
 - Des mesures visant à améliorer la qualité de l'air à chaque étape du projet, avec à termes :
 - Une organisation des circulations internes au profit des mobilités douces et un cadre de vie apaisé, accentué par la présence de végétalisation aux abords des voiries ;
 - La limitation de la vitesse pour les véhicules motorisés.
 - Des mesures visant à améliorer l'ambiance acoustique du projet en phase chantier via la charte de chantier vert, mais aussi à termes puisque les bâtiments du projet projetés devront satisfaire aux objectifs d'isolation acoustiques définis dans l'étude.
 - Une étude trafic qui a abouti à un plan de circulation visant à réduire la place de la voiture et avoir une circulation apaisée au sein de la ZAC, via :
 - Un schéma de circulation permettant d'apaiser la circulation au cœur de la ZAC et d'éviter les mouvements de transit
 - Le développement des dessertes en transports en commun du quartier ;
 - L'aménagement d'espaces publics de qualité pour les modes doux.
 - Une désimperméabilisation importante via la réalisation de surfaces d'espaces verts et l'intégration de systèmes alternatifs (toitures végétalisées) qui vise la création de 41% de pleine terre sur les 41ha d'emprise de la ZAC.
 - La densification du site proposant une compacité et des mixités urbaines tout en prenant en considération la démarche paysagère et environnementale.
 - Une stratégie visant à réduire l'empreinte énergétique et l'impact sur la biodiversité via :
 - La prise en considération des éléments bioclimatiques du site pour développer un projet durable, permettant la réduction des îlots de chaleur ;
 - Le choix des espèces végétales utilisées dans les espaces verts ;
 - La maîtrise de l'éclairage.
 - La réalisation d'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables. Un réseau d'eau tempérée permettra de fournir de manière différenciée les besoins de chaleur, de climatisation ou de rafraîchissement selon les typologies. Le fonctionnement des pompes à chaleur pourrait également être en partie couvert par la mise en place de panneaux photovoltaïques.
- Des mesures de compensation comme :
- Une démarche de valorisation des sols avec les ZAC Méridia et Parc Méridia.
 - La rétention des eaux pluviales.
 - Une réorganisation et requalification du tissu urbain permettant une meilleure lisibilité des espaces et des fonctions associées. Près de 1300 arbres seront plantés sur les 4 ha d'espaces verts aux ambiances méditerranéennes. L'augmentation de la pleine terre permettra de réduire l'imperméabilisation du site et limiter les îlots de chaleur

L'application et le suivi des mesures sera assuré, au travers des exigences contractuelles imposées aux constructeurs via le Cahier des Prescriptions Architecturales Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE) de la ZAC, les fiches de lot, et par l'obligation de satisfaire à un niveau Excellent ou a minima Très Performant du Référentiel Ecovallée Qualité, évalué dans le cadre de l'instruction des permis de construire, et au travers duquel le porteur de projet s'engage notamment à :

- La désignation d'un référent environnement pour assurer la bonne mise en œuvre et le suivi du cadre de référence et des objectifs fixés dans le cadre de l'opération ;

- Des auto-évaluations périodiques du projet ainsi qu'un bilan de l'opération à la livraison et 2 ans après, suivant l'application de la charte chantier propre et l'application du référentiel ;
- Le suivi écologique du site pendant et après livraison ;
- Des mesures acoustiques (en façade des habitations riveraines) et de qualité de l'air (extérieur et à l'intérieur des bâtiment) afin de vérifier le respect des niveaux acoustiques réglementaires ;
- Une étude thermique et énergétique des bâtiments et un bilan sur les performances du projet ;
- Un suivi des critères environnementaux tels que la qualité des eaux pluviales rejetées, de la consommation en eau potable, des niveaux d'eaux souterraines, des déchets et de leur valorisation ainsi que des sources de pollutions liés au transport de matières dangereuses et des ouvrages de rétention des pollutions accidentelles ;
- Le suivi du report modal ainsi qu'un suivi socio-économique.

En conclusion, la procédure de réalisation a été respectée.

En effet, la ZAC et son étude d'impact ont été actualisés au stade d'avancement du projet tout en prenant en considération les remarques formulées par l'autorité environnementale. Ces éléments ont été soumis à la participation du public par voie électronique ; les nombreuses observations, formulées tout au long de la conception du projet au travers des différentes rencontres et par le biais des supports mis à disposition, ont été prises en compte et évaluées. Enfin, le projet et son étude d'impact ont recueilli les avis des autorités environnementales (Préfet de Région au stade création, l'AE-IGEDD au stade réalisation) et les avis favorables des partenaires et collectivités concernées (la ville de Nice et la Métropole Nice Côte d'Azur) ; le programme des équipements publics a recueilli les accords de ces collectivités par voie délibérative ; le dossier de réalisation a été approuvé par délibération n°2023-025 du conseil d'administration de l'EPA le 29 novembre 2023, ainsi que de la ville de Nice et de la Métropole Nice Côte d'Azur, par voie délibérative, respectivement les 17/03/2024 et 20/02/2024.

Par conséquent, le travail réalisé par l'EPA et ses partenaires, le processus de participation du public par voie électronique, le résultat de l'étude d'impact, le dossier de réalisation et son programme des équipements publics ainsi que les avis émis, à la fois par les collectivités concernées et par les autorités environnementales, permettent de justifier la décision d'approbation du programme des équipements publics de la ZAC « Grand Arénas » à Nice.

Fait à Nice, le

05 AVR. 2024

Le Préfet des Alpes-Maritimes



Hugues MOL TOULI

Annexe n°4 :
Synthèse de la participation du
public par voie électronique

05 AVR. 2024

Le Préfet des Alpes-Maritimes
EAB/SKI

Hugues MOLTOUH



PREFET DES ALPES-MARITIMES

SYNTHESE DES OBSERVATIONS ET PROPOSITIONS DU PUBLIC

PROJET DE DOSSIER DE RÉALISATION DE LA ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ (ZAC) « GRAND ARENAS » SUR LA COMMUNE DE NICE

1. A titre liminaire : éléments de contexte

L'opération se situe sur la commune de Nice (06000), au sud-ouest de la commune.

Les objectifs portés par l'EPA et partagés avec la Ville et les partenaires sont de faire du Grand Arénas 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) 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, dont la première phase a été engagée depuis juillet 2013 via le Pôle d'Echanges Multimodal Nice-Aéroport sur 8ha environ 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.

D'autre part, 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 » sur 41 ha environ. **C'est sur ce périmètre que porte la présente procédure.**

La ZAC a été créée suite à la mise en œuvre d'une procédure, comportant notamment une phase de concertation préalable. Par délibération n°2011-012 en date du 24 octobre 2011 le conseil d'administration de l'EPA Ecovallée-Plaine du Var a approuvé le lancement, les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation préalable pour l'opération d'aménagement du Grand Arénas. La période de concertation préalable s'est déroulée du 15 mars au 30 avril 2012 inclus. Par sa délibération n°2012-008 en date du 20 juillet 2012, le conseil d'administration de l'EPA a approuvé le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC Grand Arénas.

Le projet est soumis à évaluation environnementale systématique au titre du tableau annexé à l'article R. 122-2 du Code de l'environnement (rubrique 33 à la date de l'arrêté de création de ZAC puis rubrique 39 au stade du dossier de réalisation). Le Préfet de Région alors Autorité environnementale a rendu son avis en date du 14 juin 2013 au stade du dossier de création de la ZAC. Cet avis porte sur la qualité de l'étude d'impact présentée par le maître d'ouvrage et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Cet avis a donné suite à un mémoire en réponse rédigé par l'EPA.

Par sa délibération n°2013-009 en date du 18 mars 2013, le conseil d'administration de l'EPA a approuvé le dossier de création de la ZAC. Par sa délibération n° 18.3 en date du 27 mai 2013 le Conseil Communautaire de la Métropole Nice Côte d'Azur a donné un avis favorable à la création de la ZAC Grand Arénas. Le dossier de création de la ZAC a été mis à disposition du public du 24 juillet au 12 juillet 2013. Cette mise à disposition a donné lieu à un bilan.

La ZAC Grand Arénas a été créée par arrêté Préfectoral du 6 août 2013.

Le projet d'aménagement est aujourd'hui au stade de la procédure de réalisation. De ce fait, l'étude d'impact a été actualisée sur la base des études techniques et urbaines approfondies et stabilisées permettant de définir un projet de programme des équipements publics (ci-après PEP) inclus dans un projet de dossier de réalisation. Cette actualisation intervient en application de l'article L. 122-1-1 III du Code de l'environnement dans la mesure où la réalisation du projet est subordonnée à la délivrance de plusieurs autorisations et que les incidences du projet sur l'environnement n'ont pu être complètement identifiées et appréciées avant création de la ZAC.

Plusieurs éléments ont été requestionnés pour adapter le projet aux enjeux actuels, 10 ans après les premières études. 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.

Sur environ 40,5 hectares, la ZAC prévoit la réalisation d'environ 510 000 m² de surface de plancher (SDP), comprenant 280 000 m² d'offre tertiaire composée de bureaux et d'un parc des Expositions et des Congrès, 130 000 m² de logements dont 30% de logements locatifs sociaux, 56 000 m² d'équipements en lien avec l'offre de transports du quartier, ainsi que 44 000 m² d'offre hôtelière, commerces et services de proximité.

L'actualisation de l'étude d'impact dans le cadre du projet de dossier de réalisation de la ZAC Grand Arénas a fait l'objet d'un avis des collectivités concernées, à savoir la ville de Nice et la Métropole Nice Côte d'Azur, respectivement en date du 14 avril et 27 mars 2023, ainsi qu'un avis de l'autorité ~~environnementale~~ représentée par l'Inspection Générale de l'Environnement et du Développement durable (ci-après Ae-IGEDD) en date du 11 mai 2023, qui a donné lieu à une réponse de la part de l'EPA.

L'étude d'impact actualisée ainsi que les avis de l'autorité ~~environnementale~~, de la Ville de Nice et de la Métropole Nice Côte d'Azur, ainsi que la réponse de l'EPA à l'avis de l'autorité ~~environnementale~~ sont accessibles sur le site internet de l'EPA à l'adresse suivante : <http://www.ecovallee-plaineduvar.fr/actualites/procedure-de-realisation-de-la-zac-grand-arenas>

Le projet de dossier de réalisation est soumis à la procédure de participation du public par voie électronique avant son approbation, en application notamment des articles L. 123-19 et L. 123-19-1 II du Code de l'environnement. Cette procédure doit être organisée avant l'approbation du programme des équipements publics par le Préfet. L'arrêté approuvant le programme des équipements publics de la ZAC est l'autorisation au sens du Code de l'environnement, c'est-à-dire la décision de l'autorité compétente qui ouvre le droit au maître d'ouvrage de réaliser le projet.

2. Déroulement de la procédure de participation du public par voie électronique (du 16 juin au 19 juillet 2023 inclus)

Conformément aux articles L. 123-19 et L. 123-19-1 II du Code de l'environnement, la présente synthèse fait suite à la participation du public par voie électronique qui a eu lieu du 16 juin au 19 juillet 2023 inclus relativement à la réalisation de la ZAC Grand Arénas à Nice.

Par arrêté n°2023-376 en date du 1^{er} juin 2023, le Préfet des Alpes-Maritimes a défini les modalités de cette procédure de participation du public par voie électronique qui s'est déroulée du 16 juin au 19 juillet 2023 inclus. En effet, il incombe au Préfet en tant qu'autorité compétente pour approuver le programme des équipements publics de la ZAC, d'ouvrir et

d'organiser la participation du public par voie électronique.

Un avis préfectoral préalable à la participation du public par voie électronique a été communiqué au moins 15 jours avant la date de démarrage de la participation du public par voie électronique, conformément aux dispositions de l'article L. 123-19 II du Code de l'environnement. Ce dernier a été diffusé sur les sites internet de la Préfecture et de l'EPA. Il a été affiché en mairie de Nice, dans les locaux de la Préfecture et ceux de l'EPA, ainsi que sur le site de la future opération. Enfin, l'avis a également été publié dans deux journaux : Nice Matin et Les Petites Affiches des Alpes-Maritimes.

Le dossier mis à la disposition du public était composé des pièces suivantes :

- La notice explicative sur la procédure de participation du public par voie électronique, son déroulement et les étapes qui suivent.
 - Stade réalisation
- L'actualisation de l'étude d'impact dans le cadre du projet de dossier de réalisation de la ZAC comprenant son résumé non technique ;
- L'avis de l'autorité environnementale de l'Inspection Générale de l'Environnement et du Développement durable (IGEDD) au stade du dossier de réalisation, ainsi que le mémoire en réponse associé rédigé par l'EPA ;
- Les avis favorables par voie de délibération de la Ville de Nice et de la Métropole Nice Côte d'Azur sur l'actualisation de l'étude d'impact dans le cadre du projet de dossier de réalisation de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Grand Arenas ;
- Les avis par voie de délibération de la Ville de Nice et de la Métropole Nice Côte d'Azur approuvant le projet de programme des équipements publics de la ZAC et les modalités d'incorporation dans le patrimoine des équipements relevant de leurs compétences respectives.
 - Stade création
- L'étude d'impact initiale dans le cadre du dossier de création de la ZAC comprenant son résumé non technique ;
- L'avis de l'autorité environnementale au stade du dossier de création de la ZAC alors représentée par le Préfet de Région, ainsi que le mémoire en réponse associé, rédigé par l'EPA ;
- Le bilan de la concertation préalable mis en place au stade du dossier de création ;
- L'avis favorable par voie de délibération de la part de la Métropole Nice Côte d'Azur sur le dossier de création de la ZAC ;
- Le bilan de la mise à disposition du dossier de création de ZAC ;
- L'arrêté préfectoral portant création de la ZAC ;

Ce dossier a pu être téléchargé sur le site Internet de la Préfecture des Alpes-Maritimes à l'adresse suivante : <https://www.alpes-maritimes.gouv.fr/Publications/Participation-du-public-par-voie-electronique/PPVE-projet-de-realisation-de-la-ZAC-Grand-Arenas>

Et une actualité était disponible sur le site internet de l'EPA à l'adresse suivante : <http://www.ecovallee-plaineduvar.fr/>

Au cours de cette procédure, le public a pu faire part de ses observations et propositions par voie électronique à l'adresse suivante : ddtm-sal@alpes-maritimes.gouv.fr

Le public pouvait demander la consultation papier du dossier conformément aux dispositions de l'article D. 123-46-2 du Code de l'environnement.

Toute information sur le projet pouvait être demandée auprès de l'EPA Ecovallée-Plaine du Var, qui est la personne publique à l'initiative de la ZAC :

- au sein de ses bureaux situés au 4^{ème} étage de l'immeuble Plaza, 455 Promenade des Anglais, 06200 Nice
- par mail : concertation@epa-plaineduvar.com
- par téléphone : 04 93 21 71 00

- **Nombre et nature des observations et propositions formulées par le public**

Dans le cadre de cette consultation, une (1) observation a été déposée par voie électronique par une (1) personne.

- **Thèmes abordés**

L'observation porte sur les thèmes suivants :

- La présentation des hauteurs des bâtiments de la ZAC
- La prise en compte dans le projet des problèmes de tassement différentiels rencontrés sur le chantier de l'avant-scène

3. Synthèse des observations et propositions formulées par le public avec l'indication de celles dont il a été tenu compte

L'observation formulée dans le cadre de cette participation du public a été synthétisée et organisée par thème. Cette remarque ainsi que la réponse associée sont annexées à la présente synthèse.

Toutefois, cette observation n'a pas donné lieu à une modification du projet ni du projet de programme des équipements publics au stade du présent dossier de réalisation.

Thème n°1 : La présentation des hauteurs des bâtiments de la ZAC

La contribution questionne l'EPA concernant la communication des hauteurs maximales des bâtiments au sein de la ZAC

En tant qu'aménageur, l'EPA assure la maîtrise d'ouvrage des futurs voiries et espaces publics du quartier inscrits dans le projet de programme des équipements publics. A ce titre, il lui appartient de définir les côtes d'implantation des futurs îlots, c'est-à-dire les hauteurs minimales des rez-de-chaussée. La définition précise des programmes immobiliers sera quant à elle assurée par les constructeurs dans le cadre des différents permis de construire qui seront déposés préalablement à chaque chantier et en respectant les différentes règles qui s'imposent.

Ainsi, il n'est pas possible d'indiquer à ce stade la hauteur précise et l'épannelage des futurs bâtiments du quartier. La hauteur des bâtiments devra respecter notamment le Plan Local d'Urbanisme Métropolitain applicable et des servitudes radioélectriques imposées par la proximité du radar de l'aéroport.

Pour autant, afin d'évaluer les incidences globales des aménagements et constructions du futur quartier, une étude de capacité a été menée à l'échelle de l'ensemble du quartier, tenant compte des contraintes sus mentionnées, et permettant d'évaluer la constructibilité globale et par îlot programmée sur la ZAC.

L'épannelage des îlots de la ZAC pourrait ainsi osciller entre R+4 et R+15, avec une moyenne à R+9.

L'analyse des permis de construire porte une attention particulière sur les co-visibilités, notamment pour les logements, afin de les limiter.

Cette observation n'implique pas de modification du projet dans la mesure où ce paramètre de hauteur est suffisamment décrit au regard de l'avancement des études sur le secteur. Les hauteurs ont néanmoins été estimées et prises en compte dans l'évaluation et la conception du projet urbain de la ZAC Grand Arénas à Nice.

Thème n°2 : La prise en compte dans le projet des problèmes de tassement différentiels rencontrés sur le chantier de l'avant-scène

La contribution questionne l'EPA concernant la prise en compte du risque de tassements différentiels rencontrés dans le secteur pour la conception des futurs projets voisins

Il est important de préciser qu'aux termes des dispositions de l'article L. 311-1 du Code de l'urbanisme, la zone d'aménagement concerté est une zone à l'intérieur de laquelle une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés. L'aménageur, ici l'EPA, réalisera les espaces publics conformément au futur programme des équipements publics, il procédera le cas échéant à la cession des fonciers dans le périmètre de ladite zone.

En l'occurrence l'EPA n'est pas constructeur des futurs programmes immobiliers de la ZAC mais en charge de l'aménagement du futur quartier.

A ce titre, l'EPA transmettra aux futurs acquéreurs des lots à bâtir, au moment de la vente de ces terrains, l'ensemble des informations dont il aura connaissance notamment sur la nature des sols dans le périmètre de la ZAC. Il incombera aux acquéreurs d'étudier, préciser et tenir compte de ces informations dans leurs choix de conception des bâtiments. Ces informations sont par nature et contenu insuffisantes pour permettre d'arrêter les principes de fondation d'un projet de construction et doivent être complétées par des études plus approfondies qui ne peuvent être menées qu'en lien avec l'ouvrage projeté (hauteur, gabarit, descentes de charges, etc.) et donc les études de conception diligentées par l'acquéreur du lot à bâtir. En ce sens, des sondages complémentaires dans le cadre des études géotechniques de projet (G2 PRO selon la norme NF P 94-500) pour chaque programme immobilier devront être réalisés par les futurs opérateurs, avec les éclairages techniques de leur propres équipes de maîtrise d'œuvre, et permettront de vérifier, de préciser et d'adapter les recommandations de principe faites dans le cadre de l'étude géotechnique préalable G1 et PGC produite par l'EPA (principes généraux de construction selon la Norme NF P 94-500), notamment afin de statuer sur les modes de fondation adaptés à prévoir pour chacun des projets en fonction de leur implantation et de leurs descentes de charges notamment, en fonction de l'amplitude des tassements.

Cette observation n'implique pas de modification du projet dans la mesure où elle concerne la phase de conception des bâtiments, qui ne concerne pas le dossier de réalisation de la ZAC.

Pièce-jointe :

- Registre des observations et propositions

SYNTHESE DES OBSERVATIONS ET PROPOSITIONS DU PUBLIC

**PROJET DE DOSSIER DE RÉALISATION DE LA ZONE D'AMENAGEMENT
CONCERTÉ (ZAC) « GRAND ARENAS » SUR LA COMMUNE DE NICE**

ANNEXE

Justine RENAUX

À: DDTM 06/SAT (Service d'Appui aux Territoires) emis par GAZAN Isabelle - DDTM 06/SAT
Objet: RE: [INTERNET] Consultation Grand Arenas

----- Message transféré -----

Sujet : [INTERNET] Consultation Grand Arenas

Date : Mon, 19 Jun 2023 15:08:05 +0200

De : > [REDACTED]

Répondre à : [REDACTED]

Pour : ddtm-sat@alpes-maritimes.gouv.fr

Bonjour,

Futur résident dans l'immeuble Avant-Scène au sein du Grand Arenas, j'aurais quelques questions dans le cadre de la consultation publique sur la ZAC.

Tout d'abord, il me semble que les hauteurs maximales prévues pour les différents lots ne sont pas indiquées dans le dossier.

Les valeurs indiquées sur le plan de nivellement du projet, indiqué dans certains de vos documents, sont malheureusement illisibles.

Aussi, j'aurais souhaité savoir si les problèmes de tassements différentiels rencontrés actuellement sur le chantier de l'avant-scène ont bien été intégrés dans la planification des futurs projets voisins.

En effet, nous nous inquiétons de la proximité directe d'un autre bâtiment (le lot 2.5) et son impact sur l'affaissement déjà entamé de notre immeuble.

Enfin, le promoteur Quartus étant plutôt discret dans sa communication, nous aimerions savoir quelles sont les informations de l'EPA concernant les causes et les responsabilités réelles dans l'arrêt du chantier causant un report d'au moins 2 ans de la livraison de notre résidence principale.

Merci d'avance de votre aide.

Bien cordialement,

[REDACTED]
06-[REDACTED]

S O M M A I R E

D.D.I.....	2
D.D.T.M.....	2
Amenagement Territoire.....	2
AP 2024.450 Nice Approb. ZAC Grand Arenas.....	2
Annexe 1 AP 2024.450 Page de Garde.....	8
Annexe 1 AP 2024.450 1 Rapport de presentation.....	9
Annexe 1 AP 2024.450 2.PEP Projet pgm equipmts publics.....	31
Annexe 1 AP 2024.450 2.PEP Projet pgm equipts publics.....	40
Annexe 1 AP 2024.450 3.PGC Projet pgm gal construction.....	69
Annexe 1 AP 2024.450 4.MPF Mod.previsonnels financemt.....	72
Annexe 1 AP 2024.450 5Accords pcpe MNCA et VdN.....	75
Annexe 1 AP 2024.450 6.EE Page de garde.....	83
Annexe 1 AP 2024.450 6.EE Page de garde.....	85
Annexe 3 AP 2024.450 Mesures et modalites suivi.....	87
Annexe 2 AP 2024.450 Expose Motifs Decision.....	96
Annexe 4 AP 2024.450 Synthese PPVE yc annexes.....	111

Index Alphabétique

AP 2024.450 Nice Approb. ZAC Grand Arenas.....	2
Annexe 1 AP 2024.450 Page de Garde.....	8
Annexe 1 AP 2024.450 1 Rapport de presentation.....	9
Annexe 1 AP 2024.450 2.PEP Projet pgm equipmts publics.....	31
Annexe 1 AP 2024.450 2.PEP Projet pgm equipts publics.....	40
Annexe 1 AP 2024.450 3.PGC Projet pgm gal construction.....	69
Annexe 1 AP 2024.450 4.MPF Mod.previsonnels financemt.....	72
Annexe 1 AP 2024.450 5Accords pcpe MNCA et VdN.....	75
Annexe 1 AP 2024.450 6.EE Page de garde.....	83
Annexe 1 AP 2024.450 6.EE Page de garde.....	85
Annexe 2 AP 2024.450 Expose Motifs Decision.....	96
Annexe 3 AP 2024.450 Mesures et modalites suivi.....	87
Annexe 4 AP 2024.450 Synthese PPVE yc annexes.....	111
D.D.T.M.....	2
D.D.I.....	2