architecturestudio,

Fig. 1 Photographie aérienne (crédit photo ©B6 Drone)

Opération d'aménagement Parc Méridia

Nice, France

Architecturestudio + Topotek1 + Adret + Merlin

EPA Ecovallée-Plaine du Var

Juillet 2021

Projet de dossier de création de la ZAC Parc Méridia

EPA | NICE ÉCOVALLÉE

PROJET

Sommaire

Préambule 4
1. Contexte territorial 5
2. Contexte réglementaire 11
3. Procédure réglementaire 13

Rapport de présentation 17
1. Objet et justification de l'opération 18
1.1. Répondre aux enjeux de développement de l'OIN Ecovallée 18
1.2. Poursuivre et amplifier la dynamique de développement métropolitaine à l'ouest de Nice 19
1.3. Une programmation mixte pour répondre aux besoins du territoire 20
1.4. Une localisation stratégique pour un aménagement durable 20
2. Description de l'état du site et de son environnement 22
2.1. Cadre de vie, paysage proche et lointain 22
2.2. Milieu naturel 28
2.3. Risques et milieu physique 31
3. Programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone 33
4. Synthèse des raisons pour lesquelles le projet a été retenu 35
4.1. Les ambitions de l'aménagement 35
4.2. Le projet au regard de l'insertion urbaine et paysagère 37
4.2.1 Morphologie urbaine : continuité du bâti, principes d'aménagement et espaces publics 37
4.2.2 Une armature verte et bleue structurante : des espaces verts pour les futurs usagers 42
4.2.3 Le réseau viaire : un nouveau quartier autour d'infrastructures structurantes 44
4.3. Au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune 46
4.3.1 Le Plan Local d'Urbanisme Métropolitain (PLUm) de la Métropole Nice Côte d'Azur 46
4.3.2 Le Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRi) 49
4.3.3 Le Plan de Prévention des Risques Sismiques (PPRs) 50

Plan de situation et plan de délimitation du périmètre 51
1. Plan de situation 52
2. Plan de délimitation du périmètre de la ZAC Parc Méridia 53

Régime fiscal 55

Etude d'impact (document à part)

PROJET

Préambule

PROJET

1. Contexte territorial

L'Établissement Public d'Aménagement Ecovallée Plaine du Var (désigné EPA ci-après) et ses partenaires, l'Etat, la Région, le Département, la Métropole Nice Côte d'Azur (désignée MNCA ci-après) et la Ville de Nice partagent l'ambition de réaliser une opération d'aménagement sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté (désignée ZAC ci-après), sur le territoire de la Commune de Nice, localisée dans la basse vallée du Var, entre la technopole urbaine de Nice Méridia et le stade Allianz Riviera.

La plaine du Var aujourd'hui

La plaine du Var s'étend sur 23 kilomètres du nord au sud de la mer Méditerranée aux premières gorges alpines et sur 3 à 5,5 kilomètres environ, de crête à crête, d'est en ouest. Cet espace est peuplé de 120 000 habitants et accueille 60 000 emplois. Il s'agit d'un territoire vivant, caractérisé par la présence du fleuve et des vallons, par des espaces naturels et agricoles, par un riche patrimoine ancien (villages perchés), par une urbanisation variable, se densifiant dans la partie sud de la plaine et des infrastructures de transport d'intérêt métropolitain (autoroute, RM6202 bis, voie ferrée Marseille-Vintimille, aéroport international, …).

Présentation de l'opération d'intérêt national « Eco-Vallée »

Qualifiée de « secteur stratégique » par la Directive Territoriale d'Aménagement 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. Désormais, la plaine du Var constitue, au cœur de la métropole Nice Côte d'Azur, un territoire sur lequel l'Etat et les collectivités locales se sont mobilisés pour concevoir ensemble un projet de territoire ambitieux, avec comme ligne directrice, le concept d'Eco-Vallée.

En prenant appui sur la démarche du Grenelle de l'environnement, le projet d'aménagement et de développement de la plaine du Var, localisé au cœur de la métropole azuréenne, a reçu le statut d'Opération d'Intérêt National (désignée OIN ci-après), conféré par l'Etat par décret n°2008-229 du 7 mars 2008. Le périmètre de l'OIN couvre environ dix mille hectares et regroupe quinze communes, au sein de la MNCA.

L'Opération d'Intérêt National Nice Eco-Vallée engage, depuis 2008, une mutation profonde des dix mille hectares de la Plaine du Var. Sur ce territoire qui s'étend de la Méditerranée aux Alpes, l'ambition est d'impulser une dynamique économique, environnementale et sociale qui s'appuie sur l'innovation, la création d'emplois et le développement durable.

L'ambition de l'Eco-Vallée 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, à l'échelle européenne, et d'autre part en impulsant une dynamique économique et sociale qui favorise la diversification des activités et impulse l'innovation, notamment en lien avec le secteur des technologies vertes et l'esprit d'entreprise.

La première concrétisation a été l'adhésion de la Métropole Nice Côte d'Azur à la démarche EcoCité lancée par le Ministère de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement en faveur du développement urbain durable.

PROJET

L'Établissement public d'aménagement Ecovallée Plaine du Var

L'Etat peut créer des établissements publics d'aménagement ayant pour objet de favoriser l'aménagement et le développement durable de territoires présentant un caractère d'intérêt national.

Dans ce sens, l'EPA Ecovallée-Plaine du Var a été créé par décret n°2008-773 du 30 juillet 2008. Il a pour mission de conduire toute action de nature à favoriser l'aménagement, le renouvellement urbain et le développement économique de son territoire, dans le respect de la diversité des fonctions urbaines, de la mixité sociale dans l'habitat ainsi que de la protection de l'environnement (article L. 321-14 du Code de l'urbanisme). L'EPA Écovallée-Plaine du Var a été créé pour aménager et développer l'opération d'intérêt National «Eco-Vallée». Les activités principales de l'EPA sont les suivantes :

- Maîtrise d'ouvrage de travaux (VRD, espaces publics, équipements, renouvellement urbain…),
- Acquisitions foncières et/ou immobilières, puis cession de terrains aménagés,
- Réalisation d'études et coordination de partenariats.

Fig. 2 Situation de l'OIN (source EPA)

PROJET

La stratégie d'aménagement et de développement

Afin de porter de grandes opérations d'aménagement et de développement complexes, l'EPA a formalisé les principes d'aménagement et de développement durable dans son projet de territoire, ancrant ainsi ses ambitions sur le long terme (sur un horizon de trente ans). Ce projet de territoire (adopté par la délibération n° 2011- 015 du Conseil d'administration de l'EPA en date du 19 décembre 2011), le protocole de partenariat financier pour la période 2011-2026 signé par les partenaires du projet le 12 mars 2012 (amendé par avenant par le contrat de projet partenarial d'aménagement pour la période 2019-2032 signé par les partenaires le 11 juillet 2019), et le Projet Stratégique et Opérationnel (PSO) approuvé par la délibération du Conseil d'administration de l'EPA n°2015-007 du 9 juillet 2015, constituent les documents fondateurs de la stratégie de l'OIN.

Le projet de territoire et le protocole de partenariat financier tracent les grandes perspectives de l'Éco-Vallée dans son ensemble et sur le long terme. Ce socle commun est porté par l'EPA dans son rôle de coordinateur et d'ensemblier auprès des partenaires publics et privés du territoire. Ce projet partagé de territoire décline trois objectifs majeurs pour le territoire :

- Restaurer, préserver et valoriser ce territoire qui est exceptionnel, mais aujourd'hui altéré ;
- Aménager durablement ce territoire stratégique pour l'ensemble métropolitain et plus généralement pour l'ensemble départemental et régional, mais un territoire qui est aujourd'hui affecté de désordres accumulés au fil des décennies ;
- Impulser à l'ensemble du territoire métropolitain une dynamique économique et sociale forte, diversifiée.

L'objectif est de donner à voir un territoire démonstrateur du Grenelle de l'Environnement.

Parallèlement, l'EPA a finalisé en 2011 deux démarches stratégiques qui expriment l'engagement écologique de l'Eco-Vallée pour les années à venir et ont permis d'enclencher un processus de restauration de la plaine du Var : 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 (transformé depuis en « Référentiel Écovallée Qualité », appliqué à l'ensemble des projets d'aménagement et immobiliers à l'échelle de l'OIN), et un guide pour la prise en compte de la biodiversité et des fonctionnalités écologiques afin de disposer d'un socle de connaissances sur la biodiversité et d'une boîte à outils partagée.

Dans le cadre du protocole de partenariat financier, l'EPA Écovallée-Plaine du Var a engagé le développement de trois premières opérations d'aménagement prioritaires, destinées à enclencher la nécessaire mutation de la plaine du Var :

- La ZAC Grand Arénas avec notamment deux équipements structurants que sont le pôle d'échanges multimodal Nice-Aéroport et le futur parc des expositions et des congrès,
- La ZAC Nice Méridia développant une technopole urbaine,
- La Baronne, site sur lequel va être relocalisé le Marché d'Intérêt National (marché de grossistes en fruits, légumes et viandes).

PROJET

Par ailleurs, en parallèle du protocole de partenariat financier, l'EPA est amené à piloter des partenariats, à mener des études sur l'aménagement du territoire et à initier des projets en accord avec la Métropole Nice Côte d'Azur et les communes concernées. Ainsi, l'EPA est également maître d'ouvrage des opérations d'aménagement suivantes :

- La ZAC Les Coteaux du Var à Saint-Jeannet,
- La ZAC Bréguières à Gattières.

Le contrat de projet partenarial d'aménagement, signé en 2019, qui constitue un avenant au protocole de partenariat financier, couvrant désormais dans sa globalité la période 2011-2032, identifie par ailleurs trois nouvelles opérations à mener sous maîtrise d'ouvrage de l'EPA :

- Parc Méridia (Nice), nouvelle centralité en lien avec la création d'un grand parc paysager, visant à poursuivre le développement de la technopole urbaine
- Lingostière Sud (Nice), secteur dédié à l'activité économique non commerciale associée à du logement en pied de coteaux
- Le Hameau de La Baronne (La Gaude), structuration d'un pôle de vie autour du hameau existant.

L'opération Parc Méridia à Nice constitue un enjeu important pour le développement et l'équilibre de la Métropole Nice Côte d'Azur ainsi que pour l'opération d'intérêt national de la Plaine du Var. Le Conseil d'administration de l'établissement public d'aménagement Ecovallée-Plaine du Var (EPA) s'est ainsi prononcé par la délibération n°2019-006 en date du 7 mars 2019 pour décider l'intervention de l'EPA pour réaliser l'aménagement de ce secteur et prendre l'initiative de l'opération (initialement l'opération était intitulée « Grand Méridia », elle a été renommée « Parc Méridia » en décembre 2020).

Le secteur de Parc Méridia à Nice

Le secteur de Parc Méridia (environ 60 hectares) se situe à l'ouest de la Commune de Nice au sein de l'OIN Éco-Vallée, à proximité immédiate d'équipements structurants : l'aéroport international, le futur pôle d'échanges multimodal et le futur parc des expositions et des congrès au cœur du Grand Arénas, le palais Nikaia, le stade Allianz Riviera. Il est desservi par la ligne 3 du tramway mise en service en 2019, et se situe sur un axe de circulation nord-sud majeur pour la Métropole Nice Côte d'Azur.

Parc Méridia s'articule autour du grand parc paysager de la plaine du Var, projet porté par la Métropole Nice Côte d'Azur et la Ville de Nice, d'une surface globale de près de 30 hectares dont environ 17 hectares se trouvent dans le périmètre de l'opération. Au gré des territoires traversés, le grand parc offrira des ambiances paysagères diversifiées et se déclinera en différentes séquences thématiques. Au sud, à l'ouest du boulevard du Mercantour, le parc sera à vocation ludique et sportive en lien avec l'extension de la cité des sports et au nord il sera à vocation horticole et agricole.

L'EPA et ses partenaires, l'Etat, la Région, le Département, la Métropole Nice Côte d'Azur et la Ville de Nice partagent la volonté d'aménager le site de Parc Méridia et les ambitions de :

- Poursuivre la dynamique d'aménagement à l'œuvre à l'ouest de la ville de Nice,
- Développer une nouvelle centralité dans le prolongement de la technopole urbaine Nice Méridia, offrant des usages multiples pour tous,

- Faire émerger un éco-quartier porteur d'une ambition forte sur les plans urbain, environnemental, écologique et paysager,
- Renforcer l'attractivité du territoire par l'implantation de nouvelles entreprises et la création d'emplois,
- Compléter l'offre de logements pour répondre aux besoins de tous les ménages,
- Reconquérir la nature en lien avec le développement d'un grand parc paysager,
- Respecter, tout au long du projet, l'objectif de cohérence entre la création de logements et d'emplois, en fonction des besoins du territoire.

Les projets environnants

Parc Méridia s'inscrit dans un secteur en pleine mutation et vise à accélérer la dynamique de développement de ce territoire. Le projet sera respectueux de l'identité du site et cohérent avec son environnement. Les projets environnants, tels que vu sur le plan ci-dessous (Fig. 3) sont les suivants :

- Nice Méridia (sous maîtrise d'ouvrage EPA) : le cœur de la technopole urbaine accueillera à terme centres de formation, entreprises, start-up, laboratoires et centres R&D mais aussi des logements et des équipements publics comme le pôle intergénérationnel.
- La Cité des Sports (sous maîtrise d'ouvrage Ville de Nice/MNCA) qui offre une variété d'activités sportives structurées autour de plusieurs pôles et sera complétée de nouveaux équipements : athlétisme, football et multi-activités (bouliste, rugby, football américain, bassin olympique…).
- La requalification du boulevard du Mercantour en boulevard urbain.
- La reconfiguration du site de Nice Village, résidence sociale située à l'ouest du Mercantour et gérée par Adoma.
- Au pied du stade Allianz Riviera, un éco-quartier (sous maîtrise d'ouvrage Vlille de Nice/MNCA) est programmé qui accueillera en première phase un magasin Ikea, associé au développement de logements et de commerces en pied d'immeubles.

La qualification urbaine du secteur va par ailleurs de pair avec la préservation et la mise en valeur des zones agricoles, en particulier de la zone agricole dite des Baraques située entre Parc Méridia et le stade Allianz Riviera. Dans le cadre de la stratégie et politique agricole, y est notamment prévu un espace test agricole qui a vocation à offrir à de jeunes porteurs de projet un accompagnement ainsi que la possibilité de tester leur projet agricole avant une installation professionnelle.

PROJET

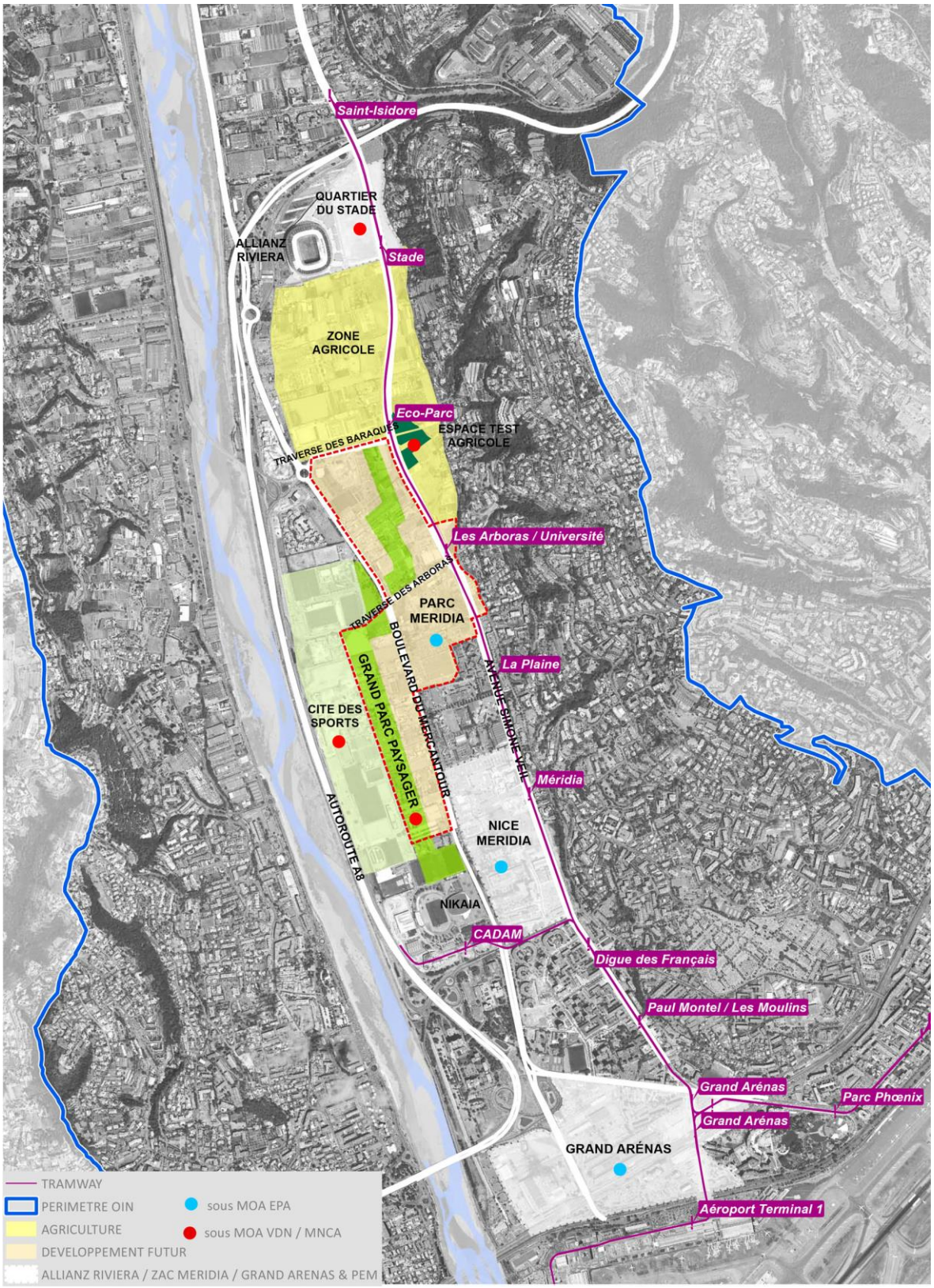


Fig. 3 Carte des opérations dans le secteur sud de l'OIN – en pointillés rouges, le périmètre de la ZAC Parc Méridia
(point bleu les projets sous moa EPA, point rouge les projets sous MOA VDN/MNCA)
(Source : EPA Nice Ecovallée)

2. Contexte réglementaire

La Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes

A l'initiative et sous la responsabilité de l'Etat, la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) des Alpes- Maritimes a été approuvée par décret en conseil d'État n°2003-1169, le 2 décembre 2003.

Elle définit des objectifs généraux pour l'ensemble du territoire des Alpes-Maritimes. Ces derniers visent à :

- Conforter le positionnement des Alpes-Maritimes et notamment à améliorer la qualité des relations en matière de transports, et à renforcer un certain nombre de pôles d'excellence, tels que le tourisme, atout majeur du département, les hautes technologies, l'enseignement et la recherche ;
- Préserver et valoriser l'environnement qui, en dehors de ses qualités intrinsèques, constitue un élément fort d'attractivité de ce département ;
- Maîtriser le développement afin de gérer l'espace de façon économe, de satisfaire aux besoins présents et futurs des populations, de prévenir et remédier aux déséquilibres sociaux et spatiaux.

De plus, elle identifie la basse vallée du Var comme étant un secteur stratégique dans l'aménagement et le développement des Alpes-Maritimes.

En effet, la basse vallée du Var constitue aujourd'hui l'articulation principale du département, l'axe naturel vers lequel convergent la plupart des vallées du Haut-Pays. Sa position en centre de l'agglomération azuréenne, en entrée de ville de la Métropole de Nice Côte d'Azur, et à l'embouchure des infrastructures majeures du département avec à son extrémité Sud l'aéroport, les voies ferrées, l'autoroute A8, et les axes principaux (routes nationales du littoral et celles desservant les vallées) lui confèrent une position stratégique.

Ainsi, la DTA indique : « Cependant, cet espace stratégique offre, le plus souvent, l'image d'une entrée de ville où une urbanisation utilitaire s'est développée de façon relativement anarchique. Sa restructuration et sa requalification sont envisagées au travers de deux axes : la prévention des risques naturels, notamment le risque inondation provenant du Var et des vallons adjacents, et l'aménagement de la vallée. »

L'aménagement de la vallée dans le cadre de l'extension modérée de l'urbanisation suit les objectifs de développement suivants :

- S'appuyer sur l'ensemble du site considéré, plaine et versants, rive droite et rive gauche, afin de transformer « l'espace coupure » actuel en « espace lien » au centre de l'agglomération azuréenne ;
- Assurer un équilibre entre les besoins d'espace liés au fonctionnement de l'agglomération et le maintien d'espaces naturels et agricoles ;
- Permettre, par des densités significatives, une gestion économe et cohérente de l'espace qui s'appuie sur l'organisation du réseau de transport en commun.

Le secteur de Parc Méridia se trouve dans le secteur de plaine dans la zone littorale, et est identifié au sein du secteur stratégique de la basse vallée du Var comme un espace d'urbanisation nouvelle et de restructuration, de par la présence, entre autres, de la ligne L3 du tramway ainsi que par l'accessibilité du site à l'aéroport, éléments essentiels du développement de la vallée.

PROJET

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

Il n'y a pas de SCoT en vigueur sur le site du projet.

Le Plan Local d'Urbanisme Métropolitain (PLUm) de la Métropole Nice Côte d'Azur

La Commune de Nice est membre de la Métropole Nice Côte d'Azur qui regroupe 49 communes. L'opération future de Parc Méridia s'inscrit dans le cadre réglementaire du PLUm de la Métropole Nice Côte d'Azur, approuvé après délibération du Conseil métropolitain le 25 octobre 2019.

L'ambition pour la Métropole Nice Côte d'Azur est de construire, en collaboration avec chaque commune, un territoire d'équilibre entre mer et montagne, attractif et innovant, compétitif et solidaire, et respectueux de son environnement. Le PLUm vise ainsi à renforcer la capacité du territoire à faire face aux défis de l'emploi, du logement et des déplacements dans le respect de la préservation des espaces naturels, du cadre de vie et des équilibres écologiques. Il se doit d'être un outil au service de cette ambition, couvrant toutes les communes de son territoire, avec la volonté de mettre en valeur l'identité et les spécificités de chacune d'elles.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui compose le PLUm se décline autour de 3 axes principaux :

> L'ambition d'un développement économique métropolitain, dynamique et créateur d'emplois ;

> L'ambition de la qualité du cadre de vie et de la préservation de l'environnement ;

> L'ambition d'un développement solidaire et équitable.

Les opérations d'aménagement portées par l'EPA Nice Ecovallée font partie intégrante du PADD

PROJET

3. Procédure réglementaire

La mise en œuvre de l'opération Parc Méridia se fera en cohérence avec les objectifs assignés par les textes législatifs et réglementaires en vigueur et notamment la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (Grenelle 2). Le projet recherchera donc la plus grande mixité fonctionnelle et sociale, tout en se conformant aux objectifs de qualité environnementale et de maîtrise des consommations énergétiques recherchés par les réglementations en vigueur.

Le choix de la procédure de ZAC

Comme l'indique l'article L311-1 du Code de l'Urbanisme, *« les ZAC sont des zones à l'intérieur desquelles 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 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 ».*

Cette procédure permet à l'établissement public y ayant vocation de délimiter un périmètre d'intervention en vue de mettre en œuvre des projets urbains maitrisés. Elle permet notamment d'assurer la cohérence globale du projet en concertation avec des populations locales et conformément aux documents d'urbanisme, d'organiser le remembrement foncier, de réaliser des équipements publics et d'en assurer l'équilibre financier.

Par la délibération n°2019-006 en date du 7 mars 2019, le conseil d'administration de l'EPA a pris l'initiative de l'opération.

Au regard de la complexité de l'opération et des équipements à créer, la procédure de zone d'aménagement concerté apparaît comme le montage opérationnel le plus adapté pour réaliser l'aménagement de la zone.

Les étapes de la procédure de ZAC

La Zone d'Aménagement Concerté est une procédure d'aménagement dont les modalités de création et de réalisation sont édictées par les articles L.311-1 à L.311-8 et R.311-1 à R.311-12 du Code de l'urbanisme. La procédure de ZAC implique les étapes successives suivantes :

Un dossier de création approuvé par son organe délibérant, qui comprend notamment :

- Un rapport de présentation qui indique l'objet et la justification de l'opération, comporte une description de l'état initial du site et de son environnement, indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone et énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet de dossier de création a été retenu ;
- Un plan de situation ;
- Un plan de délimitation du périmètre de la zone ;
- L'étude d'impact définie à l'article R. 122-5 du Code de l'environnement lorsque celle-ci est requise en application des articles R. 122-2 et R. 122-3-s du même Code ;
- Le dossier précise également si la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement sera ou non exigible dans la zone.

PROJET

Un arrêté préfectoral de création de la ZAC :
C'est au Préfet qu'incombe l'autorisation de la création de la ZAC.

Un dossier de réalisation approuvé par son organe délibérant, qui comprend notamment :

- Le projet de programme des équipements publics (PEP) 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). Le PEP est approuvé par le Préfet ;
- 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.

De plus, ce dossier complète autant que de besoin le contenu de l'étude d'impact mentionnée à l'articles R. 311-2 ou le cas échéant la ou les parties de l'évaluation environnementale du plan local d'urbanisme portant sur le projet de zone d'aménagement concerté, 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.

Un arrêté préfectoral approuvant le PEP :
C'est au Préfet qu'incombe l'approbation du PEP.

La concertation préalable
Conformément au Code de l'urbanisme, l'EPA mène la concertation préalable pour l'élaboration du projet Parc Méridia. Le Conseil d'administration a approuvé les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation.

Au titre de l'article L. 103-3 du Code de l'urbanisme, le Conseil d'administration de l'EPA Ecovallée-Plaine du Var a approuvé par sa délibération n°2020-025 du 17 décembre 2020 les objectifs du projet suivants :

- Renforcer l'attractivité du cadre de vie du territoire,
- Développer une nouvelle centralité dans le prolongement de la technopole urbaine Nice Méridia,
- Permettre l'implantation de nouvelles entreprises dans un objectif d'attractivité du territoire et la création d'emplois,
- Poursuivre la structuration et la qualification urbaine du territoire, sur la base de l'armature paysagère et urbaine existante, récemment créée (ZAC Nice Méridia, avenue Simone Veil) et à créer,
- Compléter l'offre de logement et faciliter le parcours résidentiel des ménages,
- Reconquérir la nature sur des espaces aujourd'hui dégradés avec le développement d'un grand parc paysager,
- Respecter, tout au long du projet, l'objectif de cohérence entre la création de logements et d'emplois, en fonction des besoins du territoire.

Les objectifs de la concertation sont ceux prévus au Code de l'urbanisme :

- Associer, pendant toute la durée d'élaboration du projet de ZAC, les habitants, les associations locales, et les autres personnes concernées ;

PROJET

- Permettre au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente.

Les modalités de la concertation préalable sont *a minima* les suivantes :

- La période de concertation débutera quinze jours après l'information par voie de presse (dans Nice Matin ou autre) précisant au public les modalités de la concertation et s'achèvera à l'issue de la mise en ligne pendant un délai de quinze jours d'un dossier comprenant : l'étude d'impact, l'avis de l'autorité environnementale, les avis émis par les personnes publiques intéressées par le projet au titre de l'article L. 122-1 V du Code de l'environnement ainsi que de la réponse écrite de l'EPA à l'avis de l'autorité environnementale. Ainsi, les dispositifs de concertation ne seront mis en place et maintenus que pendant cette période de concertation. La concertation sera organisée pendant un délai minimum de 5 mois à compter de son ouverture.
- Une information précisant les modalités de la concertation réalisée par voie de presse, dans le magazine de la Ville de Nice et sur les sites Internet de la Métropole Nice Côte d'Azur, de la Ville de Nice ainsi que de l'EPA,
- La réalisation et la diffusion *a minima* par voie dématérialisée sur les sites Internet de la Métropole Nice Côte d'Azur, de la Ville de Nice ainsi que de l'EPA, d'un document synthétique de type plaquette de présentation du projet qui comportera notamment les éléments suivants : les modalités de concertation, un plan de situation, le périmètre envisagé, une notice explicative fixant les objectifs poursuivis et les grandes lignes du projet,
- La réalisation d'une exposition sous forme de panneaux explicatifs, pendant une durée minimum de 5 mois, dans un lieu facilement accessible au public dont l'adresse sera précisée lors de l'information sur les modalités et consultable en ligne *a minima* sur le site Internet de l'EPA,
- L'organisation d'*a minima* deux réunions publiques soit en présentiel, sur le territoire de la Commune de Nice en fonction du protocole sanitaire en vigueur décidé par les autorités compétentes, soit, en distanciel sous forme d'audio ou visioconférence,
- L'ouverture de trois registres, accompagnés de la plaquette de présentation du projet, aux heures normales d'ouverture au public, en Mairie de Nice, à la Mairie annexe Saint Augustin et dans les locaux de l'EPA Ecovallée-Plaine du Var pour permettre au public de formuler ses observations et propositions, pendant toute la durée de la concertation préalable. Ces registres seront conservés par l'EPA,
- Une adresse mail, dédiée au projet Parc Méridia, pour permettre au public de transmettre ses observations et propositions par voie dématérialisée,
- Une page Internet dédiée au projet,
- L'organisation d'une marche exploratoire soit sur le site de l'opération en fonction du protocole sanitaire en vigueur décidé par les autorités compétentes, soit, en distanciel sous forme d'audio ou visioconférence. Elle sera ouverte à tous dans la limite des places disponibles.

Depuis le lancement de la concertation le 12 avril 2021, ont eu lieu :

- Une première réunion publique tenue en distanciel le 15 avril 2021 ;
- Une marche exploratoire sur le site tenue le 5 mai 2021 ;
- Des ateliers de concertation numériques (pour le respect des contraintes sanitaires de la COVID-19) organisés le 19 mai 2021 ;
- Un second atelier de concertation en présentiel organisé le lundi 5 juillet 2021.

PROJET

Une deuxième réunion publique sera organisée à la rentrée scolaire 2021.

L'ensemble des outils d'information et de concertation a été mis en œuvre : la plaquette d'informations, l'exposition, les registres, l'adresse mail dédiée et la page internet dédiée.

Participation du public par voie électronique à l'issue de la concertation :

La participation du public par voie électronique est ouverte et organisée par l'autorité compétente pour autoriser les projets c'est-à-dire en l'occurrence Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes. Elle se déroulera après que le Conseil d'Administration a arrêté le bilan de la concertation et avant approbation du dossier de création de la ZAC.

Le dossier soumis à la participation est mis en consultation du public par voie électronique pendant une durée qui ne peut être inférieure à 30 jours. Les observations et propositions du public sont déposées par voie électronique.
Le public est informé via un avis 15 jours avant l'ouverture de la participation du public par voie électronique.
A l'issue de la participation, une synthèse des observations et propositions du public sera réalisée.

Précisions sur l'évaluation environnementale

Au titre de la rubrique 39 du tableau annexé à l'article R. 122-2 du Code de l'environnement l'opération est soumise à évaluation environnementale obligatoire.

L'évaluation environnementale est un processus constitué de l'élaboration, par le maître d'ouvrage, d'un rapport d'évaluation des incidences sur l'environnement : il s'agit de l'étude d'impact, de la réalisation des consultations prévues au Code de l'environnement c'est-à-dire notamment l'autorité environnementale et les collectivités intéressées au projet, ainsi que de l'examen, par l'autorité compétente pour autoriser le projet, de l'ensemble des informations présentées dans l'étude d'impact et reçues dans le cadre des consultations effectuées et du maître d'ouvrage.

L'avis de l'autorité environnementale fait l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage (article L. 122-1 V du Code de l'environnement).

PROJET

Rapport de présentation

PROJET

1. Objet et justification de l'opération

1.1. Répondre aux enjeux de développement de l'OIN Ecovallée

L'opération Parc Méridia se fonde sur les mêmes constats concernant la plaine du Var et la Métropole Nice Côte d'Azur qui ont justifié l'engagement de l'opération d'intérêt national Ecovallée et s'inscrit dans les objectifs de l'OIN rappelés en préambule.

Tout d'abord, il est nécessaire de renforcer l'attractivité, diversifier et redynamiser l'économie azuréenne pour affirmer la côte d'Azur comme une métropole de rang international.
En effet, l'activité économique du territoire est aujourd'hui fondée majoritairement sur le tourisme dit d'agrément et le service à la personne ce qui ne lui permet pas d'assurer sa stabilité et son développement.
De plus, la faible croissance démographique ne permet pas au territoire de se développer. Depuis les années 1990, la croissance démographique de la métropole a progressivement décliné, enregistrant sur certaines périodes un rythme légèrement négatif selon les recensements INSEE. Sur cette même période, les territoires comparables connaissaient en moyenne un rythme de croissance de +0.5% par an. A ce ralentissement de la croissance démographique s'ajoute le vieillissement de la population qui constitue une tendance structurelle du territoire. En 2016, 23.6% de la population de la métropole NCA a 65 ans ou plus contre 14.5% sur certains territoires comparables.
La métropole ne produit pas suffisamment d'emplois rapportés à la population ce qui entraine, en boucle, une chute de la démographie. Ce n'est qu'en liant intimement les thématiques de l'emploi et du logement qu'il est possible de rompre cette spirale et d'inverser la tendance actuelle. En effet, pour attirer des entreprises, il faut être en mesure de pouvoir loger les futurs salariés à un prix en corrélation avec les salaires. Or, l'un des freins au développement du territoire est le manque de logements à prix abordable et la forte tension sur le marché immobilier.

Ainsi, le diagnostic en matière de logement sur le territoire de la métropole NCA, issu du Programme Local de l'Habitat 2017-2022 (PLH) approuvé en juin 2018, met en exergue les faiblesses et fragilités dans ce domaine et la nécessité d'augmenter l'offre de logements.
Les parcours résidentiels des ménages locaux sont aujourd'hui entravés par des valeurs de l'immobilier trop élevées. Si l'on considère que le « budget » consacré par un ménage locataire pour son logement représente 25% de son revenu (loyer maximum hors charge hors stationnement) et si l'on considère que le « budget » qu'un ménage peut consacrer en accession représente 33% de son revenu net, il s'avère que la moitié des ménages ne peut consacrer plus de 560€/mois à un loyer, et 155 000€ à une démarche d'accession à la propriété (budgets associés au revenu médian du périmètre de la métropole niçoise soit 2 240€ nets/mois/ménages).72% des ménages de la métropole répondent aux critères d'obtention d'un logement social.
Ainsi, les prix pratiqués sur les marchés immobiliers ne permettent pas à la majorité des ménages de s'inscrire dans un parcours résidentiel.

La plaine du Var a été identifiée comme secteur stratégique pour répondre à ces enjeux et permettre le développement de la métropole puisque dans son contexte topographique contraint, il est le seul espace plan encore disponible et la seule profondeur de la côte d'azur, au carrefour de grandes infrastructures de transport.

PROJET

Territoire avec des qualités paysagères et des richesses naturelles remarquables, la plaine du Var a été très dégradée par un développement anarchique sans raisonnement d'ensemble du point de vue de l'aménagement.
En effet, ce territoire a été le lieu d'une agriculture très développée, à la suite des importants travaux d'endiguement du fleuve Var entrepris par les Sardes sur la rive gauche dès 1844 (et qui se sont achevés en 1974 en rive droite). A partir de la fin des années 60, il est cependant l'objet d'un développement urbain rapide et spontané davantage marqué par une urbanisation diffuse et hétéroclite que par des opérations d'aménagements d'ensemble aux caractéristiques plus vertueuses en termes de consommation d'espace et de prise en compte des enjeux environnementaux. Ainsi, étalement urbain et faible occupation des sols coexistent avec des sites denses et parfois très dégradés ou en restructuration.
Ce secteur a longtemps été considéré comme l'arrière-cour de la ville de Nice, remplissant des fonctions de logistiques, de stockage avec une implantation anarchique de certaines activités économiques (hangars, casses auto etc…). Cette surconsommation d'espaces non maîtrisés entraîne une artificialisation des sols avec entre 1999 et 2006, 552 Ha artificialisés sur l'OIN, soit environ 78 ha/an. Ce développement peu contrôlé du territoire a entrainé une désorganisation structurelle et une dégradation de son capital le précieux, la qualité de son environnement naturel.

Ainsi, l'OIN et en son sein l'opération Parc Méridia, a vocation à proposer un aménagement éco-exemplaire, visant à restaurer et redonner de la cohérence au territoire, en répondant aux enjeux de développement de la métropole.

1.2. Poursuivre et amplifier la dynamique de développement métropolitaine à l'ouest de Nice

L'OIN, avec ses 10 000 ha, comprend divers secteurs de cohérence aux enjeux différents. La partie située sur la commune de Nice, en rive gauche de la basse vallée du Var, est le secteur aux enjeux métropolitains, ayant vocation à devenir le cœur de la métropole dans le prolongement de la ville constituée. Ainsi, Parc Méridia vient accélérer et amplifier la dynamique d'aménagement à l'ouest de la Ville de Nice afin de faire émerger une nouvelle centralité, un espace de ville cohérent à rayonnement métropolitain et international.

Les opérations de ce secteur s'inscrivent dans une logique d'aménagement d'ensemble visant à rendre le territoire métropolitain attractif, avec notamment les opérations portées par l'EPA qui ont des ambitions et identités propres dans une cohérence globale :

- Le quartier Grand Arénas, situé le plus au Sud au contact de l'aéroport international Nice Côte d'Azur, est un quartier d'affaires et de vie avec deux équipements structurants majeurs : le pôle multimodal de Nice-St Augustin-Aéroport et un parc des expositions et des congrès d'envergure européenne. En lien avec ces équipements et son positionnement, sa programmation est davantage portée sur les activités économiques avec la majorité de la surface de plancher (SDP ci-après) dédiée.
- Le quartier Nice Méridia est une technopole urbaine, quartier urbain mixte visant à allier les avantages d'une technopole (fertilisation croisée) aux aménités d'un quartier urbain. Sa programmation est équilibrée entre les activités économiques et le logement qui représente la moitié de la SDP.
- Parc Méridia est le prolongement de la technopole urbaine avec la volonté d'un quartier plus apaisé, cœur de vie, en lien avec le développement d'un grand parc paysager porté par la Métropole. En lien avec sa situation, sa programmation est plus orientée sur le logement qui représente les deux tiers de la SDP, tout en poursuivant un objectif de mixité et d'animation.

PROJET

Au global sur ce secteur, en cohérence avec les objectifs et constats de l'OIN, la destination logements représente un peu moins de la moitié de la SDP, avec un potentiel d'environ 2,5 emplois pour un logement produit.

Il s'agit par ailleurs de développer un espace de ville, mixte et vivant, allant de pair avec la préservation et la mise en valeur des zones naturelles et agricoles. Au titre de la Directive territoriale d'aménagement (DTA), un minimum de cinquante hectares de terres agricoles sont à préserver : la zone agricole au nord du périmètre de Parc Méridia restera agricole et a vocation à faire l'objet d'un projet agricole. Ainsi redéfinir les limites de la ville permettra de redéfinir les limites agricoles qui pourront notamment retrouver une pérennité économique.

Le choix d'un aménagement durable consistant à urbaniser une petite partie de la plaine du Var permet de préserver les collines ou les autres espaces naturels et agricoles.

1.3. Une programmation mixte pour répondre aux besoins du territoire

L'opération Parc Méridia prévoit le développement d'environ 5 450 logements sur 60 ha, dont le parc, avec un principe de mixité de la programmation. Elle s'intègre dans les 16 000 à 20 000 nouveaux logements prévus dans la plaine du Var à horizon 2030 par le PLUm, pour accompagner le développement de la Métropole.

Le PLUm est fondé sur une hypothèse de quasi-stagnation démographique jusqu'en 2030 (+0.15%/an), au niveau régional le Sraddet prévoit 0.4%, dans des proportions quasi similaires aux autres territoires du Département. Cet objectif de croissance démographique correspond à la production de 27 000 logements supplémentaires (50% pour le desserrement des ménages, 18% pour la croissance démographique, 13% pour assurer le renouvellement du parc, 12% de résidences secondaires et 7% pour tenir compte du taux de vacance) à l'horizon 2030 sur l'ensemble de la Métropole.

L'opération Parc Méridia permet l'accueil de l'ordre de 6 000 emplois avec le développement d'activités économiques innovantes, tournées vers la santé, le sport, l'alimentaire et les technologies vertes et notamment un projet de pôle santé rééquilibrant l'offre de médecine, à l'ouest de Nice.

1.4. Une localisation stratégique pour un aménagement durable

L'opération vise une densité « désirable » (densité brute : 90 logements/ha sur l'ensemble du périmètre ou 140 logements/ha sans le parc) et est desservie par la ligne 3 du tramway ce qui permet de :

- Limiter la consommation d'espaces et préserver les espaces naturels et agricoles ;
- Maîtriser l'imperméabilisation ;
- Favoriser les transports en communs et les formes de déplacements doux ;
- Diminuer la consommation d'énergie ;
- Assurer une « ville de proximité » pour trouver près de chez soi tout ce qui est essentiel.

Il s'agit de stopper l'artificialisation des sols par une opération d'ensemble et dense dans un milieu déjà dégradé. En effet, les terrains du périmètre de l'opération sont déjà imperméabilisés à hauteur de 38 ha. Il est prévu en lien avec

PROJET

l’opération, le développement d’un grand parc paysager de près de 30 ha, dont 17 ha au sein du projet qui permettra de reconquérir la nature sur ces espaces aujourd’hui dégradés.

PROJET

2. Description de l'état du site et de son environnement

2.1. Cadre de vie, paysage proche et lointain

Parc Méridia se situe à l'ouest de Nice, sur une étendue d'environ 60 ha. La future ZAC est délimitée au Nord par la Traverse des Baraques, au Sud par la ZAC Nice Méridia et le palais Nikaïa, à l'Ouest par le boulevard Jean Luciano et la Cité des Sports et à l'Est par les pieds de coteaux, à l'Est de l'avenue Simone Veil.

Le contexte géographique et paysager

Parc Méridia s'inscrit dans le grand ensemble paysager de la plaine du Var dont le profil caractéristique définit deux coteaux relativement abrupts cadrant une plaine fluviale orientée Nord-Sud.

Les coteaux sont structurés d'une part par la présence de fossés de ravinement issus de l'écoulement des eaux ; d'autre part, par l'anthropisation du relief pour l'agriculture et la construction de bâtis.

Quant à la plaine, elle fut longtemps soumise aux variations du cours d'eau, jusqu'à la construction successive de digues, qui a permis l'extension des activités agricoles, puis l'installation d'activités industrielles à partir des années 70.

De grandes infrastructures se sont peu à peu installées sur ce territoire, où la géographie plane le permettait : le boulevard Mercantour (tracé historique nord-sud de la basse vallée du Var), l'aéroport de Nice, le réseau de voies ferrées, l'autoroute, et aujourd'hui les lignes 2 et 3 du tramway. Des équipements métropolitains majeurs tels que le Palais Nikaïa, le stade Erhmann et plus récemment le stade Allianz Riviera trouvent aussi leur place dans ce territoire très accessible et constituant une des dernières réserves foncières de la Métropole.

Relativement éloigné du centre historique urbain mais proche d'une qualité paysagère forte, le site de Parc Méridia présente une topographie plutôt douce et subtile qui permet des vues sur le Grand Paysage des coteaux et des Baous. Le paysage végétal se constitue aujourd'hui principalement d'une végétation non contrôlée qui pousse ici ou là au gré des situations. Il en ressort un aspect général de friche.

A cela s'oppose une végétation contrôlée ou mise en scène, tels que les arbres remarquables existants structurant les grands axes nord-sud, les palmiers ou les platanes du boulevard du Mercantour et le parc de l'Eco-Vallée au nord. Des pins, des oliviers ou encore des figuiers, de façon localisée, marquent leur périmètre de leur ombrage, de leur forme caractéristique ou de leur senteur reconnaissable.

PROJET

Fig. 4 Parc Méridia dans son environnement paysager lointain (source Architecturestudio)

PROJET

Tissu urbain existant

Localisé à l'ouest de la commune de Nice, Parc Méridia est composé d'un tissu urbain hétérogène, constitué en poches peu poreuses et traversé du Nord au Sud par de grands axes de circulation tel que le boulevard du Mercantour qui forment des barrières physiques, et l'avenue Simone Veil apaisée et structurée par la ligne 3 tramway. L'autoroute A8 à l'Ouest du périmètre constitue une barrière physique majeur entre la Cité des Sports et le Var.

Ces dernières décennies, le site s'est développé de façon anarchique sans plan d'ensemble, engendrant ainsi des situations urbaines peu satisfaisantes et un manque important d'espaces verts caractérisé par une imperméabilisation des sols. L'implantation d'activités nécessitant de grandes emprises foncières (casses automobiles, parcs automobiles des loueurs de véhicules, parcs de stockage des entreprises de BTP) a progressivement effacé la structure parcellaire initiale pour de grands tènements fonciers imbriqués les uns aux autres sans possibilité de les traverser.

Aujourd'hui, le site est relativement peu bâti, de manière aléatoire et hétérogène, sans qualité architecturale ou patrimoniale particulière. Le tissu est composé d'équipements sportifs ou scolaires, d'activités de type tertiaire et industriel, de grandes poches de stationnement aérien et de quelques résidences de type pavillonnaire. La Direction des Espaces Verts de la Ville de Nice est localisée au Nord de la traverse des Arboras et occupe une partie non négligeable du foncier non bâti par des serres horticoles.

Autour du site, notamment au Sud avec le projet de Nice Méridia, une dynamique urbaine et architecturale certaine est en cours. La future ZAC s'inscrira ainsi dans la continuité des opérations d'aménagement engagées plus au Sud.

PROJET

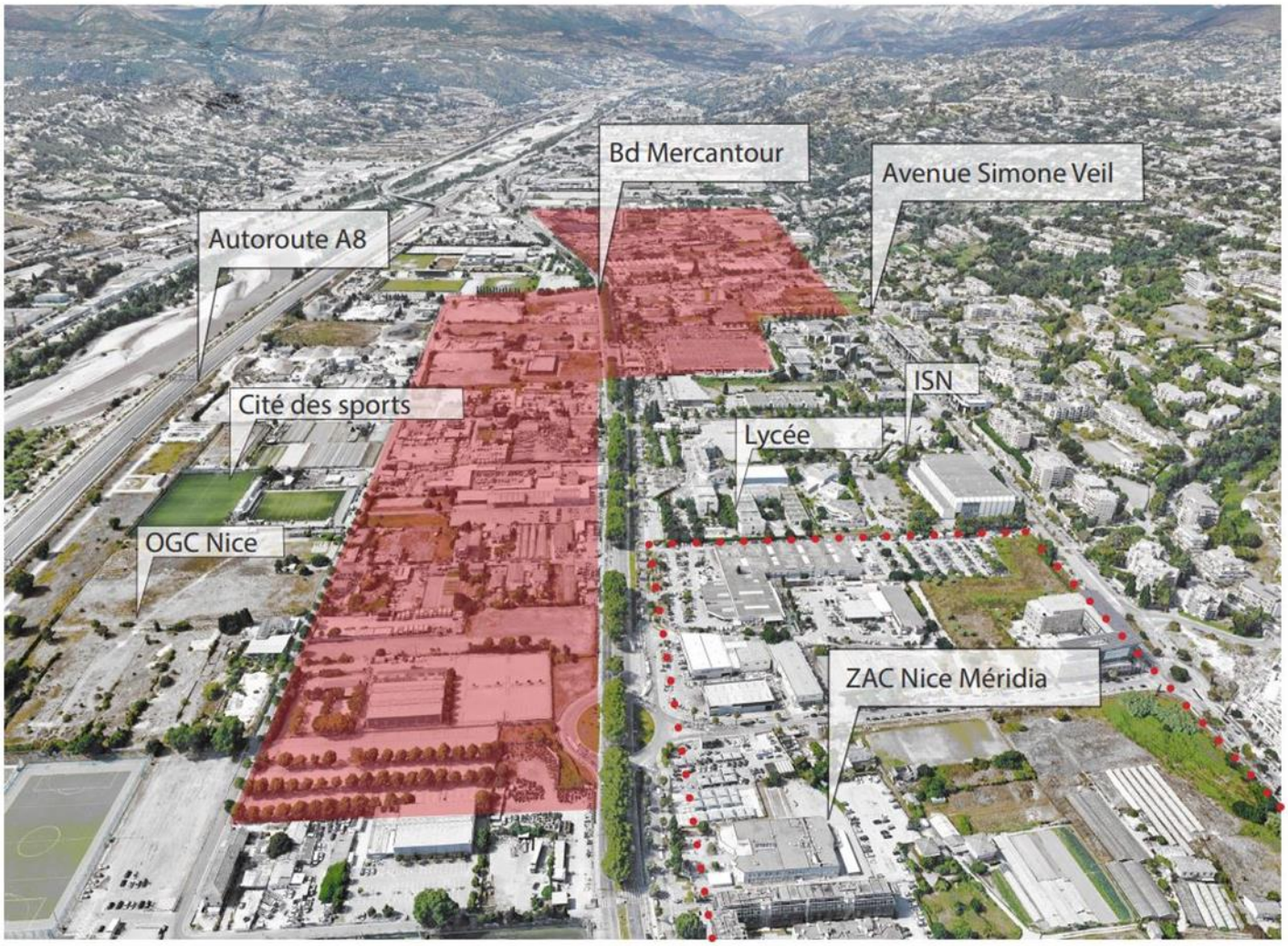


Fig. 5 Parc Méridia dans son environnement paysager proche (source Architecturestudio)

PRC

Les cônes de vue

L'une des qualités paysagères importantes du site est son ouverture sur des vues lointaines spectaculaires : le Baou de Saint-Jeannet, le Baou de La Gaude… Le site offre aussi des vues proches sur les coteaux habités.

Depuis la zone d'étude s'entremêlent ainsi le paysage proche anthropisé des coteaux et le paysage lointain du grand paysage marqueur de l'identité de la basse vallée du Var, paysages qui se répondent.

Les cônes de vue

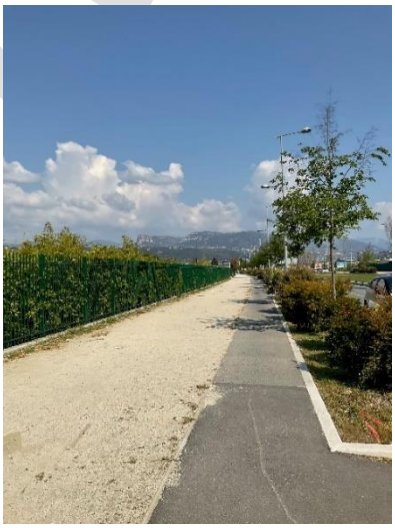


Fig. 6 photos aériennes (crédit photo ©B6 Drone) et photographies Architecturestudio

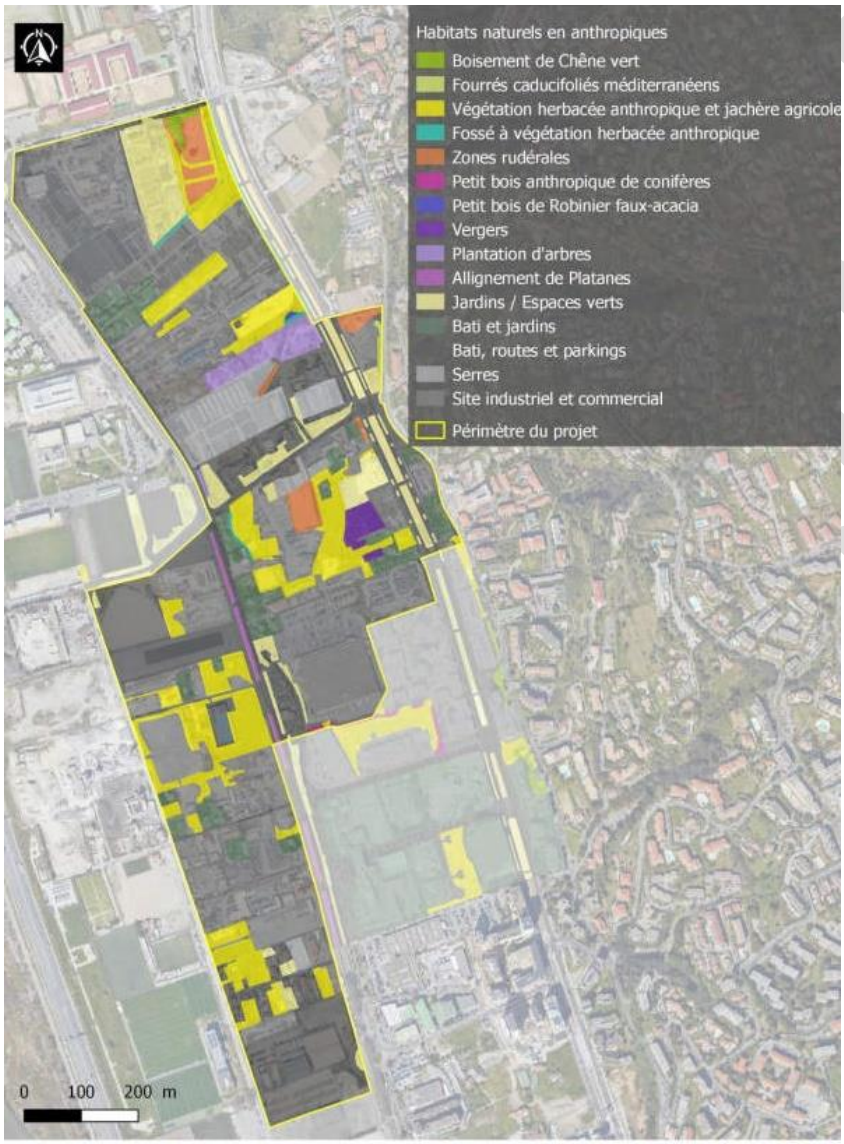
2.2. Milieu naturel

Faune et flore

Plusieurs inventaires ont été réalisé entre 2017 et 2021 sur le site, malgré un certain nombre de parcelles non accessibles. L'accès aux propriétés privées a parfois pu limiter la qualité des observations, mais, au vu des milieux présents, les inventaires réalisés apparaissent comme suffisants au regard des enjeux potentiels.

Du fait d'un site largement urbanisé, les milieux naturels ou semi-naturels représentent des surfaces assez réduites. Les enjeux pour les habitats naturels sont non significatifs sur le site.

Pour la flore, les inventaires répertorient quatre espèces végétales patrimoniales représentant des enjeux de conservation majoritairement liées aux zones rudérales ou aux fossés d'irrigation encore en eau. Sept espèces invasives sont signalées. L'espèce représentant un enjeu notable est l'Alpiste aquatique.



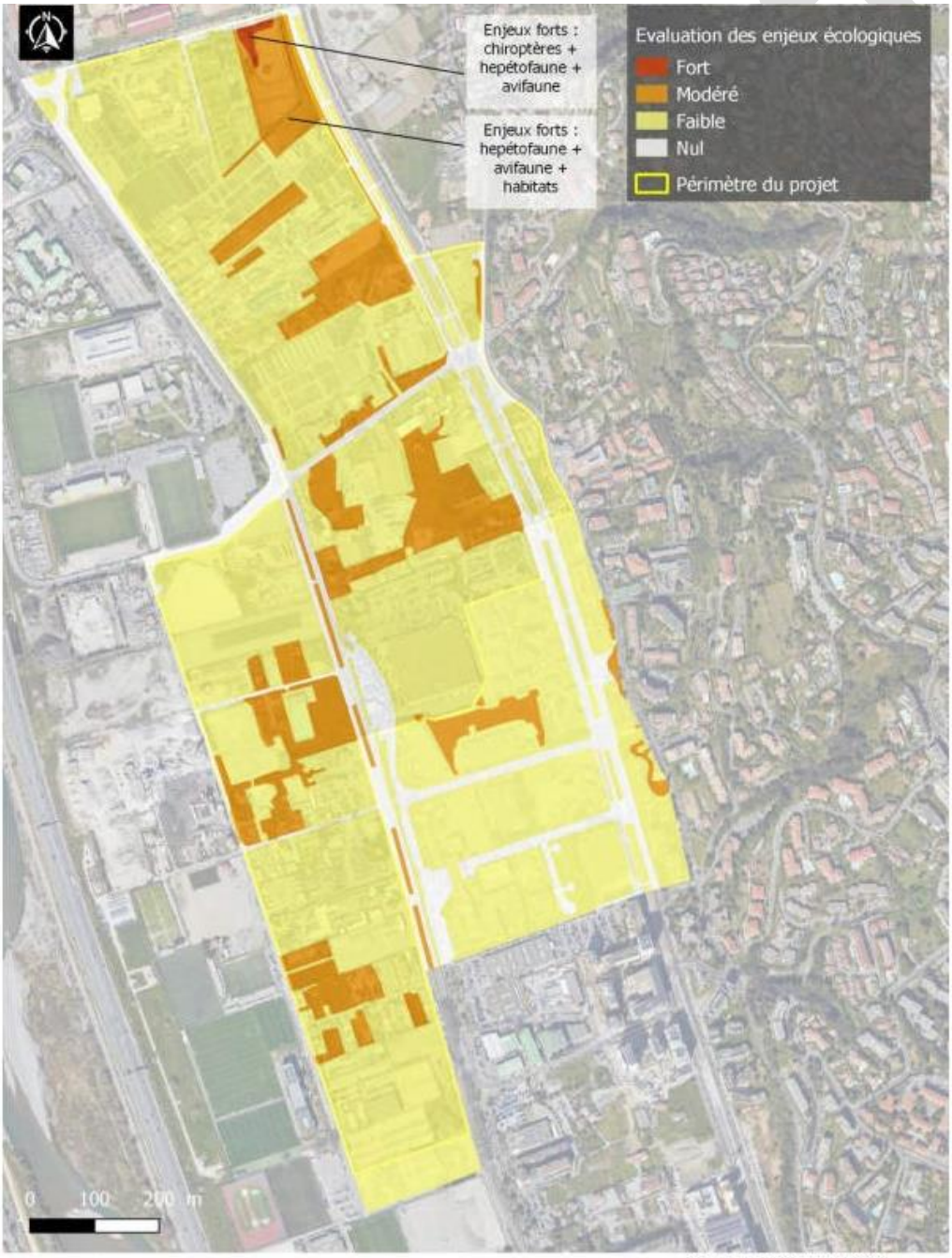
Carte de localisation des espèces floristiques patrimoniales
Site du Parc Méridia - commune de Nice (06)

Réalisation : C. Guignier MONTECO
Source : ECOSPHERE - MONTECO
01/04/2021

Concernant les reptiles, les inventaires révèlent la présence de deux espèces, qui ne présentent pas d'enjeu local de conservation significatif. Concernant les amphibiens, deux espèces sont inventoriées, mais ne présentent qu'un enjeu de conservation faible. Les enjeux sont considérés comme faibles à très faibles pour ce groupe.

Concernant les oiseaux, parmi les 39 espèces observées, 32 sont protégées. Les habitats type zones herbacées, friches, bosquets, alignements d'arbres constituent des zones refuges dans un environnement périurbain qui tend à les isoler les uns des autres. Les enjeux sont globalement modérés, cependant, il faut noter la présence d'oiseaux tels que de la Chouette chevêche, ainsi qu'une communauté de fringilles (chardonneret, verdier d'Europe, Serun cini) inscrits sur la liste rouge nationale des espèces nicheuses.

Concernant les chiroptères, les inventaires ont mis en évidence la présence de diverses espèces chassant ou transitant sur le site. Cependant, au regard de l'importante artificialisation des milieux, ainsi que de la pollution lumineuse nocturne significative, les enjeux sont considérés comme faibles à l'échelle de la zone d'étude.



Carte de synthèse des enjeux écologiques
Site du Parc Méridia - commune de Nice (06)

Réalisation : C. Guignier MONTECO
Source : ECOSPHERE - MONTECO -ASELLIA - ENTOMIA
01/04/2021
Fonds : Google earth

Le site d'étude présente une composante essentiellement urbanisée avec quelques espaces ouverts délictuels : boisements, cultures extensives ou vergers. Le secteur présente une perméabilité très réduite et une absence de connexion, entre le Var à l'ouest et les coteaux à l'est. Les enjeux écologiques sont globalement réduits.

Carte de la trame verte et bleue locale
Site du Parc Méridia - commune de Nice (06)

Réalisation : C. Guignier MONTECO
Source : ECOSPHERE - MONTECO
01/04/2021

2.3. Risques et milieu physique

Sol et sous-sol

La basse vallée du Var est un vaste espace d'accumulation des alluvions qui renferme une nappe alluviale en lien direct avec le cours d'eau. On remarque la présence d'une importante faille.

Sur le site d'étude entouré de coteaux allant jusqu'à une altitude de 200m, le relief est globalement plat. Cette topographie créée des conditions climatiques particulières et implique des risques à prendre en compte (ruissellement, inondation…).

Parc Méridia s'établit sur des alluvions fluviatiles récents surmontés d'argiles et de limons sableux.

Réseau hydrographique

Parc Méridia est situé dans la partie inférieure ou basse vallée du Var, l'un des fleuves côtiers le plus important. Le projet est situé dans l'un des trois sous-bassins du Var : le Var inférieur ou basse vallée, allant des gorges de la Mescla jusqu'à son embouchure entre Nice et Saint-Laurent-du-Var. Parc Méridia se situe à 500 m environ à l'Est du lit du Var, corridor fluvial de 21km qui se jette dans la Méditerranée. Il faut noter que des traces de canaux sont présents sur le site, marqueurs de l'histoire de cette plaine agricole. Le Canal des Arrosants traverse notamment le périmètre de la future ZAC.

Parc Méridia se situe sur la nappe des Alluvions de la basse vallée du Var qui repose sur la nappe des Poudingues pliocènes. Ces masses d'eau sont en bon état qualitatif et quantitatif. Le toit de la nappe au droit du site est évalué entre 4.70 et 5.75 m par rapport au terrain naturel.

Il faut noter la présence de deux captages à proximité du site : le captage de Sagnes et celui des Prairies. Le périmètre de protection du champ captant des Prairies impacte la partie sud du projet, à l'ouest du boulevard du Mercantour. Des prescriptions particulières sont à prendre en compte pour l'opération d'aménagement de Parc Méridia.

Risque inondation

D'après le Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRi), le projet est partiellement localisé en zone bleue B5. La zone B5 correspond à un aléa de base nul et un aléa exceptionnel à risque faible à moyen. L'aléa exceptionnel correspond à une crue décennale pour les vallons, combinée à une crue centennale du Var dans un scénario d'effacement des digues. Cela implique des prescriptions spécifiques et règles de constructions pour l'aménagement d'une partie de Parc Méridia (secteur à l'Ouest du boulevard du Mercantour et une partie des secteurs à l'Est de ce même boulevard). Ces prescriptions sont définies dans le PPRi.

Risque mouvement de terrain

Selon le PPRN Séisme en vigueur, le périmètre de projet s'étend sur les zones d'aléa sismique B1 (sol sédimentaire peu épais) et B2 (sol sédimentaire moyennement épais). Des prescriptions sont définies dans le règlement et seront à prendre en compte pour les travaux, ouvrages, aménagements ou constructions.

Le risque d'inondation par remontée de nappe est également présent sur toute la zone d'étude. La zone d'étude est soumise à un aléa moyen de retrait de gonflement des argiles.

Risque industriel et technologique

Le périmètre de projet est concerné par une canalisation sous pression de transport de gaz exploitées par GRTgaz ainsi que par un risque de Transport de Marchandises Dangereuses (TMD) lié à la présence du boulevard du Mercantour et de l'autoroute.

PROJET

De plus, une partie significative serait concernée par une éventuelle pollution des sols. Les occupations de ces terrains par des casses automobiles, ou d'autres activités de stockage se sont accompagnées localement de pollutions avérées ou supposés. L'inventaire présenté dans l'étude d'impact en dresse un premier constat.

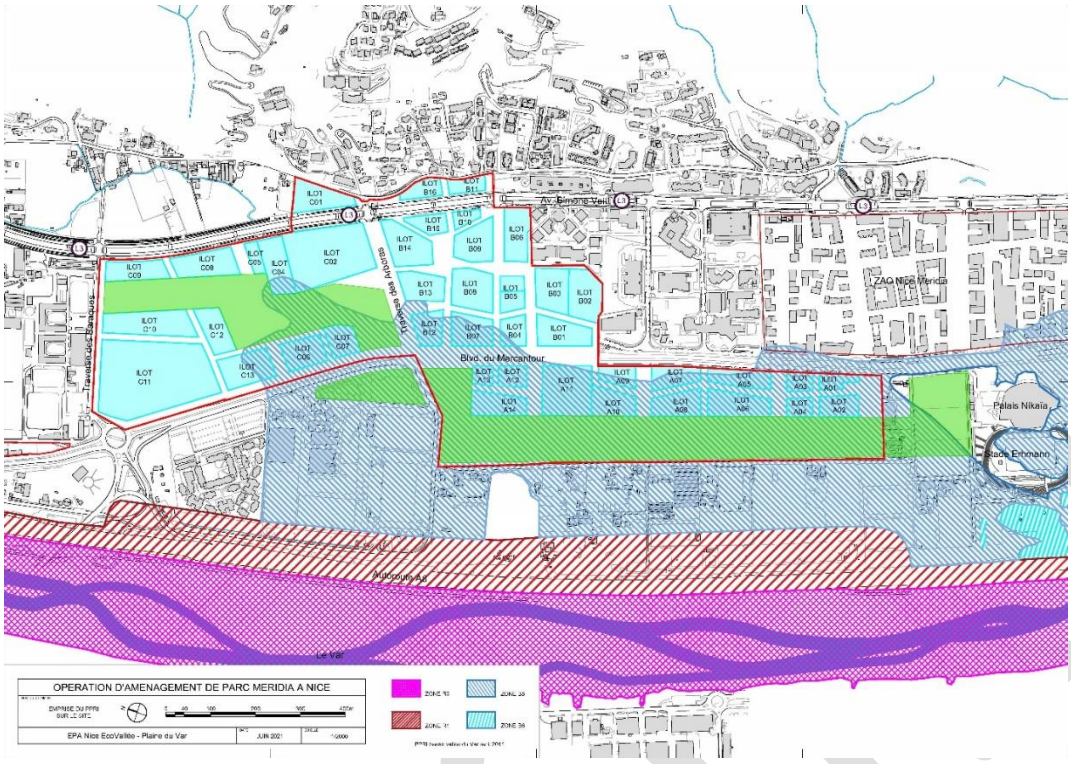


Fig. 8 Carte du PPRI sur le futur périmètre de ZAC (source Architecturestudio selon PPRi en vigueur)

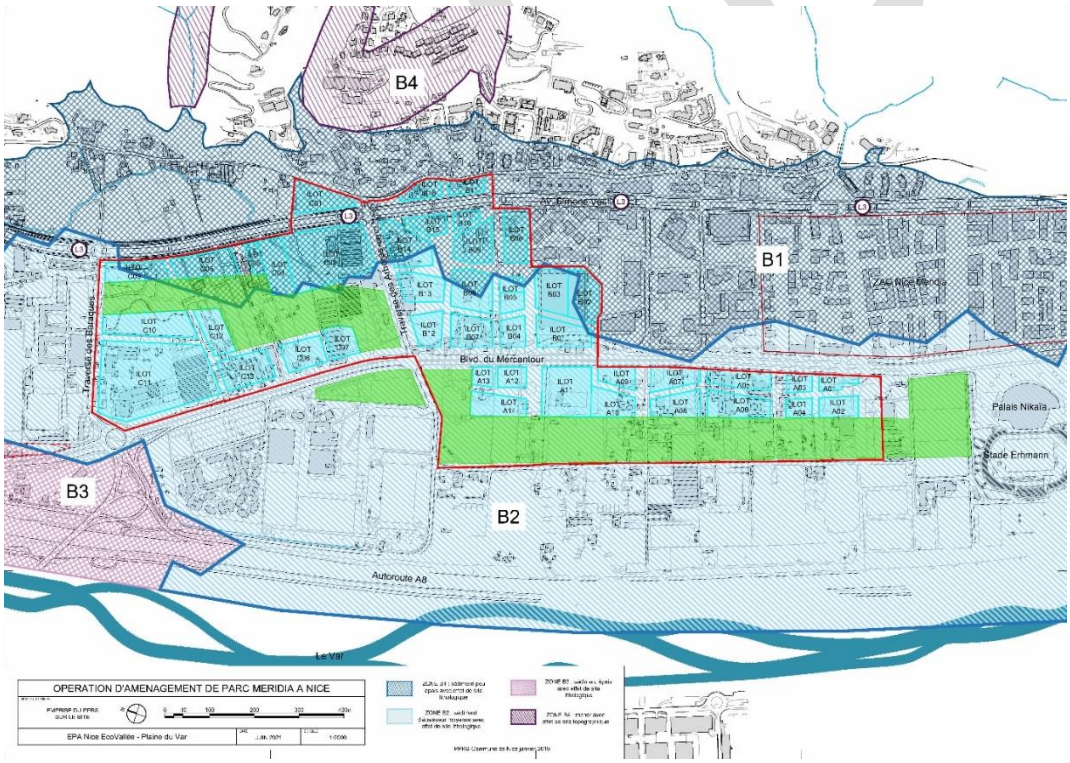


Fig. 7 Carte du PPRs sur le futur périmètre de la ZAC (source Architecturestudio)

3. Programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone

La surface de la ZAC est d'environ 60 ha. Le programme prévisionnel prévoit la création d'environ 589 000 m² de surface de plancher totale, répartie en :

- Environ 381 500 m² de surface de plancher logements avec une mixité de la programmation (locatif social, accession sociale, accession et locatif libre), avec environ un tiers de logement social ;
- Environ 141 000 m² SDP d'activités économiques : bureaux, laboratoires, services de santé et locaux d'activités dont environ 45 000 m² SDP d'un pôle santé ;
- Environ 36 500 m² SDP commerces et services, dont environ 15 000 m² correspondant à la relocalisation de commerces existants ;
- Environ 30 000 m² SDP d'équipements publics : des équipements de proximité (deux groupes scolaires de quinze classes, une crèche de quarante places, un centre socio-éducatif de type AnimaNice de l'ordre de 700 m² de surface de plancher) et un équipement sportif à rayonnement métropolitain qui sera constitué autour de l'extension de la piscine Camille Muffat.

Ces différentes composantes viendront prendre place dans la maille définie par la structure urbaine des « sillons habités », d'une part, et dans les temporalités du projet que permettront les libérations foncières, d'autre part.
Ces sillons habités se conçoivent comme une relecture du paysage horticole et agricole de la Plaine du Var privilégiant les relations Est-Ouest, entre les coteaux et le Var. Il s'agît à travers cette structure de favoriser une mixité d'activités à l'échelle de l'opération, à l'échelle des îlots et à l'échelle des bâtiments.

Le projet d'aménagement de la ZAC Parc Méridia se fera dans la continuité du tissu existant jouxtant le périmètre et en coordination avec le projet d'aménagement de la ZAC Nice Méridia au sud. Le projet prévoit une transition vers les coteaux et le parc agricole plus au nord.
La stratégie d'aménagement de Parc Méridia s'appuie sur le puzzle que constitue le maillage du foncier existant. Ce parti-pris permet d'affirmer l'ancrage au paysage maraîcher et horticole. Le projet s'appuie sur ces lignes de force existantes, structurant la démarche et le concept des sillons est-ouest et permet de retrouver des continuités écologiques et passantes entre les coteaux et le Var.
Le projet prévoit une implantation bâtie longiligne, parallèle aux sillons est-ouest, permettant la création de logements traversants ou pluri-orientés ainsi que des locaux d'activités fonctionnels et ouverts sur l'extérieur. Les différentes typologies de bâti (plots modulables, ilots ouverts sur le parc, émergences) sont structurées en trois strates :

- Le socle actif pouvant accueillir des commerces sur rue, des activités économiques ou des duplex sur le parc ;
- Le corps poreux de R+3 à R+6-8 : logements ou activités, proposant une transition douce avec les coteaux ;
- Les émergences ponctuelles allant de R+10 à R+15 : positionnées sur le parc offrant des vues sur le grand paysage.

PROJET

En accompagnement de cette programmation, il sera prévu :

- Le prolongement et l'amélioration des trames viaires existantes pour mailler Parc Méridia avec son contexte, supports des mobilités douces et alternatives ;
- L'aménagement d'espaces publics de qualité, reprenant le concept des sillons est-ouest associé à un réseau de place et placettes ;
- La valorisation et l'amplification de la trame verte et bleue existante qui trouve appui sur les sillons démultipliés dans les espaces publics et les îlots privés (jardins partagés, espaces verts paysagers) ainsi que sur le grand parc paysager de la plaine du Var.

Fig. 9 Extrait du plan guide, avancement juillet 2021

4. Synthèse des raisons pour lesquelles le projet a été retenu

4.1. Les ambitions de l'aménagement

Aujourd'hui le secteur de projet, de par l'évolution de ses activités horticoles vers des activités d'arrière cour (casses automobiles, entreprises BTP) est composé d'un tissu urbain très hétérogène, peu poreux et traversé du nord au sud par le boulevard du Mercantour et longé à l'ouest par l'autoroute. Ces deux infrastructures sont sources de pollution atmosphérique et sonore et constituent des barrières physiques entre les coteaux et le Var. Le parcellaire historique entre les coteaux et le Var s'est peu à peu effacé au profit de grandes poches d'activités industrielles ou de stationnement fermées au public. Le sol fertile s'est progressivement artificialisé, au gré des constructions, sans vision d'ensemble.

Avec l'arrivée de la ligne 3 du tramway et la requalification de l'avenue Simone Veil, le secteur situé entre l'aéroport et le stade Allianz Riviera est en pleine transformation : la ZAC Grand Arénas, le NPNRU du quartier des Moulins, la ZAC Nice Méridia, le Jardin Nikaïa, l'Eco-Parc au Nord… Le projet Parc Méridia s'inscrit dans cette dynamique d'aménagement portée par l'EPA Nice Ecovallée et ses partenaires, propre à la basse vallée du Var.

L'ambition de ce projet est de constituer un paysage habité commun, un véritable éco-système humain, au travers d'intentions et d'actions clés contextuelles :

- Prolonger Nice Méridia tout en se singularisant : Le projet s'inspire de Nice Méridia en adoptant un vocabulaire plus paysager, et ce de manière crescendo depuis le sud (la ville) vers le nord (l'arrière-pays),
- S'inscrire dans l'esprit du lieu : le projet s'inscrit dans les traces du passé agricole et horticole avec le concept de sillon. Ces nouvelles continuités est-ouest permettent également de reconnecter les coteaux au Var ;
- Inverser la tendance d'imperméabilisation des sols : retrouver de la pleine terre et des espaces de respiration au sein des quartiers urbains en libérant de la surface au sol ;
- Tirer conclusion de la crise sanitaire en favorisant les espaces ouverts pour tous, en proposant des espaces publics larges, des jardins dans chaque îlot privé et des logements traversants ou à plusieurs orientations, s'appuyant sur les conditions propres au site (vent, ensoleillement, vues) ;
- Proposer une mixité programmatique : logements, équipements, activités économiques, commerces et services ;
- Favoriser la ville du quart d'heure et les déplacements en modes doux ;
- Valoriser l'éco-conception : le projet encourage le recours au mix énergétique, la production d'énergies renouvelables, la construction bois, l'utilisation de matériaux bio-sourcés et issus de la déconstruction de l'existant.

PROJET

Des ambitions partagées avec le public

Ces ambitions sont portées par un travail de concertation fort tout au long du processus de création de la ZAC. A travers les différentes rencontres et les outils d'expression mis en place dans le cadre de la concertation (précisés en préambule de ce présent rapport), les habitants du quartier, les riverains, et le public en général ont partagé de fortes attentes et ambitions quant à l'avenir du site. En synthèse et en l'état de la concertation, il a été partagé les attentes suivantes :

- Un quartier à vivre – Programmation et identité
- Créer un quartier convivial, animé et attractif
- Favoriser le développement économique du site, pour ne pas avoir une « cité-dortoir »
- Promouvoir une mixité fonctionnelle, cohérente et respectueuse des usages de tous

- Un quartier à s'approprier – Espaces publics et mobilités
- Créer des dessertes adaptées aux différents modes de déplacement
- Créer des parcours et des lieux adaptés à tous : parcours pédestres / sportifs, aires de jeux pour enfants, zones de détente et de repos ombragées…
- Offrir une offre de stationnement public proportionnée
- Sécuriser les cheminements piétons

- Un quartier à valoriser – Le « déjà-là » et les contraintes
- Conserver et valoriser l'identité paysagère du site et notamment les arbres remarquables
- Limiter les nuisances sonores et de pollution
- Préserver la ressource en eau (nappe)
- Créer des logements à impact énergétique neutre
- Valoriser les cônes de vue de coteau à coteau

Ces ambitions et échanges alimentent le travail autour du projet d'aménagement.

La procédure de concertation préalable se poursuit conformément aux modalités délibérées. Un bilan de la concertation sera formalisé à l'issue pour synthétiser les remarques formulées et leur prise en compte dans le projet.

PROJET

4.2. Le projet au regard de l'insertion urbaine et paysagère

4.2.1 Morphologie urbaine : continuité du bâti, principes d'aménagement et espaces publics

Les grands principes directeurs

Ancrée dans la dynamique d'aménagement de la rive gauche du Var sur la métropole Nice Côte d'Azur, la ZAC Parc Méridia conjugue habitat, activités et équipements publics tout en portant l'ambition de retrouver une cohérence d'ensemble sur ce territoire traversé par des voies structurantes et aujourd'hui composé d'activités éparses.

Le quartier est conçu autour d'un maillage d'espaces publics multifonctionnels :

- Un parc (sous maîtrise d'ouvrage Métropole Nice Côte d'Azur), autour duquel s'articule le projet d'aménagement. Ce parc offrira des espaces de nature et de loisirs et participe à l'armature verte du territoire.
- Des espaces publics est-ouest traversants reconnectant les coteaux au Var
- Un réseau de places et placettes : polarités connectées, tant aux fonctions existantes qu'au système de transports en commun

La trame verte et bleue se diffuse depuis le parc, armature verte du quartier, vers les espaces publics (traverses est-ouest) et les jardins privatifs. Ce système est garant d'un urbanisme équilibré et intégré dans son environnement. Il sert également la promotion d'un cadre et d'une qualité de vie agréables pour les habitants et les usagers du site.

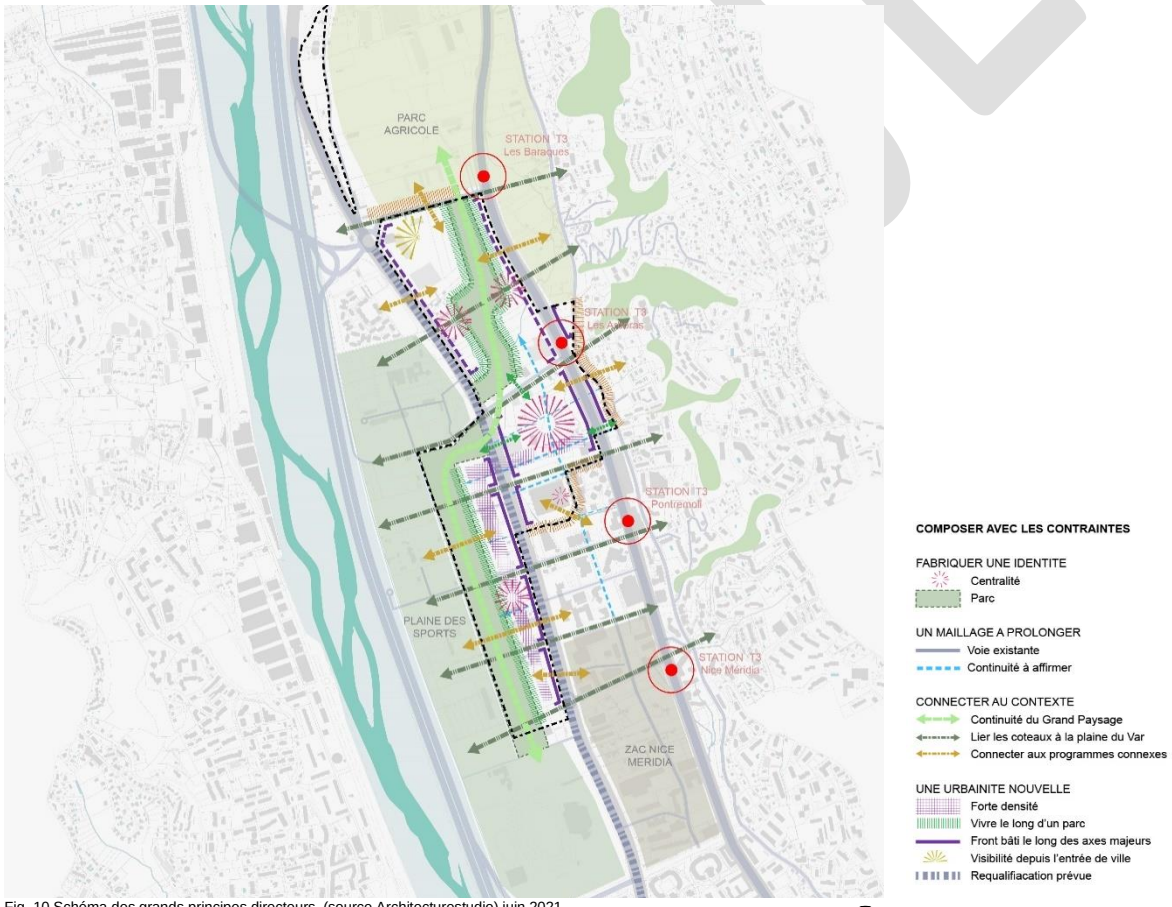


Fig. 10 Schéma des grands principes directeurs (source Architecturestudio) juin 2021

S’inscrire dans l’esprit du lieu

Les premiers travaux d’aménagement de la basse vallée du Var datent du XVIIIe siècle. L’objectif était d’accroître les terres cultivables. Par la suite, dans le cadre d’un programme de protection de la rive gauche du fleuve et des activités agricoles et horticoles présentes, plusieurs travaux d’endiguement se sont succédés à partir de la deuxième moitié du XIXe siècle (digue des Sardes, digue des Français, etc), permettant l’accroissement des cultures sur ces terres fertiles.

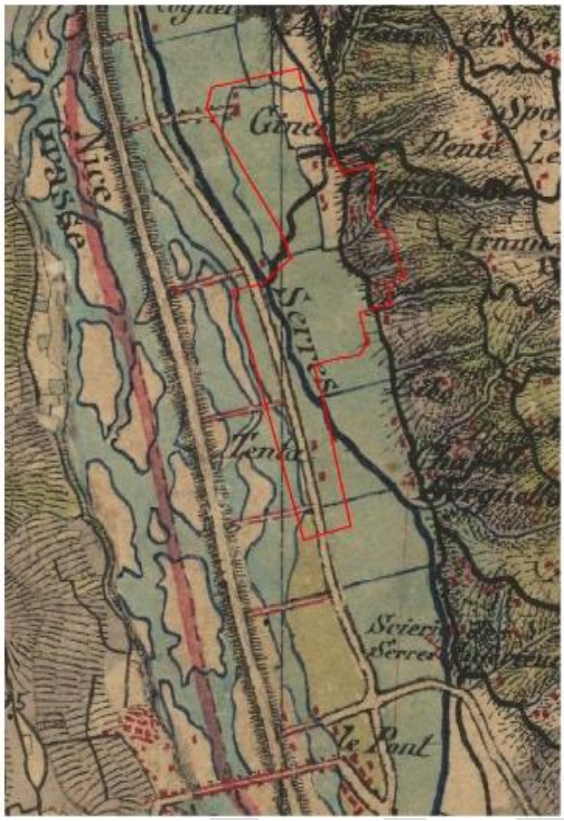
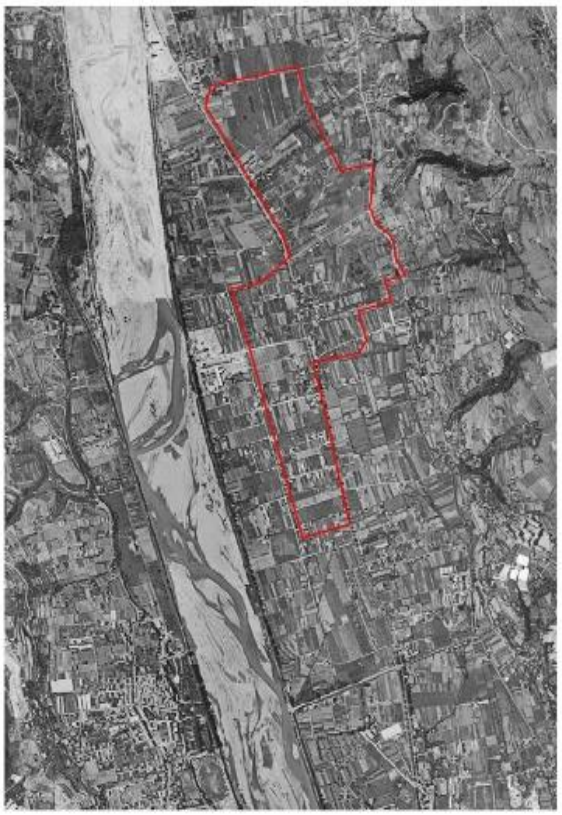


Fig. 11 Carte de l'Etat major (1820-1866) et Carte historique de 1950 (source IGN)

Ainsi, le projet Parc Méridia s’inscrit sur un ancien site horticole au parcellaire linéaire est-ouest ou suivant la pente, encore visible sur le cadastre actuel.

Cependant, depuis les années 70, l’activité agricole a laissé place aux activités tertiaires, effacant peu à peu le tracé parcellaire longiligne au profit de surfaces peu poreuses et artificialisées : aires de stationnement, casses automobiles... Parallèlement, de grandes emprises ont été dédiées aux équipements sportifs de la Ville de Nice (OGC Nice, Stade Charles Erhmann) ainsi qu’à la Direction des Espaces Verts de la Ville de Nice.

Le projet Parc Méridia s’appuie sur l’histoire de ce site. Les anciens tracés parcellaires constituent des lignes de forces, structurant la démarche et le concept des sillons : ces traverses d’est en ouest, reliant les coteaux au lit du Var, qui dessinent la trame du quartier et une implantation bâtie longiligne.



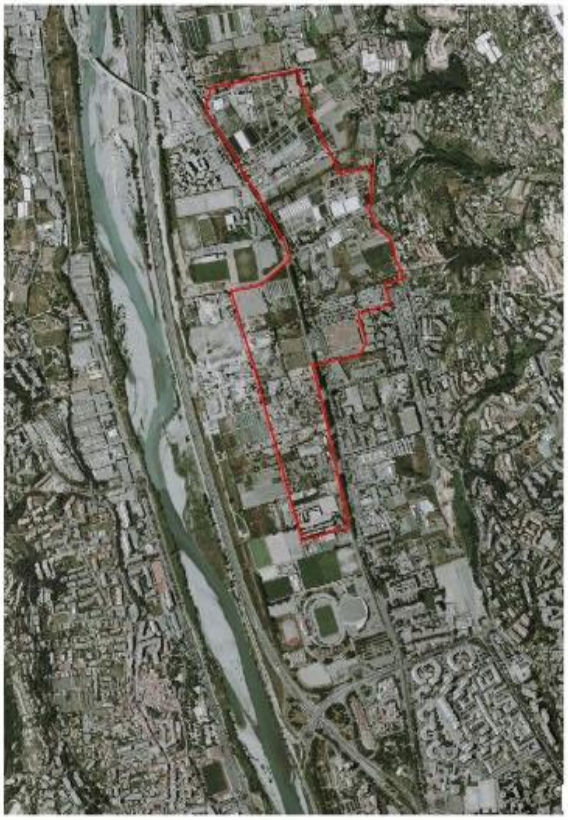


Fig. 12 Photographie aérienne 1950-1965 et photographie aérienne 2000-2005 (source IGN)

1965 : le découpage parcellaire agricole est très lisible sur la photo aérienne.

2000-2005 : l'implantation d'activités nécessitant de grandes emprises foncières (casses automobiles, parcs automobiles des loueurs de véhicules, parcs de stockage des entreprises de BTP a progressivement effacé la structure parcellaire initiale pour de grands tènements fonciers imbriqués les uns aux autres sans possibilité de les traverser.

Continuité du bâti avec les secteurs environnants

A la suite des opérations d'aménagement Grand Arénas, Nice Méridia et de la requalification des Moulins, le projet se positionne entre le nouveau réseau structurant de transport en commun sur l'avenue Simone Veil et la Plaine des Sports à l'ouest.

Le parti d'aménagement retenu dans le cadre de la ZAC Parc Méridia permet l'intégration du projet dans son environnement urbain, en assurant la transition et la connexion entre les secteurs urbanisés et en cours d'urbanisation au sud et une zone agricole au nord. En effet, le bâti assure une double continuité avec les secteurs bordant le site : d'une part au sud, en continuant le principe des traverses amorcé dans la ZAC Nice Méridia et en proposant des fronts bâtis en vis-à-vis du tissu urbain existant. D'autre part, le projet assure une transition douce au nord et à l'est par une composition urbaine et des hauteurs bâties favorisant les percées visuelles des coteaux jusqu'au parc.

Cette couture urbaine est garantie par la trame aérée du projet, s'appuyant sur le principe des sillons démultipliés dans les espaces publics aménagés de qualité et les jardins privatifs. Ce système valorise ainsi les continuités paysagères avec les coteaux, la plaine des sports et les programmes déjà implantés (tels que le centre aquatique). Le projet favorise l'émergence d'une vie de quartier fédératrice, qui faisait jusque-là défaut au secteur.

Le réseau d'espaces publics

Les espaces publics se composent de :

- Les traverses est-ouest : ces axes structurants paysagers suivent les sillons est-ouest. Ces axes sont des espaces pouvant accueillir une mobilité plus douce, plus paysagère et locale permettant la desserte des îlots en profondeur. Par ses aménagements paysagers, ces traverses participent à l'armature verte du quartier.
- Les voies polyvalentes : ces voies couteaux-suisses sont support d'usages techniques (recyclage, gestion des eaux, éclairage) et d'usages récréatifs (mobilier sportif, bancs).
- Le réseau de place et de placettes : lieux de vie et de rencontres à vocation métropolitaine et à l'échelle du quotidien

Cette diversité d'espaces publics permet aux différents quartiers de conserver une échelle urbaine et piétonne, où chaque habitant dispose à proximité de chez lui d'une concentration d'activités, d'équipements et de commerces favorables à la création d'une véritable vie de quartier.

PROJET

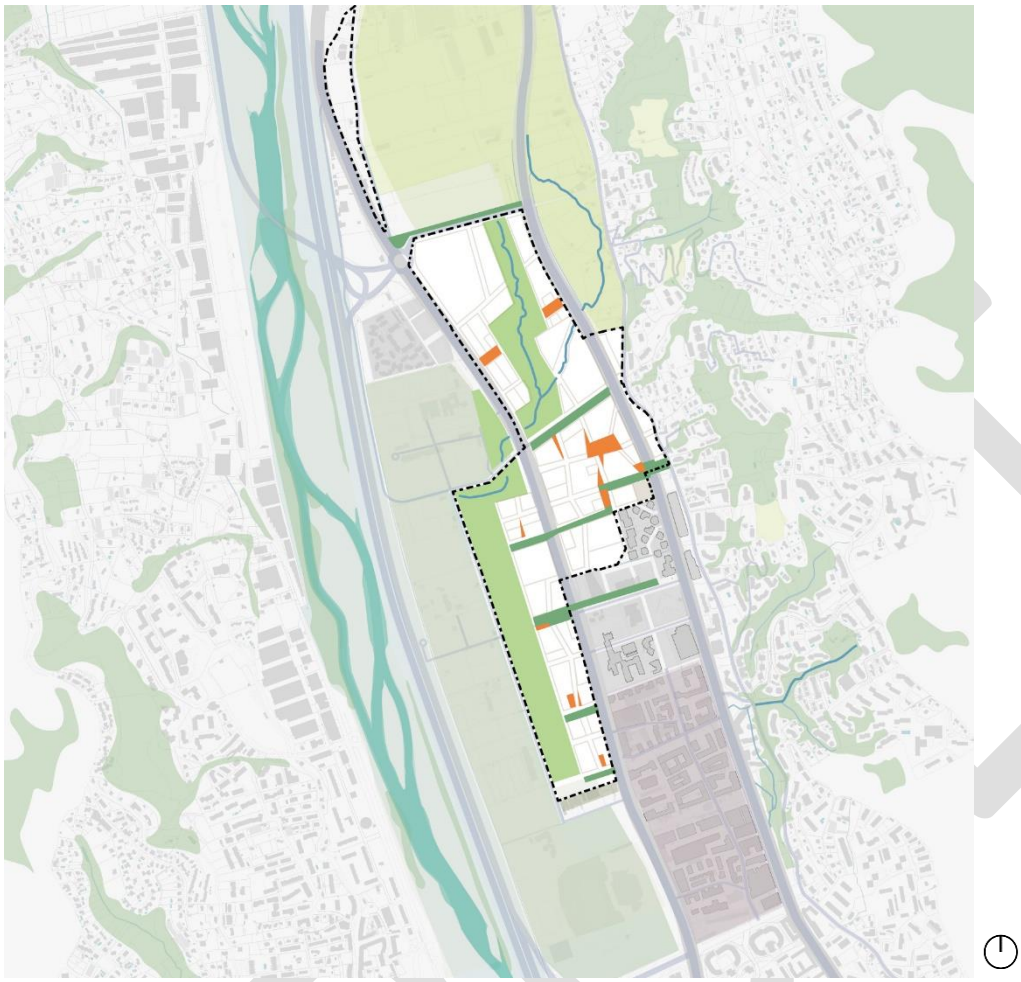


Fig. 13 Schéma des espaces publics (source Architecturestudio) juin 2021

Une organisation des îlots et des formes urbaines favorisant une diversité d'usages

La mise en œuvre de l'opération nécessite de porter une attention particulière à la temporalité du projet et à la mutabilité foncière. Afin de garantir une cohérence d'ensemble, le tracé des îlots s'appuie sur le cadastre existant permettant une mutation progressive du site, au fur et à mesure des acquisitions foncières.

Ancrés dans la trame urbaine et paysagère des sillons est-ouest, l'implantation du bâti longiligne permet la création de logements traversants ou pluri-orientés ainsi que des locaux d'activités fonctionnels et ouverts sur l'extérieur.

La multiplication des sillons depuis les espaces publics dans les espaces privés permet de créer des surfaces capables d'accueillir différents usages : jardin potager, aire de jeux pour enfant, espaces verts…

L'épannelage

Pour animer le quartier et réduire la perception de hauteur, les volumes s'articulent avec :

- La strate basse : le socle urbain actif en rez-de-chaussée et R+1 qui accueille les commerces et activités sur les voies et espace public, ou des logements en duplex sur le parc. Ce socle favorise l'animation des rez-de-ville.
- La strate moyenne : le corps poreux marqué par son implantation en sillon, allant de R+2 à R+8. Pour les résidences, chaque logement pourra être doté d'un espace extérieur privatif.

- La strate haute : les émergences ponctuelles (r+8 à R+15), positionnées sur le parc ou sur les axes principaux, participant ainsi à la skyline urbaine du projet. En bordure de parc, ces émergences offrent aux logements des vues et qualités exceptionnelles.

Un projet exemplaire aux ambitions environnementales fortes

L'EPA Ecovallée-Plaine du Var est particulièrement engagé dans la mise en œuvre de démarches visant l'exemplarité environnementale dans l'aménagement de projets urbains. Cet engagement prend la forme d'un référentiel Ecovallée Qualité, dans lequel le projet Parc Méridia s'inscrira.

Ainsi, le projet vise à l'échelle de l'aménagement le niveau « Excellent » et pour les bâtiments le niveau « Performant » a minima du référentiel Ecovallée Qualité. Le projet dans son ensemble s'inscrira dans la démarche Ecoquartier©.

En outre, l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine porte des ambitions environnementales fortes pour le projet. Cette approche vise à faire de ce projet un modèle d'exemplarité et d'innovation environnementale, à rayonnement métropolitain et national, voire international :

- Limiter l'îlot de chaleur urbain en favorisant le végétal, les porosités, les revêtements adaptés et en travaillant sur les formes bâties ;
- Amener la nature en ville support de biodiversité ;
- Réduire les déplacements en véhicules individuels en proposant une mixité, un maillage de cheminements pour les piétons et les vélos et par un travail sur la ville des petits pas ;
- Proposer des espaces extérieurs confortables pour les usages envisagés ;
- Réfléchir l'énergie à l'échelle du quartier pour proposer des solutions en énergies renouvelables adaptées au territoire.

4.2.2 Une armature verte et bleue structurante : des espaces verts pour les futurs usagers

Le cadre paysager

Parc Méridia est un projet avant tout paysager qui compense l'artificialisation par l'insertion d'une végétation dense, variée et riche, qui diffuse la végétation active sur le plan écologique dans l'ensemble du quartier mais aussi sur les bâtiments et qui multiplie les surfaces plantées, en végétalisant tous les supports possibles. L'objectif est d'inverser la tendance à l'artificialisation des sols et redonner aux usagers de Parc Méridia et aux métropolitains des espaces verts de respiration.

Le plan d'ensemble de la ZAC est directement structuré autour des espaces verts qui prendront une place et un rôle dominants dans l'usage et la perception du futur quartier. Le paysage sera inscrit comme vecteur d'identité du futur quartier et mis en relation avec les formes urbaines recherchées. Cela se traduira par la création d'importants espaces verts de respiration et de fraîcheur :

- Le grand parc paysager sous maîtrise d'ouvrage métropolitaine : colonne vertébrale du projet qui se déroule du sud depuis le Palais Nikaïa jusqu'à la zone agricole au nord ;
- Les traverses paysagères est-ouest : des espaces publics larges, plantés assurant une continuité ombragée ;
- Les jardins privatifs : le principe des sillons se décline dans les jardins en cœur d'îlot et peut acceuillir de multiples usages.

PROJET

La limite entre le public et le privé sera illustrée par différents dispositifs tirant parti du nivellement existant. Certaines limites s'effaceront au profit d'une continuité paysagère visuelle et physique, alors que d'autres interfaces seront traitées en belvédère pour marquer une rupture et favoriser les vues.

Une nouvelle forme d'accroche au paysage : les sillons, support de la trame verte et bleue

Les sillons, déclinés dans les espaces publics et privés, au-delà d'assurer une réponse fonctionnelle et ludique, offrent une continuité végétale et hydraulique ainsi qu'un support de biodiversité pour la faune et la flore.

Les sillons démultipliés dans l'espace public et les îlots privés sont supports :

- De liaison (promenades paysagères et circulations douces en cohérence avec la trame verte et bleue du territoire) ;
- De loisirs (terrains et activités sportives en lien avec la plaine sportive à l'ouest) : vers des espaces productifs et ludiques ;
- De production (vergers et serres, jardins de cueillette, fermes urbaines) ;
- De lien intergénérationnel (jardins partagés et pédagogiques).

Les traverses en particulier agissent comme un jardin actif et offrent en période de forte précipitation des espaces fonctionnels en strates facilement inondables.

Fig. 14 Le principe des sillons (source Architecturestudio) juin 2021

4.2.3 Le réseau viaire : un nouveau quartier autour d'infrastructures structurantes

Un quartier connecté : accessibilité et desserte

Par un prolongement naturel des trames viaires existantes ou projetées, il s'agit de mailler et connecter Parc Méridia à son contexte. L'avenue Simone Veil avec la présence du tramway représente l'artère structurante de desserte automobile et de transports en communs et intègre une voie vélo en site propre sur trottoir. Le boulevard du Mercantour, axe de circulation majeur du territoire de la basse vallée du Var, fera l'objet d'une requalification à terme sous maîtrise d'ouvrage MNCA.

Ces deux voies structurantes nord-sud constituent les voies principales d'accès routier au quartier.

L'organisation hiérarchisée des voiries permet une irrigation performante du quartier tout en le connectant au reste du territoire :

- La trame primaire : composé du boulevard du Mercantour et l'avenue Simone Veil, vouée au trafic de transit, qui relie le quartier aux grandes infrastructures ainsi qu'à son environnement urbain ;
- La trame secondaire d'accès au quartier, qui permet de créer des jonctions entre voies primaires et de relier le projet aux quartiers avoisinants. Ces voies, principalement les traverses, constituent le support d'une vie de quartier qui se développe autour des espaces publics ;

  La trame tertiaire d'accès au logement, constituée d'un réseau de voies de desserte qui assure l'irrigation des îlots de quartier.

Ce système viaire permet une réduction de la vitesse de circulation au sein du quartier pour permettre de pacifier les usages et favoriser l'utilisation de déplacements doux (cycles et piétons) et des transports en communs afin de réduire l'usage de la voiture en développant une offre compétitive.

Ce réseau hiérarchisé et cohérent est le garant de la bonne intégration du quartier dans le territoire métropolitain. Il favorise également une meilleure gestion des flux et une desserte adaptée des bâtiments.

Un quartier apaisé valorisant les modes doux

Valorisant les modes doux et innovants de déplacement, et restant suffisamment flexible pour s'adapter aux futurs types de mobilités (véhicule en autopartage, freefloating), le projet propose un design actif, des îlots « sans voiture », et des centralités de services autour de la mobilité réunis dans les parkings silos et comportant notamment des bornes et centres de réparation vélo.

Le projet favorise le déplacement à pied et à vélo en développant les traversées est-ouest à travers les quartiers et le parc, pour notamment permettre le rabattement des flux vers le tramway.

La trame viaire du projet s'appuie sur ce réseau existant, ainsi que sur la trame viaire en cours d'aménagement plus au sud pour dessiner un maillage qui dessert les îlots en profondeur tout en favorisant le recours aux mobilités douces ; l'objectif à terme étant de diminuer le recours à la voiture individuelle notamment pour les déplacements de type pendulaires.

PROJET

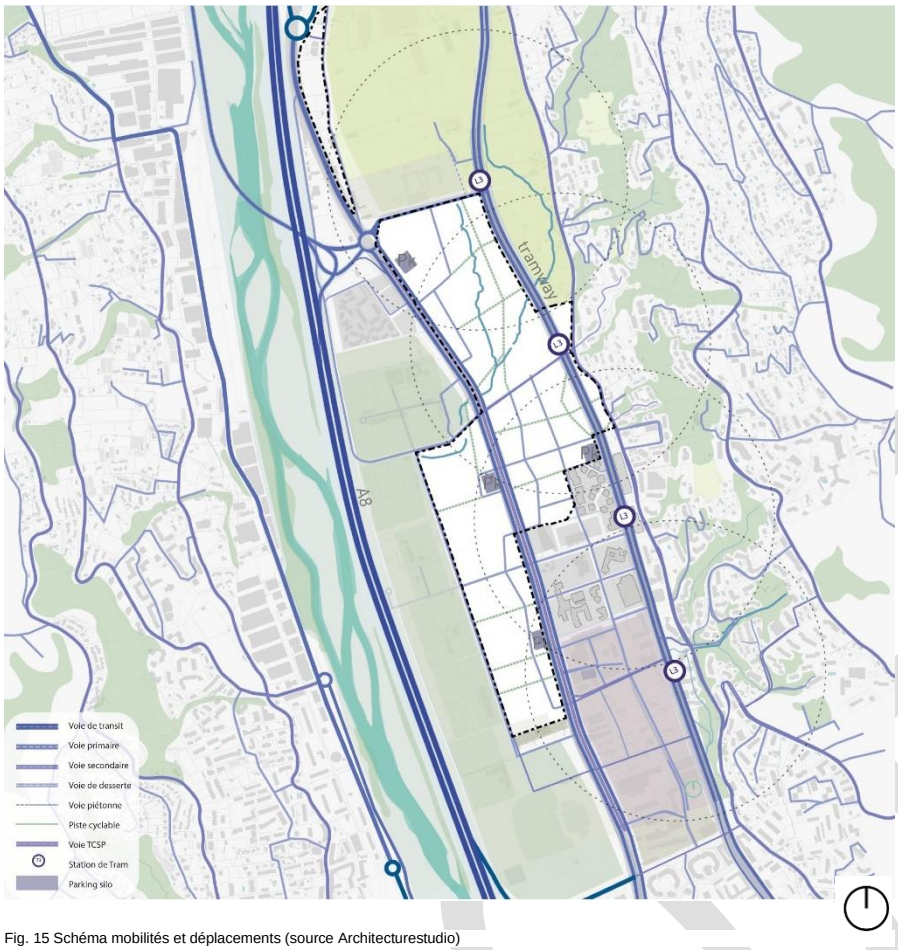


Fig. 15 Schéma mobilités et déplacements (source Architecturestudio)

Aménagement des voies

Les espaces viaires ont été conçus pour assurer un réel partage fonctionnel et multimodal de la voirie et la sécurité de tous les usagers.

Le quartier offrira des espaces de circulation confortables et sécurisés aux cycles et aux piétons et des stationnements (parkings silos mutualisés, déposes minute localisés de façon stratégiques en fonction des centralités, zones denses, équipements, commerces…). Les voies et espaces publics seront plantés de manière à garantir des surfaces perméables et un parcours ombragé continu pour le piéton.

L'ensemble de ces mesures vise à développer un quartier accessible, relié au cœur d'agglomération et aux secteurs environnants. L'organisation des voiries, du stationnement et des modes doux, en lien avec l'offre de transport collectif, favorisera une circulation apaisée au sein du futur quartier et visera à encourager les modes alternatifs de déplacements.

PROJET

4.3. Au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune

4.3.1 Le Plan Local d'Urbanisme Métropolitain (PLUm) de la Métropole Nice Côte d'Azur

En l'état du PLUm actuel, le périmètre de projet est classé principalement selon trois zones distinctes :

- La zone 1AUd, qui correspond à une zone à urbaniser ouverte
- La zone 2AU dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une révision ou modification du PLU
- La zone Njp correspondant au futur grand parc paysager sous maîtrise d'ouvrage MNCA. Le parc et le zonage N constituent la colonne vertébrale autour duquel vient s'articuler le projet.

Une évolution du PLUm pour permettre l'ouverture à l'urbanisation de la partie 2AU et prendre en compte le projet de la maîtrise d'œuvre urbaine sur l'ensemble est prévue. En particulier, une évolution dédiée pourra être possible pour le projet de pôle santé.

<u>Les Orientations d'Aménagements et de Programmations (OAP)</u>

Le projet Parc Méridia est concerné par l'OAP sectorielle Nice Plaine du Var : Ville, nature, agriculture. Cette OAP vise la production :

- D'une ville dense, passante (grâce au réseau de transport en commun), poreuse et favorisant les déplacements doux ;
- D'une ville paysage avec un parc et un espace agricole ;
- D'une ville ambitieuse en termes de développement durable et de ressources énergétiques ;
- D'une ville structurée autour d'un parc aux multiples usages et programmes.

Une attention particulière est attendue sur le traitement des limites et franges des opérations d'aménagement, la prise en compte de la trame verte et bleue par la préservation des corridors écologiques ainsi que sur l'approche en mix énergétique.

Plus spécifiquement, l'OAP sectorielle est divisée en plusieurs séquences dont deux concernent le périmètre de la ZAC Parc Méridia :

- Les Arboras ;
- La bande urbaine et le parc des sports.

Pour le secteur « Les Arboras », le projet répond spécifiquement aux intentions programmatiques reprises ci-dessous en :

- Proposant des connexions avec les secteurs urbanisés connexes : le projet s'intègre au tissu urbain plus au sud en s'inscrivant dans la trame viaire existante et en la continuant (rue E. Grout). Le projet travaille aussi une connexion douce avec les habitations des coteaux en adaptant les hauteurs des bâtis côté est afin de permettre une préservation des vues depuis les coteaux ;
- Proposant une programmation mixte entre logements, activités et équipements métropolitains (pôle santé) par un principe de stratification des bâtiments : socle actif en rez-de-chaussée, corps moyen et émergence.
- Retrouvant l'esprit des parcellaires agricoles grâce aux principes des sillons est-ouest, qui permettent aussi de reconnecter les grands axes structurants nord sud (avenue Simone Veil et boulevard du Mercantour).
- Assurant une desserte interne qualitative et confortable qui favorise les mobilités douces (voies de desserte apaisées, zones de rencontre, voies cycles) et qui permet un maillage transversal de qualité (voies plantées) ;

PROJET

- Proposant des points de sur-hauteurs sur le parc ainsi qu'une typologie d'îlots ouverts sur le parc.

Pour le secteur Parc des Sports – Bande urbaine Méridia, le projet propose, en accord avec les orientations d'aménagements synthétisées ci-après :

- Un principe de sillons est-ouest permettant la visibilité du parc depuis le boulevard du Mercantour ;
- Un traitement qualitatif et paysager des limites entre les îlots privés et le grand parc ;
- Un principe de socle actif en double hauteur associé à un principe d'îlots longilignes est-ouest ouverts sur le parc, permettant une transparence et une porosité du quartier.

<u>Le règlement du PLU métropolitain</u>

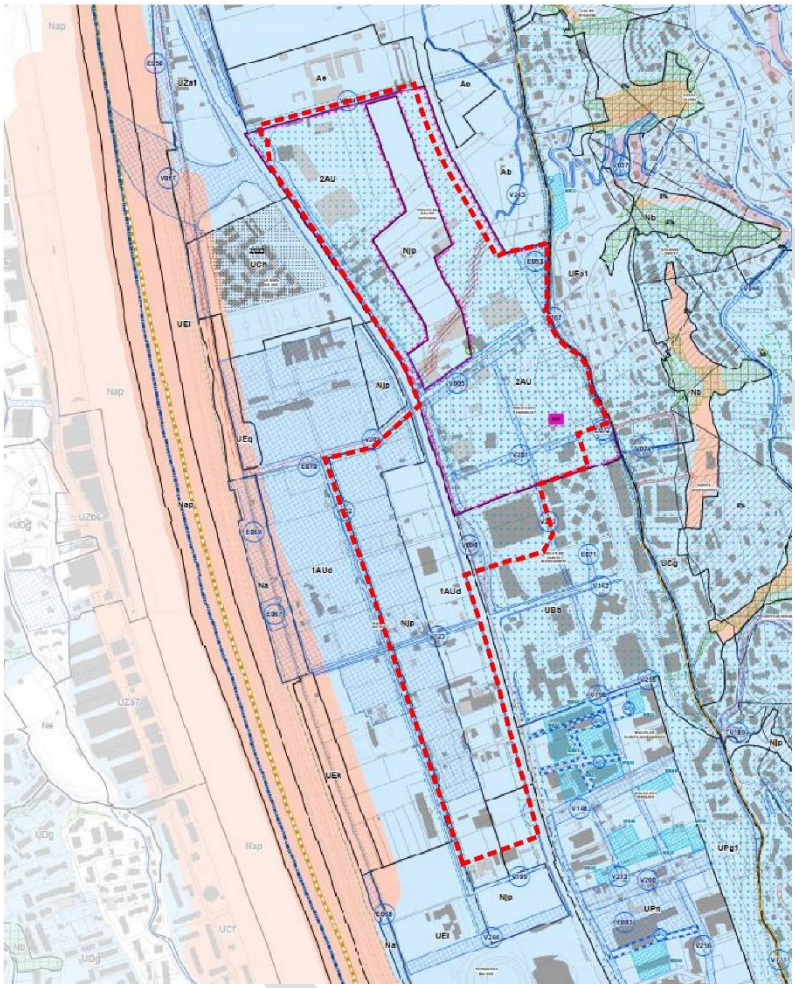


Fig. 16 Plan PLUm MNCA (source architecturestudio**) juillet 2021**

Sur le périmètre de projet Parc Méridia (cf. Fig.16 ci-dessus), le règlement du PLU métropolitain prévoit :

- Une zone *non aedificandi* est prévue au PLUm au niveau du Canal des Arrosants entre la traverse des Arboras et l'avenue Simone Veil.
- Une zone de protection des nappes alluviales : Secteur avec limitation de la constructibilité ou de l'occupation pour des raisons de nuisances ou de risques (R123-11b)

Le projet prend en compte la zone *non aedificandi* du Canal des Arrosants, qui s'étend sur des futurs lots privés et sur le futur grand parc paysager. Cette zone *non aedificandi* permet le développement et le renforcement de la trame verte et bleue existante.

Dans la zone de protection de la nappe alluviale du Var, qui s'étend sur l'ensemble du périmètre, le projet veillera à ne pas détériorer l'alimentation et la qualité de l'eau de la nappe, notamment en tenant compte pour l'implantation des parkings souterrains du positionnement de la nappe. Une attention particulière sera portée sur les affouillements et exhaussements des sols ainsi que sur les propriétés des matériaux utilisés.

Les Servitudes d'Utilité Publique

Sur le site de l'opération, plusieurs servitudes sont prévues :

- Servitude relative à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de Gaz. La zone d'étude immédiate est traversée par une canalisation de transport de gaz naturel (I3) au niveau du boulevard du Mercantour, des servitudes d'urbanisation seront à prendre en compte de part et d'autre de cette canalisation, elles portent notamment sur les règles d'implantation des établissements recevant du public ;
- Servitude de protection contre les perturbations électromagnétiques, relative aux transmissions radio électriques ;
- Servitude résultant de l'instauration de périmètre de protection des eaux potables (souterraines ou superficielles) et des eaux minérales. Sur le périmètre de projet, une servitude liée à la conservation des eaux (Plaine du Var) qui correspond au périmètre de protection rapprochée du captage des Prairies ainsi que son projet d'extension sont situées en partie sur la zone d'étude immédiate. Ce périmètre de protection implique des prescriptions spécifiques :
    - Concernant la gestion des eaux pluviales : interdiction des infiltrations ;
    - Concernant les réseaux : mise en place de canalisations doubles pour garantir l'étanchéité ;
    - Concernant les constructions : prescriptions relatives aux ouvrages enterrés et aux procédés de mise en œuvre.

En complément de servitudes radioélectriques, le projet est soumis à des contraintes aéronautiques relatives à la gêne visuelle des pilotes en lien avec les dispositions relatives aux avis de la DGAC sur les projets d'installations de panneaux photovoltaïques à proximité des aérodromes et notamment pour les projets situés à moins de trois kilomètres de l'aéroport.

Les nuisances sonores

Le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE III) approuvé par arrêté préfectoral du 17/07/2019 identifie des zones de dépassement réglementaire aux abords de l'autoroute A8 et du boulevard du Mercantour.

L'autoroute A8 est classée en catégorie 1 et le boulevard en catégorie 2 sur sa partie Nord, en catégorie 3 sur sa partie sud.

L'arrêté ministériel du 4 avril 2006, relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres, définit sept niveaux de classement prenant en compte le niveau d'exposition au bruit sur 24 heures (Lden en dB(A)) :

- Catégorie 1 : >75
- Catégorie 2 : <75 et >70
- Catégorie 3 : <70 et >65
- Catégorie 4 : <65 et >60
- Catégorie 5 : <60 et >55

PROJET

- Catégorie 6 : <55 et > 50
- Catégorie 7 : <50

Le projet propose d'intervenir à différentes échelles afin de réduire les nuisances sonores du boulevard :

- Sur la voirie et des espaces publics : limitation des piquages sur le boulevard du Mercantour grâce à un système de desserte interne et de contre-allée, réduction de la vitesse, augmentation des plantations sur les nouveaux aménagements et travail sur les matériaux de revêtement ;
- Sur les implantations des activités/logements : implantation favorisée des programmes type activités économiques sur le boulevard du Mercantour. La stratégie est d'implanter de manière préférentielle la programmation en logement côté parc et en coeur d'îlot ;
- Sur les préconisations architecturales : positionnement de bâtiments « masque » ou « barrière » permettant de créer des coeurs d'îlots apaisés, mise en place des « jardins d'hiver » sur les façades les plus exposées au bruit, prescriptions pour les bâtiments en terme d'isolation phonique.

<u>Les marges de recul</u>

Plusieurs marges de recul sont prévues au PLUm le long du boulevard du Mercantour. D'autres règles pourront être appliquées en démontrant via une étude dite d' « entrée de ville » que les règles proposées sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Selon l'Atlas cartographique des zones nécessitant des actions de préservation de la biodiversité en date du 05 septembre 2018 de la MNCA, des marges de recul sont préconisées pour :

- Les cours d'eau : zones U/AU/A 5m de l'axe, zone N et cours d'eau de Carros 10 m de l'axe, 5 m des berges
- Les espaces libres végétalisés des relais écologiques de la trame bleue (fossés, canaux) : 2.5m de chaque côté ou 4m d'un côté.

Dans le périmètre de projet, plusieurs relais écologiques de type canaux et fossés sont inscrits au PLUm tel que la Canal des Arrosants.

Le projet prévoit bien un recul de 2.5m de l'axe de part et d'autre des fossés et canaux inscrits comme relai écologique (canaux et fossés) dans la Trame Verte et Bleue du PLUm. Ces marges de recul permettent de créer des espaces végétalisés participant à la structure paysagère du projet. L'étude hydraulique en cours permettra de déterminer leurs rôles dans la gestion future des eaux pluviales.

4.3.2 Le Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRi)

Le périmètre de projet est soumis au risque d'inondation par le Var. La zone d'aléa B5 concerne une partie significative du projet (secteur Ouest-Mercantour et certains îlots des secteurs Arboras Nord et Sud). Le projet prend en compte les prescriptions du PPRi dans son élaboration.

Afin de répondre aux contraintes liées au PPRi, le projet prévoit :

- Une marge de recul de 4m par rapport aux limites de l'unité foncière ou par rapport aux limites du secteur de plan masse ;
- Un exhaussement des sols (TN+0,5m) inférieur à 50% à l'échelle de l'unité foncière ou à l'échelle d'un secteur de plan masse ;
- Une surélévation du plancher bas par rapport au terrain naturel (TN+0,5m) ;

PROJET

- La création d’un secteur de plan masse sur une partie du périmètre soumis aux prescriptions ;
- Un accès aux parkings souterrains hors eau ou avec dispositifs de portes étanches.

4.3.3 Le Plan de Prévention des Risques Sismiques (PPRs)

Le périmètre de projet situé en partie en zone B1 et B2 du PPRs est sousmis à des prescriptions et des règles de constructions spécifiques relatives aux fondations et liaisons structurelles des bâtiments. Le projet prend en compte les prescriptions du PPRs.

PROJET

Plan de situation et plan de délimitation du périmètre

PROJET

1. Plan de situation

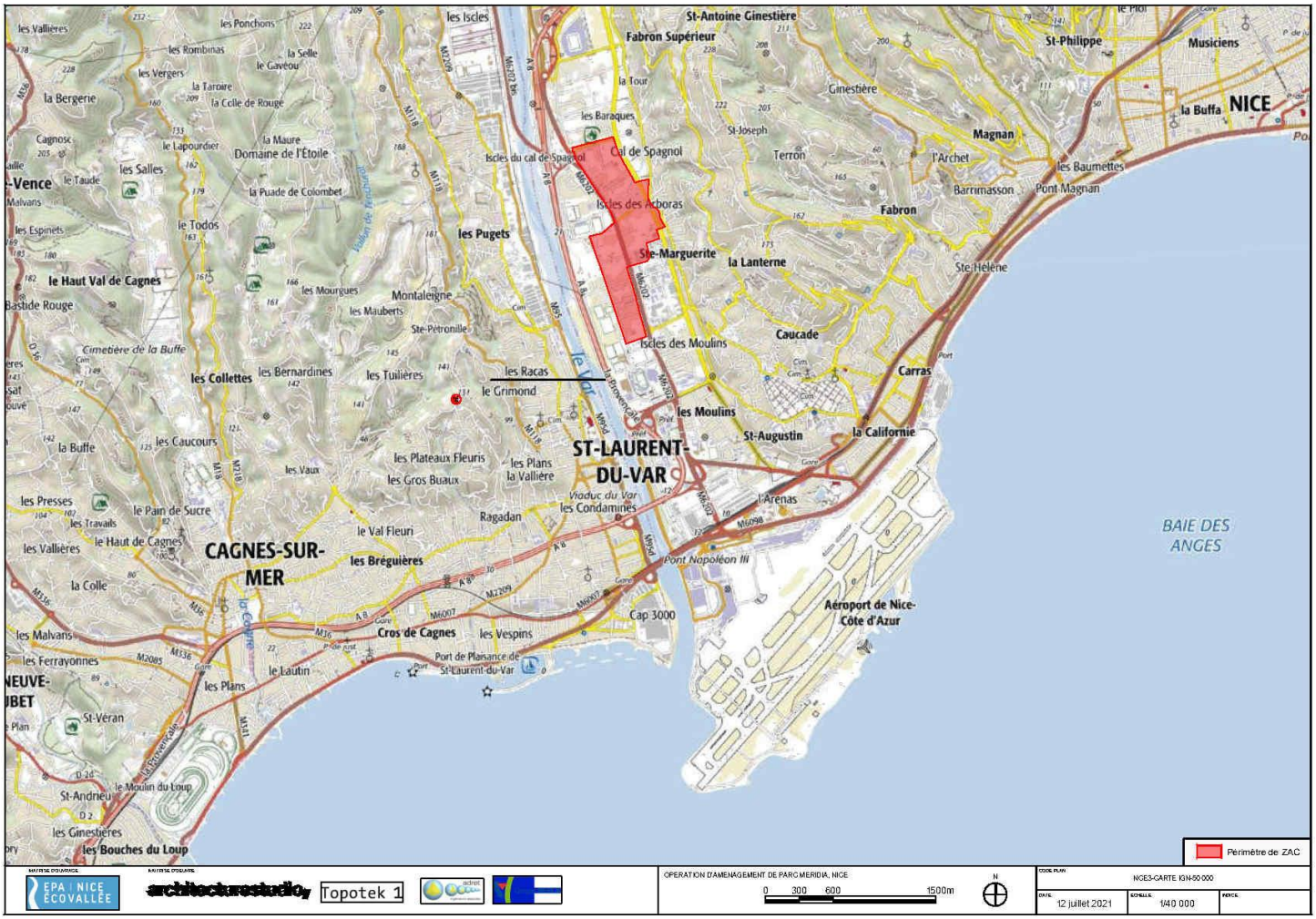


Fig. 17 Plan de situation(source Architecturestudio) juillet 2021

2. Plan de délimitation du périmètre de la ZAC Parc Méridia

Le présent périmètre proposé pour la future ZAC Parc Méridia correspond au périmètre prévisionnel envisagé à la prise d'initiative de l'opération et présenté au cours de la concertation préalable. Ce périmètre prend en compte plusieurs critères :

La cohérence avec les documents d'urbanisme

Comme développé plus haut (cf. Fig.16), le périmètre du projet est en très grande majorité basé sur les zones « A urbaniser » du secteur, zones initialement définies dans le PLU de Nice approuvé en 2010 et reconduites dans le PLUm approuvé fin 2019. Il s'agit donc d'un secteur à équiper, dont l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'un projet d'aménagement d'ensemble et à la réalisation des réseaux ainsi qu'à une évolution du PLUm pour la partie en 2AU. Le périmètre comprend ainsi les parcelles classées en 2AU à l'est du boulevard du Mercantour, ainsi que les parcelles situées en zone 1AUd entre le boulevard Jean Luciano et le boulevard du Mercantour.

Au-delà de ces parcelles situées en zone « A urbaniser », le périmètre comprend également :

- Une majeure partie des parcelles classées en Njp du futur grand parc paysager de la plaine du Var, colonne vertébrale du projet urbain, visant une désimperméabilisation et une reconquête de la nature sur des parcelles aujourd'hui dégradées. Les parcelles en lien direct avec les futurs ilots urbains ont été intégrées ; les parcelles situées au sud, sur lesquelles une première « amorce » a été réalisée, ou à l'ouest du périmètre et pas en lien direct n'ont pas été intégrées dans le périmètre.
- Au sud du périmètre, à l'ouest du boulevard du Mercantour, quelques parcelles situées en zone UEi, accueillant des équipements sportifs, qui pourraient muter et être réintégrés dans le périmètre du parc
- Au sud du périmètre, à l'est du boulevard du Mercantour, des parcelles situées en zone UBb, qui accueille aujourd'hui des activités économiques avec un potentiel de mutation estimé vers une forme plus urbaine pour participer à l'objectif de structuration urbaine ; ce secteur est envisagé en maîtrise foncière partielle, en accompagnant la mutation auprès des propriétaires

La prise en compte de l'existant et de son intégration urbaine

Une étude stratégique et pré-opérationnelle a été menée en 2017, avec un périmètre de réflexion globale et visant à identifier les secteurs mutables pouvant passer à l'opérationnel. Il s'agit ainsi, sur la base de l'existant et la mutabilité estimée, de poursuivre la qualification et structuration urbaine du territoire pour faire émerger un quartier à part entière.

Le secteur de Nice La Plaine, accueillant des immeubles tertiaires et le secteur entre la ZAC Nice Méridia et l'avenue Emmanuel Pontremoli, où sont installés divers équipements publics (école maternelle, lycée Thierry Maulnier, international school, …), n'ont pas été considérés comme mutables à échéance du projet.

L'articulation avec l'ensemble des tissus existants ou en projet du secteur a par ailleurs guidé la réflexion : d'une part pour allier la qualification urbaine du secteur avec la préservation et la mise en valeur des zones agricoles (zone des Baraques située au nord du périmètre proposé de ZAC) et naturelles (futur grand parc paysager de la plaine du Var

PROJET

en grande partie intégré dans le périmètre) ; et d'autre part pour tenir compte des autres projets en cours, en particulier celui de la cité des sports porté par la ville de Nice.
A noter que lors de la concertation, certains secteurs ont été indiqués comme « zones de réflexion » (cf. plan de délimitation de la ZAC ci-après). Il s'agit de secteurs stratégiques à proximité du secteur, dont la mutabilité est à confirmer ainsi que la procédure d'aménagement pertinente. Ces secteurs font encore à ce jour l'objet de réflexion et pourraient être intégrés dans le périmètre de la ZAC.

La concrétisation des objectifs du projet

Le périmètre choisi permet de répondre aux objectifs du projet en intégrant une programmation mixte et ce, avec une préoccupation de sobriété foncière. Cela traduit le souhait de développer une centralité urbaine dans le prolongement de Nice Méridia tout en luttant contre l'étalement urbain, conformément aux exigences environnementales et paysagères.

Dans ces conditions, il est considéré que le périmètre proposé répond à l'ensemble des critères et permet la réalisation du projet et des ambitions associées, conformément aux enjeux stratégiques du développement urbain au sein de la plaine du Var.

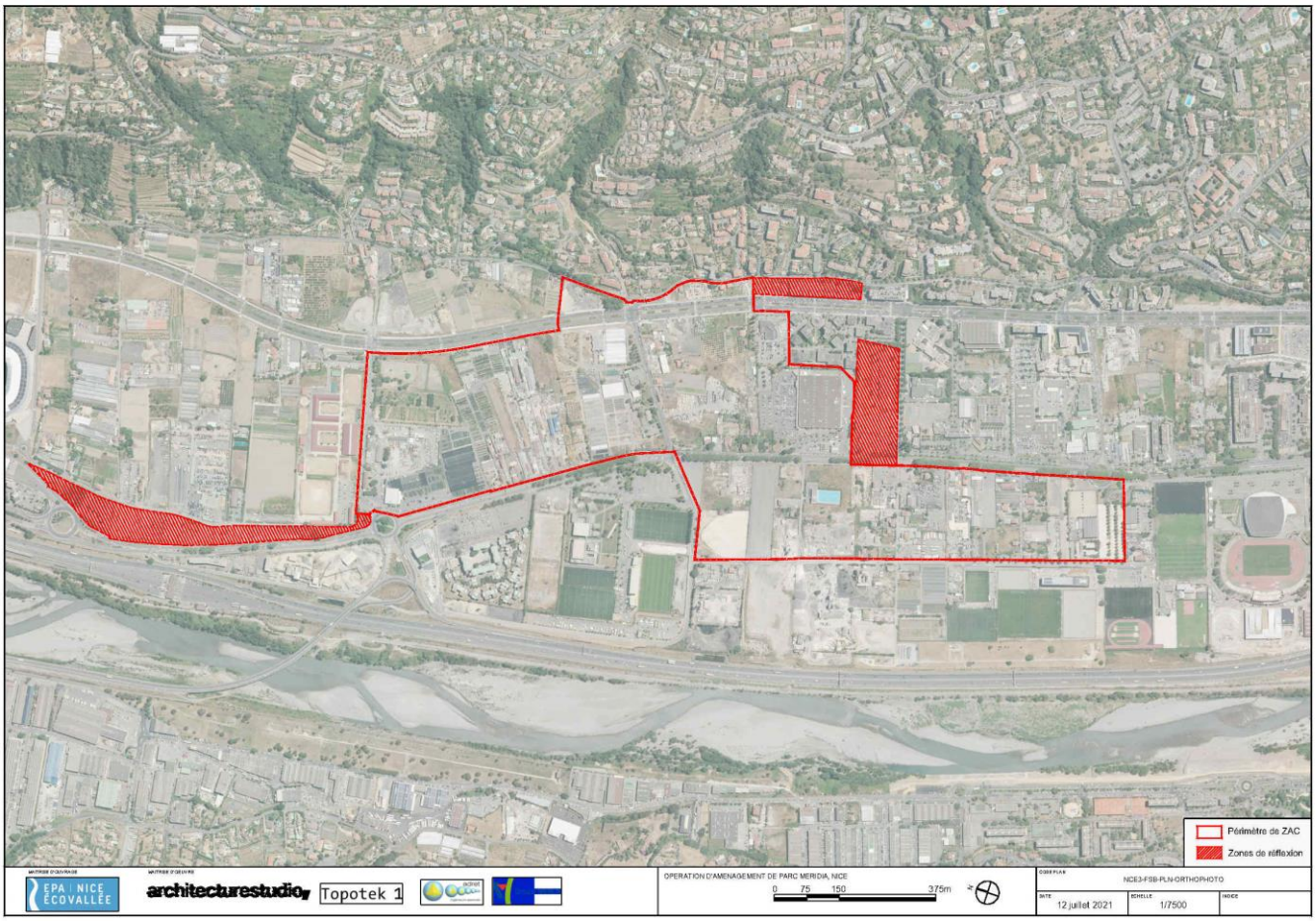


Fig. 18 Plan de délimitation de la ZAC (source Architecturestudio) juillet 2021

Régime fiscal

PROJET

Les constructions et les aménagements réalisés à l'intérieur de la ZAC ne seront pas soumis à la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement, compte tenu de la prise en charge des équipements publics de la ZAC par l'aménageur ou le constructeur jusqu'à la suppression de la ZAC (conformément au code de l'urbanisme, article L.331-7 alinéa 5).

PROJET

Paris

10 rue Lacuée
75012 Paris, France
as@architecturestudio.fr
+33 1 43 45 18 00

Shanghai

4th floor, building 20# TongLeFang
HaiFangLu No.555
Shanghai 200040, China
as@architecturestudio.cn
+86 21 63 81 00 66

Zug

Baarerstrasse 80
6300 Zug, Suisse
as@architecture-studio.ch
+41 76 830 49 68

PROJET