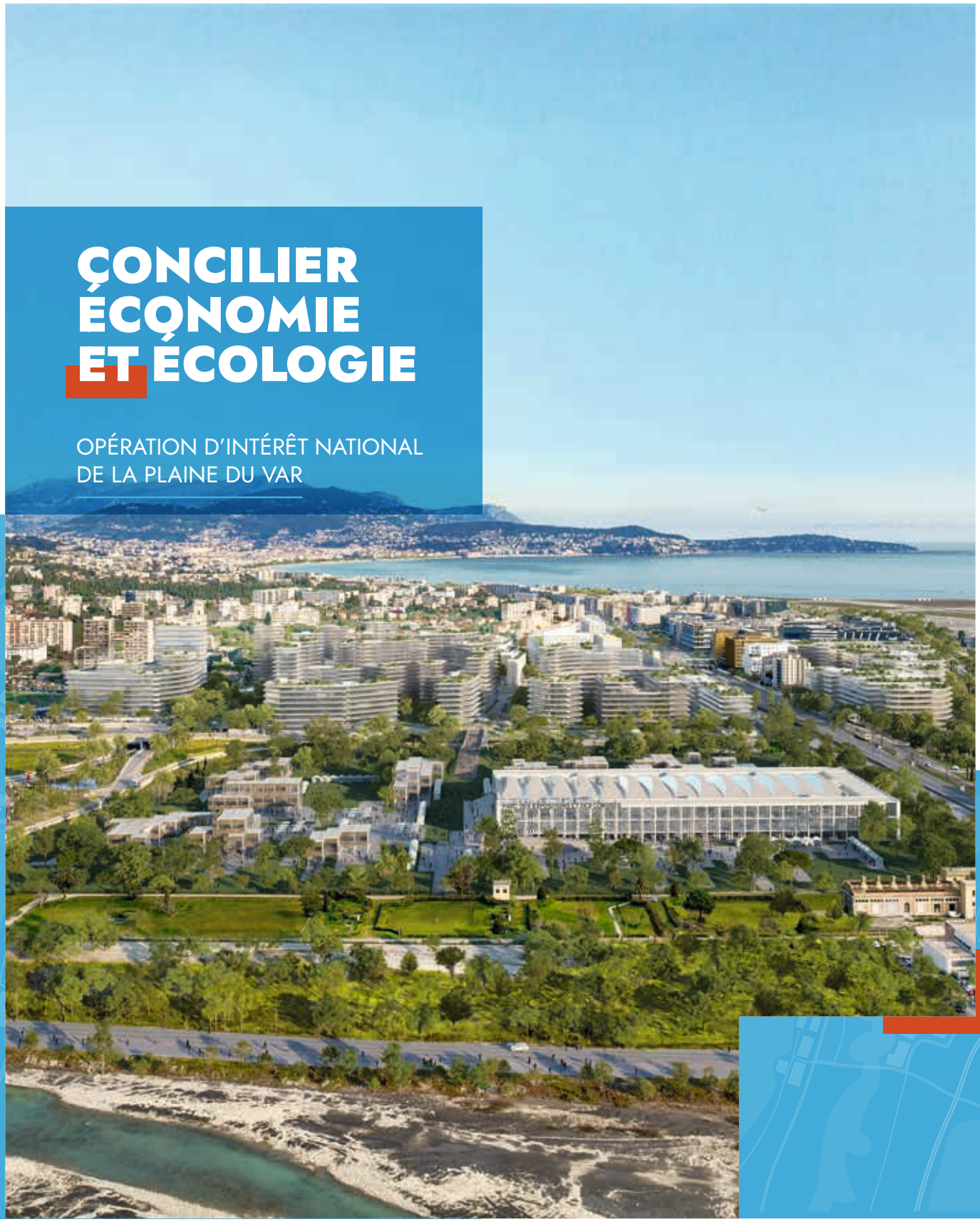
NICE ÉCOVALLÉE

CONCILIER ÉCONOMIE ET ÉCOLOGIE

OPÉRATION D'INTÉRÊT NATIONAL
DE LA PLAINE DU VAR



nice-ecovallee.com

SOMMAIRE

UN TERRITOIRE STRATÉGIQUE À PROTÉGER 2

ÉCO-EXEMPLARITÉ ET RÉSILIENCE 4

RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE 8
La qualité de vie au cœur de l'aménagement 10

VISION D'ENSEMBLE DES OPÉRATIONS 12

LE GRAND ARÉNAS QUARTIER D'AFFAIRES ET DE VIE 14
Le Grand Arénas prend vie 16

NICE MÉRIDIA TECHNOPOLE URBAINE, CATALYSEUR D'INNOVATION ET PORTEUR DE BIEN-ÊTRE 18
Nice Méridia affirme son identité 20
Joia Méridia, une destination, un art de vie 22

LE HAMEAU DE LA BARONNE À LA GAUDE, QUARTIER EXEMPLAIRE AU COEUR DE NICE ÉCOVALLÉE 23

PARC MÉRIDIA, UN QUARTIER PAYSAGER, PRODUCTIF ET RÉCRÉATIF 24
Parc Méridia, Lauréat France 2030 25

COTEAUX DU VAR, UN ÉCOQUARTIER PIÉTON INTÉGRÉ AU PAYSAGE 26

LINGOSTIÈRE SUD, UN NOUVEAU PÔLE ÉCONOMIQUE POUR LA MÉTROPOLE NICE CÔTE D'AZUR 27

LA BARONNE, UN PÔLE D'EXCELLENCE AGRICOLE ET HORTICOLE 27

LES BRÉGUIÈRES, UN FUTUR QUARTIER PAYSAGE 27

UN TERRITOIRE STRATÉGIQUE À PROTÉGER

Une Opération d'Intérêt National (OIN) pour un territoire exceptionnel

Entre les Alpes et la Méditerranée, le fleuve Var parcourt 114 km, traversant, dans sa partie amont, des sites fabuleux et des paysages grandioses. Dans sa partie avale, la vallée s'élargit pour devenir la plaine du Var. **Territoire exceptionnel, par sa qualité paysagère, recelant de ressources naturelles aux forts enjeux (eau, sols de qualité) et d'une grande biodiversité**, il est niché au cœur de la Métropole Nice Côte d'Azur au contact du deuxième aéroport international français.

Ces enjeux sont d'autant plus prégnants qu'ils ont été largement négligés pendant des décennies. Cet espace a connu, depuis la déprise agricole amorcée dans les années 1950, un développement anarchique. La plaine fertile a en effet accueilli des activités diverses : installation de casses-autos, d'espaces de stockage, de parkings... Les coteaux ont pour leur part été grignotés, petit à petit, par des lotissements sans cohérence d'ensemble.

Perte d'identité, pollution des sols, engorgements en matière de déplacements, discontinuités au sein des réseaux écologiques, consommation non raisonnée des ressources naturelles... autant de raisons qui ont conduit le législateur à intervenir. **Dès 2003, la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) qualifie ce secteur de stratégique** pour le développement du territoire à l'échelle du Département, ce qui est confirmé par le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire (SRADDET) de 2006, définissant le secteur comme « un territoire à enjeux » à l'échelle de la Région.

En février 2007, la mission d'expertise diligentée par l'Etat met en exergue les atouts importants du territoire mais souligne aussi ses handicaps et conclut que le niveau des enjeux justifie que **soit conféré à la plaine du Var le statut d'Opération d'Intérêt National (OIN)**. Cela est officialisé en mars 2008. L'État confirme dès lors que l'importance des enjeux nécessite une mobilisation des échelons locaux et nationaux, et des moyens particuliers pour y parvenir.

Au service de l'opération d'intérêt national, un établissement public d'aménagement : l'EPA Nice Écovallée

Pour conduire cette opération d'intérêt national, l'État crée l'Établissement Public d'Aménagement (EPA) Nice Écovallée, chargé de procéder à toute action de nature à favoriser l'aménagement, le renouvellement urbain, le développement économique et la valorisation des espaces à l'intérieur du périmètre de l'opération d'intérêt national.
Le conseil d'administration de l'établissement réunit les représentants de l'État, des collectivités territoriales (Région Provence-Alpes-Côte d'Azur, Département des Alpes-Maritimes, Métropole Nice Côte d'Azur, Ville de Nice), des partenaires institutionnels (Université Côte d'Azur et Chambre de Commerce et d'Industrie).

Une ambition collective portée par une stratégie de développement en trois axes

Avec la mise en place de l'OIN, l'ambition est de proposer et de mettre en œuvre un autre modèle de développement et d'urbanisme afin de faire de Nice Ecovallée un lieu d'exemplarité et d'innovation qui concilie écologie et économie.

Cette ambition collective est portée par une stratégie en trois axes :

- **restaurer, préserver, valoriser la plaine du Var**, altérée ces dernières décennies ;
- **aménager durablement** ce territoire stratégique pour la métropole et au-delà ;
- **impulser une dynamique économique**, sociale et environnementale forte.

L'EPA participe ainsi à la co-construction de la ville de demain, s'implique en faveur d'une offre de logements adaptée et d'un cadre de vie de qualité, contribue à l'accueil d'activités économique, fournit une alternative indispensable à la consommation d'espaces naturels et agricoles et participe à l'attractivité du territoire.

OBJECTIFS DE L'OPÉRATION NICE ÉCOVALLÉE

L'EPA conduit la transformation du territoire en relevant le défi d'intensifier le développement urbain de 210 hectares pour préserver le reste des 10 000 hectares de la plaine du Var.

- Sur un territoire de 10 000 hectares, 122 800 habitants et 60 000 emplois...

→ Aménager 210 hectares afin d' opérer la mutation économique, sociale et environnementale du territoire, pour accueillir à terme 30 000 emplois et 30 000 habitants supplémentaires

L'EPA, un coordonnateur et un aménageur

Pour mener à bien le projet de Nice Écovallée, l'EPA a deux missions principales conduites à deux échelles.

L'EPA Nice Écovallée coordonne le projet Nice Écovallée à l'intérieur du périmètre des 10 000 hectares de l'Opération d'Intérêt National. Il décline la stratégie d'aménagement fixée dans l'OIN en impulsant, soutenant, accompagnant une diversité de projets, démarches, ou politiques, notamment en matière de planification urbaine, de développement agricole et de stratégie environnementale.

À l'échelle des 210 hectares, l'EPA a un rôle d'aménageur opérationnel. Actuellement, huit opérations d'aménagement sont menées par l'EPA au sein de Nice Écovallée. Il conçoit des quartiers de ville en répondant aux défis d'aujourd'hui et de demain : le climat, la nature, la santé, la mobilité, la cohésion sociale et territoriale.

Un territoire de 10 000 hectares, dont 210 hectares aménagés, 122 800 habitants et 60 000 emplois...

ÉCO-EXEMPLARITÉ ET RÉSILIENCE

Dès l'origine, les enjeux environnementaux sont au cœur du projet de mutation du territoire, conçu comme un espace démonstrateur des politiques de développement durable. Faire de la plaine du Var une Écovallée, c'est en faire un lieu éco-exemplaire, par des stratégies et aménagements moins consommateurs d'espace et de ressources.

Nice Écovallée, un territoire exceptionnel à restaurer, préserver et valoriser

L'EPA développe ou accompagne, en lien avec l'ensemble des partenaires du territoire, des démarches pour valoriser le territoire de l'Écovallée, le protéger et le faire connaître.
A ce titre, il collabore au **Plan Local d'Urbanisme** de la Métropole Nice Côte d'Azur. Approuvé en 2019, il a fixé le cap d'une gestion raisonnée des sols **en fermant à l'urbanisation** 247 hectares pour les transformer pour moitié en zones naturelles, et pour moitié en zones agricoles.
La démarche partenariale agricole sous l'égide de l'Etat, en collaboration avec la Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural, la Chambre d'agriculture, la Métropole Nice Côte-d'Azur et le Département des Alpes-Maritimes, s'attache parallèlement à favoriser l'installation de jeunes agriculteurs et vise notamment la création de Zones Agricoles Protégées.
Toujours en partenariat avec la Métropole Nice Côte d'Azur, l'EPA s'est lancé également dans **une démarche inédite en France à cette échelle, de préservation de la biodiversité**. Il s'agit de recenser les projets d'aménagement ou de développement qui sont portés par les maîtres d'ouvrage publics et de définir une stratégie permettant, en déclinant les séquences Eviter, Réduire, Compenser d'atteindre l'absence de perte nette de biodiversité à horizon 2035

Écovallée Qualité, un référentiel environnemental au service de l'éco-conception

Résolument ancré dans une démarche d'éco-exemplarité, l'EPA a mis en place une démarche novatrice pour inciter et encourager les maîtres d'ouvrages publics et privés à viser de meilleures performances environnementales et leur apporter des solutions concrètes pour y parvenir : le « Référentiel Écovallée Qualité ».
Fruit d'une collaboration et d'un co-financement de l'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie (Ademe), cet outil, mis en place dès 2013 sur l'ensemble du territoire de l'Opération d'Intérêt National, fixe aux opérateurs des objectifs ambitieux dans les domaines tels que le management des opérations, la préservation et la valorisation du paysage, de la biodiversité, la prise en compte des risques et de la santé, du confort d'usage et des éco-matériaux, la performance énergétique, la gestion de l'eau et sa préservation, la gestion des déchets, les modes de déplacement et enfin la gouvernance et l'accompagnement des habitants et usagers. Entièrement gratuit, il participe de la stratégie environnementale partenariale depuis 2019, date à laquelle le Plan Local d'Urbanisme métropolitain l'a rendu obligatoire pour tous les projets de construction de plus de 500 m^2 de surface de plancher sur l'ensemble du territoire de l'OIN. **Aujourd'hui le référentiel Écovallée Qualité est appliqué sur plus de 180 opérations dans la plaine du Var**, permettant de donner toute sa place à l'éco-conception au service du confort des usagers.

La préservation du territoire et de ses ressources au cœur du projet d'aménagement

LA PREUVE PAR LES RÉSULTATS

765 000 m²
de surface de plancher concernés

40%
taux moyen de surfaces végétalisées par opération

60%
des projets n'auraient appliqué aucune démarche environnementale sans le référentiel Écovallée Qualité

6kg/m²
de matériaux biosourcés intégrés en moyenne par opération

77%
des opérations obtiennent des meilleures performances que celles fixées par la réglementation thermique nationale (RT 2012)

+ de 80%
des déchets de chantier sont valorisés

+ de 180
opérations ont appliqué le référentiel

64%
taux moyen de couverture des besoins énergétiques par des énergies renouvelables

DES RESSOURCES EXCEPTIONNELLES

- 4 sites Natura 2 000 : Basse vallée du Var, Vallons Obscurs, Gorges de la Vésubie et du Var, Brec d'Utelle
- 3 arrêtés de Protections de Biotope : vallons obscurs en rive gauche, Bec de l'Estéron, et Embouchure fleuve Var
- 2 parcs naturels départementaux : le parc linéaire des rives du Var et le parc du lac du Broc

Parc Robini

Sobriété foncière, résilience du territoire et sobriété énergétique, principes d'aménagement des opérations en ZAC

Améliorer la résilience du territoire, notamment grâce aux espaces publics

Le territoire de la plaine du Var est exposé à plusieurs risques naturels : 94% du territoire de l'OIN est couvert par un Plan de Prévention des Risques.
Elle fait l'objet en particulier d'un Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI). Membre des comités technique et de pilotage du Plan d'Action et de Prévention Inondation (PAPI) Var, **l'EPA mène des actions en vue de diminuer la vulnérabilité au risque du territoire.** A titre d'illustration, la ZAC Grand Arénas développe des aménagements résilients par une surélévation du bâti au-dessus du niveau atteint par les eaux lors d'une crue centennale, tout en aménageant des transitions douces entre les espaces publics et privés. Le Schéma de Cohérence Hydraulique et d'Aménagement d'Ensemble (SCHAE) permet de modéliser et de s'assurer de la diminution de la vulnérabilité au risque inondation du quartier. Au-delà, dans toutes les opérations, les aménagements réalisés se veulent innovants en participant à la désimperméabilisation des sols, en proposant systématiquement une gestion intégrée du risque lié aux eaux pluviales dans les espaces publics. Les parcs sont notamment conçus comme des bassins de rétention.
En parallèle, les réseaux d'espaces verts créent des îlots de fraîcheur et limitent la pollution atmosphérique. **La désimperméabilisation de secteurs très minéraux et l'augmentation des surfaces végétalisées en ville répondent aux enjeux de résilience et de lutte contre le changement climatique.**

Limiter la consommation des ressources et optimiser les productions

LIMITER LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

En aménageant 210 hectares (dont 176 sont déjà artificialisés) pour accueillir 12 500 logements nouveaux et 30 000 emplois, l'EPA opère une densification du tissu urbain pour préserver des zones naturelles et agricoles, limiter l'étalement urbain et donc la consommation foncière. **L'EPA contribue ainsi à la démarche de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à horizon 2050** et vise l'absence d'imperméabilisation supplémentaire à l'échelle des opérations.

VERS UNE TRAJECTOIRE DE NEUTRALITÉ CARBONE : DES QUARTIERS ET BÂTIMENTS DÉMONSTRATEURS

Au regard de **la trajectoire de neutralité carbone du Fit for 55** (paré pour 55) dont l'objectif est de décroître les émissions de gaz à effet de serre de 55% d'ici à 2030 par rapport à 1990, l'EPA y contribue notamment en :

- concevant des opérations donnant une place centrale aux modes de transport doux, actifs et collectifs,
- développant systématiquement les énergies renouvelables et locales (développement de réseaux de chaleur renouvelable, de géothermie, à l'échelle du quartier mais aussi panneaux solaires sur les bâtiments), en lien par exemple avec des systèmes de gestion intelligents et innovants, de type smartgrid, pour optimiser les usages,
- rendant obligatoire **l'utilisation de matériaux biosourcés et bas carbone dans la construction des bâtiments.**
- limitant au maximum les consommations des bâtiments, par des impositions en matière de conception bioclimatique et d'adaptation au contexte méditerranéen,

À titre d'exemple, sur la ZAC Nice Méridia, l'immeuble de bureaux Palazzo Méridia a été réalisé en structure bois/béton, sa conception architecturale respecte les principes du bioclimatisme et il atteint les niveaux d'un bâtiment à énergie positive grâce à sa production locale et à sa liaison au réseau de chaleur urbain.

Participer à rendre la ville de demain plus agréable et résiliente

Parc de l'Université

RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE

Au travers des opérations engagées, l'EPA impulse une dynamique économique, environnementale et sociale pour renforcer l'attractivité du territoire notamment par une offre immobilière variée et adaptée. Cette offre s'adresse à la fois aux entreprises souhaitant se développer ou s'implanter sur le territoire, comme aux habitants. Les quartiers développés par Nice Écovallée regroupent toutes les aménités du quotidien apportant ainsi une grande qualité de vie à tous les usagers.

Une offre en immobilier d'entreprises cohérente avec la stratégie économique régionale et métropolitaine

La structure économique de Nice fondée initialement essentiellement sur le tourisme, a imposé une nécessaire diversification des filières : la ville ne produisait pas suffisamment d'emplois rapportés à la population, entraînant une chute de la démographie. Forts de ce constat, **l'EPA et ses partenaires publics ont décidé d'agir sur l'emploi, en attirant de nouvelles entreprises sur le territoire métropolitain**.

DES ECOQUARTIERS AUX IDENTITÉS ÉCONOMIQUES DÉFINIES

Chaque opération possède une identité forte, favorisant la lisibilité du territoire de l'Ecovallée ainsi que la visibilité des entreprises ; bâtie autour des activités et des fonctions économiques suivantes :

- **Le Grand Arénas, « Quartier d'affaires et de vie »** qui regroupe des activités tertiaires généralistes : sièges sociaux, regroupements de services administratifs, bureaux et agences commerciales...
- **La « Technopole Urbaine » de Nice Méridia** qui accueille des activités à valeurs technologiques : laboratoires, sites de R&D, plateaux tertiaires techniques...
- **Parc Méridia qui sera la « Ville Productive »** : activités productives, petite industrie propre, artisanat...

UNE OFFRE D'IMMOBILIER D'ENTREPRISES DIVERSIFIÉE, EN COHÉRENCE AVEC LES BESOINS DES FILIÈRES STRATÉGIQUES

Nice Écovallée a vocation à accueillir des entreprises issues notamment **des filières stratégiques inscrites dans le Schéma Métropolitain de Développement Economique et d'Innovation** (santé/sciences du vivant, ICC, économie de la mer, naturalité, ESS, tourisme professionnel...) ; pour certaines d'entre elles avec des besoins spécifiques.

Les opérations développées visent ainsi à renforcer la résilience économique du territoire de la Métropole, en proposant une offre immobilière diversifiée, à l'attention d'activités de service, de recherche et développement, mais également à composantes technologiques ou encore productives.

L'EPA s'attache à développer des typologies variées d'immobilier d'entreprises afin de répondre à leurs attentes :

- Plateaux de bureaux, hôtels d'entreprises, ...
- Plateaux tertiaires techniques / laboratoires (L1-L2)
- Locaux d'activités,
- ERP à destination d'équipements d'enseignement supérieur et de formation
- Commerces de proximité.

L'EPA développe également une offre immobilière sur-mesure, par l'intermédiaire d'appels à candidatures à destination d'écoles et d'entreprises souhaitant se développer ou s'implanter sur le territoire ; en intégrant dès la phase consultation « promoteurs », les cahiers des charges immobiliers des activités retenues.

LES ENGAGEMENTS VIS-À-VIS DES ENTREPRISES ET DES ACTIFS

- Proposer une offre immobilière adaptée aux besoins des entreprises
- Assurer un accompagnement personnalisé des porteurs de projet
- Structurer les filières économiques en lien avec les orientations stratégiques définies
- Animer avec l'ensemble des partenaires engagés un écosystème dynamique
- Développer des quartiers de vie où actifs, étudiants et entreprises se croiseront
- Offrir une palette diversifiée de logements (locatif social, accession sociale, accession intermédiaire, accession libre) reposant notamment sur des prix de sortie abordables et attractifs pour les actifs et les étudiants
- Garantir des projets de grande qualité environnementale grâce à l'application du référentiel Écovallée Qualité

Une offre en immobilier résidentiel pour tous

Permettre aux salariés ainsi qu'aux futurs talents notamment de se loger est essentiel au développement économique de l'OIN : le territoire doit répondre à une forte demande de logements liée aux besoins croissants du bassin d'emploi. Il doit également répondre au desserrement des ménages, avec une priorité pour le logement social et locatif, mais aussi l'habitat intermédiaire.

Le Plan Local d'Urbanisme métropolitain prévoit ainsi la production de près de 27 000 nouveaux logements à horizon 2030 sur l'ensemble de la Métropole. L'EPA participe largement à ces objectifs avec environ 12 500 logements créés à terme (2032), dont environ 35% de logements sociaux, en développant une offre de logements, notamment à destination d'acquéreurs occupants.

Les opérations pilotées par l'EPA s'inscrivent aussi dans une stratégie de parcours résidentiel et proposent une offre de logements diversifiée (à la location ou à l'acquisition, sociaux, libres ou maîtrisés), à destination de tous les types de ménages (étudiants, célibataires, familles ou séniors) et intégrant des logements abordables.

Notamment et en concertation avec les différents acteurs de l'enseignement et de la formation, l'EPA développe au sein de ses opérations, des programmes immobiliers contribuant significativement à la production d'une offre pour les étudiants ; qu'il s'agisse de résidences étudiantes ou de logements sociaux étudiants (Campus des métiers, JOIA, Oasis à Nice Méridia, L'Avant-Scène, Nouvel'R au Grand Arénas) mais également de *co-living*.

Une offre immobilière variée et adaptée pour les entreprises comme pour les habitants

Nice Méridia

Structurer et dynamiser des écosystèmes économiques au travers d'équipements de formation et de recherche

S'installer dans Nice Écovallée, c'est bénéficier d'un écosystème dynamique, alimenté en particulier par **une offre de formations très diversifiée, qui propose un vivier de talents à proximité des entreprises**. Les attirer et les retenir constitue en effet un enjeu majeur pour les entreprises et pour le développement économique de tout le territoire.

Situés en grande partie dans le quartier stratégique de la technopole urbaine de Nice Méridia et du quartier d'affaires du Grand Arénas, les établissements de formation et d'enseignement supérieur proposent une offre de formation initiale ou continue, en apprentissage ou en alternance dans les secteurs de l'environnement, de la santé, de l'hôtellerie, des nouvelles technologies.

De nombreuses écoles, équipements de formation et de recherche sont déjà implantés dans Nice Écovallée : **l'Université Côte d'Azur**, **l'IMREDD** (Institut Méditerranéen du risque et du Développement Durable), **l'Inphyni** (Institut de Physique de Nice), **le Campus Sud des Métiers**, **l'Ecole 42**, **Centrale Méditerranée**, **l'Iscom** (Institut Supérieur de Communication et de Publicité), l'école **Simplon.co**, **le Conservatoire national des Arts et Métiers (Cnam)** et prochainement **Isart Game Business School**, qui ouvrira ses portes à Nice Méridia à la rentrée 2023.

LA CONCERTATION AU COEUR DE NICE ÉCOVALLÉE

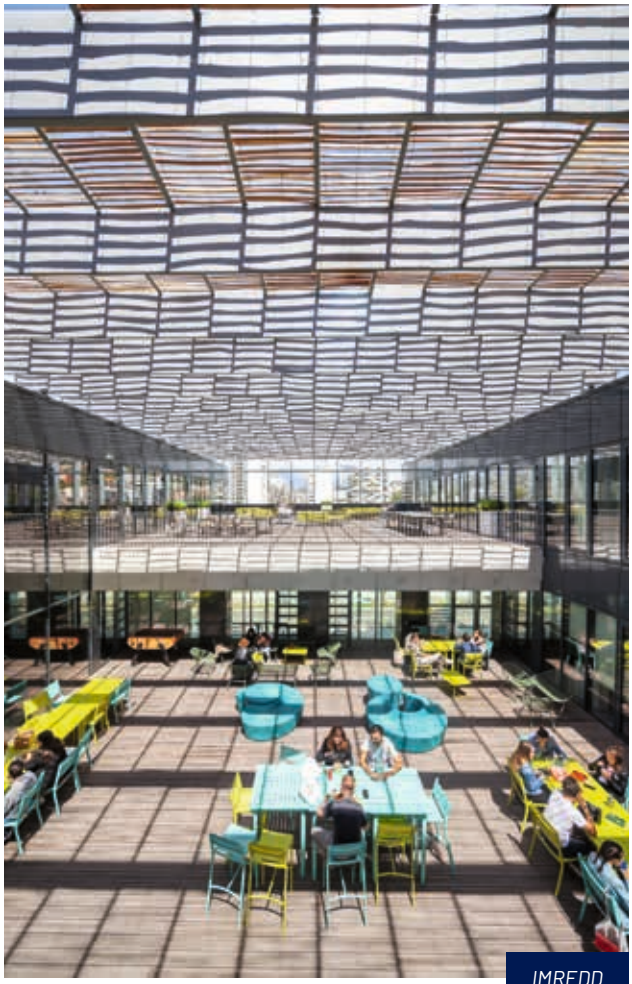
La pleine réussite des projets de Nice Écovallée repose sur leur attractivité. Elle suppose, tout au long de leur réalisation, une démarche de dialogue constant mettant en relation les partenaires du projet, et mobilisant tous les publics : habitants, riverains, étudiants, salariés, ... C'est à partir de cette mobilisation citoyenne et associative constante et adaptée qu'une vie de quartier dynamique naîtra progressivement. Depuis sa création, l'EPA a mis en place une démarche de concertation élargie et permanente. Que ce soit au travers d'outils dynamisant les concertations réglementaires, de ses démarches participatives en phase chantier ou de son instance de concertation, le comité permanent de concertation, l'objectif est de susciter un engagement collectif indispensable à la réussite de Nice Écovallée. Marches exploratoires, ateliers participatifs, visites de chantier, réunions publiques, ces temps de partage permettent aux participants de livrer leur vision de la ville de demain afin d'alimenter le travail des maîtrises d'œuvre et in fine construire l'identité partagée des nouveaux quartiers créés.

LA QUALITÉ DE VIE AU CŒUR DE L'AMÉNAGEMENT

Une excellence architecturale au service de l'amélioration du cadre de vie

L'Ecovallée attire des maîtres d'œuvre urbains de référence et de grandes signatures architecturales, garants d'une cohérence architecturale et urbaine à l'échelle du projet. Porteuse d'une identité azuréenne forte, elle s'inscrit dans la poursuite de l'histoire architecturale et urbanistique de la ville de Nice.
En développant une architecture adaptée au climat méditerranéen, l'EPA promeut dans ses opérations une architecture bioclimatique et fonctionnelle, pensée autour de logements ou de plateaux de bureaux, spacieux, traversants pour nombre d'entre eux ou bi-orientés, permettant une ventilation naturelle, de toitures-terrasses multifonctionnelles et d'espaces extérieurs végétalisés.
Il s'agit de proposer également des logements évolutifs et flexibles, adaptés aux changements des modes de vie des populations. Au-delà l'objectif est de penser la modularité des bâtiments permettant une réversibilité des programmes.

Promouvoir une architecture azuréenne



IMREDD

Parc de l'Université

Des aménagements qui valorisent les espaces publics

Les projets d'espaces publics sont pensés et dessinés en collaboration entre architectes, urbanistes, paysagistes et écologues. Ils sont conçus pour apporter une grande qualité de vie et destinés à réintroduire la nature en ville au profit des habitants et des usagers. Outre leur fonction environnementale, ils ont une fonction sociale en offrant des espaces verts généreux, des espaces de respiration et de détente en cœur de ville mais possèdent aussi une fonction sensorielle, éducative et culturelle importante par le biais d'espaces piétons, de parcs urbains thématiques, de promotion de l'activité physique, de mise en valeur des paysages, de sensibilisation à l'environnement, pour les usagers et les générations futures.

Mobilités urbaines : des quartiers connectés entre eux et avec le monde

Les projets développés dans Nice Écovallée s'appuient sur la stratégie de déplacements métropolitaine, alternative au « tout-voiture ». Ils sont aménagés autour d'espaces publics généreux et arborés dédiés aux piétons et aux cyclistes. A Nice, ils sont également accessibles en tramway ou transports en commun en site propre. C'est ainsi que les lignes 2 et 3 du tramway, portées par la Métropole Nice Côte d'Azur, ont circulé avant l'arrivée des premiers habitants et des premières entreprises, reliant l'Écovallée et ses pôles majeurs (aéroport, Grand Arénas, Pôle d'Échange Multimodal (PEM), Nice Méridia, Parc Méridia)
Deuxième plateforme aéroportuaire de France, connectée à 122 destinations, 43 pays, par 61 compagnies régulières, l'aéroport de Nice Côte d'Azur connecte, par des vols directs, la Côte d'Azur aux grandes métropoles européennes, aux pays du Maghreb, au Moyen Orient, à l'Asie et à l'Amérique du Nord.

Des quartiers offrant une diversité d'usages

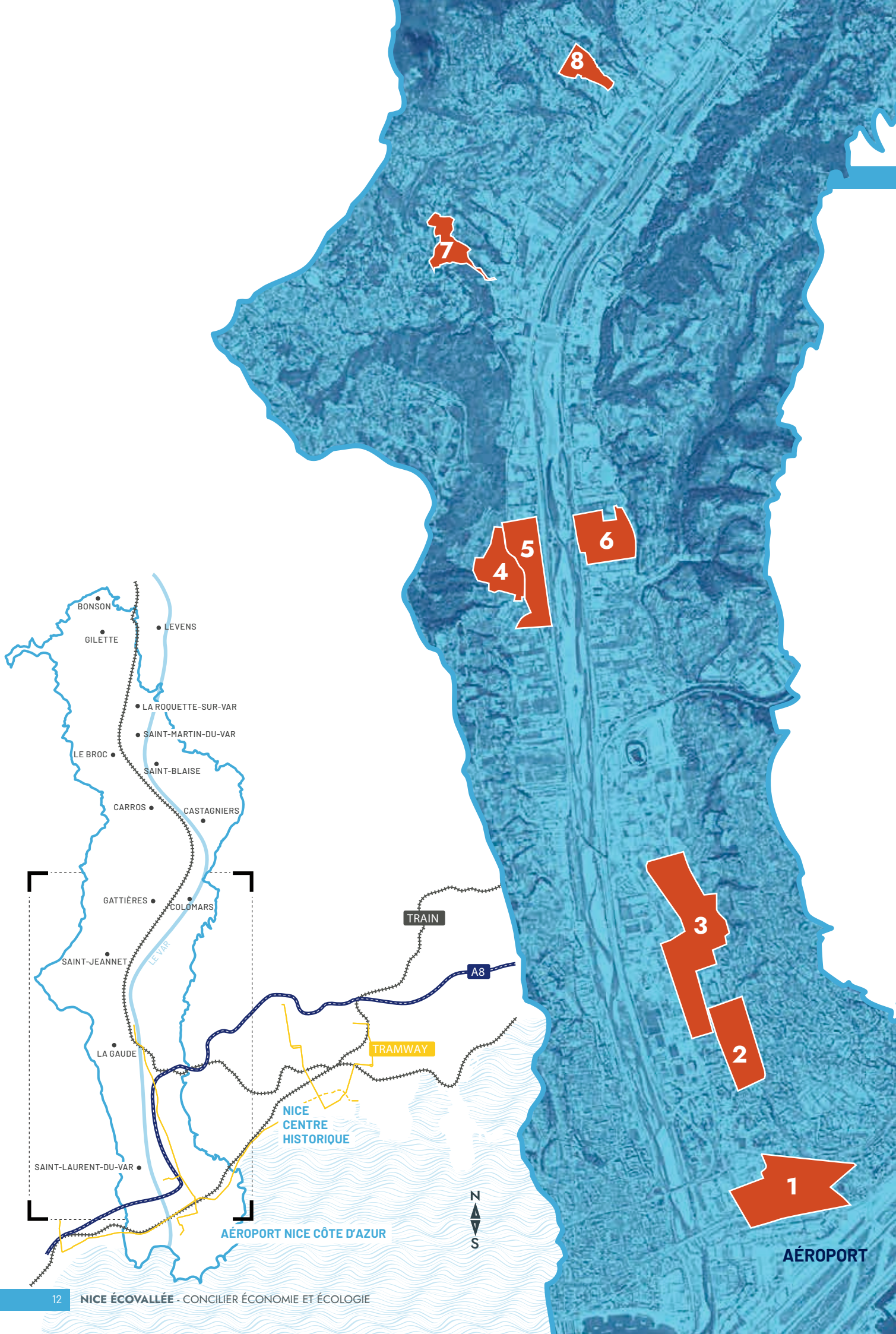
La mixité des fonctions et des usages est un principe fondateur de Nice Écovallée, qui s'applique à l'échelle du quartier, de l'îlot, de l'immeuble. L'idée est d'installer sur un même lieu : logements, activités, commerces, services publics, équipements sportifs et culturels, pour apporter une grande qualité d'usage des quartiers à proximité immédiate des réseaux de transport.

Mixité des fonctions, des usages pour des quartiers animés et accessibles

LA « VILLE DU QUART D'HEURE »

Créer la « Ville du quart d'heure », où l'on peut habiter, travailler, s'approvisionner sainement, avoir accès à l'éducation, à la culture, se soigner, se divertir, en bref, où l'on peut vivre et s'épanouir à un quart d'heure à pied ou en transports en commun.

Pléiade


8
7
6
5
4
3
2
1
AÉROPORT
BONSON
GILETTE
LEVENS
LA ROQUETTE-SUR-VAR
SAINT-MARTIN-DU-VAR
LE BROC
SAINT-BLAISE
CARROS
CASTAGNIERS
GATTIÈRES
COLOMARS
SAINT-JEANNET
LE VAR
LA GAUDE
SAINT-LAURENT-DU-VAR
TRAIN
A8
TRAMWAY
NICE
CENTRE
HISTORIQUE
AÉROPORT NICE CÔTE D'AZUR
N
S

VISION D'ENSEMBLE DES OPÉRATIONS

1 GRAND ARÉNAS

À Nice
Quartier d'affaires international et de vie articulé autour du pôle d'échanges multimodal et du futur parc des expositions et des congrès

2 NICE MÉRIDIA

À Nice
Technopole urbaine, espace d'innovation et de fertilisation croisée entre entreprises, actifs, étudiants, habitants

3 PARC MÉRIDIA

À Nice
Quartier paysager, productif et récréatif, qui se déploiera sur 64 hectares, articulé autour d'un grand parc urbain

4 LE HAMEAU DE LA BARONNE

À La Gaude
Projet de pôle de vie autour du hameau existant accueillant environ 570 logements, des équipements publics, des commerces et services de proximité

5 LA BARONNE

À La Gaude
Plateforme agroalimentaire de 14 hectares

6 LINGOSTIÈRE SUD

À Nice
Aménagement d'un secteur dédié à l'activité économique non commerciale associé à du logement

7 LES COTEAUX DU VAR

À Saint-Jeannet
Projet d'environ 370 logements, entièrement piétonnisé, intégré au relief et au paysage des coteaux

8 LES BRÉGUIÈRES

À Gattières
Quartier-paysage comprenant environ400 logements, des commerces et des activités d'une trentaine d'hectares au total

L'OPÉRATION D'INTÉRÊT NATIONAL SE SITUE AU CŒUR DE LA MÉTROPOLE NICE CÔTE D'AZUR

- 51 communes
- 550 498 habitants
- 243 550 emplois
- 41 056 étudiants
- 13 écoles internationales
- 54 laboratoires de recherche
- 2e aéroport international de France
- 2e destination touristique de France
- 2e destination pour le tourisme d'affaires

* *Source chiffres : Métropole Nice Côte d'Azur, 2021*

LE GRAND ARÉNAS QUARTIER D'AFFAIRES ET DE VIE

Le Grand Arénas

Ville jardin, ville active, ville connectée

Le projet du Grand Arénas s'inscrit pleinement dans l'objectif porté par l'EPA Nice Écovallée d'aménager une ville verte, vivante et exemplaire. Il s'agit de renforcer le quartier d'affaires existant en favorisant le développement d'un tourisme d'affaires ainsi que l'implantation d'entreprises azuréennes, nationales, ou internationales, tout en créant un lieu de vie, animé, pour tous les publics (résidents, étudiants, actifs, congressistes, seniors...).

La nouvelle trame urbaine imaginée par le groupement de maîtrise d'œuvre de la ZAC composé des agences Leclercq Associés, Base et Artélia, fait la part belle au paysage et compose avec la nature environnante. Les voies et espaces publics apaisés côtoient des bâtiments bioclimatiques offrant une grande qualité de vie. Le quartier est structuré autour d'une promenade plantée et de jardins, apportant respiration et bien-être à ses usagers et habitants. L'enjeu est de rendre le quartier résilient en le renaturant : créer une « ville nature » en complément de la « ville active ». Ce nouveau quartier, haut lieu de rencontre, animé 24h sur 24 et 7 jours sur 7 réunira une offre diversifiée de logements (en accession, locatif social, en accession maîtrisée, etc.), de services,de commerces, d'hôtels ou encore d'équipements publics. Il s'appuiera en outre sur un niveau de connectivité rare avec le pôle d'échanges multimodal connectant le réseau de transports en commun (bus, tramway, TER) à l'aéroport international tout en valorisant les mobilités douces et les parcours piétons.

Un pôle d'échanges multimodal et un parc des expositions et des congrès

Le Grand Arénas s'articule autour de deux équipements majeurs, qui signent son identité : attractivité et animation. À l'entrée ouest de ville de Nice, le Grand Arénas est ouvert sur le monde, au contact direct de l'aéroport international Nice Côte d'Azur. Deuxième plate-forme aéroportuaire française, l'aéroport favorise le développement de nombreuses activités et participe de l'attractivité du projet.

Au cœur du quartier, **le Pôle d'Échanges Multimodal (PEM) mettra en relation toutes les formes de transports, du local à l'international**. Il proposera des **modes de déplacements alternatifs à la voiture** : lignes ferroviaires (TGV, TER), bus, autocars grandes lignes, tramway relié à l'aéroport, au centre-ville de Nice, à son port, au reste de Nice Écovallée. **Les modes doux sont favorisés** : des pistes cyclables sont prévues pour traverser le quartier et rejoignent le réseau existant de la ville, des vélos en libre-service seront mis à disposition, et les parcours piétons seront agréables, grâce à des espaces publics généreux. La gare routière, dont les travaux sont en cours, facilitera les correspondances avec les bus et cars. En face, la gare ferroviaire, dont les travaux sont en cours, offrira une grande esplanade favorisant les échanges et l'animation urbaine, et permettra une connexion rapide avec les autres modes de transport, notamment le tramway. La ligne 2 qui dessert les deux terminaux de l'aéroport et la ligne 3 qui dessert Méridia et le Stade Allianz Riviera, se croisent à Grand Arénas, arrêt du PEM désormais central dans les déplacements de la ville.

Pôle d'échanges multimodal Nice Saint-Augustin

Promenade plantée

Le deuxième équipement majeur du secteur est **un nouveau parc des expositions et des congrès à deux pas de l'aéroport et du futur PEM**. Cet équipement remarquable par sa conception, sa flexibilité technique et sa polyvalence, qui tiennent compte du contexte post-COVID, pourra accueillir des grands événements, expositions et congrès, de dimension nationale et internationale. Il intègre les différentes évolutions possibles de l'accueil des congrès et des expositions et porte une forte ambition environnementale, en phase avec les ambitions de transition écologique du territoire. **Équipement de dernière génération, modulable et innovant, plus écologique, plus numérique, pleinement connecté, il dynamisera l'attractivité du territoire**, contribuera au rayonnement ainsi qu'au développement économique et touristique de la Côte d'Azur.

LE GRAND ARÉNAS, ADOSSÉ AU PÔLE D'ÉCHANGES MULTIMODAL, REPRÉSENTE À TERME

49
hectares

20 000
emplois

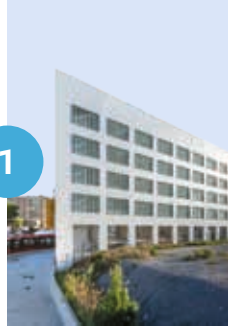
2 300
logements

630 000 m²
environ de sdp (surface de plancher) de logements, bureaux, hôtels, équipements, services, commerces de proximité

LE GRAND ARÉNAS PREND VIE

PROJETS LIVRÉS

1

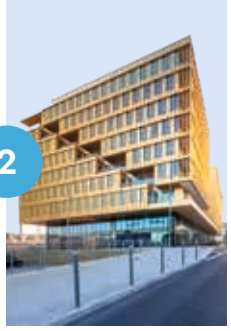


CONNEXIO
Bureaux

SDP environ **11 500** m²
Promoteur BNP PARIBAS IMMOBILIER
Architecte Marc BARANI
Livré en 2019

© A. Duhamel

2



UNITY
Bureaux,hôtels et commerces

SDP environ **20 500** m²
Promoteur NACARAT GROUPE RABOT DUTILLEUL
Architecte SCAU
Livré en 2021

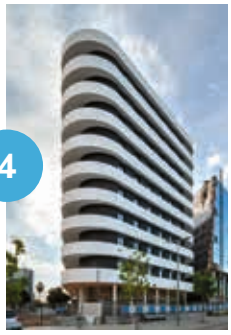
© A. Duhamel

3

NOUVEL'R
Bureaux, logements, commerces, hôtels, résidences étudiantes et tourisme

SDP environ **29 000** m²
Promoteur SOGEPROM
Architecte F. LECLERCQ
Livré en 2022

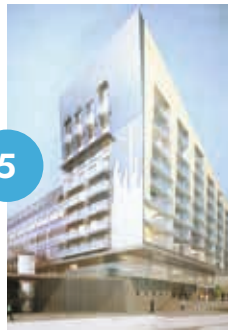
4



AIR PROMENADE
Bureaux, hôtel et logements

SDP environ **25 000** m²
Promoteur AG INVESTISSEMENT CITYGATE et AÉROPORT CÔTE D'AZUR (ACA)
Architecte ARQUITECTONICA
Livré en 2022

PROJET EN CHANTIER



5

L'AVANT-SCÈNE

Bureaux, logements, services, résidences étudiantes, séniors et de tourisme, commerces

SDP environ **35 000** m²
Promoteur QUARTUS
Architecte J.L. MATEO
En chantier
Livraison prévisionnelle fin 2024

PROJET ENGAGÉ

6

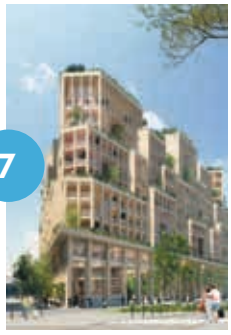
LE PLUS

Bureaux / services

SDP environ **6 000** m²
Promoteur BOUYGUES IMMOBILIER
Architecte BAUMSCHLAGER ET EBERLE

Livraison prévisionnelle 2025

LAURÉAT



7

ILOT 3.2

Logements (BRS, accession libre, coliving) commerces et services de proximité

SDP environ **18 000** m²
Promoteur groupement piloté par APSYS
Architecte Lina GHOTMEH

Livraison prévisionnelle fin 2026

NICE MÉRIDIA TECHNOPOLE URBAINE, CATALYSEUR D'INNOVATION ET PORTEUR DE BIEN-ÊTRE

Palazzo Méridia

IMREDD

Hana

24 hectares

5 000 habitants

5 000 étudiants

5 000 emplois

347 000 m² environ de sdp (surface de plancher) de logements, bureaux, centres de recherche et de développement, d'enseignement, de services, de commerces de proximité et d'hôtels

Dédiée aux activités technologiques dans les domaines des technologies vertes, de la ville de demain et de la santé, la technopole urbaine **Nice Méridia est l'un des moteurs de l'innovation et du développement économique du territoire.** Le concept imaginé par l'architecte-urbaniste Christian
Devillers, repose sur une volonté de diversifier les usages et les publics, en adéquation avec les valeurs fondamentales de Nice Écovallée. Nice Méridia propose un espace urbain de haute qualité, un lieu d'innovation, de travail et de vie, favorisant les interactions, les échanges et l'enrichissement mutuel
entre les centres de formation (Université, pépinière et incubateurs, Institut de Physique de Nice, IMREDD, Polytech'Nice, Campus Sud des Métiers porté par la CCI), les écoles (École 42, le CNAM, Centrale Méditerranée, ISART, Simplon...), les entreprises, les start-up avec leurs centres R&D, et les habitants.

Un nouveau quartier de vie actif et attractif

Nice Méridia réunit tout ce qui fait la qualité de la vie dans un centre-ville : **un habitat diversifié à prix accessibles, une architecture audacieuse, des équipements publics, des services, des commerces, des activités de loisirs, des emplois**... L'organisation spatiale est étudiée pour faciliter les échanges entre les individus, accélérer la circulation des idées : espaces de co-working, fab-lab...Les espaces publics de grande qualité, places animées, les voies de circulations douces, sont autant de lieux de promenade et de rencontre pour les habitants et les usagers de ce quartier. Plusieurs parcs urbains jalonnent déjà le quartier, offrant des espaces variés selon les usages (placettes avec transats, terrain de boules, jeux pour enfants). Ces oasis végétales apportent de la fraîcheur en été et améliorent le confort de vie de tous.

L'innovation au service de la qualité de vie

Engagée dans la démarche Écocité, Nice Méridia vise à déployer un Smart Grid à l'échelle du quartier. L'objectif est le pilotage énergétique, permettant d'optimiser la gestion du stockage, de la production, de la distribution et des usages de l'énergie. Le quartier est équipé d'un réseau de chaleur et de froid géothermal, réalisé par IDEX dans le cadre d'une délégation de service public de la Métropole Nice Côte d'Azur. Ce réseau permet d'éviter la mise en place de chaudières au gaz et de climatiseurs individuels. A terme, le système approvisionnera en chauffage et climatisation 500 000 m^2 de bâtiments, contribuant à lutter contre les dépenses énergétiques et améliorant le bilan environnemental de tout un quartier, tout en offrant une grande qualité de service aux usagers.

Le Lab

Des mobilités adaptées

La technopole de Nice Méridia est située à proximité immédiate de l'aéroport et du quartier d'affaires Grand Arénas. L'avenue Simone Veil, boulevard urbain structurant de la Métropole, dessert le quartier pour le relier d'une part au Grand Arénas et à l'aéroport au Sud, et d'autre part, au stade Allianz Riviera et à l'éco-quartier de Saint-Isidore au Nord. Cette voie permet notamment des circulations apaisées, en accueillant **la ligne n°3 du tramway, de larges espaces dédiés aux piétons et aux cyclistes**.

Parc de l'université

NICE MÉRIDIA AFFIRME SON IDENTITÉ

PROJETS LIVRÉS

1

PLEIADE & ODYSSEE

Logements (social, intermédiaire et libre)

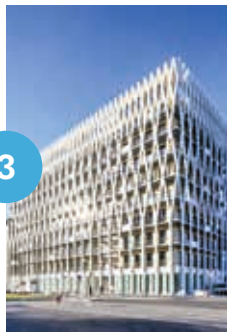
SDP environ **8 700** m²
Promoteur AMETIS PACA - IDEOM - CÔTE D'AZUR HABITAT (bailleur social)
Architecte Atelier JEAN
Livré en 2019

2

IMREDD

Institut méditerranéen du risque, de l'environnement et du développement durable
Bureaux et laboratoires

SDP environ **5 000** m²
Opérateur UNIVERSITÉ CÔTE D'AZUR
Architecte Marc BARANI
Livré en 2020



3

PALAZZO MÉRIDIA

Bureaux

SDP environ **7 900** m²
Promoteur NEXITY YWOOD
Architecte ARCHITECTURE STUDIO
Livré en 2020

4

CAMPUS SUD DES MÉTIERS

Enseignement, Logements, Bureaux

SDP environ **24 200** m² de bureaux, locaux d'enseignement et logements
Opérateur CCI et HABITAT 06
Architecte CORINNE VEZZONI ASSOCIÉS - ABC ARCHITECTES
Livré en 2022

5

INSTITUT DE PHYSIQUE DE NICE INPHYNI

Laboratoires et Enseignement

SDP environ **6 500** m² de laboratoires et enseignement
Opérateur UNIVERSITÉ CÔTE D'AZUR
Architecte AIA LIFE DESIGNERS
Livré en 2022

PROJET EN CHANTIER

6

JOIA MÉRIDIA

Logements, commerces, bureaux, hôtels

SDP environ **74 000** m² environ de logements, commerces, bureaux, et hôtels et parking structurant
780 logements environ
6 300m² de commerces de proximité
Livraison prévisionnelle 2024-2025

PROJETS ENGAGÉS

7

OASIS

Logements, bureaux, laboratoires, commerces et services de proximité

SDP environ **20 000** m²
135 logements et **158** logements sociaux étudiants
Promoteur BOUYGUES IMMOBILIER et LOGIREM
Architecte COMTE & VOLLENWEIDER, ATELIER STÉPHANE FERNANDEZ, KOZ
Paysagiste JEAN MUS & COMPAGNIE
Livraison prévisionnelle 2025

8

LE LAB

Laboratoires et enseignement

SDP environ **6 500** m²
Promoteur GROUPE ESSOR
Architecte A+ARCHITECTURE
Livraison prévisionnelle 2025-2026

JOIA MÉRIDIA UNE DESTINATION, UN ART DE VIE

Le cœur de quartier de Nice Méridia

Situé au coeur des 24 hectares de la ZAC Nice Méridia, Joia Méridia va réunir toutes les fonctions nécessaires à l'animation d'un centre-ville. Le projet est piloté par l'équipe Pitch Promotion - Eiffage Immobilier et 3F, associée à l'équipe internationale et pluridisciplinaire coordonnée par l'agence Lambert Lénack, composée des architectes Sou Fujimoto (Japon), Cino Zucchi (Italie), Laisné Roussel, Roland Carta, Chartier Dalix, Anouk Matecki et du paysagiste Alain Faragou. Avec une dominante de logements et de commerces de proximité, le projet entend repenser et revisiter la ville niçoise du XXIe siècle tout en lui conférant une identité et une âme azuréennes, en écho à la ville historique. Joia Méridia sera un véritable lieu de vie, animé en permanence. Fondée sur un urbanisme réfléchi, une architecture d'excellence et un paysage sublimé, elle a pour ambition d'offrir une grande qualité de vie. Les critères prédominants de l'aménagement du projet sont **l'excellence architecturale et urbaine, la durabilité, l'innovation, l'insertion paysagère, et l'exemplarité en matière environnementale**.

UN CŒUR DE QUARTIER POUR TOUS

Joia Méridia porte l'ambition d'une programmation mixte et projetée dans le futur, tout en respectant les besoins actuels. Un hôtel, des lieux de travail partagés et dynamiques, des immeubles hybrides, des logements flexibles, sont l'âme de ces bâtiments porteurs d'innovations.

Sur environ 74 000 m² sdp (surface de plancher) :

- 53 000 m² de logements (soit 800 logements environ)
- 8 400 m² d'hôtellerie et parahôtellerie
- 6 200 m² de commerces de proximité
- 6 800 m² de bureaux, services et lieux de loisirs

LE HAMEAU DE LA BARONNE À LA GAUDE, QUARTIER EXEMPLAIRE AU CŒUR DE NICE ÉCOVALLÉE

L'opération du hameau de La Baronne à La Gaude vise à structurer ce pôle de vie existant et central sur le territoire de la rive droite du Var, en suivant des principes d'exemplarité en matière environnementale et énergétique et de respect du cadre de vie des habitants.

Ce projet d'ensemble doit répondre aux besoins des habitants actuels et futurs, en développant de nouveaux espaces publics de qualité, logements, commerces et services de proximité, tout en réhabilitant les infrastructures existantes (équipements, réseaux publics, voirie, ...).

Le groupement formé par Richez Associés (mandataire), Pena Paysages, Setec International, Franck Boutté Consultants et Urbanwater, en charge de la maîtrise d'œuvre du projet a élaboré un plan guide qui s'attache à préserver l'identité de ce site d'exception : les structures paysagères et agricoles existantes sont maintenues tandis que la topographie guide l'implantation des nouveaux bâtiments. Les hauteurs sont limitées afin de préserver les vues vers le grand paysage, et les bâtiments s'intégreront de telle sorte à préserver les logements existants et s'intégrer à la topographie du site. Le programme des équipements publics vise à répondre à la fois aux enjeux de déplacement au sein du quartier, de gestion hydraulique et de cadre de vie. Les modes doux seront encouragés pour conserver un cœur de quartier apaisé par le biais d'un maillage piéton, et par la requalification d'axes existants. Des espaces publics majeurs et de grande qualité sont conçus comme des lieux de vie, d'échanges et de mise en valeur du site et de son paysage : une place de quartier devant l'école, le grand parc paysager sur les coteaux, une place commerçante le long de la route de La Baronne...

L'exemplarité du projet est confirmée par l'engagement du projet dans la démarche EcoQuartier et par les objectifs de bioclimatisme forts qui définissent les futurs espaces publics et bâtiments.

A la différence des autres opérations de l'EPA, cette opération sera réalisée dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté « à participation ». L'EPA travaille en partenariat avec les propriétaires fonciers qui développent eux-mêmes leur projet immobilier avec un promoteur, dans le respect des règles définies par le maître d'œuvre de la ZAC.

Les fondamentaux d'un projet exemplaire

La gestion de l'eau : le projet prévoit de collecter et d'évacuer les eaux de ruissellement pluvial qui descendent des bassins versants notamment à travers le parc central, et le réseau de venelles piétonnes au sein du quartier

L'insertion paysagère : l'implantation dans le site se fera en fonction du relief, en préservant le patrimoine paysager (restanques, plantation d'oliviers et d'agrumes)

La conception bioclimatique : le projet s'appuie sur les principes d'aménagement qui tirent parti de l'existant et de la nature (utilisation du vent pour améliorer la ventilation naturelle, exploitation de l'ensoleillement, travail sur l'orientation du bâti, forte présence végétale dans les programmes pour assurer le rafraîchissement des logements...)

14 hectares environ

45 600 m² de surface de plancher répartie en :

- Environ 570 logements, dont 35% de logements sociaux
- 1 500 m² (SDP) de commerces et services de proximité
- 2 600 m² d'équipements publics dont l'agrandissement et l'implantation d'un service communal

PARC MÉRIDIA, UN QUARTIER PAYSAGER, PRODUCTIF ET RÉCRÉATIF

Le projet Parc Méridia vise à faire émerger un quartier à part entière de la ville de Nice, entre la technopole urbaine Nice Méridia et le stade Allianz Riviera. D'une soixantaine d'hectares, ce nouveau cœur de vie, éco-exemplaire, s'articule notamment autour du grand parc paysager de la plaine du Var et borde la Cité des Sports, projets portés par la Métropole Nice Côte d'Azur et la ville de Nice.

Un écoquartier qui valorise les liens vertueux entre urbanisme et nature

Poursuivant la dynamique de développement à l'œuvre à l'ouest de Nice, le projet a pour ambition de réaliser **un quartier vivant et actif permettant une diversité d'usages**. Il repose ainsi sur la création de logements de qualité, diversifiés et accessibles, l'implantation de nouvelles entreprises et la création d'emplois, une animation de quartier à travers des commerces et des services de proximité, des équipements publics importants scolaires (écoles, crèche), socio-culturels (centre d'animation) et sportifs (un centre aquatique), des espaces publics généreux et paysagers organisés autour d'un grand parc paysager

La conception du projet, confiée au groupement de maîtrise d'oeuvre ArchitectureStudio, Topotek, Cabinet Merlin, Adret, repose sur trois principaux piliers :

- Une reconquête du paysage et de la nature ;
- Une porosité est-ouest favorisant les continuités urbaines, fonctionnelles et paysagères ;
- Une programmation et une organisation urbaine offrant aux habitants un quartier où l'on peut habiter, travailler, étudier, se divertir, se soigner et accéder à des commerces variés.

64 hectares

6 000 emplois

5 450 logements

600 000 m² de surface de plancher de logements, activités économiques, bureaux, commerces et services de proximité, équipements

Un projet avant tout paysager

Sur ce territoire historiquement et symboliquement agricole et paysager, le projet a pour ambition de reconquérir la nature sur des espaces aujourd'hui très dégradés et fortement imperméabilisés. Pour répondre à cette ambition, le quartier **sera articulé autour du Grand Parc Paysager de la Plaine du Var, un projet ambitieux dont près de 20 hectares sont situés dans la ZAC Parc Méridia**, porté par la Métropole Nice Côte d'Azur et la Ville de Nice mais aussi d'espaces verts multifonctionnels : leurs usages seront nourriciers, régulateurs ou encore culturels.

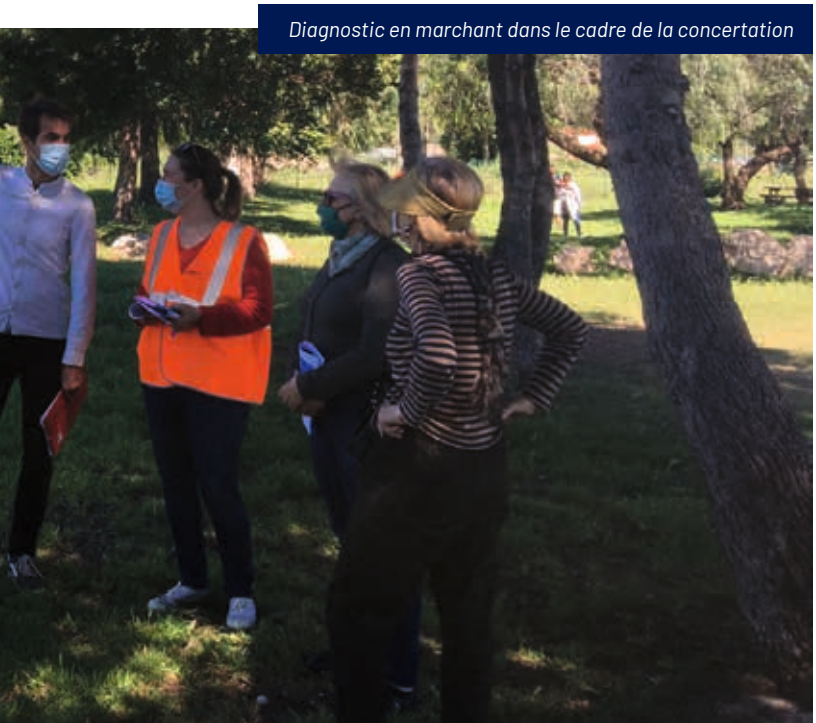
Favoriser la ville productive

Pour participer à renforcer l'attractivité et la résilience du territoire, ce nouveau quartier, vivant et animé, a vocation à accueillir de nouvelles entreprises et à favoriser l'émergence d'activités productives variées compatibles avec les usages résidentiels du futur quartier. Le projet proposera différentes typologies de surfaces permettant d'anticiper une multitude de besoins et d'accueillir au sein de Parc Méridia des activités allant de l'industrie 4.0 à du petit artisanat.

PARC MÉRIDIA, LAURÉAT FRANCE 2030

Le projet de Parc Méridia centré sur « la ville productive comme projet de développement environnemental » est lauréat de l'appel à manifestation d'intérêt « Démonstrateurs de la ville durable : Habiter la France de demain » du programme France 2030. Ce projet ambitieux et innovant que porte l'EPA Nice Écovallée aux côtés de la Métropole Nice Côte d'Azur et de l'Université Côte d'Azur, via son Institut d'Innovation et de Partenariats IMREDD et ses laboratoires de recherche est entré en phase d'incubation jusqu'en 2025.

Diagnostic en marchant dans le cadre de la concertation



Le soutien financier de l'appel à manifestation d'intérêt d'un montant de 500 000 euros portera sur la recherche, la démonstration, l'étude, l'analyse et la validation de modèles scientifiques, techniques, juridiques, financiers, économiques, psychosociologiques, adaptés et optimisés, mais aussi sur le montage de partenariats avec des acteurs experts et spécialisés autour de plusieurs thématiques urbaines (économie, agriculture, participation citoyenne, énergie, mobilité, qualité de l'air…).

Le projet porté par l'EPA consiste notamment à développer la ville productive au sein de la ZAC Parc Méridia. **L'objectif de la ville productive est de concilier réutilisation de l'existant et production optimisée pour concevoir un quartier des proximités, intense et désirable, apaisé, ambitieux et productif**.

La volonté repose en partie sur la réutilisation du sol, le réemploi des terres au profit de la construction pour créer de nouveaux matériaux, ou proposer des parcs urbains généreux qui protègent de la chaleur et des pollutions – la réutilisation des énergies naturelles comme celles du soleil, du sous-sol, ou anthropiques pour limiter les pertes et dégager des synergies.

Cette ZAC sera celle des moindres distances dans tous les domaines : matières, marchandises, énergies d'un réseau le plus local possible, et les déchets gérés localement. Il s'agit de développer des synergies autant par la concertation citoyenne que par la flexibilité énergétique et l'économie circulaire, et ainsi valoriser un territoire riche de son patrimoine local grâce à ses énergies renouvelables et productions agricoles. L'ambition est de démontrer qu'activité urbaine peut se concilier avec sobriété foncière, économie avec écologie.

Ce projet résume et représente, à l'échelle de la ZAC, l'ambition de l'Opération d'Intérêt National.

COTEAUX DU VAR, UN ÉCOQUARTIER PIÉTON INTÉGRÉ AU PAYSAGE

Le projet des Coteaux du Var, à Saint-Jeannet, situé au cœur de la plaine du Var vise **la création d'un ÉcoQuartier piéton intégré au paysage**.
Son périmètre de 7,5 hectares constitue l'un des derniers sites disponibles sur le territoire communal pour y réaliser une opération d'ensemble qui permettra de répondre aux fortes attentes locales en termes de logements, notamment sociaux.
En profitant d'un site aux qualités paysagères exceptionnelles, le projet vise la création d'un quartier durable, qui répondra aux enjeux environnementaux en assurant la préservation des vallons, de leur fonction hydraulique, et de la biodiversité qu'ils abritent.
La maîtrise d'œuvre urbaine, assurée par le cabinet de paysagistes-urbanistes d'Alfred Peter, le bureau d'études techniques Artelia et la société de conseil en programmation immobilière Adéquation, a proposé un parti pris innovant, qui revisite la manière d'habiter les coteaux : en profitant de la topographie pour asseoir les futurs bâtiments en formes étagées, le projet permet l'intégration d'une densité adaptée au contexte, et la création de logements de qualité accueillant de grandes terrasses qui ouvrent la vue sur le paysage de la vallée. Le quartier sera majoritairement piéton, avec un parking mutualisé en entrée du site, et des voies et venelles irriguant l'ensemble, comme dans les vieux villages.

7.5
hectares

1
équipement public communal

370
logements

Le futur quartier-piéton comprend :

- une offre de nouveaux logements, principalement destinée aux ménages et aux actifs d'environ 26 600 m² SDP (dont 33% de logement social), soit environ 370 logements,
- des espaces de rencontre ouverts à tous : places, venelles...,
- un équipement public communal de type maison de quartier ou local communal),
- une part importante d'espaces verts **restituant les corridors écologiques**,
- un système de transport collectif au sein des îlots privés.

Le projet est engagé dans la démarche de labellisation ÉcoQuartier et répond aux enjeux du Référentiel Écovallée Qualité.

LINGOSTIÈRE SUD

LINGOSTIÈRE SUD, UN NOUVEAU PÔLE ÉCONOMIQUE POUR LA MÉTROPOLE NICE CÔTE D'AZUR

L'opération de Lingostière Sud à Nice, située au nord des Chemins de Fer de Provence et le long du boulevard du Mercantour, bientôt desservi par un Transport en Commun en Site Propre, a pour ambition de constituer une nouvelle polarité accessible et urbaine sur la rive gauche du fleuve du Var. L'objectif est de doter la ville de Nice d'**un secteur économique de 19 hectares compétitif et durable**, répondant aux enjeux de la ville de demain.

LA BARONNE

LA BARONNE, UN PÔLE D'EXCELLENCE AGRICOLE ET HORTICOLE

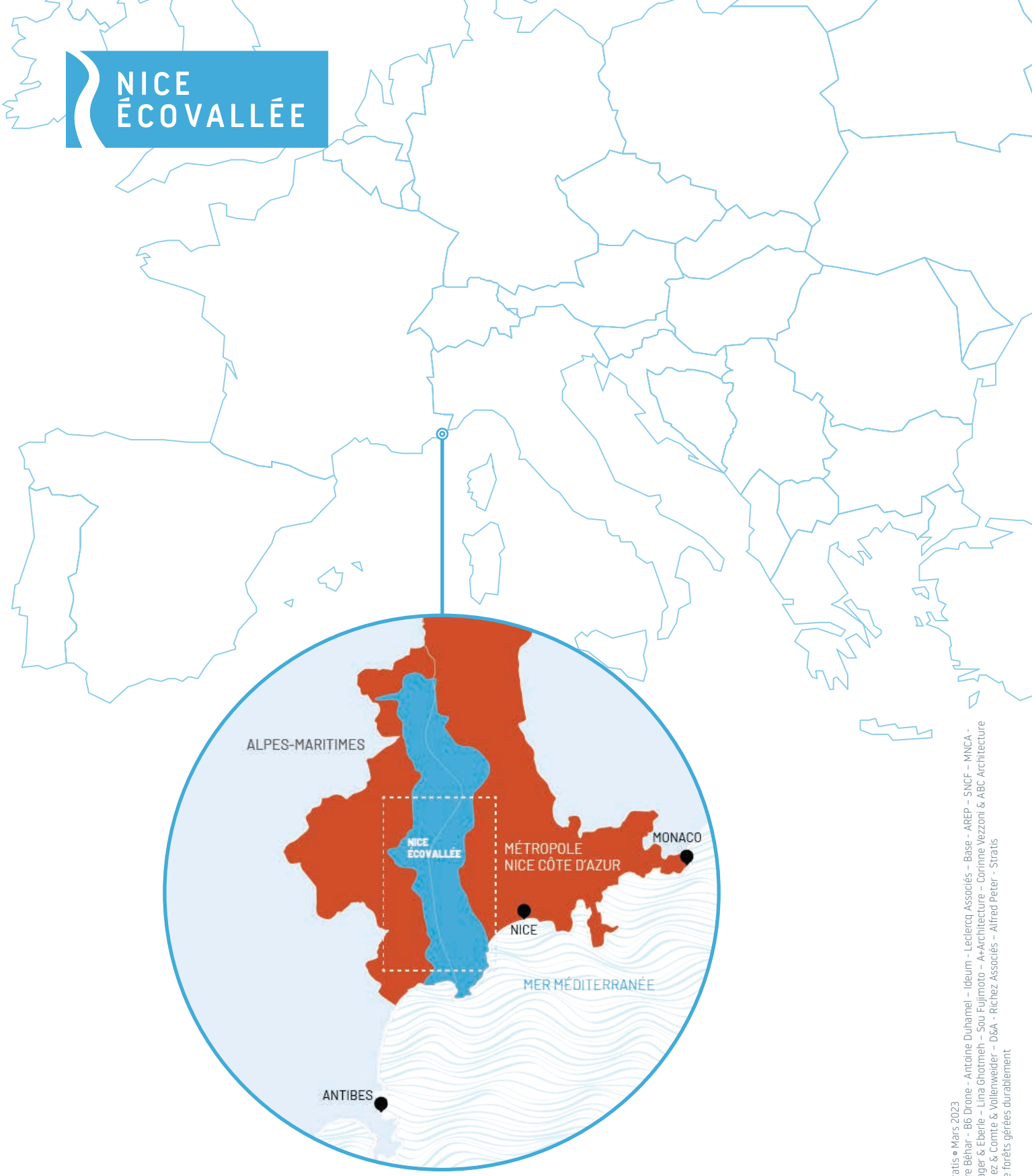
Sur la rive droite du Var, l'opération de La Baronne située sur la commune de La Gaude, se déploie sur environ 14 hectares, et vise **la réalisation d'une plateforme agro-alimentaire et horticole**. L'opération, déjà occupée par le centre de recherche de la Chambre d'Agriculture, a vocation à bénéficier d'une approche environnementale et urbaine originale en s'insérant dans le paysage et en lien avec le centre urbain existant.

LES BRÉGUIÈRES

LES BRÉGUIÈRES, UN FUTUR QUARTIER PAYSAGE

Le projet des Bréguières, à Gattières, porte sur la création d'un éco-hameau mixte qui vise à répondre aux besoins de la commune en termes de logements et d'équipements. **Il proposera environ 400 logements ainsi que des commerces, activités légères et un espace dédié à la petite enfance** renforçant ainsi le centre de vie situé au quartier de la Bastide.

NICE ÉCOVALLÉE



NICE ÉCOVALLÉE

Immeuble Nice Plaza
455, Promenade des Anglais
BP 33257 - 06205 Nice Cedex 3
+33 (0) 4 93 21 71 00
contact@epa-plaineduvar.com

nice-ecovallee.com

Conception : Nice Écovallée - Stratis ® Mars 2023
Crédits : © Nice Écovallée - Pierre Béhar - B6 Drone - Antoine Duhamel – Ideum - Leclercq Associés – Base - AREP – SNCF – MNCA - MateoArquitectura – Baumschlager & Eberle – Lina Ghotmeh – Sou Fujimoto – A+Architecture – Corinne Vezzoni & ABC Architecture – Koz, Atelier Stéphane Fernandez & Comte & Vollenweider – D&A - Richez Associés – Alfred Peter - Stratis
Imprimé sur papier PEFC issu de forêts gérées durablement