

CONCILIER ÉCONOMIE ET ÉCOLOGIE



UN TERRITOIRE EXCEPTIONNEL EN PLEINE MUTATION.....	2
ÉCO-EXEMPLARITÉ ET RÉSILIENCE	4
VISION D'ENSEMBLE DES OPÉRATIONS	9
LE GRAND ARÉNAS QUARTIER D'AFFAIRES ET DE VIE	10
UN NOUVEL ESSOR POUR LE GRAND ARÉNAS.....	12
NICE MÉRIDIA TECHNOPOLE URBAINE, CATALYSEUR D'INNOVATION ET PORTEUR DE BIEN-ÊTRE	14
JOIA MÉRIDIA UNE DESTINATION, UN ART DE VIE.....	16
NICE MÉRIDIA LA TECHNOPOLE URBAINE PREND VIE.....	18
PARC MÉRIDIA, UN NOUVEL ÉCO-QUARTIER PAYSAGER À NICE.....	20
LE HAMEAU DE LA BARONNE À LA GAUDE, QUARTIER EXEMPLAIRE AU CŒUR DE NICE ÉCOVALLÉE	21
LA BARONNE, UN PÔLE D'EXCELLENCE AGRICOLE ET HORTICOLE.....	22
LINGOSTIÈRE SUD, UN NOUVEAU PÔLE ÉCONOMIQUE POUR LA MÉTROPOLE NICE CÔTE D'AZUR.....	22
LES BRÉGUIÈRES, UN FUTUR QUARTIER PAYSAGE.....	23
COTEAUX DU VAR, UN ÉCOQUARTIER PIÉTON INTÉGRÉ AU PAYSAGE	23

UN TERRITOIRE EXCEPTIONNEL EN PLEINE MUTATION



Une Opération d'Intérêt National unique

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 aval, la vallée s'élargit pour devenir « la Plaine du Var », un territoire stratégique qui abrite 122 800 habitants et accueille 60 000 emplois.

À l'estuaire, en rive gauche, se situe l'aéroport international de Nice Côte d'Azur, le deuxième de France, qui connecte Nice au monde entier et constitue un levier majeur d'attractivité pour tout le territoire.

C'est dans cet espace que s'inscrit aujourd'hui l'opération d'intérêt national Nice Écovallée, **sur près de 10 000 hectares**, ce qui en fait le plus vaste projet d'aménagement de France.

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

Un aménageur – développeur : l'EPA Nice Écovallée

Cette Opération d'Intérêt National est conduite par un Établissement Public d'Aménagement : l'EPA Nice Écovallée.

Xavier Latour préside le conseil d'administration de l'établissement, qui rassemble les représentants de l'État, des collectivités territoriales (Région Provence-Alpes-Côte d'Azur, Département des Alpes-Maritimes, Métropole Nice Côte d'Azur, et la Ville de Nice), partenaires institutionnels et privés, l'Université Côte d'Azur et la Chambre de Commerce et d'Industrie. Cette synergie d'acteurs locaux catalyse, mobilise et garantit les investissements publics ou privés nécessaires à la réussite de ce grand projet.

La mutation du territoire

Initiés il y a plus de dix ans, les projets de Nice Écovallée sont désormais en phase opérationnelle : des travaux d'infrastructures majeurs et des premiers ouvrages et programmes sont livrés depuis déjà fin 2019. Les premières entreprises, commerces, hôtels se sont implantés et ont ouvert leurs portes, les premiers habitants, usagers et étudiants se sont installés dans les nouveaux quartiers.

De nombreux autres chantiers sont en cours, de nouveaux projets sont engagés et participent de la mutation économique, sociale et environnementale du territoire.



Un nouveau modèle de développement

L'ambition est d'inventer un nouveau modèle de développement pour faire de Nice Écovallée un lieu d'exemplarité qui vise à concilier économie et écologie. La stratégie de Nice Écovallée s'articule autour de 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.

Ici, se regroupent, se créent et se développent les procédés, technologies et innovations pour permettre **une mutation exemplaire à très haute performance environnementale**.

Qu'il s'agisse de gestion économe, de valorisation de l'espace et des ressources, d'autonomie et de maîtrise énergétique, de préservation de la biodiversité, d'amélioration de la qualité de l'air, de gestion de l'eau, de maîtrise de l'urbanisation, de mixité des fonctionnalités, d'équilibre entre économie, agriculture et habitat, ou encore de mobilités et d'espaces naturels, toutes ces composantes participent au développement durable et harmonieux de ce territoire.

La complémentarité avec les territoires voisins et le dialogue permanent avec notamment Sophia Antipolis restent des éléments essentiels, c'est pourquoi ces deux territoires veillent à constituer des offres qui s'additionnent pour renforcer l'attractivité globale de la Côte d'Azur et plus largement du territoire régional.

OBJECTIFS

- ⊙ Opérer la mutation économique, sociale et environnementale du territoire
- ⊙ Accueillir 30 000 emplois et 30 000 habitants



DURABILITÉ

ÉCO-EXEMPLARITÉ ET RÉSILIENCE



L'environnement est au cœur de l'opération Nice Écovallée, conçue comme un territoire vitrine des politiques de développement durable. Tournant le dos à un urbanisme qui a, par le passé, trop souvent marqué négativement le paysage azuréen, le projet a vocation à réorganiser l'ensemble de la plaine du Var par des stratégies et aménagements moins consommateurs d'espace et de ressources : une urbanisation responsable et diversifiée sur le plan énergétique, sobre en émission de carbone, avec des espaces paysagers, naturels et agricoles conçus comme d'indispensables espaces de respirations et de fraîcheur entre les pôles urbanisés.

**Un territoire d'application
des politiques
environnementales**

DES RESSOURCES EXCEPTIONNELLES

- ⊙ 4 sites Natura 2 000
- ⊙ 3 arrêtés de Protections de Biotopie :
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



Nice Écovallée, un territoire exceptionnel à protéger

L'ambition du projet Nice Écovallée est de porter des aménagements au sein ou en continuité du tissu urbain existant et altéré pour préserver ailleurs les ressources naturelles dont disposent la plaine du Var et qui ont été dégradées par le passé.

Qu'il s'agisse des aménités paysagères, écologiques ou agricoles, le territoire de l'Opération d'Intérêt National dispose naturellement d'un patrimoine à protéger.

Ainsi, l'EPA, en partenariat avec la Métropole Nice Côte d'Azur, s'est lancé dans **une stratégie très ambitieuse de préservation de la Biodiversité grâce à un outil inédit et innovant de mesure de l'impact écologique** de l'ensemble des aménagements prévus à horizon 2035 pour garantir l'absence de perte nette de biodiversité. Cette stratégie construite avec l'ensemble des acteurs du territoire a vocation à permettre une vision globale de la démarche « Éviter, Réduire et Compenser » à l'échelle du territoire.

Au regard de l'immense déprise agricole ayant eu lieu depuis les années 1950, l'EPA s'engage également pour un renouveau des terres agricoles à l'échelle de l'OIN. Grâce aux projets d'ensemble développés sur le territoire, plus de 250 hectares ont été rendus à l'agriculture au détriment de zones urbaines dans le PLUm.

Outre les projets d'agriculture urbaine portés au sein des opérations d'aménagement, les plans d'actions agricoles portés par le COPIL Agricole de la plaine du Var, dont l'EPA est partie prenante, ont permis la création de Zones Agricoles Protégées, l'installation de jeunes agriculteurs et plus récemment le développement d'espaces test agricoles de type incubateurs.

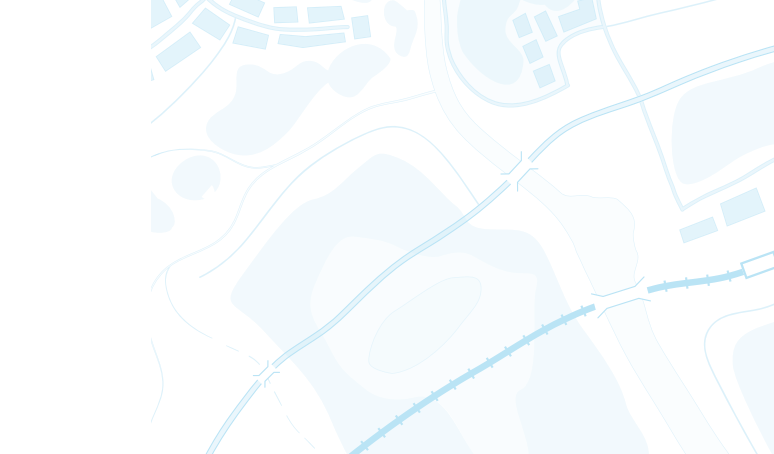
Réduire la vulnérabilité du territoire

Le territoire de la plaine du Var est exposé à plusieurs risques naturels. **Aménager ce territoire, signifie anticiper son devenir et faire en sorte qu'il s'adapte aux évolutions en lien avec le changement climatique.**

94% du territoire de l'OIN est couvert par un Plan de Prévention des Risques. La plaine du Var 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 accompagne les acteurs de l'aménagement dans la gestion responsable du risque. Il intervient à une échelle stratégique, celle du bassin versant. Il a élaboré un guide sur la réduction de la vulnérabilité au risque inondation dans la plaine du Var. **La préservation de la ressource en eau** est également une thématique majeure. L'EPA a rédigé un second guide à destination des usagers, collectivités, aménageurs, constructeurs proposant des actions de limitation des consommations d'eau, en particulier d'eau potable, sur laquelle la pression est de plus en plus prégnante. Il réalise aussi un suivi de la nappe phréatique aux abords de ses constructions pour mesurer leurs impacts grâce à un outil développé en partenariat avec l'Université Côte d'Azur et Régie Eau d'Azur.

À l'échelle du quartier urbain, les aménagements réalisés se veulent innovants **en limitant l'imperméabilisation des sols au maximum**, en proposant systématiquement une gestion intégrée du risque lié aux eaux pluviales dans les espaces publics et en construisant autour de la présence de l'eau.

Sur le secteur du Grand Arénas, le projet prévoit la création d'espaces verts permettant une désimperméabilisation massive du quartier passant de 4.4 Ha perméables à 17 ha à terme, sur les 49 ha que comptent la ZAC. L'objectif est à la fois de renaturer le secteur, de gérer les eaux pluviales et de créer des îlots de fraîcheur. Sur la ZAC Nice Méridia, l'EPA propose des aménagements d'espaces publics innovants développant une gestion exemplaire des eaux pluviales : les épisodes de fortes pluies sont gérés par le biais de parcs transversaux équipés de tranchées filtrantes, de roselières et de bassins qui retiennent le pluvial et évite la saturation des réseaux. Un système de phytoépuration de filtration des eaux par les plantes y est associé. Cette solution à l'échelle du quartier est inédite et permet de **réduire considérablement le risque inondation**. Elle bénéficie d'un financement de l'Agence de l'eau.



Parc Robini

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

Résolument ancré dans une démarche d'éco-exemplarité, l'EPA Nice Écovallée 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'ADEME (l'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie), 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 très variés que sont : 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, accessible avec quatre niveaux de performance à atteindre (efficient, performant, très performant, excellent), il donne lieu à des évaluations, qui sont réalisées aux différents stades d'avancement des projets. En 2019, le PLU métropolitain l'a rendu obligatoire pour tous les projets de construction de plus de 500 m² de surface de plancher sur l'ensemble du territoire de l'OIN.

C'est un outil évolutif partenarial qui tient compte chaque année des retours d'expérience des opérateurs qui le mettent en œuvre, car c'est ensemble que nous pourrions répondre aux enjeux climatiques et environnementaux d'aujourd'hui et de demain.

Aujourd'hui le référentiel Écovallée Qualité est appliqué sur plus de 145 opérations en plaine du Var, permettant de donner toute sa place à l'éco-conception au service du confort des usagers.

Atteindre le Zéro Artificialisation Nette

La densification du tissu urbain permet de préserver des zones naturelles et agricoles, de limiter l'étalement urbain et donc la consommation foncière de terrains perméables. Grâce, aux opérations qu'il porte sur uniquement 210 Ha, en milieu dégradé dont 176 ha sont déjà artificialisés, et à un travail de renaturation de zones dégradées, **l'EPA contribue à la démarche de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à horizon 2050.**

Pour assurer le suivi de cette démarche, un bilan global de consommation d'espaces est actualisé tous les trois ans, grâce à l'inventaire cartographique de l'occupation du sol (Mode d'Occupation du Sol) sur l'ensemble de l'OIN.

Le rôle du végétal au service de la qualité de vie : « la ville-jardin »

Nice Écovallée propose **des espaces publics et des parcs offrant une végétation dense, variée et adaptée au climat méditerranéen.**

C'est le cas par exemple du grand parc paysager de l'opération Parc Méridia, qui illustre bien la vision du territoire en matière d'aménagement. Le quartier s'articulera en effet autour d'un parc paysager d'une trentaine d'hectares au total (sous maîtrise d'ouvrage de la Métropole Nice Côte d'Azur), pour une reconquête de la nature sur des espaces aujourd'hui très dégradés, offrant des lieux récréatifs pour les usagers, et œuvrant en faveur **d'une ville plus agréable et résiliente.**

Dans le contexte du réchauffement climatique, les infrastructures vertes créent des îlots de fraîcheur et limitent la pollution atmosphérique.

L'augmentation des surfaces végétalisées répond également aux enjeux de résilience et de lutte contre le changement climatique.

Des quartiers et bâtiments démonstrateurs

Au regard des **objectifs de sobriété énergétique en lien avec la trajectoire de neutralité carbone**, l'EPA conçoit des opérations développant systématiquement des énergies renouvelables afin de renforcer l'autonomie énergétique dans un contexte de forte dépendance aux énergies fossiles. Cette ambition passe par le développement de réseaux de chaleur renouvelable à l'échelle du quartier mais aussi par la production par panneaux solaires sur les bâtiments. Au-delà de la production d'énergie verte, l'EPA limite au maximum les consommations, par des impositions en matière de conception bioclimatique et d'adaptation des bâtiments au contexte méditerranéen. Des systèmes de gestion intelligents, de type smartgrid, à l'échelle des ZAC permet d'optimiser les usages.

L'utilisation de matériaux biosourcés et de béton bas carbone est rendue obligatoire à travers les consultations, permettant ainsi la réalisation d'immeubles démonstrateurs. Par 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.

L'éco-conception et le bioclimatisme du bâti et des espaces publics sont donc des axes prioritaires de définition des quartiers développés.

Participer à rendre la Ville de demain plus agréable et résiliente



UNE ÉCO-EXEMPLARITÉ PROUVÉE PAR LES RÉSULTATS

Depuis sa création, le référentiel a prouvé son efficacité en améliorant la qualité environnementale des projets qui l'appliquent



765 000 m²

de surface de plancher concernés



60%

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



77%

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



+ de 145

opérations ont appliqué le référentiel



64%

taux moyen de couverture des besoins énergétiques par des énergies renouvelables



40%

taux moyen de surfaces végétalisées par opération



6kg/m²

de matériaux biosourcés intégrés en moyenne par opération



> 80%

des déchets de chantier sont valorisés



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 le 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
Un nouveau centre de vie qui se déploiera sur 64 hectares, articulé autour d'un parc urbain d'une trentaine d'hectares au total
- ◉ **4 LA BARONNE**
À La Gaude
Plateforme agroalimentaire de 18 hectares qui accueillera notamment le nouveau Marché d'Intérêt National (MIN)
- ◉ **5 LE HAMEAU DE LA BARONNE**
À La Gaude
Projet de pôle de vie autour du hameau existant accueillant environ 560 logements, des équipements publics, des commerces et services de proximité
- ◉ **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, parfaitement intégré au relief et au paysage des coteaux
- ◉ **8 LES BRÉGUIÈRES**
À Gattières
Quartier-paysage comprenant environ 400 logements, des commerces et des activités

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

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

La métropole a engagé une mutation de grande ampleur pour devenir une référence en matière de développement durable et d'innovation.

LE GRAND ARÉNAS QUARTIER D'AFFAIRES ET DE VIE



Ville jardin, ville active, ville connectée

Le projet du Grand Arénas, piloté par l'architecte urbaniste François Leclercq, s'inscrit pleinement dans l'objectif porté par l'EPA Nice Écovallée d'aménager une ville verte, vivante et exemplaire. Il s'organise autour de deux équipements structurants majeurs : le pôle d'échanges multimodal (PEM) et le parc des expositions et des congrès (PEC), prévu sur l'emplacement actuel du Marché d'Intérêt National.

L'objectif du Grand Arénas est 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, un quartier animé, pour tous les publics (résidents, étudiants, actifs, congressistes, seniors...).

La nouvelle trame imaginée par l'architecte urbaniste François Leclercq, maître d'œuvre de la ZAC, fait la part belle au paysage et compose avec la nature environnante : voies et espaces publics apaisés côtoient des bâtiments bioclimatiques offrant une grande qualité de vie, et 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, avec des îlots désimperméabilisés, de placer la végétation au cœur du quartier à des fins de rafraîchissement estival : créer une « ville nature » en complément de la « ville active » propre

à un quartier d'affaires et de vie. Nouveau quartier de ville, haut lieu de rencontre, animé 24h sur 24 et 7 jours sur 7, la mixité sociale, fonctionnelle et générationnelle seront au rendez-vous avec une offre diversifiée de logements (en accession, locatif social, en accession maîtrisée, etc.), de services, de commerces, d'hôtels ou encore d'équipements publics. Enfin, le dernier pilier sur lequel repose l'identité du Grand Arénas est celui de la « ville connectée » : avec le pôle d'échanges multimodal connectant le réseau de transports en commun (bus, tramway, TER) à l'aéroport au cœur du projet, le quartier bénéficie d'un niveau de connectivité rare tout en valorisant les mobilités douces et les parcours piétons.

Grâce à l'articulation des différentes composantes de la ville et à une vision qui répond aux enjeux de transition écologique portés par l'EPA et le territoire, le projet entend contribuer à la construction de la ville résiliente, inclusive, productive et sobre.

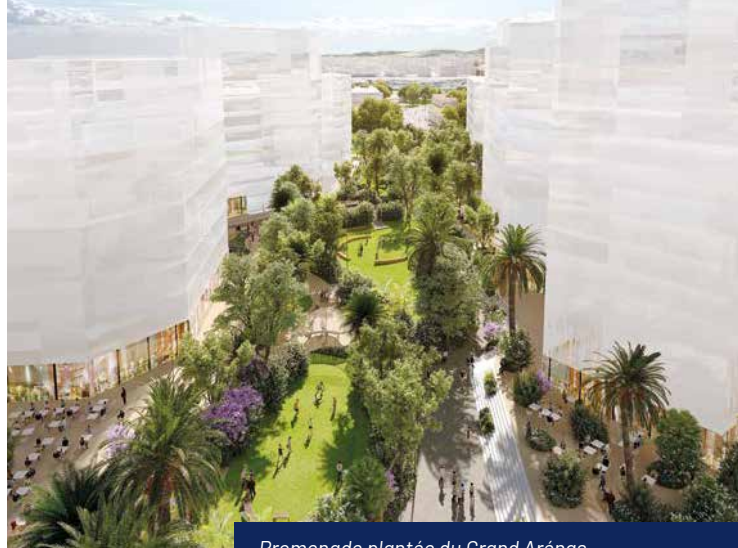


Un pôle d'échanges multimodal et un parc des expositions et des congrès

Le Grand Arénas, quartier d'affaires et de vie, s'articule autour de deux équipements majeurs, qui signent son identité : attractivité et animation.

En entrée de ville, le Grand Arénas est ouvert sur le monde, au contact direct de l'aéroport international Nice Côte d'Azur.

L'aéroport, 2^e plate-forme aéroportuaire française, 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.



Promenade plantée du Grand Arénas

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

Pôle d'échanges multimodal Nice Saint-Augustin



UN NOUVEL ESSOR POUR LE GRAND ARÉNAS



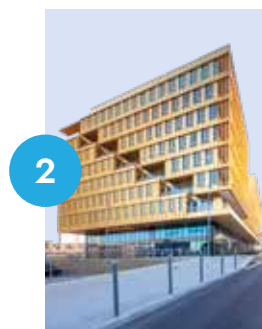
PROJETS LIVRÉS



CONNEXIO
Bureaux

SDP environ 11 500 m²
Promoteur BNP PARIBAS
IMMOBILIER
Architecte Marc BARANI
Livré (décembre 2019)

© A. Duhamel



UNITY
Bureaux, hôtels et commerces

SDP environ 20 500 m²
Promoteur NACARAT GROUPE
RABOT DUTILLEUL
Architecte SCAU
Livré (début 2021)

© A. Duhamel



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

SDP environ 29 000 m²
Promoteur SOGEPROM
Architecte F. LECLERCQ
Livré (début 2022)



AIR PROMENADE
Logements hôtel et commerces

SDP environ 25 000 m²
Promoteur AG
INVESTISSEMENT CITYGATE et
AÉROPORT CÔTE D'AZUR (ACA)
Architecte ARQUITECTONICA
Livré (2021)



Parc des expositions et des congrès

Aéroport Nice Côte d'Azur
2^e plate-forme
Aéroportuaire Française

PROJET EN COURS



L'AVANT-SCÈNE

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

SDP environ 35 000 m²

Promoteur QUARTUS

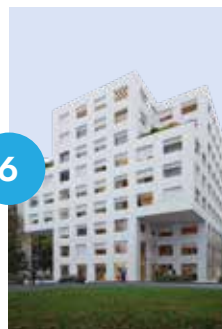
Architecte J.L. MATEO

En chantier

Livraison prévisionnelle fin 2023



PROJETS ENGAGÉS



LE PLUS

Programmation économique tertiaire / services

SDP environ 6 000 m²

Promoteur BOUYGUES

IMMOBILIER

Architecte BAUMSCHLAGER ET EBERLE

Livraison prévisionnelle 2025



ILOT 3.2

Programmation mixte

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



 **24**
hectares

 **5 000**
habitants

 **5 000**
étudiants

 **347 000 m²**
environ de sdv (surface de plancher)
de logements, bureaux, centres
de recherche et de développement,
enseignement, services,
commerces de proximité et 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), des écoles (École 42, le CNAM, Centrale Marseille, ISART) 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 : cantines numériques, espaces de co-working, fab-lab...

De plus, Nice Méridia offre des espaces publics de très grande qualité, de larges parcs et des places animées, des voies de circulations douces, autant de lieux de promenade et de détente pour les habitants et les usagers de ce quartier.



Le Lab, Nice Méridia

L'innovation au service de la qualité de vie

La technopole urbaine Nice Méridia offre une nouvelle façon d'habiter, de travailler, se déplacer ou se détendre. Elle a été choisie pour déployer la première application d'un Smart Grid à l'échelle d'un quartier.

La labellisation environnementale et énergétique, la fonctionnalité, l'évolutivité, la prise en compte et le respect du climat méditerranéen se reflètent dans les premières réalisations.

C'est également tout le projet de Joia Méridia, future centralité du quartier, qui est engagé dans des démarches mettant en œuvre les ambitions d'innovation et d'écoexemplarité portées par Nice Écovallée (p.16-17).

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





JOIA MÉRIDIA UNE DESTINATION, UN ART DE VIE

Joia Méridia

Un nouveau cœur de quartier de Nice Écovallée

Situé au cœur des 24 hectares de la ZAC Nice Méridia entre le nouveau quartier d'affaires international du Grand Arénas et le stade Allianz Riviera, le nouveau cœur de quartier Joia Méridia va réunir toutes les fonctions nécessaires à l'animation d'un centre-ville.

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 Rousset, 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 XXI^e 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

Un projet exemplaire

Le projet s'inscrit dans la démarche ÉcoCité et smart grid, développée par la Métropole Nice Côte d'Azur et l'EPA Nice Écovallée dans la ZAC Méridia et le territoire de Nice Écovallée.

UNE ÉCOCITÉ EXEMPLAIRE

Engagé dans les démarches Écoquartier et Écocité, Joia Méridia œuvre à la promotion d'une cité exemplaire au travers d'une triple approche : des critères environnementaux forts (label WELL Community standard, référentiel Écovallée Qualité, NF Habitat HQE et label E+C-, smartgrid), des innovations sociétales (maison de la santé, agriculture urbaine, commerce éphémère, culture participative, etc.), des modèles économiques uniques (espaces hybrides, occupations temporaires).

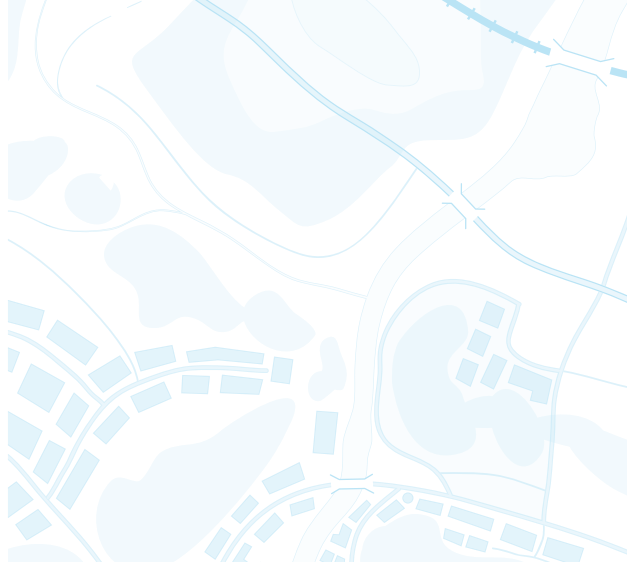
LE PREMIER SMART GRID À L'ÉCHELLE D'UN QUARTIER

La couverture des besoins thermiques de l'ensemble du projet est assurée par un réseau de production géothermique équipant le quartier.

Les installations techniques offriront des solutions smart grid ready (notamment smart-metering avec compteurs intelligents connectés, gestion des données agrégées à l'échelle du quartier pour adapter les consommations).



Joia Méridia



JOIA MÉRIDIA, C'EST :

- ⊙ Une architecture d'envergure internationale ancrée dans l'identité azurienne
- ⊙ Une approche innovante et éco-exemplaire
- ⊙ Une grande qualité paysagère
- ⊙ Un parcours artistique et culturel pour tous

NICE MÉRIDIA LA TECHNOPOLE URBAINE PREND VIE

PROJETS LIVRÉS



PLEIADE & ODYSSEE

123 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



IMREDD, UNIVERSITÉ

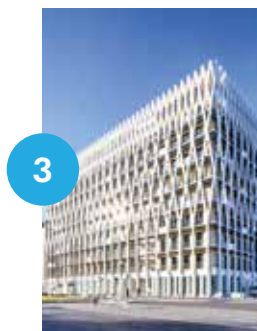
Institut méditerranéen du risque, de l'environnement et du développement durable

SDP environ 5 000 m² de bureaux et laboratoires

Opérateur UNIVERSITÉ CÔTE D'AZUR

Architecte Marc BARANI

Livré en 2020



PALAZZO MÉRIDIA

Bureaux

SDP environ 7 900 m²

de bureaux Immeuble à ossature bois

Promoteur NEXITY YWOOD

Architecte ARCHITECTURE STUDIO

Livré en 2020



CAMPUS SUD DES MÉTIERS

Bureaux et Logements

SDP environ 24 200 m² de bureaux, locaux d'enseignement et logements

Opérateur CCI et HABITAT 06

Architecte CORINNE VEZZONI ASSOCIÉS - ABC ARCHITECTES

Livré T2 2022

PROJETS ENGAGÉS



OASIS

SDP environ 20 000 m²

Programme mixte (logements, bureaux, laboratoires, commerces et services de proximité), 135 logements et 158 logements sociaux étudiants

Promoteur BOUYGUES

IMMOBILIER

Architecte COMTE & VOLLENWEIDER POUR L'ÎLOT 2.3, ATELIER STÉPHANE FERNANDEZ POUR L'ÎLOT 2.4A, KOZ POUR L'ÎLOT 2.4B

Paysagiste JEAN MUS & COMPAGNIE

Démarrage des travaux T1 2023

Livraison prévisionnelle 2025



LE LAB

SDP environ 6 000 m²

Programmation économique (laboratoires, bureaux, locaux d'activité)

Promoteur Groupe ESSOR

Architecte A+Architecture

Livraison prévisionnelle 2025-2026



PROJETS EN COURS



5

INSTITUT DE PHYSIQUE DE NICE INPHYNI

SDP environ 6 500 m² de laboratoires et enseignement
Opérateur UNIVERSITÉ CÔTE D'AZUR
Architecte AIA LIFE DESIGNERS
 Ouverture prévisionnelle T2 2023



6

PÔLE INTERGÉNÉRATIONNEL

SDP environ 15 000 m²
Programme mixte école 10 classes, crèche, EHPAD de 128 lits, accueil de jour
Promoteur CCAS VILLE DE NICE
Architecte BABIN + RENAUD
 Livraison prévisionnelle 2024-2025



7

JOIA MÉRIDIA

Logements, commerces, bureaux, hôtels

SDP environ 74 000 m² environ de logements, commerces, bureaux, et hôtels et parking structurant
780 logements environ
6 300 m² de commerces de proximité

Livraison prévisionnelle 2024-2025

+ SUR JOIA MÉRIDIA
 > P. 16 ET 17



Parking 500 places

Tramway L3

PARC MÉRIDIA, UN NOUVEAU ÉCO-QUARTIER PAYSAGER À NICE

Le projet Parc Méridia vise à faire émerger d'ici une dizaine d'années 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 d'un grand parc paysager de près d'une trentaine d'hectares au total (dont 17 ha dans la ZAC) 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 du Grand Parc de la Plaine du Var, un projet ambitieux porté par la Métropole Nice Côte d'Azur et la Ville de Nice.

La conception du projet, confiée au groupement de maîtrise d'œuvre ArchitectureStudio, Topotek et Cabinet Merlin, 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

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 Université Côte d'Azur, via son Institut d'Innovation et de Partenariats IMREDD et ses laboratoires de recherche est entré en phase d'incubation pour les trois prochaines années.



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 concepteur propose **l'aménagement d'un quartier articulé autour du Grand Parc Paysager de la Plaine du Var** porté par la Métropole Nice Côte d'Azur et la Ville de Nice ; il suggère également la démultiplication d'espaces verts multifonctionnels : leurs usages seront nourriciers, régulateurs ou encore culturels.

Favoriser la ville productive

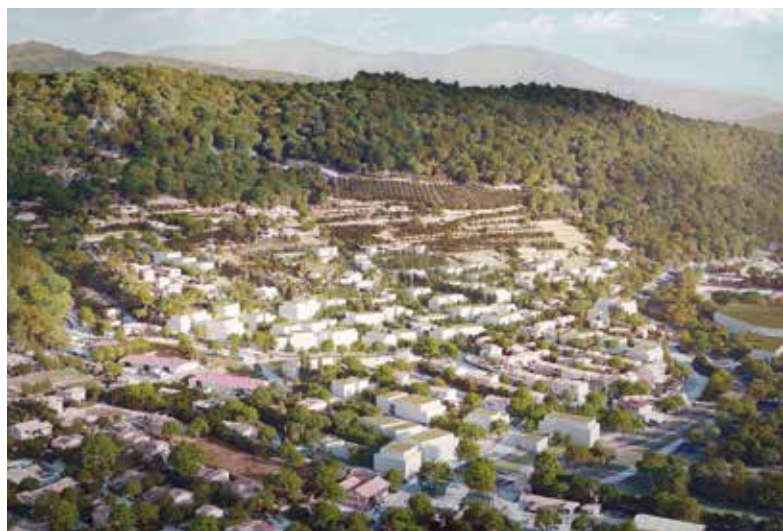
Pour participer à renforcer l'attractivité et la résilience du territoire, ce nouveau quartier, vivant et animé, a vocation à accueillir de nouvelles entreprises et à favoriser l'émergence d'activités productives variées compatibles avec les usages résidentiels du futur quartier. Le projet proposera 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.

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 doit permettre de **structurer un pôle de vie exemplaire en matière environnementale et énergétique** et respectueux du cadre de vie des habitants. **Développé sous la forme d'une ZAC à maîtrise foncière partielle, dite à participation**, 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, ...).

Grâce aux études réalisées et un important processus de concertation, l'EPA et l'équipe de maîtrise d'œuvre sont parvenus à la définition d'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. Leurs hauteurs (R+2 en moyenne) 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. Les modes doux sont encouragés pour conserver un cœur de quartier apaisé, par le biais d'un maillage piéton fort au sein du futur quartier, et par la requalification d'axes existants laissant la part belle aux modes doux. Les espaces publics sont conçus comme des lieux de vie et d'échanges

: abords de l'école, parc paysager sur les coteaux, 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 le respect du Référentiel Écovallée Qualité, développé par l'EPA Nice Écovallée, mais également par le biais d'un projet conçu à travers des objectifs de bioclimatisme forts qui définissent les futurs espaces publics et les futurs bâtiments.



 **16**
hectares
environ

 **43 000 m²**
de surface de plancher de logements, de commerces
et services de proximité (environ 2 000 m²),
équipements publics

LA CONCERTATION AU CŒUR DE NICE ÉCOVALLÉE

La pleine réussite des projets de Nice Écovallée repose sur leur attractivité et sur la diversité de quartiers vivants. Les conditions de cette réussite exigent, tout au long de leur réalisation, une démarche de dialogue mettant en relation les partenaires du projet, et mobilisant tous les publics : habitants, riverains, étudiants, salariés, ... C'est à partir d'une mobilisation citoyenne et associative constante et adaptée qu'une vie de quartier dynamique naîtra progressivement, favorisant des modes de vie durables. 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 permanente, le comité permanent de concertation, l'objectif est de susciter un engagement collectif indispensable à la réussite de Nice Écovallée. Marche exploratoire, ateliers participatifs, visites de chantier, réunions publiques, maison du projet, ... 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 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 autour d'une plateforme agroalimentaire et horticole dans laquelle il est prévu de **relocaliser les activités du Marché d'Intérêt National (M.I.N)** ainsi qu'un programme immobilier d'accompagnement (PIA), le siège de la Chambre d'Agriculture et son centre de recherche, le Centre de Recherche et d'Expérimentations Agricoles Méditerranéen.

La Baronne vise à devenir **un pôle d'excellence agroalimentaire et horticole s'appuyant sur l'agriculture locale**.

Cette opération bénéficie d'une approche environnementale et urbaine originale en s'insérant dans le paysage et en lien avec le centre urbain existant. L'ensemble du projet a vocation à engager de façon opérationnelle la première étape d'une politique agricole renouvelée, en connectant la plateforme agroalimentaire et horticole à deux des trois sites expérimentaux prévus par la chambre d'agriculture sur les communes de Gattières et du Broc.



Le futur MIN de la Baronne

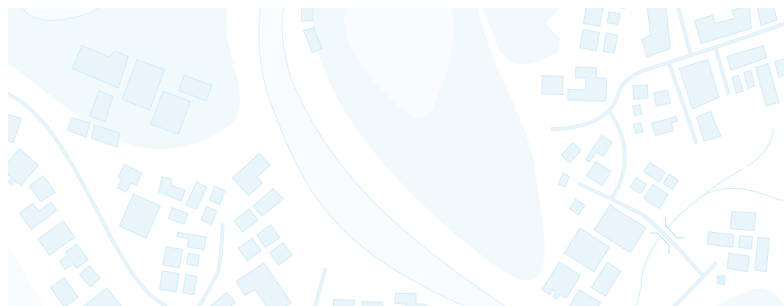
LINGOSTIÈRE SUD, UN NOUVEAU PÔLE ÉCONOMIQUE POUR LA MÉTROPOLE NICE CÔTE D'AZUR

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.

Une zone dédiée à l'activité économique non commerciale associée à un secteur de logements

LES BRÉGUIÈRES, UN FUTUR QUARTIER PAYSAGE

Le projet des Bréguières, à Gattières, vise la création d'un éco-hameau autour d'un projet paysager mixte. Ce hameau vise à répondre aux besoins de Gattières en termes de logements et d'équipements en renforçant le centre de vie situé au quartier de la Bastide. Il proposera environ 400 logements ainsi que des commerces, activités légères et un espace dédié à la petite enfance. Le projet propose d'installer un nouveau quartier à densité raisonnée (environ 40 logements à l'hectare) et ménageant de grands espaces non urbanisés, les vallons. L'assemblage de typologies de logements et de gabarits variés permet de proposer des formes urbaines adaptées pour **lutter contre l'étalement urbain et le mitage des coteaux, tout en offrant les aménités répondant aux attentes contemporaines** des habitants en matière de rapport à l'extérieur, d'ensoleillement, de desserte, et d'animation urbaine. Les logements collectifs fractionnés en petites unités et les logements individuels groupés organisent une mixité typologique nécessaire pour renouveler l'offre d'habitat localement.



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 et à 25 minutes de l'aéroport, vise la création d'un **ÉcoQuartier piéton intégré au paysage**. Son périmètre de 12 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 : 370 logements mixtes, dont 33% de logements sociaux sont prévus. L'objectif est de fournir aux futurs habitants une qualité d'habiter répondant aux exigences environnementales, avec de nouvelles habitations, confortables et spacieuses, ouvertes sur la vallée.

NICE ÉCOVALLÉE



Conception : Nice Écovallée - Stratis • Décembre 2022
Crédits : © Nice Écovallée - B6 drone - Antoine Duhamel - Leclercq Associés - Pierre Béhar - AREP - Comte&Vollenweider - Stratis
Imprimé sur papier PEFC issu de forêts gérées durablement

EPA 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

ecovallee-plaineduvar.com

