

# La ZAC Grand Arénas : un éco-quartier actif



Schéma d'ensemble du Grand Arénas

## Centralité et éco-responsabilité au cœur du projet

### Créer une centralité métropolitaine

Le Grand Arénas avec son quartier d'affaire international, sa mixité de logements, hôtels, services, commerces et son parc des expositions sera demain un centre actif de la métropole Nice Côte d'Azur. Il contribuera à son rayonnement et à son attractivité et favorisera l'emploi.

Dans le prolongement des décisions du Grenelle de l'environnement, le projet Grand Arénas cherche à économiser le foncier.

Son aménagement s'appuie sur une certaine densité urbaine et fait des espaces publics et de la nature en ville des composantes essentielles du vivre ensemble.

Offrant aux habitants actuels et futurs une grande qualité de vie, le projet favorisera la mixité sociale en proposant tous les types de logements (en accession, sociaux, locatif libre...) et la mixité fonctionnelle en alliant activités, services, commerces, hôtels et équipements publics...

### Développer un aménagement éco-responsable

La deuxième caractéristique du Grand Arénas est de mettre en œuvre un développement et un urbanisme éco-exemplaires. Ils reposent sur une analyse détaillée du territoire, de son histoire, de son patrimoine et de ses identités. Il s'agit de positionner la nature au cœur du projet, de favoriser l'utilisation économe des ressources en eau et en énergie. La construction des bâtiments répondra aux exigences de haute qualité environnementale et utilisera les technologies les plus innovantes. Il s'agit aussi de prendre en compte le risque inondation par la mise en place d'un schéma de cohérence hydraulique et d'aménagement d'ensemble prévu au PPRI.

### Le Schéma de Cohérence Hydraulique et d'aménagement d'ensemble (SCHAE)

L'ensemble de la plaine du Var fait l'objet d'un plan de prévention des risques inondation (PPRI). Des investissements importants ont été réalisés dans le cadre d'un premier Programme d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI) sur la période 2009-2014 pour constituer une première étape d'une gestion intégrée de prévention du risque inondation à long terme sur la basse vallée du Var et les vallons. Une nouvelle phase d'investissement est prévue dans un second programme d'actions (PAPI 2).

Sur le secteur du Grand Arénas, le PPRI a prescrit l'élaboration d'un schéma de cohérence hydraulique et d'aménagement d'ensemble (SCHAE). L'EPA a engagé cette démarche au cours du second semestre 2011 et elle permettra de définir les modalités d'un aménagement urbain durable dans une zone située, derrière un ouvrage de protection et sans augmenter le risque ni le déplacer.

Cette démarche innovante permet en effet de concevoir les futurs aménagements en tenant compte du risque grâce à un outil de simulation des hauteurs d'eau susceptibles d'atteindre la zone selon des scénarios de niveaux de crue et de ruptures de digues ou de déversement associés tels qu'inscrits dans le PPRI.

Concrètement, la stratégie d'aménagement qui a été retenue vis-à-vis du risque inondation consiste à réaliser de grands espaces urbains "hors d'eau" (plusieurs hectares en remblai ou en super-structure) sur lesquels seront réalisés les programmes immobiliers.

### Le Grenelle de l'environnement en actes

Démonstrateur des politiques du Grenelle de l'environnement, l'opération Grand Arénas vise l'excellence. Cela se traduit par une utilisation économe et écologique des ressources du territoire : exploitation optimale des énergies renouvelables locales, gestion économe de l'eau, utilisation de matériaux performants, limitation et valorisation des déchets ménagers, d'activité et de chantier et utilisation économe du sol. Cette exemplarité vise aussi la réduction des émissions de gaz à effet de serre par l'écomobilité.

### Objectif qualité pour l'aménagement de l'Éco-Vallée

L'EPA a élaboré un cadre de référence pour les opérations d'aménagement et de construction de l'Éco-Vallée. Il définit les objectifs communs de qualité environnementale à respecter par les partenaires publics et privés et établit les conditions permettant d'atteindre un niveau d'exemplarité maximal, tout en intégrant les contraintes économiques des divers projets.

### Qu'est-ce qu'une ZAC ?

Une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) est un outil d'urbanisme opérationnel qui permet à la collectivité publique qui en prend l'initiative de concevoir l'urbanisation cohérente du site dans un périmètre défini, d'en contrôler le programme, l'équilibre économique et de financer des équipements publics.

## Un quartier mixte, attractif et vivant



### Le Parc des Expositions

Situé à proximité immédiate du pôle d'échanges multimodal et de l'aéroport, le parc des expositions accueillera des visiteurs venus d'Europe et du monde. Il sera l'outil qui manque à la Côte d'Azur pour l'organisation de grands événements, de foires, salons internationaux... Les utilisateurs du parc bénéficieront des commerces et des services du site et d'une offre hôtelière nouvelle, en complément des équipements de centre ville afin de développer l'économie locale toute entière... Prévu sur le site actuel du Marché d'intérêt national, le parc des expositions sera modulable et facilitera l'organisation de manifestations rassemblant de 4 000 à 25 000 participants. Il permettra d'injecter plus de 750 millions d'euros par an dans l'économie locale et de créer plus de 8 500 emplois.

### Un centre d'affaires de niveau international

Quand le quartier d'affaires existant de l'Arénas s'étend, il devient cinq fois plus important et se dénomme **Grand Arénas**. Son rayonnement international, il le devra à cette nouvelle dimension permettant de créer des synergies entre les entreprises. Il le devra également à sa proximité avec le pôle d'échanges multimodal et l'aéroport ainsi qu'à la présence du futur parc des expositions qui devrait attirer des événements de grande renommée. **Le Grand Arénas** répond à un besoin de la métropole. Malgré sa taille et son image mondiale, Nice Côte d'Azur n'attire pas encore les grands sièges sociaux et les fonctions de direction internationale ou nationale qu'elle pourrait attendre. En changeant d'échelle, en valorisant son accessibilité, en développant à proximité des pôles de formation et de recherche notamment sur les secteurs d'avenir du développement durable et de la santé, **le Grand Arénas** répondra aux attentes de qualité des plus grandes entreprises et de leurs salariés.

### Un éco-quartier de logements, commerces, hôtels et services

Au sein du **Grand Arénas**, la règle "pas de mono-fonctionnalité dans l'Éco-Vallée" s'appliquera comme dans tous les autres projets. Cet éco-quartier sera vivant par la mixité, la diversité de ses activités : logements, bureaux, commerces, services, hôtels, équipements... Il sera mixte aussi par la diversité des emplois et des logements proposés. En implantant des activités correspondant aux différents niveaux de qualification, et des logements adaptés (locatif, locatif social, accession à la propriété), le quartier aura pour objet de répondre à la multiplicité des attentes de la population.

### La trame verte et les espaces publics

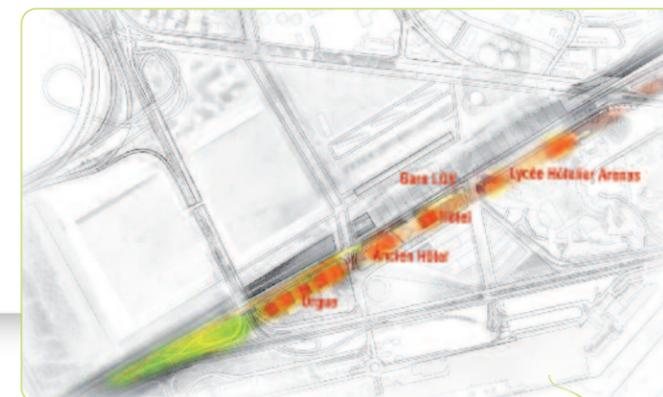
La proposition d'aménagement s'articule avec les trames verte et bleue. Trois coulées vertes dialogueront avec le parc départemental des rives du Var. Elles traverseront le **Grand Arénas** du Nord au Sud et relieront les espaces publics. Intégrant la nature au cœur de l'urbain, elles structureront les différents îlots en offrant aux piétons et aux cyclistes, aux habitants, aux salariés, aux visiteurs des voies agréables de circulation. En utilisant au maximum la pleine terre, les plantations de haute tige et des essences locales favoriseront ombrage et confort et permettront de faire des économies en arrosage...

### Les séquences de la ville

Pour lier l'ensemble des projets réalisés dans le quartier et relier le Grand Arénas à son environnement, le principe de conception des urbanistes consiste à adoucir et animer trois grandes séquences de la vie du quartier.



La première séquence se façonne sur la route de Grenoble, véritable coupure aujourd'hui dans les usages du quartier. Il est proposé de la transformer progressivement en un boulevard urbain accueillant de part et d'autre de nouvelles constructions.



La deuxième séquence se structure le long de la voie ferrée. Elle signale aux voyageurs l'entrée dans le quartier et marque l'espace par sa qualité architecturale. Le projet prévoit d'y réaliser des bâtiments au Sud de la voie ferrée et du Var à la gare. Au nord, il est proposé de construire des parkings sous le talus pour ne pas bloquer les vues vers le parc des expositions.

# au cœur de la métropole

L'estuaire / Vision Matéo



Vue de l'estuaire du Var



Le Var, un fleuve méditerranéen

## Retombées économiques sur le plan local

Le Grand Arénas est un élément clé dans le dispositif qui permettra un rebond de l'ensemble de l'économie azuréenne. En effet, cette opération est destinée à doter la Côte d'Azur d'un centre d'affaire à la hauteur de son importance en termes notamment de démographie et de rayonnement. Elle réalisera aussi un parc des expositions moderne, adapté aux besoins du secteur du tourisme d'affaire qui permettra à l'ensemble de la Côte d'Azur de retrouver une position de leader dans ce domaine.

À terme, 21 000 nouveaux emplois diversifiés seront créés sur le Grand Arénas. La seule réalisation de ce projet permettra la création de près de 800 emplois pérennes dans le secteur du BTP. Le parc des expositions, quant à lui, entraînera, selon les évaluations des experts, une injection monétaire de 750 M€ par an dans l'économie locale générant de nouvelles richesses et des emplois.



La troisième se construit sur la Promenade des Anglais. Le projet propose de prolonger la façade urbaine d'un site connu du monde entier.

Premier principe de conception urbaine



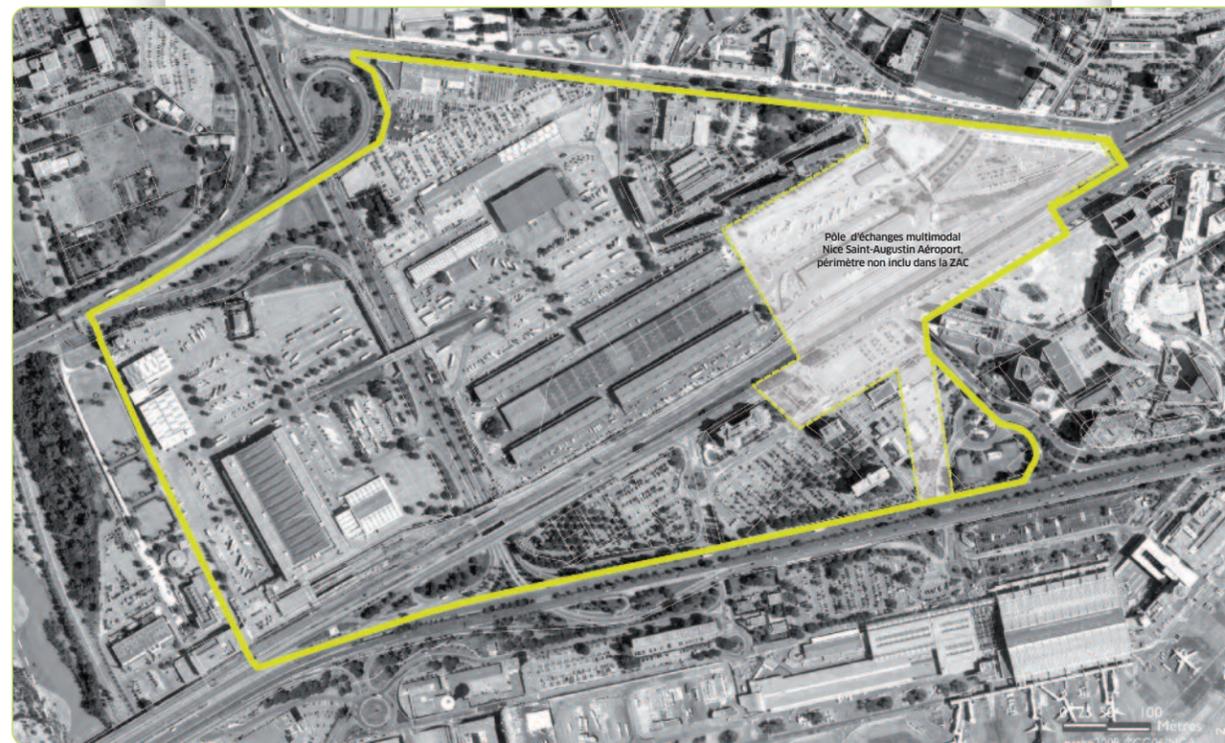
## Programme prévisionnel de construction

### ZAC Grand Arénas\*

	Surface m <sup>2</sup>	%	
Logements	100 000	18 %	20 % locatif social, 30 % en accession aidée et 50 % en accession libre
Bureaux	320 000	56 %	
Commerces, hôtellerie et services	65 000	11 %	
Équipements	85 000	15 %	dont 75 000 Parc des Expositions
	<b>570 000</b>	<b>100 %</b>	

\* hors pôle d'échanges multimodal

Le calendrier de la ZAC :  
la réalisation de la ZAC se fera progressivement entre 2016 et 2025.



Pôle d'échanges multimodal Nice Saint-Augustin Aéroport, périmètre non inclus dans la ZAC

## Le périmètre de la ZAC

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC Grand Arénas) est comprise dans le périmètre actuellement constitué par la route de Grenoble au Nord, le quartier de l'Arénas à l'Est, la promenade des Anglais et l'aéroport au Sud, les rives du Var à l'Ouest.

Le territoire du Grand Arénas est traversé d'Est en Ouest par le boulevard René Cassin et la voie ferrée. Autour de celle-ci, le Pôle d'échanges multimodal, partie déterminante du projet global d'aménagement du Grand Arénas, donne lieu à un programme distinct de celui de la ZAC.