Nice Côte d'Azur > Éco-Vallée

Nouvelles perspectives pour le quartier d'affaires international Grand Arénas

DOSSIER PRESSE SPÉCIAL MIPIM 2012

ÉCO VALLÉE
OPÉRATION D'INTÉRÊT NATIONAL
EPA PLAINE DU VAR

MÉTROPOLE NICE CÔTE d'AZUR

Nice & smart

« Au cœur de l'Éco-Vallée qui constitue le territoire central de la nouvelle Métropole Nice Côte d'Azur, le Grand Arénas est un site stratégique. Touchant l'aéroport international - le deuxième de France -, desservi par les lignes de train qui en 2018 accueilleront la ligne à grande vitesse italienne reliant Nice à Gênes en une heure, Turin en trois heures, ainsi que LGV Méditerranée à l'horizon 2023, connecté immédiatement à l'autoroute, le Grand Arénas est au centre d'un exceptionnel dispositif de communication. Bientôt, une nouvelle gare ferroviaire et une nouvelle gare routière viendront compléter les équipements actuels.

Prolongeant la mythique Promenade des Anglais, le Grand Arénas se tourne également vers le nord, vers les 10 000 hectares de l'opération d'intérêt national Éco-Vallée, vers le remarquable moyen pays niçois et vers les stations de sport d'hiver dont les montagnes enneigées du massif du Mercantour dominent ce territoire unique.

A site exceptionnel, projet exceptionnel ! Le pari du Grand Arénas est de préfigurer la Nice du XXIème siècle, en conjuguant les fonctions d'un centre d'affaires pour les services de direction des entreprises, celles d'un quartier urbain dense et vivant, animé, et les fonctions du renouveau touristique de la Métropole grâce à la réalisation d'un vaste parc des expositions de 75 000 m^2, modulable, polyvalent, qui fait aujourd'hui défaut et que les organisateurs de grands évènements attendent.

Mais ce site longé par le fleuve Var et intégrant des richesses biologiques de première qualité ne sera pas l'objet d'un aménagement « classique ». Conçu selon des normes d'éco-exemplarité, il sera maillé d'espaces verts majeurs selon les plans imaginés par l'architecte-urbaniste Josep Lluís Mateo qui en conduit les études et en supervisera la réalisation.

Sur 51 hectares face à la Méditerranée, le Grand Arénas sera à la fois un espace de travail et de vie dans lequel les nouvelles technologies seront au service des salariés, des habitants, des visiteurs, pour faciliter l'information des voyageurs, réduire les consommations d'énergie, accroître la qualité des bâtiments, rafraîchir les espaces publics l'été...

Le Grand Arénas est l'opportunité d'investissement à ne pas manquer ! »

Christian Estrosi,
Maire de Nice, Président de la Métropole Nice Côte d'Azur

« Les trois premières opérations d'aménagement développées par l'EPA plaine du Var visent à produire un effet de levier maximal sur l'aménagement de la plaine et sur le développement économique de l'ensemble de l'Éco-Vallée et de la Métropole Nice Côte d'Azur. »

Christian Tordo, Président de l'EPA plaine du Var

Grand Arénas

le nouveau quartier d'affaires international de la Métropole

Le Grand Arénas représente un secteur hautement stratégique, aux portes de la ville de Nice et à proximité immédiate de l'aéroport international Nice Côte d'Azur.

En passant du site tertiaire existant de 10 hectares à un site de 51 hectares, le Grand Arénas offrira à la Métropole azuréenne un centre d'affaires à la hauteur de sa notoriété internationale. Sa recomposition urbaine progressive se construit autour de deux équipements structurants majeurs : le pôle d'échanges multimodal et le parc des expositions.

Le projet Grand Arénas a pour objectif l'aménagement d'un grand quartier d'affaires international de rang métropolitain qui repose sur les deux principes moteurs de l'Éco-Vallée : la mixité urbaine et l'éco-exemplarité.

Au sein de l'Éco-Vallée, l'objectif du Grand Arénas est de créer un quartier vivant, innovant et éco-exemplaire. En complément des fonctions économiques, la mixité sociale et fonctionnelle est assurée à travers une offre de logement diversifiée (en accession, locatif aidé, locatif libre,…) et par une offre de services, de commerces, d'hôtels ou encore d'équipements publics.

Son articulation avec l'aéroport international et le futur pôle d'échanges multimodal de Nice - Saint Augustin - Aéroport lui confère une accessibilité exceptionnelle et des liaisons rapides avec l'ensemble de la Métropole et de l'Éco-Vallée.

Le projet intègre un important parc des expositions favorisant l'accueil d'évènements internationaux qui seront un moteur d'activité fondamental pour la Métropole.

A la fois source de développement économique, de nouvelle mobilité et de développement urbain, le Grand Arénas s'inscrit dans la volonté de l'Éco-Vallée d'aménager un territoire éco-exemplaire. En misant sur l'innovation technologique, il transformera les modes de vie et de travail. Le Grand Arénas pourra ainsi accueillir toutes les entreprises désireuses d'installer leurs fonctions de direction et de gestion sur un territoire à caractère international, au carrefour de la Méditerranée.

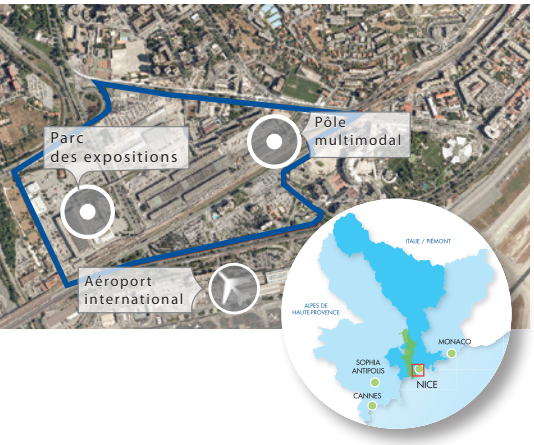
Le programme

51	hectares
95%	de foncier maîtrisé par la puissance publique
680 000	m² de capacité constructible
1 350	logements
21 000	emplois prévus à terme

Calendrier prévisionnel

- **2011**
  Conception urbaine
- **2012**
  Procédures administratives et juridiques
- **A partir de 2013**
  Travaux et commercialisation sur le secteur du pôle multimodal

Les fondamentaux d'une nouvelle conception urbaine



Prendre en compte la géographie du site et ses ressources naturelles

Les nombreuses infrastructures de transport déjà présentes sur le site lui confèrent une très grande accessibilité mais elles constituent aussi des contraintes. Le secteur du Grand Arénas est en effet traversé dans les deux sens par des infrastructures lourdes et importantes : l'autoroute A8, la ligne des chemins de fer, la Promenade des Anglais, et les accès à l'Aéroport. C'est l'endroit où se croisent les voies qui longent la Côte d'Azur (est-ouest) et les voies qui remontent vers le haut de la vallée du Var (nord-sud). L'objectif est donc d'intégrer ces espaces à la ville afin d'obtenir un territoire équilibré et harmonieux, tout en retrouvant une liaison directe avec l'ensemble de l'Éco-Vallée.

Dans le projet Grand Arénas, le fleuve Var représente à la fois la première ressource en eau potable de la Métropole et un fort potentiel paysager, mais il constitue également une contrainte du fait même du risque d'inondation. La gestion de ce risque est prise en compte dans la conception même du projet. Ainsi un schéma de cohérence hydraulique et d'aménagement d'ensemble a été mis en place dans le cadre du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) pour vérifier la compatibilité du projet urbain avec les risques d'inondation.

C'est la nature elle-même qui structure les espaces publics du Grand Arénas. Mettre l'environnement au cœur du projet c'est aussi construire les bâtiments selon les exigences de la haute qualité environnementale et de la basse consommation d'énergie, grâce à l'utilisation de technologies innovantes.

La partie sud de la plaine du Var a été sélectionnée par l'Etat, aux côtés de douze autres grandes opérations de développement urbain, pour intégrer la démarche ÉcoCité. A ce titre, la Métropole Nice Côte d'Azur et l'EPA plaine du Var participent à un appel à projet national dans le cadre des investissements d'avenir (Grand Emprunt) pour préparer la Ville de Demain. Composante essentielle de la mutation éco-compatible du territoire en termes d'aménagement, d'environnement et de développement économique, l'ÉcoCité Nice Côte d'Azur a été conçue pour devenir le laboratoire du développement durable et le moteur d'innovation de l'agglomération, à même de créer un effet de levier sur l'ensemble du territoire.

Développer un aménagement éco-responsable

Les grands objectifs sont de restructurer ce quartier en lui donnant cohérence, lisibilité, en créant une véritable liaison avec le territoire d'ensemble, et de concevoir un mode d'aménagement éco-exemplaire.

Avec les trames verte et bleue comme principes fondateurs, le projet s'inscrit dans la volonté de préserver les espaces naturels de Nice Côte d'Azur. Des axes verts structurants traversent le périmètre, se mariant avec des espaces verts intersticiels, constituant ainsi des respirations naturelles au sein du quartier urbain.

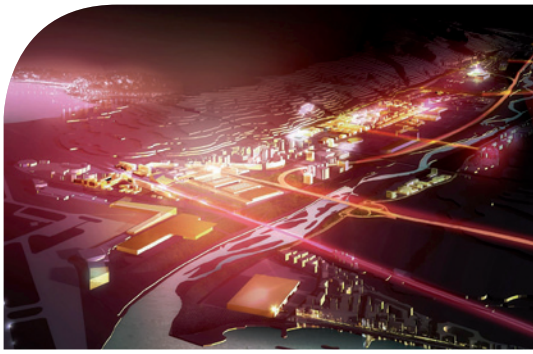
Le site est aujourd'hui fragmenté d'ouest en est par trois infrastructures importantes : la Promenade des Anglais, la route de Grenoble et la voie ferrée. Recoudre ce tissu devient une nécessité.

Du nord au sud, trois axes verts traverseront le périmètre, parallèlement au fleuve du Var. Ils permettront d'amener la nature vers l'intérieur du projet et de structurer les îlots et les activités du secteur, ainsi que les axes de circulation sous les voies existantes. Ils favoriseront également l'activité urbaine, en assurant la liaison avec les modes de transport doux et la piétonisation du secteur.

Ces trois coulées vertes s'ajouteront au parc qui longe le Var et métamorphoseront l'ensemble du site. Elles relieront les différents espaces publics et offriront aux piétons et aux cyclistes des voies de circulation paisibles.

Un projet fondé sur deux équipements majeurs

Le programme du Grand Arénas repose sur deux éléments structurants que sont le pôle multimodal et le parc des expositions (75 000 m²). Il intègre également 100 000 m² de logements (dont 20 % en locatif social, 30 % en accession aidée et 50 % en accession libre), 320 000 m² de bureaux, 65 000 m² de commerces, hôtellerie, services et équipements. Ces différents éléments seront développés de manière progressive, de façon à créer à terme un grand quartier d'affaires international offrant un cadre de vie diversifié et attractif.



Le pôle d'échanges multimodal Nice Saint-Augustin Aéroport

Le pôle d'échanges multimodal Nice Saint-Augustin Aéroport constitue l'élément fondateur du futur quartier Grand Arénas. Ce pôle mettra en relation toutes les formes de transports, du local à l'international. Il sera le 1er maillon du réseau de pôles multimodaux qui jalonneront à terme toute l'Éco-Vallée.

Dans un contexte urbain où les déplacements automobiles sont parfois difficiles et où les infrastructures routières actuelles constituent une barrière aux échanges, restructurer l'ensemble du réseau de transport était une nécessité. C'est pourquoi, le Grand Arénas proposera des modes de déplacements en alternative au « tout-voiture » : lignes ferroviaires (TGV, TER), bus, tramway relié à l'aéroport, au centre ville de Nice, à son port, voitures électriques en libre service, vélos bleus…

L'aéroport international Nice Côte d'Azur confère au Grand Arénas une ouverture sur le monde. Avec 10 millions de passagers, il est le 2ème aéroport français et favorisera le développement des activités dont celui du tourisme d'affaires.

La gare routière, située au nord du pôle d'échanges et à proximité de la route de Grenoble, facilitera les correspondances avec les bus et cars grâce à des voies en site propre. Face à elle, la gare ferroviaire (future gare LGV) offrira une grande esplanade afin de faciliter les échanges et l'animation urbaine, et permettra une connexion rapide avec les autres modes de transport, et notamment le tramway.

Trois arrêts de la future ligne de tramway Ouest-Est desserviront le pôle multimodal.

Au total, près de 110 000 m² de construction seront réalisés autour du pôle d'échanges multimodal, dont 15 000 m² dédiés aux équipements de transport et 95 000 m² aux activités tertiaires. Sur l'ensemble du site seront également aménagés voiries et espaces publics.

Le parc des expositions

Prévu sur l'actuel site du Marché d'Intérêt National, le parc des expositions développera 75 000 m² de surfaces modulables et polyvalentes. Sa situation à proximité immédiate du pôle multimodal et de l'aéroport international Nice Côte d'Azur facilitera son accès pour accueillir des visiteurs venus du monde entier. Grâce à sa capacité d'accueil de 35 000 visiteurs, il permettra l'organisation d'évènements d'envergure internationale (foires, salons internationaux) et participera au rayonnement de la Métropole Nice Côte d'Azur.

Les utilisateurs du parc des expositions bénéficieront des commerces et services du site, ainsi que d'une nouvelle offre hôtelière, qui viendront compléter l'offre de centre ville existante et permettront de développer l'économie locale toute entière.

Le parc des expositions devrait générer chaque année près de 750 millions d'euros dans l'économie niçoise et créer plus de 8 500 emplois.

Éco-Vallée, une Opération d'Intérêt National

En conférant le statut d'Opération d'Intérêt National aux 10 000 hectares de la plaine du Var, au cœur des Alpes-Maritimes, l'État, en accord avec les collectivités locales, a considéré que ce territoire stratégique permettait l'engagement d'une nouvelle phase de développement de l'aire urbaine Nice Côte d'Azur qui est l'une des principales métropoles internationales de France, tout en fondant ce nouvel essor sur des bases éco-exemplaires.

L'ambition de l'Éco-Vallée est de proposer un autre modèle de développement et d'urbanisme. D'une part, elle contribue à une ambitieuse stratégie économique pour la Métropole Nice Côte d'Azur. Cette stratégie tournée vers l'emploi concerne notamment les activités de formation et de recherche en particulier dans les domaines des technologies durables, de la santé et de la "croissance verte". D'autre part, l'Éco-Vallée vise à créer aux portes de Nice, "ville verte de la Méditerranée", un territoire démonstrateur des politiques du Grenelle, à l'échelle européenne.

Cette double mutation va changer en profondeur les modes d'aménagement, de développement, de travail, d'habitat et de déplacement de tout le territoire. Elle lui conférera à nouveau des fonctions d'expérimentation et d'avant-garde qui ont longtemps fait son originalité et sa réputation, lui rendant ses "fondamentaux" de qualité de vie et de qualité de nature.

Josep Lluís Mateo :
MATEO ARQUITECTURA
urbaniste en chef du Grand Arénas

Filmoteca Barcelona

De renommée internationale, Josep Lluís Mateo a été désigné pour être « l'urbaniste en chef » de l'opération Grand Arénas. A la tête d'un groupement multidisciplinaire rassemblant l'Atelier VILLES & PAYSAGES, le bureau d'étude EGIS France et le groupe DTZ, il réalise, grâce à un accord cadre sur neuf ans, la conception urbaine de l'opération, accompagne les projets de construction pour garantir une forte cohérence architecturale et environnementale et assure la maîtrise d'œuvre des travaux d'aménagement.

Né à Barcelone en 1949, Josep Lluís Mateo reçoit son diplôme d'architecture à l'ETSAB en 1974 et obtient son doctorat de l'Université Polytechnique de Catalogne en 1994. Josep Lluís Mateo conduit actuellement de nombreux projets locaux comme internationaux tels que la Cinémathèque de la Catalogne à Barcelone, un complexe de logements à Toulouse-Blagnac (France), le remodelage du marché El Nino à Barcelone, le remodelage du front urbain de l'Adour à Bayonne (France).

Le Grand Arénas est aujourd'hui dans les mains d'un des meilleurs architectes-urbanistes du monde à l'origine de réalisations exceptionnelles et régulièrement récompensées. A son palmarès, rappelons par exemple le « Centre des expositions de Barcelone » qui à remporté le « Top International Purpose-Built Venue » de 2008 , « Le Factory » sur l'Ile Seguin à Boulogne-Billancourt qui a reçu le prix espagnol NAN d'architecture et de construction en 2010, le nouveau siège social de PGGM à Zeist, Pays-Bas qui a reçu ce même prix en 2011.

Paris Boulogne

« Construire la Ville du futur :
La conception de la ville est une expérience créative riche. Pour faire du Grand Arénas le grand centre d'affaires international qui manquait à la Côte d'Azur, il a fallu recréer l'essence d'une nature nouvelle qui s'inscrive dans notre histoire : la Méditerranée, qui est aussi ma culture ; composer avec le fleuve, les montagnes.
A l'intersection de toutes ces lignes qui sont les éléments forts de la nature et composent ce paysage exceptionnel, il a fallu poser des lignes éphémères d'un voyage, des flux (avion, trains, tramway…), des circulations douces, autant d'expressions de l'échange et de la mobilité dans la centralité urbaine.
Il a fallu remodeler ce territoire avec tous ces éléments pour retrouver des espaces qui abritent les activités humaines, pour construire une nouvelle « nature en ville », intégrer des éléments résolument contemporains, conférer une réelle centralité à ce morceau de ville, concevoir un espace de convivialité et de modernité ».

Josep Lluís Mateo,
Urbaniste en chef Grand Arénas

CONTACTS PRESSE :

Emilie RUBEN e.ruben@saatchi-lyon.com
04 72 33 85 85

Catherine GENTIL catherine.gentil@epa-plaineduvar.com

Elodie CHING elodie.ching@nicecotedazur.org

Crédits photos © : P.Behar Balloïde Photo et c. Bouthe; Mateo Arquitectura ; EPA plaine du Var ; ville de Nice ; Nice Côte d'Azur ...X