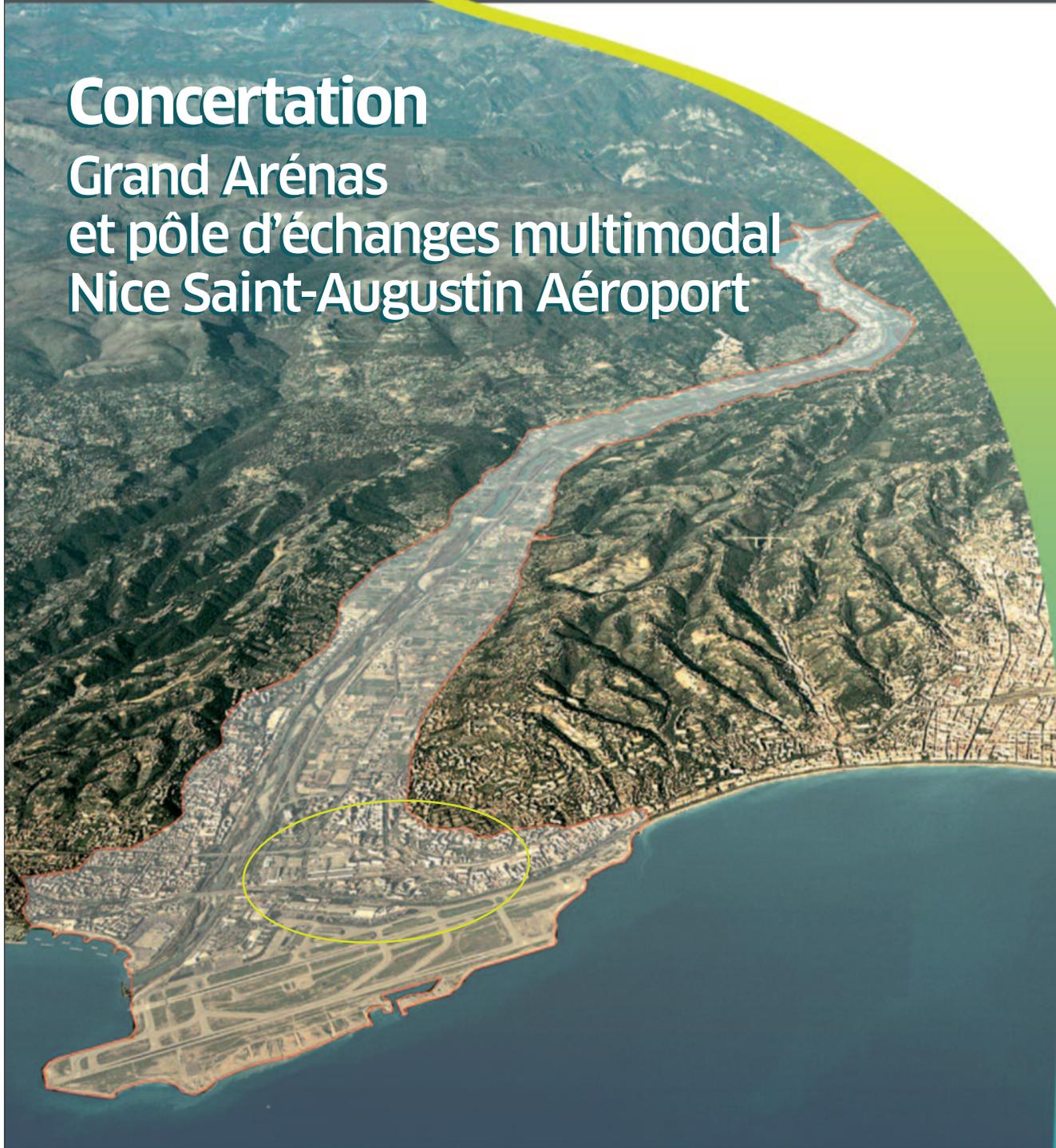


Dossier de presse

Concertation

Grand Arénas
et pôle d'échanges multimodal
Nice Saint-Augustin Aéroport



Contact : EPA plaine du Var / concertation@epa-plaineduvar.com / 04 93 21 71 00

**ÉCO
VALLÉE**

OPÉRATION D'INTERÊT NATIONAL

EPA PLAINE DU VAR

Sommaire

Éditos	03
Communiqué de presse	04
Le projet d'Éco-Vallée et ses enjeux : un cadre d'actions et de financements partagé	05
• Éco-Vallée, une Opération d'Intérêt National	05
• Les trois axes du projet d'Éco-Vallée	05
• Opération d'Intérêt National Éco-Vallée Protocole de partenariat 2011-2026	05
• ÉcoCité Nice Côte d'Azur : pour un développement urbain durable	06
Deux premières opérations exemplaires : le pôle d'échanges multimodal Nice Saint-Augustin Aéroport et la ZAC du Grand Arénas	07
• La concertation sur les projets de Pôle d'échanges multimodal et de ZAC Grand Arénas	07
• Deux projets aux ambitions communes : le pôle d'échanges multimodal Nice Saint-Augustin Aéroport et la ZAC Grand Arénas	08
• Le pôle d'échanges multimodal Nice Saint-Augustin Aéroport : un projet d'aménagement profitant de l'accessibilité du site	08
• La ZAC Grand Arénas	09
Annexes	11
• Concertation : ce que dit le code de l'urbanisme	11
• L'EPA plaine du Var	11
Contacts presse	12

Éditos

En conférant, à ma demande, 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 de Nice Côte d'Azur, 1^{re} Métropole de France, tout en fondant ce nouvel essor sur des bases économiques exemplaires. L'ambition de l'Éco-Vallée est de proposer un autre modèle de développement et d'urbanisme, en contribuant à l'ambitieuse stratégie économique et sociale de la Métropole Nice Côte d'Azur. Cette stratégie tournée vers l'emploi concerne notamment le secteur tertiaire, le tourisme d'affaires, 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, lui conférant à nouveau des fonctions d'expérimentation et d'avant-garde qui ont longtemps fait son originalité et sa réputation, et lui rendant ses "fondamentaux" de qualité de vie et de qualité de nature entre mer et montagne. Dotée désormais d'une stratégie et d'un protocole financier s'appuyant sur les premières propositions de grands architectes-urbanistes pour la mise en œuvre des opérations prioritaires, Éco-Vallée entre en phase opérationnelle.

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

Le projet de territoire et le protocole financier désormais adoptés, c'est un moment majeur dans le processus de mutation progressive de l'Éco-Vallée qui s'engage à présent. Nos premières opérations vont, dans les quinze prochaines années, redonner à la vallée du Var sa cohérence et sa lisibilité, lui restituer ses qualités fondamentales de nature et de vie quotidienne, tout en permettant à la Métropole de bénéficier d'un surcroît de dynamisme économique, de plus d'emplois et d'un plus grand rayonnement national et international.

Le projet de territoire et le protocole financier se sont attachés à tracer les grandes perspectives de l'Éco-Vallée dans son ensemble et sur le long terme. La vision globale décline trois thèmes majeurs pour le territoire :

- restaurer, préserver et valoriser l'environnement,
- aménager de façon durable,
- impulser une nouvelle dynamique économique et sociale à l'ensemble de la Métropole.

Les propositions de José Lluís MATEO sur le Grand Arénas et le pôle d'échanges multimodal sont désormais disponibles et permettent d'engager la concertation avec le public en vue d'un enrichissement mutuel.

**Christian Tordo,
Président de l'Établissement
Public d'Aménagement de la plaine du Var**

Communiqué de presse

Grand Arénas, entrez en Éco-Vallée !

Associer en permanence les habitants à la réussite des projets de l'Éco-Vallée est une volonté constante de l'État, de l'EPA plaine du Var et des collectivités partenaires.

Les ateliers sur le projet de territoire à l'automne dernier, les espaces publics du pôle d'échanges multimodal Nice Saint-Augustin Aéroport, élément moteur de la réussite du quartier et la Zone d'Aménagement Concerté du Grand Arénas, donnent lieu aujourd'hui à une concertation unique.

Elle se déroulera en deux phases en partie concomitantes :
du 15 mars au 15 avril 2012 pour le pôle d'échanges
et du 15 mars au 30 avril 2012 pour le projet de ZAC.

Réunions publiques, expositions, et registres vont permettre de présenter les projets au grand public, afin qu'ils soient enrichis par les propositions des habitants et des acteurs du territoire.

Les rendez-vous de la concertation

DEUX LIEUX D'EXPOSITIONS - du 16/03/12 au 30/04/12

- **Maison des projets du Forum de l'Urbanisme et de l'Architecture de la Ville de Nice**, place Pierre-Gautier
Du lundi au jeudi de 8h30 à 17h et le vendredi de 8h30 à 15h45
- **Salle d'exposition, immeuble Le Phare, Nice-Arénas**
Du lundi au vendredi de 9h30 à 18h30

DEUX RÉUNIONS PUBLIQUES

15 mars et 12 avril 2012 à 17h

UFR Staps - Faculté des Sciences du Sport, Amphithéâtre n°2

261 route de Grenoble, Nice

DES REGISTRES sont ouverts afin de recueillir les observations du public.

Il sont consultables aux heures normales d'ouverture :

- **en Mairie de Nice**, 4 rue de l'Hôtel de Ville
- **au siège de la Métropole Nice Côte d'Azur**, bureaux de Nice Plaza - 455 Promenade des Anglais
- **au siège de l'EPA plaine du Var**, 455 Promenade des Anglais - Immeuble Nice Plaza
- **et sur les deux lieux d'exposition**

Le projet d'Éco-Vallée : pour un développement et un aménagement Éco-exemplaires

Éco-Vallée, une Opération d'Intérêt National

Aujourd'hui, l'Éco-Vallée c'est

- 15 communes, sur 10 000 hectares
- 116 000 habitants
- 10 120 entreprises
- 60 000 emplois

Demain

Un investissement public et privé de 2,5 milliards € entre 2011 et 2025 au travers de premières opérations :

- un pôle d'échanges multimodal ;
- un quartier d'affaires à rayonnement international ;
- un parc des expositions de 75 000 m² à vocation internationale à proximité de l'aéroport ;
- une technopole urbaine ;
- la plate-forme agro-alimentaire et horticole de la Baronne, sur la commune de la Gaude. Soit au total 40 000 à 50 000 emplois supplémentaires attendus sur le périmètre de l'Éco-Vallée à un horizon de 30 ans, dont 27 000 emplois au titre des quatre premières opérations prioritaires sur une quinzaine d'années.

Les trois axes du projet de territoire

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

Opération d'Intérêt National Éco-Vallée Protocole de partenariat 2011-2026

Comme dans toute Opération d'Intérêt National qui entre en phase opérationnelle, l'EPA plaine du Var dispose d'un protocole de partenariat entre les partenaires financeurs que sont l'État, la Métropole Nice Côte d'Azur et la Ville de Nice, le Département des Alpes-Maritimes et la Région PACA, pour lui permettre d'engager et mener à bien les premières opérations d'aménagement de l'Éco-Vallée.

Ce protocole de partenariat s'adosse aux principes d'aménagement et de développement qui constituent le cadre de l'action de l'EPA plaine du Var et sont définis dans le projet de territoire partagé pour l'Éco-Vallée qui a été adopté par le conseil d'administration de l'EPA le 19 décembre 2011.

Le protocole de partenariat prend en compte les opérations suivantes :

- **Grand Arénas avec deux équipements structurants que sont le pôle multimodal Nice Saint-Augustin Aéroport et le futur parc des expositions ;**
- Nice Méridia avec le projet de technopole urbaine et l'Éco-campus ;
- La Baronne avec la future plateforme agro-alimentaire et horticole ;
- l'Éco-quartier de Saint-Martin-du-Var.

Ces opérations, qui seront le moteur de la mutation économique et environnementale de la Métropole Nice-Côte d'Azur généreront sur 15 ans :

- 1,3 million de m² d'immobilier d'entreprise, de commerce et de logement ;
- 27 000 emplois directs et au titre de l'activité produite par leur réalisation, 1 600 emplois pérennes sur 15 ans dans le secteur du BTP ;
- 4 300 logements ;
- 2 milliards d'euros d'investissements privés.

Dans le cadre de ce protocole, l'EPA prendra à sa charge 379 M€ de dépenses associées à la réalisation des quatre opérations se répartissant comme tel :

- acquisition ou valorisation de terrains non aménagés : 124,8 M€ ;
- études opérationnelles : 15,5 M€ ;
- travaux d'espaces publics et de viabilisation des terrains : 140,6 M€ ;
- contribution au financement d'ouvrages structurants : 27,4 M€ ;
- structure et ingénierie : 45,8 M€ ;
- frais financiers : 24,8 M€.

Ces dépenses permettront à l'EPA d'obtenir 314,5 M€ de recettes issues de la vente de droits à bâtir ou de la participation de promoteurs sur des terrains qu'il aura aménagés.

Le besoin de financement complémentaire de 64,5 M€ résulte de la différence entre les dépenses (379 M€) et les recettes (314,5 M€).

Cette somme de 64,5 M€ fait l'objet d'une répartition entre les partenaires signataires selon l'équilibre suivant :

- l'État intervient à hauteur de 33,3 % de 64,5 M€ soit 21,5 M€ sous forme d'un versement à l'EPA réparti annuellement ;
- Nice Côte d'Azur et la Ville de Nice interviennent à hauteur de 33,3 % en apportant à l'EPA 8,7 M€ en foncier pour la ville ; 8,1 M€ en foncier pour NCA, qui s'acquittent du montant restant sous forme d'un versement à l'EPA réparti annuellement ;
- le Conseil général intervient à hauteur de 16,7 % de 64,5 M€ soit 10,7 M€ en apportant à l'EPA 4,5 M€ en foncier plus 3,5 M€ sous forme d'une facilité de paiement accordée sur 7,5 M€ de foncier et en s'acquittant du reste sous forme d'un versement à l'EPA réparti annuellement ;
- le Conseil régional intervient à hauteur de 16,7 % de 64,5 M€, soit 10,7 M€ sous forme d'un versement à l'EPA réparti annuellement.

ÉcoCité Nice Côte d'Azur : pour un développement urbain durable

La partie sud de l'Opération d'Intérêt National (3 000 hectares allant de l'Arénas à Lingostière, sur les deux rives du Var) a été sélectionnée par l'État pour participer à la démarche de développement urbain durable "ÉcoCité", portée par le Ministère de l'Écologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement, en lien avec le fonds "Ville de demain" des "Investissements d'avenir" (Grand Emprunt).

Le Grand Arénas et le pôle d'échanges multimodal Nice Saint-Augustin Aéroport ont vocation à jouer un rôle démonstrateur pour les nouveaux modes de "faire la ville", qui sont véhiculés par la démarche ÉcoCité. Pilotée conjointement par Nice Côte d'Azur et l'Établissement Public d'Aménagement de la plaine du Var, la démarche ÉcoCité propose un partenariat public/privé inédit à cette échelle.

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 sera 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. En outre, sa position centrale donne à l'ÉcoCité une visibilité locale de premier ordre, dans la mesure où elle concentre les services vitaux du territoire.

Dans cet objectif, le projet ÉcoCité Nice Côte d'Azur - Plaine du Var s'articule autour de quatre axes stratégiques :

- choisir une urbanisation responsable ;
- créer la mobilité de demain ;
- tendre vers l'autonomie énergétique ;
- incarner la ville intelligente du futur.

En lien avec ces axes, deux objectifs stratégiques transversaux ont été définis :

- placer la formation et la recherche au cœur du renouveau économique ;
- devenir un territoire d'application et de démonstration des politiques du Grenelle de l'environnement.

Deux premières opérations exemplaires : le pôle d'échanges multimodal Nice Saint-Augustin Aéroport et la ZAC du Grand Arénas

La concertation sur les projets du pôle d'échanges multimodal et de ZAC du Grand Arénas

Pourquoi ouvrir cette concertation ?

Associer en permanence les habitants à la réussite des projets de l'Éco-Vallée est une volonté constante de l'État, des collectivités et du conseil d'administration de l'EPA plaine du Var. La concertation est partie intégrante d'un projet d'aménagement.

C'est pourquoi, dès septembre 2011 des "Ateliers d'acteurs" se sont déroulés, permettant au projet de territoire de bénéficier des réflexions des représentants des sphères politiques, administratives, socioprofessionnelles et associatives, pour bâtir un projet partagé, selon le processus de concertation qui avait été mis en œuvre lors du Grenelle de l'environnement.

La concertation est d'autre part régie par le code de l'urbanisme qui prévoit des concertations légales spécifiques lors des grandes étapes d'avancement d'un projet.

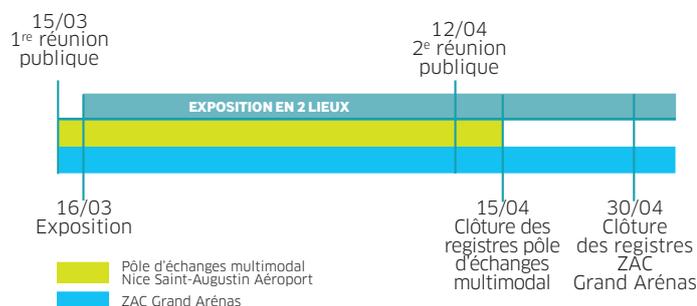
C'est le cas des espaces publics et des voiries du pôle d'échanges multimodal Nice Saint-Augustin Aéroport (au titre de l'article R300-1) et de la Zone d'Aménagement Concerté - ZAC du Grand Arénas - (au titre des articles L300-2 et R300-1). Deux grands projets qui vont modifier le cadre de vie et permettre le développement de cette partie de l'agglomération.

Cette concertation ouvre des lieux et des temps spécifiques d'échanges entre le public, l'EPA, maître d'ouvrage du projet, et ses partenaires.

Il s'agit de permettre aux projets d'être clairement présentés au grand public, puis enrichis par les différents points de vue et propositions des habitants, des associations et des acteurs économiques du territoire. À travers la concertation, le projet s'enrichit et la décision finale se construit.

Le conseil d'administration de l'Établissement Public d'Aménagement a pris la décision le 24 octobre 2011 de lancer une concertation préalable à la création de la Zone d'Aménagement Concerté du Grand Arénas et à la réalisation des espaces publics du pôle d'échanges multimodal Nice Saint-Augustin Aéroport. L'EPA met ainsi en œuvre le dispositif de concertation et veille avec la Ville de Nice et la Métropole Nice Côte d'Azur à sa réalisation.

Le conseil d'administration se réunira à la fin de la concertation pour en tirer le bilan et débattre de ses suites.



Les modalités de la concertation

Les deux projets concernés par la concertation

Le Grand Arénas se structure autour de la réalisation d'un pôle d'échanges, élément majeur d'un grand quartier de ville qui est édifié dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté. Ces deux opérations situées dans des territoires emboîtés sont totalement complémentaires et donnent lieu à concertation portant sur :

- les voiries et les espaces publics du pôle d'échanges multimodal Nice Saint-Augustin Aéroport, qui accueillera une gare TGV, une gare routière, des stations de tramway... Chaque grande infrastructure de transport fera ensuite l'objet d'une concertation spécifique organisée par son maître d'ouvrage ;
- la Zone d'Aménagement Concerté - ZAC du Grand Arénas (bureaux, logements, hôtels, commerces et services, parc des expositions, espaces publics...).

Initiée par l'EPA plaine du Var, la concertation est régie par les articles L300-2 et R300-1 du code de l'urbanisme. La concertation unique sera organisée en deux phases, en partie concomitantes : du 15/03 au 15/04/2012 pour les espaces publics du pôle d'échanges multimodal Nice Saint-Augustin Aéroport et du 15/03 au 30/04/2012 pour la Zone d'Aménagement Concerté du Grand Arénas.

Le public dispose de plusieurs moyens pour prendre connaissance des projets, pour interroger les options présentées, les attendus de leur réalisation et pour énoncer des propositions.

- Deux expositions présentent le projet :
 - Maison des projets du Forum de l'Urbanisme et de l'Architecture de la Ville de Nice, place Pierre-Gautier.
Du lundi au jeudi de 8h30 à 17h et le vendredi de 8h30 à 15h45
 - Salle d'exposition, immeuble Le Phare, Nice-Arénas
Du lundi au vendredi de 9h30 à 18h30
- Deux réunions publiques - le 15/03 et le 12/04/12 à 17h - au cours desquelles le maître d'ouvrage et les différents intervenants présenteront les premières bases de réflexion et les évolutions successives envisagées. Les propos échangés avec le public présent feront l'objet de comptes rendus et seront portés au bilan général de la concertation.
 - UFR Staps - Faculté des Sciences du Sport, Amphithéâtre n°2, 261 route de Grenoble, Nice
- Des registres sont ouverts aux fins de recueillir les observations du public. Il sont à disposition aux heures normales d'ouverture, en Mairie de Nice, au siège de la Métropole Nice Côte d'Azur, au siège de l'EPA plaine du Var et sur les deux lieux d'exposition.

Le bilan

Après les deux réunions publiques et au vu des mentions portées dans les registres, un bilan de la concertation sera tiré et présenté aux membres du conseil d'administration de l'établissement public d'aménagement plaine du Var. Ceux-ci délibéreront sur les enseignements de la concertation.

Deux projets aux ambitions communes : le pôle d'échanges multimodal Nice Saint-Augustin Aéroport et la ZAC du Grand Arénas

Les grandes ambitions pour la Métropole, un territoire d'avenir

Demain, à la fois pôle multimodal, quartier de ville, vaste centre d'expositions et quartier d'affaires, le projet Grand Arénas irriguera l'ensemble du territoire. Il constitue une formidable opportunité pour l'avenir de la Métropole et repose sur 4 axes de développement :

Développement économique

Le projet Grand Arénas a pour ambition de doter la Métropole azurée d'un centre d'affaires de portée internationale, favorisant l'essor du tertiaire supérieur et la diversification des activités notamment grâce au projet de parc des expositions, tout en accordant une large place à l'innovation technologique au service d'une nouvelle façon de travailler et d'habiter.

Développement des mobilités

Le projet bénéficiera d'un niveau d'accessibilité exceptionnel grâce au pôle d'échanges multimodal qui connectera de nombreux modes de transport au cœur d'un véritable quartier urbain : les lignes ferroviaires dont le TGV, le TER, le tramway, le bus, les cars,... Ce réseau privilégiera les modes de déplacement doux, pour promouvoir des comportements de vie plus apaisés et offrir une alternative à la voiture.

Développement écologique

Pour restaurer la richesse du patrimoine naturel, le projet Grand Arénas s'appuiera sur les trames vertes et bleues qui visent à préserver ou reconstituer un réseau écologique cohérent par des réservoirs de biodiversité et des corridors qui les relient. Il s'agit également de protéger la ressource en eau et de valoriser le fleuve Var.

Développement urbain d'un lieu de vie

Le projet Grand Arénas souhaite proposer une mixité originale donnant un sens à la cohabitation de commerces, entreprises, logements, équipements publics. L'objectif est de créer un équilibre entre les fonctions d'habitat, les fonctions sociales, les fonctions économiques et les fonctions écologiques de la ville durable de demain.

Ces quatre ambitions se déclinent dans les deux projets distincts que sont le **pôle d'échanges multimodal Nice Saint-Augustin Aéroport** d'une part et la **ZAC Grand Arénas** d'autre part.

Le pôle d'échanges multimodal Nice Saint-Augustin Aéroport : un projet d'aménagement autour d'un exceptionnel maillage de transports

Les atouts majeurs du pôle multimodal Nice Saint-Augustin Aéroport

Le site rassemble six modes de déplacements qui offrent une nouvelle offre de mobilité durable :

La gare routière

La gare routière se situe près de la gare ferroviaire. Pour réduire les temps de parcours des bus, améliorer leur fréquence et leur ponctualité à la sortie de la gare, des voies spéciales seront aménagées (voies de bus en site propre).

Le tramway

Véritable accélérateur du développement urbain, la future ligne Ouest-Est desservira le pôle d'échanges multimodal. Le schéma de transports de Nice Côte d'Azur, propose d'ici 2030, un réseau de tramway de près de 36 km et de 70 stations. On estime que la future ligne Ouest-Est réduira de 20 000 véhicules par jour la circulation automobile sur la promenade des Anglais.

La gare ferroviaire

La gare ferroviaire est au cœur du pôle d'échanges. Elle permettra une connexion rapide avec les autres modes de transport (aéroport, bus, tramway, taxis...).

Automobile et stationnement

Bien relié aux infrastructures routières et autoroutières, le pôle d'échanges multimodal sera facilement accessible en voiture pour encourager l'Écomobilité et l'utilisation des transports en commun. De nombreuses places au sein de parkings relais sont prévues (en plus des stationnements privés qui seront réalisés pour les constructions). Il s'agit de permettre aux automobilistes de garer leur voiture pour emprunter d'autres modes de transport plus durables et moins polluants.

L'aéroport

L'Aéroport Nice Côte d'Azur est le deuxième aéroport de France avec plus de 10 millions de passagers par an. Porte d'entrée de la Métropole Nice Côte d'Azur, sa localisation à proximité du pôle et du quartier permettra de contribuer au développement des activités économiques et du tourisme d'affaires.

Les circulations actives

Un réseau de pistes cyclables permettra de développer la pratique du vélo dans de bonnes conditions de sécurité. Piste littorale, piste le long du Var, réseau de la Ville de Nice seront reliés dans le quartier et permettront le développement progressif des stations "Vélos Bleu". Un soin tout particulier est aussi apporté au confort des piétons et à leurs itinéraires. Conçu pour être accessibles aux personnes à mobilité réduite, l'ensemble des rues, places, placettes, sera aménagé en prenant en compte le climat méditerranéen pour plus de confort d'utilisation.

Outre les enjeux de mobilité, le projet relève trois défis d'aménagement :

Un défi urbanistique

- placer l'usager au cœur du pôle et de ses équipements ;
- créer des liens entre les quartiers environnants et les autres équipements majeurs de la vallée du Var.

Un défi d'innovation environnementale

- faire du pôle d'échanges multimodal une réalisation innovante et emblématique de l'ambition environnementale de l'Éco-Vallée.

Un défi économique

- faciliter la constitution d'un grand quartier d'affaires autour du pôle, en relation avec le futur parc des expositions.

Le pôle multimodal de Nice Saint-Augustin Aéroport se positionne donc comme un premier maillon d'un projet urbain à très haut niveau d'innovation, au service des usagers. Au total, environ 110 000 m² de surface de construction seront réalisés, dont 15 000 m² dédiés aux équipements de transport, 95 000 m² pour des activités tertiaires (bureaux, hôtels, commerces et services).

Le périmètre du projet de pôle d'échanges multimodal Nice Saint-Augustin Aéroport dialogue avec la Zone d'Aménagement Concerté du Grand Arénas mais il est distinct du périmètre de la ZAC.

L'avenir du MIN

La création d'une nouvelle plateforme agro-alimentaire et horticole dans la plaine du Var est un élément clé de la stratégie pour un développement durable de l'agriculture sur le territoire. Les services de la Métropole Nice Côte d'Azur travaillent en concertation avec les acteurs économiques installés sur l'actuel MIN pour définir une nouvelle infrastructure moderne et adaptée à leurs besoins.

La nouvelle plateforme agro-alimentaire et horticole sera localisée à La Baronne, sur la commune de La Gaude, au contact des principaux pôles agricoles de l'Éco-Vallée. Elle sera en outre directement connectée à la RD 6202bis pour lui assurer une accessibilité optimale.

La prise en compte des risques et des contraintes

Le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) et 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 projet de ZAC du Grand Arénas

Le Grand Arénas avec son quartier d'affaires international, sa mixité de bureaux, 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...

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 projet d'aménagement

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 notamment 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. Avec sa taille et son image mondiale, Nice Côte d'Azur pourrait attirer encore plus de sièges sociaux et de fonctions de direction internationale. 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 des plus grandes entreprises et de leurs salariés et favorisera l'emploi.

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, ses différentes activités : logements, bureaux, commerces, services, hôtels, équipements... Il sera mixte aussi par la diversité des emplois et des logements proposés. En créant des emplois 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 vertes et bleues. 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, des plantations variées et des essences locales, les espaces verts favoriseront ombrage et confort et permettront de faire des économies en arrosage...

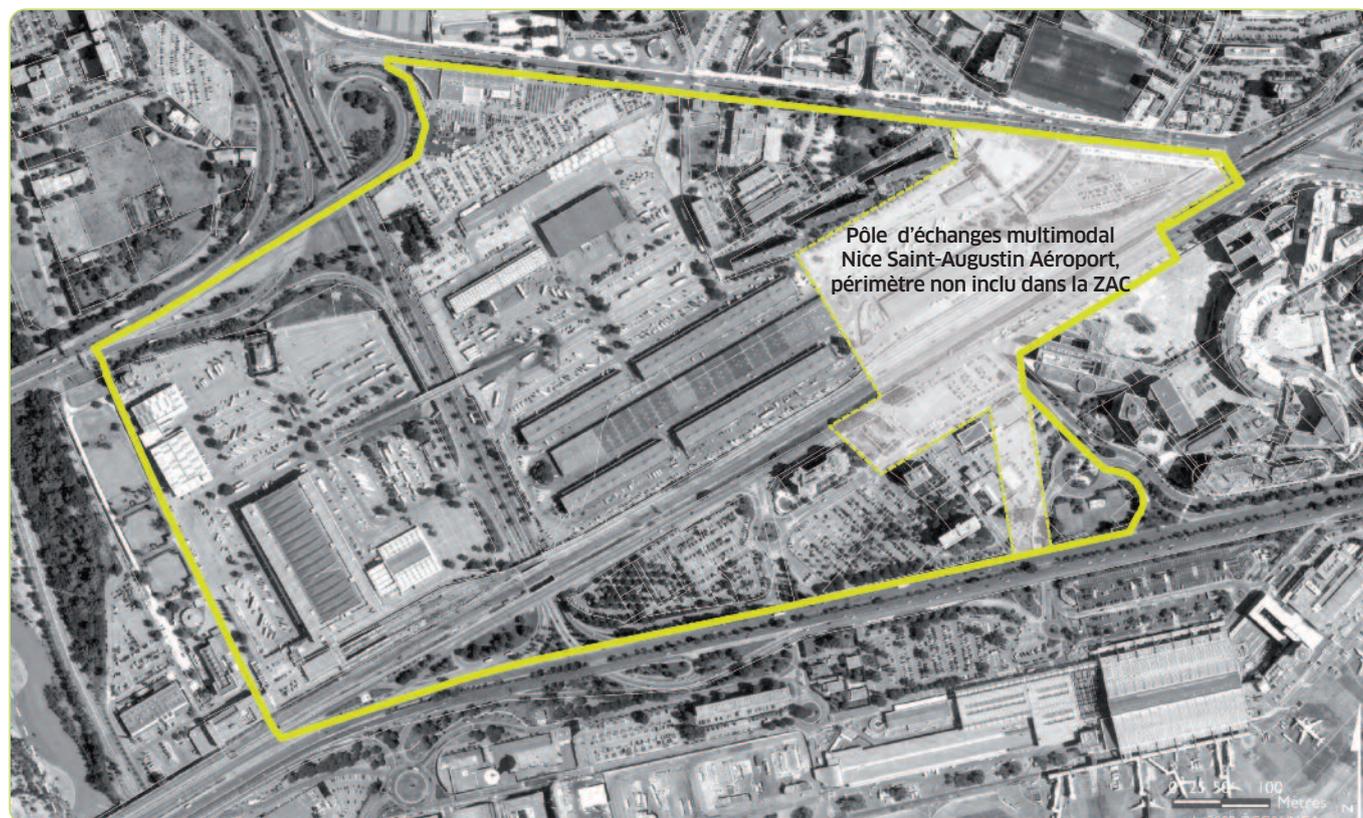
Programme prévisionnel de construction

ZAC Grand Arénas*

	Surface m ²	%	
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
	570 000	100 %	

* hors pôle d'échanges multimodal

Le périmètre de la ZAC



Annexes

Concertation : ce que dit le code de l'urbanisme

Article L300-2

Il pose le principe de la concertation en matière de ZAC. L'organisation de la concertation relève de la responsabilité de la personne publique qui a pris l'initiative de la ZAC.

I - Le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale délibère sur les objectifs poursuivis et sur les modalités d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole, avant :

- a) toute élaboration ou révision du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme ;
- b) toute création, à son initiative, d'une zone d'aménagement concerté ;
- c) toute opération d'aménagement réalisée par la commune ou pour son compte lorsque, par son importance ou sa nature, cette opération modifie de façon substantielle le cadre de vie ou l'activité économique de la commune et qu'elle n'est pas située dans un secteur qui a déjà fait l'objet de cette délibération au titre du a) ou du b) ci-dessus. Un décret en Conseil d'Etat détermine les caractéristiques des opérations d'aménagement soumises aux obligations du présent alinéa.

Les documents d'urbanisme et les opérations mentionnées aux a, b et c ne sont pas illégaux du seul fait des vices susceptibles d'entacher la concertation, dès lors que les modalités définies par la délibération prévue au premier alinéa ont été respectées. Les autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol ne sont pas illégales du seul fait des vices susceptibles d'entacher cette délibération ou les modalités de son exécution.

À l'issue de cette concertation, le maire en présente le bilan devant le conseil municipal qui en délibère.

Le dossier définitif du projet est alors arrêté par le conseil municipal et tenu à la disposition du public.

Lorsqu'une opération d'aménagement doit faire l'objet d'une concertation en application des b ou c et nécessite une révision du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme, la révision du document d'urbanisme et l'opération peuvent, à l'initiative de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, faire l'objet d'une concertation unique. Dans ce cas, la délibération prévue aux premier et sixième alinéas est prise par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale.

II - Les autres personnes publiques ayant l'initiative d'opérations d'aménagement sont tenues aux mêmes obligations. Elles organisent la concertation dans des conditions fixées après avis de la commune.

Article R300-1

Les opérations d'aménagement réalisées par les communes et les autres personnes publiques ou pour leur compte, qui sont soumises aux obligations prévues au c de l'article L300-2 sont les opérations suivantes :

- 1 / l'opération ayant pour objet dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, ayant fait l'objet d'une enquête publique, la création de plus de 5 000 mètres carrés de surface hors œuvre brute ou la restauration, dans les conditions définies à l'article L. 313-4-1, d'un ensemble de bâtiments ayant au moins cette surface ;
- 2 / la réalisation d'un investissement routier dans une partie urbanisée d'une commune d'un montant supérieur à 1 900 000 euros, et conduisant à la création de nouveaux ouvrages ou à la modification d'assiette d'ouvrages existants ;
- 3 / la transformation d'une voie existante en aire piétonne d'une superficie supérieure à 3 000 mètres carrés ou la suppression d'une aire piétonne d'une même superficie ;
- 4 / la création d'une gare ferroviaire ou routière de voyageurs, de marchandises ou de transit ou l'extension de son emprise, lorsque le montant des travaux dépasse 1 900 000 euros ;
- 5 / les travaux de modification de gabarit, de détournement ou de couverture de cours d'eau dans une partie urbanisée d'une commune, lorsque le montant des travaux dépasse 1 900 000 euros ;
- 6 / les travaux de construction ou d'extension d'infrastructures portuaires des ports fluviaux situés dans une partie urbanisée d'une commune, lorsque le montant de ces travaux dépasse 1 900 000 euros, ainsi que la création d'un port fluvial de plaisance d'une capacité d'accueil supérieure à 150 places ou l'extension d'un port de plaisance portant sur au moins 150 places ;
- 7 / dans une partie urbanisée d'une commune, la création d'un port maritime de commerce, de pêche ou de plaisance, les travaux d'extension de la surface des plans d'eau abrités des ports maritimes de commerce ou de pêche d'un montant supérieur à 1 900 000 euros, ainsi que les travaux ayant pour effet d'accroître de plus de 10 % la surface du plan d'eau abrité des ports maritimes de plaisance ;
- 8 / les ouvrages et travaux sur une emprise de plus de 2 000 mètres carrés réalisés sur une partie de rivage, de lais ou relais de la mer située en dehors des ports et au droit d'une partie urbanisée d'une commune.

L'EPA plaine du Var

La mise en œuvre et l'aménagement d'une OIN sont confiés à un **Établissement Public d'Aménagement** (EPA) de l'État. L'EPA de la plaine du Var a été créé par le décret du 30 juillet 2008. Il tient un rôle d'aménageur, de développeur et d'ensemblier sur le périmètre de l'OIN.

Le Président du conseil d'administration est Christian Tordo, Adjoint au Maire de la Ville de Nice, en charge des finances, de l'économie et de l'emploi, Vice-président de la Métropole Nice Côte d'Azur. Christian Estrosi a souhaité qu'un "Conseil des Maires" des 15 communes du périmètre de l'Éco-Vallée participe aux côtés du conseil d'administration à la mise en œuvre du projet.

Contacts presse

EPA plaine du Var

Catherine Gentil

Port. : 06 03 35 64 20

catherine.gentil@epa-plaineduvar.com

Nice Côte d'Azur

Élodie Ching

Tél. : 04 97 13 51 08

elodie.ching@nicecotedazur.org

L'EPA plaine du Var est l'outil partenarial entre l'État, le Conseil régional Provence-Alpes-Côte d'Azur, la Métropole Nice Côte d'Azur, le Conseil général des Alpes-Maritimes et les Communautés de communes des Coteaux d'Azur et de la Vallée de l'Estéron.

L'opération est cofinancée par l'Union européenne. L'Europe s'engage en PACA avec le FEDER.