



Reconversion du site Enedis

AVENUE BRANCOLAR - NICE

Note de présentation
du projet



VILLE DE NICE

MÉTROPOLE
NICE CÔTE D'AZUR

CONTEXTE ET OBJET DU PROJET

PAGE 4

PRÉSENTATION GÉNÉRALE DU PROJET 4

LES CARACTÉRISTIQUES DU PROJET

PAGE 6

INTÉRÊT GÉNÉRAL DU PROJET

PAGE 8

UNE PROGRAMMATION MIXTE ET INTERGÉNÉRATIONNELLE
DE LOGEMENTS QUI RELÈVE DE L'INTÉRÊT GÉNÉRAL 9

LA RECONVERSION NÉCESSAIRE DE CETTE FRICHE URBAINE,
UN BESOIN DE DESIMPERMÉABILISATION (OBJECTIF ZAN)
ET DE CRÉATION D'UNE TRAME VERTE URBAINE 10

UN PROJET QUI PERMET DE RELIER LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS
EXISTANT ET QUI OFFRE DES ESPACES PAYSAGERS DE QUALITÉ 11

LA CRÉATION D'EMPLOIS RELATIVE AU PROJET 11

RESUMÉ DES MODIFICATIONS À OPÉRER

PAGE 11

2

PRÉAMBULE

Le PLU métropolitain a été approuvé par le conseil métropolitain le 25 octobre 2019 et est exécutoire depuis le 5 décembre 2019.

Il a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée par délibération du Conseil Métropolitain le 21 octobre 2021.

La présente déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUm pour le projet de Reconversion du site Enedis - Avenue de Brancolar à Nice a été prescrite par le conseil métropolitain en date du 16 décembre 2021.



BÂTIMENT EXISTANT

CONTEXTE ET OBJET DU PROJET



VUE AÉRIENNE DU SITE

PRÉSENTATION GÉNÉRALE DU PROJET

Le projet se situe au 125 avenue Brancolar à Nice, dans le quartier Cimiez et s'implante sur un terrain d'1,4 ha. Localisé dans la zone urbaine de Nice, le foncier est totalement occupé aujourd'hui par les anciens locaux d'ENEDIS construits dans la première moitié des années 70 et représentant une surface de plancher d'environ 15 000 m². Il se compose d'un bâtiment principal au sud, marquant le quartier par sa forme en tripode en béton et d'un ensemble de quatre bâtiments à rez-de-chaussée occupant la partie nord du site (et de deux niveaux de parking enterrés).

Covivio est devenu propriétaire du site en 2001 et a, dans le cadre de la libération des locaux par ENEDIS, mené une réflexion pour la reconversion de site et son devenir pour le quartier.

Le tissu urbain du secteur est hétérogène et est constitué de deux types d'habitats prégnants sur le quartier :

- Un habitat individuel concentré le long des axes historiques du quartier.
- Un habitat collectif qui s'empare des dents creuses, à la recherche des meilleurs points de vue.

Le site se trouve par ailleurs à la jonction entre le tissu résidentiel ci-dessus décrit et un ensemble d'équipements publics auxquels il fait front aujourd'hui.



- Légende**
- Emplacement projet
 - Parcelles cadastrales
 - Occupation du sol
 - Poche d'habitats individuels
 - Ensemble éducatif (école, bibliothèque, etc.) et social (CAF)
 - Poche d'habitats collectifs

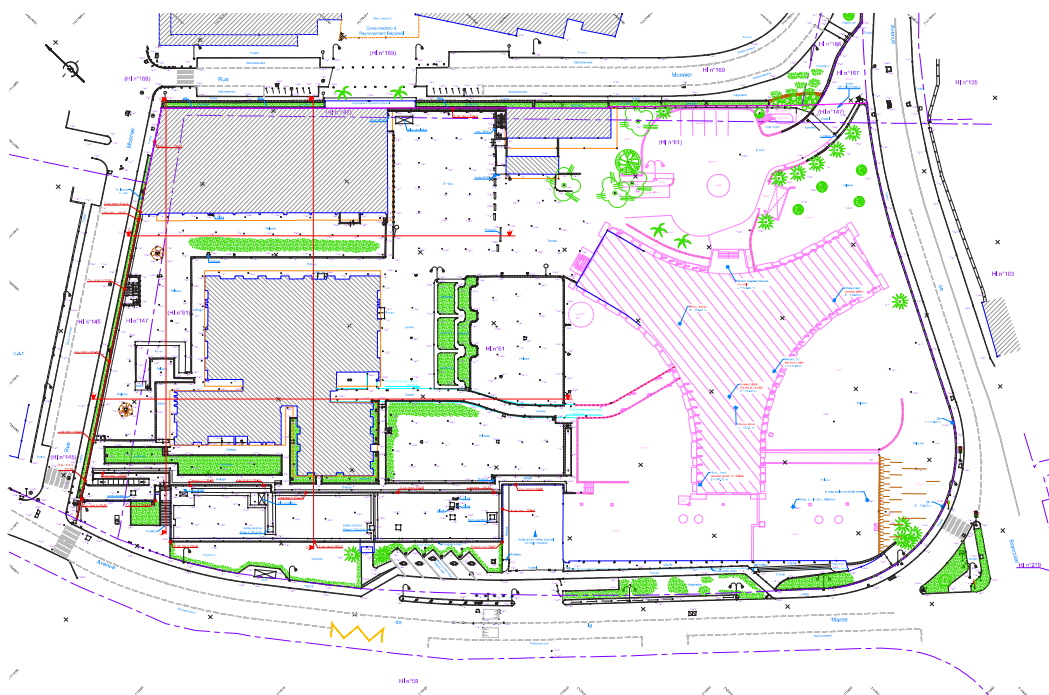
LOCALISATION DU SITE
DE PROJET

Le site, largement artificialisé (végétation sur dalle qui dissimule deux niveaux d'infrastructure occupant la majeure partie de la parcelle), est aujourd'hui complètement étanche et constitue un espace clos qui ne peut pas être traversé par les habitants du quartier.

Le secteur peut être considéré comme une friche urbaine im-pénétrable, créant un rempart entre le quartier résidentiel et

les équipements collectifs, pour lequel un travail de requalification est apparu comme nécessaire. De plus, le foncier est aujourd'hui inoccupé et les locaux sont désuets.

Le projet répond à l'enjeu d'ouverture, de désenclavement du site actuel en proposant un aménagement urbain et paysager et à la volonté de proposer une programmation mixte (logements, commerces, services...) et des usages diversifiés.



PLAN D'ÉTAT DES LIEUX
DU GÉOMÈTRE

CARACTÉRISTIQUES DU PROJET



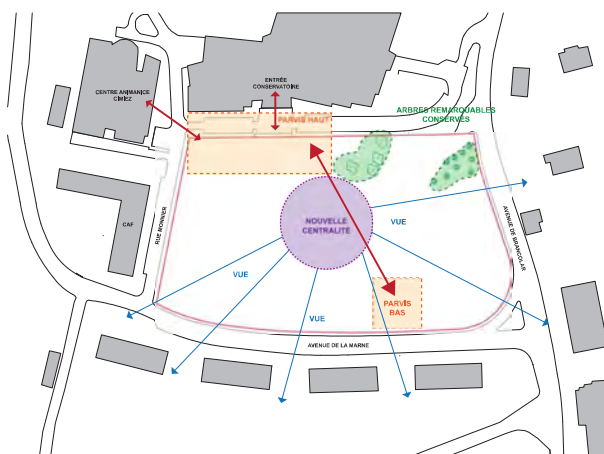
A fin de répondre à l'enjeu de reconversion de ce site et de son ouverture sur les secteurs environnants, un concours de maîtrise d'œuvre a été organisé sur la base d'une programmation résultant de différents échanges avec les services de la Métropole.

Les principes qui ont guidé la conception sont les suivants :

- Reconnecter le conservatoire avec les espaces alentours par la création d'un parvis requalifiant l'entrée du Conservatoire Régional et qui bénéficiera à l'ensemble des équipements de proximité ;
- Proposer une offre de logements diversifiée et participer à l'accueil de différentes populations
- Apporter une commercialité locale et des services de proximité
- Améliorer les circulations douces et désenclaver le site grâce à une connexion piétonne connectant les résidences aux équipements collectifs
- Améliorer la trame verte urbaine en procédant à la re végétalisation de cet espace artificiel. Le projet vise notamment à redonner une place majeure aux espaces libres végétalisés par réalisation en cœur d'îlot d'un parc généreux et d'une nouvelle centralité piétonne qui pourrait bénéficier à tous.
- Améliorer le cadre paysager actuel par la création d'axes de vues et des percées visuelles vers le paysage environnant (la mer, les collines...) qui vont profiter aux usagers actuels et futurs ;
- Créer de nouveaux usages et de nouvelles fonctionnalités (lieu de rencontre, de passage, de détente...) à ce site par la réalisation au sein du parc, d'aménagements permettant d'offrir une programmation diversifiée (potager, espaces de jeux...)

Généreusement ouverte sur le parc grâce aux différents parvis qui en constituent les points d'entrée, le projet permettra de désenclaver le site au bénéfice notamment des habitants, des élèves du conservatoire et du centre animaNice.

- Environ 800 m² de commerces
- Un local associatif

SCHEMA PREVISIONNEL
DE FONCTIONNEMENT DU PROJET

L'opération permet donc de créer une mixité d'usages inexistante aujourd'hui : commerces, espaces libre (parc et parvis), résidence service pour seniors, logements sociaux et logements libres.

Pour faire suite aux premières études et avis formulés par les différents services étatiques, le projet est amené à évoluer. Celui-ci a notamment été retravaillé afin de redessiner les volumes des bâtiments, réduire les hauteurs et affiner l'insertion du projet dans son environnement.

PLAN MASSE
PRÉVISIONNEL

INTÉRÊT GÉNÉRAL DU PROJET

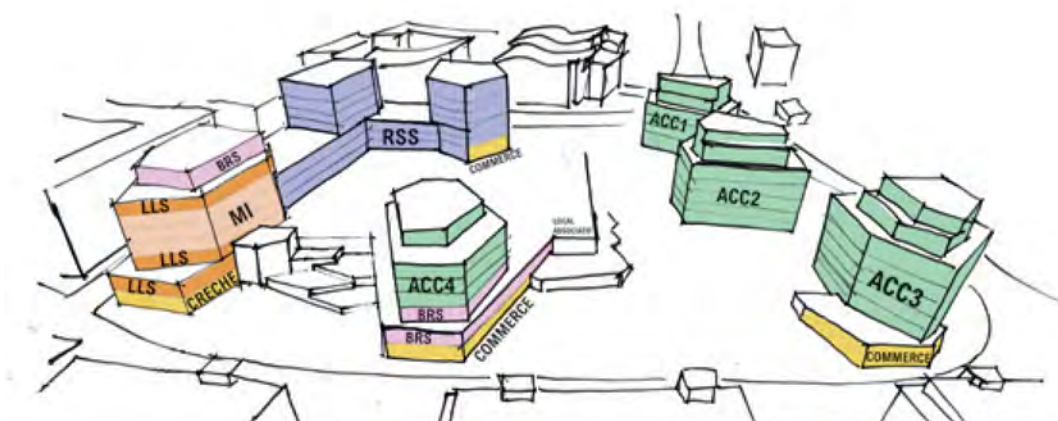


Visuel d'ambiance

La déclaration de projet emportant mise en comptabilité du PLUm pour la réalisation du projet ci-dessus décrit, propose des évolutions du règlement écrit et graphique dans le but de réaliser le projet.

L'intérêt général de celui-ci s'appuie sur les principales caractéristiques intrinsèques au projet qui permettent de :

- Proposer une programmation mixte et intergénérationnelle de logements
- Reconvertir cette friche urbaine, participer activement à l'objectif ZAN en désimperméabilisant la parcelle et créer une trame verte urbaine
- Désenclaver le site en mettant en liaison les équipements publics existants et en proposant des espaces paysagers de qualité
- Participer à la création d'emploi et d'activités





UNE PROGRAMMATION MIXTE ET INTERGÉNÉRATIONNELLE DE LOGEMENTS QUI RELÈVE DE L'INTÉRÊT GÉNÉRAL

9

Comme indiqué dans la description de la programmation, le projet prévoit une mixité des usages du secteur et répond à différents besoins : logements, hébergement, création de commerces de proximité...

En ce qui concerne la création de logements, le projet répond à l'objectif de créer une offre en logements de qualité en zone urbaine et à proximité d'équipements. L'offre de logements s'intègre par ailleurs dans l'objectif quantitatif plus large poursuivi par la Métropole dans le cadre du PLUm approuvé qui prévoit la production de 2300 logements par an à l'échelle de la métropole.

Le secteur de Cimiez, où se situe le projet, est d'ailleurs en tension avec une offre ne permettant pas d'absorber l'ensemble de la demande.

Le projet propose également la création de 30% de la part logement en logements sociaux participant ainsi à l'effort de production de la Métropole et à la réalisation de l'obligation SRU.

Dans le but de favoriser le parcours résidentiel et l'accueil de toutes les populations, l'offre sociale comprend des logements locatifs, des logements en accession et des maisons inclusives.

Ainsi le projet prévoit la création de maisons inclusives permettant l'inclusion des personnes en situation de handicap et de rompre les situations d'isolement dans lesquelles elles peuvent se trouver. Ces maisons permettent de répondre aux besoins des personnes en situation de handicap en leur offrant toute l'aide et l'accompagnement dont ils peuvent avoir besoin.

La résidence « séniors » participe elle aussi à la diversification de l'offre et à l'intérêt général de l'opération. En effet, le caractère intergénérationnel du projet ainsi que la réponse au besoin de création de ces structures dans les Alpes-Maritimes relèvent de l'intérêt général. Pour rappel le besoin est réel : sur la commune de Nice, comme sur la zone, la part des ménages de plus de 80 ans est la plus représentée (parmi les ménages de plus de 60 ans). Ils représentent 12,7% de la totalité des ménages sur la commune, contre 12,4% sur la zone de chalandise.

Enfin, afin de répondre aux besoins des futurs habitants de ce secteur mais aussi plus largement aux usagers du quartier actuels et futurs, le projet prévoit la mise en place d'équipements et commerces complémentaires à l'offre existante.



Visuel d'ambiance

10 LA RECONVERSION NÉCESSAIRE DE CETTE FRICHE URBAINE, UN BESOIN DE DESIMPERMÉABILISATION (OBJECTIF ZAN) ET DE CRÉATION D'UNE TRAME VERTE URBAINE

Comme évoqué dans l'analyse du contexte, aujourd'hui le site de projet est une enclave à l'intérieur d'un tissu urbain constitué.

La reconversion s'avère de ce point de vue nécessaire eu égard aux éléments suivants :

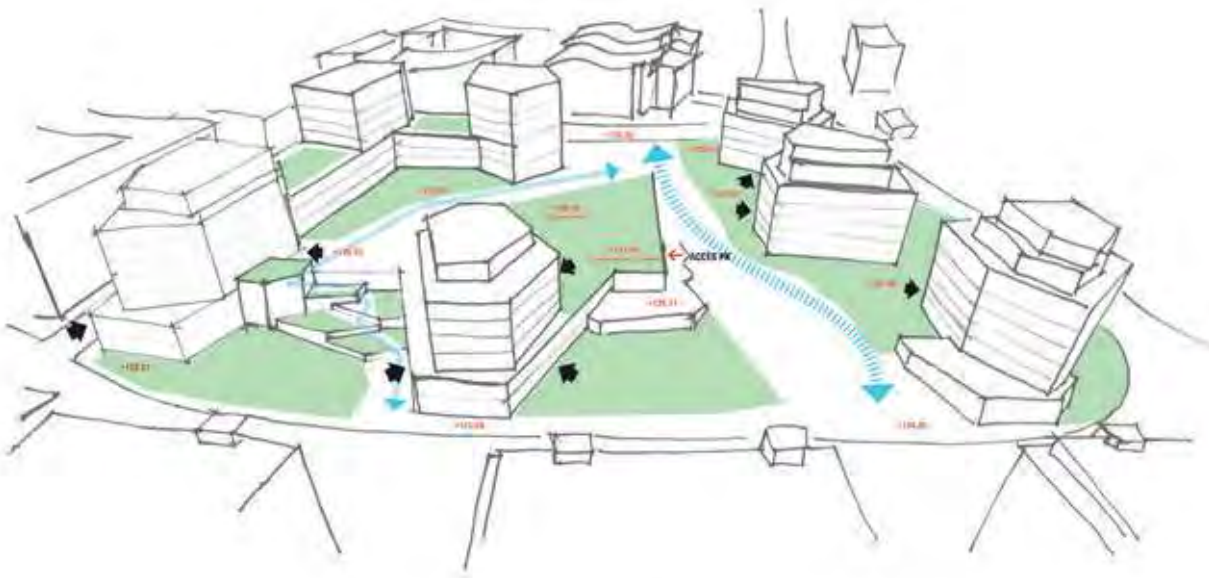
- Vacance de ce site vétuste, ne répondant plus aux normes énergétiques et aux enjeux urbains du quartier ;
- Ruptures paysagère, visuelle et fonctionnelle créées par le bâtiment existant et les murs de clôtures

- Désenclavement nécessaire de ce secteur à proximité immédiate des équipements collectifs (école, bibliothèque, conservatoire, CAF, AnimaNice...) afin de participer à la mise en valeur de ces espaces et à leur bon fonctionnement

Cette reconversion va aussi contribuer à l'objectif « Zéro Artificialisation Nette » en mobilisant du foncier déjà urbanisé pour la mise en œuvre d'un projet d'aménagement. Le projet prévu répond au double objectif de limiter la consommation foncière sur des zones agricoles et naturelles de la Métropole et aussi de désimperméabiliser des espaces avec la création d'un parc urbain d'importance.



VUE DEPUIS L'AVENUE BRANCOLAR DU PROJET EXISTANT



UN PROJET QUI PERMET DE RELIER LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS EXISTANT ET QUI OFFRE DES ESPACES PAYSAGERS DE QUALITÉ

La reconversion du site permettra de rendre perméable ce foncier qui sera désormais ouvert sur les secteurs environnants et qui permettra une circulation en mode doux au sein du projet.

Cette circulation améliorée va bénéficier d'une part aux futurs résidents et usagers du projet mais aussi aux habitants du tissu résidentiel alentour qui pourront accéder plus facilement aux équipements publics. Des parvis seront dans ce cadre créés afin d'offrir des espaces d'interconnexions avec les espaces publics existants.

Les stationnements actuels en infrastructures seront pour partie conservés afin de répondre aux besoins en stationnement défini par les dispositions générales du PLU. En fonction des contraintes techniques du site notamment structurelles, l'absorption d'un besoin de stationnement extérieur au projet sera étudiée (mise à disposition au public par un système de mutualisation par exemple).

L'intérêt général réside aussi dans la création d'un large espace ouvert et végétalisé au cœur du projet. Le futur projet ambitionne de largement augmenter les espaces verts de la parcelle.

La végétalisation participe ainsi à cette ambition d'intérêt général à plusieurs titres :

- Amélioration du cadre de vie actuelle des usagers du quartier ;
- Limitation des îlots de chaleur urbain et amélioration du confort thermique du quartier avec des espaces ombragés qui n'existent pas aujourd'hui ;
- Amélioration de la gestion du ruissellement pluvial avec des espaces de rétention naturel ;
- Augmentation de la nature en ville pour la biodiversité, (labélisation biodiversité)
- Création de nouveaux usages permettant de participer au caractère intergénérationnel du quartier.

11



LA CRÉATION D'EMPLOIS RELATIVE AU PROJET

Le site désaffecté, n'accueille plus d'activité aujourd'hui, et ne génère ainsi plus d'emploi direct.

Le projet propose la redynamisation du site par la construction de commerces et la génération d'activités participant à la création locale d'emplois.

La programmation envisagée devrait ainsi permettre la création d'une cinquantaine d'emplois.

RESUMÉ DES MODIFICATIONS À OPÉRER

La zone actuelle ne permet pas la réalisation d'un projet mixte de logements, hébergements, commerces.

Afin de permettre la réalisation de ce projet, une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU a été retenue.

La mise en compatibilité du PLU comprendra :

- Un classement de la parcelle en zone UPbr autorisant les logements, les hébergements, les commerces, services et bureaux ;

- La création de la sous-zone UPbr dans le règlement dont les dispositions seront adaptées au projet notamment sur les éléments suivants :

- La hauteur
- L'emprise au sol et les espaces de pleine terre
- Les règles de prospect
- La création d'une OAP permettant d'affirmer les ambitions du projet en matière de fonctionnement urbain et de traitement environnemental.

CONCERTATION PUBLIQUE RELATIVE AU DOSSIER DE DÉCLARATION DE PROJET
DE RECONVERSION DU SITE ENEDIS-AVENUE BRANCOLAR À NICE

RECONVERSION DU SITE ENEDIS
AVENUE BRANCOLAR - NICE



VILLE DE NICE

MÉTROPOLE
NICE CÔTE D'AZUR