

Conseil Métropolitain
Séance du 16 décembre 2021

PRESIDENCE : Monsieur Christian ESTROSI, Président

DELIBERATION N° 8.2 : PLAN LOCAL D'URBANISME METROPOLITAIN - PRESCRIPTION DE LA DECLARATION DE PROJET ET FIXATION DES MODALITES DE LA CONCERTATION - PROJET DE RECONVERSION DU SITE ENEDIS AVENUE BRANCOLAR A NICE.

Etaient présents : Mme Mylène AGNELLI, M. Gilles ALLARI, M. Romain ALLEMANT, Mme Magali ALTOUNIAN, Mme Christiane AMIEL-DINGES, Mme Aurore ASSO, Mme Monique BAILET, Mme Martine BARENGO-FERRIER, M. Pierre BARONE, M. Gérard BAUDOUX, M. Xavier BECK, M. Thomas BERETTONI, M. Yannick BERNARD, M. Bruno BETTATI, Mme Sylvie BONALDI, M. Pascal BONSIGNORE, M. Anthony BORRÉ, Mme Marine BRENIER-OHANESSIAN, Mme Isabelle BRES, M. Philip BRUNO, M. Hervé CAËL, M. Jean-Jacques CARLIN, Mme Carole CERVEL, Mme Julie CHARLES, M. Richard CHEMLA, Mme Juliette CHESNEL-LE ROUX, M. José COBOS, M. Marc CONCAS, M. Pascal CONDOMITTI, M. Roland CONSTANT, Mme Auréa COPHIGNON, M. François DAURE, M. Fabrice DECOUPIGNY, M. Jacques DEJEANDILE, Mme Valérie DELPECH, Mme Patricia DEMAS, Mme Stéphanie DENOYELLE, M. Jean-François DIETERICH, Mme Amélie DOGLIANI, M. Christian ESTROSI, M. Jean-Paul FABRE, Mme Colette FABRON, Mme Emmanuelle FERNANDEZ-BARAVEX, Mme Marie-Christine FIX-VARNIER, Mme Gaëlle FRONTONI, M. Jean-Luc GAGLIOLO, M. Bertrand GASIGLIA, M. Jean-Marc GLAUME, M. Yves GILLI, M. Jean-Marc GOVERNATORI, Mme Hélène GRANOUILLE, Mme Anna GUAY, Mme Corinne GUIDON, Mme Pascale GUIT-NICOL, Mme Danielle HEBERT, M. Philippe HEURA, M. Jean-Pierre ISSAUTIER, Mme Imen JAÏDANE, Mme Fatima KHALDI-BOUOUGHROUM, M. Abdallah KHEMIS, Mme Nicole LABBE, M. Xavier LATOUR, M. Régis LEBIGRE, M. Richard LEMAN, Mme Sarah LESCANE, M. Jean-Claude LINCK, M. Richard LIONS, Mme Brigitte LIZEE-JUAN, Mme Loetitia LORÉ, M. Roger MARLA, M. Franck MARTIN, M. Jean-Claude MARTIN, Mme Martine MARTINON, M. Jean-Michel MAUREL, M. Claude MERCANTI, M. Jean MERRA, Mme Françoise MONIER, Mme Catherine MOREAU, M. Patrick MOTTARD, M. Ivan MOTTET, M. Jean MOUCHEBOEUF, Mme Laurence NAVALES, M. Gaël NOFRI, Mme Martine OUAKNINE, M. Hervé PAUL, M. Jean-Paul PEREZ, M. Jean-Christophe PICARD, Mme Amandine PIHOUEE, Mme Josiane PIRET, M. Ladislav POLSKI, Mme Geneviève POZZO DI BORGIO, M. Philippe PRADAL, Mme Barbara PROT, Mme Anne RAMOS-MAZZUCCO, Mme Agnès RAMPAL, M. Jacques RICHIER, M. Robert ROUX, M. Roger ROUX, M. Thierry ROUX, Mme Anne-Laure RUBI, Mme Jennifer SALLES-BARBOSA, M. Patrick SCALZO, M. Philippe SCEMAMA, M. Dominique SCHMITT, M. Joseph SEGURA, M. Henry-Jean SERVAT, M. Philippe SOUSSI, M. Jean-François SPINELLI, M. Gérard STEPPEL, M. Jean THAON, Mme Odile TIXIER DE GUBERNATIS, Mme Anaïs TOSEL, M. Philippe VARDON, M. Antoine VERAN, Mme Isabelle VISENTIN, M. Thierry VENEM, M. Gérard MANFREDI (représenté par Mme Jacqueline CORNILLON).

Etaient absents ou excusés : M. Stéphane CHERKI, Mme Christelle D'INTORNI, Mme Dominique ESTROSI-SASSONE, Mme Murielle MOLINARI, M. Paul BURRO a donné pouvoir à Mme Mylène AGNELLI, M. Bernard CHALX a donné pouvoir à M. Bertrand GASIGLIA, Mme Maty DIOUF a donné pouvoir à M. Jean-Marc GLAUME, Mme Pascale FERRALIS a donné pouvoir à Mme Jennifer SALLES-BARBOSA, M. Pierre-Paul LEONELLI a donné pouvoir à M. Philippe PRADAL, Mme Nadia LEVI a donné pouvoir à Mme Martine OUAKNINE, M. Graig MONETTI a donné pouvoir à M. Pierre BARONE, M. Louis NEGRE a donné pouvoir à M. Christian ESTROSI, M. Christophe TROJANI a donné pouvoir à M. Roger ROUX.

Secrétaire : Madame Magali ALTOUNIAN.

Au cours de cette séance, le conseil métropolitain s'est prononcé sur le dossier suivant :

DELIBERATION DU CONSEIL METROPOLITAIN

<i>Séance du 16 décembre 2021</i>	N° 8.2
<u>RAPPORTEUR</u> : Madame Anne RAMOS-MAZZUCCO - Vice-Présidente	
<u>COMMISSION(S)</u>° : 2 - Foncier et urbanisme 7 - Logement, politique de la ville et rénovation urbaine	
<u>OBJET</u> : PLAN LOCAL D'URBANISME METROPOLITAIN - PRESCRIPTION DE LA DECLARATION DE PROJET ET FIXATION DES MODALITES DE LA CONCERTATION - PROJET DE RECONVERSION DU SITE ENEDIS AVENUE BRANCOLAR A NICE.	

Le conseil métropolitain réuni en séance publique,

Après audition des commissions compétentes,

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment les articles L.5217-1 et L.5217-2,

Vu le code de l'urbanisme, notamment les articles L.123-6, L.153-54 et suivants, L.103-2 et suivants, L.300-6, R.153-15 et R.153-13,

Vu le code de l'environnement, notamment les articles L.104-3, L.122-4 et suivants, L.123-2-2°, R.122-2, R.123-1 à R.123-27,

Vu le décret n° 2014-1606 du 23 décembre 2014 portant transformation de la métropole dénommée « Métropole Nice Côte d'Azur »,

Vu la délibération n° 23.1 du conseil métropolitain du 25 octobre 2019, approuvant le plan local d'urbanisme métropolitain (PLUm),

Vu la délibération n° 8.3 du conseil métropolitain du 21 octobre 2021, approuvant la modification simplifiée n°1 du PLUm,

Considérant que l'organisme COVIVIO se propose de réaliser un projet de reconversion de l'ancien site ENEDIS situé avenue Brancolar à Nice, et que celle-ci est nécessaire au regard de l'inoccupation actuelle du site et de sa localisation en zone urbaine et à proximité immédiate d'équipements publics,

Considérant que ce projet s'inscrit dans une démarche visant à inclure tous les publics dans le développement d'un nouveau quartier mixte et intergénérationnel,

Considérant que ce projet comprendra notamment :

- **Des logements sociaux** comprenant du locatif social, des maisons inclusives pour personnes en situation de handicap, et des logements en accession sociale de type bail réel solidaire par exemple favorisant le parcours résidentiel. Les logements à vocation sociale représentant près de 30 % de la surface des logements du projet,
- **Des logements en accession,**
- **Une résidence « séniors »** participant à la diversification de l'offre proposée,

<i>Séance du 16 décembre 2021</i>	PREFECTURE Acte exécutoire au 20 décembre 2021 N° 806 200030195-20211216-20071_1-DE
<u>OBJET</u> : PLAN LOCAL D'URBANISME METROPOLITAIN - PRESCRIPTION DE LA DECLARATION DE PROJET ET FIXATION DES MODALITES DE LA CONCERTATION - PROJET DE RECONVERSION DU SITE ENEDIS AVENUE BRANCOLAR A NICE.	

- Des commerces composés d'un espace boulangerie/salon de thé ou brasserie et des commerces de proximité et de services,
- Une crèche afin de répondre aux besoins des futurs usagers,
- Un local commun/ local associatif en vue de la mise en place d'une conciergerie et la mise à disposition d'un espace d'interaction et de rencontre,
- La création d'un large espace ouvert au public et végétalisé au cœur du projet proposant de nouveaux usages et fonctionnalités,

Considérant qu'à ce stade d'avancement, la programmation prévoit le développement de 18.700 m² de surface de plancher,

Considérant que les dispositions actuelles du Plan Local d'Urbanisme métropolitain (PLUm) en vigueur, classant le secteur en zone UEI, zone d'équipement d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, ne permettent pas la réalisation de ce projet,

Considérant qu'il convient de mettre en compatibilité les dispositions réglementaires et graphiques du document d'urbanisme en vigueur,

Considérant que, conformément aux articles L.153-54, L.300-6 et R.153-15 du code de l'urbanisme, une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme métropolitain doit être engagée,

Considérant qu'au titre des articles L. 103-2 et suivants du code de l'urbanisme, une concertation préalable est requise pour les procédures visant la mise en compatibilité des plans locaux d'urbanisme soumise à évaluation environnementale,

Considérant que compte-tenu de l'intérêt général qui s'attache à la réalisation de l'opération projetée contenant les éléments décrits ci-avant, il y a lieu d'envisager l'évolution du PLUm,

S'agissant des modalités de la concertation publique :

Considérant que les modalités de concertation associant les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées, et ce, conformément aux articles L.103-2 et suivants du code de l'urbanisme, sont les suivantes :

I - Les objectifs de la concertation :

- Donner une information claire tout au long de la concertation,
- Permettre au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables,
- Sensibiliser la population aux enjeux et objectifs de la démarche conduite et favoriser ainsi l'appropriation du projet,
- Permettre au public de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par la Métropole en tant qu'autorité compétente.

Séance du 16 décembre 2021

PREFECTURE

Acte exécutoire au 20 décembre 2021
N° 806-200030195-20211216-20071_1-DE

OBJET : PLAN LOCAL D'URBANISME METROPOLITAIN - PRESCRIPTION DE LA DECLARATION DE PROJET ET FIXATION DES MODALITES DE LA CONCERTATION - PROJET DE RECONVERSION DU SITE ENEDIS AVENUE BRANCOLAR A NICE.

II - La durée de la concertation :

Le lancement de la concertation sera annoncé par voie d'affichage sur le lieu de la concertation publique au titre de l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme par voie de presse et sur le site internet de la Métropole.

Cette concertation se déroulera jusqu'à la réunion d'examen conjoint de la procédure de déclaration de projet, a minima pour une durée d'un mois.

III - Les modalités de la concertation :

Durant la phase de concertation publique :

- Une note explicative de présentation du projet de déclaration de projet sera mise à disposition du public dans les locaux de la Métropole Nice Côte d'Azur et à l'Annexe de l'Hôtel de Ville, Bâtiment Corvesy, 6 rue Alexandre Mari, à Nice aux jours et heures d'ouverture au public. Le contenu de ce dossier évoluera et sera complété au fur et à mesure de l'avancement de la démarche de déclaration de projet. Il comprendra notamment les avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables.
- Le contenu de cette note explicative de présentation sera également disponible sur le site internet de la Métropole.
- Un registre destiné à recevoir les observations du public sera mis à disposition du public dans les locaux de la Métropole Nice Côte d'Azur et à l'Annexe de l'Hôtel de Ville, Bâtiment Corvesy, 6 rue Alexandre Mari, à Nice aux jours et heures d'ouverture au public.
- Le public pourra s'exprimer et faire connaître ses observations tout au long de la concertation, selon les diverses modalités ci-dessous :
 - en les consignant dans un des registres indiqués ci-dessus, et /ou en les adressant par écrit à :

Monsieur le Président de la Métropole Nice Côte d'Azur
CONCERTATION SUR LA DECLARATION DE PROJET – PROJET
REQUALIFICATION SITE ENEDIS BRANCOLAR - NICE - Métropole
Nice Côte d'Azur - Service de la planification
06364 NICE Cedex 4

- et/ou en les adressant par voie électronique à Monsieur le Président de la Métropole, en renseignant le formulaire de concertation publique disponible à l'adresse suivante : « <http://www.nicecotedazur.org/habitat-urbanisme> ».

Considérant qu'une réunion d'examen conjoint réunissant les Personnes Publiques Associées et la commune sera organisée, au titre de l'article L.153-54 du code de l'urbanisme, et que le dossier leur sera transmis en amont,

Séance du 16 décembre 2021	PREFECTURE
	Acte exécutoire au 20 décembre 2021 N° 82-200030195-20211216-20071_1-DE
OBJET : PLAN LOCAL D'URBANISME METROPOLITAIN - PRESCRIPTION DE LA DECLARATION DE PROJET ET FIXATION DES MODALITES DE LA CONCERTATION - PROJET DE RECONVERSION DU SITE ENEDIS AVENUE BRANCOLAR A NICE.	

Considérant que le dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme métropolitain est soumis à enquête publique,

Considérant qu'il convient en conséquence de déclarer l'intérêt général du projet de requalification du site ENEDIS avenue Brancolar sur la commune de Nice,

APRES EN AVOIR DELIBERE ET PROCEDE AU VOTE

1°/ - décide de prescrire la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU métropolitain sur la commune de Nice,

2°/ - déclare l'intérêt général du projet,

3°/ - approuve les modalités de concertation telles que fixées ci-dessus,

4°/ - autorise monsieur le Président de la Métropole Nice Côte d'Azur à mener la procédure conformément à l'article L.153-15 du code de l'urbanisme.

5°/ - autorise monsieur le Président, ou l'un des vice-présidents ou conseillers métropolitains délégataires de signature, à signer toutes les pièces consécutives à l'exécution de la délibération.

La présente délibération sera notifiée aux Personnes Publiques Associées et à monsieur le Maire de Nice.

La délibération fera l'objet d'un affichage, conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du code de l'urbanisme, pendant un mois au siège de la Métropole Nice Côte d'Azur – 5, rue de l'Hôtel de Ville - 06364 Nice Cedex 4 et en Mairie de Nice aux jours et heures d'ouverture au public. Mention de cet affichage sera insérée en caractère apparent dans un journal diffusé dans le département des Alpes-Maritimes.

Elle sera également publiée au recueil des actes administratifs de la Métropole, conformément à l'article R.5211-41 du code général des collectivités territoriales.

La délibération sera également publiée sur le site internet de la Métropole Nice Côte d'Azur « <http://www.nicecotedazur.org/habitat-urbanisme> » et sur le site internet des services de l'Etat dans le département.

Chacune de ces mesures de publicité mentionne le ou les lieux où le dossier peut être consulté.

<i>Séance du 16 décembre 2021</i>	PREFECTURE Acte exécutoire au 20 décembre 2021 N° 806 82-200030195-20211216-20071_1-DE
OBJET : PLAN LOCAL D'URBANISME METROPOLITAIN - PRESCRIPTION DE LA DECLARATION DE PROJET ET FIXATION DES MODALITES DE LA CONCERTATION - PROJET DE RECONVERSION DU SITE ENEDIS AVENUE BRANCOLAR A NICE.	

La délibération produit ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des formalités prévues au premier alinéa ci-dessus, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

ADOpte A LA MAJORITE ABSOLUE

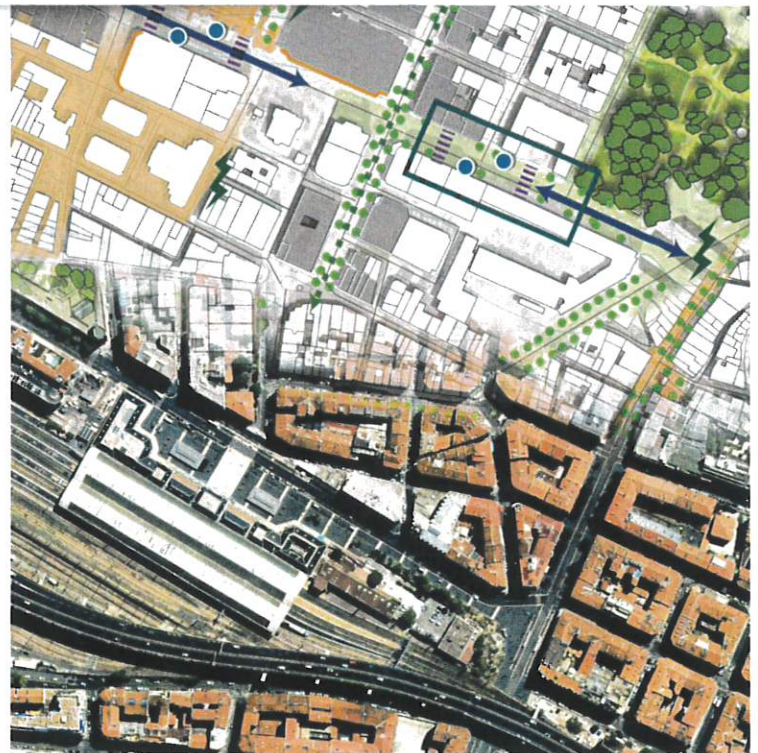
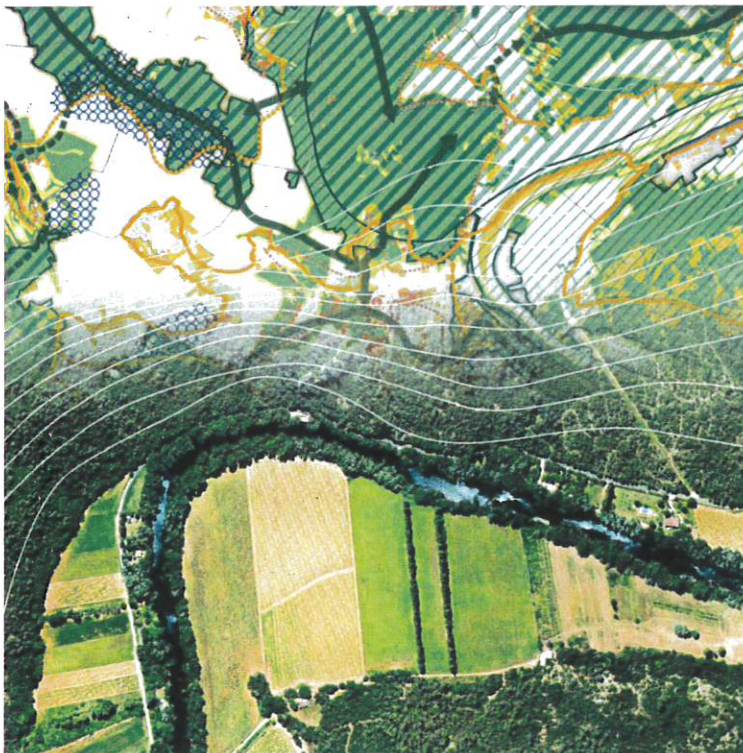
A l'exception de Mme Valérie DELPECH, Mme Geneviève POZZO DI BORGO, Mme Odile TIXIER DE GUBERNATIS, M. Jean MOUCHEBOEUF, M. Jean-Paul PEREZ, M. Philippe SCEMAMA, M. Philippe VARDON et M. Thierry VENEM qui votent contre.

**POUR EXTRAIT CONFORME
LE PRESIDENT,
Christian ESTROSI**

CITADIA

une société
du groupe **SCET**
CONNECTIONS
NOS TALENTS

- Réaménagement et reconversion du site
Brancolar à Nice



Notice de Présentation en vue de la délibération de lancement de la Déclaration de Projet

SOMMAIRE

1. CONTEXTE DU PROJET ET DESCRIPTIONS DE SES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES.....2
2. LES PRINCIPAUX ELEMENTS PERMETTANT DU JUSTIFIER DE L'INTERET GENERAL DU PROJET12

1. CONTEXTE DU PROJET ET DESCRIPTIONS DE SES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES

A. CONTEXTE

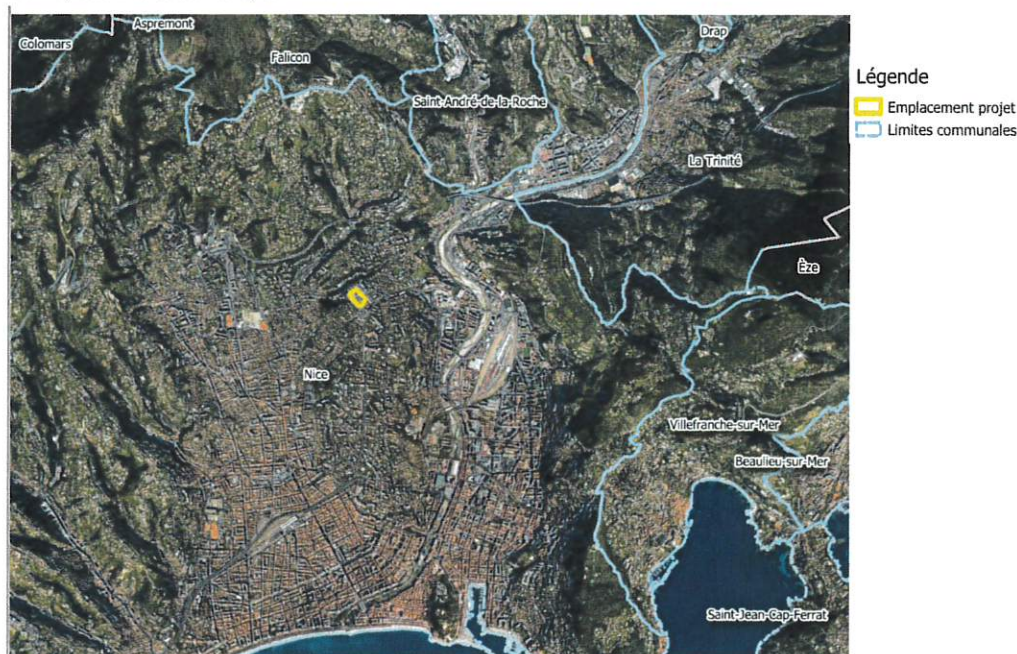
Le projet se situe au 125 avenue Brancolar à Nice, dans le quartier Cimiez et s'implante sur un terrain d'1,4 ha. Localisé dans la zone urbaine de Nice, le foncier est totalement occupé aujourd'hui par les anciens locaux d'ENEDIS. Ce centre administratif a été réalisé par EDF-GDF dans la première moitié des années 70. Il se compose d'un bâtiment principal au sud (R+6), 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 (description ci-dessous).

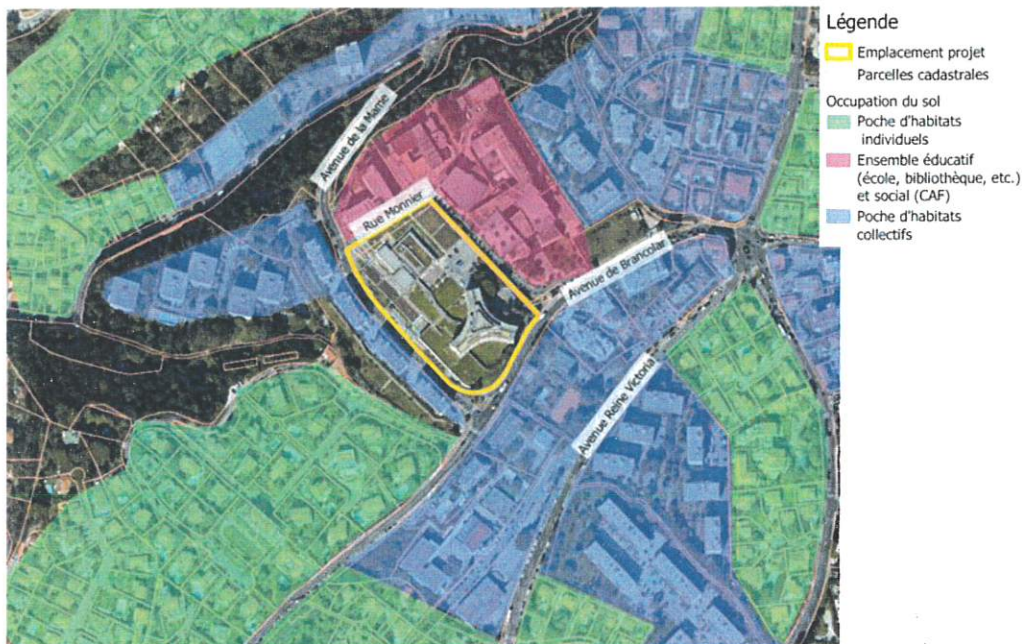
Covivio est devenu propriétaire du site en 2001 et a, dans le cadre de la libération des locaux par ENEDIS, mené une réflexion pour la reconversion de site et son devenir pour le quartier.

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





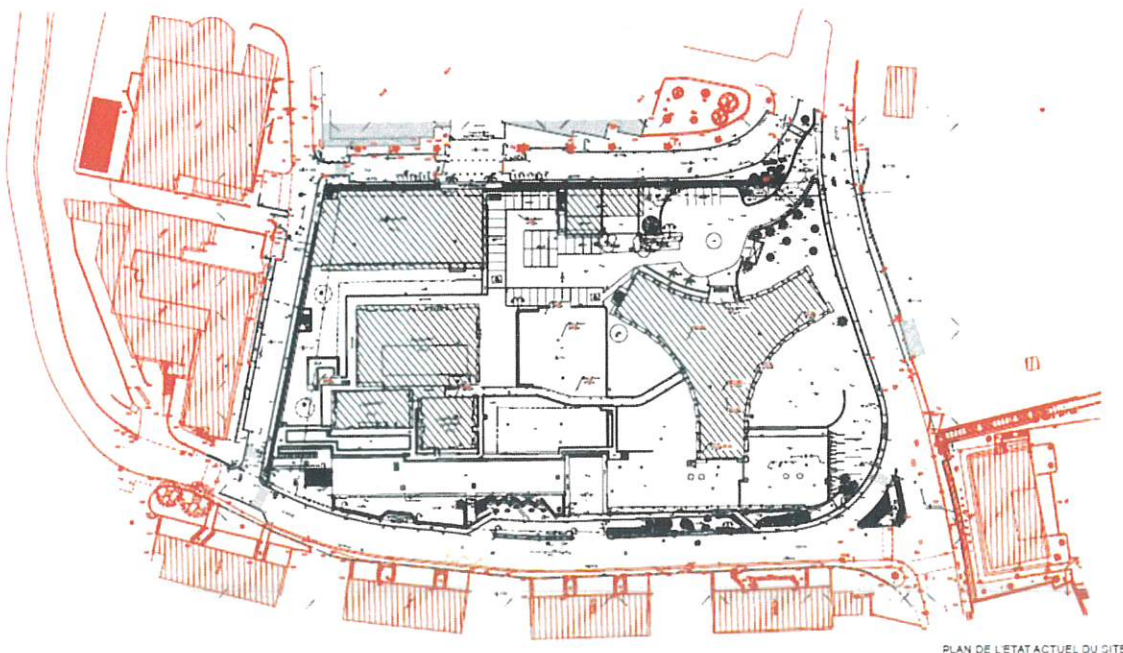
Localisation du site de projet

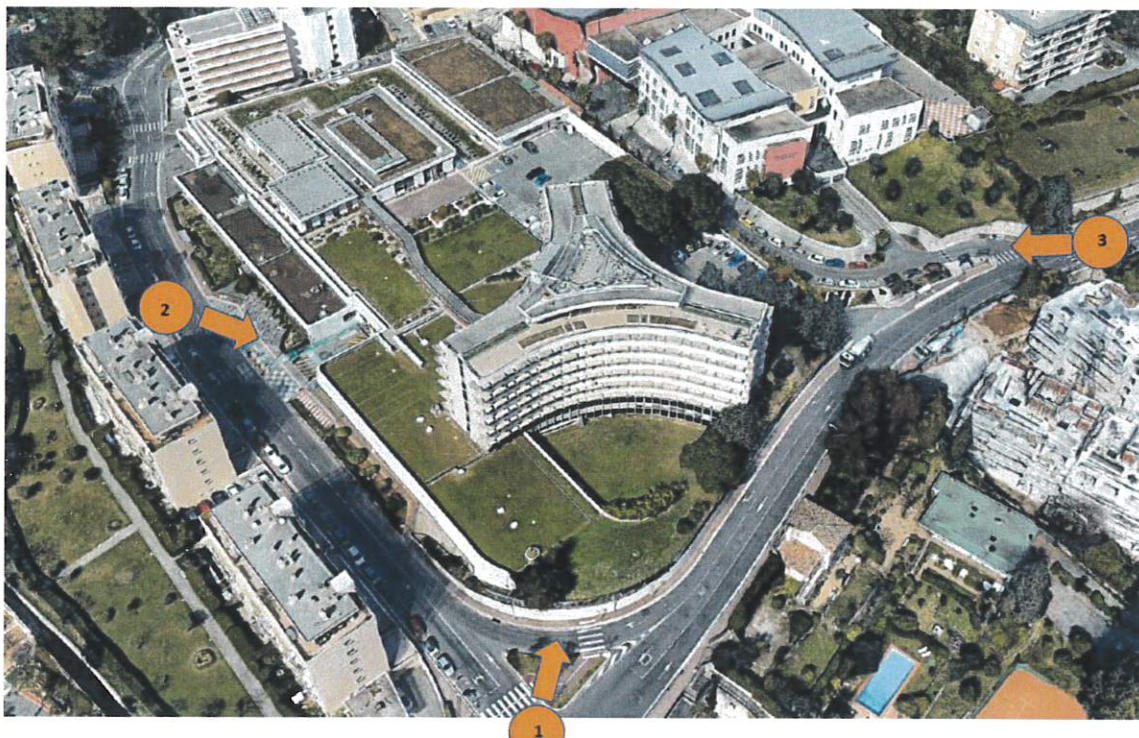
Aujourd'hui, le site ENEDIS est un site à usage exclusivement tertiaire, d'environ 15 000 m² de SDP composé de deux niveaux de parking enterrés, de plusieurs bâtiments (RIE, bureaux, entrepôts, agence ENEDIS...) dont un bâtiment principal à R+6 ((toiture à 151.1m NGF soit 27,5m de hauteur environ).

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 impénétrable, 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 site représente actuellement un rempart entre les zones d'habitat et les zones d'équipements publics.



Plan de masse de l'existant



Vues sur le secteur d'étude

B. LE PROJET PREVU

Le projet répond à l'enjeu d'ouverture 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. Afin de répondre à l'enjeu de reconversion de ce site et de son ouverture sur les secteurs environnants, les principes qui ont guidé la conception sont les suivants :

- Reconnecter le conservatoire avec les espaces alentours par la création d'un espace ouvert ; le parvis haut qui requalifie l'entrée du Conservatoire Régional et bénéficiera à l'ensemble des équipements de proximité ;
- Proposer une offre de logements diversifiée et participer à l'accueil de différentes populations (résidence service senior, maisons inclusives pour personne en situation de handicap, logements sociaux, logements en accession)
- Apporter une commercialité locale et des services de proximité par la création d'un parvis bas en connexion directe avec des cellules commerciales le long de l'avenue de la mer et à l'angle avec l'avenue Brancolar ;
- Améliorer les circulations douces et désenclaver le site grâce à une connexion piétonne végétalisée reliant les deux parvis, connectant les résidences aux équipements collectifs
- Améliorer la trame verte urbaine en conservant les arbres remarquables du site (pins parasol, cyprès, cèdres) et 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 (pelouse publique, potager, serres, espaces de jeux, ...)

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 accession à la propriété.

Généreusement ouverte sur le parc grâce aux 2 parvis qui en constituent les points d'entrée, elle permettra de désenclaver le site au bénéfice notamment des habitants, des élèves du conservatoire et du centre animaNice.

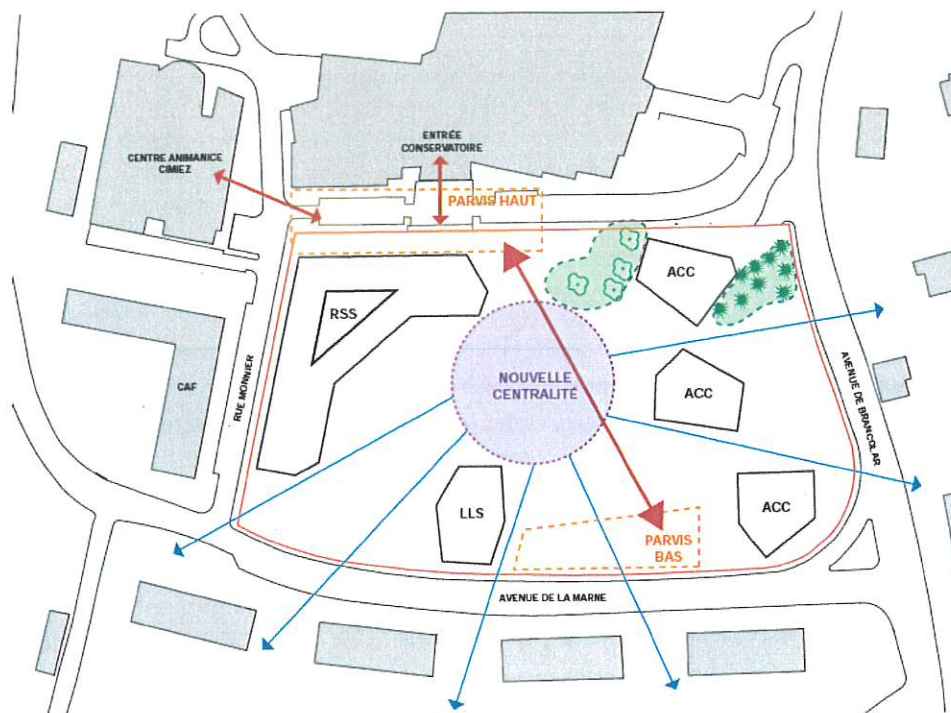
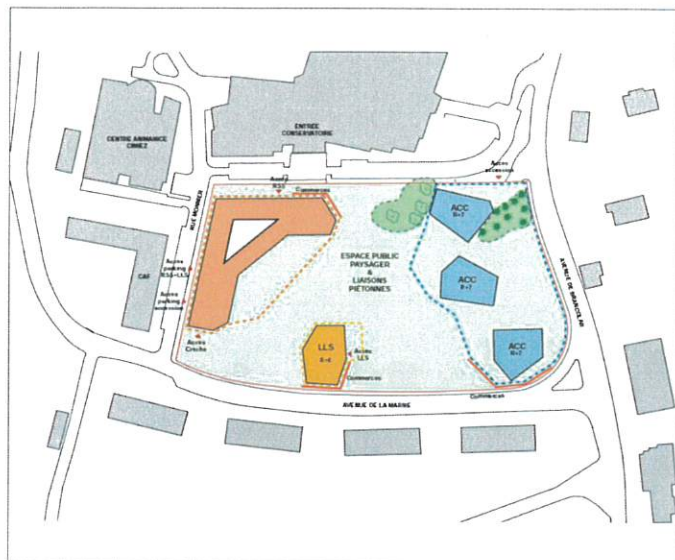


Illustration des principes du projet

Sur les bases des grands enjeux établis ci-avant, le programme immobilier a été défini et implanté de la façon suivante :

- Côté avenue Brancolar, trois bâtiments plot à R+8, constituant la partie logements en accession libre, viennent border le sud de la parcelle en libérant de larges percées visuelles et en évitant ainsi un front bâti trop dense. La résidence bénéficiera d'un jardin orienté plein sud.
- Côté avenue de la Marne, en connexion avec le parvis bas, le bâtiment dédié aux logements locatifs sociaux en R+6 vient activer l'accroche urbaine à proximité de l'avenue de la Marne, tout en préservant les vues des bâtiments alentours
- Côté parvis haut, un espace intergénérationnel sera développé. La résidence service seniors et une crèche en rez-de-chaussée seront réalisés en angle sur la rue Monnier en proposant une importante façade sud directement connectée au parc public. L'accès à la RSS s'effectuera par le parvis en face du conservatoire.
- Des commerces et locaux d'activités sont répartis entre les deux parvis : en RDC de la résidence service pour le parvis haut, en RDC du bâtiment à l'angle Brancolar/Marne et en RDC du bâtiment social pour le parvis bas.
- Des maisons inclusives pour personne en situation de handicap seront réalisées et prendront place dans la résidence sociale et dans le bâtiment de la RSS. Ces maisons bénéficieront d'un local commun permettant de créer des interactions entre les habitants et de participer à l'insertion
- Un local associatif partagé viendra s'insérer en cœur de parc. Dans ce lieu pourront se dérouler des activités et animations de jour en relation avec les espaces extérieurs



- Environ 800 m² de commerces (compris la crèche)
- Environ 6580 m² de RSS
- Environ 3180 m² de social comprenant du locatif social, les maisons inclusives pour environ 1 500 m² et du bail réel solidaire afin de favoriser le parcours résidentiel
- Environ 7575 m² d'accession
- Locaux divers (local associatif, locaux partagés maisons inclusives, annexes...) : environ 565 m²

Programmation prévisionnelle (ajustements possibles en phase opérationnelle)

Ainsi, le projet se développe sur trois résidences proposant des modes d'habitats diversifiés permettant de couvrir de multiples besoins pour un total d'environ 18 700m² de SDP : la résidence privative en accession libre (ACC), les logements sociaux et la résidence service senior (RSS).

Afin de répondre aux besoins de ce futur quartier, des usages complémentaires sont prévus : commerces, crèche, local associatif.



Plan de masse prévisionnel du projet

Le projet a pour objectif majeur de redonner une grande part à la végétalisation de l'espace et à l'aménagement paysager des espaces libres.

Le travail sur la topographie du site et ses aménagements permet de proposer des concepts urbains et paysagers forts sur les espaces communs et privés de l'opération aux travers de différentes polarités tels que :

- L'entrée de parc/ le parvis bas ;
- Le vallon encaissé ;

-

ESPLANADE

LE PARVIS BAS



9

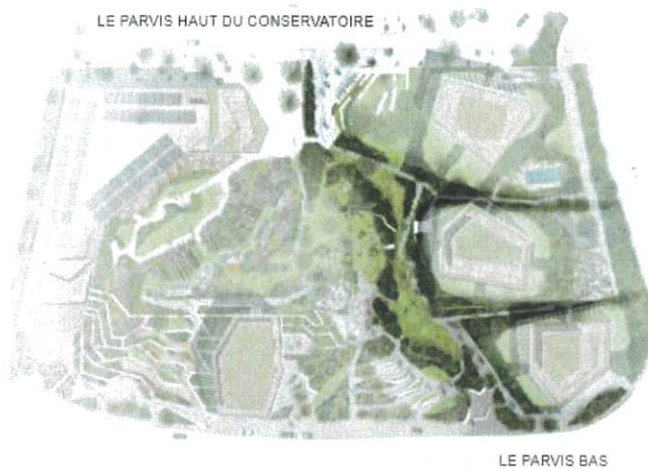


Schéma d'ambiance du vallon encaissé

LA GRANDE CLAIRIÈRE



LE MOBILIER DES PETITS JARDINS



LE BELVÉDÈRE



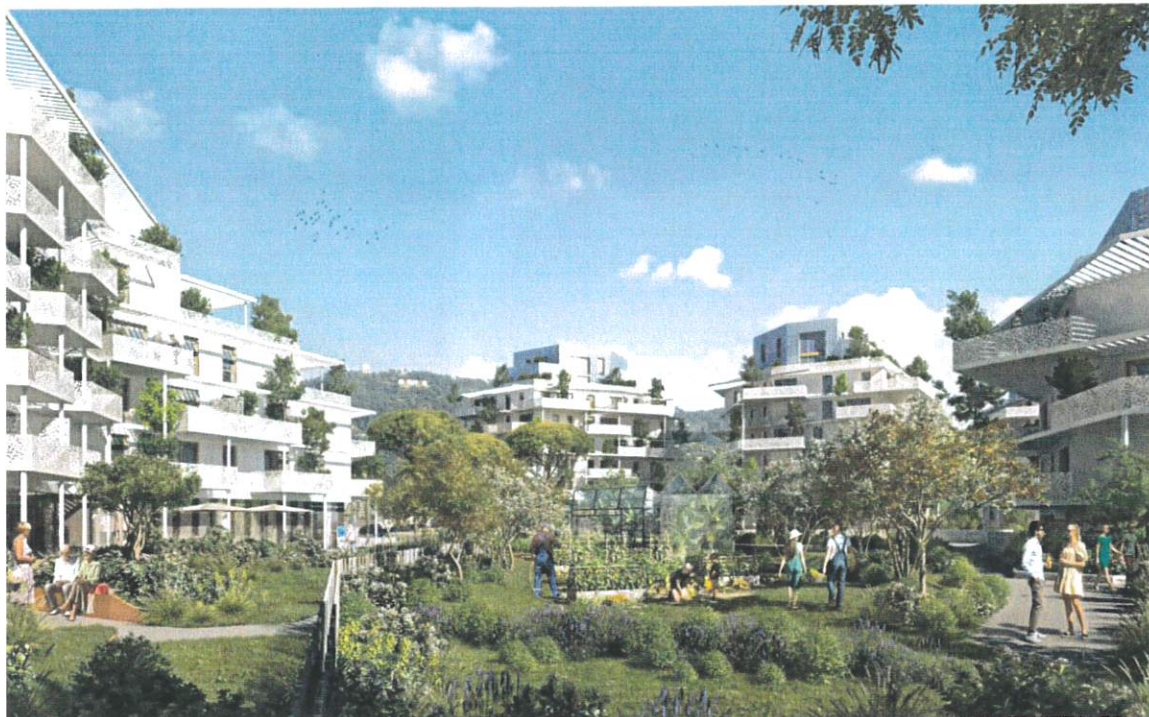
Schéma d'ambiance de la grande clairière



Schéma d'ambiance du théâtre de plein air



Schéma d'ambiance du jardin de la résidence seniors



Ambiance générale du projet

2. LES PRINCIPAUX ELEMENTS PERMETTANT DU JUSTIFIER DE L'INTERET GENERAL DU PROJET

Le projet de reconversion du site ENEDIS porté par la commune de Nice et la Métropole revêt un intérêt général à plusieurs titres explicités ci-dessous.

A. UNE PROGRAMMATION MIXTE ET INTERGENERATIONNELLE DE LOGEMENTS QUI RELEVE DE L'INTERET GENERAL

Comme indiqué dans la description de la programmation, le projet prévoit une mixité des usages du secteur et répond à différents besoins : logements, équipements, 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. La création de logements en accession 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 projet participera ainsi à la production d'une offre de logements notamment familiaux permettant l'accueil de nouvelles familles dans ce secteur résidentiel.

L'étude de marché réalisée en amont des études révèle ainsi que le secteur de Cimiez, où se situe le projet, est en tension avec une offre ne permettant pas d'absorber l'ensemble de la demande. Le projet tendra ainsi à proposer une offre répondant aux besoins locaux notamment en termes de logements familiaux.

Bien que n'ayant pas été ciblé comme un site pouvant accueillir du logement social, le projet propose la création de 30% de logements sociaux participant ainsi à l'effort de production de la Métropole et à la réalisation de l'obligation SRU fixant la jauge à 25%. Dans le but de favoriser la parcours résidentiel et l'accueil de toutes les populations, l'offre sociale comprend des logements locatifs sociaux, des logements en accession sociale et des maisons inclusives.

Ainsi le projet prévoit la création d'environ **3 maisons inclusives**. Chaque maison se décompose de la manière suivante : 6 logements pour personnes porteur d'un handicap, 4 logements pour des personnes valides et 1 logement pour un couple d'hôte responsable de la maison.

L'objectif de l'association gérant ces maisons est de promouvoir l'inclusion des personnes en situation de handicap et de rompre les situations d'isolement dans lesquelles elles peuvent se trouver. Les futurs habitants de ces maisons bénéficient ainsi d'espaces privatifs leur assurant toute autonomie et d'espaces partagés au sein desquels elles peuvent partager des moments de vie, des activités... Ces maisons permettent de répondre aux besoins des personnes en situation de handicap en leur permettant « *d'être chez soi sans être seul* » et en leur offrant toute l'aide et l'accompagnement dont ils peuvent avoir besoin.

Cette programmation permet donc de renforcer l'intérêt général de la programmation

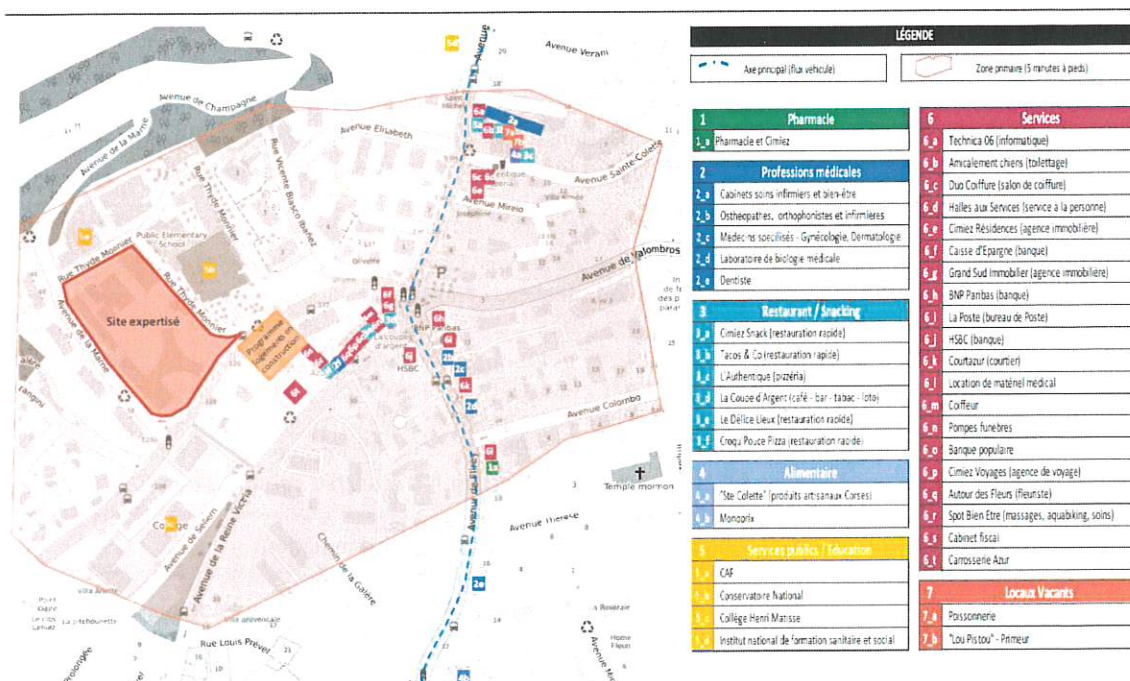
La résidence « seniors » participe elle aussi à la diversification de l'offre et à l'intérêt général de l'opération. En effet, le caractère intergénérationnel du projet ainsi que la réponse au besoin de création de ces structures dans les Alpes-Maritimes relèvent de l'intérêt général. Pour rappel le 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.

A l'échelle de la région PACA, les projections établies par l'INSEE prévoient, avec l'arrivée aux grands âges des générations issues du baby-boom, une augmentation de 57% des personnes âgées de plus de 60 ans d'ici 2040. Face à cette situation, la couverture en résidence pour personnes âgées non médicalisée s'avère faible. Ainsi en 2020, la commune de Nice ne comptait que 3 résidences services seniors en exploitation (soit 313 logements).

La réalisation d'une résidence service seniors permettra ainsi de répondre à un besoin local en offrant à des personnes de plus de 60 ans la possibilité de vivre dans son logement tout en bénéficiant d'espaces communs et de larges services.

- Création d'une crèche : Compte tenu de l'absence d'équipement dans un périmètre proche, la réalisation d'une crèche répondra à un besoin existant et à venir. Cet équipement, mis en liaison directe avec la résidence service senior, permettra de créer des interactions entre les différentes populations pour participer à l'inclusion des personnes âgées et à la dimension intergénérationnelle du quartier.
- Création d'un local associatif : l'enjeu est de proposer aux futurs résidents et le cas échéant aux habitants du quartier dans son ensemble, des espaces d'interaction et de rencontre. Ce local pourra à la fois servir à la conciergerie de quartier pour créer des animations, proposer des services... mais aussi directement aux habitants pour des besoins ponctuels (salle pour un anniversaire par exemple...);
- Création de commerces de proximité pour répondre aux besoins très locaux (boulangerie, services à la personne...) en complément des commerces existants dans le quartier plus lointain

Une étude de marché a permis de définir les services et offres commerciales existantes à proximité du site. L'étude de la zone de chalandise du présent projet, des besoins actuels et à venir et des offres existantes a permis de définir le volume de commerce à intégrer sur le site et les premières orientations en termes d'exploitation.



Cartographie des commerces autour du site de projet

B. LA RECONVERSION NECESSAIRE DE CETTE FRICHE URBAINE, UN BESOIN DE DESIMPERMEABILISATION (OBJECTIF ZAN) ET DE CREATION 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 :

- Départ d'ENEDIS et donc l'abandon 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 autour de la propriété ;
- 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 désimpermeabiliser des espaces avec l'installation d'un parc urbain d'importance.**

C. UN PROJET QUI PERMET DE RELIER LES EQUIPEMENTS PUBLICS EXISTANT ET QUI OFFRE DES ESPACES PAYSAGERS DE QUALITE

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 et surtout 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 et la mise à disposition au public par un système de mutualisation sera étudiée.

L'intérêt général réside aussi dans la création d'un large espace ouvert et végétalisé au cœur du projet. En effet le site actuel comprend environ 14% d'espace de pleine terre. Le futur projet ambitionne de porter les espaces verts du projet à plus de 50% de la surface de la parcelle dont environ 23% seront destinés à de la pleine terre (au sens strict du terme). Les espaces verts situés notamment au-dessus des infrastructures maintenues seront dimensionnés de sorte à offrir une végétalisation pérenne.

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, le projet vise la labellisation Biodiversity qui a pour but d'améliorer la prise en compte de la biodiversité dans les projets et de proposer des solutions adaptées aux espèces locales.
- Création de nouveaux usages permettant de participer au caractère intergénérationnel du quartier

L'espace libre du projet sera aménagé pour différents usages : détente, jeux d'enfants, espaces de représentation, serres et jardins potagers...).

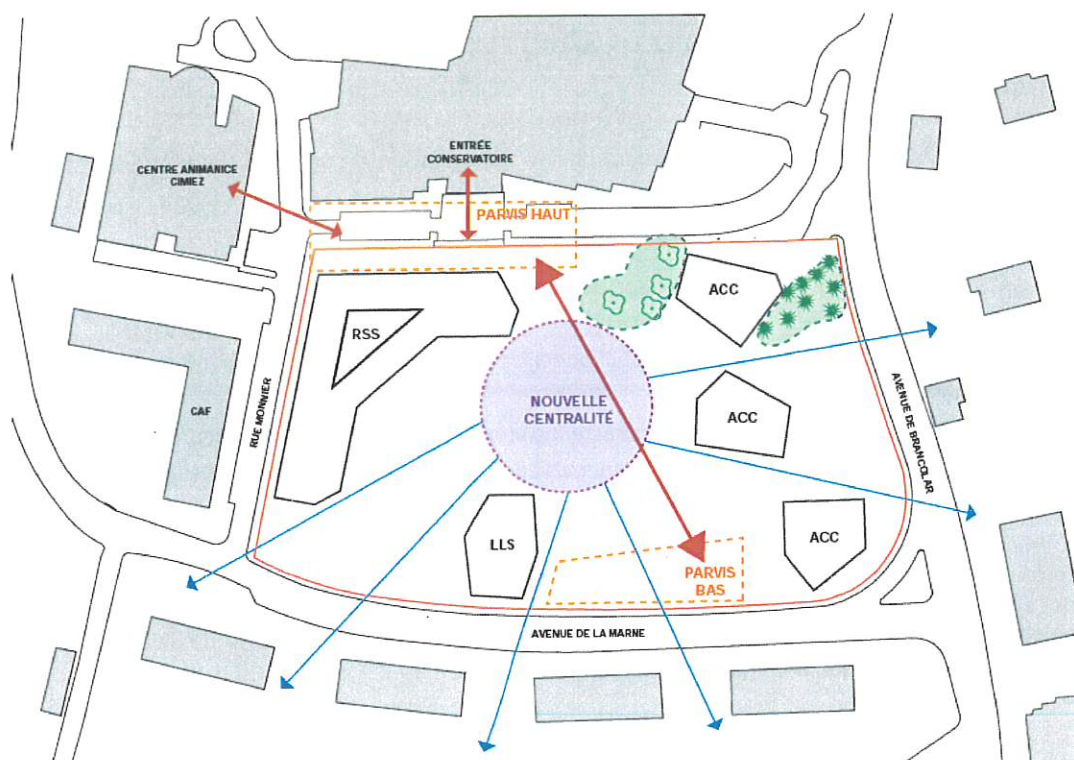


Schéma des éléments d'interconnexion

D. LA CREATION 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. Il s'agit notamment de :

- Crèche : environ 4 emplois
- Autres commerces/services : environ 20 emplois
- RSS : environ 11.5 emplois (dont 3.5 au sein même de la RSS)
- Maisons inclusives : environ 18 emplois

*Tout renseignement complémentaire
peut être obtenu auprès de :*

Marine Ghoris
CITADIA Conseil
45 rue Gimelli
83000 TOULON
mghoris@even-conseil.com

PREFECTURE

AR du 20 décembre 2021
006-200030195-20211216-20071_1-DE

CONTACT



Agence ÎLE-DE-FRANCE

71, rue du Faubourg Saint-Martin, 75010 PARIS
01.53.46.65.05.

Agence GRAND-OUEST

18 rue de Rennes, 49000 ANGERS
09.65.10.52.24.

Agence ATLANTIQUE

45 rue Sainte-Colombe, 33000 BORDEAUX
05.57.99.69.28.

Agence RHÔNE-ALPES

Immeuble le Dauphiné Part Dieu,
78, rue de la Villette, 69003 LYON
09.72.46.52.02.

Agence PROVENCE-LANGUEDOC

120 rue Jean Dausset - Immeuble Technicité,
SITE AGROPARC, 84000 AVIGNON
04.84.94.00.94.

Agence MÉDITERRANÉE

45, rue Gimelli, 83000 TOULON
04.94.18.97.18.

Agence SUD-OUEST

12 rue Edouard Branly, 82000 MONTAUBAN
05.63.92.11.41.

 www.facebook.com/citadiaconseil

 twitter.com/Citadia

 **CITADIA**
CONSEIL

 **even**
CONSEIL

 **Aire**
Publique

 **MERC/AT**

 **CITADIA**
DESIGN

CITADIA

www.citadia.com

