Grand Arénas, quartier d'affaires et lieu de vie à Nice

Le Grand Arénas est le quartier d'affaires et de vie de Nice, à la fois azuréen et international. A proximité immédiate de l'aéroport international Nice Côte d'Azur et à quinze minutes en tramway du centre historique de Nice, il s'organise autour de deux équipements structurants majeurs : un Pôle d'échanges multimodal (PEM) et un Parc des expositions et des congrès (PEC). Le pôle d'échanges mettra en relation toutes les formes de transport, du local à l'international, et proposera des modes de déplacements alternatifs à la voiture : train, bus, autocars grandes lignes, tramway, vélos en libre-service... L'autre équipement majeur structurant du Grand Arénas sera le nouveau parc des expositions et des congrès, sur l'actuelle emprise du marché d'intérêt national prochainement déplacé, afin de favoriser le développement du tourisme d'affaires mais aussi l'implantation d'entreprises azuréennes, nationales ou internationales.

Le Grand Arénas © Leclercq & Associés

Le Grand Arénas représente un secteur hautement stratégique, aux portes de Nice et à proximité immédiate de l'aéroport international, le 2e de France.

La promenade plantée au cœur du Grand Arénas © Leclercq & Associés

SITUATION

A l'ouest de Nice, le Grand Arénas prend place à la rencontre de trois grandes appartenances géographiques : le Var, la montagne et la Méditerranée.
Véritable entrée de ville ancrée dans la métropole niçoise, le rayonnement de ce nouveau quartier azuréen préfigure l'ambition d'une ville où la nature et l'animation s'accordent.

ATOUTS DU SITE ET OBSTACLES À LEVER

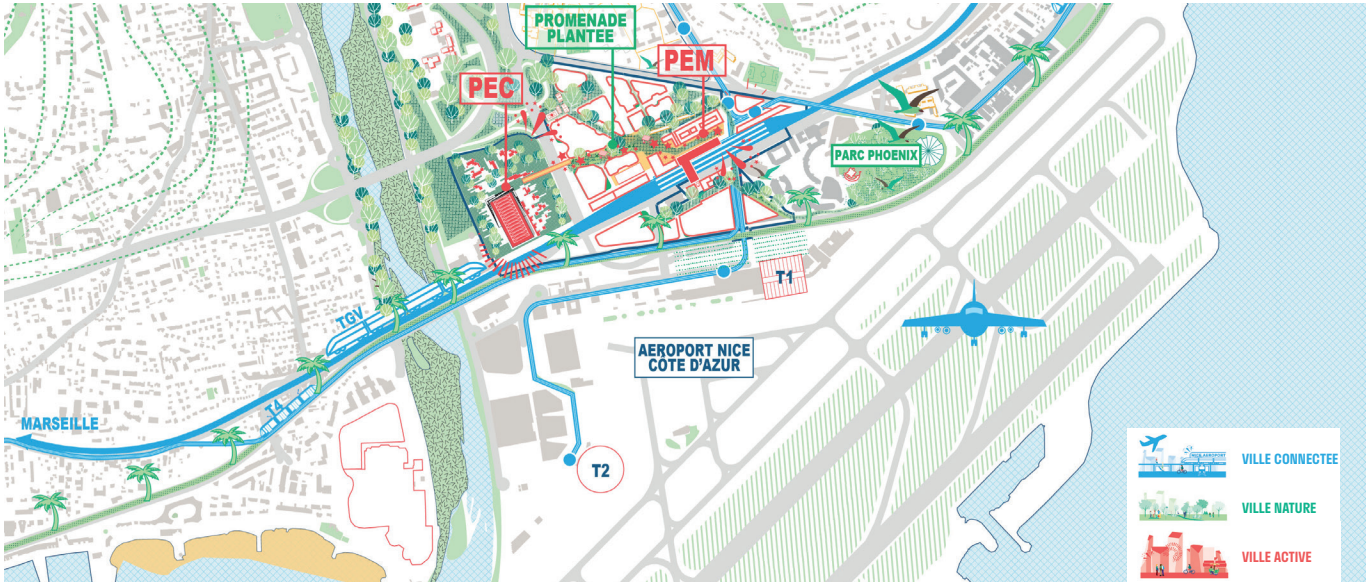
Le quartier bénéficie d'un niveau de connectivité unique en Europe, avec un pôle d'échanges en entrée de ville, connectant un aéroport international qui dessert 100 destinations à travers le monde, une gare ferroviaire, une gare routière, le tramway et des mobilités douces en site propre.
Il profite de l'attractivité de la côte d'Azur et de la cinquième ville de France.

Le quartier est en bordure du fleuve Var, impliquant la prise en compte de risques naturels.
La mutation du secteur est conditionnée à la libération du foncier du Marché d'Intérêt National, qui doit déménager sur la commune de la Gaude.
Le quartier est fortement imperméabilisé, en raison de la présence d'infrastructures et notamment de l'ancien Marché d'Intérêt National. Aujourd'hui, seuls 4 hectares sur les 49 hectares du quartier sont des espaces de pleine terre : la désimperméabilisation est un enjeu majeur de l'opération.

ENJEUX

L'ambition de l'ensemble des partenaires de l'Opération d'Intérêt National est de doter la métropole Nice Côte d'Azur, cinquième ville de France, d'un centre international d'affaires attractif, à la hauteur de sa notoriété via la recomposition urbaine d'un secteur hautement stratégique, tout en créant un quartier de vie, animé le week-end comme en semaine, en soirée comme en journée.
Le projet du Grand Arénas, piloté par l'architecte-urbaniste François Leclercq maître d'œuvre de la Zac, s'inscrit pleinement dans l'objectif de l'Écovallée d'aménager une ville verte, vivante, exemplaire et résiliente. Il a été conçu selon les principes de la ville jardin, active et connectée.
Le plan guide repose sur la convergence des réseaux de transports et de grands axes paysagers permettant de faire émerger une nature méditerranéenne retrouvée. Quatre principes fondent l'aménagement du secteur que le maître d'œuvre qualifie de « *delta habité* » : la nature comme identité

Des îlots ouverts pour un quartier résilient © Leclercq & Associés



Une situation exceptionnelle, des infrastructures majeures et une nature retrouvée © Leclercq & Associés

PROGRAMME

Le programme des constructions doit permettre de développer à terme 630 000 m² de surface de plancher (SDP), répartie entre bureaux, logements, commerces de proximité, équipements, services, hôtels et commerces de proximité, sur l'ensemble du quartier (Zac Grand Arénas et pôle d'échanges multimodal).
Une programmation mixte visant à faire de ce quartier un lieu de vie animé, 24h/24 et 7 jours/7 :

- Logements (2 300 unités) : 150 000 m²
- Bureaux (permettant d'accueillir 20 000 emplois à terme) : 305 000 m²
- Hôtellerie, commerces et services de proximité : 80 000 m²
- Parc des Expositions et des Congrès environ : 43 000 m²

ÉTAT D'AVANCEMENT

Depuis la création de la Zac, l'axe central du futur pôle d'échanges multimodal a été livré et 3 lignes de tramway desservent le quartier. Quatre programmes ont été livrés un autre est en chantier et deux ilots viennent d'être attribués clôturant ainsi le secteur pôle d'échanges. Au total ces programmes représentent une surface de plancher de près de 92 000 m², comprenant bureaux, hôtels, commerces de proximité, logements, résidences étudiantes et de tourisme.
En 2020, l'architecte-urbaniste François Leclercq, maître d'œuvre de la Zac désigné en 2019, a établi un nouveau plan-guide. L'aménagement de la Zac a pour objectif d'intégrer le futur quartier dans un milieu paysager qualitatif, de proposer des espaces publics plus végétalisés et des îlots plus ouverts pour faciliter la déambulation piétonne comme la gestion des eaux pluviales. En ce sens, l'aménagement du premier parc du Grand Arénas a débuté et son ouverture au public est prévue à la rentrée 2022 (8 457 m² ; 326 arbres plantés ; 5 720 m² de pleine terre, soit 3 400 m² gagnés par rapport à 2017).
Les travaux de déplacement de la gare ferroviaire et de la gare routière ont lieu actuellement, préfigurant le futur pôle d'échanges multimodal. Plusieurs consultations vont être lancées en 2022.

du quartier, une programmation ambitieuse des usages et des espaces publics, le sol capable, et le recyclage de la matière.
Le projet porte une ambition forte en matière de renaturation du secteur et de désimperméabilisation. Il intègre la gestion des risques naturels et climatiques afin de limiter l'impact des épisodes méditerranéens, en améliorant la résilience du site. Cela passe notamment par une action de désimperméabilisation (à terme : 13 hectares seront désimperméabilisés sur un secteur couvrant 49 hectares) et par la conception d'ilots *« organiques »*, ouverts, facilitant la circulation des eaux pluviales.

QUI FAIT QUOI ?

Les décideurs politiques : les partenaires administrateurs de l'EPA (Etat, Région, Département, Métropole Nice Côte d'Azur et Ville de Nice), au regard des multiples enjeux pour l'EPA comme pour le territoire, avec mise en relation et mobilisation de leurs services respectifs au profit du projet.

Les responsables techniques : Julien Delbois, directeur de projet, et Marjorie Bertschy, directrice du développement.

Les concepteurs : l'agence Leclercq & Associés, en groupement avec l'agence Base et Artelia.

L'aménageur : l'EPA Nice Écovallée, aménageur de l'Opération d'Intérêt National Nice Écovallée (10 000 ha, sur 15 communes dont la ville de Nice).

Les investisseurs-financeurs : KANAM, HPVA, AEW, Société des Aéroports de la côte d'azur, AG Real Estate, La Française... notamment sont déjà présents dans le Grand Arénas.

EPA NICE ÉCOVALLÉE
Immeuble Nice Plaza / 455, promenade des Anglais - BP 33257
06205 Nice Cedex 3
www.ecovallee-plaineduvar.fr
Amandine Kusek, responsable communication
Tél. : 04 93 21 71 20 – Mob. : 06 03 82 82 88
amandine.kusek@epa-plaineduvar.com