Commission d'évaluation : Conception du 06/05/25

DIABLES BLEUS (06)

MOA déléguée	Architecte-Urbaniste	BET	AMO QE
ARKEA REAL ESTATE	FCA	anteagroup, BETEM	apave

Les acteurs du projet

MAITRISE D'OUVRAGE ET AMO

AMENAGEUR	MOA DELEGUEE	METROPOLE	AMO QE
TIKEHAU (75)	ARKEA (75)	NICE COTE D'AZUR (06)	APAVE (06)

MAITRISE D'ŒUVRE ET ETUDES

ARCHITECTE URBANISTE	ECOLOGUE	BUREAUX D'ETUDES	
FEVRIER CARRE (06)	TINETUDE (06)	ANTHEA (06)	BETEM (06)

Contexte

<u>Présentation</u>

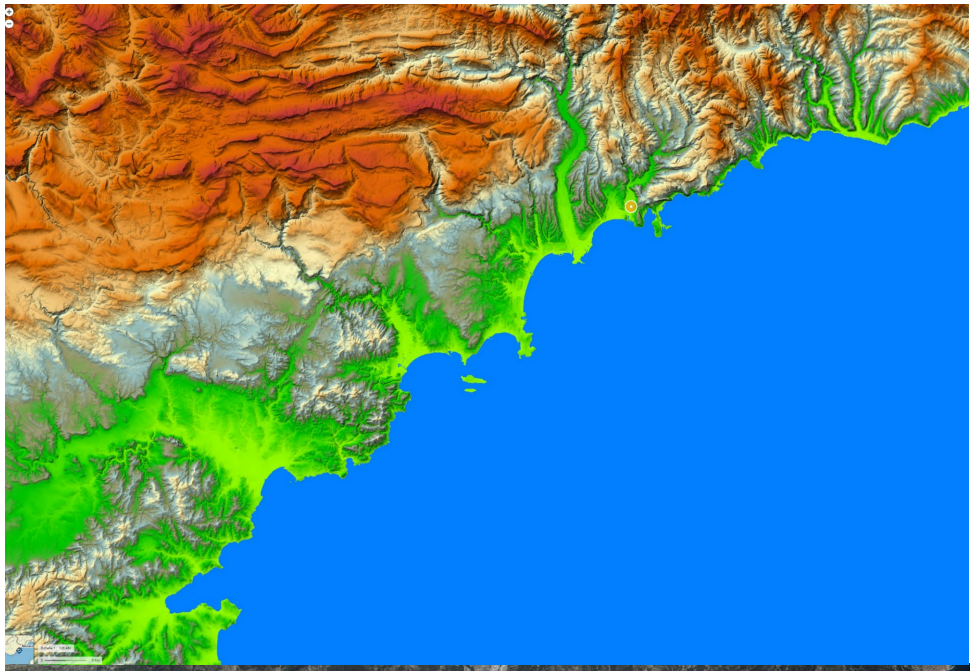
Le site est localisé au 10,16 et 18 route de Turin et au 8bis avenue des Diables Bleus à Nice (06).

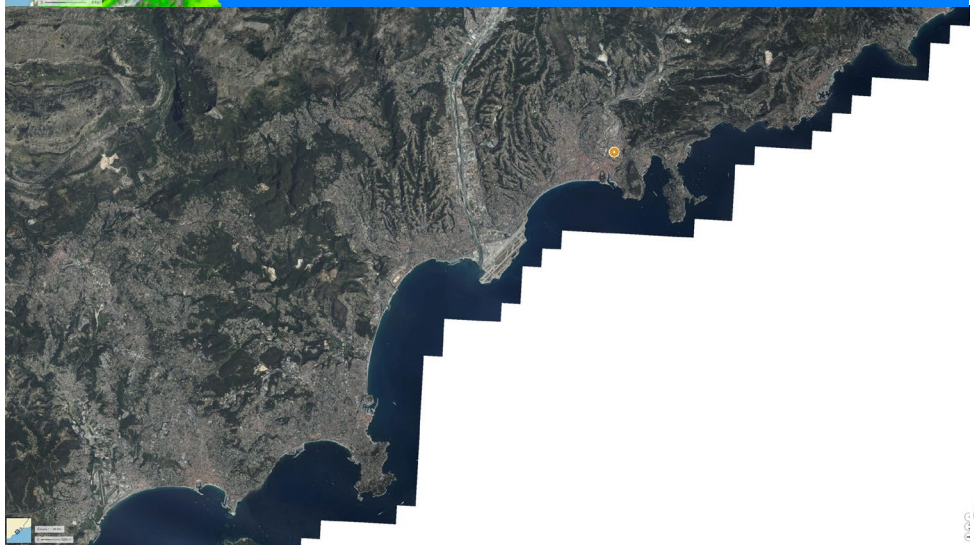
Il se trouve en milieu urbain, à l'Est du centre-ville. C'est-à-dire dans la zone Nord Est.

Il est à proximité de la vallée du Paillon (fleuve)

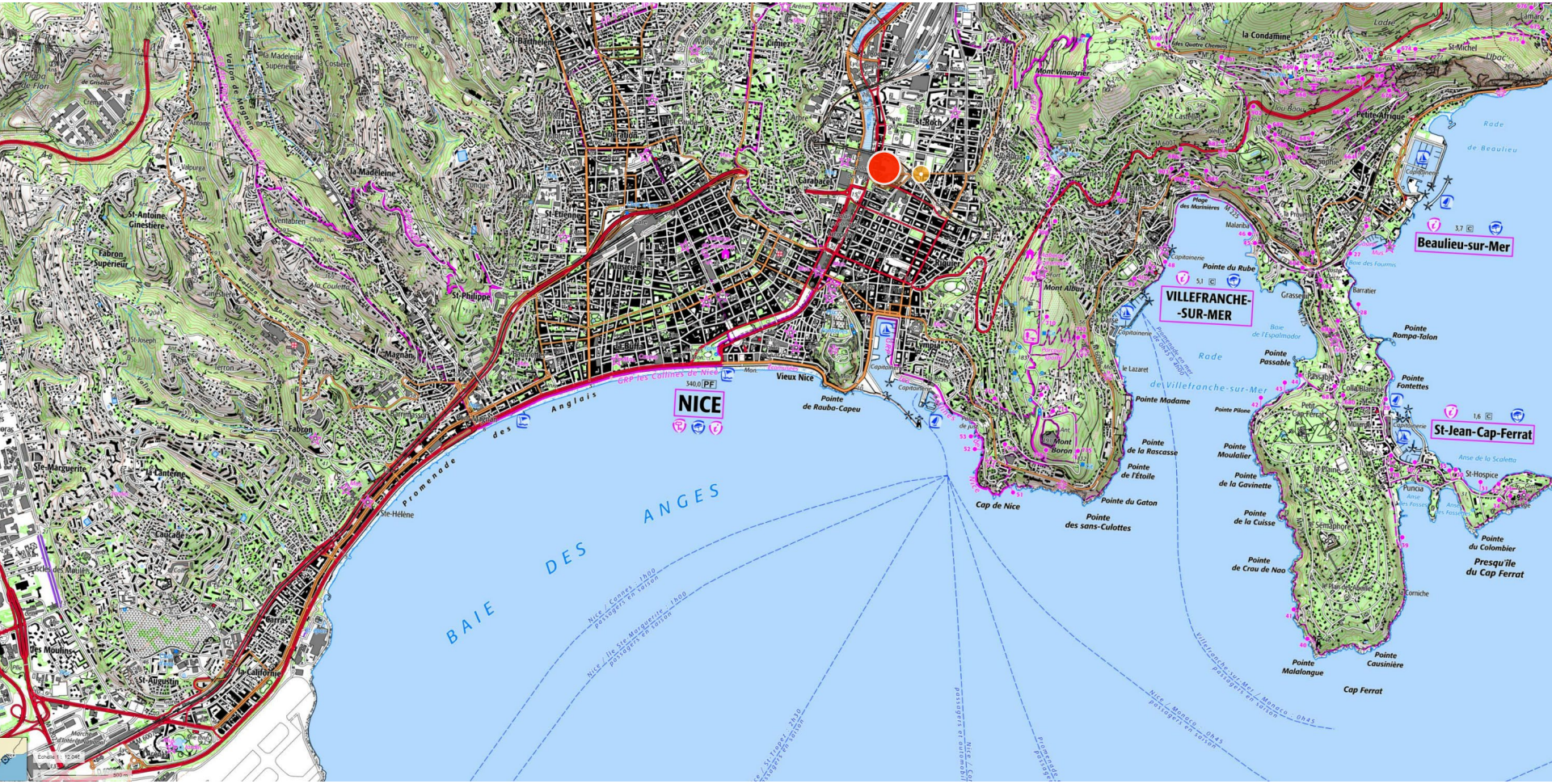
D'une superficie totale de 11 064 m2.

Actuellement, il comporte des bâtiments de bureaux et d'activité loués par ENEDIS et GRDF.

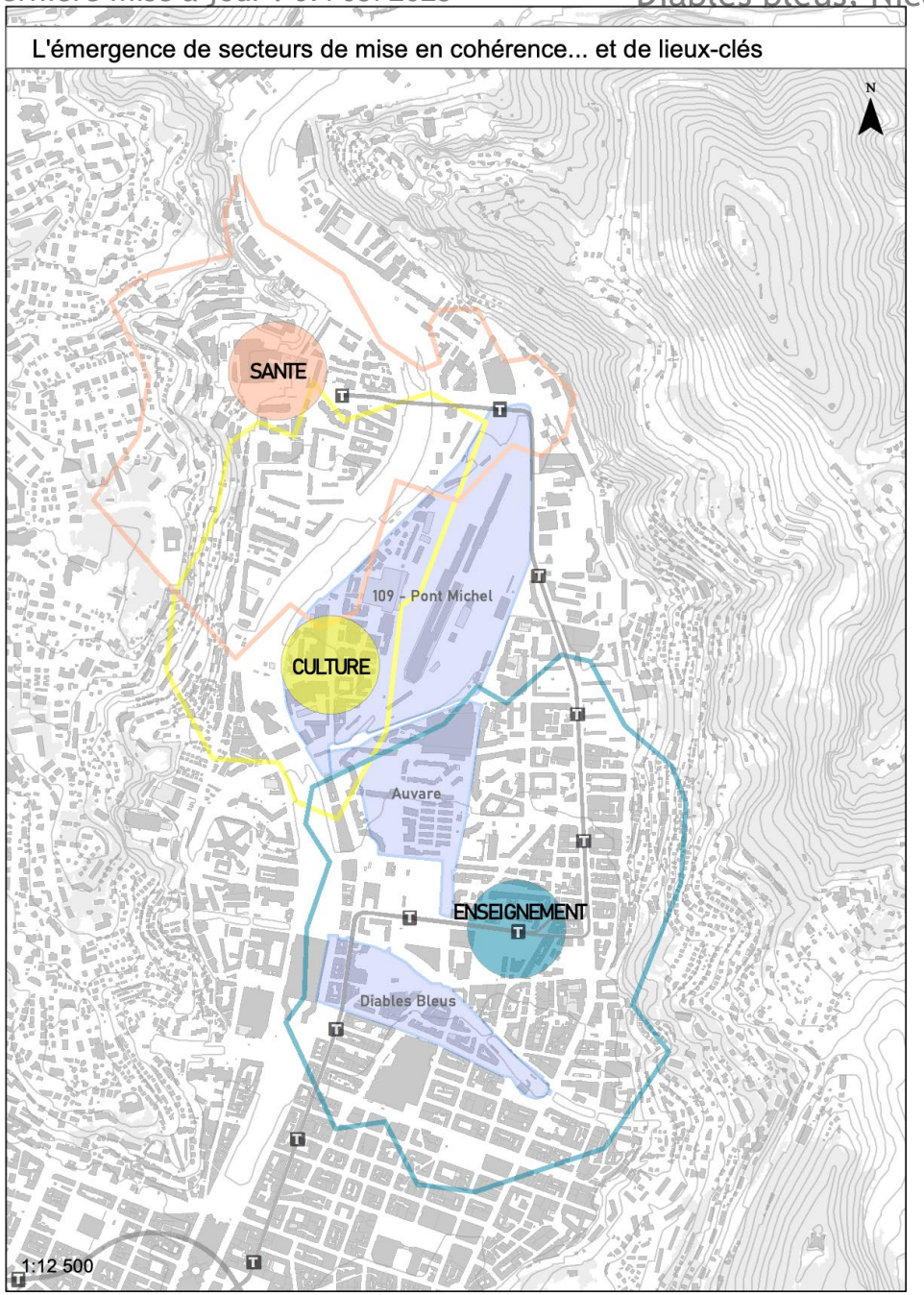




Le projet dans son territoire


NICE
VILLEFRANCHE-SUR-MER
Beaulieu-sur-Mer
St-Jean-Cap-Ferrat
BAIE DES ANGES
Vieux Nice
Pointe de Rauba-Capeu
Cap de Nice
Pointe du Gaton
Pointe des sans-Culottes
Pointe de la Rascasse
Pointe de l'Étoile
Pointe Madame
Pointe Passable
Pointe du Rube
Pointe Rompa-Talon
Pointe Fontettes
Pointe Moulalier
Pointe de la Gavinette
Pointe de la Cuisse
Pointe de Crau de Nao
Pointe du Colombier
Presqu'île du Cap Ferrat
Pointe Malalongue
Pointe Causinière
Cap Ferrat
Rade de Villefranche-sur-Mer
Rade de Beaulieu
Promenade des Anglais
Ste-Hélène
Ste-Marguerite
Cauchaffe
St-Augustin
la Madeleine
St-Philippe
Fabron
Magnan
St-Etienne
Carabacel
St-Roch
Mont Vinaigrier
Mont Alban
Mont Boron
la Condamine
St-Michel
Petite Afrique
Grasse
Barratier
Colle Blanche
Puncia
St-Hospice
Le Sémaphore
Corniche
Malaunay
Malabri
Le Lazaret
Capitainerie
Plage des Marinières
Baie de l'Espalmador
Baie des Fourmis
Anse de la Scaletta
Anse des Fossettes
Anse des Passettes
Vallon de Magnan
Vallon de Fabron
Vallon de Lenk
Vallon de Gairaut
Vallon de Sainte-Hélène
Vallon de la Madeleine
Vallon de Carabacel
Vallon de Cimiez
Vallon de Mont Boron
Vallon de Mont Alban
Vallon de Mont Vinaigrier
Vallon de la Condamine

Enjeux Stratégiques
Secteurs



Réflexions de l'aménagement des quartiers Est de la ville de Nice en cohérence avec les uns et les autres

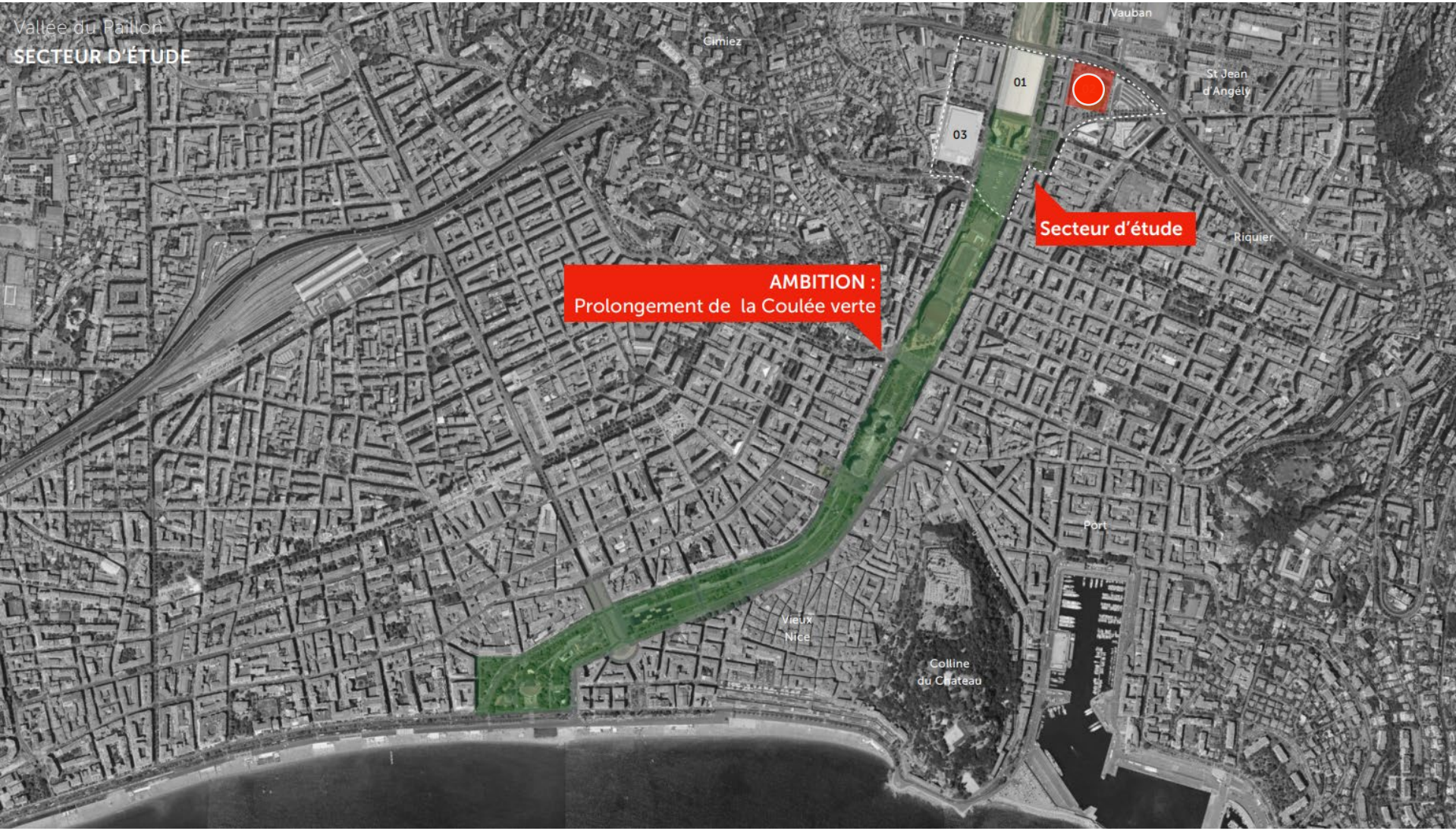
2008 2014 : première coulée verte à la place de la gare routière et d'un parking suspendu

2015 : requalification de l'avenue des Diables Bleus et du 109

2021 : ouverture du Megarama

D'ici à 2030 : T5, Campus Santé St Jean d'Angely, ilot Rte de Turin, Collecte propreté et Parking P+R à Pont Michel

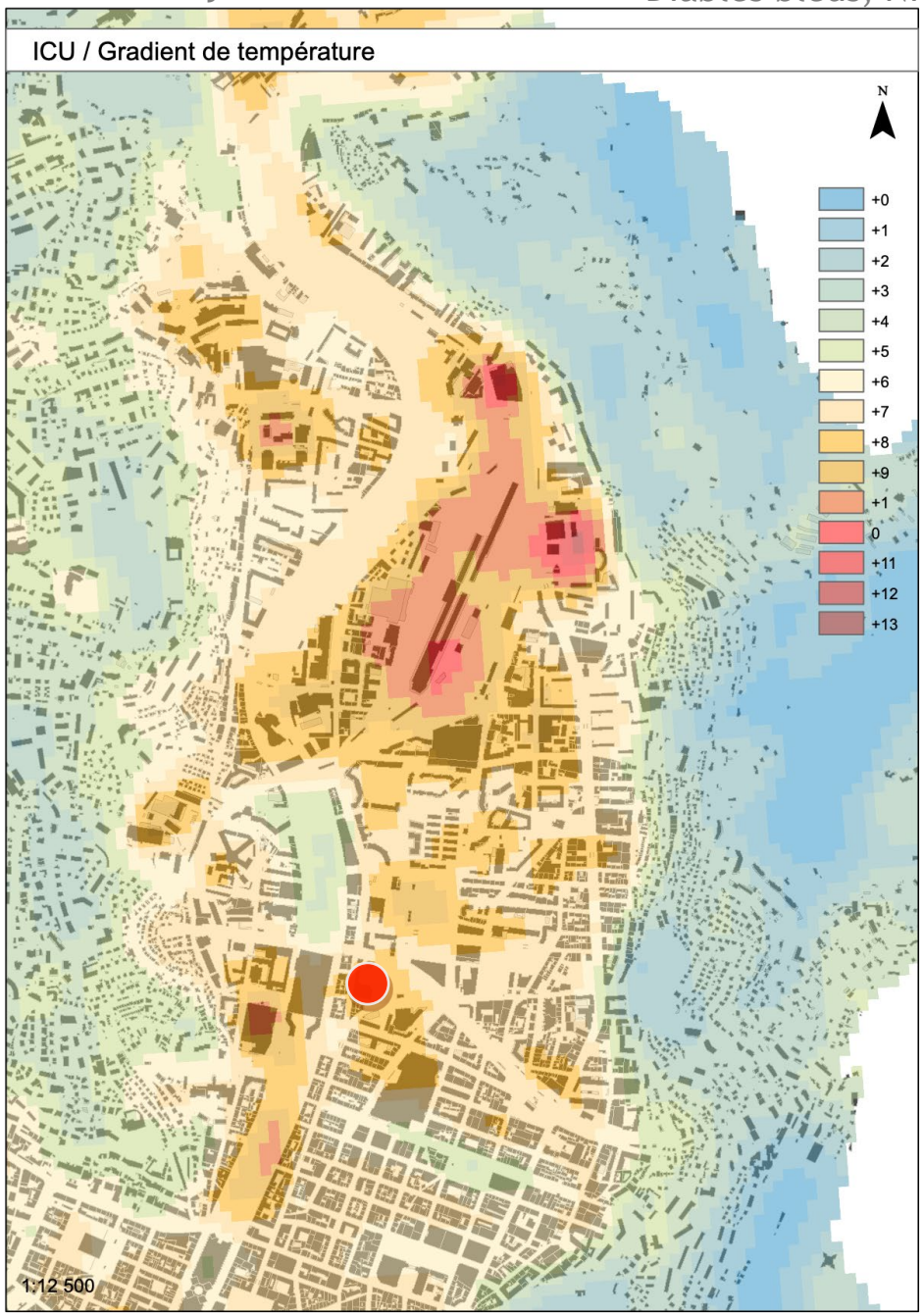
Contexte Urbain



Secteur d'étude de Février Carré

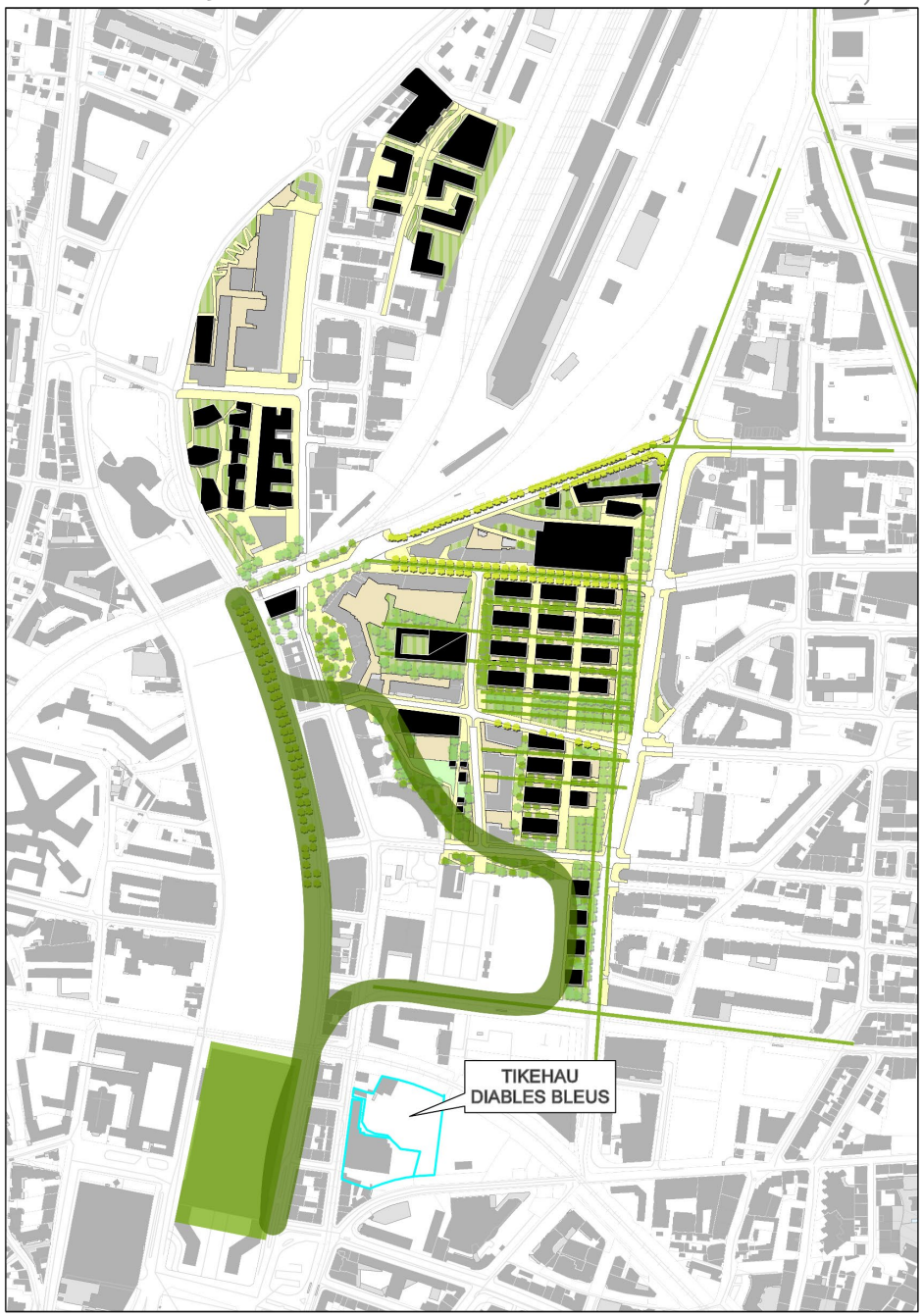
Contexte Urbain : trame bleue

La coulée verte est en fait la coulée bleue ;)



Enjeux - îlots de chaleur

Répertoriage des ilots de chaleur urbains



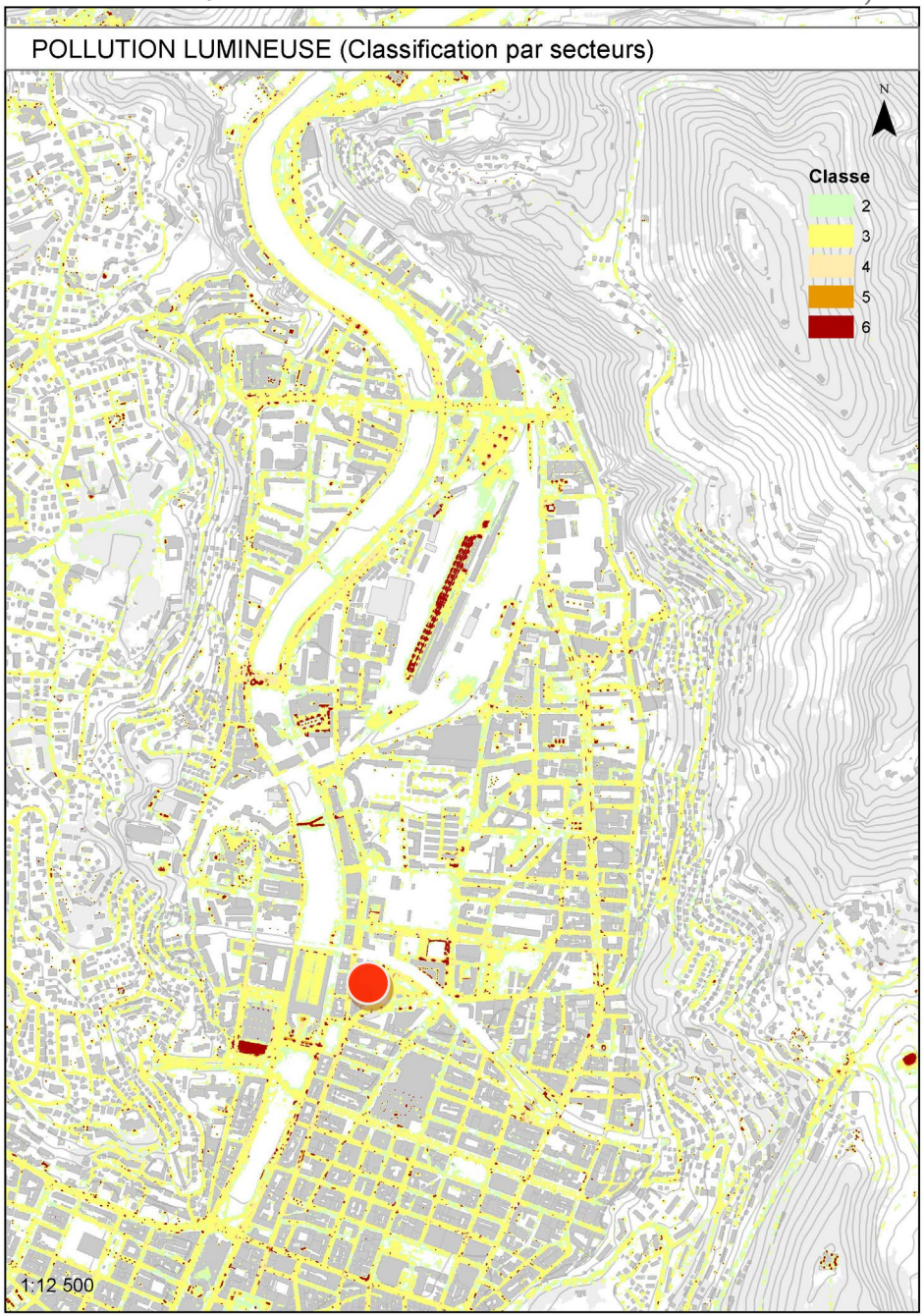
Enjeux de végétalisation

Réflexions de l'aménagement des quartiers Est de la ville de Nice:

-Prolongement de la coulée verte

-Désimperméabilisation

-Travail en parallèle aux ilots de chaleur urbains



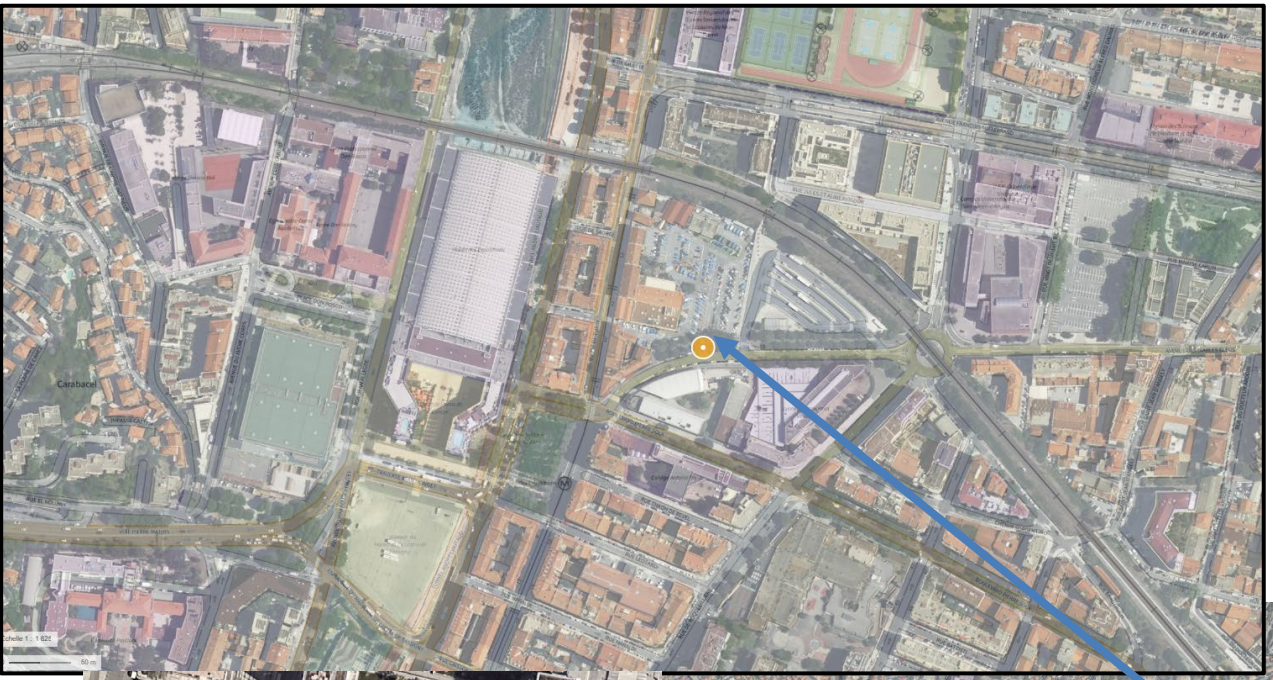
Bilan - Pollution lumineuse

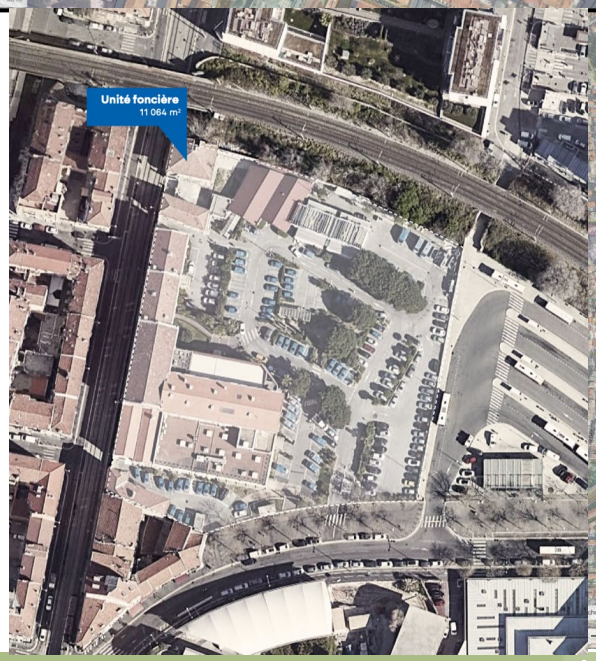
Travail de répertoriage exhaustif

- en cours d'analyse et de recherches de mesures correctives, d'amélioration

Le projet : son territoire

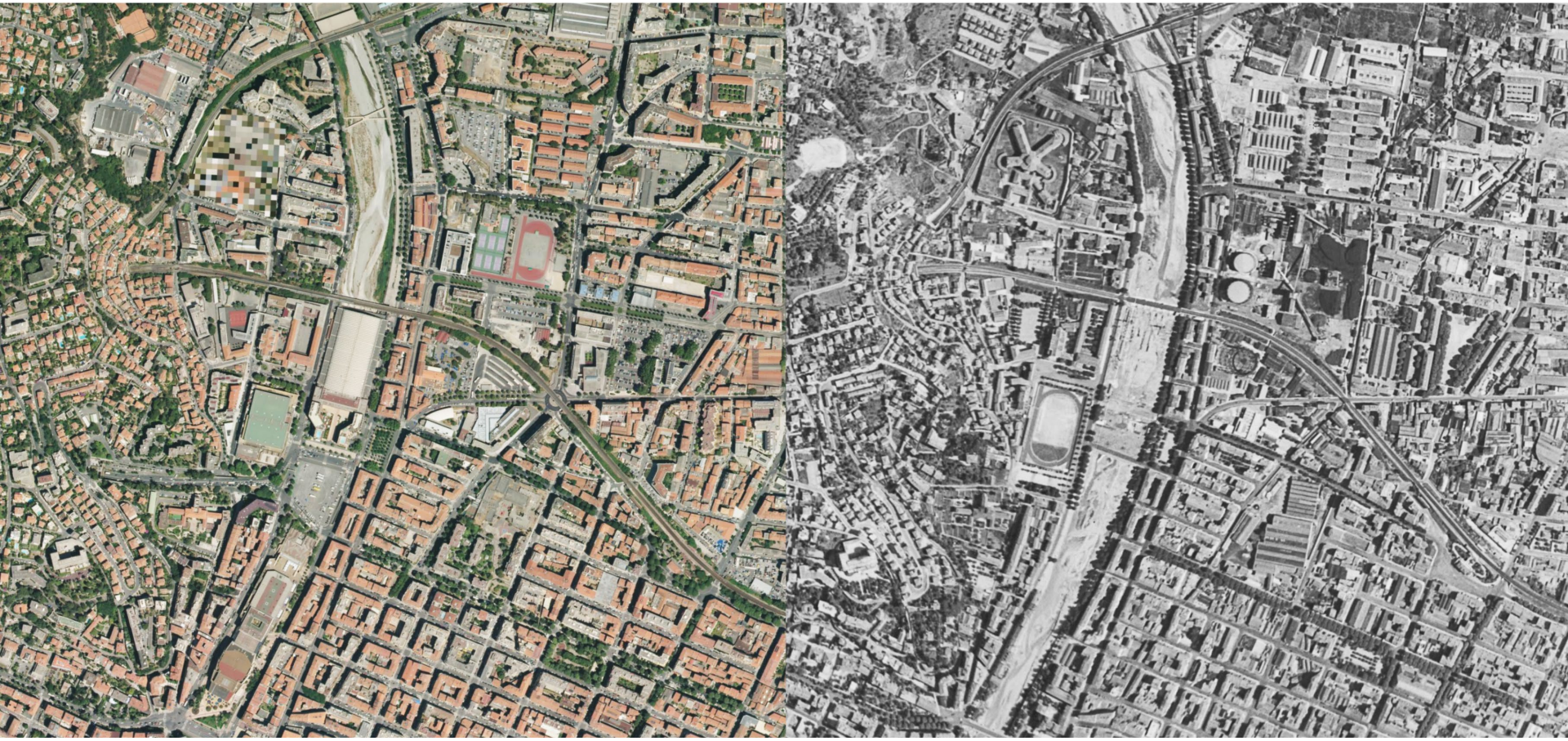
Vues satellites





Contexte historique

2020 - 1950



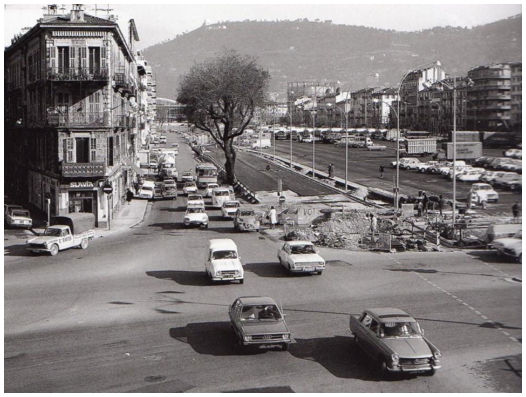
Contexte historique

1970

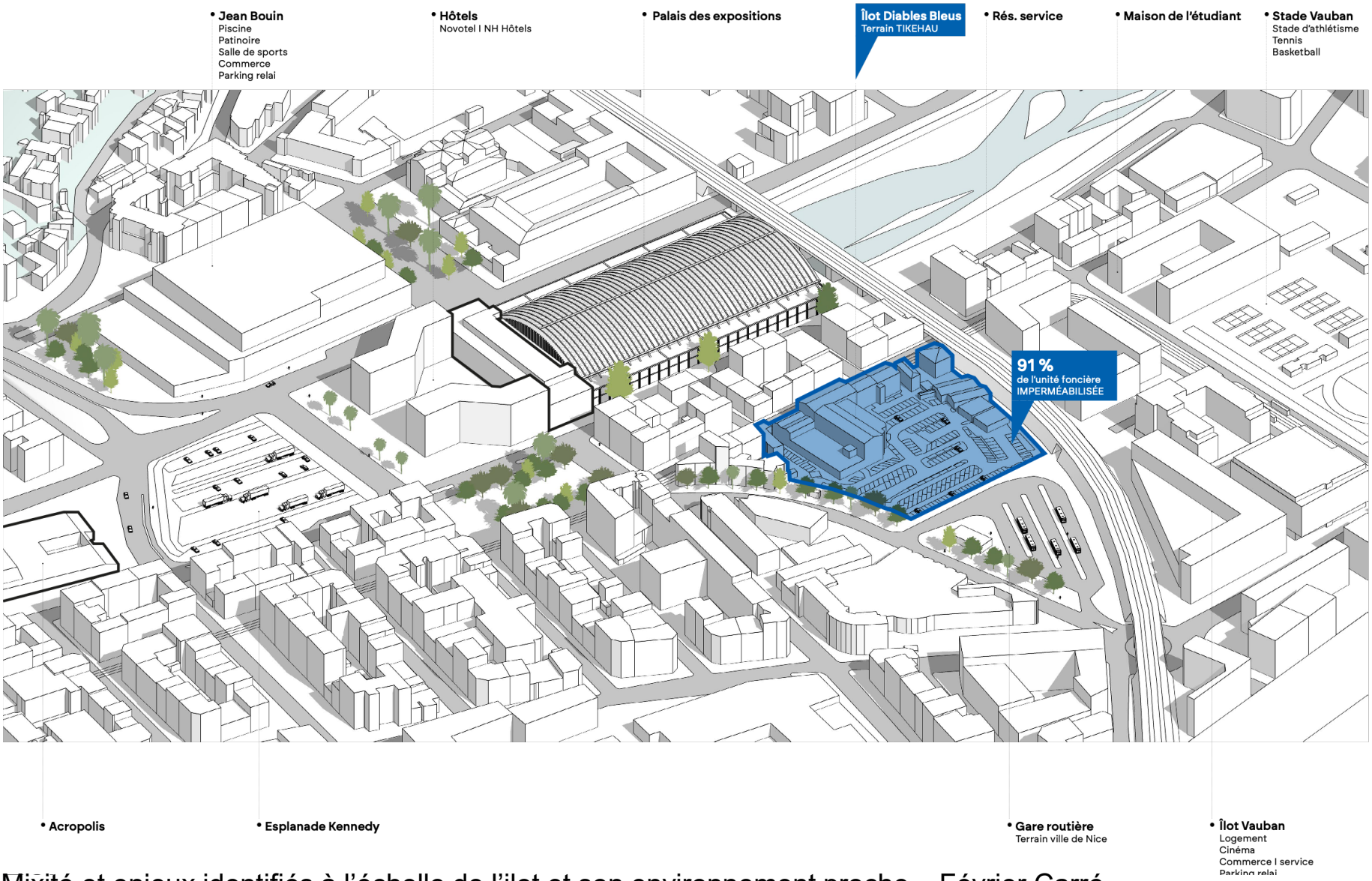
Paillon 1945

Paillon 1965

Paillon 1978



L'îlot et son voisinage existant

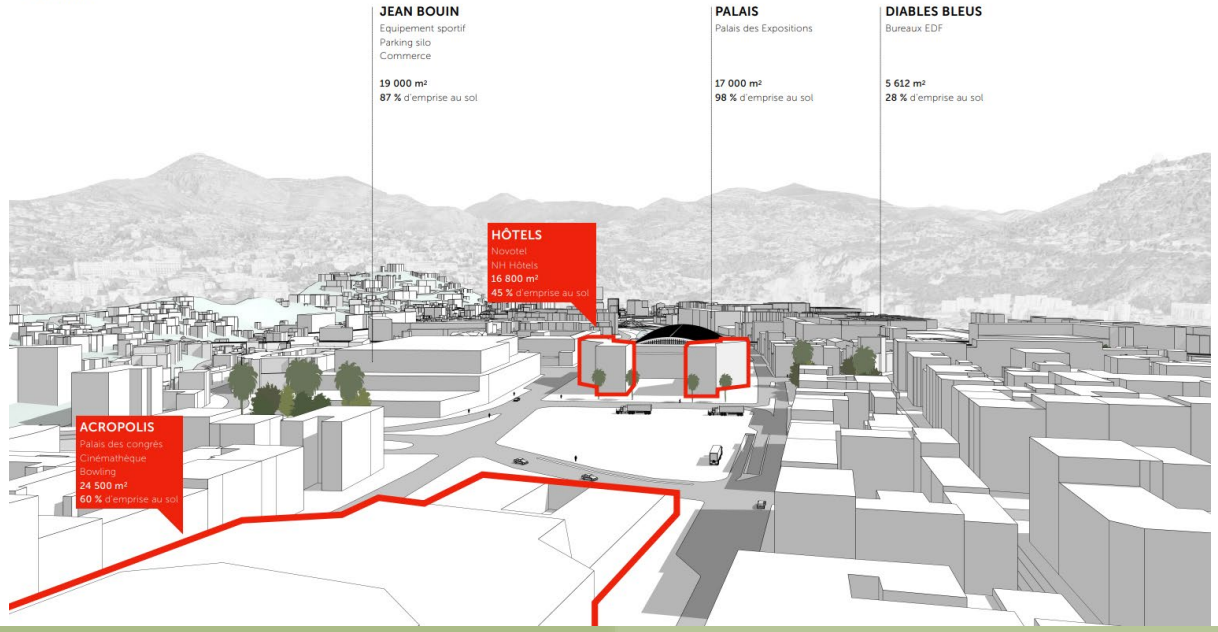


Mixité et enjeux identifiés à l'échelle de l'ilot et son environnement proche – Février Carré

Enjeux Stratégiques

Vallée du Paillon
AMBITION

Vallée du Paillon
EXISTANT



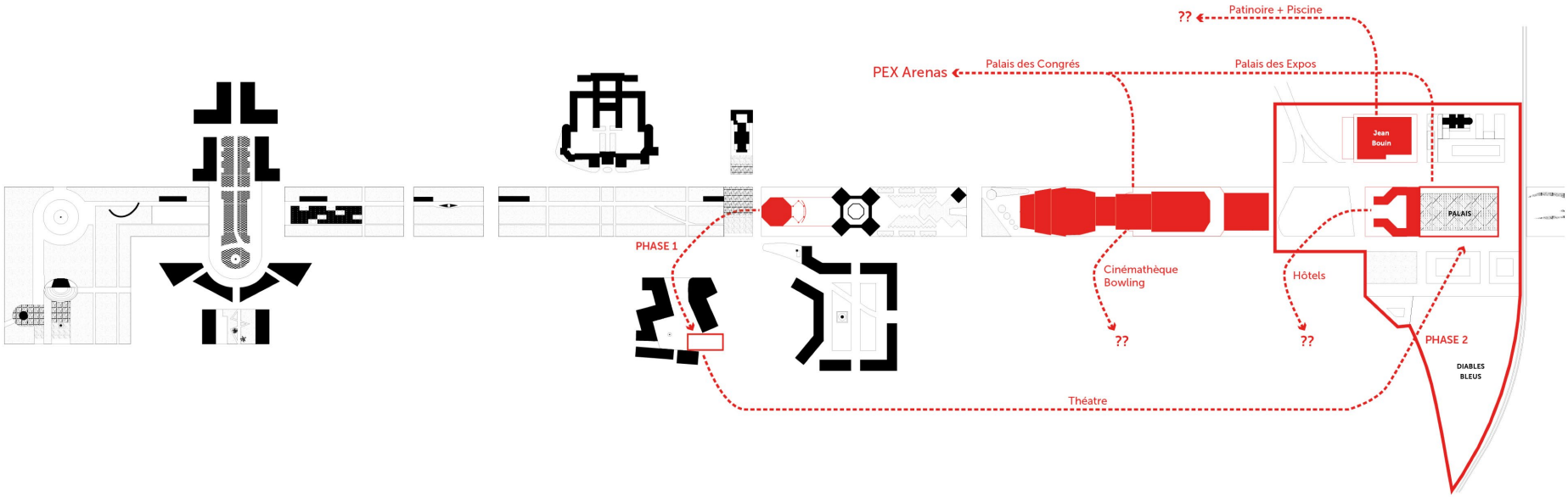
Percée dans la ville :
Enjeu de mobilité douce
Enjeu de végétalisation

Analyse de Février Carré

Enjeux Stratégiques

Vallée du Paillon

CONSÉQUENCES ET OPPORTUNITÉS



Déplacement

Démolition

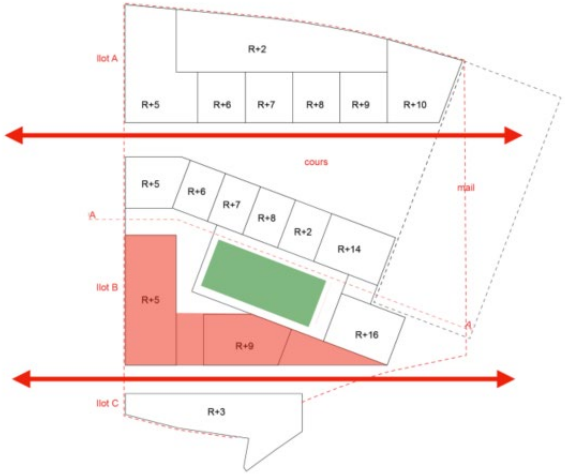
Mutation

Analyse de Février Carré

Propositions 2020

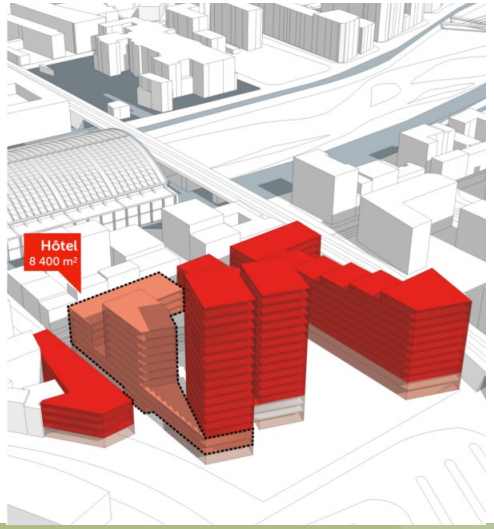
Diables Bleus

PROPOSITION 1 _ îlot urbain



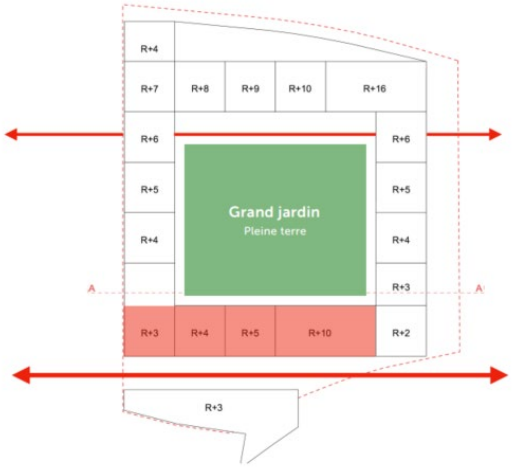
Hotel

Logements



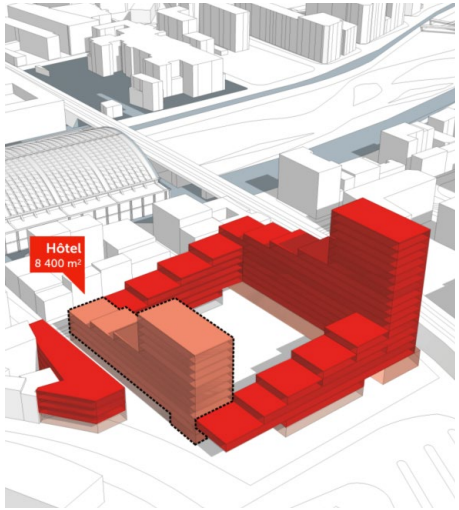
Diables Bleus

PROPOSITION 2 _ Macro Jardin



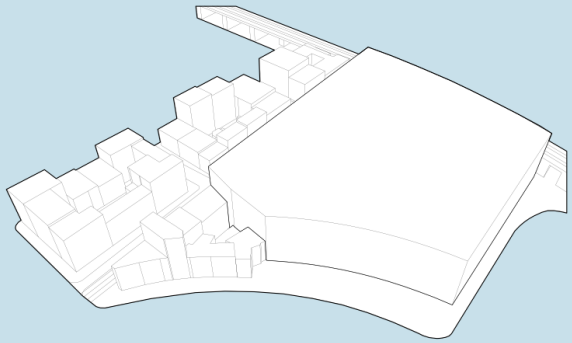
Hotel

Logements

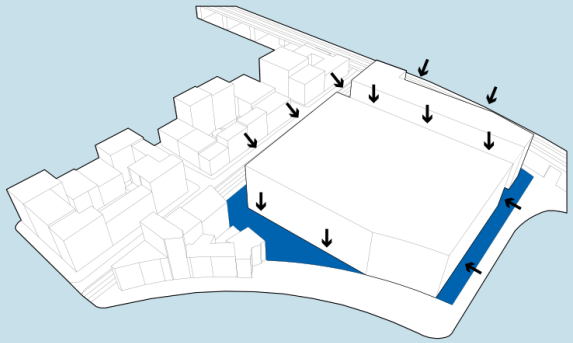


☑

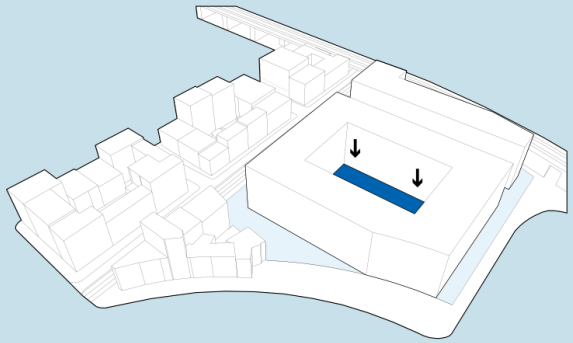
Principes volumétriques



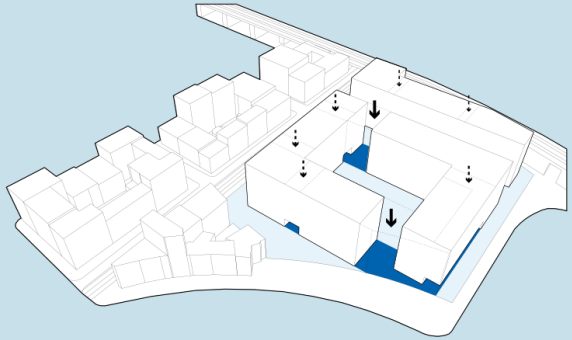
01
Volume total (25m)



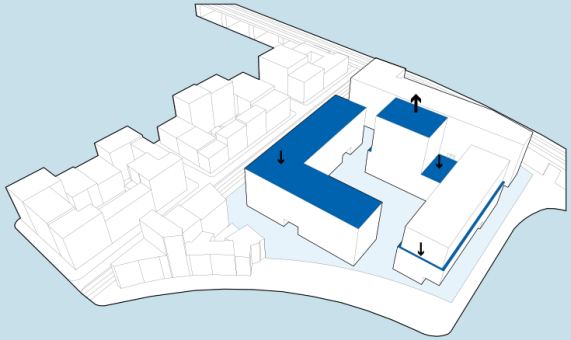
02
Espaces publics



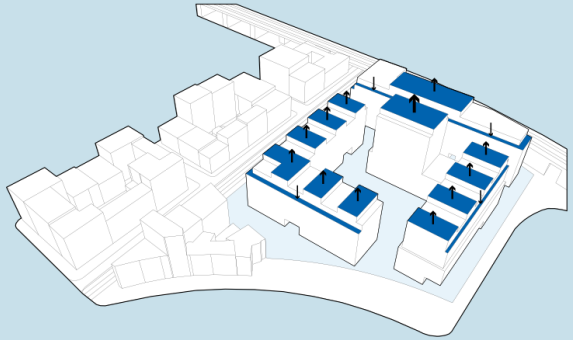
03
Jardin Central



04
Failles



05
Variations

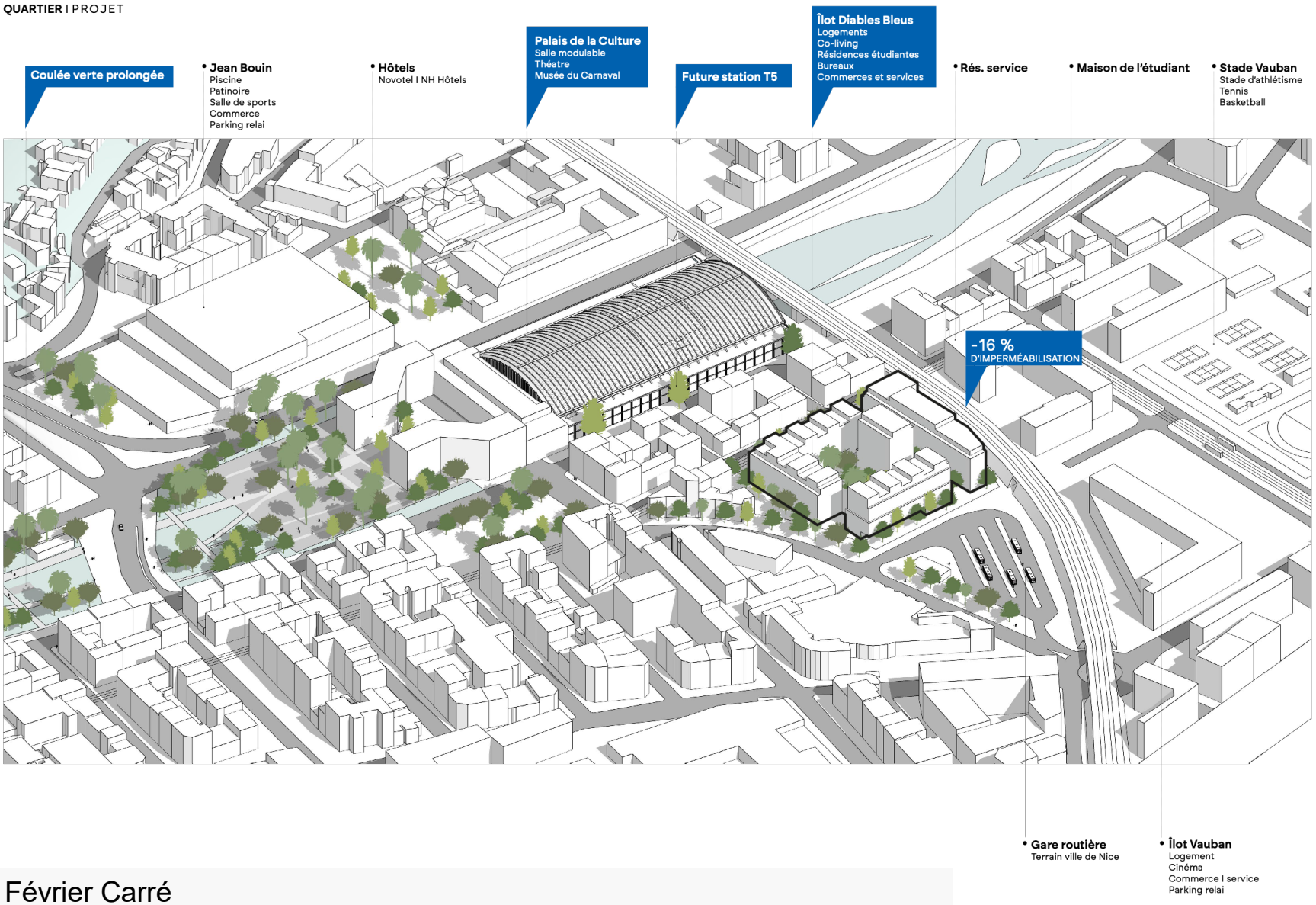


06
Emergences

Février Carré

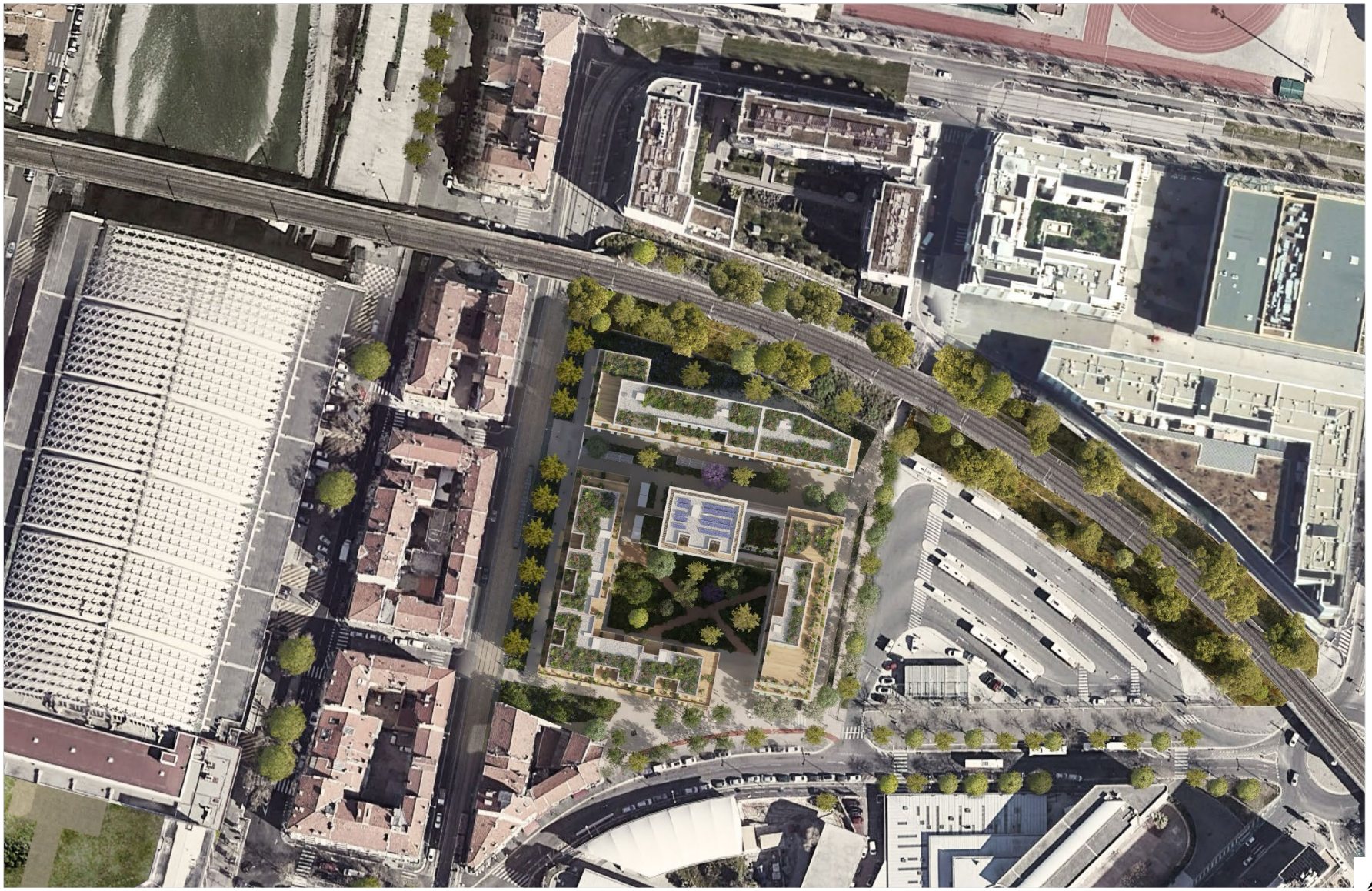
N

L'îlot projet et son voisinage

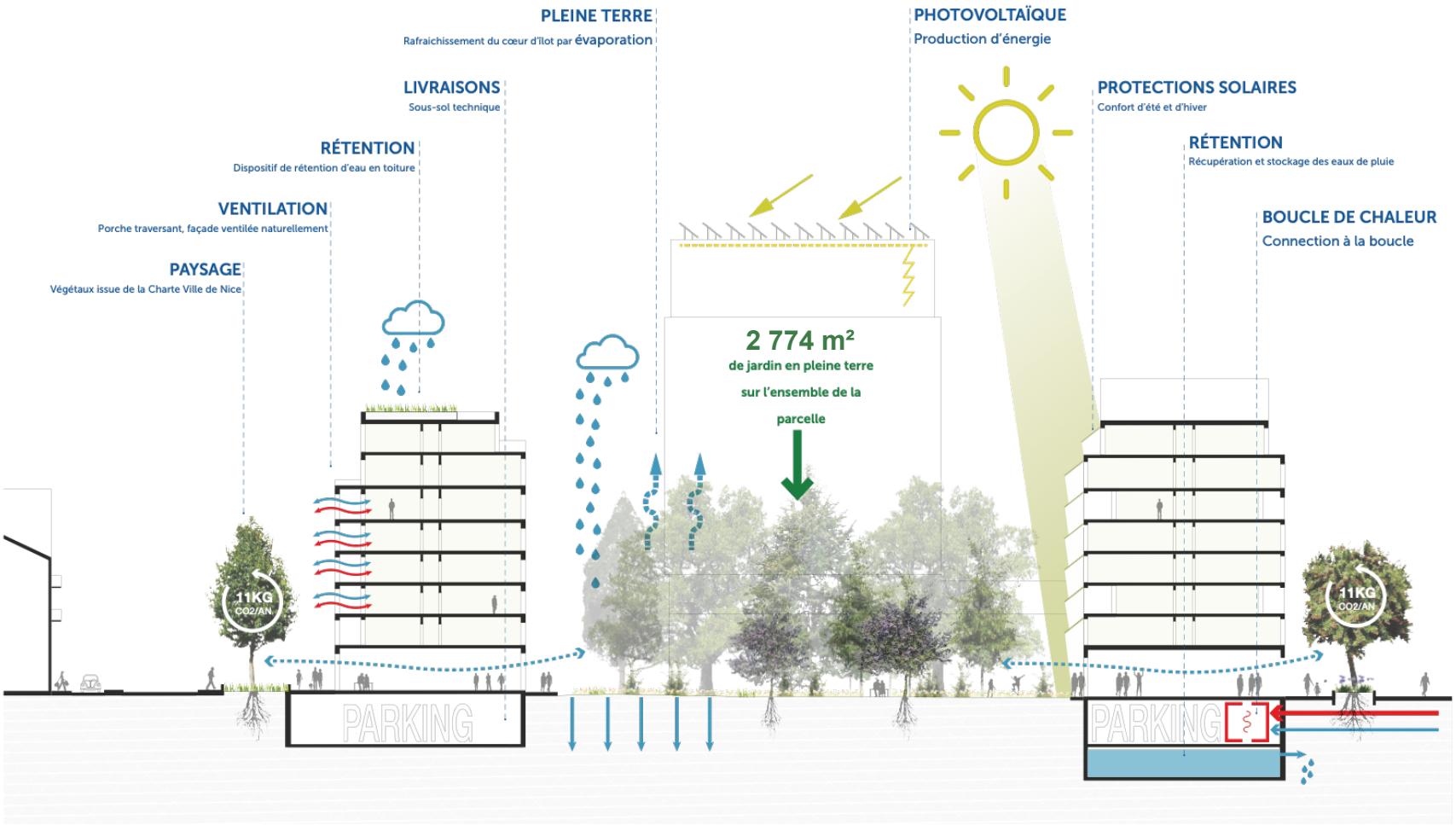


Février Carré

Plan masse



Principes


PLEINE TERRE
Rafraichissement du cœur d'îlot par évaporation
PHOTOVOLTAÏQUE
Production d'énergie
LIVRAISONS
Sous-sol technique
PROTECTIONS SOLAIRES
Confort d'été et d'hiver
RÉTENTION
Dispositif de rétention d'eau en toiture
RÉTENTION
Récupération et stockage des eaux de pluie
VENTILATION
Porche traversant, façade ventilée naturellement
BOUCLE DE CHALEUR
Connection à la boucle
PAYSAGE
Végétaux issue de la Charte Ville de Nice
2 774 m²
de jardin en pleine terre
sur l'ensemble de la
parcelle
11KG
CO2/AN
11KG
CO2/AN
PARKING
PARKING

Enjeux durables du projet

- **Requalifier le site pour participer à la cohésion de la ville**
- Programme mixte
- Développement des mobilités douces et connection sécrisée avec le quartier au nord sous la voie de ferrée
- Implication de l'aménageur pour porter le QDM, conjointement avec la métropole de Nice

- **Ajout de végétalisation et désimperméabilisation**
- Ajout de diversité floristique indigène et d'abris pour la faune
- Perméabilité du site 25 % de l'assiette foncière (9% en état initial)

- **Amorcer le travail sur les ilots de chaleur urbain**
- Augmentation de la végétation
- Travail sur les albedos des revêtements urbains
- Travail sur les espaces ombragés

- **Energies Renouvelables**
- Raccordement au réseau de chaleur urbain
- Production panneaux photovoltaïques

Fiche d'identité

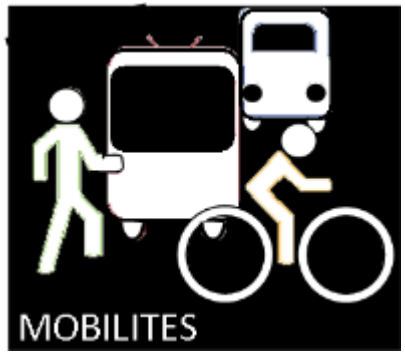
Programme	• Logements en accession/BRS • Coliving, Résidence Etudiante • Logement locatif social • Local associatif et activités de services • Locaux commerciaux
Superficie	• 11 064 m²
SDP	• 30 452 m²
Densité	• Emprise au sol 47% de l'assiette foncière • 2,75 m² SDP/ 1m² terrain
Logements	• 194 logements • 401 hébergements • 30% logements sociaux
Espaces plantés	• 2 774 m² pleine terre + 1 072 m² espaces verts sur dalle
Equipements	• À définir ultérieurement

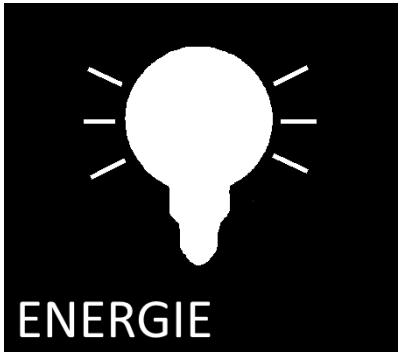
Altitude	NGF 17,5 m
Zone Clim.	H3
Consommation d'énergie	• en chaud 3 295 MW Ef/an
Production locale d'électricité	• En cours kW EP/m²/an
Planning travaux	• Début : 2027 • Fin : 2029

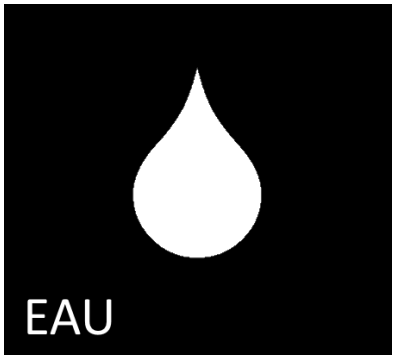
Éléments financiers

Cout du Foncier	• 45 M€
Cout des études et participation	• 7 M€
Budgets des aménagements	• 3,6 M€
Financements privés	• 100 %
Financements publics	• 0 %
Subventions	• 0 %
Autre	• SO

Le projet au travers des thèmes QDM







Bilan analyse site

Solarisation au sud	Qualité air passable Acoustique chemin de fer et voie de Turin
Vents le long du Paillon, mais peu d'accès	Pas d'enjeu écologique / augmentation espaces verts
Pollution sols à traiter PPRI- gestion Epluviales	Potentiel énergie solaire et réseau de chaleur à proximité
Coupure urbaine par la voie de chemin de fer	Services et mobilités nombreux

Volumétrie - Programmation

PROGRAMMES

Le projet est composé d'un programme mixte répondant aux enjeux de la Ville et du quartier.

BÂTIMENT_ A1
- Logement accession _ 4 424 m² SDP _ 55 logements

BÂTIMENT_ A3
- Résidence service type « Co-living » _ 6 218 m² SDP _ 172 unités

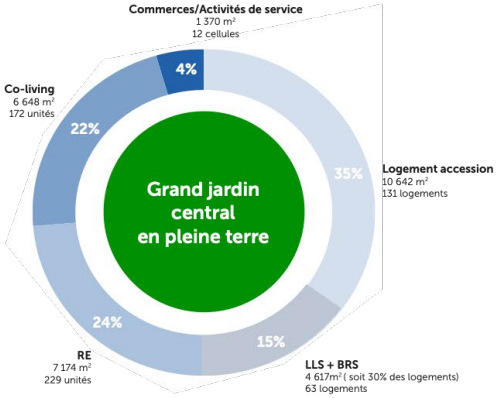
BÂTIMENTS_ B1, B2, B3 et B4
- Logement accession _ 6 218 m² SDP _ 76 logements
- Logements accession social (BRS) _ 1 957 m² SDP _ 27 logements

BÂTIMENT_ C1
- Résidence étudiante (RE) _ 7 174 m² SDP _ 229 unités

BÂTIMENT_ C2
- Logement locatif social (LLS) _ 2 660 m² SDP _ 36 logements

REZ-DE-CHAUSSÉE
- Commerces de détail _ 597 m² SDP _ 4 cellules
- Activités de services _ 774 m² SDP _ 7 cellules
- Grand jardin de cœur d'îlot partiellement en pleine terre _ 1 488 m²
- Locaux vélos _ 802 m² au sol

SOUS-SOL (R-1)
- 270 places de stationnement VL et livraisons dont 12 places PMR
- 54 places de stationnement 2R motorisés



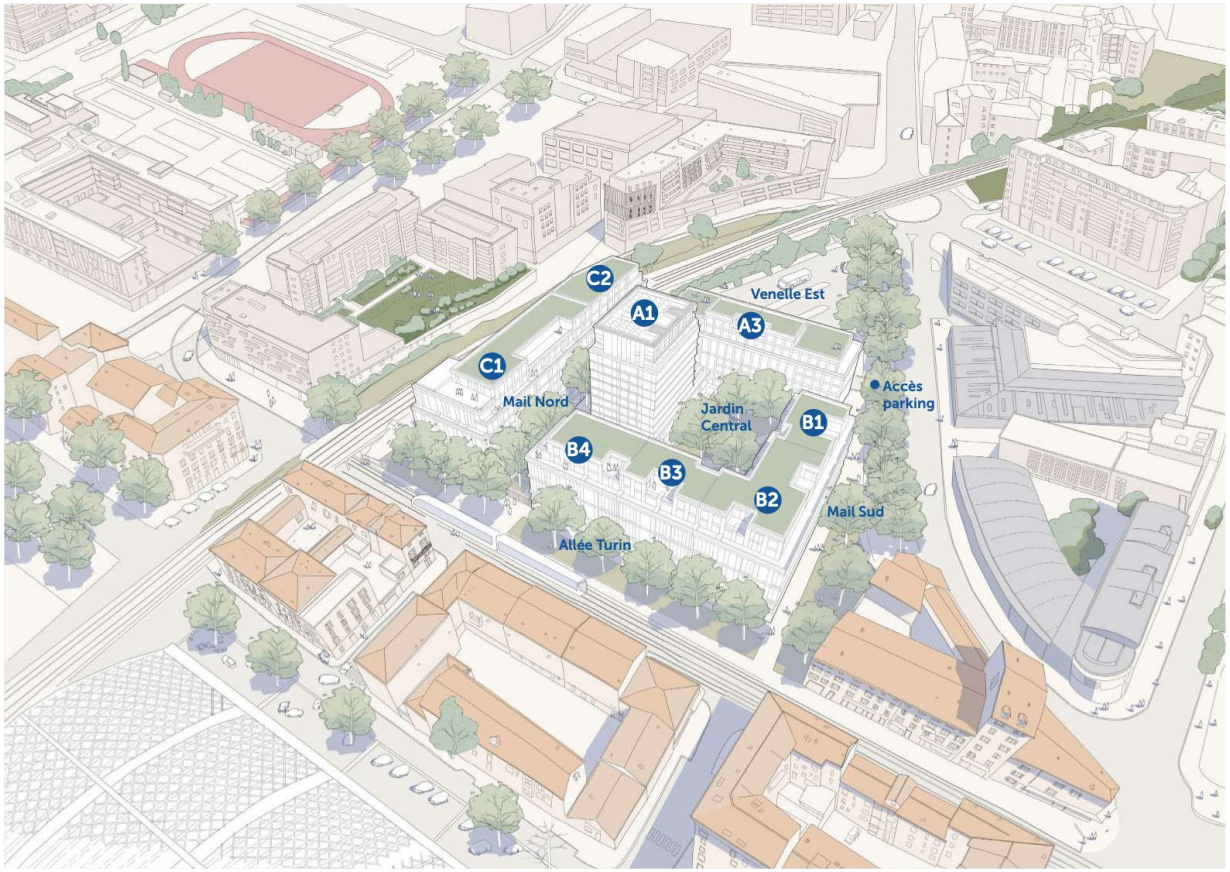


Illustration _ Volumétrie et repérage des programmes

Programmation

CO-LIVING_ A3

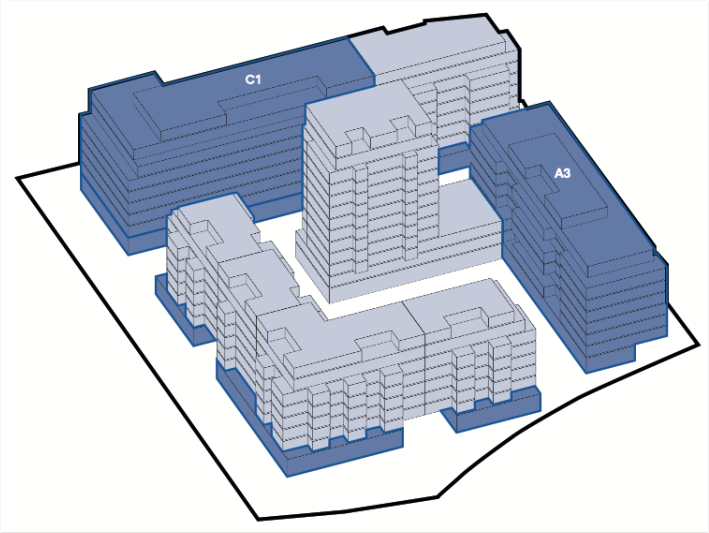
Situé à l'Est de l'îlot entre la gare routière et le grand jardin en cœur d'îlot, le programme de Co-living destiné à l'hébergement d'actifs occupe la totalité du bâtiment **A3**. Cette résidence service, qui sera opérée par un exploitant, propose une offre d'hébergements en co-location, des services et prestations associés (accueil, conciergerie, room-service, pressing, ménage) et des espaces mutualisés (tiers-lieux, salle de projection, salle de sport) ainsi qu'un généreux roof-top. Chaque unité de colocation comprend entre 5 et 13 chambres privatives et sécurisées qui s'organisent autour d'un large séjour / cuisine partagée (environ 100m2 par unité) associé à des espaces extérieurs (loggia). Ce programme s'adresse à une clientèle variée, avec une prédilection pour les jeunes actifs, qui y habitent de manière durable.

RÉSIDENCE ETUDIANTE_ C1

Située au Nord de l'îlot entre le mail Nord et les voies ferrées, la résidence étudiante occupe la totalité du bâtiment **C1**. Cette résidence propose une offre d'hébergements individuels (chambres simples, chambres doubles, T3) pour des étudiants seuls ou en couples, des services associés (rooftop, fitness) ainsi que des espaces mutualisés (salon, caféteria, coworking).

PIEDS D'IMMEUBLES

Situées en RDC des immeubles, le long des axes pietons, plusieurs coques dédiées au commerce et à l'activité de service participent à l'attractivité et à l'animation de l'opération. Les 6 coques « **commerces de détail** » sont positionnées en pied des bâtiments B le long du mail Sud et de la route de Turin. Les 6 coques « **Activités de servcies** » sont localisées en pied des bâtiments A et C. Une crèche et local associatif accessible depuis le mail Nord viennent compléter l'offre de service pour l'ensemble du quartier.

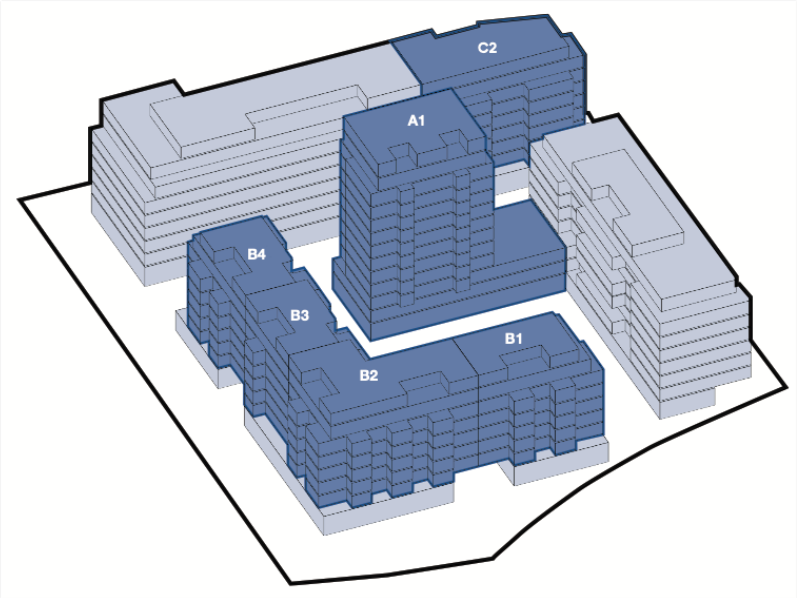


- **LOGEMENTS _ A1 - B1 - B2 - B3 - B4 - C2**

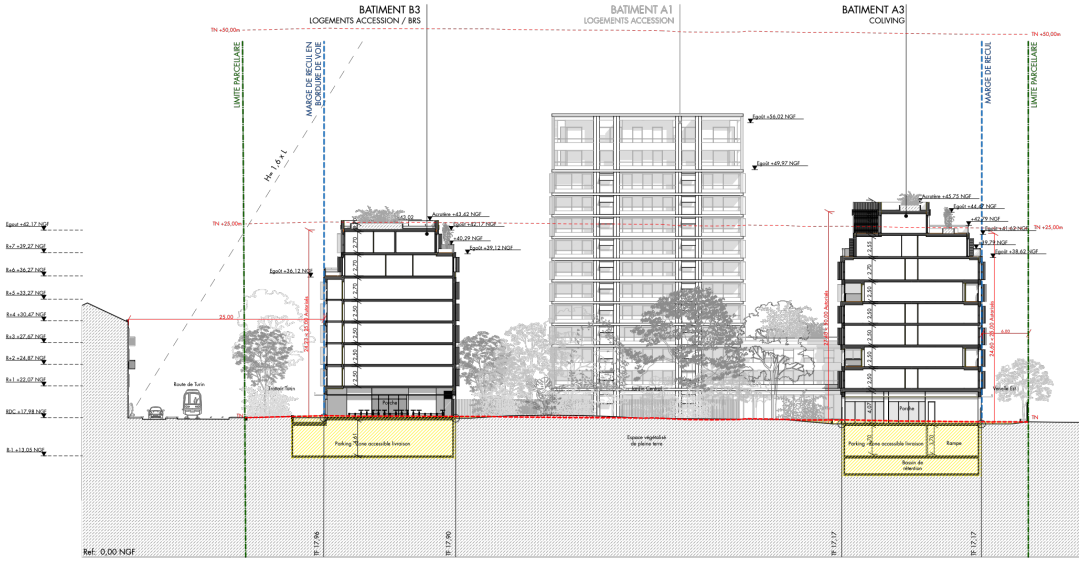
Les bâtiment **A1**, **B1, B2, B3, B4** et **C2** regroupent l'ensemble des programmes de logements du projet (Logements en accession, BRS et LLS), pour un total de 194 logements, du T2 au T5.

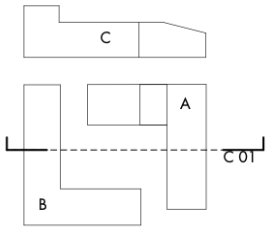
Inscrit dans un périmètre de mixité sociale, le projet prévoit conformément au PLUm à minima, la réalisation de **30% de Logements Locatifs sociaux** et respecte le « Programme Local de l'Habitat » ainsi que le « Référentiel de qualité de construction de logements et du cadre de vie » de la Metropole.

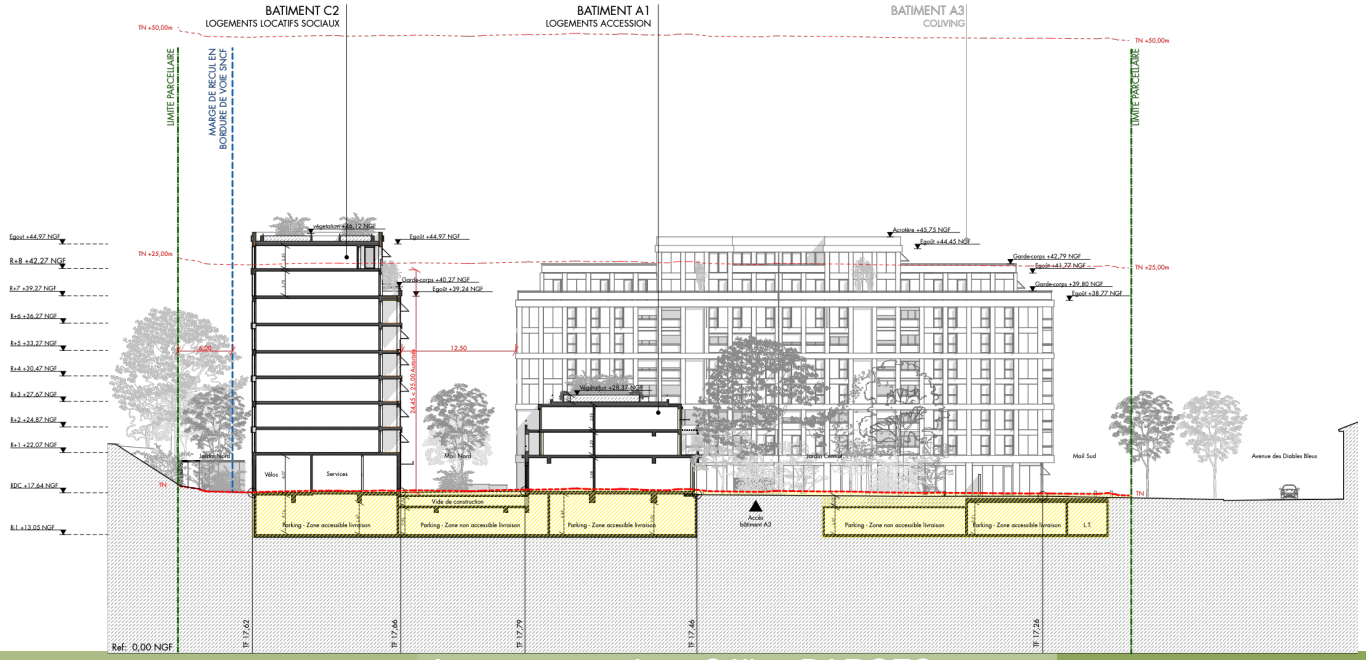
- Le bâtiment **A1** _ RDC au R+12 _ 55 logements en accession,
- Le bâtiment **B1** _ RDC au R+7 _ 20 logements en accession et 4 logements en BRS,
- Le bâtiment **B2** _ RDC au R+7 _ 27 logements en accession et 9 logements en BRS,
- Le bâtiment **B3** _ RDC au R+7 _ 12 logements en accession et 6 logements en BRS,
- Le bâtiment **B4** _ RDC au R+7 _ 17 logements en accession et 8 logements en BRS.
- Le bâtiment **C2** _ RDC au R+7 _ 36 logements locatifs sociaux.

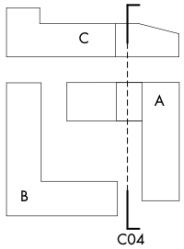


Les formes urbaines du projet architectural









Les formes urbaines du projet architectural

Contexte écologique

Quelques pare-terre de plantations :

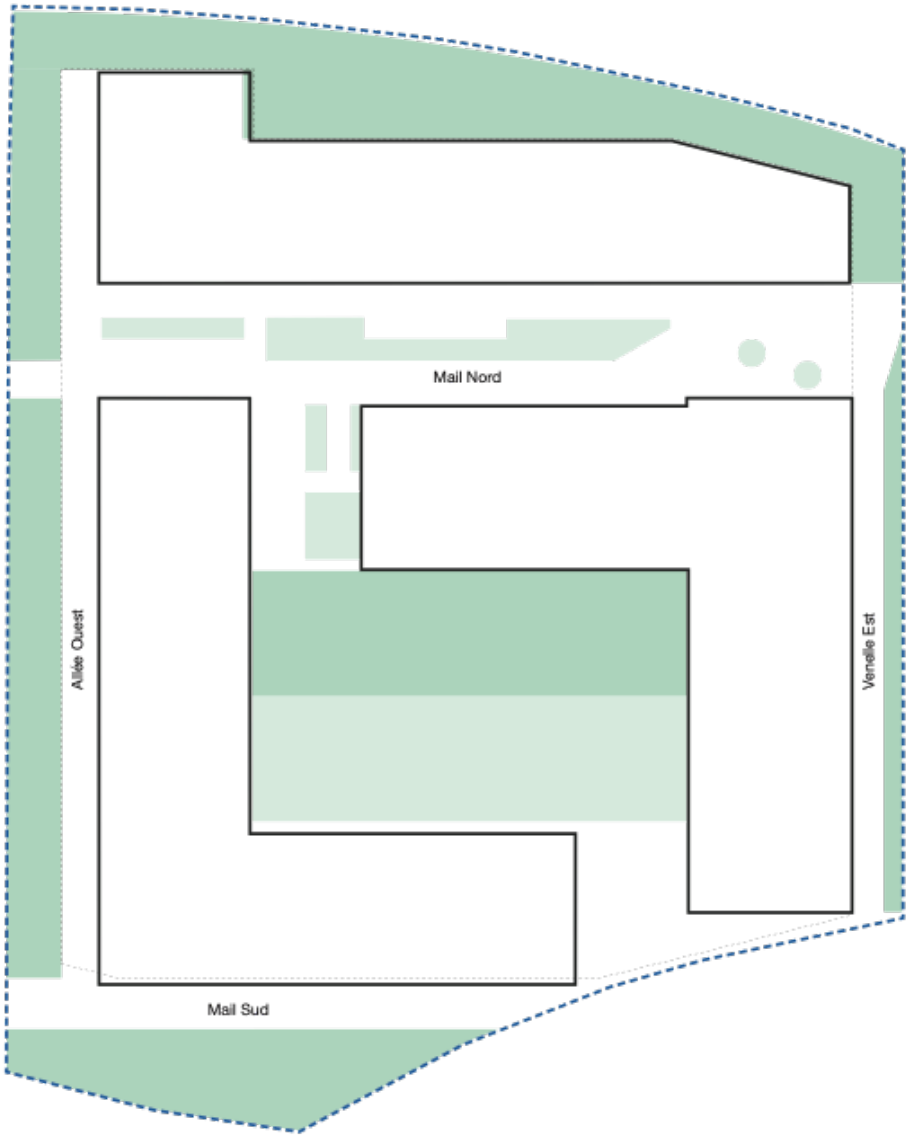
<u>Règlementaire</u>
pas de contrainte règlementaire dues aux zones écologiques qui sont assez éloigné du site

TINEETUDE
<u>Flore :</u>
-Les essences de flore observées sont essentiellement des plantes horticoles et communes des espaces publics.
Seule une espèce protégée mais horticole sans enjeu est présente au sein du périmètre d'étude : il s'agit du laurier-rose.

<u>Faune</u>
Les espèces faunistiques qui ont été contactées sont essentiellement des oiseaux inféodés au milieu urbain.

=> Amélioration de la biodiversité et relai écologique à développer en phase ultérieure

Espaces Verts



Espace vegetalisé de pleine-terre : **2 774 m²**

Espace végétalisé sur dalle : **1 072 m²**

Soit 2 774 m² d'espaces verts en pleine terre équivalant à 25% de l'assiette foncière.

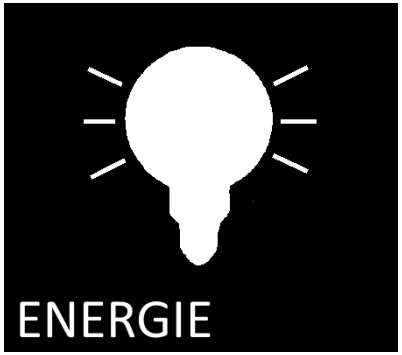
N

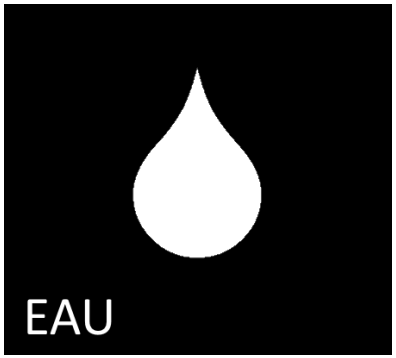
Diables bleus, Nice (06) – QDM - Emprise – Conception – V2 – 49 pts

CONTEXTE
ET MILIEUX NATURELS

MOBILITES

MATERIAUX ET
GESTION DES DECHETS


ENERGIE

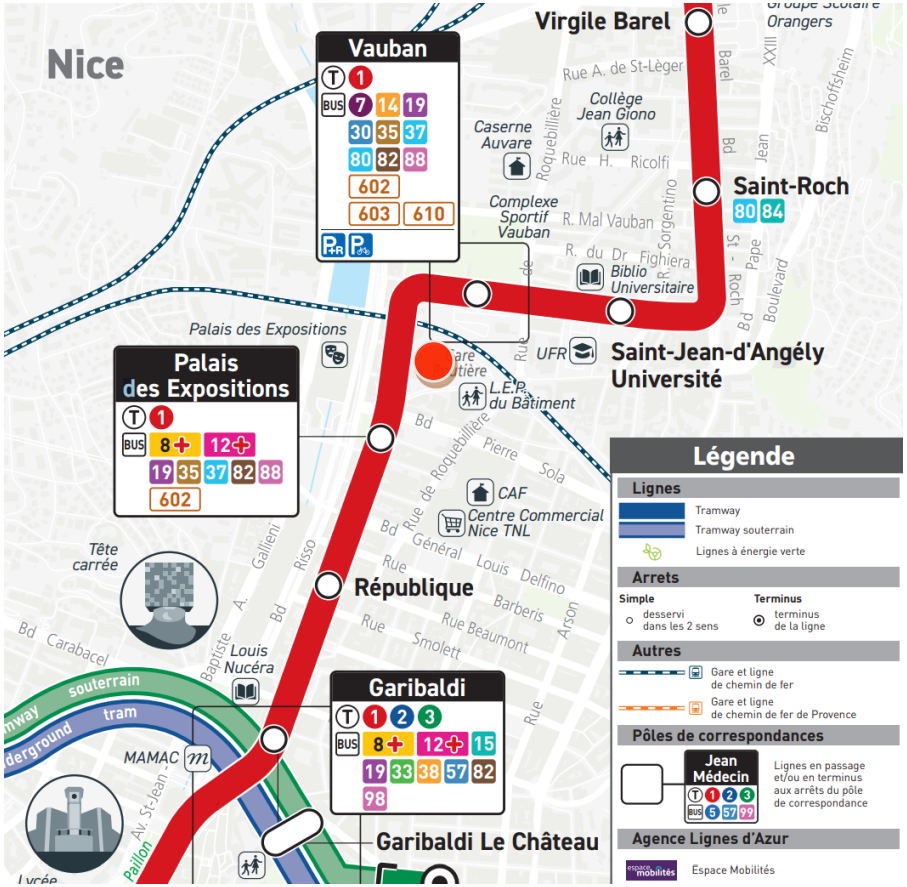

EAU

QUALITE DE VIE ET SANTE

SOCIAL ET ECONOMIE

GESTION DE PROJET

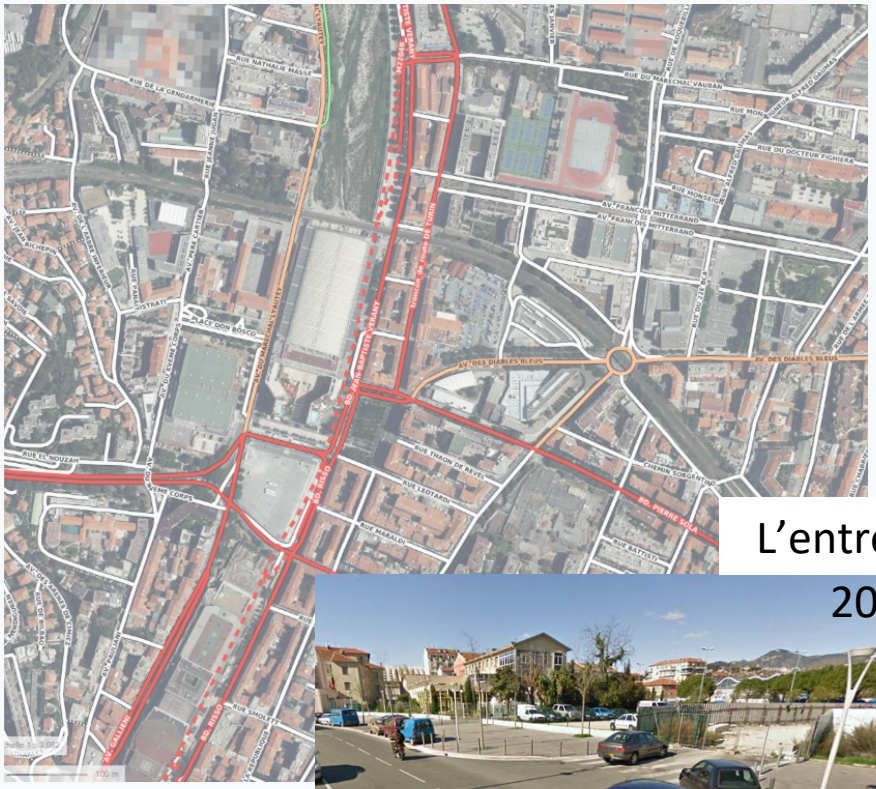
Transports / Mobilités



- Plusieurs lignes bus (gare routière Vauban) à proximité du site
- Station de T1 ”Vauban” à 4 minutes à pied par la venelle piétonne.
- Station de T1 ”Palais des expositions” à 3 minutes à pied.
- Gare SNCF Riquier à 8 minutes à pied.
- Future Ligne T5 nice ; saint andré de la roche, la trinité, Drap. La concertation date de 2009. Une station est prévue au Palais des expositions, et aussi à Vauban soit à 2 minutes à pied.La ligne 5 suivra ensuite le Paillon pour sortir de Nice.

Nice mobilités, les solutions pour se déplacer
•l’autopartage de véhicules
•les scooters électriques en libre service
•les vélos électriques en libre service
•les parcs relais ou encore les cars interurbains régionaux
•les TER et chemins de fer de Provence.

Trame Viaire



- Le projet ne remet pas en cause la trame viaire existante.
- Le développement de la ligne de Tramway T5 le long du Paillon, et l'extension de la coulée verte vont modifier la route de Turin, en modifiant la hiérarchie de cette voie.
- Avenue Diables bleus la re qualifaction est réalisée à terminer au droit du projet.

L'entrée du site :

Le reste de l'avenue :

Parking enterré

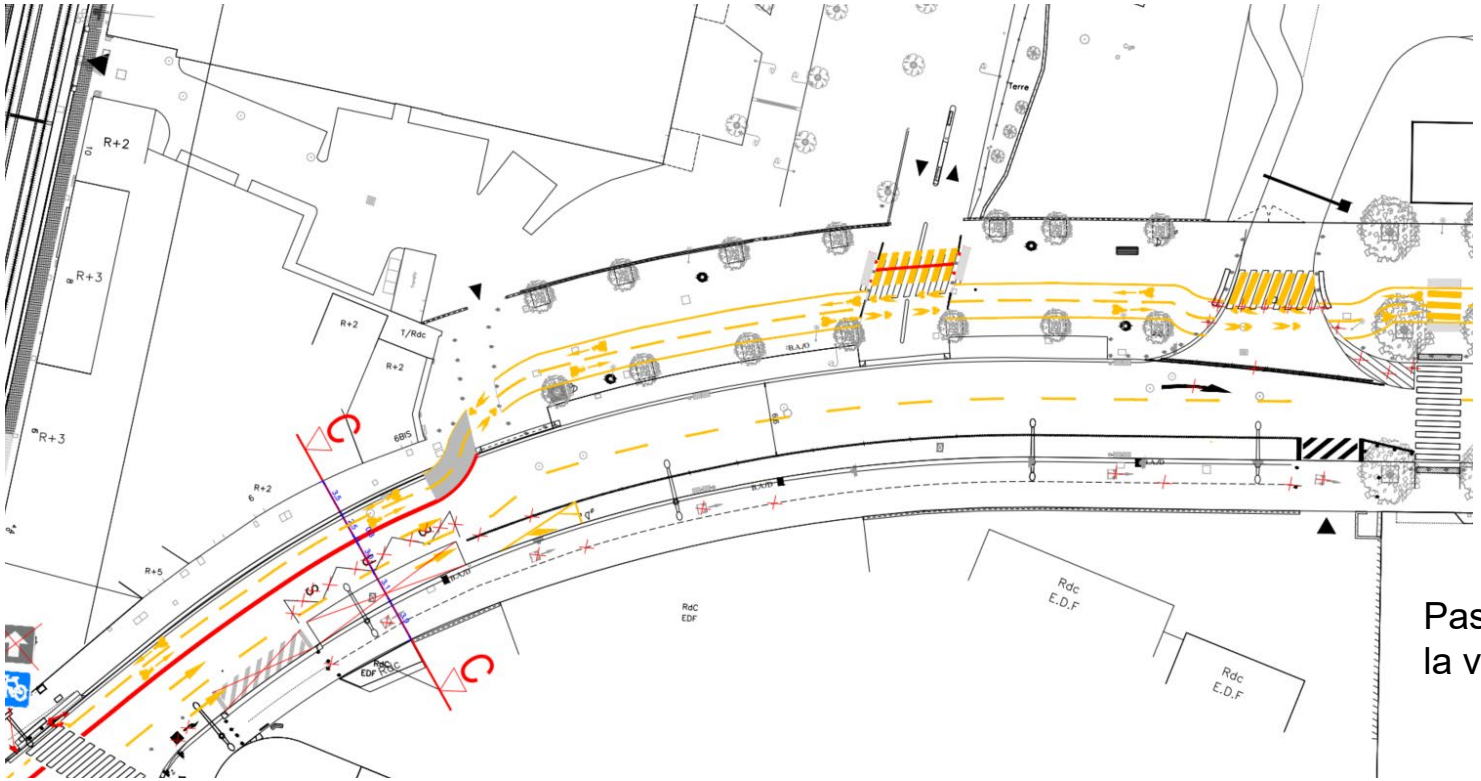
- Les 9 places en autopartage permettent de s'affranchir de 72 places de parking classique (disposition du PLUm)

270 paces VL dont :
12 places PMR
9 places vehicules en Autopartage
8 places commandées
5 places livraison
6 places visiteurs et service

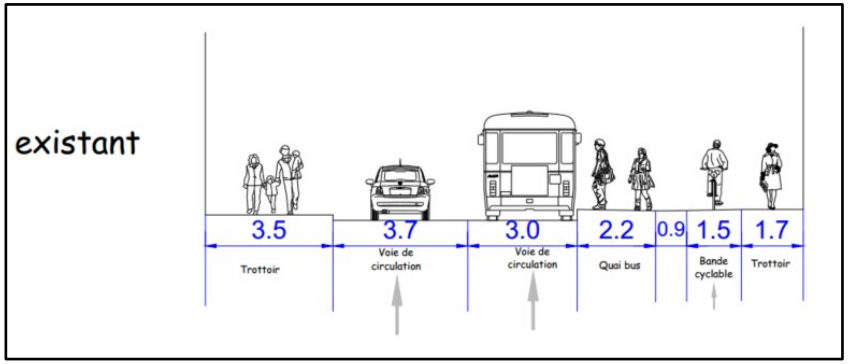
54 places de stationnement 2RM

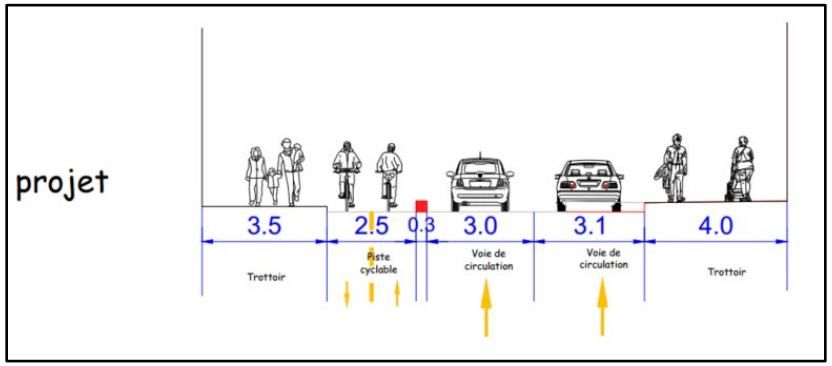
Visiteurs
Autopartage
Livraisons

Mobilité douce : vélos



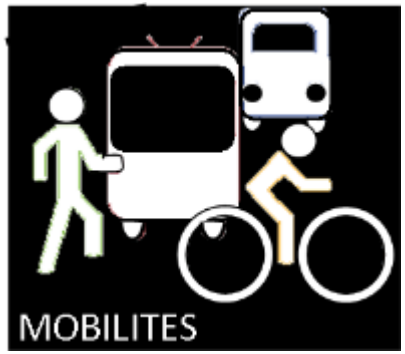
Passage Venelle Est sous la voie de chemin de fer



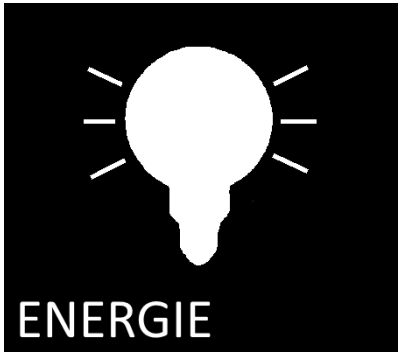


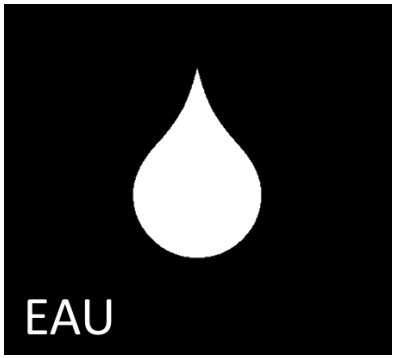
MNCA plan projet : Diables bleus v5c 2

CONTEXTE
ET MILIEUX NATURELS


MOBILITES

MATERIAUX ET
GESTION DES DECHETS


ENERGIE


EAU

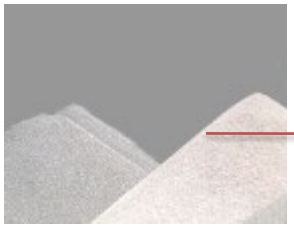
QUALITE DE VIE ET SANTE

SOCIAL ET ECONOMIE

GESTION DE PROJET

Matériaux Aménagement

Remblais et fondations de chaussée



Matériaux de réemploi en quantité notable de 22% à 80% => déblais, déchets des déconstructions, déchets verriers, sables de fonderies….

Revêtements de surfaces et bordures

Revêtement minéral de couleur beige albedo 0,2

Pose des revêtements minéraux enherbée sur les zones éloignées des bâtiments

Pose de bordures de réemploi en quantité notable de 22% à 80% => Bordures remises en place, ballasts de chemin de fer ou bien sans bordures

Mobilier urbain

Usage du mobilier : s'asseoir, lire, pique niquer, se reposer, jouer, danser, sauter, voir, se promener

Utilisation d'éco matériaux, de matériaux biosourcés, de matériaux recyclés pour plus de 80% => Mobilier en bois pour toutes les assises et le contact humain, et les nichoirs à oiseaux et à insectes.
Mobilier en chanvre et pvc recyclé, Mobilier en bric alimentaires recyclées, Mobilier en métal recyclé pour le reste.

Eclairage

Mobilier d'éclairage: Utilisation de matériaux recyclés, d'éco matériaux ou de matériaux biosourcés en quantité notable de 22% à 100% (Métal recyclé, Mas en bois, ...).

Matériaux batiments

BÂTIMENT A1
Logement en accession

Toiture

13 Dalle sur plot – Grés cérame
14 Caillebotis métal – Acier galvanisé
15 Gravillon – Couleur claire

Menuiserie

04A Menuiserie – Couleur champagne
05A Garde corps – Couleur champagne
08A - 09A Store Tissu – Couleur «vert d'eau»

Façade

01A Béton «beige» – teinté dans la masse
01A' Béton «ton sur ton» – Teinté dasn la masse
02A Inserts – Ceramique blanche
03A Remplissage «beige» – Fibro-ciment texturé

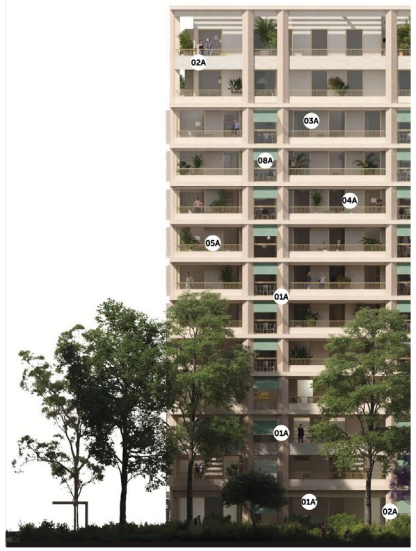


Illustration _ Bâtiments A1 _ Façade sur jardin (Sud)

BÂTIMENT A3
Co-living

Toiture

12 Toiture végétalisée – 50 cm de terre végétale
13 Dalle sur plot – Grés cérame
14 Caillebotis métal – Acier galvanisé
15 Gravillon – Couleur claire

Menuiserie

04A Menuiserie – Couleur acier
05A Garde corps – Maille Jakobs
08A - 09A Store Tissu – Couleur «vert d'eau»

Façade

01A Béton «beige» – teinté dans la masse
01A' Béton «ton sur ton» – Teinté dasn la masse
02A Inserts – Ceramique blanche
03A Remplissage «beige» – Fibro-ciment texturé

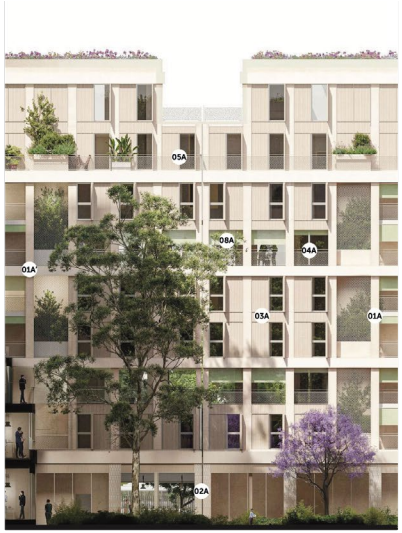


Illustration _ Bâtiment A3 _ Façade sur jardin (Ouest)

BÂTIMENTS B1, B2, B3 & B4
Logements

Toiture

12 Toiture végétalisée – 50 cm de terre végétale
13 Dalle sur plot – Grés cérame
14 Caillebotis métal – Acier galvanisé
15 Gravillon – Couleur claire

Menuiserie

04A Menuiserie – Couleur champagne
05A Garde corps – Couleur champagne
08A - 09A Store Tissu – Couleur «jaune soleil»

Façade

01A Béton «terracotta» – teinté dans la masse
01A' Béton «ton sur ton» – Teinté dasn la masse
02A Inserts – Ceramique blanche
03A Panneaux «terracotta» – Fibro-ciment texturé

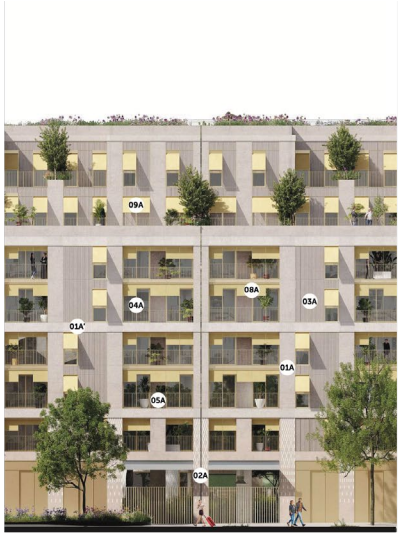


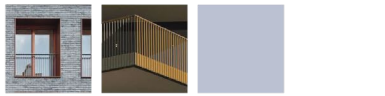
Illustration _ Bâtiment B2 _ Façade sur Mail pieton Sud (Sud)

BÂTIMENT C1 & C2
Residence étudiante et Logements

Toiture

12 Toiture végétalisée – 50 cm de terre végétale
13 Dalle sur plot – Grés cérame
14 Caillebotis métal – Acier galvanisé
15 Gravillon – Couleur claire

Menuiserie



04A Menuiserie – Couleur bronze
05A Garde corps – Couleur bronze
08A - 09A Store Tissu – Couleur «bleu provence»

Façade

01A Béton «gris argile» – teinté dans la masse
01A' Béton «ton sur ton» – Teinté dasn la masse
02A Inserts – Ceramique blanche
03A Panneaux «gris argile» – Fibro-ciment texturé

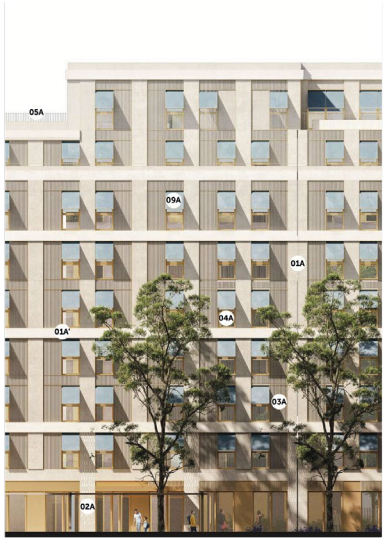


Illustration _ Bâtiments C1 _ Façade sur Mail Pieton Nord (Sud)

Déchets des usagers

•Le tri sélectif des déchets et leur collecte sont mis en place
•Apport volontaire du verre, du papier, de vêtements et des emballages

Déchets de déconstruction

Estimation des quantités de catégorie de déchets liés au démantèlement du site

Source Valgo n° 22vs00012 du 28/09/22

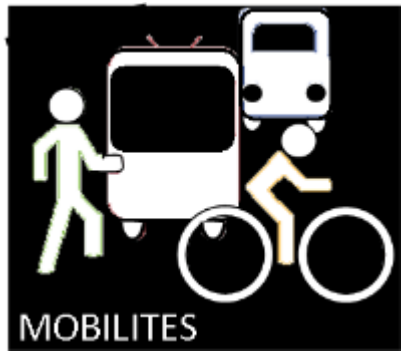
Tableau 8 : Récapitulatif total des matériaux, volume en m³, poids en tonnes

	Longueur	Largeur/ haut.	Surface	Volume	Poids	Inerte	DIB	Bois	Acier	Alu	Verre
Bâtiment 1	51,00	47,00	2 100,00	3 904,85	4 587,98	4 159,90	365,43	16,98	34,71	6,48	4,48
Bâtiment 2	30,00	12,00	360,00	1 651,66	2 096,72	1 924,39	145,57	20,90	2,42	1,25	2,19
Bâtiment 3	22,50	7,00	157,70	524,56	642,87	570,23	55,98	15,69	-	-	0,97
Bâtiment C	12,00	5,00	60,00	198,25	229,57	201,34	20,06	7,68	-	-	0,50
Bâtiment D	19,00	19,00	361,00	349,28	368,47	331,10	22,81	0,42	14,08	-	0,07
Bâtiment E & F	20,00	13,00	260,00	330,85	311,45	268,92	29,45	0,50	12,57	-	-
Divers				366,70	672,22	648,00	0,04	-	24,18	-	-
TOTAL				**7 326,14**	**8 909,27**	**8 103,88**	**639,32**	**62,17**	**87,96**	**7,73**	**8,21**
						Inerte	DIB	Bois	Acier	Alu	Verre

Réemploi

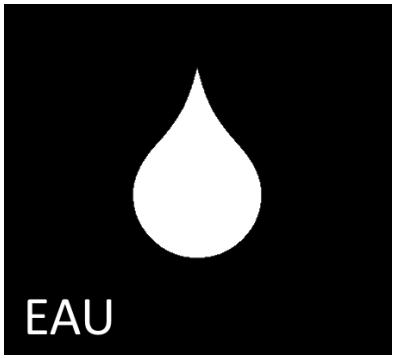
Réemploi possible avec la partie démolition

CONTEXTE
ET MILIEUX NATURELS


MOBILITES

MATERIAUX ET
GESTION DES DECHETS

ENERGIE


EAU

QUALITE DE VIE ET SANTE

SOCIAL ET ECONOMIE

GESTION DE PROJET

Energie

Source :
Etude de préfaisabilité géothermique sur nappe Anteagroup Rapport n°117004 Version A – 16 mai 2022

La géothermie est délicate car le sol géologique n'est pas homogène avec en plus des voies d'eau.
Ainsi, les niveaux argileux sont très présents au droit du site contrairement aux exploitations géothermiques alentours.

Source :
Notice d'approvisionnement en énergie PI-conseils 28/22/23

- **RCU avec 96% EnR**

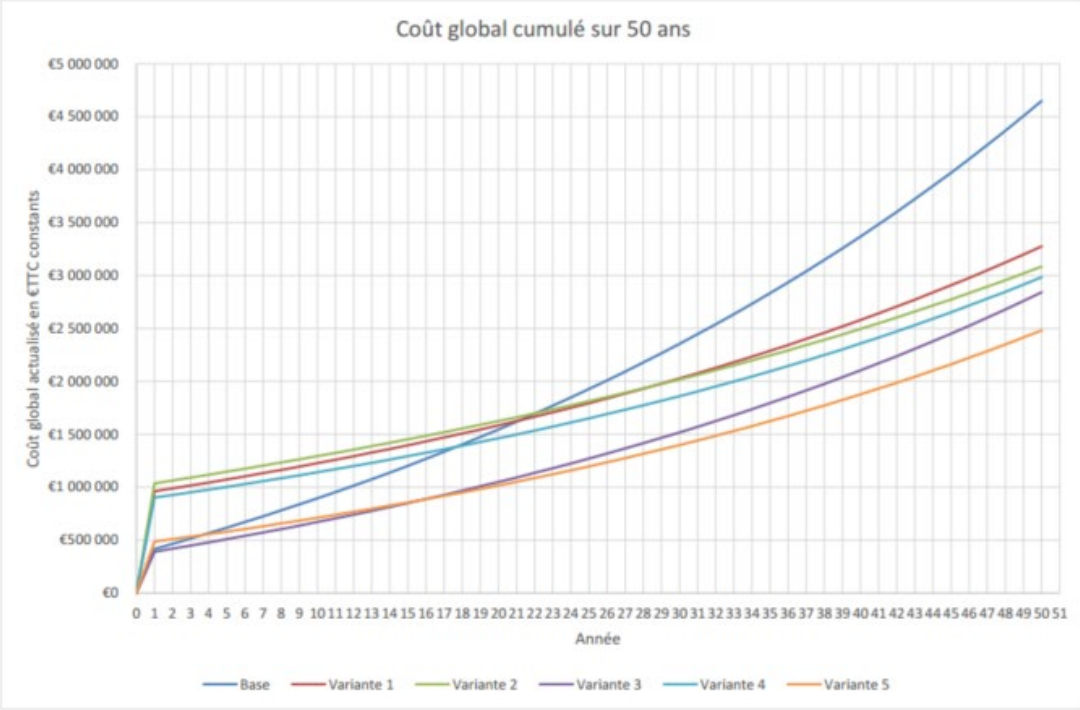
Conclusion :
La variante 5 utilise un mode de rafraîchissement passif qui pourrait être utilisé que sur une certaine catégorie de bâtiments, comme les logements BRS, les logements sociaux et le co-living.

Les autres typologies de bâtiment, plus demandeuses en besoins de froid, pourraient être alors climatisés par un système de pompe à chaleur air/eau (Variante 3).
Le recours au RCU pour couvrir les besoins en chaud et en ECS est fortement conseillé.
Les locaux de commerce pourront être chauffés et rafraîchis par des pompes à chaleur individuelles à chaque local.

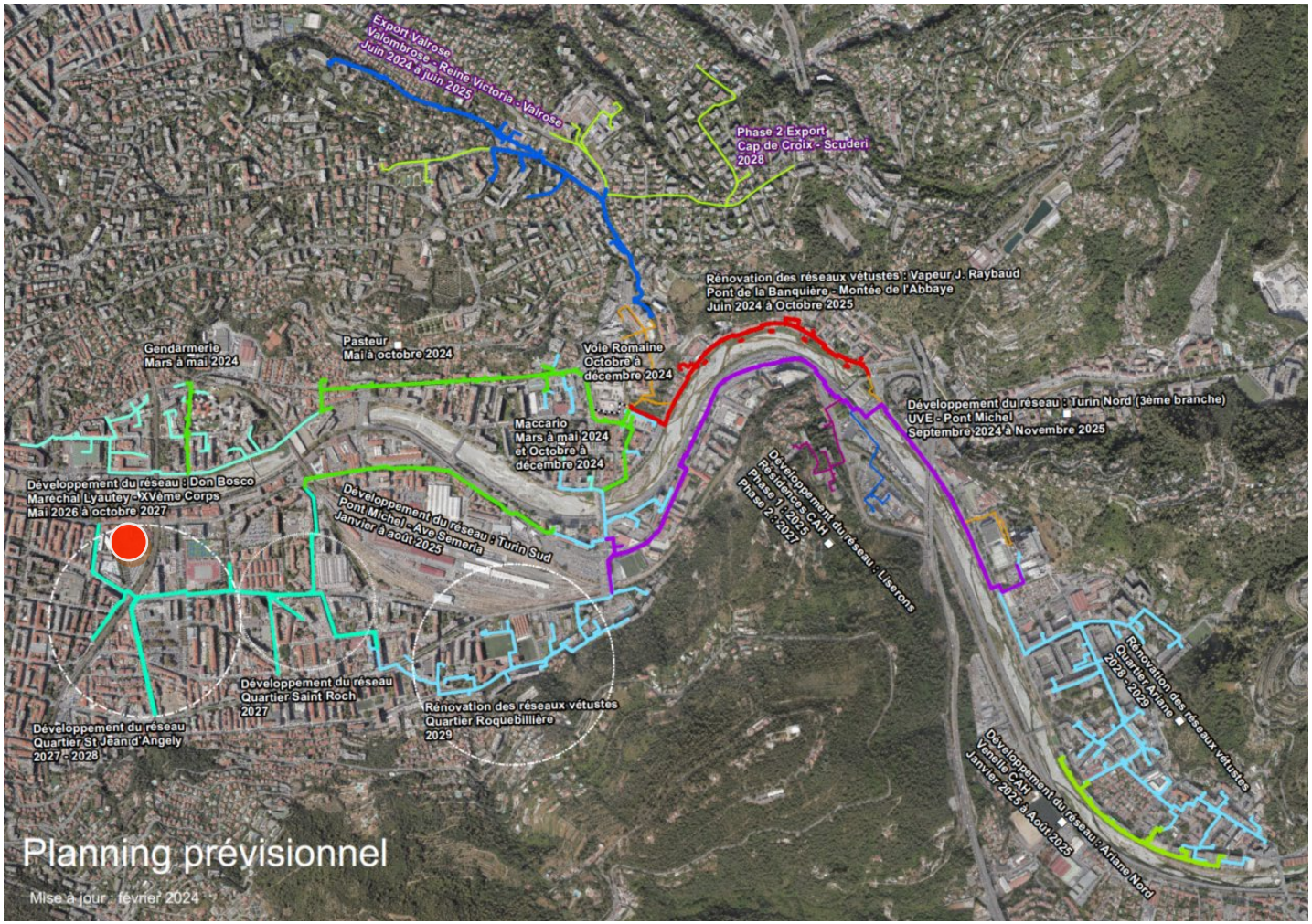
Le recours à des panneaux solaires photovoltaïques est également conseillé

Chauffage urbain avec 96% EnR
Panneaux photovoltaiques

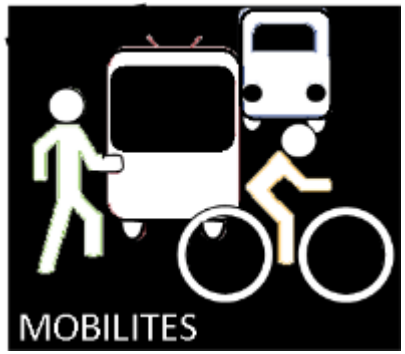
	Base	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5
Chauffage	PAC air/eau	RCU	RCU	RCU	Géothermie	RCU
Rafraîchissement		Géothermie	Géothermie	PAC air/eau		Géothermie (rafraîchissement passif)
ECS	Ballons électriques	RCU	RCU	RCU	RCU	RCU
Electricité	Réseau	Réseau	Solaire photovoltaïque	Réseau	Réseau	Réseau



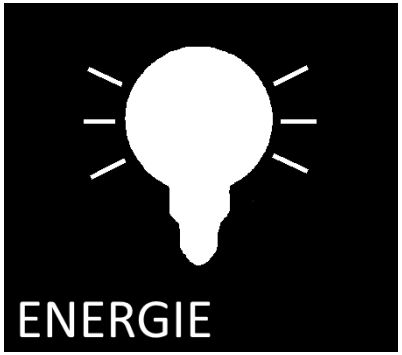
Energie

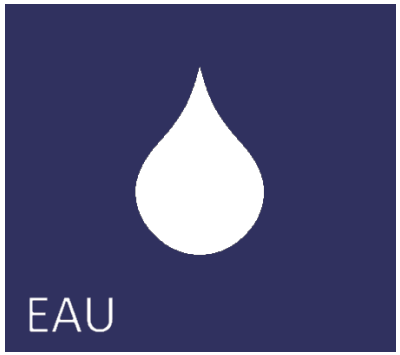

Export Valrose
Valombrose - Reine Victoria - Valrose
Juin 2024 à juin 2025
Phase 2 Export
Cap de Croix - Scuderi
2028
Rénovation des réseaux vétustes : Vapeur J. Raybaud
Pont de la Banquière - Montée de l'Abbaye
Juin 2024 à Octobre 2025
Gendarmerie
Mars à mai 2024
Pasteur
Mai à octobre 2024
Voie Romaine
Octobre à décembre 2024
Développement du réseau : Turin Nord (3ème branche)
UVE - Pont Michel
Septembre 2024 à Novembre 2025
Maccario
Mars à mai 2024 et Octobre à décembre 2024
Développement du réseau : Don Bosco
Maréchal Lyautey - XVème Corps
Mai 2026 à octobre 2027
Développement du réseau : Turin Sud
Pont Michel - Ave Semeria
Janvier à août 2025
Développement des CAH
Résidences CAH
Phase 1 : 2025
Phase 2 : 2027
Développement du réseau : Liserons
Rénovation des réseaux vétustes
Quartier Ariane
2028 - 2029
Développement du réseau
Quartier Saint Roch
2027
Rénovation des réseaux vétustes
Quartier Roquebillière
2029
Développement du réseau
Quartier St Jean d'Angely
2027 - 2028
Développement du réseau : Ariane Nord
Venelle CAH
Janvier 2025 à Août 2025
Planning prévisionnel
Mise à jour : février 2024

CONTEXTE
ET MILIEUX NATURELS


MOBILITES

MATERIAUX ET
GESTION DES DECHETS


ENERGIE

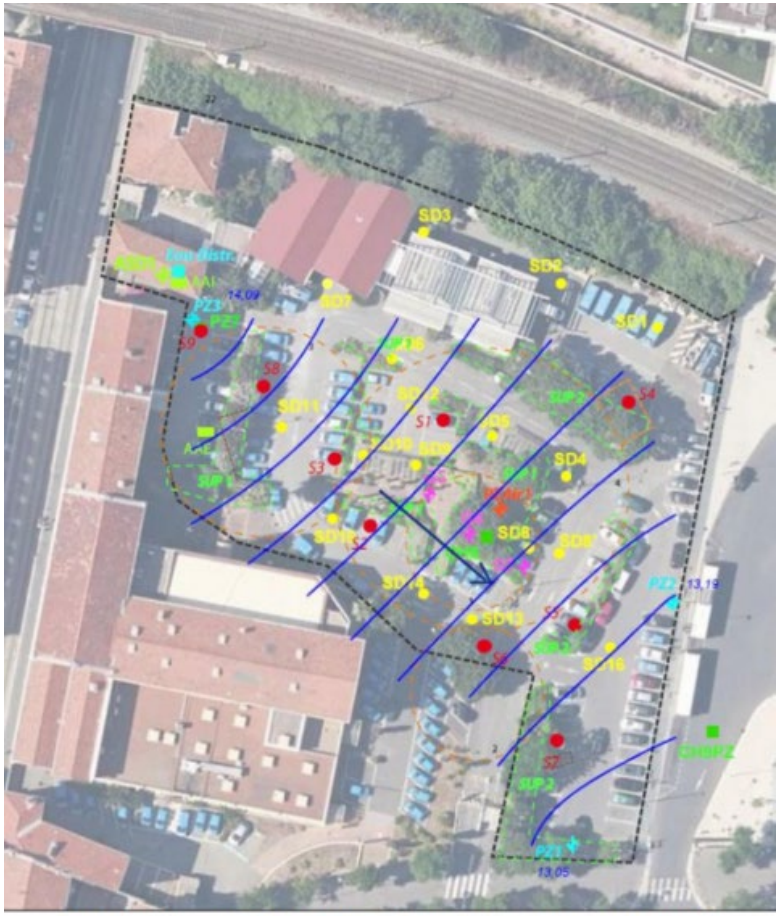

EAU

QUALITE DE VIE ET SANTE

SOCIAL ET ECONOMIE

GESTION DE PROJET

Gestion des eaux pluviales existant



Gestion des eaux pluviales future

Hydrographie : Etat des lieux

Source :

- Etude de gestion des eaux pluviales Anteagroup Rapport n°119594 version A – 6 octobre 2022

Préservation des axes d'écoulement :

Le projet n'est pas sur le tracé d'un axe d'écoulement d'origine naturelle (cours d'eau, vallon).

La gestion des eaux pluviales et de ruissellement de la propriété devra être conforme aux prescriptions du Règlement d'Assainissement Métropolitain et du zonage d'assainissement pluvial en vigueur dans le secteur du projet.

Au vu de la très faible perméabilité du site (de l'ordre de 10-7 m/s) les solutions retenues sont les suivantes (inclus bassin versant)

- Gestions des eaux pluviales de toiture par rétention sur les toitures,
- Bassin de rétention enterré au droit du jardin en pleine terre.

Volume de rétention dédié aux eaux pluviales de toitures

Surface (m^2)	Cr
4 390	1

Tableau 3: Surface et coefficient de ruissellement considérés

Le volume utile calculé est donné dans le tableau suivant.

Volume utile de rétention (m^3)	Temps de vidange (h)
365	7,7

Tableau 4: Volume théorique utile de rétention pour les eaux pluviales de toiture calculé par la méthode des pluies

Estimation du coefficient de ruissellement (en considérant le bassin enterré) :

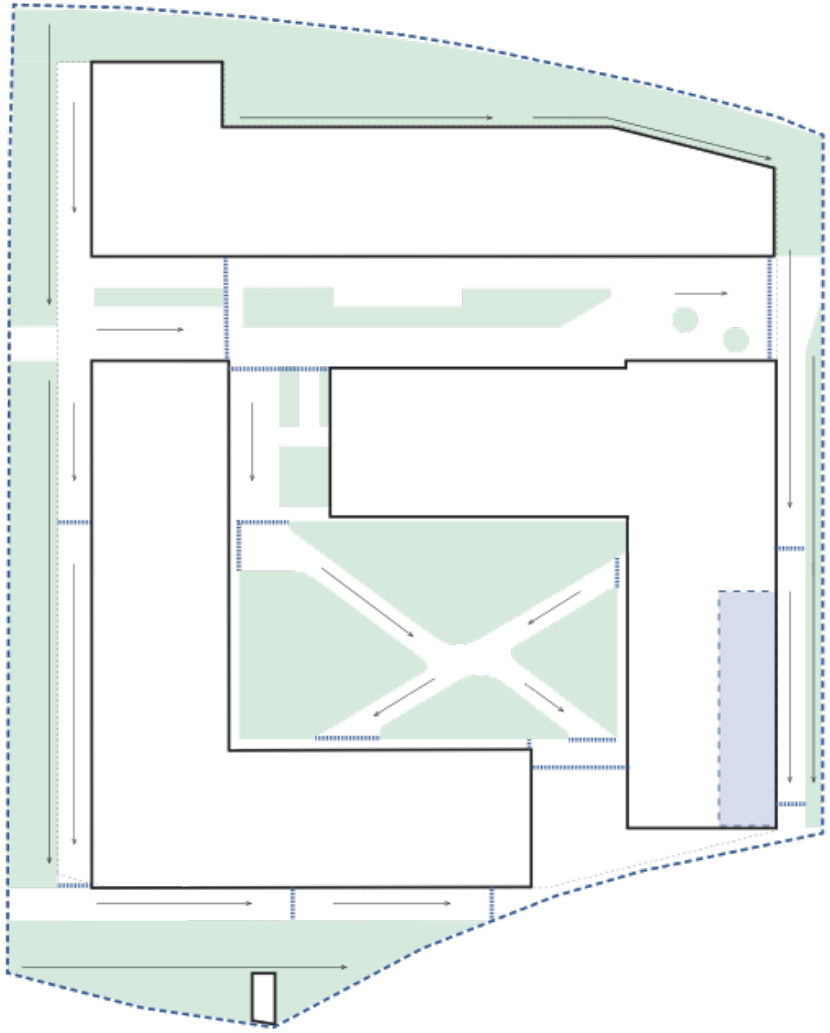
	Surface (m^2)	Cr
Emprise parkings (hors bâtiments)	1 880	0,95
Voiries	1 820	0,95
Espaces pleine terre	2 814	0,15
Total	**6 514**	**0,60**

Tableau 5: Surfaces et coefficients de ruissellement considérés

Volume utile de rétention (m^3)	Temps de vidange (h)
344	8,6

Tableau 6: Proposition de dimensionnement du bassin de rétention calculé par la méthode des pluies

Gestion des eaux de ruissellement



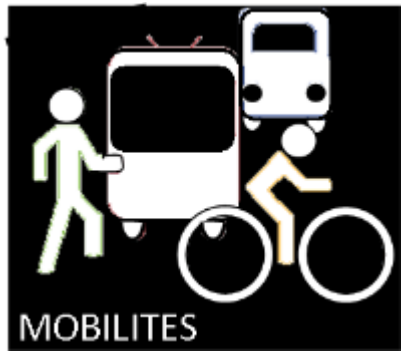
- Principe de pavés enherbés

Grilles/ caniveaux

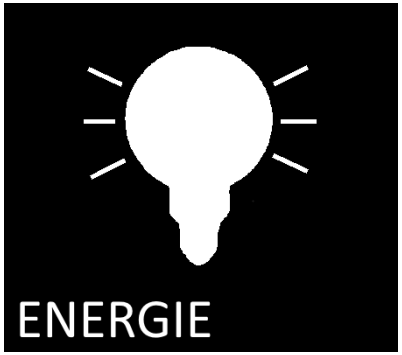
Bassin de rétention enterré

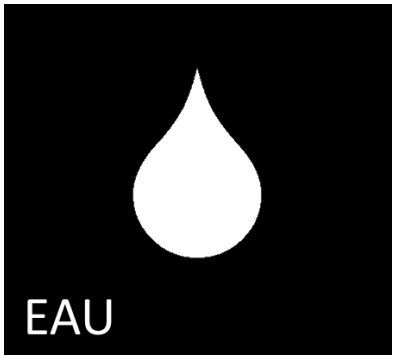
N

CONTEXTE
ET MILIEUX NATURELS


MOBILITES

MATERIAUX ET
GESTION DES DECHETS


ENERGIE


EAU

QUALITE DE VIE ET SANTE

SOCIAL ET ECONOMIE

GESTION DE PROJET

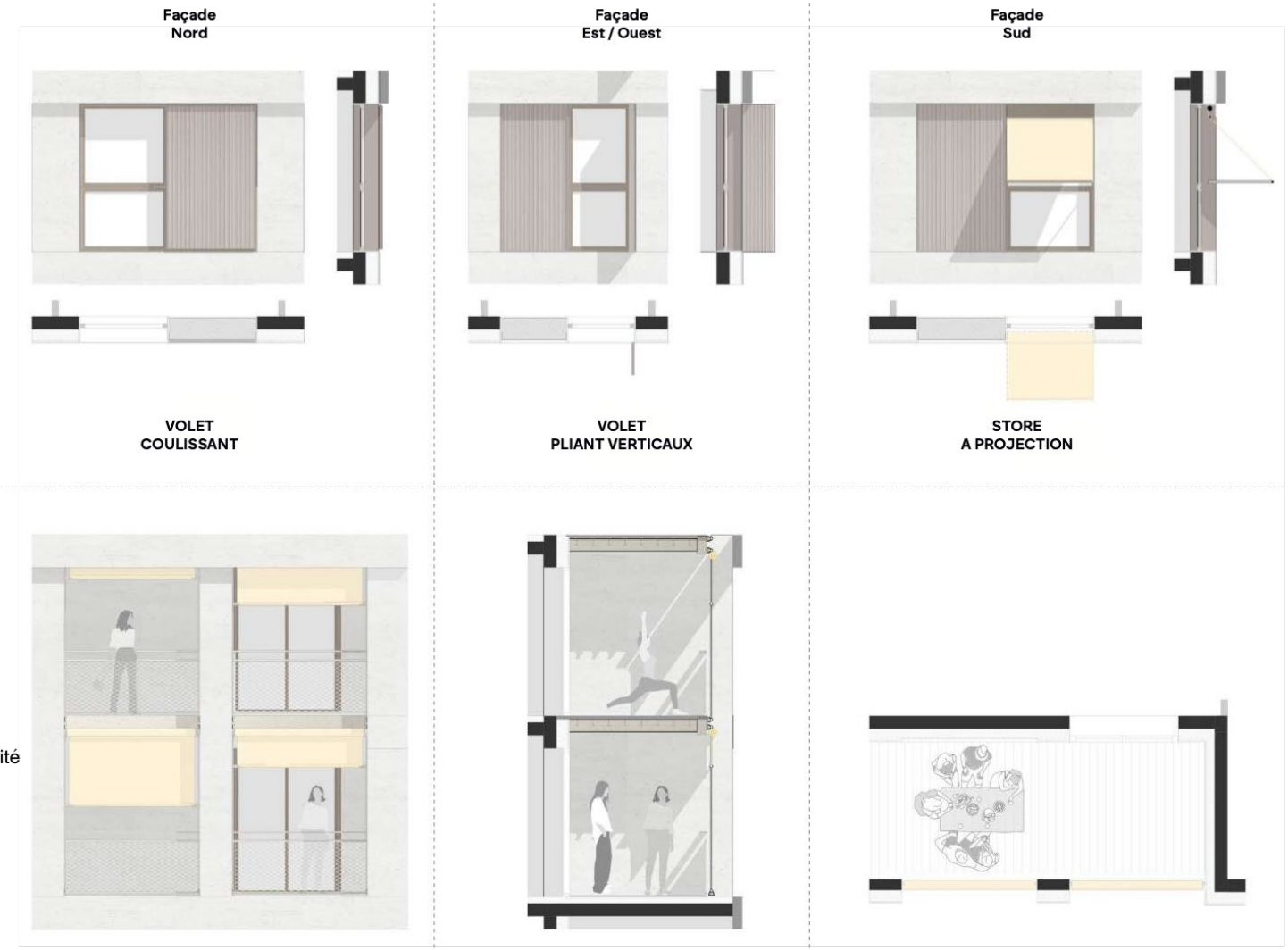
Confort estival amenagement

- Albedos augmentés pour les matériaux
- Dé-imperméabilisation
- Végétalisation devant les façades et en cœur d'ilot
- Positionnement des mails piétons avec de l'ombre
- Recours à des matériaux isolants type bois prévu dès que possible pour le mobilier en contact physique avec les usagers : bancs, jeux, selon leur compatibilité avec la charte du mobilier urbain de la ville
- Travail programmatique sur les orientations en fonction typologie

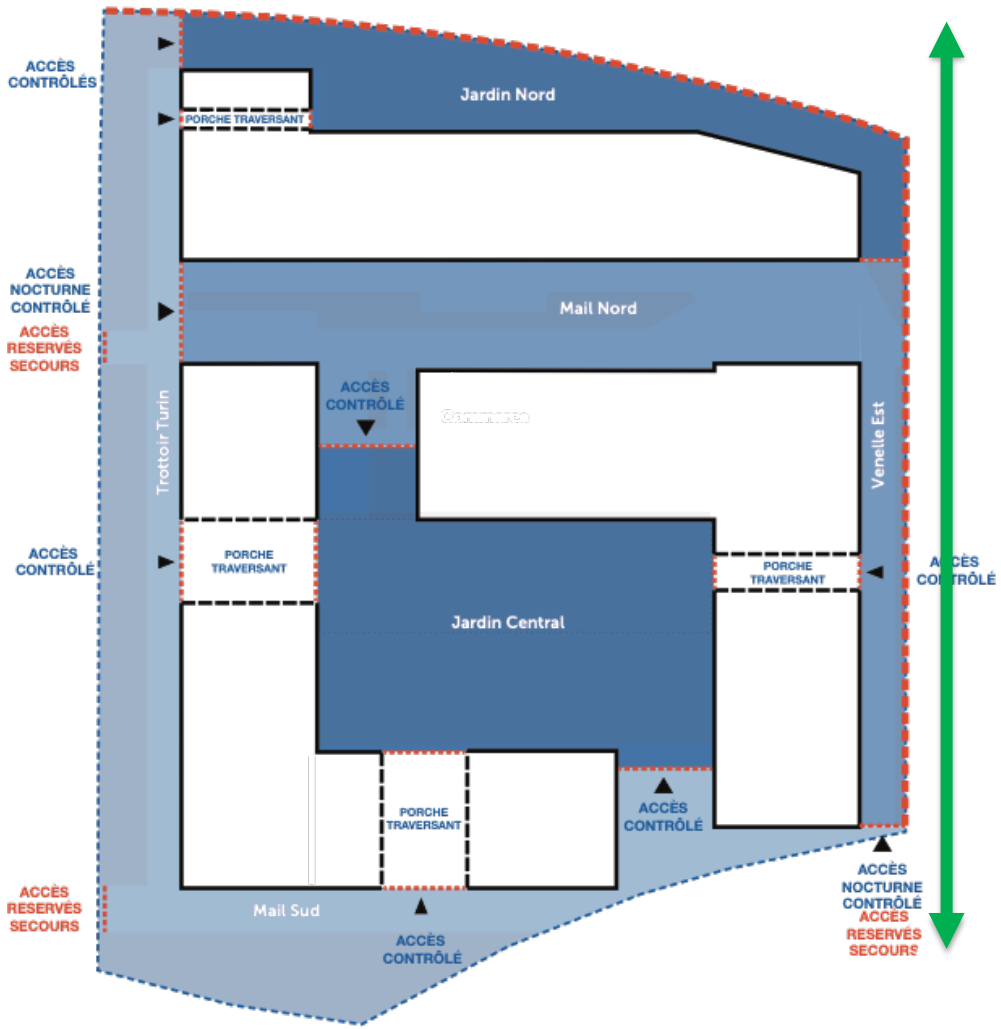
Confort estival sur les batiments

BAIE
Protection solaire

LOGGIA
Gestion de l'intimité



Espaces extérieurs / accessibles au public



Venelle Est de liaison entre ce quartier / station palais des expositions et le quartier de l'université .

- Espaces exterieurs accessibles au public
- Espaces exterieurs accessibles au public avec accés nocturne contrôlé
- Espace exterieurs privés
- Barreaudage / Portails (2m50)
- Clôture sur mur bahut (1m80 au total)
- Accés contrôlés

N

Risques sanitaires et pollutions

- La qualité de l'air a été vérifiée en phase diagnostic, elle est passable (AirPaca)
- => le devenir de la ville est de favoriser les mobilités douces, le tram passe déjà sur la route de Turin.

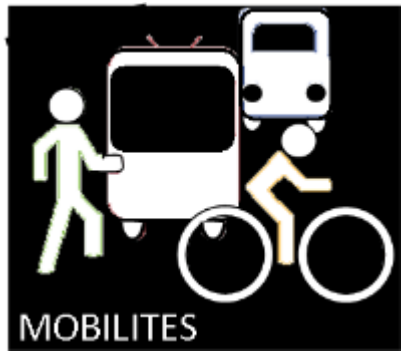
- Pollution de sols traitée, située sous excavation du parking

- Etude acoustique en phase esquisse => préconisations en façades
- Protection du bruit de la voie ferrée par le bâtiment au Nord

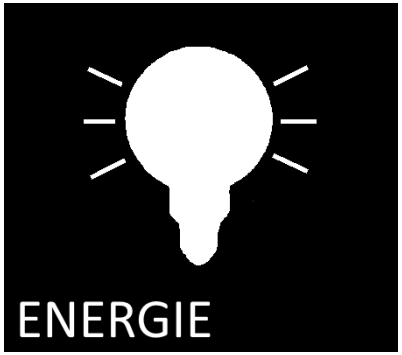
Le projet améliorera :

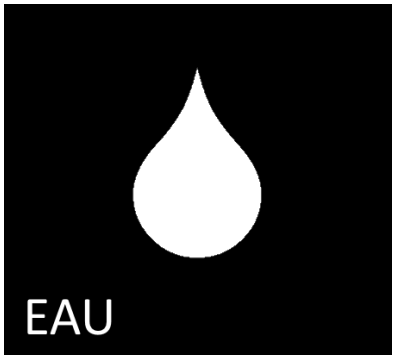
➔ Accès piétons, PMR et vélos plus aisés avec la venelle Est et la sécurisation du passage sous la voie ferrée
➔ La traversée piétonne (ouest –est) possible la journée par le mail nord
➔ Réduction des nuisances sonores avec la création du cœur d'ilot au calme
➔ L'accompagnement piéton le long de la venelle Est qui passe sous la voie de chemin de fer

CONTEXTE
ET MILIEUX NATURELS


MOBILITES

MATERIAUX ET
GESTION DES DECHETS


ENERGIE


EAU

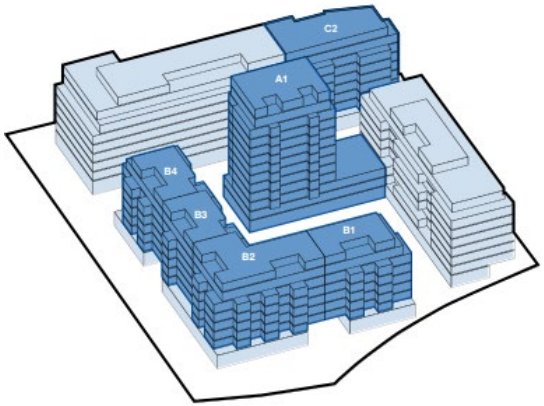
QUALITE DE VIE ET SANTE

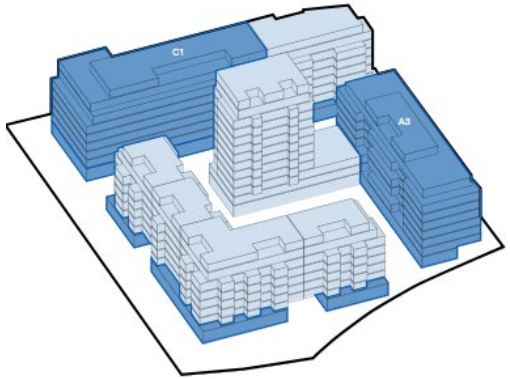
SOCIAL ET ECONOMIE

GESTION DE PROJET

Mixité sociale et fonctionnelle – les rez-de-Chaussée

Typologie





Bâtiment A1

ACCESSION						
TYPOLOGIE	T1	T2	T3	T4	T5	TOTAL
Nombre	0	13	30	10	2	55
%	0%	24%	55%	18%	4%	100%
SHAB	0 m²	696 m²	2 097 m²	926 m²	247 m²	3968 m²
SHAB MOYENNE	0 m²	54 m²	70 m²	93 m²	123 m²	72 m²

Bâtiment B1

ACCESSION / BRS						
TYPOLOGIE	T1	T2	T3	T4	T5	TOTAL
Nombre	0	10	13	0	1	24
%	0%	42%	54%	0%	4%	100%
SHAB	0 m²	541 m²	961 m²	0 m²	135 m²	1637 m²
SHAB MOYENNE	0 m²	54 m²	74 m²	0 m²	135 m²	68 m²

Bâtiment B2

ACCESSION / BRS						
TYPOLOGIE	T1	T2	T3	T4	T5	TOTAL
Nombre	0	16	11	8	1	36
%	0%	44%	31%	22%	3%	100%
SHAB	0 m²	709 m²	785 m²	854 m²	161 m²	2509 m²
SHAB MOYENNE	0 m²	44 m²	71 m²	107 m²	161 m²	70 m²

Bâtiment B3

ACCESSION / BRS						
TYPOLOGIE	T1	T2	T3	T4	T5	TOTAL
Nombre	0	5	5	7	1	18
%	0%	28%	28%	39%	6%	100%
SHAB	0 m²	236 m²	352 m²	597 m²	129 m²	1315 m²
SHAB MOYENNE	0 m²	47 m²	70 m²	85 m²	129 m²	73 m²

Bâtiment B4

ACCESSION / BRS						
TYPOLOGIE	T1	T2	T3	T4	T5	TOTAL
Nombre	0	5	12	8	0	25
%	0%	20%	48%	32%	0%	100%
SHAB	0 m²	236 m²	859 m²	691 m²	0 m²	1786 m²
SHAB MOYENNE	0 m²	47 m²	72 m²	86 m²	-	71 m²

Bâtiment C2

LOCATIF SOCIAL						
TYPOLOGIE	T1	T2	T3	T4	T5	TOTAL
Nombre	0	18	8	9	1	36
%	0%	50%	22%	25%	3%	100%
SHAB	0 m²	875 m²	580 m²	670 m²	110 m²	2433 m²
SHAB MOYENNE	0 m²	49 m²	72 m²	97 m²	110 m²	68 m²

TOTAL logements

TYPOLOGIE	T1	T2	T3	T4	T5	TOTAL
Nombre	0	67	79	42	6	194
%	0%	35%	41%	22%	3%	100%
40% T1 + T2 max.	35%					
dont 10% T1 max.	0%					
SHAB LLS	0 m²	875 m²	580 m²	870 m²	110 m²	2 433 m²
SHAB accession	0 m²	2 421 m²	5 054 m²	3 068 m²	672 m²	11 216 m²
SHAB TOTALE	0 m²	3 295 m²	5 634 m²	3 938 m²	782 m²	13649 m²
SHAB Moy. Social	-	49 m²	72 m²	97 m²	110 m²	
SHAB Moy. Accession	-	49 m²	71 m²	93 m²	134 m²	
SHAB MOYENNE	-	49 m²	71 m²	94 m²	130 m²	

PLUm

TYPOLOGIES HEBERGEMENTS

Bâtiment A3

CO-LIVING						
TYPOLOGIE	Chambre Simple	Chambre double	Twin	Simple PMR	Double PMR	TOTAL
Nombre	116	14	24	16	2	172
%	67%	8%	14%	9%	1%	100%
SHAB						4895 m²
SU						809 m²
SHAB MOYENNE						28,5

Bâtiment C1

RESIDENCE ETUDIANTE						
TYPOLOGIE	Chambre Simple	Chambre double	Simple PMR	Double PMR	T3	TOTAL
Nombre	191	23	10	3	2	229
%	83%	10%	4%	1%	1%	100%
SHAB						4767 m²
SU						635 m²
SHAB MOYENNE						20,8

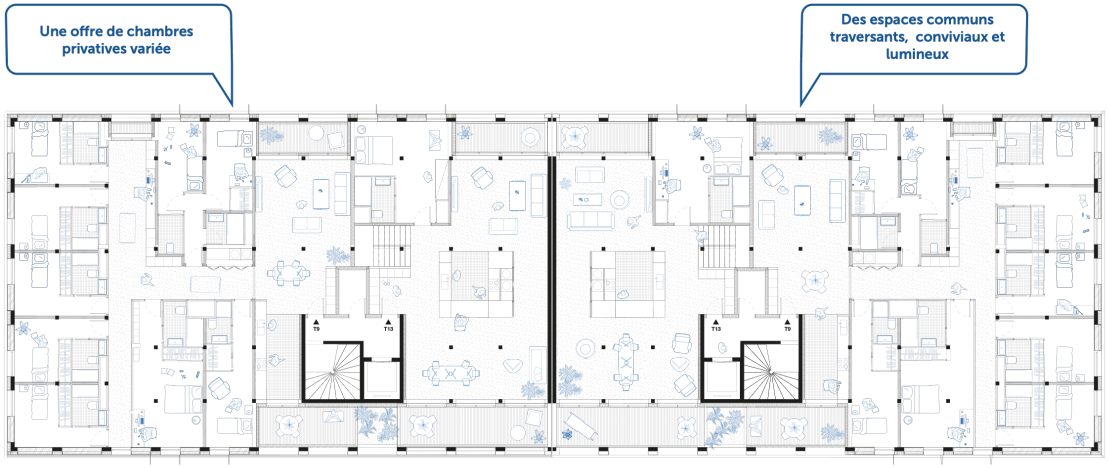
TOTAL hébergements

TYPOLOGIE	Chambre Simple	Chambre double	T3	T4	T5	TOTAL
Nombre	307	37	34	19	4	401
%	77%	9%	8%	5%	1%	100%
SHAB TOTALE						9662 m²
SU TOTALE						1 444 m²
SHAB MOYENNE						24 m²

Mixité programmatique et fonctionnelle - le coliving

Un écosystème pensé pour :

- **Habiter** : Appartements partagés et tout équipés
- **Travailler** : Coworking & bureaux privés
- **Se restaurer** : Cuisine commune et restaurant convivial
- **Se dépasser** : Espace bien-être et sport
- **Se rencontrer** : Espaces événementiels et communautaires



Une offre de coliving de standing, plug and play.

Pour qui ?

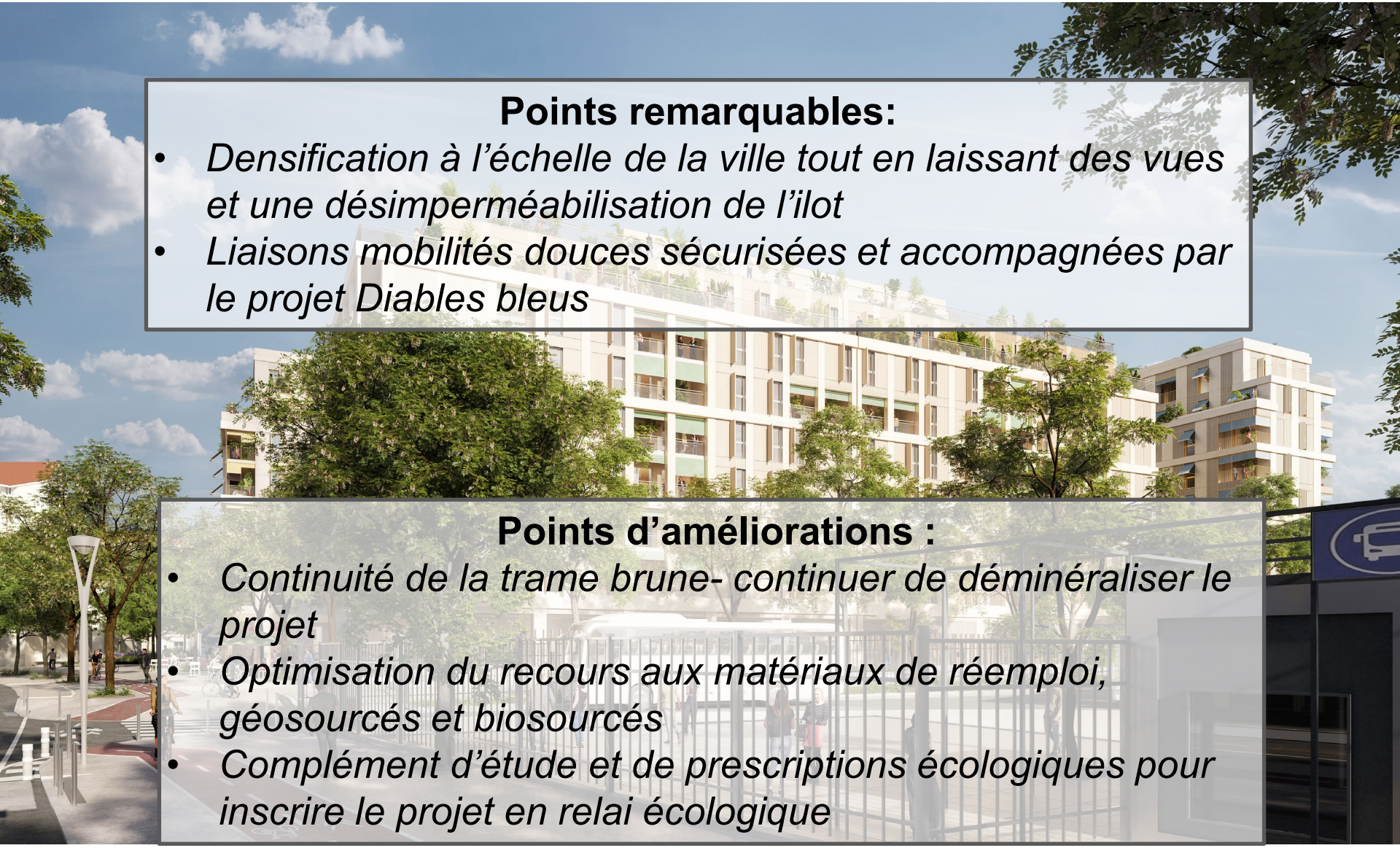
- **Jeunes actifs, entrepreneurs & cadres en mobilité** – Logement flexible, sans contrainte de bail, propice au networking.
- **Travailleurs internationaux & expatriés** – Consultants, digital nomades, recherchant un cadre de vie premium avec services intégrés.
- **Personnes en transition** – Mutation, expatriation, nécessitant un hébergement temporaire avant une installation définitive.
- **Seniors actifs & jeunes retraités** – Souhaitant une expérience de vie communautaire avec des services mutualisés pour plus de confort et de convivialité.

Economie sociale, solidaire, circulaire et locale

- Insertion sociale dans les DCE de la MOA
- Matériaux locaux pour les marches, revêtements extérieurs.
- Etude du potentiel d'approvisionnement depuis d'autres chantiers locaux pour le réemploi de matériaux et de récupération des matériaux in situ
- Espaces végétalisés à faire vivre pour créer de la convivialité
- Tiers lieu et le co-living d'une typologie avec différentes personnes

Diables bleus, Nice (06) – QDM - Emprise – Conception – V2 – 49 pts

Pour conclure



Points remarquables:

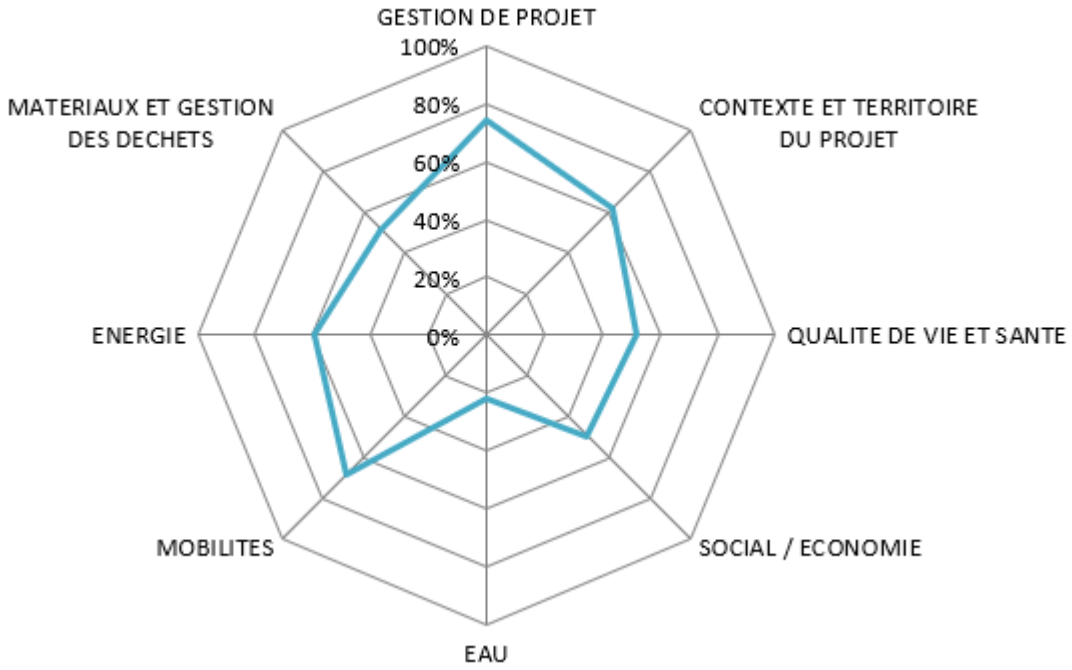
- *Densification à l'échelle de la ville tout en laissant des vues et une désimperméabilisation de l'ilot*
- *Liaisons mobilités douces sécurisées et accompagnées par le projet Diables bleus*

Points d'améliorations :

- *Continuité de la trame brune- continuer de déminéraliser le projet*
- *Optimisation du recours aux matériaux de réemploi, géosourcés et biosourcés*
- *Complément d'étude et de prescriptions écologiques pour inscrire le projet en relai écologique*

Vue d'ensemble au regard de la Démarche QDM

CONCEPTION
6/05/2025
49 pts
+ 7 cohérence durable
56 pts - BRONZE

REALISATION
Date commission
XX pts
+ _ cohérence durable
XX pts - NIVEAU

USAGE
Date commission
XX pts
+ _ cohérence durable
XX pts - NIVEAU