

AIRPORT PROMENADE

Construction d'un ensemble Bureaux-Hôtel-Logements

Ilôt 4.3 - Promenade des Anglais, Nice

ARCHITECTE

ARQUITECTONICA

9, Rue Bleue
75009 Paris
Tél : 01 42 92 05 04

MAITRE D'OUVRAGE



AG REAL ESTATE France
69 boulevard Malesherbes
75008 PARIS
Tél : 01 44 70 12 40

B.E.T. Structure & Fluides



Ingérop

Marina Airport- RM 6007
06270 Villeneuve Loubé
Tél : 04 92 13 32 16

Economiste



Widnell

Chaussée de charleroi, 112
1060 Bruxelles - BELGIQUE
Tél : +32 2 538 92 02

B.E.T. AMO HQE



ETAMINE

10, Avenue des Canuts
69120 Vaux-en-Velin
Tél : 04 37 45 34 20

B.E.T. Géotechnique



277, Avenue Sainte Marguerite
06200 Nice
Tél : 04 92 29 37 10

Bureau de Contrôle et Diagnostic Amiante



SOCOTEC

1375 route des dolines
06903 Sophia-Antipolis
Tél : 04 92 96 65 28

Géomètre



OPERANDI

26 bis, Rue Camille Roy
69007 Lyon
Tél : 04 78 29 85 01

Opérateur Hotelier



11-15, Quai de Dion Bouton
92800 Puteaux
Tél : 01 40 99 87 94

PERMIS DE CONSTRUIRE

NOTICE DE PRESENTATION DU TERRAIN ET DU PROJET

Indices Modifications

Indices Modifications		
A		
B		
C		
D		

ETABLI PAR : **ARQ**

APPROUVE PAR : -

Echelle : **SANS** Date originelle : 22/12/2017

Date indice :

PHASE	EMETTEUR	LOT	TYPE	NIVEAU	ZONE	N° D'ORDRE	INDICE
PC	ARQ	ARC	DOC	TN	TZ	PC4	0

MAÎTRISE D'OUVRAGE

AG REAL ESTATE France
69 boulevard Malesherbes – 75 008 PARIS
Tél : 01 44 70 12 40

MAÎTRISE D'OEUVRE

ARCHITECTE

ARQUITECTONICA

9 rue Bleue – 75 009 PARIS
Tél : 01 42 92 05 04

SOMMAIRE

MAÎTRISE D'OUVRAGE.....	1
MAÎTRISE D'OEUVRE.....	1
SOMMAIRE.....	2
1 PRESENTATION DE L'ETAT INITIAL DU TERRAIN.....	3
1.1 EXPOSE PREALABLE	3
1.2 INSCRIPTION DANS LA VILLE	3
1.3 DESCRIPTION DU SITE.....	4
1.4 REGLEMENTATION APPLICABLE A L'ILOT 4.3	5
1.5 PREVENTION DES RISQUES	5
2 PRESENTATION DU PROJET	7
2.1 AMENAGEMENTS PREVUS POUR LE TERRAIN.....	7
2.2 ORGANISATION DE L'AMENAGEMENT PROJETE	7
2.3 AMENAGEMENT EN LIMITE DE TERRAIN	11
2.4 MATERIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS	12
2.5 TRAITEMENT VEGETAL ET MINERAL DES ESPACES LIBRES.....	16
2.6 ACCES AU TERRAIN, AUX CONSTRUCTIONS ET AUX AIRES DE STATIONNEMENT	19
3 ANNEXES.....	21
3.1 CERTIFICAT DE SURFACE DE PLANCHER, DE SURFACE TAXABLE ET DETAIL DU CALCUL DES SURFACES.....	21

1 PRESENTATION DE L'ETAT INITIAL DU TERRAIN

1.1 EXPOSE PREALABLE

Le projet AIRPORT PROMENADE Îlot 4.3 s'inscrit dans les grandes orientations du Projet d'Aménagement Urbain du Grand Arenas de Nice telles que :

- Retrouver l'expression d'une véritable entrée pour l'agglomération de Nice.
- Offrir à la métropole azurienne un centre d'affaire à la hauteur de sa notoriété internationale
- Conforter Nice dans ses fonctions : habiter, vivre et travailler
- Requalifier la promenade des Anglais et les espaces publics
- Poursuivre le renouvellement urbain tout en respectant le patrimoine paysager de l'Eco-Vallée

1.2 INSCRIPTION DANS LA VILLE

Situé à Nice, dans le secteur du Grand Arénas, en bordure de la Promenade des Anglais, le projet se développe sur un secteur stratégique, aux portes de la ville et à proximité immédiate de l'aéroport international Nice Côte d'Azur.

Le terrain de forme triangulaire est délimité :

- Au Nord par le futur parc
- Au Sud par la Promenade des Anglais
- À l'Ouest par le tramway

Le tissu urbain actuel est constitué d'axes importants (la Promenade des Anglais, la voie ferrée, le futur tramway), d'ensembles de bureaux, de l'aéroport international Nice Côte d'Azur et du parc des expositions.



Plan de situation

1.3 DESCRIPTION DU SITE

L'îlot 4.3 se situe sur le carrefour entre l'Axe Nord-Sud et la Promenade des Anglais.

Les références cadastrales actuelles sont :

- Section OB
- Parcelles :
 - 40 (partiellement)
 - 41
 - 42 (partiellement)
 - 200 (partiellement)
 - 201 (partiellement)

L'îlot recouvre également des espaces non cadastrés appartenant au domaine public :

- Passage de la Caravelle (en partie)
- Bretelle d'accès à la Promenade des Anglais (en partie)
- Giratoire de l'avenue Lindbergh (en partie)

L'îlot 4.3 est un triangle d'une surface d'environ 7 307m² dont les principales dimensions sont les suivantes :

- Linéaire de façade de l'îlot sur Axe Nord/Sud : 110m
- Linéaire de façade de l'îlot sur Promenade Des Anglais : 126m
- Linéaire de façade de l'îlot sur Parc : 167m

La cote altimétrique moyenne est comprise entre 3.50m NGF et 6.00m NGF.

L'îlot 4.3 est à ce jour occupé par un équipement sportif qui comprend : 3 terrains de tennis non couverts et de petits bâtiments rattachés (bureaux/sanitaires).



Plan topographique

1.4 REGLEMENTATION APPLICABLE A L'ILOT 4.3

La réglementation applicable à la parcelle est la Fiche de Lot – Îlot 4.3.

La Fiche de Lot – Îlot 4.3 définit :

- Des prescriptions urbaines et architecturales :
 - Implantation en limite d'espace public sur l'axe Nord/Sud et le Parc
 - Implantation en retrait d'espace public sur la Promenade des Anglais
 - Le maintien d'un cœur d'îlot non bâti
 - L'obligation du maintien de 2 passages au RdC
- Des prescriptions paysagères et environnementales :
 - Au moins 60% du cœur d'îlot doit offrir une épaisseur de substrat égale ou supérieure à 1m.

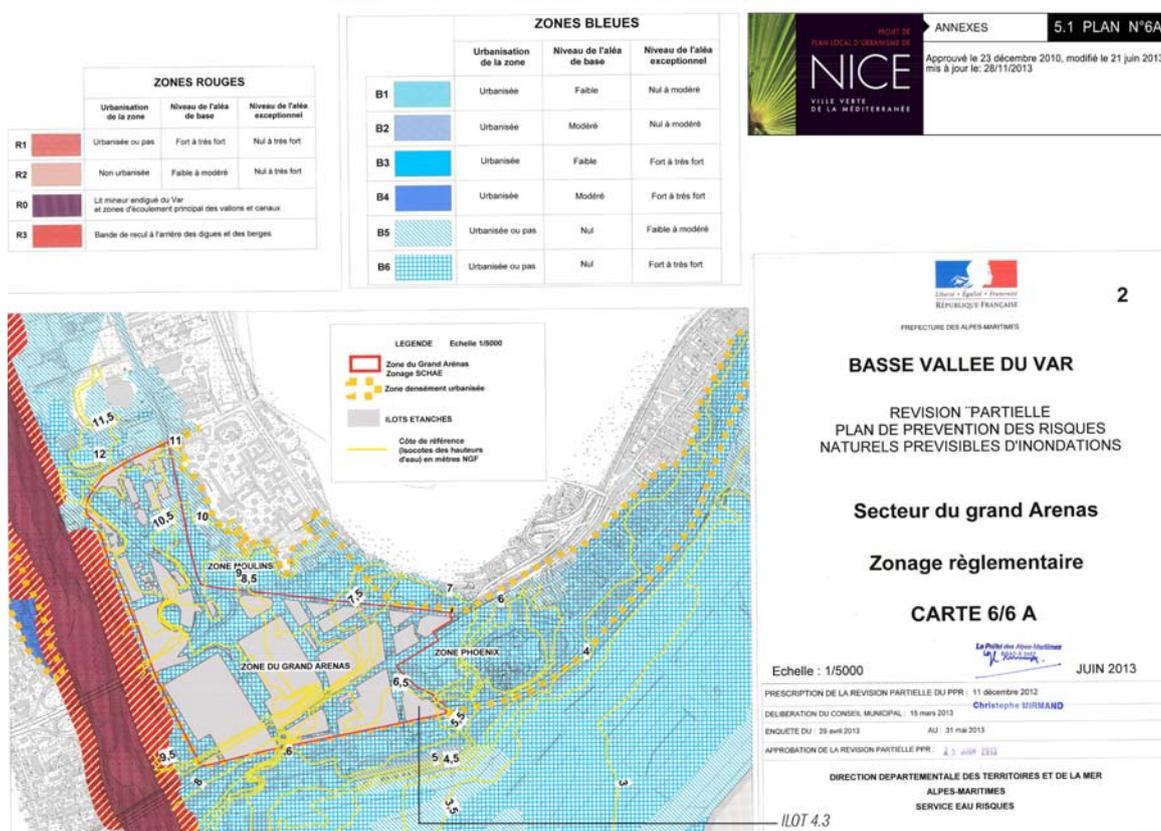
1.5 PREVENTION DES RISQUES

INONDATION

La parcelle est située en zone inondable et elle est soumise au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI).

Le projet doit respecter la disposition suivante :

- la cote altimétrique du Rez-de-Chaussée doit être située au-dessus de la cote casier 6.5 NGF.



Carte PPRI

CLASSEMENT SISMIQUE

La parcelle comme l'ensemble du territoire de la Métropole Nice Côte d'Azur est classée en zone 4 – sismicité moyenne.

Le projet doit respecter les dispositions suivantes :

- Accélération au sol $a_{gr}=1,6 \text{ m/s}^2$
- Bâtiments de classe d'importance II ou III selon destination
- Paramètre de sol respectant le PPRS et validé par un géotechnicien
- Spectre de réponse élastique horizontal déterminé selon le PPRS
- Modèle numérique de calcul de chaque structure
- Analyse modale sur chaque modèle
- Calcul des structures en ductilité moyenne (DCM)
- Coefficient de comportement $q=1,5$ minimum
- Eléments de contreventement verticaux (voiles, portiques) plombant jusqu'aux fondations
- Mise en œuvre de joints de dilation de minimum 6 cm (dimension selon calcul numérique) des déplacements
- Plancher fonctionnant en diaphragme répartissant les efforts vers les éléments de contreventement verticaux

SERVITUDES DGAC

La proximité de l'aéroport impose la prise en compte des servitudes radioélectriques, aéronautiques et de bruit aérien.

Ces prescriptions concernent essentiellement les hauteurs maximales à respecter.

La partie des bâtiments située au-dessus de la cote 38.25m NGF devra faire l'objet d'un avis DSNA.

2 PRESENTATION DU PROJET

2.1 AMENAGEMENTS PREVUS POUR LE TERRAIN

Le projet prévoit la démolition de l'intégralité des aménagements et des bâtiments existants : terrains de tennis extérieurs et équipements rattachés (bureaux, sanitaires...).

Le terrain doit faire l'objet d'une dépollution.

Le sous-sol (SS-1 et SS-2) occupe la totalité de l'ilot 4.3, son 2ème sous-sol (SS-2) est en partie dédié à la logistique de l'ensemble du projet ; ce niveau évite aux camions (poubelles, de livraison, de maintenance ...) de perturber les aménagements et activités du Rez-de-chaussée.

Les nouveaux aménagements publics aux abords du projet et en cœur d'ilot réalisés par Architectonica permettent d'améliorer et de poursuivre les actions de requalification des espaces publics entrepris par la ville.

Un soin particulier est apporté aux abords du bâtiment : la circulation est facilitée autant pour les piétons, que pour les PMR et les automobilistes. Les différences de niveaux sont gérées par des rampes de 5% maximum accessibles aux PMR avec des paliers de repos tous les 10m.

Le Rez-de-chaussée du projet est à la cote 6.75 NGF pour les bureaux et les logements et à la cote 7.75 NGF pour l'hôtel, au-dessus de la cote casier, conformément au PPRI.

2.2 ORGANISATION DE L'AMENAGEMENT PROJETE

La présente demande de PC a pour objet la construction d'un programme mixte intitulé Airport Promenade et constitué de trois bâtiments sur la parcelle de l'ilot 4.3 du secteur du Grand Arenas à Nice.



La hauteur maximale des constructions ne dépasse pas la cote de 38.25NGF.

La surface de plancher de l'ensemble de l'opération est de 25 164m² répartis de la façon suivante :
2 940 m² de logements (après déduction des 10%)
9 933 m² de bureaux
11 488 m² d'hôtel
803 m² de commerces en rez-de-chaussée des bâtiments de bureaux et de l'hôtel.

Le projet intègre également un parc de stationnement privé d'une surface de 11 380 m² qui s'étend sur 2 niveaux de sous-sol, dont le SS2 est en partie dédié à la zone logistique accessible aux camions de livraison et de ramassage des déchets.

Le projet s'articule autour de deux rues piétonnes traversant l'îlot, ayant à la fois un rôle de séparation entre les différentes fonctions des bâtiments : hôtel, bureaux et logements. Ce nouveau cheminement permet la libre traversée de l'îlot et donne accès à un jardin semi-public densément plantée.

La disposition des bâtiments permet de partager la façade principale sur la Promenade des Anglais entre l'hôtel et le bâtiment de bureaux. Au nord le bâtiment résidentiel s'ancre sur le parc et sur la rue à proximité de la station de tramway.

Airport Promenade se développe sur une parcelle libérée à 360° bénéficiant de vues et d'un ensoleillement continu. Le projet situé à la jonction de la nouvelle ligne de tramway et de la Promenade des Anglais, bénéficie de la proximité immédiate du parc.

Un hôtel d'environ 234 chambres se développe sous la forme d'un bâtiment en « L » s'élevant en R+6 avec son angle « Sud-Ouest » marqué par un volume sphérique.

Les bureaux, développés sous la forme d'un bâtiment parallélépipédique s'élève en R+8.

Les 27 logements, développés sur la forme d'un triangle desservi en son centre par un seul noyau de circulation verticale en R+8.





La forme triangulaire de la parcelle permet d'organiser au mieux la répartition des éléments du programme et de maximiser la valeur de chaque entité programmatique autour d'une logique urbaine claire.

L'hôtel se situe à l'angle de la promenade des Anglais et de l'axe Nord/sud vers l'aéroport.



La façade des immeubles de bureaux se situe sur la Promenade des Anglais et se prolonge le long du parc. Sa visibilité en arrivant de Nice en fait un ensemble de premier plan pour y travailler.



ARQ ARC PC TZ IMA TN PC6-02 0 VUE PIETONNE - Depuis l'angle de projet - Parc et promenade des Anglais
 ARQUITECTONICA
 EMBLEME LOGO PHASE ZONE TYPE NIVEAU N° D'ORDRE TRACES EMBLEME
 Date: 22/12/2017

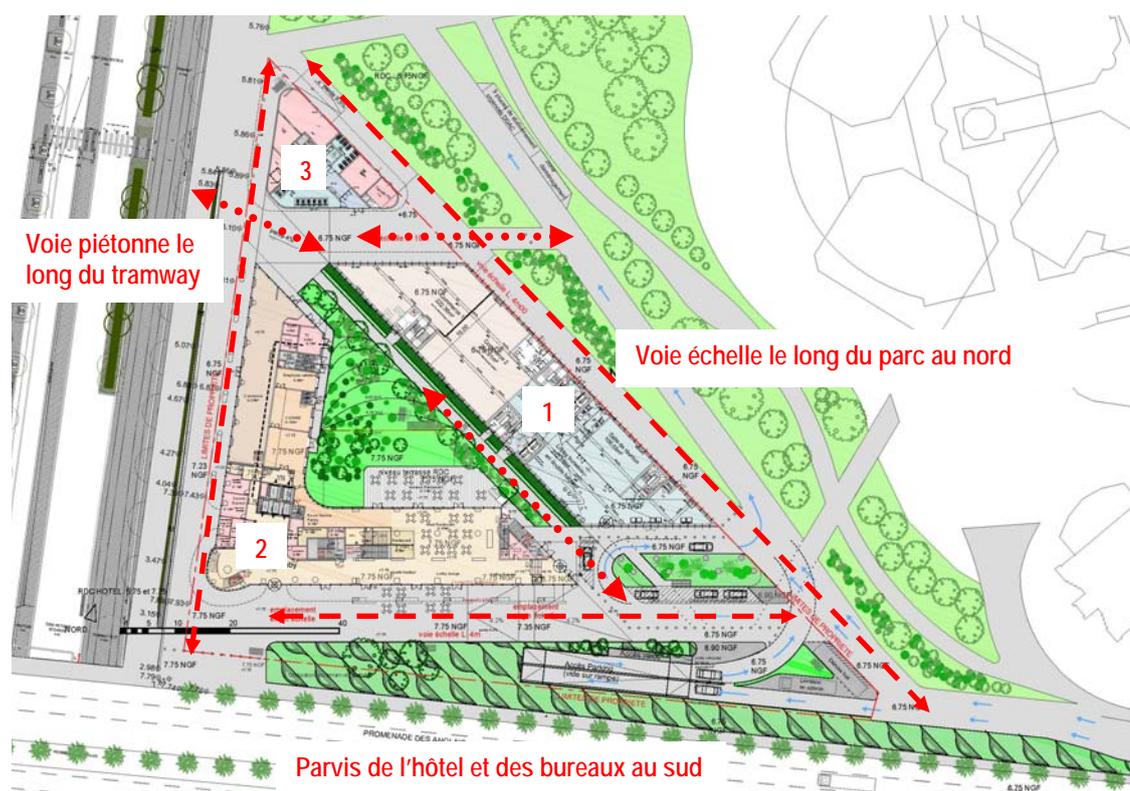
L'immeuble résidentiel est situé à la pointe nord de la parcelle, aussi loin que possible du bruit du boulevard et de l'aéroport, lui permettant de disposer d'une double exposition sur le parc et la rue et d'être situé à proximité des transports en commun.



ARQ ARC PC TZ IMA TN PC7-02 0 ENVIRONNEMENT PROCHE - Vue depuis la rue du tramway vers la Promenade des Anglais
 ARQUITECTONICA
 EMBLEME LOGO PHASE ZONE TYPE NIVEAU N° D'ORDRE TRACES EMBLEME
 Date: 22/12/2017

Des commerces, accessibles depuis la voirie, sont implantés aux pieds des façades de bureaux (côté parc) et de l'hôtel (côté tramway) ainsi qu'au centre de l'îlot, donnant sur le jardin arboré.

2.3 AMENAGEMENT EN LIMITE DE TERRAIN



Plan du RDC et des aménagements extérieurs

Les 3 entités programmatiques du projet Airport Promenade sont détachées les unes des autres.

Elles libèrent 3 passages qui permettent de rentrer sur le site et d'accéder au jardin paysager en cœur d'îlot.

En périphérie du site, sur les 3 côtés du triangle, le traitement des espaces extérieurs ouverts au public est en continuité avec l'espace public. Les traitements s'accordent et permettent une véritable fluidité pour les usagers.

VOIE ECHELLE LE LONG DU PARC AU NORD

Au nord de la parcelle, le long du parc, les façades de logements et de bureaux sont en limite de propriété comme demandé dans la fiche de lot.

La voie carrossable qui longe les bureaux est une voie échelle, avec un accès limité aux pompiers grâce à des plots escamotables, de 4m de large elle permet d'atteindre les ouvrants pompiers positionnés en façade tous les 20m, en quinconce.

PARVIS DE L'HÔTEL ET DES BUREAUX AU SUD

L'accès principal de l'hôtel et des bureaux se fait depuis la voie qui longe la promenade des Anglais. Cette voie en retrait de la promenade libère un espace public.

L'aménagement essentiellement minéral, comme demandé dans la fiche de lot, permet aux pompiers de stationner leur véhicule pour accéder aux façades de l'hôtel et aux usagers d'utiliser la dépose minute devant les bureaux sous le porte-à-faux ou d'accéder à la rampe de parking en limite de propriété.

VOIE PIETONNE LE LONG DU TRAMWAY A L'OUEST

L'un des 3 côtés du triangle longe le nouveau tracé du tramway.

Ce tramway est en contre bas par rapport aux limites de propriétés.

L'hôtel est en limite de propriété excepté à sa base, le RDC et le niveau mezzanine en retrait libèrent une zone en pied de bâtiment plus vaste pour les piétons le long des commerces.

2.4 MATERIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

Les principaux matériaux utilisés :

Les matériaux des façades ont été choisis pour révéler les volumes, les formes douces et arrondies de leurs angles, en les soulignant et en les parant de reflets.

Tout autour de l'îlot, et sur chaque bâtiment, le travail sur les matériaux a été fait pour que les hauteurs des rez-de-chaussée, les différents retraits et attiques, soient unifiés en donnant une lecture et une composition homogène et forte.

Ainsi, le verre et les bandeaux en aluminium thermolaqué blanc habillent les façades de L'hôtel et des bureaux.

Les lignes venant souligner chacun des volumes sont en aluminium thermolaqué blanc pour les bâtiments hôtel et bureaux, et en béton enduit gris pour les logements. En parcourant le projet, elles en soulignent sa fluidité, et marquent tout en les unifiant dans une même composition dynamique, les différents retraits de façade dans une image fluide.

Les bâtiments de bureaux et hôtel comportent des façades de même facture, composées de vitrages légèrement réfléchissants et de bandeaux en aluminium thermolaqué blanc en saillie de 40cm côté rue et plats côté cœur d'îlot. Certaines parties des façades sont disposées en pente ou en devers de manière lisse ou suivant un effet de gradinage inversé.

Le bâtiment de logements de caractère différent par rapport aux deux autres bâtiments comporte une façade disposée légèrement ou fortement en retrait par rapport à un nu d'allèges filantes en béton équipées de jardinières plantées. Les allèges les plus avancées forment garde-corps pour les balcons filants accessibles à chaque niveau par des portes-fenêtres équipées de volets roulants disposés dans l'embrasure extérieure des baies.

BÂTIMENT BUREAUX

La façade est entièrement vitrée VEC (sans cadre extérieur apparent) légèrement réfléchissante opaque ou transparente, entrecoupée de bandeaux opaques en tôle d'aluminium thermolaqué blanche avec une forme de relief côté rue et plane côté jardin.

Le socle composé du rez-de-chaussée et du niveau R+1 :

- Les parties vitrées sont en capot serreur vitrage vision.
- Les parties opaques sont en capot serreur verre émaillé.

Les parties courantes du niveau R+2 au niveau toiture côté rue :

Cette façade, accessible aux pompiers, comporte les ouvrants pompiers (marqués par un point rouge) à la française VEC (ouvrants vers l'intérieur) avec limiteurs d'ouverture débrayables cassable par les pompiers pour qu'ils puissent pénétrer à l'intérieur du bâtiment. Ces ouvrants pompiers sont répartis tous les 20m et à chaque niveau avec des allèges à 74 cm d hauteur, pour 196 cm d hauteur de baie et 135 cm de large.

- Les parties vitrées sont suivant une trame régulière de 1.35m avec une alternance de vitrages fixes

et de vitrages ouvrants à l'italienne VEC.

- Les parties opaques sont en VEC verre émaillé.

Les parties courantes du niveau R+2 au niveau toiture côté cœur d'îlot :

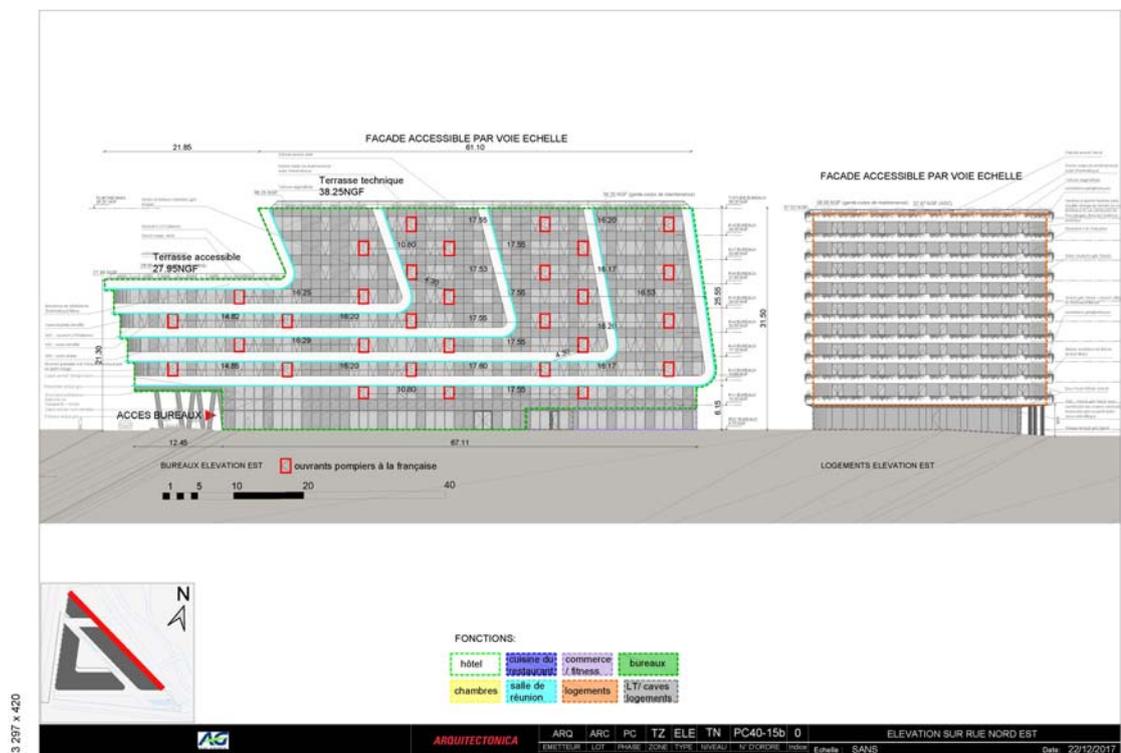
- Les parties vitrées suivent une trame régulière de 1.35m avec une alternance de vitrages fixes et de vitrages ouvrants sur châssis ouvrant à la française avec butée fixe.
- Les parties opaques sont en VEC verre émaillé.

Les angles des façades d'aspect arrondis sont réalisés à partir de vitrages cintrés opaques en verre émaillé.

Les sous-faces des planchers en débords sont blanches en Aquapanel avec enduit.

L'entretien extérieur de la façade est assuré de plain-pied pour les parties basses sur deux niveaux, à partir d'une nacelle élévatrice pour les façades accessibles depuis les voies pompiers.

Façade Nord-Est bureaux et logements :



BÂTIMENT HÔTEL

La façade est entièrement vitrée VEC (sans cadre extérieur apparent) légèrement réfléchissante opaque ou transparente, entrecoupée de bandeaux opaques en tôle d'aluminium thermolaquée blanche. Celle-ci est réalisée et constituée de la même manière que la façade du bâtiment de bureaux.

Le socle composé du rez-de-chaussée et du niveau mezzanine :

- Les parties vitrées sont en capot serreur vitrage vision.
- Les parties opaques sont en capot serreur verre émaillé.

Les parties courantes du niveau R+1 au niveau toiture :

- Allège haute (90cm/total 1m entre finis sol et arase supérieur menuiserie fenêtre)

- Verre émaillé VEC sur toutes les parties opaques
- Bandeaux métalliques blanc en alu thermolaqué de dimension 145x10x40

La façade accessible aux pompiers est côté Promenade des Anglais avec des ouvrants VEC à la française sur chaque chambre avec une largeur minimale de passage de 90cm débrayable par les pompiers pour qu'ils puissent pénétrer.

Les angles des façades d'aspect arrondis sont réalisés à partir de vitrages cintrés en verre émaillé opaque.

Le volume situé à l'angle du bâtiment de forme conique-cylindrique comporte une façade entièrement vitrée constituée de modules opaques ou transparents disposés à facettes. L'aspect arrondi de l'ouvrage est réalisé par la mise en œuvre devant la façade d'une série de brise-soleil en forme d'anneaux horizontaux constitués de modules en tôle aluminium extrudée thermolaquée de 10x40cm.

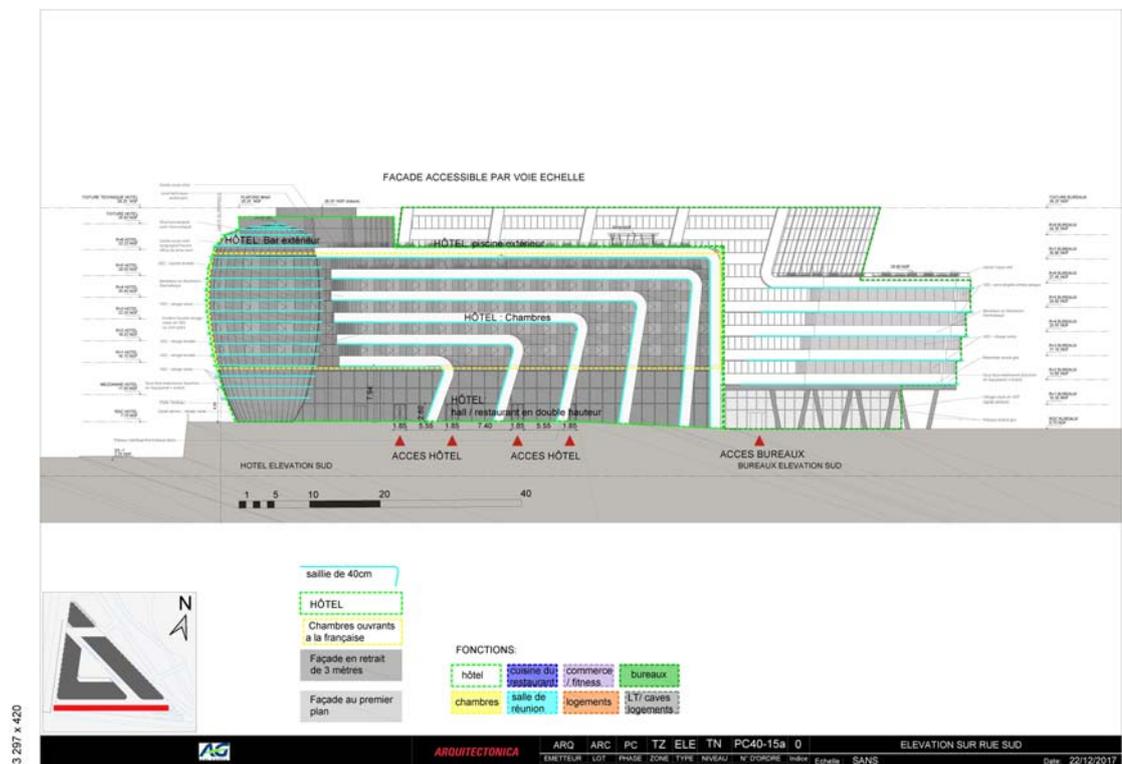
- Les parties visions sont VEC avec des ouvertures à la française
- Les parties opaques sont en VEC verre émaillé

En partie haute, sur la terrasse et sous la pergola, des garde-corps sérigraphiés font office de brise vent.

Les pignons en partie courante sont en VEP avec une trame marquée par des bandeaux verticaux en aluminium thermolaqué blanc. Le pignon Est est entièrement opaque avec du verre émaillé VEP. Le pignon nord est en VEP verre émaillé en partie opaque et en VEP vitrage vision avec des ouvrants à l'italienne.

L'entretien extérieur de la façade est assuré de plain-pied pour les parties basses sur deux niveaux, à partir d'une nacelle élévatrice pour les façades accessibles depuis les voies pompier et à partir de nacelles suspendues pour les autres façades. Le dispositif d'accroche des nacelles suspendues est disposé en toiture terrasse sans dépassement des côtes altimétriques imposées.

Façade sud hôtel et bureaux :



BÂTIMENT LOGEMENTS

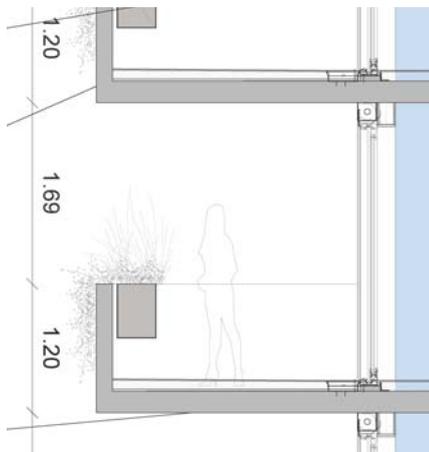
Aux étages courants, les façades situées légèrement en retrait par rapport aux allèges béton ou fortement en retrait par rapport aux garde-corps des balcons sont constituées de parties opaques en enduit gris foncé sur voile béton et de châssis porte-fenêtre vitrés disposés en applique intérieure dans le prolongement des doublages isolants intérieurs.

L'occultation des baies est réalisée par des volets roulants extérieurs gris foncé dont le coffre est situé en imposte dans l'ébrasement des baies.

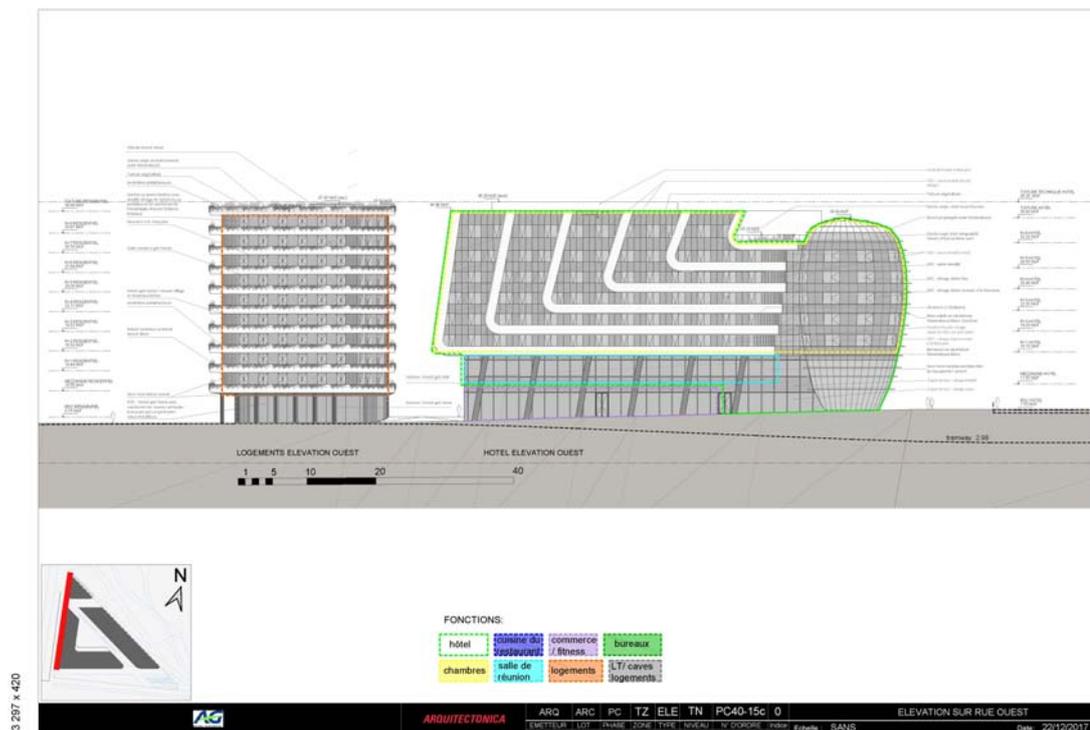
Les balcons ont des garde-corps pleins en béton avec enduit blanc. Les sous-faces sont également en béton enduit. Des jardinières périphériques longent tous les garde-corps.

L'entretien de la face extérieure des châssis vitrés est assuré depuis l'intérieur du bâtiment ou à partir des balcons filants.

Coupe sur le balcon d'un logement :

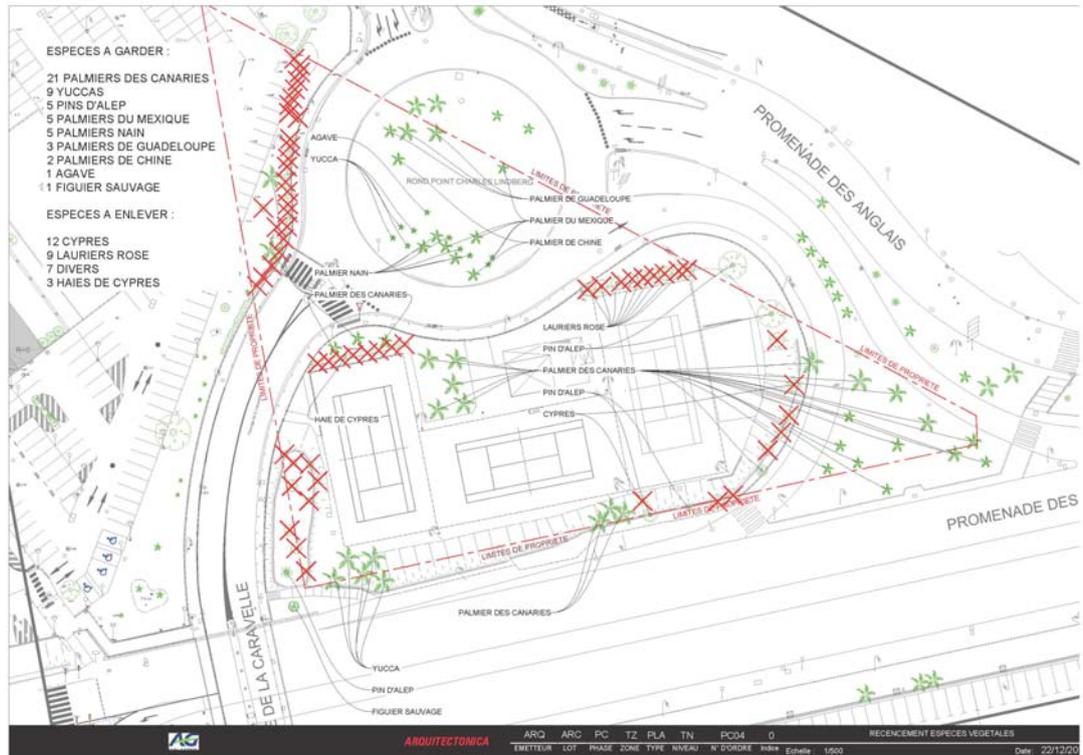


Façade Nord-Ouest logements et hôtel :



2.5 TRAITEMENT VEGETAL ET MINERAL DES ESPACES LIBRES

Un premier état des lieux de la végétation existante sur le site permet d'identifier plusieurs arbres et arbustes potentiellement conservés pour le projet dont des palmiers, yuccas et pins.



Relevé des espèces susceptibles d'être conservées

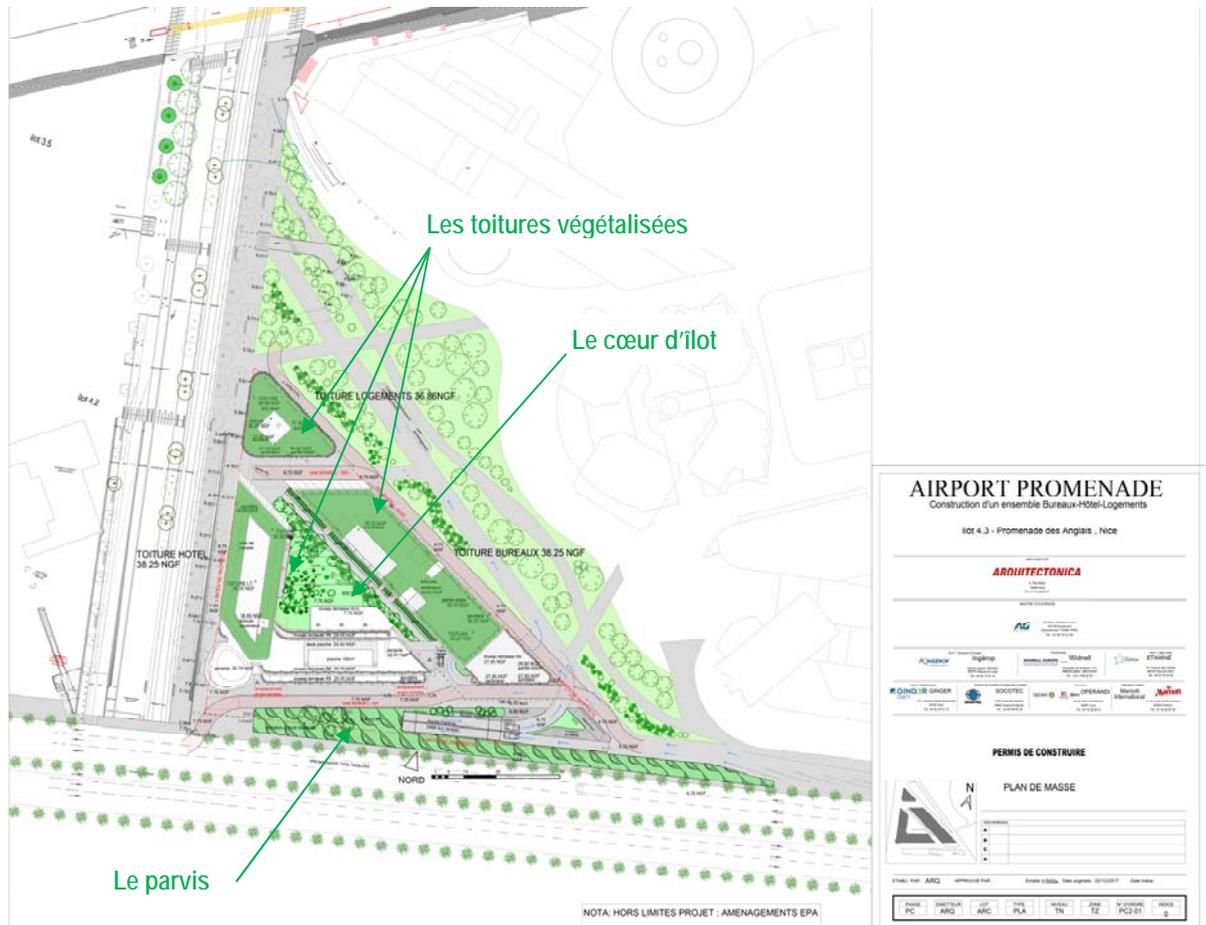
Un diagnostic précis sera effectué par un écologue missionné pour le printemps 2018, des espèces seront alors sélectionnées et conservées pour le projet.



Photo de l'existant

La palette végétale choisie en complément est composée d'espèces locales et peu consommatrices d'eau référencées dans le guide de l'Eco-Vallée de la Côte d'Azur.

Toutes les espèces invasives ou allergènes sont proscrites.



Plan de masse avec le repérage des espaces végétalisés

LE CŒUR D'ÎLOT

L'espace central du projet Airport Promenade est une composante végétale forte du projet.

Le choix d'un substrat de type terre allégée permet aux essences adaptées au climat de se développer.

L'ambiance végétale retenue est une végétation moyennement dense et plutôt basse.

Quelques palmiers potentiellement replantés sur le site sont prévus pour la zone de terre la plus profonde devant l'hôtel.

Des essences de petites à moyennes tailles, nécessitant peu d'eau recouvrent le sol : petits palmiers du Mexique, yuccas, oliviers, herbes de la pampa et buissons de romarin.



Une bonne partie du jardin est clôturé pour le contrôle de la sécurité, et pour l'agrément des clients de l'hôtel.

Une partie du cœur d'îlot aménagée pour la terrasse du restaurant est délimitée avec des barrières végétales pour éviter les intrusions.



Un cheminement piéton et public est prévu pour permettre plus de perméabilité sur le site. Cette voie piétonne de 2m de large, traité avec un revêtement minéral, est accessible aux personnes à mobilité réduite.

LE PARVIS

L'espace situé le long de la Promenade des Anglais met le projet à distance des nuisances de la circulation et permet d'aménager un parvis alliant un traitement végétal et minéral.

Le parti pris végétal choisi est une étendue verte, dans le prolongement de la Promenade des Anglais, libérant la vue sur le projet avec un îlot de palmiers de hautes tiges (sélectionnés sur le site existant) face à la façade Sud de l'hôtel pour gérer les apports solaires trop importants sur la terrasse du bar/restaurant de l'hôtel.



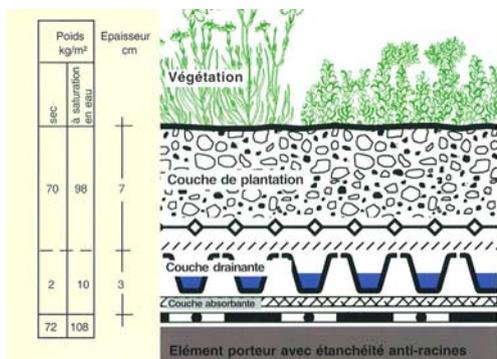
Le relief réalisé, comme des vagues au pied de l'hôtel, dynamise l'ensemble tout en permettant de sécuriser les abords du projet en bloquant l'accès aux véhicules.

LES TOITURES VEGETALISEES

Les différentes toitures du projet Airport Promenade sont traitées comme des cinquièmes façades avec des zones non accessibles végétalisées.



- 991m² de toiture bureaux végétalisée
- 463m² de toiture hôtel végétalisée
- 393m² de toiture logements végétalisée



La palette végétale choisie pour les toitures est composée de plantes tapissantes de la zone méditerranéenne avec une dominante de vert.

Exemple de toiture végétalisée

Des jardinières plantées avec arrosage automatique sont prévues en périphérie des balcons des logements, de la terrasse des bureaux au R+6 et des terrasses de l'hôtel aux R+5 et R+6.

Les variétés sélectionnées sont identiques à celles des toitures végétalisées avec quelques herbes comestibles comme du romarin, de la sauge, du thym ... pour les logements.



2.6 ACCES AU TERRAIN, AUX CONSTRUCTIONS ET AUX AIRES DE STATIONNEMENT

Le projet Airport Promenade s'inscrit dans la dynamique du chantier d'aménagement urbain du Grand Arenas.

La position stratégique du projet justifie les nombreux accès et modes de transports proposés.

LA PROMENADE DES ANGLAIS

Depuis la Promenade des Anglais, une bretelle est aménagée pour accéder d'une part à la dépose hôtel et bureaux et d'autre part à la rampe parking du projet.

LE TRAMWAY

La future ligne du Tramway T2 Ouest-Est est un point crucial du développement de la ville de Nice et le projet Airport Promenade se situe sur un site privilégié.

En effet, un arrêt est prévu en bordure des limites de propriété pour desservir toute la ZAC du Grand Arenas.

La connexion avec le centre-ville est alors facilitée.

L'AEROPORT

Le projet Airport Promenade est voisin de l'Aéroport International Nice Côte d'Azur.

La connexion peut se faire à pied. Une circulation douce est prévue permettant de relier l'aéroport au projet Airport Promenade en passant sous la Promenade des Anglais en longeant le tramway.

LE PARC DE STATIONNEMENT

Le projet intègre un parc de stationnement public qui s'étend sur 2 niveaux de sous-sols (SS1 à SS2). L'accès au parking se fait depuis la Promenade des Anglais.

Le SS1 est dédié aux stationnements logements, bureaux et hôtel.

Le SS2 est dédié à la logistique, au stationnement bureaux et hôtel.

Le parking totalise 350 places dont :

169 places sont au SS1 et 181 places sont au SS2.

-2% des places sont dédiés aux PMR hôtel et bureaux soit 4 places au SS2 et 3 places au SS1

-5% des 41 places logements sont dédiés aux PMR logements soit 2 places au SS1

Afin de garantir un accès aisé aux différents programmes, les places adaptées pour les personnes handicapées sont regroupées à proximité des entrées.

3 ANNEXES

3.1 CERTIFICAT DE SURFACE DE PLANCHER, DE SURFACE TAXABLE ET DETAIL DU CALCUL DES SURFACES

Référence dossier : 201752670

Date : Décembre 2017

**CERTIFICAT DE SURFACE DE PLANCHER,
 DE SURFACE TAXABLE ET DETAIL DU CALCUL DES SURFACES**

**Opération "Airport Promenade"
 Nice – Promenade des Anglais**

Le présent certificat concerne le groupe d'immeuble de bureaux, d'hôtel et de logements « Airport Promenade » situé à Nice – Promenade des Anglais.

La surface utile de cet ensemble immobilier a été déterminée à partir des fichiers numériques des plans ESQ établis par Architectonica reçus le 01/12/2017, le 12/12/2017 et le 14/12/2017.

La Surface Taxable ou Surface Fiscale est celle définie par l'article L.331-10 du code de l'urbanisme ; celle-ci correspond à la première étape du calcul de la Surface de Plancher avant déductions supplémentaires propres à la définition de la surface de plancher définie à l'article R.111-22 (ex R.112-2) du même code.

Surfaces totales de l'ensemble immobilier (m²)	
Surface de plancher brute	40 144
Vides et trémies	1 417
Hauteurs < 1,80m	163
Total Surface Taxable	38 564
Stationnements	11 380
Combles non aménageables	0
Locaux techniques	1 434
Caves / Celliers	259
Total Surface de plancher avant déduction ⁽¹⁾	25 491
Total Surface de plancher après déduction ⁽¹⁾	25 164

⁽¹⁾ Déduction de 10% concernant les surface de plancher des logements

Nota :

Pour le calcul de la surface de plancher, l'usage est de partir de la surface de plancher brut totale puis de procéder aux déductions successives.

Dans le cas du présent projet afin de tenir compte de la co-maitrise d'ouvrage sur les diverses entités (logements, bureaux, hôtel et commerces), nous avons recréer la surface taxable en infrastructure de chaque entité depuis leur surface de plancher respective.

La surface taxable de l'infrastructure qui n'est spécifique à aucune des quatre entités (correspondant au parking) est incluse dans la ligne « Stationnements » du tableau récapitulatif global ci-dessus, mais n'est incluse dans aucun des tableaux détaillés suivants.

La surface taxable en infrastructure non spécifique à une des quatre entités, correspondant aux stationnements, est de **11 394 m²**.

DETAIL DU CALCUL DES SURFACES (en m²)

Calcul des surfaces Hôtel (m ²)													
Niveaux	Sous-sol 2	Sous-sol 1	Rez-de-chaussée	Mezzanine	1 ^{er} étage	2 ^{ème} étage	3 ^{ème} étage	4 ^{ème} étage	5 ^{ème} étage	6 ^{ème} étage	7 ^{ème} étage	8 ^{ème} étage	TOTAL (arrondi au m ²)
Surface de plancher brute	764,4	1 156,5	1 120,7	764,2	1 697,3	1 709,1	1 717,5	1 719,3	1 470,8	712,4	224,6		13 057
Vides et trémies		54,4	71,3	65,4	83,9	75,4	75,4	75,4	76,7	49,6			628
Hauteurs < 1,80m	25,4	8,1	37,5		3,8	3,8	3,8	3,8	3,8	3,8			94
Total Surface Taxable	739,0	1 094,0	1 011,9	698,8	1 609,6	1 629,9	1 638,3	1 640,1	1 390,3	659,0	224,6	0,0	12 335
Stationnement (Sas et dégagements)	61,3	87,7											149
Combles non aménageables													0
Locaux techniques	52,8	333,1	34,3	34,5					18,4		224,6		698
Caves / Celliers													0
Total Surface de plancher	624,9	673,2	977,6	664,3	1 609,6	1 629,9	1 638,3	1 640,1	1 371,9	659,0	0,0	0,0	11 488

Calcul des surfaces Logements (m ²)													
Niveaux	Sous-sol 2	Sous-sol 1	Rez-de-chaussée	Mezzanine	1 ^{er} étage	2 ^{ème} étage	3 ^{ème} étage	4 ^{ème} étage	5 ^{ème} étage	6 ^{ème} étage	7 ^{ème} étage	8 ^{ème} étage	TOTAL (arrondi au m ²)
Surface de plancher brute	216,0	203,5	312,3	363,9	363,9	363,9	363,9	363,9	363,9	363,9	363,9	363,9	4 007
Vides et trémies	9,1	19,3	11,1	9,1	9,1	9,1	9,1	9,1	9,1	9,1	9,1	9,1	121
Hauteurs < 1,80m													0
Total Surface Taxable	206,9	184,2	301,2	354,8	354,8	354,8	354,8	354,8	354,8	354,8	354,8	354,8	3 886
Stationnement (Sas et dégagements)	18,8	18,8											38
Combles non aménageables													0
Locaux techniques	53,8	40,9	227,1										322
Caves / Celliers	134,3	124,5											259
Total Surface de plancher (avant déduction des 10%)	0,0	0,0	74,1	354,8	354,8	354,8	354,8	354,8	354,8	354,8	354,8	354,8	3 267
Total Surface de plancher (après déduction des 10%)	0,0	0,0	66,7	319,3	319,3	319,3	319,3	319,3	319,3	319,3	319,3	319,3	2 940

Calcul des surfaces Bureaux (m ²)												
Niveaux	Sous-sol 2	Sous-sol 1	Rez-de-chaussée	1 ^{er} étage	2 ^{ème} étage	3 ^{ème} étage	4 ^{ème} étage	5 ^{ème} étage	6 ^{ème} étage	7 ^{ème} étage	8 ^{ème} étage	TOTAL (arrondi au m ²)
Surface de plancher brute	175,0	139,6	648,9	896,9	1 427,2	1 435,2	1 443,3	1 451,4	1 118,8	1 135,2	997,9	10 869
Vides et trémies		53,5	45,0	77,3	75,4	75,4	75,4	75,4	61,4	61,4	61,4	622
Hauteurs < 1,80m	13,1	2,0	16,6		4,2	4,2	4,2	4,2	4,2	4,2	4,2	61
Total Surface Taxable	161,9	84,1	587,3	819,6	1 347,6	1 355,6	1 363,7	1 371,8	1 053,2	1 069,6	932,3	10 146
Stationnement (Sas et dégagements)	71,6	34,9										107
Combles non aménageables												0
Locaux techniques	58,1	16,2	32,1									106
Caves / Celliers												0
Total Surface de plancher	32,2	33,0	555,2	819,6	1 347,6	1 355,6	1 363,7	1 371,8	1 053,2	1 069,6	932,3	9 933

	Calcul des surfaces Commerce (m ²)				Total (arrondi au m ²)
	Bureaux		Commerce Hôtel		
	Commerce 1	Commerce 2	Sous-sol 2	Rez-de-chaussée	
Surface de plancher brute	216,8	259,9	92,8	237,3	807
Vides et trémies					
Hauteurs < 1,80m				3,8	4
Total Surface Taxable	216,8	259,9	92,8	233,5	803
Stationnement (Sas et dégagements)					
Combles non aménageables					
Locaux techniques					
Caves / Celliers					
Total Surface de plancher	216,8	259,9	92,8	233,5	
Total Surface de plancher par entité (arrondi au m²)	477		326		803

Fait à LYON, le 18 décembre 2017

François PICHON,
Géomètre-Expert
Chartered Surveyor, MRICS