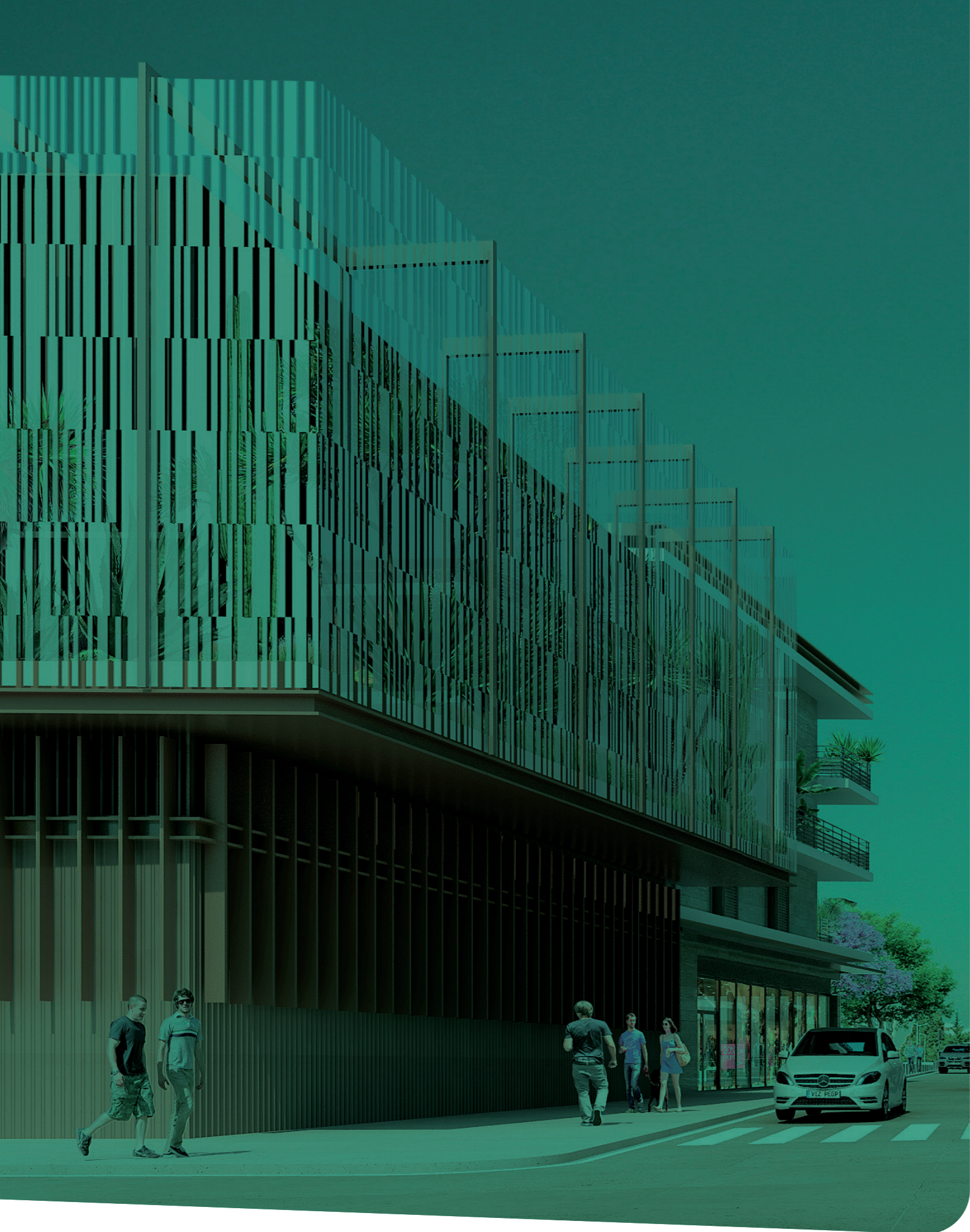


ECOQUARTIER
Canebiers - Vilette

DOSSIER DE PRESSE

#MA VILLE À VIVRE



EDITORIAL

L'art de vivre à la Cagnoise ! C'est un principe qui m'est cher depuis 25 ans en imaginant avec vous la ville de demain axée sur le retour de la nature en ville, le renforcement de nos liens sociaux en offrant de nouveaux espaces de convivialité pour dynamiser l'attractivité du centre-ville.

Nous avons écrit ensemble 2 livres blancs et mené des projets ambitieux : 10 parcs naturels urbains dont le parc de la Méditerranée et le nouveau parc des Canebiers, la promenade du bord de mer, le quartier du Béal, la place de Gaulle, la nouvelle station d'épuration à énergie positive, le pôle d'échange multimodal, la renaturation de la Cagne ...

Ce projet d'**Écoquartier Canebiers-Vilette**, je l'ai lancé en 2015 car je voulais faire de Cagnes-sur-Mer une ville de référence en matière d'éco-urbanisme. Ma vision est de conforter le centre-ville en centre de gravité de la commune, avec le renforcement de son attractivité commerciale en complémentarité de l'offre existante. La création d'un équipement culturel mettra à la disposition des Cagnois une grande salle de spectacle qui contribuera à améliorer l'animation de Cagnes-sur-Mer. Par ailleurs, la qualité de vie du cœur de ville sera sensiblement améliorée en diminuant notamment les nuisances sonores de l'autoroute par le positionnement du parking silo.

Cet aménagement urbain s'inscrit dans une ambition environnementale forte qui a démarré par la renaturation de la Cagne et la requalification du nouveau parc des Canebiers. Le futur quartier, aux logements de qualité, accordera une large place à la nature en ville avec la préservation de la biodiversité, la plantation d'arbres de haute futaie et la désimperméabilisation du dernier îlot de chaleur du centre-ville.

Le partenariat Bouygues Immobilier - JM Wilmotte propose des bâtiments bioclimatiques en phase avec les enjeux de transition écologique. La desserte directe de la future ligne 4 du tramway, la proximité immédiate avec le PEM et la place accordée aux modes doux de déplacement feront de ce quartier un lieu de vie que j'ai voulu intergénérationnel afin de renforcer le lien social en favorisant la mixité et en créant des espaces conviviaux et sécurisants.

Depuis 2015, une large concertation citoyenne a été menée tout d'abord pour le schéma directeur de la Cagne puis l'Écoquartier (1 questionnaire public, 3 conférences, 3 ateliers et une réunion publique présentant les observations de plus de 300 participants qui ont pu être intégrées au projet). En 2022 j'accorde à Bouygues Immobilier le permis de construire définitif qui est désormais en accord avec les attentes des Cagnoises et des Cagnois. Il n'a donc fait l'objet d'aucun recours, fait exceptionnel qui confirme une réelle adhésion à ce projet.

Cagnes-sur-Mer est déjà reconnue comme la ville la plus attractive de la Côte d'Azur, je veux en faire une des plus exemplaires de France en matière d'aménagement durable, avec cette promesse d'un nouveau lieu du bien vivre et de l'habitat durable au cœur d'un espace végétalisé.

**Louis NÈGRE**Maire de Cagnes-sur-Mer
Président délégué de la Métropole Nice Côte d'Azur

RENATURATION CAGNE

DÉJÀ RÉALISÉ
DEPUIS MARS 2023

L'Écoquartier Canebiers-Villette s'inscrit dans une démarche long terme de reconquête du fleuve côtier de la Cagne ; en amont, en entretenant les rives autour du Val de Cagne, en cœur de ville, avec l'élargissement des berges et la renaturation des rives et jusqu'en aval avec le

Parc Méditerranée. Ainsi l'Écoquartier Canebiers-Villette constitue le lien reconnecté entre les collines et le bord de mer de Cagnes autour d'une nouvelle Coulée Bleue inédite sur la Côte d'Azur...



HIER



AUJOURD'HUI

S'engager pour la biodiversité

Dans les années 70, la Cagne a subi des aménagements qui ont artificialisé le cours d'eau dans sa partie urbaine, perturbé son écosystème et altéré ses berges. Le projet de renaturation vise à inverser cette tendance en restituant à la rivière son bon fonctionnement hydromorphologique et écologique. Les travaux comprennent la restauration d'un lit naturel permettant à la faune et la flore locales de retrouver leur habitat naturel. Grâce à cette renaturation, de nombreuses espèces animales et végétales recolonisent les rives de la Cagne, créant un corridor écologique.

Renouveler le cadre de vie pour les cagnois

Les berges de la Cagne, réaménagées et végétalisées, deviennent des lieux de promenade et de détente, invitant à la contemplation de la nature en plein cœur de la ville.

Prévenir les inondations, anticiper l'avenir

La renaturation de la Cagne joue aussi un rôle important en matière de gestion des eaux pluviales et de prévention

des inondations. En redonnant à la rivière ses capacités d'absorption naturelles et en élargissant certaines zones d'écoulement, le projet permet d'atténuer le risque d'inondation et de mieux protéger le centre-ville.

Se regrouper autour d'un projet inspirant et collectif

La renaturation, c'est également le fruit d'une démarche collaborative qui a impliqué la municipalité, les experts, les acteurs de l'eau et des milieux naturels à risque et les habitants eux-mêmes. La participation citoyenne, l'accompagnement des associations locales et la fréquentation du site, témoignent d'un attachement profond à cet espace naturel.

LA REQUALIFICATION DU PARC DES CANEBIERS

DÉJÀ RÉALISÉ
DEPUIS SEPTEMBRE 2024



HIER



AUJOURD'HUI

La requalification du Parc des Canebiers a été entreprise pour offrir un nouvel espace de vie harmonieux et durable, en plein cœur de la ville. Ce parc, autrefois sous-exploité, est désormais au centre d'une initiative visant à restaurer la biodiversité locale tout en créant un lieu de détente et de rencontre pour les habitants. La transformation de ce dernier s'inscrit dans une vision écologique, où nature et urbanisme cohabitent de manière équilibrée. Le projet a mobilisé des expertises variées, tels que des paysagistes jusqu'aux écologues et le partenariat avec la Ligue de Protection des Oiseaux, pour redessiner le parc selon des principes écologiques. En intégrant une grande variété de plantations méditerranéennes, comme des pins, des oliviers et chênes, le parc favorise la biodiversité et offre un nouvel îlot de fraîcheur aux Cagnoises et aux Cagnois à quelques mètres des futurs commerces et logements du quartier de la Villette.

Le réaménagement a également été pensé pour offrir aux riverains des espaces de loisirs adaptés à tous les âges. Des aires de jeux d'une originalité exceptionnelle ont été créées pour les enfants, des chemins piétonniers ombragés, ainsi que des zones de repos équipées de bancs et de mobilier en bois pour les plus âgés... enfin des espaces sportifs en plein air pour inciter à l'activité physique, tandis que des zones de pique-nique ont été aménagées pour encourager les rencontres et renforcer le lien social entre les habitants. Le tout dans un parc non clos nécessitant une volonté de responsabiliser chacun au civisme et au respect du

bien commun. La gestion de l'eau et de l'énergie a été soigneusement optimisée dans le cadre de ce projet. Les éclairages ont été choisis pour leur faible consommation énergétique et leur capacité à réduire la pollution lumineuse, permettant de respecter le rythme de vie des espèces nocturnes.

Ce parc requalifié devient un espace de référence en matière de préservation de la biodiversité et d'inclusion sociale, lieu de ressourcement et de reconnexion à la nature au quotidien.

133 arbres
plantés + 48
conservés

4 000 arbustes
au total

25 essences
différentes

3 000 m² de
plaine de jeux pour
enfants

9 000 m² de
prairie de détente

2 réserves intégrales
de biodiversité
interdites d'accès
au public

1 canisite

1 terrain multi-sports

ACCESSIBLE AUX PERSONNES
À MOBILITÉ RÉDUITE



LE QUARTIER

LA SIGNATURE D'UN GRAND ARCHITECTE
TOURNÉ VERS L'HUMAIN



Pour confier ce magnifique et ambitieux projet d'écoquartier, le Maire de Cagnes-sur-Mer souhaitait pour partenaires le meilleur binôme entre maîtrise d'ouvrage et maître d'œuvre. C'est pour cela qu'il a choisi le promoteur Bouygues Immobilier spécialiste des grands projets d'écoquartiers et ancré depuis des décennies dans le territoire maralpin, adossé à un architecte de renommée mondiale, Jean-Michel WILMOTTE, pour sa capacité à magnifier les villes tout en les connectant aux usages.

Ce qui marque dans ce futur quartier, outre l'esthétique architecturale de Jean-Michel WILMOTTE, c'est la continuité réussie avec le centre-ville et la jonction élégante avec le Parc des Canebiers. Telle une greffe végétale, le cours du 11 Novembre sera prolongé par une allée arborée jusqu'aux berges de la Cagne puis au Parc des Canebiers, redonnant de la perméabilité aux sols ainsi que des îlots naturels de fraîcheur. Ici la nature est omniprésente tel un fil vert dans le quartier, jusqu'aux toitures des résidences qui seront végétalisées.

Au cœur du projet, la mixité des logements jouera un rôle clé en favorisant le lien social et intergénérationnel, créant ainsi des opportunités de rencontres et d'échanges. L'altruisme deviendra un véritable mode de vie, transformant La Villette en quartier cagnois du « vivre-ensemble ». Les aînés y croiseront les familles et leurs enfants dont les plus petits seront accueillis dans la crèche qui sera implantée sur place.

De nouvelles enseignes verront le jour, qu'elles soient d'hyper proximité pour servir les habitants du centre-ville ou plus exclusives, pour accroître l'attractivité commerciale du centre-ville dans son ensemble, contribuant – avec les boutiques traditionnelles, la halle marchande et les marchés déjà existants – à renouveler le plaisir de la balade dans une ville toujours plus conviviale et animée.

Cette activité commerciale sera aussi une aubaine pour le dynamisme économique de la ville. Si l'on y ajoute les entreprises et professions libérales qui viendront s'installer dans le magnifique immeuble de bureaux « Signal », c'est plusieurs centaines d'emplois qui seront ainsi créés dans le quartier et apporteront des synergies positives au centre-ville.

La Villette sera également le quartier des mobilités douces avec un parcours piétonnier large et arboré et des connexions facilitées aux multimodalités de transports doux. Les pistes cyclables repensées ainsi que les chemins piétonniers faciliteront grandement les déplacements. Ici tout se fera à pied, d'autant plus que le pôle d'échanges multimodal et la future ligne T4 du tramway offriront une liberté de mouvement jamais connue jusqu'à ce jour.

UN PARKING VITRINE EN ENTRÉE DE VILLE



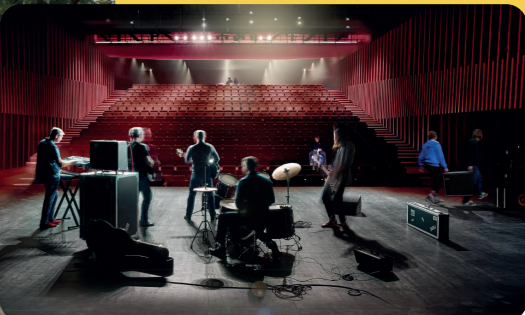
Dès la genèse du projet, Louis Nègre, Maire de Cagnes-sur-Mer, en fit un des objectifs majeurs de son cahier des charges : « Ce parking devra être la vitrine du nouveau Cagnes, visible depuis l'autoroute et qui symbolisera la nouvelle ère de la ville qui bouge ». Doté de 550 places ouvertes au public, ce projet représente une véritable prouesse architecturale, alliant

harmonieusement les volumes bâtis aux espaces naturels du quartier. Il viendra remplacer un îlot de chaleur, dernière friche urbaine à requalifier pour valoriser le centre-ville. En intégrant des stations de recharge rapide pour véhicules, le projet offrira aux usagers l'opportunité de profiter, le temps d'un arrêt, d'une séance de shopping ou d'un moment de détente dans le Parc des Canebiers.

L'ÉQUIPEMENT CULTUREL

La ville de Cagnes-sur-Mer a souhaité implanter un équipement structurant à vocation culturelle, inscrit dans le centre-ville, au cœur de l'Écoquartier Canebiers-Villette. En mitoyenneté de l'ensemble de commerces et logements du cours du 11 Novembre, il est implanté le long de la Cagne et s'ouvre sur le cours central. Ce nouvel équipement sera doté d'une salle de spectacle de 355 places assises et/ou 660 places debout, où se produiront au travers d'une programmation ambitieuse et variée, des concerts, des pièces de théâtre, des spectacles de danse et des conférences. Le site offrira également des studios de danse, une salle de répétition et un hall d'exposition pour les artistes. Dans le grand paysage que constitue l'écoquartier, ce bâtiment esthétique et aérien créé par le cabinet Dominique Coulon et associés, médaillés d'or de l'académie d'architecture

en 2022, apparaîtra comme une sculpture géante qui, outre l'offre de spectacles et d'infrastructures culturelles, sera propice à créer du lien et contribuera à faire encore plus rayonner la ville.



UN ÉCOQUARTIER UNIQUE SUR LA CÔTE D'AZUR

Dans la vision de la Coulée Bleue chère au Maire Louis Nègre, et qui en amont de la Cagne a permis de préserver des espaces agricoles et naturels périurbains, la renaturation de la Cagne a donné le coup d'envoi de l'écoquartier qui vient compléter cet axe naturel par un lieu de vie exemplaire et unique en matière de développement durable.

En obtenant une labellisation «Écoquartier» par le ministère de la Transition Écologique, c'est bien plus qu'une simple récompense que la ville a obtenue. Par sa densité végétale, sa restitution de la biodiversité et le nombre impressionnant de nouvelles essences complantées ce site va au-delà des attentes en matière d'environnement.

Parfaite démonstration de cet engagement durable, la désartificialisation des sols s'illustre par une réduction de la surface imperméabilisée de 50 %.

Cette réussite découle avant tout de la décision audacieuse de remplacer le grand parking aérien actuel, principal îlot de chaleur de la ville, par un parking fermé et sécurisé de plus de 550 places, développé le long de l'autoroute. Ce nouvel aménagement créera une véritable barrière de protection sonore et visuelle entre l'autoroute et le centre-ville, tout en offrant un quartier de logements doux et paisible. Ce projet, marqué par une mixité

générationnelle et fonctionnelle, incarne la ville de demain. Ici, familles, résidents, commerçants, travailleurs et flâneurs se croiseront dans un cadre de vie où la densité urbaine reste particulièrement faible, avec moins de 75 logements par hectare, bien en-dessous des normes observées dans d'autres villes de notre territoire maralpin.

Ce projet est une illustration parfaite des bonnes pratiques adoptées en matière de transition écologique avec une construction qui se fera avec des bétons bas carbone et des matériaux recyclés, plus de 5 000 m² de toits végétalisés en prairies sans arrosage, qui créeront un lieu refuge pour la biodiversité, sans oublier l'installation d'un parc de panneaux photovoltaïques et un réseau de chaleur atteignant un taux d'énergie renouvelable de 60 %.

Véritablement l'Écoquartier Canebiers-Villette marque le renouveau de la ville de Cagnes-sur-Mer, ce supplément d'âmes et de vies où le concept d'écoquartier se révèle dans sa globalité et donne sens à un centre-ville où l'on respire... où l'on se ressource... où l'on se loge... où l'on fait du sport... où l'on se cultive... où l'on travaille... où l'on flâne... où l'on partage.

#MA VILLE À VIVRE



LES LABELS OBTENUS PAR CET ÉCOQUARTIER



LES MARQUEURS FORTS DE NOTRE ÉCOQUARTIER

RENATURATION DE LA CAGNE

BIODIVERSITÉ RESTAURÉE

PRODUCTION D'ÉNERGIE RENOUVELABLE

LIEN ENTRE LA NATURE ET LE VIVANT

DÉSIMPÉRMÉABILISATION DES SOLS

LOGEMENTS SOBRES EN ÉNERGIE

BIEN VIVRE ENSEMBLE

MIXITÉ SOCIALE ET INTERGÉNÉRATIONNELLE

MIXITÉ DES USAGES ET DES SERVICES

QUARTIER DE VIES

LES CHIFFRES CLEFS

7 ha de superficie pour cet écoquartier

400 arbres et **4 000** arbustes plantés

65% d'espaces verts dans le projet

60% supplémentaires de production d'énergies renouvelables

5 300 m² de toitures végétalisées (refuge pour la biodiversité)

550 places de stationnement public

1 880 m² de bureaux

300 créations d'emplois estimées

20 nouveaux commerces de proximité et restaurants

156 logements en accession libre

102 logements locatifs intermédiaires

86 logements sociaux dont **2** inclusifs HandiToit

31 logements sociaux étudiants

110 appartements senior

1 local associatif

#MAVILLEÀVIVRE

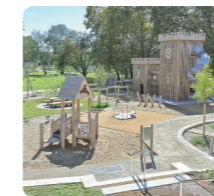
LE CALENDRIER DES AMÉNAGEMENTS DU PROJET

2023 / 2029



2023

Renaturation de la Cagne



2024

Ouverture du Parc des Canebiers



Début 2025

Début de construction La Villette tranche 1



Fin 2026

Livraison parking Silo de 550 places



2027

Début de construction du quartier de La Villette tranche 2



Fin 2027

Livraison du quartier de La Villette tranche 1



2028

Lancement de l'équipement culturel



2029

Livraison du quartier La Villette tranche 2

2029 : UN NOUVEL ÉCOQUARTIER POUR DE NOUVELLES VIES ET UN CENTRE-VILLE RENFORCÉ

ECOQUARTIER
Canebiers - Vilette

CONTACTS PRESSE

Caroline WHEBE / c.wehbe@bouygues-immobilier.com / Bouygues immobilier

Caroline LHUILLERY / c.lhuillery@bouygues-immobilier.com / Bouygues immobilier

Gilbert VIANO-LORENZI / g.viano-lorenzi@cagnes.fr / Ville de Cagnes-sur-Mer

#MA VILLE À VIVRE