
ATELIER
**FRANCOIS
NAVARRO**

MARS 2018

Paysagiste conseil
+33 (0)4 93 36 32 85

123 chemin de Plascassier, le Vieux Mas
06130 GRASSE

LES ÎLOTS DU LITTORAL / ROUTE DE TURIN /NICE

**ÉTUDE DE FAISABILITÉ
ANALYSE ET PROPOSITION D'ORIENTATION EN TERME DE PAYSAGE**

A_ANALYSE / LOCALISATION DES ILOTS DU LITTORAL

Le projet des îlots du littoral se situe dans le quartier St Roch à l'Est de Nice, entre la gare St Roch et le fleuve du Paillon dans un quartier populaire occupé par de nombreux entrepôts ou ateliers.



A l'échelle de la commune



A l'échelle du grand paysage

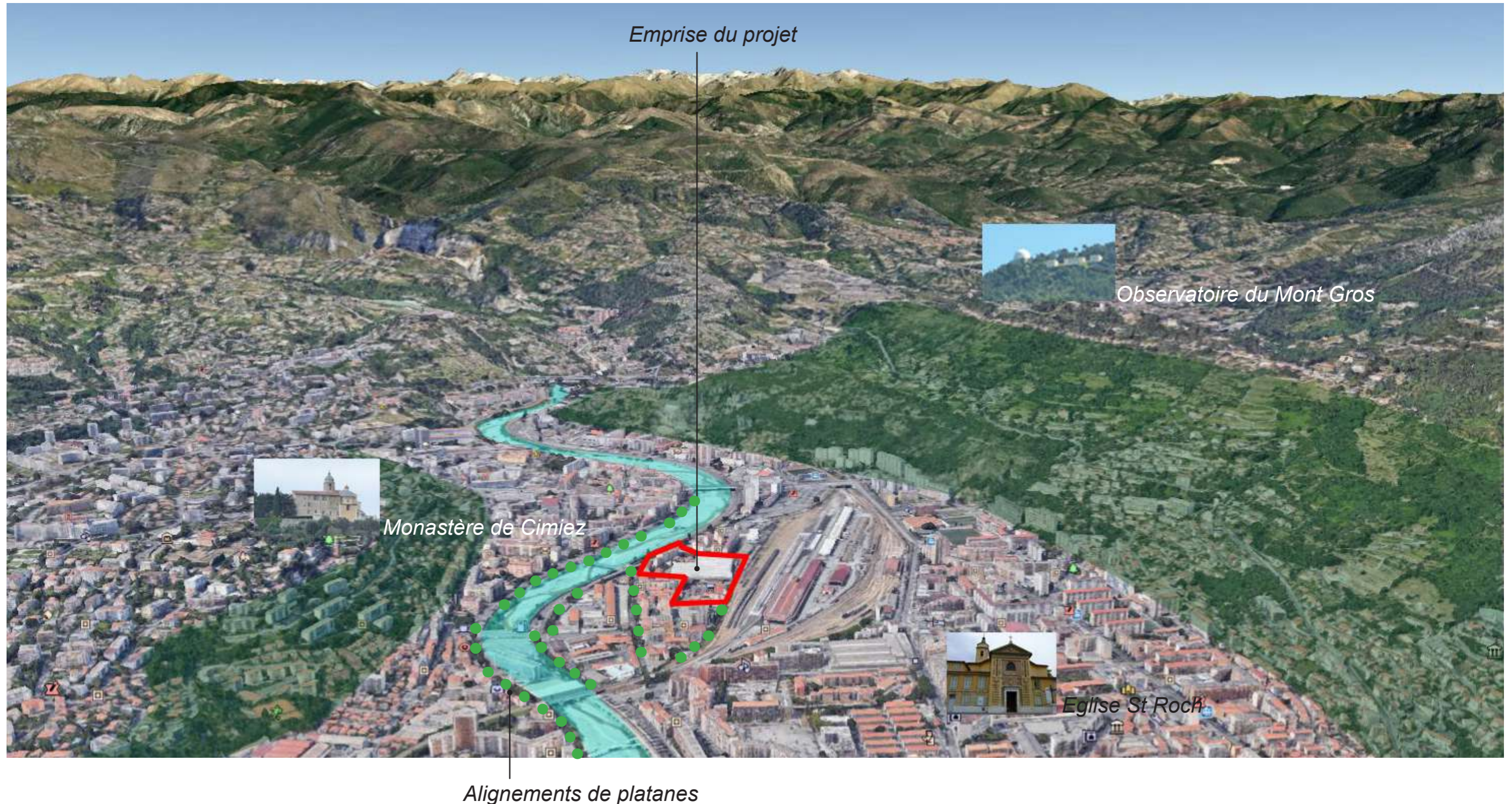


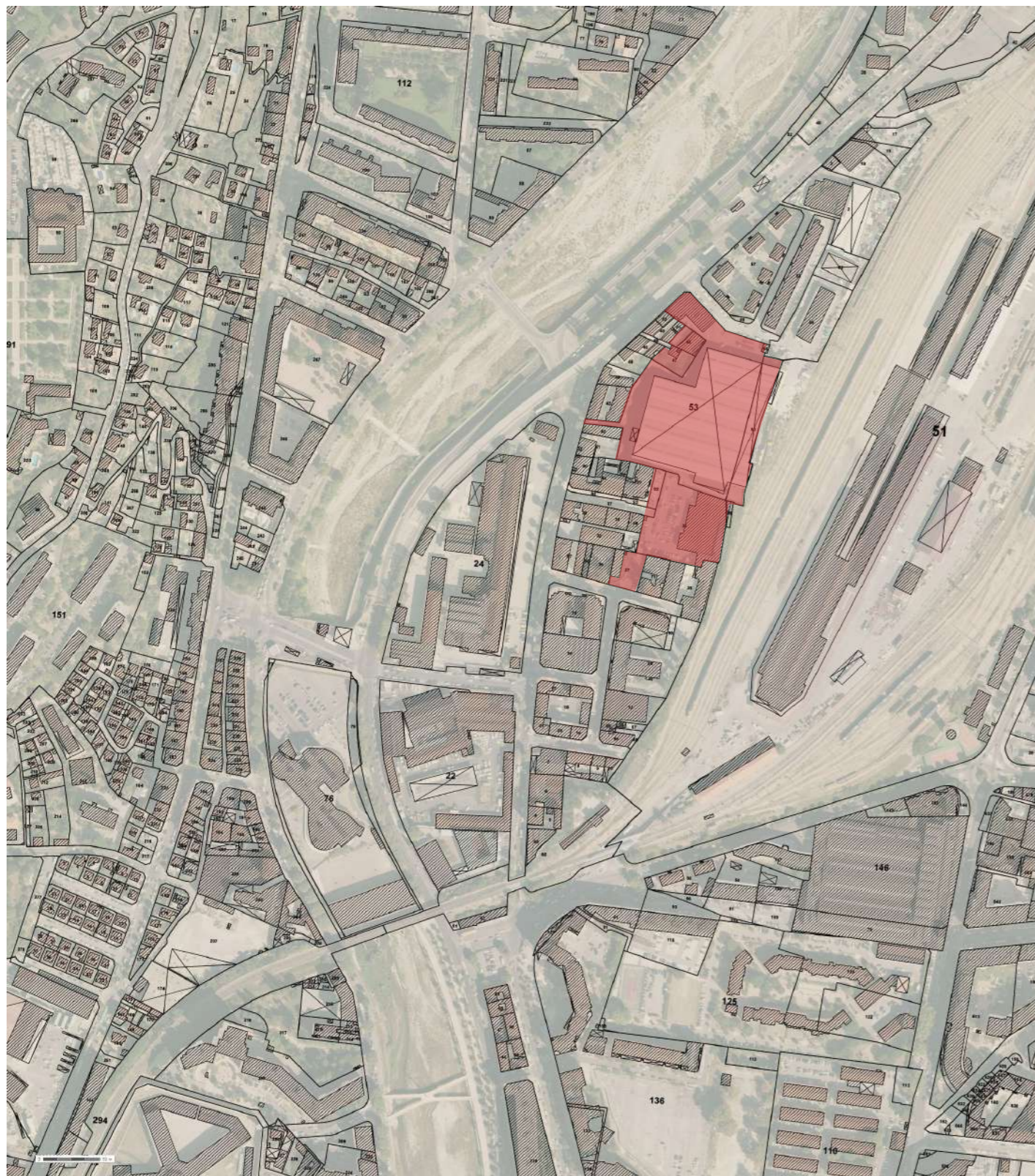
Le périmètre d'intervention

A_ANALYSE / LOCALISATION DES ILOTS DU LITTORAL

Le paysage urbain au caractère hétéroclite et très minéral est "contenu" par trois entités naturelles encore prégnantes, le fleuve du paillon et ses méandres endigués par l'homme, la colline de Cimiez à l'Ouest marqué par son Monastère et enfin la colline de l'observatoire.

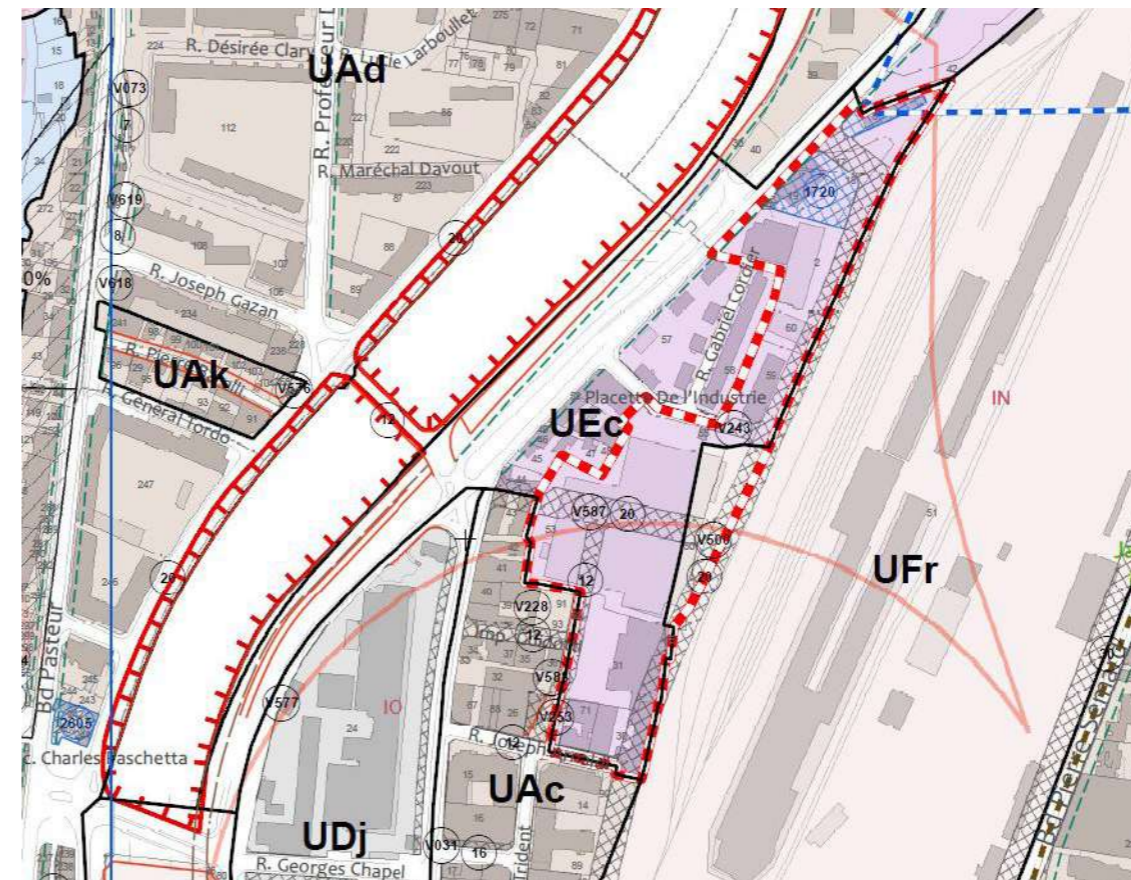
Au cœur de l'îlot, marqué et découpé par les différents réseaux viaires routiers et ferroviaires, quelques traces des alignements passés de platanes et jardins subsistent.





Plan du parcellaire avec périmètre de l'îlot du littoral

La parcelle est en secteur UE



Article UE.13- Espaces libres et plantations

Les Espaces Boisés Classés, tels que repérés sur les documents graphiques, sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

En vertu de l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme, les Jardins d'Intérêt Majeur (J.I.M.) et les Espaces Verts Identifiés (E.V.I.), identifiés sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions figurant à l'article 4 du Titre 1, Dispositions générales, du présent règlement.

A l'exception des espaces consacrés aux accès, constructions et parties de bâtiments admis à l'article 6, les reculs induits par les règles d'implantation sur voie doivent être aménagés en espaces paysagers.

Les arbres remarquables (cf définition en Titre 1) existants doivent être conservés ou transplantés ou remplacés par deux arbres, dont un arbre de la même essence.

En tout Etat de cause, les espaces hors bâtiment feront l'objet d'un aménagement paysager.

Il doit être dénombré un arbre de haute tige par tranche de 50m² d'espace vert.

A_ANALYSE/SAINTROCH,UNQUARTIERAUPASSEAGRICOLEASSOCIÉÀL'HISTOIREDELAROUTEDUSEL,DUPAILLONETDURABLEMENTTRANSFORMÉPARL'ARRIVÉE DU CHEMIN DE FER



Le monastère de Cimiez et la vallée du Paillon en 1782



Carte de l'Etat Major - 1820-66



Le Paillon - Les Lavandières - 1918



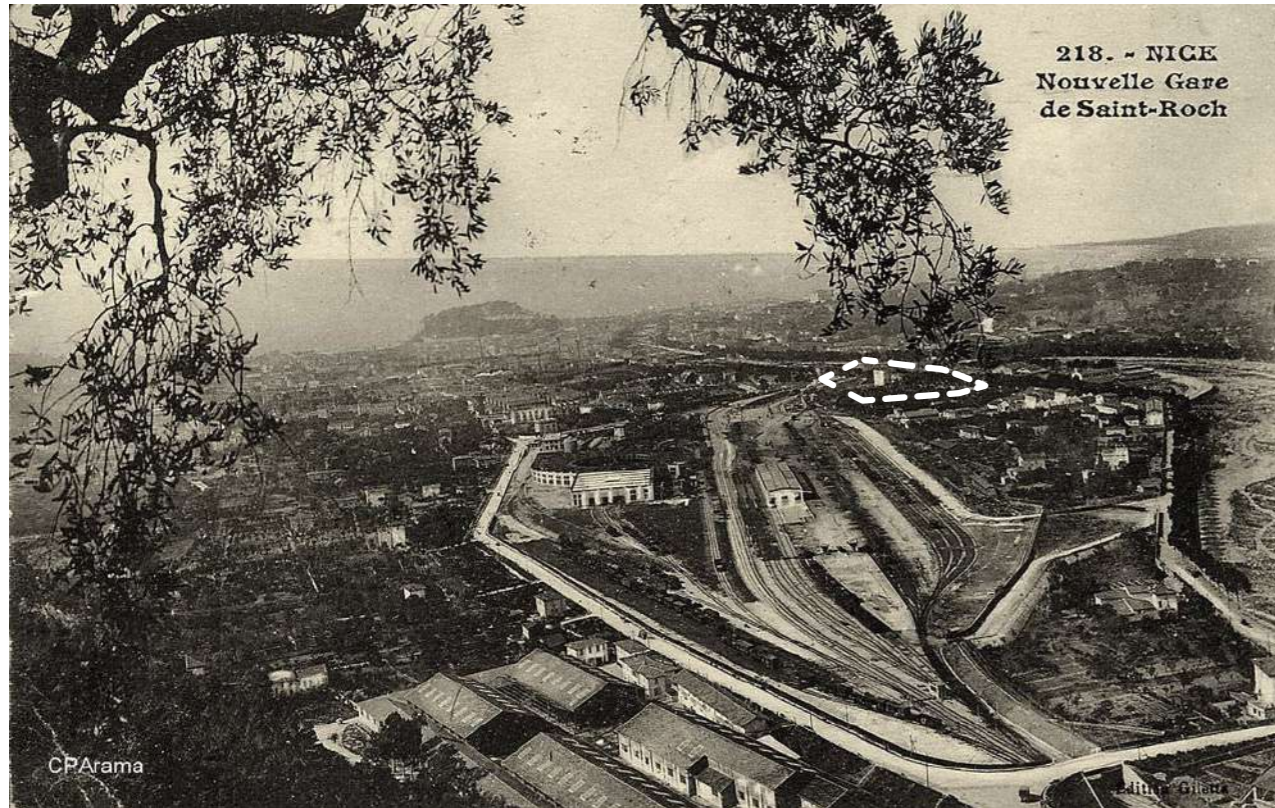
La vallée du paillon aux environs de L'Ariane vers 1900, illustrant le caractère agricole de la vallée

Le quartier de St Roch est intimement associé à la Route de Turin, aussi appelée la Route du Sel. Autrefois simple chemin de muletier, elle fut rendue carrossable en 1780 et permettait de relier Nice à Turin (la Capitale des Etats de Savoie à cette époque).

Cette route était le lieu de transit de la plupart des marchandises, notamment du sel, traversant les Alpes et le quartier n'était alors qu'un grand jardin vivrier juste traversé.

LES ÎLOTS DU LITTORAL- ROUTE DE TURIN - NICE

A_ANALYSE / SAINT ROCH, UN QUARTIER AU PASSE AGRICOLE ASSOCIÉ À L'HISTOIRE DE LA ROUTE DU SEL, DU PAILLON ET DURABLEMENT TRANSFORMÉ PAR L'ARRIVÉE DU CHEMIN DE FER



Excentré du cœur de Nice avec ses potagers et ses vergers d'oliviers et d'orangers, la mutation du quartier va être accélérée par la construction de la gare St Roch au début du XXème siècle et la construction de la digue contenant le lit du fleuve.

Les villas et jardins vont alors laisser place à des logements de fonction pour les cheminots et des ateliers, des usines et des entrepôts. La route de Turin va être déplacée en bordure du Paillon, ses alignements de platanes se délitant quelque peu au fil du temps.



La gare St Roch - années 1930-40



A_ANALYSE / SAINT ROCH, UN QUARTIER AU PASSE AGRICOLE ASSOCIÉ À L'HISTOIRE DE LA ROUTE DU SEL, DU PAILLON ET DURABLEMENT TRANSFORMÉ PAR L'ARRIVÉE DU CHEMIN DE FER



Photographie aérienne - 1920

Au début du siècle, la route de Turin est encore la route principale du quartier mais on note la création d'une nouvelle voie à l'emplacement de la digue créée pour protéger la nouvelle gare de St Roch



Photographie aérienne - 1945

Sur cette photographie, on observe encore très bien la route de Turin, soulignée par un double alignement de platane



Photographie aérienne - 2015

Aujourd'hui, une grande partie de la route de Turin a perdu en lisibilité et a été remplacée par l'axe du Bd Jean Baptiste Verany qui longe le Paillon

A_ANALYSE / UN QUARTIER MARQUÉ PAR L'INFLUENCE DIRECTE ET INDIRECTE DU PAILLON



Comme le fleuve du Var, le Paillon est un fleuve tantôt calme et sec, tantôt tumultueux et puissant. Il fût donc "canalisé" au fil du temps pour réduire ses potentiels effets sur le quartier.

Aujourd'hui le Paillon constitue une respiration dans la ville, espace naturel en mouvement perpétuel, marqué par ses "tressages" de galets et ses plantes de ripisylve aux tonalités vert tendre contrastant avec le vert sombre des végétations collinaires. En ce sens, le projet devra participer dans ses typologies à la remise en valeur de sa présence.



Le Paillon à hauteur du quartier St Roch

Les espèces végétales retrouvées lors de nos visites dans le lit du fleuve ont été charriées et emportées à nos yeux, au grès des crues de l'arrière pays, on y retrouve pèle mèle :

Du Peuplier blanc (*Populus alba*), du Peuplier tremble (*Populus tremula*), de l'Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*), du Frêne oxyphyllé (*Fraxinus oxyphyla*), de la Sauge (*Salvia glutinosa*), de la Pogagraire (*Aegopodium podagraria*), du Saule blanc (*Salix alba*), de la Canne de Provence (*Arundo donax*) et comme formation d'herbacées, de la Renoncule rampante (*Renonculus repens*), du Ciste cotonneux (*Cistus albidus*), des salicaires (*Lythrum salicaria*, *Lythrum junceum*), de l'Asphodèle fistuleux (*Asphodelus fistulosus*) et de la Silène conique (*Silene conica*).

La végétation des iscles contient quant à elle principalement des Saules (*Salix alba*, *Salix purpurea*, *Salix pentandra*)
En zone rouge au PPRI inondation, le lit du fleuve est faucardé régulièrement.



Arundo donax



Aegopodium podagraria



Lythrum salicaria



Populus tremula



Fraxinus oxyphylla



Alnus glutinosa

A_ANALYSE / UN QUARTIER TRÈS MINÉRALISÉ CONSERVANT DES TRACES DU PASSÉ AGRICOLE ET VIVRIER, ET DES RELIQUATS DES ALIGNEMENTS DE PLATANES

Le quartier est découpé en "lanières" routières à l'Ouest avec le Bd Jean Baptiste Verany et la Route de Turin présentant quelques reliques des plantations d'alignement passées et ferroviaire à l'Est avec l'espace de la gare St Roch.

A l'intérieur de cet îlot délimité par les réseaux, coexistent différentes typologies de construction, quelques reliques d'habitat individuels avec des jardins témoins d'un époque à vocation plus agricole, de l'habitat collectif, mais également des activités et entrepôts qui témoignent de l'évolution industrielle et artisanale du quartier depuis le début du XXème siècle.

Le projet devra s'inspirer selon nous des alignements du passé et retrouver dans ses typologies des espaces de respiration plantés en référence avec le fleuve et l'histoire vivrière du lieu.



A_ANALYSE / UN QUARTIER OFFRANT DES VUES LARGES OU RESSERRÉES SUR LES PAYSAGES COLLINAIRES NIÇOIS

Bien que très minéral, le quartier offre en son coeur des vues larges ou resserrées sur les grands paysages collinaires de Nice avec, entre autre, de belles percées sur le monastère de Cimiez, l'observatoire et le Mont Gros.

La colline du monastère de Cimiez est désormais occupée par un habitat pavillonnaire diffus tandis que la colline de l'observatoire est restée plus naturelle.

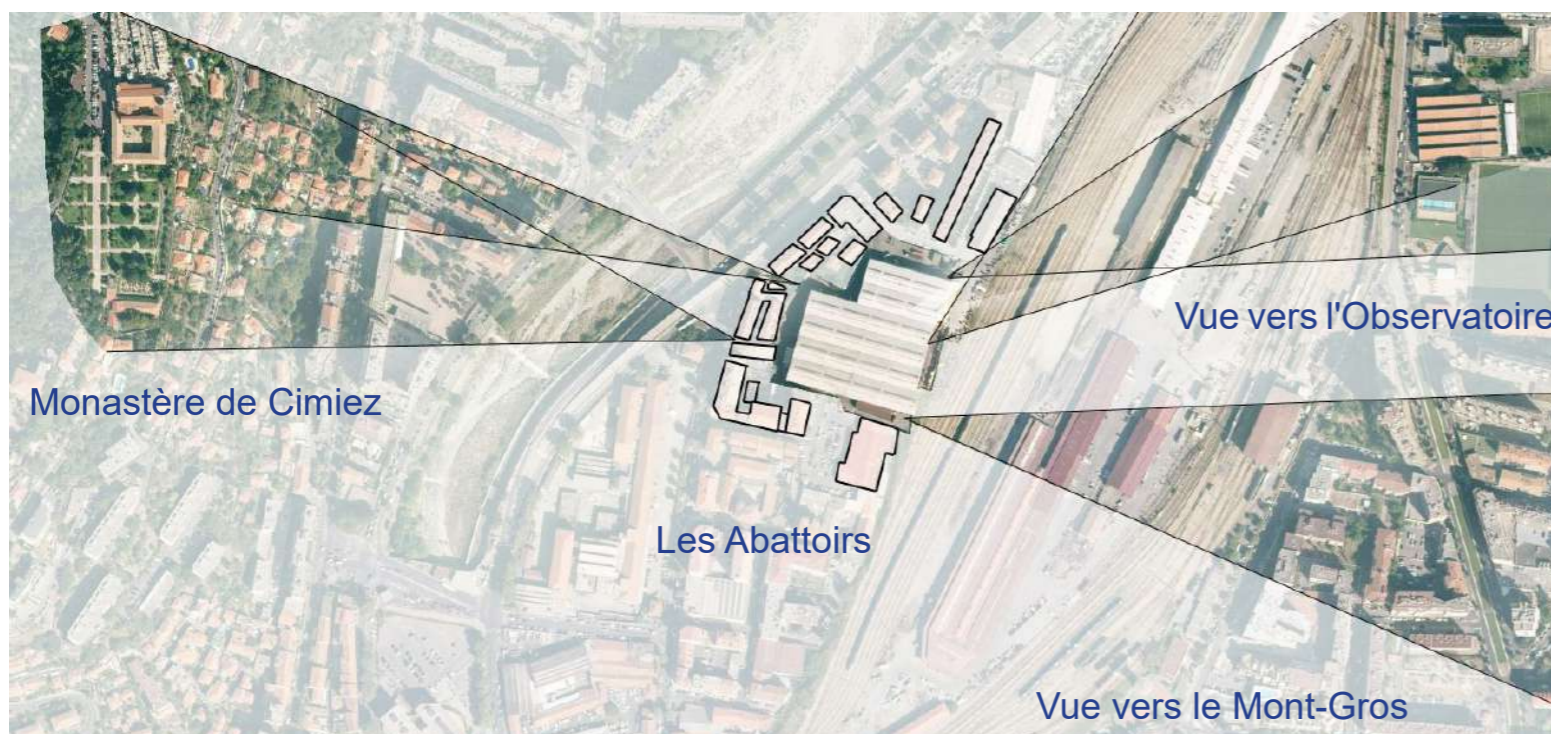
Ces ouvertures visuelles sont à préserver dans le cadre du projet.



Colline de l'Observatoire



Monastère de Cimiez



Quelques espèces végétales appartenant au cortège floristique des collines pourraient être retrouvées dans le projet, tel que : le Chêne vert (*Quercus ilex*), l'arbre de Judée (*Cercis siliquastrum*) et l'olivier (*Olea europaea*)



Quercus ilex



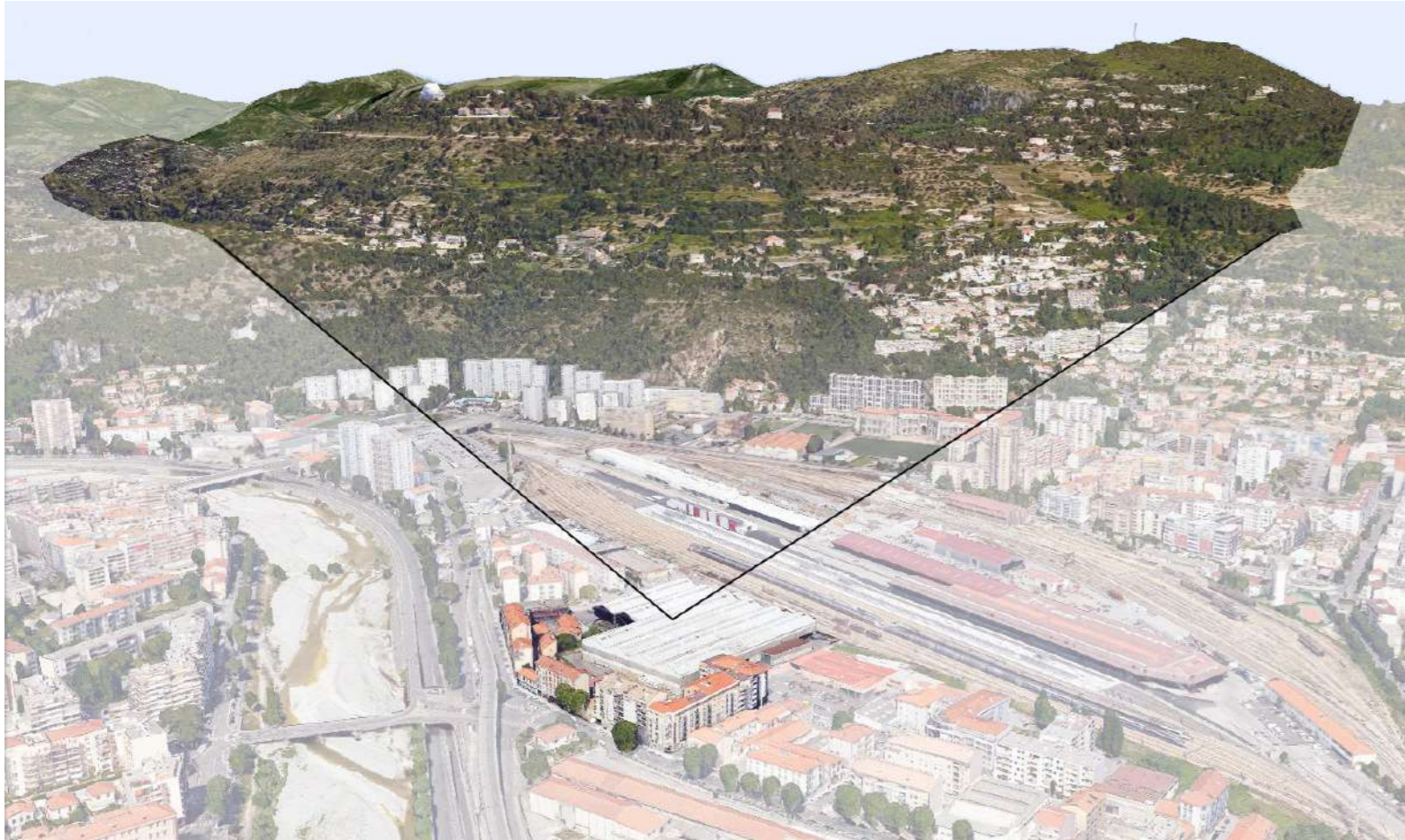
Cercis siliquastrum



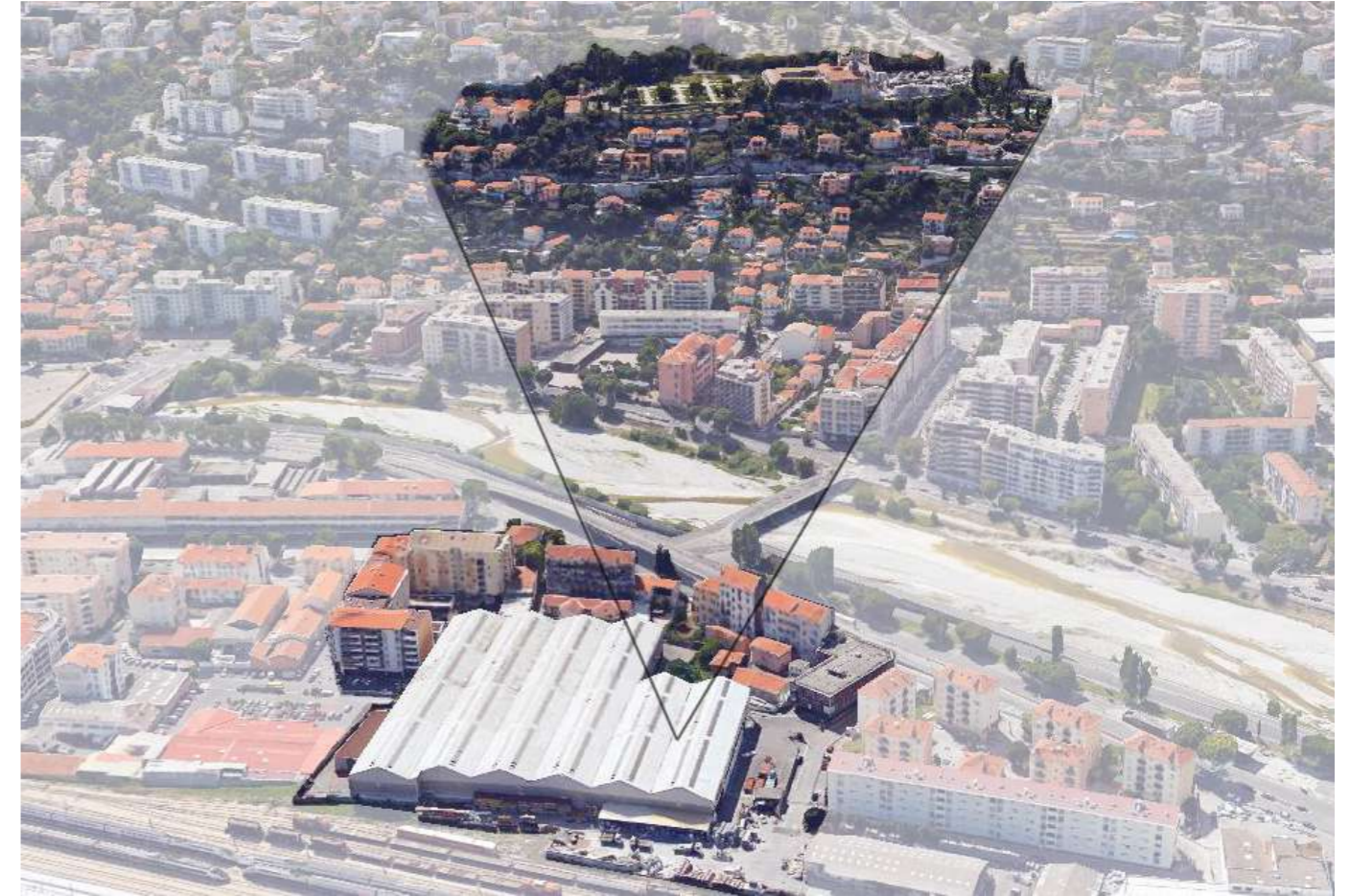
Olea europaea

A_ANALYSE / UN QUARTIER OFFRANT DES VUES LARGES OU RÉSERVÉES SUR LES PAYSAGES COLLINAIRES NIÇOIS

VUE SUR LA COLLINE DE L'OBSERVATOIRE

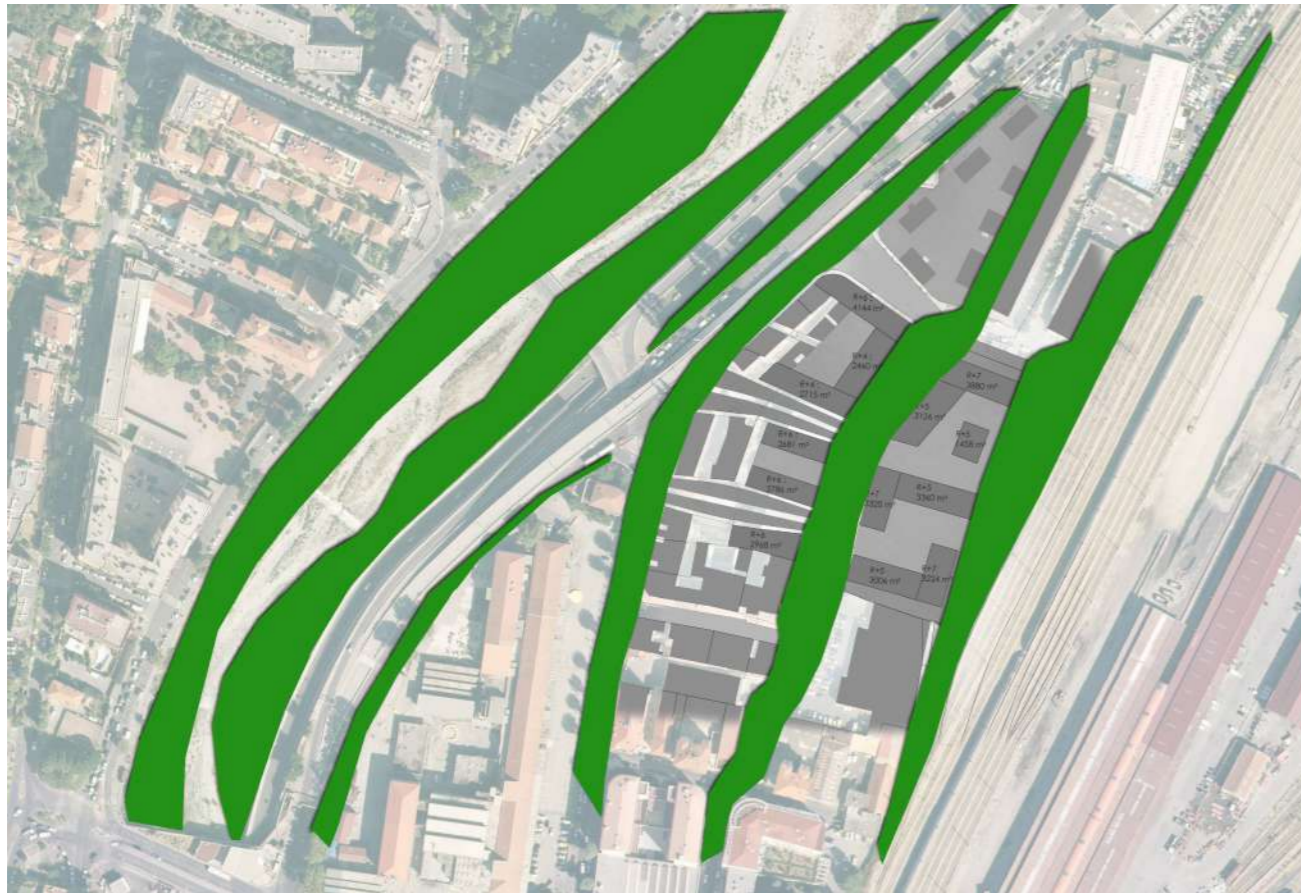


VUE SUR LE MONASTÈRE DE CIMIEZ



Du côté Est, l'observatoire de Nice sur Mont-Gros, côté Ouest le Monastère de Cimiez : deux éléments incontournables des collines niçoises.

B_ LES ORIENTATIONS PAYSAGÈRES / DES PRINCIPES GÉNÉRAUX INSPIRÉS PAR LE GRAND PAYSAGE ET SE DÉCLINANT EN TROIS AXES DE COMPOSITION ESSENTIELS



1. Création de grandes lanières arborées rappelant la dynamique du fleuve et la présence de l'eau



2. Travailler des transparences pour conserver les vues vers les collines et le grand paysage



3. Constituer des cœurs d'îlots traités en jardins, en résonance avec le passé agricole et jardiné du site



A l'échelle du grand paysage, le vert tendre de la ripisylve et des alignements de platanes s'oppose au vert foncé des pins et des chênes verts des collines, il offre un marquage des saisons fort et une résonance avec la présence de l'eau, essentielle à la vie. Les orientations paysagères du quartier devront à nos yeux s'inscrire dans cette logique.

1. Une avenue plantée aux échelles végétales variées et offrant une promenade verte au coeur du quartier

2. Des venelles ou rues offrant des fenêtres ouvertes ou resserrées sur les paysages collinaires de Nice

3. Des cœurs d'îlots à la richesse végétale marquée puisant dans le vocabulaire végétal patrimonial de Nice



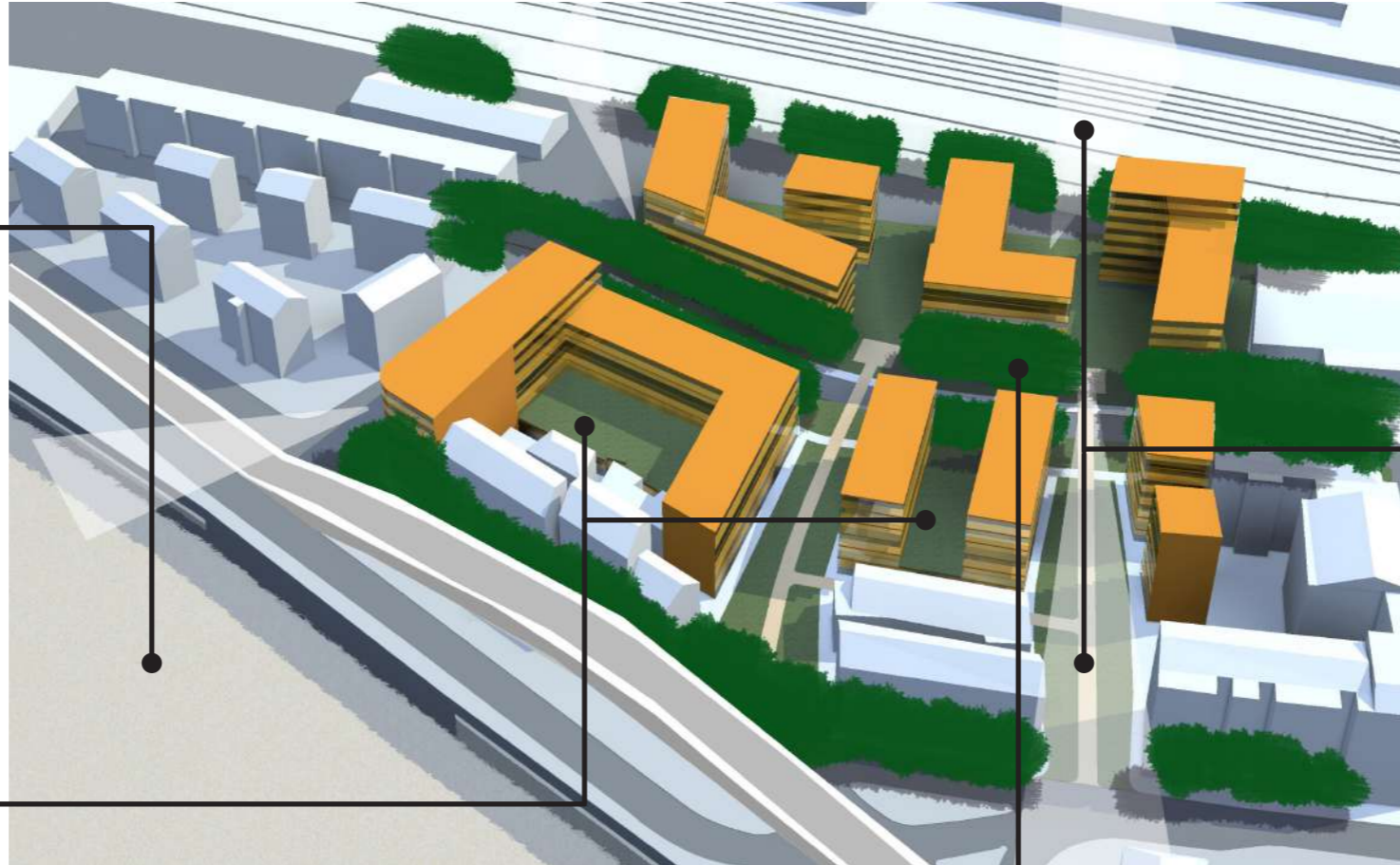
B_ LES ORIENTATIONS PAYSAGÈRES / UNE RECONQUÊTE PAYSAGÈRE, VÉGÉTALE , PATRIMONIALE POUR LE QUARTIER

L'avenue, les cœurs d'îlots et les venelles devront redonner au quartier

- une "épaisseur végétale" préservant et magnifiant les vues sur les paysages collinaires du Monastère de Cimiez et de l'Observatoire.
- un lien avec son histoire végétale,
- des alignements ombragés propices aux promenades estivales,
- une relation forte avec le Paillon, véritable respiration naturelle en plein coeur de Nice se prolongeant en aval jusqu'a la mer.



Le fleuve



Les vues



Les jardins



Les alignements

B_ LES ORIENTATIONS PAYSAGÈRES / 1. L'AVENUE PROMENADE EN RÉSONANCE AVEC LES GRANDES AVENUES NICOISES ET L'UNIVERS VÉGÉTAL DU PAILLON



Camphrier
Cinnamomum camphora



Aulne- *Alnus glutinosa*



Tremble- *Populus tremula*



Frêne à feuilles étroites
Fraxinus angustifolia



L'avenue promenade devra apporter la dimension d'un lieu à la fois traversé mais aussi capable d'apporter des zones apaisées, propices à la promenade et aux commerces

La végétation devra reprendre le vocabulaire "visuel" du Paillon et des alignements du passé en utilisant des plantes en parfaite adéquation avec le conditions pédoclimatiques du lieu.

Cette avenue devra aussi reprendre et adopter les derniers standards en terme de gestion raisonnable et écologique des espaces publics avec :

- une perméabilité la plus importante possible avec des gestions des eaux pluviales "naturelles"
- des méthodes culturales (paillage , goutte à goutte, suppression des intrants) limitant la consommation d'eau, les pollutions, les coûts d'entretien,
- l'utilisation de végétaux non allergènes adaptés à l'échelle des espaces pour éviter les taille.

Enfin, ces végétaux devront participer à une idée d'art de vivre niçois par une intelligence d'agencement offrant ombrage et climatisation naturelle en été, lumière et douceur en hiver.



Elaeagnus ebbingei



Melianthus major



Miscanthus sinensis



Stipa tenuifolia



Leymus arenarius

B_ LES ORIENTATIONS PAYSAGÈRES / 1. L'AVENUE PROMENADE EN RÉSONANCE AVEC LES GRANDES AVENUES NIÇOISES ET L'UNIVERS VÉGÉTAL DU PAILLON

Un lieu, à la fois traversé mais aussi capable d'apporter des zones apaisées, propices à la promenade et aux commerces.

Un travail d'équilibre entre espace minéral et végétal devra être apporté afin d'assurer une image "verdoyante" au quartier tout en répondant à des problématiques "d'usage urbain".



Exemples des ramblas de Barcelone



Promenade de la High Line à New York

LES ÎLOTS DU LITTORAL- ROUTE DE TURIN - NICE

B_ LES ORIENTATIONS PAYSAGERES / 2. DES VENELLES ET RUES OUVERTES SUR LES PAYSAGES COLLINAIRES



Citrus aurantium



Brachychiton populneus



Quercus ilex



Dans le prolongement des mêmes logiques de traitement que celle de l'avenue, la végétation des venelles sera calibrée afin de préserver les vues sur le grand paysage. Quelques arbres fastigiés prendront place au milieu d'une végétation arbustive de qualité à l'entretien raisonné.



Melianthus major



Elaeagnus ebbingei



Miscanthus sinensis



Stipa tenuifolia



Leymus arenarius

B_LES ORIENTATIONS PAYSAGÈRES / 3 . DES COEURS D'ÎLOTS EN PLEINE TERRE ET SUR DALLE

Expression d'une diversité végétale marquée, aux attaches patrimoniales et subtropicales, les îlots-jardin devront offrir un retour remarqué, au coeur du quartier, du "vert et de la vie".



Pour les cœurs d'îlots, qu'ils soient en pleine terre ou sur les toitures plantées, la végétation et les principes de composition devront permettre:

- de retrouver l'imaginaire des jardins du quartier ou de Nice de manière plus générale,
- d'offrir des saisons marquées mêlant feuillages et floraisons colorées pour apporter une animation végétale autour des bâtiment tout au long de l'année.
- apporter si possible un confort thermique en été
- s'inscrire dans une idée de biodiversité propice à la vie en général
- rester raisonnable en terme d'entretien et économe en eau
- participer à l'intégration du quartier dans le grand paysage.



LES ÎLOTS DU LITTORAL- ROUTE DE TURIN - NICE

B_ LES ORIENTATIONS PAYSAGÈRES / 3. DES COEURS D'ÎLOTS EN PLEINE TERRE ET SUR DALLE



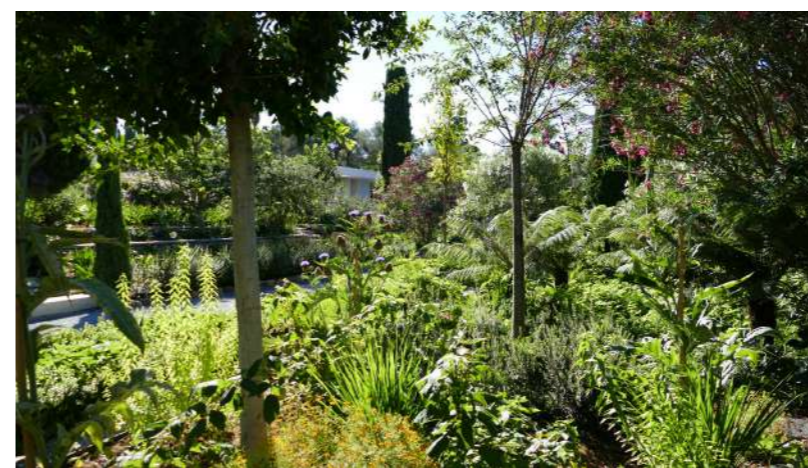
Le Monastère de Cimiez



La coulée verte



Jardins privés de la Côte d'Azur



Toiture plantée au lycée de Eucalyptus