

AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE À NICE

MÉTROPOLE
NICE CÔTE D'AZUR

« PROMENADE DES ANGLAIS ET QUARTIERS SITUÉS AU NORD, POSSÉDANT UN PATRIMOINE
ARCHITECTURAL LIÉ AU TOURISME HIVERNAL ET AU DÉBUT DU TOURISME ESTIVAL »



RAPPORT DE PRÉSENTATION



Isabelle KIENTZ-REBIÈRE
Architecte du patrimoine

k.p
KAHN & PERDREAU
ARCHITECTES URBANISTES

kp.architectes@orange.fr
www.kparchitectes.com



VARDON / GREGOIRE
Paysagistes HES-SO

Atelier m+paysage

EODD
Ingénieurs conseils

SOMMAIRE

I. INTRODUCTION / PRÉSENTATION GÉNÉRALE 3

1. MOTIVATIONS DE L'AVAP 4

2. État ACTUEL DES PROTECTIONS 5

- A. Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur 5
- B. Monuments historiques 5
- C. Label « Architecture Contemporaine Remarquable » 5
- D. Archéologie 6
- E. Sites classés - Sites inscrits 6
- F. Patrimoine naturel 6

3. LE PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE 7

- 01. UNE INSCRIPTION DANS UN SITE D'EXCEPTION 7
- 02. UN ENSEMBLE URBAIN EMBLÉMATIQUE DU TOURISME DE RIVIERA, à partir de 3 situations paysagères 8

II. PRÉSENTATION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL : UNE ARCHITECTURE MARQUÉE PAR LA VILLÉGIATURE 9

1. GENÈSE D'UNE VILLE DE VILLÉGIATURE 10

- A. Depuis le Moyen âge, une ville défensive et enclavée 10
- B. L'espace public comme structure de la ville, l'héritage de Turin 11
- C. Le Consiglio d'Ornato, un développement urbain anticipé et accompagné 12
- D. Le rattachement de Nîce à la France : du plan régulateur aux plans d'alignements 13
- E. Synthèse de l'évolution urbaine : Émergence de la Ville-jardin 14

2. LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL 15

- 01. INTRODUCTION : DEUX SIÈCLES DE TOURISME 15
- 02. UNE ARCHITECTURE MARQUÉE PAR LA VILLÉGIATURE : naissance d'une ville d'accueil 16
 - A. Typologies bâties : Avant 1830 16
 - B. Typologies bâties : 1830-1850 « NÉO-CLASSIQUE » 17
 - C. Typologies bâties : 1850-1880/85 « ÉCLECTISME » 19
 - D. Typologies bâties : 1885 - 1923 « BELLE ÉPOQUE » 21
 - E. Typologies bâties : 1923 - 1930 « Art déco » 24
 - F. Typologies bâties : 1930 - 1947 25
 - G. Typologies bâties : 1947 - 1965 « CLASSICISME MODERNE » 27
 - H. Typologies bâties : 1965 - 1985 « POST-MODERNE » 29
 - I. Typologies bâties : 1985 À NOS JOURS 29

03. UN FOISONNEMENT DE STYLES, une richesse de décors et d'ornements à travers la ville 31

- A. Matériaux, décors et savoir-faire : Avant 1830 31
- B. Matériaux, décors et savoir-faire : 1830-1850 « NÉO-CLASSIQUE » 32
- C. Matériaux, décors et savoir-faire : 1850-1880/85 « ÉCLECTIQUE » 33
- D. Matériaux, décors et savoir-faire : 1885-1923 « BELLE ÉPOQUE » 34
- E. Matériaux, décors et savoir-faire : 1923-1930 « ART DÉCO » 35
- F. Synthèse graphique des typologies des constructions existantes 36

04. DE S SPÉCIFICITÉS ARCHITECTURALES POUR LA VILLÉGIATURE, les espaces de transition 37

III. PRÉSENTATION DU PATRIMOINE URBAIN, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL : UN PAYSAGE URBAIN QUI DESSINE LA VILLE-JARDIN 38

1. LA TRAME URBAIN DE LA VILLE-JARDIN 39

01. DES PONCHETTES À LA PROMENADE DES ANGLAIS, forme urbaine développée le long de la Baie des Anges 39

- A. Présentation du secteur d'étude « Promenade des Anglais » 40
- B. Évolution urbaine générale du secteur 41
- C. Tracés des voies 42
- D. Typologie et mutation des îlots 44
- E. Schéma récapitulatif de la morphologie urbaine 46

02. LES QUARTIERS DE VILLÉGIATURE DE LA PLAINE, forme urbaine développée à Campo Longo 47

- A. Présentation du secteur d'étude « La Plaine » (Campo Longo) 48
- B. Évolution urbaine générale du secteur 49
- C. Tracés des voies 51
- D. Typologie et mutation des îlots 57
- E. Typologie et mutation des îlots 58
- F. Schéma récapitulatif de la morphologie urbaine 61

03. LES QUARTIERS DE VILLÉGIATURE DES COLLINES, forme urbaine développée dans les pentes 62

- A. Présentation du secteur d'étude des « Collines » 63
- B. Évolution urbaine générale du secteur 64
- C. Tracés des voies 66
- D. Typologie et mutation des îlots 74
- E. Schéma récapitulatif de la morphologie urbaine 76

2. COMPOSITION ET MOTIFS PAYSAGERS DE LA VILLE-JARDIN 77

- A. Les voies promenades et espaces publics majeurs 77
- B. Les boulevards et avenues 82
- C. Les espaces publics de proximité 84
- D. Les alignements d'arbres 85
- E. Les franges paysagères et recuits jardinés 86
- F. Les perceptions visuelles 87
- G. L'écrin vert des collines 88

3. APPROCHE BIOCLIMATIQUE ET ENVIRONNEMENTALE DE LA VILLE-JARDIN 92

01. APPROCHE GÉNÉRALE 92

- A. Matériaux locaux 92
- B. Îlots de chaleur urbains 93
- C. Architecture bioclimatique 94

02. APPROCHE PAR SECTEURS : La Promenade des Anglais 95

- A. Principes bioclimatiques des îlots 95
- B. Risques pour le patrimoine 95

03. APPROCHE PAR SECTEURS : La plaine 96

- A. Principes bioclimatiques des îlots 96
- B. Risques pour le patrimoine 96

04. APPROCHE PAR SECTEURS : Les collines 97

- A. Principes bioclimatiques des îlots 97
- B. Risques pour le patrimoine 97

4. CARTES DE SYNTHÈSE URBAINES ET PAYSAGÈRES 98

- A. Le réseau viaire et les axes structurants de la ville 98
- B. Les caractéristiques et délimitations des différents tissus urbains 99
- C. Un mélange d'îlots fermés et d'îlots ouverts qui fabriquent un tissu urbain hybride 100

IV. LES OBJECTIFS DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE 101

1. DÉLIMITATION DU PÉRIMÈTRE ET DES SECTEURS DE L'AVAP 102

2. LES OBJECTIFS DE PROTECTION DES DIFFÉRENTS SECTEURS 103

01. SECTEUR 1 « La Promenade des Anglais » 103

- A. Caractéristiques et intérêt patrimonial 103
- B. SECTEUR 1 « La Promenade des Anglais » : Les principaux objectifs 104
- C. SECTEUR 1 « La Promenade des Anglais » : Les limites du périmètre 105

02. SECTEUR 2 « Les quartiers de villégiature de la Plaine » 106

- A. Caractéristiques et intérêt patrimonial 106
- B. SECTEUR 2 « Les quartiers de villégiature urbaine » : Les principaux objectifs 107
- C. SECTEUR 2 « Les quartiers de villégiature urbaine » : Les limites du périmètre 108
- D. Sous-secteur S2' « Quartier en accompagnement » : Les principaux objectifs 109

03. SECTEUR 3 « Les quartiers de villégiature des collines » 110

- A. SECTEUR S3a « Cimiez » 111
- B. SECTEUR 3b « Le Mont Boron » 114
- C. SECTEUR 3c « Les Baumettes » 117
- D. SECTEUR 3d « Le Piol » 120
- E. Les effets du périmètre AVAP sur les servitudes de protection des Monuments historiques 123

3. LA PROTECTION ET LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE SUR LE TERRITOIRE DE L'AVAP 124

01. LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL 124

- A. Plan des typologies des constructions existantes 124
- B. Les objectifs de préservation du patrimoine architectural 125

02. LE PATRIMOINE URBAIN ET PAYSAGER 127

- A. La Ville-jardin : les objectifs de préservation du patrimoine 127

V. LES OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE 128

1. LES OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE PAR SECTEUR 129

- A. SECTEUR 1 « La Promenade des Anglais » 129
- B. SECTEUR 2 « Les quartiers de villégiature de la Plaine » 129
- C. SECTEUR 3 « Les quartiers de villégiature des Collines » 130

2. LES OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE ATTACHÉS AU TERRITOIRE DE L'AVAP 131

- A. La prise en compte du développement durable au plan international et national 131
- B. Objectifs de développement durable à l'échelle urbaine et paysagère 131
- C. Objectifs de développement durable à l'échelle du bâti 131
- D. Traduction des objectifs de développement durable dans l'AVAP 132

3. COMPATIBILITÉ DES DISPOSITIONS DE L'AVAP AVEC LE PADD DU PLAN LOCAL D'URBANISME MÉTROPOLITAIN (PLUM) 133

CONCLUSION GÉNÉRALE 135

Le document PHASE 1 - DIAGNOSTIC ARCHITECTURAL, URBAIN, PAYSAGER, PATRIMONIAL ET ENVIRONNEMENTAL est annexé au présent RAPPORT DE PRÉSENTATION

RAPPORT DE PRÉSENTATION

I. INTRODUCTION / PRÉSENTATION GÉNÉRALE



1. MOTIVATIONS DE L'AVAP

L'AVAP, une évolution législative récente

LES ENJEUX, LES OBJECTIFS ET LES AVANTAGES DE L'AVAP

Les Zones de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain (ZPPAUP) avaient été créées par la loi du 7 janvier 1983 relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'État. Dans le cadre de cette nouvelle répartition, la politique de l'urbanisme local a été décentralisée au profit des communes, et le rôle de l'État réaffirmé quant aux politiques ayant valeur d'enjeux nationaux comme le patrimoine.

Le dispositif des "Aires de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine", introduit par les articles L.642-1 à L.642-10 du code du patrimoine par l'article 28 de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010, portant Engagement National pour l'Environnement (loi ENE dite loi Grenelle II) du décret n°2011-1903 du 19 décembre 2011 et de la circulaire du 02 mars 2012, se substitue à celui des "Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager" (ZPPAUP).

Ce nouvel outil a pour ambition de développer une nouvelle approche de la gestion qualitative des territoires, en intégrant à l'approche architecturale, urbaine et paysagère des ZPPAUP, les objectifs de développement durable, conformément à l'article L.642-1 du code du patrimoine, modifié par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010.

«L'objectif premier de l'AVAP est de promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans le respect du développement durable. Elle est fondée sur un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental, prenant en compte les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme, afin de garantir la qualité architecturale des constructions existantes et à venir, ainsi que l'aménagement des espaces».

L'association de la dimension "développement durable" à la démarche patrimoniale constitue une évolution majeure, compatible avec la préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti existant, en tant qu'une des réponses aux objectifs de développement durable (en terme d'économie d'espace, d'économies d'énergies, de matériaux et savoir-faire).

L'AVAP, UNE SERVITUDE D'UTILITÉ PUBLIQUE

L'AVAP permet d'établir des dispositions en matière de protection et de mise en valeur du patrimoine bâti et paysager, sous la forme de servitudes qui, après leur approbation, viennent compléter les servitudes du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Aux termes des articles L. 126-1 et R. 126-1 du Code de l'urbanisme, l'AVAP, en tant que servitude d'utilité publique (SUP) est annexée au Plan Local d'Urbanisme métropolitain (PLUm).



Périmètre initial proposé pour l'étude d'AVAP

Le cas particulier de l'AVAP de Nice

NICE, UN PATRIMOINE EXCEPTIONNEL LIÉ À LA VILLÉGIATURE

Au vu de l'intérêt et de la spécificité du patrimoine et de l'architecture de la ville de Nice, et du souci de la ville de conforter ses outils permettant d'assurer la préservation et la gestion de ce patrimoine, la Ville de Nice a sollicité la Métropole Nice Côte d'Azur pour mettre à l'étude une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) sur le site exceptionnel de la Promenade des Anglais et des quartiers de Nice urbanisés au XIXe siècle pour l'accueil des hivernants.

La mise à l'étude d'une AVAP a été décidée par délibération du conseil métropolitain du 19 février 2016.

De plus, la création de l'AVAP viendra utilement accompagner et renforcer la démarche de candidature engagée par la ville, d'inscrire *Nice, Ville de Riviera*, sur la liste du Patrimoine Mondial de l'UNESCO.

La mise à l'étude de l'AVAP ayant été engagée avant la promulgation de la loi relative à la liberté de la Création, à l'Architecture et au Patrimoine du 7 juillet 2016 (Loi CAP), le projet d'AVAP est instruit et approuvé au regard des dispositions antérieures à cette loi, contenues dans le code de l'urbanisme et celui du patrimoine (loi CAP : article 114, I et II).

Le périmètre d'étude proposé dans le Cahier des Charges Techniques Particulières couvre une superficie de 620 ha.

Il porte sur le site de « la Promenade des Anglais et les quartiers situés au nord, possédant un patrimoine architectural lié au tourisme hivernal et au début du tourisme estival ».

DÉROULÉ DE LA PROCÉDURE

La mise à l'étude de l'AVAP a conduit à la constitution de la commission locale de l'AVAP (CLAVAP), qui assure le suivi de l'étude, une contribution à l'instruction des demandes d'autorisations de travaux et le suivi permanent de l'évolution de l'AVAP.

L'AVAP est fondée sur un **Diagnostic architectural, urbain, paysager, patrimonial et environnemental**, étude préalable permettant d'identifier et d'analyser les caractéristiques de ces quartiers, au point de vue historique, architectural, urbain, paysager et environnemental.

Le dossier de projet d'AVAP est constitué des documents suivants :

- **Un Rapport de présentation des objectifs de l'AVAP, auquel est annexé le Diagnostic architectural, urbain, paysager, patrimonial et environnemental.** Ce document reprend la synthèse du diagnostic qui justifie les objectifs retenus pour l'AVAP. Il énonce les objectifs de protection et de mise en valeur du patrimoine et du traitement des espaces, ainsi que les objectifs de développement durable attachés au territoire de l'aire. Il justifie également de la compatibilité des dispositions avec le Projet d'Aménagement et de Développement durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme métropolitain (PLUm).
 - **Un règlement**, énonçant des prescriptions afin d'assurer une gestion optimale et une mise en valeur des éléments patrimoniaux identifiés.
 - **Un document graphique principal accompagnant le règlement : le plan 01 de Délimitation du périmètre et des secteurs de l'AVAP**, présentant le périmètre général de l'AVAP, et les secteurs correspondant à la prise en compte de l'ensemble des dimensions patrimoniales identifiées dans le diagnostic.
- À titre documentaire, deux autres plans accompagnent le dossier :
- **Un plan 02 des Typologies des constructions existantes,**
 - **Un plan 03 des Éléments patrimoniaux urbains et paysagers.**

L'arrêt du projet a lieu après l'avis de la CLAVAP.

Le projet est présenté en CRPA, qui émet un avis. Il est soumis à l'examen conjoint des personnes publiques associées au projet.

Le projet est soumis à enquête publique. Le cas échéant le dossier est modifié pour tenir compte des avis.

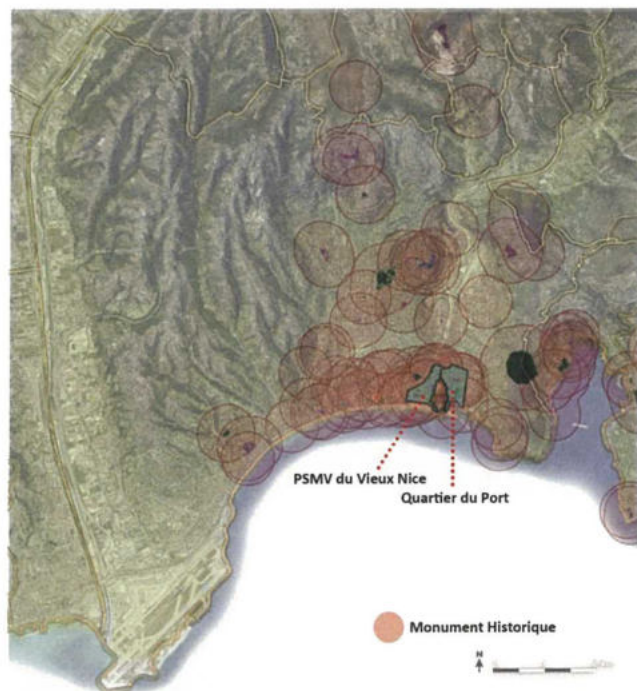
Le Préfet de département donne son accord sur le projet d'AVAP.

Le projet d'AVAP est approuvé après délibération du conseil métropolitain.

Le dossier d'AVAP est annexé au Plan Local d'Urbanisme métropolitain (PLUm).

À la fin de la procédure, l'AVAP est transformée en Site Patrimonial Remarquable (SPR).

2. ÉTAT ACTUEL DES PROTECTIONS



A. Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur

Le plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) du Vieux-Nice a été approuvé par décret du 17 décembre 1993 et modifié par arrêté du 22 octobre 1997. Il définit les conditions architecturales pour assurer la conservation et la mise en valeur des immeubles et du cadre urbain. Il peut comporter des règles relatives aux matériaux de construction. Les autorisations de construire sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Par délibération du 6 mai 1994, le Conseil Municipal a demandé la création d'un secteur sauvegardé sur le Quartier du Port et approuvé sa délimitation.

B. Monuments historiques

Nice possède 72 Monuments historiques, répartis entre les sites archéologiques, les maisons et hôtels de la Vieille Ville, le patrimoine militaire ou commémoratif, le patrimoine religieux, le patrimoine lié à la villégiature et le patrimoine du XXe siècle.

C. Label « Architecture Contemporaine Remarquable »

La loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine, a créé le label «Architecture Contemporaine Remarquable» (prévu à l'article L 650 du code du Patrimoine). Ce label est ouvert aux immeubles, ensembles architecturaux, ouvrages d'art et aménagements faisant antérieurement l'objet «Patrimoine du XXe siècle», qui ne sont ni classés ni inscrits au titre des monuments historiques, et qui ont moins de cent ans à la date d'entrée en vigueur du décret n°2017-433 du 28 mars 2017 de la loi CAP.

Sur la commune de Nice, 11 édifices ont reçu ce label.

D. Archéologie

Zones archéologiques de saisine sur les dossiers d'urbanisme - Commune de Nice

L'arrêté n° 06088-2003 sur la commune de Nice détermine cinq zones géographiques conduisant à envisager la présence d'éléments du patrimoine archéologique (zones recensées par le Service régional de l'Archéologie – DRAC Provence-Alpes-Côte d'Azur - 21-23, boulevard du Roi René -13617 Aix-en-Provence cedex 1.).

Zone n°1 : Centre ville et rivage du Mont Boron

Zone n°2 : Cimiez

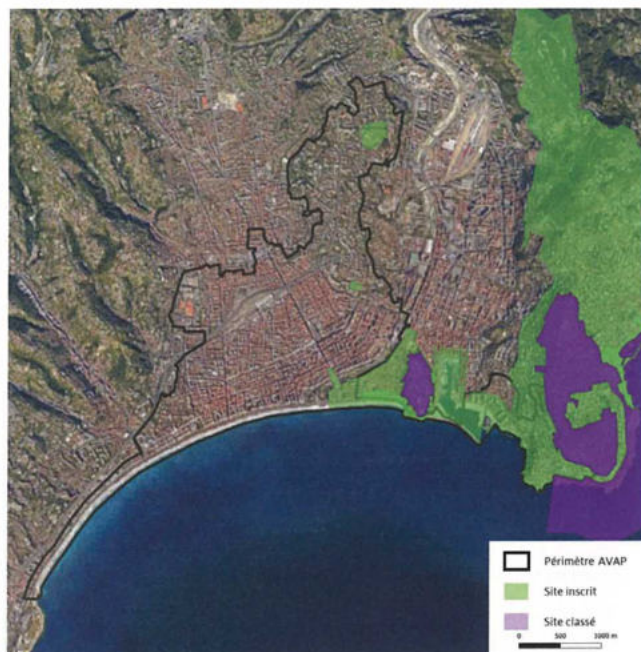
Zone n°3 : Saint-Bathélémy, section LV partiel

Zone n°4 : Caucade et Saint-Augustin

Zone n°5 : Mont Gros, sections HM partiel, HX partiel, HY partiel, HZ partiel, IA partiel

Article 2 : «Dans ces zones, «tous les dossiers de demande de permis de construire, de démolir et d'autorisation d'installations et travaux divers sur les terrains inclus dans ces zonages archéologiques devront être transmis aux services de la Préfecture de Région (Direction Régionale des Affaires Culturelles - Service régional de l'Archéologie - 21-23, boulevard du Roi René -13617 Aix-en-Provence cedex 1) afin que puissent être prescrites des mesures d'archéologie préventive dans les conditions définies par le décret n° 2002-89 susvisé».





E. Sites classés - Sites Inscrits

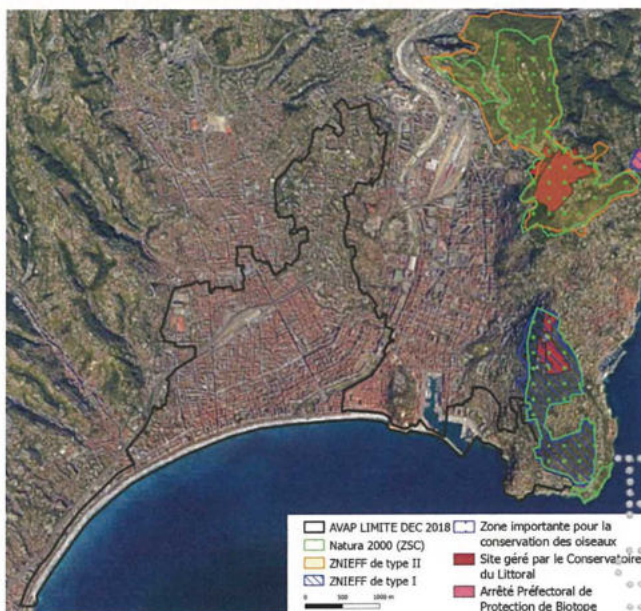
Sites Classés

- **Le site classé de la « Colline du château »** : classé par arrêté du 24 décembre 1935 (Parcelles 3 et 33 de la section KN ainsi que les parcelles 120 et 121 de la section KP du cadastre actuel)
Il jouxte le secteur de la Promenade des Anglais, tandis que le secteur des collines recoupe légèrement en limite Sud-Est le site classé « Mont Alban, Mont Boron et domaine public maritime ».
- **L'ensemble formé par le Mont-Alban et le Mont-Boron sur les communes de Nice et Villefranche-sur-Mer ainsi que le domaine maritime correspondant** : classé par décret du 28 octobre 1993 (superficie de 185 ha environ, dont 91 sur le domaine public maritime)

Sites inscrits

- **« Ensemble inscrit au quartier de Cimiez »** : inscrit le 12 janvier 1942
- **« Terrasse de l'avenue Bieckert et abords à Nice »** : inscrit le 8 août 1945.
- **« Façades, élévations et toitures des immeubles situés quartier des Ponchettes à Nice »** : inscrit le 15 mai 1944
- **Ensemble urbain « Garibaldi-Masséna »** : inscrit le 30 septembre 1966
- **« Littoral de Nice à Menton »** : inscrit par arrêté le 20 mars 1973.

Le périmètre de l'AVAP n'est concerné par aucun Site classé, mais il englobe deux sites inscrits sur la colline de Cimiez et une partie du Site « Garibaldi-Masséna »



F. Patrimoine naturel

Le secteur d'étude de l'AVAP apparaît comme pauvre en éléments écologiques fonctionnels, hormis quelques espaces verts.

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) n'identifie aucune zone terrestre jouant le rôle de corridor écologique au sein des secteurs de la Promenade des Anglais, des collines et de *Campo Longo*.

Du fait de l'absence d'éléments de la trame verte au sein de cette zone, sa fonctionnalité écologique est considérée comme très faible.

À proximité des collines en revanche on note la présence de deux espaces patrimoniaux présentant un rôle écologique :

- la ZNIEFF de type II « Mont Vinaigrier – observatoire »
- la ZNIEFF de type I « Mont Alban – Mont Boron »

Toutes deux sont incluses dans la zone Natura 2000 de la « Corniche de la Riviera ».

Le périmètre de l'AVAP ne contient aucun espace naturel réglementaire (Espace Naturel Sensible, ZNIEFF, Site Natura 2000, Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope, Réserve Naturelle, etc.). Les périmètres réglementaires les plus proches sont localisés en limite Sud-Est de l'AVAP.

3. LE PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE

01. UNE INSCRIPTION DANS UN SITE D'EXCEPTION



L'inscription territoriale, la relation qu'entretient le tissu urbain avec son environnement et ses composantes géographiques est précieuse dans l'expression de la singularité d'un lieu ou d'un site. **Nous sommes ici à Nice et nulle part ailleurs.**

La perspective qu'offre l'avenue Jean Médecin sur le Mont Chauve ; l'expression de la ville jardin de la colline de Cimiez au jardin Alsace-Lorraine le long des boulevards plantés de Dubouchage et Victor Hugo ; la Promenade des Anglais rencontre entre terre et mer ; les perceptions du Mont Vinaigrier depuis la promenade du Paillon ; sont des caractéristiques uniques.

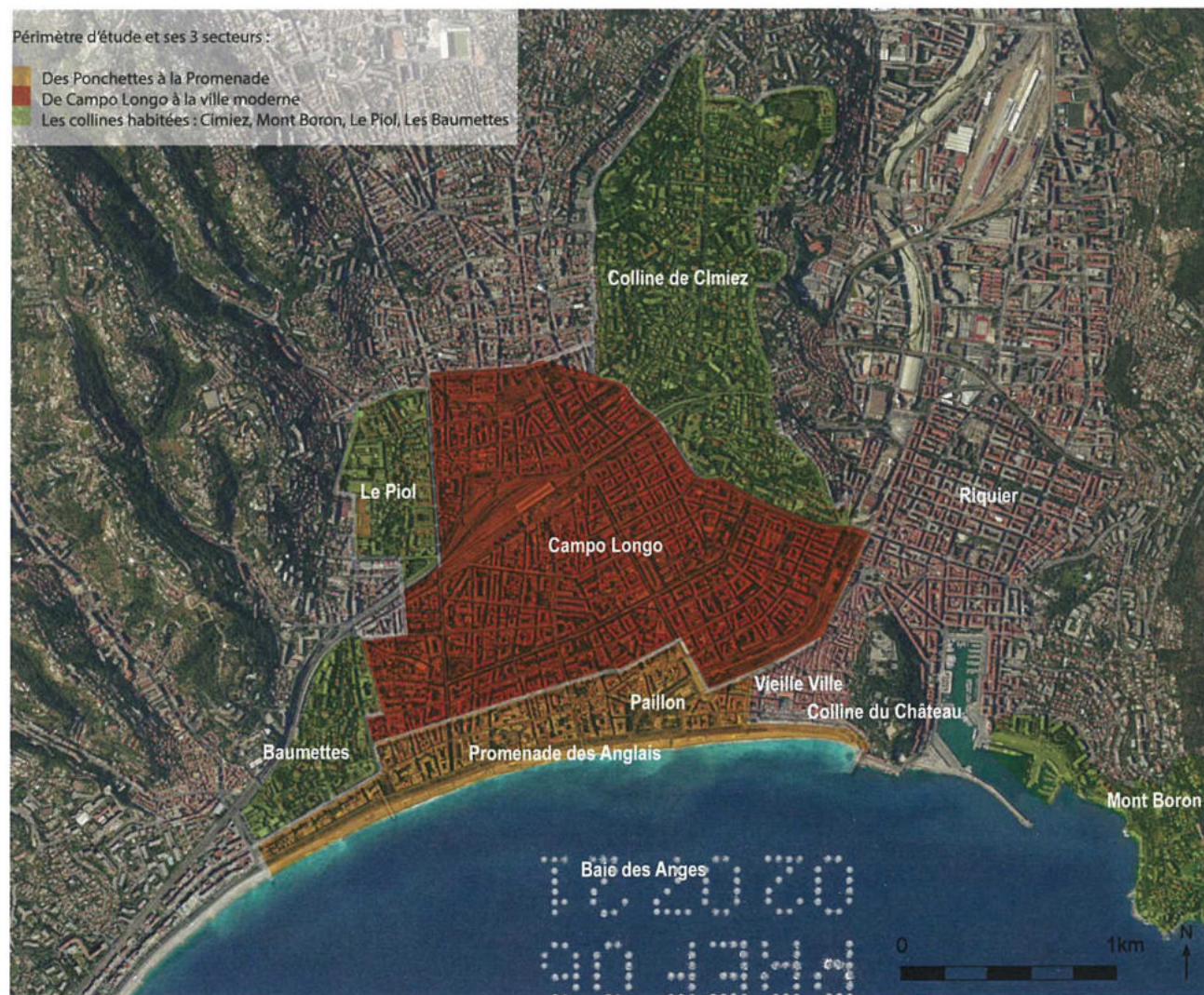
Nice se dévoile ainsi sous la forme d'un amphithéâtre, une plaine où l'empreinte urbaine est dense, totalement dominée et enveloppée de monts et collines remarquables surplombant la baie des Anges.

Dans cette logique de territoire, l'étude s'est concentrée à aborder les trois entités déclinant une pratique et un usage particulier de la villégiature :

- L'interface maritime et façade iconique, la Promenade des Anglais, lieu d'échanges et de déambulation et véritable espace public.
- La plaine de Campo Longo qui a vu successivement les plans régulateurs l'investir.
- Les collines, quartiers perchés en rupture avec la trame urbaine de la plaine et ses densités.



02. UN ENSEMBLE URBAIN EMBLÉMATIQUE DU TOURISME DE RIVIERA, à partir de 3 situations paysagères



Préambule :

La carte présentée correspond aux secteurs étudiés finement dans le diagnostic.

En effet, au regard des premières analyses et approches croisées sur site, le périmètre d'étude du CCTP, présenté en introduction, a évolué afin de correspondre au plus près à la « ville de villégiature » et ses quartiers développés à partir du début du XIXe siècle. Il évoluera ensuite au fur et à mesure de l'avancement de l'analyse par secteurs, jusqu'à la définition du périmètre de l'AVAP, présenté en partie IV du présent rapport de présentation.

Vaste ensemble urbain comprenant des secteurs aux caractéristiques architecturales et urbaines témoignant de l'émergence et des mutations successives de la fonction d'accueil touristique, le territoire d'étude de l'AVAP a été analysé suivant 3 situations paysagères spécifiques, plus précisément :

1- « Des Ponchettes à la Promenade », ou le secteur de la Promenade des Anglais, correspond au front de mer, façade maritime de la ville. Historiquement, il correspond au développement de la ville vers l'ouest.

2- « De Campo Longo à la Ville Moderne », ou le secteur de la Plaine qui se développe en arrière-plan, et s'étend au-delà de la voie ferrée, entourant la gare. Historiquement, il correspond aux extensions urbaines successives vers le nord.

3- « Les collines habitées », ou le secteur des Collines est le secteur de la ville-parc. Il correspond aux espaces collinaires ceinturant l'ancienne plaine agricole : Cimiez, Mont Boron, Les Baumettes, Le Piol.

Afin de caractériser ce qui fonde ce paysage urbain historique, chaque secteur a fait l'objet d'une analyse pluridisciplinaire dans le diagnostic : paysagère, urbaine, architecturale et environnementale.

Une synthèse de ce diagnostic est présentée dans la partie II du présent rapport de présentation.

RAPPORT DE PRÉSENTATION

II. PRÉSENTATION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL : UNE ARCHITECTURE MARQUÉE PAR LA VILLÉGIATURE



1. GENÈSE D'UNE VILLE DE VILLÉGIATURE

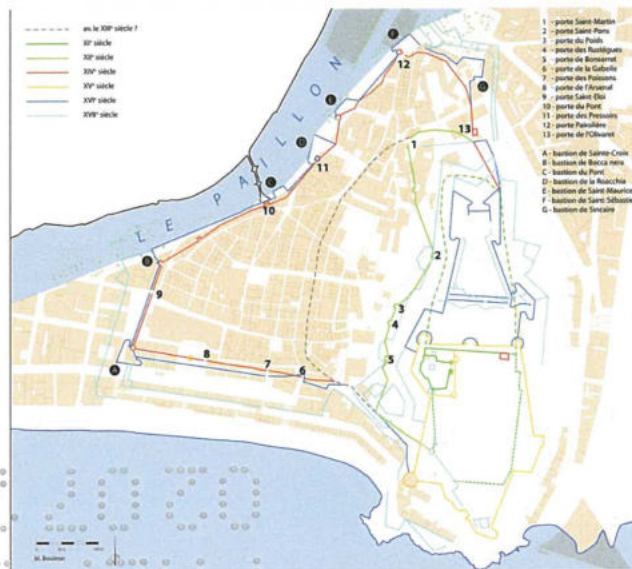
A. Depuis le Moyen âge, une ville défensive et enclavée



NIZZA 1523-1557 - gravé par Enea Vico, 1543 (source Gallica BNF)



Plan de Nice - 1624 (source Wikipedia)



Plan d'évolution de Nice - source : article «Évolution de la constitution de Nice» par Marc Bouiron, Directeur de l'Inrap - Direction interrégionale Méditerranée

À la fin du Xe siècle, le pays niçois appartenant aux comtes de Provence revient sous la tutelle de l'évêque de Nîcea (Nice).

En 1002, une cathédrale est attestée dans un cartulaire.

Le premier noyau urbain fortifié s'étant développé, un *castrum* et une ville sont attestés dès le XIe siècle sur le plateau sud de la colline, protégé par une première enceinte (en vert foncé sur le plan d'évolution de Nice).

Au début du XIIe siècle, Nice devenue une plaque tournante du commerce maritime, bénéficie d'une administration autonome, le consulat. Vers la fin du XIIe siècle, des faubourgs se constituent en dehors de la première enceinte. Une deuxième enceinte entoure la ville (en vert clair).

En 1246, la maison d'Anjou reprend la possession de Nice, une paroisse est créée. Des remparts sont édifiés à la fin du XIIIe siècle en limite du Paillon au Nord, et vers l'Ouest (en rouge). La limite Sud correspond à une limite de propriété entre les terres de Sainte-Réparate et l'espace littoral.

Au cours du XIVe siècle, la ville s'étend jusqu'en plaine dans la limite de l'enceinte. L'ancienne chapelle du prieuré devient l'église Sainte-Réparate au centre de la ville.

En 1388, Nice rejoint le Comté de Savoie par un pacte de dédition signé à l'abbaye de Saint Pons. Nice, seul accès à la Méditerranée, devient le port principal.

En 1440, le château est remanié (en jaune sur le plan), puis avec les progrès de l'artillerie et l'invention du boulet de canon vers 1450, trois bastions semi-circulaires sont ajoutés en 1520 sur le côté Nord du château (en bleu).

1538, la Paix de Nice : réconciliation entre François 1er et Charles Quint, en guerre depuis 1494, avec l'appui du pape Paul IV. La Croix de Marbre érigée rue de France commémore cet événement.

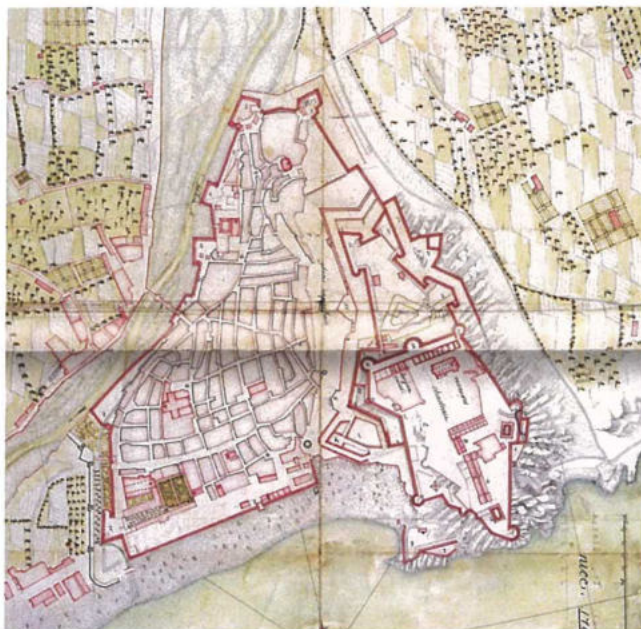
1543, le siège de Nice : François 1er s'allie avec l'Empire Ottoman pour faire capituler les États de Savoie. La ville est dévastée mais la citadelle a résisté aux assaillants. Entre 1550 et 1580, la population de la ville haute est appelée à descendre dans la ville basse.

1553 : Les États de Savoie sont rétablis, Turin en devient la capitale, puis le modèle urbanistique pour la ville de Nice.

1557 : Modernisation du système défensif

Le siège de 1543 aura pour conséquence la «modernisation» des ouvrages de défense du château et de la ville. Ingénieurs et architectes militaires conçoivent un ensemble d'ouvrages fortifiés adaptés aux progrès de l'artillerie, un système bastionné mis au point en Italie et adopté en Europe à partir de 1540. Ainsi seront entrepris le Fort au Montalban, ouvrage de défense en avancée, la citadelle Saint-Elme de Villefranche, le Fort de Saint Hospice au Cap Ferrat, puis la citadelle en avancée au Nord et le renforcement de l'enceinte de la ville (en bleu Plan d'évolution de Nice).

B. L'espace public comme structure de la ville, l'héritage de Turin



Extrait du Plan de Nice - 1700 : Déplacement des remparts au sud et extension de la ville basse.



Nice : vue prise de La Terrasse - la colline et les ruines du Château - XVIIIe s. (ratatouha.chez)



Le Faubourg de la Croix de Marbre - 1834 - Dans « Voyage pittoresque » gravures et lithographies dans le comté de Nice



Plan du nouvel agrandissement de la ville de Nice (Villa Nova) 1717 - attribué à Antonio Bertola architecte (source « L'exception urbaine » P. Graff - ed Parenthèses)



« Plan de Nice et du Château pour servir au Projet de l'an 6 » - Laforest 1798



Place Victor (Garibaldi) : Plan de construction en 1782



Place Victor, wla Porte Victor - huile sur toile de Giambettino Cignaroli - 1782

Dès le rétablissement des États de Savoie, Turin en devient la capitale, puis le modèle urbanistique pour la ville de Nice.

L'édification d'un nouveau Palais Ducal dans la ville basse va amorcer la **première extension de la ville** par le déplacement des remparts sur la grève, la Marina, laissant place à un premier espace public, le *Palco*, qui deviendra une promenade au XVIIIe siècle. La démolition des remparts en 1706, fera de Nice une des premières villes « ouvertes », situation propice à son développement futur.

1717 : La Villa Nova, projet urbain d'extension, évolutif et contrôlé. La ville neuve va s'étendre de l'ancienne enceinte à l'ouest jusqu'à l'estuaire du Paillon, au *Pré-aux-Oies*, sur un plan attribué à Antonio Bertola : une rue principale dans le prolongement du *Palco*, des rues transversales dessinant une trame orthogonale et des édifices ordonnés.

1749 : Création du port par Charles Emmanuel III sur le site de Lymphia. La *pouchetta*, petite pointe de grève abritée, est alors reléguée au statut de port de pêche entre la Villa Nova et la colline du château.

1776 : La Terrasse des Ponchettes, promenade urbaine

Une promenade publique à l'italienne, à l'image de celle de Gênes ou Palerme, est imaginée par un négociant. Celle-ci est aménagée sur la toiture en terrasse d'un nouvel alignement de « maisons de pêcheurs » le long du rivage, alliant commerces au rez-de-chaussée et habitations à l'étage. La promenade urbaine tournée vers la mer est alors fréquentée par l'aristocratie niçoise, avant de devenir le premier lieu de promenade de la nouvelle « station hivernale ».

1782 : La place Royale et le nouveau quartier du port

Victor-Amédée III roi de Sardaigne, ordonne l'aménagement de l'ancienne « route du Sel », pour relier Nice à Turin. Une place Royale (*piazza Vittoria*) est entreprise en 1782 pour l'accueil du cortège royal à la porte de la ville. **Première place monumentale à Nice, la place Royale (Garibaldi) est conçue comme un point central d'articulation entre la vieille ville, le nouveau quartier du port et les quartiers d'extension futurs de la ville.**

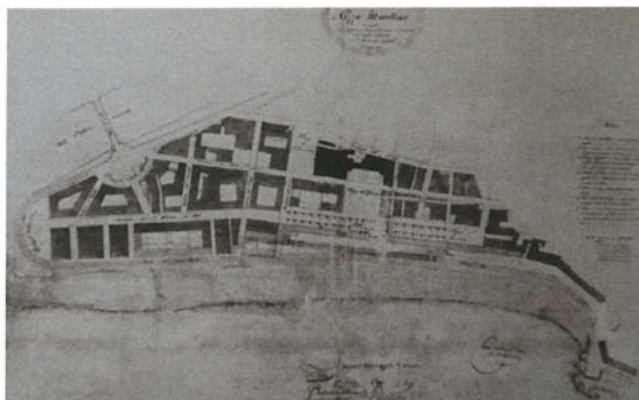
1763 : Pacification de l'Europe et début de la villégiature anglaise

L'Europe pacifiée va permettre aux jeunes gens de la haute société européenne d'effectuer le *Grand Tour*, puis les séjours de la famille royale d'Angleterre, qui s'avèrent déterminant pour le développement de la villégiature d'hiver des anglais. Un quartier anglais se constitue à la Buffa (la Croix de Marbre) sur l'autre rive du fleuve. Un chemin est tracé, le *Camin dei Angles*, ébauche de la Promenade des Anglais.

Ainsi, les extensions successives de la ville de Nice sous le règne de la Maison de Savoie, à partir du milieu du XVIe siècle et jusqu'à la fin du XVIIIe siècle, ont été réalisées selon le modèle d'extension dynamique de la ville de Turin. Celui-ci est basé sur la théorie urbaine de Léon Battista Alberti, intégrant l'existant, la dimension du territoire et l'échelle du bâti.

Ce modèle qui concevait au préalable les espaces publics comme des espaces capables de structurer la ville, sera reproduit à Nice pour la ville de villégiature à partir de 1825, avec la place Masséna départ de l'axe Jean Médecin, les quais du Paillon et la place de l'île de Beauté pour achever la ceinture du Vieux Nice. La mise en place du *Consiglio d'Ornato* et des plans régulateurs anticiperont et encadreront le développement urbain de la ville de villégiature, la Ville moderne.

C. Le Consiglio d'Ornato, un développement urbain anticipé et accompagné



«Estratto parte in qua del piano reolatore della città di Nizza Marittima...» 1834 Archives municipales (source reproduction dans «Promenade(s) des Anglais ed. Lienart)



Plan de la ville de Nice dressé par Charles Montolivo, gravé par Charles Dyonnet. 1856 - Edité par la librairie Visconti (Source gallica.bnf.fr)



Plan régulateur (Piano Regolatore) du quartier de la Croix de Marbre achevé en 1854 et approuvé par le décret royal du 20 juin 1858.



Plan régulateur dressé par Scoffier en 1829 et approuvé en 1832 par le roi Charles-Albert



Plan régulateur (Piano Regolatore) du faubourg Saint Jean-Baptiste achevé en 1854 et approuvé par le décret royal du 20 juin 1858

1814 : Éffondrement du Premier Empire. Nice revient à nouveau au Duc de Savoie, roi de Sardaigne. Celui-ci est soucieux de l'embellir et d'organiser son développement.

1825 : le Conseil communal de Nice ordonne la mise à l'étude d'un plan d'aménagement et d'embellissement de Nice. La ville est encore contenue dans une forme bien délimitée, entre le Paillon et la colline du château. Deux ponts desservent la rive droite du Paillon, depuis l'achèvement en 1824 du Pont Neuf (Pont Saint-Charles).

1829 : le plan régulateur est dressé par l'architecte Scoffier, préfigure les axes du développement urbain sur la rive droite, vers le nord depuis une place de forme semi-circulaire ancrée dans la Villa Nova, et vers l'ouest le long du littoral, grâce à deux nouveaux ponts sur le Paillon.

Des faubourgs préexistent à la Croix de Marbre, à Saint Jean-Baptiste et la Bourgade. Le reste du territoire est encore rural, ponctué par la présence de quelques masures ou hameaux, granges, quelques fours et moulins, puits et norias, ou encore réservoirs.

1832 : le plan régulateur de la ville de Nice est approuvé par Charles Albert. Le roi ordonne la création d'une commission indépendante composée de notables niçois : le **Consiglio d'Ornato** (Conseil d'Ornement), chargé de l'exécution du plan régulateur. Il instruit les demandes d'autorisations de construire, et peut proposer des variations du plan, permettant des adaptations au terrain. Enfin, il veille à tout ce qui concerne l'embellissement de la ville. Les principes d'organisation de l'espace, d'ordonnancement et des d'urbanisme sont précisés.

1832 à 1836 : les travaux d'endiguement du Paillon sont réalisés sur la rive droite et gauche jusqu'à l'embouchure depuis les murs du pont Neuf. Les rives sont alors aménagées en quais selon le modèle établi en 1828.

1858 : Victor Emmanuel II approuve le plan régulateur des faubourgs de Saint-Jean Baptiste et de la Croix de Marbre.

Une grande maille curviligne est dessinée, suivant la courbe du Paillon et du rivage, permettant de préserver la disposition scénographique des rues vers la mer, la vieille ville ou le fleuve. Celle-ci vient en superposition des découpages fonciers du parcellaire agricole, imprimant une grande matrice d'espaces publics hiérarchisés. Les voies tracées dessinent des îlots, sans présupposer d'un découpage parcellaire particulier ni d'une forme urbaine prédéterminée par des dimensions spécifiques. Le règlement annexé au décret royal du 20 juin 1858 stipule les règles d'implantation dans ce nouveau tissu urbain. Ces règles, souples en matière de production de forme urbaine, sont extrêmement fortes en termes de qualification de l'ambiance urbaine. Elles ont fabriqué une ville très particulière, avec des interfaces jardinées entre espaces publics et privés, des jardins en cœur d'îlots visibles depuis les rues descendant vers la mer, des voies hiérarchisées et ses boulevards plantés d'arbres d'alignements. Il s'agit surtout d'encadrer un processus d'édification régulé, et non dirigé comme le seront les îlots haussmanniens parisiens.

Les principes d'îlots ouverts, cette matrice d'espaces publics adaptée au site et aux principes bioclimatiques, ont permis le développement d'une ville qui sera qualifié en 1913 de Ville-Parc par Robert de Souza.¹

¹ Robert de Souza : Nice, capitale d'hiver, Paris, Berger-Levrault).

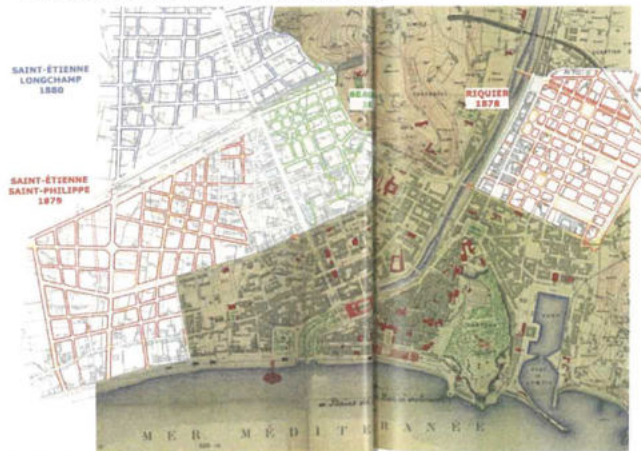
D. Le rattachement de Nice à la France : du plan régulateur aux plans d'alignements



Plan de la ville de Nice et de ses faubourgs avec le tracé des alignements approuvés - F. Aune - 1860 (source Mission patrimoine mondial de l'Unesco)



Extrait du Plan indicateur de la ville de Nice - 1865 (Source gallica.bnf.fr)



Planification des quartiers entre 1860 et 1914 (dessins sur le plan de 1882 par Philippe Graff dans «Une ville d'exception, Nice, dans l'effervescence du 20e siècle» ed Serre)



Planification urbaine au nord de la gare : cad 1870 - plan de Saint-Etienne



La plage et la Promenade des Anglais, à la hauteur de l'hôtel du Luxembourg, vers 1880 (source «Promenade des Anglais» ed. Gilletta)



Nice, Eglise Sainte-Hélène, Av. de la Californie, 1878 (source édition Gilletta)



Excelsior Regina Palace (1897) (MH) S.M Basini,



Villa Monhi - Cimiez



Hôtel - Cimiez



Le Casino de la Jetée-Promenade (Vie quotidienne et visites officielles-Nice 1860-1910 Jean Gilletta (gallica.

24 mars 1860 : Rattachement de Nice à la France

Nice et la Savoie reviennent à la France par le traité de Turin. Les Niçois expriment leur volonté d'être rattachés à la France par un plébiscite.

Nice devenant française, le Consiglio d'Ornato disparaît avec le remplacement de l'autorité sarde par l'administration française.

Un nouveau plan de Nice et de ses faubourgs est dessiné en 1860 par l'architecte de la ville, François Aune, «avec le tracé des alignements approuvés».

Le tissu urbain sur la rive droite commence à se constituer dans la trame du plan régulateur à partir des années 1860. La gestion de l'urbanisme est dès lors réalisée par l'administration française, relayant les directives des transformations de Paris par Haussmann.

1864 : L'arrivée du chemin de fer et le désenclavement de la ville

La construction d'un pont sur le Var va permettre l'achèvement du tronçon de la ligne de Chemin de Fer de Toulon jusqu'à Nice en 1864. **La Promenade des Anglais** est raccordée avec le récent Quai du Midi et la Promenade «des Terrasses» par le pont Napoléon à l'embouchure du Paillon. La population augmente fortement. Entre 1870 et 1880 l'urbanisation progresse rapidement et dépasse le tracé du plan régulateur, puis la voie ferrée.

La croissance urbaine est toujours planifiée dans la continuité du tracé du plan régulateur du centre-ville, mais à l'aide de plans d'alignements

dessinés par quartiers par l'administration française. La tradition de planification semble survivre dans la mémoire collective, cependant ces derniers n'ont pas le caractère évolutif de plans régulateurs (1878 pour les quartiers de Baulieu et Riquier, 1878-1879 pour Saint-Etienne, Saint-Philippe et Longchamp, 1882 pour Saint-Barthelemy, Saint-Maurice, Saint-Sylvestre et Ray). Si la géométrie est bien réglée, en revanche la finesse de la hiérarchie des voies s'estompe, les places originellement constitutives de la structure urbaine interquartiers disparaissent, les règles qui fixent l'organisation du bâti ne fabriquent plus de vides jardinés comme les jardins urbains privés et les îlots ouverts, les règles d'architecture ne sont plus imposées, enfin les îlots perdent leur orientation originelle, adaptée aux principes bioclimatiques.

1884 : l'ouverture du boulevard de Cimiez et de ses rues adjacentes marque le début de l'urbanisation de la colline de Cimiez, puis des collines de Fabron, du Piol, du Mont Boron, de Cimiez et le quartier de Righi.

1885 : Nice, devient « Capitale d'hiver » de l'aristocratie européenne et cosmopolite. Le Casino de la Jetée-Promenade devient l'édifice emblématique de la Promenade des Anglais avec son architecture orientaliste. Elle devient une voie de prestige emblématique de la société d'hivernants, devient le cœur de la vie mondaine.

1910 : Nice est à l'apogée de la villégiature hivernale. La ville, en pleine croissance, atteint la dimension d'une grande ville de France. Les Grands Hôtels Palais, construits avec les derniers progrès techniques, vont marquer le paysage par leurs dimensions, et refléter l'image d'une capitale du tourisme.

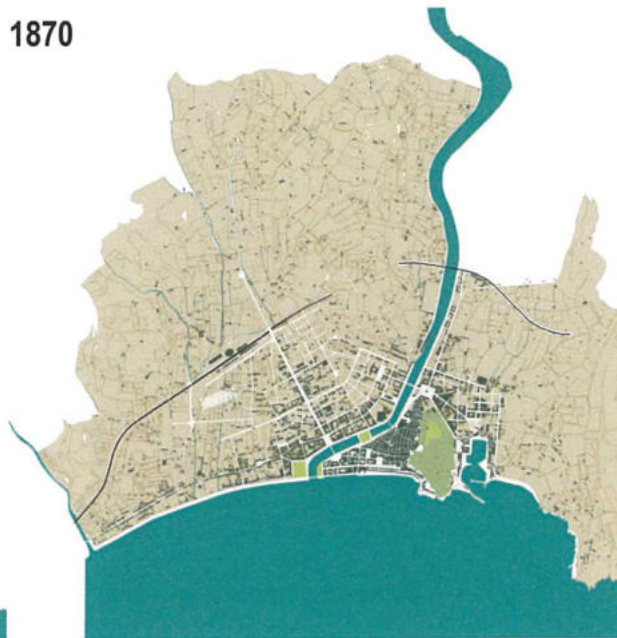
Nice est à cette époque une ville-jardin, avec ses boulevards plantés voués à la promenade, et l'intégration de la végétation dans le tissu urbain sous forme de jardins publics, de jardins plantés devant les immeubles, et de jardins d'agrément pour les villas et les hôtels.

E. Synthèse de l'évolution urbaine : Émergence de la Ville-jardin

1812



1870



2018



En 1812, la «grande route de Paris à Gênes», la «route de France», traverse d'ouest en est la plaine agricole.

Des rivières et ruisseaux (vallons) descendent vers la mer. Au fur et à mesure de la progression des nouveaux quartiers, ces cours d'eau seront peu à peu canalisés, puis de nouvelles voies suivront leur tracé vers la mer.

L'embouchure du Paillon constitue le point de démarrage du développement urbain dans la plaine, et la Place Masséna le point d'articulation entre le Vieux Nice et la ville moderne. La ville se densifie le long de la route de France (rue de France) et de l'avenue de la Gare (Avenue Jean Médecin) en remontant vers le nord.

Les collines du Mont Boron, des Baumettes et du Piol sont investies.

En 1884, le projet du lotissement de Cimiez est lancé.

La plaine s'urbanise selon des plans d'alignement, tracés en damier et s'adaptant tant bien que mal aux anciens chemins agricoles.

Les collines se densifient, en particulier sous forme de lotissements.

La promenade des Anglais est devenue un vaste espace public, et le Paillon est peu à peu recouvert et aménagé, devenant de nos jours une vaste promenade plantée, nouveau lien entre le Vieux Nice et la ville du XIXe siècle.



1862 : la Promenade des Anglais depuis l'embouchure du paillon avant le pont Napoléon. Le premier hôtel des Anglais (repro. photo Jean Gilletta)



1881 : Travaux de couverture du Paillon



Vers 1911 : Cimiez et l'Hôtel Régina

2. LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL

01. INTRODUCTION : DEUX SIÈCLES DE TOURISME



«Nouveau Plan de la ville et de la campagne de Nice du voyageur et de l'étranger» vers 1880



Les bas-reliefs sur la façade Art déco de l'Office du Tourisme de la Promenade des Anglais, sont une invitation à venir à Nice : l'un montrant la proximité de Paris (Notre-Dame) ou de Lyon (gare) par le train, pour venir découvrir Nice et ses avantages (la vigne et la mer) ; l'autre, représentant des scènes sur le thème du tourisme niçois (bateau, course hippique, théâtre, le ski nautique, course automobile, nageur) avec les inscriptions : Fêtes, Carnaval, Sports, Courses.



Nice doit son expansion et sa renommée internationale essentiellement au tourisme

Le tourisme à Nice est concomitant au *Grand Tour*, voyage aux sources de l'antiquité effectué par les britanniques au cours de la seconde moitié du XVIII^e siècle, à leur présence en méditerranée et à leur découverte de ses rivages, de son climat et des Alpes. Le premier séjour de la famille royale à Nice en 1784 ; marque le lancement de la villégiature d'hiver anglaise et d'une première colonie britannique à Nice.

Le séjour hivernal d'agrément

Au début du XIX^e siècle, la villégiature d'hiver de l'aristocratie anglaise est avant tout thérapeutique, relayée par les récits de voyage de Thomas Smollet, et les représentations picturales instaurent le mythe de la Côte d'Azur. Le *Consiglio d'Ornato* met en place un urbanisme de ville-jardin à Nice, privilégiant l'agrément dans la ville. Nice s'impose comme le «salon d'hiver de l'Europe» par ses Promenades en front de mer que vantent les premiers guides touristiques.

1860-1914 : L'âge d'or du tourisme aristocratique

Vers la fin des années 1850, l'aristocratie internationale vient en villégiature à Nice. L'annexion du comté en 1860 et l'arrivée du chemin de fer favorisera la venue des cours et de l'aristocratie européennes. Les nouvelles villas aux styles éclectiques traduisent la puissance financière et la diversité des origines culturelles des commanditaires. La vie sociale et mondaine est intense. Stephen Liégeard invente l'expression «Côte d'Azur» en 1887.

Les loisirs de la villégiature cosmopolite et mondaine

La société niçoise et étrangère vont se rapprocher à travers le divertissement. Les réceptions, représentations théâtrales, concerts, salons et bibliothèques sont proposés dans la vieille ville. Le Cercle de la Méditerranée, édifié sur la Promenade en 1867, regroupera l'ensemble des distractions recherchées par cette société. Les somptueuses villas de riches hivernants ouvrent leurs salons et leurs jardins, comme la Villa les Palmiers ou le Château de Valrose.

L'Hôtel de voyageurs

Les étrangers toujours plus nombreux se tournent vers l'hôtellerie, plus confortable que les locations de villas, ou sont accueillis dans les nouveaux Grands hôtels de la Promenade des Anglais. Dans la recherche de luxe et de modernité, les Palaces fleurissent à la Belle Époque pour accueillir les familles de souverains et les élites de la bourgeoisie.

L'avènement de la plage et de la saison d'été

Un nouveau phénomène est lancé par les Américains, le goût pour les plages et les bains de mer, et dès 1930 la saison touristique d'été détrône la saison d'hiver. La démocratisation du tourisme et l'instauration des congés payés à partir de 1936 fera de Nice l'une des destinations les plus prisées. Les résidences secondaires se multiplient, puis les appartements en bordure de mer. Dès 1939 des agences de voyages proposent des séjours sur la Côte d'Azur, des *Tours opérator* pour les britanniques. Les collections, les jardins, les concerts et représentations théâtrales des villas privées des hivernants, ainsi que les cercles qui constituaient leur vie culturelle, sont remplacés aujourd'hui par des institutions culturelles à travers le patrimoine historique, les festivals, les musées, le carnaval, ou la fête du citron.

Par ces deux siècles de tourisme cosmopolite, l'architecture à Nice s'est nourrie des importations de l'extérieur, apportant à l'architecture traditionnelle italienne et méditerranéenne, des accents exotiques, des courants français ou internationaux mis à la mode selon les époques.

1 Marc Boyer «Camin dei Angles» dans Promenade des Anglais -ed Lienart

02. UNE ARCHITECTURE MARQUÉE PAR LA VILLÉGIATURE : NAISSANCE D'UNE VILLE D'ACCUEIL

A. Typologies bâties : Avant 1830



1- Ancien Palais de GUBERNATIS (1670-1685) ou Villa des Arènes à Cimiez



2- Palais Spitalieri de CESSOLE (1762-1768)



3- Villa FURTADO HEINE, édifée vers 1787 par Lady Penelope Pitt-Rivers



4- La place Garibaldi (achevée en 1792)

a. De nouveaux programmes pour la villégiature

LA FIN DU XVIII^e SIÈCLE : PACIFICATION DE L'EUROPE ET DÉBUT DE LA VILLÉGIATURE D'HIVER

Les grandes familles niçoises accueillent les nouveaux hivernants dans leurs demeures de campagne ou leurs hôtels particuliers de la Villa Nova, devenant les premiers hôtels de voyageurs. Les premières villas de villégiature sont édifiées le long de la route de France et dans le quartier de la Croix de Marbre.

LES BASTIDES

Les premiers hébergements de voyageurs s'organisent dans les demeures de campagne, ou bastides, des XVII^e et XVIII^e siècles.

1. Villa des Arènes : composition de façades aux références italiennes, façade peinte en ocre rouge avec encadrements de fenêtres en trompe l'œil caractéristiques des édifices de la campagne niçoise (modifiée en 1823).

LES HÔTELS DE VOYAGEURS

Les hôtels particuliers de la Villa Nova, ou un vestige de l'ancien château, la tour Bellanda, deviennent des hôtels de voyageurs (Palais de Cessole/Hôtel d'York, Palais Covesy/Hôtel des Étrangers).

2- Palais Spitalieri de Cessole, ancien Hôtel d'York : façade XVIII^e couronnée par une corniche sur consoles, porte d'entrée monumentale décentrée avec balcon courbe d'esprit baroque. Garde-corps et porte en fer forgé ouvragé.

LES VILLAS DE VILLÉGIATURE

Les premières villas de villégiature :

3- Villa Furtado Heine : façade sur jardin à faux avant-corps central couronné par un fronton triangulaire, deux étages de baies sur un soubassement en pierres appareillées, et un étage d'attique. Des baies à frontons triangulaires et frontons curvilignes au centre la façade Sud, et des baies cintrées sur la façade Nord.

LES ESPACES PUBLICS

Parmi les grands projets du XVIII^e siècle, la création d'une Place d'Armes est créée à la porte septentrionale de la ville, dans la tradition baroque et néoclassique de la ville de Turin, pour une mise en scène du pouvoir et des monuments majeurs.

4- Place Garibaldi : façades couronnées par une corniche ; 3 niveaux de baies au décor néo-classique (alternance de frontons cintrés et triangulaires) peint en trompe-l'œil ; soubassement à portiques, pilastres d'angle et ornements sur les piliers du portique ; mise en scène de la façade de la chapelle du Saint-Sépulcre par un avant-corps central avec emploi d'un ordre colossal surmonté d'un fronton triangulaire.

b. Caractéristiques architecturales et enjeux

Organisation spatiale :

- L'organisation spatiale des bâtiments permet d'offrir des perspectives monumentales, depuis les parcs pour les bastides, ou sur un édifice majeur pour les espaces publics (la chapelle Saint-Sépulcre placée dans l'axe de l'avenue de la République place Garibaldi), de tradition baroque.

Gabarit :

des gabarits de façades constants sur l'ensemble de la place Garibaldi et les quartiers neufs de la Villa Nova.

Composition architecturale :

- Des compositions néo-classique, généralement avec un axe de symétrie, un corps principal avec des travées de baies et des ailes latérales (Villa des Arènes, Villa Furtado Heine).
- Un soubassement à portique surmonté d'un corps de bâtiment, à trois niveaux de baies rectangulaires plus hautes que larges, des balcons rythmant la façade (place Garibaldi), ou soubassement en pierres appareillées et deux niveaux de baies (Villa Furtado-Heine).
- Une composition avec avant-corps central néo-classique, encadré par des doubles colonnes (place Garibaldi), ou des pilastres (Villa Furtado Heine), couronné par un fronton triangulaire.
- Un étage d'attique pour la façade sur jardin (Villa Furtado-Heine), ou sur l'espace public (place Garibaldi).

Couronnement :

- Une corniche surmontée par une couverture à 4 pentes pour le pavillon central ; une terrasse les ailes surmontées d'une balustrade (Villa des Arènes)
- Une corniche surmontée d'une couverture de tuiles à faible pente, rythmée par des lucarnes, des surélévations réalisées par endroits (Place Garibaldi).
- Une corniche, et une surélévation d'un étage sur la rue de France. (Villa Furtado Heine).

Menuiseries :

- Fenêtres bois, persiennes



Menuiseries bois d'origine, verres losange mis en plomb

- Des caractéristiques architecturales des façades des demeures de campagne, influencées par l'architecture baroque du Piémont et des côtes Ligures.
- Des ordonnancements de façades pour les espaces publics et les nouveaux quartiers de la Villa Nova : façades à portique et modénature néo-classique aux références turinoises.

B. Typologies bâties : 1830-1850 « NÉO-CLASSIQUE »

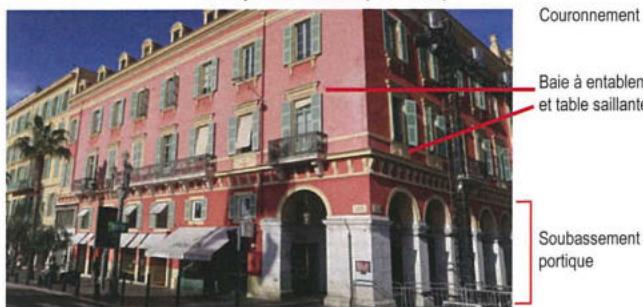
a. De nouveaux programmes pour la villégiature



1- La place Garibaldi (achevée en 1792)



2- Hôpital Saint-Roch (1850-1866)

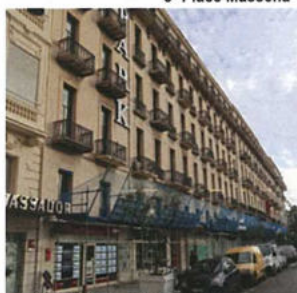


Couronnement

Baie à entablement et table saillante

Soubassement à portique

3- Place Masséna



4- Boscolo Nice Park



5- Hôtel de la pension anglaise (photochrome vers 1900 Musée Masséna)

1831-1860 : Le *Consiglio d'Ornato* institué par la Restauration Sarde L'urbanisme mis en place au début du XIXe siècle privilégie l'agrément dans la ville, faisant naître la ville-jardin. Nice s'impose comme le «salon d'hiver de l'Europe» par ses promenades en front de mer et ses jardins privés vantées par les premiers guides touristiques.

L'IMMEUBLE DE RAPPORT

Des immeubles de rapport alignés le long des voies, dans le nouveau quartier de Port et ses nouvelles façades à l'architecture néo-classique imposée par le *Consiglio d'Ornato*.

1- immeuble rue Cassini, et les nouvelles façades (quartier Garibaldi et du port) avec une architecture néo-classique imposée par le Consiglio

LES ÉDIFICES PUBLICS

Le tracé du plan régulateur prévoit les équipements publics indispensables à une ville moderne : l'église du Vœu, l'ancien collège Royal (Lycée Masséna), l'hôpital de la Charité, ainsi que l'hôpital Saint-Roch placé dans l'axe de la Place Garibaldi dans une mise en scène baroque.

2- Hôpital Saint Roch : situé dans l'axe de la Place Garibaldi dans une mise en scène baroque, façade néo-classique à refends, fronton central triangulaire, cour carrée à 2 niveaux de galeries (ref. Hôpital des Innocents à Florence Brunelleschi).

LES ESPACES PUBLICS

Des espaces publics aux façades relativement conformes au *Plan pour les nouveaux immeubles de la place Masséna* dessiné par le *Consiglio d'Ornato*, aux références turinoises mais de couleur rouge selon la tradition piémontaise.

3- place Masséna : façades achevées dans les années 1850 : un soubassement à portique surmonté de 2 niveaux de baies, encadrements avec entablement et tables saillantes en stuc, une corniche à décor de festons, denticules et oves.

LES HÔTELS DE VOYAGEURS

Des hôtels de voyageurs sont édifiés à la Croix de Marbre, le long de la route de France, autour du premier jardin public à l'embouchure du Paillon et dans les premiers îlots du quartier Saint-Jean-Baptiste.

4- Boscolo Nice Park, ancien Hôtel de Grande-Bretagne (plus de frontons)
5- Hôtel de la Pension anglaise : façade néo-classique imposée avec avant-corps, dont l'avant-corps central surmonté d'un fronton triangulaire ; un soubassement à refends et à portique plein cintre.

b. Caractéristiques architecturales et enjeux

Organisation spatiale :

- Une organisation spatiale permettant d'offrir des perspectives monumentales sur des édifices publics (Hôpital Saint Roch, Église du Vœu) dans la tradition baroque.

Composition architecturale :

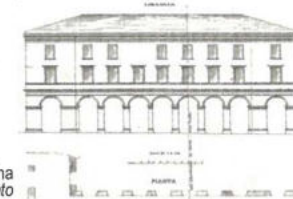
- Des façades ordonnancées : composées d'avant-corps surmontés de frontons triangulaires et de soubassements à refends et arcades en plein cintre pour les façades des hôtels (Hôtel de la pension anglaise) ;
- Des soubassements sur deux niveaux à lignes de refends en tables planes (rue Cassini) ; des soubassements à portique en plein cintre (place Masséna), ou à colonnade (place de l'île de Beauté) ;
- Des niveaux de baies plus hautes que larges ; des baies surmontées de frontons ou d'entablements ;
- Emploi des ordres par des pilastres ou des colonnes pour des porches d'entrées civils (18 rue Cassini), ou religieux (Église du Vœu, Église de l'Immaculée Conception) ;
- Des jeux de balcons rythmant la façade.

Couronnement :

- Des corniches sur consoles (Hôpital Saint-Roch), ou à décor de festons, denticules et oves (Place Masséna) surmontées d'une toiture à faible pente, éclairée par des lucarnes.

Menuiseries :

Fenêtres bois, persiennes.



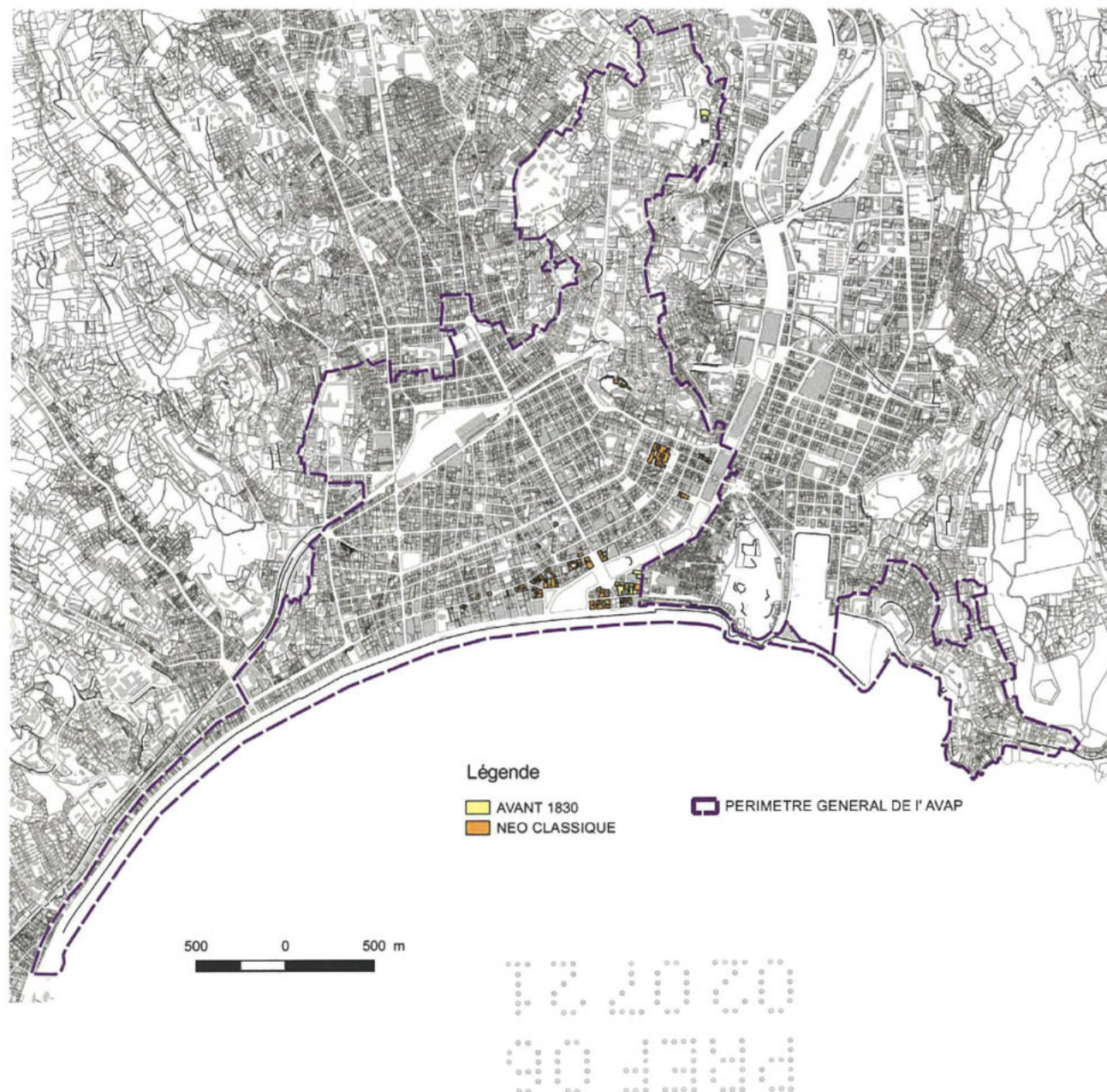
Façade pour la Place Masséna par le *Consiglio d'Ornato*



Hôtel de la pension anglaise (prospectus de l'Hôtel en 1856 dans Alain Bottaro «La villégiature anglaise et l'invention de la Côte d'Azur» In Situ 24/2014)

- Une architecture « officielle » prenant ses références dans les modèles de l'antiquité et de l'architecture des XVII et XVIII siècles des grandes villes européennes, qui dessine une ville uniforme et cohérente par des compositions architecturales ordonnancées.
- Des compositions architecturales aux références néo-classiques pour les immeubles des nouveaux quartiers, les édifices et les espaces publics, ainsi que pour les premiers hôtels de voyageurs.

c. Plan de repérage des constructions existantes pour les deux périodes



Avant 1830

Le développement de la ville ne pouvait se faire que sur la rive droite du Paillon, dans la plaine du «Camp Long» (*Campo Longo*), plaine de prairies et de cultures irriguée par des vallons. Des hameaux sont présents le long de la rue de France ainsi que dans les faubourgs de la Croix de Marbre, de Saint-Jean-Baptiste et de Saint-Philippe.

Le plan indique les quelques édifices subsistant de la période, la villa des Arènes et le Monastère de Cimiez.

De 1830 à 1850

Le plan régulateur de 1831 préfigurait les places, les Promenades et les axes de croissance urbaine autour de la ville sur la rive droite :

- la place circulaire reliant la rue de France et la future Promenade des Anglais devient **le Jardin Albert 1er**, entourés de grands hôtels de voyageurs britanniques à l'architecture néo-classique imposée par le *Consiglio d'Ornato*,
- **la place Masséna**, à la fois ancrée dans la vieille ville et dans les nouveaux quartiers, illustre cette volonté de prolonger la ville en projetant une avenue dans l'axe du Pont Neuf, elle se constitue avec ses façades ordonnancées dessinées par le *Consiglio d'Ornato*,
- les quais du Paillon jusqu'à la place Garibaldi avec les principaux édifices publics à l'architecture néo-classique, l'hôpital Saint-Roch et l'église du Vœu.

Un premier îlot se constitue à la Croix de Marbre à l'articulation entre la place Masséna, la rue de France et le jardin anglais à l'embouchure du Paillon. La Promenade des Anglais est mise en œuvre.

Une densité de bâtiments édifiés entre 1830 et 1850 subsiste dans la **Villa Nova** et le quartier de la Croix de Marbre, ainsi que des édifices publics de l'époque du *Consiglio d'Ornato*, l'hôpital Saint Roch et l'Église du Vœu dans le quartier de Saint-Jean-Baptiste.

C. Typologies bâties : 1850-1880/85 « ÉCLECTISME »

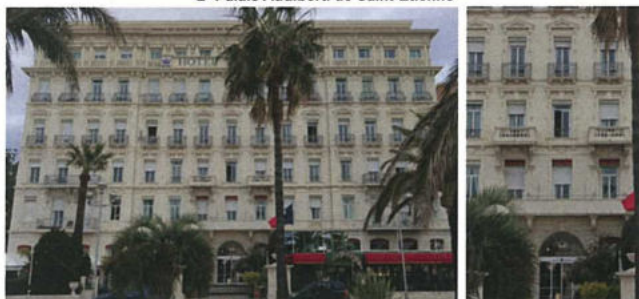
a. De nouveaux programmes pour la villégiature



1- Château de l'Anglais ou Villa Smith (dès 1858)



2- Palais Audibert de Saint-Étienne



3- Hôtel West End



3- Opéra (1882-1884)

4- Villa Kotschoubey (1978)

1860 : Rattachement à la France et arrivée du chemin de fer
L'annexion du comté en 1860 et l'arrivée du chemin de fer favorisera la venue des grandes cours et de l'aristocratie européennes. Ces nouveaux commanditaires privés et leurs architectes vont être à l'origine d'une architecture nouvelle à Nice, avec des références historiques diverses traduisant le désir de fantaisie et de dépaysement.

LES VILLAS DE VILLÉGIATURE

Mode de résidence privilégié des hivernants. Habitation temporaire, la villa se devait d'être de plaisance et d'apparat, dessinée avec une grande liberté de styles suscitant le rêve et le dépaysement.

1- Château de l'Anglais ou Château SMITH : Villa de style néo-indien (inspiré des palais de maharajahs du Rajasthan ou des forteresses mogholes des XVI et XVIIe) dans un parc à flanc de colline, avec bassin en rocaille, fausses ruines, et bancs de marbre pour admirer le panorama.

L'IMMEUBLE / MAISON / PALAIS

Des Palais, Maisons ou immeubles de rapport sont édifiés à l'alignement des voies nouvellement percées.

2- Palais Audibert de Saint-Étienne

LES HÔTELS DE VOYAGEURS

Les premiers Grands hôtels s'installent sur la Promenade des Anglais, autour de l'Avenue de la gare (Jean Médecin) et des grands boulevards/ promenades, Victor Hugo et Dubouchage.

3- Hôtel West End, ancien hôtel de Rome (1842), puis hôtel Victoria (1856)

LES LIEUX DE SOCIABILITÉ

Des lieux de divertissement et de sociabilité se multiplient : théâtres, cirques, cercles, casinos...

4- Opéra (classé MH) : des références à l'Opéra de Ch. Garnier (composition, emploi des ordres, polychromie) ; des références italiennes (galerie de colonnes corinthiennes surmontée d'une loggia, terrasse à balustrade ornée de statues) ; structures métalliques pour les grandes verrières et la marquise ; polychromie (marbre rose, or et bronze patiné, vitraux).

5- Villa Kotschoubey : verrière

LES ÉDIFICES PUBLICS

Des édifices publics sont édifiés par l'administration française : la gare PLM, la basilique N.D. de l'Assomption.

b. Caractéristiques architecturales et enjeux

La tendance est à « l'éclectisme pittoresque » pour les villas et les lieux de divertissement pour créer une architecture « pittoresque », un style unique composé d'éléments d'architecture et de décors empruntés au passé : à l'Antiquité grecque ou romaine, au gothique ou roman, à la Renaissance italienne, à l'Égypte antique ou à l'Orient.

Cependant, les grands styles classiques « français » sont adoptés pour les édifices publics comme symbole du retour de Nice à la France (le style Louis XIII pour la gare PLM). Les édifices religieux « officiels » adoptent un style « français », le *néo-gothique*, tandis que les édifices religieux des colonies étrangères, autorisés dès 1857, font références aux styles divers employés dans leurs pays d'origine.

Organisation spatiale :

Villa de Villégiature : rapport à la nature, parc ou panorama maritime, en situation dominante (à flanc de collines) pour la vue sur le parc et le panorama sur la Baie des Anges, façade principale au sud sur le parc.

Immeuble/Maison/Palais : façade principale est au Sud donnant sur un jardin en bordure de voie.

Compositions architecturales :

La composition architecturale varie selon le style architectural adopté, « folie » anglo-indienne, château médiéval, château néo-gothique, palais gothique vénitien, palais de la Renaissance. Nombreuses à la Renaissance et à Palladio.

Présence d'espaces de transition entre intérieur et extérieur : belvédère, balcon, oriel, bow-window, galerie, loggia, auvent, pergola, perron, porche, terrasse, jardin d'hiver, kiosque.

Couronnement :

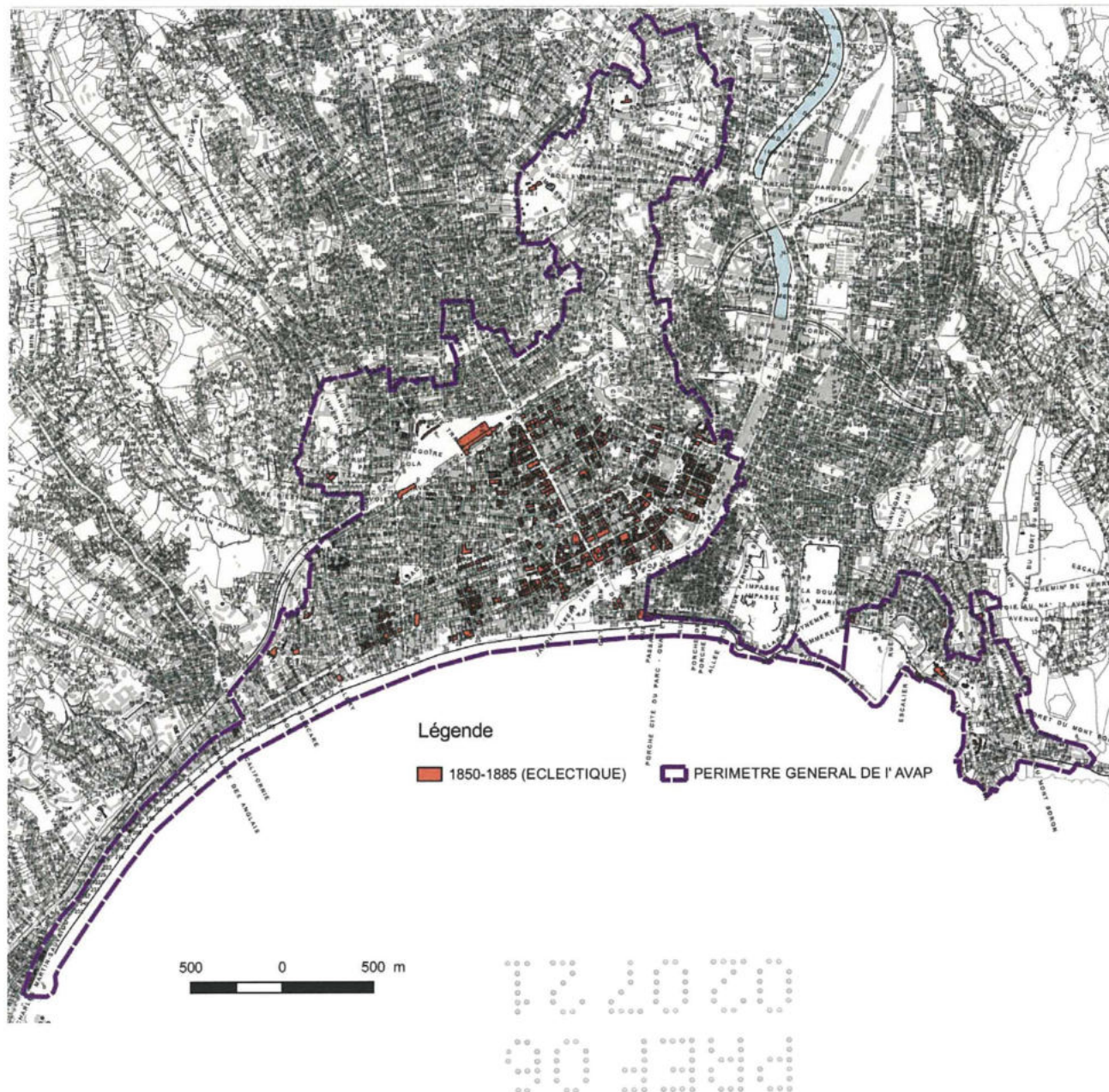
De hautes toitures et dômes d'ardoises, ou des toitures masquées par des balustrades « à l'italienne », parfois surmontée de statues (Opéra, palais de Marbre).

Menuiseries :

Fenêtres bois, verrières métalliques et jardins d'hiver.

- Une diversité de styles empruntés au passé, évoquant le plus souvent une architecture « à l'italienne » associée à la Renaissance et à la Méditerranée.
- Des Palais, immeubles et hôtels de voyageurs dans la tradition architecturale néo-classique (hiérarchie des étages et rythme régulier des travées) mais avec une grande liberté de décor.
- Des références à l'immeuble haussmannien par l'emploi de pilastres, ou encore par le rythme des balcons sur consoles, parfois filants au dernier étage.
- Des architectures aux références stylistiques diverses, représentatives d'un ensemble urbain de villégiature.

c. Plan de repérage des constructions existantes



À partir de 1850 : Le plan régulateur propose des axes de croissance et un maillage autour des faubourgs de la Croix de Marbre et de Saint Jean-Baptiste. La place Masséna n'est achevée qu'après 1850, une fois les démolitions d'anciennes constructions réalisées. Les premiers îlots se densifient à partir de la place, vers l'Ouest et l'Est. Des immeubles sont édifiés le long des rues dans la trame prévue par le plan régulateur pour le quartier Saint Jean-Baptiste, occupant progressivement les îlots entre le quai et la rue Gioffredo, ouverte dès 1863, puis la rue de l'Hôtel des Postes. À la Croix de Marbre, les îlots se constituent jusqu'au futur boulevard Gambetta, créé après 1880 pour relier l'Exposition Internationale de Nice. La Promenade des Anglais, nouvellement reliée par un pont, accueille de nouveaux édifices spécifiquement destinés aux hivernants.

En 1864, l'arrivée du chemin de fer favorise l'augmentation des hivernants. La Promenade des Anglais est élargie, des villas et des grands hôtels y sont édifiés en nombre à la place de quelques premières villas. L'avenue Jean Médecin est achevée en 1863, les boulevards Victor Hugo et Dubouchage dans les années 1870. Des Hôtels sont construits le long de l'avenue Jean Médecin jusqu'à la gare, ainsi que sur les boulevards Victor Hugo et Dubouchage. Les rues transversales de part et d'autre de l'avenue Jean Médecin sont percées et bâties.

Une forte densité de bâtiments édifiés entre 1850 et 1885 subsiste, constituant des îlots dans un triangle formé par le tracé du plan régulateur du *Consiglio d'Ornato* pour les quartier de Saint-Jean-Baptiste et de la Croix de Marbre.

Des bâtiments sont alignés le long de l'axe de développement de la ville jusqu'à la ligne du chemin de fer, limite physique des nouveaux quartiers, où l'on trouve des lieux de culte, des hôtels, et des établissements de loisirs pour les hivernants.

Sur la Promenade, deux grands hôtels demeurent, les hôtels West End et Westminster.

Sur les collines, quelques villas édifiées par les hivernants dans leurs parcs sont préservées, comme le Château de Valrose et la Villa Paradiso à Cimiez, les villas Smith ou La Côte au Mont Boron.

D. Typologies bâties : 1885 - 1923 « BELLE ÉPOQUE »

a. De nouveaux programmes pour la villégiature

Dans les années 1885, Nice devient la « Capitale d'hiver de l'aristocratie européenne et cosmopolite ».

LES VILLAS DE VILLÉGIATURE

1- Villa Masséna : Références aux villas à l'architecture classique du XVIII^{ème} siècle (J.A. Gabriel, arch. de Louis XV), et à la Renaissance italienne : loggias, terrasses, perron arrondi avec colonnade et emploi du marbre, couronnement par une corniche et balustrades.

Parement à refends en table plane et chaînes d'angles néo-classiques, appareil de pierres rustique en partie basse. Jardin d'hiver. Décor peint sur les murs et plafonds des loggias.



1- Villa Masséna (1898-1901 - Georges Tersling, arch.)

LE PALAIS URBAIN

2- Palais Baréty : Palais privé atypique, avec une façade au sud sur jardin, la façade nord et le pignon est sur rues.

Les façades allient des références aux Palais florentins de la Renaissance (façades en pierres à taille à bossage rustique et appareillage autour du portail principal), à l'architecture néo-classique (baies à frontons et balustrades), et à l'architecture rationaliste (oriels en structures métalliques, briques, briques vernissées bleue).



2- Palais Baréty (1896 - Lucien Barbet arch.)

L'IMMEUBLE DE RAPPORT

3- Palais Meyerbeer : Immeuble d'angle, façades à travées de baies avec alignement vertical d'oriels aux extrémités. Références à l'architecture baroque flamande pour l'emploi de la brique et son porche encadré par des colonnes baguées.

Utilisation de la polychromie avec alternance de panneaux de briques de teinte ocre jaune et décors de stuc blanc.

Menuiseries à petits bois ouvragés. Ferronneries galbées.



3- Palais Meyerbeer (1908 - Adrien Rey)

4- Villa Mathilde : Immeuble d'angle marqué par un alignement vertical d'oriels. Toiture à large débord sur chevrons et aisseliers à la toscane.

Décor de stuc et porte d'entrée de style Art nouveau, librement inspiré de la nature : garde-corps à motifs d'artichauts en céramique, tuiles en écailles de céramique verte.



4- Villa Mathilde (vers 1900)

b. Caractéristiques architecturales et enjeux

Les styles classiques français des XVII^{ème} et XVIII^{ème} siècles sont employés pour les Grands hôtels et Palaces, comme pour les villas de villégiature. Des Palais urbains prennent leurs références dans les **Palais florentins de la Renaissance**, et certains hôtels dans l'orientalisme (Hôtel Alambra). Enfin, le **style Art nouveau** qui se profile (1890-1914) est employé pour des villas et immeubles de rapport, avec courbes et arabesques (style nouille).

Organisation spatiale :

Les villas sont de plan massé dans des jardins.

Les immeubles ont au moins une façade à l'alignement des voies, parfois à l'angle de 2 rues. Des marges de recul devant les façades constituent des jardins privés à l'alignement de boulevards et avenues (Victor Hugo et Dubouche).

Compositions architecturales :

Une composition classique : un soubassement traité à *lignes de refends* et des niveaux nobles supports d'ornementation, enfin un dernier étage en attique terminé par une large corniche. Au tournant du siècle, les soubassement deviennent monumentaux, sur 2 niveaux pour les édifices de grande taille (Grands hôtels et banques).

Traitement des angles des îlots par des rotondes surmontées de dômes (ardoises ou tuiles vernissées) terminés par des épis de faîtages pour un effet monumental, ou par des pans coupés recevant un alignement vertical d'oriels surmonté par une haute toiture.

Des espaces de transition entre intérieur et extérieur : belvédère, balcon, oriel, bow-window, galerie, loggia, auvent, pergola, perron, porche, terrasse, jardin d'hiver, kiosque.

L'oriel, aligné sur plusieurs étages, devient un élément de composition de la façade et support d'ornements.

Des éléments traditionnels adaptés au climat méditerranéen : les toitures au large débord à la *toscane* sur consoles ouvragées ; la loggia à l'italienne en attique.

Couronnement :

Couronnement par une corniche surmontée de balustrades pour les villas, ou toiture à la toscane. Des hautes toitures à la *française* pour les avant-corps.

Menuiseries :

Fenêtres à petits bois ouvragés, verrières métalliques et jardins d'hiver. Apparition de volets repliables dans les ébrasements et des volets roulants.



5- L'Excelsior Régina Palace (1897 - S.-M. Biasini arch.)



6- La Banque Nationale de Paris (B.N.P.) (1923 - Charles Dalmas arch.)



7- La Riviera (1913 - Jules Febvre arch.)



Suppression des dessins de menuiseries, persiennes et garde-corps

Façadisme et surélévation inappropriée



Déviations ou éléments techniques masquant la composition et les caractéristiques architecturales des "façades" (baies, soubassement à lignes de refends, décor, bandeau...)

Vers la fin du XIX^{ème} siècle, la haute société venant à Nice délaisse les villas pour les Hôtels-Palace édifiés sur les collines de Carabacel, le long du Boulevard de Cimiez et sur la Promenade des Anglais.

De nouveaux programmes sont édifiés sur l'Avenue (Jean Médecin) : les banques (Crédit Lyonnais et B.N.P.) et les Grands magasins. Ces édifices vont marquer le paysage par leurs dimensions, et refléter l'image d'une capitale du tourisme.

LES HÔTELS DE VOYAGEURS

5- L'Excelsior Régina Palace : Des références à l'architecture classique française (utilisation des ordres, dômes d'ardoise), à la Renaissance et au palladianisme (serliennes en partie haute des avant-corps). Placages de reliefs en stucs, oriels, combles surmontés de coupoles, marquises de verre. Jardin suspendu accessible par une passerelle.

LES BANQUES

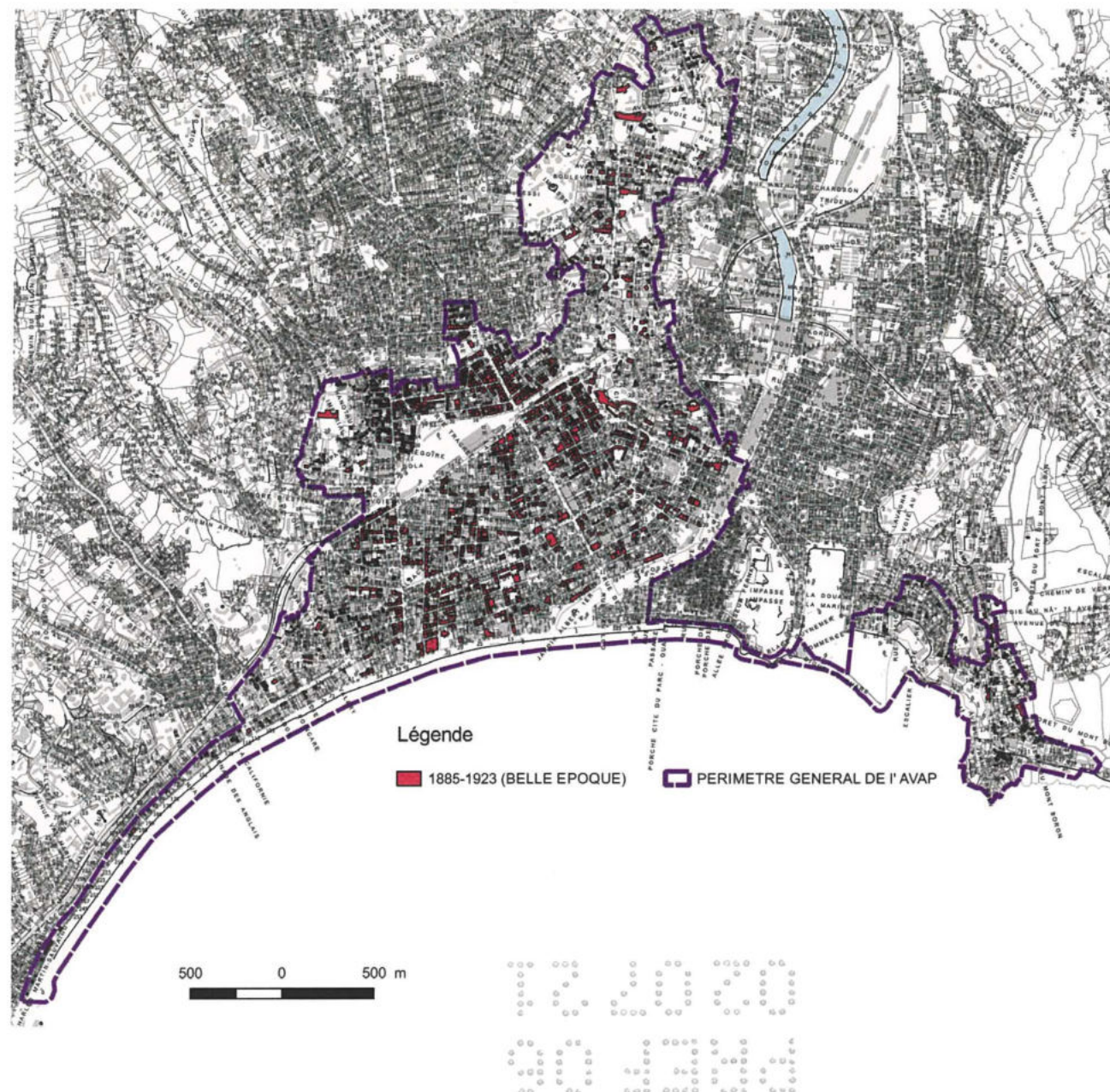
6- La Banque Nationale de Paris (B.N.P.) : Une façade néo-classique ordonnancée à l'image rassurante : un avant-corps central, des travées monumentales sur trois niveaux avec pilastres et colonnes engagées baguées, rappelant l'architecture de Claude-Nicolas Ledoux. Le soubassement monumental est en pierre rose, à refends, sur quelques assises de pierres grises.

LES GRANDS MAGASINS

7- La Riviera : Références aux Grands magasins des boulevards parisiens de la Belle-Époque. Traitement monumental des angles et formes courbes des balcons.

- Des compositions de façades encore néo-classiques, marquées par un soubassement traité à *lignes de refends*, ou bien prenant leurs références dans les Palais florentins.
- Des soubassements monumentaux sur deux niveaux pour les édifices de l'Avenue Jean Médecin (Grands hôtels et banques).
- Les angles des îlots, très recherchés pour leur visibilité, sont traités par des rotondes, ou par des pans coupés marqués par un alignement vertical d'oriels terminé par une haute toiture.
- L'alignement vertical d'oriels comme élément de composition fréquent pour les façades d'immeubles, et support d'ornements.
- Des éléments traditionnels persistant : les toitures au large débord à la toscane portés par des consoles ouvragées, ou la loggia à l'italienne en attique.

c. Plan de repérage des constructions existantes



Entre 1880 et 1914, des hôtels de voyageurs, hôtels particuliers, puis de nombreux Palais et immeubles de rapport s'alignent sur les boulevards. Ces bâtiments sont représentatifs de la Belle Époque à Nice, des immeubles élégants au riche décor, cependant qu'un grand nombre d'immeubles de rapport sont édifiés par des investisseurs niçois conservant une architecture de tradition éclectique.

Des îlots se densifient autour de la gare, de part et d'autre de l'axe où se retrouvent des hôtels de voyageurs, des villas et hôtels particuliers, des immeubles, des Grands magasins et des banques.

Des bâtiments viennent combler des vides dans les îlots des quartiers, et constituer des fronts de façades le long des avenues et boulevards : boulevard Carabacel, avenue Thiers, et le boulevard Gambetta achevé pour relier la Promenade des Anglais à l'Exposition internationale au Piol en 1883.

À Cimiez, les villas et hôtels s'édifient dans des jardins le long du boulevard rectiligne et de ses rues adjacentes. L'hôtel Régina Palace viendra fermer la perspective du boulevard.



Hôtel particulier et immeuble à Cimiez

E. Typologies bâties : 1923 - 1930 « Art déco »

a. De nouveaux programmes pour la villégiature



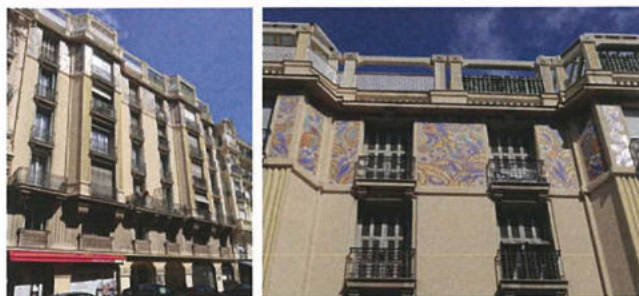
1- Le Palais de la Méditerranée (1927-1928 - Ch. et M.J. Dalmas arch.)



2- Villas jumelées AZIYADE et YASMINA (1928 - J. Médecin arch.)



3- Palais Marie (1913 - G. Dikanski arch.)



3- Immeuble SÉMIRAMIS (1926 - G. Dikanski arch.)

Entre-deux-guerres : Mutation de la ville hivernale en ville balnéaire. Période de progrès techniques et de changement de société, à l'origine de nouveaux programmes architecturaux.

Quelques grandes villas sont encore construites, mais les principales constructions de l'époque sont surtout des villas modestes dans les lotissements ou sur les collines des environs de Nice, ainsi que des immeubles de rapport.

À la fin des années 1920, des Sociétés immobilières construisent des immeubles luxueux à l'échelle des îlots, permettant l'intégration de jardins ouverts sur l'extérieur (Le Palladium).

LE CASINO

Le nouveau Palais de la Méditerranée devient le symbole de la reconversion de Nice en station balnéaire, du renouvellement et de la permanence de Nice comme ville cosmopolite : monumentalité, luxe des matériaux.

Façade monumentale en béton armé de style Art Déco : pilastres cannelés, baies et balcons arrondis, et bas-reliefs monumentaux sur les frontons reprenant des thèmes de la mythologie.

LES VILLAS

Villas jumelées AZIYADE et YASMINA : Villas de style mauresque, façades en pierres en *opus incertum*, panneaux de stucs sous l'avancée de toiture avec décor peint aux 3 tons de brun, bleu clair et blanc. Encadrements des baies à arc outrepassé avec des motifs floraux moulés. Marquise au-dessus d'un balcon à balustre de céramique bleue.

L'IMMEUBLE RÉSIDENTIEL

Palais Marie : Grand immeuble composé de deux corps de bâtiments mitoyens, représentatif du courant Art déco à Nice. Riche ornements. Ferronneries de garde-corps à fleurs stylisées et motifs géométriques. Menuiseries à petit carreaux en partie haute, et volets roulants en bois.

Immeuble SÉMIRAMIS : Façade d'immeuble marquée par les verticales des bow-windows des années précédentes. Utilisation du procédé constructif poteau-poutre. Pergolas en béton en toiture. Panneaux de mosaïque au dernier étage : motifs floraux aux références babyloniennes. Garde-corps et portes d'entrées en ferronnerie à motifs géométriques. Bas-relief sur les piliers à motifs floraux.

b. Caractéristiques architecturales et enjeux

1925 : Apparition d'une esthétique nouvelle issue de l'exposition des Arts décoratifs.

Cette influence stylistique apparaît dans les constructions à partir de 1927. On assiste à l'abandon des formes anciennes et des façades aux références historiques, en faveur d'un nouveau langage architectural « moderne », où artisans et architectes vont utiliser tous les arts décoratifs, les techniques et les matériaux nouveaux. **Le béton coloré** en fait partie, technique et esthétique spécifiquement niçoise, associée à la pierre par certains architectes.

Simplicité de volumes, formes géométriques et décor stylisé, caractérisent l'esthétique Art déco, en réaction avec l'Art Nouveau employant des lignes sinueuses.

Dans le même temps, le **néo-régionalisme** revient en faveur, et l'on peut trouver également, de manière anecdotique, des inspirations provençales, mauresques, balnéaires, gothiques, vénitiennes, grecques ou babyloniennes, pour des villas ou des immeubles.

Composition architecturale :

Des compositions monumentales, et simplicité des volumes.

Couronnement :

Des terrasses agrémentées de pergolas ou de tourelles, qui accentuent la monumentalité des façades.

Menuiseries :

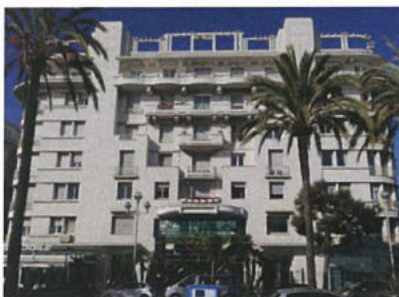
Des menuiseries à petit carreaux en partie haute, et des volets roulants ou des persiennes repliables en bois.

- Une esthétique nouvelle caractérisée par la simplicité des volumes, des formes géométriques et un décor stylisé.
- Des compositions monumentales, des façades terminées par des bas-reliefs, des pergolas en béton ou des tour-lanternes.
- Des inspirations orientalistes pour des villas ou immeubles (mauresques, grecques ou babyloniennes).

F. Typologies bâties : 1930 - 1947



1- Palais d'Azurie (vers 1935 - Honoré Aubert arch.)



2- Le Forum (1932 - G. Dikanskiy arch.)



3- Palais Alphonse Karr (1936 - Gaston Messiah arch.)



4- Palais Mary (1941 - Kevork Arsenian arch.)



a. De nouveaux programmes pour la villégiature

Les années 1930 : Évolution des programmes et des formes. Les premiers immeubles résidentiels font leur apparition sur la Promenade des Anglais.

Les années 1940 : De nouveaux programmes apparaissent : salles de spectacle (l'Escurial), cinémas, cabarets, casinos, restaurants, ou bâtiments industriels.

L'IMMEUBLE

1- Palais d'Azurie :

Alternance de panneaux en pierres à taille rustique et de béton coloré (signature d'Honoré Aubert).

Détachement de volumes par un groupement de 3 oriels associé à des balcons arrondis.

2- Le Forum (Palais de la Promenade) : Une composition massive et des volumes simples, avec des décrochés de balcons marquant des retraits et des jeux de contrastes, plus accentués à l'origine par un aplat de couleur en ciment coloré gris sur les murs en retrait ; des horizontales marquées les garde-corps des balcons en béton (aujourd'hui découpés pour laisser des vues) ; des jeux de courbes par un balcon ondulant et angles courbes ; pergolas en couronnement des façades.

3- Palais Alphonse Karr : Immeuble d'angle. Façade composée d'une alternance de bossages de pierre et de parements de ciment. Des balcons filants passant devant les oriels. L'angle de l'immeuble est généreusement arrondi et surmonté d'une tour. Les baies d'angle sont tripartites, séparées par deux piliers circulaires.

4- Palais Mary : Immeuble d'une grande modernité pour son époque, avec des lignes horizontales épurées, des balcons filants, et une rotonde d'angle entièrement vitrée.

b. Caractéristiques architecturales et enjeux

Durant les années 1930, les façades planes, support de décors, sont remplacées par des détachements de volumes, matérialisés par des balcons filants, des oriels en alignement vertical, parfois les deux, des retraits et des arrondis.

Des jeux de contrastes sont utilisés en façade par des panneaux de pierre de taille naturelle, ou des aplats de béton colorés.

Des inspirations orientalistes subsistent pour des villas ou des immeubles que l'on retrouve dans le Palais Isis et Osiris, ou dans l'immeuble rue G. Clémenceau avec ses bas-reliefs aux motifs palmiformes jaunes sur fond blanc.

Dans les années 1940 : Épuration des formes, quelques détails décoratifs.

Organisation spatiale :

Immeubles avec façade principale sur la rue, et traitement des angles de rues par des arrondis.

Composition architecturale :

Des compositions massives et ordonnées par des détachements de volumes, matérialisés par des balcons filants, des oriels superposés, parfois les deux, des retraits et des arrondis (balcons, rotondes d'angles).

Couronnement :

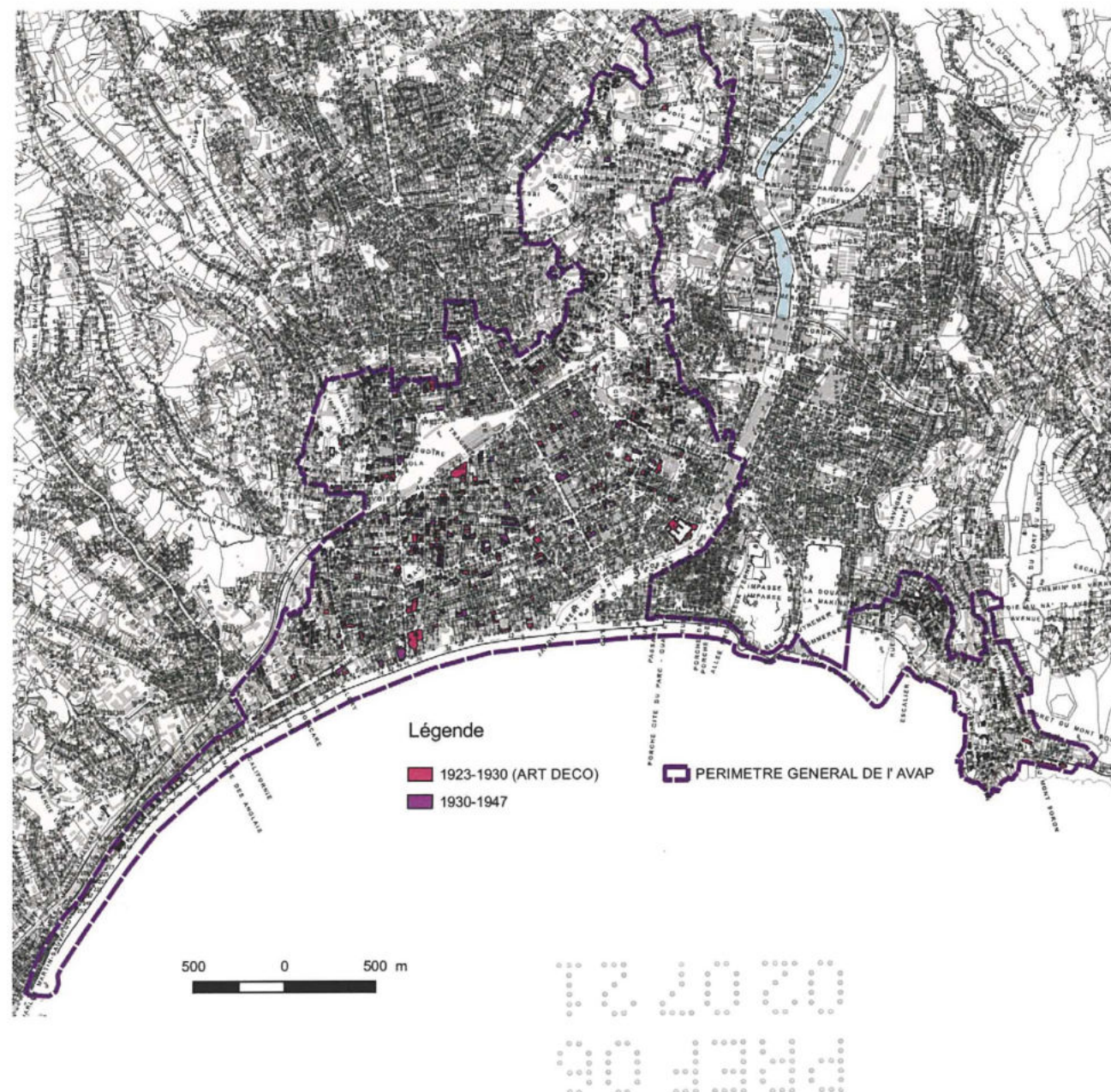
Toitures terrasses avec pergolas

Menuiseries :

Menuiseries et volets roulants en bois peint à l'origine.

- Des détachements de volumes, matérialisés par des balcons filants, des oriels alignés, parfois les deux, des retraits et des angles arrondis.
- Des jeux de matériaux en façade, le béton coloré associé à la pierre naturelle comme pour la période précédente.
- Des techniques nouvelles d'enduits employées pour les parements.

c. Plan de repérage des constructions existantes pour les deux périodes



Après l'exposition des Arts décoratifs et la diffusion des canons du nouveau style Art déco en 1925, un grand nombre de villas sont remplacées par des immeubles de rapport.

La construction du Palais de la Méditerranée va remettre à l'honneur la Promenade des Anglais. Les immeubles de rapport luxueux avec loggias, toitures terrasses et pergolas côtoient les Palaces et les villas Belle Époque.

Des édifices publics majeurs comme la poste avenue Thiers et le Lycée Masséna sont édifiés à cette époque.

Entre les années 1923 et 1947, de nombreux îlots se constituent. Dans le quartier des Musiciens surtout, mais également dans les autres secteurs pour combler des vides le long des rues : quartier Dubouchage / Saint Jean-Baptiste, quartier de la Croix de Marbre / rue de France, entre les boulevards Gambetta et Grosso, et le long de la Promenade des Anglais.

Sur les collines, les parcs des villas prestigieuses sont lotis de villas, comme aux Baumettes avec le lotissement du Château de la Tour, ou à Cimiez, le parc de la villa Castel.



Lotissement de la Tour aux Baumettes

G. Typologies bâties : 1947 - 1965 « CLASSICISME MODERNE »



1- Les Loggias (1947 - G. Dikansky arch.)



2- Le Capitole (1948-1959 - G. et M. Dikansky)



3- Savoy Palace (1953 - Honoré Aubert)



4- Église de Jésus-Christ des Saints des derniers jours (1962 - Serge Leyrit arch.)

a. De nouveaux programmes pour la villégiature

Les années 1950 : Période de reconstruction avec une forte demande de logements et de résidences secondaires.

Des immeubles de prestige sont édifiés sur la Promenade des Anglais, et de nombreuses résidences secondaires sur les collines.

1960-1965 : Période de gestion des besoins de logements avec l'arrivée des rapatriés d'Afrique du Nord, et une forte demande de résidences secondaires. Certaines grandes propriétés avec des villas d'exception dans des parcs sont loties, la villa étant soit conservée, soit détruite.

L'IMMEUBLE RÉSIDENTIEL

1- Les Loggias :

Un plan massé, une façade épurée en **ciment blanc**, marquée par la présence forte des balcons filants au-dessus d'un soubassement sur 2 niveaux.

Le décor est présent par les ferronneries ouvragées des rambarde composés de fers minces et de fers plats (niçois) entrelacés peints en blanc. La porte d'entrée est surmontée d'un bas-relief d'esprit néo-classique.

2- Le Capitole :

Immeuble de grande dimension composé en U autour d'un jardin central ouvert sur la Promenade, disposition permettant de garder la vue sur la mer (décrochements, balcons à ressauts, percée sur la Promenade). Façade de béton blanc. L'apport de la couleur verte par des carreaux et des volets est plus tardif, et préfigure le « Maniérisme » d'après 1965. .

3- Savoy Palace (1953) Honoré Aubert

logements, commerces et activités pour SCI Savoy Palace.

ÉDIFICE RELIGIEUX

4- Église de Jésus-Christ des Saints des derniers jours :

Des formes pures pour l'édifice construit en béton blanc ;

Utilisation de claustras pour les façades et le clocher ;

Un auvent ajouré est placé au-dessus de l'entrée.



b. Caractéristiques architecturales et enjeux

L'architecture se renouvelle en se débarrassant de tous ornements et polychromie, de tous appareils de pierres et d'enduits teintés.

Les façades sont grises (béton gris), puis uniformément blanches par l'utilisation du ciment blanc, dans un style épuré, un classicisme fondé sur le dépouillement, un « classicisme moderne ».¹

Des immeubles, des villas et des édifices publics au caractère dépouillé, avec cependant des innovations formelles : des murs obliques, des parois en pavés de verre, des dalles débordantes, des pilotis, des angles vitrés, des claustras ou des auvents.

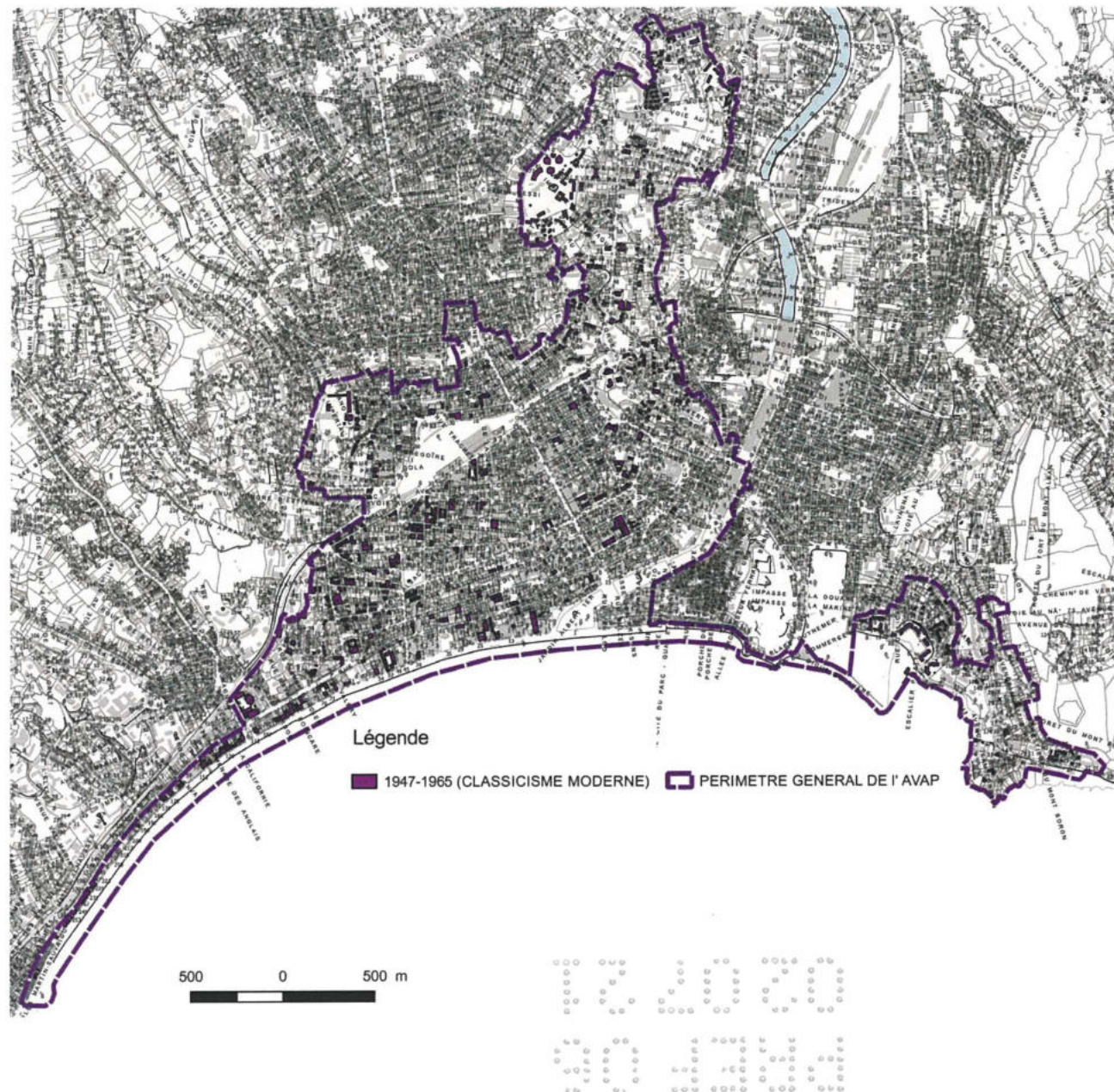
- Des façades au style épuré ou dépouillé.

- Des innovations formelles : murs obliques, pavés de verre, dalles débordantes, pilotis, angles vitrés claustras et auvents.

- Une couleur blanche dominante donnée par l'emploi de ciment blanc.

¹ Michel Steve « Les styles d'architecture à Nice depuis l'essor touristique » dans Dromenade(s) des Anglais - ed. Lienart

c. Plan de repérage des constructions existantes



Les années 1950 marquent une période de reconstruction après la guerre, avec l'édification d'immeubles de prestige sur la Promenade des Anglais ou les boulevards, des immeubles d'habitation et des résidences secondaires sur les collines.

Les années 1960 marquent une période de construction en nombre de logements avec l'arrivée des rapatriés d'Afrique du Nord, ainsi qu'une forte demande de résidences secondaires.

Certaines grandes propriétés des collines, villas d'exception dans des parcs, sont loties par des immeubles résidentiels, tandis que d'autres sont détruites. Les clôtures, murs ou soutènements surmontés de balustres, murs bahuts surmontés de grilles doublés de haies sont la plupart du temps conservés.

Dans les années 1947-1965, sur l'ensemble des quartiers, les îlots sont complétés, et des reconstructions sont réalisées le long de la Promenade des Anglais.



Immeuble résidentiel à Cimiez

H. Typologies bâties : 1965 - 1985 « POST-MODERNE »

a. De nouveaux programmes pour la villégiature



1- Hôtel Méridien (1969-1974 - Honoré Toscan)

L'HÔTEL DE VOYAGEURS

1- Hôtel (Méridien 1969-1974) Honoré Toscan
La façade sur la Promenade se retourne sur la rue Massenet de la même manière : un soubassement sur 2 niveaux et jeux de balcons filants en verre fumé dorés découpant le volume massif.



2- Le Royal Luxembourg (1967-1975 - P. Allard et Cl. Gros arch.)

L'IMMEUBLE RÉSIDENTIEL

2- Le Royal Luxembourg :
La façade sur la Promenade se retourne sur la rue Massenet de la même manière : un soubassement sur 2 niveaux et jeux de balcons filants en verre fumé dorés découpant le volume massif.



3- Villa Arson (1972 - Michel Marot arch.)

ÉDIFICES PUBLICS

3- Villa Arson :
ENSA – Centre d'Art contemporain, dans le jardin de l'ancienne villa XVIIIe siècle, colline de Saint Barthélémy. Édifice conçu avec des lignes pures et sobriété des matériaux (Béton et galets du Var). Jeux d'ombres et de lumière, transparences intérieur et extérieur. Conçu en terrasse, avec jardin suspendu et belvédère sur la ville.

4- Musée National Marc Chagall :
Édifice conçu avec une pureté des volumes et une harmonie des proportions. Travail sur l'apport de lumière naturelle sur les œuvres en fonction de l'orientation et de la saison, tradition méditerranéenne des claustras pour filtrer la lumière. Pans de murs de pierres calcaires blanches. Entouré d'un jardin, patios et bassin d'eau.



4- Musée National Marc Chagall (1963-1973 - A. Hermant arch.)

b. Caractéristiques architecturales et enjeux

- Période marquée par une recherche nouvelle de matières, de volumes et de couleurs. Le béton brut ou travaillé, les structures en métal ou le verre teinté sont utilisés, en rupture avec le dépouillement stylistique précédent.

I. Typologies bâties : 1985 À NOS JOURS

a. De nouveaux programmes pour la villégiature



1- Musée d'Art Moderne et d'Art Contemporain (1990) -Y. Bayard - H.Vidal arch.)

ÉDIFICES PUBLICS

1- Musée d'Art Moderne et d'Art Contemporain
Volumes simples, revêtement en plaques de marbre de Carrare.



2- Musée des ARTS ASIATIQUES (1998) Kenzo Tange arch.)

2- Musée des ARTS ASIATIQUES :
Implanté sur le lac artificiel du Parc Phoenix. Volumes simples et mise en œuvre soignée de matériaux de qualité : marbre blanc, métal et verre. Tradition asiatique : parcours, vues, transparence. Symboles de la cosmogonie orientale : le toit circulaire symbolise le ciel, associé à quatre salles carrées (la terre).



3- Bibliothèque LOUIS NUCÉRA (2002 - F. Chapus et Y. Bayard)

3- Bibliothèque LOUIS NUCÉRA OU «TÊTE CARRÉE»
(2002) F. Chapus et Yves Bayard (avenue Saint-Jean-Baptiste)
Bâtiment «sculpture» installé sur la Promenade du Paillon, comme l'avait été le Casino au XIXe siècle.



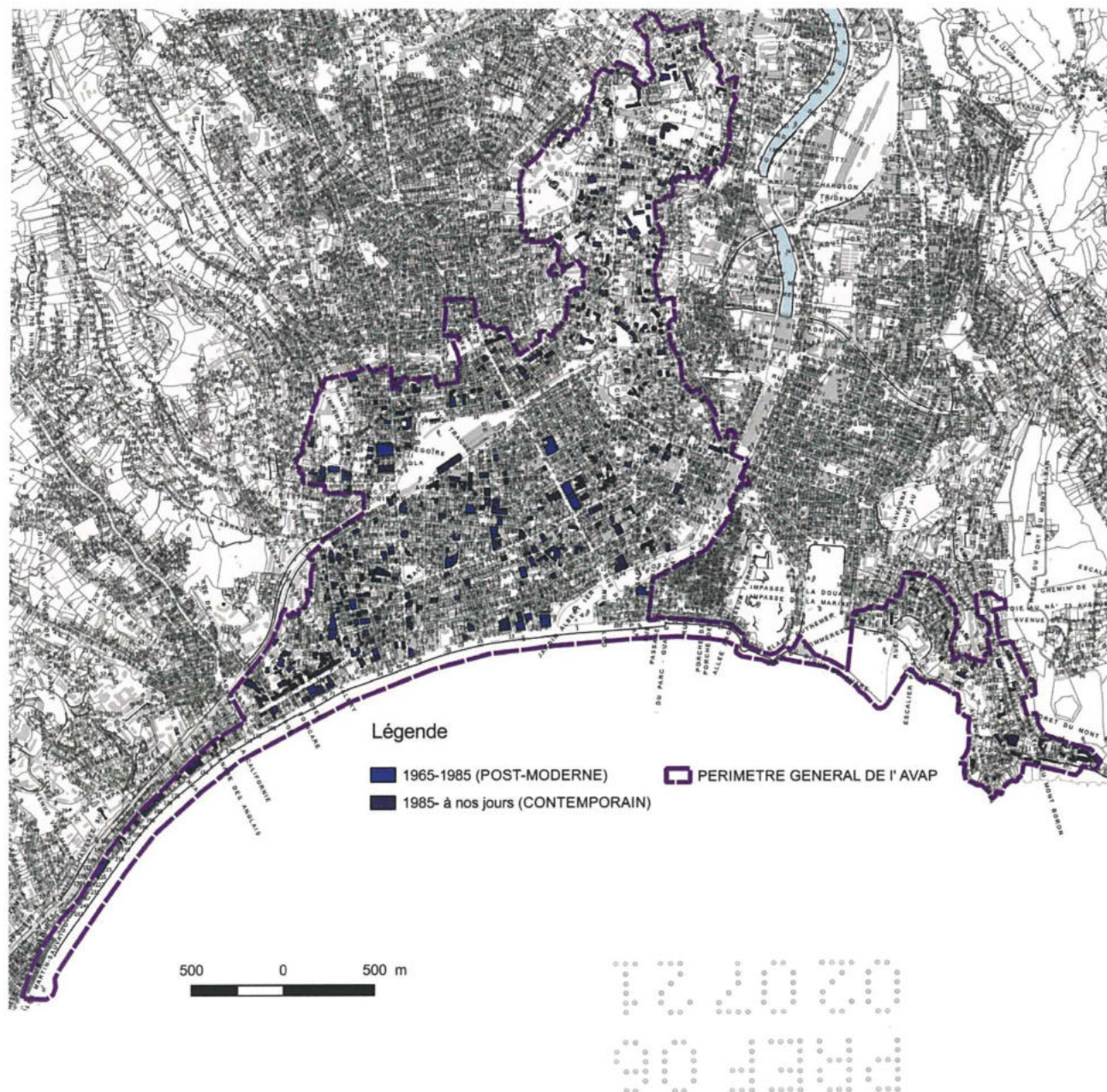
4- Résidence Le Barit Pierre (2018)

4- Résidence Le Barit Pierre (2018)
Pureté des lignes : balcons en béton blanc et garde-corps en verre (transparence, vues)..
Soubassement sur 2 niveaux, traitement de l'angle par une rotonde en parement de pierre.

b. Caractéristiques architecturales et enjeux

- Nouvelle période de retour au fondamental dans l'architecture, en se libérant de l'ornement.

b. Plan de repérage des constructions existantes de 1965 à nos jours



La Promenade des Anglais : un renouvellement architectural et urbain permanent

Depuis la fin du XVIII^e siècle et la première forme de tourisme à Nice, le rivage sera progressivement investi pour l'agrément des hivernants, mettant en œuvre des promenades-belvédères, des places et des ponts pour franchir le fleuve. La vocation de la Promenade des Anglais a été successivement le centre névralgique de la station d'hiver, puis celui de la station d'été jusqu'à nos jours. Des villas et de nouveaux programmes d'édifices répondant aux attentes des villégiateurs de toutes époques ont été construits (casinos, cercles, lieux de divertissements, hôtels, immeubles résidentiels).

Les collines

C'est une période de construction intense sur les collines avec des constructions de grande dimension, mais les jardins et leurs clôtures (murs ou soutènements) sont en général conservés, préservant la qualité paysagère et urbaine des collines.

Les édifices de la Promenade des Anglais et des quartiers de villégiature urbaine ont été constamment développés et renouvelés jusqu'à nos jours, et plus particulièrement sur la Promenade des Anglais centre de la vie mondaine. Leur fonction et leur style architectural traduisent les changements d'époques, les modes, et les attentes des touristes venant rechercher sous un climat agréable et de beaux paysages, un dépaysement provisoire.



Immeuble résidentiel à Cimiez

03. Un foisonnement de styles, une richesse de décors et d'ornements à travers la ville

A. Matériaux, décors et savoir-faire : Avant 1830

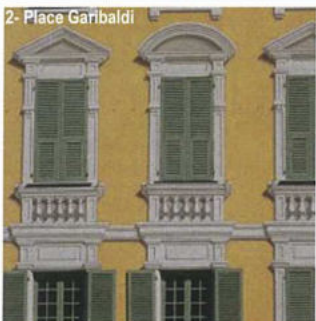
1- Villa des Arènes



1- Villa des Arènes (1670-1685)

Ancien domaine oléicole du Comte de Gubernatis sur la colline de Cimiez. Le décor en trompe-l'œil imite les décors en reliefs des encadrements de baies avec harpes de pierre et un couronnement à fronton brisé d'esprit baroque, des balcons agrémentés de balustres et chaînages d'angles, l'ensemble de ton ocre, sur un fond peint de rouge antique, dans la tradition piémontaise. Les volets persiennes sont de couleur verte.

2- Place Garibaldi



3- Mairie annexe



2- Place Garibaldi (1780-1792)

Restauration des décors en trompe-l'œil aux motifs architecturaux néo-classiques : sur un fond d'enduit à la chaux de teinte gris-beige ou « huile de noix », des décors de pilastres d'encadrement supportant des frontons alternativement curvilignes ou triangulaires. Les fenêtres à petits bois du XVIIIe ont été restitués. Des persiennes ont été repeint en vert de gris ou bleu « charron ».

3- Mairie annexe (XVIIIe siècle)

Restauration des décors en trompe-l'œil avec les motifs architecturaux néo-classique des façades turinoises, sur un fond peint vert de gris.

4- Villa Furtado-Heine



4- Villa Furtado-Heine ou Villa Grandis (vers 1787)

Des décors de stuc en relief avec coquilles et rinceaux dans les frontons cintrés des baies.

Un décor peint en trompe-l'œil à 2 tons d'esprit *sgraffito* dans le fronton de l'avant-corps central.

5- Villa Ratti



5- Villa Ratti (1726-1768) (avant et après restauration)

Décor en relief baroque autour des baies ocre sur un enduit à la chaux vert.

Enjeux pour les ravalements :

Si le ravalement récent a restitué les baies d'attique, en revanche il a fait disparaître les nuances de teinte d'enduit à la chaux d'origine (enduit vert amande et crème), le rouge dans l'encadrement de la porte, les menuiseries à petits bois, le décor peint de persiennes et balcons des fausses baies.



Tradition des façades colorées et des décors peints

En Italie, les techniques et les thèmes de l'art décoratif sont mis au point à la Renaissance. Les centres anciens de la côte Ligure, de Savone à Nice, se parent de maisons aux façades teintées de couleurs vives à base d'ocres ou autres pigments naturels, le rouge antique, dit « sarde », du jaune clair au pourpre (teinture rouge violacée provenant d'un mollusque de Méditerranée), parfois bleues ou vertes.

Le trompe-l'œil

Technique utilisée dès l'Antiquité, mais avec l'invention de la perspective à la Renaissance, cet art va se répandre pour feindre des motifs architectoniques.

On trouve cette technique :

- sur les façades des demeures de campagne de la noblesse niçoise : encadrements de baies d'esprit baroque de teinte blanc ou ocre, généralement sur un fond rouge antique dans la tradition piémontaise, accompagné de persiennes de couleur verte.
- sur les façades des quartiers neufs de la Villa Nova et la place Garibaldi : influencée par l'architecture néo-classique de Turin, de couleur gris-beige ou « huile de noix », aux encadrements de baies en trompe-l'œil gris ou gris-bleuté, et volets vert de gris ou bleu « charron ».

Le décor de Stuc

Réalisé sur place, le stuc à la chaux ou stuc « antique » est mis au point par les Grecs anciens pour le décor des villas et Palais. Redécouvert à la Renaissance, il est utilisé jusqu'à l'époque Baroque en Italie pour les décors en relief intérieurs. La technique est une superposition de couches de chaux dont les granulats deviennent plus fin (poudre de marbre) jusqu'à la dernière couche de chaux pure permettant de modeler le décor.

Le *sgraffito* (de *Sgraffire*, rayer, érafler)

La technique du *sgraffito* a été redécouverte en Toscane à la Renaissance. Maîtrisée par les ouvriers piémontais, elle est utilisée sur la Riviera avant l'essor de la villégiature pour décorer les façades des habitations des notables niçois.

ENJEUX

- L'emploi des techniques d'enduit traditionnels à la chaux naturelle et des teintes d'origine naturelles, données par des ocres et terres naturelles, pour retrouver les teintes d'origine et favoriser la tenue des couleurs dans le temps.
- L'emploi des techniques de trompe l'œil, aux influences piémontaises pour les demeures de grands domaines agricoles niçois au XVIIe et XVIIIe siècles en imitant les décors baroques en relief de riches demeures, ou bien turinoises dans les décors néo-classiques qui ornent les façades XVIIIe de la place Garibaldi et de la Villa Nova.

B. Matériaux, décors et savoir-faire : 1830-1850 « NÉO-CLASSIQUE »

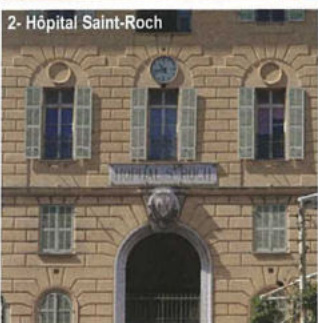
1- Immeuble Garacci-Bensa



1- Immeuble Garacci-Bensa

Décor de sgraffito dans la tradition de la renaissance à Florence.
Unique immeuble recouvert de *sgraffito* avec une première couche brun-rouge, et seconde couche ocrée (restauré récemment)

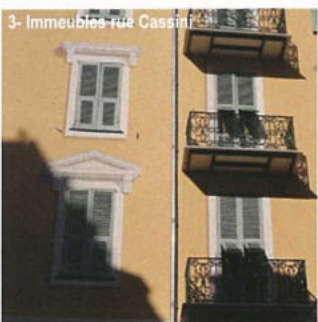
2- Hôpital Saint-Roch



2- Hôpital Saint Roch

Faux appareil de pierre de taille en stuc pierre dans la tradition de la Renaissance italienne. Sculpture en ronde-bosse à l'intérieur du fronton

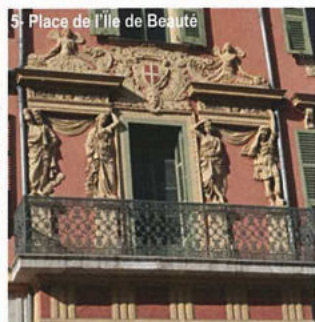
3- Immeubles rue Cassini



3- Immeubles rue Cassini :

- Décor en trompe-l'œil d'encadrements de baies avec frontons et entablements sur fond d'enduit ocre jaune.
- Dessin de faux-refends et décor en trompe-l'œil gris clair pour les chaînages d'angles, les bandeaux et frises, les tables planes et encadrements de baies.

4- Place Masséna



4- Place Masséna et avenue de Verdun

Corniches de teinte ocre jaune à décors de festons, de denticules et d'oves.

5- Place de l'Île de Beauté

Décors de stuc en relief ou en ronde-bosse.



Tradition des façades colorées et des décors peints

Le décor peint continue de se diffuser jusqu'à la fin du XIXe siècle, mais comme pour la forme urbaine et la composition architecturale, le *Consiglio d'Ornato* va codifier l'utilisation de la couleur pour les façades des nouveaux quartiers, des espaces publics, des édifices publics et les immeubles à l'alignement des nouveaux percements de rues.

Les teintes sont claires (ocre jaune) pour le quartier du port et les nouveaux quartiers de la ville le long des quais du Paillon, sur le modèle de l'architecture traditionnelle turinoise.

Les façades de la place Masséna reprennent la teinte ocre rouge des bâtiments piémontais, avec des persiennes de couleur verte.

Le *sgraffito*

Forme de gravure consistant en une première couche épaisse d'enduit, puis une seconde couche d'enduit plus fine (parfois une 3^{ème} couche). Cette dernière couche est incisée ensuite à l'aide d'un stylet par un jeu de gravures croisées, faisant ressortir les volumes des motifs.

Le Stuc pierre

L'association de plâtre, pigment, et poussière de pierre, permet d'imiter un parement et des appareillages de pierres dans la tradition de la Renaissance italienne.

Le trompe-l'œil

La technique est utilisée pour les façades d'immeubles des rues Cassini et Catherine Ségurane (quartier du port), sur fond d'ocre avec un dessin de faux-refends et un décor en trompe-l'œil gris clair pour les chaînages d'angles, bandeaux, tables planes, encadrements de baies et frises.

ENJEUX

- L'emploi de décors peints traditionnels, aux teintes codifiées par le *Consiglio d'Ornato* pour les façades des nouveaux quartiers et des espaces publics.
- Des décors de stuc et faux appareils de stuc pierre pour les façades à préserver.
- L'emploi des teintes d'origine naturelles, des techniques d'enduits traditionnels à la chaux naturelle, des ocres, terres et pigments de nature minérale, favorisant la tenue des couleurs dans le temps.

C. Matériaux, décors et savoir-faire : 1850-1880/85 « ÉCLECTIQUE »

1- Villa Marcel



2- Villa Beau Site



Période de transition avec des matériaux traditionnels mis en œuvre avec les mêmes techniques employées depuis la Renaissance (pierre, moellons et mortier de chaux), et l'utilisation du ciment et des nouvelles techniques de construction liées à l'emploi du fer.

1- Villa Marcel :

Décor de rinceau (arabesque de feuillages) sur la frise de la Villa Marcel.

2- Villa Beau Site :

Cabane en rocaïlle.

3- Palais Audiberti de Saint-Etienne



4- Gare PLM



3- Palais Audiberti de Saint-Etienne

Pierre reconstituée pour la corniche, clés ornées de baies et gouttière intégrées. Une frise sous la corniche est constituée d'un décor en relief.

4- Gare P.L.M. (1864)

Des façades aux parements en briques et pierres et toitures d'ardoises, rappelant la Place des Vosges à Paris ou les châteaux Louis XIII. Des sculptures en pierre d'Arles, Le pavillon du hall central en pierre de taille est surmonté de balustrades et d'une horloge dans l'axe.

5- Palais Audiberti de Saint-Etienne



6- Immeuble rue Alfred Mortier



5- Palais Audiberti de Saint-Etienne

Un parement de pierre reconstituée marquant un appareil de pierre de taille, des tables saillantes, des entablements et clés de baies.

6- Immeuble rue Alfred Mortier

Frise peinte de rinceaux sous le débord de toiture en charpente, soutenu par des aisseliers chantournés.

7- Palais Longchamp



8- Immeuble rue Saint-François-de-Paule



7- Palais Longchamp

Décor de pierre reconstituée pour chaînages d'angles à bossages en pointe de diamant. Des baies à frontons au décor de coquilles, les baies à frontons interrompus aux références baroques, et une porte surmontée d'un cartouche.

8- Immeuble rue Saint-François-de-Paule

Des décors différenciés pour les impostes de baies et clés ornées.



De nouveaux matériaux manufacturés apparaissent, la brique, la pierre reconstituée moulée et la tuile mécanique.

L'architecture ostentatoire de l'époque se tourne naturellement vers un art décoratif extérieur, qui trouve à Nice une main d'œuvre italienne qualifiée.

- **Frises peintes - Décors peints** : À partir du milieu du XIXe siècle, des décors peints apparaissent sur les maisons des immigrants italiens installés en périphérie de la ville. Puis la frise peinte devient un art décoratif à part entière à Nice, utilisée pour les villas bourgeoises et immeubles des nouveaux quartiers de la ville. Les motifs reprennent des thèmes de la Mythologie ou de la Renaissance, êtres vivants, réels ou imaginaires (griffons, sirènes, acanthes, urnes, angelots...), ou le végétal (rinceaux, fleurs, feuilles, fruits). Les murs et plafonds des loggias de villas sont peints de décors au tons d'ocre jaune et rouge brique (Palais de Marbre).
- **Le ciment** fait son apparition dans le décor d'architecture. Composé de silicate et d'aluminate de chaux, il remplace le mortier de chaux utilisé traditionnellement pour les revêtements de façade et l'ornementation.
- **La pierre reconstituée** provient du mélange de ciment blanc, sable et colle, qui une fois moulé permet de constituer des éléments de modénature intégrés aux façades (clés, modillons, balustrades, mascarons, coquilles, denticules...). Certaines moulures comme des bandeaux ou corniches, sont tirées au fer sur place.
- **Le ciment armé**, enrobé autour de structures métalliques, est utilisé pour les **rocaïlles**, œuvres uniques traduisant l'imaginaire, grottes artificielles, fontaines, imitation de branches d'arbres (ponts, balustrades, façades) dans la tradition italienne des grotesques. À l'origine, elles étaient teintées par des pigments naturels (ocres jaune rouges ou verts), fixés par du silicate ou de l'alun.
- **Le fer et la fonte** : Utilisés pour les garde-corps de balcons qui rythment les façades des immeubles des quartiers neufs, les marquises, les portails, et les grilles d'honneur, généralement couronnées par un motif de cartouche, de fleur de lys ou de panier de fleurs. Les structures métalliques permettent les grands vitrages, les verrières et les jardins d'hiver, mis à la mode par le Crystal Palace et utilisés pour l'Opéra de Nice. La fonte moulée est utilisée pour la statuaire ou les garde-corps de balcons.



Perte des décors peints non entretenus

ENJEUX

- Une grande richesse décorative pour cette période, dont certains éléments comme les rocaïlles continuent de disparaître avec les jardins des villas.

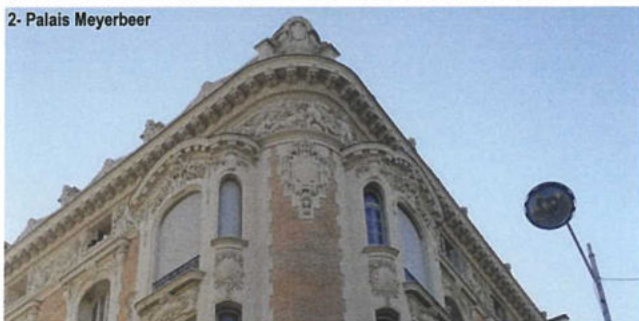
D. Matériaux, décors et savoir-faire : 1885-1923 « BELLE ÉPOQUE »



1- Villa Masséna

1- Villa Masséna :

Colonnes en marbre,
parement à lignes de refends en table plane et chaînes d'angles,
appareil de pierres en taille rustique en soubassement,
balustrades pour le perron, terrasse, loggia et couronnement de toiture,
décor peint sur les murs et plafonds des loggias.



2- Palais Meyerbeer

2- Palais Meyerbeer :

Apport de couleur par les parements de briques.
Frise d'enfants en ronde bosse en staff (ref. aux putti, anges ailés) sous la corniche, vases.
Des oriels support de décors : fruits et guirlandes, cartouches et têtes en stuc blanc.



3- Palais Baréty

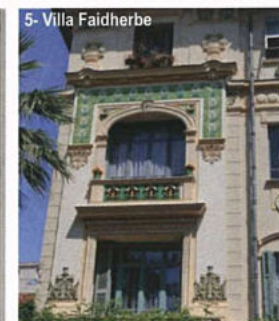


3- Palais Baréty :

Alignement d'oriels composés de structures métalliques, et décor de briques roses et de briques vernissées bleue.
Décors de stuc autour des baies en mortier de ciment prompt de couleur chamoisée.
Balcon périphérique d'attique supporté par des consoles en protomés de bœuf en ciment naturel armé et modillons.
Décor peint aux motifs à l'étage d'attique sous l'avancée de toiture.



4- Villa Mathilde



5- Villa Faïdherbe

4- Villa Mathilde :

Couvrement en écailles vernissées verte,
Garde-corps de balcons en claustras à motifs d'artichauts en céramique.
Soubassement de pierre de la Turbie et lignes de refends en pierre reconstituée.
Menuiserie et grille de style Art nouveau.

5- Villa Faïdherbe :

Carreaux décorés,
Claustras de balcons et décors à motifs d'artichauts en céramique.

La main d'œuvre italienne qualifiée et l'industrialisation des techniques de construction a permis le foisonnement de décor recherché par une société mondaine.

- L'utilisation de la pierre blanche calcaire de la Turbie pour les soubassements (pierre dure et écaillante), du ciment sur les maçonneries de moellons imitant les parements de pierre de taille des immeubles haussmanniens, et le riche décor de stuc des façades moulés ou tirés au fer, vont apporter aux nouveaux quartiers de la ville une tonalité « blanche » (ou crème) contrastant avec la vieille ville colorée.
- Le stuc et du staff et les techniques modernes de préfabrication permettent la multiplication des décors sur les façades, proposés sur catalogues. Les éléments en forte saillie sont mis en œuvre avec une armature métallique (clefs, mascarons, consoles de balcons et corniches, agrafes, serviettes, guirlandes, couronnes).
- Des décors sont peints dans les loggias (Villa Masséna). Sous les avant-toits ou débords de corniches, des frises sont peintes ou emploient la technique du *sgraffito*. La frise est remise au goût du jour par des reliefs en stuc, parfois jusqu'à de la sculpture en ronde-bosse, des décors peints ou des carreaux de céramique.
- La céramique, qui se développe à Nice entre 1870 et 1930 grâce aux manufactures installées sur la Côte d'Azur, permet d'apporter des touches colorées aux façades claires par des balustres, tuiles vernissées, carreaux, cabochons, frises ou claustras de balcons.



„Décors de stuc non entretenus



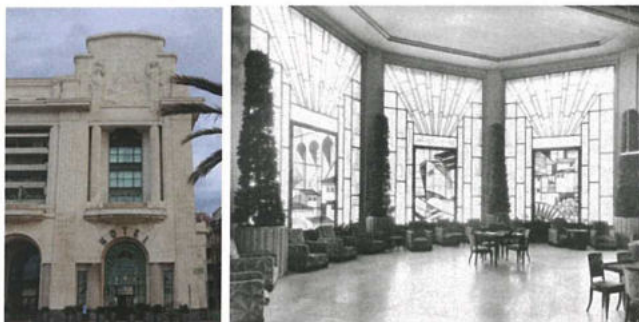
Enduits d'origine supprimés

ENJEUX

Des techniques de mise en œuvre des matériaux et des détails de construction originaux et souvent uniques :

- la pierre de la Turbie pour les soubassements des immeubles,
- le stuc ou le ciment armé préfabriqué permettant un foisonnement de décors, parfois jusqu'à l'excès,
- des décors peints ou frises peintes sous les parties abritées
- de la couleur apportée par la céramique sur les façades : balustres, vases, carreaux, cabochons, frises, claustras de balcons, tuiles vernissées...

E. Matériaux, décors et savoir-faire : 1923-1930 « ART DÉCO »



1- Palais de la Méditerranée

Les bas-reliefs monumentaux sur les frontons, œuvres d'Antoine Sartorio, représentent des chevaux ailés encadrés par des figures féminines portant des fleurs ou des raisins en référence à la Grèce antique : chevaux du char d'Hélios, dieu du soleil, se cabrant devant le soleil. Les anciennes verrières aujourd'hui disparus (Collection jfm.fr)



Panneaux de mosaïque en partie haute



2- La Pergola

Décor peint et gravé de roses stylisées sur un treillage. Décor de mosaïque multicolore au décor floral sur fond bleu ciel. Garde-corps stylisés, porte d'entrée en ferronnerie vitrée.



3- Palais Marie

Moulures, bas-reliefs en béton moulé aux motifs d'oiseaux et floraux, pilastres cannelés, corbeaux stylisés. Marquise en ferronnerie au-dessus des portes d'entrées jumelées, aux formes géométriques et motifs floraux. Porte d'entrée en ferronnerie avec décor de guirlandes et serrures dorées.



4- Palais d'Azurie

Porte d'entrée à grille : motifs de vagues que l'on retrouve sur les garde-corps. Béton coloré 3 tons utilisés : vert, rose et beige.

L'alternance de panneaux en pierres à taille rustique et de béton coloré a été utilisée par l'architecte Honoré Aubert



On assiste à l'abandon des formes anciennes et des façades aux références historiques, en faveur d'un langage architectural « moderne », où artisans et architectes vont utiliser tous les arts décoratifs, les techniques et les matériaux nouveaux. Le béton coloré en fait partie, technique et esthétique spécifiquement niçoise, associée à la pierre par certains architectes. Il sera utilisée plus particulièrement dans la période 1930-1947, en même temps que le blanc « paquebot » qui fait son apparition.

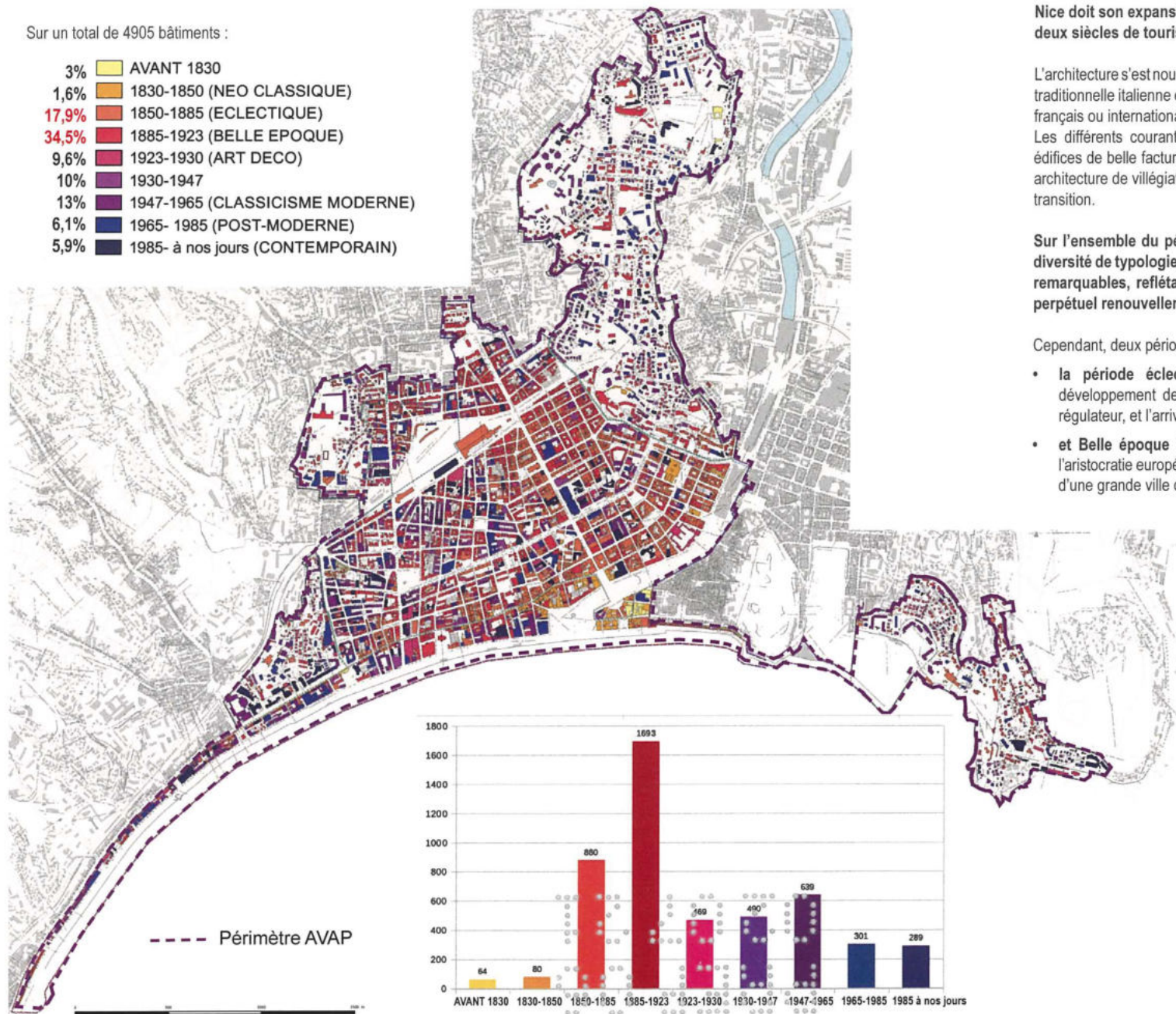
- **Le béton armé** : va permettre une diversité de formes et d'espaces, de grandes façades aux larges ouvertures avec des formes de baies particulières à pans coupés, dites à *gousset*, et des balcons aux formes courbes ou ondulantes.
- **Le béton moulé** : utilisé pour des bas-reliefs, panneaux de mosaïque polychrome, peinture ou sgraffito. Les motifs reprennent les canons esthétiques définis à partir de l'exposition des Arts décoratifs, des motifs géométriques et motifs de jets d'eau, de fleurs, d'oiseaux stylisés employés dans tous les corps de métiers.
- **La ferronnerie** : l'un des marqueurs du style Art Déco pour les portes d'immeubles ou les garde-corps de balcons. Les portes d'entrées sont en ferronnerie doublée d'une vitre intérieure. Le motif récurrent est la corbeille de roses stylisées que l'on retrouve sur les garde-corps des balcons, comme sur les bas-reliefs.
- **La mosaïque** : des panneaux de mosaïque polychrome, généralement positionnés en partie haute des façades (immeuble Sériramis ou La Rotonde), parfois autour d'une porte ou d'une devanture.
- **Le décor peint et gravé**, technique entre fresque et *sgraffito* : décor à *fresco* recouvert par un décor gravé sur la dernière couche encore fraîche, puis la peinture est passée sur le mortier frais soulignant les gravures.
- **Le béton coloré** : ciment naturel prompt teinté dans la masse par des pigments naturels, incrusté de granulats de différentes taille parfois de nacre provenant d'ormeaux. Finition grattée, bouchardée, ou lissée, et couleurs rose, vert, beige, jaune, gris, rouge, noir, ou bleu. **Technique « inventée »** à Nice vers 1926, utilisée pour les immeubles des nouveaux quartiers jusque vers 1950, provenant des savoir-faire hérités des artisans italiens immigrés, dans la tradition des enduits à la chaux colorés de Ligurie et du Piémont, adaptée aux matériaux nouveaux comme le ciment.

ENJEUX

- Des façades planes traitées comme support de décor : le béton moulé pour les bas-reliefs stylisés et des décors polychromes.
- La réfection des bétons colorés, une technique et esthétique spécifiquement niçoises, souvent associée à des parements de pierre à taille rustique : technique nouvelle, qui a souvent été recouverte sous d'autres couches de peintures.

F. Synthèse graphique des typologies des constructions existantes

Sur un total de 4905 bâtiments :



Nice doit son expansion et sa renommée internationale essentiellement à deux siècles de tourisme cosmopolite.

L'architecture s'est nourrie d'importations de l'extérieur, apportant à l'architecture traditionnelle italienne et méditerranéenne des accents exotiques, des courants français ou internationaux mis à la mode.

Les différents courants architecturaux sont largement représentés par des édifices de belle facture, déclinant en outre les attributs caractéristiques d'une architecture de villégiature : l'ornementation, la polychromie, et les espaces de transition.

Sur l'ensemble du périmètre étudié, l'ensemble bâti est constitué d'une diversité de typologies aux caractéristiques architecturales et stylistiques remarquables, reflétant une continuité de la villégiature au travers d'un perpétuel renouvellement architectural.

Cependant, deux périodes prédominent :

- la période **éclectique (1850-1880/85)**, marquée par le début du développement de la ville au-delà du Paillon dans le maillage du plan régulateur, et l'arrivée du chemin de fer,
- et **Belle époque (1885-1923)**, où Nice devient la capitale d'hiver pour l'aristocratie européenne et cosmopolite, et atteint à vive allure la dimension d'une grande ville de France.

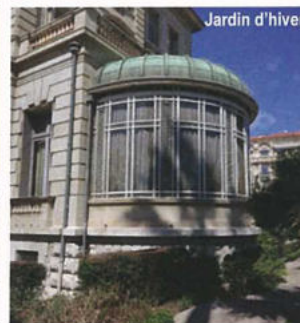
04. DES SPÉCIFICITÉS ARCHITECTURALES POUR LA VILLÉGIATURE, LES ESPACES DE TRANSITION



Villa Paradidio - Loggia



Villa Masséna - Perron et loggia



Jardin d'hiver

Des spécificités architecturales pour la villégiature, les espaces de transition entre l'intérieur et l'extérieur.

L'architecture de villégiature est le plus souvent adaptée à la douceur du climat et à la contemplation des panoramas ou des jardins exotiques, offrant des espaces intermédiaires entre l'intérieur et l'extérieur

À Nice, le tracé de la ville moderne permettait à l'immeuble résidentiel d'être en retrait derrière une frange plantée, un jardin aux essences exotiques entre le domaine privé et les boulevards, eux même végétalisés, participant ainsi à la qualité paysagère de l'espace public pour l'agrément des hivernants.

L'architecture de ces quartiers de villégiature urbaine, s'est elle aussi accommodée du climat et de la contemplation des paysages, dédiant des espaces de liaison entre l'intérieur et l'extérieur de l'habitation.

Le porche, le perron, la loggia à l'italienne, le jardin d'hiver ou le belvédère de la villa dans son parc d'agrément, forment des interfaces entre la villa et la « nature ». Le jardin d'hiver, fermé par une verrière, fait entrer la végétation à l'intérieur de la pièce.

Le balcon est l'espace de transition le plus répandu pour les façades, depuis les immeubles du *Consiglio d'Ornato* jusqu'à nos jours. Qu'il soit balcon simple sur consoles, balcon filant ou terrasse, il est un élément majeur dans la composition des façades d'immeubles à toutes les époques. Il va s'imposer sur la Promenade des Anglais dans les immeubles résidentiels dès le milieu du XX^{ème} siècle.

Le bow-window et l'oriel, ces baies en saillie offrant un champ de vision élargi, se répandent en grand nombre à la Belle époque, à l'unité pour les villas ou disposés en travées pour les immeubles. Ils se retrouvent dans la composition des façades, parfois associés aux balcons dans la première moitié du XX^{ème} siècle.

Les angles des îlots sont propices au traitement architectural des angles d'immeubles par un pan coupé agrémenté d'une travée d'oriels, ou par une rotonde vitrée.

La galerie, l'auvent, la rotonde ou la pergola de terrasse de la période Art déco sont installés en partie haute des façades.

Toutes ces dispositions architecturales, d'inspirations diverses, ont été mises en œuvre pour répondre aux goûts des villégiateurs.

Cet ensemble bâti, représentatif d'une ville de villégiature, est singulier pour son perpétuel renouvellement depuis la fin du XVIII^{ème} siècle jusqu'à nos jours.

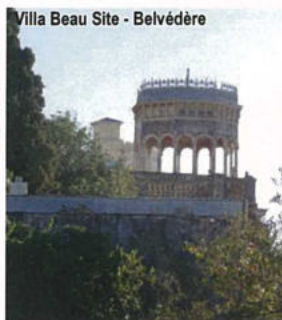
Le patrimoine bâti qui le constitue, d'une richesse et d'une diversité exceptionnelle, témoigne des périodes significatives de la villégiature d'hiver, puis de la villégiature d'été, caractéristique de l'histoire de la ville dédiée à un tourisme cosmopolite.



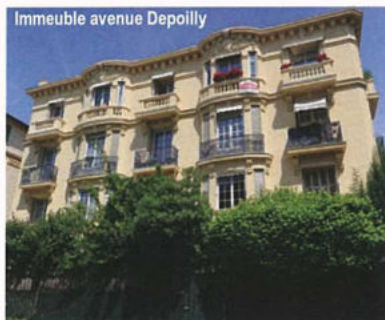
Villa Kotschoubey



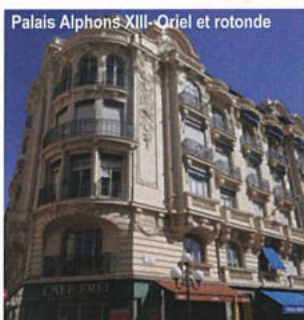
Immeuble - Loggia



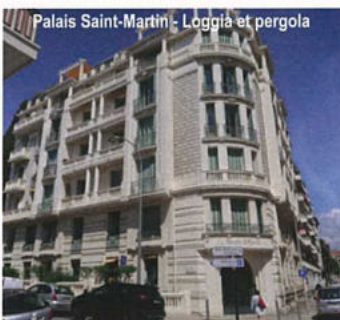
Villa Beau Site - Belvédère



Immeuble avenue Depolloy



Palais Alphonse XIII - Oriel et rotonde



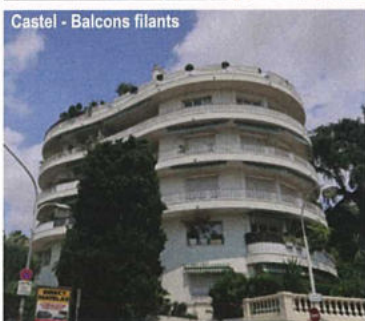
Palais Saint-Martin - Loggia et pergola



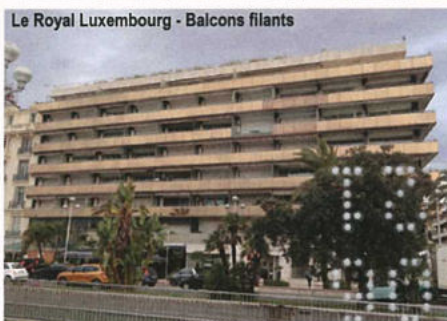
Palais Mary - Rotonde vitrée et balcons filants



Les Mimosas - Balcons filants



Castel - Balcons filants

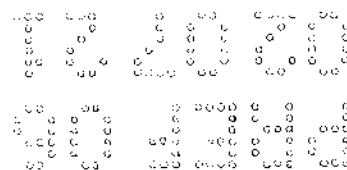


Le Royal Luxembourg - Balcons filants



Hôtel Le Méridien - Balcons filants

III. PRÉSENTATION DU PATRIMOINE URBAIN, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL : UN PAYSAGE URBAIN QUI DESSINE LA VILLE-JARDIN



1. LA TRAME URBAINE DE LA VILLE-JARDIN

01. DES PONCHETTES À LA PROMENADE DES ANGLAIS, forme urbaine développée le long de la Baie des Anges



A. Présentation du secteur d'étude « Promenade des Anglais »

Périmètre d'étude et ses 3 secteurs :

- Des Ponchettes à la Promenade des Anglais
- De Campo Longo à la ville moderne
- Les collines habitées : Cimiez, Mont Boron, Les Baumettes, Le Piol



Depuis la colline du Château, des Ponchettes à la Promenade, vue sur la baie des Anges

Le secteur **Promenade des Anglais** constitue l'extension urbaine de la ville historique vers l'ouest et le Var. Il commence à l'ancienne Promenade des Ponchettes entre le Vieux-Nice et la mer, et s'étend jusqu'à l'embouchure du Mignan.

Ce secteur est la concrétisation spatiale des changements de rapports de la ville au paysage, et des habitants à la mer.

La **Terrasse des Ponchettes** (en bordure de la vieille ville), promenade publique à l'italienne surplombant la mer, est créée à la fin du XVIII^e siècle à l'emplacement des anciens remparts de la ville. Depuis cet espace, les promeneurs admiraient la mer et l'activité des pêcheurs.

La Promenade des Anglais, commence à l'embouchure du Paillon et s'étend vers l'ouest. Elle provient du modèle anglais de la Promenade de bord de mer. Cependant, à cette époque, la ville ne regarde pas la baie des Anges.

La route historique, « *route de France* » (aujourd'hui rue de France), parallèle à la Méditerranée, structure une urbanisation de faubourg tournant le dos à la mer. Ainsi, pendant le développement initial du secteur, seuls les jardins à l'arrière offraient une vue sur le rivage.

Les deux Promenades ont été reliées par le franchissement du fleuve, au milieu du XIX^e siècle.

Aujourd'hui, le secteur est constitué d'un espace public linéaire longeant la côte, comprenant les bandes de circulation (automobile et piétonne) et la plage en contre-bas, la Promenade des Anglais, mais également d'un front bâti qui borde cette dernière, face à la mer, épaisseur urbanisée entre la Promenade et la rue de France.

La **Promenade des Anglais** est le lieu emblématique de Nice : espace de rencontre entre mer et montagne, belvédère sur la baie des Anges. Elle représente la Riviera et la douceur de son climat qui a forgé la réputation de la ville hivernale depuis la fin du XVIII^e siècle ; ses alignements de plantes et palmiers exotiques et ses édifices majeurs comme le Palais de la Méditerranée ou l'Hôtel Negresco, en sont les icônes.

Ce front de mer, véritable silhouette de la ville avec les Alpes en arrière-plan, est un secteur sensible dont les mutations peuvent affecter directement l'image de la ville de Nice.



Les alignements d'arbres exotiques en position centrale et en bordure du tapis piétonnier



L'hôtel Negresco



La Promenade au niveau du Jardin Albert 1^{er} / à l'angle l'hôtel Méridien



L'embouchure du Paillon, vue sur la colline du Château et le Mont Boron en arrière-plan

B. Évolution urbaine générale du secteur

Secteur Promenade des Anglais

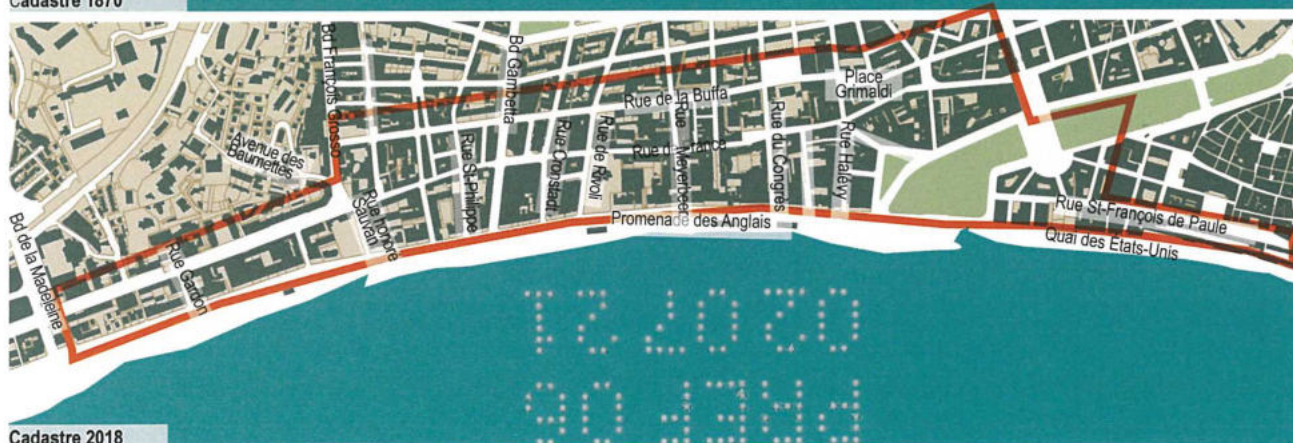
a. Suivi de l'expansion urbaine vers l'ouest à partir des plans cadastraux



Cadastré 1812



Cadastré 1870



Cadastré 2018

Le secteur Promenade des Anglais est le point de départ de l'extension de la ville vers l'ouest. Cette extension démarre par le franchissement du fleuve Paillon.

En 1812, comme le montre le cadastre, seule la route de France (grande route de Paris à Gênes) traverse d'ouest en est la plaine agricole. Les rivières et ruisseaux (vallons) qui descendent vers la mer ont encore leur forme originelle.

Au fur et à mesure de la progression des nouveaux quartiers, ces cours d'eau sont peu à peu canalisés. La continuité de leurs tracés est devenue le support de création des voies qui descendent vers la mer.

Le Paillon sera lui aussi couvert progressivement, transformant ces nouveaux espaces en lieux dédiés aux jardins et à la culture. En deux siècles, le Paillon devient un vaste espace public fédérateur.

L'embouchure du Paillon constitue le point de démarrage du développement urbain. C'est un point d'articulation majeur entre la ville historique, rive gauche, et la ville « moderne » rive droite.

Après le franchissement du Paillon en 1864 par le nouveau pont Napoléon (ou pont des Anges), le secteur se densifie fortement le long de la route de France.

Puis l'espace entre la route de France et la mer se « retourne ». Au départ, le faubourg se développait de part et d'autre de la route de France, laissant des jardins à l'arrière vers la mer. Mais les divisions parcellaires ont permis la création d'un front bâti côté mer. De nombreuses rues perpendiculaires à la mer sont venues dessiner des îlots et offrir des passages entre la ville et la baie des Anges.

La colline des Baumettes et le boulevard Grosso marquent la fin du tissu de faubourg densifié. La colline constitue une sorte de butée à partir de laquelle la ville change d'échelle. À partir de là, la route de France s'élargit et les bâtiments deviennent plus imposants.

b. Profil de la rue de France



Rue de France, partie piétonne



Rue de France, au croisement avec rue Andrioli



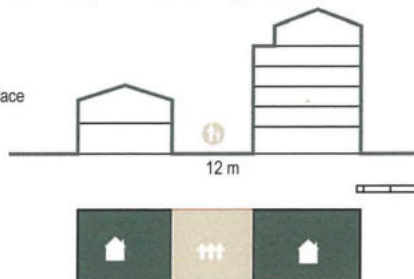
Rue de France, au croisement avec rue Rivoli



Rue de France, au moment de son élargissement à la hauteur du boulevard Grosso

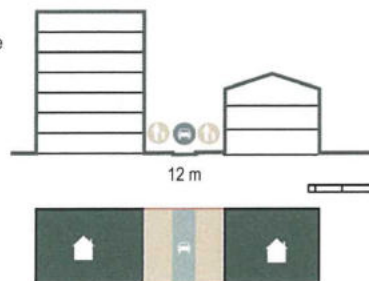
La rue de France, rue de faubourg densifiée

Profil 1 : la rue de France, première partie depuis la place Massena, partie piétonne

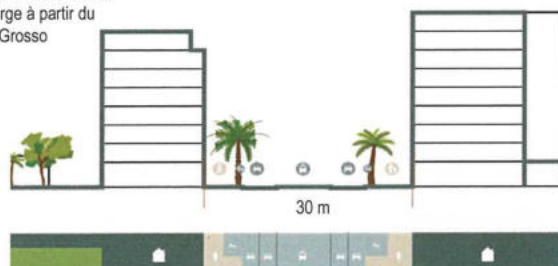


Profil 2 : la rue de France, au niveau de la Croix de Marbre, voie circulée

Trottoir
Voies
Jardinières&jardins
Bâti



Profil 3 : la rue de France, section large à partir du boulevard Grosso



Trottoir en béton (chape-ciment), motif de dallage tiré au fer, bordures en pierre calcaire dite de Turin

La rue de France, voie historique structurante, a un profil de rue de faubourg. Elle a conservé un tracé sinueux de largeur variable. Voie de 12 mètres de large en moyenne, les gabarits des bâtiments qui la bordent peuvent être variés, allant de 8 mètres (R+1) à 20 mètres (R+5 à R+6) de hauteur. La hauteur des constructions a en effet été limitée sur certaines parties par des servitudes « *non altus tollendi* », ménageant vues et ensoleillement à des immeubles particuliers¹.

À partir de la villa Furtado Heine, au croisement avec le boulevard Grosso, la rue de France prend un profil tout à fait différent de 30 mètres de large. La deuxième ligne de tramway y est en cours de travaux. Le bâti est édifié en ordre continu avec des gabarits variables de 16 mètres à 28 mètres (de R+4 à R+8). Quelques villas demeurent. Les toitures sont dans cette partie quasiment toutes pourvues de toitures-terrasses.

Les revêtements de voirie sont généralement en enrobé, les trottoirs en béton (chape-ciment avec un motif de dallage tiré au fer) et bordures en pierre calcaire dite de Turin.

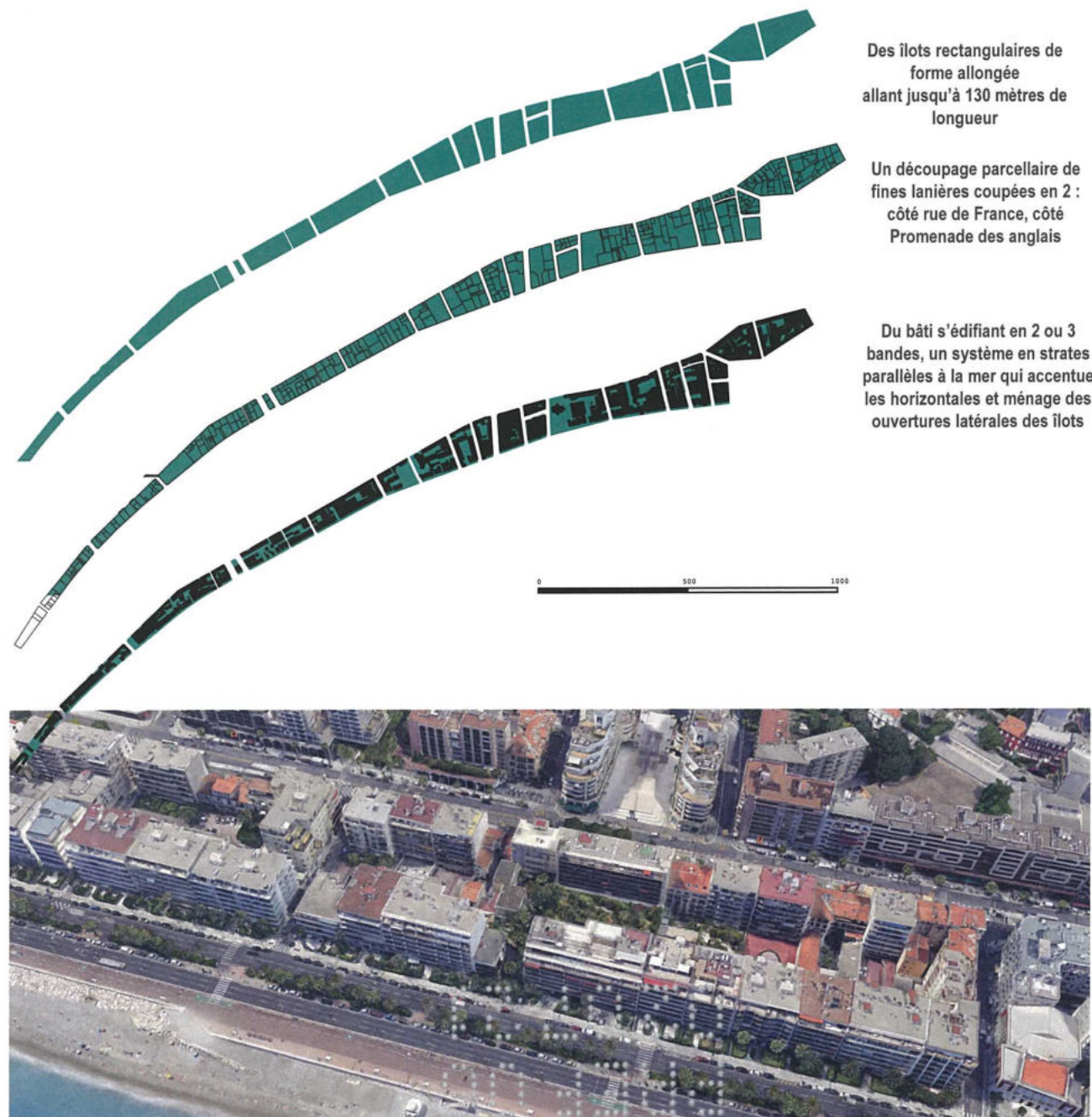
Le secteur s'est urbanisé entre la voie historique, la rue de France et la mer.

Cette rue a conservé un tracé légèrement sinueux. C'est une rue de faubourg marquée aujourd'hui par la continuité et l'alignement du bâti. Les gabarits vont ponctuellement de 8 mètres (R+1) à 20 mètres (R+5 à R+6). À partir du boulevard Grosso, elle change de profil et s'élargit.

Depuis les origines, cette voie a fondé l'accès à la ville, elle a porté toute l'urbanisation vers l'ouest depuis la vieille ville. Effacée par l'existence de sa parallèle le long de la mer, elle constitue pourtant la colonne vertébrale du secteur, structurant ainsi son urbanisation. À partir du boulevard Grosso, elle perd son profil historique.

¹ Thuin-Chaudron, « La colline du Château aux châteaux des collines », page 443

a. Forme et organisation des îlots



Îlots développés à partir du faubourg :

De part et d'autre de la rue de France, des maisons s'établissent le long de la voie. Le grand parcellaire agricole, qui derrière les maisons, était occupé par des orangers, des oliviers, des potagers et des labours, voire des vignes¹, se découpe perpendiculairement à la voie.

Quand les parcelles sont profondes, elles sont divisées en deux. Alors que les maisons à l'alignement au sud de la rue tournaient le dos à la Promenade, un nouveau front bâti se constitue le long de la mer. Un re-découpage des îlots et la création de voies supplémentaires ont permis ensuite une densification latérale.

Ce processus d'optimisation du foncier aboutit aujourd'hui à une forme urbaine dense, constituée d'îlots entièrement bâtis, même en cœur d'îlot. Parfois, transversalement, un ancien jardin interrompt la continuité bâtie.

En direction du Magnan, la bande entre la route de France et la mer devient plus étroite. Mais le principe d'évolution est le même : c'est un processus de retournement vers la mer.

Malgré une plus faible profondeur, une bande construite entre les deux fronts bâtis a tendance à s'urbaniser. Un rang supplémentaire s'édifie entre la route de France et la mer. Perpendiculairement à la mer, de nouvelles voies sont créées.

Ainsi, dans le secteur, les îlots sont de forme parallélépipédique -à l'exception du nœud avec le Paillon- et ne sont pas homogènes du point de vue de leur gabarit. Ainsi, on observe :

- **des îlots rectangulaires allongés épais et ouverts latéralement**

En moyenne d'environ 90 mètres de profondeur, du côté de la Promenade ces îlots peuvent aller jusqu'à 130 mètres.

En transversal, le pas et l'axe des rues varient, ils ont donc une forme peu régulière, et ont tendance à se surdensifier latéralement et au milieu.

- **des îlots allongés fins et ouverts latéralement**

En moyenne, on a 70 mètres de profondeur et de grandes longueurs sur la Promenade.

- **des îlots singuliers**

Dans le secteur, il existe un type d'îlot-immeuble, comme l'hôtel Méridien ou le Negresco.

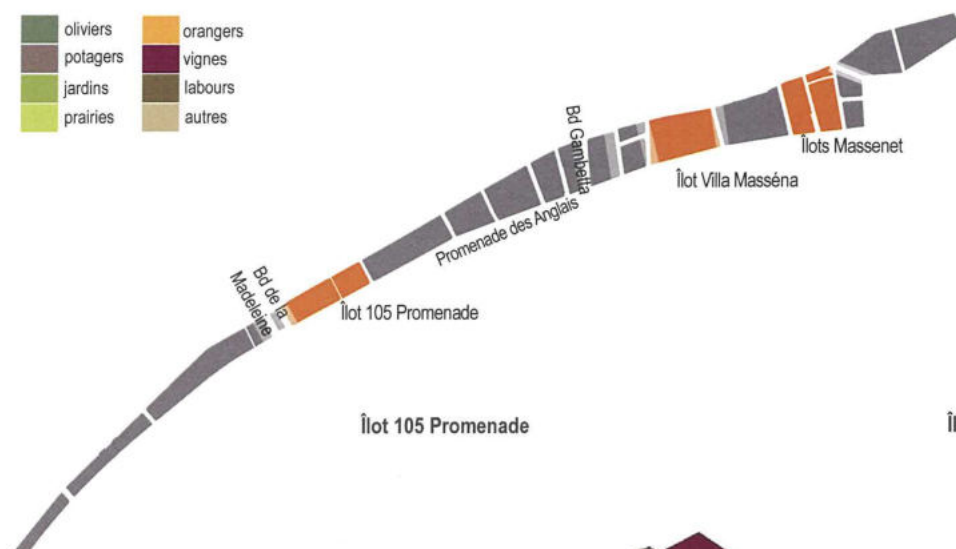
En d'autres points, on trouve de simples bandes bâties entre deux voies.

Au 105 Promenade des Anglais se trouve un petit lotissement de villas.

¹ Paul Castella. Histoire du paysage niçois

b. Processus de densification

oliviers	orangers
potagers	vignes
jardins	labours
prairies	autres

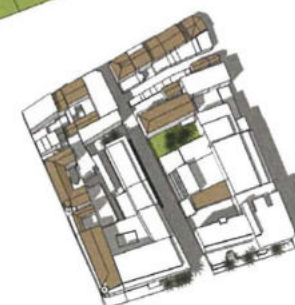
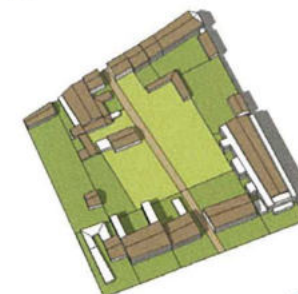
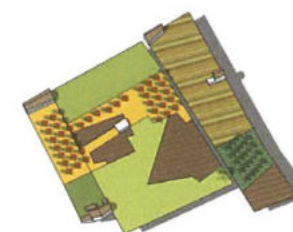
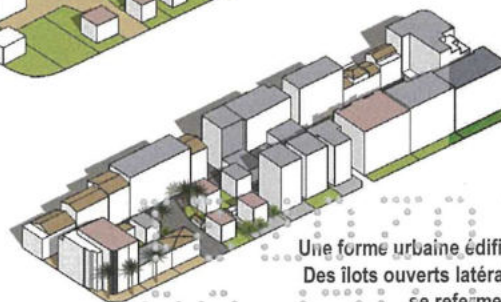
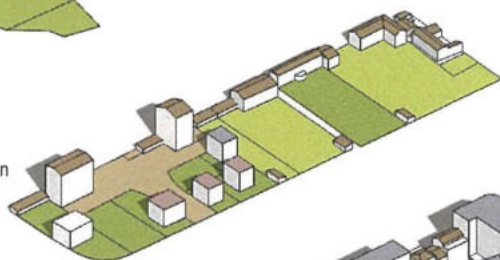
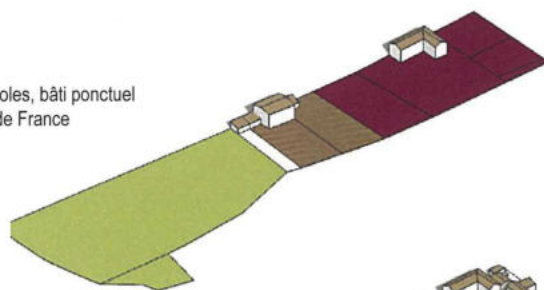


L'organisation des îlots témoigne de l'attractivité de chaque mètre carré. Les cœurs d'îlots sont aujourd'hui le plus souvent construits. Rares sont les espaces plantés, cours ou jardins. Le secteur se caractérise par une forme urbaine édifiée par strates successives et des îlots à l'origine ouverts, qui ont tendance à se refermer latéralement, à se re-découper et se remplir, se densifier. Les cœurs d'îlots doivent être préservés de la densification urbaine.

Début XIXe : parcelles agricoles, bâti ponctuel le long de la route de France

Deuxième moitié du XIXe : parcellaire modifié / édification le long de la rue de France / constitution d'une nouvelle épaisseur bâti côté Promenade et alignement des parcelles / création d'un nouveau chemin vers la mer qui deviendra rue et organisera deux îlots distincts

Fin XIXe : tendance générale à la densification



Une forme urbaine édifiée par strates successives
Des îlots ouverts latéralement qui ont tendance à se refermer et se remplir

Les îlots le long de la Promenade des anglais sont des îlots de faubourg retournés vers la mer.
La bande de terre entre la rue de France et la mer est édifée en strates. Lorsque la nouvelle bande bâtie a été réalisée, c'est la nouvelle façade de Nice qui s'est constituée.
Elle est venue souligner la Promenade, espace public majeur, propre à la ville.



02. LES QUARTIERS DE VILLÉGIATURE DE LA PLAINE, forme urbaine développée à *Campo Longo*



A. Présentation du secteur d'étude « La Plaine » (Campo Longo)

Périmètre d'étude et ses 3 secteurs :

- Des Ponchettes à la Promenade des Anglais
- De Campo Longo à la ville moderne
- Les collines habitées : Cimiez, Mont Boron, Les Baumettes, Le Piol



La plaine vue depuis le bas de la colline Carabacel-Cimiez



Place Masséna

Le secteur **Campo Longo** ou de **La plaine**, est constitué des extensions urbaines de la ville historique vers le nord.

Le secteur de *Campo Longo*, plaine agricole où la « ville moderne » s'est développée à partir du début du XIXe siècle, est défini en retrait de la Promenade des Anglais sur la rive droite du Paillon. Il butte à l'est sur la colline de Cimiez, à l'ouest sur celles des Baumettes et du Piol. Au nord, il s'étend jusqu'au boulevard Garnier. C'est un secteur urbain dense, au carrefour de composantes remarquables.

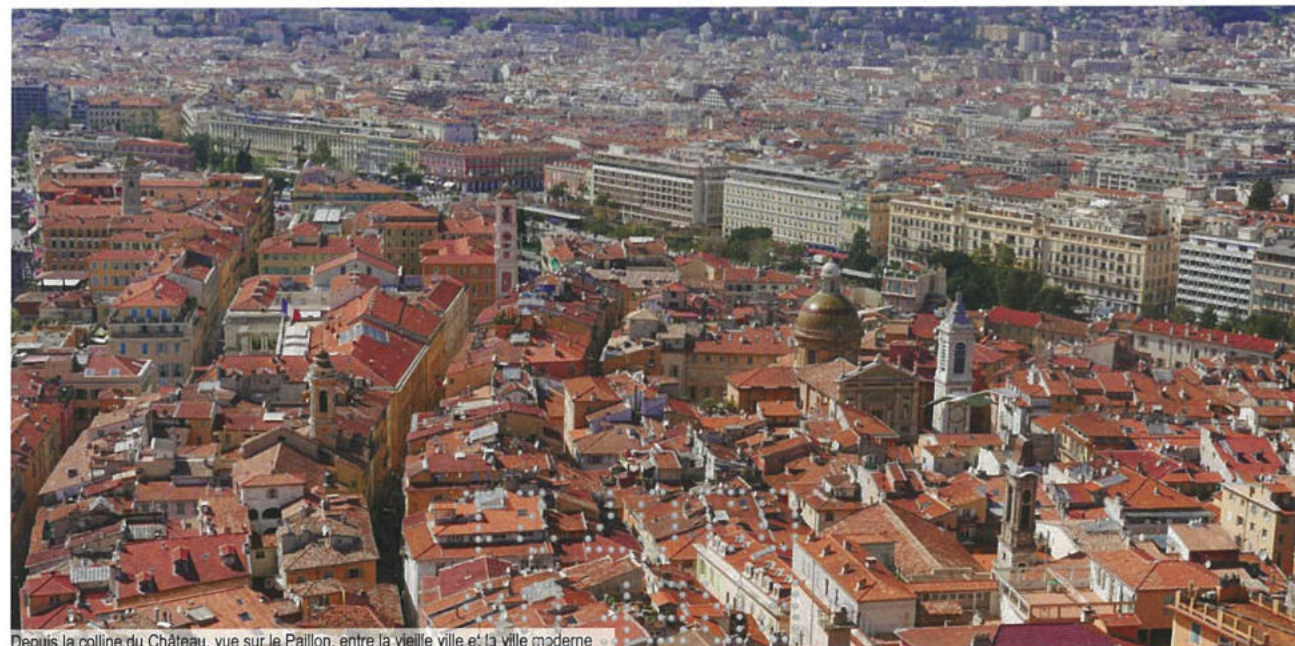
Le secteur est structuré par des axes urbains forts : l'avenue Jean Médecin et la Promenade du Paillon qui se rencontrent place Masséna, mais également le boulevard Dubouchage et le boulevard Victor Hugo dans son alignement, qui traversent la ville jusqu'aux collines.

Ces entités caractéristiques de la ville de Nice connectent le cœur de ville avec son ancrage territorial : les perceptions visuelles s'étirent et s'ouvrent sur les massifs environnants, comme le Mont Vinaigrier et le Mont Chauve.

Initié par le *Consiglio d'Ornato* à partir de 1832, le développement urbain de la ville moderne est façonné par des tracés régulateurs successifs qui ont dessiné un tracé viaire parfaitement maillé, une forme de damier dans lequel les îlots sont capables d'intégrer une grande diversité et une grande hétérogénéité architecturale et typo-morphologique.

Les perceptions sur les monts, les vues sur la baie, les squares, les alignements d'arbres, les reculs végétalisés, et les vues sur les jardins privés imprègnent l'ambiance urbaine. La ville est ancrée dans son socle géographique, marquée par la présence de la végétation.

Cette relation entre ville et nature est l'essence même de Nice, un attribut singulier qui a fondé son attrait et lui vaut souvent d'être qualifiée de ville-parc.



Depuis la colline du Château, vue sur le Paillon, entre la vieille ville et la ville moderne



Promenade du Paillon / Mont Vinaigrier

B. Évolution urbaine générale du secteur

Secteur Campo longo, la Plaine

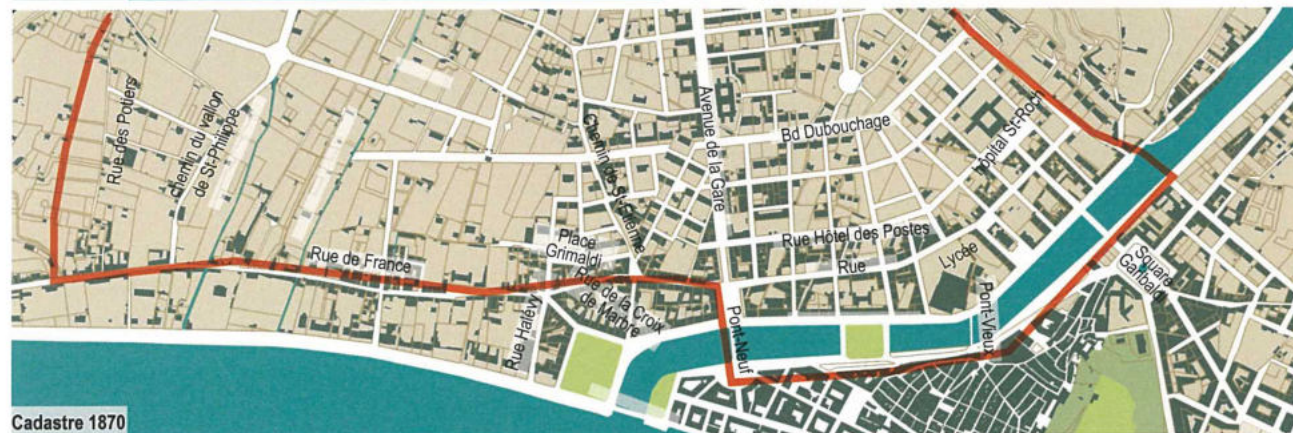
a. Suivi de l'expansion urbaine vers le nord à partir des plans cadastraux, les tracés régulateurs dessinés par le *Consiglio d'Ornato*



Le secteur de la plaine est le point de départ de l'extension de la ville vers le nord, qui prend de l'ampleur avec la mise en service de la gare, en 1865, par la Compagnie des chemins de fer de Paris à Lyon et à la Méditerranée (PLM).

Sur le cadastre de 1812, la route de France rejoint le bord du Paillon. Le faubourg Saint-Jean-Baptiste possède déjà un premier front bâti faisant face à la vieille ville.

La ville s'étend peu à peu dans la plaine de Longchamp, de part et d'autre de l'actuelle avenue Jean Médecin. À l'origine, cet axe s'est superposé sur le chemin du vallon de Saint-Michel, il est construit entre 1860 et 1880. L'avenue prend le nom d'avenue du Prince Impérial, puis avenue de la Gare, avant de devenir l'avenue Jean Médecin en 1966. Cet axe majeur de développement de la ville portera des programmes particuliers : hôtels, banques, grands magasins.



Une première partie du secteur est densifiée selon la trame en éventail du *Consiglio d'Ornato*. Cette trame est pensée en interaction avec le vieux Nice, avec deux axes/liaisons majeures : d'une part la place Masséna et l'avenue Jean Médecin, d'autre part la place Garibaldi et l'hôpital Saint-Roch. En 1870, le faubourg Saint-Jean-Baptiste et le secteur de la Croix de Marbre sont déjà fortement modifiés : le tracé régulateur a encadré l'urbanisation et les nouveaux îlots s'édifient, intégrant au fur et à mesure d'anciennes constructions ou les faisant disparaître.

L'arrivée du chemin de fer puis de la gare va créer un point d'appel au nord.

Le développement urbain commence à s'étendre au-delà du tracé imaginé par le *Consiglio*, qui n'avait cependant pas prévu l'arrivée du train.

Après une période de flottement lors de laquelle le développement urbain n'est plus régulé par aucun tracé, de nouveaux plans d'alignement sont dessinés avec un réseau de voies parfaitement maillé pour venir peu à peu encadrer l'urbanisation.

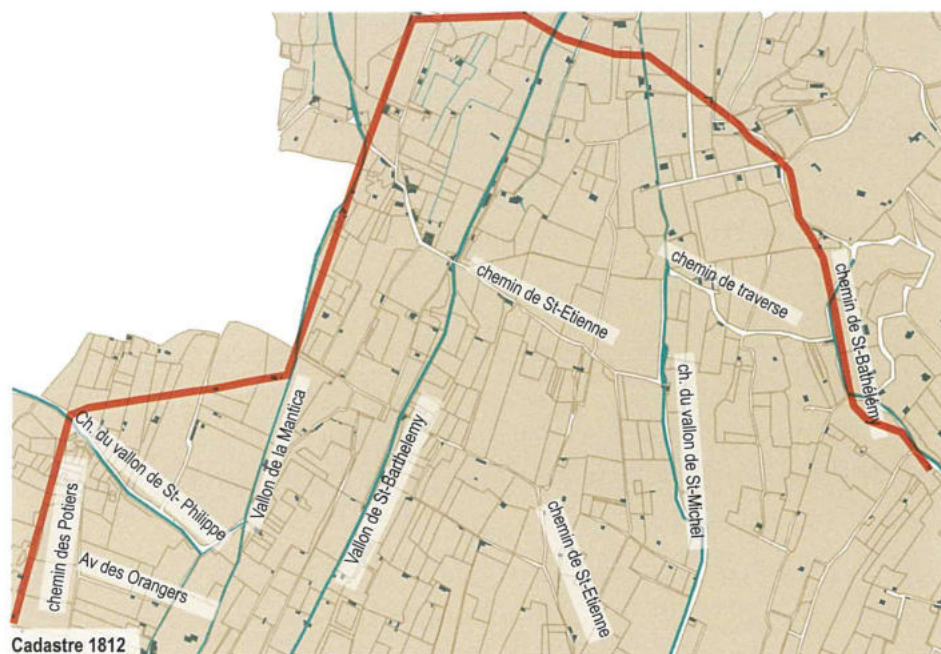
On assiste à un fort accroissement de la population, qui passe de 48 000 habitants en 1861 à 143 000 en 1911.

Au fur et à mesure de l'extension de la ville, le profil du Paillon est dessiné par la construction de quais-promenades, puis disparaît progressivement sous des aménagements de jardins publics.

Le Paillon est aménagé en 2013 en une vaste promenade plantée, remettant au goût du jour le jardin d'agrément, le dépaysement et le divertissement. Un lien nouveau est ainsi recréé entre le Vieux-Nice et la ville du XIXe siècle.



b. Suivi de l'expansion urbaine vers le nord à partir des plans cadastraux, les plans d'alignement ultérieurs



La ville (Campo longo) s'étend ainsi dans la plaine de Longchamp, de part et d'autre de l'avenue Jean Médecin. Cette avenue a pris place en quasi superposition avec le chemin du vallon de Saint-Michel.

A l'est de l'avenue Jean Médecin, le quartier s'urbanise de manière rapide suivant un plan en damier qui organisera des îlots très denses et homogènes.

A l'ouest de l'avenue Jean Médecin, le tracé viaire est fortement marqué par le chemin des vallons et les anciens chemins agricoles comme celui de Saint-Etienne. De la rue Alphonse Karr, ancien chemin de Saint-Etienne, à l'avenue Gambetta, ancien vallon de la Mantica, le quartier des Musiciens se développe plus tardivement.

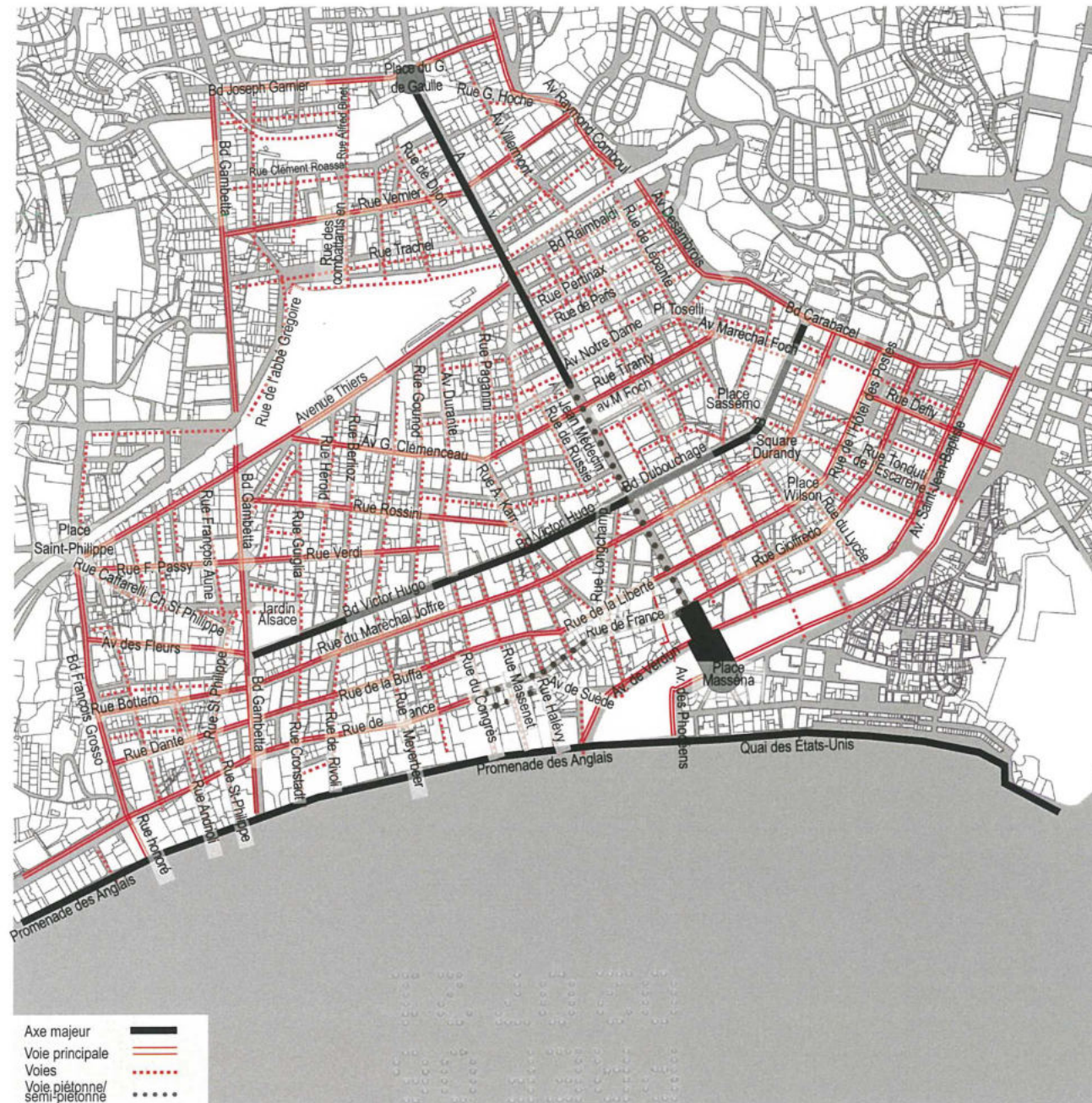
Au nord de la voie ferrée, l'urbanisation est plus tardive. Depuis toujours plaine fertile et cultivée, ce quartier, nommé Saint-Etienne de Longchamp, est encore agricole au moment de la construction de la gare en 1864. L'arrivée du chemin de fer va fortement marquer ce secteur : la voie ferrée vient couper la trame agricole et ses vallons.

À partir de 1870, la construction de la place Beatrix au nord et le percement des grandes artères vers le centre-ville changent sa configuration, ainsi que le percement de la rue Vernier pour l'exposition universelle de Nice en 1884.

La construction de la gare du sud commence en 1890, pour relier la ville à l'arrière-pays nicois et Digne-les-Bains, Grenoble et Genève.



a. Le découpage des voies



Le secteur de la « plaine » présente une trame viaire parfaitement maillée. Plusieurs types de voies se distinguent.

Tout d'abord, les « axes de promenade » constitués par le boulevard Victor Hugo-Dubouchage, l'avenue Jean Médecin et la Promenade du Paillon.

Au sud du boulevard Dubouchage, la trame est régulière et hiérarchisée. On distingue les voies longitudinales parallèles à la mer, qui assurent les circulations inter-quartiers, légèrement plus larges que les perpendiculaires qui assurent la desserte des îlots.

Au nord du boulevard Dubouchage, la trame est maillée, mais ne présente pas la même régularité. Elle s'adapte tantôt aux anciens tracés agricoles et chemins des vallons conservés qui ont des orientations différentes, par exemple la rue Alphonse Karr, la rue Saint-Philippe, l'avenue des Orangers, ou la rue Berlioz. Tantôt, la trame se resserre sans hiérarchie entre les voies du damier, comme au sud de la voie ferrée côté est de l'avenue Jean Médecin.

La rue de France et le boulevard Grosso forment une couronne bâtie peu perméable.

Avec ses 20 mètres de large, le boulevard Grosso est un boulevard planté, avec du bâti édifié à l'alignement de la voie selon des gabarits allant de R+3 à R+7. Les voies parallèles à la mer buttent sur le boulevard Grosso.

Le secteur de la « plaine » est marqué par les grands axes de l'avenue Jean Médecin et des boulevards Dubouchage et Victor Hugo.

Ces voies sont structurantes dans l'organisation de la ville et ont articulé le développement urbain.

De part et d'autre du boulevard Dubouchage se développe une trame viaire parfaitement maillée. Alors qu'elle est régulière au sud, elle se déforme au nord.

b. Profils des voies-Promenades et des boulevards

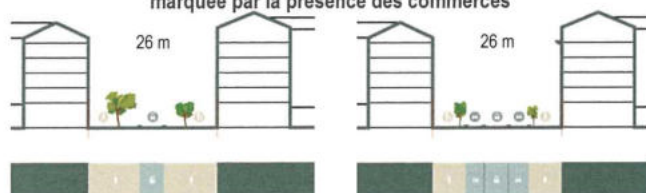


Avenue Jean Médecin



Avenue Malausséna

le profil très régulier de l'avenue Jean Médecin avec des alignements bâtis continus : une voie structurante à l'échelle de la ville, fortement marquée par la présence des commerces



Profil de l'avenue Jean Médecin, au sud section entièrement piétonne

Profil de l'avenue Jean Médecin, au nord section avec voies de circulation

la place Masséna, un ensemble urbain particulier en articulation de différents morceaux de ville où démarre l'avenue Jean Médecin



Coupe place Masséna

4 Coupe bd Victor Hugo



Avenue Jean Médecin, en arrivant place Masséna



Boulevard Victor Hugo



Boulevard Dubouchage



1 Coupe bd Dubouchage

le profil emblématique du boulevard Dubouchage et du boulevard Victor Hugo avec des marges de recul végétalisées et des alignements d'arbres



Coupe bd Victor Hugo au niveau du jardin Alsace-Lorraine

c. Profils des voies parallèles à la mer



Rue Gioffredo



Rue de l'Hôtel des Postes

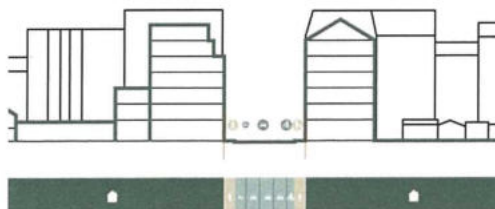


Rue Pastorelli

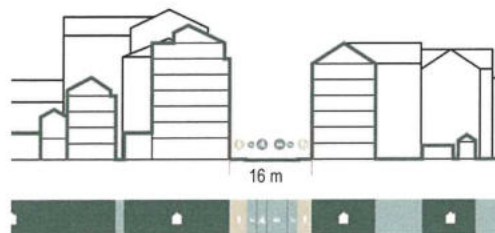


Rue de la Buffa

Les voies longitudinales ,
de grandes continuités urbaines qui traversent la ville



Coupe rue de la Buffa



Coupe rue Verdi



Coupe avenue Maréchal Foch et rue Biscarra

Les voies longitudinales sont souvent plus larges que les voies
perpendiculaires à la mer, allant de 10 à 12 mètres pour les plus étroites,
et plus généralement de 14 à 16 mètres.

Les constructions s'édifient à l'alignement en ordre continu, avec une
hauteur importante allant en moyenne de R+4 à R+6, sauf cas de marges
plantées ou bâties à R et R+1



Rue Rossini



Rue Pertinax en direction de Cimiez



Avenue des Fleurs



Rue Verdi

d. Profils des voies perpendiculaires à la mer



Rue Gubernatis



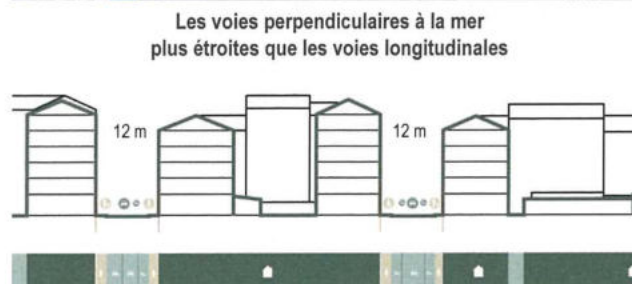
Rue Gounod



Avenue Durante



Rue Chauvin



Coupe rue Lamartine et rue Miron



Rue François Aune



Rue Alberti

Ces voies perpendiculaires à la mer font en moyenne 12 mètres de large. Elles ne sont pas forcément continues dans l'ensemble du secteur, notamment entre les parties au nord ou au sud des boulevards Dubouchage ou Bottero.

Les hauteurs du bâti ne sont pas homogènes. Les rues offrent souvent des ouvertures sur les cœurs d'îlot plantés, avec une alternance de bandes bâties et de bandes plantées. De petits bâtiments à RDC ou R+1 referment parfois les cours



Rue d'Angleterre



Rue du Lycée



Rue Dalmazzo



Rue Villermont/Diderot

e. Les voies issues du parcellaire agricole



Rue Alphonse Karr



Passage Merlanzone



Rue Alphonse Karr



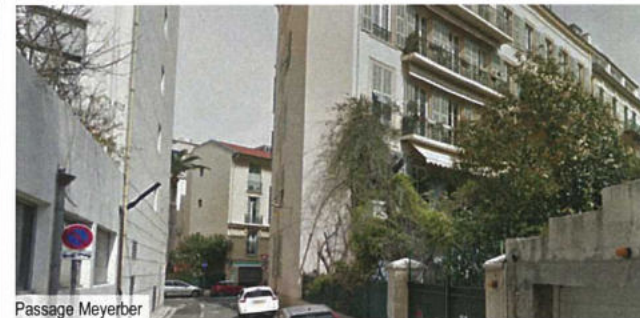
Rue Saint-Philippe depuis la rue Dante



Rue Longchamp



Rue des Potiers



Passage Meyerber



Rue Alberti et rue du Temple Vaudois



Rue Colfarelli



Rue Louise Ackermann

Le parcellaire actuel garde parfois la trace de l'ancien parcellaire agricole. Ainsi, au-delà de l'apparente force des tracés régulateurs, les marques de l'ancien découpage foncier agricoles apparaissent. De nouvelles voies se superposent avec d'anciens chemins ; sans recomposition du foncier, certains îlots sont traversés par des passages aux orientations anciennes du parcellaire agricole. Des voies sont créées le long d'anciens ruisseaux.

On peut ainsi trouver le long de ces voies des bâtiments tout à fait différents du reste de la ville moderne : d'anciennes maisons de hameau aujourd'hui intégrées dans la ville.

f. Les interruptions de la trame



Boulevard Gambetta



Boulevard Grosso section basse



Avenue Désambrois



Boulevard Gambetta

Le boulevard Gambetta, un axe à la rupture de pente entre le Piol et la plaine.

Un profil avec des alignements d'arbres et un gabarit plus imposant mais non homogène : une rupture nette de la trame au-delà de la rue Verdi



Coupe bd Gambetta



Boulevard Grosso depuis la place Saint-Philippe

Le boulevard Grosso, en limite de la colline des Baumettes, sur lequel butent les voies parallèles à la mer et qui cache d'importantes ruptures d'échelles derrière ses alignements imposants.



Coupe bd François Grosso

Le boulevard Carabacel et l'avenue Désambrois, fin de la trame urbaine à la rupture de pente avec Cimiez.

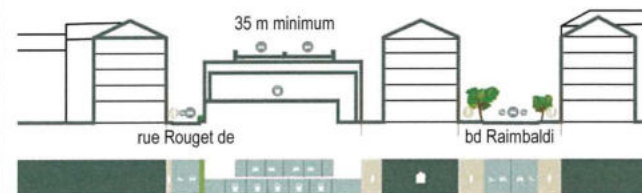


Coupe Avenue Desambrois et Boulevard de Cimiez

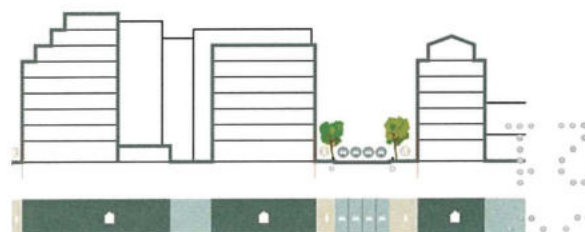


Boulevard Carabacel

La voie ferrée et la voie Mathis créent une rupture visuelle et physique dans le quartier.



Coupe voie Pierre Mathis



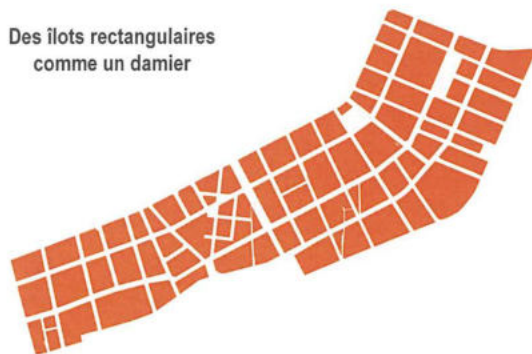
Coupe bd Gambetta



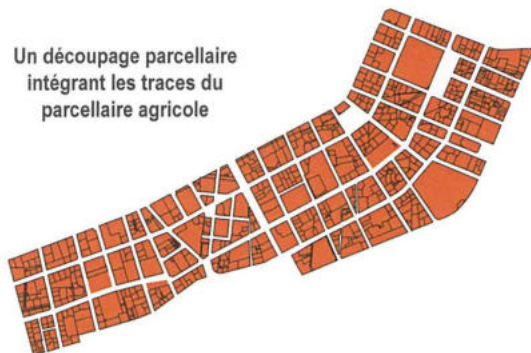
La voie ferrée et la voie Pierre Mathis

a. Forme et organisation des îlots / Sud Dubouchage et Victor Hugo

Des îlots rectangulaires
comme un damier



Un découpage parcellaire
intégrant les traces du
parcellaire agricole



De nombreux îlots ouverts
où le bâti s'établit en
ménageant des vides en
pourtour



Îlots rectangulaires, avec implantation irrégulière du bâti,
entre la rue de l'hôtel des postes et la rue Gioffredo



Un îlot rectangulaire ouvert, en strates orientées nord-sud
entre la rue du Maréchal Joffre et la rue de la Buffa

Les îlots dans la partie au sud des boulevards Dubouchage et Victor Hugo, initialement prévue par le *Consiglio d'Ornato*

Cette partie comporte des îlots très réguliers rectangulaires. Leur épaisseur varie en moyenne de 75 à 90 mètres et leur largeur de 45 à 75 mètres.

Les îlots réguliers dans leur forme en plan, ne le sont pas en élévation. On observe en fait trois grands types d'îlots.

- Îlots rectangulaires, avec implantation irrégulière du bâti

Le découpage d'îlots réguliers dans leur forme et leur gabarit est bousculé par l'incorporation d'anciens chemins et par du bâti orienté suivant l'ancien parcellaire agricole et que l'on retrouve en cœur d'îlot.

De plus, ces îlots laissent encore parfois apparaître des vides dans leur pourtour, indiquant qu'ils n'ont pas été conçus comme des formes finies.

- Îlots rectangulaires, ouverts, en strates orientées nord-sud

Ces îlots ont des bandes bâties orientées nord-sud en strates. Des jardins et des marges de recul végétalisées créent une alternance de plein et de vide, qui, lorsque les îlots sont restés ouverts latéralement, reste perceptible depuis l'espace public et donne une ambiance très jardinée à la ville.

- Îlots singuliers

Il s'agit par exemple l'îlot du lycée ou de l'hôpital Saint-Roch.

E. Typologie et mutation des îlots

Secteur Campo longo, la Plaine

a. Forme et organisation des îlots / Nord Dubouchage et Victor Hugo



Un îlot rectangulaire ouvert, en strates orientées nord-sud entre l'avenue Clémenceau et la rue d'Italie au niveau de la rue Alphonse Karr



Un îlot rectangulaire ouvert, en strates orientées nord-sud entre la rue Pertinax et la rue Miron

Les îlots dans la partie au nord du boulevard Dubouchage/Victor Hugo
Cette partie comporte des îlots moins réguliers.
On observe les 2 types d'îlots vus ci-avant :

- îlots quadrilatères ou rectangulaires, avec implantation irrégulière du bâti
- îlots rectangulaires, ouverts, en strates orientées nord-sud

Mais on observe 2 types supplémentaires :

- îlots mixtes

Ce sont des mélanges composés à partir des types d'îlots pré-cités :

- îlots blocs

Les îlots sont édifiés en ordre continu à l'alignement, ils sont fermés, denses, à quatre faces, avec un découpage parcellaire régulier, comme les îlots haussmanniens. Ces îlots sont extrêmement densifiés : il n'y a presque plus de vide dans ce secteur, ni en pourtour ni en coeur d'îlot. Les dimensions des îlots sont en moyenne plus petites qu'ailleurs.



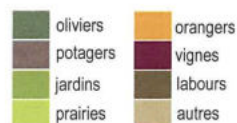
Des îlots quadrilatères et rectangulaires



Un découpage parcellaire intégrant les traces du parcellaire agricole, à l'exception du sud de la voie ferrée à l'est de l'avenue Jean Médecin



De nombreux îlots ouverts où le bâti s'établit en ménageant des vides en pourtour, surtout à l'ouest, tandis qu'à l'est, le bâti s'édifie plus uniformément sur 4 faces

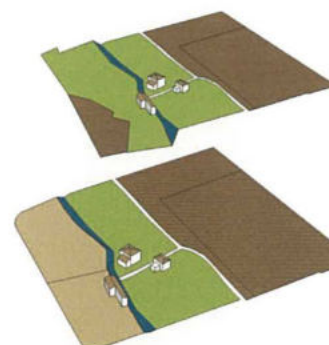


Début XIXe : parcelles agricoles, bâti ponctuel, vallons apparents

Deuxième moitié du XIXe : parcellaire modifié / édification progressive / découpage d'îlots suivant selon la trame des tracés régulateurs / le secteur ouest au nord de la voie ferrée se densifie moins vite

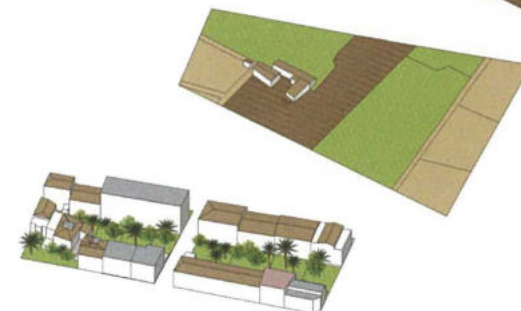
Fin XXe: tendance générale à la densification à la fois en pourtour et en cœur d'îlot, ainsi qu'en hauteur par surélévations / les îlots se referment moins vite, des jardins et reculs plantés sont conservés

Îlots Malaussena

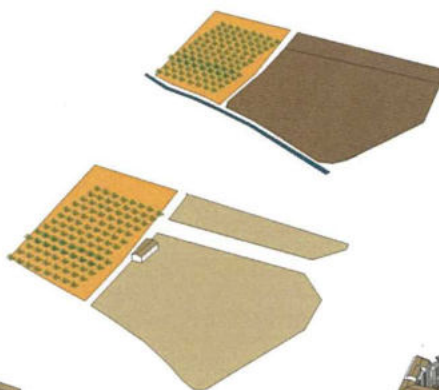


Îlot Victor Hugo sud

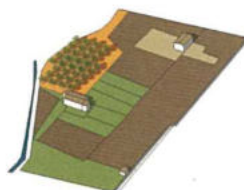
secteur encore agricole en 1870



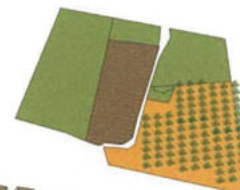
Îlot Caffarelli



Îlot Verdi



Îlot Clémenceau



A l'exception des îlots autour de la rue Pertinax, le secteur est fortement marqué par une double logique de découpage foncier :

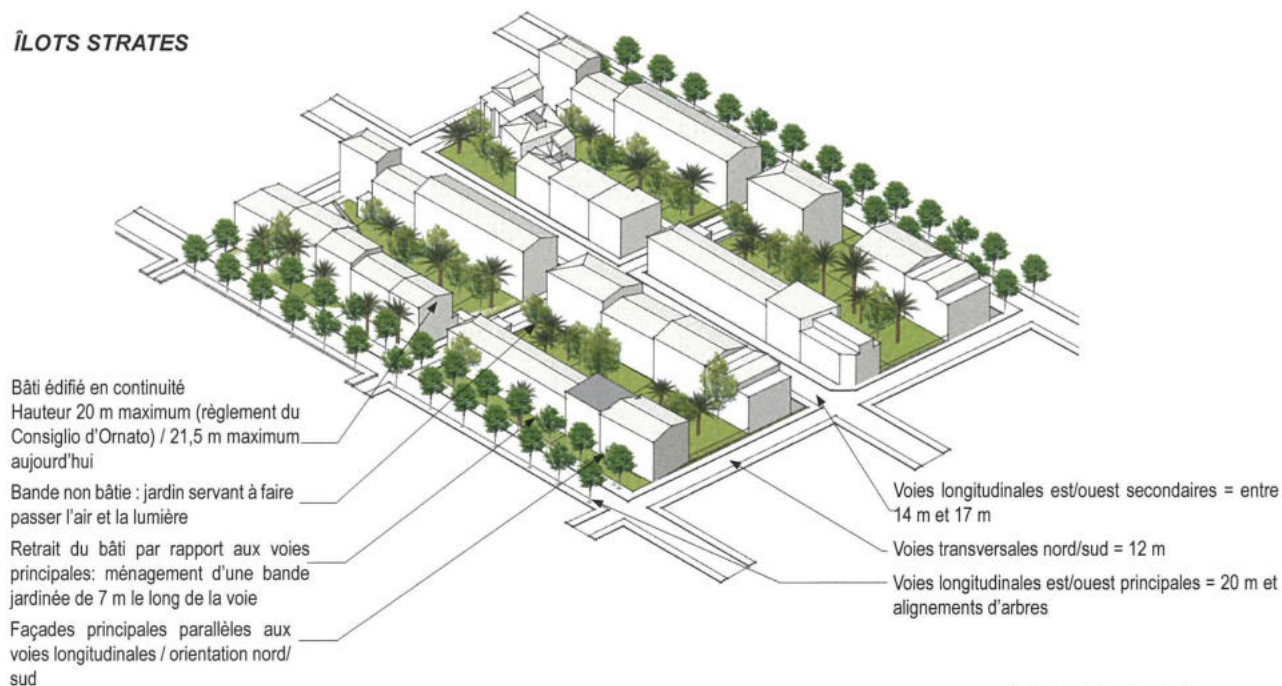
- la logique des tracés régulateurs et des règles d'édification du *Consiglio d'Ornato*, avec les façades principales orientées au sud, les jardins et cours ouverts latéralement et les reculs végétalisés
- la logique des découpages fonciers agricoles qui se retrouvent soit dans l'organisation même des parcelles, soit en déformant les îlots qui s'adaptent aux chemins agricoles, notamment au nord du boulevard Victor Hugo et au nord de la voie ferrée.

Le bâti s'est globalement édifié de façon progressive, parcelle par parcelle. Les bâtiments ne sont pas homogènes dans les îlots.

La tendance à la densification est forte et témoigne là encore de l'attractivité de chaque mètre carré. Les cœurs d'îlots sont aujourd'hui le plus souvent construits. Les espaces végétalisés, cours ou jardins se raréfient. La forme urbaine, édifiée par strates successives avec des îlots ouverts, a tendance à se refermer latéralement, à se re-découper et se remplir.

Les cœurs d'îlots doivent être préservés de la densification urbaine.

ÎLOTS STRATES



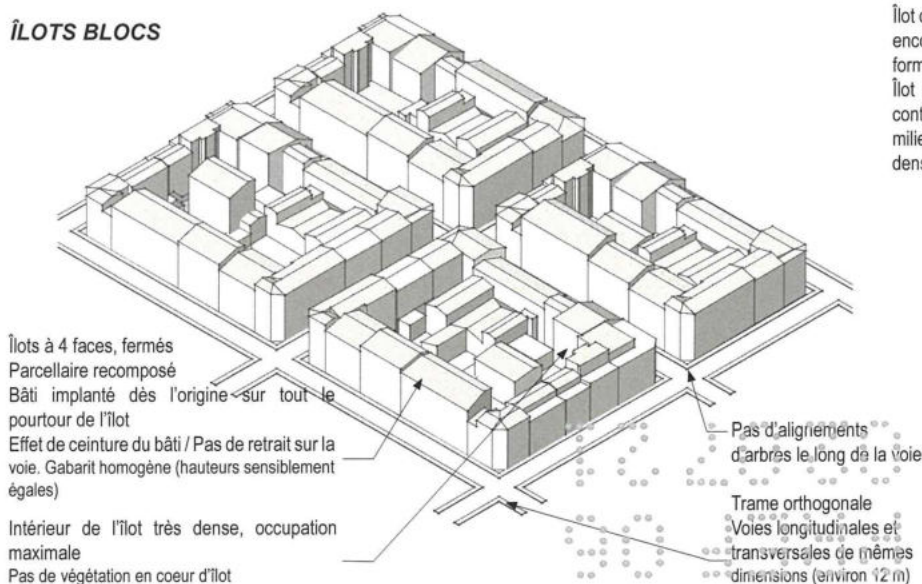
Une approche générique des îlots met en évidence 3 grands types pour le secteur de la plaine.

Les *îlots strates* représentent les îlots produits à partir des principes du *Consiglio d'Ornato*. Ils fabriquent des îlots ouverts latéralement avec alternance de bandes plein/vide et jardin/bâti au coeur d'une maille viaire hiérarchisée. Ces dispositions sont favorables à l'apport de lumière et au confort d'été. Le bâti est orienté nord-sud. Le repérage dans la ville est facilité. La trame viaire met en valeur le paysage, la trame verte participe à l'ambiance urbaine.

Les *îlots blocs* sont ceux qui sont fermés sur 4 faces, inscrits dans une trame régulière mais pas forcément hiérarchisée. Le bâti n'est plus spécifiquement orienté. Une indifférenciation entre les voies banalise - en dehors de la richesse architecturale des bâtiments - l'espace urbain. Les qualités environnementales de ces îlots sont amenuisées.

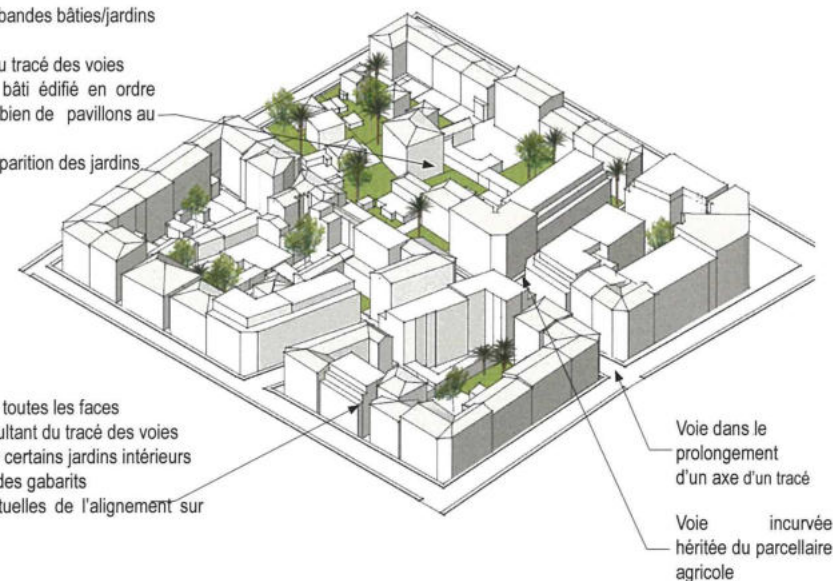
Les *îlots hybrides* sont des compositions à partir du croisement des principes du *Consiglio* sur certaines limites, tandis que d'autres s'apparentent à la constitution d'îlots fermés. Deux trames viaires se superposent : celle des tracés régulateurs avec celle des anciens tracés agricoles. Cohabitent ainsi dans l'îlot, des pourtours ouverts et d'autres où l'alignement du bâti est marqué.

ÎLOTS BLOCS



ÎLOTS HYBRIDES

Îlot orienté avec alternance de bandes bâties/jardins encore visibles
forme trapézoïdale, résultant du tracé des voies
Îlot composite : mélange de bâti édifié en ordre continu sur certaines voies, ou bien de pavillons au milieu de parcelles loties
densification progressive et disparition des jardins



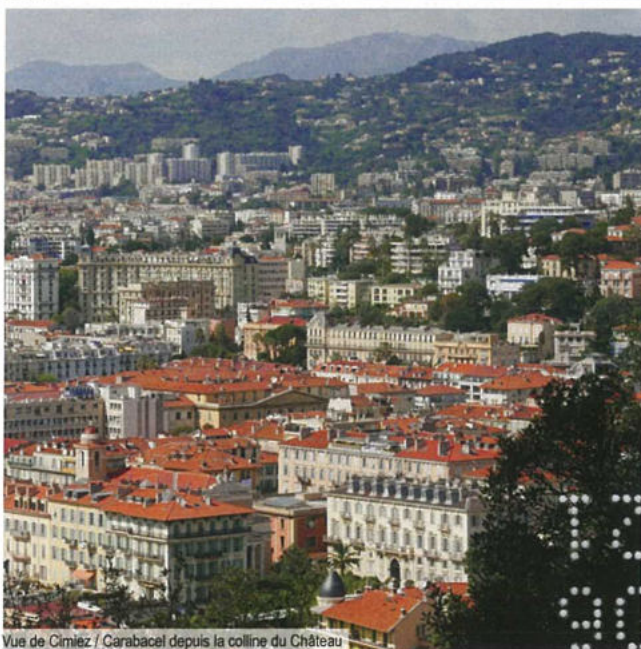
03. LES QUARTIERS DE VILLÉGIATURE DES COLLINES, forme urbaine développée dans les pentes



A. Présentation du secteur d'étude des « Collines »

Périmètre d'étude et ses 3 secteurs :

- Des Ponchettes à la Promenade des Anglais
- De Campo Longo à la ville moderne
- Les collines habitées : Cimiez, Mont Boron, Baumettes, Le Piol



Vue de Cimiez / Garabacel depuis la colline du Château



La façade principale de l'Hôtel Régina



Boulevard Prince de Galles



Vue du Mont Boron depuis la colline du Château

Le secteur des collines est constitué de quatre entités.

La colline de Cimiez, site riche d'histoire. La colline a accueilli un oppidum celto-ligure, la cité de *Cemenelum*, un évêché fondé au IV^e siècle avec basilique et baptistère, un monastère franciscain au XV^e siècle...

Avec l'éclosion du tourisme d'hiver, les grandes propriétés agricoles sont rachetées pour y construire des villas. Suite au percement du boulevard de Cimiez, palais, hôtels et villas transforment l'espace agricole en ville-parc.

Cimiez est désormais un quartier résidentiel où l'on trouve villas, pavillons, jardins et habitations collectives, mais où la végétation domine encore grâce aux nombreux jardins.

La colline du Mont Boron, territoire longtemps peu hospitalier, est urbanisée dès le milieu du XIX^e siècle, avec la construction de la villa Smith. Cette villa et son vaste domaine vont marquer à Nice l'avènement de l'architecture de cette nouvelle villégiature.

La colline des Baumettes ferme la plaine à l'ouest, contribuant avec le Mont Boron à l'est à dessiner le vaste amphithéâtre dans lequel s'est développée la ville. L'arrivée de la voie ferrée a profondément modifié sa physionomie, en venant la couper littéralement en deux.

La colline du Piol, au nord de la voie ferrée, contrefort des collines de Magnan, est constituée d'une partie en pente surmontée d'une large terrasse. Cette terrasse, la proximité de la gare et son lien avec la Promenade des Anglais depuis le percement du boulevard Gambetta lui vaudront d'accueillir le site de l'Exposition internationale de Nice en 1883-1884.

Ces collines, au fil de la création de lotissements, ont vu des quartiers résidentiels remplacer les grands domaines agricoles et leurs bastides. Les ensembles de pavillons ou de logements collectifs modernes sont venus densifier les collines. Le bâti ne s'implante jamais à l'alignement, mais le plus souvent au milieu des parcelles. Ici, ce sont les continuités végétales, les murs de soutènement, ou encore les clôtures et les grands belvédères sur le paysage qui marquent l'espace public.



Site archéologique et musée Matisse

B. Évolution urbaine générale du secteur

Secteur Les Collines habitées

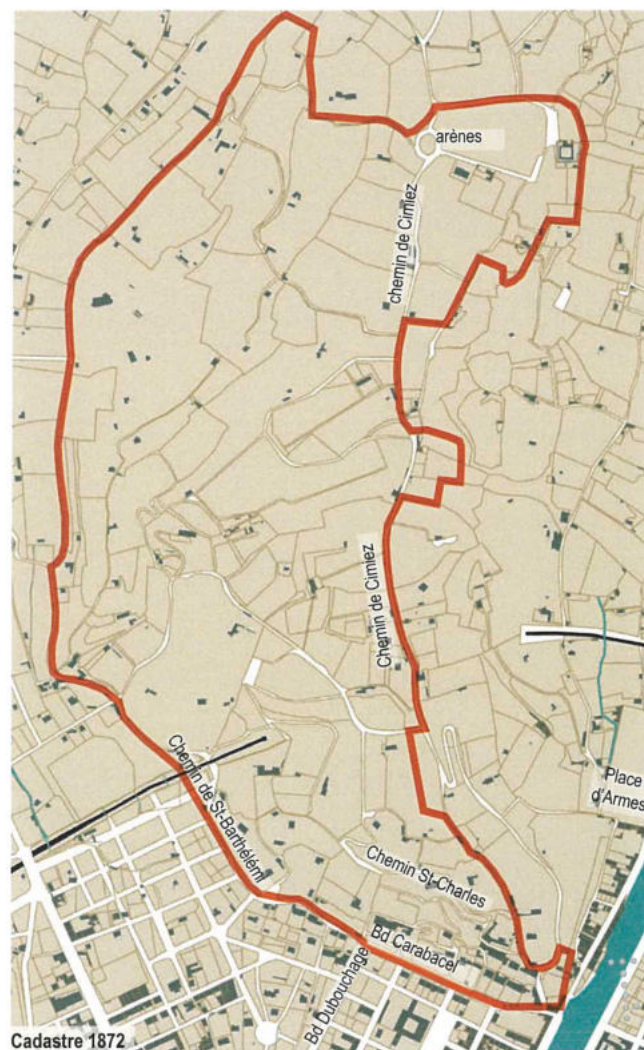
a. Suivi de l'expansion urbaine de Cimiez

La colline de Cimiez est l'un des 4 secteurs des collines habitées.

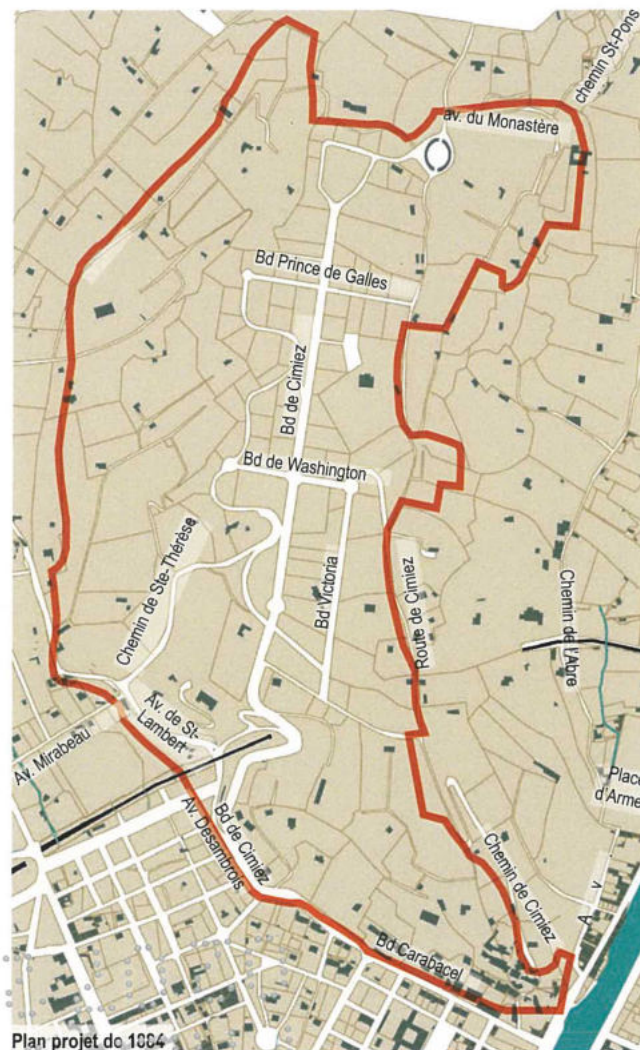
La colline de Cimiez, est habitée de longue date.

Grâce à sa situation géographique, la colline a accueilli un *oppidum* celto-ligure, puis la cité de *Cemenelum* fondée par les romains à proximité de la via Julia Augusta, dont subsistent encore aujourd'hui des vestiges des thermes et de l'amphithéâtre. Un évêché y est fondé au IV^e siècle avec sa basilique et son baptistère. Au XVI^e siècle, des moines franciscains y fondent un monastère.

Au moment de l'avènement de la villégiature d'hiver, les grandes propriétés agricoles de la noblesse niçoise seront louées par les premiers hivernants, puis ils édifieront des villas entourées de parcs. En 1884, un projet de lotissement est lancé à Cimiez, le boulevard de Cimiez est percé. Palaces, hôtels et villas transforment alors un espace agricole en ville-parc.



Cadastré 1872



Plan projet de 1904



Cadastré 2018

b. Suivi de l'expansion urbaine du Mont Boron

Le Mont Boron est un secteur des collines habitées.

La colline du Mont Boron, longtemps « rocher hostile » et zone stratégique à vocation militaire, va s'urbaniser dès le milieu du XIX^e siècle par la construction à flanc de colline de la **Villa Smith, ou Château de l'Anglais**, à partir de 1856. La ville de Nice devient une destination de villégiature hivernale incontournable pour la haute société d'hivernants.

Cette ville de villégiature éclectique et son vaste domaine aménagé en terrasse, va marquer l'avènement d'une architecture nouvelle dédiée à la villégiature.

Le nouveau chemin de Nice à Villefranche modifiera les accès à la colline et la liaison avec les autres sites de villégiature.



c. Suivi de l'expansion urbaine des Baumettes

Les Baumettes est un secteur des collines habitées.

La colline des Baumettes (autrefois Beaumettes) ferme la plaine à l'ouest au bout du vallon de Magnan, contribuant avec le Mont Boron à l'est à dessiner le vaste amphithéâtre dans lequel s'est développée la ville de Nice.

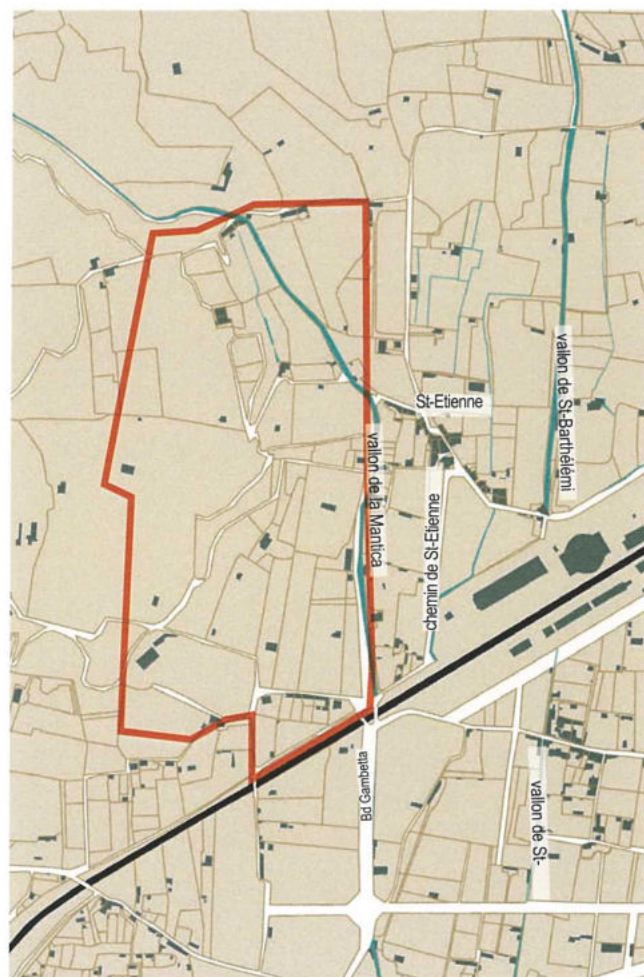
L'arrivée du chemin de fer et l'édification de la gare vont profondément et définitivement modifier la physionomie des Baumettes. En traversant brutalement la colline, la voie ferrée a littéralement coupée la colline en deux.

Le secteur de la colline des Baumettes est situé entre la voie ferrée jusqu'à la rue des Potiers, chemin historique déjà visible sur le cadastre de 1812.

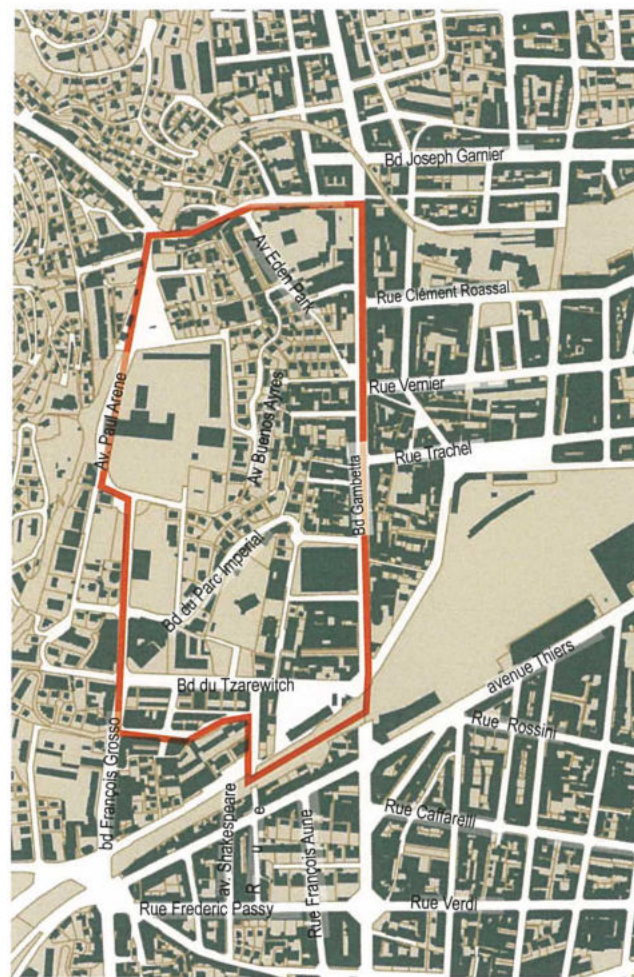


d. Suivi de l'expansion urbaine au Piol

Le Piol est un secteur des collines habitées.



Plan de 1872



Cadastre 2018

La colline du Piol au nord de la voie ferrée, contrefort des collines de Magnan, est constituée d'une partie en pente surmontée d'une large terrasse.

Elle est restée essentiellement agricole jusqu'au développement du tourisme de villégiature. On y trouvait des « campagnes », à la fois domaines de production agricole, maraîchère et oléicole, et résidences temporaires de la noblesse niçoise.

Le Piol faisait partie d'un secteur plus vaste, s'étendant de la colline de Saint-Pierre de Féric à l'ouest, au vallon de Saint-Michel (avenue Jean Médecin). Mais après l'arrivée du chemin de fer, puis l'urbanisation de la plaine agricole, la colline s'est trouvée amputée.

La morphologie du site en terrasse en partie sommitale lui a permis d'accueillir l'Exposition Internationale de Nice en 1883-1884, bénéficiant de la proximité de la gare depuis 1864 et d'une liaison avec la Promenade des Anglais par le percement du boulevard Gambetta à partir des années 1880.

b. Le boulevard de Cimiez



Boulevard de Cimiez et le Régina Palace vers 1911



Boulevard du Prince de Galles

Le boulevard de Cimiez est de toute évidence la voie structurante de la colline. Sa perspective n'aboutit pas sur un monument public mais sur un palace, le Régina Palace.

Le bâti ne s'établit pas le long des voies, il s'oriente majoritairement perpendiculairement à l'axe, vers la vue sur le paysage et orienté au sud, sous forme de poches loties.

Le long de ce boulevard coexistent des petites maisons à R+1, des hôtels à R+5, et des immeubles récents ou semi récents avec leurs toitures-terrasses à R+4 ou R+5.

Le Régina Palace, avec son socle imposant surmonté de 7 niveaux, placé au point le plus haut de la pente, émerge du système et se repère depuis les collines environnantes.



Boulevard de Cimiez



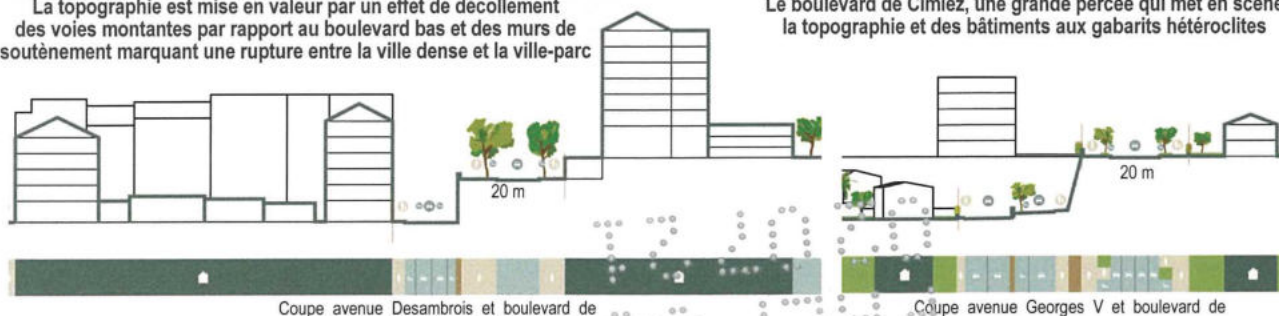
Boulevard Carabacel en 1890



Boulevard Carabacel en 1905

La topographie est mise en valeur par un effet de décolllement des voies montantes par rapport au boulevard bas et des murs de soutènement marquant une rupture entre la ville dense et la ville-parc

Le boulevard de Cimiez, une grande percée qui met en scène la topographie et des bâtiments aux gabarits hétéroclites



Boulevard de Cimiez



Boulevard de Cimiez

c. Les voies sinueuses à Cimiez

Les voies sont souvent sinueuses et s'adaptent à la topographie.

La présence des murs de soutènement marque l'espace urbain, notamment en piémont.

Le traitement de l'ancien chemin de Saint-Barthélemy crée une butée aux voies de la plaine. Le socle crée un fond de scène à mettre en valeur.



Avenue de Picardie



Cimiez / rue d'Alsace



Avenue de Valrose



Chemin de Saint-Charles / vieux chemin de



Cimiez / avenue de Provence



Avenue Raymond Couboul



Avenue des Arènes de Cimiez



Avenue Emile Bled



Avenue Edith Cavell

d. Le découpage des voies du Mont Boron



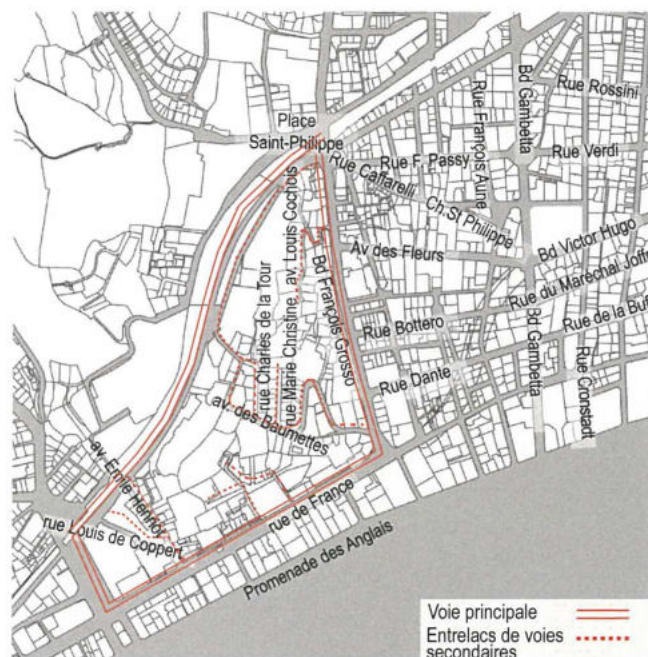
Coupe avenue Jean Lorrain, boulevard Carnot et boulevard du Mont Boron



Les voies sinueuses procurent un effet de surprise et fabriquent des belvédères sur la mer; les murs de soutènement marquent l'espace urbain



e. Le découpage des voies des Baumettes



La seule voie qui traverse le secteur est l'avenue des Baumettes, d'environ 12 mètres de large. Le bâti est de différents gabarits : de nombreuses villas-pavillons aux toits à 4 pans, aux barres à R+6 aux toitures-terrasses. L'avenue des Baumettes constitue l'axe principal de desserte des résidences.

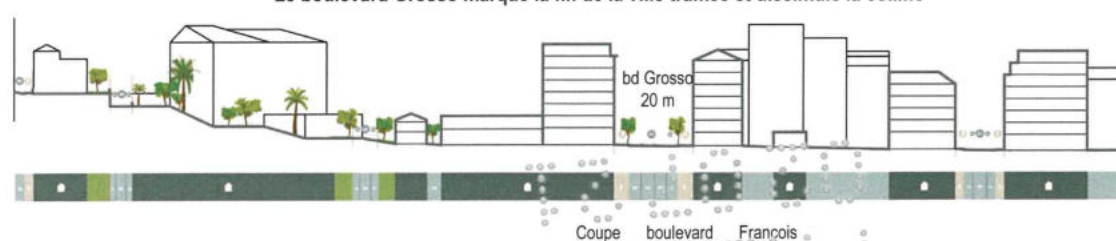
On note, à l'instar du Mont Boron, la présence de nombreuses voies privées. La mobilité au sein de la colline est réduite. Les liaisons douces sont peu valorisées et le stationnement très présent.

Le secteur est bordé au sud par la rue de France (dans sa séquence large) et à l'est par le boulevard Grosso, qui forment une couronne bâtie peu perméable. La rue de France doit accueillir prochainement la deuxième ligne du tramway. Le boulevard Grosso crée l'interface avec le secteur de la plaine, sans parvenir à lier les deux entités. Les rues qui traversent la plaine n'ont pas trouvé de connexion vers la colline : elles s'arrêtent brusquement sur le boulevard qui opère comme une barrière bâtie.

Les Baumettes sont enclavées par rapport au reste de la ville. Derrière la couronne bâtie et édifiée en ordre continu se cache un secteur morcelé, difficile d'accès, avec des ruptures d'échelle fortes entre les bâtiments.



Les Baumettes, un secteur fortement enclavé par rapport au reste de la ville
Le boulevard Grosso marque la fin de la ville tramée et dissimule la colline



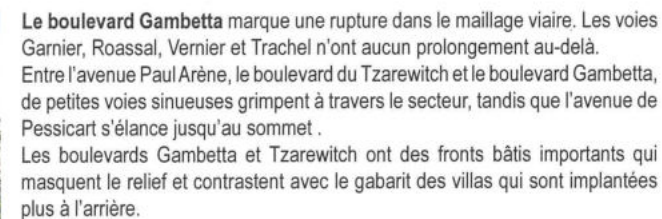
f. Le découpage des voies au Piol



Avenue René Maurice



Avenue Pessicart



Boulevard Gambetta



Avenue Buenos Ayres



Avenue René Maurice

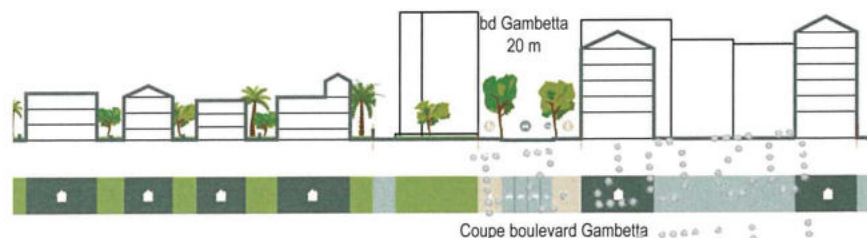


Boulevard du Tzarewitch

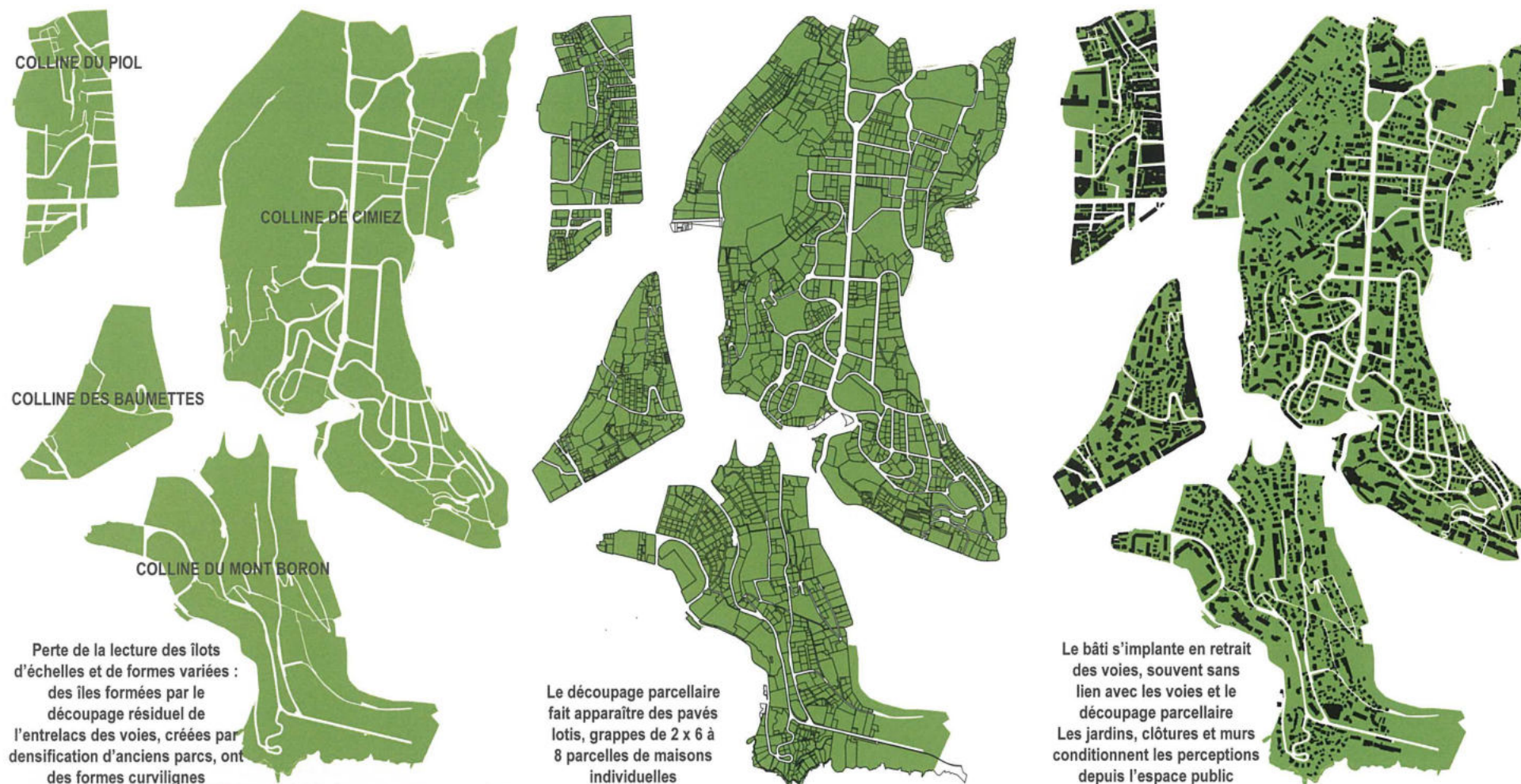


Rue Oscar II

Le boulevard Gambetta, un axe à la rupture de pente entre les collines et la plaine, bordé par des gabarits hétéroclites



a. Forme et organisation des îlots



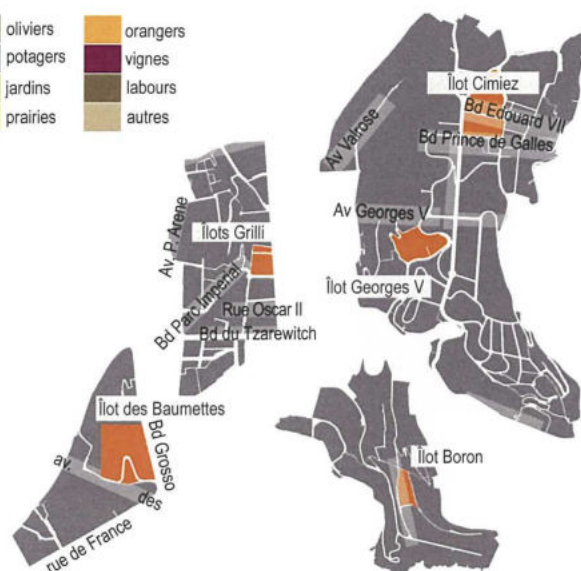
Les îlots rectangulaires des collines, pavés lotis avec villas

C'est une typologie urbaine et architecturale caractéristique de l'urbanisation niçoise, tout spécialement des collines : des îlots de 80 x 200 mètres sont découpés de façon régulière avec des parcelles de 20 à 30 mètres et une taille moyenne de 1000 m². Des mini-villas ou pavillons s'y implantent au milieu et possèdent pour la plupart un toit à 4 pans. Plus rarement, le bâti est mitoyen et sans recul par rapport à la voie.

Dans la ville-parc, la rue n'est plus le principe spatial cohésif de la ville, mais la trame offerte par la végétation, les continuités offertes par les clôtures, les murs et les jardins. Les vues offertes par le jeu des pentes, et les cheminements doux peuvent être mis en valeur pour faciliter la promenade.

b. Typologie et mutation des îlots

- oliviers
- orangers
- potagers
- vignes
- jardins
- labours
- prairies
- autres

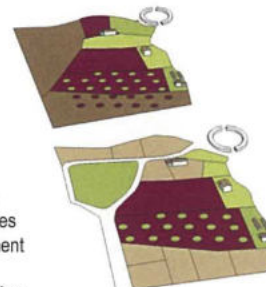


Début XIXe siècle : parcelles agricoles, très peu de bâti, quelques villas au milieu des domaines

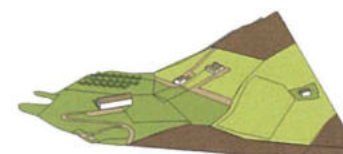
Deuxième moitié du XIXe siècle : parcellaire modifié / re-découpage des grandes propriétés foncières, percement de nouvelles voies de desserte / percement du nouvel axe d'urbanisation de Cimiez

Tout au long du XXe siècle : urbanisation par poches loties de pavillons, développement des hôtels, puis apparition de barres d'immeubles qui s'orientent selon les vues sans lien avec le découpage foncier

Îlot Cimiez



Îlot Georges V



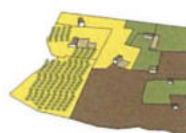
Colline agricole, notamment plantée de vignes, Cimiez s'est d'abord urbanisée par redécoupage de grandes entités foncières

Villas et palaces ont partagé le site avec des lotissements de villas

Puis barres et plots modernes ont densifié la colline. L'étagement des constructions encore visible avant-guerre disparaissent dans une urbanisation plus diffuse



Îlot des Baumettes



À l'origine agricole, la colline des Baumettes s'est urbanisée en couronne, le long des grands axes avec alignement du bâti le long des voies et fortes continuités construites

Au cœur, l'urbanisation se fait par re-découpage de grandes propriétés foncières, lotissements de pavillons ; puis quelques barres et plots modernes sont apparus



Îlot Pierre Grilli / Gambetta



Devant le Piol, le boulevard Gambetta constitue un front urbain imposant qui cache un coteau avec de nombreux lotissements de maisons individuelles



Îlot Boron



Au Mont Boron, le bâti s'implante en retrait des voies, et s'oriente vers la mer. Les jardins, clôtures et murs conditionnent les perceptions depuis l'espace public



Les collines habitées sont densifiées par des processus de lotissement ; des quartiers résidentiels ont remplacé peu à peu les espaces agricoles.

Au Piol et aux Baumettes, les ruptures d'échelle sont fortes entre les ceintures bâties pouvant atteindre R+7, et les coteaux qui accueillent de petits pavillons en recul des limites.

Dans le secteur des collines, une approche générique des îlots met en évidence 2 grands types qui cohabitent.

Une première partie des îlots résulte du tracé sinueux des voies. S'adaptant à la topographie, celles-ci sont en lacets et impasses, souvent bordées par des murs de soutènement pour gérer les pentes du terrain. Le bâti s'implante en milieu de la parcelle, parfois désaxé par rapport aux voies et au découpage parcellaire.

Au cœur de grands secteurs collinaires, les îlots forment un assemblage de parcelles loties. Ce sont de petits ensembles de deux bandes de 6 à 8 parcelles formant un rectangle : des formes régulières « semées » dans des ensembles aux limites difformes et peu perceptibles. Le bâti y est implanté en majorité de façon parallèle aux voies et au découpage parcellaire, rarement à l'alignement, rarement en limite séparative.

Dans les collines prédomine ainsi une impression de grand parc, de grand jardin, où les murs de soutènement, les murs de clôtures, les strates de végétation constituent le premier plan visuel avant le bâti.

ÎLOT CURVILIGNE

Îlot de grande taille, sans forme définie, découpage parcellaire avec irrégularités

Bâtiment moderne désaxé, sans alignement ni avec une voie, ni avec les courbes de niveau

Voie bordée par un mur de soutènement

Impasse

Voie serpentant dans le relief des collines

ÎLOT PAVÉ LOTI

Maisons individuelles orientées et alignées par rapport aux voies

Jardins privatifs autour des bâtiments

Îlot rectangulaire de petite taille et découpage parcellaire très régulier (un îlot = 2 rangées)

Voie tracée de façon orthogonale



2. COMPOSITION ET MOTIFS PAYSAGERS DE LA VILLE-JARDIN

A. Les voies promenades et espaces publics majeurs

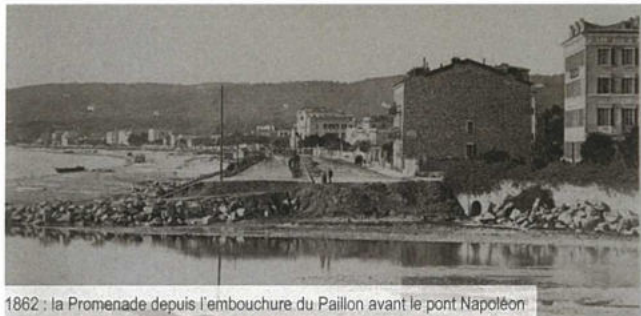
a. Une voie structurante à l'échelle de la ville : la Promenade des Anglais



1855



Vers 1905 : vie quotidienne et visites officielles
(« Nice 1860-1910 » Jean Gilletta, source : gallica.bnf.fr)



1862 : la Promenade depuis l'embouchure du Paillon avant le pont Napoléon



1912 : photographie de presse agence Rol (source : gallica.bnf.fr)



1880 : le nouvel hôtel des Anglais et le Cercle de la Méditerranée



Vers 1930 : mutation de Nice en station balnéaire



1882



Vers 1932

La Promenade des Anglais est une voie de prestige représentative de la société d'hivernants.

La Promenade des Anglais, dédiée à la promenade oisive et contemplative, génère un nouvel urbanisme dédié lui aussi à la contemplation, constitué de villas et d'hôtels de voyageurs, tournés vers la mer et dans des jardins d'agrément aux essences méditerranéennes et exotiques.

De nouvelles villas sont édifiées, comme la villa Lions (ou Lyons) au début du XIXe, avec son entrée principale sur la route de France et un jardin au sud ouvrant sur le chemin des Anglais, avant de devenir la « Promenade des Anglais ». Des immeubles de rapport sont construits par les propriétaires terriens, constituant les premiers îlots à partir de la rue de France.

Du chemin côtier à la Promenade des Anglais

Les premières villas prestigieuses sont édifiées par les premiers hivernants dès la fin du XVIIIe siècle. La villa de Lady Pénélope Atkins Rivers en bordure du rivage en est un précieux témoignage. Le premier quartier Anglais s'est constitué à la Croix de Marbre, le long de l'ancien chemin de France, la route historique de Paris à Gênes, sur les terres cultivées de la rive droite du Paillon. Le chemin des Anglais est conçu en 1822 à l'initiative du pasteur anglican Lewis Way, pour occuper les plus déshérités après une période de disette. C'est un chemin de 2 mètres de large.

Le projet est repris par le *Consiglio* et réalisé par la ville en 1844, jusqu'aux Baumettes, sur les plans de l'architecte Scoffier. Il est composé d'un trottoir de 3 mètres côté ville, une chaussée de 10 mètres, et un promenoir de 12 mètres côté rivage. Des arbres et arbustes sont plantés, créant une frange de jardin entre l'alignement bâti et la route. Bientôt les premiers permis de construire sont accordés le long de la Promenade en bord de mer, dite « des Anglais ».

Le Plan régulateur révisé en 1854 représente une route en bordure de mer s'achevant à Magnan, et se retournant en direction de la route de France. La Promenade est ainsi prolongée en 1856 jusqu'à l'embouchure du Magnan et fait 8 mètres de largeur. Le *Consiglio* avait prévu avant l'heure l'évolution de la Promenade vers une voie prestigieuse et emblématique de la ville. Elle est élargie en 1863, et comprend alors une chaussée et un trottoir planté d'arbustes et éclairé par des becs de gaz. Elle arrivera jusqu'à l'hippodrome en 1882.

Le pont Napoléon est inauguré en 1864, reliant la Promenade des Anglais à la Promenade des terrasses des Ponchettes. Le centre de la vie mondaine, situé jusqu'alors aux Ponchettes, est déplacé vers la Promenade des Anglais.

Des villas et divers édifices aux programmes répondant essentiellement aux attentes des hivernants, sont édifiés en bordure de la Promenade (casinos, cercles, hôtels). Ils seront constamment renouvelés en fonction des époques et des modes. Les villas et leurs jardins seront remplacés progressivement par une façade urbaine continue.



Vers 1935 (repro. photo Jean Gilletta - éd. Gilletta)



1950



1955



1970



2017



2017



2017



2017

En 1930, les voies réservées aux voitures doublent de largeur pour arriver à 10 mètres chacune. Une plate-bande de 5 mètres les sépare. La Promenade piétonne est portée à 16 mètres avec du mobilier urbain de style Art déco. La Promenade est prolongée jusqu'au Var en 1931.

Des immeubles « modernes » remplacent progressivement les villas le long de la Promenade, constituant peu à peu un front bâti.

Aujourd'hui, le long de la Promenade, les bâtiments sont très variés (hôtels, palaces, villas, ou immeubles résidentiels), et d'époques diverses. Leurs hauteurs diffèrent. Certains bâtiments ont des toitures en pente, d'autres des toitures-terrasses.

Mais l'ensemble constitue un front bâti structurant et délimitant l'espace de la Promenade du bord de mer. Le velum général ne dépasse pas 20 mètres de haut à l'exception de l'hôtel du Méridien en articulation avec le jardin Albert 1^{er}. La marge de recul et l'alignement du bâti marquent une limite nette et forte.

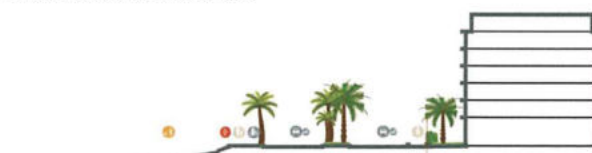
La végétation est installée en position centrale, entre les voies de circulation, mais également en limite du tapis piétonnier.

Le profil de la voie est fortement marqué par l'usage automobile.

La Promenade des Anglais : charnière entre mer et ville



Profil au niveau de la rue du Congrès



Profil au niveau des Baumettes

La Promenade des Anglais s'est élargie au cours du temps, mais si elle laisse un grand socle dédié aux piétons, son profil est aujourd'hui très encombré par les usages motorisés.

Le traitement dissocié des voies et de la partie piétonne ont scindé l'espace en deux. Une mise en valeur pourrait passer par un traitement plus unitaire, laissant une plus grande part à la végétation dont l'exotisme est devenu iconique de la baie, un geste fort, une identité davantage affirmée. Depuis les voies perpendiculaires à la Promenade, les vues cadrées vers la mer offrent des perceptions inégales et peu mises en scène.

a. Un pont particulier à l'échelle de la ville : le Jardin Albert 1er



1884 (repro. photo Jean Gilletta - ed. Gilletta)



1950 (repro. photo Jean Gilletta - ed. Gilletta)



Jardin Albert 1^{er} depuis la Promenade



L'hôtel Méridien à l'angle avec la Promenade



Alignement bâti rue de Verdun

Le jardin Albert 1^{er}, son évolution

Après la création du jardin sur la colline du château en 1822, puis la Promenade plantée des Bastions en 1824, une place circulaire plantée d'arbres est imaginée dans le premier plan régulateur. Cette place est située au *Prato della foce*, secteur marécageux à l'embouchure du Paillon. Elle deviendra le « square » ouvert sur la mer, conçu par les Anglais pour l'agrément des premiers hôtels. Ces hôtels répondent tous aux canons de l'architecture néo-classique dictés par le *Consiglio d'Ornato*.

En 1832, le *Consiglio d'Ornato* conçoit une place ronde arborée de 65 mètres de rayon entre la rive droite du Paillon et l'axe du bord de mer.

En 1851 : dans le nouveau projet de jardin, la liste des arbres à planter n'est pas composé d'arbres exotiques (70 marronniers, 60 ormes, 40 tilleuls, 30 acacias, 30 arbres de Judée, 24 mimosas, 16 mûriers de Constantinople, 14 caroubiers, 14 frênes, 12 pins parasols, 10 platanes, 5 cerisiers, 5 yeuses et des érables).

En 1852, il a une superficie d'un hectare, arborée, selon un tracé de jardin à l'Italienne.

En 1864 : la construction du pont Napoléon permet de relier la Villa Nova à la Promenade.

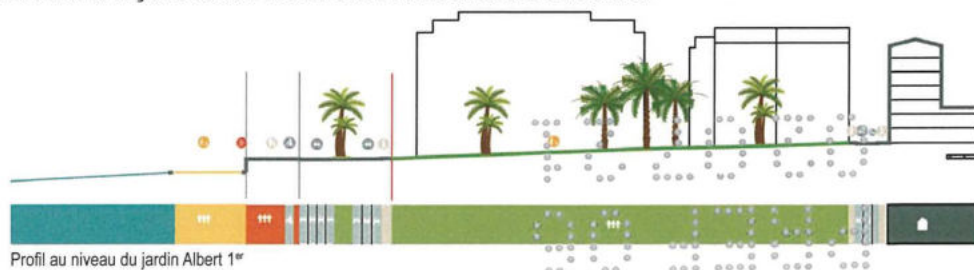
De 1867 à 1893 : le comblement du Paillon va permettre la création d'un jardin, prévoyant plantations, lac et grotte artificielle en rocaille (1894). Celui-ci est alimenté en eau depuis le quartier de saint Jean-Baptiste par une canalisation. C'est la vogue de l'acclimatation exotique avec prédominance des palmiers et de la flore subtropicale. Le jardin prendra diverses dénominations au cours de ses aménagements : jardin des Plantes, jardin Paradis, jardin Public, jardin des Palmiers et enfin jardin Albert 1^{er} en 1914.

En 1945 : restructuration du jardin en théâtre de Verduze

En 1988 : l'Arc Monumental 115,5°, oeuvre de Bernard Venet, se dresse sur la pelouse centrale du jardin.

Les fronts bâtis historiques et homogènes qui bordent le jardin Albert 1^{er} dessinent un fond de scène très cohésif : leur ordonnancement marqué (malgré les modifications au cours des années) les rend très présents dans l'espace, bien qu'ils se trouvent en recul par rapport à l'alignement du bord de mer. Côté Promenade, l'effet de front bâti est interrompu par l'immeuble du Méridien qui constitue un point de focal important en raison de sa plus grande hauteur, alors même qu'il est placé à l'articulation entre les deux espaces publics majeurs du jardin Albert 1^{er} et de la Promenade.

Un espace vert dans la façade de la Promenade : l'embouchure du Paillon



Profil au niveau du jardin Albert 1^{er}

Le jardin Albert 1^{er} constitue le point de jonction incontournable entre la mer, la Promenade des Anglais et la place Masséna. Il est le point de départ de l'avenue Jean Médecin et de la route des collines au nord.

Ce point de convergence de nombreux parcours est un espace de respiration à l'échelle de la ville. C'est une ponctuation dans le dessin de la Promenade, une ouverture ou un point d'accès central vers la ville.

b. Espace structurant à l'échelle de la ville : la Place Masséna



1860



La place Masséna et le casino Municipal



Vers 1960 Casino Municipal et fontaine du soleil



La place Masséna

En 1824, des aménagements sont effectués, c'est la construction d'un nouveau pont pour traverser le Paillon, le Pont-Neuf, en plus du Pont-Vieux.

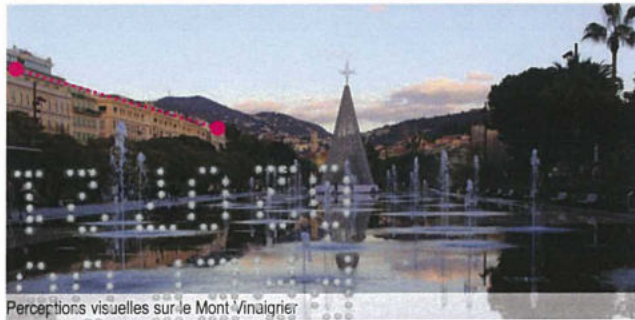
En 1832, le Consiglio d'Ornato marque une volonté forte du pouvoir royal et des autorités municipales de procéder à l'embellissement et l'évolution urbanistique de la ville de Nice. La mission première du plan régulateur est de veiller ainsi à la conservation et à l'amélioration des rues, places, Promenades et monuments publics. C'est dans ce contexte que se développe l'actuelle place Masséna.

Joseph Vernier (Turin 1800 - Nice 1859) dresse les plans d'une place bordée d'immeubles à arcades inspirés de ceux de la rue de Rivoli à Paris. Bien que la construction de l'église Notre-Dame des Grâces ait été abandonnée, la place est commencée en 1836. Terminée dans les années 1850, on la dédie à Masséna en 1852 ; la place recevra des compléments de détail jusqu'en 1860. Entre 1879 et 1882, la couverture d'une partie du Paillon dédouble l'espace, permettant la construction d'un casino par l'architecte Omer Lazard. Inauguré le 6 février 1884, décrié par les Niçois qui le surnommaient « la fènièra » (= la grange à foin), il avait néanmoins été considérablement modernisé en 1939. Rappelons surtout qu'il possédait une salle de théâtre magnifique, reconstruite en 1906 et décorée par Edouard Niermans, l'architecte du Negresco.

Il a été rasé en 1979 au profit d'un jardin public avec jets d'eau et amphithéâtre extérieur, devenu *Forum Jacques Médecin*. Cet espace fut détruit en 2012 pour laisser place à la « coulée verte », vaste parc urbain de 12 hectares au-dessus du Paillon reliant le théâtre National à la Promenade des Anglais.



Front bâti homogène et cohérent



Perceptions visuelles sur le Mont Vinaigrier

La place est un élément de liaison incontournable, un point de rencontre généreux entre vieille ville et ville moderne.

c. La Promenade du Paillon



Le Paillon en 1875



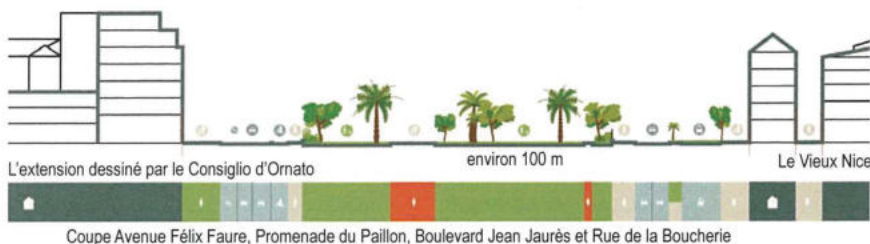
Le Pont-Neuf et ses quais en 1865



Les blanchisseuses du Paillon



1881 couverture du Paillon (photo Viale, Archives Municipales de Nice)



Le Paillon, un vaste espace public d'environ 100 mètres de façade à façade qui met en lien le vieux Nice et la ville moderne



La Promenade du Paillon

Le Paillon chemine sur 35 kilomètres et trouve son embouchure sous le jardin Albert 1^{er}. Le fleuve a longtemps servi de défense naturelle pour la ville basse (vieux Nice actuelle), et était une source indispensable au développement de la vie. Son courant faisait tourner les moulins, les tanneries, les cordieries. Ses eaux irriguaient les champs aux alentours, et son large lit accueillait les pêcheurs, et les paysans pour y faire boire leurs bêtes. Les lavandières, ou *bugadiera*, y travaillaient en nombre pour faire les lessives et étendre le linge. Parfois petit filet d'eau, il pouvait aussi se transformer en vague torrentielle emportant tout sur son passage, et de nombreuses chroniques rappellent les dates de catastrophes, comme celle de 1529 où le Pont-Vieux a été détruit, ou une plus récente en 1940.

Son franchissement se faisait uniquement par le pont Saint-Antoine depuis le XIII^e siècle, et l'accès à la ville se faisait à travers la porte du pont. Avec l'urbanisation, le franchissement du Paillon devient rapidement un obstacle entre les nouveaux faubourgs habités par les hivernants et le Cours où sont réunis les services administratifs et culturels.

La promenade des Bastions et le couvrement du fleuve

L'achèvement du Pont-Neuf en 1824 dans l'axe de la place Masséna, et celui du pont des Angles la même année dans l'axe du *Camin dei Anglès*, désenclavaient la vieille ville et la relient à la ville moderne en plein développement.

En 1824, la municipalité conçoit un projet d'aménagement de la Promenade des Bastions (aujourd'hui boulevard Jean Jaurès) à l'emplacement des anciens remparts, pour conjuguer l'endiguement du fleuve et la création d'un espace de déambulation avec des alignements d'arbres.

Dès 1867, une première parcelle de 106 mètres de long sur cinq travées est couverte entre les rues actuelles Alberti et Gubernatis, pour y réaliser le square Masséna (aujourd'hui square Leclerc), avec au centre la statue du Maréchal Albert Carrier-Belleuse (1824-1887).

Le Pont-Neuf sera ensuite englobé dans un couvrement large de 170 mètres à l'aval du fleuve (depuis la rue Alberti) pour y réaliser le casino municipal achevé en 1884. Petit à petit cette couverture est réalisée jusqu'à la Promenade des Anglès entre 1887 et 1893, pour offrir un espace public d'envergure aménagé en jardin.

La couverture du Paillon se poursuit de 1960 à 1975 jusqu'au Palais des Expositions. Ce dernier sera construit de 1955 à 1964, par Richard et Michel Laugier. En 1973 sont créés les jardins suspendus, puis plus au nord, l'Acropolis est inaugurée le 31 mars 1984. La Promenade des Arts, le MAMAC et le théâtre sont inaugurés le 21 juin 1990. En 2002, la bibliothèque municipale Louis Nucéra a été ajoutée à l'ensemble. Elle est visible par sa Tête Carrée, première sculpture monumentale habitable réalisée par l'architecte Yves Bayard et le sculpteur Sacha Sosno.

B. Les boulevards et avenues

a. Avenue Jean Médecin



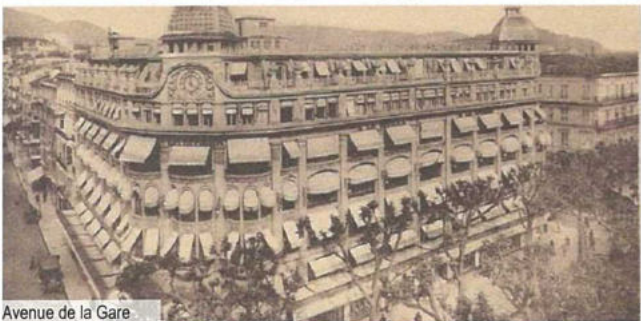
Avenue de la Gare



Avenue de la Gare



Avenue de la Gare



Avenue de la Gare



Le Mont Chauve en arrière-plan



Avenue Jean Médecin



Place Mascena départ de l'Avenue Jean Médecin

L'avenue Jean Médecin constitue l'axe principal, la colonne vertébrale du cœur de ville. C'est la voie historique du développement de la ville initié par les plans régulateurs.

Elle est aujourd'hui plantée d'un double alignement de tilleuls et constitue un des axes piétonnier de Nice.

En terme d'usages et d'appropriations, elle est un élément clé. Elle constitue, au même titre que la Promenade du Paillon et la Promenade des Anglais, un lieu de Promenades, d'échanges et de rencontres.

Elle croise le boulevard Dubouchage/Victor Hugo, boulevard marquant la fin provisoire du tracé régulateur du Consiglio d'Ornato. Avec son profil spécifique, marqué par les arbres d'alignement et les reculs plantés, il constitue lui aussi un repère fort dans la ville, une grande ligne verte qui relie les collines est et ouest.

b. Les boulevards Dubouchage et Victor Hugo



Les boulevards Dubouchage et Victor Hugo sont composés d'un double alignement de platanes et de franges paysagères généreuses. Les jardins accompagnent systématiquement les front bâtis. L'impression que la végétation présente sur les terrasses de Cimiez dévale les pentes pour s'introduire en ville via le boulevard est saisissante. Cet axe constitue l'assise de la ville jardin en coeur de ville. Parallèle à la promenade du Paillon, il constitue un axe fort, une voie structurante et essentielle dans la lecture de la ville jardin et des principes de villégiature liés aux usages. Il propose ainsi un parcours piéton ombragé et aéré.



C. Les espaces publics de proximité



Place Wilson



Place Alziary-Malausséna

Les espaces publics dits de proximité de par leur forme en îlot non bâti constituent des éléments de rupture dans un tissu urbain dense.

Ce sont des points de respiration généreusement plantés, on ne retrouve pas de parvis et place à dominante minérale.

Ce sont des espaces qui proposent d'autres usages et un rapport différent à la ville. L'expression de la ville jardin prend dans ces lieux tout son sens.

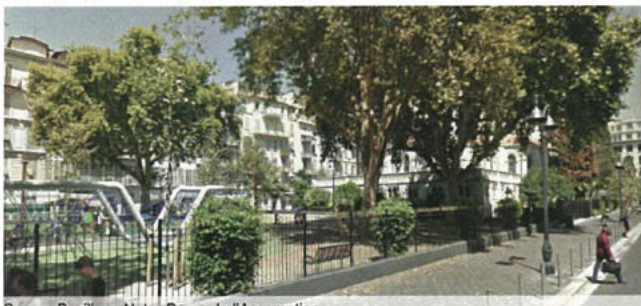
Ces espaces composent « un réseau annexe, complémentaire », plus confidentiel qui s'inscrit en relais et en continuité des voies promenades et des espaces publics majeures.



Square Durand



Jardin Alsace-Lorraine



Square Basilique Notre-Dame de l'Assomption



Jardin de la Villa Masséna

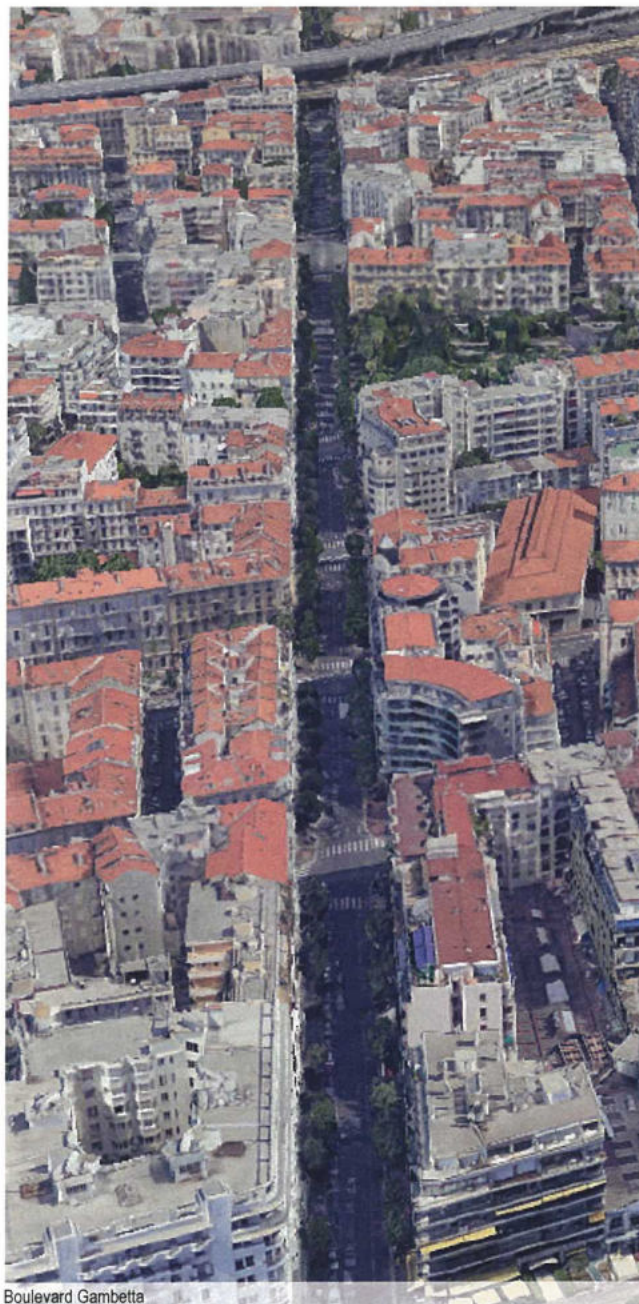


Place Mozart



Place Magenta

D. Les alignements d'arbres



Boulevard Gambetta



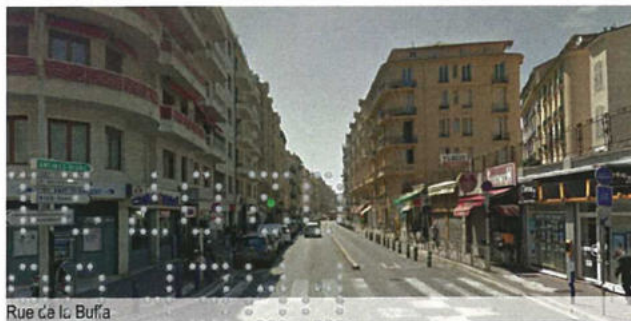
Boulevard Raimbaldi



Rue Vernier



Boulevard François Grosso



Rue de la Buffa

Les alignements d'arbres participent à l'expression de la ville-jardin.

Ce sont des continuités végétales pouvant créer du lien entre les jardins et cœur d'îlots. On retrouve des alignements d'arbres sur les axes principaux, transversaux à la promenade des Anglais, boulevard Gambetta, boulevard François Grosso, boulevard Carabacel. C'est la vision dynamique et universelle de l'expression de la ville-jardin.

On note cependant l'absence d'alignements sur les axes parallèles à la Promenade hormis l'axe Dubouchage / Victor Hugo et quelques exceptions, alignement d'Orangers et Lauriers Roses, boulevard Raimbaldi, alignement de Tilleuls rue Vernier.

La rue de la Buffa témoigne du caractère fortement minéral en l'absence de végétation, alignements ou franges.

Les alignements d'arbres : l'expression dynamique et universelle de la ville-jardin.

E. Les franges paysagères et reculs jardinés



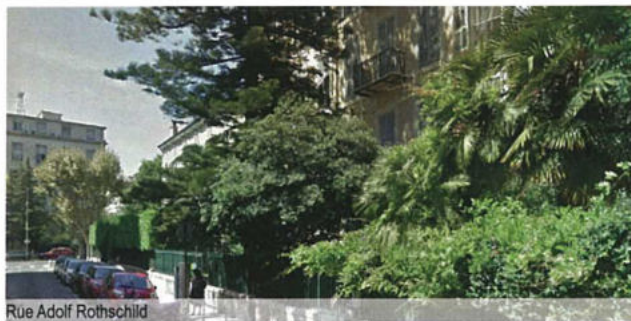
Rue Paul Déroulède



Avenue Georges Clémenceau



Rue de l'Hôtel des Postes



Rue Adolf Rothschild



Rue Spitaleri



Avenue Depolloy



Rue Kosma



Avenue Georges Clémenceau - Avenue Aubert

Les franges paysagères proposent des premiers plans de grande qualité avec la présence de nombreux jardins.

Ces mises en retrait permettent une autre lecture des façades des bâtiments et créent des éléments de surprise dans un tissu urbain dense. Ce sont de véritables points de respiration et d'ouverture.

Qu'elles soient continues sur un axe entier ou isolées, ces franges constituent des éléments de transition entre front bâti et chaussée. C'est l'assise locale, l'expression de la ville-jardin en cœur de ville.

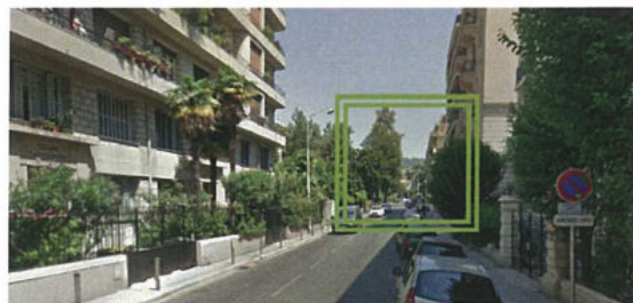


Boulevard Victor Hugo

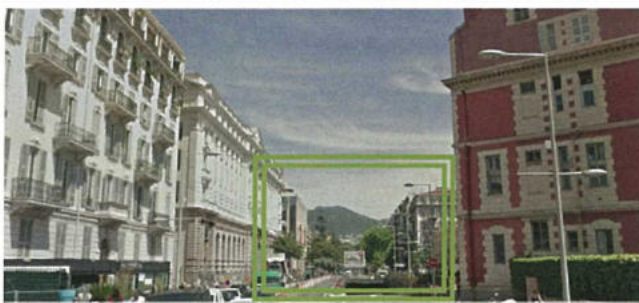
F. Les perceptions visuelles



Rue Chauvin



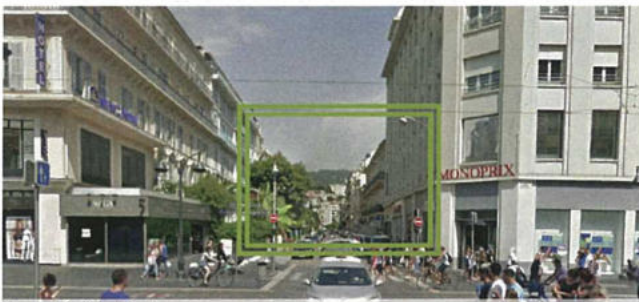
Avenue Mirabeau



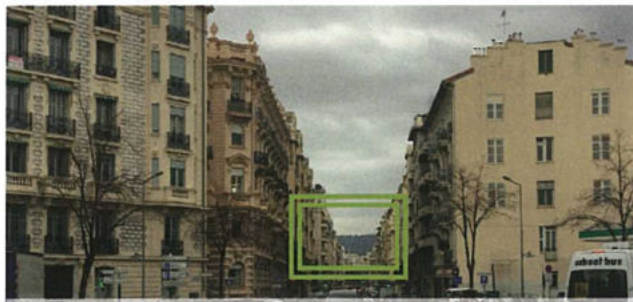
Boulevard Victor Hugo



Rue Pierre Devoluy



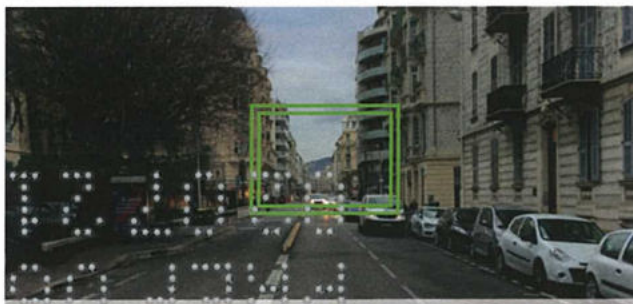
Avenue Maréchal Foch



Rue Verdi



Avenue Frédéric Passy



Les perceptions visuelles s'affirment au gré des ouvertures et des inflexions de la trame urbaine. Les lectures paysagères concernent l'ensemble des massifs environnants avec des degrés variables, les Baumettes, Cimiez, Mont Vinaigrier, Mont Chauve.

L'inscription territoriale, la relation qu'entretient le tissu urbain avec son environnement et ses composantes géographiques est précieuse dans l'expression de la singularité d'un lieu ou d'un site. Nous sommes ici à Nice et nulle part ailleurs.

La perspective qu'offre l'avenue Jean Médecin sur le Mont Chauve, les perceptions du Mont Vinaigrier depuis la promenade du Paillon sont des caractéristiques uniques.

Les perceptions visuelles sur le « Grand Paysage » : inscription et accord de la ville-jardin avec les massifs collinaires environnants.

G. L'écrin vert des collines

a. La colline de Cimiez



Boulevard de Carabacel



Boulevard de Carabacel en 1905



Boulevard de Cimiez



Avenue du Normandie

Cimiez :

Le piémont et les pentes de Cimiez s'inscrivent en rupture de la plaine de Compo Longo avec une succession de terrasses aux nombreux jardins. Véritable écrin de verdure la colline accueille des quartiers résidentiels aux nombreux détails et motifs paysagers, jardins, parcs, murs de soubassement, grilles métalliques, décors, haies, franges paysagères.

Poumon vert de Nice en opposition de la plaine dense et compacte, la colline se laisse découvrir via le boulevard de Cimiez composé d'un double alignement de platanes. Il permet de rejoindre l'ensemble des axes de desserte du quartier.

Les perceptions du « Grand Paysage » sont de part la situation topographique de la colline ouvert sur l'ensemble des massifs environnants, Colline de Magnan, Mont Chauve.... On notera également que l'ensemble composé du Jardin des Arènes et du Jardin du Monastère est de grande qualité.

.



Avenue d'Alsace

b. Le Mont Boron



Mont Boron :

Le Mont Boron se découvre via le boulevard Franck Pilatte qui longe le littoral et permet de découvrir le Parc Vigier, le square Théodore de Banville, le Jardin Félix Rainaux ainsi que la grotte du Lazaret.

À l'image de la colline de Cimiez, c'est un quartier résidentiel composé de lotissements de villas où nombreux sont les jardins d'accompagnement. On retrouve bon nombre de constructions en restanques avec la présence de belvédères et de points de vue sur le grand paysage.



Boulevard Carnot



Boulevard Franck Pilatte



Accès privé depuis le Boulevard Winston Churchill // Mobilité réduite

c. Les Baumettes



Boulevard François Grosso / Front bâti / Disparition du piémont de la Colline



Avenue des Fleurs / Front bâti du boulevard François Grosso / Disparition de la colline



Avenue des Baumettes / Accès privé aux résidences



Avenue Marie-Christine

Les Baumettes :

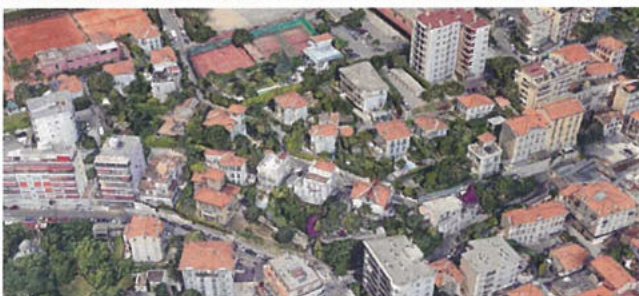
La colline des Baumettes referme la plaine de Compo Longo à l'Ouest avec le boulevard François Grosso en limite.

Le quartier est composé d'immeubles, villas et jardins d'accompagnement. Au contraire de la colline de Cimiez et du Mont Boron où la composition s'effectue de manière étagée et progressive via les restanques et terrasses, on est en présence ici d'un phénomène d'enclavement avec la présence d'un front bâti imperméable le long du boulevard François Grosso.

Les liens et transversalités entre la colline et la plaine ont disparu, le piémont ne se lit plus. On note la présence du musée des Beaux-Arts.



d. Le Piol



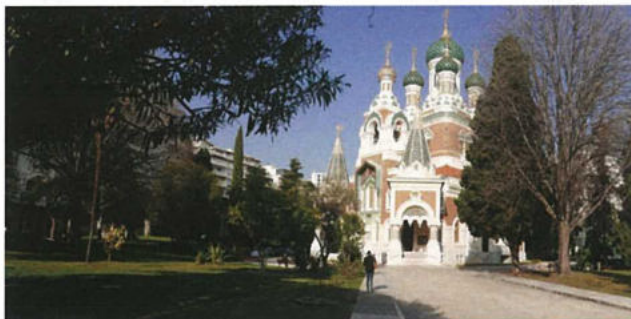
Boulevard du Parc Impérial / Ville jardin



Avenue René Maurice



Boulevard du Parc Impérial



Avenue de Buenos Aires

Le Piol :

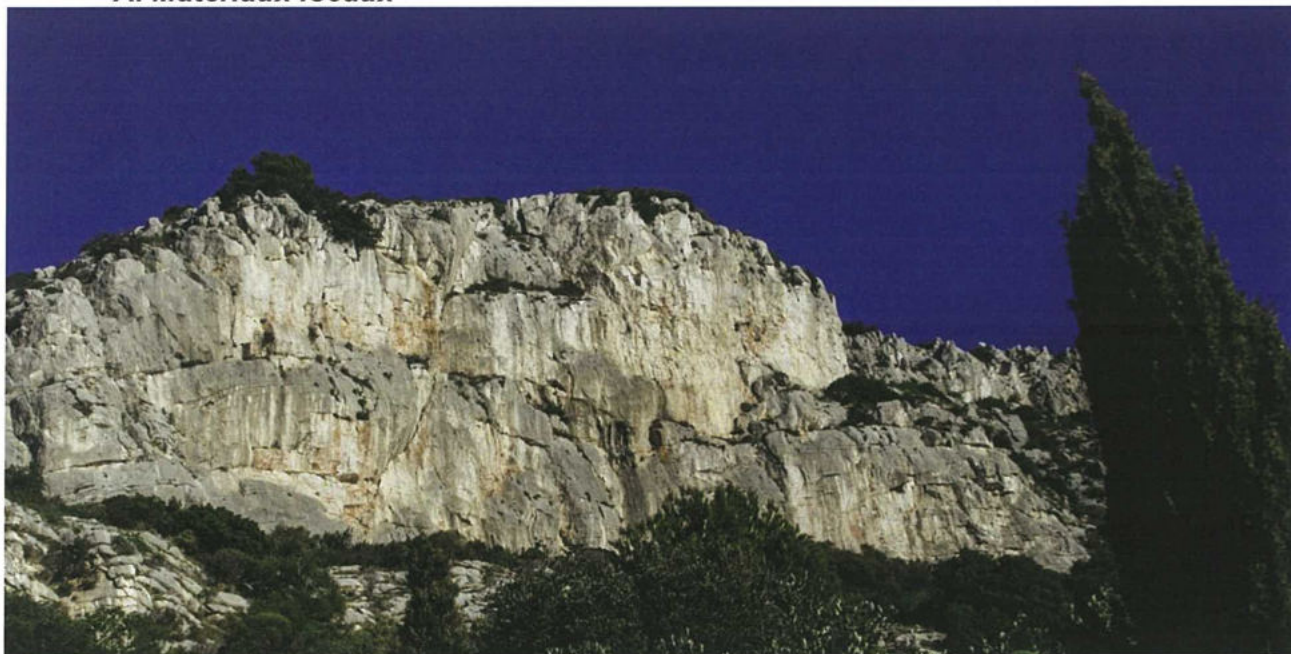
La colline du Piol propose la même configuration que la colline des Baumettes avec un front bâti présent en limite de piémont le long du Boulevard Gambetta.

Composé de quartiers résidentiels et lotissements de Villas avec jardins d'accompagnement le quartier accueille la Cathédrale Orthodoxe Russe accompagné de ses jardins et parvis.

4. APPROCHE BIOCLIMATIQUE ET ENVIRONNEMENTALE DE LA VILLE JARDIN

01. APPROCHE GÉNÉRALE

A. Matériaux locaux

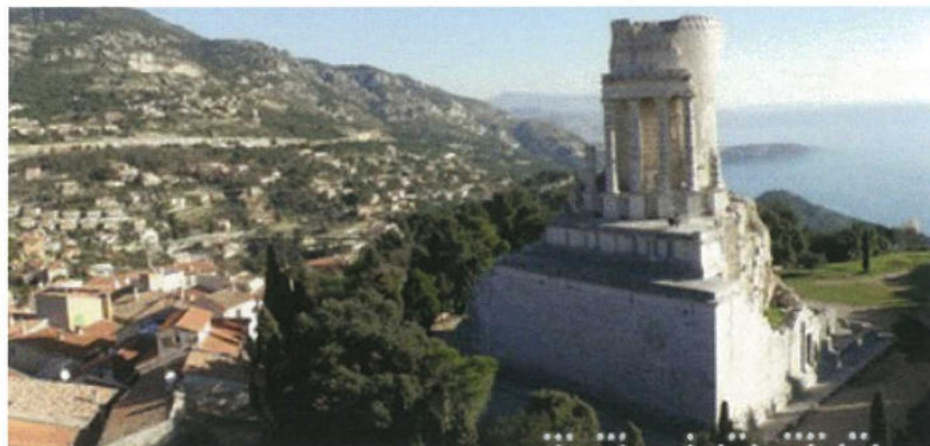


Calcaire du Jurassique sur la commune de la Turbie (source : US Cagne Escalade)

La majorité du patrimoine bâti concerné par le périmètre de l'AVAP de Nice fait appel à des matériaux et des savoirs faire locaux autour de la construction. Concernant les pierres de construction et les pierres marbrières, elles sont pour l'essentiel issues du département des Alpes maritimes qui bénéficie de gisements calcaires du Jurassique, notamment au niveau communes de la Turbie et de Vence.

Concernant les bétons colorés qui caractérisent les constructions de la première moitié du XXe siècle, les matières premières employées ne sont pas tout à fait locales puisque le ciment prompt servant à fabriquer ces bétons est extrait par l'entreprise Vicat dans la région Auvergne-Rhône-Alpes, à proximité de Grenoble.

Favoriser l'utilisation de matériaux locaux permet, non seulement de réduire le bilan carbone des constructions en réduisant les émissions de gaz à effet de serre (GES) liées au transport, mais cela permet également de favoriser le développement des entreprises et des emplois locaux, bénéficiant ainsi à l'économie locale.



Construction romaine du Mont Justicier en pierre de Turbie (source : www.reanice.fr)

B. Îlots de chaleur urbains



Prédominance des toitures en tuiles à Nice (source : Google earth)

Le phénomène d'îlot de chaleur urbain (ICU) désigne la hausse de la température en milieu urbain. Du fait de sa situation entre mer et montagne, la ville de Nice est soumise à la brise de mer en journée et à la brise de terre la nuit, ce qui limite grandement l'effet d'îlot de chaleur urbain à l'échelle de la ville, cependant on peut retrouver ce phénomène localement.

Ce phénomène dépend de plusieurs paramètres liés aux formes d'urbanisation, et notamment :

- La place de la végétation

La végétation permet de créer de l'ombre, mais elle permet aussi de réguler la température sous l'effet de l'évapotranspiration. Elle laisse également circuler l'air pour permettre la ventilation. De plus l'albédo des zones de végétation est relativement élevé (de 0.05 à 0.20 selon le type de végétation), ce qui participe à réduire l'accumulation de chaleur sous l'effet du rayonnement solaire.

- Les toitures

Le phénomène d'îlot de chaleur urbain peut également être réduit par l'emploi de toiture de couleur claire, comme c'est majoritairement le cas à Nice avec une prédominance des toitures en tuiles sur le bâti ancien.

- Les matériaux

Afin de réduire le phénomène d'îlot de chaleur urbain il est également possible de jouer sur le type de matériaux utilisés dans la construction. En effet en privilégiant les matériaux de couleur claire on augmente l'albédo global du bâtiment, ce qui réduit la production de chaleur par accumulation du rayonnement solaire.

En jouant sur ces différents paramètres, on peut réduire le phénomène d'îlot de chaleur urbain et augmenter le confort estival des usagers.



C. Architecture bioclimatique



Volets à portissols et balcons à Nice (source : <http://www.menuiserie-ceresola.com>)



Volets à portissols et balcons à Nice (source : EODD)

La ville de Nice bénéficie de plusieurs dispositifs architecturaux permettant l'adaptation du bâti aux conditions climatiques, à savoir un fort ensoleillement et une température estivale élevée.

- Conception et structure du bâtiment

La conception des îlots est adaptée au climat : la faible épaisseur des bâtiments permet de créer des logements traversant, bénéficiant d'ouvertures sur les deux façades ce qui permet une aération optimale.

- Les volets

L'utilisation de volets à portissols est extrêmement répandue à Nice. Ces volets, avec leur principe de panneaux battants, permettent de protéger efficacement les logements du soleil tout en favorisant l'aération permanente.

- Les balcons

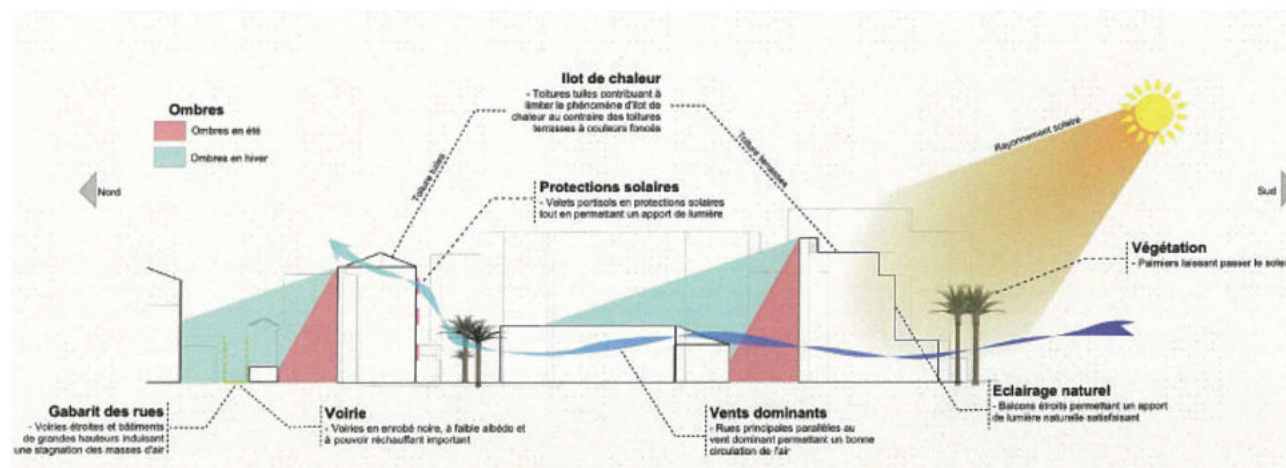
De nombreux balcons ornent les façades du bâti ancien de la ville de Nice, cependant l'étroitesse de ces derniers, si elle assure une bonne pénétration de la lumière dans les logements, ne leur permet pas de jouer efficacement leur rôle de casquette vis-à-vis des risques de surchauffe.

D. Gestion des déchets

Afin d'intégrer la collecte des déchets dans le paysage urbain, la ville de Nice a mis en place depuis 2009 des points d'apport volontaire sous forme de conteneurs enterrés s'insérant dans le paysage urbain.

02. APPROCHE PAR SECTEURS : La Promenade des Anglais

A. Principes bioclimatiques des îlots



Principes bioclimatiques de la structure des îlots (source : EODD)



Vue aérienne de la Promenade des Anglais (source : Google earth)

Les îlots bénéficient de plusieurs adaptations climatiques :

Volets à portillos permettant une protection contre le soleil et une aération efficace.

Toitures en tuiles permettant de limiter le phénomène d'îlot de chaleur urbain. Les toitures terrasses de couleurs foncées participent au contraire à diminuer l'albédo général des îlots, ce qui augmente le phénomène d'îlot de chaleur urbain.

L'orientation des bâtiments favorise l'ensoleillement mais la construction des îlots permet à la trame viaire de se développer au moyen d'axes Nord-Sud qui favorisent l'aération grâce aux vents dominants (la brise de mer et la brise de montagne).

La faible épaisseur des bâtiments permet la création de logements traversant, ce qui favorise l'aération.

L'étroitesse des rues permet de garantir un ombrage important, cependant elle réduit la circulation des masses d'air ce qui nuit à l'aération.

La place de la végétation est réduite ce qui limite également le maintien d'îlots de fraîcheur sous l'effet de l'évapotranspiration.

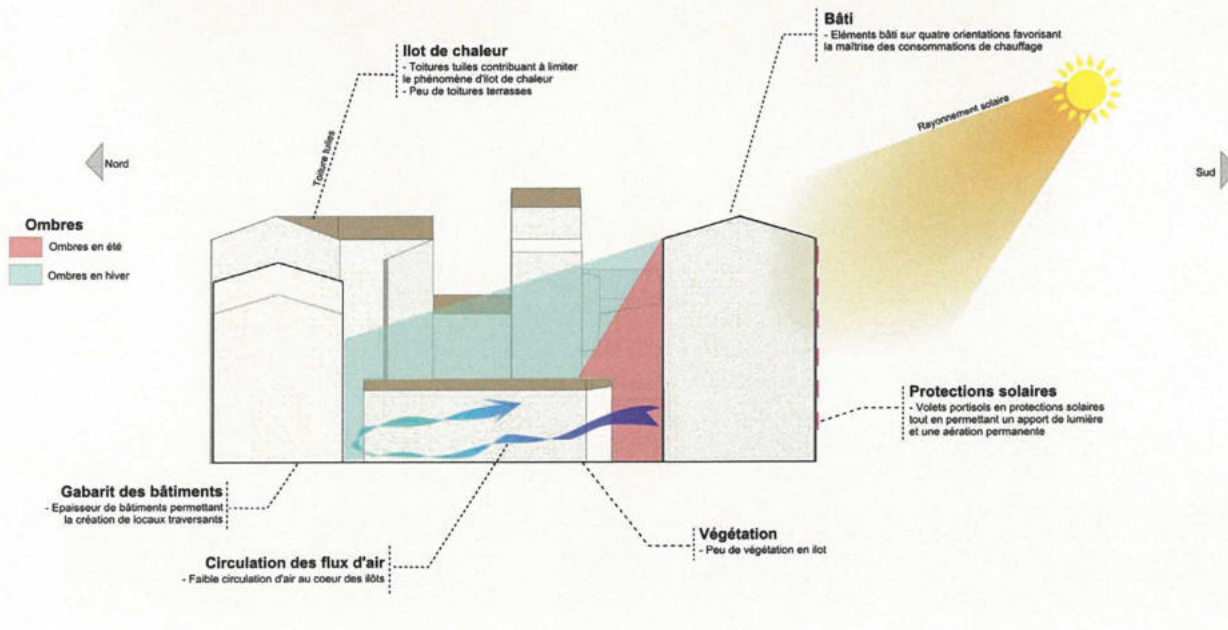
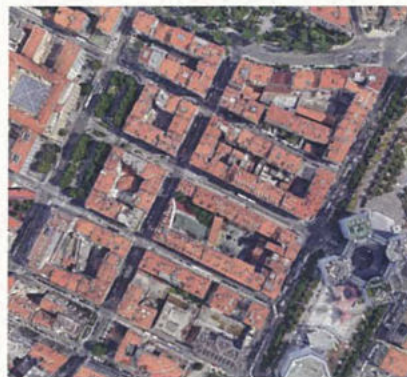
Les palmiers représentent une part importante de la végétation plantée, or ces derniers ne projettent pas une ombre importante. En laissant passer le soleil ils ne participent pas à la réduction du phénomène d'îlot de chaleur urbain.

B. Risques pour le patrimoine

Le secteur de la Promenade des Anglais est soumis au risque de submersion marine et au risque inondation par les crues des différents vallons. Il est également soumis au risque sismique (sismicité moyenne, comme la totalité de la ville de Nice).

03. APPROCHE PAR SECTEURS : La plaine

A. Principes bioclimatiques des îlots



Les îlots bénéficient de plusieurs adaptations climatiques :

Volets à portissols permettant une protection contre le soleil et une aération efficace.

Toitures en tuiles permettant de limiter le phénomène d'îlot de chaleur urbain. Les toitures terrasses de couleurs foncées participent au contraire à diminuer l'albédo général des îlots, ce qui augmente le phénomène d'îlot de chaleur urbain.

L'orientation des bâtiments favorise l'ensoleillement mais la construction des îlots permet à la trame viaire de se développer au moyen d'axes Nord-Sud qui favorisent l'aération grâce aux vents dominants (la brise de mer et le vent de terre).

Les îlots bâtis sur 4 orientations favorisent la maîtrise des consommations de chauffage à l'échelle de l'îlot mais pas à l'échelle du logement.

La faible épaisseur des bâtiments permet la création de logements traversants, ce qui favorise l'aération, cependant la forte densité de construction en cœur d'îlot ne permet pas une bonne circulation d'air autour des bâtiments.

L'étroitesse des rues permet de garantir un ombrage important, cependant elle réduit la circulation des masses d'air ce qui nuit à l'aération.

La place de la végétation est réduite ce qui limite également le maintien d'îlots de fraîcheur sous l'effet de l'évapotranspiration.

B. Risques pour le patrimoine

Le secteur de la Plaine est soumis au risque inondation par les crues des différents vallons. Il est également soumis au risque sismique (sismicité moyenne, comme la totalité de la ville de Nice). Certaines zones peuvent également subir des mouvements de terrain.

Principes bioclimatiques de la structure des îlots (source : EODD)



04. APPROCHE PAR SECTEURS : Les collines

A. Principes bioclimatiques des îlots



Présence végétale importante sur le secteur des collines (source : Google earth)

Les îlots bénéficient de plusieurs adaptations climatiques :

- Les volets à portisols, qui permettent une protection contre le soleil et une aération efficace.
- Les toitures en tuiles, qui permettent de limiter le phénomène d'îlot de chaleur urbain.
- Les toitures terrasses de couleurs claires réduisent également le phénomène.

Les rues principales (Boulevard de Cimiez, Avenue des Arènes de Cimiez) sont orientées Nord-Sud, ce qui permet une bonne circulation de l'air. Cette circulation de l'air est également favorisée par un tissu urbain moins dense que dans le reste de la ville, avec notamment une trame viaire plus aérée et des marges de recul importante permettant une végétalisation plus développée que dans les autres secteurs. On note la présence d'alignements d'arbres en bordure des principaux axes routiers. Ces alignements d'arbres et plus généralement cette forte présence végétale garantie un ombrage conséquent et une évapotranspiration qui participe à réduire le phénomène d'îlot de chaleur urbain.

L'élargissement de la trame viaire et la topographie du secteur situé à flanc de colline achèvent de favoriser la mobilité des masses d'air.

La faible épaisseur des bâtiments permet la création de logements traversant, ce qui favorise l'aération.

B. Risques pour le patrimoine

Le secteur des Collines est soumis au risque sismique (sismicité moyenne, comme la totalité de la ville de Nice). Certaines zones peuvent également subir des mouvements de terrain (présence de gypse). Certaines zones sont également soumises au risque incendie.

CONCLUSION

Nice, une ville peu sensible au phénomène d'ICU (à l'échelle de la ville)
La ville est préservée grâce aux brises de mer et aux brises de terre, cependant il est nécessaire de préserver et renforcer la porosité Nord-Sud au travers des grands axes afin de tirer parti du contexte géographique.

Une situation parfois dégradée à l'échelle des quartiers
A l'échelle des quartiers, une végétation réduite sur les secteurs de la Promenade des Anglais et de la Plaine peut entraîner localement de fortes températures. Dans le secteur des collines, en revanche, la végétation plus présente favorise le bioclimatisme. Il est donc nécessaire de préserver et renforcer cette végétation.

Une organisation historique urbaine tirant parti et adaptée au climat local
L'orientation des bâtiments, les marges de recul plantées sur la façade sud et les cœurs d'îlots historiquement plantés constituent des adaptations urbaines au climat local. A l'échelle du bâtiment, une faible épaisseur permettant des logements traversant et des éléments architecturaux adaptés comme les volets à portisols, la présence de balcons et de terrasses constituent également des adaptations bioclimatiques à l'échelle du bâti.

Cette structure urbaine et ce mode constructif sont à préserver et doivent être une source d'inspiration pour les nouvelles constructions.

6. CARTES DE SYNTHÈSE URBAINES ET PAYSAGÈRES

A. Le réseau viaire et les axes structurants de la ville

Périmètre d'étude diagnostic



- Promenade-paysage
- Axes structurants majeurs
- Trame régulière et hiérarchisée initiée par le Consiglio
- Trame régulière ultérieure
- Trame ultérieure désaxée par imbrication avec la trame agricole
- Entrelacs de voies et impasses
- Voies étroites et plus rapprochées du noyau médiéval



N a. Des axes majeurs

En **orange**, il y a les deux grandes Promenades niçoises, liées aux entités paysagères : la Promenade des Anglais et la Promenade du Paillon. Il s'agit là de formes particulières de l'espace public : ce sont des espaces de déambulation caractéristiques de Nice, ancrées dans le grand paysage, en lien avec le socle géographique.

En **rouge**, il s'agit des axes principaux qui ont marqué l'urbanisation de Nice. L'avenue Jean Médecin, axe majeur initié par le *Consiglio d'Ornato*, connecte différentes strates d'évolution de la ville du sud vers le nord : c'est un grand lien qui s'étend au-delà de la voie ferrée.

La route de France, de taille moindre, a porté elle aussi le développement urbain de Nice à l'ouest. Ces deux voies sont les axes historiques d'extension de Nice de l'autre côté du Paillon.

Il y a enfin les boulevards Victor Hugo/Dubouchage, qui lient la trame dessinée par le *Consiglio d'Ornato*, avec ses retraits du bâti de 7 mètres de chaque côté, initialement végétalisés, et ses alignements d'arbres.

b. Dans la plaine, le secteur est entièrement maillé

Des tracés régulateurs et plans d'alignement successifs ont dessiné un réseau de voies très structuré sur l'ensemble de Campo Longo ; on distingue néanmoins deux grands types de réseau viaire délimités par le boulevard Dubouchage

En **jaune**, la trame originelle dessinée par le *Consiglio d'Ornato* -dont la particularité est d'être en éventail pour s'adapter au site- présente une hiérarchie entre les voies longitudinales (comprise entre 14 et 20 mètres portant pour certaines des marges de recul végétalisées) tandis que les voies transversales disposent de 12 mètres.

Au nord du boulevard Dubouchage/Victor Hugo, les prolongements ultérieurs successifs ont produit des tracés légèrement différents.

En **bleu**, les prolongements avec la trame du *Consiglio d'Ornato* sont légèrement décalés. La plupart des voies ont des largeurs de 12 mètres ; la hiérarchie entre les voies longitudinales et transversales s'estompe. Mais la forme urbaine est très régulière du point de vue de la forme des îlots et des voies.

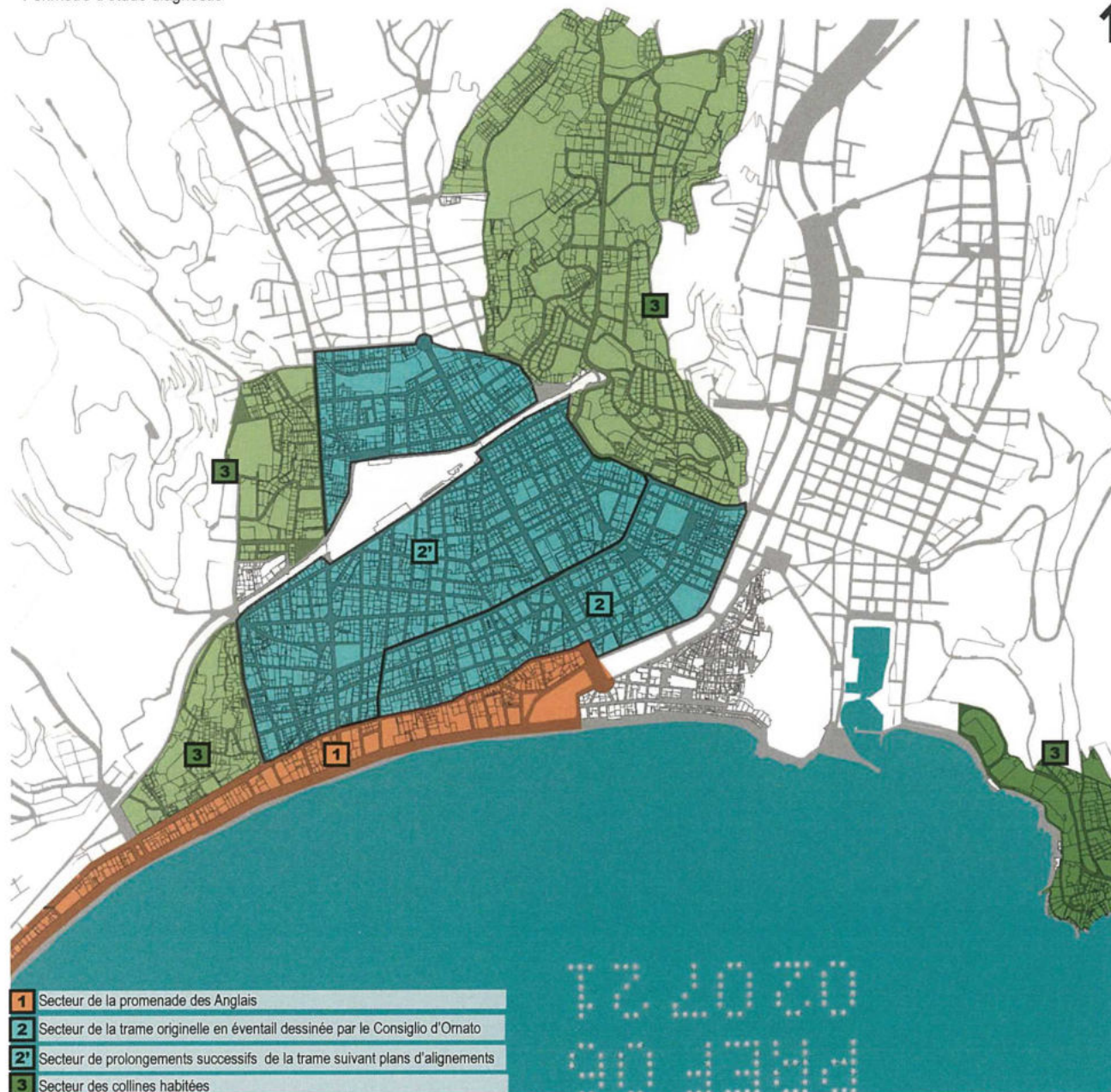
En **vert foncé** et **bordeaux**, la trame est double. Les voies **bordeaux** correspondent à d'anciens tracés agricoles (chemins ou parcelles). Les voies ainsi créées se désaxent en s'adaptant à l'existant. L'orientation des îlots diffère.

c. Dans les collines, l'entrelacs des voies et les impasses prédominent

En **vert clair**, les voies en lacets et les impasses sont caractéristiques des collines urbanisées où les rues serpentent et s'arrêtent brutalement. Ce système de desserte de l'espace privé crée des enclaves. Un seul axe, le boulevard de Cimiez, crée un repère fort et structure l'espace, du pied au sommet de la colline, complété par quelques perpendiculaires, comme une arête de poisson.

B. Les caractéristiques et délimitations des différents tissus urbains

Périmètre d'étude diagnostic



01 Promenade des Anglais

- Faubourg de la route de France qui s'est retourné vers la mer
- Bande de terre urbanisée en bandes parallèles
- Ouvertures latérales des îlots plus longs qu'épais
- Alignement historique le long de la route de France, parallèle à la mer
- Façade maritime, silhouette qui laisse apparaître les Alpes en fond de scène
- Espace public caractéristique et identitaire en forme de promenade le long de la baie des Anges

02 Secteur de la trame originelle dessinée par le *Consiglio d'Ornato*

- Trame en éventail qui s'adapte au site
- Hiérarchie caractéristique entre les voies transversales et longitudinales
- Îlots de formes régulières, dits « capables » : présence d'îlots fermés mais aussi d'îlots ouverts, avec des strates bâties orientées nord-sud, parallèles aux voies principales longitudinales
- Marges de recul jardinées, et jardins fortement perceptibles depuis l'espace public
- Naissance de l'axe de développement nord de la ville depuis la place Masséna qui croise la promenade du Paillon

02' Secteur des prolongements successifs de la trame

- La trame s'adapte au parcellaire agricole à l'ouest ou au nord, ou bien s'étend sans garder la même hiérarchie des voies
- A l'est de l'avenue Jean Médecin, les îlots ont des dimensions plus réduites que précédemment, et sont fermés sur 4 faces à l'alignement, sans orientation ; ils sont extrêmement denses et les jardins et reculs ont disparu
- A l'ouest, la trame orthogonale se désaxe peu à peu, les îlots ont des formes moins régulières, mais l'alternance de strates bâties et jardinées caractérise toujours l'espace
- Au nord de la voie ferrée, la trame n'est plus tout à fait complète et les îlots sont plus hétéroclites en termes de gabarit, même si le long de certaines voies les continuités bâties restent fortement structurantes de l'espace urbain
- Quelques squares mais pas d'espaces publics structurants en dehors de l'avenue Jean Médecin

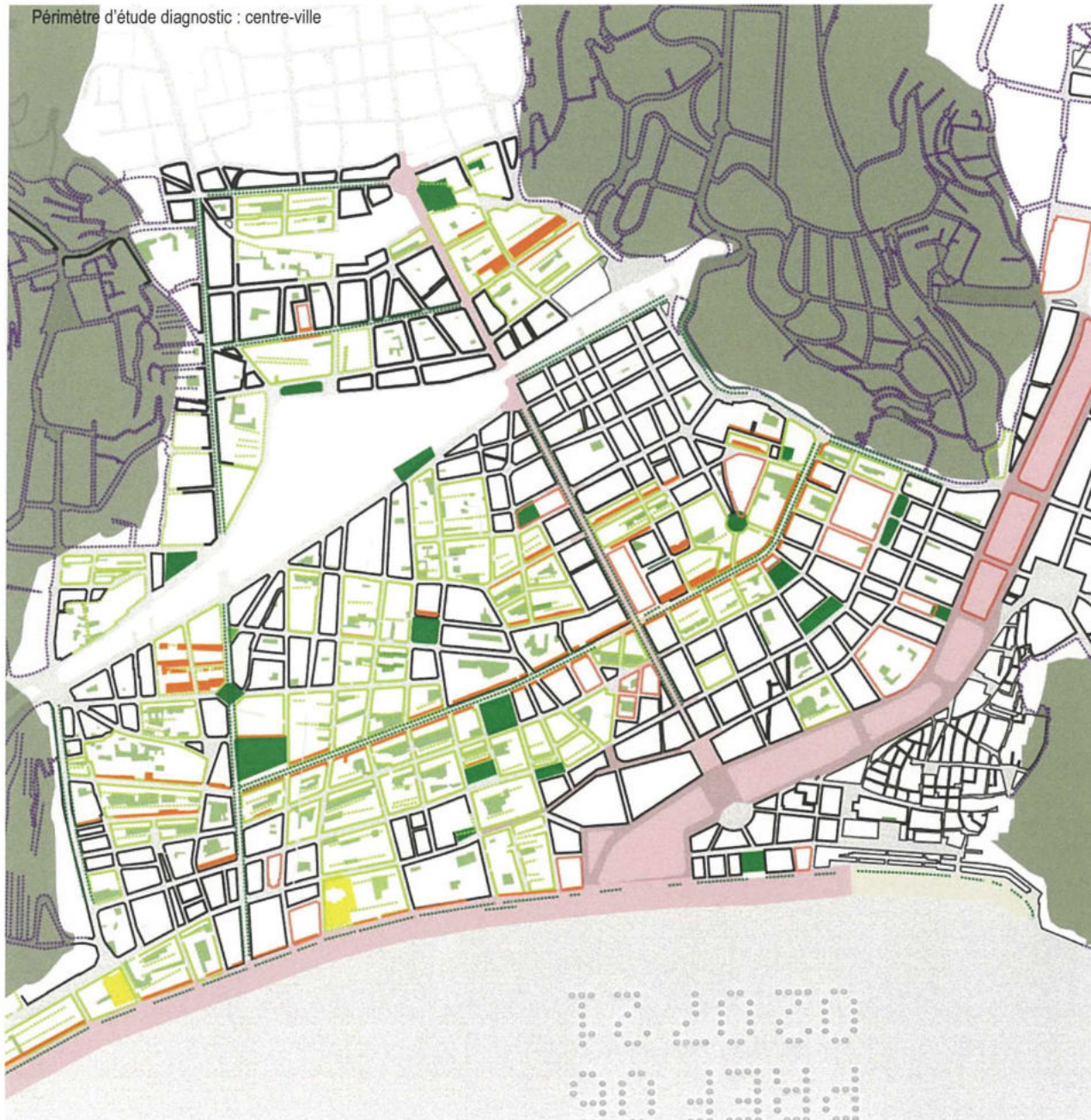
03 Secteur des collines habitées

- Les îlots sont disparates : formes variées, dimensions variables (très grandes ou très petites), leurs limites sont peu perceptibles
- Les voies sont en lacets et impasses, bordées par des murs de soutènement
- Le bâti est positionné en cœur de parcelle (pavillons individuels, ou collectif)
- On observe quelques îlots caractéristiques des divisions sous forme de lotissement, avec une dizaine de parcelles assemblées pour réaliser des petites villas entourées d'un jardin
- Parfois, perte de l'alignement du bâti aux voies
- Présence forte de la végétation entre les constructions : ces vides jardinés et les murs de soutènement en lien avec la topographie structurent ces secteurs
- Point particulier : le boulevard de Cimiez et son système en arêtes de poisson.

- 1 Secteur de la promenade des Anglais
- 2 Secteur de la trame originelle en éventail dessinée par le Consiglio d'Ornato
- 2' Secteur de prolongements successifs de la trame suivant plans d'alignements
- 3 Secteur des collines habitées

C. Un mélange d'îlots fermés et d'îlots ouverts qui fabriquent un tissu urbain hybride

Périmètre d'étude diagnostic : centre-ville



La ville dense est marquée par des franges jardinées et les vues sur des cœurs d'îlots végétalisés

Dans le centre-ville, deux grandes catégories d'îlots coexistent : la trame classique permet en effet d'assembler ici, à la fois des îlots traditionnels fermés et des îlots ouverts jardinés.

Les îlots fermés offrent des continuités bâties sur les 4 faces, mais ils peuvent être réguliers dans leurs formes et gabarits, ou bien composites.

Quant aux îlots présentant des ouvertures, ils peuvent être composés en strates, ou bien ouverts partiellement.

Ces jardins couplés avec les marges de recul plantées créent une ambiance urbaine spécifique offrant aux passants des vues ouvertes sur des jardins.

-  Promenades emblématiques
-  Espaces publics de proximité
-  Villas et jardins
-  Îlots présentant une ouverture
-  Îlots fermés
-  Îlots singuliers
-  Jardins, franges paysagères
-  Jardins, cœurs d'îlots
-  Alignements d'arbres

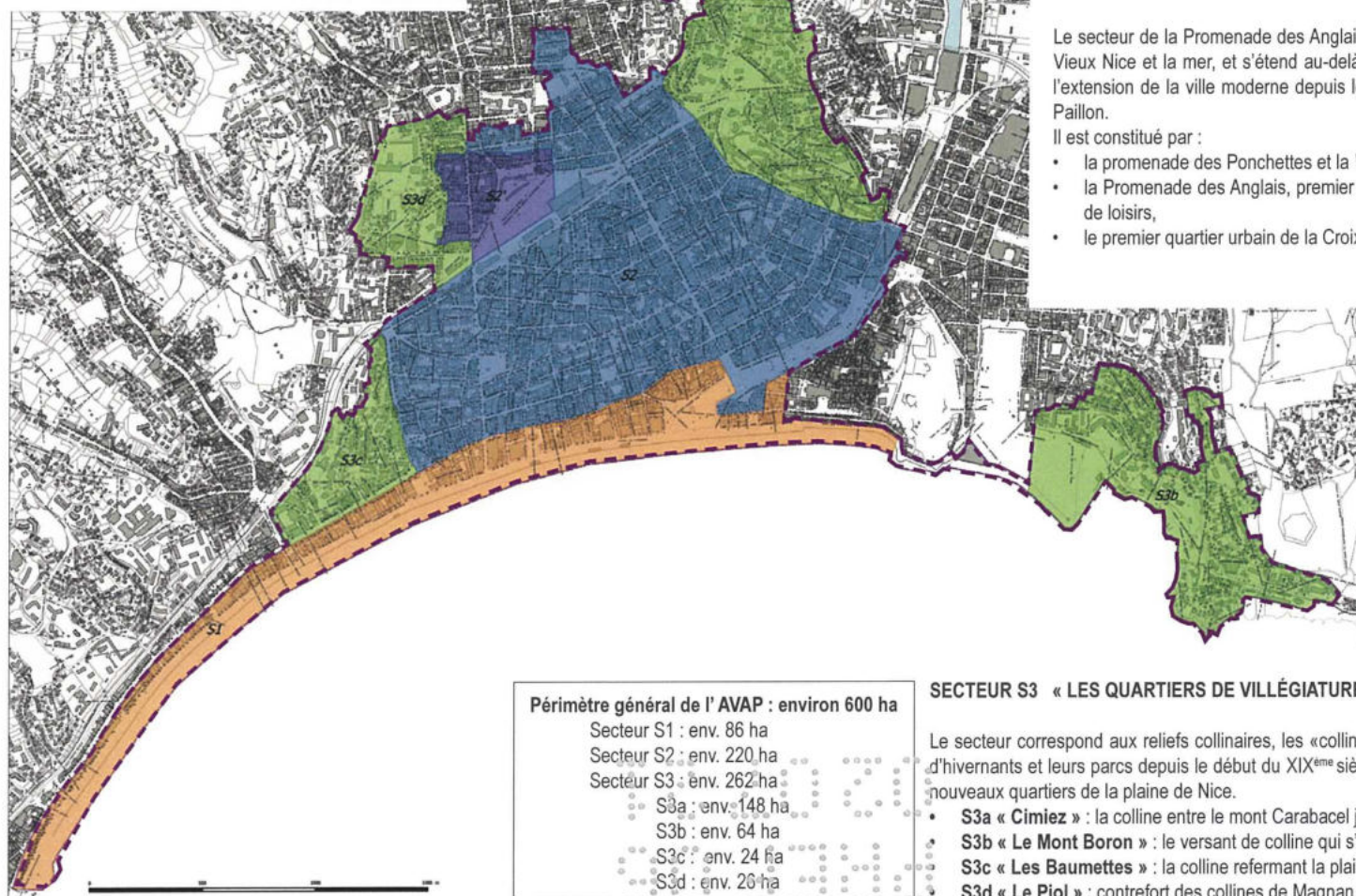
RAPPORT DE PRÉSENTATION

IV. LES OBJECTIFS DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE



1. DÉLIMITATION DU PÉRIMÈTRE ET DES SECTEURS DE L'AVAP

- PERIMETRE GENERAL DE L'AVAP**
- SECTEURS DE L'AVAP:**
- Secteur 1 "La Promenade des Anglais"
 - Secteur 2 "Les quartiers de villégiature de la plaine"
 - Sous-Secteur 2' "Quartier en accompagnement"
 - Secteur 3 "Les quartiers de villégiature des collines":
 - 3a Cimiez
 - 3b Mont Boron
 - 3c Les Baumettes
 - 3d Le Piol



Le diagnostic a donné lieu à une évaluation qualitative du patrimoine de la ville qui a pris naissance et s'est développée avec la villégiature. Il a permis de dégager le caractère identitaire et l'intérêt patrimonial de trois entités paysagères identifiées, ensembles urbains, architecturaux et patrimoniaux remarquables hérités de cette période de l'histoire de la ville, à prendre en compte dans l'AVAP. L'analyse transversale des dynamiques architecturales, urbaines et paysagères a permis de proposer dans un premier temps un périmètre d'étude, qui s'est affiné et affermi au cours du diagnostic. C'est bien le croisement de la valeur architecturale, urbaine et paysagère qui donne toute sa singularité au patrimoine niçois.

L'objectif du périmètre de l'AVAP est de préserver et mettre en valeur les composantes de ces ensembles urbanisés, marqueurs de la villégiature et constitutifs d'un ensemble représentatif d'un paysage urbain lié à la villégiature.

Ainsi le périmètre se divise en 3 grands secteurs :

SECTEUR S1 « LA PROMENADE DES ANGLAIS »

Le secteur de la Promenade des Anglais commence à la première promenade des Ponchettes entre le Vieux Nice et la mer, et s'étend au-delà de l'embouchure du Magan. Il constitue le point de départ de l'extension de la ville moderne depuis le commencement de la villégiature d'hiver sur la rive droite du Paillon.

Il est constitué par :

- la promenade des Ponchettes et la *Villa Nova*,
- la Promenade des Anglais, premier axe urbanisé le long de la baie des Anges dédié à une société de loisirs,
- le premier quartier urbain de la Croix de Marbre lié à la villégiature hivernale anglaise.

SECTEUR S2 « LES QUARTIERS DE VILLÉGIATURE DE LA PLAINE »

Le secteur correspond au développement de la ville de villégiature sur la plaine de *Campo Longo*, depuis la trame originelle dessinée par le Consiglio d'Ornato jusqu'à ses prolongements ultérieurs, constituant la ville-jardin :

- les faubourg Saint-Jean-Baptiste et de la croix de Marbre, la place Masséna et l'axe d'extension future prenant naissance dans la *Villa Nova*
- les extensions planifiées dans la continuité du tracé du plan régulateur après l'arrivée du chemin de fer, pour les quartiers de Beaulieu, de Saint-Etienne/Saint-Philippe et de Saint-Etienne/Longchamp.

SECTEUR S3 « LES QUARTIERS DE VILLÉGIATURE DES COLLINES »

Le secteur correspond aux reliefs collinaires, les « collines habitées » car investies par les premières villas et châteaux d'hivernants et leurs parcs depuis le début du XIX^{ème} siècle, transformant un paysage agricole en écrin naturel pour les nouveaux quartiers de la plaine de Nice.

- **S3a « Cimiez »** : la colline entre le mont Carabacel jusqu'à l'arrivée du boulevard de Cimiez,
- **S3b « Le Mont Boron »** : le versant de colline qui s'étend depuis le port jusqu'au boulevard Maeterlink,
- **S3c « Les Baumettes »** : la colline refermant la plaine à l'ouest,
- **S3d « Le Piol »** : contrefort des collines de Magnan et le plateau du Piol

2. LES OBJECTIFS DE PROTECTION DES DIFFÉRENTS SECTEURS

01. SECTEUR 1 « La Promenade des Anglais »

A. Caractéristiques et intérêt patrimonial



Le SECTEUR 1 « La Promenade des Anglais » comprend l'alignement bâti de la première promenade des Terrasses aux Ponchettes, puis une partie de la Villa Nova édifiée au XVIII^e siècle, enfin le premier quartier de villégiature anglaise à la Croix de Marbre et les îlots constitués entre la rue de France et la Promenade des Anglais.

Intérêt patrimonial

Historique

- Depuis la première promenade niçoise sur les Terrasses des Ponchettes à la Promenade anglaise le long de la baie des Anges.
- Premier quartier constitué au début de la villégiature anglaise.
- Un axe historique de développement de la ville de villégiature, intégré dans le plan régulateur du *Consiglio d'Ornato* pour l'extension et l'embellissement de la ville.
- La Promenade comme voie de prestige emblématique de la société d'hivernants.
- Une richesse architecturale représentative de l'histoire de la ville de villégiature.

Urbain, Paysager et Environnemental

- Un développement de faubourg le long de la route de France qui s'est ensuite retourné vers la mer : un alignement le long de la route de France, parallèle au rivage, puis urbanisation en bandes parallèles
- Une façade maritime caractéristique par sa silhouette homogène et un fond de scène constitué par les contreforts des Alpes.
- Des espaces publics de qualité :
 - la Promenade des Anglais, voie de prestige, promenade balcon sur la mer et présence importante du végétal.
- Le jardin Albert 1^{er}, espace de respiration dans la ville et articulation entre la Villa Nova / la Promenade des Anglais / la place Masséna et l'avenue Jean Médecin.
- Les marges de recul plantées sur la majeure partie de la Promenade, interface entre l'espace privé et public.
- Les jardins des anciennes villas d'hivernants remarquables dans le tissu urbain : Villa Furtado Heine, Villa Masséna.
- Des perceptions visuelles et un rapport au grand paysage : les collines / La mer .

Architectural

- Des édifices majeurs
- Des programmes architecturaux en lien avec la villégiature : villas, hôtels de voyageurs, lieux de spectacles, cercles, casinos, immeubles résidentiels.
- Un ensemble bâti constitué d'une diversité de typologies avec des caractéristiques architecturales et stylistiques remarquables reflétant une continuité de la villégiature par un perpétuel renouvellement architectural.

Le secteur comprend onze édifices protégés parmi les monuments historiques :

l'ancienne Villa Masséna, l'ancienne Villa Furtado Heine, l'Opéra, le Palais de l'agriculture, l'ancien Palais de la méditerranée, la colonne en marbre blanc et la croix de marbre place de la croix de Marbre, l'Hôtel Negresco, l'immeuble Le Gloria Mansions, le Monument du centenaire de la réunion à la France, le Monument aux morts de la guerre de 1914-1918..



Palais Marie-Christine



Hôtel Negresco



Promenade des Anglais



Villa Masséna

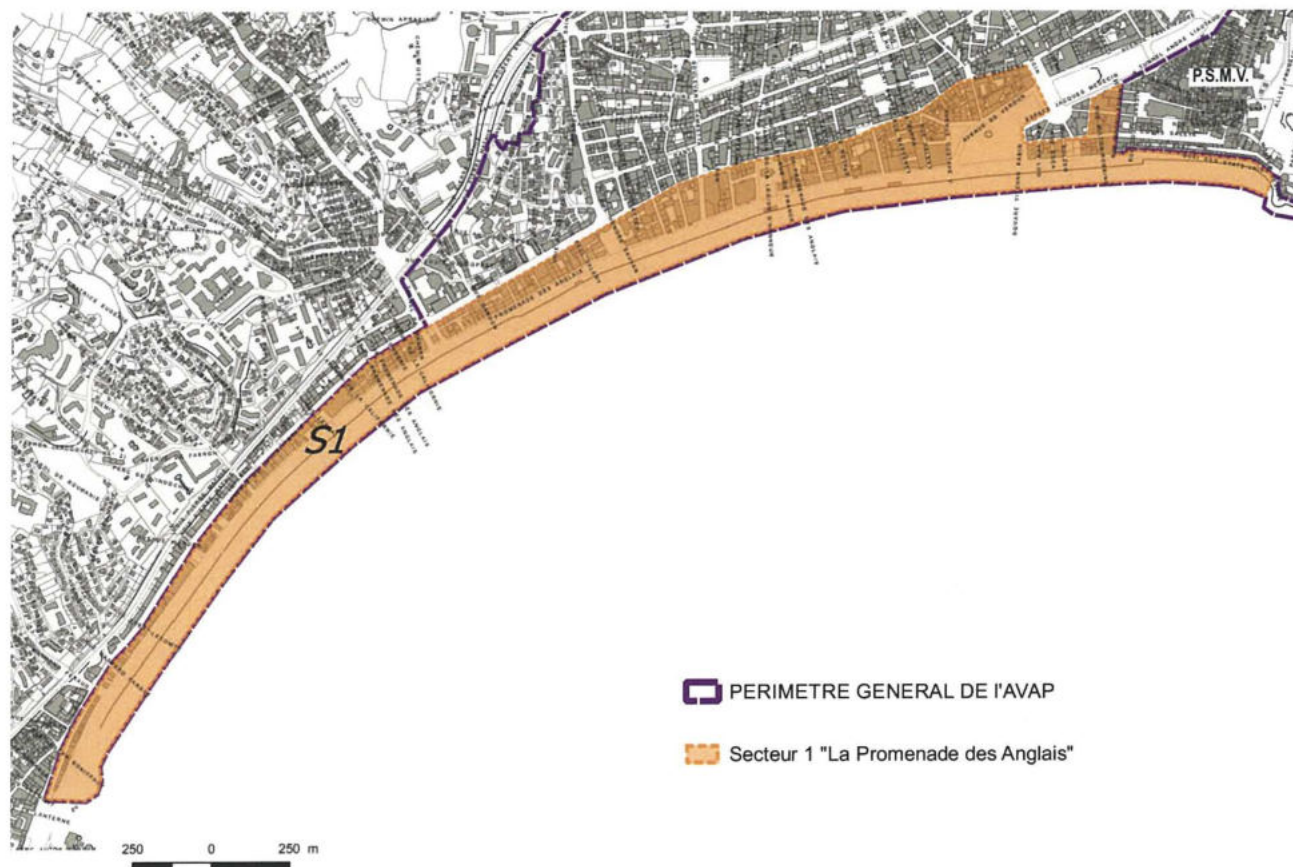


Villa Starynski



Hôtel West End

B. SECTEUR 1 « La Promenade des Anglais » : Les principaux objectifs



Les principaux objectifs de protection et de mise en valeur pour l'ensemble du SECTEUR 1 « La Promenade des Anglais »

1- Protéger et valoriser la richesse, la diversité architecturale, la variété des typologies de la ville moderne

2- Redonner toute sa splendeur à la Promenade emblématique de la ville / Mettre en valeur la façade maritime de la ville tout le long de la baie

3- Donner de l'ampleur au paysage exotique qui accompagne la Promenade des Anglais

La Promenade des Anglais

- Conserver un velum homogène, cohérence de l'assise et du premier plan
- Garantir et valoriser les usages de déambulation piétonne en balcon sur la mer, la Promenade comme véritable « espace public »
- Préserver les caractéristiques de la Promenade des Anglais, large promenade plantée.
- Retrouver une continuité végétale sur l'ensemble de la Promenade.
- Révéler la dimension exotique, élément fondateur et iconique de l'attractivité niçoise.

Les îlots

- Conserver la logique d'implantation en bandes/strates, tisser le lien de la ville avec la mer
- Mettre en valeur les accès à la Promenade depuis la ville (les rues transversales entre la rue de France et la Promenade ainsi que la traversée des voies de circulation)
- Créer un repère visuel au débouché du bd Gambetta et du Bd Grosso à la rencontre avec la Promenade / Valoriser l'embouchure du Paillon, étendre le lien entre le Jardin Albert 1er et la mer / Limiter l'impact du traitement routier du carrefour entre l'hôtel Méridien et le jardin
- Garder un gabarit pour conserver un *velum* homogène
- Conserver l'orientation générale des façades principales nord-sud
- Maintenir, conserver, retrouver des cœurs d'îlot jardiné en implantant le bâti uniquement dans l'épaisseur des bandes existantes / Préserver les cœurs d'îlots de la densification
- Préserver les ouvertures latérales des îlots
- Maintenir la qualité des RDC, en particulier rue de France, avec un traitement des devantures et des enseignes cohérent par rapport au style architectural de l'immeuble, et pour l'ensemble de la rue
- Garder la cohérence des matériaux dans les rues.

C. SECTEUR 1 « La Promenade des Anglais » : Les limites du périmètre



Place de la Croix de Marbre



Ancien hôtel de France



Alignement bâti rue de Verdun



Le secteur S1 est limité au nord par la rue de France. Il s'étire le long de la baie des Anges, depuis la première promenade des Terrasses aux Ponchettes, le premier quartier de villégiature à la Croix de Marbre et les îlots constitués à l'ouest entre la rue de France et la Promenade des Anglais, jusqu'au bout de l'avenue de la Californie. C'est la silhouette de la Ville.



Quai des États-Unis



La plage - les Terrasses - la Promenade des Ponchettes et le Quai des États-Unis



Promenade des Anglais



02. SECTEUR 2 « Les quartiers de villégiature de la Plaine »

A. Caractéristiques et intérêt patrimonial



Mise en scène des collines



Mise en scène des édifices publics



Le secteur comprend onze édifices protégés parmi les monuments historiques :

la fontaine des Phocéens dite des Tritons, l'immeuble Garraci-Bensa, l'église orthodoxe russe Saint Nicolas et Sainte Alexandra, la synagogue, le Palais Baréty, le Palais Meyerbeer, la Villa La Belle Époque, l'ancienne Gare du Sud et l'ancienne Halle des trains, le lycée Masséna, l'immeuble La Rotonde, le Monument au maréchal Masséna..

Perspective sur le piémont de Carabacel et ses hôtels (r. P. Devoluy)



Perspective r. Shakespeare



Bd Victor Hugo



Rue Vernier



Avenue Malausséna



Avenue Depoilly



Le SECTEUR 2 «Les quartiers de villégiature de la plaine» représente le développement de la «ville moderne» sur la plaine agricole à partir du début du XIXe siècle jusqu'à nos jours, selon les tracés régulateurs et d'alignements historiques :

- du plan régulateur originel dessiné par le *Consiglio d'Ornato*,
- des plans d'alignements successifs ultérieurs.

Intérêt patrimonial

Historique

- Un tracé historique et une mise en scène des collines et des édifices publics
- La place Masséna : départ de l'axe principal du tracé et point d'articulation entre Vieille ville / Ville moderne / et Grand territoire
- Des axes historiques Jean Médecin / Victor Hugo - Dubouchage / Vernier
- Des tracés d'anciens chemins et des maisons d'anciens hameaux

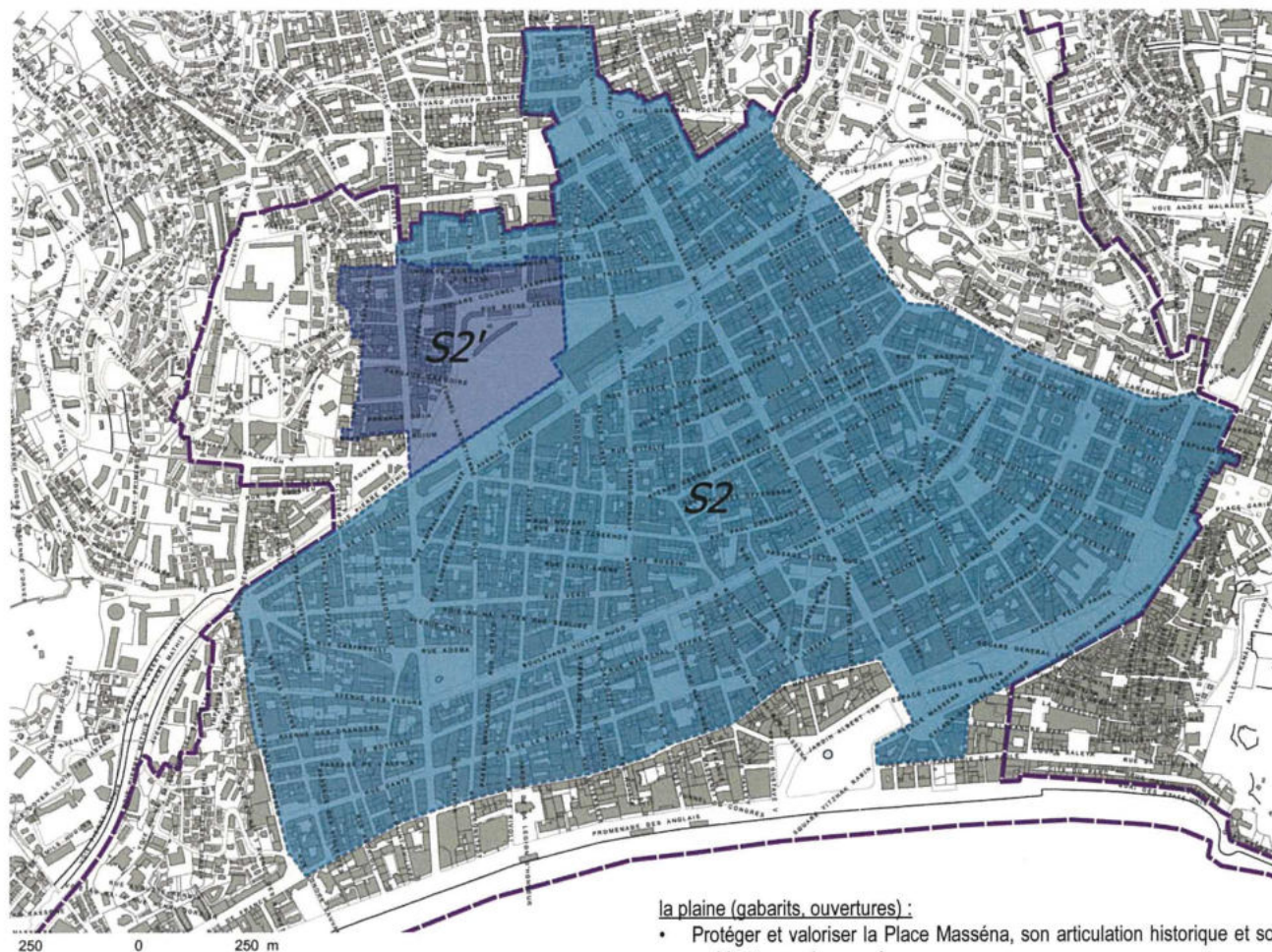
Urbain, Paysager et Environnemental

- La Promenade du Paillon / Place Masséna / Av. Jean Médecin, axes structurants de la ville ; les bds Dubouchage-Victor Hugo : axes représentatifs de la Ville-jardin (alignements d'arbres et marges plantées)
- Av. Mirabeau : point de jonction entre la ville dense/ minérale et la colline-jardin, et articulation et continuité avec l'avenue Georges V
- Rue Vernier, front bâti structuré de Cimiez au bd Gambetta : présence végétale / persistance de la Ville-Jardin
- Espaces publics de proximité : les squares
- Marges de recul plantées très localisées, persistance de la ville-jardin
- Bâti en R+1 parfois préservé
- Trame régulière en éventail du *Consiglio* qui s'adapte au site (mer et Paillon)
 - Îlots de formes régulières dits «capables» : présence d'îlots fermés et d'îlots ouverts, avec des strates bâties orientées nord-sud, parallèles aux voies principales longitudinales ;
 - Hiérarchie entre les voies transversales et longitudinales
- Trame prolongée, les prolongements ultérieurs :
 - Trame déformée mais encore présente, modification de la hiérarchie
 - Découpage des îlots par superposition entre la trame (*Consiglio*) et les anciens chemins agricoles
 - Îlots de formes moins régulières mais caractéristiques de la ville-jardin avec des ouvertures sur les cœurs d'îlots

Architectural

- Des programmes d'architecture publique mis en place par le *Consiglio* (place Masséna, hôpitaux, église du Vœu)
- Des programmes architecturaux liés à la villégiature (hôtels de voyageurs, lieux de divertissements et de sociabilité, lieux de cultes, grands magasins...)
- Caractéristiques architecturales et stylistiques de toutes les périodes
- Nombreuses opérations de lotissement au début du XXe siècle, «modèles réduits» de villas de villégiature.

B. SECTEUR 2 « Les quartiers de villégiature urbaine » : Les principaux objectifs



 PERIMETRE GENERAL DE L'AVAP

 Secteur 2 "Les quartiers de villégiature de la plaine"

 Sous-Secteur 2' "Quartier en accompagnement"

la plaine (gabarits, ouvertures) :

- Protéger et valoriser la Place Masséna, son articulation historique et son architecture ordonnancée.
- Valoriser l'axe emblématique Cimiez/bds Dubouchage-Hugo/Baumettes, faire renaître la ville-jardin dans une approche globale du tissu urbain.
- Conserver le velum général du secteur tout en identifiant la singularité des îlots et épaissures, qui offrent des perceptions contrastées depuis les espaces publics.

Préserver et valoriser les panoramas exceptionnels sur les collines, et les perceptions visuelles depuis les reliefs environnants :

- Préserver et valoriser les alignements bâtis des avenues et boulevards.
- Préserver la présence végétale de la rue Vernier, continuité végétale de Cimiez au Piol, à l'instar de la continuité des boulevards Dubouchage et Victor Hugo, de Cimiez aux Baumettes.

Les principaux objectifs de protection et de mise en valeur pour l'ensemble du SECTEUR 2 «Les quartiers de villégiature de la plaine»

1- Protéger et valoriser la richesse et la diversité architecturale de la ville moderne

2- Faire renaître la ville jardin imbriquant la trame urbaine et la trame verte

3- Maintenir ou retrouver la qualité environnementale originelle du tissu urbain initiée par le *CONSIGLIO d'ORNATO*

Souligner la force des axes majeurs qui structurent la ville :

- Maintenir la qualité des RDC commerciaux
- Conserver une distinction dans le traitement des voies longitudinales et transversales des trames urbaines :

- Conserver et développer les vues sur les jardins en cœur d'îlots,
- Conserver des îlots ouverts et retrouver ou développer des ouvertures latérales des îlots,
- Conserver les différents gabarits le long des voies transversales, ne pas augmenter le gabarit des appentis ou petits bâtiments ayant fermé les cours
- Conserver la hauteur des petits bâtiments (R ou R+1) le long des voies longitudinales laissant entrevoir en second plan les arbres de haute tige, et élargit visuellement le profil des voies (rue Pastorelli, rue d'Italie...)
- Sur les rues longitudinales, possibilité de retrouver des hauteurs régulières

Mettre en valeur les boulevards de butée des tracés régulateurs :

- Préserver l'harmonie des murs de soutènement (et notamment proscrire les portes de garage disgracieuses à l'Est, côté Carabacel/Desambrois/Valrose)
- Préserver les vues et des connexions avec les Baumettes,
- Créer un front de scène plus qualitatif en évitant des ruptures d'échelle trop forte entre les différents bâtiments, retrouver une plus grande qualité architecturale pour offrir un fond de scène plus harmonieux à l'ouest côté boulevard Grosso (Idem entre le bd Gambetta et le Piol).

Redonner à voir les cœurs d'îlots :

- Conserver et retrouver les jardins,
- Maintenir, voire créer la même qualité architecturale en façade arrière qu'en façade sur rue,
- Mettre en valeur les anciens chemins agricoles en valorisant ou en retrouvant la continuité des passages à travers les îlots.

Maintenir ou retrouver des 5èmes façades de qualité :

- L'ensemble du secteur ne présente pas d'homogénéité des toits ;
- En cohérence avec le style architectural d'un bâtiment, les dispositifs améliorant conjointement le paysage des toits et la qualité environnementale du bâti comme des toitures terrasses végétalisées sont à développer dans la ville-jardin.

Préserver et valoriser les panoramas exceptionnels sur les collines et les perceptions visuelles depuis les reliefs environnants.

Préserver et valoriser le piémont de la colline et les perceptions visuelles depuis

C. SECTEUR 2 « Les quartiers de villégiature urbaine » : Les limites du périmètre



Rue Vernier : axe historique reliant l'Exposition Internationale (bd Gambetta) à l'Av. Malausséna (Gare)



Av. Malausséna place / Charles de Gaulle

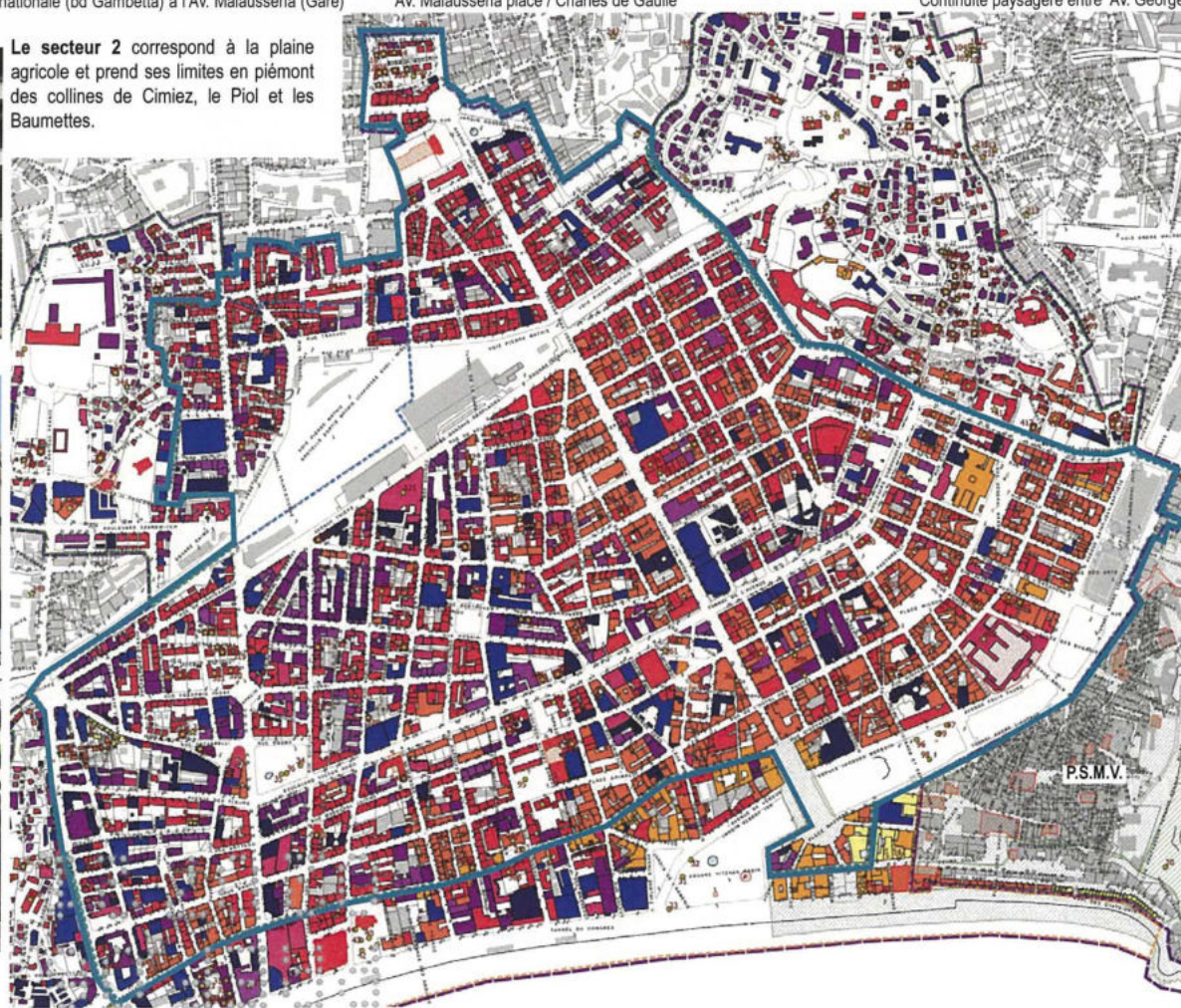


Continuité paysagère entre Av. Georges V (Cimiez) et Av. Mirabeau



Av. des Fleurs vers le bd Grosso et les Baumettes

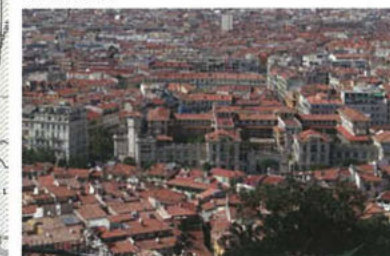
Le secteur 2 correspond à la plaine agricole et prend ses limites en piémont des collines de Cimiez, le Piol et les Baumettes.



Bd Carabacel : Maison Charles Véra



Bd Carabacel



Quai du Paillon - Quartier Saint-Jean-Baptiste

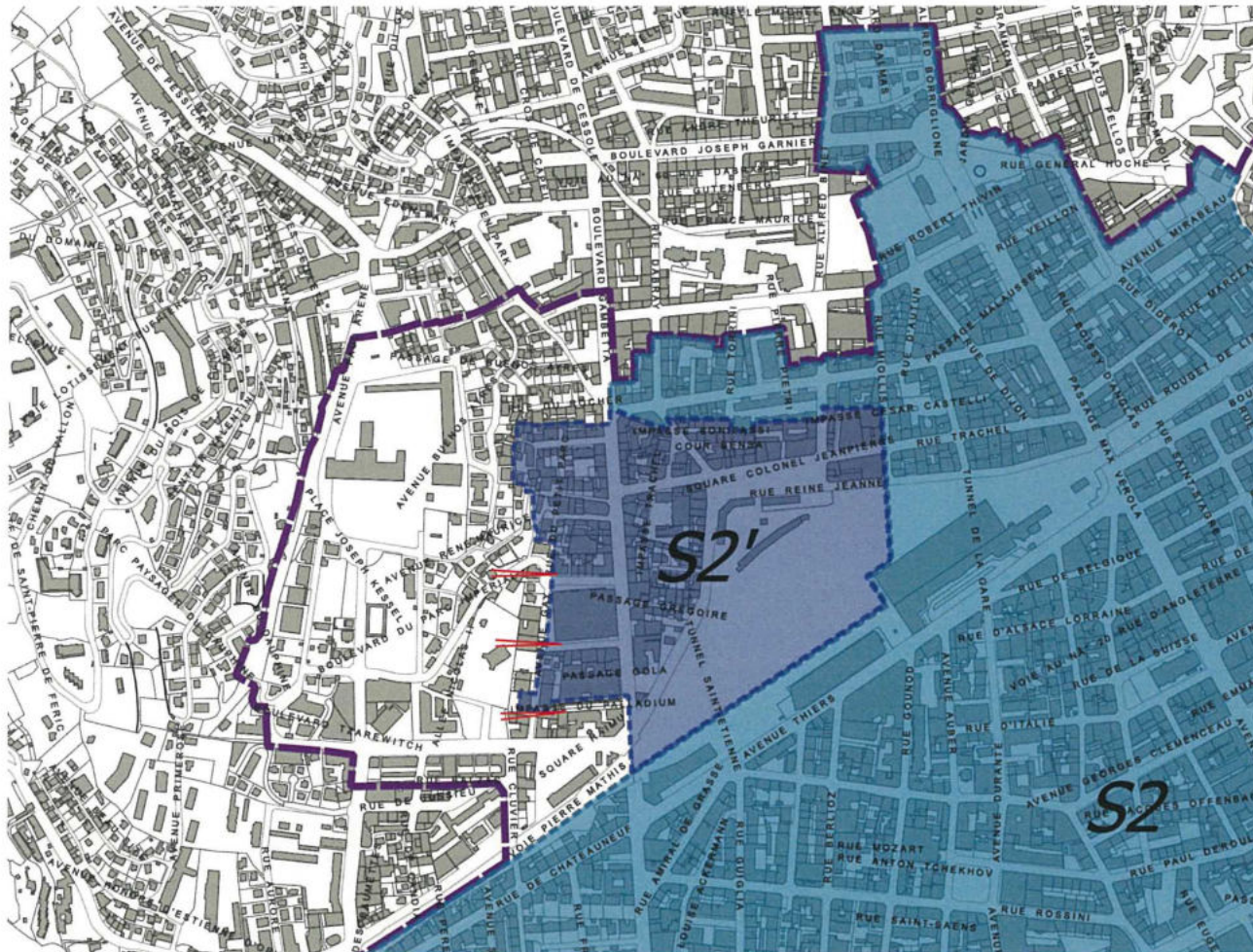


Av. des Fleurs dans le prolongement du bd Victor



Rue Dante :

D. Sous-secteur S2' « Quartier en accompagnement » : Les principaux objectifs



À l'intérieur de ce secteur, le sous-secteur S2' correspond à un « quartier en accompagnement » :

Situé aux abords immédiats des secteurs patrimoniaux S2 et S3c du Piol, il résulte de l'aménagement des arrières de la gare principale sur l'ancien hameau de Saint Etienne-Longchamp, et du tracé de la rue Vernier et du boulevard Gambetta pour relier l'Exposition Internationale de Nice.

Des vestiges du hameau de Saint-Etienne subsistent, le tracé de la rue Scoffier, l'impasse et le passage Grégoire

Sans édifice remarquables, ce secteur participe à la valorisation des secteurs contigus, en particulier pour assurer la préservation des vues sur la colline du Piol et ses monuments historiques.

Les principaux objectifs de ce sous-secteur :

Préserver des perceptions visuelles sur la colline du Piol :

Prolonger la ville-jardin :

- Valoriser ou créer des marges de recul plantées.
- Re-qualifier le square Colonel Jean-Pierre, point de respiration entre le tissu dense et la voie Mathis.
- Préserver et valoriser les marges de recul, les jardins privés et les clôtures participant à la qualité paysagère du secteur.

Rue Trachel - Square Colonel Jean-Pierre



Impasse Grégoire



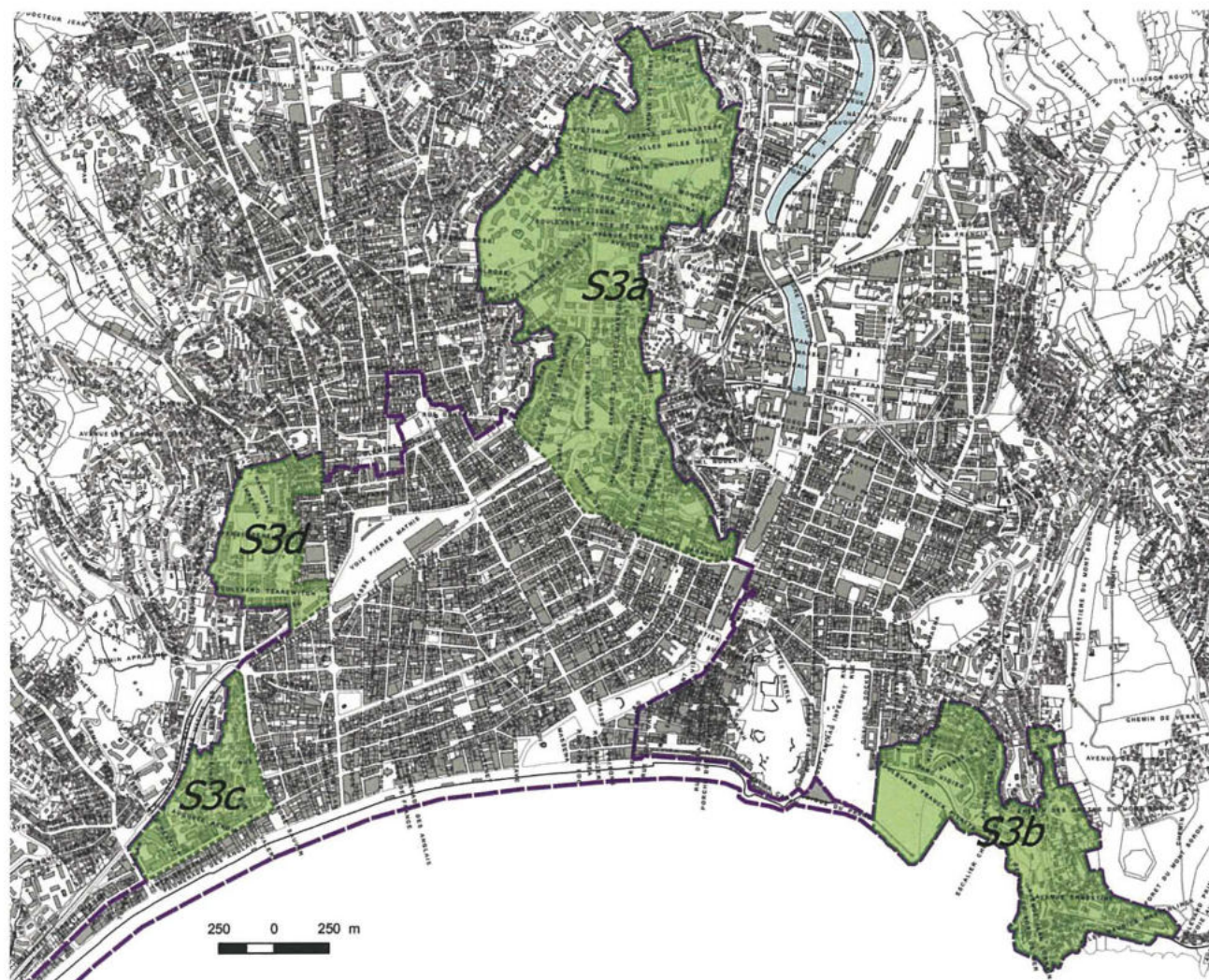
Rue Dalbray



Plan d'alignement Saint Etienne 1880



03. SECTEUR 3 « Les quartiers de villégiature des collines »



 PERIMETRE GENERAL DE L'AVAP

 Secteur 3 "Les quartiers de villégiature des collines":

- 3a Cimiez
- 3b Mont Boron
- 3c Les Baumettes
- 3d Le Piol

Le secteur 3 concerne les collines de Cimiez, du Mont-Boron, des Baumettes et du Piol. Ces collines ont été les quartiers résidentiels des premiers hivernants, dans les demeures de campagne de la noblesse niçoise, avant d'édifier leurs propres villas-châteaux de plaisance dans des parcs.

Gagnées par l'urbanisation, ces quartiers résidentiels associant villas, jardins et habitations collectives, représentent aujourd'hui encore, à des échelles diverses, des quartiers de villégiature dans un écrin de nature.

Intérêt patrimonial

Historique et archéologique

- Vestiges antiques de Cimiez / Vestiges préhistoriques sur le rivage et le flanc ouest du Mont Boron
- Premières résidences de villégiature sur les pentes des collines

Urbain, Paysager et Environnemental

- Panoramas extraordinaires / Ouvertures totales sur la mer / Vues en belvédère sur la Promenade et la baie des Anges (Mont Boron)
- Une urbanisation par plateau sur un relief prononcé : restanques (héritage des faïssa), murs de soutènement, voies en lacet, urbanisation en crête
- Un écrin paysager qui ceinture la ville / Points de repères et inscription territoriale
- Présence forte de la végétation entre les constructions : ces vides jardinés et les murs de soutènement en lien avec la topographie structurent ces secteurs
- Urbanisation par découpages successifs de grands domaines, notamment sous la forme de lotissements
- Voies en lacets et impasses, parfois bordées par des murs de soutènement : fin du maillage, liaisons douces difficiles, le boulevard de Cimiez et son système en arêtes de poisson seule trame existante
- Quelques îlots caractéristiques, des divisions sous forme de lotissement avec une dizaine de parcelles assemblées pour réaliser des petites villas avec jardin ;
- Bâti positionné en cœur de parcelle (pavillons individuels, ou collectifs)

Architectural

- Des programmes architecturaux en lien avec la villégiature
- Des édifices emblématiques remarquables : Cimiez (Hôtel Régina- Villa Paradiso) / Baumettes (Villa Kotchoukey) / Piol (Cathédrale orthodoxe) / Mont Boron (Château de l'Anglais)

Les principaux objectifs de protection et de mise en valeur pour l'ensemble du SECTEUR 3 « Les Collines » :

- 1- Protéger et valoriser la richesse et la diversité architecturale
- 2- Conserver et mettre en valeur l'écrin paysager de la ville
- 3- Préserver les liens visuels et physiques forts entre la plaine et la ville-parc
- 4- Préserver le rapport entre l'importante présence végétale et la densité de construction.

A. SECTEUR S3a « Cimiez »

a. Caractéristiques et intérêt patrimonial

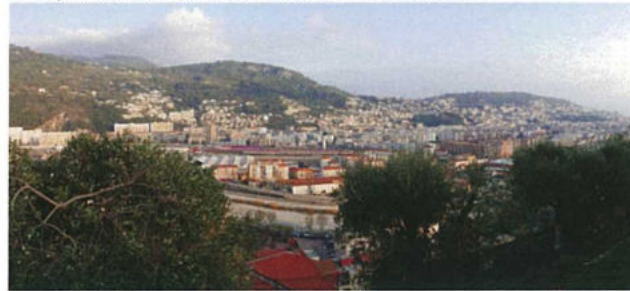
Emprise enceinte supposée antique 0 125 250 500 Mètres



Site archéologique et Villa des Arènes (Musée Matisse)



Vue depuis le Monastère de Cimiez / Mont Boron / Plaine du Paillon



Villa Paradiso



Avenue d'Alsace



Boulevard Prince de Galles

Le secteur S3a «Cimiez» concerne la colline de Carabacel et de Cimiez, quartier de villégiature constitué au cours du XIXe siècle sur les anciens domaines agricoles. Il constitue le cadre naturel et paysager Est de la ville.

Il comprend six **Monuments historiques**, révélant une **occupation ancienne du site** : le site archéologique de Cimiez, les Arènes de Cimiez, le Monastère des Franciscains, l'ancien Château de Valrose, l'Excelsior Regina Palace, l'Hôtel Alhambra.

Intérêt patrimonial

Historique et archéologique

- Occupée par un refuge fortifié Celto-ligure au Ve siècle av. J.-C., les romains créeront *Cemenelum* sur la colline, une ville de garnison après leur victoire sur ces populations. Devenue capitale des Alpes *Maritimae*, de grands monuments seront édifiés entre le I^{er} et le II^e siècle, un amphithéâtre, trois ensembles thermaux et un aqueduc. Un évêché sera fondé à *Cemenelum* au IV^e siècle, où une basilique et un baptistère seront construits.
- La présence de vestiges de cette cité, abandonnée au VI^e siècle au profit de *Nicaea Civitas*.
- La présence de vestiges d'enceintes à Cimiez, dont le tracé est repéré sur la photographie aérienne.
- Le monastère Franciscain, fondé au IX^e siècle par les moines bénédictins de l'abbaye de Saint-Pons.
- Les anciennes résidences de la noblesse niçoise sur des domaines agricoles (Villa des Arènes aujourd'hui Musée Matisse, Villa Ratti)
- Les premières résidences de villégiature et les Grands hôtels de voyageurs.

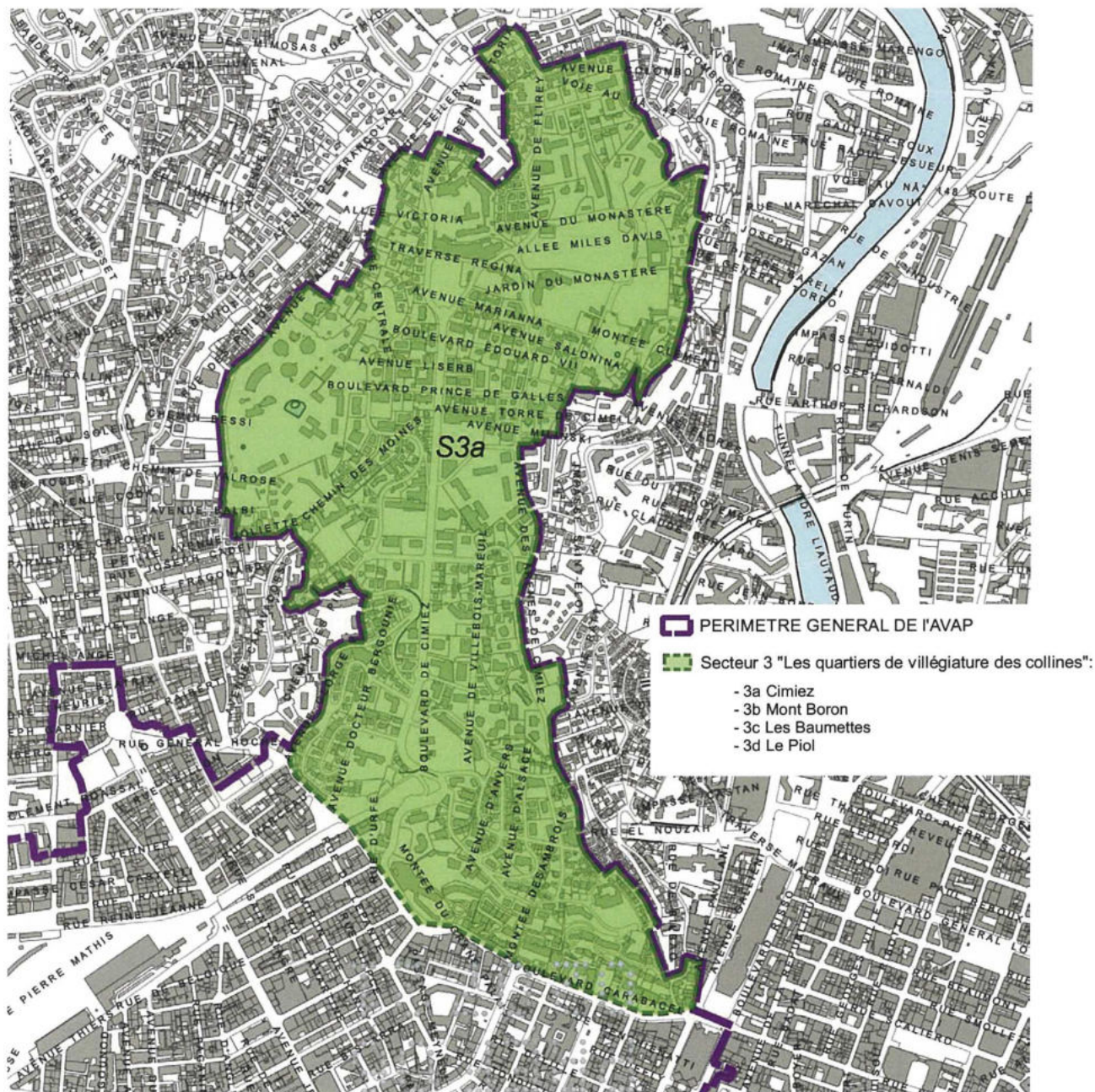
Urbain, Paysager et Environnemental

- Panoramas depuis la colline sur la Plaine du Paillon et le Mont Boron, sur la Plaine et la baie des Anges.
- Urbanisation par plateaux : restanques (héritage des faïsses), murs de soutènement, voies en lacets.
- Un écran paysager à l'est de la ville / Point de repère et inscription territoriale
- Présence forte de la végétation entre les constructions : des jardins et leurs murs de soutènement en lien avec la topographie qui structurent ce secteur
- Le boulevard de Cimiez, axe majeur, et son système de voies en arêtes de poisson : début de l'urbanisation ; découpages successifs de grands domaines en lotissements ; des divisions sous forme de lotissement avec une dizaine de parcelles assemblées pour des petites villas avec jardin.
- D'anciens cheminements pour piétons, véhicules ou funiculaires.
- Bâti positionné en cœur de parcelles (pavillons individuels, ou collectif)
- Des parcs et jardins de villas et hôtels remarquables : les jardins du Monastère/ villa des Arènes/ site archéologique, de la Villa Paradiso, de l'Excelsior Régina Palace, du Château de Valrose, du musée Marc Chagall.

Architectural

- Des programmes architecturaux en lien avec la villégiature : les Grands hôtels de Carabacel et Cimiez, Palaces, villas, immeubles résidentiels
- Des édifices remarquables : la Villa des Arènes, l'Excelsior Régina Palace.

b. Secteur S3a « Cimiez » : principaux objectifs



Les principaux objectifs de protection et de mise en valeur pour l'ensemble du secteur :

Préserver les panoramas exceptionnels depuis la colline, et les perceptions visuelles depuis les reliefs environnants

Préserver et valoriser le piémont de la colline et les perceptions visuelles depuis la plaine (gabarits, ouvertures) :

- Valoriser les articulations entre le bd Carabacel, point de jonction entre la ville dense et minérale (bd Dubouchage) et la colline jardin (bd de Cimiez)
- Préserver et valoriser la présence végétale forte à l'origine de la ville jardin :
- Bd Carabacel : préserver les franges de piémont permettant la lecture de la colline, et les étagements progressifs.
- Bd de Cimiez : axe majeur, perspective emblématique et mise en scène du Régina Palace à préserver / Accompagnement végétal : double alignement planté à préserver
- Parcs et jardins à préserver : notion de frange paysagère d'équilibre pour un rapport entre surface bâti / gabarit / volume et jardin.
- Motifs et détails à préserver : traitement des clôtures, murs bahuts, murs de soubassement ou soutènements et balustrades, piliers d'encadrement de portails, portails métalliques ouvragés, clôtures doublées de végétation

Préserver les particularités urbaines :

- Bd de Cimiez : colonne vertébrale d'une urbanisation en peigne : structure singulière alternance « bande bâtie / bande jardin » à préserver.
- Maintenir le rapport entre les espaces libres et le bâti (trame parcellaire/ gabarit des voies/ gabarit du bâti).

Réaffirmer les usages :

- Rendre lisible les anciens cheminements en lacets, escaliers et rampes d'anciens funiculaires (bd Carabacel au Grand Palais ; bd Carabacel à l'Hermitage).

Préserver les villas et leurs jardins d'accompagnement, leurs particularités et leurs caractéristiques, marqueurs de la villégiature.

Préserver les qualités environnementales du secteur :

- Préserver le rapport entre l'importante présence végétale et la densité de construction permettant une meilleure circulation des masses d'air.

Recommandations pour la préservation des vestiges d'anciennes enceintes :

- Dans la partie nord de l'enceinte où se situent les vestiges antiques les plus monumentaux, il est recommandé que les travaux liés à la réfection des murs de clôtures soient précédés d'un diagnostic archéologique, pouvant donner lieu à une mise en valeur des tronçons de remparts anciens conservés.
- Dans ce même secteur, en cas de découvertes lors de sondages archéologiques préalables à la réalisation d'un projet, soumis à autorisation préalable et inférieurs à 100 m2, des solutions techniques devront être recherchées pour éviter la réalisation de fouilles archéologiques et permettre la conservation des vestiges in situ.

c. Secteur S3a « Cimiez » : les limites du périmètre



Boulevard de Cimiez : alignements de platanes et jardins privés



Vue sur le château de Valrose (MH) / Le portail bd Prince de Galles

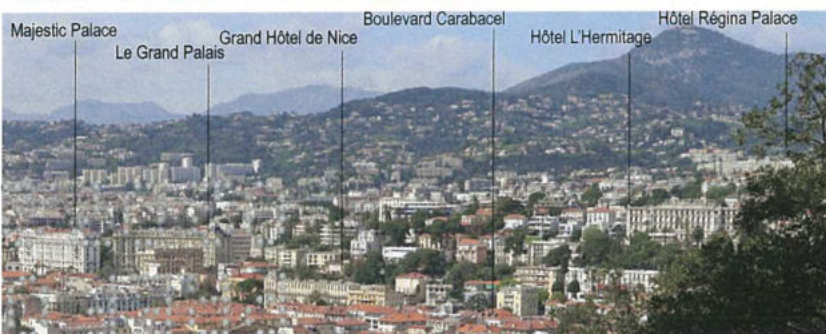
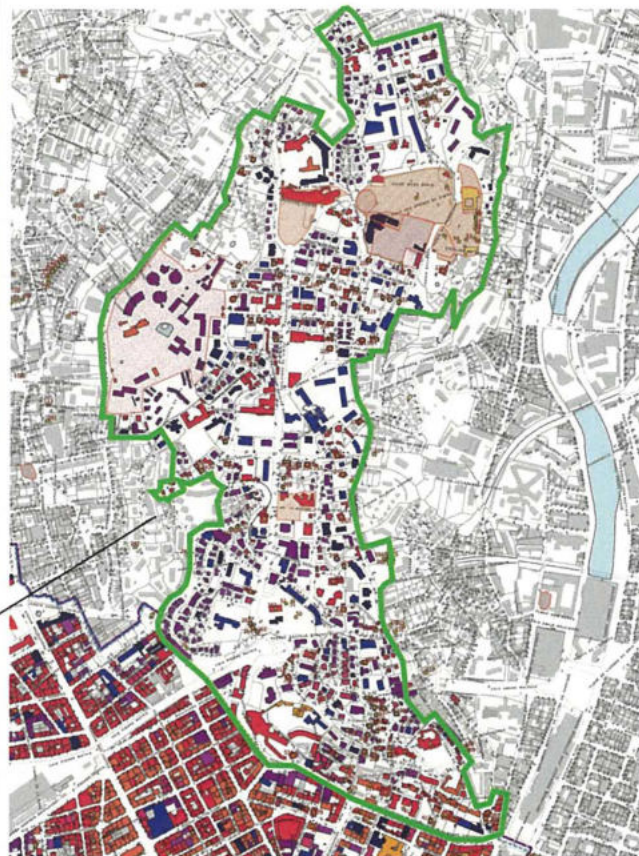


Avenue Georges V : limite ouest



Boulevard de Cimiez sud

Les limites est et ouest ont été dictées par la topographie (Corniche Frère Saint Marc/avenue des Arènes de Cimiez à l'est, avenue Valrose). Les bds Carabacel et Désambois forment la limite sud. Le secteur est structuré par le boulevard de Cimiez et ses rues adjacentes où se sont édifiées villas et hôtels de voyageurs.



Topographie / Murs de soutènement des avenues transversales



Immeubles résidentiels dans d'anciens parcs de villas



Avenue Reine Victoria : Régina Palace (MH) et ancien Grand-hôtel de Cimiez (CHU)



Boulevard Carabacel - Palais Royal

B. SECTEUR 3b « Le Mont Boron »

a. Caractéristiques et intérêt patrimonial



Panorama sur la baie des Anges, la colline du château, le port et la Grand paysage



Vue depuis la colline du château



Montée Saint-Aignan



Chemin tordu du Mont Boron



Vue depuis le bd du Mont Boron



Villa La Côte



Bd Maurice Maeterlink



Bd du Mont Boron



Bd du Mont Boron



Le secteur S3b «Le Mont Boron» se situe sur le versant ouest de la colline formant une avancée sur la mer entre la rade de Villefranche et la baie des Anges. Il constitue le cadre naturel et paysager Est du quartier du port et de la ville.

Le secteur comprend trois Monuments historiques : la grotte préhistorique du Lazaret, le Château de l'Anglais, la Villa Beau Site.

Intérêt patrimonial

Historique et archéologique

- Le site archéologique majeur de Terra Amata et la grotte du Lazaret.
- Une position stratégique qui lui a valu une vocation de surveillance militaire avec une tour de guet au point culminant de la colline.

Urbain, Paysager, Naturel et Environnemental

- Panoramas depuis la colline sur la baie des Anges.
- Relations visuelles avec la colline du Château, la Promenade des Anglais et le Grand paysage.
- Une urbanisation par plateaux : restanques (héritage des faïsses), murs de soutènement, voies en lacets.
- D'anciens cheminements piétons transversaux en continuité, le chemin tordu du Mont Boron et le chemin des crêtes du Mont Boron, permettant d'atteindre le haut de la colline.
- Un écrin paysager à l'est du port/ Point de repère et inscription territoriale
- Présence forte de la végétation entre les constructions : des jardins et leurs murs de soutènement en lien avec la topographie qui structurent ce secteur
- Des motifs associés aux limites de propriétés participant à la qualité paysagère des voies : traitement des clôtures, murs bahuts, murs de soubassement ou soutènements et balustrades, piliers d'encadrement de portails, portails métalliques ouvragés, clôtures doublées de végétation.
- Bâti positionné en cœur de parcelles (pavillons individuels, ou collectif)
- Un patrimoine naturel : en bordure du Site classé «Mont Alban, Mont Boron et domaine maritime», une promenade aménagée le long du sentier du littoral.

Architectural

- Des programmes architecturaux en lien avec la villégiature : résidences de villégiature, un restaurant, hôtels de voyageurs et immeubles résidentiels
- Des édifices emblématiques : la Villa Smith (première villa), la Réserve (premier restaurant), le Grand Hôtel du Mont Boron.

b. Secteur 3b « Le Mont Boron » : Les principaux objectifs



 PERIMETRE GENERAL DE L'AVAP

-  Secteur 3 "Les quartiers de villégiature des collines":
- 3a Cimiez
 - 3b Mont Boron
 - 3c Les Baumettes
 - 3d Le Piol

Les principaux objectifs de protection et de mise en valeur pour l'ensemble du secteur :

Préserver les panoramas exceptionnels depuis la colline.

Préserver les covisibilités :

- Préserver les perceptions visuelles des crêtes du Mont Boron depuis le Port, la colline du château et la Promenade des Anglais ;
- Préserver la lecture de la colline et la logique d'implantation par étagements progressifs ;
- Maîtriser l'inscription topographique du bâti et son impact sur la préservation des vues sur les crêtes et sur les pentes ;
- Préserver l'échelle des villas.

Préserver et rendre lisibles les parcours piétons au travers des collines

- Favoriser les liaisons douces ;
- Préserver et valoriser les cheminements de traverse permettant d'atteindre le haut la colline (escaliers, pas d'âne) ;
- Maîtriser la place de la voiture et le stationnement pour retrouver des continuités piétonnes ;
- Valoriser les espaces de belvédères et leurs mises en relation.

Préserver et valoriser la présence végétale forte à l'origine de la ville jardin :

- Parcs et jardins à préserver : notion de frange paysagère d'équilibre pour un rapport entre surface bâtie / gabarit / et jardin ;
- Motifs et détails à préserver : les clôtures (murs bahuts, murs de soubassement ou soutènements surmontés de grilles ou balustrades) les piliers d'encadrement de portails, les portails métalliques ouvragés, la végétation participant à la qualité paysagère du secteur.

Préserver les particularités urbaines :

- Préserver les particularités urbaines en lien avec la topographie ;
- Maintenir le rapport entre les espaces libres et le bâti (trame parcellaire/ gabarit des voies/ gabarit du bâti).

Préserver les villas et leurs jardins d'accompagnement, leurs particularités et leurs caractéristiques, marqueurs de la villégiature.

Préserver les qualités environnementales du secteur :

- Préserver le rapport entre l'importante présence végétale et la densité de construction permettant une meilleure circulation des masses d'air.

c. Secteur 3b « Le Mont Boron » : Les limites du périmètre



Montée du Commandant Octobon : villas Belle Époque et jardins



Avenue Winston Churchill : villas Belle époque et jardins



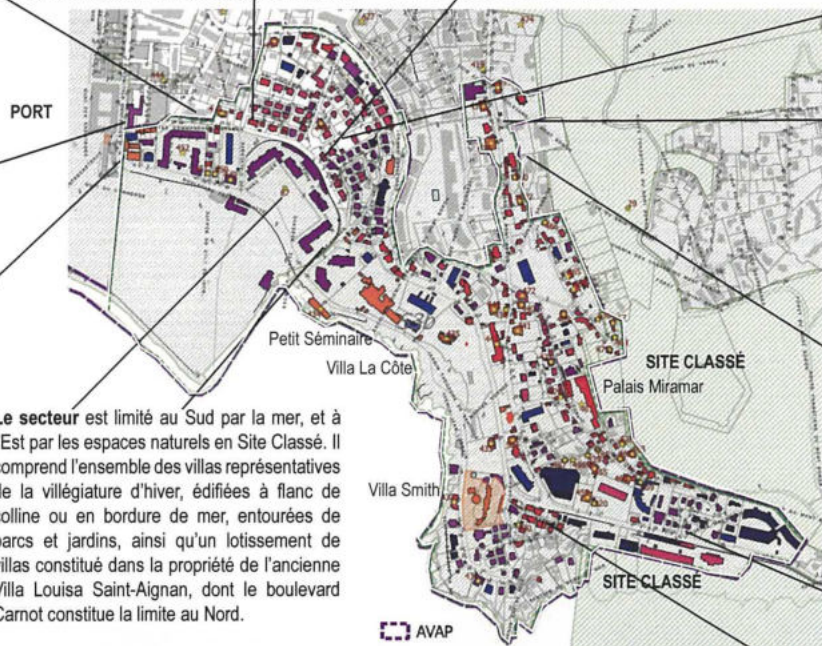
Boulevard Carnot : limite Nord du secteur



Lotissement dans l'ancienne propriété de la Villa Louisa Saint Aignan



Montée du Commandant Octobon : limite Nord-Ouest



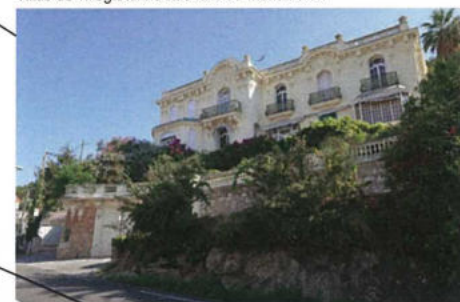
Le secteur est limité au Sud par la mer, et à l'Est par les espaces naturels en Site Classé. Il comprend l'ensemble des villas représentatives de la villégiature d'hiver, édifiées à flanc de colline ou en bordure de mer, entourées de parcs et jardins, ainsi qu'un lotissement de villas constitué dans la propriété de l'ancienne Villa Louisa Saint-Aignan, dont le boulevard Carnot constitue la limite au Nord.



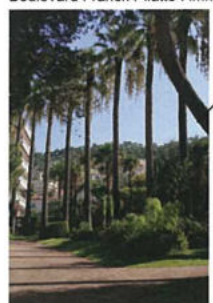
Villas de villégiature boulevard du Mont Boron



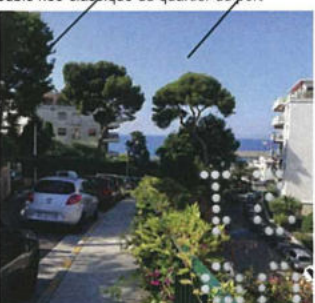
Boulevard Franck Pilatte : immeuble néo-classique du quartier du port



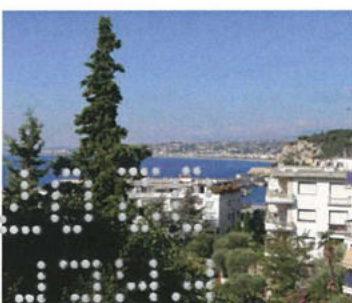
Villas de villégiature boulevard du Mont Boron



Parc Vigier



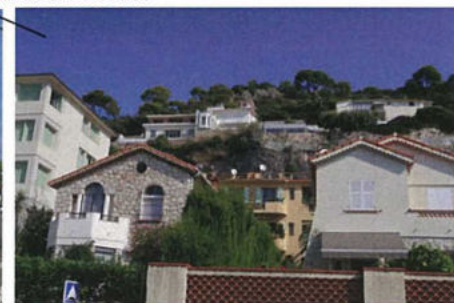
Montée Saint Aignan



Chemin tortueux du mont Boron : vues sur la baie des Anges



Boulevard Maurice Materlinck



Boulevard Maurice Materlinck : lotissement années 1947-60

C. SECTEUR 3c « Les Baumettes »

a. Caractéristiques et intérêt patrimonial



Vue depuis la terrasse de la Villa Kotschoubey : la baie des Anges n'est plus visible



Perte de la lisibilité du piedmont de la colline



Le secteur S3c «Les Baumettes» comprend la colline des Baumettes contenue entre la rue de France, le boulevard Grosso et la rue de Châteauneuf qui longe la Voie Mathis.

Le secteur comprend un **Monument historique** : l'ancienne Villa Kotschoubey, ou Villa Thompson.

Intérêt patrimonial

Historique

- Lieu de prédilection des premiers hivernants pour y établir leurs résidences de villégiature, avec panoramas sur la plaine agricole, les collines et la baie des Anges.

Urbain, Paysager, et Environnemental

- Une urbanisation par plateaux : restanques (héritage des faïssa), voies en lacets
- Édification des villas et immeubles en bordure de l'avenue des Baumettes, voie principale
- Lotissements début XXe avec villas et jardins d'accompagnement.

Architectural

- Des programmes architecturaux en lien avec la villégiature : résidences de villégiature, un ancien hôtel de voyageurs.
- Des édifices emblématiques : le château de la Tour, le Château des Ollières et la Villa Kotschoubey (Musée des Beaux-Arts)

Le Château de la Tour



Le Château des Baumettes



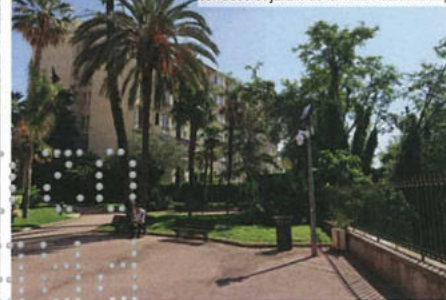
Villa Kotschoubey



Avenue des Baumettes



Terrasse et jardin de la Villa Kotschoubey



[illegible]

Préserver les covisibilités entre la plaine et la colline :

- Préserver des ouvertures dans le front bâti entre le boulevard François Grosso et la colline, liens visuels et circulations transversales ;
- Préserver des perceptions visuelles entre la terrasse de la villa Kotschoubey et la rue de France ;
- Valoriser les perceptions visuelles sur les édifices emblématiques
- Préserver l'échelle des villas existantes contigües.

- Préserver des cheminements piétons de traverse entre la rue de France / villa Kotschoubey (escaliers existants) / rue du Château de la Tour.
- Rendre lisibles les accès à la colline.

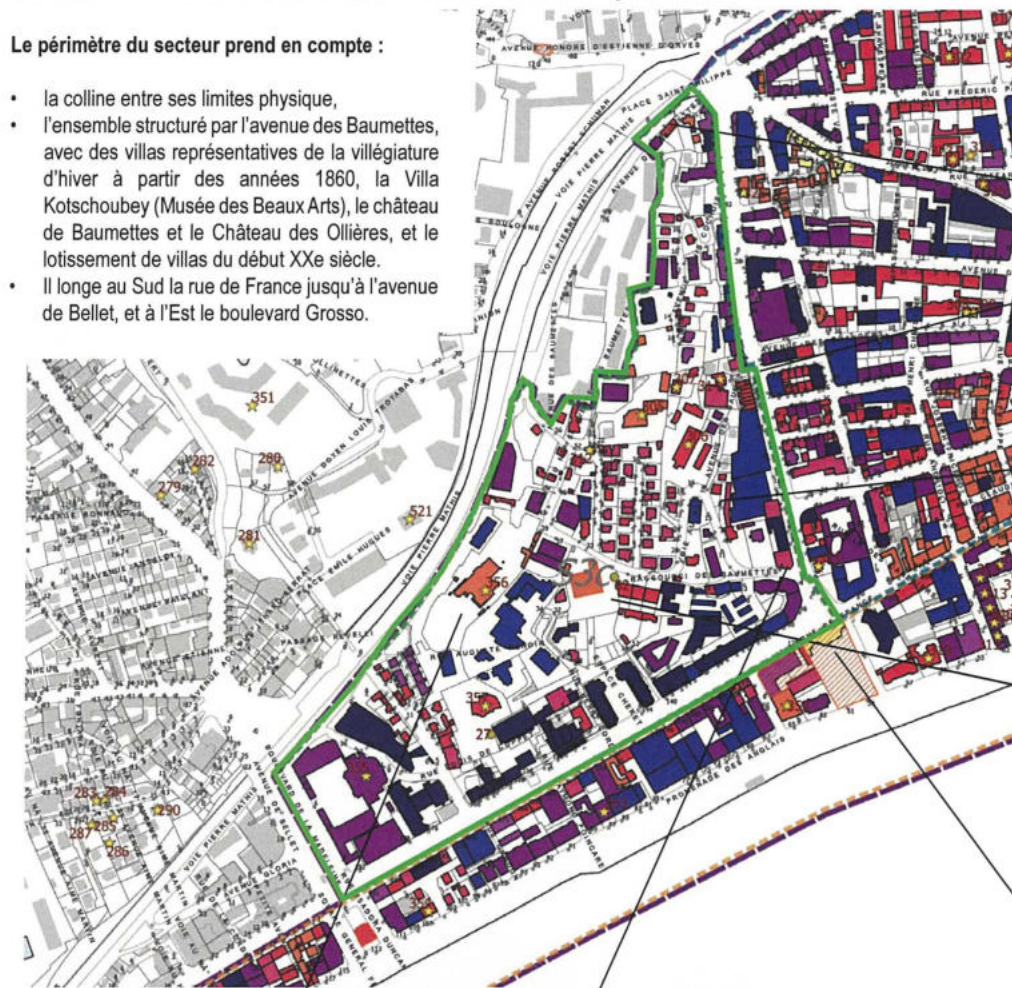
Préserver et valoriser la ville jardin :

- Préserver, valoriser et végétaliser les clôtures (mur bahut surmonté de grilles ou murs de soutènement), les espaces de transition et les jardins d'accompagnements, participant à la qualité paysagère du secteur.

c. Secteur 3c « Les Baumettes » : Les limites du périmètre

Le périmètre du secteur prend en compte :

- la colline entre ses limites physique,
- l'ensemble structuré par l'avenue des Baumettes, avec des villas représentatives de la villégiature d'hiver à partir des années 1860, la Villa Kotschoubey (Musée des Beaux Arts), le château de Baumettes et le Château des Ollières, et le lotissement de villas du début XXe siècle.
- Il longe au Sud la rue de France jusqu'à l'avenue de Bellet, et à l'Est le boulevard Grosso.



Boulevard Grosso : limite Est



Rue de Châteauneuf



Villas avenue des Baumettes / Impasse et villas en arrière du bâti du bd Grosso : limite Est



Villa Kotschoubey (MH) / Lotissement début XXe entre le Musée et le Château de la Tour



Le Château des Ollières



Avenue des Baumettes / Boulevard Grosso : limite Est



Rue de France : Villa Furtado Heine



Vue du Château des Baumettes depuis l'av. des Baumettes

D. SECTEUR 3d « Le Piol »

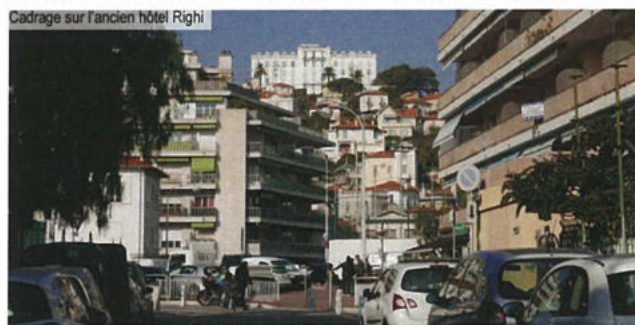
a. Caractéristiques et intérêt patrimonial



Perte de la lisibilité du piémont de la colline



Cadastre sur l'ancien hôtel Righi



Le secteur S3d «Le Piol» est constitué d'un plateau prolongé par un versant de colline jusqu'au boulevard Gambetta.

Le secteur comprend trois Monuments historiques : la Cathédrale orthodoxe Saint-Nicolas, la chapelle du Tzarévitch et la Villa El Patio.

Intérêt patrimonial

Historique

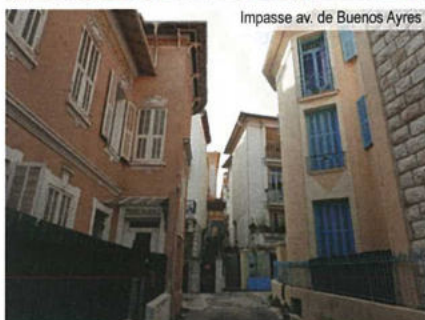
- D'anciens domaines agricoles devenus résidences de villégiature de la famille impériale de Russie à partir de 1856, pour le panorama sur la ville et sur la mer
- Ancien site de l'Exposition Internationale de Nice en 1883-1884, relié à la Promenade des Anglais par le boulevard Gambetta et à l'ancienne Avenue de la Gare par la rue Vernier.

Urbain, Paysager, Naturel et Environnemental

- Une urbanisation par plateaux : restanques (héritage des faïsses), murs de soutènement, voies en lacets (avenue du parc Impérial, avenue de Buenos Ayres) et cheminements de traverse
- Lotissements début XXe avec villas et jardins d'accompagnement.

Architectural

- Des programmes architecturaux en lien avec la villégiature : lieux de culte, résidences de villégiature, ancien Grand-hôtel de voyageurs.
- Des édifices emblématiques : la cathédrale orthodoxe, l'ancien Hôtel du Parc Impérial.



Impasse av. de Buenos Ayres



Villas av. du Parc Impérial



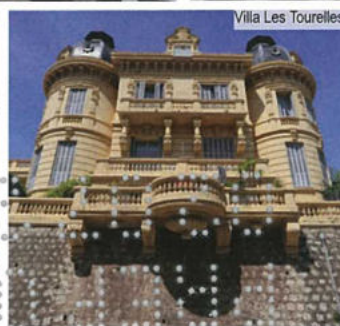
av. Paul Arène



Ancien Hôtel du Parc Impérial



Cathédrale orthodoxe



Villa Les Tourelles



Villa El Patio

Préserver des covisibilités entre la plaine et la colline :

- Préserver des ouvertures dans le front bâti entre le boulevard Gambetta et la colline, liens visuels et circulations transversales
- Valoriser les perceptions visuelles sur les édifices emblématiques (cathédrale orthodoxe)
- Préserver l'échelle des villas existantes contigües.

- Préserver des cheminements piétons transversaux entre le bd Grosso et l'avenue de Buenos Ayres
- Rendre lisibles les accès à la colline.

- Préserver, valoriser et végétaliser les clôtures (mur bahut surmonté de grilles ou murs de soutènement), les espaces de transition et les jardins d'accompagnements, participant à la qualité paysagère du secteur
- Préserver les jardins de villas, de villas de lotissements et de cœurs d'îlots.

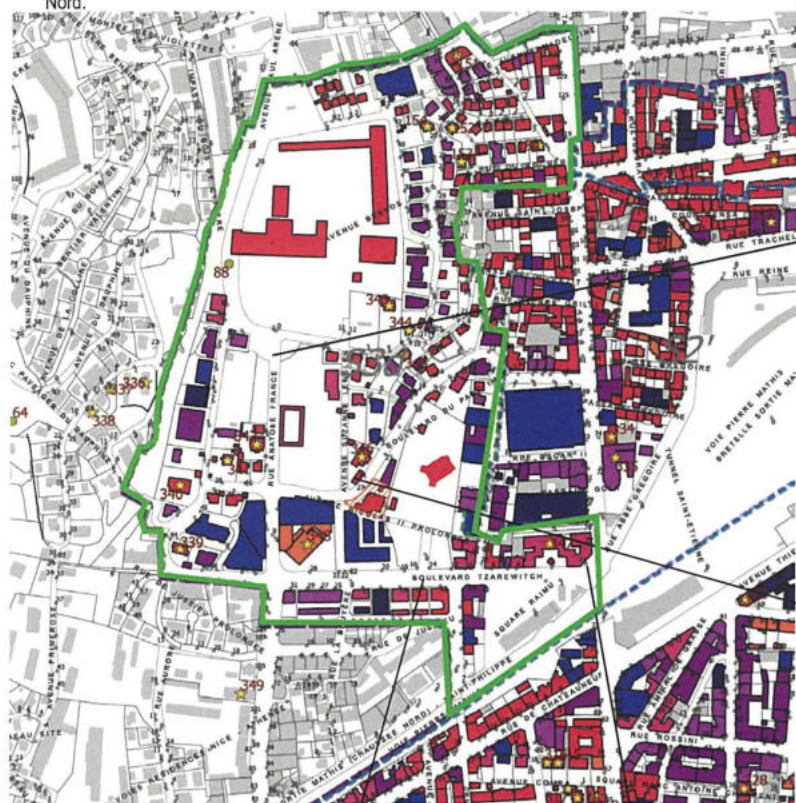
 Secteur 3 "Les quartiers de villégiature des collines":

- 3a Cimiez
- 3b Mont Boron
- 3c Les Baumettes
- 3d Le Pail

c. Secteur 3d « Le Piol » : Les limites du périmètre

Le périmètre du secteur prend en compte :

- l'ancien tracé de la voie ferrée du chemin de fer du Sud, à l'Ouest
- l'ensemble formé par les lotissements de villas et l'ancien Hôtel du Parc Impérial conçu au début du XXe siècle entre les avenues du Parc Impérial, l'avenue Gay et le boulevard Tzarévitch,
- et les lotissements de villas plus modestes édifiées sur la pente jusqu'au boulevard Gambetta, au Nord.



Rue Anatole France : axe de composition du lotissement de l'ancien hôtel du Parc Impérial (lycée)



Avenue Nicolas II



Avenue Nicolas II : Villa El Patio (MH)



Avenue Suzanne Lenglen



Bd du Parc Impérial



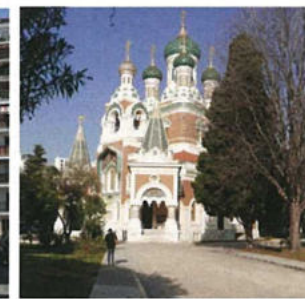
Boulevard Tzarévitch : limite Sud



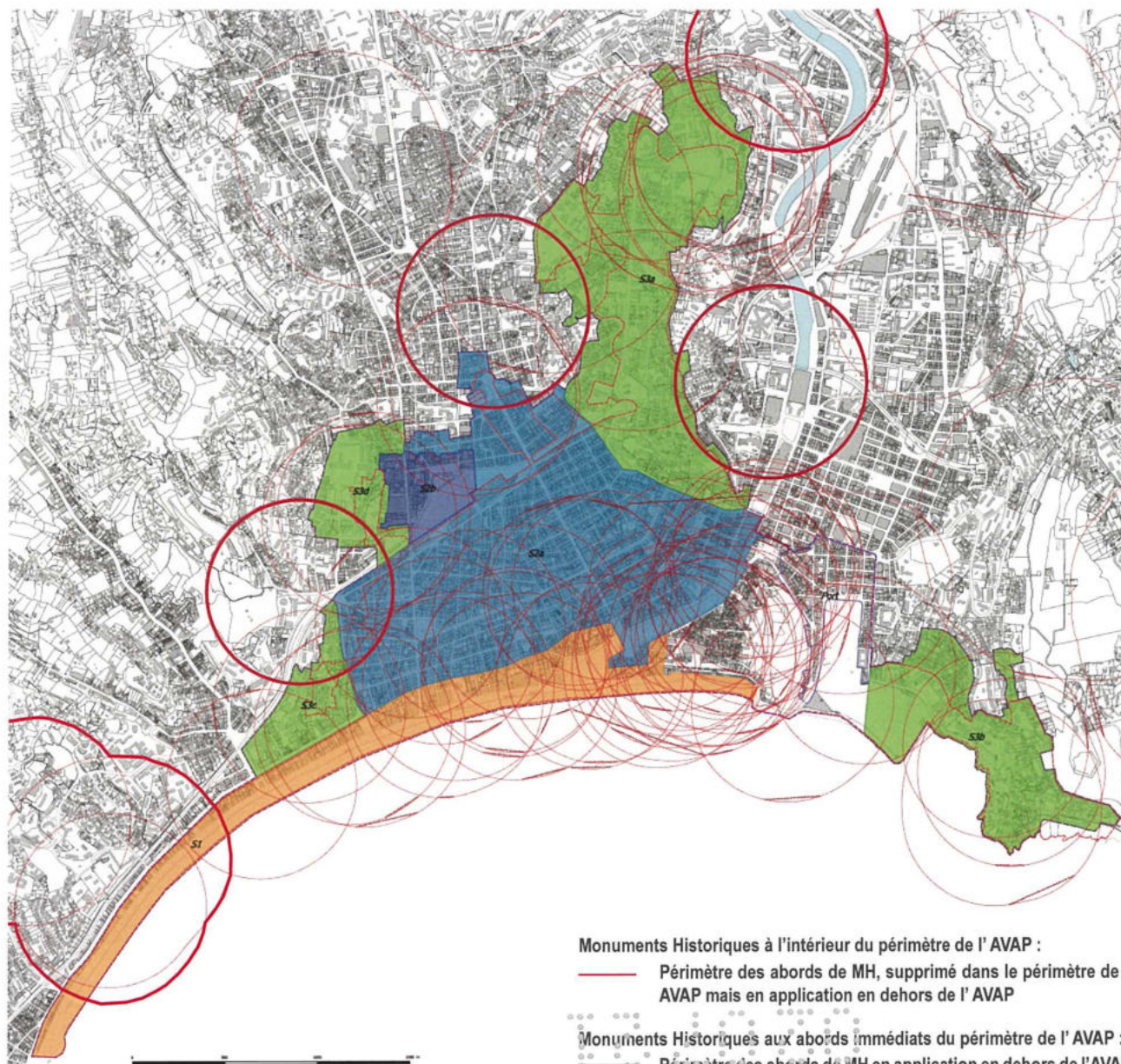
Bd Tzarévitch / Bd Grosso : limite Sud-Est



Avenue Gay / Rue Oscar II : limite Est et Sud



E. Les effets du périmètre AVAP sur les servitudes de protection des Monuments historiques



Les périmètres de protection autour des Monuments historiques dans le périmètre de l' AVAP :

La création de l' AVAP a pour effet de suspendre l'application de la servitude des abords des monuments historiques sur le territoire de celle-ci. Au-delà de cette limite, les parties résiduelles de périmètres des abords continuent de s'appliquer.

Les servitudes des sites inscrits et les sites classés :

De même, les effets d'un site inscrit sont suspendus dans le périmètre de l'aire. Ils demeurent dans la partie du site éventuellement non couverte par l'aire. En revanche, la création d'une AVAP n'a aucun effet sur l'application des servitudes de sites classés.

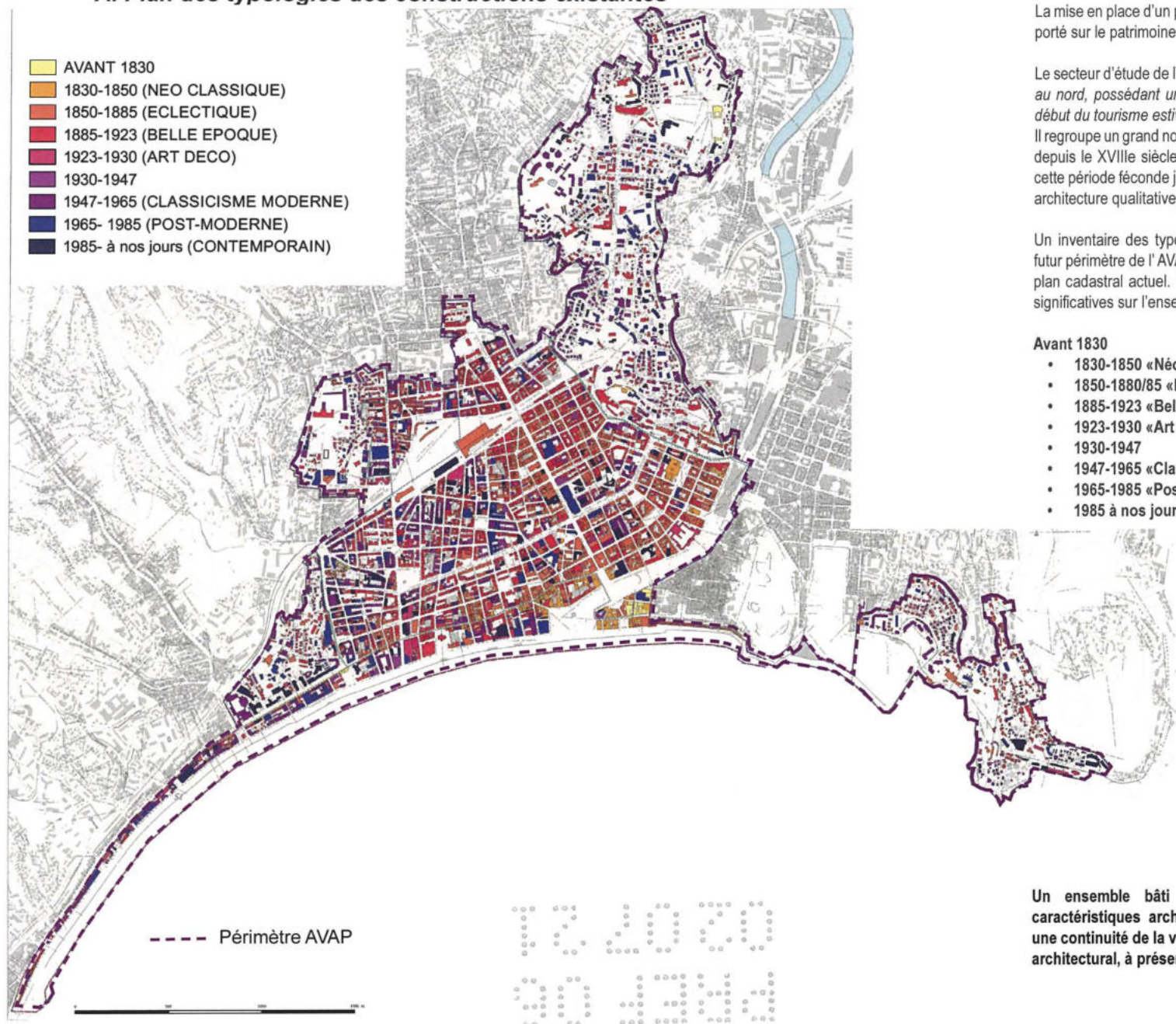
Les abords des monuments historiques :

La loi CAP du 7 juillet 2016 permet de créer des «périmètres délimités des abords» pour les monuments historiques. Ces périmètres sont créés par décision de l'autorité administrative sur proposition de l'architecte des bâtiments de France, après enquête publique, consultation de la commune et en accord avec l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme.

3. LA PROTECTION ET LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE SUR LE TERRITOIRE DE L' AVAP

01. LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL

A. Plan des typologies des constructions existantes



La mise en place d'un premier secteur sauvegardé à Nice a contribué au regard porté sur le patrimoine de la vieille ville, à sa sauvegarde et sa mise en valeur.

Le secteur d'étude de l' AVAP pour la *Promenade des Anglais* et quartiers situés au nord, possédant un patrimoine architectural lié au tourisme hivernal et au début du tourisme estival, constitue un ensemble architectural remarquable. Il regroupe un grand nombre de typologies de bâtiments de différentes époques, depuis le XVIII^e siècle jusqu'au début du XX^e siècle, mais également depuis cette période féconde jusqu'à nos jours, montrant une volonté de perpétuer une architecture qualitative pour la ville.

Un inventaire des typologies architecturales a été réalisé sur l'ensemble du futur périmètre de l' AVAP, reporté sur une cartographie légendée sur le fond de plan cadastral actuel. L'inventaire identifie plusieurs périodes de construction significatives sur l'ensemble du périmètre :

Avant 1830

- 1830-1850 «Néo-Classique»
- 1850-1880/85 «Éclectique»
- 1885-1923 «Belle Époque»
- 1923-1930 «Art déco»
- 1930-1947
- 1947-1965 «Classicisme moderne»
- 1965-1985 «Post-Moderne»
- 1985 à nos jours «Contemporaine»

Ces groupes d'édifices ont été identifiés par leur date de construction probable ou connue. Ils sont de manière générale représentatifs de leur période de construction, possédant des caractéristiques architecturales et stylistiques propres à chaque époque. Ainsi, pour la période 1830-1850, certains bâtiments comme ceux de la place Masséna, projetés par le Consiglio d'Ornato mais achevés dans les années 1860 pour des raisons d'expropriation, apparaissent sur le plan par leur date effective de construction et non par leur style «néo-classique». D'autre part, certains immeubles construits entre 1885-1923 «Belle Époque» possèdent encore des caractéristiques de style «Éclectique».

Un ensemble bâti constitué d'une diversité de typologies aux caractéristiques architecturales et stylistiques remarquables, reflétant une continuité de la villégiature au travers d'un perpétuel renouvellement architectural, à préserver et mettre en valeur.

B. Les objectifs de préservation du patrimoine architectural



Villa des Arènes (Musée Matisse)



Hôpital Saint-Roch



Palais Audibert de Saint-Étienne ou Palais des Comtes de Falicon



Villa Valbranca



Place Garibaldi



Place Masséna



Villa Kotschoubey (Musée des Beaux-Arts)



Villa Abbo

1- Typologies Avant 1830

- Préserver et valoriser les compositions et l'ensemble des caractéristiques architecturales et stylistiques traditionnelles d'influences baroques piémontaises et de la côte ligure
- Préserver et valoriser les techniques d'enduit traditionnels à la chaux naturelle et badigeons de chaux teintés pour les maçonneries traditionnelles
- Préserver, valoriser, ou restituer, les teintes traditionnelles italiennes et méditerranéennes pour les façades par des sondages stratigraphiques, des teintes d'origine naturelles d'ocres, de terres et pigments de nature minérale une tenue des couleurs dans le temps,
- Préserver et valoriser, ou restituer, les décors en trompe-l'œil, si nécessaire par des recherches de documents anciens (peintures, aquarelles, gravures photos)

2- Typologies 1830-1850 «Néo-Classique»

- Préserver et valoriser les compositions et l'ensemble des caractéristiques architecturales et stylistiques néo-classiques d'influences turinoises officialisées par le *Consiglio d'Ornato*
- Préserver et valoriser, ou restituer, les techniques d'enduit traditionnels à la chaux naturelle et badigeons de chaux teintés pour les maçonneries traditionnelles
- Préserver ou restituer les teintes d'origine naturelles d'ocres, des terres et pigments de nature minérale une tenue des couleurs dans le temps
- Préserver et valoriser, ou restituer, les décors peints, *sgraffito*, les trompe-l'œil et les décors de stuc et faux appareil de stuc pierre des façades des nouveaux quartiers.

3- Typologies 1850-1880/85 «Éclectique»

- Préserver et valoriser les compositions et l'ensemble des caractéristiques architecturales et stylistiques, de tradition architecturale néo-classique, aux références architecturales classique français, Renaissance italienne, ou historiques et stylistiques diverses des villas de villégiature d'hivernants cosmopolites
- Préserver et valoriser la grande variété des décors et les nouveaux matériaux : reliefs de faux appareillages de pierres de taille (soubassements, pilastres), décor de stuc ou décor gravé au fer (frontons, entablements ou tables planes des baies), éléments de rocaille des jardins (ciment armé), les balcons sur consoles (fer ou fonte moulée), etc

4- Typologies 1885-1923 «Belle Époque»

- Préserver et valoriser les compositions et l'ensemble des caractéristiques architecturales et stylistiques, faisant référence aux grands styles classiques français des XVIIe et XVIIIe siècles pour les Grands hôtels et Palaces, comme pour les villas de villégiature, aux Palais de la Renaissance italienne, à l'orientalisme ou au style Art nouveau
- Préserver et valoriser les détails de construction et les techniques mise en œuvre, la diversité de décors mis en œuvre et leurs techniques
- Préserver et valoriser, ou restituer, les teintes d'origine des parements, des décors et des menuiseries



5- Typologies 1923-1930 «Art déco»

- Préserver et valoriser les compositions et l'ensemble des caractéristiques architecturales et stylistiques, d'une esthétique nouvelle issue de l'exposition des Arts décoratifs de 1925
- Préserver et valoriser les matériaux des façades (parements de pierres à taille rustique, béton moulé, bétons colorés), et l'ensemble arts décoratifs employés (feronneries, vitraux, décor polychrome : mosaïque, peinture, peinture gravée, *sgaffito*) les motifs et leurs techniques de mise en œuvre, et les autres décors de staff de la période précédente encore employés
- Préserver et valoriser, ou restituer, les teintes d'origine des parements (bétons colorés ou , des décors et des menuiseries

6- Typologies 1930-1947

- Préserver et valoriser les compositions et l'ensemble des caractéristiques architecturales et stylistiques, détachements de volumes, balcons, oriels superposés, retraits et arrondis, puis épurations des formes des années 1940
- Préserver et valoriser les matériaux de façades (parements de pierres à taille rustique, béton moulé, bétons colorés), ou parements blancs «paquebot»

7- Typologies 1947-1965 «Classicisme moderne», 1965-1985 «Post-Moderne», 1985 à nos jours «Contemporaine»

- Préserver et valoriser les compositions et l'ensemble des caractéristiques architecturales et stylistiques et les innovations formelles

Aujourd'hui, l'évolution des modes de vie, la pression foncière, la perte des savoir-faire traditionnels, les modes (enduits supprimés), le manque d'entretien, certaines devantures commerciales, les éléments parasites en façade ou en toiture (réseaux, éléments techniques), et une pression commerciale pour des matériaux du commerce inadaptés (les matériaux plastiques, les enduits industriels «teintés dans la masse», l'emploi de pigments sensibles aux UV, etc), ont participé à la perte de certaines caractéristiques architecturales des bâtiments, entraînant inévitablement une dévalorisation de ce patrimoine architectural.

La protection du patrimoine architectural à l'intérieur du périmètre de l' AVAP, et à travers la partie réglementaire de l'outil AVAP, a pour objectif la préservation et la valorisation de cet ensemble architectural, d'une diversité et d'une richesse exceptionnelles qui en font sa singularité.

02. LE PATRIMOINE URBAIN ET PAYSAGER

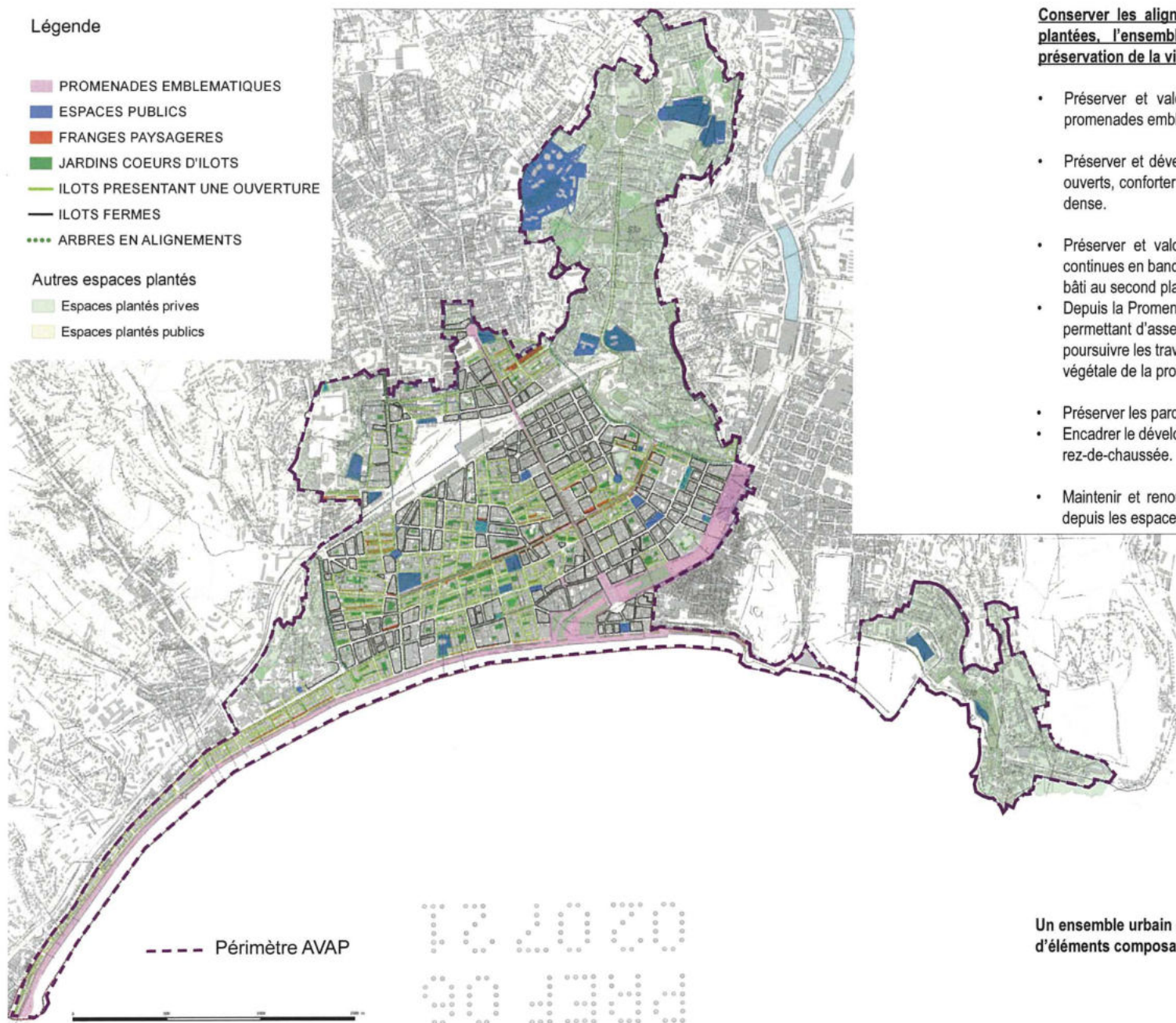
A. La Ville-jardin : les objectifs de préservation du patrimoine

Légende

- PROMENADES EMBLEMATIQUES
- ESPACES PUBLICS
- FRANGES PAYSAGERES
- JARDINS COEURS D'ÎLOTS
- ÎLOTS PRESENTANT UNE OUVERTURE
- ÎLOTS FERMES
- ... ARBRES EN ALIGNEMENTS

Autres espaces plantés

- Espaces plantés privés
- Espaces plantés publics



Conserver les alignements d'arbres, jardins, parcs, places et marges plantées, l'ensemble des dispositifs de plantation essentiel à la préservation de la ville-jardin

- Préserver et valoriser les espaces publics de proximité, boulevards-promenades emblématiques, places, squares ou jardins.
- Préserver et développer les dispositifs jardinés de pleine terre des îlots ouverts, conforter ces éléments de surprise et de rupture dans une trame dense.
- Préserver et valoriser les marges de recul plantées et les structures continues en bande, homogénéité des mises en retrait, alignement du front bâti au second plan.
- Depuis la Promenade des Anglais, définir une véritable frange paysagère, permettant d'asseoir davantage le socle piétonnier en direction de la mer, poursuivre les travaux de plantations afin d'affirmer davantage la continuité végétale de la promenade.
- Préserver les parcs et jardins.
- Encadrer le développement des franges commerciales, et le traitement des rez-de-chaussée.
- Maintenir et renouveler les plantations en alignement perçues dans ou depuis les espaces publics, boulevards ou places.
- Dans les collines, préserver et valoriser les motifs paysagers qui caractérisent l'urbanisation, restanques et terrasses, parcs et jardins.
- Préserver, valoriser ou restituer les clôtures et leurs motifs, grilles et portails ouvragés, porches, murs de pierres, etc.
- Favoriser dans les projets futurs les circulations et liaisons douces, développer les axes de déambulation et redéfinir le socle piétonnier.
- Préserver les perceptions visuelles et points de vue majeurs, prendre en compte les perspectives. Motiver l'impact paysager des nouvelles constructions au sein des collines depuis le cœur de ville.

Un ensemble urbain et paysager d'exception constitué d'une association d'éléments composant la ville-jardin, à préserver et mettre en valeur.

RAPPORT DE PRÉSENTATION

IV. LES OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE



1. LES OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE PAR SECTEUR

A. SECTEUR 1 « La Promenade des Anglais »

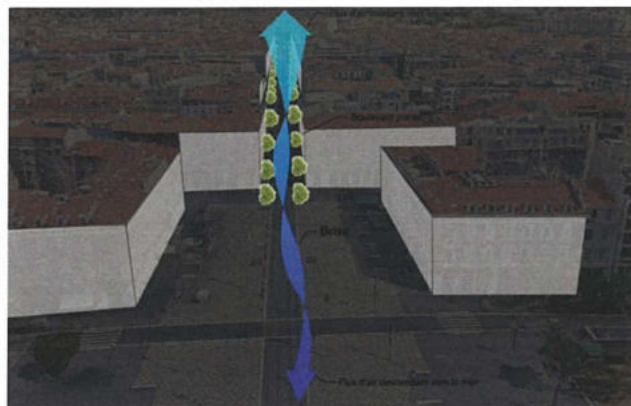
Les objectifs concernant le secteur de la promenade des anglais concernent principalement la lutte contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain.

- A l'échelle urbaine :

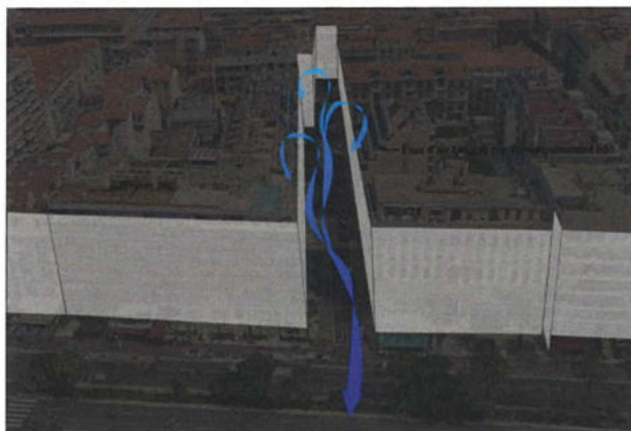
Afin de permettre le rafraîchissement de la ville par les vents dominants (brise de mer et brise de montagne), il est essentiel de maintenir une porosité Nord/Sud par les boulevards larges et plantés.

- A l'échelle de l'îlot :

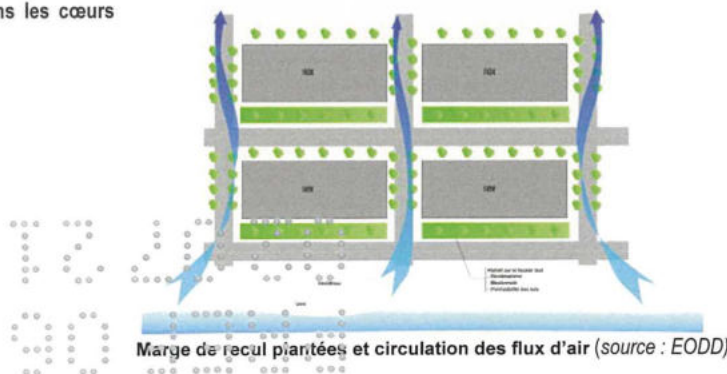
Pour lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain, les marges de recul des façades Sud doivent être végétalisées autant que possible afin de maintenir une couverture ombragée sur les façades des bâtiments et de favoriser l'évapotranspiration.



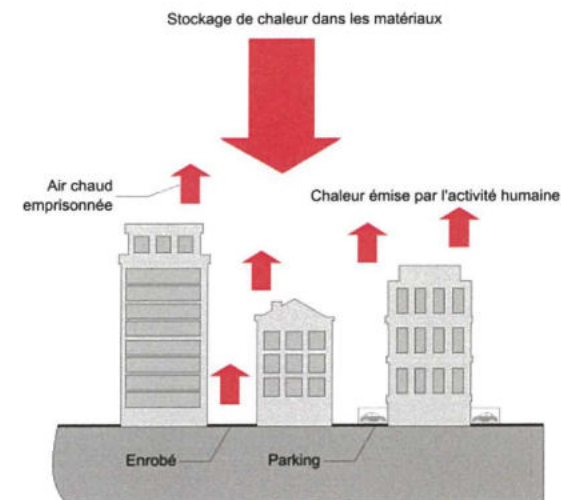
Ventilation efficace par les vents dominants (source : EODD)



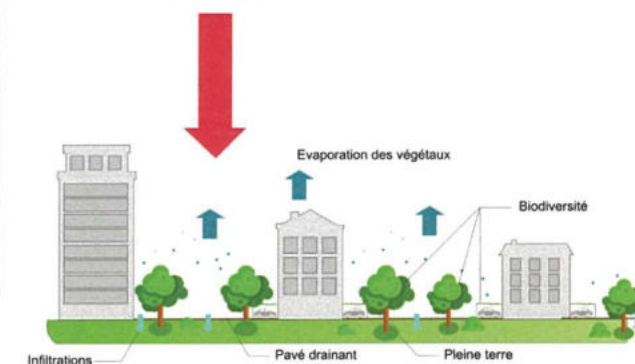
Flux d'air bloqué par un front bâti (source : EODD)



Marge de recul plantées et circulation des flux d'air (source : EODD)



Avant
Cœur d'îlot urbanisé et îlot de chaleur urbain (source : EODD)
Stockage de chaleur dans les végétaux



Après
Végétalisation et lutte contre les îlots de chaleur urbains (source : EODD)



Exemple de cœur d'îlot densément urbanisé (source : Google earth)

B. SECTEUR 2 « Les quartiers de villégiature de la Plaine »

Les objectifs concernant le secteur de la Plaine concernent principalement la lutte contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain.

Les deux objectifs qui en découlent sont :

- La maîtrise de l'urbanisation des cœurs d'îlots
- La préservation des surfaces de pleine terre dans les cœurs d'îlots.

C. SECTEUR 3 « Les quartiers de villégiature des Collines »



Exemple de revêtement sombre à faible albédo (source : EODD)

Objectifs généraux

Certains objectifs, notamment en matière de lutte contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain, s'appliquent à l'ensemble des secteurs.

- Augmenter l'albédo à l'échelle globale

Il est essentiel, lors des opérations de construction ou de réhabilitation de bâtiments existants, de favoriser les matériaux réfléchissants ou clairs dans le traitement des toitures, des voiries et des sols, ainsi que des façades.

- Permettre la production d'énergie renouvelable

Dans une logique de développement durable, il est nécessaire de réduire les consommations énergétiques en général et de favoriser la production d'énergie renouvelable pour les bâtiments.

Les objectifs concernant le secteur des collines sont principalement liés à la place de la végétation et à la structure urbaine :

- Préserver un coefficient de pleine terre important

la pleine terre permet de jouer un rôle important dans la gestion des eaux pluviales en infiltrant les eaux dans le sol.

Lorsqu'ils sont végétalisés, ces espaces de pleine terre jouent également un rôle important sur le plan du paysage et de la biodiversité.

- Préserver une grande place à la végétation

La végétation joue plusieurs rôles au sein de l'urbanisation. Elle permet de lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain en fournissant des espaces ombragés et en rafraîchissant l'air sous l'effet de l'évapotranspiration.

Elle joue également un rôle important sur le plan du paysage, en contrastant avec les espaces bâtis.

Elle joue également un rôle sur le plan de la biodiversité en fournissant des abris et des ressources alimentaires à de nombreuses espèces. Elle joue également le rôle de corridor écologique pour le déplacement des espèces. Il s'agit d'une trame verte urbaine qui doit être maintenue connectée pour être fonctionnelle. Pour finir, elle joue également un rôle dans le bien-être des habitants (biophilie).

- Préserver la structure urbaine de construction de bâtiments isolés au sein de massifs plantés.

Cette structure assure une porosité écologique et visuelle

- Préserver les murs de soutènements en pierre

Outre l'aspect paysager, ces murs en pierre avec des joints peuvent servir de refuge à différentes espèces de reptiles et d'insectes tandis que les murs en béton n'ont pas de valeur écologique.



Gradient d'albédo selon différents revêtements (source : EODD)



Tuile solaire (source : paperblog.fr)



Tuile solaire (source : www.dyaqua.it)

2. LES OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE ATTACHÉS AU TERRITOIRE DE L'AVAP

A. La prise en compte du développement durable au plan international et national

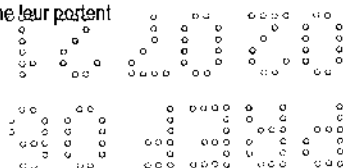
Une réflexion internationale pour la conservation urbaine a été engagée dans le contexte de prise de conscience croissante de ces nouvelles exigences. Le Comité International des Villes et Villages Historiques de l'ICOMOS, lors de la 17^e assemblée générale du 28 novembre 2011, a pris en considération :

"les évolutions significatives des définitions et méthodologies en matière de sauvegarde et gestion des villes et ensembles urbains historiques. Ces modifications reflètent une meilleure prise en compte de la question du patrimoine historique au niveau territorial, et non plus seulement à l'échelle de l'ensemble urbain des valeurs immatérielles, comme la continuité et l'identité des usages du territoire urbain traditionnel et du rôle de l'espace public dans les échanges collectifs, et d'autres facteurs socio-économiques comme l'intégration des facteurs environnementaux. Des questions telles que le paysage considéré comme un socle commun, ou conceptualisant le paysage urbain comme un tout, avec sa topographie historique et sa silhouette physique, semblent plus importantes qu'avant."

Sur le territoire national, et selon l'article 8 de la loi Grenelle II qui modifie l'article L.110 du code de l'urbanisme, les actions des collectivités en matière d'urbanisme doivent intégrer la lutte contre les changements climatiques, mais aussi la préservation de la biodiversité et la gestion économe des sols.

Les enjeux et objectifs de développement durable rattachés au territoire de l'AVAP sont, d'après la circulaire relative aux AVAP, du 2 mars 2012 :

- Préserver et mettre en valeur le bâti ancien,
- Préserver la morphologie bâtie et la densité des constructions,
- Favoriser les économies d'énergie, sous réserve de minimiser les impacts pour le bâti,
- Exploiter les énergies renouvelables sous réserve de minimiser les impacts pour le bâti, les espaces libres et le paysage,
- Respecter et mettre en œuvre les matériaux locaux et les savoir-faire traditionnels,
- Préserver la faune et la flore, par la connaissance des protections attachées à ces milieux, pour s'assurer que les dispositions de l'AVAP ne leur portent pas atteinte.



B. Objectifs de développement durable à l'échelle urbaine et paysagère

Rappelons les principaux objectifs de l'AVAP :

- La préservation et la valorisation d'un tissu urbain particulier imbriquant la trame bâtie et la trame végétale constitutives de la ville-jardin, notamment :
 - renforcer la végétalisation dans la logique de la ville-jardin,
 - redonner une qualité générale des cœurs d'îlots et des espaces publics.
- La préservation et la valorisation de la diversité et de la richesse architecturale du bâti :
 - protéger un patrimoine vivant qui n'empêche pas une évolution possible.

Ces objectifs généraux de l'AVAP s'inscrivent pleinement dans les logiques du développement durable, puisqu'il s'agit de protéger la ville-jardin qui a de nombreux atouts environnementaux :

- Respect des principes de bioclimatisme avec :
 - une organisation urbaine permettant le rafraîchissement par les vents dominants Nord/sud (brises de mer et de terre) ;
 - une végétalisation du cœur d'îlot permettant le rafraîchissement de l'atmosphère.
- Richesse écologique en lien avec l'importance de la trame végétale ;

C. Objectifs de développement durable à l'échelle du bâti

Les prescriptions de l'AVAP visent à préserver le bâti existant, ses qualités intrinsèques et ses caractéristiques architecturales. Elles prennent en compte également les objectifs de développement durable, en particulier pour améliorer les performances énergétiques et limiter les consommations d'énergie.

Améliorer les performances énergétiques du bâti, mais dans les règles de l'art pour ne pas l'endommager, en adaptant les solutions au cas par cas comme le permet la réglementation thermique applicable, et dans le respect de ses caractéristiques architecturales et paysagères.

Ces préoccupations sont reprises dans les textes réglementaires qui distinguent la mise aux normes des bâtiments récents construits selon les techniques constructives modernes, matériaux légers et industriels, y compris les bâtiments d'avant les réglementations thermiques (souvent très mal isolés), et les bâtiments plus anciens à matériaux lourds et à forte inertie, dont l'amélioration thermique doit faire l'objet d'approches plus fines et plus adaptées.

Les principaux objectifs pour la préservation du patrimoine existant, tant architectural et urbain, que naturel, consistent à conserver les atouts historiques des bâtiments :

- Une façade sud recherchant le soleil, mais protégée par une bande de recul plantée lui faisant ombrage en été ;
- Des principes architecturaux permettant de ventiler le bâtiment et de profiter du soleil tout en s'en protégeant : faible épaisseur permettant des bâtiments traversant, ouvertures protégées des volets portissols, terrasses et balcons...

A l'échelle des matériaux utilisés, l'AVAP privilégie :

- La prise en compte des ressources naturelles en mettant en œuvre des matériaux de préférence de provenance locale.
- La préservation du bâti ancien économe en énergie grise, la définition de règles et conseils permettant une amélioration thermique sans modifier l'aspect extérieur des édifices.
- L'incitation à recourir à des matériaux de construction naturels, qui aura une incidence globalement positive pour l'environnement et la santé.
- Les possibilités de mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable, malgré certaines conditions de mise en œuvre. Ces conditions contribueront au développement de ces énergies tout en préservant l'impact sur le paysage.

D. Traduction des objectifs de développement durable dans l'AVAP

Le règlement a été réalisé en fonction des spécificités des différents secteurs et des enjeux patrimoniaux retenus. Il s'est attaché à définir les conditions d'une préservation des caractéristiques architecturales et de la morphologie urbaine, à préciser les capacités ou non du bâti à supporter des rénovations thermiques et l'implantation d'énergies renouvelables, et les conditions pour la valorisation des matériaux et des savoir-faire locaux, en lien avec la préservation des milieux.

Les objectifs de développement durable attachés au territoire de l'AVAP sont principalement :

- des objectifs de préservation et de mise en valeur du bâti existant ;
- des objectifs de préservation de la morphologie du bâti et de la densité des constructions ;
- des objectifs pour favoriser les économies d'énergie, sous réserve de minimiser les impacts pour le bâti ;
- des objectifs d'utilisation des énergies renouvelables, sous réserve de minimiser les impacts pour le bâti, le paysage et les vues ;
- des objectifs de mise en œuvre des matériaux locaux et du recours aux savoir-faire traditionnels ;
- des objectifs de préservation de la faune et de la flore.

Les grands principes du règlement répondent à ces objectifs par secteur.

I. Objectifs de préservation et de mise en valeur du bâti existant

Ces objectifs concernent l'inventaire patrimonial (partie I du règlement de l'AVAP) et s'appliquent à l'ensemble des secteurs.

De manière générale, la démolition de tout ou partie des édifices est interdite, ainsi que la dégradation ou la suppression d'éléments de composition, de modénature ou de décors caractéristiques de la période de construction de l'édifice.

II. Objectifs de préservation de la morphologie bâtie, urbaine et paysagère

• Objectifs s'appliquant à l'ensemble des secteurs

Préserver des cônes de vue sur la mer, la promenade des Anglais et les massifs environnants est essentiel dans une logique de préservation du paysage.

De même, la conservation des arbres remarquables participe à la préservation de la morphologie urbaine et paysagère, tout comme la conservation de l'implantation en bandes ou en strates

• Objectifs sur le secteur 1 : La Promenade des Anglais

Afin de préserver la morphologie urbaine et paysagère, il est essentiel de conserver la logique d'implantation en bandes ou en strates et de valoriser les marges de recul en les végétalisant. Ceci permettra également de retrouver une continuité végétale sur l'ensemble de la Promenade, donnant ainsi de l'ampleur au paysage exotique qui l'accompagne. La conservation d'un vélum homogène s'inscrit également dans la préservation de la morphologie urbaine et paysagère.

• Objectifs sur le secteur 2 : les quartiers de villégiature de la Plaine

Afin de préserver la morphologie urbaine et paysagère, il est essentiel de

conserver la logique d'implantation en bandes ou en strates. La conservation d'un vélum homogène s'inscrit également dans le même objectif.

La préservation de la morphologie bâtie du secteur de la Plaine passe également par la préservation des ouvertures latérales des cœurs d'îlots.

• Objectifs sur le secteur 3 : les quartiers de villégiature des collines

La place du végétal est prépondérante sur ce secteur. Afin de préserver la morphologie urbaine et paysagère, il est essentiel de préserver les continuités végétales et de conserver un rapport équilibré entre les surfaces bâties, les gabarits des bâtiments, les jardins et leurs volumes. La préservation de la morphologie paysagère passe également par la valorisation du piémont des collines, des espaces belvédères ainsi que des anciens parcours piétons à travers les collines.

III. Objectifs pour favoriser les économies d'énergie, sous réserve de minimiser les impacts sur le bâti

• Objectifs s'appliquant à l'ensemble des secteurs

Au sein du périmètre de l'AVAP les économies d'énergies doivent se faire en préservant le patrimoine bâti.

Faire renaître le concept de la ville-jardin imbriquant la trame urbaine et la trame verte par le maintien des franges paysagères et des jardins en qualité d'écrin naturel patrimonial permettra de favoriser le bioclimatisme, entraînant des économies d'énergies, notamment sur les besoins en climatisation. Il en va de même pour la préservation des cœurs d'îlots végétalisés.

A l'échelle de la ville les économies d'énergies passent également par la préservation et le développement d'un urbanisme bioclimatique. Cet urbanisme bioclimatique implique de garantir une porosité nord-sud permettant le rafraîchissement de la ville par les vents dominants (brise de mer et brise de montagne) et de préserver la plantation végétale en pleine terre pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales notamment. À l'échelle du bâti les économies d'énergies passent également par la préservation et le développement d'une architecture bioclimatique. Sur le périmètre de l'AVAP cette architecture bioclimatique consiste à interdire les volets pleins pour privilégier les volets niçois à portissols, et à améliorer l'aspect thermique des menuiseries par la mise en place de double vitrage ou de double fenêtre.

• Objectifs sur le secteur 1 : La Promenade des Anglais

Sur le secteur de la Promenade des anglais, les économies d'énergie dans le contexte de l'AVAP passent par la végétalisation autant que possible des marges de recul des façades Sud, favorisant l'ombrage et évapotranspiration qui induit un rafraîchissement.

• Objectifs sur le secteur 2 : les quartiers de villégiature de la Plaine

A l'échelle urbaine les économies d'énergie sur le quartier de villégiature de la Plaine consiste à maintenir ou retrouver la qualité environnementale originelle du tissu urbain initiée par le *Consiglio d'Orato*. A l'échelle du bâti, il s'agit essentiellement de maintenir la qualité des murs anciens tout en améliorant les caractéristiques thermiques.

• Objectifs sur le secteur 3 : les quartiers de villégiature des collines

Les prescriptions relatives aux économies d'énergie sur le secteur 3 correspondent aux prescriptions applicables à l'ensemble des secteurs.

IV. Objectifs d'utilisation d'énergies renouvelables sous réserve de minimiser les impacts sur le bâti, le paysage, les vues

• Objectifs s'appliquant à l'ensemble des secteurs

Les objectifs relatifs à l'utilisation d'énergies renouvelables sur le périmètre de l'AVAP concernent l'ensemble des secteurs. L'utilisation des énergies renouvelables sur le périmètre de l'AVAP passent par l'intégration des équipements techniques dans la composition architecturale des façades. Concernant l'énergie solaire, l'installation de panneaux est possible s'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public.

V. Objectifs d'utilisation de matériaux locaux et du recours aux savoirs faire traditionnels

• Objectifs s'appliquant à l'ensemble des secteurs

L'utilisation de matériaux locaux et le recours aux savoirs faire traditionnels fait partie intégrante des objectifs de l'AVAP. Cet objectif passe notamment par la conservation ou la restauration des parements ou des éléments de pierre des façades en privilégiant les pierres locales. Cet objectif passe également par la conservation, la réparation ou le remplacement des menuiseries d'origines en bois.

• Objectifs sur le secteur 2 : les quartiers de villégiature de la Plaine

Outre les prescriptions applicables à l'ensemble du périmètre de l'AVAP, seul le secteur 2 bénéficie d'une prescription particulière visant à favoriser l'utilisation de bétons colorés de production locale pour la réfection des façades.

VI. Objectifs de préservation de la faune et de la flore

• Objectifs s'appliquant à l'ensemble des secteurs

Les objectifs de l'AVAP intègrent la préservation de la biodiversité, et notamment des espèces protégées.

Ces objectifs se traduisent à l'échelle de l'AVAP par la préservation des jardins, franges paysagères, du végétal en pleine terre en cœur d'îlots, des arbres et alignements d'arbres ainsi que des clôtures végétalisées (haies) et des murs de pierres qui servent de refuge pour la faune.

La végétalisation des espaces verts sur le périmètre de l'AVAP se fera autant que possible avec des espèces indigènes et locales.

• Objectifs sur le secteur 3 : les quartiers de villégiature des collines

Outre les objectifs applicables sur l'ensemble du périmètre de l'AVAP concernant la préservation de la biodiversité, le secteur des collines fait l'objet de prescription particulières du fait de la place importante de la végétation sur ce secteur.

Au sein de ce secteur la préservation de la biodiversité passe par le maintien d'une présence végétale supérieure aux espaces construits et par la préservation d'une structure urbaine présentant des bâtiments isolés dans des jardins.

3. COMPATIBILITÉ DES DISPOSITIONS DE L'AVAP AVEC LE PADD DU PLAN LOCAL D'URBANISME MÉTROPOLITAIN (PLUM)

Le projet de l'AVAP doit être compatible avec le PADD du PLUm. Ce dernier s'organise autour de trois orientations :

- Une métropole dynamique et créatrice d'emplois
- Une métropole au cadre de vie et à l'environnement préservés
- Une métropole solidaire et équitable dans ses territoires.

Ces orientations présentées ci-après sont elles-mêmes déclinées en sous-parties. Elles justifient de la compatibilité du projet d'AVAP avec chacune d'entre elles.

1. UNE MÉTROPOLE DYNAMIQUE ET CRÉATRICE D'EMPLOIS

1.1 Assurer le maintien et le développement des entreprises sur le territoire, susciter des créations et attirer de nouvelles implantations

L'AVAP ne s'oppose pas à cette orientation, au contraire en soutenant la candidature de la ville de Nice à l'inscription de « Nice, ville de Riviera » sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO, elle contribue à « Renforcer l'attractivité du territoire pour l'implantation et le développement des entreprises ».

1.2 Affirmer la dimension internationale de la métropole de Nice Côte d'Azur

Par la mise en valeur du patrimoine architectural et paysager, le projet d'AVAP contribue à renforcer l'attractivité de la ville de Nice en développant son image de ville patrimoniale.

L'AVAP permettra également de conforter la candidature de la ville de Nice à l'inscription de « Nice, ville de Riviera » sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO, augmentant ainsi son rayonnement international.

1.3 Développer l'offre des activités touristiques et de loisirs sur tout le territoire de la Métropole

Plusieurs palaces et immeubles d'hôtellerie sont présents dans le périmètre de l'AVAP. Cet outil, en protégeant la qualité architecturale et patrimoniale, contribuera à leur attractivité touristique, et la renommée de la ville s'en trouve renforcée. L'AVAP participera ainsi à « favoriser les activités de découvertes du patrimoine local ».

1.4 Dynamiser les activités touristiques et de loisirs liées à la montagne en préservant les milieux

Cette orientation concerne les stations de montagne et l'arrière-pays. Le périmètre de l'AVAP ne recoupe pas ces secteurs, par conséquent l'AVAP n'est pas concernée par cette orientation.

1.5 Développer les activités liées à la mer en préservant les milieux marins

Parmi les sous-objectifs de l'orientation 1.5 du PADD, l'AVAP de Nice est uniquement concernée par le sous-objectif suivant : « Développer les activités culturelles s'appuyant sur les monuments historiques tels que la colline du Château et la Promenade des Anglais à Nice, le port royal de la Darse, la citadelle de Villefranche-sur-Mer. »

L'AVAP conforte la préservation et la mise en valeur des monuments historiques, ce qui permettra la mise en valeur, tant sur le plan paysager que culturel, du patrimoine bâti ancien. Cette mise en valeur pourra notamment profiter aux activités de croisières qui permettent de prendre du recul pour admirer le patrimoine bâti et le paysage urbain de la Métropole.

L'AVAP est donc compatible avec cette orientation.

1.6 Préserver et promouvoir une agriculture métropolitaine locale, cohérente et solidaire

Cette orientation concerne avant tout les espaces agricoles que le périmètre de l'AVAP ne recoupe pas, par conséquent l'AVAP n'est pas concernée. Le projet de l'AVAP ne s'oppose pas à l'agriculture urbaine.

1.7 Développer l'aménagement numérique du territoire et les nouveaux services qu'il rend possible

L'AVAP n'est pas concernée par cette orientation.

1.8 Renforcer l'attractivité du territoire grâce à une offre de formation innovante et complète

L'AVAP n'est pas concernée par cette orientation.

1.9 Développer l'Eco Vallée, Opération d'Intérêt National (OIN)

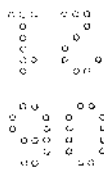
L'OIN n'est pas comprise dans le périmètre de l'AVAP par conséquent cette dernière n'est pas concernée.

1.10 Orienter le modèle économique de la Métropole vers un développement plus compétitif, assurant un positionnement et un rayonnement métropolitains

L'AVAP n'est pas concernée par cette orientation.

1.11 Favoriser le développement de zones d'activités de la Métropole

Aucune zone d'activité n'est comprise dans le périmètre de l'AVAP par conséquent cette dernière n'est pas concernée par cette orientation.



2. UNE MÉTROPOLE AU CADRE DE VIE ET À L'ENVIRONNEMENT PRÉSERVÉS

2.1 Préserver et valoriser la qualité exceptionnelle des paysages naturels et urbains du Haut-Pays du Littoral dans le respect de la Directive Territoriale d'Aménagement

L'AVAP s'inscrit pleinement dans cette orientation, notamment par les sous-objectifs suivants :

« *Préserver et valoriser les paysages urbains et le patrimoine architectural* »
« *Préserver et valoriser les éléments naturels et patrimoniaux caractéristiques du cœur urbain de Nice, dessiné et réalisé sur la base du « Consiglio d'Ornato », le site exceptionnel de la Promenade des Anglais et des quartiers de Nice urbanisés au XIXe siècle pour accueillir les hivernants (centre-ville et pied des collines) où sont implantés les anciens palaces et les villas de prestige.* »
« *Protéger et mettre en valeur les éléments architecturaux spécifiques du littoral de la Métropole, notamment les hôtels, palaces et villas de la fin du XIXe siècle, de la période Art Nouveau et Art Déco ainsi que les parcs et jardins caractéristiques.* »

L'AVAP a pour objectif la préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti et paysager, par conséquent elle s'inscrit pleinement dans ces orientations. Nous rappelons notamment que dans le cadre de son règlement l'AVAP intègre comme objectif de préserver des cônes de vue sur la mer, la promenade des Anglais et les massifs environnants dans une logique de préservation du paysage. De même, la conservation des arbres remarquables participe à la préservation de la morphologie urbaine et paysagère, tout comme la conservation de l'implantation en bandes ou en strates et la valorisation des marges de recul en les végétalisant. Ceci permettra également de retrouver une continuité végétale sur l'ensemble de la Promenade, donnant ainsi de l'ampleur au paysage exotique qui l'accompagne. La conservation d'un vélum homogène s'inscrit également dans la préservation de la morphologie urbaine et paysagère. L'AVAP préconise également la préservation de la morphologie bâtie du secteur de la Plaine par le maintien des ouvertures latérales des cœurs d'îlots. La préservation de la morphologie paysagère passe également par la valorisation du piémont des collines, des espaces belvédères ainsi que des anciens parcours piétons à travers les collines. La place du végétal étant prépondérante sur ce secteur, il est essentiel de préserver les continuités végétales et de conserver un rapport équilibré entre les surfaces bâties, les gabarits des bâtiments, les jardins et leurs volumes. Toutes ces préconisations participent à la préservation et à la mise en valeur du concept de la ville-jardin.

2.2 Préserver les continuités écologiques et la biodiversité sur l'ensemble du territoire, du Mercantour jusqu'à la Méditerranée

L'AVAP est particulièrement concernée par le sous-objectif suivant : « *Intégrer la nature en ville, ouvrir aux espaces naturels les secteurs urbanisés, préserver et aménager des espaces publics plantés, prévoir pour les quartiers adaptés des marges de recul et de jardin le long des voies, encourager la biodiversité.* »

L'AVAP intègre la protection de la nature en ville notamment la biodiversité associée au bâti, et prévoit également des marges de recul ainsi que la protection des jardins et cœurs d'îlots. L'AVAP, en favorisant le patrimoine paysager, encourage également l'aménagement d'espaces publics plantés. L'AVAP souligne également l'importance de préserver les cœurs d'îlots par conséquent elle s'inscrit pleinement dans cette orientation.

2.3 Relever les défis environnementaux afin d'améliorer le cadre de vie pour la santé et le bien-être des habitants

Le maintien des techniques constructives historique s'inscrit dans une logique d'utilisation des matériaux locaux, sobre sur le plan énergétique et économe en ressources.

L'AVAP, constituée de secteurs urbains denses, cherche à trouver un équilibre entre densité urbaine et qualité de vie agréable, notamment en retrouvant les concepts de la ville jardin. Elle ne s'oppose donc pas à cette orientation. L'AVAP n'est pas concernée par des enjeux forts associés à la préservation et à la gestion de la ressource en eau cependant le principe de la ville-jardin s'inscrit dans la logique du cycle de l'eau en mettant en valeur le rôle de la végétation sur l'infiltration, la limitation des surfaces imperméable et la limitation du ruissellement. Le phénomène d'évapotranspiration mis en place par la végétation fait également partie du cycle de l'eau et constitue l'un des principaux leviers d'action pour limiter le phénomène d'îlot de chaleur urbain en rafraichissant l'air ambiant.

L'AVAP n'est pas directement concernée par cette prescription mais la valorisation des modes de construction historiques favorise l'utilisation de matériaux locaux et durable, ce qui in fine réduit le volume de déchets produits. Le périmètre de l'AVAP est concerné par le risque de mouvement de terrain sur le secteur des collines et par le risque inondation par submersion sur le secteur de la Promenade des Anglais néanmoins le périmètre ne comporte pas de zone d'aléa fort par conséquent l'AVAP ne favorise pas la construction dans « *les secteurs soumis à des aléas forts, en conformité avec les plans de prévention des risques* ».

2.4 Assurer la transition énergétique et évoluer vers une ville intelligente durable et auto-suffisante

L'AVAP est concernée par les sous-orientations suivantes :

« *Promouvoir les architectures bioclimatiques et de haute performance énergétique* »

« *Réserver une forte part végétale dans les aménagements nouveaux, à travers des plantations d'espèces locales, d'arbres en bord de voies ou sur parking, l'intégration de noyes paysagères et bandes plantées nectarifères participant au renforcement des corridors écologiques et à la réduction des îlots de chaleur urbains.* »

L'AVAP est conforme à cette orientation : en développant le concept de la ville-jardin, en imbriquant la trame urbaine et la trame verte par le maintien des franges végétalisées et des jardins en qualité d'écrans naturels patrimoniaux et en préservant les cœurs d'îlot végétalisés. L'AVAP met également en valeur les

architectures bioclimatiques en encourageant le maintien de la porosité Nord-Sud via les principaux boulevards pour profiter du rafraîchissement par les brises de terres et les brises de mer ainsi qu'en interdisant les volets pleins au profit des volets à portillons. L'AVAP encourage également le développement de la trame végétale dans les aménagements pour réduire le phénomène d'îlot de chaleur urbain et participer aux corridors écologiques. L'AVAP n'interdit pas la mise en place de panneaux solaires sous réserve de leur intégration au bâti sans visibilité depuis l'espace public.

3. UNE MÉTROPOLE SOLIDAIRE ET ÉQUITABLE DANS SES TERRITOIRES

Le projet d'AVAP de Nice est concerné par l'orientation suivante :

3.1 Renforcer l'offre de mobilité en privilégiant les transports en commun, les mobilités douces et les liens entre Littoral, Moyen-Pays et Haut-Pays

Le projet d'AVAP ne s'oppose pas à cette orientation mais au contraire répond à l'objectif « *favoriser et promouvoir l'usage des modes doux* » en contribuant à la préservation de certains chemins faisant partie intégrante du paysage urbain (secteur des collines).

L'AVAP n'est pas concernée par les orientations suivantes :

3.2 Favoriser le vivre ensemble et un meilleur équilibre des centralités entre les villes et les villages

L'AVAP ne remet pas en question les équilibres en matière de centralités. Le périmètre de l'AVAP concerne des zones d'urbanisation denses. L'AVAP s'inscrit dans la logique du PADD dans l'objectif de « *travailler des formes urbaines économes en espaces avec un niveau élevé de qualité urbaine et environnementale* » notamment au travers du développement du concept de la ville-jardin avec la végétalisation des marges de recul dans le secteur de la Promenade des Anglais, ou en favorisant la végétalisation des cœurs d'îlots.

3.3 Proposer un développement cohérent d'un réseau métropolitain de commerces et de services

L'AVAP s'inscrit dans une logique de mise en valeur et de préservation du patrimoine bâti et paysager. Elle ne remet pas en question les grands équilibres commerciaux.

CONCLUSION

Aucune incompatibilité entre l'AVAP et le PADD du PLUm n'a été relevée. Au contraire, l'AVAP conforte certaines orientations notamment en matière de préservation du patrimoine et du paysage.

CONCLUSION GÉNÉRALE

Depuis le XVI^e siècle, Nice a connu plusieurs grands projets d'extension urbaine, avec des maillages structurés par des espaces publics, qui ont séduit la nouvelle population d'hivernants.

Le premier est l'édification du Palais Ducal, qui va générer un quartier et un espace de promenade le long de la mer.

Au XVIII^e siècle, la ville s'étend vers l'Ouest sur un plan orthogonal, la promenade est doublée par les Terrasses des Ponchettes. Une place Royale est conçue comme point d'articulation entre le vieux Nice et le nouveau quartier du Port, la place Garibaldi.

Au début du XIX^e siècle, des espaces publics sont aménagés, comme le parc du château et la promenade des Bastions, puis la place de l'île de Beauté qui viendra achever la ceinture d'espaces publics autour du vieux Nice.

Ce modèle d'extension urbaine, hérité de la ville de Turin, sera reproduit par le *Consiglio d'Ornato*, dans la continuité des extensions de la ville de Nice.

Le plan régulateur prévoyait des boulevards-promenades, des jardins d'agrément et des squares de proximité pour projeter une ville de villégiature sur la rive droite du Paillon, avec la place Masséna comme articulation.

Après le rattachement de Nice à la France, le principe de matrice assortie de règles d'architecture et d'embellissement est remplacée par des plans d'alignement, dessinant les nouveaux quartiers au fur et à mesure de la croissance de la ville vers le Nord.

Ville de villégiature établie sur la rive droite du Paillon dans une plaine agricole, c'est un vaste ensemble urbain avec des secteurs aux caractéristiques propres sur le plan de l'architecture et de l'urbanisme, témoignant de l'émergence et des mutations successives de la fonction d'accueil touristique.

Trois situations paysagères spécifiques fondent ce paysage urbain historique :

- **Le secteur Promenade des Anglais**, front de mer et façade maritime de la ville, correspondant historiquement au développement de la ville vers l'ouest.
- **Le secteur de la plaine**, développée en arrière-plan et au-delà de la gare et de la voie ferrée, correspondant historiquement aux extensions urbaines successives vers le nord.
- **Le secteur des collines**, espaces collinaires ceinturant l'ancienne plaine agricole, Cimiez, Mont Boron, les Baumettes, le Piol, constituant la Ville-parc.

Nice présente un ensemble urbain emblématique du tourisme de Riviera tout à fait singulier, caractérisé à la fois par des composantes architecturales, urbaines, et paysagères, synthétisé dans le présent rapport de présentation.



Nice doit son expansion et sa renommée internationale essentiellement à deux siècles de tourisme cosmopolite.

L'architecture s'est nourrie d'importations de l'extérieur, apportant à l'architecture traditionnelle italienne et méditerranéenne des accents exotiques, des courants français ou internationaux mis à la mode.

Les différents courants architecturaux sont représentés par des édifices de belle facture, déclinant en outre les attributs caractéristiques d'une architecture de villégiature : l'ornementation, la polychromie, et les espaces de transition.

Sur le territoire étudié, l'ensemble bâti est constitué d'une diversité de typologies aux caractéristiques architecturales et stylistiques remarquables, reflétant une continuité de la villégiature au travers d'un perpétuel renouvellement architectural.

Toutefois deux périodes dominent :

- la période éclectique (1850-1880/85) marquée par le début du développement de la ville au-delà du Paillon dans le maillage du plan régulateur et l'arrivée du chemin de fer,
- et la période Belle époque (1885-1923), où Nice, devenant « Capitale d'hiver » pour l'aristocratie européenne et cosmopolite, atteint la dimension d'une grande ville de France.

Mais la spécificité de Nice tient tout autant dans sa structure urbaine que paysagère. L'inscription de la ville dans la géographie du site et les covisibilités avec les collines, offrent des perceptions visuelles dégagées. La relation qu'entretient le tissu urbain avec son environnement et ses composantes géographiques valorise la singularité de l'amphithéâtre Niçois dans la baie des Anges.

La ville-jardin se dessine sur la base d'un maillage viaire fabriquant un tout cohésif.

C'est une composition structurée par des grandes voies-promenades et une trame régulière et hiérarchisée : boulevards et avenues avec leurs alignements d'arbres, espaces publics de proximité insérés dans la maille, franges paysagères et reculs plantés offrent un espace public de grande qualité.

Les îlots ouverts et un bâti aux orientations bioclimatiques favorables (nord-sud) apportent à la ville ses qualités environnementales intrinsèques.

La ville dense est ainsi fortement marquée par ses franges jardinées et les vues sur des cœurs d'îlots végétalisés.

Trame urbaine, composition et motifs paysagers de la ville-jardin fabriquent un paysage urbain historique.

Choisie pour son cadre de vie exceptionnel, conçue en cohérence avec son site - géographique, climatique, topographique - dotée d'espaces publics et paysagers structurants, la ville-jardin offre un modèle de développement particulier, à même de nourrir les réflexions sur le développement des villes contemporaines.

Par définition un paysage évolue. L'AVAP permet de porter à connaissance l'ensemble des caractéristiques et des qualités du patrimoine de Nice, afin de mieux protéger et mettre en valeur ses spécificités, et de garantir les évolutions futures de ce paysage urbain sans en altérer ses qualités.



La ville vue depuis la colline du château