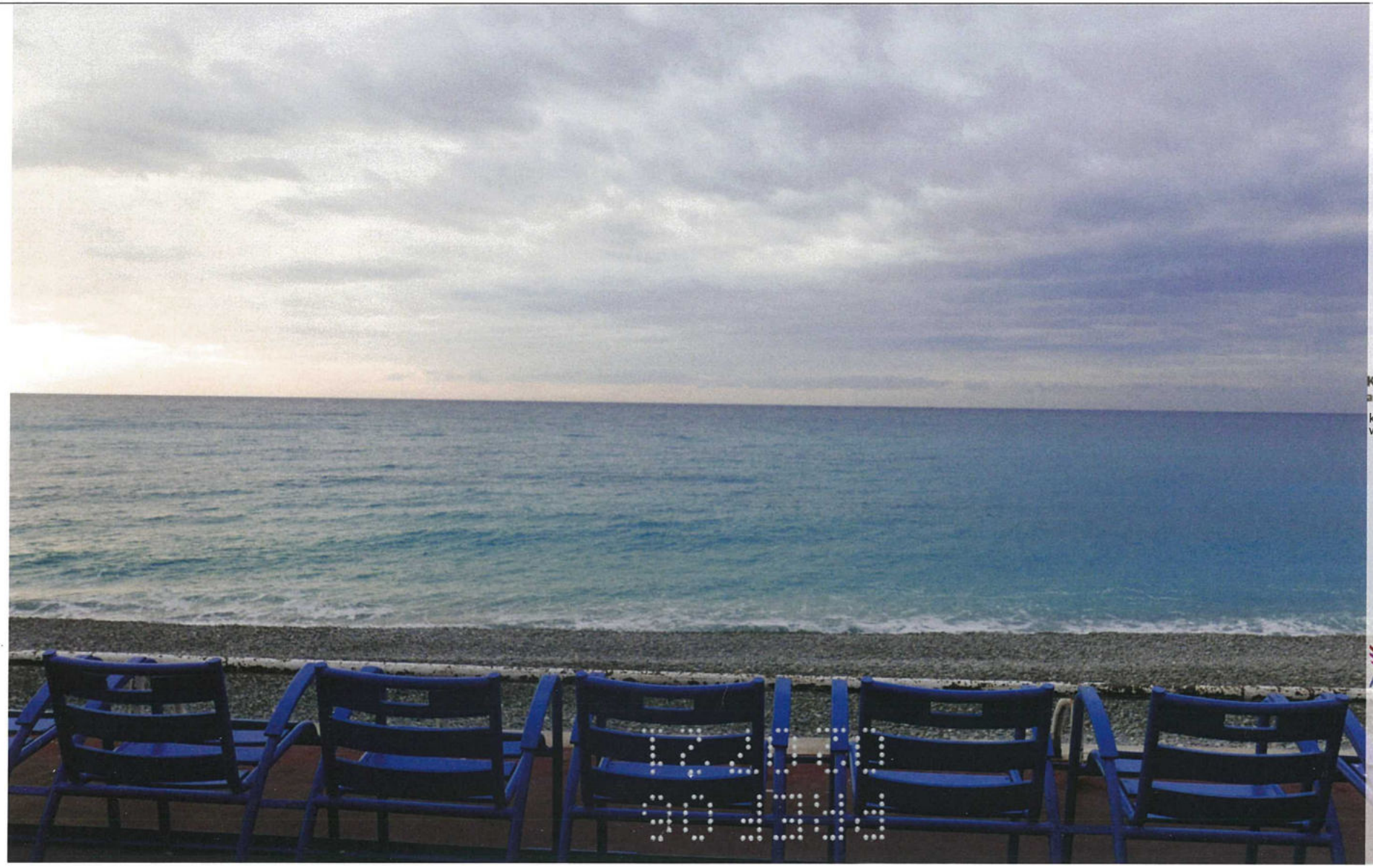
AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE À NICE
PROMENADE DES ANGLAIS ET QUARTIERS SITUÉS AU NORD
possédant un patrimoine architectural lié au tourisme hivernal et au début du tourisme estival

MÉTROPOLE NICE CÔTE D'AZUR

VILLE DE NICE

# PHASE 1 | DIAGNOSTIC ARCHITECTURAL, URBAIN, PAYSAGER, PATRIMONIAL ET ENVIRONNEMENTAL




Isabelle KIENTZ-REBIÈRE
Architecte du patrimoine

k.p
KAHN & PERDEREAU
architectes urbanistes
kp.architectes@orange.fr
www.kparchitectes.com/

VARDON/ GREGOIRE
PAYSAGISTES HES-SO

EODD
ingénieurs conseils

# SOMMAIRE


I. PRÉSENTATION DU TERRITOIRE 3

**01. État actuel des Protections** 4

*A. Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur* 4
*B. Monuments historiques* 5
*C. Label Architecture Contemporaine Remarquable* 7
*D. Archéologie* 8

**02. Patrimoine naturel** 9

*A. Biodiversité* 9
*B. Sites classés, sites inscrits* 11

**03. Analyse géomorphologique** 12

**04. Réseau hydrographique** 13

**05. Approche paysagère** 14

*A. Présentation du territoire* 14
*B. Atlas des Paysages : Formation d'un territoire* 15
*C. Inscription territoriale : les composantes paysagères* 16
*D. Atlas des Paysages : Enjeux paysagers* 19

**06. Évolution du paysage niçois** 20

**07. Risques Naturels et Technologiques** 27

**08. Climat et énergies** 32

*A. Le climat, une donnée particulière* 32
*B. Ressources énergétiques* 34
*C. Consommations énergétiques* 36

II. ÉTAPES DE L'ÉVOLUTION URBAINE 37

**01. De la fondation à la constitution de la ville** 38

*A. Premières occupations du site : de la Préhistoire à la fin de l'Antiquité* 39
*B. Le Moyen-âge : vers une fonction défensive de la Ville haute et un développement de la Ville basse* 41
*C. XVIIIe siècle : l'agrandissement de la Ville basse et les premiers grands espaces publics* 42
*D. Le début de la villégiature anglaise et le début de l'extension urbaine sur la rive droite du Paillon* 43
*E. Le Consiglio d'Ornato* 45
*F. Le rattachement de Nice à la France et l'arrivée du chemin de fer* 47
*G. Nice, Capitale d'Hiver* 48
*H. L'Entre-deux-Guerres et la mutation de la ville* 50
*I. Des Trente Glorieuses à nos jours* 51

**02. Synthèse de l'évolution urbaine** 52

III. ÉLÉMENTS CONSTITUTIFS DES TROIS SITUATIONS PAYSAGÈRES IDENTIFIÉES 53

**SECTEUR 1 : DES PONCHETTES À LA PROMENADE DES ANGLAIS** 56

**01. Sous-secteur 1a** 57

*A. Analyse spatiale du sous-secteur 1a* 59
*B. Plan de repérage des typologies des constructions existantes dans le sous-secteur 1a* 87

**02. Sous-secteur 1b** 88

*A. Analyse spatiale secteur 1b* 90
*B. Plan de repérage des typologies des constructions existantes dans le sous-secteur 1b* 110

**SECTEUR 2 : DE CAMPO LONGO À LA VILLE MODERNE** 111

**01. Campo Longo sous secteur 2a** 112

*A. Analyse spatiale du sous-secteur 2a* 115
*B. Plan de repérage des typologies des constructions existantes dans le sous-secteur 2a* 135

**02. Campo Longo sous-secteur 2b** 136

*A. Analyse spatiale du sous-secteur 2b* 139
*B. Plan de repérage des typologies des constructions existantes dans le sous-secteur 2b* 155

**03. Campo Longo sous-secteur 2c** 156

*A. Analyse spatiale du secteur 2c* 159
*B. Plan de repérage des typologies des constructions existantes dans le sous-secteur 2c* 175

**04. Campo Longo sous-secteur 2d** 176

*A. Analyse spatiale du sous-secteur 2d* 179
*B. Plan de repérage des typologies des constructions existantes dans le sous-secteur 2d* 194

**05. Campo Longo sous-secteur 2e** 195

*A. Analyse spatiale secteur 2e* 198
*B. Plan de repérage des typologies des constructions existantes dans le sous-secteur 2e* 210

**06. Campo Longo sous-secteur 2f** 211

*A. Analyse spatiale du secteur 2f* 214
*B. Plan de repérage des typologies des constructions existantes dans le sous-secteur 2f* 226

**SECTEUR 3 : LES COLLINES HABITÉES - LA VILLE-PARC** 227

**01. Cimiez sous-secteur 3a** 228

*A. Analyse spatiale du sous-secteur 3a* 231
*B. Plan de repérage des typologies des constructions existantes dans le sous-secteur 4a* 251

**02. Mont Boron sous-secteur 3b** 252

*A. Analyse spatiale du sous-secteur 3b* 255
*B. Plan de repérage des typologies des constructions existantes dans le sous-secteur 3b* 267

**05. Les Baumettes sous-secteur 3c** 268

*A. Analyse spatiale du sous-secteur 3c* 271
*B. Plan de repérage des typologies des constructions existantes dans le sous-secteur 3c* 283

**06. Le Piol sous-secteur 3d** 284

*A. Analyse spatiale du sous-secteur 3d* 287
*B. Plan de repérage des typologies des constructions existantes dans le sous-secteur 3d* 298

IV. SYNTHÈSE DES APPROCHES ET INTÉRÊT PATRIMONIAL 299

**01. Introduction** 301

**02. Perceptions visuelles et rapport au grand paysage** 302

**03. Une ambiance urbaine marquée par la nature : du grand paysage aux jardins en bande** 304

**04. Un tissu urbain singulier qui dessine un paysage urbain emblématique de Nice** 305

*A. Le réseau viaire et ses particularités* 305
*B. Les îlots : découpage et modes d'occupation* 306
*C. Les îlots génériques* 307
*D. Un tissu urbain hybride qui assemble îlots fermés et îlots ouverts* 312
*E. Les caractéristiques des différents tissus urbains qui composent le périmètre d'étude* 313

**05. Une architecture marquée par les influences culturelles** 314

*A. Introduction : Deux siècles de tourisme* 314
*B. Typologies bâties : avant 1830* 315
*C. Typologies bâties : 1830 - 1850 «NÉO-CLASSIQUE»* 317
*D. Typologies bâties : 1850 - 1880/85 «ÉCLECTISME»* 319
*E. Typologies bâties : 1885 - 1923 «BELLE ÉPOQUE»* 324
*F. Typologies bâties : 1923 - 1930 «Art déco»* 328
*G. Typologies bâties : 1930 - 1947* 331
*H. Typologies bâties : 1947 - 1965 «CLASSICISME MODERNE»* 332
*I. Typologies bâties : 1965 - 1985 «POST-MODERNE»* 333
*J. Typologies bâties : 1985 À NOS JOURS* 334

**06. Plan de repérage des typologies des constructions existantes** 335

**07. Plan de repérage des typologies des constructions existantes par périodes** 336

*A. De 1830 à 1885* 336
*B. De 1885 à 1923* 337
*C. De 1923 à 1947* 338
*D. De 1947 à 1965* 339
*E. De 1965 à nos jours* 340

**08. Dispositifs patrimoniaux en lien avec le développement durable** 341

*A. Les qualités environnementales du tissu urbain* 341
*B. Déchets* 341
*C. Matériaux locaux et savoir-faire* 342

BIBLIOGRAPHIE 344

# I. PRÉSENTATION DU TERRITOIRE

# 01. État actuel des Protections

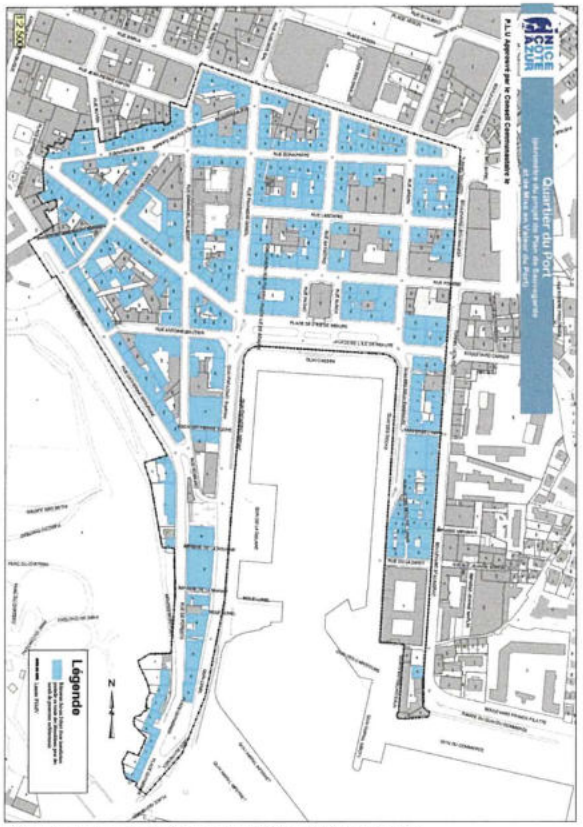
## *A. Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur*

PSMV du Vieux Nice et délimitation du quartier du Port (source Atlas des patrimoines Ministère de la Culture)

**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.

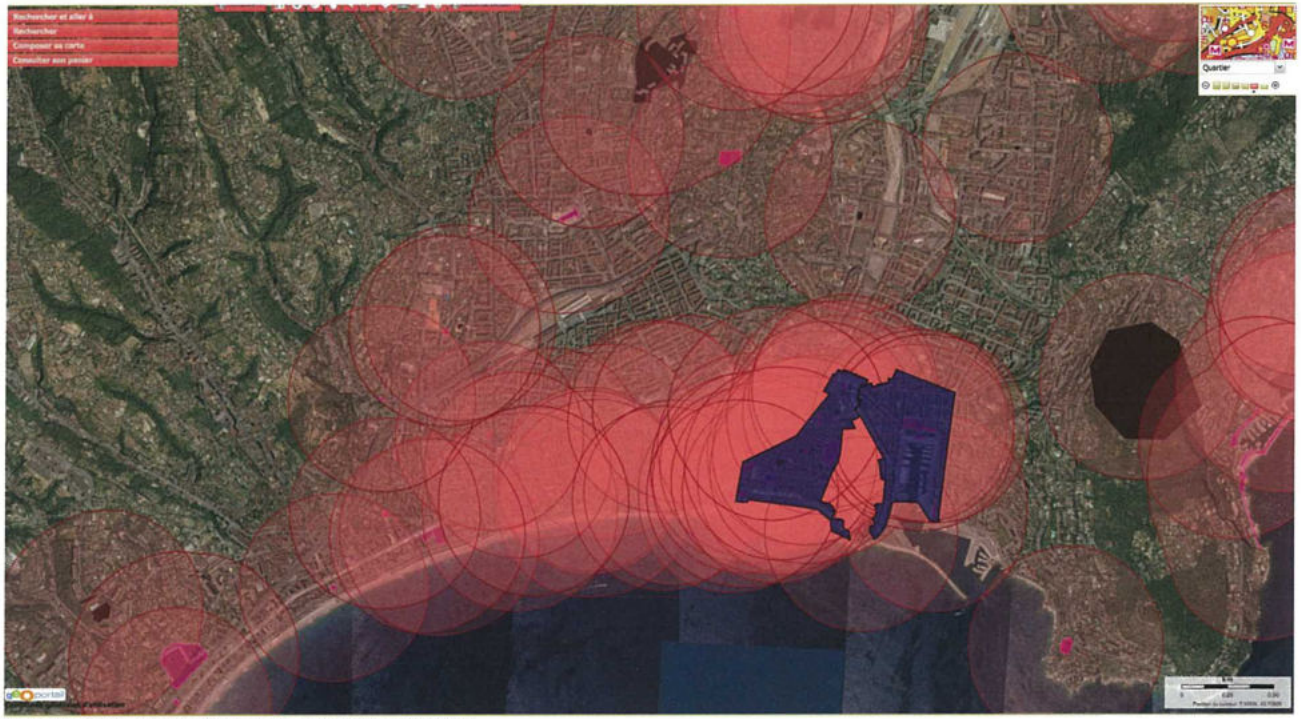
**Par délibération du 6 mai 1994, le Conseil Municipal a demandé la création d'un secteur sauvegardé** sur le **quartier du Port et approuvé sa délimitation.**

Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Vieux Nice




Délimitation du Quartier du Port approuvé le 6 mai 1994 (source PLU)

## B. Monuments historiques




Monuments historiques (source Atlas des patrimoines Ministère de la Culture)

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.

### Sites archéologiques :

- **Arènes de Cimiez** (avenue de Cimiez) : classement par arrêté du 13 mai 1965
- **Grotte préhistorique du Lazaret** (33bis bd Frank Pilatte) Entrée, parties dites courette, ancienne morgue, garage et dépendances (cad. E 522, 523) : classement par arrêté du 21 mars 1963
- **Porte Pairolière** (bd Jean-Jaurès, place Garibaldi) Intégralité des vestiges construits correspondant aux fortifications médiévales et modernes, dans l'emprise de la crypte archéologique sise sous le boulevard Jaurès et la place Garibaldi (domaine public non cadastré, cad. KO 343, 344 ) : classement par arrêté du 13 mars 2012
- **Site archéologique de Cimiez** (avenue de Cimiez) Parcelles ou parties de parcelles de l'ancien domaine Garin de Cocconato (cad. F 518p, 519p, 521p, 522 à 528, 530p, 531) : classement par arrêté du 31 mars 1958 ; Temple d'Apollon ou de Diane : classement par décret du 30 août 1947 ; Terrains de fouilles (cad. F 517, 529, 532, 533p, 518, 536p, 537p, 706p, 707p) : inscription par arrêté du 24 août 1943

### Maisons et Hôtels de la Vieille ville :

- **Hôtel 14, rue Droite** (ancien) Façades et toitures : inscription par arrêté du 7 janvier 1943
- **Hôtel 15, rue Alexandre-Mari,** Porte d'entrée ; escalier : inscription par arrêté du 29 décembre 1949
- **Hôtel 5, rue de la Préfecture**, Façade et toiture : inscription par arrêté du 16 décembre 1949
- **Bourse du Travail** (ancien Hôtel de Ville- Palais communal-Bourse du travail) (place Saint François) : inscription par arrêté du 10 décembre 1949
- **Maison 22 rue de la Préfecture** ; Linteau sculpté au premier étage de l'escalier : inscription par arrêté du 10 décembre 1949
- **Palais des rois de Sardaigne (ancien)** (rue Alexandre Mari (rue) Palais de la Préfecture en totalité (cad. KS 55) : inscription par arrêté du 29 juin 9 juin 1994 ; Parties suivantes du Palais de la Préfecture, ancien palais des rois de Sardaigne : façades et toitures, passage cocher, escalier d'honneur et la totalité de l'appartement du 1er étage, avec décor, dans le corps principal affecté à la Préfecture, escalier central et sa cage, le vestibule et la salle des séances, avec leur décor, dans l'aile Est affectée au Conseil Général (cad. KS 55) : classement par arrêté du 3 septembre 1996
- **Palais Hongran** (2 rue Saint-François-de-Paule) Façades et toiture, hall d'entrée, grand escalier et sa cage, en totalité avec son décor peint et tous ses équipements, appartement du 4e étage Ouest, en totalité avec tous ses éléments et ses décors. (cad. KS 218) : inscription par arrêté du 2 décembre 2010
- **Palais Lascaris (ancien)** (15 rue Droite) : classement par arrêté du 15 février 1946
- **Port Lympia** (7,9,11 place Ile de Beauté, 2,4,6 rue Fodéré, rue Guizol, rue Pacho) Ensemble concerté constitué au fond du port Lympia : Église Notre-Dame du Port ; quatre façades sur rue, portique sur la place, et toiture de l'immeuble Pie Astraudo flanquant l'église à l'Ouest, délimité par la place et les rues Guizol, Fodéré, Pacho ; Façade sur la place avec le portique, moitié Sud des façades en retour sur les rues Rusca et Arson, et parties de toiture correspondantes de l'immeuble Malbequi flanquant l'église à l'Est ; Escalier monumental, quai Cassini, donnant accès à la place (cad. KM ; KO 195, 196, 198, 199, 143, 145, 146) : inscription par arrêté du 11 février 1991
- **Tour de l'Horloge (Palais Rusca)** (place du Palais) Façades et toitures de l'ancienne caserne et de sa tour (cad. KS 44, 45) (cad. KS 45) : inscription par arrêté du 27 avril 1976

### Patrimoine du XXe siècle :

- **Immeuble Gloria Mansions (**123, 125 rue de France) immeuble en totalité (cad. MO 275, 276, 162) : inscription par arrêté du 14 décembre 1989
- **Immeuble La Rotonde** (4 bd Gambetta) Façades en totalité ; toit-terrasse avec les constructions qu'il porte ; ensemble des parties communes intérieures (vestibule d'entrée, grand hall et cage de l'escalier principal, vestibule de service et cage de l'escalier de service), avec leurs décors, vitraux, accessoires et ascenseurs . (cad. 1999 KX 267) : inscription par arrêté du 30 juillet 2001
- **Lycée Masséna** (2 avenue Félix Faure) au-delà des quelques adaptations nécessaires à l'évolution de la vie scolaire, il a conservé l'ensemble de ses dispositions architecturales et décors : classement par arrêté du 22 mars 2017

### Patrimoine militaire ou commémoratif :

- **Caserne Lympia (ancienne)** (2 quai d'Entrecasteaux) Façades et toitures : inscription par arrêté du 16 septembre 1943
- **Caserne Rusca (ancienne)** (place du Palais, 2 rue de la Terrasse) Façades et toitures de l'ancienne caserne et de sa tour (cad. KS 44, 45) : inscription par arrêté du 27 avril 1976
- **Colonne en marbre blanc** (place Christine Marie) : classement par arrêté du 26 décembre 1906
- **Fort du Mont Alban** (ancien) (route du Fort du Mont Alban) Enceinte du fort : classement par arrêté du 20 février 1909 ; Murs d'enceinte avec les fossés subsistants : classement par arrêté du 20 août 1913 ; Zone de 250 mètres (y compris le polygone exceptionnel) entourant le fort : classement par arrêté du 23 février 1923
- **Monument à Garibaldi** (place Garibaldi) en totalité (cad. KO domaine public non cadastré) : inscription par arrêté du 23 juillet 2009
- **Monument au maréchal Masséna** (square Général Leclerc) en totalité (cad. LC domaine public non cadastré) : inscription par arrêté du 23 juillet 2009
- **Monument aux morts de la guerre de 1914-1918** (quai Rauba Capeu, quai du Midi) en totalité avec parvis, le bois sacré de part et d'autre de celui-ci, la falaise du rocher du château, avec ses faux rochers en ciment armé (cad. 2009 KN 33) : classement par arrêté du 24 mai 2011
- **Monument du centenaire de la réunion à la France** (Jardin Albert 1er, avenue de Verdun) en totalité (cad. KT-79) : inscription par arrêté du 23 juillet 2009

## Patrimoine lié à l'époque de la villégiature :

- **Cascade de Gairaut** (avenue de Gairaut) Totalité des parties en eau à ciel ouvert de l'arrivée du canal, avec bassins et chutes ; cheminements, escaliers et accessoires en rocaille de ciment armé aux abords immédiats ; grottes du soubassement, façades et toiture de la maison de garde (cad. 1999 EM 18) : inscription par arrêté du 28 novembre 2001
- **Cathédrale orthodoxe Saint-Nicolas et Chapelle du Tsarévitch Nicolas II** (av.du Tsarévitch) En totalité : Façades et toitures de la chapelle commémorative du Tsarévitch Nicolas Alexandrovitch (cad. MH 264) : classement par arrêté du 11 août 1987
- **Château de l'Anglais** (176 bd Carnot, 29 avenue Jean Lorain) : Façades et toiture du bâtiment principal (château de l'Anglais proprement dit), façades et toiture du bâtiment des garages, ensemble de la parcelle KH 162 cour et jardins du château, bâtiment de la rotonde en totalité, avec décor et escalier souterrain montant vers le château. À l'intérieur du château : plafond peint et décor des murs de l'appartement du r-de-c de la tour centrale, ancien vestibule (lot 68), ensemble des 4 pièces principales en enfilade de l'appartement 1er étage aile sud, avec leur décor (lot 53), ensemble des autres plafonds à décor peint (cad. KH 160, 162) : inscription par arrêté du 20 juin 2000
- **Château de Valrose** (ancien) (28 avenue de Valrose) Grand château, petit château et parc avec ses fabriques et sa statuaire en totalité (cad. LM 3) : classement par arrêté du 22 juillet 1991
- **Excelsior Hôtel Regina** (ancien) (71 bd deCimiez) Façades et toitures de l'ancien hôtel, y compris terrasses et escaliers ; à l'intérieur : véranda, grand hall, grand escalier et sa cage, couloirs et halls secondaires du rez-de-chaussée surélevé avec leurs aménagements et éléments de décor (boiseries, blocs de boîtes aux lettres, luminaires,glaces ...) ; passerelle d'accès au jardin au dessus de la traverse Regina ; jardin situé sur les parcelles 36 et 227, compris fabriques et façades et toiture de l'ancienne buvette ; monument à la reine Victoria (cad. HB 35, 36, 227) : inscription par arrêté du 6 juillet 1992
- **Fontaine des Phocéens dite des Tritons** (avenue des Phocéens, Jardin public Albert Ier) : classement par arrêté du 25 août 1920
- **Gare du Sud (ancienne) et Halle des trains de l'ancienne gare du Sud** (av. Malausséna) Halle des trains (cad. LT 433) : inscription par arrêté du 23 juin 2005 ; Bâtiment des voyageurs constituant la façade de la gare (cad. LT 433) : inscription par arrêté du 23 septembre 2002
- **Hôtel Alhambra (ancien)** (46,48 bd de Cimiez) Façades et toiture du bâtiment de l'ancien hôtel ; à l'intérieur : vestibule d'entrée, grand hall avec cheminée, cage de l'escalier principal avec ascenseur ; façades et toiture de la villa Eliand ; parc en totalité, avec clôtures, portails d'entrée, aménagements et mobilier (cad. LR 60) : inscription par arrêté du 20 juin 2000
- **Hôtel Negresco** (37 Anglais Promenade des Anglais, 1 rue du Ct Beretta) Façades et toitures de l'ensemble des bâtiments (sur Promenade, rues et cour intérieure) ; grand hall central dit salon royal avec sa verrière (cad. KV 237) : classement par arrêté du 13 juin 2003
- **Immeuble Garraci-Bensa** (9 rue Longchamp, 6 rue Maréchal Joffre) Façade sud et frise de la façade ouest avec décor de sgraffites (cad. KT11) : inscription par arrêté du 5 mai 1995
- **Observatoire d'astronomie du Mont Gros** (bd de l'Observatoire) Bâtiments en totalité, y compris le support des différentes lunettes ; Façades et toitures : petite méridienne, maison des astronomes, anciennes écuries et remises, maison du concierge, grand bâtiment d'administration et de la bibliothèque, petit pavillon au nord (pavillon acacia) ; Socles, mappemonde et murets à l'entrée du chemin, portail avec grille et statues, cadran solaire provenant de l'ancienne Sorbonne, obélisques (mires sud aux deux méridiennes et mire nord de la petite méridienne) (cad. IA 23 ; IB 1 sur la commune de Nice) : classement par arrêté du 24 octobre 1994 ; Bâtiments en totalité, y compris le support des différentes lunettes ; Façades et toitures de : petite méridienne, coupole Schaumasse, pavillon de physique, maison des astronomes, bâtiment et coupole de l'astrographe, anciennes écuries et remises, maison du concierge (pavillon d'entrée), grand bâtiment d'administration et bibliothèque, petit pavillon au nord (pavillon acacia) pavillon magnétique, bâtiment des machines et ateliers (pavillon technique) à l'exception des modifications apportées à la galerie centrale ; Socles, mappemonde et murets à l'entrée du chemin, portail avec sa grille et les statues symbolisant l'Astronomie et la Physique, cadran solaire provenant de l'ancienne Sorbonne, obélisques servant de mires sud aux deux méridiennes et mire nord de la petite méridienne, terrasses et murs de soutènement (cad. H35 sur la commune de La Trinité, IA 23, IB1 sur la commune de Nice) : inscription par arrêté du 6 juillet 1992
- **Opéra** (4 rue Saint François-de-Paule) en totalité (cad. KS 219) : classement par arrêté du 31 mars 1992
- **Palais Baréty** (3 rue du Maréchal Joffre) Façades et toiture, jardin, escalier principal et sa cage, appartement du 1er étage en totalité (cad. KT 193) : inscription par arrêté du 16 juin 1994
- **Palais de l'Agriculture** (113 Promenade des Anglais) (cad. MO 228) : inscription par arrêté du 28 mars 1991
- **Palais de la Méditerranée (ancien)** (13, 15, 17 Promenade des Anglais, rue du Congrès) Façade principale et façade en retour (cad. KV 155) : classement par arrêté du 18 août 1989
- **Palais Meyerbeer** (45 bd Victor Hugo) : Façades et toiture, jardin, vestibule et escalier principal, pharmacie, appartement oriental au 3e étage avec leur décor (cad. KV 59) : inscription par arrêté du 25 juillet 1994
- **Villa Arson (ancienne) et son jardin** (av.Stephen Liegard) : inscription par arrêté du 1er mars 1943
- **Villa Beau Site** (17 bd du Mont Boron) Façades et toitures de la villa proprement dite ; salon de musique et son décor ; terrasses ; fabriques dites Villa les Roches, Villa Hyacinthe, Villa Isba ; véranda ; sol du jardin ; escaliers et ses éléments décoratifs et sculptés (cad. KH 166) : classement par arrêté du 27 juillet 1987
- **Villa de Châteauneuf** (170 av. de Gairaut) villa en totalité (cad. EY 74) : classement par arrêté du 24 octobre 1994
- **Villa El Patio** (27 bd du Parc Impérial) : Façades et toiture, mur de clôture de la propriété sur le bd du Parc impérial avec la grille, portail d'accès à la cour, patio au r-de-c. surélevé en totalité (cad. MH 263) : inscription par arrêté du 1 septembre 1999
- **Villa Furtado Heine (ancienne)** (121 rue de France, 61 Promenade des Anglais) Villa et son parc (cad. F 623p, 624, 625, 636p, 638p) : inscription par arrêté du 10 juin 1961
- **Villa La Belle Epoque** (18 rue de Cronstadt) Façades et toiture (cad. KV 30) : inscription par arrêté du 23 octobre 1992
- **Villa Les Palmiers et son parc (ancienne)** (7 av. de Fabron) villa en totalité avec ses décors intérieurs ; Ensemble du parc et des jardins, y compris falaises artificielles, grottes et rocailles, bassins, fabriques et dépendances, la statuaire et éléments de décor, à l'exclusion des immeubles d'habitation des années 1950 (cad. NE 202, 236, 237) : inscription par arrêté du 23 juin 1993
- **Villa Masséna (ancienne)** (35 Promenade des Anglais, 65 rue de France) Façades et toitures : inscription par arrêté du 29 octobre 1975
- **Villa Schmitz** : (8 bd de l'Observatoire) villa en totalité avec l'ensemble du domaine (aménagements du jardin de la villa en liaison avec le paysage de restanques) : inscription par arrêté du 1er octobre 2013
- **Villa Thompson (ancienne)** (33 rue des Baumettes) Façades et toitures (cad. MO 119) : inscription par arrêté du 17 décembre 1976

## Patrimoine religieux :

- **Abbaye de Roseland** (44 bd Napoléon III) Demeure dite Abbaye de Roseland, en totalité (cad. ND 102) : classement par arrêté du 3 septembre 1996
- **Abbaye de Saint-Pons (ancienne)** (30 av. de la Voie Romaine) Église : classement par arrêté du 3 mai 1913 ; Façades et toitures de l'abbaye et du cloître : inscription par arrêté du 29 décembre 1949
- **Cathédrale Sainte-Réparate** (place Rossetti) Cathédrale Sainte-Réparate : classement par arrêté du 9 août 1906
- **Chapelle du Saint-Sépulcre** (ou des Pénitents Bleus) (7 place Garibaldi) En totalité, y compris son accès au rez-de-chaussée (cad. KP 76) : classement par arrêté du 19 mai 2000
- **Chapelle Sainte-Croix** (2 rue Saint Joseph) Chapelle Sainte-Croix dite chapelle des Pénitents Blancs (cad. KP 137) : classement par arrêté du 22 septembre 1987
- **Chapelle Saint-Philippe de Neri** (ancienne) (avenue d'Estienne d'Orves) (cad. G 259) : inscription par arrêté du 27 novembre 1964
- **Église Saint-Jacques le Majeur dite du Gésu** (rue Droite, place du Jésus) (cad. D 216) : classement par arrêté du 25 octobre 1971
- **Chapelle de la Miséricorde ou des Pénitents** (cours Saleya, place Pierre Gautier) : classement par décret du 30 mai 1921
- **Couvent de la Visitation** (ancien) (place Sainte Claire (place), rues Sainte Claire et des Serruriers) Chapelle avec son décor ; chœur des religieuses avec sa grille ; ancien parloir ; ensemble des bâtiments conventuels, ainsi que le lavoir et le sol des jardins avec ses terrasses (cad. KP 123) : inscription par arrêté du 16 novembre 1989
- **Église Saint-Martin - Saint-Augustin** (place saint Augustin) (cad. C 23, 24) : classement par arrêté du 4 février 1946
- **Couvent des Franciscains** (av. du Monastère de Cimiez) Ensemble du monastère de Cimiez (cad. HC 55) : classement par arrêté du 4 juin 1993 ; Sol de l'ancien jardin et du cimetière (cad. HC 56 et LK 91) : classement par arrêté du 19 mai 1994 ; Jardin en totalité (cad LK 91) : inscription par arrêté du 19 septembre 1989 ; Vieux mur présumé ligure bordant le chemin conduisant au jardin : inscription par arrêté du 28 mars 1929
- **Couvent Saint-François** (ancien) (4 rue de la Tour, 6 place Saint François) Tour du clocher en totalité ; chœur (intérieur) et façade latérale orientale de l'ancienne église désaffectée (cad. KP 30,31) : inscription par arrêté du 23 juin 1993
- **Croix en marbre**, autrefois sur la place du monastère de Cimiez (dans le monastère de Cimiez) : classement par arrêté du 26 septembre 1903
- **Église Notre-Dame-Auxiliatrice** (36 place Don Bosco) en totalité (cad. LH 271) : inscription par arrêté du 26 avril 2001
- **Église orthodoxe russe Saint-Nicolas et Sainte-Alexandra** (6 rue de Longchamp) Eglise, bibliothèque au r-de-c et jardin (cad. KT 36) : inscription par arrêté du 3 avril 1990
- **Église paroissiale Sainte-Hélène** (avenue de la Californie) : inscription par arrêté du 25 juin 1951
- **Église paroissiale Sainte-Jeanne d'Arc** (avenue Saint Lambert) (cad. LO 123) : classement par arrêté du 12 juin 1992
- **Chapelle Saint-Jaume** (1 rue de la Poissonnerie, rue de la Préfecture) : classement par arrêté du 3 février 1942
- **Église paroissiale Saint-Roch** (6 place Saint Roch) (cad. IR 163) : classement par arrêté du 16 novembre 1984
- **Église de Gairaut** (chemin de la chapelle Saint Sauveur) : inscription par arrêté du 25 juin 1951
- **Synagogue** (7 rue Deloye) En totalité (cad. LC 114) : inscription par arrêté du 17 avril 2007

## C. Label Architecture Contemporaine Remarquable

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 06 | NICE | Faculté de lettres | 98 bd Edouard Herriot | Atelier d'études architecturales SETAP (LAGNEAU, WEIL, DIMITRIJEVIC et associés) | | 1964-1967 |
| 06 | NICE | Hôtel des Postes | av. Thiers, rue Gounod | Guillaume TRONCHET (architecte) | | 1930-1931 |
| 06 | NICE | Le Capitole | 51-52 promenade des Anglais | Georges et Michel DIKANSKY (architectes) | | 1947-1959 |
| 06 | NICE | L'Escurial | 25-29 rue Alphonse Karr | Léonard VARTHALITI (architecte) | | 1935 |
| 06 | NICE | Le Forum | 45-47 promenade des Anglais | Georges DIKANSKY (architecte) | | 1932 |
| 06 | NICE | Le Palais Mary | 53 promenade des Anglais | Kevork ARSENIAN (architecte) | | 1939 |
| 06 | NICE | Le Palladium | 2 bd Tsarévitch, 75 et 77bis bd Gambetta | Paul LABBE et Gaston NENOT (architectes) | | 1929 |
| 06 | NICE | Les Loggias | 87 promenade des Anglais | Georges DIKANSKY (architecte) | | 1947 |
| 06 | NICE | Les Mimosas | 53 bd Victor Hugo | René LIVIERI (architecte) | | 1937-1938 |
| 06 | NICE | Musée Chagall | 36 av. du docteur Ménard | André HERMANT (architecte) | | 1962 |
| 06 | NICE | Villa Arson | 20 avenue Stephen Liégeard | Michel MAROT, Daniel TREMBLOT (architecte), P. ALLAR (architecte d'opération) | | 1970 |

L'article 78 de 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).

Le label «Architecture Contemporaine Remarquable» 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.

Le Capitole

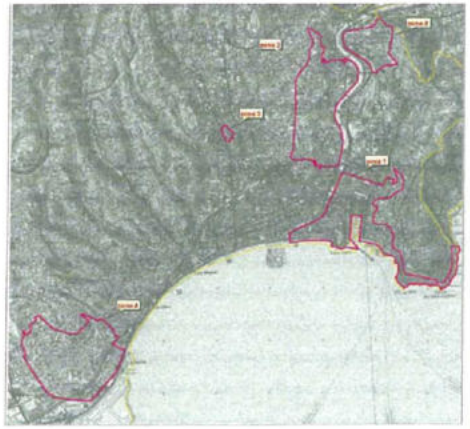
Le Palais MARY

Le Forum

Les Mimosas

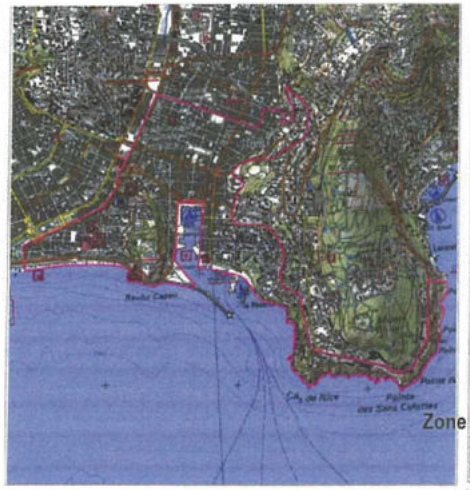
## D. Archéologie

DIRECTION RÉGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES DE PROVENCE-ALPES-CÔTE-D'AZUR
SERVICE RÉGIONAL DE L'ARCHÉOLOGIE
Alpes-Maritimes, Nice : vue générale
Arrêté n°06088-2003 pièce annexe n°06088-I1



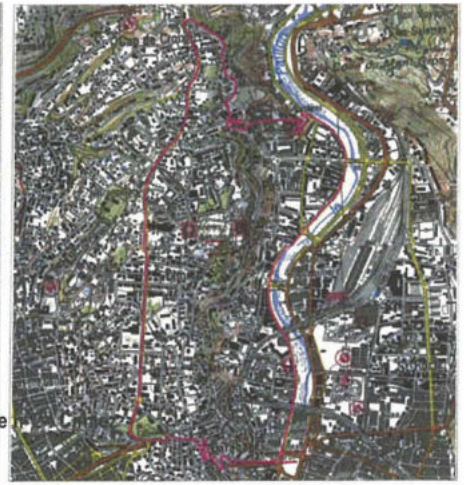
emprise des zones de saisine
Echelle 1/45 000 SCAN25 IGN

Vue générale



emprise de la zone de saisine
Echelle 1/18 000 SCAN25 IGN

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

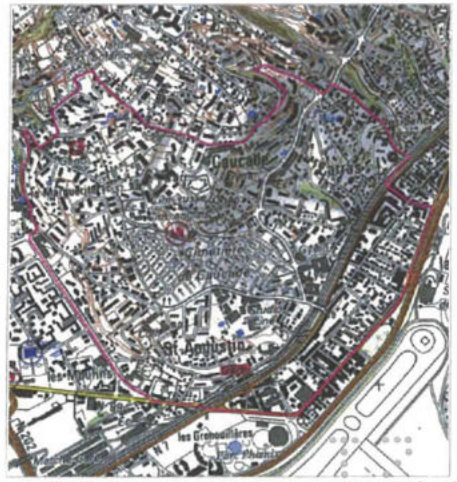


emprise de la zone de saisine
Echelle 1/14 000 SCAN25 IGN

Zone n°2 : Cimiez

emprise de la zone de saisine
Echelle 1/2 000
limite de section
limite de parcelle

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



emprise de la zone de saisine
Echelle 1/11 000 SCAN25 IGN

Zone n°4 : Caucade et Saint-Augustin

emprise de la zone de saisine
Echelle 1/6 000
limite de section
limite de parcelle

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

### — Zones de présomption de prescription archéologique

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**

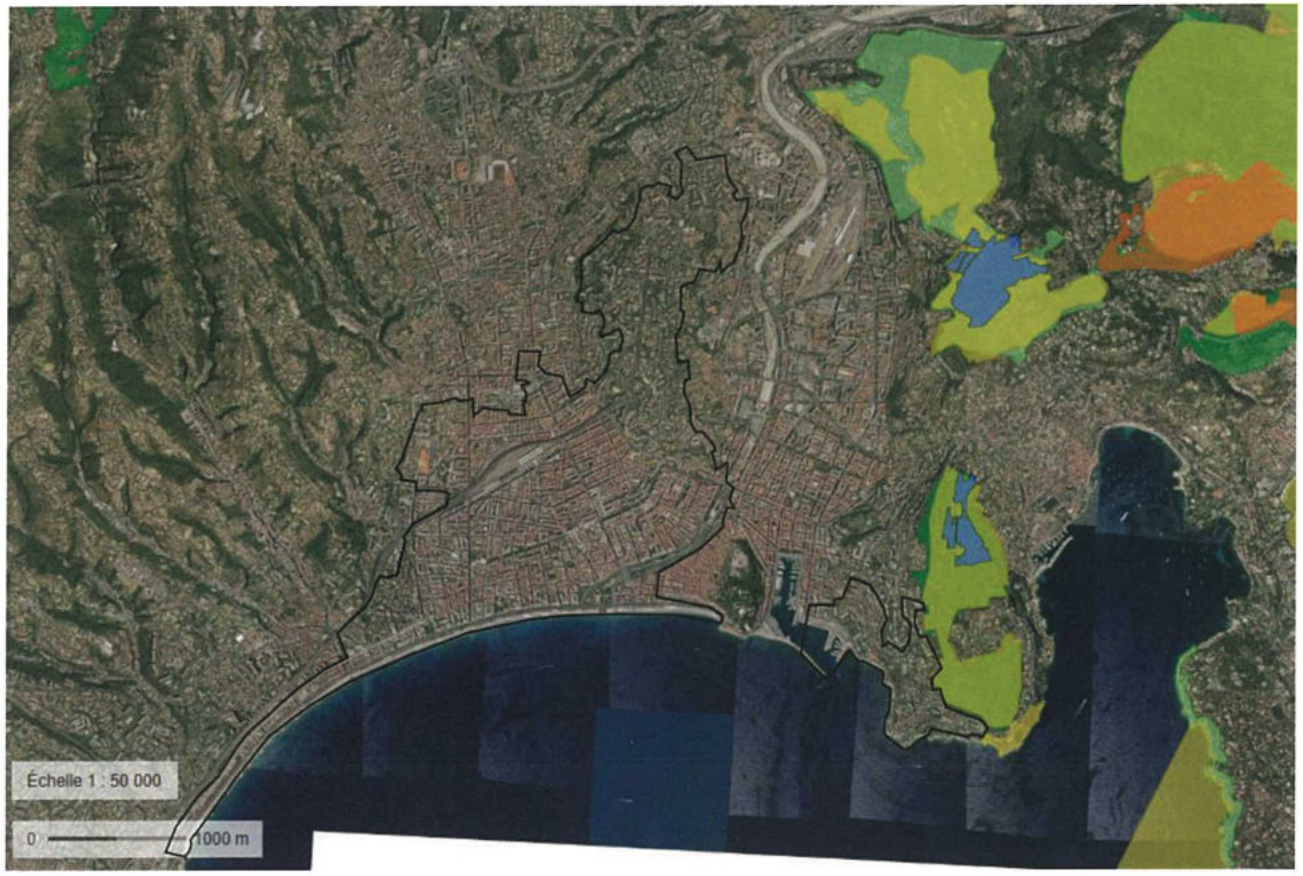
**Zone n°5 : Mont Gros, sections HM partiel, HX partiel, HY partiel, HZ partiel, IA partiel**

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».

L'emprise de chaque zone de présomption est représentée sur les cartes.

# 02. Patrimoine naturel

## *A. Biodiversité*




Périmètre AVAP

Espaces naturels protégés (Source : geoportail)

- Zone de protection spéciale (ZPS)
- Site d'importance communautaire (SIC)
- Arrêtés de Protection du Biotope
- Zone d'importance pour la conservation des oiseaux (ZICO)
- ZNIEFF type I, première génération
- ZNIEFF type I, deuxième génération
- ZNIEFF type II, première génération
- ZNIEFF type II, deuxième génération
- Parcelles protégées (terrains acquis)

### — Fonctionnalité écologique, trame verte et zonages naturels

Le secteur d'étude de l'AVAP apparaît comme très 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.
A 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 »

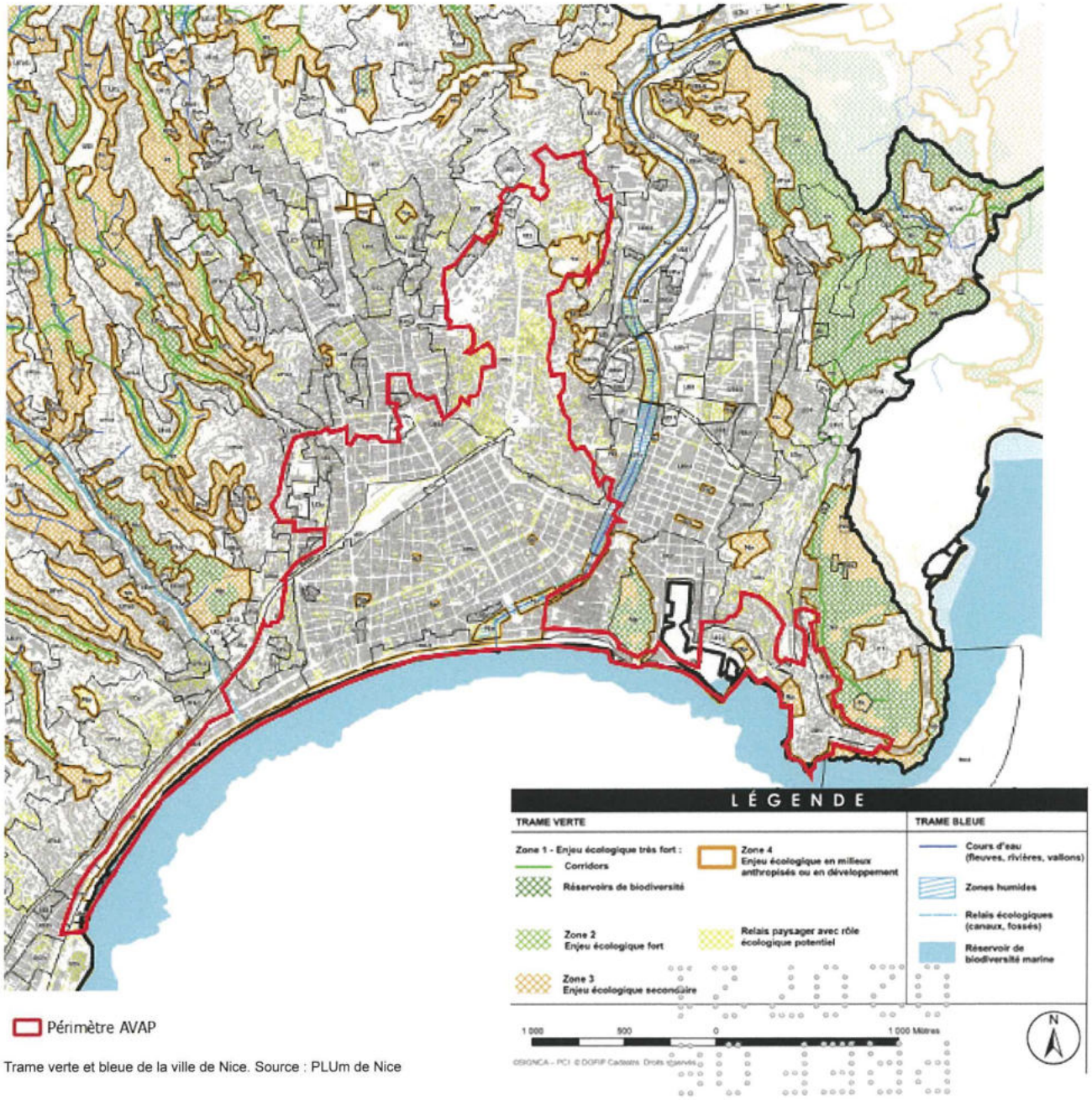
Toutes deux sont incluses dans la zone Natura 2000 de la « Corniche de la Riviera ».
Le périmètre d'étude de l'AVAP ne contient aucun espace naturel réglementaire (Espace Naturel Sensible, ZNIEFF, Site Natura 2000, Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope, Réserve Naturelle, etc.). Les périmètres réglementaires les plus proches sont localisés en limite Sud-Est de l'AVAP.

### Évolution temporelle du végétal

*«Au XIXe siècle, l'essor de l'acclimatation de végétaux exogènes sur le littoral des Alpes-Maritimes et du Var fut rendu possible par des conditions climatiques favorables, similaires à celles de plusieurs régions du monde.*
*Les grands voyages et les explorations permirent de ramener un grand nombre de végétaux pour les introduire dans les jardins du littoral. Le jardin d'acclimatation créé dans l'enceinte de l'École centrale du département, en 1801, fut le premier jardin botanique des Alpes-Maritimes. Les amateurs constituèrent dans leurs propriétés d'immenses collections de végétaux en procédant par achats et échanges.*

*Au début du XXe siècle, on évaluait à 6 000 le nombre d'espèces subtropicales cultivées à l'air libre par ces passionnés sur la Côte d'Azur en incluant la Riviera italienne. Cet extraordinaire engouement pour la botanique mais aussi pour l'exotisme était aussi dû à la démocratisation de l'histoire naturelle et à la multiplication des sociétés savantes qui diffusaient les nouvelles connaissances. Le recours à ces végétaux nouvellement acclimatés pour créer les jardins des villas et des hôtels et pour agrémenter les avenues et les parcs publics a eu pour conséquence de substituer au paysage agricole du littoral un paysage nouveau, exotique et dépaysant.»*[1]

1 source departement06.fr




Périmètre AVAP

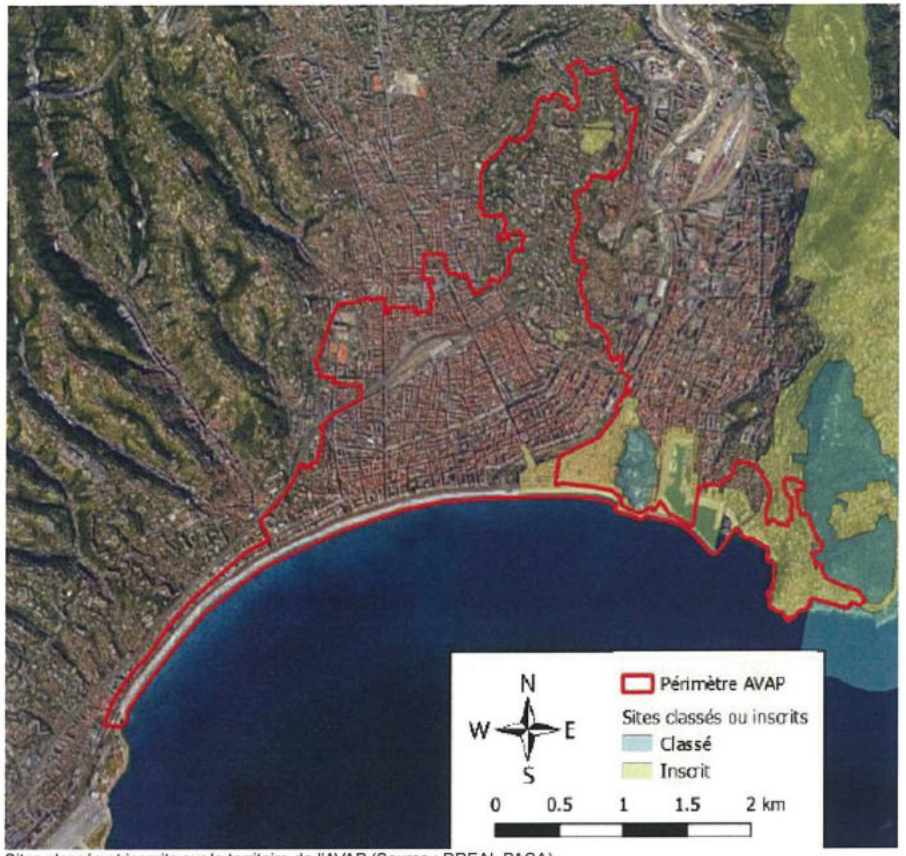
Trame verte et bleue de la ville de Nice. Source : PLUm de Nice

## — Trame verte - Trame bleue

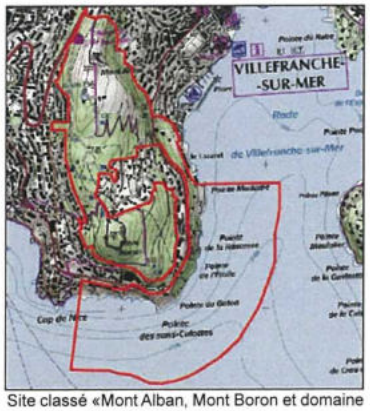
**Une fonctionnalité écologue qui cède face à l'urbanisation** - La densité de l'urbanisation de Nice engendre une perturbation importante des réseaux de continuité écologique. La majorité des zones nodales écologiques et des zones tampon écologiques se situent sur les hauteurs et en périphérie de la ville. Le nord-ouest de la ville comporte de nombreuses zones de continuité écologiques, aussi bien au sein de la trame verte que de la trame bleue avec les différents vallons.
La trame verte du centre-ville est majoritairement composée de parcs et jardins qui présentent un rôle écologique limité du fait de leur isolement.

**Une trame bleue dissimulée** - la zone littorale comprend quelques espaces marins d'intérêt écologique majeur, en grande partie situés à l'ouest de l'embouchure du Paillon, ce dernier constituant un corridor écologique de la trame bleue.

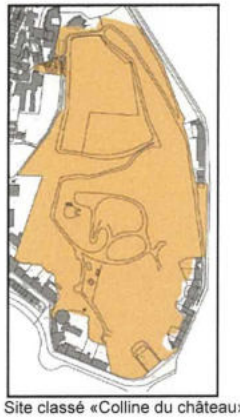
## B. Sites classés, sites inscrits



Sites classés et inscrits sur le territoire de l'AVAP (Source : DREAL PACA)



Site classé «Mont Alban, Mont Boron et domaine maritime» (Source : DREAL PACA)


Site classé «Colline du château» (Source : DREAL PACA)

### — 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 ».

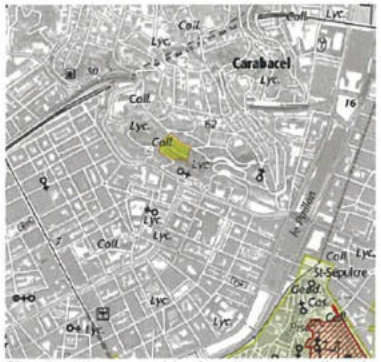
- **L'ensemble formé par le Mont-Alban et le Mont-Boron sur les communes de Nice et Villefranche-sur-Mer ainsi que le domaine maritime correspondant :** classé par décret du 28 octobre 1993 (superficie de 185 ha environ, dont 91 sur le domaine public maritime)

### Sites inscrits

Le secteur des collines englobe deux sites inscrits :

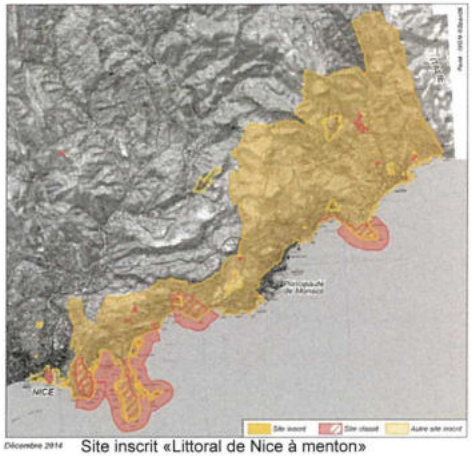
- **«Ensemble inscrit au quartier de Cimiez»** : inscrit le 12 janvier 1942
- **«Terrasse de l'avenue Bieckert et abords à Nice»** : inscrit le 8 août 1945.
- **«Façades, élévations et toitures des immeubles situés quartier des Ponchettes à Nice»** : inscrit le 15 mai 1944
- **Ensemble urbain «Garibaldi-Masséna»**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

Site inscrit «ensemble inscrit au quartier de Cimiez» (Source : DREAL PACA)



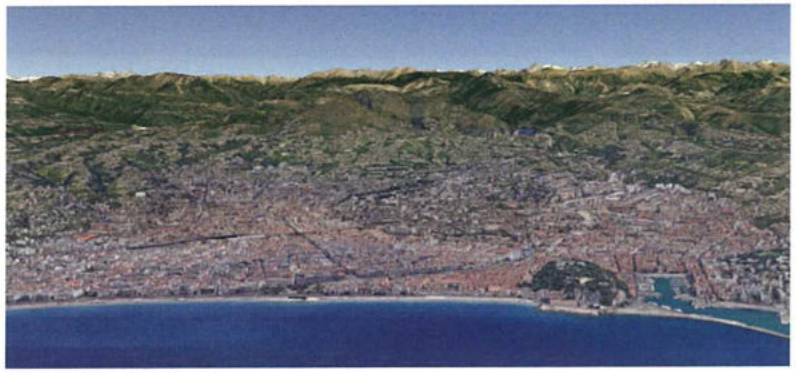
Site inscrit «ensemble inscrit au quartier de Cimiez» (Source : DREAL PACA)

Site inscrit «ensemble urbain Garibaldi-Masséna» (Source : DREAL PACA)



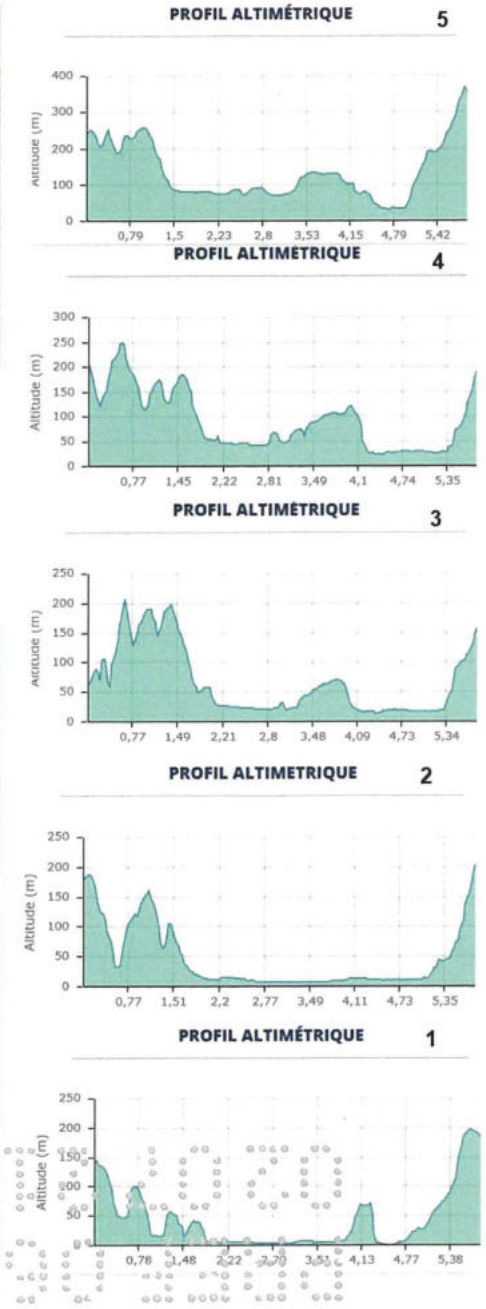
Site inscrit «Littoral de Nice à menton» (Source : DREAL PACA)

# 03. Analyse géomorphologique



Vue 3D Nice (source google earth)

Carte de Provence des Ingénieurs géographes militaires : la carte de Bourcet et Arçon 1748 - 1778 (source dans l'étude CEPAM CNRS «La Via Julia Augusta entre Menton et Nice»)




Le territoire de la ville de Nice présente une topographie fortement prononcée. Elle se compose d'une large baie ouverte sur la mer Méditerranée au Sud, d'une bande collinaire au Nord et de deux vallées irriguées par le Var et le Paillon respectivement à l'Ouest et à l'Est de la commune.

On distingue ainsi quatre grandes unités topographiques sur le territoire :

- **Le littoral** correspond à la partie la plus basse de la ville.
- **La plaine alluviale principale** est composée essentiellement du centre-ville niçois qui a pu s'y développer grâce à l'absence de contraintes topographiques.
- **Les vallées** sont divisées en deux ensembles : la vallée du Paillon fortement peuplée et celle du Var en cours d'urbanisation.
- **La bande collinaire** est caractérisée par de fortes pentes pouvant atteindre 60 %. Par conséquent, cette unité topographique possède la plus faible densité de population.

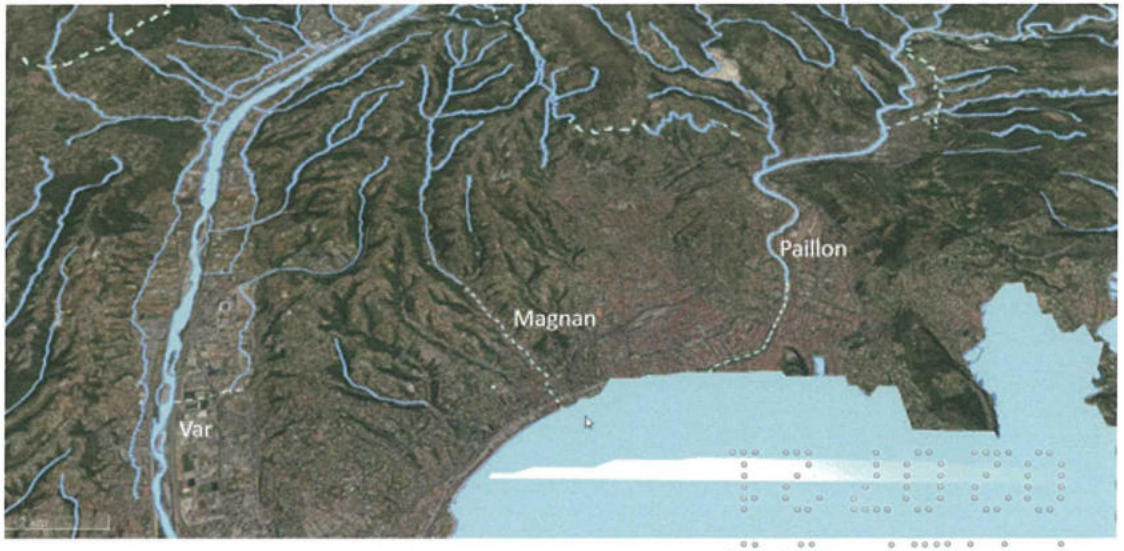
La topographie particulière du territoire a conditionné le développement et l'organisation de la ville.
Ainsi, avec 2/3 du territoire composé de collines, les espaces de plaines sont fortement urbanisés.

La formation des Alpes résulte de mouvements tectoniques complexes, alliant des phénomènes de collision et de subduction.
Ce relief se ressent dans et surtout autour de la ville de Nice, située à l'interface entre les paysages marins et montagnards.
La Ville est ainsi logée dans un paysage de collines, avec un relief plus modéré au sein même de la ville malgré la présence de la colline de Cimiez au cœur de la ville.

Source : geoportail - profils altimétriques

# 04. Réseau hydrographique

Source : Carte d'Etat major 1866




Carte du réseau hydrographique actuel (Source : geoportail)

Le territoire de la ville de Nice est traversé par un réseau hydrographique important, le fleuve Var en limite communale Ouest, le fleuve Paillon à l'Est et toute une série de cours d'eau drainant les collines niçoises tels que le Magnan, le Gambetta, le Rivoli, etc.

Le régime de ces cours d'eau méditerranéens est torrentiel compte tenu de la violence des averses méditerranéennes automnales et des fortes pentes des bassins versants. Les crues torrentielles ont des vitesses d'écoulement élevées, qui risquent d'éroder les berges et endommager les bâtiments.

Lors d'épisodes pluvieux abondants, ces cours d'eau peuvent déborder brusquement. Les principaux cours d'eaux sur la commune de Nice sont détaillés dans le tableau ci-dessous.

Les extraits cartographiques historiques montrent que les cours d'eau ont été canalisés et enterrés au fil du temps et de l'urbanisation de la ville

| FLEUVE COURS D'EAU | SUPERFICIE BASSIN VERSANT | CRUES HISTORIQUES | PLAN PREVENTION RISQUE INONDATION |
|---|---|---|---|
| Var | 2.822 km² | Septembre 1981<br>Novembre 1982<br>5 novembre 1994 | Approuvé 18/04/2011 |
| Paillon | 238 km² | 17 novembre 1940<br>12 décembre 1957<br>14 octobre 1979<br>6 novembre 2000 | Approuvé 17/11/1999 |
| Magnan | 17 km² | 1940<br>26 septembre 1981 | Non |
| Rivoli | 10,8 km² | 1933 et 1956 | Non |
| Gambetta | 3 km² | | Non |

Source : Plan communal de Sauvegarde de la Ville de Nice - Document synthétique

# 05. Approche paysagère

## *A. Présentation du territoire*

Présente à une trentaine de kilomètres de la frontière menant vers l'Italie, Nice accueille la préfecture des Alpes-Maritime en région Provence-Alpes-Côte d'Azur. Avec ses 342 522 habitants elle s'inscrit au sein de la Côte d'Azur qui s'étend de Hyères à Menton dans une succession de baies et criques extraordinaires alternant espaces naturels de grande qualité (Massif des Maures, Massif de l'Estérel) et centres urbains aux charmes inégaux. Il existe une opposition forte, une lecture paysagère très différente entre les centres historiques des vieilles villes, Fréjus, Hyères, Nice...et leur rapport à la mer Méditerranée et l'urbanisation pavillonnaire/commerciale galopante qui tend à saturer l'ensemble de la côte, des fonds de vallons jusqu'aux crêtes des collines.

L'attractivité de la côte liés aux phénomènes touritisques et plus largement d'héliotropisme a contribué depuis une cinquantaine d'années à modifier la lecture paysagère des nombreuses villes que composent la côte d'azur.

Dans ce contexte Nice s'inscrit dans la baie des Anges et plus largement dans la corniche de la Riviera. Successivement provençale, rattachée au Comté de Provence puis savoyarde-piémontaise (1388-1860) puis définitivement française à partir de 1860, la ville a longtemps joué le rôle de frontière avec à ses limites Ouest, le Var, qui menait parfaitement bien sa mission avec très peu de franchissements possible et un aspect défensif indéniable.

Protégée sur l'ensemble de ses limites et ouverte sur la mer dans un axe Nord-Sud jouissant d'une exposition idéale, Nice se présente comme une «crique» immense, un amphithéâtre déployé sur la mer avec en toile de fond le massif alpin et le Mercantour. Cette situation singulière est unique sur l'ensemble de la côte d'Azur.

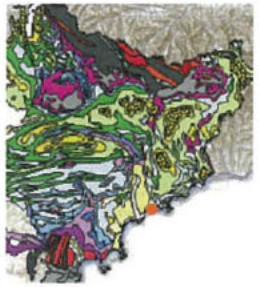
## B. Atlas des Paysages : Formation d'un territoire

L'atlas des Paysages des Alpes-Maritime nous présente un département riche de séquences et contrastes où le territoire est défini tout d'abord par un relief prononcé et accidenté, à la rencontre d'influences multiples, Méditerranée, Alpes, Provence, Italie. Nice est au carrefour de ces composantes, un point d'articulation incontournable, un lien entre terre et mer.

Nice

### LA GÉOMORPHOLOGIE

*Le relief du soulèvement alpin sculpté par l'érosion représente le socle sur lequel s'impriment les paysages. L'eau, dans sa logique gravitaire, a dessiné le réseau continu des rivières et talwegs, créant les grandes continuités écologiques, sociales et paysagères du territoire.*



### LA GÉOLOGIE

*Diversité de la roche : les porphyres de l'Estérel, les grands plissements calcaires et marno calcaires des moyennes montagnes, les schistes et les grès d'altitude...*
*Ces différents substrats orientent les associations végétales et les couleurs du paysage, sur les façades des maisons ou les murs des restanques.*

### L'ALTITUDE

*Les gradients d'altitude modifient les climats : l'air plus frais ou plus doux, la force du gel, la présence de la neige.*
*La végétation, la forme et les matériaux des maisons et des villages, répondent scrupuleusement à cette contingence.*

### LE CLIMAT

*Les limites de répartition du chêne vert et de l'olivier suivent des courbes proches esquissant la frontière entre le climat et les paysages méditerranéens et ceux de la montagne.*

### L'HISTOIRE ET LA CULTURE

*Le mouvement des frontières a ondulé sur l'actuel territoire du département, laissant la trace de ses influences italiennes ou provençales dans l'architecture, les formes urbaines, l'ambiance plus ou moins colorée des villages.*

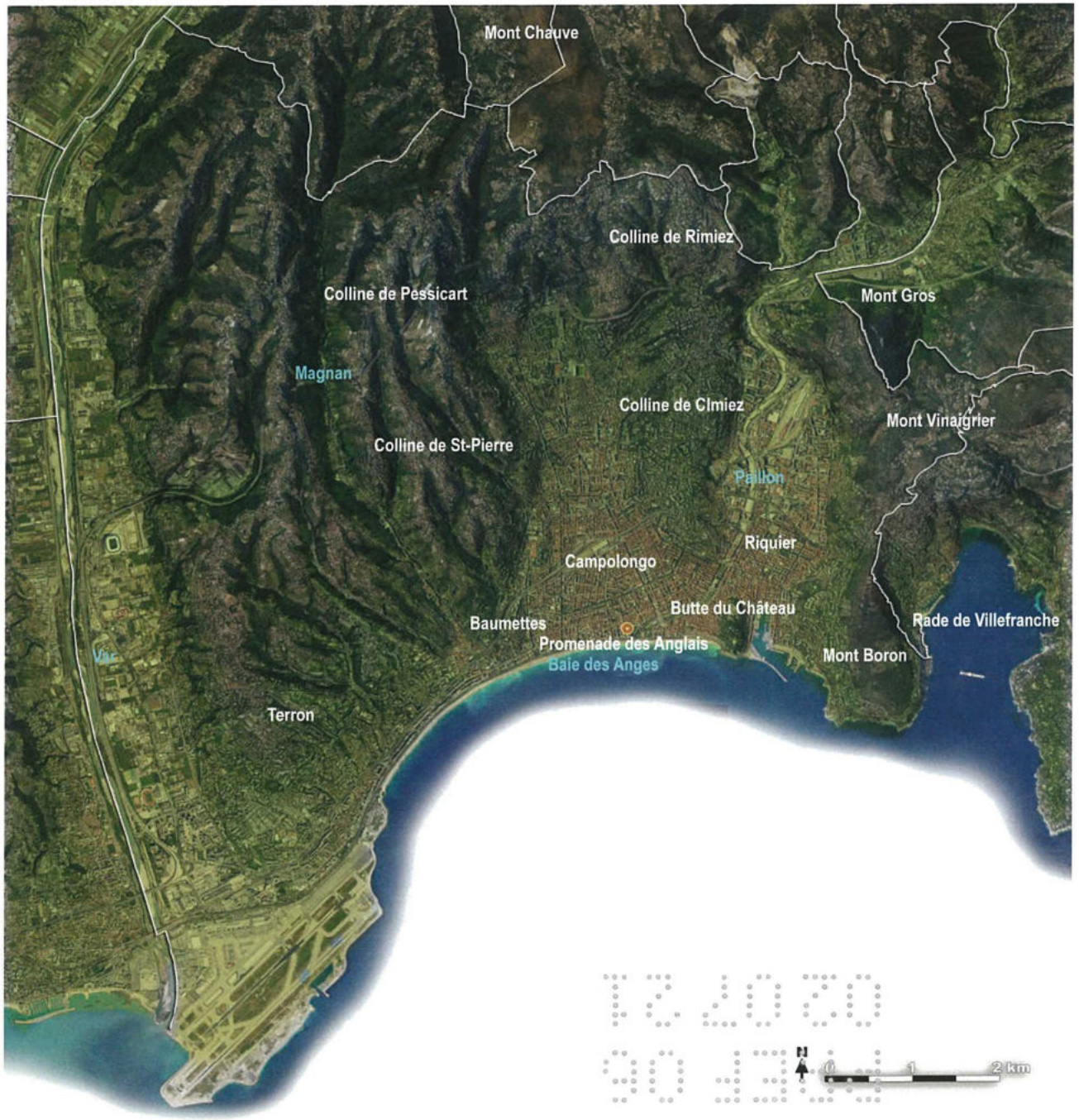
### LES VOIES DE COMMUNICATION

*Le tracé des voies et chemins évolue avec le temps et structure l'implantation humaine.*
*Les drailles et chemins originels qui sillonnent les crêtes et les versants lient l'un à l'autre les villages perchés. Les fonds de vallée sont évités.*
*Les routes du sel, infrastructures interrégionales, suivent leur propre logique, celle du plus court chemin par des pentes carrossables.*
*Les routes royales, et nos routes actuelles prolongent cette logique, s'emparent des vallées et provoquent le déperchement de l'habitat.*

### LES INFLUENCES CROISÉES

*Territoire de rencontre des influences : celles de la Méditerranée et des Alpes dans le sens Sud/Nord, celles de l'Italie et de la Provence d'Est en Ouest.*
*Cette vocation de terre de rencontre s'exprime dans une grande diversité de paysages.*

## C. Inscription territoriale : les composantes paysagères



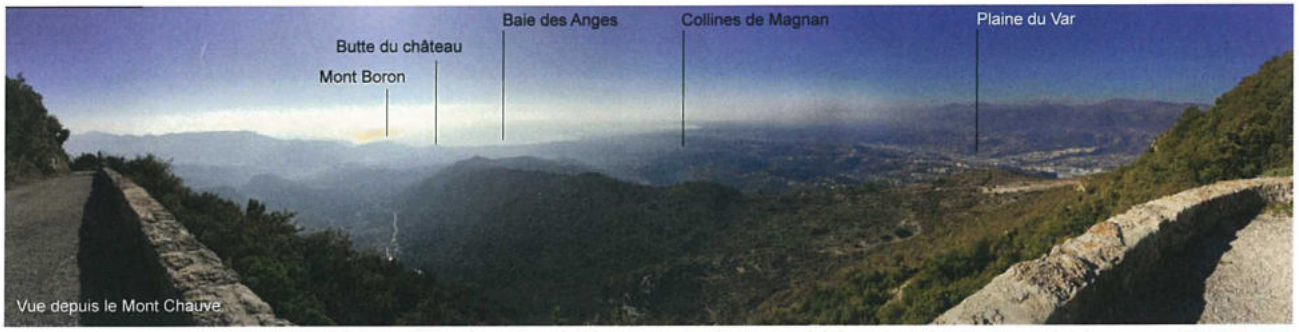

L'inscription territoriale de Nice entretient un rapport privilégié avec la mer Méditerranée via la Baie des Anges et la promenade des Anglais ainsi qu'avec les premiers contreforts du massif alpin que constituent le Mont Chauve et l'ensemble des collines environnantes. Pour l'observateur plongé au cœur de Nice, au sein du tissu urbain, le rapport au «grand paysage» est une constante pleine de contraste. Au Sud, l'horizon se déploie, le très lointain ouvre de magnifiques panoramas tandis qu'à l'Est, au Nord et à l'Ouest les points de repères verticaux s'affirment et s'élèvent pour former des filtres hermétiques aux perceptions visuelles éloignées. Les Monts Chauve, Vinaigrier, Gros, Boron ne sont jamais bien loin.

Extrait de l'Histoire du Paysage Niçois - Institut d'Études Niçoises sous la direction de Paul Castela

*«Le site de Nice est barré à l'est par le Mont Boron, vigoureuse croupe calcaire prolongée vers le nord par le Mont Gros et le Mont Vinaigrier dont la masse s'incorpore à une suite de chaînons littoraux rejoignant le massif du Mont Angel en direction du Mentonnais et de la frontière italienne. Le promontoire du Mont Boron isole nettement la rade de Villfranche de celle de Nice à la longue courbe régulière. Un deuxième éperon calcaire prenant naissance dans l'ensemble des chaînons du Mont Chauve s'étire vers la mer en formant la colline de Rimiez-Cimiez prolongée, après un affaissement structural, par la butte du Château. Cette écaille de calcaire constitue un excellent site d'acropole, très fréquent sur les rivages de la méditerranée.*

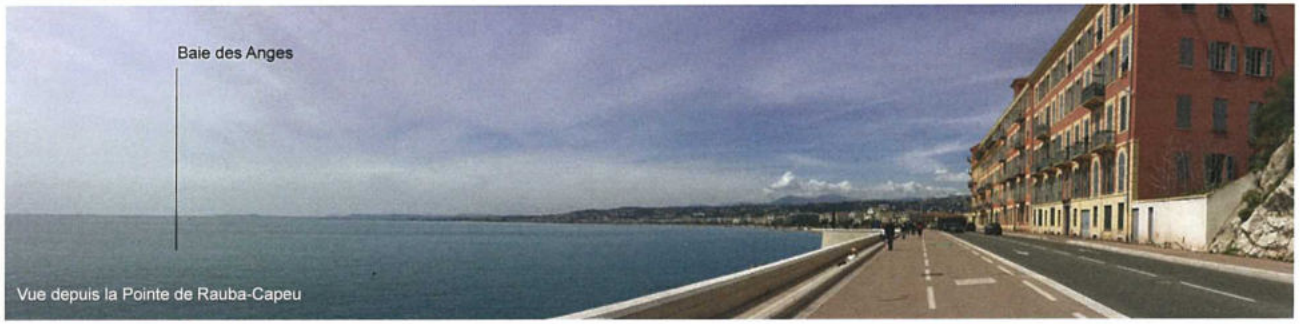
*Le calcaire qui prédomine dans le pays niçois présente une belle structure claire et solide, fournissant une bonne pierre de taille dont profiteront les immeubles du XIX ème siècle. Son altération et son érosion donnent au fil du temps un résidu d'argiles rougeâtres et brunâtres que recherchent les paysans qui l'empêchent de glisser au fond des vallons en construisant des «faissa», terrasses de cultures soutenues par de simples blocs de pierre sèche. Ces terrasses ont constitué à travers les siècles le domaine de l'olivier. Encadrant la plaine aujourd'hui occupée par le centre ville, se développe vers l'ouest une série de lanières collinaires s'abaissant progressivement du nord vers le sud et constituant un vaste ensemble d'étroites croupes dégagées par des ravins aux versants plus ou moins vigoureux.*

*La vallée du Paillon entre Cimiez et le Mont Gros est formée par des alluvions fines apportées par le torrent au régime capricieux, tandis qu'entre Cimiez et les collines de l'ouest de Saint-Pierre de Féric et des Baumettes, la plaine lentement inclinée et longtemps appelée Campolongo par les paysans niçois impressionnés par la possibilité de constituer de vastes parcelles de culture par rapport aux étroites faissa des collines, est constituée elle aussi par des alluvions plus anciennes que drainent de petits ruisseaux échappés des sources du pied des collines de Gairaut et des Mourailles.»*



Vue depuis le Mont Chauve

Vue depuis le Vallon de Magnan



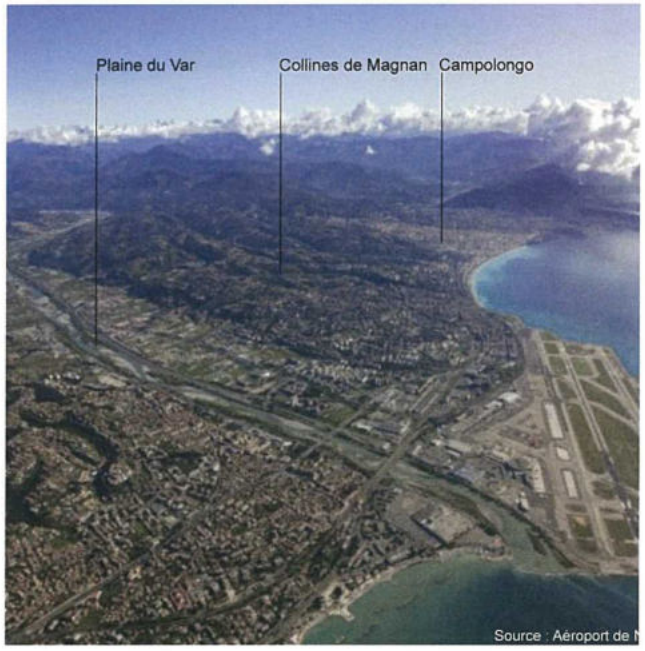
Vue depuis la Pointe de Rauba-Capeu

Vue depuis la Colline du Château

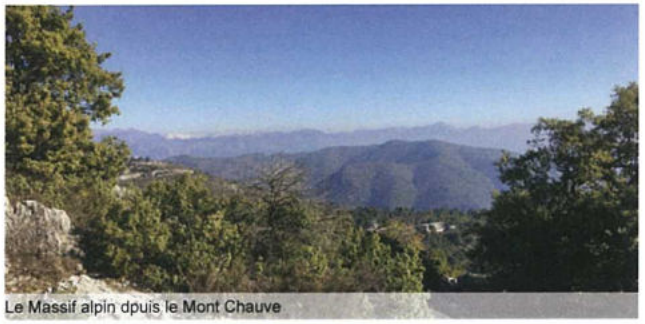
A l'image de la Côte d'Azur, Nice est aujourd'hui un centre urbain dense et compact où seules les composantes hostiles à toute forme d'urbanisation, pentes raides, sols instables, sont pour l'instant épargnées. L'empreinte urbaine est donc quasi-totale sur une large bande accompagnant le littoral.

De la plaine du Var aux pentes des collines enveloppant le vallon de Magnan en passant par Campolongo, les pentes de Rimiez-Cimez, Riquiez et le Mont Boron, rares sont les espaces «naturels». Si des massifs proposent des zones naturelles protégées, les collines immédiates, celles qui s'inscrivent dans la continuité immédiate du tissu urbain, les Baumettes, Cimiez, Le Mont Boron sont généreusement urbanisées. La question de l'urbanisation des crêtes engendrant une perte de repère, une lecture modifiée des massifs environnants pose question.

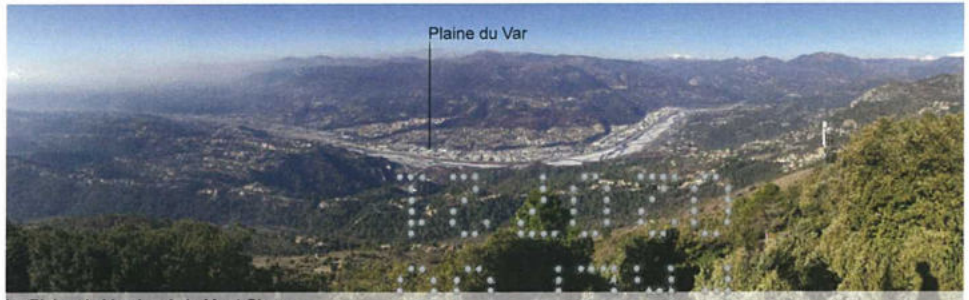
Avant les bouleversements des XIXe et XXe siècles, avant que l'urbanisation ne se développe au-delà du Paillon et de la vieille ville, Nice offrait un tout autre visage. Le coeur historique abritait les lieux d'échanges et de commerces ainsi que les riches familles tandis que la plaine et les piémonts de colline dessinés par les métayers proposaient une agriculture variée, orchestrée autour de petits lopins de terre.



Source : Aéroport de N


Le Massif alpin dpuis le Mont Chauve

Alignement d'oliviers



La Plaine du Var depuis le Mont Chauve

La promenade des Anglais ouvre des panoramas exceptionnels et propose un élément de rupture propre à tous les littoraux, la rencontre avec la mer. Le front bâti se dévoile tel un rempart homogène, une masse dense et alignée, stoppée à l'approche de la colline du château et le Mont Boron. La densité du tissu urbain s'accompagne des réseaux de communications, voie ferrée, voie Mathis. Le trafic est dense et continu, la voiture ayant une place très importante dans les logiques urbaines. Les rues piétonnes et liaisons douces étant peu nombreuses et peu développées.

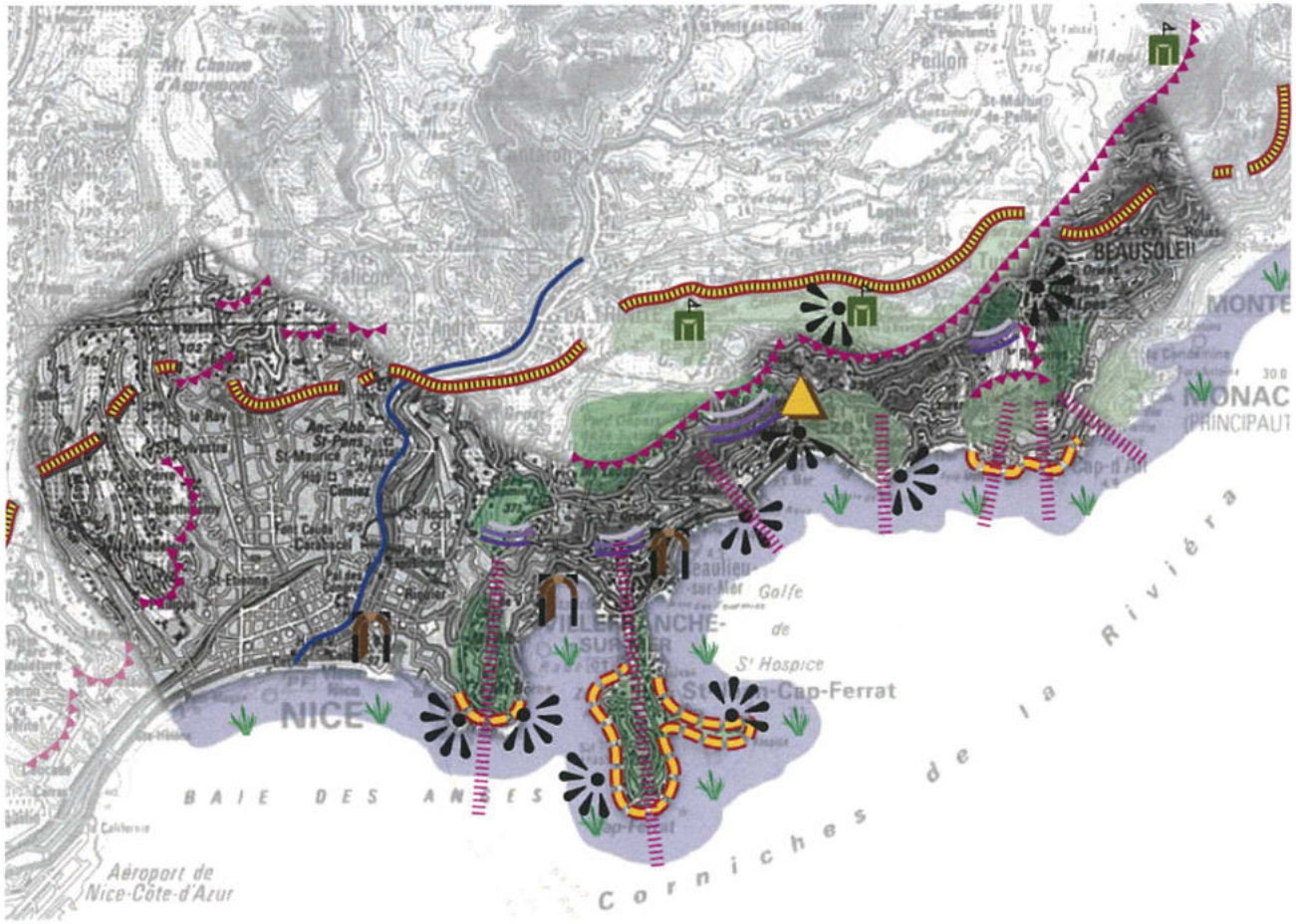
Extrait de l'Histoire du Paysage Niçois - Institut d'Études Niçoises sous la direction de Paul Castela

*«Le territoire Niçois fait donc alterner des collines aux pentes souvent fortes où l'eau d'irrigation est rare et des espaces plans composés de sols alluviaux sur lesquels se dispersent les maigres filets d'eau provenant de quelques sources. Il n'est pas exceptionnel que lors de gros orages ces ruisseaux et torrents se transforment en flots d'inondations destructeurs. Les abords des deux principaux cours d'eau ne sont guères attractifs car les menaces de crues sont réelles.*

*Les débordements du Paillon et du Var ont constitué dans le passé des menaces sérieuses pour la population niçoise qui se protégeait par un rempart-digue des furies d'un Paillon capable d'envoyer ses eaux limoneuses jusque dans les marécages de la Buffa. Le Var était considéré comme suffisamment dangereux pour qu'aucun paysan n'ait osé développer des cultures près de ses berges avant son endiguement. De longues périodes de sécheresse, certaines pouvant durer plusieurs mois, suivies parfois par des orages catastrophiques, avaient amené les paysans niçois à beaucoup de prudence car ils devaient tenir compte sans cesse des contraintes d'une nature peu favorable. Quand les Niçois commencent à mettre en valeur la totalité du territoire qui s'offre à eux ils ne rencontrent que des collines aux sols secs et caillouteux couverts d'une garrigue broussailleuse sans eau, à part quelques rares sources, et une plaine au sol friable traversée par des ruisseaux capricieux.*

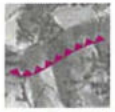
*La plaine est peu à peu irriguée grâce à des puits ou des norias actionnées par la ronde des mulets ou des ânes. Pour triturer les olives, il faut réaliser des prouesses afin d'amener l'eau vers les «defici», ces moulins actionnés par des eaux d'abord rassemblées, stockées, puis amenées par l'intermédiaire de petits aqueducs. L'eau est tellement rare que beaucoup de moulins sont «à sang», actionnés par la force des bras qui suppléent l'absence des animaux. Ainsi s'explique au cours des siècles le lent développement démographique et économique de la ville, entourée d'un territoire campagnard peu enclin à fournir d'abondantes récoltes. Les Niçois devaient se contenter de peu et tous leurs comportements étaient marqués par cette prudence devenue une forme particulière de sagesse de vie.»*

## D. Atlas des Paysages : Enjeux paysagers




### ENJEUX

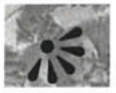
*Respect des lignes de crêtes structurantes : importance dans la perception de l'espace*


*Corniche : limite de vision*

*Protection des espaces arborés remarquables publics et privés*

*Silhouette forte de village : périmètre de gestion*

*Versant sensible : donner une limite à l'urbanisation et au mitage*

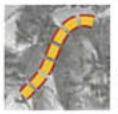

*Point de vue remarquable*

*Patrimoine militaire*

*Traversée de l'autoroute axe de découverte du département*

*Protection des herbiers*

*Centre urbain ancien de qualité*


*Cheminement remarquable à valoriser*

Trois objectifs concernent Nice :

- Respect des lignes de crêtes structurantes : importance dans la perception de l'espace
- Traversée de l'autoroute : axe de découverte du département
- Centre ancien de qualité

Plan topographique dessiné par Cantù vers 1750 - original conservé aux archives de Turin (source : Histoire du paysage Niçois, Un patrimoine exceptionnel, sous la direction de Paul Castela)

**Plan de Nice en 1750 :**

- Noyau urbain au Sud du Paillon
- Plaine agricole au Nord

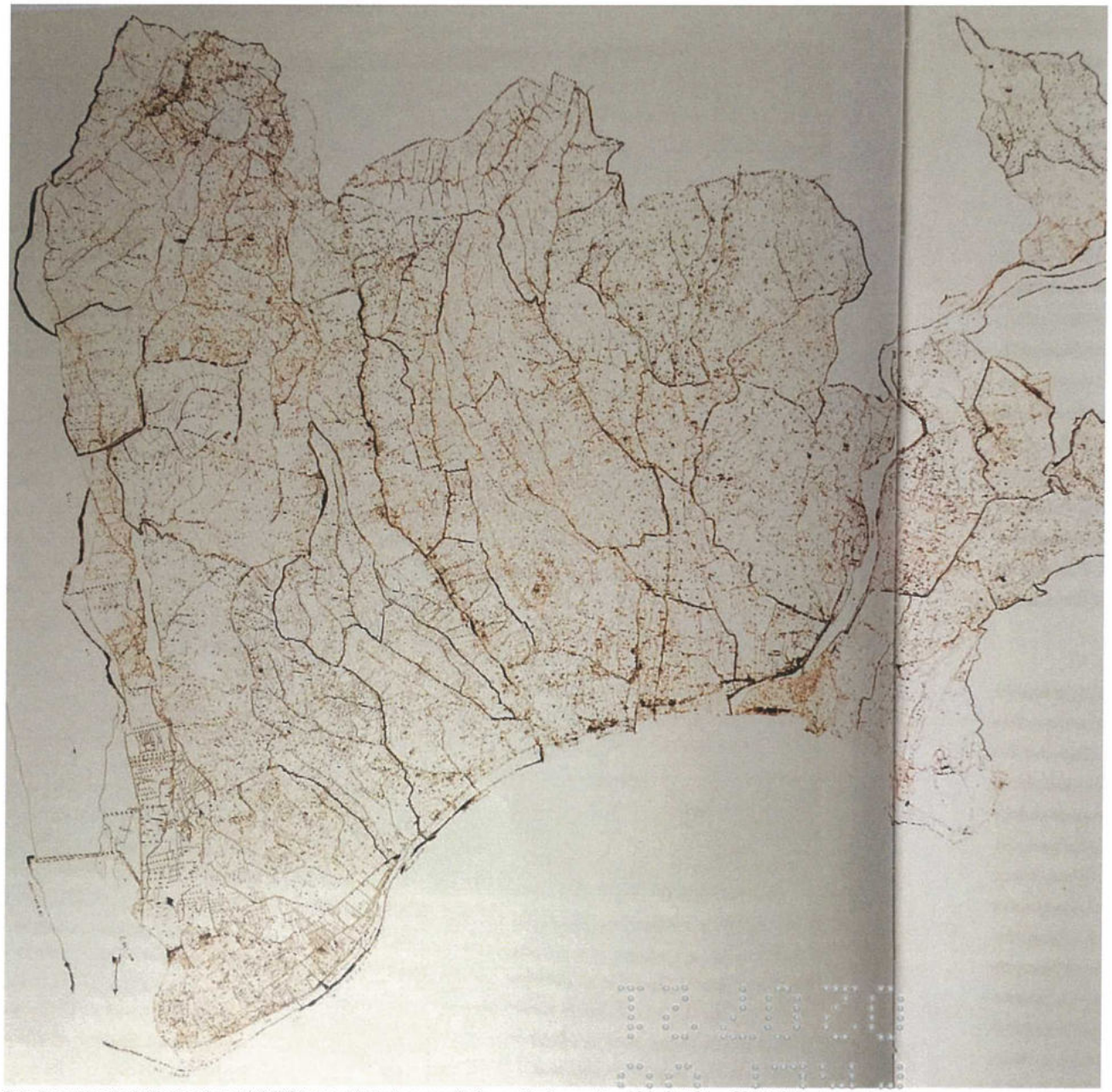
Extrait de l'Histoire du Paysage Niçois - Institut d'Études Niçoises sous la direction de Paul Castela

*«Jusqu'au XVIIIème siècle l'activité principale de tout l'espace rural consiste essentiellement à assurer la subsistance de la ville de sorte qu'on ne rencontre que des jardins potagers, des plantations de vignes et d'oliviers ombrageant des parcelles de céréales, et des pâturages encore importants dans le quartier de la Buffa et sur toutes les collines. Dans la totalité de l'espace niçois les paysans ont donné des noms aux différents quartiers qu'ils occupent et mettent en valeur. Ces lieux-dits de la campagne servent encore actuellement de repères à la population.*

*Dans la carte ci-contre dessinée par Cantu en 1750, la mention des noms indiqués évidemment ceux des propriétaires et non ceux des métayers occupant les masures, mais elle a l'avantage de fournir les noms des familles et en particulier leur nombre. Le nombre total de propriétaires, certes approximatifs, hors les murs de la ville, n'atteint que le chiffre de 242.»*

***Ce document ne s'intéresse pas à la périphérie des collines niçoises, en dehors de Cimiez, ce qui semble indiquer une faible occupation du sol au delà de la plaine de Campolongo.***

*«L'impression que donne cette carte est celle laissée par une société traditionnelle où les maisons portent le nom d'un propriétaire qui ne réside pas sur place mais dans les «palais» du Nice historique. Quelques familles ont constitué de vastes domaines agricoles s'étendant aussi bien dans la plaine que sur les pentes des collines. Dans la campagne niçoise une trentaine de chapelles a été édifiée du XVII au XVIIIème siècle. La plupart sont au cœur d'un hameau qui deviendra deux siècles plus tard un quartier de la ville.»*



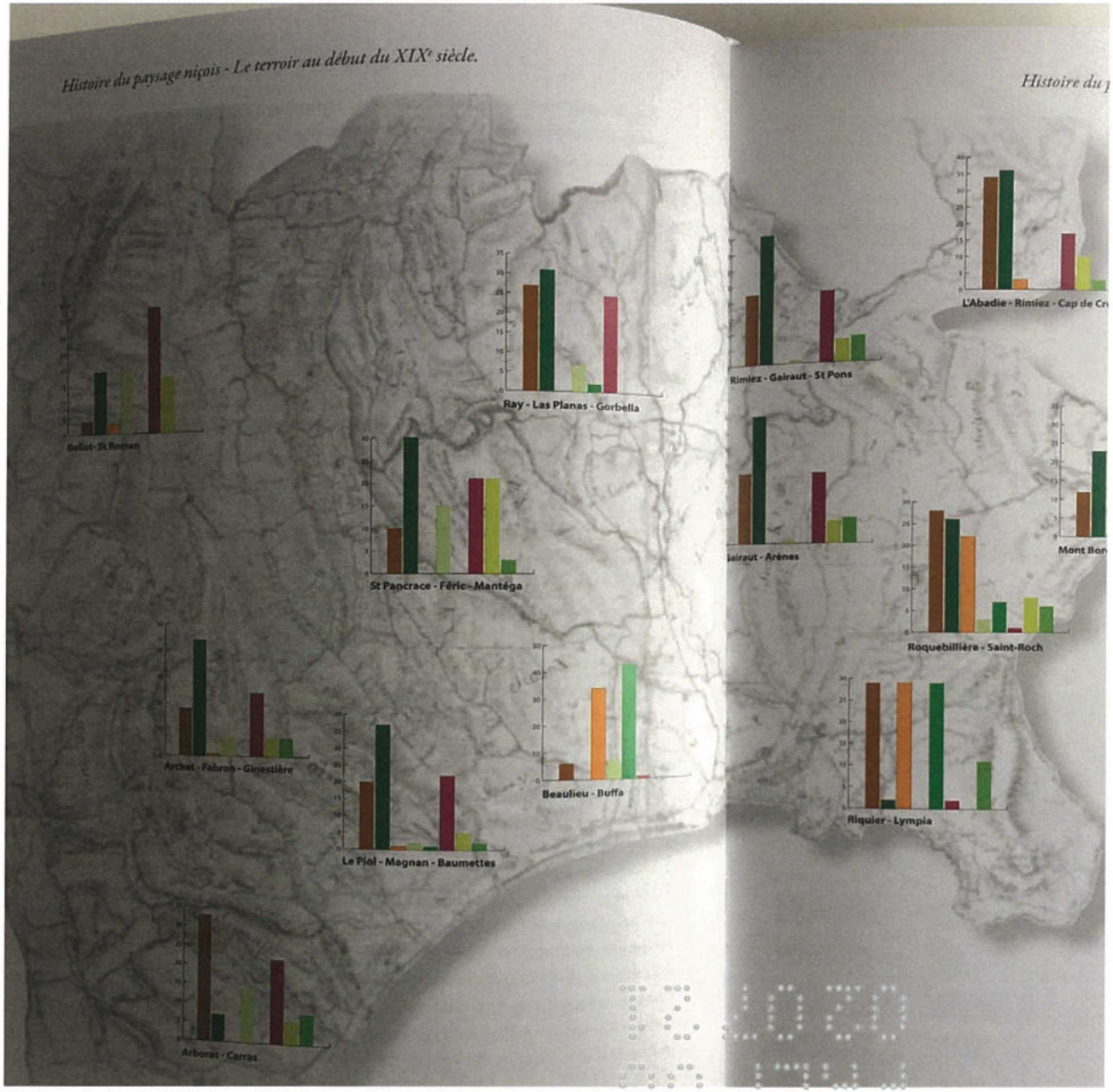
Carte d'assemblage des feuilles de cadastre -1812-1820 (source : Histoire du paysage Niçois, un patrimoine exceptionnel, sous la direction de Paul Castela)

**État du parcellaire en 1817 :**

*«Les agronomes latins décrivent déjà le terroir niçois dont le système de culture n'a guère évolué depuis l'Antiquité. On retrouve les trois composantes essentielles du monde méditerranéen silva, saltus, ager ; forêt, pâturage, cultures. Le premier livre des Georgiques de Virgile composé à la fin du 1 siècle avant J.C. contient déjà une description fidèle de la vie rurale que l'on peut appliquer au pays niçois au XIXème siècle. Ici les pins sont plus importants que les chênes, les pâtures couvrent les pentes et les sols trop secs, l'ager s'étend à la fois dans les espaces plans commodes à cultiver et sur les pentes taillées en faissa depuis des siècles. Ce paysage, cette ambiance, marquent les esprits et font l'admiration des voyageurs, mais imposent de rudes contraintes aux indigènes. L'originalité du paysage est à rechercher dans les quartiers de Riquier, de Beaulieu et jusqu'à Bornala avec la présence des plantations d'orangers, maintes fois mentionnées, et qui constituent une forme particulière de production, une des rares à assurer des revenus par la vente des agrumes destinés pour l'essentiel à approvisionner les marins.*

***En réalité le paysage cultivé donne l'impression d'un jardin soigneusement entretenu, où le paysan pratique une coltura promiscua, c'est à dire réalise un savant équilibre entre les diverses espèces cultivés**, le blé et les légumes secs épuisant le sol en surface, les oliviers et la vigne enfonçant profondément leurs racines pour rechercher aussi bien des éléments de croissance qu'un approvisionnement en eau. Sous les oliviers favorisant les ombrages poussent les céréales et sous le couvert des orangers les légumes parviennent à croître quand l'eau peut être apportée. Trois étages de végétation constituent ainsi le parcellaire agricole. Les collines sont le domaine de l'olivier, et la présence des «labours» correspond aux espaces céréaliers des faissa. L'importance des pâtures est à considérer car dans le système de production local les animaux sont condamnés à brouter une herbe rare. Moutons, chèvres et ânes savent se contenter de peu (les caroubiers sont nombreux sur les collines) ; les fourrages, quand il est possible de les obtenir, sont conservés dans les feniera pour nourrir les chevaux de trait et les mulets. Sur les versants des collines la présence des pins est notable. Ils fournissent bois de chauffage, et rarement de constructions.*

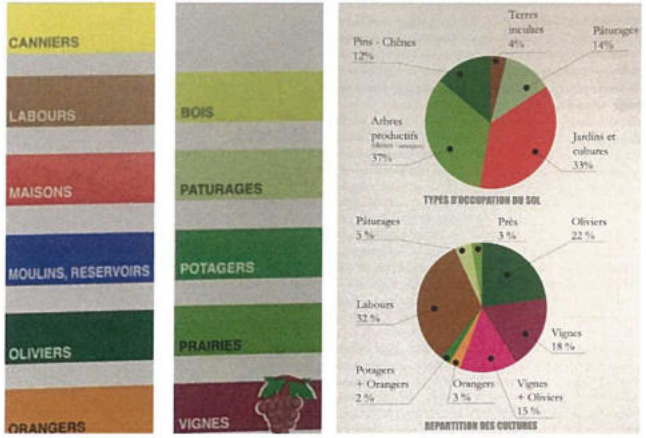
*La reconstitution minutieuse par assemblage des diverses feuilles de cadastres fait apparaître une myriade de parcelles **constituant un terroir caractéristique d'une agriculture de jardinage.** Les petites parcelles sont étroitement imbriquées les unes dans les autres à l'inverse des terroirs des grandes plaines européennes occupées par des champs plus vastes et aux formes géométriques. Le terroir niçois est ainsi constitué de plus de 11.000 petits lopins traduisant la difficulté de la mise en valeur de terrains pour la plupart en pente. Dans les parties planes et basses de la commune on constate un plus grand nombre de parcelles vouées à une mise en valeur maraîchère. Les versants des collines sont découpés par un parcellaire beaucoup plus hétérogène puisque se mêlent aux cultures des espaces incultes couverts de bois ou de broussailles. Sur les collines de l'ouest, le vallon de Magnan et le hameau des Séoules sont les deux fractions du terroir les plus actives.»*



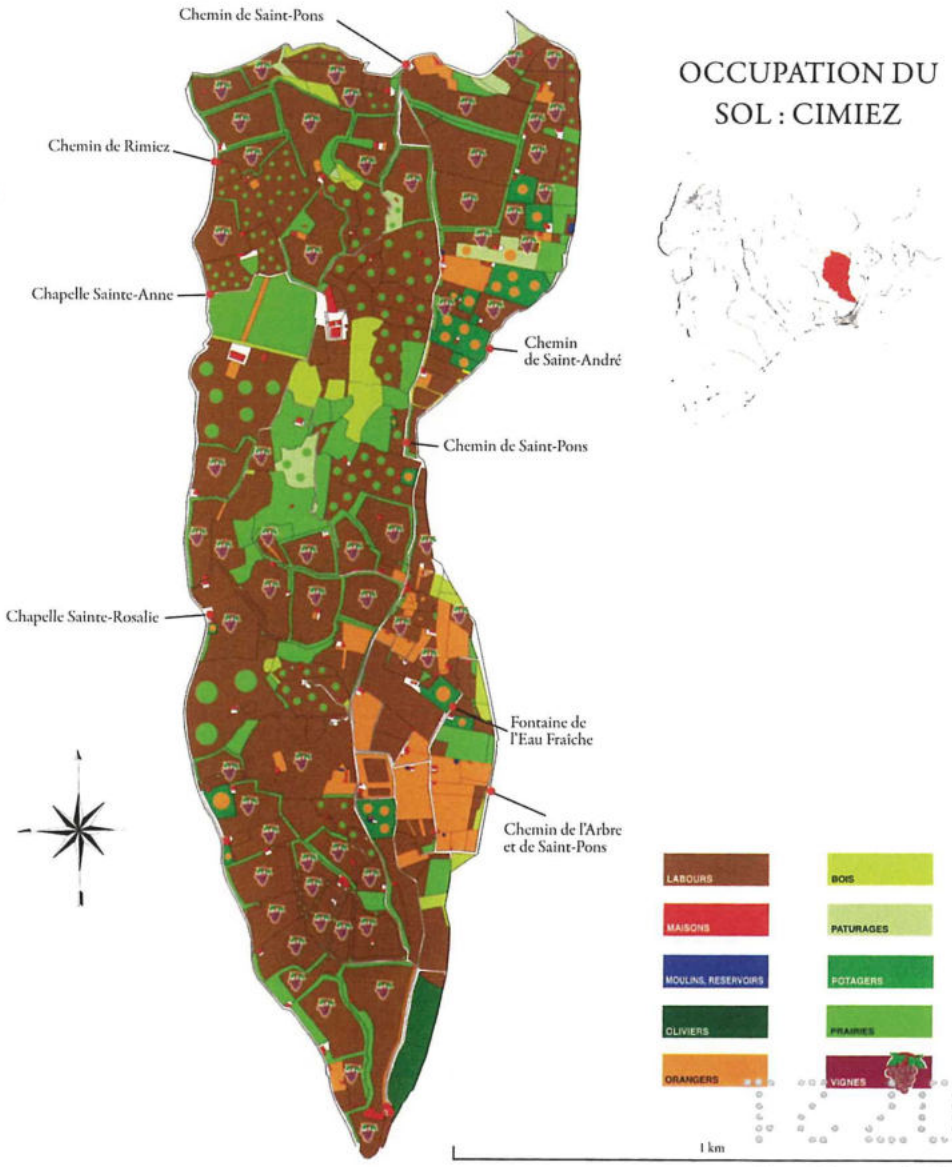

Carte d'occupation des sols début XXe (source : Histoire du paysage Niçois, un patrimoine exceptionnel, sous la direction de Paul Castela)

**Occupation du sol dans la campagne Niçoise au début du XIX ème siècle**

*«La reconstitution minutieuse par assemblage des diverses feuilles de cadastres fait apparaître une myriade de parcelles constituant un terroir caractéristique d'une agriculture de jardinage. Les petites parcelles sont étroitement imbriquées les unes dans les autres à l'inverse des terroirs des grandes plaines européennes occupées par des champs plus vastes et aux formes géométriques. Le terroir niçois est ainsi constitué de plus de 11.000 petits lopins traduisant la difficulté de la mise en valeur de terrains pour la plupart en pente. Dans les parties planes et basses de la commune on constate un plus grand nombre de parcelles vouées à une mise en valeur maraîchère. Les versants des collines sont découpés par un parcellaire beaucoup plus hétérogène puisque se mêlent aux cultures des espaces incultes couverts de bois ou de broussailles. Sur les collines de l'ouest, le vallon de Magnan et le hameau des Séoules sont les deux fractions du terroir les plus actives. Un rapide panorama de la campagne niçoise à travers les registres cadastrales fait apparaître un paysage complexe malgré la difficulté d'établir une statistique globale qui propose néanmoins les résultats suivants : 5378 ha comprennent 2221 ha d'oliviers, 1761 de vignes et 1396 de vignes mêlées à des oliviers, 253 ha d'orangers, 179 ha de potagers, et 77 ha de potagers complantés d'orangers. Viennent ensuite 3093 ha de labours et 404 ha de pâturages et 263 ha de près. Les pins avec 456 ha couvrent les pentes des collines abruptes. La végétation «naturelle» formées de broussailles, de bosquets sur les pentes caillouteuse couvre 45,3 ha. Les marais et marécages sont en relation avec l'importance vallée du Var dont le lit n'a pas encore été maîtrisé. 95 ha de terrains très humides auxquels il faut adjoindre 30 ha de roselières. Les terres vaines, domaine des ovins couvrent 47 ha, qui profitent surtout de 628 ha de véritables pâturage, essentiellement dispersés sur les collines. La production de fourrage est assurée par 77 ha de prairies. Les labours atteignent un millier d'hectares (998) mais il est très difficile de recenser des terrains qui portent souvent plusieurs étages de cultures et de ne les considérer que comme des «champs nus» tels qu'on les recense alors dans les campagnes septentrionales.»*



L'occupation du sol de *Campolongo* atteste d'un parcellaire constitué de petites parcelles alternant plantations d'orangers, labours, oliviers et potagers tandis que la vigne domine les pentes de Cimiez.

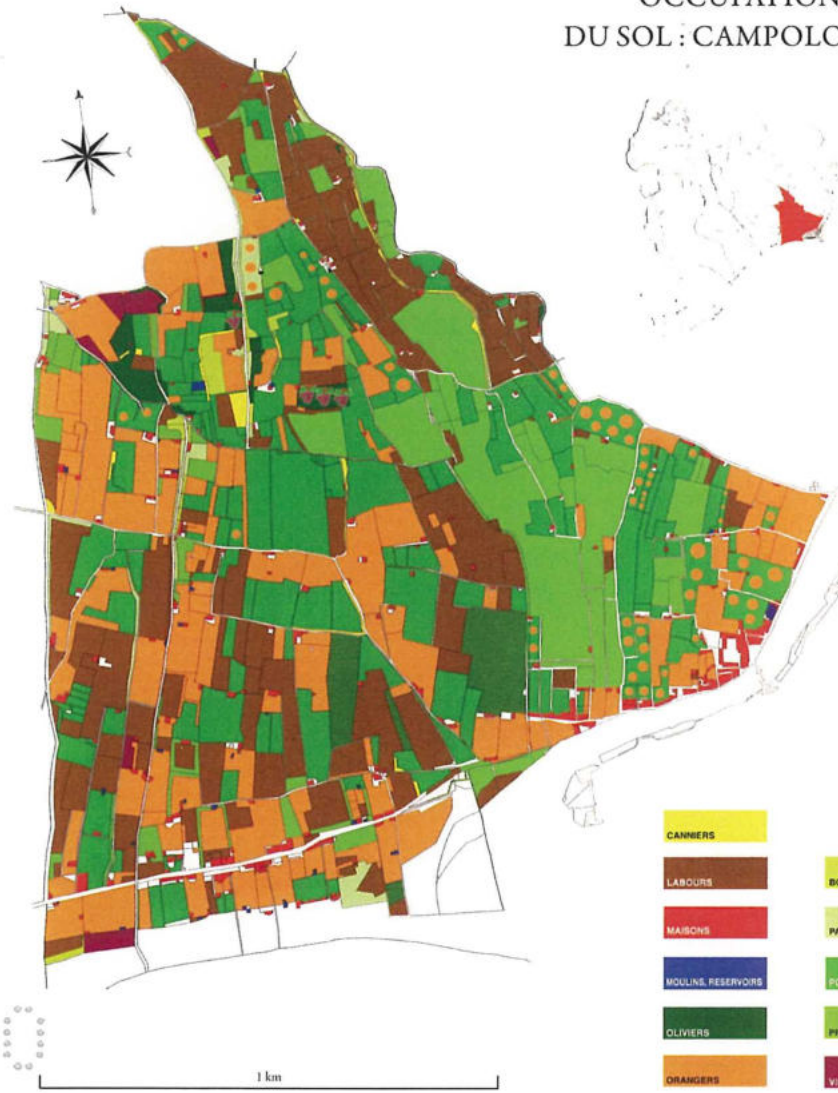



## OCCUPATION DU SOL : CIMIEZ






## OCCUPATION DU SOL : CAMPOLONGO



Cartes d'occupation des sols d'après cadastre 1812-1820 (source : Histoire du paysage Niçois, un patrimoine exceptionnel, sous la direction de Paul Castela)

Détail de la lithographie d'après Felix Benoist «Vue générale prise du Mont Alban» 1864 - Extraite de l'album Nice et Savoie (coll. particulière) (source : Histoire du paysage Niçois, un patrimoine exceptionnel, sous la direction de Paul Castela)

*«A l'aube de la belle époque (1869) le paysage niçois est encore partagé entre campagne et ville. Le versant du Mont Boron conserve des activités rurales avec des terrasses de cultures et des métairies entourées de jardins potagers. Dans la plaine de Riquier les cultures viennent buter contre «la route de Villefranche» au bord de laquelle les bâtiments de la Manufacture des tabacs s'imposent dans le paysage depuis 1854. Le quartier du port est en cours d'aménagement.*

***La gravure donne l'impression d'un paysage harmonieux précédant les bouleversements urbains des décennies suivantes.***

*Les voyageurs qui ont découvert dès le XVIII ème siècle le pays niçois ne tarissent pas de mots enthousiastes pour décrire cette campagne embaumée. Bien que les paysans soient essentiellement préoccupés par la production de blé, base de l'alimentation, (Nice est la plus riche commune agricole du Comté) le paysage est fortement arboré, non pas sous la forme de vergers denses de plantations uniformes, mais grâce à la présence d'une grande variété d'essences arbustives.*

*L'olivier est omniprésent, avec le figuier ; la vigne pousse en tonnelle ou est mariée aux autres arbres. Les citronniers, orangers, mandariniers, plaqueminiers, néfliers, amandiers, jujubiers, micocouliers, sans oublier les caroubiers nécessaires à la nourriture des mulets et des ânes, complètent ce paysage arboré.*

***Deux arbres nouveaux se diffusent à partir du milieu du XIXe siècle, les palmiers et les eucalyptus. Ils sont de plus en plus nombreux pour des raisons différentes.***

*Le palmier devient l'arbre symbolique de l'exotisme et il est donc disséminé dans les jardins et les parcs des villas et des grandes demeures. Pour suivre la mode, les villas patriciennes niçoises l'utilisent également comme on le constate dans le parc de la «Prédiletta» au Ray. L'eucalyptus, importé d'Australie, est l'arbre providentiel pour assainir les terrains humides où les eaux stagnantes sont porteuses de menaces de Malaria. Il croît dans les jardins potagers ; il est planté le long des routes de la plaine du Var, il ombrage les cours des maisons paysannes ; il participe même au décor urbain et trône au débouché du Pont Neuf sur la nouvelle place Masséna et son abattage furtif en 1898 par décision municipale provoquera bien des récriminations. Cent ans plus tard de nombreux spécimens atteindront des tailles colossales qui les feront abattre par raison de sécurité, quand ils ne se seront pas éffondrés sous le poids de la neige tombée en février 1956».*

**A partir de 1870, la campagne ne va cesser de reculer pour laisser place au *Consiglio d'Ornato* (1832) et son urbanisme planificateur.**

Extrait de l'Histoire du Paysage Niçois - Institut d'Études Niçoises sous la direction de Paul Castela

*«Peu à peu le paysage devient artificiel dès que l'on pénètre dans un jardin d'agrément. L'art des jardins est d'abord inspiré de l'Italie et les belles villas patriciennes niçoises s'en inspirent fidèlement, à la villa Arson, à la villa Saint-Barthélémy, ou à la villa Venanson à Cimiez-Carabacel. Le jardin anglais est fréquemment dessiné dans plusieurs châteaux (aux Baumettes, et au mont Boron) ; la disposition «à la française» est plus rare. Il faut les caprices du baron de von Derwies pour vouloir sur les 12 hectares de son parc de Valrose profiter des trois modèles !* ***Toute la ville n'est qu'un jardin puisque la plupart des constructions disposent d'un assez vaste espace pour permettre de profiter des arbres exotiques, des arbustes, des tonnelles et des massifs de fleurs.*** *L'originalité des jardins d'agrément niçois est de tenir compte des contraintes imposées par un climat particulier marqué par une sécheresse de plusieurs mois suivie de brèves et fortes précipitations. Le sol est donc le plus souvent desséché superficiellement. Les paysans doivent ainsi pratiquer un système d'arboriculture sèche. Le jardin d'agrément méditerranéen tient compte évidemment de ces contraintes et ne comporte que des arbres et des arbustes susceptibles de pénétrer par leurs profondes racines jusqu'à l'eau contenue dans la nappe phréatique profonde. Les feuillages sont également adaptés et l'on rencontre surtout des essences à feuilles vernissées et à cuticules qui réduisent l'évapotranspiration, ou même à aiguilles comme les conifères.* **Dans le jardin traditionnel niçois la pelouse gazonnée ne peut exister faute d'eau.**

***A partir du milieu du XIXème siècle apparaissent des plantes, des arbres et des arbustes que les jardiniers et les collectionneurs ont obtenus en provenance de la zone intertropicale grâce aux voyageurs et aux marchands de plus en plus nombreux dans les diverses colonies.*** *L'assemblage de ces végétaux donne désormais une allure particulière aux jardins. L'arbre le plus caractéristique de cette période est sans conteste le palmier dont les mutiples variétés contribuent à donner un air d'exotisme à tout le paysage niçois. Tous les jardins accueillent le palmier, parfois situé au centre d'un massif circulaire permettant le passage d'un fiacre. Dans les jardins plus vastes les essences tropicales sont réparties au gré de la fantaisie et du talent des jardiniers. Les grands parcs des châteaux et et des villas font souvent appel à des dessins savants conçus par les plus renommés des jardiniers-paysagistes européens . À partir de 1910, les horticulteurs britanniques et français considèreront d'ailleurs que les jardins de la Côte d'Azur et en particulier ceux de Nice figurent parmi les plus beaux du monde.*

***Il n'en subsiste pratiquement aucun à Nice, tous ayant subi les outrages du temps et surtout des hommes. Les photographies et les articles spécialisés des revus de botanique permettent seuls d'imaginer ce que furent les parcs.***

Le Jardin Albert1 : 1887

Le Jardin Albert 1 : 1895

Le Jardin Albert 1 : 1895

La promenade des Anglais : 1880

*En contrepoint, la ville apparaît comme un paysage très arboré mais les édiles niçois ne se préoccupent pas de créer de vastes parcs municipaux tels qu'on les réalise alors dans les grandes villes du XIX ème siècle.*

*A Nice il n'y a pas de parc public comparable à celui de la Tête d'Or à Lyon ou à l'Orangerie de Strasbourg. Nantes, Bordeaux et Toulouse conçoivent à ce moment là de grands parcs, sans évoquer ceux de Paris.*

***Les édiles niçois ont pu se dispenser d'un tel équipement parce que toute la ville est à la Belle Époque un vaste jardin d'agrément. Le jardin public aménagé sur la couverture du Paillon est essentiellement destiné à la flânerie de la bourgeoisie et à la promenade des enfants.***

***Les principales artères imaginées par le Consiglio d'Ornato sont les seuls boulevards qui ont droit à des plantations de platanes. Les critiques ne manqueront pas ultérieurement contre les responsables niçois auxquels on reprochera leur indifférence ou leur incapacité à résister aux promoteurs de projets de lotissements qui détruiront la magnifique parure végétale dont disposait la ville.***

*Les collines horticoles en 1973*

***«De 1890 à 1970 la commune de Nice a été le théâtre de l'extraordinaire épopée de la floriculture au point de devenir la capitale mondiale de la fleur**. Le terroir des collines caillouteuses, jusque là délaissé par les paysans niçois, a accueilli des milliers de familles italiennes venues participer à l'essor de l'horticulture ornementale.*

*Les œillets, les anthémis, les roses, et quelques dizaineS d'autres espèces, ont faire vivre plus de 2000 exploitations familiales. Les collines ont été façonnées en Taula ou Faissa qui ont donné un aspect nouveau au paysage. Les vues aériennes (1973) permettent de témoigner de ce paysage caractéristique qui a fait de Nice la première place horticole d'Europe jusqu'en 1970.*

***Cinq années plus tard, tout le système de production et de commercialisation s'est effondré, victime de la crise de l'horticulture française et d'une pression immobilière qui a porté, en moins de deux décennies, un coup fatal à cette forme particulière d'agriculture. Cet âge d'or n'est plus désormais qu'un souvenir, moins de 10 exploitations horticoles survivant seulement à la fin du XXème siècle.»***

| | | |
|---|---|---|
| Température la plus basse | -7.2 °C | 9 janvier 1985 |
| Température la plus élevée | 38 °C | 1er août 2006 |
| Hauteur maximale de pluie en 24h | 191.4 mm | 13 octobre 1973 |
| Hauteur maximale de neige | 30 cm | Janvier 1985 |
| Vitesse maximale du vent | 115 km/h | 29 août 1992 et 28 décembre 1999 |

### — Risque météorologique à l'échelle de la commune

Des phénomènes météorologiques dangereux peuvent se manifester dans la région niçoise. Lorsqu'ils se produisent, ils peuvent entraîner des dommages importants non seulement sur les personnes et les biens (fortes pluies, vent violent), mais aussi perturber la circulation automobile (neige, verglas).
Les records climatiques enregistrés à Nice depuis 1949 montrent que la région n'est pas épargnée par les aléas météo.

Couverture du Paillon

Périmètre AVAP

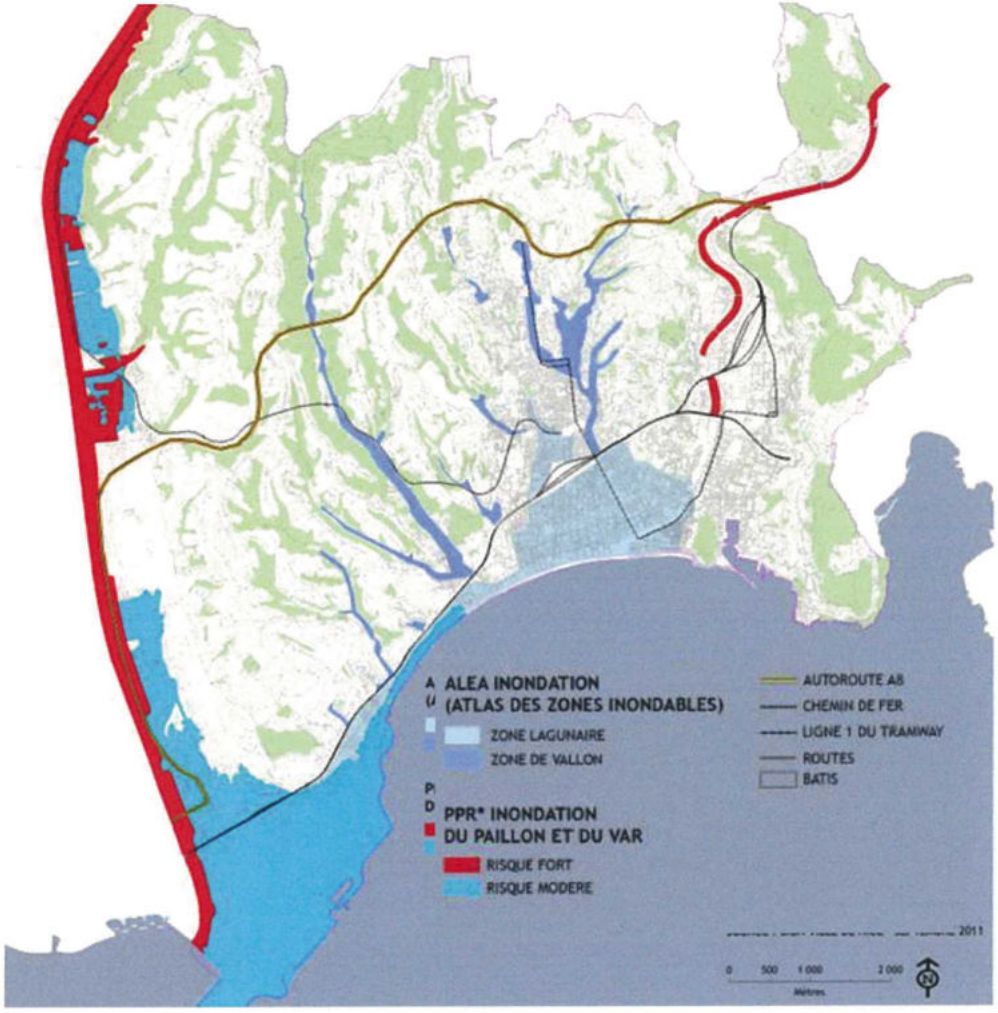
### — Risque inondation

A l'échelle communale, il existe deux types d'inondations :

- Par crue torrentielle (Var et Paillon)
- Par ruissellement pluvial urbain (zones de vallons)

Déroulant son cours dans le centre-ville de Nice, le Paillon parcourt 28 km depuis les Alpes avant de rejoindre la méditerranée sur la plage de Nice. Le bassin versant couvre 250 km2.
Ce cours d'eau constituant un frein à l'urbanisation, la canalisation et l'urbanisation du lit mineur du Paillon ont été effectuées dès la fin du XIXe siècle.

Le cadastre de 1884 fait état de la construction d'un espace vert au-dessus du cours d'eau, au niveau du dernier méandre, juste avant l'embouchure.
Cette urbanisation du lit mineur s'est poursuivie et accélérée durant la deuxième moitié du XXe siècle, le cours d'eau étant aujourd'hui souterrain, à partir du pont de chemin de fer en aval de la rue de la Gendarmerie.




Source : https://www.nice.fr/uploads/media/default/0001/15/Synthèse%20du%20PCS.pdf

Le risque d'inondation par ruissellement pluvial urbain peut également se produire sur la commune de Nice. Il résulte de précipitations orageuses abondantes et localisées sur des durées relativement courtes auxquelles s'additionne l'imperméabilisation des sous-bassins versants niçois.

## — Plan de Prévention des Risques Inondations du Paillon

Le Plan de Prévention du Risque inondation (PPRi) du Paillon a été approuvé par arrêté préfectoral le 17 novembre 1999.
Les secteurs sous la menace de débordements sont :

- La zone située à proximité du Paillon entre le Palais des Expositions et le Pont Vincent Auriol
- Le quartier de l'Ariane
- Le carré des fusillés, en amont du pont Anatole France.

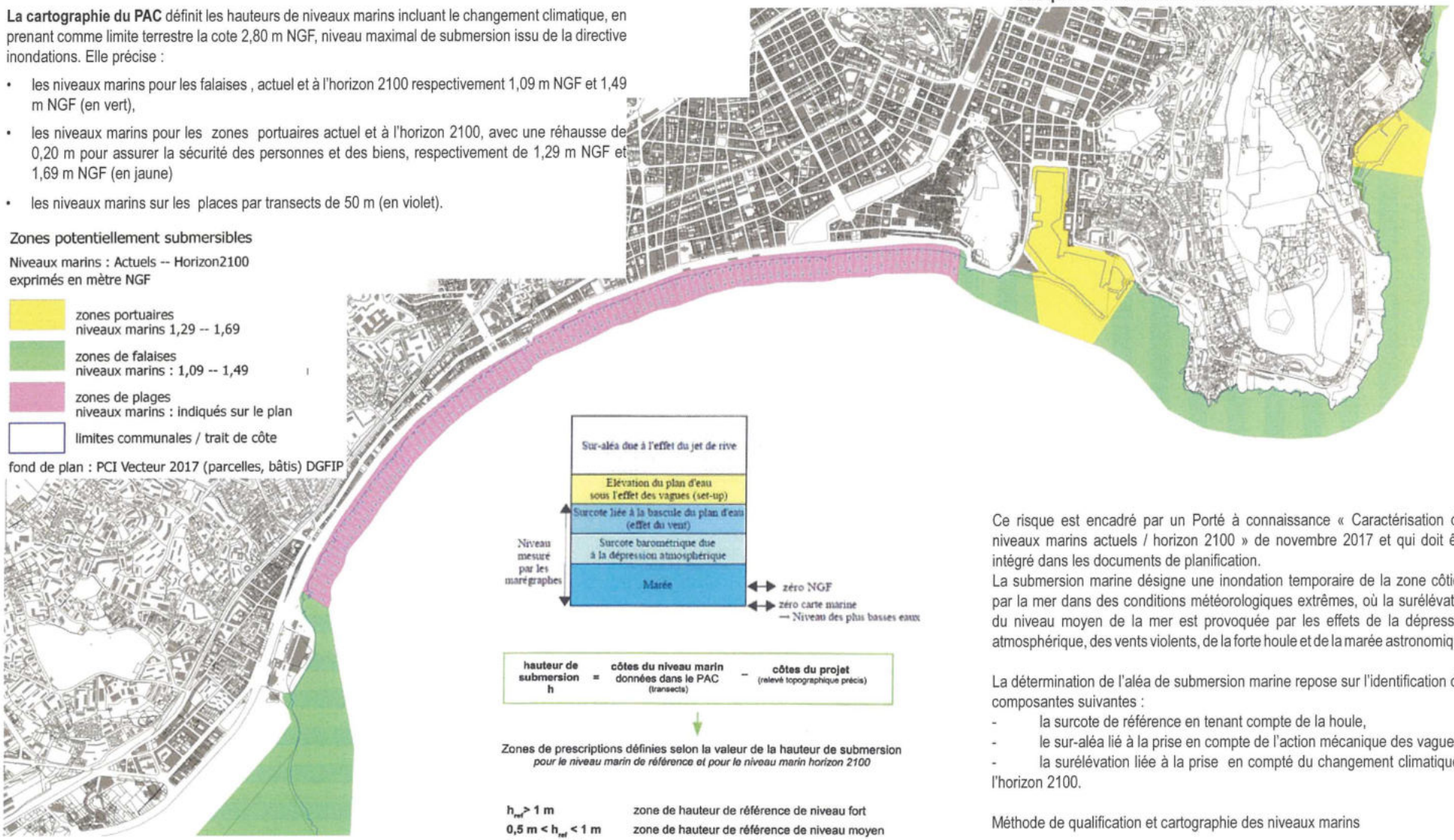
Ce PPRi, annexé au Plan Local d'Urbanisme (PLU), ne définit qu'une zone rouge se limitant au lit mineur du Paillon, il n'y a pas de zone bleue.
Aucun secteur de l'AVAP n'est concerné par le risque inondation lié aux crues du Paillon

**Zonage du PPRI Paillon** — Périmètre AVAP

## — Risque lié à la submersion marine

**La cartographie du PAC** définit les hauteurs de niveaux marins incluant le changement climatique, en prenant comme limite terrestre la cote 2,80 m NGF, niveau maximal de submersion issu de la directive inondations. Elle précise :

- les niveaux marins pour les falaises , actuel et à l'horizon 2100 respectivement 1,09 m NGF et 1,49 m NGF (en vert),
- les niveaux marins pour les zones portuaires actuel et à l'horizon 2100, avec une réhausse de 0,20 m pour assurer la sécurité des personnes et des biens, respectivement de 1,29 m NGF et 1,69 m NGF (en jaune)
- les niveaux marins sur les places par transects de 50 m (en violet).




Cartographie du PAC (Source : Préfecture des Alpes Maritimes)




| hauteur de submersion h | = | côtes du niveau marin données dans le PAC (transects) | – | côtes du projet (relevé topographique précis) |
|---|---|---|---|---|

Zones de prescriptions définies selon la valeur de la hauteur de submersion
*pour le niveau marin de référence et pour le niveau marin horizon 2100*

| | |
|---|---|
| $h_{ref} > 1$ m | zone de hauteur de référence de niveau fort |
| 0,5 m < $h_{ref}$ < 1 m | zone de hauteur de référence de niveau moyen |
| 0 m < $h_{ref}$ < 0,5 m | zone de hauteur de référence de niveau faible |
| $h_{ref} < 0$ et $h_{2100} > 0$ | zone soumise à l'horizon **2100** et hors zone soumise à la hauteur de référence |

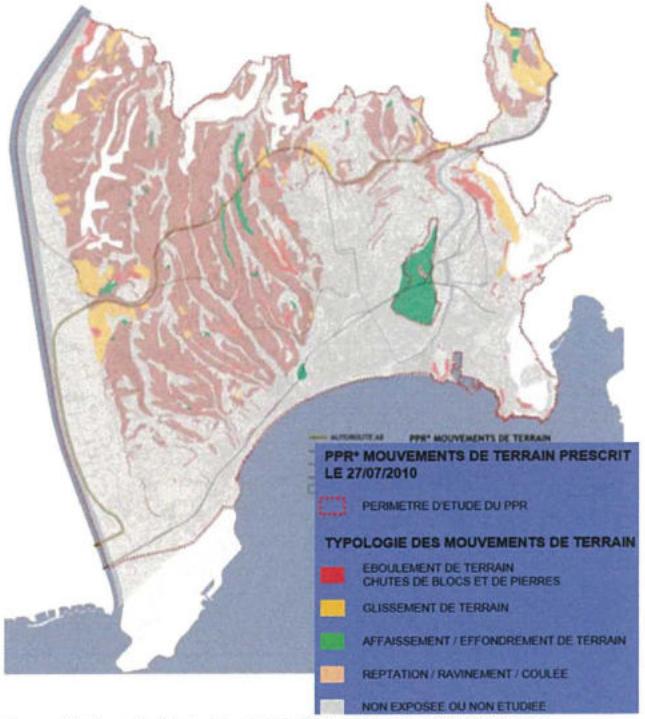
(*www.alpes-maritimes.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-risques-naturels-et-technologiques/Les-risques-naturels-et-technologiques/Les-aleas-submersion-marine-dans-les-Alpes-Maritimes/P.A.C.-Nice*)

Ce risque est encadré par un Porté à connaissance « Caractérisation des niveaux marins actuels / horizon 2100 » de novembre 2017 et qui doit être intégré dans les documents de planification.
La submersion marine désigne une inondation temporaire de la zone côtière par la mer dans des conditions météorologiques extrêmes, où la surélévation du niveau moyen de la mer est provoquée par les effets de la dépression atmosphérique, des vents violents, de la forte houle et de la marée astronomique.

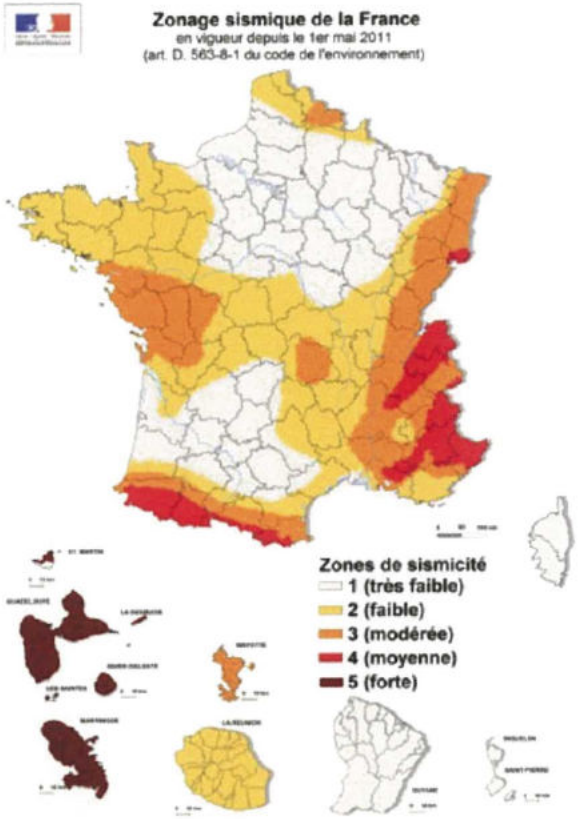
La détermination de l'aléa de submersion marine repose sur l'identification des composantes suivantes :
- la surcote de référence en tenant compte de la houle,
- le sur-aléa lié à la prise en compte de l'action mécanique des vagues,
- la surélévation liée à la prise en compté du changement climatique à l'horizon 2100.

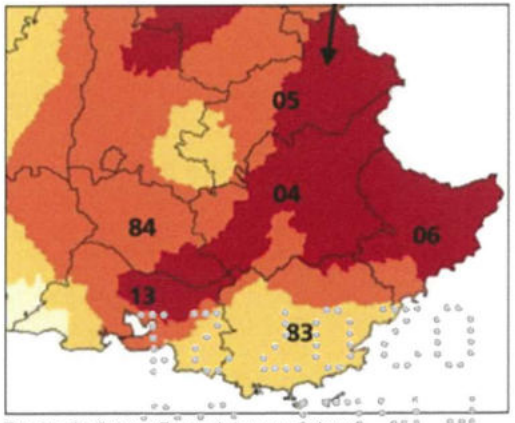
Méthode de qualification et cartographie des niveaux marins

Les incertitudes nécessitent de caractériser à travers le PAC des niveaux marins de référence actuelle et à l'horizon 2100 en incluant les hausses dues au changement climatique et non des aléas de submersion. Ces niveaux marins sont à comparer avec des relevés topographiques précis à l'initiative des porteurs de projet.
La méthode est précisée avec le schéma ci-contre.




Source : https://www.nice.fr/uploads/media/default/0001/15/Synthèse%20du%20PCS.pdf




Zonage sismique en France (source : georisque)

## — Risque lié aux mouvements de terrain

Plusieurs types de mouvements de terrain peuvent se produire sur le territoire communal :

- les affaissements et effondrements de terrain (liés aux cavités souterraines essentiellement sur le secteur de la colline de Cimiez) ;
- les chutes de pierres, de blocs et éboulements de terrain (sur les reliefs Est de la ville) ;
- les glissements de terrain (sur les collines au Nord et à l'Ouest); les
- déformations des sols dues à la sécheresse : retrait-gonflement.

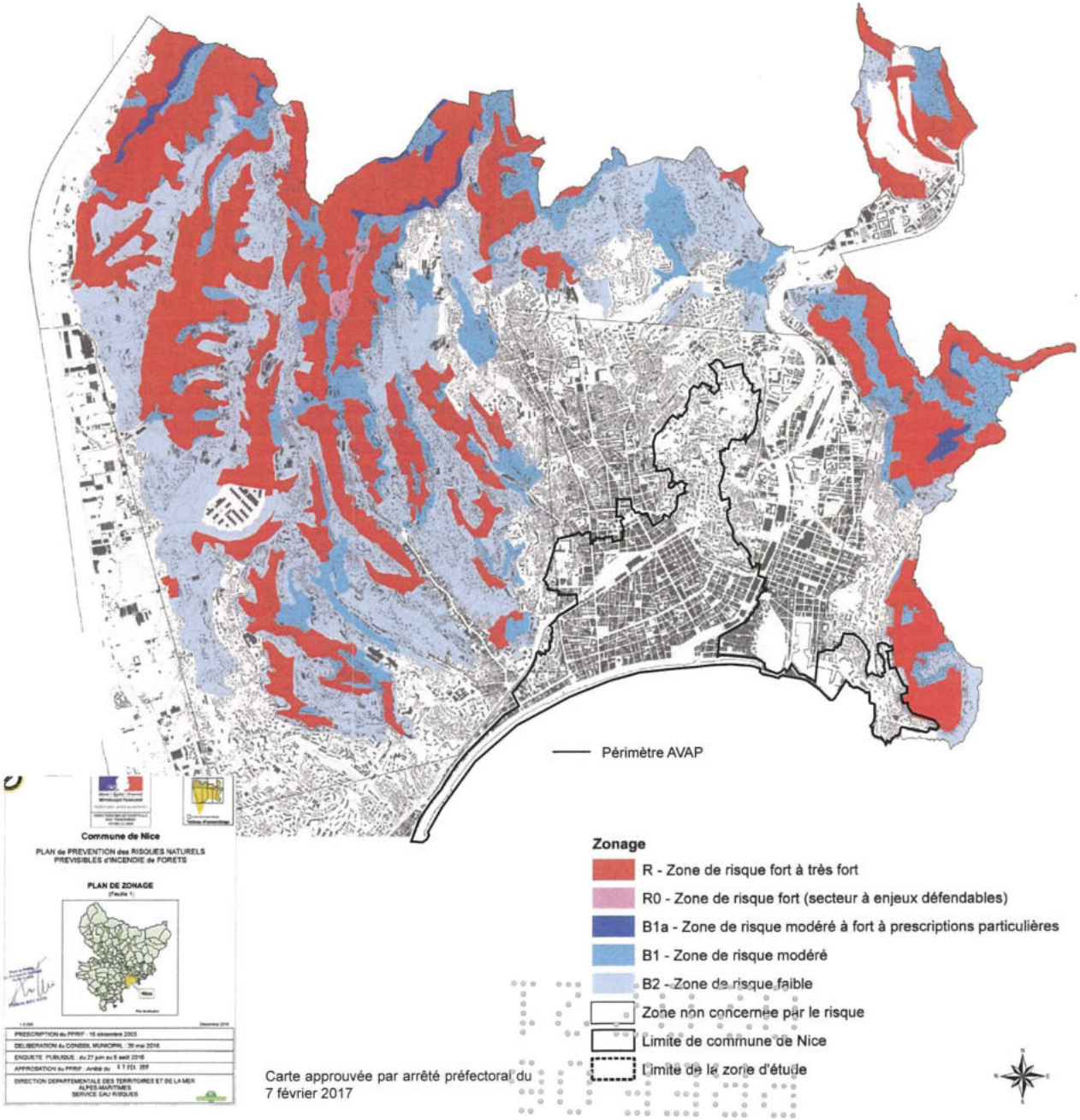
Pour faire face aux risques de mouvements de terrain, des documents de prévention ont été réalisés pour identifier les zones à risques sur le territoire et adapter les projets de construction aux caractéristiques géologiques des terrains. Les documents sont les suivants :

- une carte de qualification de l'aléa mouvements de terrain naturels commandée en 1997 par la ville au CETE Méditerranée qui a été annexée au Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;
- Un PPR mouvements de terrain liés aux cavités souterraines sur le secteur de Cimiez approuvé par arrêté préfectoral en date du 5 décembre 2008 ;
- Un PPR mouvements de terrain sur la totalité du territoire communal (hormis la colline de Cimiez) prescrit par arrêté préfectoral en date du 27 juillet 2010, modifié le 18 septembre 2015.

Le risque d'effondrements est lié à la présence de gypse dans le sous-sol de la ville. Cette roche est hydrosoluble. Au contact de l'eau, celle-ci se désagrège, ce qui donne lieu à la formation de cavités importantes dans le sous-sol de la ville, occasionnant un risque élevé d'effondrement. Le risque d'effondrement touche principalement le secteur des collines.

## — Risque lié aux séismes

D'après le zonage sismique réglementaire, le département est situé en zone 3 (sismicité modérée) à l'Ouest, par contre l'Est, dont Nice, sont en zone 4 (sismicité moyenne). Dans la région niçoise, des séismes importants ont été ressentis dans le passé. Cette activité sismique est due aux mouvements des plaques européennes et africaines.




Carte approuvée par arrêté préfectoral du 7 février 2017

## — Risque incendie

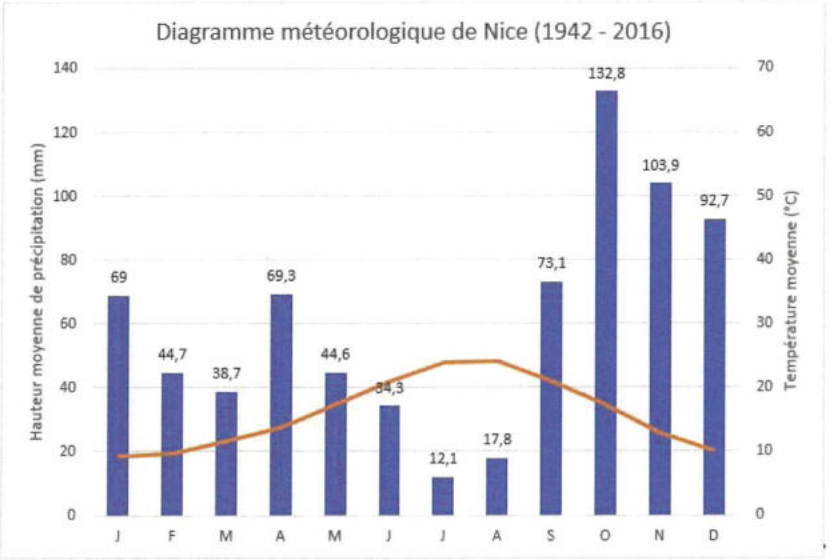
Le risque feux de forêts concerne 1 826 hectares de surface communale concentrée notamment sur les secteurs du mont Boron, du mont Vinaigrier, du mont Gros, des collines situées à l'ouest ainsi que la colline du Château.

La présence d'une végétation d'essences pyrophiles (majoritairement du pin d'Alep) souvent accompagnées de broussailles et la topographie favorisent la propagation des flammes lors de déclenchement d'incendie.

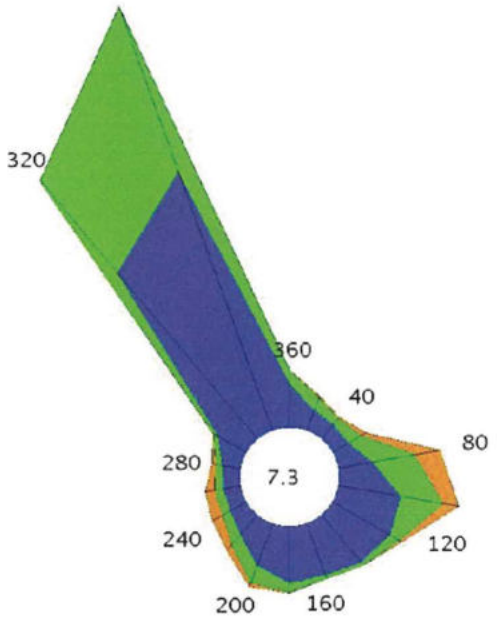
Le périmètre d'étude de l'AVAP n'est pas concerné par le risque incendie.

# 08. Climat et énergies

## *A. Le climat, une donnée particulière*




Source : meteo-france




Rose des vents (Source : meteo-france)

**Un microclimat propre aux fonds de vallons**

La topographie encaissée des fonds de vallons entraîne une singularité climatique en comparaison du climat du centre ville.
L'exposition au soleil des fonds de vallons est moindre (250 à 1500 lux contre 80 000 à 100 000 lux en terrain découvert), ce qui entraîne un écart thermique : les températures maximales moyennes journalières sont inférieures de 3 degrés en comparaison du reste de la ville.
L'humidité des fonds de vallons est également beaucoup plus importante (90-95% contre 65%).

La ville de Nice bénéficie d'un climat méditerranéen, caractérisé par des étés chauds et secs, des automnes pluvieux et des hivers doux. Les précipitations cumulées sont de l'ordre de 730 mm sur un an, avec un pic en octobre. Le record de pluviométrie journalière étant de 191,4 mm en octobre 1973. Les pluviométries sont ainsi inégalement réparties selon le cycle saisonnier sur l'année : les mois les plus secs étant juillet et août et les plus arrosés octobre/novembre/décembre.

**Données générales**
Les données ci-contre proviennent de la station météorologique de l'aéroport de Nice.
La température moyenne la plus élevée est atteinte en août avec une température de 24,1°C tandis que la température moyenne la plus faible est de 9,2°C, atteinte en janvier.

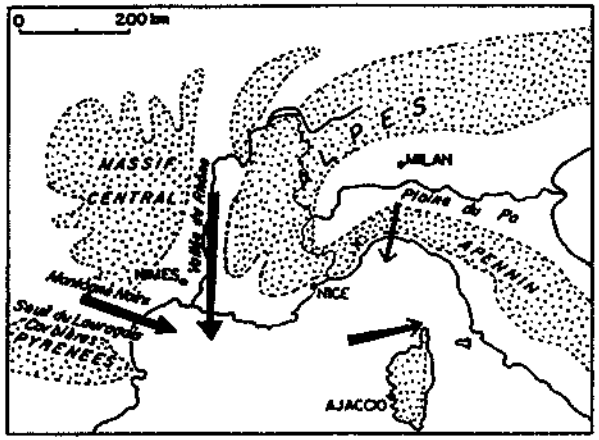
La plupart des vents proviennent du Nord-Nord-Ouest (Mistral), mais les vents d'Est doivent également être pris en considération. Les vents les plus puissants proviennent pour 40% de l'Ouest et pour 60% de l'Est. Les vents de faible intensité représentent 64% des vents, tandis que les vents modérés représentent 30,2% des vents. Les vents soufflant à plus de 8m/s ne représentent que 5,8% des vents.

**Approche détaillée du climat urbain**
Une thèse précise le climat urbain niçois par Pierre Carrega «Le climat urbain de Nice en milieu géographique contrasté : synthèse par approche inductive», Climatologie[1].
Cette thèse fait une synthèse de 30 années de mesures diverses (surface, air à 2 m sur sol, air au-dessus de la ville) dans une approche inductive débouchant sur une modélisation statistique.
Elle montre à quel point le climat urbain de la ville de Nice est conditionné par les mécanismes topoclimatiques, liés à la ville, mais aussi au relief et au contact terre-mer. Le régime de brises thermiques, presque tyrannique, contrôle les variables climatiques et influence donc fortement la vie des citadins niçois, en dessinant des contrastes climatiques spatiaux à l'intérieur de la ville.

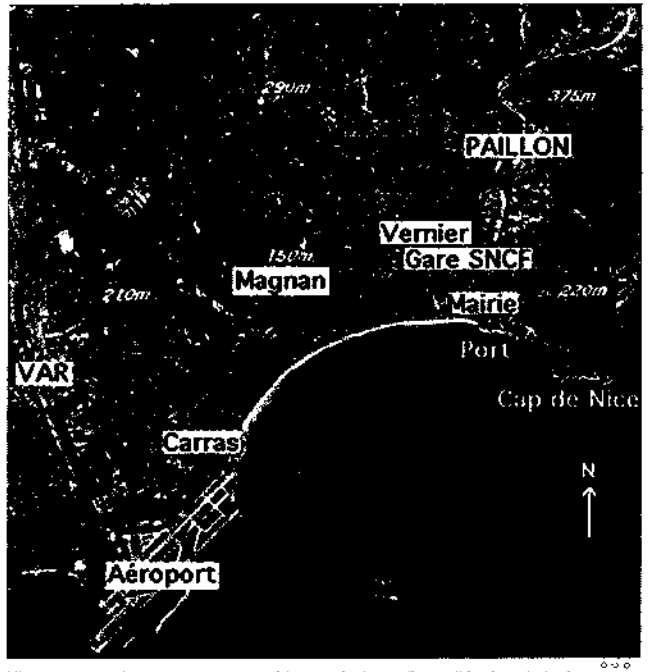
**C'est pourquoi les données météorologiques de la station de l'aéroport ne sont pas toujours représentatives des différents secteurs de Nice.**

«Il existe des différences parfois importantes entre divers quartiers d'une ville. Ainsi on observe parfois des écarts thermiques supérieurs à 4°C pour l'air, ou des différences d'hygrométrie dépassant 20 %, à l'intérieur de l'agglomération niçoise. Ces écarts dessinent une hétérogénéité du climat urbain, ce qui milite pour une caractérisation et une cartographie détaillées des variables climatiques, à l'échelle du citadin et tout simplement de l'homme. **Il y a donc non pas un climat, mais des climats urbains.»**

1 En ligne, mis à jour le : 07/02/2017, URL : http://lodel.irevues.inist.fr/climatologie/index.php?id=75, https://doi.org/10.4267/climatologie.75

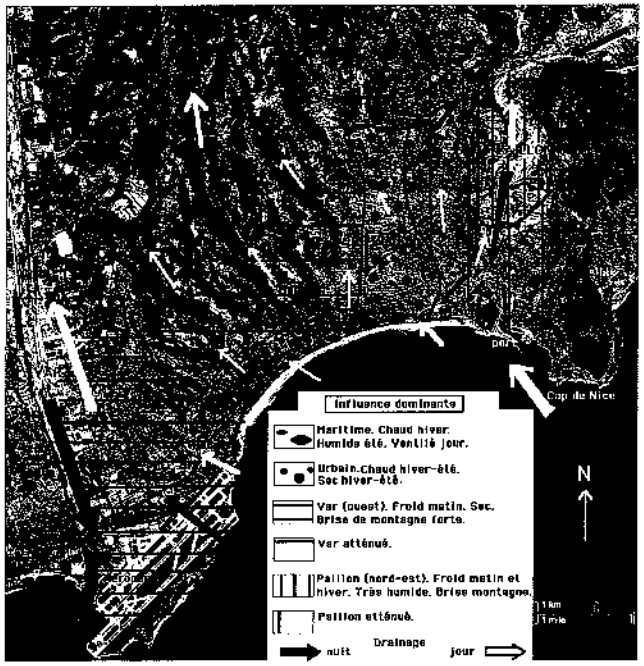



Situation de la région niçoise et principaux flux synoptiques




Nice et son environnement topographique, principaux lieux cités dans le texte.
Fond Google 2012. (Vers 1980, l'urbanisation était très réduite en vallée du Var).

Source des cartes : *« LE CLIMAT URBAIN DE NICE EN MILIEU GÉOGRAPHIQUE CONTRASTÉ : SYNTHÈSE PAR APPROCHE INDUCTIVE » de Pierre CARREGA, Université de Nice-Sophia Antipolis Equipe GVE-UMR ESPACE 98 bd E. Herriot 06201 Nice cedex 3.*




**Synthèse climatique de l'agglomération niçoise**

Les axes majeurs de drainage ont été rajoutés, et si le Var et, dans une moindre mesure, le Paillon, sont des axes majeurs de ventilation, il est clair qu'en pleine ville, les flux sont plus lents avec une alternance diurne-nocturne, ce qui pose le problème de la dispersion des polluants atmosphériques, dans un lieu où si l'industrie est quasiment absente, la circulation automobile est très présente.

La ville de demain devra s'adapter aux changements climatiques dont celui qui semble avoir le plus d'impact est l'accroissement des températures. Tous les «plans-climat » insistent sur la notion de canicule par le biais des températures maximales diurnes, alors qu'il est possible que les minimales trop élevées auront encore plus d'effet sanitaire en empêchant la population citadine de « récupérer » la nuit.
Les fameuses « coulées vertes » n'auront d'effet qu'arrosées, car dans une ville où il ne pleut pas l'été, il n'y a pas d'évapotranspiration, donc pas de fraîcheur. La ventilation sera probablement une clé majeure d'un confort minimal, puisqu'elle ne compote pas les défauts énergétiques du froid artificiel ; mais demeure la question du comportement futur des vents, synoptiques ou thermiques.

**L'enjeu principal est de favoriser la ventilation naturelle et les espaces verts urbains.**

**— Une ville à l'écart des grands flux synoptiques, soumise aux brises thermiques**

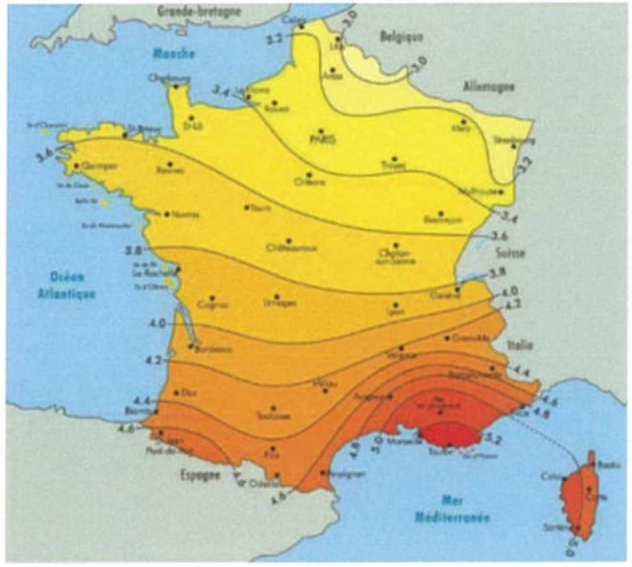
En terme de situation, donc à l'échelle régionale, les flux zonaux perturbés tendent à passer plus au nord, du fait de la latitude (43°N) tandis que la région est relativement protégée des coulées froides par une succession de massifs montagneux isolant la Méditerranée occidentale des contrées septentrionales, avec d'ouest en est : les Pyrénées, le Massif Central, les Alpes, l'Appennin Ligure.
Nous pouvons rappeler que la brise de montagne souffle toute la nuit à Nice.
A échelle plus fine, topoclimatique, Nice est une ville méditerranéenne assez remarquable par son cadre montagneux septentrional immédiat : des sommets dépassant 3 000 m d'altitude sont à moins de 40 km de la mer, et des collines plongent abruptement dans la mer, surtout à l'est de la ville. Deux fleuves locaux, le Var à l'ouest, et le Paillon à l'est, viennent (par leur vallée) perturber cet amphithéâtre et jouer un rôle majeur sur les écoulements aériens, si les conditions synoptiques le permettent. C'est d'ailleurs le cas puisque la fréquence des situations anticycloniques ou de marais barométriques, donc à faible gradient de pression (nettement plus élevée qu'au nord de la France) et la protection par rapport aux grands flux mécaniquement exercée par les remparts montagneux, restreignent l'occurrence de vent synoptique marqué.
En 1998, le vent étudié toutes les trois heures à Nice-aéroport, montre une prédominance écrasante de la brise de terre pendant la nuit (Carrega, 2001) ce qui provoque une forte présence de ciels clairs.
Au total, le nombre élevé de situations à ciel clair ou peu nuageux et le calme synoptique engendrent des conditions favorables aux contrastes thermiques et donc aux régimes de brises cycliques alternées nuit et jour : brise de terre/ brise de mer, brise de montagne/brise de vallée, brises de pentes catabatiques/ brises de pentes ascendantes (anabatiques). On peut estimer à plus de 80 % la fréquence totale de ces brises toutes heures confondues, et plus de 95 % leur fréquence nocturne à Nice aéroport.

Le climat (vent et ensoleillement) à l'échelle du bâti est traité dans les chapitres consacrés aux sous-secteurs.

**Conclusion**

Comme pour les autres villes, le climat de Nice relève à la fois de la ville et de son environnement topographique, mais ce dernier, très marqué à Nice, exerce une influence particulièrement lourde, capable d'atténuer fortement les processus relevant de l'urbain. Une carte de synthèse très simplifiée présente les principaux types climatiques, construits à partir d'une classification ascendante hiérarchique reposant sur la température et l'humidité relevées par l'ensemble des campagnes de mesures piétonnes et itinérantes.

## B. Ressources énergétiques




Moyennes annuelles de l'énergie reçue sur une surface orientée au sud et inclinée d'un angle égal à la latitude (en kWh/m².jour)
(source ADEME)

### — Énergie solaire

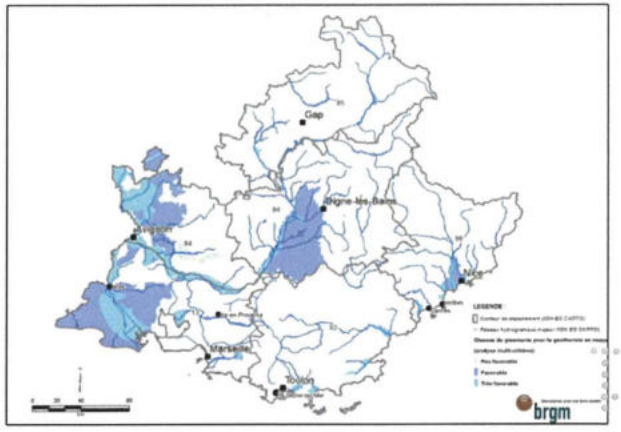
Le potentiel solaire dans les Alpes-Maritimes étant excellent, l'énergie solaire peut être utilisée soit pour la production d'électricité par l'installation de panneaux photovoltaïques, soit pour de l'eau chaude sanitaire ou du chauffage/climatisation par l'installation de dispositifs thermiques.
Le solaire thermique pose nécessairement des questions d'intégration architecturale :

- Par rapport à l'inclinaison des panneaux : 45° pour de la production d'eau chaude sanitaire et 55° pour du chauffage pour un optimum de fonctionnement
- Par rapport à la couleur (noire-bleue) des panneaux solaires thermiques qui vient contraster avec les toitures tuiles.

Les orientations optimales pour le solaire thermique sont comprises entre -20° et +20° par rapport au Sud, voire jusqu'à -45° et +45°, toujours par rapport au Sud.
Les équipements de production photovoltaïque sont généralement intégrés aux toitures, ce qui peut poser des difficultés dans le cadre du territoire d'une AVAP (intégration architecturale des capteurs, covisibilité depuis des points hauts : la 5éme façade, etc.)

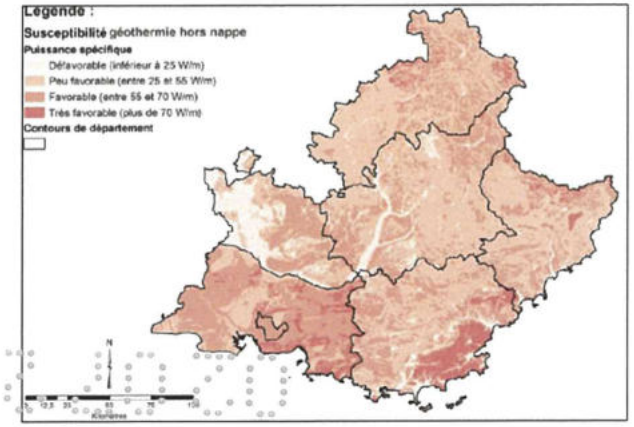
### — Eaux souterraines

*Source : La géothermie en Provence-Alpes-Côte d'Azur (ADEME)*
Les aquifères potentiels présents sur la plus grande étendue de la région sont en revanche discontinus et aléatoires, ils ne pourront être exploités que dans des zones très spécifiques après des études hydrogéologiques de détail et l'assurance d'une productivité et d'une injectivité suffisante.




Carte représentant les zones favorable (en bleu) et très favorables (en bleu clair) pour les nappes aquifères

Carte représentant les zones favorables (en bleu) et très favorables (bleu clair) pour les nappes aquifères (source ADEME)




Carte représentant les zones où les sondes géothermiques verticales sont possibles (brun clair à brun foncé) (source ADEME)

### — Géothermie sur sondes verticales

*Source : La géothermie en Provence-Alpes-Côte d'Azur (ADEME)*
A priori pour Nice le potentiel pour implanter des sondes géothermiques verticales n'est que peu favorable.
La carte ci-contre tient compte de la nature des roches qui constituent le sous-sol, les zones les plus sombres offriront la meilleure conductivité thermique et donc la production thermique la meilleure. En général, une sonde géothermique de 100 m de profondeur pourra assurer une puissance comprise entre 4 et 6 kW thermique.

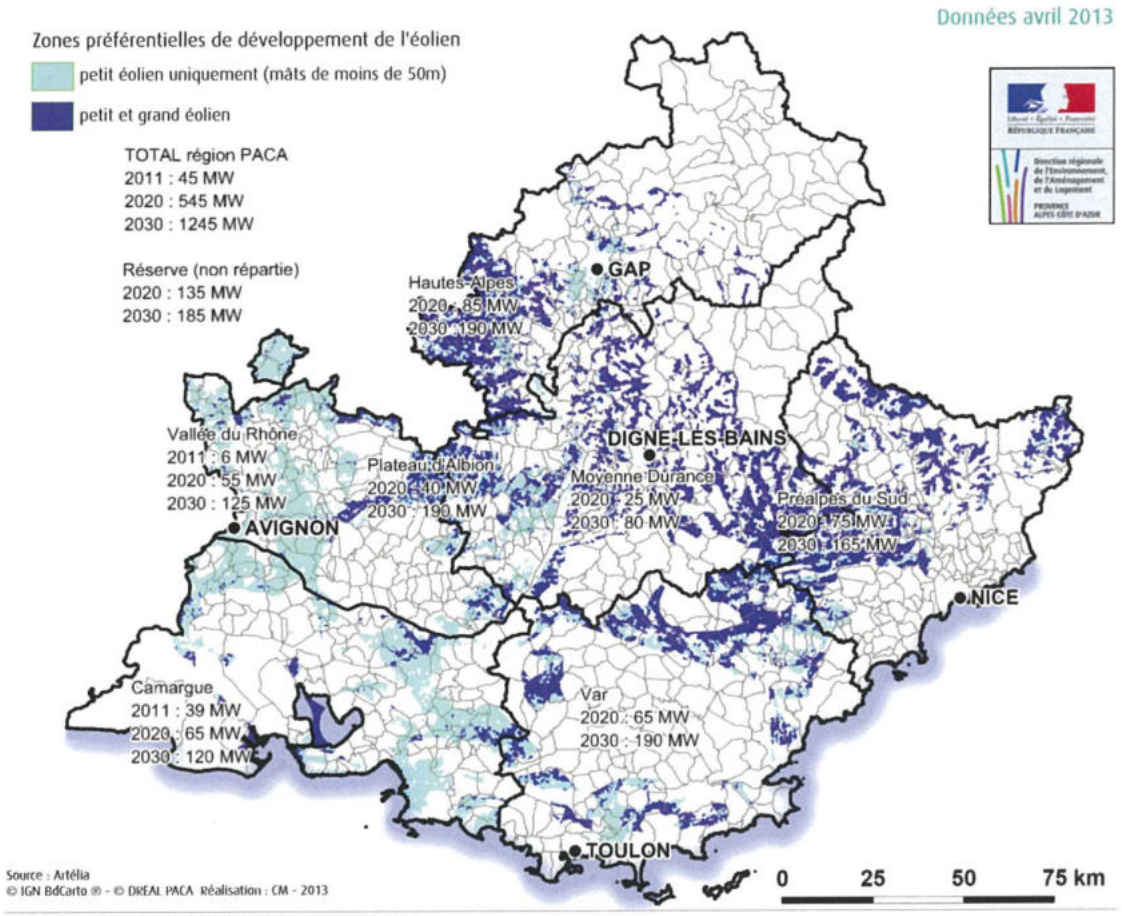



Schéma régional éolien de la région PACA (Source : DREAL PACA)

## — Vent

D'après le schéma régional éolien, Nice ne se trouve pas dans une zone préférentielle de développement de l'éolien.

## — Thalassothermie

L'objectif de la thalassothermie est de réchauffer ou refroidir des bâtiments et des quartiers, grâce à l'eau de mer. C'est une technologie assez simple, avec une station de pompage qui va soutirer l'eau de mer et la rejeter, des échangeurs et une boucle de distribution d'eau basse température qui va alimenter les différents bâtiments.

Cette technologie est fréquemment utilisée à Monaco mais encore assez peu en France en raison notamment de fortes craintes sur les impacts de cette technique sur la biodiversité marine. Mais plusieurs études ont montré que lorsque ces installations étaient bien réalisées, il n'y avait pas d'impact sur la biodiversité. Le delta entre la température de l'eau prélevée et celle de l'eau rejetée ne dépasse pas 1°C, dans un périmètre de cinq mètres.
Le deuxième frein est économique : tant que les énergies fossiles sont bon marché, les projets d'énergies renouvelables très capitalistiques ont des difficultés à émerger.
Adaptée aux zones littorales à forte densité, la thalassothermie se développe en Méditerranée, favorisée par la proximité de la zone urbaine avec le littoral, l'absence de marée et une bathymétrie favorable.
A Nice, la thalassothermie alimentera le futur quartier d'affaires de Grand Arenas, à proximité de l'aéroport.

## — Autres sources d'énergies renouvelables pour la production de chaleur

D'autres énergies renouvelables sont utilisables comme :

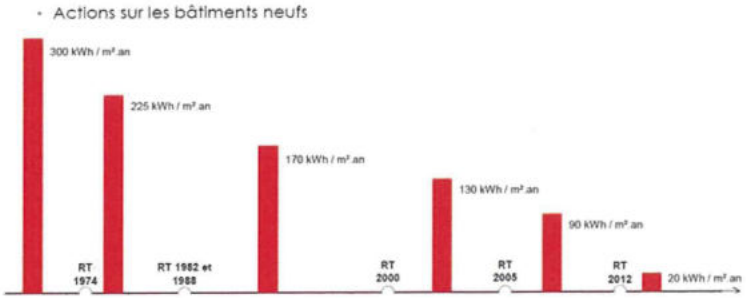
- **L'aérothermie**
- **La biomasse agricole**
- **La récupération sur eaux usées**
- **La méthanisation**
- **L'hydroélectricité** (plusieurs microcentrales sont présentes dans la vallée sur Var, sur le cours du Paillon, etc...)

La production de chaleur et d'électricité via l'incinération des déchets non valorisables sur l'UVE de Nice Ariane a produit 50 000 MWh d'électricité et 108 000 MWh thermiques en 2007.

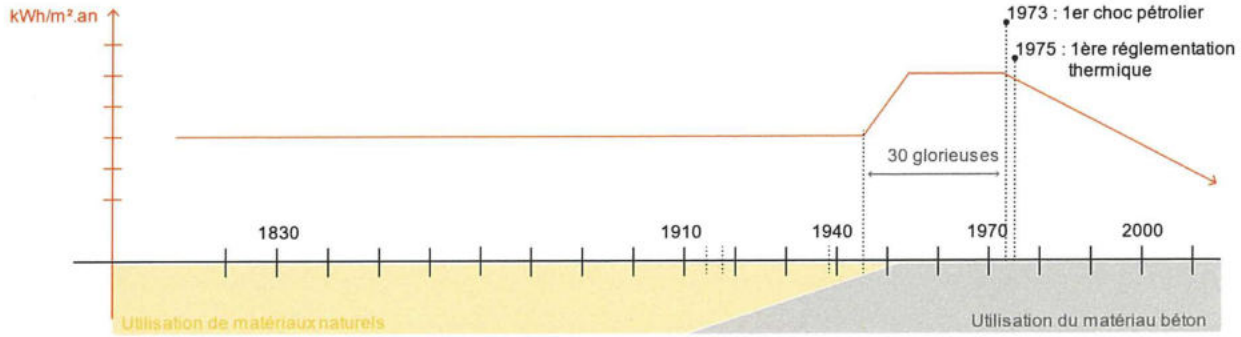
## C. Consommations énergétiques

| | Nombre | % |
|---|---|---|
| **Résidences principales construites avant 2013** | **164 987** | **100,0** |
| *Avant 1919* | *16 788* | *10,2* |
| *De 1919 à 1945* | *23 511* | *14,3* |
| *De 1946 à 1970* | *56 620* | *34,3* |
| *De 1971 à 1990* | *48 185* | *29,2* |
| *De 1991 à 2005* | *14 235* | *8,6* |
| *De 2006 à 2012* | *5 649* | *3,4* |

**Bâtiments et année de construction** (source : INSEE)




**Évolution temporelle des consommations énergétiques des bâtiments**
*(source : envirobatbdm.com)*




Source : Maison Paysannes Aveyron, Projet Batan - maisons-paysannes.org, Projet ATHEBA

La ville de Nice compte 165918 résidences principales ocnstruites avant 2012, dont 91,6% sont des appartements (ADEME). La proportion de logements construits avant 2012 est donnée dans le tableau ci-contre:
La forte part de logements collectifs permet de réduire les déperditions et les consommations énergétiques

La consommation énergétique des bâtiments en fonction de leur année de construction depuis 1970 apparait dans le graphique ci-contre. On note une nette diminution, faisant suite aux différentes réglementations mises en place afin d'augmenter les exigences en matière de qualité énergétique des bâtiments. La Loi Grenelle II prévoit un objectif de 50 kWh/m².an pour les logements neuf et un objectif de 80 kWh/m².an pour les logement rénovés.

Avec environ 60% des bâtiments construits avant 1970, la consommation énergétique des bâtiments de la ville de Nice est importante. Cela est en partie dû aux matériaux et aux modes constructifs utilisés: les construction en pierre peuvent présenter des problèmes de jointure entre les pierres, tandis que les bétons utilisés jusque dans les années 50 sont poreux, ce qui pose des problèmes d'étanchéité à l'air, induisant des déperditions énergétiques importantes.

### — Synthèse des caractéristiques du bâti en fonction de l'époque de construction

| | Avant 1830 | 1830 - 1850 : Néo-classique | 1850 – 1885 : Éclectisme | 1885 – 1923 : Belle époque | 1923 - 1930 : Art déco | 1930 – 1947 : | 1947 – 1965 Classicisme moderne | 1965 – 1985 : Maniérisme | 1985 à nos jours |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Type de matériaux principaux | Naturels et peu travaillés : pierre calcaire, moellons de cailloux... | | | | Apparition des systèmes constructifs intégrants le béton. | | Abandon des techniques traditionnelles vers un mode constructif 100% béton. | | 100% béton |
| | ++ | | | | ++ | | + | | + |
| Confort | Baies vitrées convenables pour un bon ensoleillement des logements, protections solaires traditionnelles persiennes bois sur toutes les baies. Epaisseur des murs avec effet de parois froide réduit. | | | | | | Réduction progressive des baies vitrées et effet de parois froides souvent perçu. | | Isolation des façades pour un meilleur confort hivernal, souvent au détriment du confort estival. |
| | ++ | | | | ++ | | +++ | | + |
| Consommations énergétiques | Absence d'isolation et forte perméabilité à l'air des bâtiments. Cependant, grande inertie favorable au confort hivernal. | | | | Absence isolation, forte perméabilité à l'air des bâtiments. | | Absence d'isolation dans les logements. Perte progressive des systèmes de protection solaire traditionnels. Développement de volumes plus libres grâce au béton. | | Réduction progressive des consommations énergétiques suite au premier choc pétrolier et au développement des réglementations thermiques. |
| | +++ | | | | + | | - | | + |
| Bioclimatique | Bâtiments « respirants » avec régulation naturelle de l'hydrothermie, malgré l'absence de systèmes de VMC. Volumes simples offrant une bonne compacité. | | | | Apparitions de volumes plus libres avec une moins bonne compacité. | | Organisation des logements peu | | Développement des besoins de rafraichissement |

# II. ÉTAPES DE L'ÉVOLUTION URBAINE

Nice, La Baie des Anges et La Ville (photo Jean Gilletta «Vie quotidienne et visites officielles, Nice, 1860-1910- source gallica.bnf.fr)

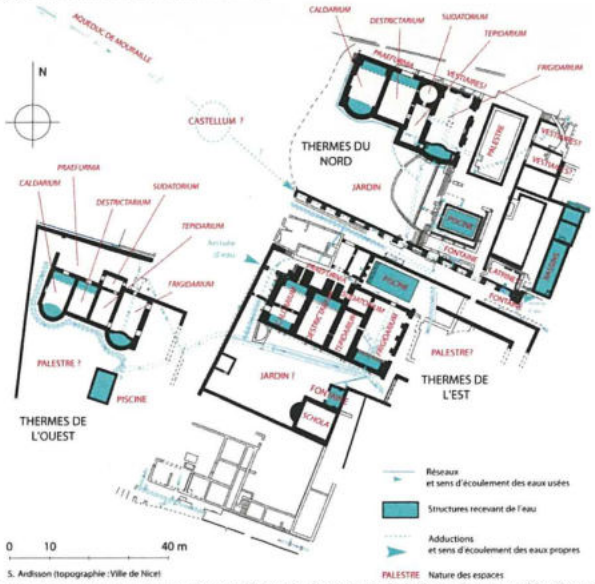
Vue du port de Nice- années 1850 ? (source archives départementales 06)

Nice, La Baie des Anges et La Ville aujourd'hui

Vue actuelle du port de Nice

## A. Premières occupations du site : de la Préhistoire à la fin de l'Antiquité

Vestiges des thermes de Cemenelum à Cimiez




Relevé archéologique des thermes (source Thèse de doctorat par S. Ardison : Les ensembles thermaux de Cimiez)

Ancien monastère de SAINT-PONS vers 1900 (source Wikipedia)

### Préhistoire

**Paléolithique inférieur (3 000 000 à 300 000 ans)**

Nice et son littoral a depuis toujours été un lieu de passage. En attestent les traces de foyers aménagés, de huttes, de grains d'ocre et d'ossements d'animaux (éléphants, cerfs) retrouvées dans les années 1960 sur le site de *Terra Amata*, sur le flanc ouest du Mont Boron en bordure du rivage et à proximité d'une source d'eau douce. Datés d'environ 400 000 ans, ces vestiges indiquent la présence d'*Homo erectus*, chasseurs, sachant domestiquer le feu et se teindre la peau. Des outils bifaces taillés datant de 380 000 ans ont également été retrouvés. Ce gisement serait le plus ancien connu dans le monde. Un musée de Paléonthologie humaine a été aménagé à cet emplacement.

La grotte située au Lazaret et découverte au XIXe siècle, a révélé une occupation humaine dans une période glaciaire entre -190 000 et -120 000 ans, montrant des techniques nouvelles d'outillage.

### Antiquité

**Vers 600 avant notre ère**

Les populations locales, les Védiantes, fondent deux *oppida*, refuges fortifiés, l'un sur les reliefs de Cimiez, l'autre à proximité de la colline en bordure du littoral (la colline du Château).

### Période grecque

**Vers 600 av. J.-C.** : des grecs venus de Phocée fondent un premier comptoir commercial à *Massalia* (Marseille). Les phocéens fonderont d'autres comptoirs fortifiés liés à la cité mère *Massalia*, comme *Antipolis* (Antibes), *Olbia (Hyères) ou Nikaia* (Nice), comme points de surveillance de la voie maritime commerciale massaliète. **IIIe siècle av. J.-C** époque probable de fondation de *Nikaia*. Ce nom viendrait du provençal *Nissé*, (prononcé *Nitché*) désignant la source d'eau douce au pied de la colline du château [1]. Aucun vestige visible ne subsiste, et sa localisation est toujours restée incertaine.

Une étude de métrologie réalisée en 2003[2], par l'étude comparée de cadastres anciens, de la métrologie grecque et des vestiges de comptoirs comme *Olbia*, a permis de conclure à une localisation du territoire rural de la cité (*Chora*) dans la plaine de Nice, et de localiser avec précision l'emplacement de la partie urbaine du comptoir dans le vieux Nice. Ces conclusions mettraient fin à la localisation traditionnelle de *Nikaia* sur la colline du Château.

### Période romaine

Les comptoirs grecs subissant les attaques des Celto-Ligures, les romains interviennent, puis procèdent à l'ouverture d'une voie dans la Gaule transalpine, la Via Domitia, axe principal de communication entre Rome et la péninsule ibérique, qui leur permirent de coloniser la province Transalpine.

1 Luc Thévenon «Du château vers le Pallon»
2 Stéphane Morabito : Localisation de l'établissement de Nikaia, Nice (Alpes-Maritimes) Histoire&mesure XVIII _ 1/2/2003 Varia

**En 14 av. J.-C.** l'Empereur Auguste vaincra les peuples Alpins.

La ville de *Cemenelum* sera fondée à proximité de l'ancien oppidum des Védiantes sur la colline de Cimiez. La cité grecque et la cité romaine coexisteront à partir de cette époque.

Le Trophée de la Turbie sera érigé en 7-6 av. J.-C. sur un point haut de la Via Julia Augusta, passant à proximité de *Cemenelum*. Cette voie prolongeait la Via Aurelia passant par *Forum Julii* (Féjus), qui suivait le littoral pour rejoindre Aix.

La province des Alpes *Maritimae* devint une province romaine avec *Cemenelum* pour capitale.

**Entre le I° s. et le II° s. ap. J-C.** : une période de paix, ou *pax Romana*, est instaurée par les Romains sur l'ensemble de l'Empire. Ils répandent leur suprématie politique et militaire sur la Gaule méridionale. Peu à peu les populations migreront vers les terres agricoles du territoire, où se constituent des domaines agricoles, les *villae*.

De grands monuments sont édifiés, l'amphithéâtre (les arènes), trois ensembles thermaux de différentes époques (thermes du Nord, thermes de l'Est et thermes de l'Ouest), et un aqueduc pour les alimenter depuis Mouraille, dont des vestiges remarquables sont conservés. De l'ancienne cité subsistent aujourd'hui trois ensembles thermaux, des rues et un réseau d'égouts, une salle probablement pour des réunions publiques, *la schola*, des habitations et des boutiques.

Diverses campagnes de fouilles ont permis de faire des découvertes importantes, comme la statue d'Antonia et la tête de l'empereur Caracalla, des sarcophages, urnes funéraires, stèles, bijoux, céramiques, lampes à huiles et objets divers, aujourd'hui au musée de Cimiez.

### Antiquité tardive - Début du Christianisme

**En 313,** par l'édit de Milan, l'empereur Constantin autorise la religion chrétienne. La religion chrétienne devient obligatoire en 380 par l'édit de Thessalonique et l'empereur Théodose.

En 314 un évêché est fondé à *Nikaïa*, puis un peu plus tard à Cemenelum, où une basilique et un baptistère seront édifiés à l'emplacement des thermes des Femmes.

Les deux évêchés fusionneront en un seul groupe épiscopal, probablement situé sur la colline du château, attesté dès la fin du Ve siècle.

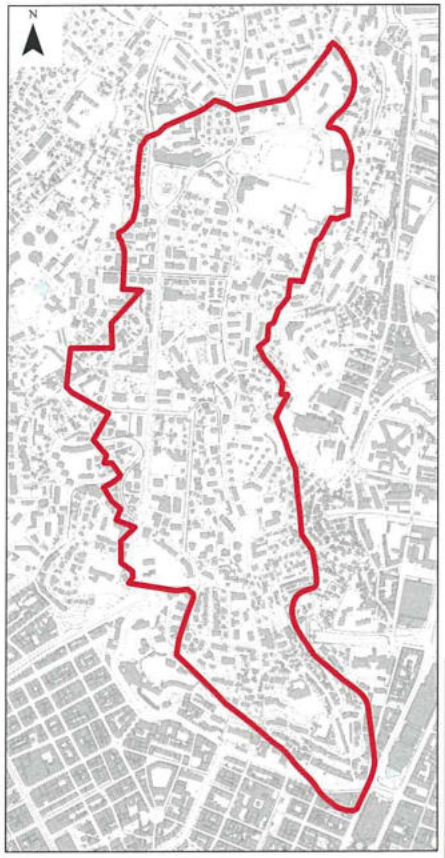
**En 375,** la capitale des Alpes Maritimes est transférée à Embrun.

L'Empire d'Occident et l'Empire d'Orient se séparent en 395. C'est le début du bas-Empire et de la décadence pour la civilisation romaine.

La prise de Rome en 476 va mettre fin à l'Empire d'Occident, et marquer la fin de l'Antiquité.

**VIe siècle** : par crainte des invasions barbares, la population de *Cemenelum* se réfugie probablement sur la partie sommitale du rocher, *Nikaia* étant devenue une cité prospère du nom de *Nicaea Civitas*. *Cemenelum*, abandonnée par ses habitants devient un champ ruine. I

**Vers 778** : Fondation de l'Abbaye bénédictine de Saint-Pons sur la colline de Cimiez.




Emprise enceinte supposée antique

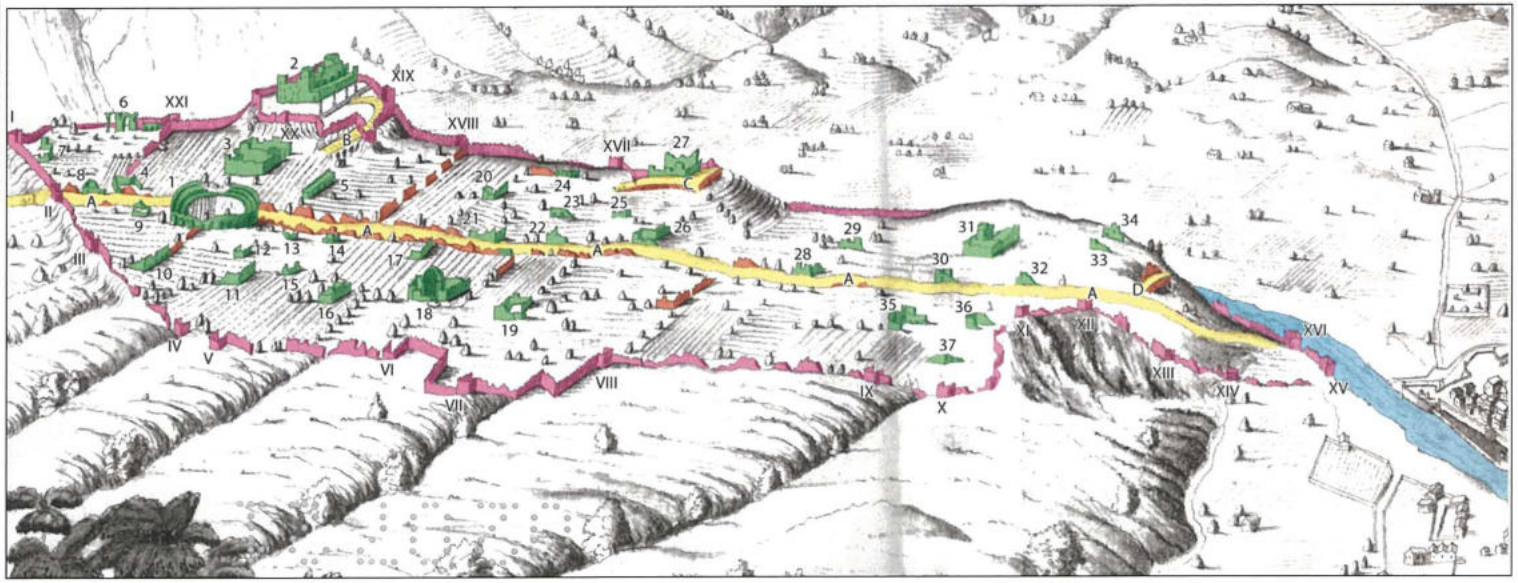
## Le rempart de Cemenelum

«Comme bon nombre de cités antiques, il a toujours été envisagé que Cemenelum (Cimiez) dispose d'une enceinte urbaine, plus couramment appelée rempart. Ces fortifications peuvent prendre différentes formes selon la situation et la topographie de la ville antique. Lorsqu'ils sont présents, ces vestiges permettent de délimiter l'assiette urbaine antique qui peut varier légèrement dans le temps. C'est notamment le cas durant l'Antiquité tardive qui se caractérise, souvent, par une contraction de l'espace urbain et ainsi, de son enceinte. À ce jour, aucun vestige caractérisé de l'ancienne enceinte de Cimiez n'a pu être clairement mis en évidence du fait de l'important taux d'urbanisation de la colline et du caractère privé des propriétés.

Toutefois, la mise au jour d'une vue cavalière de Nice au début des années 2010 a relancé le débat sur le tracé de cette enceinte urbaine. Sur cette vue des années 1630 (voir figure ci-dessous), les principaux monument publics (amphithéâtre, thermes, etc.) apparaissent très clairement aux côtés du couvent des Franciscains de Cimiez et d'autres constructions aujourd'hui identifiées/identifiables. La critique du document a été conduite entre 2011 et 2012 dans le cadre d'un projet collectif de recherche dirigé par A. Grandieux. En usant de vues et plans successifs établis entre les XVIIe et XXe siècles, il a été possible de restituer le tracé avec fidélité par rapport à cette vue, celui-ci restant par endroit hypothétique.

Sur le terrain, une prospection a été conduite dans la partie nord du tracé sans que des éléments significatifs n'aient pu être reconnus. Toutefois, la confrontation entre le tracé supposé et les limites parcellaires du cadastre napoléonien montrent qu'il y a presque toujours correspondance. Il en va de même d'une seconde confrontation avec les courbes de niveaux qui là encore sont conformes à ce qui est attendu. Les transformations du XXe siècle ont naturellement gommé l'essentiel de ce qui pourrait rester de cette enceinte. Toutefois, et c'est une évidence archéologique, il reste toujours quelque chose de ces éléments, soit directement dans le bâti actuel, soit au niveau du sous-sol. La surveillance archéologique des zones encadrant ce tracé apparaît donc comme essentielle pour la validation/modification du tracé de cette enceinte autant que pour sa datation et sa conservation s'il y a lieu tant les vestiges apparents font aujourd'hui défaut.»

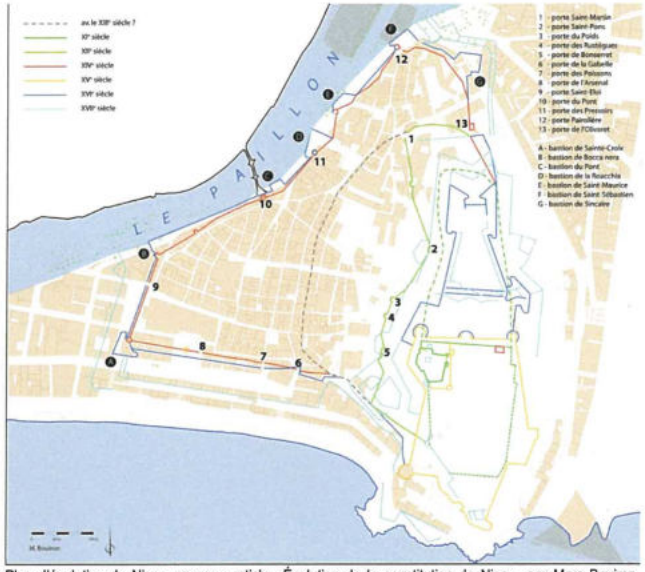
(*DRAC PACA Service Régional de l'Archéologie*)



Marc BOUIRON : «LA VUE DE CIMIEZ EN 1630» -

Fig3 – Vestiges de Cimiez d'après la vue de 1930 : en jaune les chemin, en rose les éléments de type muraille, en vert les vertiges ou bâtiments

## B. Le Moyen-âge : vers une fonction défensive de la Ville haute et un développement de la Ville basse




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

Plan de Nice - 1624 (source Wikipedia)

Vestiges de la cathédrale Sainte-Marie du Château - Xe-XVe s. (colline du Château)

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

Plan de Nice - 1700 (Donjon en ruine depuis 1691)

**À la fin du Xe siècle**, le pays niçois appartenant aux comtes de Provence revient sous la tutelle de l'évêque de *Nicea* (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 évènement.

**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.**

**1553 : Édification du nouveau Palais Ducal, extension de la ville basse et premier espace public**

Le Palais Ducal est construit dans la ville basse, dans l'esprit des palais urbains italiens, entre place et jardin. Son édification va nécessiter le déplacement des remparts vers la mer, ce qui permettra l'aménagement d'une première «promenade» entre ville et rempart, «la Marina», qui sera plantée d'ormeaux en alignement en 1766.

**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).

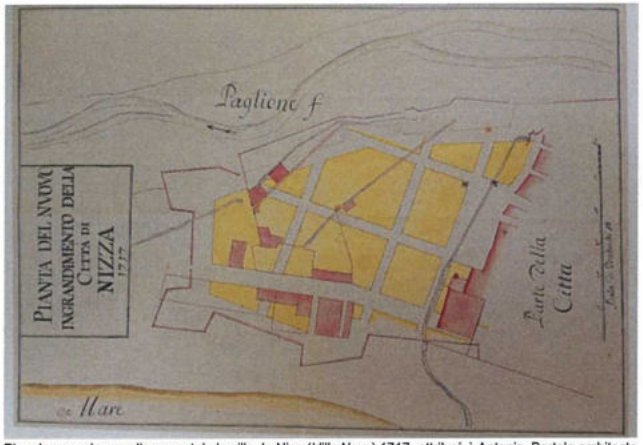
## C. XVIIIe siècle : l'agrandissement de la Ville basse et les premiers grands espaces publics

La ville de Nice vue par les français lors du siège de 1691 (Source : Archives Départementales des Alpes

Plan de Nice : assaut final - 1706 (Source Gallica BNF)

Place Victor (Garibaldi) : Plan de construction en 1782

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




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

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

### — Destruction des remparts et extension de la ville

Le premier siège de la ville par les troupes de Louis XIV en 1691 va détruire entièrement le donjon. La place forte reste française jusqu'en 1696 où Nice et le Comté sont rendus à la Savoie.

**1705 : la ville et le château sont de nouveau assiégés**. Les forteresses de Villefranche, de Saint-Hospice et de Mont Alban capitulent. Une trève va retarder la destruction des remparts de la ville et de la forteresse. L'assaut final aura lieu quelques mois plus tard en 1706 par des batteries disposées au Mont Alban, du Lazaret à Riquier, près du Paillon, et à la montée Saint-Charles (cf plan de l'assaut final 1706). **La démolition de la citadelle, du château et des fortifications ordonnée par Louis XIV le 14 janvier 1706, fera de Nice une des premières villes «ouvertes», situation propice à son développement futur.**

**1717 : Plan d'extension de la ville, la *Villa Nova*.** La ville va donc pouvoir s'étendre au cours du XVIIIe siècle entre l'ancienne enceinte à l'ouest et sur une partie de l'estuaire du Paillon, le *Pré-aux-Oies*. Le plan de 1717 attribué à Antonio Bertola, était un projet urbain d'extension, évolutif et contrôlé, selon les principes du modèle urbain turinois, modèle d'extension dynamique, qui intègre l'existant, l'échelle du territoire et l'échelle du bâti, basée sur la théorie urbaine de Léon Battista Alberti. Le plan prévoyait une rue principale, la rue Saint François-de-Paule dans le prolongement du *Palco*, l'espace resté libre entre le front bâti de la ville et l'ancien rempart, puis des rues transversales dessinant une trame orthogonale. Une grande place, la place du Palais de Justice, marque la transition entre le palais Ducal et le nouveau quartier. La tour de l'horloge sera le premier édifice public de la *Villa Nova*.

**1749 :** Charles Emmanuel III ordonne la **création du port sur le site de Lympia** et non dans l'anse antique des Ponchettes, après l'élaboration de nombreux projets.

**1776 : La Terrasse des *Ponchettes*, première promenade urbaine**

Le *Palco*, est à son tour investi depuis la *Villa Nova* jusqu'à la colline du château, dans la «petite pointe» de grève abritée par la colline du château, appelée «*pouchetta*» reléguée au statut de port de pêche après la construction du port à Lympia. 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 climatique».

**1780 : de la route Royale à la place Royale**

Victor Amédée ordonne l'établissement de la route de Nice à Coni. La route de Nice à Turin, la route Royale, autrefois «route du Sel», est désormais carrossable. Une place Royale (*piazza Vittoria*) est entreprise dès 1782 pour l'accueil du cortège royal à la porte de la ville. La chapelle du Saint-Sépulcre est placée en fond de perspective depuis la route de Turin. La place Victor sera la première grande place à Nice (aujourd'hui place Garibaldi), point central d'articulation entre la vieille ville, le nouveau port Lympia en cours de réalisation depuis 1749, et les quartiers potentiels d'extension future de la ville.

**La tradition turinoise qui concevait au préalable les espaces publics comme espaces capables de structurer la ville sera reproduit à Nice.**

## D. Le début de la villégiature anglaise et le début de l'extension urbaine sur la rive droite du Paillon

La Croix de Marbre et la Villa Grandis en 1823 (Extrait de la Carte topographique ville et campagne de Nice) (source Ville de Nice - Musée Masséna)

Ercole Trachel - Vue de Nice depuis la route de Gênes (Grande corniche) - 1812 (source Ville de Nice - Musée Masséna)

Vue du jardin des Plantes à Nice et hôtels en construction, années 1850 (source A. Bottaro «La villégiature anglaise et l'invention de la Côte d'Azur» Insitu - Repro J.Giletta, Médiathèque de l'architecture et du patrimoine, GLT 1656. © RMN)

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

Vue du jardin des Plantes - Dans «Voyage pittoresque» gravures et lithographies dans le comté de Nice

Nice, Les bains de mer (carte postale ancienne)

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

La fin de la Guerre de Sept ans en 1763, opposant principalement le royaume de France, l'archiduché d'Autriche et ses alliés (France, Russie), au royaume de Grande-Bretagne et ses alliés (Prusse, Hanovre), permet à l'Europe d'entrer dans une période de paix.

Nous sommes au milieu du XVIIIe siècle aux portes de l'Italie, à l'époque où le *Grand Tour* permettait à la jeune élite anglaise un retour aux sources de la connaissance de «l'Antique». Ces «premiers voyageurs» britanniques vont découvrir Nice et le littoral de Provence. La ville était réputée pour la douceur de son climat et ses vertus thérapeutiques, relayés en Angleterre par les récits de voyages de Tobias Smollet, médecin puis écrivain, écossais, qui au cours d'un voyage en Italie s'arrête à Nice entre 1763 et 1765. Mais la beauté des paysages de la Riviera, représentée à l'époque par les peintres, va attirer les voyageurs.

**1784 : Le séjour de la famille royale d'Angleterre à Nice** sera déterminant pour le développement de la villégiature d'hiver des anglais. Un quartier se constitue dans le faubourg de la Croix de Marbre par ces premiers hivernants Britanniques, appelé le *New Borough,* et situé le long la route historique de Paris à Gênes, l'ancien chemin de France qui longeait la baie des Anges. Les anglais vont recréer à Nice leurs habitudes et modes de vie des stations balnéaires anglaises avec promenades, squares et établissements de distractions, en inventant la «station d'hiver» de la riviera et ses nouveaux programmes architecturaux répondant aux modes de vie de cette société. Les résidences de campagne de la noblesse niçoise ou les Palais de la vieille ville vont être leurs premiers hébergements. À la fin du XVIIIe siècle, les hivernants anglais édifient leurs premières villas dans des jardins, comme la **Villa Grandis** (ou Furstado-Heine) construite par Pénélope Rivers au pied de la colline des Baumettes et tournée vers la mer. Un chemin est tracé, entre l'embouchure du Paillon et l'actuelle rue Meyerbeer, à l'initiative des Anglais vers 1822, appelé *Camin dei Angles.* Dans les années 1820, une centaine de familles passent l'hiver à Nice.

**Dès 1825**, afin d'anticiper l'extension de la ville et d'encadrer les premières constructions du *New borough*, le *Consiglio d'Ornato* est mis en place, rappelant la « Commission d'Architecture » ou le « Conseil des Édifices » à Turin (*cf. p.41*). Le chemin des Anglais est intégré au projet d'extension et d'embellissement de la ville, après le parc de la colline du château en 1821, puis aménagé par la municipalité en 1844 pour devenir une voie de déambulation pour les hivernants.

**En 1852**, une première place publique est créée par les anglais à l'emplacement prévu sur le plan régulateur de 1828, un jardin des Plantes de plan carré ouvert sur deux côtés, rappelant les squares ouverts sur la mer des villes de bord de mer anglaises du XVIIIe siècle. Elle est entourée d'hôtels aux façades imposées par le *Consiglio d'Ornato*, façades ordonnancées de style néo-classique. Des établissements de bains de mers thérapeutiques s'ouvrent.

Ce nouveau tourisme d'hiver inventé par les anglais dès la seconde moitié du XVIIIe siècle, sera le second transfert culturel à Nice. D'autres communautés étrangères viendront séjourner à Nice, dont une colonie russe à la suite de la famille impériale de Russie dès le milieu du XIXe siècle.

Carte topographique ville et campagne de Nice dédiée à M. le Comte de Cessole, par Joseph-Rosalinde Rancher, 1823 (source Ville de Nice - Musée Masséna)

Plan parcellaire de Nice, 1812 (Archives communales de Nice)
Le plan montre le développement de la *Villa Nova*, dont les voies bien tramées et ordonnées rompent avec celles du noyau médiéval aux ruelles étroites et sinueuses.

Vue de Nice et du faubourg de la Croix de Marbre 1834 (source Voyage-pittoresque)

## — État du territoire aux prémices du développement de l'urbanisation

**En 1792, le Pays niçois est envahi par les troupes révolutionnaires françaises**, ayant pour conséquence l'arrêt de la villégiature anglaise jusqu'à la Paix d'Amiens en 1813.
**En 1793, le comté de Nice est rattaché à la France** après le vote de la population, et devient le premier département des Alpes-Maritimes. Mais les guerres de l'Empire aboutissent avec le Traité de Vienne en 1815 à l'annexion du Piémont, de la Savoie et du Comté de Nice par le Royaume de Piémont Sardaigne. Le port de Gênes va supplanter le port de Nice.

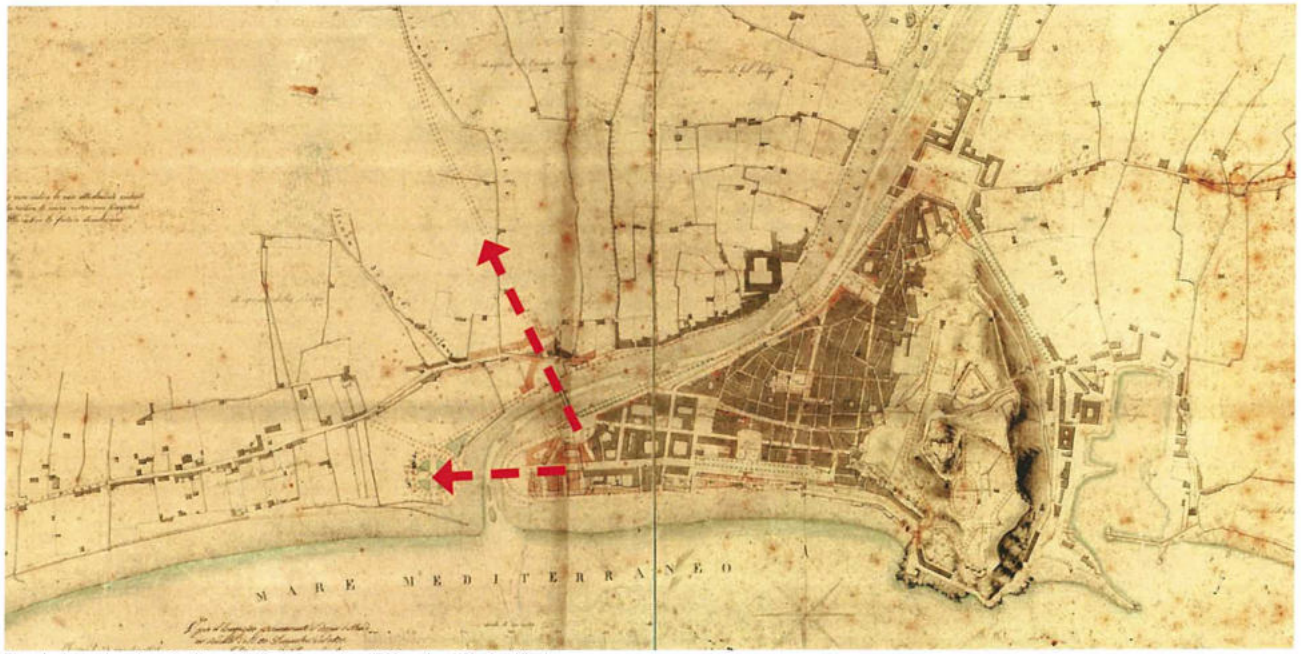
Ni port de guerre, ni port de commerce, Nice devient finalement une station climatique et de tourisme. Des éléments forts vont sceller le destin de la ville, dont la morphologie se modifie profondément.
La démolition de la citadelle, du château et des fortifications en 1706, faisant de Nice une ville «ouverte», sera le point de départ de l'extension de la ville, puis de son développement au-delà du fleuve : la *Villa Nova* au «Pré aux Oies», la place Royale ou Victor (place Garibaldi), la promenade des *Ponchettes*, puis la promenade des Bastions (1824), constituent une véritable ceinture d'espaces publics autour de la vieille ville, à partir desquels des axes seront projetés pour une extension future de la ville sur la rive droite du Paillon, ainsi que vers le futur quartier Riquier, dans la tradition de l'urbanisme baroque à Turin.

La campagne de la rive droite du Paillon est à l'époque un paysage méditerranéen traditionnel, avec pour composantes forêt, pâturages et cultures. Les terres sont difficiles à cultiver et offrent de faibles rendements. Le parcellaire est très morcelé. Cet émiettement du parcellaire est caractéristique d'une économie associant arbres fruitiers, vignobles et terres labourables qui accueillaient en alternance céréales et légumineuses. Cette organisation de l'exploitation fondée sur l'arboriculture et les cultures intercalaires vivrières avait pour but de produire tout ce qui était nécessaire à la consommation familiale[1].
Sur les pentes, en dehors des *faissa* - terrasses de culture - où dominaient oliviers, vignes et labours pour les bêtes, les versants des collines comptaient beaucoup de pins servant essentiellement du bois de chauffage. Quant à la plaine de *Campo longo*, elle était composée d'une multitude de petites lanières Nord-Sud, parallèles aux vallons descendant vers la mer. Les orangers y étaient nombreux.
Puis, progressivement la fleur coupée deviendra l'objet essentiel de la culture dans la zone littorale. Dans la grande propriété Bermond, louée à la périphérie de Nice, l'écrivain Alphonse Karr devint horticulteur et ouvrit un magasin pour vendre des fleurs aux étrangers. Cette nouvelle forme d'agriculture répondait à l'attente d'une clientèle imprégnée de l'image idyllique d'une Riviera favorisée par l'exceptionnelle douceur du climat. Elle se développera avec la mise en service de la voie ferrée en 1864 permettant des expéditions plus lointaines.
En 1866 l'essentiel de la production de fleurs était destiné à la parfumerie.

**Cet espace rural sera le cadre de la nouvelle ville, encadré par des collines et ouvert sur le panorama de la baie des Anges.**

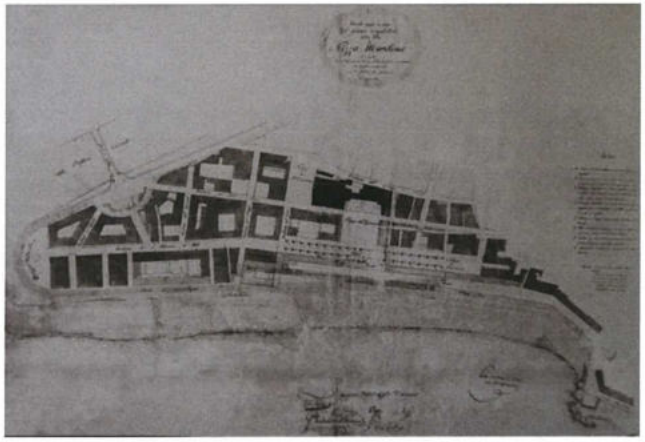
1 «Du Mélèze au Palmier, les territoires agricoles» source archives départementales

## E. Le Consiglio d'Ornato




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

Sur la rive droite du Paillon, le plan définit uniquement les espaces publics et les axes futurs de développement urbain (la Promenade des Anglais et l'Avenue) sans préciser la trame des rues.



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

Plan de la ville de Nice 1835 (Ville de Nice - Musée Masséna)

### — Un développement urbain anticipé et accompagné, naissance du *Consiglio d'Ornato*

**En 1814**, à l'effondrement 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.

**En 1825**, lorsque le Conseil communal de Nice ordonne la mise à l'étude d'un plan d'aménagement et d'embellissement de Nice à l'architecte de la Ville Scoffier, 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). Ce dernier est représenté sur le plan régulateur, partant de la place Charles Albert de forme semi-circulaire ancrée dans la *Villa Nova*, vers la future place Masséna sur la rive droite, départ d'un axe de croissance se prolongeant sur la plaine en rive droite du fleuve (l'avenue Jean Médecin).

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.

Par patentes royales du 26 mai 1832, le plan régulateur de la ville de Nice et son règlement sont approuvés par Charles Albert. Afin d'en assurer le respect et l'exécution, le roi ordonne la création d'une commission indépendante composée de notables niçois : le *Consiglio d'Ornato* (le Conseil d'Ornement).

Les articles des patentes royales précisent le cadre opérationnel permettant d'encadrer la croissance urbaine :

- L'article 1 approuve le plan
- L'article 2 accorde exemption de la contribution foncière pendant 15 ans pour les nouvelles constructions conformes au plan
- L'article 3 précise que tous les contrats relatifs à l'exécution des travaux sont exemptés du droit proportionnel d'enregistrement
- Selon l'article 4, l'administration municipale peut pour ouvrir ou rectifier une rue, acquérir des terrains privés en s'acquittant du prix convenu à l'amiable par les experts de chaque partie.

Pour faciliter la mise en œuvre du plan régulateur, l'article 8 prévoit la mise en place d'un Conseil d'Ornement composé de 9 membres.

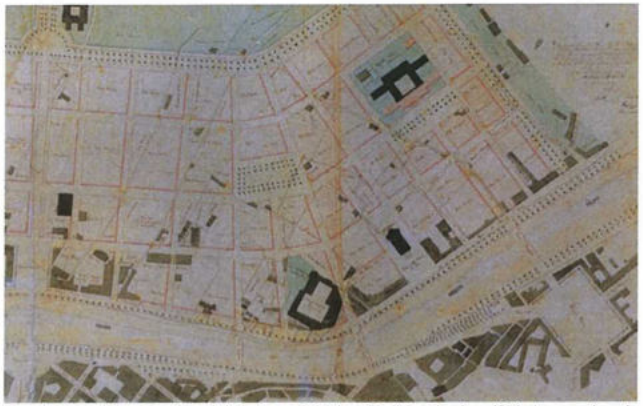
- L'article 10 du règlement donne au *Consiglio d'Ornato* le pouvoir d'approbation de tout projet

Les principes d'organisation de l'espace, ordonnancement et règles d'urbanisme sont précisés par l'article 12 :

- Élargissement des rues destinées au passage des voitures ou charrettes à 6m, sinon 4m
- Redressement des voies tortueuses, Nivellement régulier du sol
- Remplacement des gouttières par des tuyaux de descente, Régularisation des égouts
- Établissement de l'alignement par le *Consiglio* sur l'ensemble de la rue.

Le *Consiglio d'Ornato* s'occupe alors de l'exécution du plan régulateur, instruit les demandes d'autorisations de construire. Il peut proposer des variations du plan, lui permettant ainsi de s'adapter au terrain. Enfin, il veille à tout ce qui concerne l'embellissement de la ville.

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 faubourg Saint Jean-Baptiste achevé en 1854 et approuvé par le décret royal du 20 juin 1858

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

Gravure représentant Nice à la veille de l'annexion (1848), vue au dessus de Montalban (archives départementales 5 Fi 47)

Quai du paillon, pont neuf et Mont Alban, Anonyme,1865 (photo Archives municipales de Nice)

## — Des plans régulateurs pour encadrer le développement urbain

Le premier plan régulateur, approuvé en 1832, préfigurait les axes du développement urbain sur la rive droite, vers la future place Masséna et à l'ouest le long du littoral, grâce à deux nouveaux ponts sur le Paillon (cf. plan 1829). Suivent les plans du 7 août 1834, du 20 janvier 1835, et du 2 avril 1844. L'annexe du Plan régulateur (patentes du 26 mai 1832) du *Consiglio d'Ornato* décide l'endiguement du Paillon sur la rive droite et gauche jusqu'à l'embouchure depuis les murs du pont Neuf. Ces travaux sont réalisés de 1832 à 1836. Les rives sont alors aménagées en quais selon le modèle établi en 1828.

**En 1858**, Victor Emmanuel II approuve le plan régulateur des faubourgs de Saint-Jean Baptiste et de la Croix de Marbre. Ces plans peu construits montrent une évolution urbaine plutôt lente en rive droite. Pourtant, avec forte anticipation de l'expansion urbaine, une grande maille curviligne suivant la courbe du Paillon et du rivage est dessinée, 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, et imprime 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; l'îlot se présente finalement comme une forme «capable». En complément du plan-matrice, le règlement précise comment construire.

**Il s'agit surtout d'encadrer un processus d'édification régulé, et non dirigé comme le seront les îlots haussmanniens.**

Le règlement annexé au décret royal du 20 juin 1858 stipule donc les règles d'implantation dans ce nouveau tissu urbain :

- L'article 4 prévoit des clôtures lorsque la façade est en retrait de la voie publique formées de grille en fer ou en fonte et les façades doivent alors être parallèles à la voie.
- L'article 5 porte sur les reculs imposés de 7m des constructions des deux côtes du boulevard d'enceinte et promenade des Anglais
- Les cours intérieures ont des dimensions spécifiées : leur côte étroit doit être égal selon l'article 9, au maximum de hauteur des maisons latérales.
- L'article 10 fixe la hauteur à 20m à la corniche du toit et 24m au faîte
- l'article 11 permet l'expropriation pour l'ouverture de voies publiques.

Ces règles, souples en matière de production de forme urbaine, sont extrêmement fortes en termes de qualification de l'ambiance urbaine. On est loin de la ville haussmannienne avec ses grandes percées d'un monument à l'autre, ses fronts urbains réguliers en bordure d'îlots recomposés suivant un découpage parcellaire régulier. Ces règles 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. Si le système de places articulant chaque quartier ne survivent pas au *Consiglio*, en revanche, 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-Levraut).

## F. Le rattachement de Nice à la France et l'arrivée du chemin de fer

Plan de la ville de Nice et de ses faubourgs avec le tracé des alignements approuvés- F. Aune - 1860

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

### — Du plan régulateur au plan d'alignement

**Le 24 mars 1860**, par le traité de Turin, Nice et la Savoie reviennent à la France après l'intervention militaire de Napoléon III contre l'Autriche aux côtés du royaume du Piémont. Le 22 avril 1860 les Niçois expriment leur volonté d'être rattachés à la France par un plébiscite : **Nice devient 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 «avec le tracé d'alignement» est dessiné par l'architecte de la ville, François Aune, en 1860.

Le tissu urbain sur la rive droite commence à se constituer dans la trame du plan régulateur dans les années 1860, le quartier du Port est achevé dans ces années, mais la gestion de l'urbanisme est alors réalisée par l'administration française, relayant les directives des transformations de Paris par Haussmann. Le principe d'une matrice structurant les espaces publics assortie de règles et de principes d'embellissement de la ville dans la tradition turinoise, sera remplacée par des plans d'alignements.

**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, qui rejoindra Monaco en 1868, puis la frontière italienne en 1869. Contrairement à la ville de Turin où les chemins de fer ont été intégrés à la trame orthogonale de la ville, la voie de chemin de fer niçoise n'a pas été prévue dans le plan d'extension future par le *Consiglio d'Ornato.*

**En 1864, la Promenade des Anglais** est raccordée avec le récent Quai du Midi et la Promenade «des Terrasses» par le pont Napoléon (ou pont des Anges), à l'embouchure du Paillon. Celle-ci est prolongée jusqu'au Magnan et élargie, les premiers hôtels y sont édifiés, ainsi que de nouvelles villas dans des jardins d'agrément. Le premier Casino ouvre ses portes en 1865.

Le désenclavement de la ville par le chemin de fer va avoir des conséquences économiques pour les activités traditionnelles agricoles, mais également pour les activités liées au tourisme. Le train Paris-Lyon-Marseille (PLM) permettant de réduire considérablement le temps de voyage entre Nice et les capitales d'Europe, la ville accueillera l'élite européenne, les souverains, la noblesse et la bourgeoisie montante de l'ère industrielle. **La population augmentera considérablement dans les décennies suivantes, attirée par cette ville-jardin conçue par le *Consiglio*, constituée de promenades plantées décrites dans les guides, de parcs publics et de jardins exotiques des villas élégantes ouverts aux hivernants.**

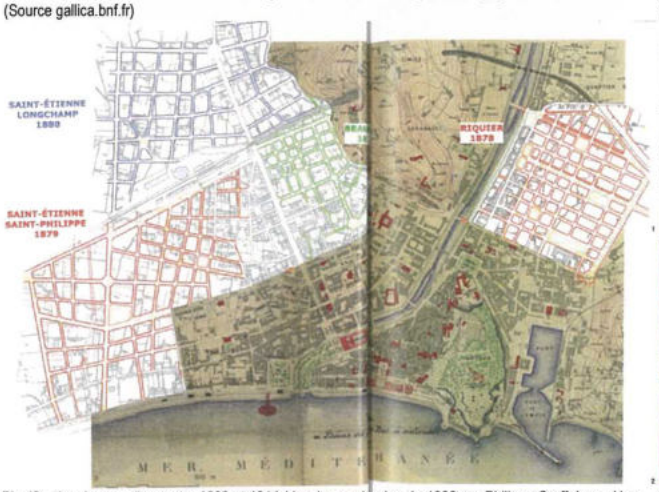
De nouveaux équipements publics sont prévus dans les nouveaux quartiers pour symboliser la présence française, ces bâtiments faisant références à des styles architecturaux de grandes périodes françaises, d'un genre nouveau à Nice, comme la gare PLM inaugurée en 1867, ou la Basilique Notre-Dame de l'Assomption achevée en 1868 en bordure de l'Avenue du Prince Impérial (avenue Jean Médecin).

**En 1865**, la place Masséna et ses façades néo-classiques conçues par le *Consiglio* est achevée, les équipements publics (l'église du Vœu, l'ancien collège et Lycée Royal, l'hôpital de la Charité, l'hôpital Saint-Roch) sont rattrapés par l'urbanisation qui se déploie le long des quais Saint-Jean-Baptiste, puis de part et d'autre de la place Masséna ainsi qu'au nord de la route de France.

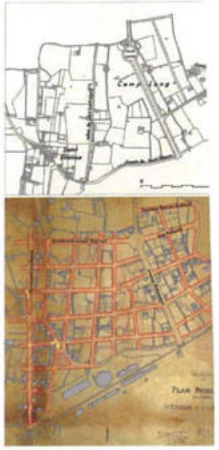
## G. Nice, Capitale d'Hiver

Plan de la ville de Nice et de ses faubourgs avec le tracé des alignements projetés - F. Aune - 1882 (Source gallica.bnf.fr)

Plan de la ville de Nice, avec indication de tous les noms de rues, établissements publics, monuments, hôtels, banques - édition 1891 (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 (Ph. Graff «Une ville d'exception...»)

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

Nice, Église 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.bnf.fr)

**Chaque hiver, les souverains et l'aristocratie internationale viennent en villégiature à Nice, où la vie mondaine est brillante.** Entre 1870 et 1880 l'urbanisation progresse rapidement et dépasse le tracé du plan régulateur, puis la voie ferrée. Après l'épidémie de choléra en 1884-1885, les collines de Fabron, du Piol, du Mont Boron, de Cimiez et le quartier de Righi sont investis. La colonie russe est établie à Nice depuis le milieu du XIXe siècle, favorisant le Piol tandis que Cimiez a la préférence des anglais.

**1885 : Nice, « Capitale d'hiver » de l'aristocratie européenne et cosmopolite**. La population d'hivernants est majoritairement française (50%), puis anglaise (25%), enfin russe, allemande, autrichienne et américaine.

Le Casino de la Jetée-Promenade devient l'édifice emblématique de la Promenade des Anglais avec son architecture orientaliste. Les distractions et événements se multiplient, le premier Carnaval a lieu en 1873, laissant «*Nizza maritima* blanche de la poussière des confettis». La Promenade des Anglais, voie de prestige emblématique de la société d'hivernants, devient le cœur de la vie mondaine. En 1887, Stephen Liegeard invente le terme de «Côte d'Azur». Les artistes et musiciens viennent y passer l'hiver. Des immeubles de rapport, immeubles Palais au grand confort, s'alignent le long de rues.

**En 1884**, l'ouverture du boulevard de Cimiez et de ses rues adjacentes marque le début de l'urbanisation de la colline de Cimiez. Tandis que des lotissements de villas sont créés par des initiatives privées sur les collines, à Cimiez le lotissement prend une autre dimension, réalisé par des investisseurs et conduit par un architecte niçois de renom, Sébastien Marcel Biasini. De nombreux hôtels seront édifiés de part et d'autre du boulevard dans les années 1890, et le premier Palace, l'Excelsior Régina Palace, construit pour accueillir la Reine Victoria fidèle à Nice depuis 1890, viendra fermer la perspective du boulevard en 1897 par son imposante façade de 104m de longueur.

L'urbanisation est de moins en moins contrôlée, les nouveaux projets répondant plus à une logique spéculative qu'à un plan d'ensemble. Des immeubles sont édifiés le long des voies, remplaçant petit à petit les jardins de la ville-parc, comme à la Croix de Marbre.

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

- les plans pour Baulieu (1878), et pour Riquier (1878), dessinés par François Aune, architecte de la ville,
- les plans pour Saint-Etienne, Saint-Philippe et Longchamp, (1879-1880)
- les plans pour Saint-Barthelemy, Saint-Maurice, Saint-Sylvestre et Ray. (1882).

Ces plans déploient une géométrie bien réglée, contrastant avec le parcellaire agricole, inspirés des plans du *Consiglio*. Mais 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 provenant des règles de 1858 ; les règles d'architecture ne sont plus imposées. Les îlots perdent leur orientation originelle, adaptée aux principes bioclimatiques.

Extrait du Plan de Nice et de ses environs - J. Audoly (Nice) 1911 (Source gallica.bnf.fr)

Boulevard Dubouchage (source cartepostale-ancienne.fr)

La Casino et Nouveaux jardins (source Collection-jfm.fr)

Plan de projet 1910 (source Philippe Graff dans «Une ville d'exception, Nice, dans l'effervescence du 20e siècle» ed Serre)

Le Riviera Palace - Sébastien-Marcel Biasini - 1889 (source collection-jfm.fr)

Le Rhul - Charles Dalmas - 1913 (source «Promenade des Anglais» ed. Gilletta)

**En 1910, Nice est à l'apogée de la villégiature hivernale**
La démographie passe de 48 000 habitants en 1861 à 77 500 habitants en 1886, puis à 143 000 habitants en 1911. La ville est en pleine croissance et atteint la dimension d'une grande ville de France grâce au dynamisme de la société : entrepreneurs, architectes, financiers, et propriétaires locaux.

Vers la fin du XIXe siècle, la haute société venant à Nice délaisse les villas pour les Hôtels-Palace, modernes et luxueux. De Grands Hôtels Palais, construits avec les derniers progrès techniques et financés par de grands propriétaires ou de riches industriels, sont édifiés sur la colline de Carabacel (le Riviera Palace 1889, le long du Boulevard de Cimiez (Winter Palace 1900, le Riviera Palace, l'Alhambra 1900), au Piol (l'hôtel du Parc Impérial 1902), et des Palaces sur la Promenade des Anglais (l'hôtel Négresco 1912, le Ruhl 1913).
**Ces édifices vont marquer le paysage par leurs dimensions, et refléter l'image d'une capitale du tourisme.**

**Nice est représentée comme 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 reculs plantés devant les avenues, de jardins d'agrément devant les villas et les hôtels.**

Le Tramway de Nice et du Littoral est installé dès 1900, puis un réseau départemental en 1906. L'ensemble de ce réseau est électrifié en 1910. Dans les années 1920, onze lignes sont ouvertes, mais le bus va remplacer progressivement le tramway, et la dernière ligne fermera en 1953.

Sur le plan de 1911, le développement de la ville prend une forme trapézoïdale, depuis le front de mer, la base qui s'étendait des Baumettes aux Ponchettes, pour atteindre le sommet au Nord, les quartiers jusque là encore ruraux,de Saint-Barthélémy et Saint Maurice, et une extension sur la rive gauche prour le quartier de Riquier.
De nouveaux plans de projets sont dessinés ponctuellement sur le plan de la ville.
Les plans de la fin du XIXe siècle pour ces quartiers nord, comme pour d'autres quartiers comme Riquier, n'ont pas été totalement suivis, altérant les qualités urbaines et paysagères, reflétant ainsi une perte du sens originel du projet pour la ville, d'une culture urbanistique issue de la Renaissance et véhiculée par le Consiglio d'Ornato durant la première moitié du XIXe siècle.
Ces années privées de plan d'ensemble ont été dénoncées par Robert de Souza, dans son ouvrage «Nice, capitale d'hiver» paru en 1913.

La Première guerre mondiale va mettre entre parenthèse la villégiature d'hiver, mais dès 1919 l'urbanisation reprendra pour s'étaler vers l'Ouest dans le vallon de Magnan et vers l'Est à Saint-Roch dans les années 1930, et se diffusant, atténuera progressivement l'opposition ville-campagne. .

## H. L'Entre-deux-Guerres et la mutation de la ville

Extrait du «Plan d'Extension et d'Embellissement de la ville de Nice - dressé par le Comté Cornudet composé des membres ci-dessous...»

1930 Plan Général de la commune de Nice - A. HENRIET

À cette époque, la municipalité acquiert quelques grandes propriétés et villas (le Temple de Vesta et jardins, villas Paradiso, Kotchoubey, etc), rénove des voiries, ouvre des voies privées à la circulation publique, crée des axes de communication, (les bds Besset, Gorbella, Grosso), améliore la qualité des espaces verts (Mont-Boron), aménage la place Masséna et la Promenade des Anglais, s'équipe de cimetières, d'écoles, d'universités, d'espaces culturels, d'un aéroport, d'un marché couvert à la Buffa, modernise les établissements hospitaliers. La hauteur des bâtiments est strictement limitée à 21m.

Le Palais de la Méditerranées - vers 1930

Plongeurs vers 1930 («Nice» ed. Gilletta)

Le Promenade des Anglais - vers 1935 («Promenade des Anglais» ed. Gilletta)

### — 1922 : Le plan Cornudet, prise de conscience des impératifs urbanistiques

Les Lois des 14 mars 1919 et 19 juillet 1924 relatives aux plans d'aménagement, d'embellissement et d'extension des villes, sont votées. Le plan Cornudet, marque la naissance d'une nouvelle gestion de l'espace urbain au-delà des trames du plan régulateur : l'extension se fait par des transformations d'ensembles et non plus individuelles, prévoyant places, monuments, édifices publics, moyens de transports et espaces verts, sous la direction du comité Cornudet (créé à Nice par le conseil municipal en 1922).

Le projet accorde une importance aux préoccupations esthétiques et au souci d'extension dans des villes comme Nice, «stations balnéaires, maritimes, hydrothermales et sportives dont la population a augmenté de 50% à certaines périodes de l'année»[1], rappelant l'œuvre du *Consiglio d'Ornato*. L'administration a un droit de regard sur toutes les constructions et groupes de constructions au point de vue de l'hygiène, de l'esthétique et de l'ordre public ; l'esthétique est considérée d'intérêt général ; des sanctions sont appliquées aux contrevenants. Sur proposition de Charles Dalmas, architecte, le comité choisi de diviser le territoire en 2 zones : la zone rurale des collines et la zone urbaine de la plaine, avec deux thèmes : les voies et l'équipement, les espaces libres et l'esthétique de la ville. **Le plan reprend le principe de trame interconnectée et hiérarchisée, avec des places, des parcs et des avenues, dans la tradition turinoise faisant de Nice une exception,** pour étendre l'urbanisation vers le Nord, en amont du Paillon, vers la plaine du Var avec un vaste parc public. Le projet, déclaré d'utilité publique le 17 novembre 1931, est repris par la municipalité de Jean Médecin, et mis en application seulement 10 ans plus tard jusqu'en 1944.

Des plans d'alignement seront dessinés par quartiers, afin d'en préciser l'application : Saint-Philippe, Saint-Roch, puis du Var. Il sera appliqué jusque dans les années 1950.

**1925 : lancement de la nouvelle saison**

Après la première Guerre Mondiale et l'essoufflement de la saison d'hiver, les artistes et industriels Américains réinventent la Côte d'Azur tournée alors vers la plage. La baisse de la villégiature d'hiver est relayée par la saison d'été et sa nouvelle attraction pour les bains de mers et les sports nautiques, mise au goût du jour par une société d'artistes et d'industriels américains.

Le Palais de la Méditerranée, construit en 1927, répond aux canons de l'exposition des Arts décoratifs de 1925 avec son style Art déco, devenant le symbole des Années Folles et de la modernité.

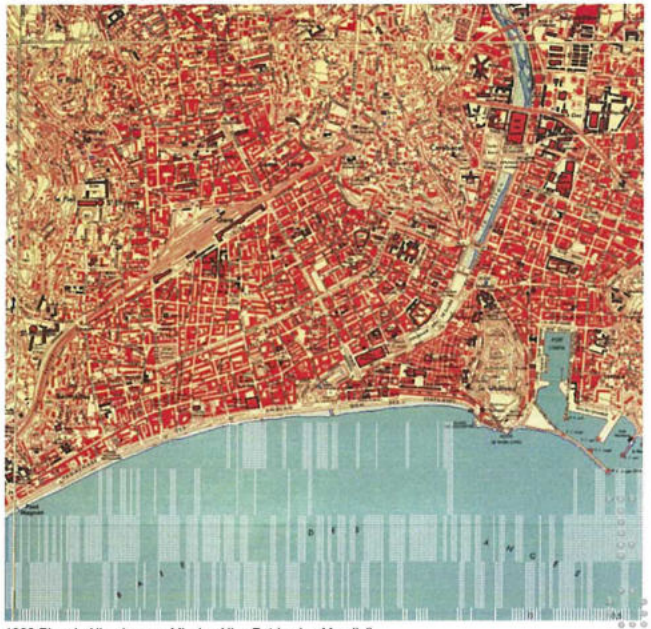
**La Promenade des Anglais est réaménagée et inaugurée en 1931**.

Elle comprend deux chaussées automobiles et un terre-plein central planté, lui redonnant le faste qui la replace au cœur de la nouvelle station d'été. Elle s'ouvre à la modernité architecturale, et les immeubles de rapport luxueux avec loggias, toitures terrasses et pergolas, côtoient les Palaces et les villas Belle Époque. Les hôtels de Cimiez ferment, et les villas du centre-ville sont remplacés par des immeubles de rapport, qui progressent également dans les quartiers ruraux et les collines (cf. plan 1930).

1 Marc Lafeuillouse, résumé d'un mémoire de maîtrise sur «La politique urbaine de Nice durant l'entre-deux-guerres»

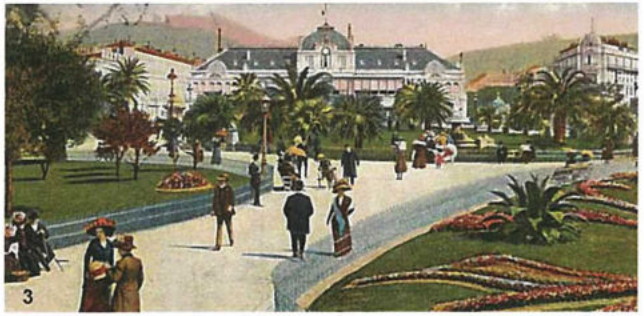
## I. Des Trente Glorieuses à nos jours

1944 Plan de Nice (source Mission Nice Patrimoine Mondial)



1966 Plan de Nice (source Mission Nice Patrimoine Mondial)

1 & 2 : La Promenade des Anglais : début du XXe siècle (1) et en 1955 (photo ed. Gilletta) (2)



3 & 4 : Les nouveaux jardins et le Casino municipal (villes-villages-fleuris-de-france.fr) (3) - Promenade du paillon par l'Agence Pena Paysages (source Ville de Nice nice.fr) (4)

**Pendant la Seconde Guerre mondiale**, déclenchée en 1939 contre l'Allemagne, puis contre l'Italie en 1940, Nice sera occupée par l'armée italienne dès 1942, puis par l'armée allemande en 1943. La Résistance s'organise dès 1940 au Lycée Masséna. Le débarquement de Provence par les troupes armées commence le 15 août 1944 entre Toulon et Cannes, l'insurrection armée de la Résistance a lieu le 28 août 1944, puis les blindés américains entrent à Nice le 30 août 1944 mettant fin à l'occupation de la ville.

**1945-1975 : Période des « Trente Glorieuses »**

La démographie croît de nouveau avec l'apparition de classes moyennes. La reprise de la construction est sensible dès 1947, pour achever des constructions commencées avant-guerre. Dès 1948, les nouvelles constructions reflètent un style nouveau, épuré, avec des façades uniformément blanches.

Les années 1950 marquent une période de reconstruction, 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.

**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, villas d'exception dans des parcs, sont loties, tandis que d'autres sont détruites.

À partir de 1962, une voie rapide de contournement, la Voie Mathis (du nom de son concepteur Pierre Mathis directeur général des travaux et des services techniques de la ville entre 1956 et 1973), a été réalisée par tronçons successifs. La Promenade des Anglais était le seul accès à Nice en 1939. La sortie de l'autoroute arrivait sur la Promenade avant la voie Mathis. Depuis 1990 diverses actions ont été menées pour la reconquête de l'espace de la Promenade des Anglais.

**1996, Schéma directeur d'urbanisme de la ville de Nice** : la ville s'engage dans un processus de projet urbain, avec une méthode souple, non réglementaire, conduisant à une programmation spatiale de ses interventions, secteurs par secteurs (le tramway, quartier universitaire Saint-Jean-d'Angély) .

**2002,** création de la communauté d'agglomération Nice-Côte d'Azur.

**2007,** PLU et PADD de Nice.

**La place prise par l'automobile dans les décennies du XXe siècle, sur la Promenade des Anglais comme sur les boulevards de Nice, a fait perdre à la ville l'essence même de ces avenues, conçues pour la déambulation et l'admiration des plantations exotiques et des paysages.**

**Aujourd'hui, des espaces retrouvés : le tramway et la Promenade du Paillon**

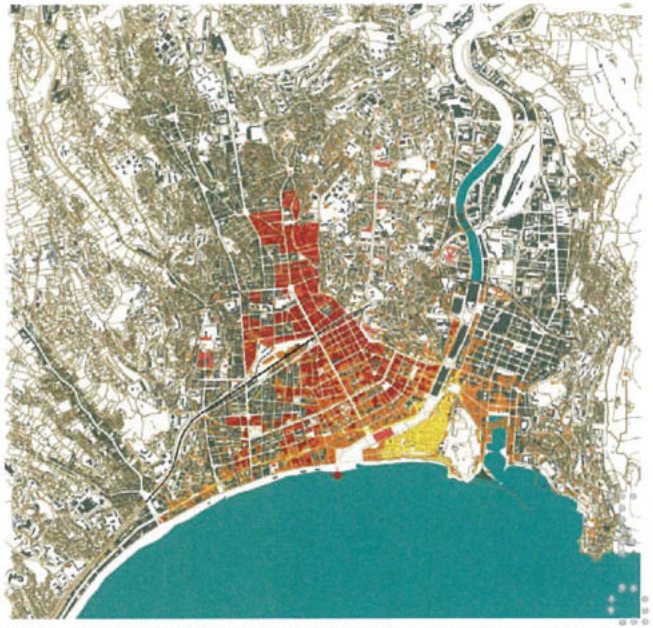
La réouverture d'un réseau de tramway en 2007, puis l'inauguration le 30 juin 2018 d'une partie de la ligne n°2 desservant l'aéroport, participent au long processus de reconquête des espaces de promenade à Nice.

La reconquête des espaces paysagers également entreprise par la ville, comme la promenade du Paillon, parc urbain qui s'étend sur l'emprise du fleuve depuis le Théâtre National de Nice jusqu'au jardin Albert 1er, avec ses collections de plantes, agrumes endémiques ou végétaux de tous les continents, **remet au goût du jour le jardin d'agrément, le dépaysement et le divertissement, en même temps que l'ouverture de nouvelles perspectives sur l'architecture et le Grand paysage.**

# 02. Synthèse de l'évolution urbaine

Cadastre de 1812 (dessin KP - IKR)

Cadastre de 1872 avec superposition du cadastre de 1812 (dessin KP - IKR)



Cadastre actuel avec superposition des cadastres de 1812, 1872, et plans de 1910 (dessin KP - IKR)

Cadastre actuel (dessin KP)

**«La Promenade des Anglais et des quartiers situés au nord, possédant un patrimoine architectural lié au tourisme hivernal et au début du tourisme estival» :**

Le plan de l'évolution urbaine du secteur d'étude de l'AVAP synthétise les principales étapes historiques de la ville relatées précédemment - et détaillées secteur par secteur au chapitre suivant - mises en parallèle avec l'analyse des plans et cadastres existants à différentes périodes.

Il s'agit d'une superposition des cadastres existant et d'un plan intermédiaire à une période significative pour la ville, 1910 à l'apogée de la villégiature d'hiver :

- **Le cadastre de 1812** (bâti jaune), période avant la mise en place du *Consiglio d'Ornato* et de son plan régulateur : sont présent la vieille ville, ses faubourgs, la villa Nova et les hameaux le long de la route de France.
- **Le cadastre de 1872** (bâti orange), dix années après le rattachement à la France et l'arrivée du chemin de fer : période d'urbanisation des nouveaux quartiers sur la rive droite du Paillon à partir du quadrillage du plan régulateur du *Consiglio d'Ornato* approuvé en 1858 (quartier de Saint-Jean-Baptiste et la Croix de Marbre), la ville-jardin programmée et ses prolongements dessinés au cours de la seconde moitié du XIXe siècle ; période d'édification de villas d'hivernants dans des jardins sur la Promenade des Anglais et les sur collines. L'expansion urbaine rive droite, plutôt lente de 1830 jusqu'au rattachement à la France en 1860 dans la trame du Consiglio entre le Paillon, la Croix de Marbre et les nouveaux boulevards, va s'accélérer après l'arrivée du chemin de fer par un mouvement ascendant vers la gare le long de l'avenue jean Médecin, et le long des boulevards Victor Hugo et Dubouchage récemment achevés.
- **Un plan intermédiaire situé en 1910** (îlots rouge), à l'apogée du tourisme hivernal : la démographie à Nice passe de 52000 habitants en 1872 à 143000 habitants en 1911 ; une densification rapide des quartiers autour des axes principaux entre la Promenade des Anglais jusqu'à la gare, puis au-delà de la gare à partir des années 1880 ; les collines sont urbanisées, en particulier à Cimiez à partir d'un axe fort né d'une initiative privée.
- **Le cadastre actuel** (bâti vert foncé), l'extension du bassin du port Lympia vers le nord entre 1881 et 1889 ; le couvrement du Paillon ; l'expansion urbaine sur la plaine, les vallons, et les collines aux confins des pré alpes amorcée dès les années 1930.

LÉGENDE

- Cadastre de 1812
- Cadastre de 1872
- Plans de 1910
- Cadastre actuel

# III. ÉLÉMENTS CONSTITUTIFS DES TROIS SITUATIONS PAYSAGÈRES IDENTIFIÉES

III. ÉLÉMENTS CONSTITUTIFS DES TROIS SITUATIONS PAYSAGÈRES IDENTIFIÉES 53

**SECTEUR 1 : DES PONCHETTES À LA PROMENADE DES ANGLAIS 56**

**01. Sous-secteur 1a 57**

*A. Analyse spatiale du sous-secteur 1a 59*

*B. Plan de repérage des typologies des constructions existantes dans le sous-secteur 1a 87*

**02. Sous-secteur 1b 88**

*A. Analyse spatiale secteur 1b 89*

*B. Plan de repérage des typologies des constructions existantes dans le sous-secteur 1b 110*

**SECTEUR 2 : DE CAMPO LONGO À LA VILLE MODERNE 111**

**01. Campo Longo sous secteur 2a 112**

*A. Analyse spatiale du sous-secteur 2a 115*

*B. Plan de repérage des typologies des constructions existantes dans le sous-secteu 2a 135*

**02. Campo Longo sous-secteur 2b 136**

*A. Analyse spatiale du sous-secteur 2b 139*

*B. Plan de repérage des typologies des constructions existantes dans le sous-secteu 2b 155*

**03. Campo Longo sous-secteur 2c 156**

*A. Analyse spatiale du secteur 2c 159*

*B. Plan de repérage des typologies des constructions existantes dans le sous-secteu 2c 175*

**04. Campo Longo sous-secteur 2d 176**

*A. Analyse spatiale du sous-secteur 2d 179*

*B. Plan de repérage des typologies des constructions existantes dans le sous-secteu 2d 194*

**05. Campo Longo sous-secteur 2e 195**

*A. Analyse spatiale secteur 2e 196*

*B. Plan de repérage des typologies des constructions existantes dans le sous-secteu 2e 210*

**06. Campo Longo sous-secteur 2f 211**

*A. Analyse spatiale du secteur 2f 214*

*B. Plan de repérage des typologies des constructions existantes dans le sous-secteu 2f 226*

**SECTEUR 3 : LES COLLINES HABITÉES - LA VILLE-PARC 227**

**01. Cimiez sous-secteur 3a 228**

*A. Analyse spatiale du sous-secteur 3a 231*

*B. Plan de repérage des typologies des constructions existantes dans le sous-secteur 4a 251*

**02. Mont Boron sous-secteur 3b 252**

*A. Analyse spatiale du sous-secteur 3b 255*

*B. Plan de repérage des typologies des constructions existantes dans le sous-secteur 3b 267*

**03. Les Baumettes sous-secteur 3c 268**

*A. Analyse spatiale du sous-secteur 3c 271*

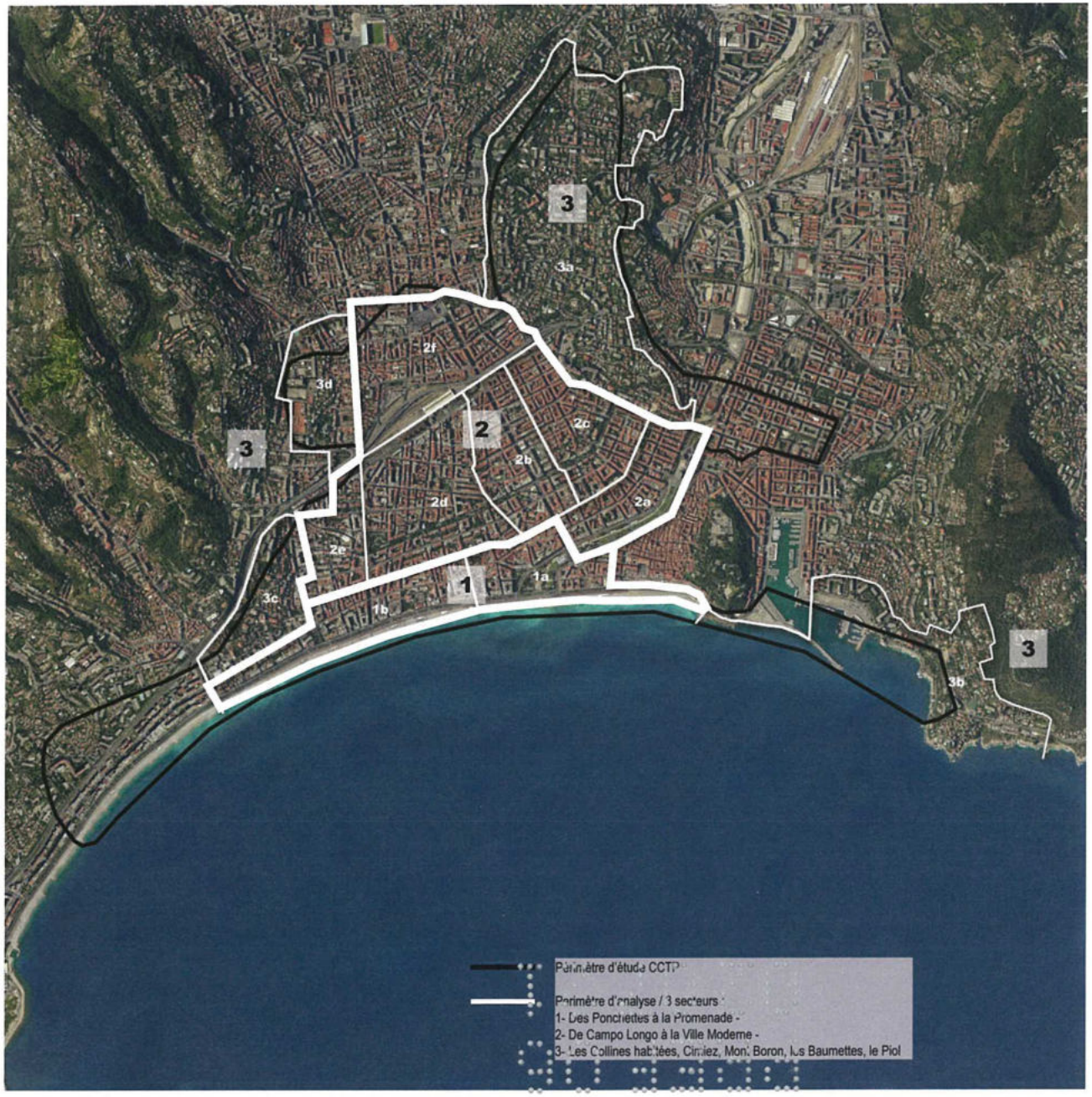
*B. Plan de repérage des typologies des constructions existantes dans le sous-secteur 3c 283*

**04. Le Piol sous-secteur 3d 284**

*A. Analyse spatiale du sous-secteur 3d 287*

*B. Plan de repérage des typologies des constructions existantes dans le sous-secteur 3c 298*

## — Périmètre d'étude

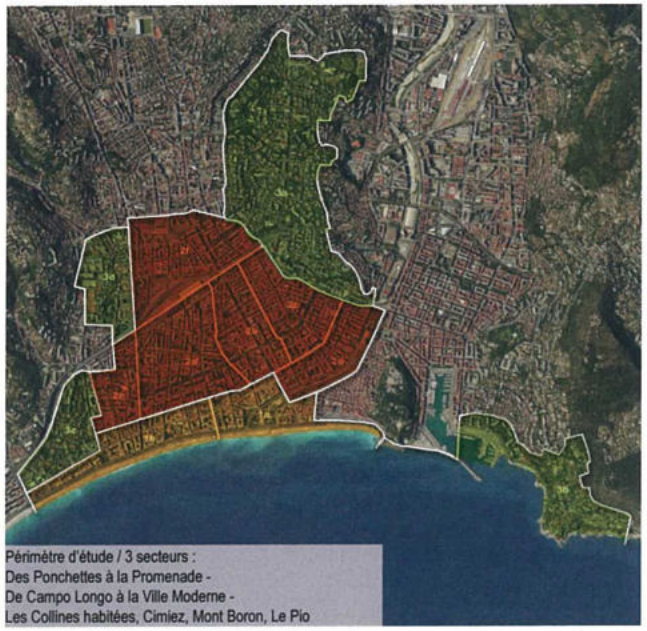



Au regard des premières analyses, des approches croisées sur site, architecturales, urbaines et paysagères et du périmètre indiqué au cahier des charges, l'étude détaillée du patrimoine niçois se définit autour de trois secteurs :

- **Secteur 1 :** ***DES PONCHETTES À LA PROMENADE DES ANGLAIS***
- **Secteur 2 :** ***DE CAMPO LONGO À LA VILLE MODERNE***
- **Secteur 3 :** ***LES COLLINES HABITÉES - LA VILLE-PARC***

# SECTEUR 1 : DES PONCHETTES À LA PROMENADE DES ANGLAIS

## — Situation : sous-secteurs 1a et sous-secteur 1b




0 1km N

Localisation du Secteur : Des Ponchettes à la Promenade / Sous-secteur 01 et sous-secteur 01b

**Le secteur 1** 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 Magnan.

Il est la concrétisation spatiale d'un changement de rapport au paysage, et du rapport des hommes à la mer.

Les Ponchettes, promenade publique à l'italienne surplombant la mer, est créé à la fin du XVIIIe siècle à l'emplacement des anciens remparts de la ville. Depuis cet espace, on regarde la mer et les pêcheurs en surplomb.

La Promenade des Anglais, qui démarre à l'embouchure du Paillon, provient du modèle anglais de la promenade de bord de mer. A cette époque, la ville ne regarde pas la baie des Anges. La route historique, route de France, pour ainsi dire parallèle à la mer, porte une urbanisation de type faubourg qui tourne le dos à la mer. Ainsi, avant le développement du secteur, seuls les jardins, qui sont alors à l'arrière, offrent une vue sur le rivage.

Les deux promenades ont été reliées dès le franchissement du fleuve, au milieu du XIXe siècle.

Le secteur de la Promenade des Anglais est donc constitué de l'épaisseur urbanisée jusqu'à la route de France, du front bâti en bordure de mer, ainsi que de l'espace public linéaire longeant la côte, comprenant la bande de circulation et la plage en contre-bas, et offrant un panorama sur la Baie des Anges.

La Promenade des Anglais est le lieu emblématique de Nice : espace de rencontre entre mer et montagne, belvédère sur la baie des Anges. Il représente la Riviera et la douceur de son climat qui a forgé la réputation de la ville hivernale depuis la fin du XVIIIe siècle ; ses alignements de plantes et palmiers exotiques 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.

0 200m 1km N

# 01. Sous-secteur 1a

## — Évolution urbaine générale du sous-secteur 1a

Cadastre 1812

Cadastre 1870

Cadastre 2018

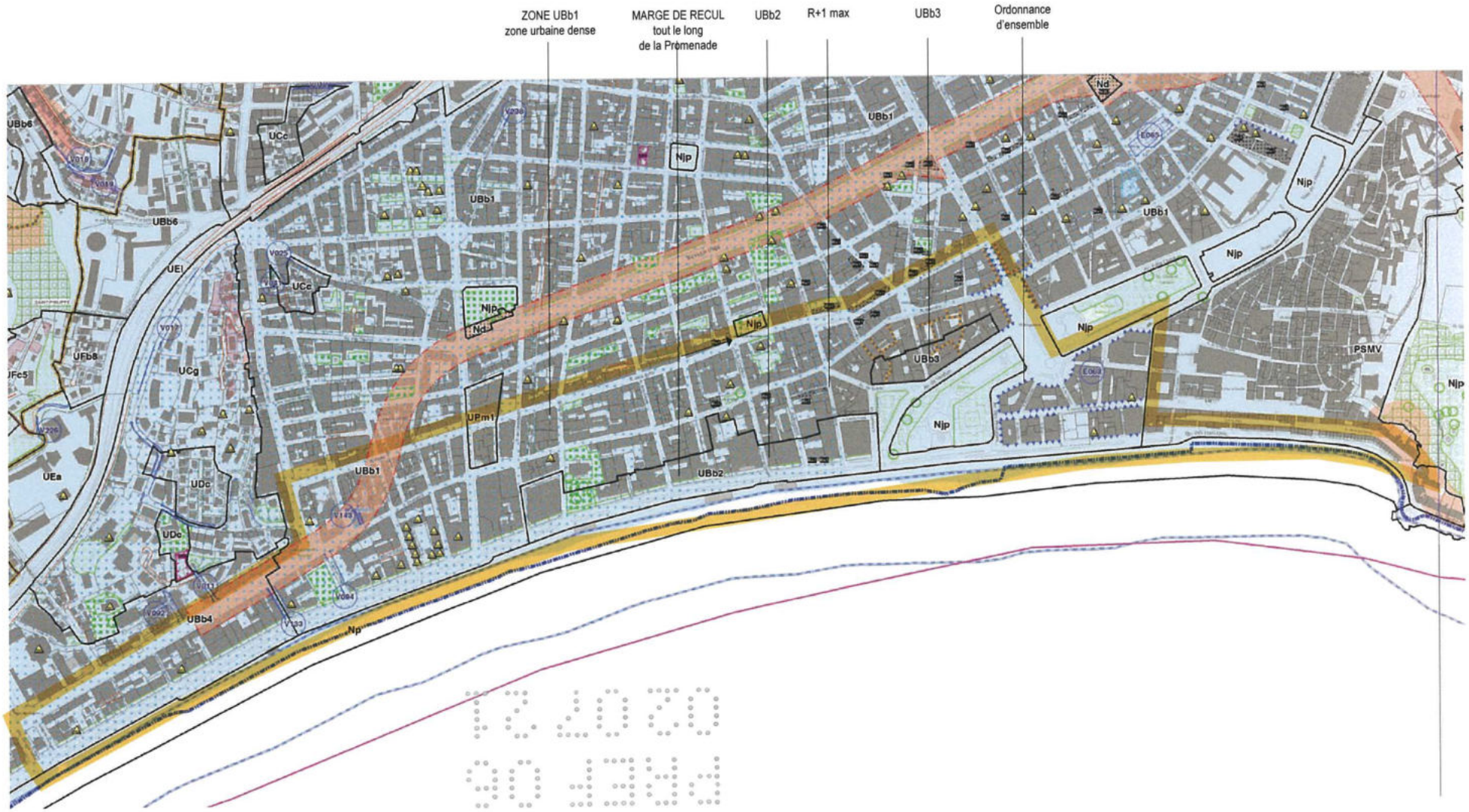
Ce sous-secteur est le point de départ de l'extension de la ville vers l'ouest . Cette extension démarre par le franchissement du fleuve Paillon.

En 1812, comme le montre le cadastre, seule la route de France 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 seront recouverts par les rues et boulevards.
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 est devenu un vaste espace public fédérateur.

Le sous-secteur 1a constitue le point de démarrage du développement urbain, permis par le franchissement du Paillon. C'est un point d'articulation majeur entre la ville historique, rive gauche et la ville moderne, rive droite.

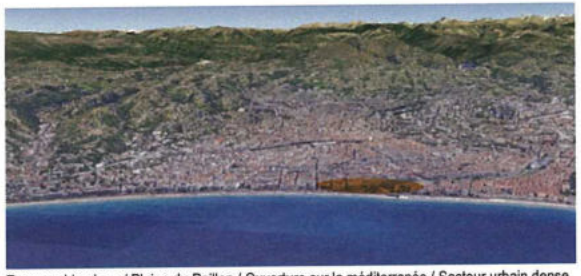
## — Repérages et règlement au PLUm

Les hauteurs autorisées au PLU :
En zone UBb : 21.50m à l'égout, soit R+6 et 25m au faîtage. Mais en bordure de la Promenade, du quai des États-Unis, des Rives du Paillon, la hauteur est portée à 25m à l'égout, soit R+7 et 28.50 au faîtage.
En zone UBb2 : 32.50 ou 34.50 étage en retrait pour les hôtels. w
En cas de couverture de tuiles, celles-ci seront de type canal ou mécaniques.
Les toitures terrasses sont autorisées.



## *A. Analyse spatiale du sous-secteur 1a*

### — Socle / inscription territoriale / topographie



Topographie plane / Plaine du Paillon / Ouverture sur la méditerranée / Secteur urbain dense

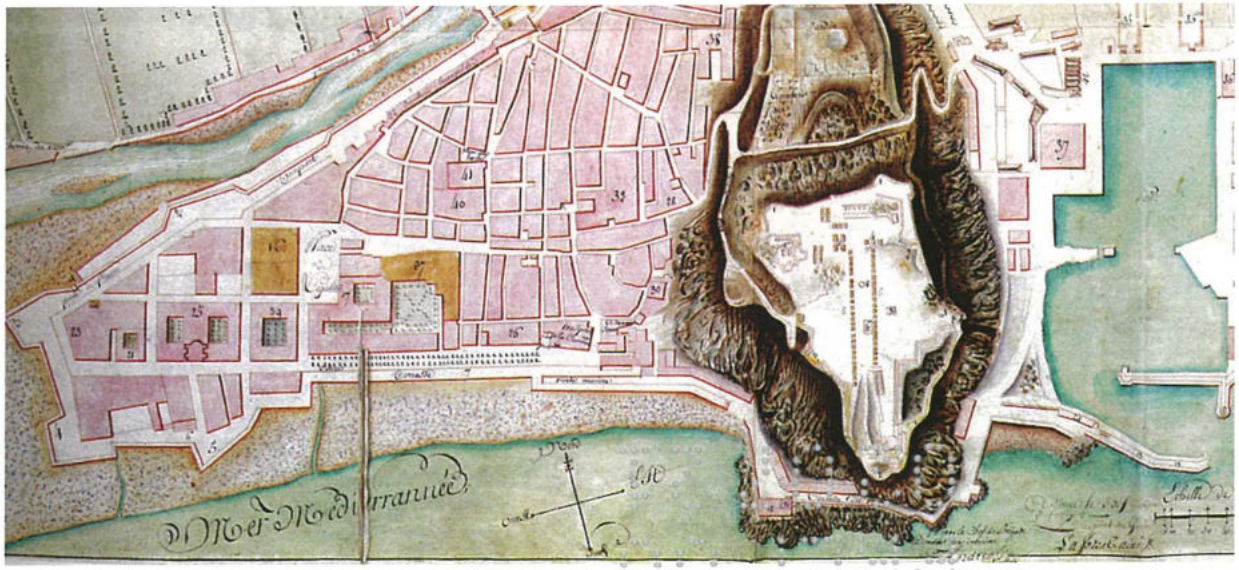
L'empreinte urbaine est structurée de part et d'autre du Paillon (canalisé en souterrain) avec ses nombreux jardins et esplanades.

Rue Desboustins
Plassa Carlou Aubert
Avenue des Phocéens
Place Masséna
Place Sulzer
Rue François de Paule
Rue Vanloo
Rue de l'Opéra
Rue Alexandre Marie
Rue Brea
Rue Milton Robbin
Rue Raoul Bosio
Avenue de Suède
Avenue Gustave V
Rue Gabriel Faure
Avenue Jean Médecin
Rue Paradis
Avenue de Verdun
Jardin de l'Arménie
Jardin Albert I
Rue Masséna
Magenta
Rue De La Liberté
Rue Massenet
Rue Halévy
Rue du Commandant Raffali
Rue Maccarani
Place Grimaldi
Rue du Congrès
Rue De France
Rue De La Buffa
Paillon

= milieu ouvert - recul sur les collines environnantes - point de respiration dans un tissu compact - point d'articulation entre la mer et la Place Masséna - ambiance végétale - contrastes - usages alternatifs = lieu où l'on se retrouve et partage.

## — Histoire et mutation du sous-secteur 1a

Extrait du Plan de Nice 1700




Extrait du Plan de Nice 1798

**De la « *Passegiatta* » aux « Terrasses » des Ponchettes**

**1543** Après le siège de Nice en 1543, les ouvrages de défense du château et de la ville sont modernisés, puis la ville basse est agrandie pour accueillir la population délogée du rocher.

**1553** L'édification du nouveau Palais Ducal, rendant nécessaire le déplacement des remparts vers la mer, va amorcer l'aménagement d'une première «promenade à l'italienne» entre ville et rempart, un cours planté d'arbres en alignement appelée «la Marina», puis «le Palco», aujourd'hui Cours Saleya.

**1706 La destruction des remparts et la *Villa Nova***

Après la destruction des remparts de la ville et de la forteresse en 1706 par les troupes de Louis XIV, la ville va pouvoir s'étendre au cours du XVIIIe siècle entre l'ancienne enceinte à l'ouest et sur une partie de l'estuaire du Paillon, le *Pré-aux-Oies*. Le plan dessiné par Antonio Bertola en 1717 sur le modèle de Turin, prévoyait une rue principale dans le prolongement du Cours Saleya, la rue Saint François-de-Paule, puis une trame de rues dessinant des îlots de forme régulière. Une place rectangulaire, la place du Palais, marque la transition entre le palais Ducal et le nouveau quartier.
La tour de l'Horloge est édifiée dans l'angle nord-ouest de la place du Palais au début du XVIIIe siècle, puis le palais Spitalieri de Cessole construit entre 1762 et 1768, qui deviendra l'Hôtel d'York.

**1763 Début de la villégiature anglaise**

Nice et le littoral de Provence sont découverts par les premiers voyageurs britanniques au milieu du XVIIIe siècle à l'époque du *Grand Tour*, qui permettait à la jeune élite anglaise un retour aux sources de la connaissance de l'Antiquité. La ville était réputée pour la douceur de son climat et ses vertus thérapeutiques relayés en Angleterre par les récits de voyages de Tobias Smollet, mais également pour la beauté des paysages de la Riviera représentés par les peintres italiens.

**1776 La Terrasse des Ponchettes**

L'espace resté libre entre le front bâti de la ville et l'ancien rempart, le Palco, est à son tour investi depuis la *Villa Nova* jusqu'à la colline du château. Imaginée par un négociant, une promenade publique est aménagée sur la toiture en terrasse de constructions alignées le long de la mer, 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 climatique».

Plan de la Ville, Citadelle & Château de NICE - (avant 1706) (source Gallica.BNF)

1831 PIANO REGOLATORE - Scoffier et Trabaud (extrait)

**Le franchissement du Paillon et le désenclavement de la *Villa Nova*, une étape majeure dans le développement de la ville**

Le franchissement du Paillon se faisait depuis le milieu du XIIIe siècle par le Pont Vieux (Pont Saint-Antoine). Il est représenté sur le cadastre de 1812 dans le prolongement de la rue du Pont Vieux. Un premier faubourg s'est développé le long de cette rive.

**1824** Le Pont Neuf (Pont Saint-Charles) prévu pour relier la ville au nouveau quartier sera achevé en 1824. Il est représenté sur le plan régulateur, partant de la place Charles Albert de forme semi-circulaire vers la future place Masséna sur la rive droite.

Un premier quartier se constitue à la Croix de Marbre par de riches hivernants Britanniques, 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.

**1831** Le Plan régulateur élaboré en 1829 par Scoffier et Trabaud, est approuvé en 1831

Dès 1825, afin d'anticiper l'extension de la ville et d'encadrer les premières constructions du *New borough*, le Consiglio d'Ornato est mis en place, rappelant la « Commission d'Architecture » ou le « Conseil des Édifices » à Turin.

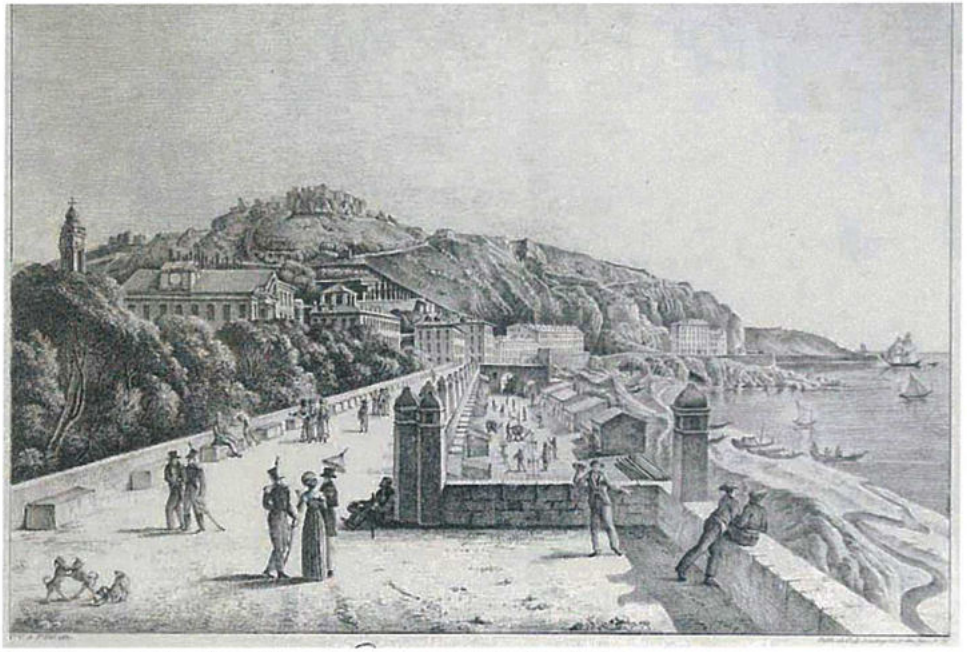
Le plan régulateur préfigure les places, les promenades et les axes de croissance urbaine autour de la ville, dans la continuité de l'extension de la ville du XVIIIe siècle :

- sur la plaine côtière, la place circulaire dans l'axe de la rue Saint François-de-Paule qui relie la rue de France,
- sur la rive droite du Paillon, la place Masséna départ de l'axe prévu vers le Nord, et les quais du Paillon jusqu'à la place Victor (place Garibaldi), place prévue dès le XVIIIe siècle comme point de départ d'extension vers la plaine de Carabacel et le port.

Le point de départ de l'extension de la ville en bordure de mer est représentée par la place de forme circulaire au-delà du fleuve, permettant de relier la route de Paris à Gênes (la route de France) qui n'est encore qu'un chemin. Cette place imaginée préfigure le futur jardin Albert 1er.

**1832** La rive droite du Paillon s'aménage avec des projets de commerces le long de la route de France. Le premier immeuble (actuel 2 rue Masséna) est construit en 1832 par la veuve de Victor Tiranty, grand propriétaire terrien dans ce secteur. Situé du côté nord de la route de France, l'immeuble est à la jonction entre la future place Masséna, encore en gestation sur le plan régulateur, et la rue de France en direction de la Croix de Marbre.

Le côté Sud de la rue sera construit petit à petit de petits immeubles industriels ou commerciaux, à l'origine à un étage sur rez-de-chaussée pour ne pas boucher la vue sur la mer depuis l'immeuble Tiranty. La rue Paradis est créée. La configuration des premiers îlots de ce quartier provient du tracé préexistant de la route de France et des chemins.

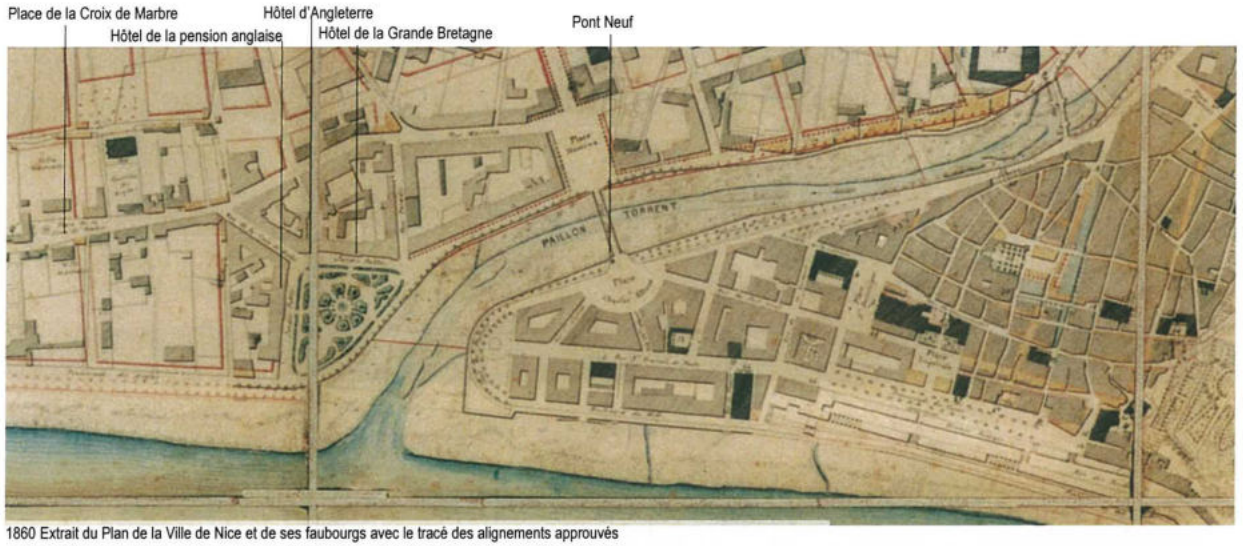


Vue de la Terrasse - 1821 -Dans «Voyage pittoresque» gravures et lithographies dans le comté de Nice

Ancienne maison TIRANTY - Huile sur toile vers 1848 J.Guiaud - Musée Masséna

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

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




1860 Extrait du Plan de la Ville de Nice et de ses faubourgs avec le tracé des alignements approuvés

1882 Extrait du Plan de la ville de Nice avec le tracé des alignements projetés - dressé par François Aune

Élévation de la Promenade vers 1865 (source : Jean-Luc Massot : Architecture et Décoration du XVIe au XIXe siècle)

**La Promenade des Anglais, voie de prestige emblématique de la société d'hivernants**

**1787** 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 et au pied des Baumettes, en est un précieux témoignage.

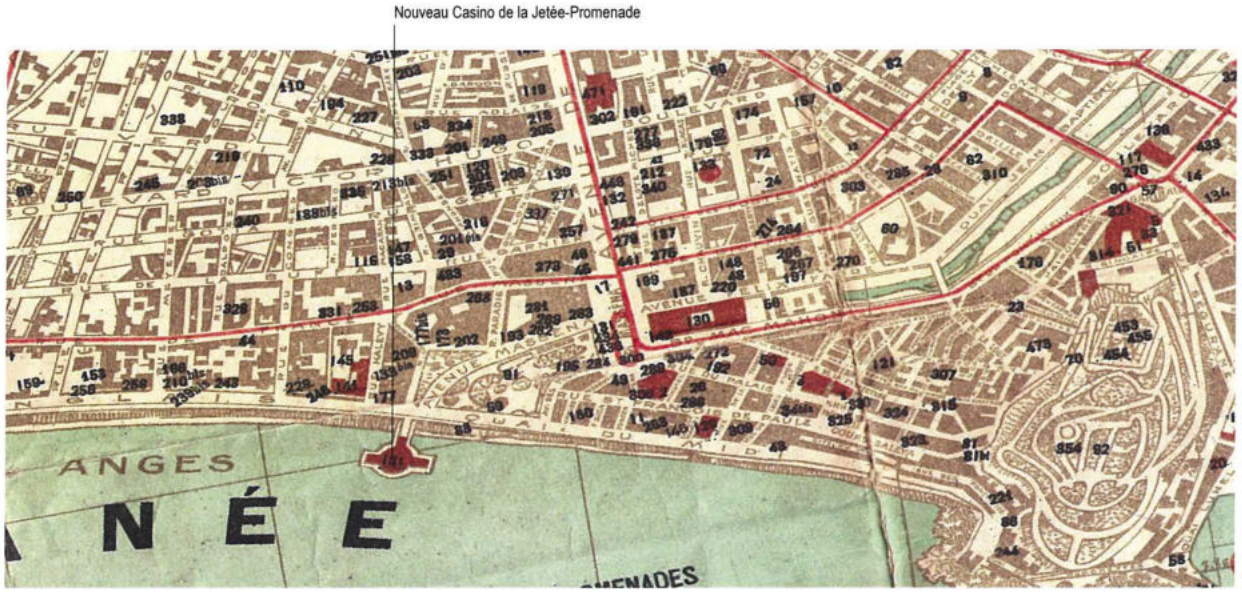
**1822** Un chemin est tracé, entre l'embouchure du Paillon et l'actuelle rue Meyerbeer, à l'initiative des Anglais, aménagé ensuite par la ville, devenant une promenade permettant à la haute société hivernante de déambuler le long de la mer, longer les jardins des premières villas édifiées le long de la route de France, admirer les paysages et le panorama sur le grand large.

**1844** Le chemin des Anglais est finalement intégré au projet d'extension et d'embellissement de la ville, après le parc de la colline du château aménagé en 1821. La municipalité aménage une promenade de 8 mètres plantée d'arbres et d'arbustes, qui prend le nom de Promenade des Anglais. Elle sera prolongée jusqu'à Magnan en 1856. En 1864, la Promenade est raccordée avec le quai du Midi et la promenade des Terrasses par le pont Napoléon (ou pont des Anges), à l'embouchure du Paillon. Jusque là contenue dans le faubourg de la Croix de Marbre, elle devient l'axe majeur de la société cosmopolite d'hivernants. Des lots sont vendus en bordure de la Promenade, et des villas et hôtels se construisent face à la mer.

**1852** **Première place publique créée par les anglais**
La place nouvellement créée est un jardin public, un jardin des plantes, rappelant les squares ouverts sur la mer des villes de bord de mer anglaises du XVIIIe siècle. Elle est entourée d'hôtels aux façades ordonnancées de style néo-classique, imposées par le Consiglio (cf. Plan 1865).

**1860** **Rattachement de Nice à la France**
Le Rattachement de Nice à la France entraînera la dissolution du Consiglio d'Ornato, la gestion de l'urbanisme sera réalisée alors par l'administration de la ville, relayant les directives des transformations de Paris par Haussmann.

**1864** **L'arrivée du chemin de fer** à Nice va réduire considérablement le temps de voyage entre Nice et les capitales d'Europe. La population d'hivernants augmente en conséquence.
La promenade est élargie, des hôtels y sont édifiés en nombre, remplaçant les premières villas. Le premier Casino est ouvert en 1865, supplanté par le Cercle de la Méditerranée. Le Casino de la Jetée-Promenade, construit une première fois et détruit par un icendie la veille de son inauguration en 1883, est remplacé par une nouveau Casino en 1891. Il devient l'édifice emblématique de la Promenade avec son architecture orientaliste, et le symbole de l'âge d'or de la capitale d'Hiver.
Les distractions et événements se multiplient, le premier Carnaval a lieu en 1873, laissant «*Nizza maritima* blanche de la poussière des confettis»
La Promenade des Anglais, voie de prestige emblématique de la société d'hivernants, devient le cœur de la vie mondaine.




1910 Plan général de la commune de Nice - A. HENRIET

1930 Plan Général de la commune de Nice - A. HENRIET

**Ré-invention de la Côte d'Azur et Renaissance de la Promenade qui s'ouvre à la modernité**

**1910** La ville est en pleine croissance, et à l'apogée du climatisme hivernal, mais son développement s'est réalisé sans plan régulateur.

**Les années 1920 : Ré-invention de la Côte d'Azur par les Américains**
Après la Première Guerre mondiale et l'essoufflement de la saison d'hiver (hôtels en faillite), puis la concurrence d'Antibes ou Juan-les-Pins comme stations estivales, les artistes et industriels Américains réinventent la Côte d'Azur tournée alors vers la plage : **la saison touristique d'été détrône la saison d'hiver.**

**Entre les deux Guerres**, la baisse de la villégiature d'hiver est relayée par la saison d'été et sa nouvelle attraction pour les bains de mers. Elle sera mise au goût du jour par une société d'artistes et d'industriels américains.

**1925 Exposition des Arts décoratifs**

Une période de reprise de la construction dès 1923, coïncide avec les progrès techniques et le changement de société, à l'origine de l'apparition de nouveaux programmes architecturaux, et d'une esthétique nouvelle issue de l'exposition des Arts décoratifs.

La Promenade s'ouvre à la modernité architecturale :
La construction du Palais de la Méditerranée en 1927, symbole des Années Folles et de modernité, puis le réaménagement de la Promenade en 1930, redonneront à la Promenade des anglais le faste qui la replacera au cœur de la nouvelle station balnéaire. Les immeubles de rapport remplaceront progressivement les anciennes villas.

## — Trame viaire

Avenue de Verdun / Des Phocéens

Avenue des Phocéens — Point de respiration — Avenue de Verdun

Promenade des Anglais

Tapis piétonnier — Route à grande circulation

Le sous-secteur présente une trame viaire parfaitement maillée.

Une hiérarchie des voies est fortement perceptible avec les voies en longueur, parallèle à la mer qui assurent des circulations inter-quartiers, voire de transit, tandis que les perpendiculaires à la mer assurent la desserte des îlots.

Les grands axes le long du Paillon et le long de la mer sont l'avenue de Verdun, l'avenue des Phocéens et la Promenade des Anglais .
Espaces de grande ampleur et habituellement rares en ville, ils ont des largeurs importantes : plus de 40 m pour la Promenade et plus de 50 m de façade à façade de chaque côté du Paillon.
En termes de trafic, ces longues voies peuvent encore assurer du transit même si la voie Pierre Mathis, autoroute urbaine construite dans les années 60, les ont délestées d'une partie du trafic routier. La Promenade reste une voie à grande circulation, bordée par un grand tapis piétonnier le long de la plage et de la mer.

Ailleurs, les autres voies (rue du Congrès / rue Massenet / rue Maccarani) ont des profils bien plus étroits, présentant une largeur de 8 à 12 m avec une voie à sens unique, du stationnement latéral et deux trottoirs : la voiture impose ses codes.

Faisant exception, la présence automobile est réduite pour certaines rues :
La rue de France dans sa portion jusqu'à la Croix de Marbre et la rue Saint François-de-Paule sont des voies piétonnes et semi-piétonnes.
Le piéton, pouvant s'approprier la rue entière, peut alors découvrir les façades.

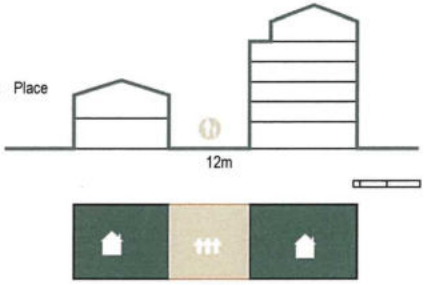
Rue de France : positionnement central des piétons / notion de socle piétonnier

Rue du Congrès Chaussée dominante / déséquilibre avec le socle piétonnier

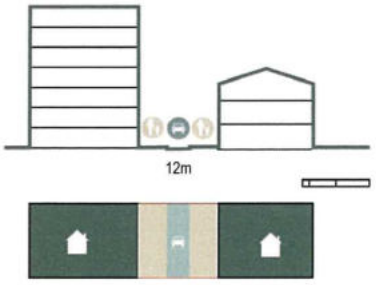
## — Profil des voies & qualité des sols, gabarits

**La route 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

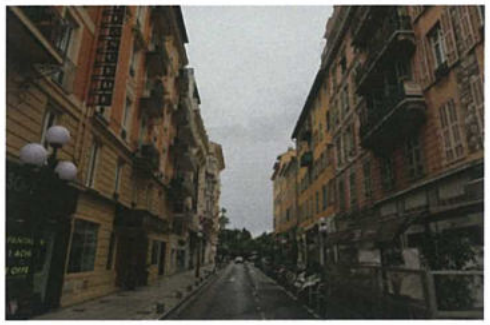
Jardinières&jardins

Bâti

Rue de France

Rue Masséna

Avenue de Suède



Rue du Commandant Raffali

Dans le sous-secteur 1a, le réseau de voie s'est déployé entre la voie historique (la route de France) et la mer.
La route de France a un profil de rue de faubourg, qui a conservé un tracé sinueux de largeur variable. Voie de 12 m de large de moyenne, les gabarits des bâtiments qui la bordent peuvent être variés dans cette partie, allant de 8 m (R+1) à 20 m (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 particuliers[1].
Les revêtements de sol sont généralement en enrobé, la couleur rouge marquant des espaces piétons, et les trottoirs en béton (chape-ciment )

Les espaces piétons ont eux des motifs particuliers jouant sur le contraste blanc et noir du dallage de forme hexagonale.

L'espace public et l'ambiance urbaine sont davantage définis en creux par les continuités bâties à l'alignement, que par un traitement particulier.

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

Type de revêtements :
1. enrobé noir pour les voies, enrobé rouge pour les trottoirs avec bordure béton
2. trottoirs en béton désactivé 40x40 et bande podotactile au passage piéton
3. trottoirs en béton (chape-ciment), motif de dallage tiré au fer, bordures en pierre calcaire dite de Turin

## — Interfaces public-privé / traitement des marges de recul

Dans le sous-secteur 1a, les rez-de-chaussées sont occupés par de nombreuses surfaces commerciales.
Terrasses de cafés et restaurants, ou encore extensions sous forme de vérandas, s'avancent sur le domaine public, ou bien remplacent le recul jardiné de la Promenade des Anglais.
Une attention particulière et une vigilance permanente est nécessaire pour que les enseignes ou autres dispositifs commerciaux d'information n'envahissent pas l'espace petit à petit.
Ces différents objets doivent toujours être intégrés dans le dessin / projet de devanture commerciale, non seulement en cohérence avec la façade de l'immeuble concerné, mais également en considérant l'effet d'ensemble produit à l'échelle de la voie dans laquelle elle s'inscrit.

Rue Halévy

Rue du Commandant Raffali

Promenade des Anglais

Promenade des Anglais

Sur la Promenade des Anglais, les avancées commerciales, même lorsqu'elles sont sur un seul niveau, provoquent une perte de lisibilité et de qualification de l'espace public, et diminuent l'ambiance végétale de la Promenade.
Le traitement de cette frange pourrait faire l'objet d'un projet global, articulant nécessités commerciales et caractéristiques iconiques de la ville, qui permettrait ainsi de soutenir une image de marque de qualité.
Le rez-de-chaussée de l'immeuble d'angle Promenade / jardin Albert 1er (actuellement occupé par le Méridien), est un point extrêmement sensible visuellement.

Promenade des Anglais

Promenade des Anglais

## — Espaces publics emblématiques : la Promenade des Anglais

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

1855

1912 Photographie de presse agence Rol - Gallica.bnf.fr

1862: La Promenade depuis l'embouchure du Paillon avant le Pont Napoléon- Le premier hôtel des Anglais (repro. photo Jean GILLETTA - ed. Gilletta)

Années 1920 : Mutation de Nice en station balnéaire

1875

Vers 1935 (repro. photo Jean GILLETTA - ed. Gilletta)

### Du chemin côtier à la Promenade des Anglais

Le premier chemin le long du littoral est tracé en 1822 entre l'ancienne route de France et la mer. Elle a été réalisée à l'initiative des premiers hivernants britanniques afin de créer une promenade à proximité du nouveau quartier anglais. Le chemin est aménagé par la ville dès 1844, devenant une promenade en front de mer dans la tradition anglaise des villes balnéaires, un véritable belvédère permettant la contemplation de panoramas sur la mer et le grand paysage.

Les nouvelles constructions, villas de notables niçois ou de riches hivernants, sont édifiées sur les parcelles concédées par la communes, et s'alignent le long de la promenade, leur façade principale orientées vers la mer.

La promenade est prolongée en 1856 jusqu'à l'embouchure du Magnan et fait 8 m de largeur. Ellesest élargie en 1863, et comprend alors une chaussée et un trottoir planté d'arbustes et éclairé par des becs de gaz. Elles arrivera jusqu'à l'hippodrome en 1882 et jusqu'au Var en 1931.

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, jusqu'alors situé 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.

La Promenade au niveau de la rueMeyerbeer - 1862 (repro. photo Jean GILLETTA - ed. Gilletta)

Vers 1928

1882

Vers 1935 (repro. photo Jean GILLETTA - ed. Gilletta)

Hôtel West-End

1950

Vers 1900 (Vie quotidienne et visites officielles, Nice 1860-1910 Jean Gilletta (gallica.bnf.fr)

1955

1970

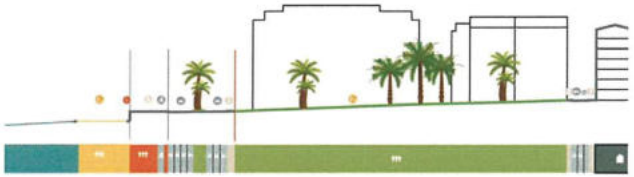
**La Promenade des Anglais, évolution du profil**

- **1824 :** chemin avec chaussée de 2 m de large
- **1844 :** un trottoir de 3 m côté ville, une chaussée de 10 m, un promenoir de 12 m sur un perré maçonné côté rivage; plantations d'arbres et arbustes à fleurs, une frange de jardin entre l'alignement bâti et la route
- **1863 :** une chaussée de 12 m avec trottoir, un promenoir de 15 m, un recul de 7 m depuis la route imposé pour les constructions
- **1864 :** construction du Pont Napoléon
- **1930 :** voie réservée aux voitures doublée = 10 m chacune, une plate-bande de 5 m les sépare / promenade piétonne portée à 16 m avec du mobilier urbain de style Art déco.

La Promenade : charnière entre mer et ville

Profil au niveau des Ponchettes

Profil au niveau du quai des États-Unis



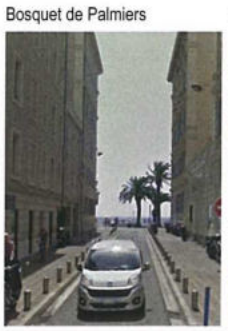
Profil au niveau du jardin Albert 1er

Profil au niveau de la rue du Congrès

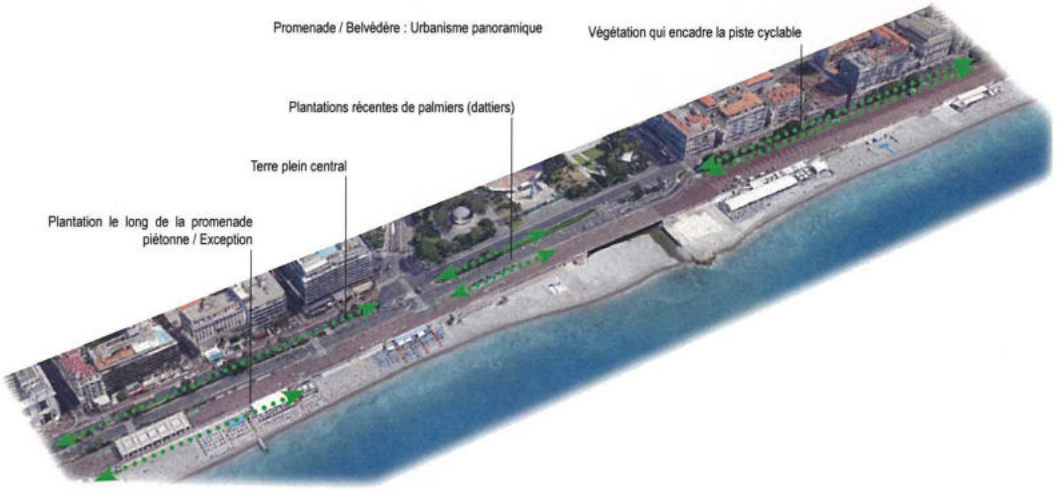
**La Promenade des Anglais, profil et gabarit**

Le long de la Promenade, les bâtiments sont très variés : hôtels, Palaces, villas, ou immeubles résidentiels, et d'époques différentes. Ils peuvent avoir des hauteurs différentes : le Méridien, à l'angle avec le jardin Albert 1er, est plus haut que tous les autres. Certains ont des toitures en pente, d'autres des toitures terrasses. Mais l'ensemble constitue malgré tout un front bâti structurant et délimitant l'espace de la promenade du bord de mer. En effet, l'alignement du bâti en recul de 7m marque une limite nette et forte.

Promenade des Anglais : une ouverture totale sur la baie des Anges, simplicité et homogénéité du traitement, socle piéton en enrobé rouge en surplomb sur la mer



des cadrages serrés peu mis en valeur depuis les voies perpendiculaires à la mer




## La Promenade des Anglais, place du végétal

La Promenade des Anglais a connu différents visages depuis sa création.
Les premiers palmiers plantés en 1880 séparaient la route des cheminements piétons, tandis qu'en 1935 les palmiers étaient au milieu de la chaussée disposés sur un terre-plein central, aucune végétation n'accompagnant le tapis piétonnier. Sur d'autres archives, les palmiers se retirent sur certains secteurs pour laisser place à une végétation plus locale de type méditerranéenne, pins, chênes verts. La végétation accompagne et s'adapte à la promenade au fil des agrandissements et mutations.
D'une manière générale, la végétation est aujourd'hui principalement présente sur le terre-plein central, au milieu des deux fois trois voies. Quelques plantations récentes ont été toutefois réalisées entre la Promenade des Anglais, dite piétonne, et les voies de circulation créant un filtre végétal, une frange paysagère qui diminue la présence - nuisance - de la voiture.

La végétation est principalement constituée de Palmiers (Washingtonia, Phœnix, Cocos, Dattiers) et Yuccas, Dracaenas, Phormiums, Bananiers, Cycas... héritage de la Riviera et des envies d'exotisme. Cette végétation côtoie une flore méditerranéenne, plus discrète, Pins parasols, Chênes verts...
Aujourd'hui, les palmiers au nombre de 1300 sur la Promenade et 20 000 sur l'ensemble de la commune, subissent les attaques du charançon rouge. 6000 seraient d'ores et déjà infectés. Aussi, la municipalité remplace les palmiers des Canaries (essence largement infectée) par des dattiers, cette espèce ne subissant pas les attaques du parasite.

Ce qui interpelle en observant la présence végétale sur la Promenade, c'est l'absence de trames et rythmes. On est ici dans une succession de séquences hétérogènes sans lien ni continuité, hormis devant les Ponchettes. Un bosquet de pins, un espace libre, un palmier isolé, un espace libre, un double alignement de dattiers, un bosquet de pins... On est en attente d'un geste fort, d'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 : l'horizon s'affiche nu ou avec des points de fuites très contrastés.

Encadrement de la piste cyclable / formalisation spatiale / Quai des États-Unis

Absence de végétation / filtre / frange = contact direct entre la chaussée et le trottoir

Plantations récentes de palmiers (dattiers) / double alignement

## — Espaces publics emblématiques : le jardin Albert 1er

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

1910 Grotte artificielle

Vers 1850 Vue du jardin des plantes en construction. (Repro. J.Gilletta, Médiathèque de l'Architecture et du Patrimoine, GLT 1658 © RMN)

Vers 1920 (repro. photo Jean GILLETTA - ed. Gilletta)

Vers 1900

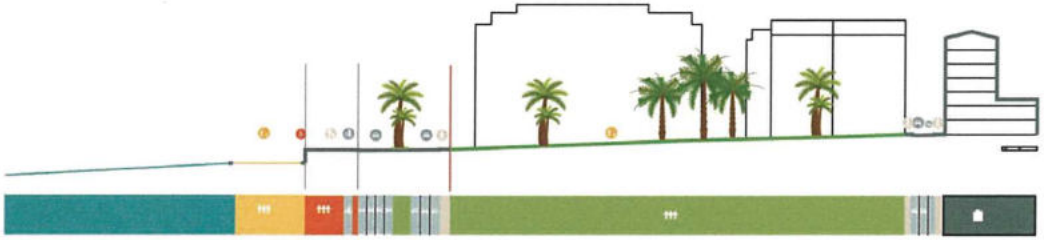
1925 (repro. photo Jean GILLETTA - ed. Gilletta)

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

### Le jardin Albert 1er, 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, 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, les hôtels de la pension anglaise (avant l'hôtel des Anglais), d'Angleterre et de la Grande Bretagne, tous répondant aux canons de l'architecture néo-classique dictée par le Consiglio.
Le comblement du Paillon permettra la création d'un jardin, prévoyant plantations, lac et grotte artificielle en rocaille (1894) alimentée en eau depuis le quartier de Saint jean-Baptiste par une canalisation. Il prendra diverses dénominations au cours de ses aménagements, le Jardin des Plantes, Jardin Paradis, Jardin Public, Jardin des Palmiers et enfin le Jardin Albert 1er en 1914.

- **1832 :** Consiglio d'Ornato = place ronde arborée de 65 m de rayon / rive droite du Paillon et l'axe du bord de mer
- **1851 :** liste des arbres à planter : 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.
- **1852 :** superficie d'un hectare, arborée, selon un tracé de jardin à l'Italienne.
- **1864 :** construction du Pont Napoléon et liaison avec la Promenade
- **1868 :** kiosque à Musique
- **1867-1893 :** couverture progressive du Paillon en aval du square Masséna (square Leclerc) jusqu'à la Promenade / agrandissement paysager avec pelouses disposées dans l'axe du Paillon (à la française) et d'allées sinueuses (à l'anglaise) / Vogue de l'acclimatation exotique = prédominance des palmiers et flore subtropicale / bassin aux cygnes aujourd'hui disparu / fontaine des Tritons / Grotte artificielle (remplacée par le Théâtre de Verdure)
- **1896 :** Monument du Centenaire du rattachement de Nice à la France en 1793 par Joseph Febvre (pyramide surmontée de la déesse Nikaïa en pierre de Turbie)
- **1945 :** restructuration du jardin, Théâtre de Verdure
- **1988 :** l'Arc Monumental 115,5°, oeuvre de Bernard Venet, se dresse sur la pelouse centrale du jardin.



**Le jardin Albert 1er, profil et gabarit**

Les fronts bâtis historiques et homogènes qui bordent le jardin Albert 1er dessinent un fond de scène très cohésif : leur ordonnancement marqué (malgré les modifications qui ont eu lieu au cours des années) les rend très présents dans l'espace malgré leur position 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 1er et de la Promenade.

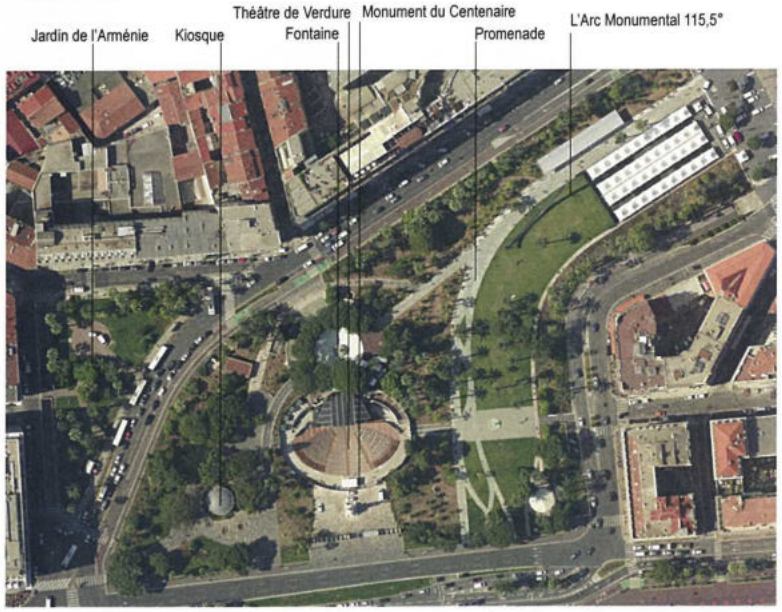
Alignement bâti rue de Verdun

L'Arc Monumental 115,5°

**Le jardin Albert 1er, fonctionnalités et place de la végétation**

Ce secteur constitue le point de jonction incontournable entre la mer, la Promenade des Anglais et la place Masséna, point de départ de l'avenue Jean Médecin et de la route des Collines au Nord.

Dans un tissu urbain dense et compact où les espaces de respiration à l'échelle de la ville sont peu nombreux (parcs et jardins), la plaine du Paillon offre une succession d'espaces contrastés, bosquets, places, promenades et s'affirme comme le cœur de ville, le point de convergence de nombreux parcours. Le lieu où l'on se retrouve et partage.




Fontaine

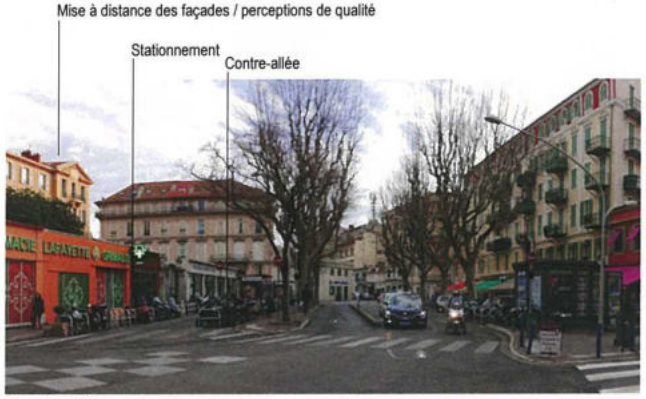
Monument du Centenaire

Kiosque

## — Espaces publics secondaires

Place Magenta

**Place Magenta** : place publique inscrite en discrétion dans le tissu urbain / cœur de vie, nombreux commerces et terrasses / lien avec la rue de France, piétonne / revêtement homogène, trame / perceptions visuelles avec le Jardin Albert 1er : point d'attraction.



Place Grimaldi

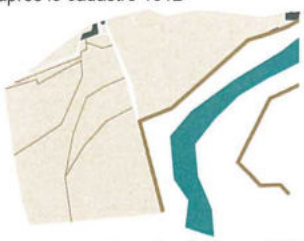
**Place Grimaldi** : usage routier, stationnement, contre-allée, trottoirs réduits. Le mail de platanes qui le compose crée un signal identifiable, un point de repère (ci-contre depuis la rue de la Liberté).

Place Sulzer

**Place Sulzer** : square ouvert sur la Promenade des Anglais, peu d'usage, espace traversé. Lien avec la rue Saint-François-de-Paule (piétonne) / espace de respiration qui donne de la profondeur aux perceptions visuelles depuis la Promenade des Anglais.

## — Typologie et mutation des îlots

D'après le cadastre 1812

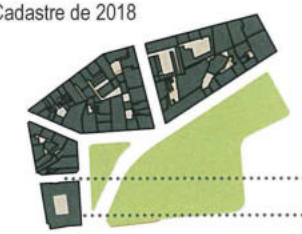



D'après le plan Montolivo/Dyonnet 1856

D'après le cadastre de 1870

D'après le plan de 1911

Cadastre de 2018



Avenue de Verdun

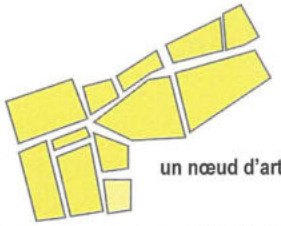
Jardin Albert 1er

Le Méridien

### Îlots Albert 1er

Îlots singuliers de raccordement entre la rue de France et l'embouchure du Paillon : d'abord orientés vers la rue de France, des bâtiments ont été édifiés côté Paillon constituant un front bâti très homogène. La rue de France est devenue l'envers du décor, comme un arrière.

Les îlots situés au croisement de la rue de France et du Paillon forment un véritable fond de scène. Les larges vues frontales depuis la Promenade et depuis le jardin Albert 1er, en font des îlots majeurs dans la perception de l'espace urbain. Ils présentent la particularité d'avoir été conçus sur des terrains sans référence cadastrale.
L'îlot-immeuble du Méridien constitue une articulation urbaine entre le jardin Albert 1er et la Promenade. Plus haut que les autres, il joue le rôle de rotule entre les deux espaces urbains majeurs, et constitue ainsi un signal particulier.

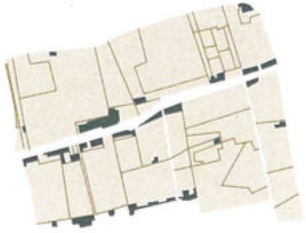


**un nœud d'articulation avec des îlots de formes et dimensions variables**

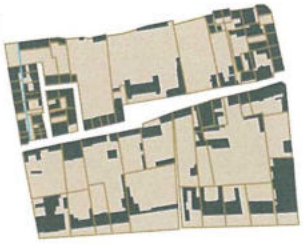
Cœur d'îlot rue Massena

**Îlots Massenet**

D'après le cadastre 1812



D'après le cadastre de 1870



Cadastre de 2018

**Îlots développés à partir du faubourg : îlots Massenet**

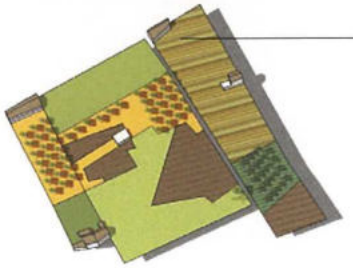
Autour de la rue de France s'établissaient des maisons le long de la voie.
Le grand parcellaire agricole, qui derrière les maisons était occupé par des orangers, quelques parcelles d'oliviers et des labours[1], se découpe perpendiculairement à la voie. Quand les parcelles sont profondes, elles sont elles-même divisées en deux. Alors que les maisons à l'alignement au sud de la rue avaient leur arrière du côté de 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, en transversal, un ancien jardin interrompt la continuité bâtie.

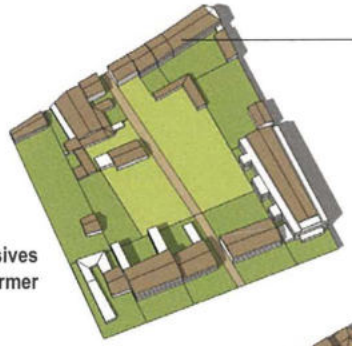
1 Paul Castella : Histoire du paysage niçois

L'organisation des îlots témoigne de l'attractivité de chaque mètre carré. Les cœurs d'îlots sont le plus souvent construits. Rares sont les espaces plantés, cours ou jardins.
La seule ouverture / rupture du front bâti / est observable rue Massenet avec un jardin présent derrière une grille doublée d'une haie = effet de surprise / ambiance végétale.
Le jardin de l'Église Anglicane est également présent en cœur d'îlot, il est toutefois peu perceptible depuis la voie publique.

**Îlots Massenet**

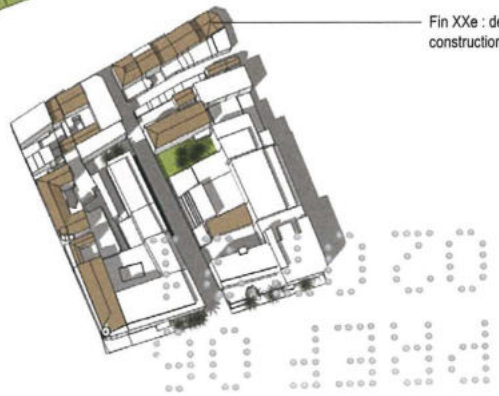


Début XIXe siècle : Parcelles agricoles

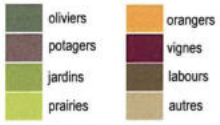


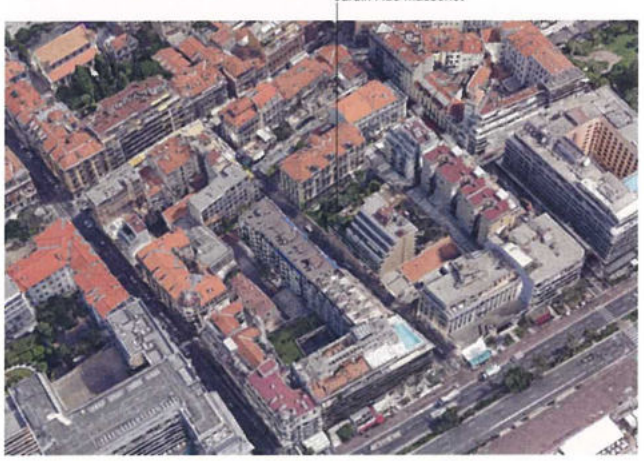
Deuxième moitié du XIXe : Parcellaire modifié / édification le long de la rue de France / constitution d'une nouvelle épaisseur bâti côté Promenade et alignement des parcelles / création d'un nouveau chemin vers la mer qui deviendra rue et organisera deux îlot distincts

**Une forme urbaine édifiée par strates successives des îlots ouverts qui ont tendance à se refermer latéralement, à se redécouper et se remplir**

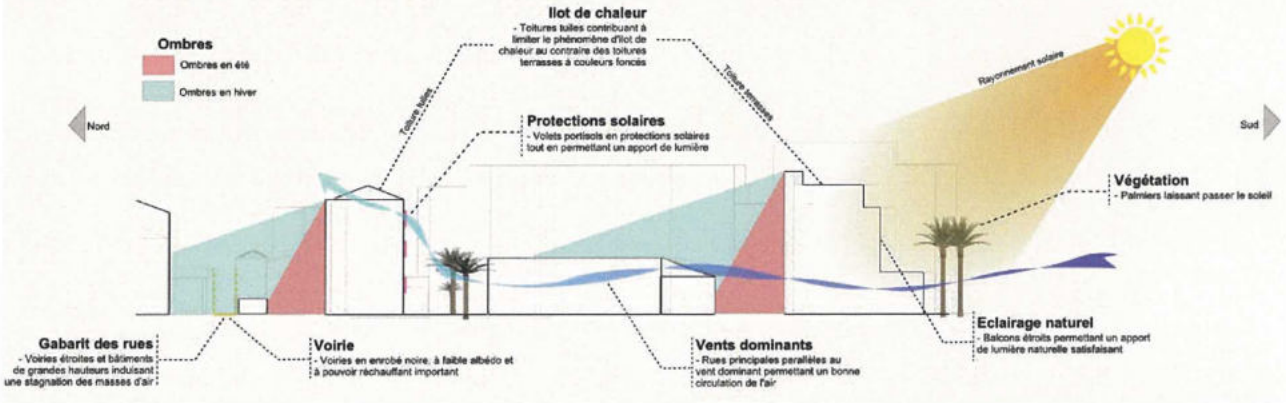


Fin XXe : densification
constructions à la fois en pourtour et en coeur d'îlot





## — Adaptation climatique




Îlots Massenet

**Îlots Massenet**

Les rues principales sont presque parallèles au vent dominant Nord-Nord-Ouest ce qui devrait permettre une bonne circulation de l'air. Mais les constructions sont très denses sur ce secteur, les voiries étroites et les bâtiments de grande hauteur, ce qui induit une stagnation des masses d'air.

**Les orientations** des bâtiments sont diverses :

- Nord/Sud ce qui permet une bonne ventilation des locaux et un traitement aisé des risques de surchauffe en période chaude, mais augmente les consommations de chauffage pour les locaux orientés au Nord.
- Mais les orientations Ouest/Est sont également présentes : elles sont plus délicates à traiter en matière de confort estival.

Ces éléments participent au confort thermique estival.

**Ce confort estival** se traduit également par la valorisation des espaces extérieurs, par la mise en place de balcons étroits, permettant de maintenir à un niveau satisfaisant la pénétration de la lumière naturelle pour les logements et locaux de l'étage inférieur, mais ne jouant pas forcément alors leur rôle de véritables casquettes vis-à-vis des risques de surchauffe.

**Une adaptation des bâtiments au climat**

Malgré l'orientation favorisant l'ensoleillement, les bâtiments sont adaptés au climat de manière à permettre une aération maximum. Ainsi l'épaisseur des bâtiments étant relativement faible, elle offre dans de nombreux cas la possibilité de créer des logements traversant.
De plus l'utilisation des volets à portissols permet une aération permanente tout en protégeant du soleil l'intérieur des logements.

Cependant, la densification progressive des cœurs d'îlots augmente l'effet d'îlot de chaleur urbain. Les climatiseurs apparaissent. Présents en façades, en toitures, ou sur les balcons, ils amplifient quant à eux, la hausse des températures au sein de l'îlot, en rejetant de l'air chaud.
De plus, avec l'imperméabilisation très importante (due à la présence de bâtiments et de stationnements) et la faible place de la végétation, que ce soit sur les voiries ou en cœur d'îlot, la circulation de l'air est réduite, tout comme l'évapotranspiration (rejet immédiat des eaux pluviales vers les réseaux, peu de végétation).

**Confort d'hiver**

La densité d'urbanisation des cœurs d'îlots, leur compacité, limite les déperditions énergétiques et favorise les économies liées au chauffage, participant ainsi au confort thermique hivernal. De même, l'orientation des bâtiments qui protège des vents dominants participe également à ce confort thermique hivernal.

## — Densification, imperméabilisation et îlot de chaleur urbain

La forte attractivité de la ville s'est accompagnée par une densification importante ayant des effets défavorables sur le plan environnemental :

- **L'imperméabilisation** - L'urbanisation du territoire a entraîné une forte imperméabilisation du sol, générant une augmentation importante du ruissellement des eaux pluviales. En cas de précipitations intenses, ce phénomène contribue à la saturation du réseau d'eaux pluviales et aux inondations

- **Îlot de chaleur urbain** - Les îlots de chaleur urbains sont des élévations localisées des températures, particulièrement des températures maximales diurnes et nocturnes, enregistrées en milieu urbain par rapport aux zones rurales ou forestières voisines ou par rapport aux températures moyennes régionales. Ils sont liés à plusieurs facteurs :

- **L'albedo** - L'urbanisation, en réduisant la part des surfaces de pleine terre et végétalisées au profit des surfaces bâties, diminue l'albedo en raison notamment de l'augmentation des surfaces d'enrobé (voirie) et de bâtiments. Ces surfaces absorbent une quantité plus importante de rayonnement solaire qu'elles restituent sous forme de rayonnement infrarouge qui participe au phénomène d'îlot de chaleur urbain. Pour exemple, la place Massena, avec son importante surface d'enrobé, participe au phénomène d'îlot de chaleur urbain. A l'inverse les espaces verts comme le Jardin Albert 1er constituent des îlots de fraîcheur urbains. Le traitement des toitures en tuiles permet de contribuer à limiter le phénomène d'îlot de chaleur urbain (albédo plus important que pour une toiture terrasse en gravier ou bitume), ce qui n'est en revanche pas le cas pour les constructions qui disposent de toits terrasses de couleur plutôt foncée.

- **L'effet de canyon urbain** – La hauteur des bâtiments, en fonction de la largeur de la trame viaire, peut engendrer un effet de canyon qui empêche la circulation du vent et provoque la stagnation des masses d'air. Globalement, sur le périmètre les voiries sont étroites par rapport à la hauteur des bâtiments.

- **La chaleur émise par les transports motorisés** – Le trafic automobile, avec le dégagement de chaleur produit par les moteurs et les gaz d'échappement, participe au phénomène d'îlot de chaleur urbain.

- **L'aération des îlots** - Initialement les îlots niçois sont conçus pour permettre une bonne évacuation de la chaleur grâce à une ventilation adéquate, comme vu précédemment. Or la pression foncière ayant conduit à l'urbanisation des cœurs d'îlots freine cette ventilation en limitant la circulation de l'air, rendant inopérante la ventilation des logements traversant. Cette urbanisation des cœurs d'îlots impacte également leur rôle de préservation de la fraîcheur

- **La présence de surfaces d'eau libre, de surfaces perméables et d'espaces végétalisés** – Ces surfaces principalement liées aux parcs urbains permettent de diminuer l'effet d'îlot de chaleur urbain en rafraîchissant l'air par évaporation et évapo-transpiration ainsi que par la création de zones ombragées.

## — Hydrologie

Le Paillon à Nice aujourd'hui

l'embouchure du Paillon devant le jardin Albert 1er

Crue du Paillon à Nice en 1940 (Jacques De Saint-Seine)

**1865 - Un Paillon au profil naturel : L'urbanisation de la ville s'étend de part et d'autre des rives du Paillon.**

Malgré sa canalisation achevée en 1975 jusqu'au Palais des Expositions, le Paillon conserve un tracé relativement naturel. Le caractère méditerranéen du cours d'eau induit un débit faible à nul en été. Durant cette période le cours d'eau semble conserver son profil naturel : il est constitué d'un lit fortement minéralisé avec une charge granulométrique grossière et avec de faibles débits le rendant peu attractif sur le plan paysager et en termes d'usage avec l'abandon des différents canaux de dérivation pour les anciennes activités liées aux moulins.

**1884 – Début de l'urbanisation de l'embouchure du Paillon**

Le Paillon peu attractif est recouvert par des aménagements de jardins publics (aujourd'hui jardin Albert Ier) et du square Masséna. L'eau est rendue invisible et est canalisée par des ouvrages techniques.
Ces jardins participent à la revalorisation paysagère de la ville et contribuent à la trame verte au dépend de la trame bleue.

**XXe siècle – Continuité de l'urbanisation au-dessus du Paillon**

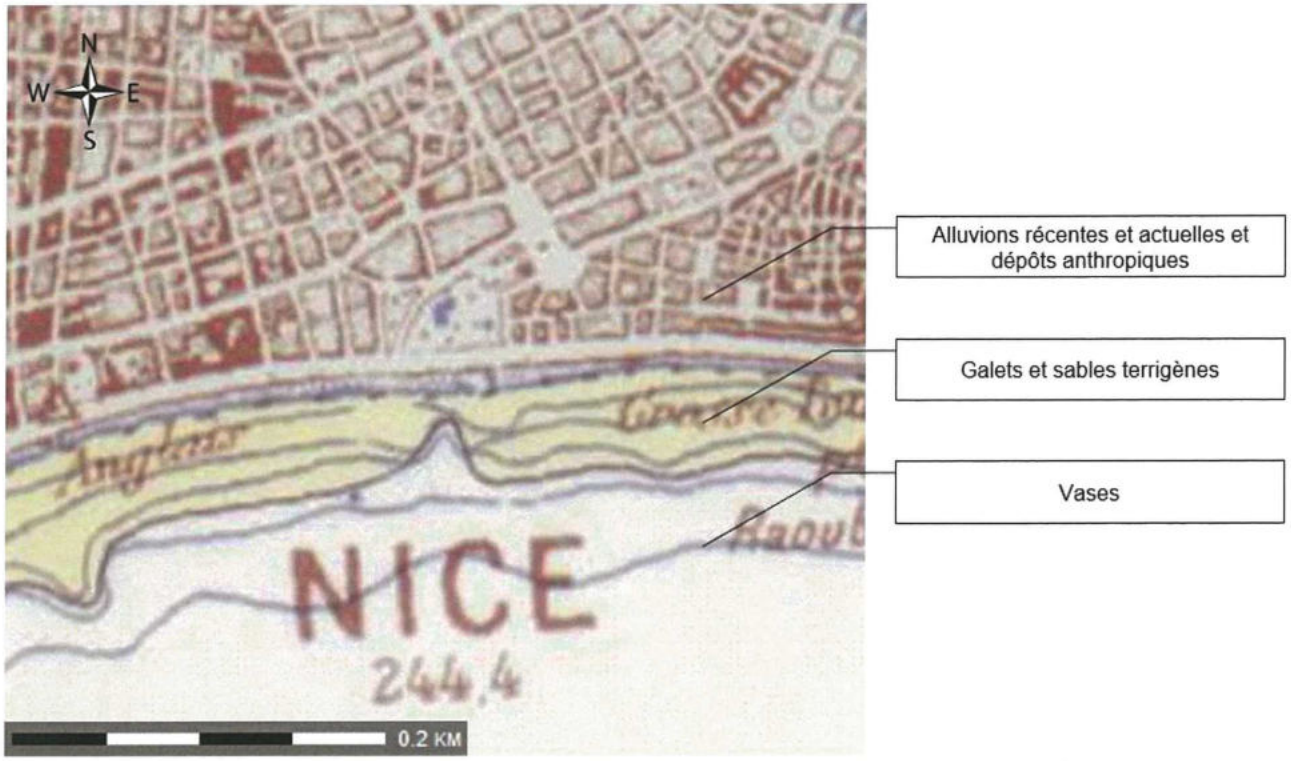
La ville de Nice est déjà densément urbanisée et l'emprise du lit du Paillon constitue les derniers espaces permettant la création d'infrastructures de taille importante. On voit ainsi apparaître le Théâtre National de Nice, le Palais des Congrès ou encore la bibliothèque municipale.
Parallèlement la revalorisation paysagère du site se poursuit avec la création d'espaces verts comme le Jardin du Maréchal Juin ou la Promenade du Paillon. Dans ce cadre verdoyant l'eau est remise en valeur par la création de fontaines, rappelant le caractère alluvial du site.

Aujourd'hui le cours du Paillon est canalisé sur 11 km de long et enterré sous les parcs et jardins sur un linéaire de 2,2 km.

**Le Paillon, une rivière vivante**
Bien que canalisé et en partie enterré, le Paillon n'est reste pas moins un cours d'eau aux multiples facettes. De par son caractère méditerranéen, il est sujet à de très faibles débits durant la période estivale, le faisant paraître pour un ruisseau de très faible capacité.

Cependant, lors des épisodes orageux son linéaire seulement de 36 km et son bassin versant très urbanisé donne lieu à une mise en charge rapide et un débit parfois impressionnant, la crue de référence centennale étant de 750 m3/s.
Malgré les différents aménagements subis par la rivière, le risque inondation est cantonné au lit mineur.
**La trame bleue continentale souffre du recouvrement du Paillon qui constitue un obstacle à la fonctionnalité écologique de ce corridor.**

## — Géologie



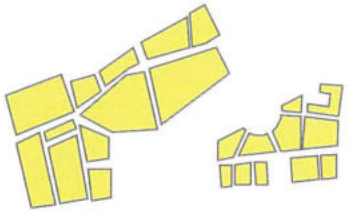

Carte géologique - source InfoTerre (BRGM)

## — Perceptions visuelles / Rapport au grand paysage / Les collines / La mer / Repères visuels

A l'approche de la Promenade des Anglais : points de fuite en direction de la mer et l'horizon / sensation d'ouverture totale.

Depuis le Jardin Albert I, perceptions vers le Mont Vinaigrier.

A l'intérieur du tissu urbain, rares sont les ouvertures permettant des perceptions visuelles éloignées sur les massifs environnants. Nombreux bâtiments en arrière-plan / recul difficile.



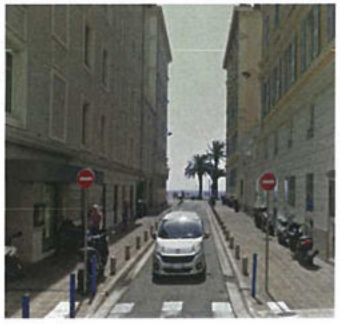
Structure angulaire du réseau / perceptions lointaines limitées

Regard vers la mer / horizon ouvert

Inscription dans un territoire singulier / Regard vers les collines / Points de repère

Rue Raoul Bosio

Rue Bréa



Rue Vanloo

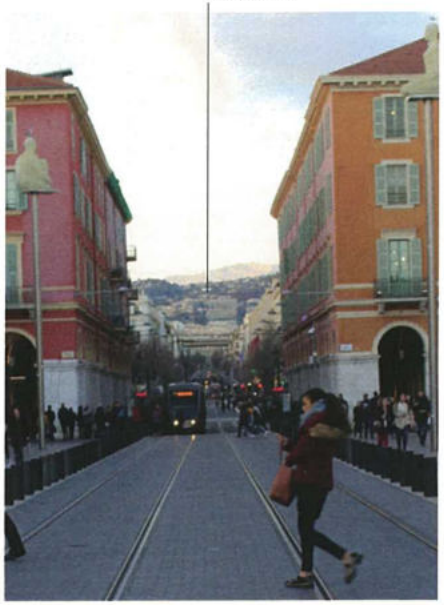
Avenue Gustave V

Rue Halévy

Rue Massenet

Rue du Congrès

Les perceptions en direction de la Promenade se limitent majoritairement au premier îlot, sauf exception, rue du Congrès, avenue Jean Médecin et rue Raul Bosio. Une fois le premier îlot franchit, l'horizon est rapidement masqué et le lien avec la mer moins évident. Le regard se retourne en direction des collines au gré des ouvertures.



Avenue Jean Médecin

Perceptions visuelles limitées

Rue de la Liberté

Rue du Congrès

Rue Paradis

## — Typologie de bâti / Caractéristiques architecturales et stylistique / Nouveaux programmes architecturaux

Dès la seconde moitié du XVIIIe siècle, les hivernants transposent leur modes de vie à Nice. Les nouveaux programmes destinés à cette nouvelle société (hôtels de voyageurs, lieux de spectacles, cercles, etc) s'organisent dans les bâtiments existant de la Vila Nova, avant d'être édifiés dans les nouveaux quartiers de la rive droite, au fur et à mesure de leur développement.

**Avant 1830**

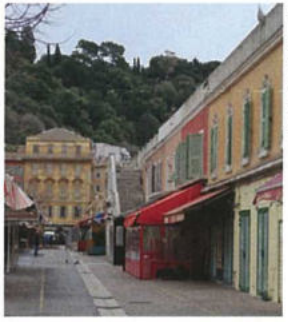
Des Palais de familles aristocratiques du XVIIIe siècle se transforment en hôtels de voyageurs, comme l'Hôtel d'York installé dans le Palais Spitaliori de Cessole à partir de 1790, ou l'Hôtel des Étrangers dans l'ancien palais Corvézy. Des Cercles éphémères s'installent dans des édifices, le Cercle Philarmonique dans un îlot de la Vila Nova, le Cercle du Commerce aux Ponchettes. Plus tard le Cercle Masséna et celui des Alpes Maritimes seront aménagés dans les immeubles refermant au nord la place Masséna.

Après la démolition de remparts, des magasins sont édifiés sur le *Palco,* organisés en alignement et couverts par une terrasse. Une promenade est aménagée en 1769 sur la terrasse, avec un accès par un double escalier central dans l'axe du jardin Royal.

**1830-1850**

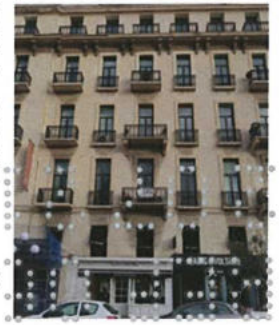
Des immeubles de rapport sont construits par les propriétaires terriens, constituant les premiers îlots à partir de la rue de France. Sur le Quai du Midi (Quai des États-Unis), l'immeuble Deffly est édifié selon les règles du Consiglio, dans le style utilisé à Turin et à Nice aux références classiques, pour terminer le front de mer.

**Palais Spitalieri de Cessole** (1762-1768) **Hôtel d'York** à partir de 1790, puis Hôtel de l'Univers (plan de 1865) **(surélévation d'un étage)**



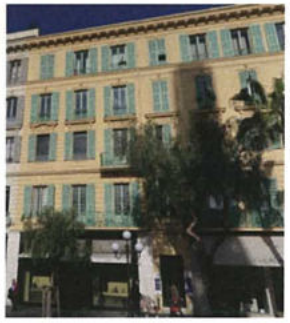
**La Terrasse des Ponchettes** (1769) : Les commerces et les habitations, et l'accès à la terrasse par le double escalier.

**Immeubles de rapport et commerces** destinés aux hivernants **Immeuble de la « Veuve Tiranty »** vers 1836 (2 rue Masséna) Style italien



**Les anciens Hôtels d'Angleterre et de Grande Bretagne, Architecture** «Néo-classique» construit avant 1850, sur le jardin des Plantes (Avenue de Suède)

Les caractéristiques architecturales ont disparu au cours des années, (le fronton marquant l'avant-corps central, les refends)



**Immeuble (Avenue de Verdun)** Architecture «Néo-classique» : corniche en débord soubassement à refends

**Immeuble Deffly** (1843) Architecture imposée par le Consiglio : hiérarchie des étages ; corniche en débord; soubassement à refends ; pilastres (surélévation)

**Temple Anglais** (rue de la Buffa) : édifié par les anglais en 1861, de style néo-gothique anglais

**Cercle de la Méditerranée de style Éclectique** (1867). Remplacé par l'Hôtel Savoy, puis l'immeuble Savoy-Palace.

**Immeuble Palais «Belle-Époque»** avec jardin devant, jardin à l'arrière, puis commerces en lieu et place du jardin - rue de Commandant Raffali

**Immeuble** «Belle Époque» : Frise de mosaïque sous la corniche du 3e étage avenue de Suède

**Palais de la Méditerranée** (1927-1928) Charles et Marcel Dalmas) (15 Promenade des Anglais).
Programme de Casino. Façade monumentale en béton armé de style Art Déco : pilastres cannelés, baies et balcons arrondis, et bas-reliefs monumentaux.

**Immeuble style Art Déco** (années 1930) Bâtiment Office du tourisme : trois bas reliefs vantent la station touristique entre mer et montagne

**Immeuble** (1953) à l'emplacement de l'hôtel Savoy, et l'ancien Cercle de Médierrannée

**Hôtel Le Méridien** «Maniériste» est édifié en 1974 à l'emplacement du premier Hôtel des Anglais agrandi en 1886, puis remplacé par l'Hôtel Ruhl..

**1850-1880/85**

Les premiers Grands hôtels Anglais sont édifiés autour du Jardin des Plantes. Leur style néo-classique (frontons, refends, etc) sera effacé petit à petit pour correspondre au goût du jour. Des villas, des hôtels, et le Cercle de la Méditerranée sont édifié en bordure de la Promenade des Anglais. Le Casino de la Jetée-Promenade est construit sur pilotis en 1882 : architecture métallique, néo-mauresque avec minaret et statue monumentale sur le dôme. L'Opéra est construit entre le Quai des États-Unis et la rue Saint François-de-Paule, à l'emplacement de l'ancien théâtre.

**1885-1923**

On assiste au début d'un renouvellement des anciens hôtels selon le contexte historique, les personnes qui fréquentaient alors la Côte d'Azur, et leurs aspirations : l'Hôtel Ruhl remplacera l'Hôtel des Anglais.

Un renouvellement du bâti s'opère, remplaçant progressivement les villas. Des Immeubles de rapport et des Palais urbains sont édifiés dans les nouveaux quartiers.

**1923-1930**

Dans un nouveau langage architectural «moderne», l'Art déco, avec ses volumes simples, ses façades planes support de décor stylisé et de figures géométriques, le Palais de la Méditerranée est le symbole de la reconversion de Nice en station balnéaire, mais également du renouvellement et de la permanence de Nice comme ville cosmopolite : monumentalité et luxe des matériaux.

**1930-1947**

Des immeubles remplacent les hôtels dans un nouveau style émergent aux façades marquées par des détachements de volumes, au moyen de balcons filants, de retraits ou des arrondis. Dans les grands programmes les façades se retournent dans des jardins intérieurs. Le décor polychrome disparaît de la composition au profit de façades de béton blanc.

La constante recherche de modernité fera évoluer l'architecture vers une épuration des formes au début des années 1940.

**1947-1965**

Période des « trente glorieuses » (1945-1975). Nouvelle population avec les classes moyennes. Période de reconstruction : immeubles de prestige et hôtels de luxe sur la Promenade des Anglais

**1965-1985**

L'Hôtel Méridien (remplace l'Hôtel Ruhl) et l'immeuble le Royal Luxembourg.

**Depuis la fin du XVIIIe siècle et la première forme de tourisme à Nice, le rivage sera progressivement investi pour l'agrément des hivernants, mettant en œuvre des promenades, 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 hivernants ont été construits (Casinos, Cercles, Hôtels). Ceux-ci ont été constamment renouvelés jusqu'à nos jours, leur fonction et leur style architectural répondant aux époques et aux modes. Le plan de repérage montre par ses couleurs la variété d'époques et de styles architecturaux.**

## *B. Plan de repérage des typologies des constructions existantes dans le sous-secteur 1a*

**LÉGENDE**

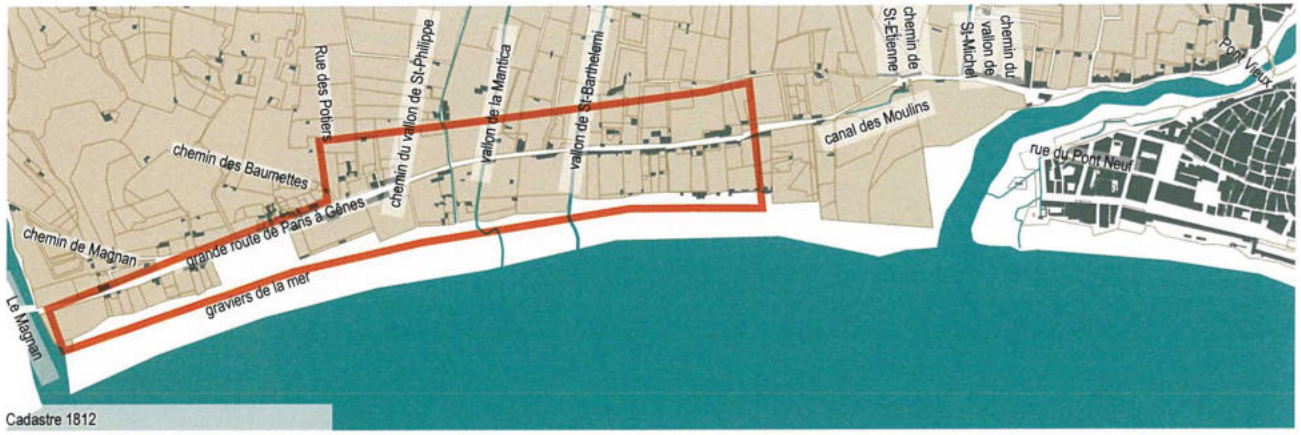
- AVANT 1830
- 1830-1850 (NEO CLASSIQUE)
- 1850-1885 (ECLECTIQUE)
- 1885-1923 (BELLE EPOQUE)
- 1923-1930 (ART DECO)
- 1930-1947
- 1947-1965 (CLASSICISME MODERNE)
- 1965- 1985 (POST-MODERNE)
- 1985- à nos jours (CONTEMPORAIN)

Périmètre d'étude AVAP

**Un secteur central, point de départ de l'urbanisation rive droite, avec un renouvellement urbain important, des bâtiments et typologies représentatifs d'époques variées, des plus anciennes aux plus modernes.**

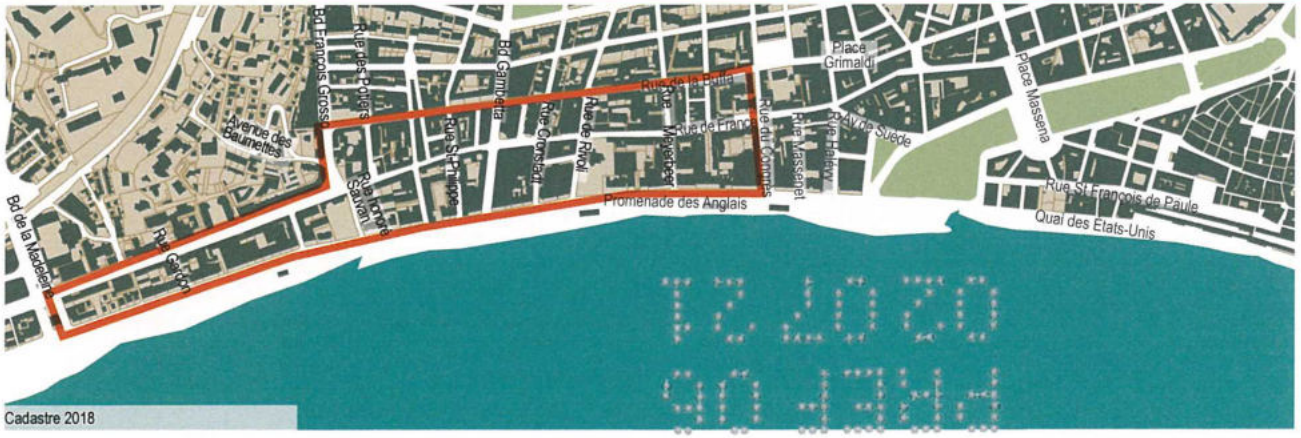
# 02. Sous-secteur 1b

## — Évolution urbaine générale du sous-secteur 1b




Cadastre 1812

Cadastre 1870




Cadastre 2018

En 1812, seule la route de France traverse le secteur.

Après le franchissement du Paillon aen 1864 avec la construction du nouveau pont Napoléon, ou pont des Anges, le sous-secteur s'est fortement densifié.

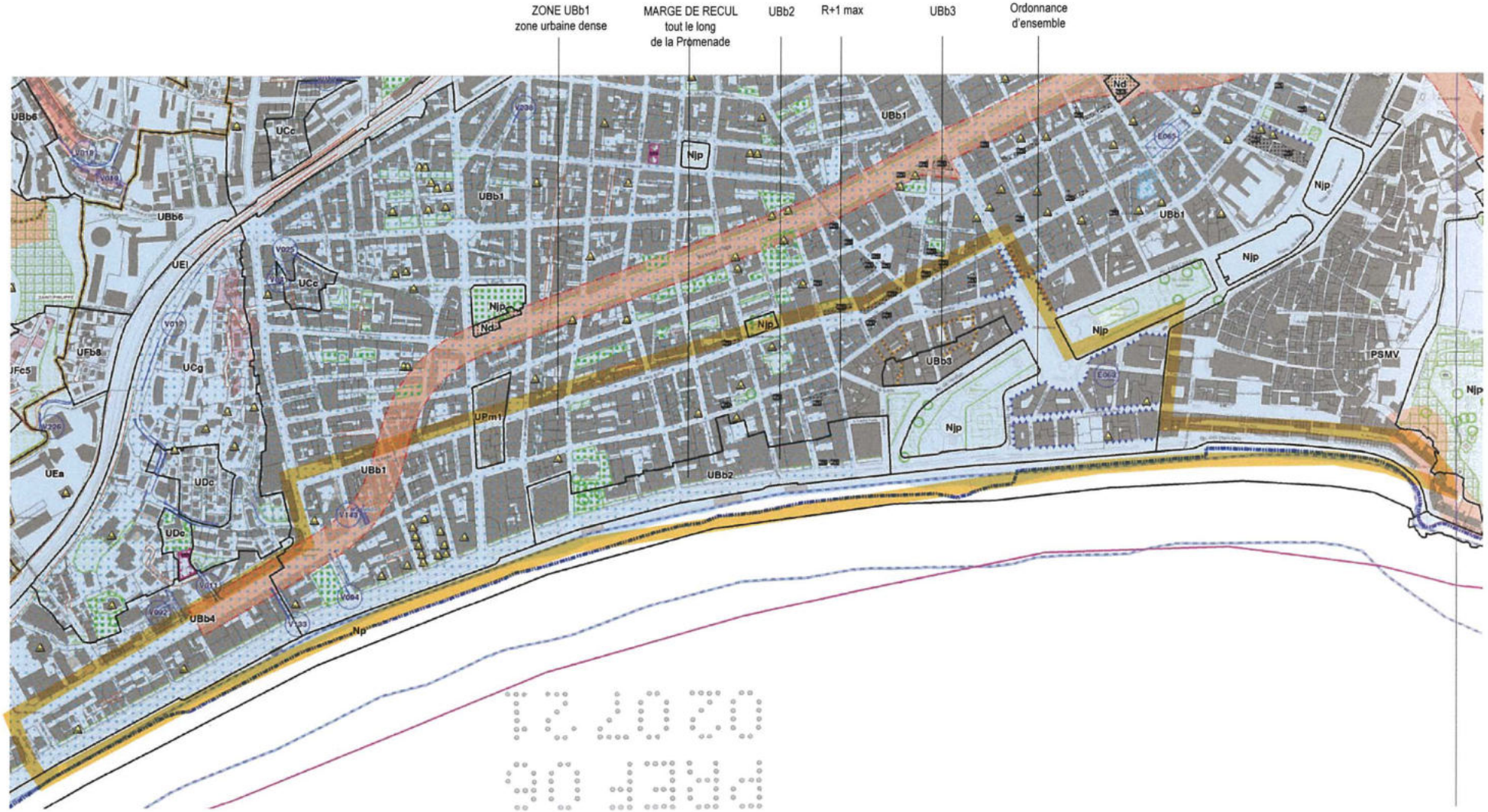
Puis, l'espace entre la route de France et la mer s'est «retourné».
Alors que le faubourg se développait laissant des jardins vers la mer, les divisions parcellaires ont permis la création d'un front bâti coté mer. De nombreuses rues perpendiculaires à la mer sont venues dessiner des îlots et offrir des passages entre la ville et la Baie des Anges.

Les rivières et ruisseaux que l'on voyait descendre vers la mer en 1812, sont peu à peu canalisés. La continuité de leurs tracés est devenue le support de création des voies qui descendent vers la mer.

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

## — Repérages et règlement au PLUm

Les hauteurs autorisées au PLU :
En zone UBb : 21.50m à l'égout, soit R+6 et 25m au faîtage. Mais en bordure de la Promenade, du quai des États-Unis, des Rives du Paillon, la hauteur est portée à 25m à l'égout, soit R+7 et 28.50 au faîtage.
En zone UBb2 : 32.50 ou 34.50 étage en retrait pour les hôtels.
En cas de couverture de tuiles, celles-ci seront de type canal ou mécaniques.
Les toitures terrasses sont autorisées.



## *A. Analyse spatiale secteur 1b*

### — Socle / inscription territoriale / topographie

Topographie plane / Ouverture sur la méditerrannée / Secteur urbain dense

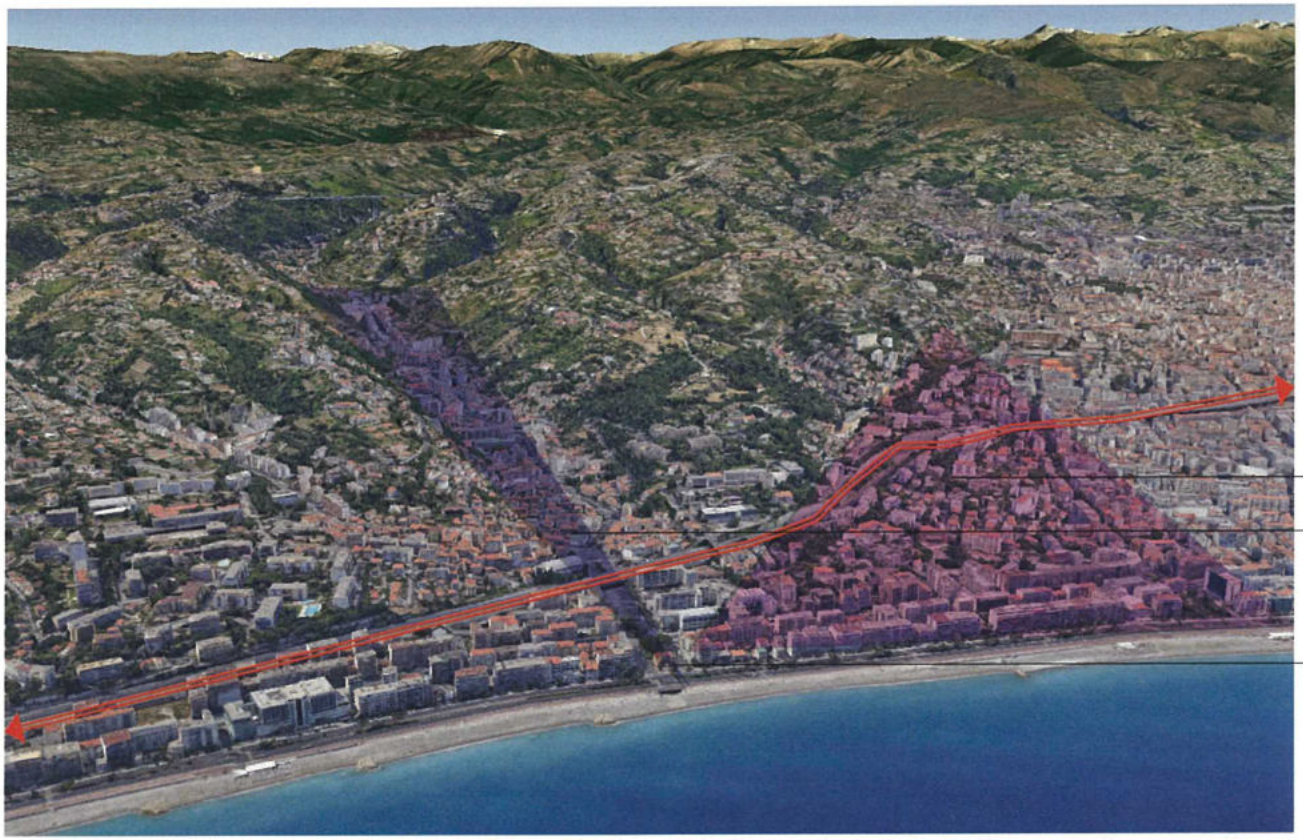
L'empreinte urbaine de ce secteur s'étire du Palais de la Méditerranée au Square Général Ferrié.

C'est un milieu dense, compact avec peu de milieux ouverts offrant des panoramas sur les collines et points de repère environnants, hormis depuis la Promenade des Anglais.

Square Général Ferrié
Rue Isadora Duncan
Rue De France
Rue Gardon
Rue Poincaré
Boulevard François Grosso
Rue Paul Valéry
Rue des Potiers
Rue Dante
Rue Honoré Sauvant
Boulevard Gambetta
Rue Andrioli
Rue Du Commandant Berreta
Rue René Sainson
Rue Saint-Philippe
Rue Cronstadt
Rue De Rivoli
Rue De La Buffa
Rue Barralis
Rue Meyerbeer
Rue Dalpozzo
Rue du Congrès
Croix de Marbre
Jardin Masséna
Jardin de la Villa Furtado Heine
Promenade des Anglais
Square Général Ferrié

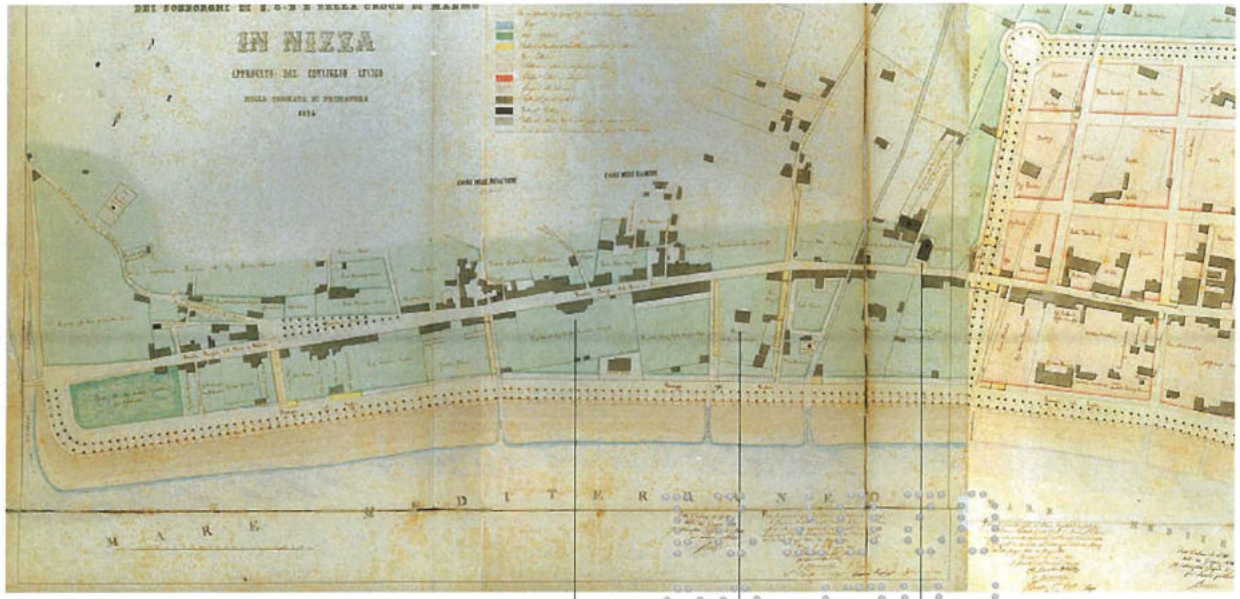
La Promenade des Anglais dévoile un front bâti homogène et continu, où seuls les Jardins de la Villa Masséna et de la Villa Furtado Heine offrent une distorsion, un point de rupture avec une lecture paysagère transversale. Lorsque l'on s'écarte de la Promenade où la sensation d'ouverture est totale « notion de tourisme panoramique », l'impression de densité et de fermeture grandit à mesure que l'on remonte les rues et boulevards vers le Nord.

Le square Général Ferrié marque l'embouchure du Magnan. Il constitue un point de transition et une accroche territoriale forte. A l'Est la Promenade, ainsi que la colline des Baumettes, s'ouvre sur la ville et s'ancre dans le bassin Niçois, tandis qu'à l'Ouest, l'espace se rétrécit, s'étrique entre terre et mer, avec une implantation de la voie ferrée et de l'autoroute urbaine en piémont de massif. Cette configuration limite rapidement le tissu urbain de la Promenade à une fine bande inégale où une architecture contemporaine s'est largement implantée.



## — Histoire et mutation du sous-secteur 1b

Extrait cadastre 1812




1854 Plan Régulateur du Consiglio d'Ornato

Villa Furstado-Heine Villa Lions Chapelle Saint-Pierre

**La Promenade des Anglais, voie de prestige emblématique de la société d'hivernants - La progression de la Promenade le long du rivage**

**1787** 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.

**1822** 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 m de large.

**1844** Le projet est repris par le Consiglio et réalisée par la ville en 1844 jusqu'aux Beaumettes, sur les plans de l'architecte Scoffier :
- un trottoir de 3 m côté ville, une chaussée de 10 m, un promenoir de 12 m côté rivage;
- des arbres et arbustes sont plantés
- 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 front de mer «dite des Anglais».

**1854** 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 élargie :
- une chaussée de 15 m avec ses trottoirs, un promenoir de 15 m
- un recul de 7 m depuis la route imposé pour les constructions

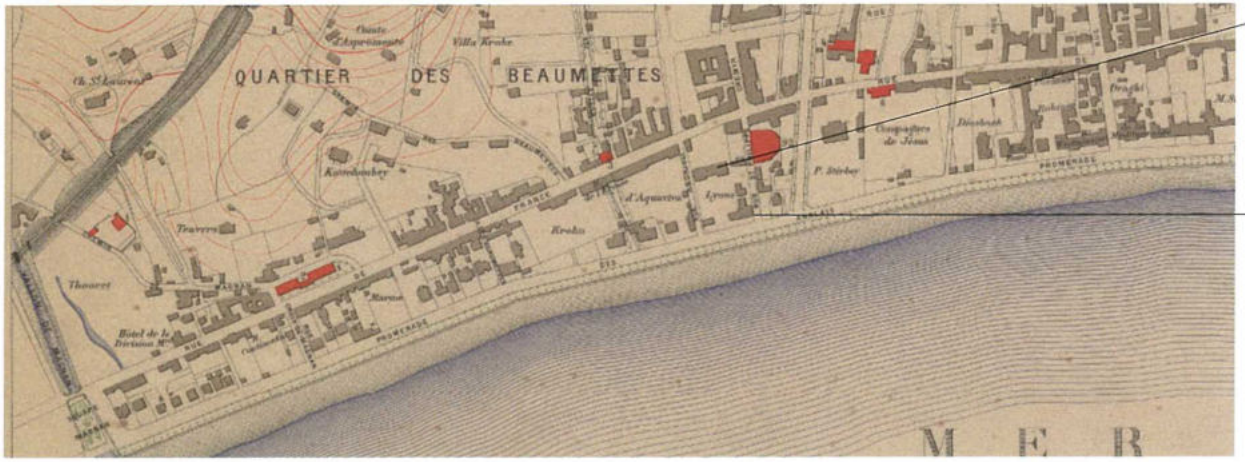
Le Consiglio avait prévu avant l'heure l'évolution de la Promenade vers une voie prestigieuse et emblématique de la Ville.

Promenade des Anglais (voyage-pittoresque)

Villa Furstado-Heine 1787

**La Promenade des Anglais,** dédiée à la promenade oisive et contemplative, va générer 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 nouvelle villas seront 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.

1873 Cadastre TA Nice Ouest




1882 Extrait du Plan de la ville de Nice avec le tracé des alignements projetés - dressé par François Aune

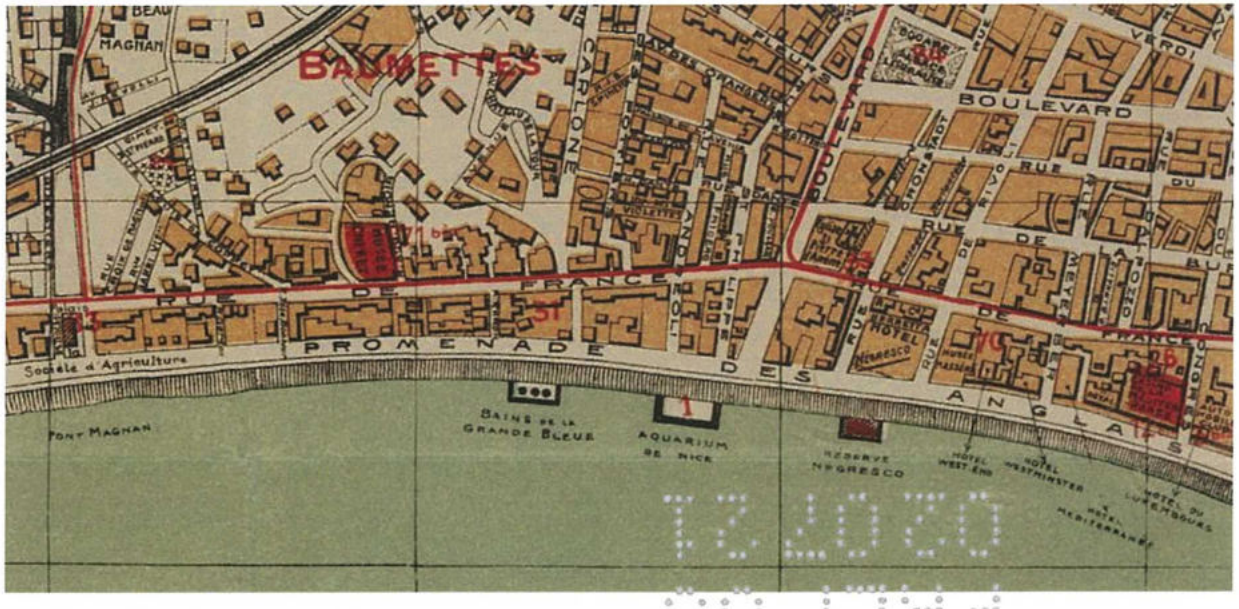
Élévation de la Promenade vers 1865

Villa Lions début XIXe (Demeures d'Azur) Villa principale rue de France et deux pavillons de style Empire donnant sur le chemin des Anglais. Villa louée aux hivernants étrangers.

Villa Corinthienne (Demeures d'Azur). Extension d'un des pavillons d'entrée de la propriété Lions après 1870, en bordure de la rue Saint Philippe. Elle deviendra l'Hôtel Saint Pétersbourg (détruite dans les années 1950)

Villa Masséna 1901 Edifiée sur les propriétés voisines, Diesbach et Gautier.

1891 PLAN INDICATEUR DE LA VILLE DE NICE




1930 PLAN GÉNÉRAL DE LA COMMUNE DE NICE - A.HENRIET

Le nombre des Hôtels de voyageurs augmentent (Hôtel Westminster, Hôtel de Rome) en 1882. L'Hôtel de Rome devient l'Hôtel West-End. L'Hôtel de la Méditerranée, et la pension Rivoir sont construits en 1891.

Hôtel Villa Marina

La Promenade est prolongée jusqu'au Var en 1931. Des immeubles «modernes» remplacent progressivement les villas le long de la Promenade, constituant petit à petit un front bâti.

Les Villas Furstado-Heine et Masséna sont les plus anciennes villas ayant résisté au renouvellement urbain qui s'est opéré en fonction des époques et des modes sur cette promenade emblématique.

## — Trame viaire

Le sous-secteur présente une trame viaire parfaitement maillée.

La hiérarchie des voies est similaire au sous-secteur 1a, avec les voies en longueur, parallèles à la mer qui assurent des circulations inter-quartiers, voire de transit, tandis que les perpendiculaires à la mer assurent la desserte des îlots.

Hormis la Promenade des Anglais, aucune voie n'est consacrée à l'usage piéton exclusif.

La voiture est omniprésente et domine dans le gabarit des voies, la place du stationnement, les trottoirs étroits, l'absence de végétation.

Les alignements d'arbres sont présents uniquement le long du boulevard Gambetta et du Boulevard François Grosso.

Rue de France / Boulevard François Grosso

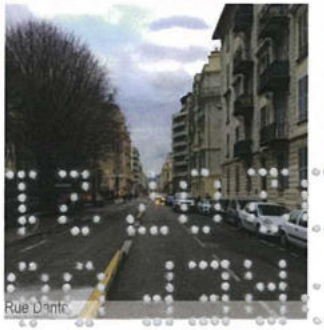
Rue de France

Rue de France

Boulevard François Grosso

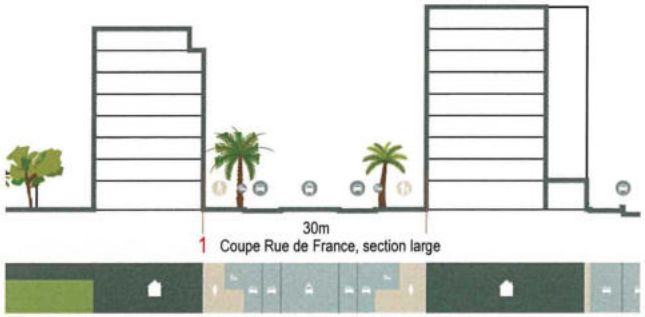
Boulevard Gambetta

Boulevard Gambetta


Rue Dante

Promenade des Anglais

## — Profil des voies & qualité des sols, gabarits



Rue de France au croisement avec rue Andrioli

Rue de France au moment de son élargissement/Bd Grosso

Rue de France au croisement avec rue Rivoli

Dans le sous-secteur 1b, la voie structurante est toujours la route de France, voie historique.
De la rue Meyerbeer à la rue Honoré Sauvan, la route de France a le même profil de faubourg que dans le secteur 1a (Voie de 12 m de large, les gabarits des bâtiments qui la bordent font entre 18 et 20 m en moyenne (le plus souvent R+5 ) avec de légères variations.

Les revêtements de sol sont le plus souvent en enrobé, le rouge marquant des espaces piétons, ou le plus souvent en béton (chape-ciment)
A partir de la villa Furtado Heine, au croisement avec le Boulevard Grosso, la route de France prend un profil tout à fait différent de 30 m de large. La deuxième ligne de tramway est en cours de travaux.

Le bâti est édifié en ordre continu avec des gabarits variables de 16 m à 28 m (de R+4 à R+ 8 ). Quelques villas demeurent.
Les toitures sont quasiment toutes pourvues de toitures terrasses.

Les continuités bâties qualifient l'espace public et définissent l'ambiance urbaine, plus qu'un traitement particulier du profil de la voie.

L'intersection avec le boulevard Grosso marque une rupture dans le profil urbain de la voie, et correspond à un changement de morphologie urbaine.

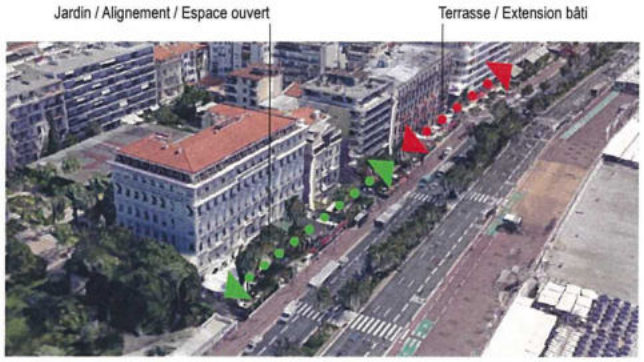
Type de revêtements :
1. enrobé noir pour les voies, enrobé rouge pour les trottoirs avec bordure béton
2. trottoirs en béton désactivé 40x40 et bande podotactile au passage piéton
3. trottoirs en béton (chape-ciment), motif de dallage tiré au fer, bordures en pierre calcaire dite de Turin

Rue de France au croisement avec rue Honoré Sauvans / Grosso

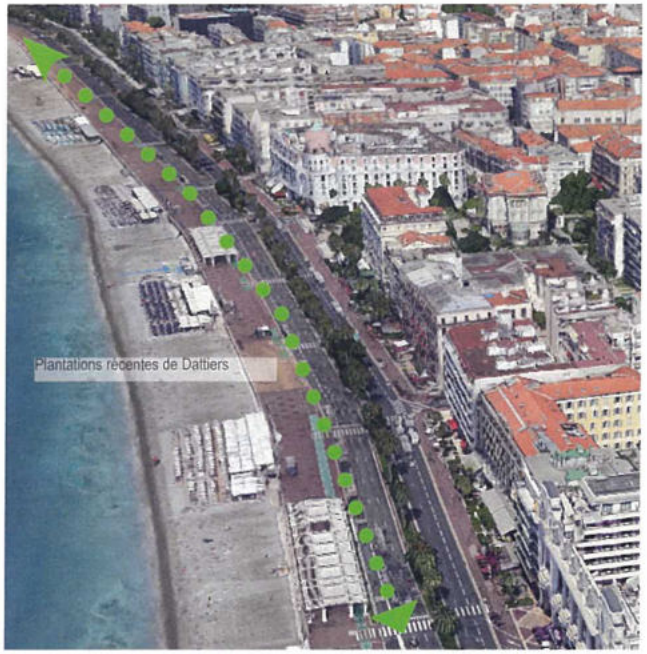
Rue de France au croisement avec Bd Gambetta

## — Interfaces public-privé / traitement des marges de recul

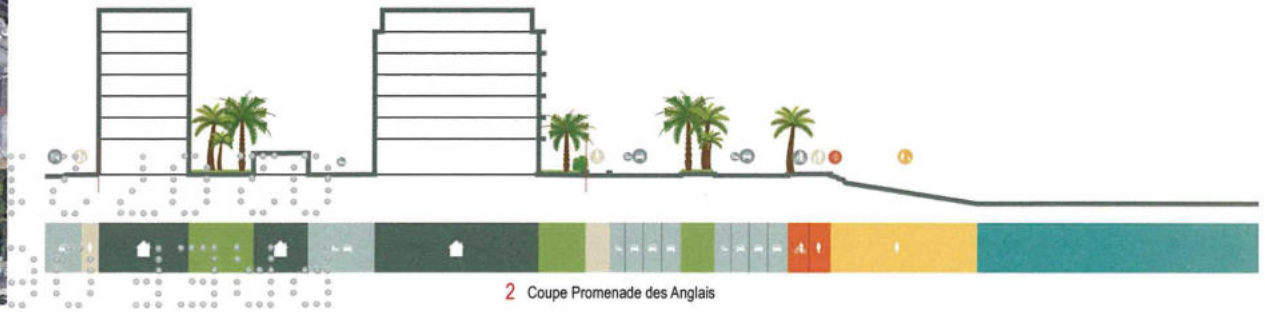
La Promenade des Anglais présente différents niveaux d'interfaces entre espace public et espace privé. Les franges se définissent sous forme de jardins, filtre végétal avec un retrait du front bâti, ou bien sous forme d'extension bâtie, vérandas, terrasses couvertes. Quelques palmiers accompagnent ainsi les façades des bâtiments, dans un rythme aléatoire.



## — Espaces publics emblématiques : la Promenade des Anglais



Plantations récentes de Dattiers en limite de piste cyclable



2 Coupe Promenade des Anglais

**La Promenade des Anglais**

**Profil et gabarit :**
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 malgré tout un front bâti structurant et délimitant l'espace de la promenade du bord de mer. La marge de recul et l'alignement du bâti sur la marge de recul marque une limite nette et forte.
Le profil de la voie est unique sur tout le secteur 1b, avec la végétation installée en position centrale entre les voies de circulation, mais également en limite du tapis piétonnier.

**Place de la végétation :**
Dans la continuité du secteur 1a, la promenade des Anglais est composée de Palmiers (*Washingtonia, Phoenix, Cocos, Dattiers*) et Y*uccas, Dracaenas, Phormiums, Bananiers, Cycas*... héritage de la Riviera et des envies d'exotisme. Cette végétation côtoie une flore méditerranéenne, plus discrète, Pins parasols, Chênes verts...

Les plantations de dattiers nouvellement mises en place affirment davantage la présence végétale au sein de la Promenade. Présentes en séparation avec le tapis piétonnier, elles amènent du rythme et un traitement plus qualitatif des franges.

**La Villa Furtado-Heine et son jardin**

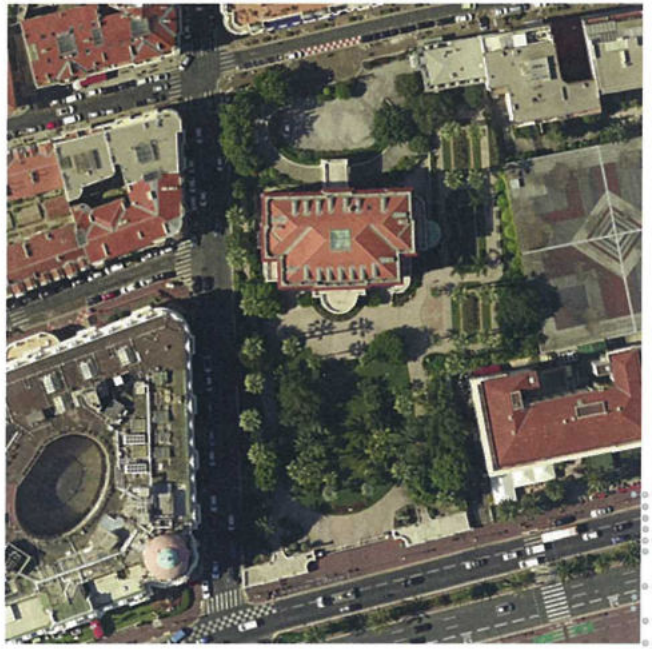
**1787 :** Lady Penelope Rivers se fait construire un palais *à l'italienne* en bord de Mer.
**1792 :** Réquisition par l'Armée Française qui franchit le Var et s'empare de Nice.
**1800 :** Mise en vente et achat par Sébastien Grandis, devient la Villa Grandis
**1863 :** Séjour de l'astronome Edward Cooper, installation de la plus grande lunette astronomique d'Europe.
**1882 :** Rachat par Cécile Furtado-Heine.
**1885 :** Léguée au Ministère de la Guerre.
**1961 :** Inscription au titre des Monuments historiques.

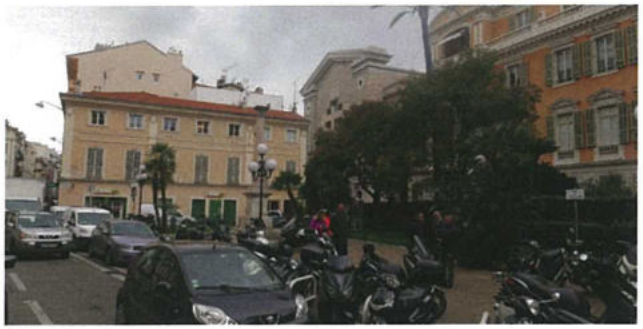
Le jardin est d'inspiration italienne : composition géométrique, présence de l'eau, fontaine, treilles, écran végétal et séquences, allée centrale et perspective, avec une végétation généreuse associant flore méditerranéenne et tropicale.

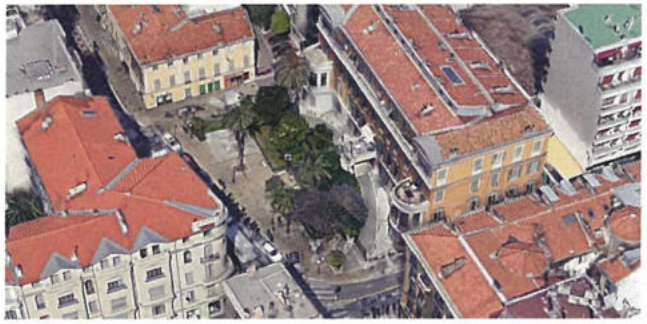
**La Villa Masséna et son jardin**

**1861 :** Construction d'une première villa par le comte de Diesbach sur les plans de l'architecte Emmanuel Brun : villa édifiée perpendiculaire à la Promenade des Anglais (cf. plan de 1891), aux colonnes torsadées. Louée chaque hiver aux étrangers, elle sera achetée en 1898 par Victor Masséna, ainsi que la villa Gautier, sa voisine.
**1898 :** Construction d'une grande Villa par Victor Masséna, prince d'Essling et Duc de Rivoli (Architecte Georg Tersling) / Style Néo-classique Italien-Style Empire / Jardin dessiné par le paysagiste et botaniste Edouard André (restauration entre 2006 et 2007)
**1919 :** Léguée à la ville de Nice, aujourd'hui Musée et jardin public.

Le jardin domine la Promenade des Anglais depuis ses balcons ouverts sur la Mer. La Villa apparaît au bout du jardin, mise en valeur par une courte perspective bordée de bosquets mixtes, chênes verts, palmiers. Depuis la rue de France, les jardins sont peu perceptibles, la végétation en limite Ouest est dense et les nombreux éléments présents dans l'espace public, coffrets, poteaux, signalétiques perturbent la lecture du site.







**La Croix de Marbre**

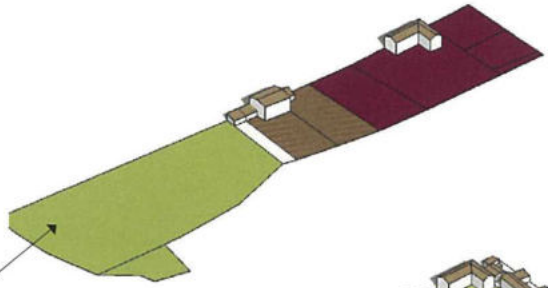
**1568 :** Pour commémorer le Congrès de Nice, qui a rassemblé Charles Quint, François Premier et le Pape Paul III en 1538, on érige une Croix de Marbre.
**1668** : Une violente tempête la renverse de son piédestal.
**1733** : Restauration de la Croix qui est en mauvais état.
**1782** : Reconstruction du socle en pierre.
**1796** : Mesures antireligieuses du Directoire, la croix est renversée.
**1807** : La croix est remise sur son socle.
**1880** : Acte de malveillance / Remplacée par l'Oeuvre actuelle du sculpteur Schaeffer.

Le square accompagnant la statue élargie la voie (rue de France). Cette ouverture offre un recul suffisant et dégage les perceptions en direction des façades / rythme et mise en scène différents / points de rupture et temps d'arrêt.

La Croix de Marbre -Dans «Voyage pittoresque» gravures et lithographies dans le comté de Nice
L'immeuble-Palais Marie-Christine (à gauche) et vue au début du XIXe avant sa surélévation et ajout d'ailes semi-circulaires (Grand Cercle sur le plan de 1882)

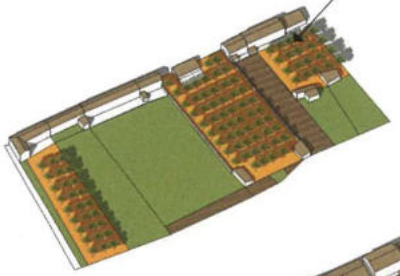
## — Typologie et mutation des îlots

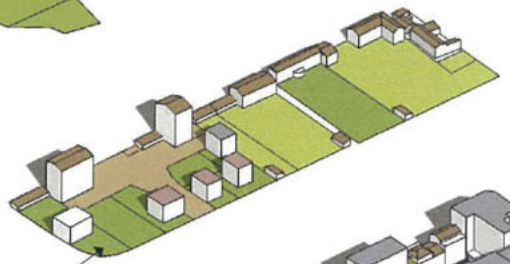
**Îlot 105 Promenade**



Début 19 ème : parcelles agricoles, bâti ponctuel le long de la route de France

**Îlot Villa Masséna**

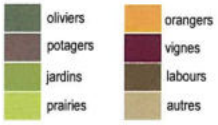




Deuxième moitié du 19ème : parcellaire redécoupé / édification le long de la rue de France / constitution d'une nouvelle épaisseur bâti côté Promenade et alignement des parcelles /

Deuxième moitié du 19ème : densification / édification le long de la rue de France d'un front bâti continu / côté Promenade pas de continuité bâti systématique / ponctuellement une villa interrompt le système, avec un jardin faisant une jonction directe entre la route de Farnce et la Promenade

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




**Îlots développés à partir du faubourg : îlot Masséna - îlot 105 Promenade**

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 vignes[1], se découpe perpendiculairement à la voie. Quand les parcelles sont profondes, elles sont elles-même divisées en deux.
Alors que les maisons à l'alignement au sud de la rue avait leur arrière du côté de 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, en transversal, un ancien jardin interrompt la continuité bâtie.

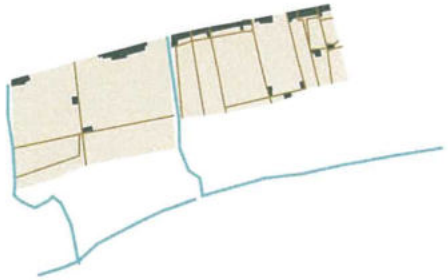
En direction du Magnan, la bande entre la route de France et la mer devient plus étroite. Mais le principe d'évolution est le même : c'est un processus de retournement vers la mer.
Malgré une plus faible profondeur, une bande construite entre les deux fronts bâtis a tendance à s'urbaniser. Un rang supplémentaire s'édifie entre la route de France et la mer. Perpendiculairement à la mer, de nouvelles voies sont créées.

Quelques particularités existent comme au 105 promenade des Anglais, où un petit lotissement de villas a été créé et a perduré.

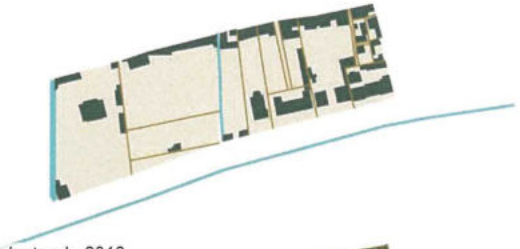
1 Paul Castella, : Histoire du paysage niçois

**Îlot Villa Masséna**

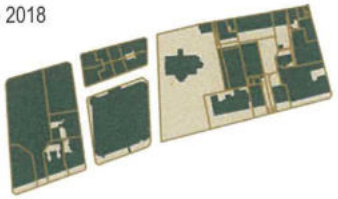
D'après le cadastre 1812



D'après le cadastre de 1870

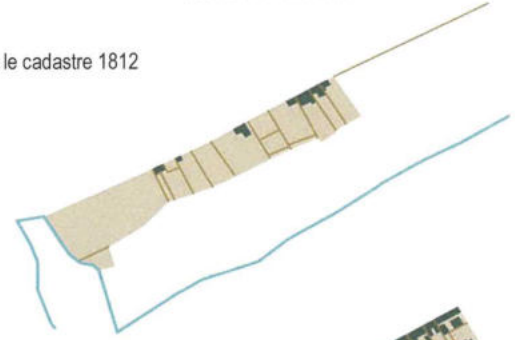


Cadastre de 2018

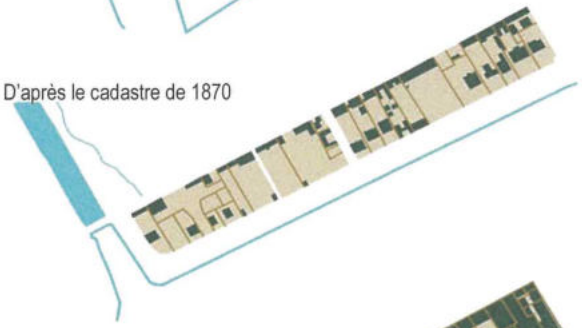


**Îlot 105 Promenade**

D'après le cadastre 1812



D'après le cadastre de 1870



Cadastre de 2018

Dans le sous secteur 1b, les îlots de forme plutôt parallélépipédique ne sont pas homogènes du point de vue de leur gabarit.

Ainsi, on observe :

- **des îlots parallélépipédique épais et ouverts latéralement**

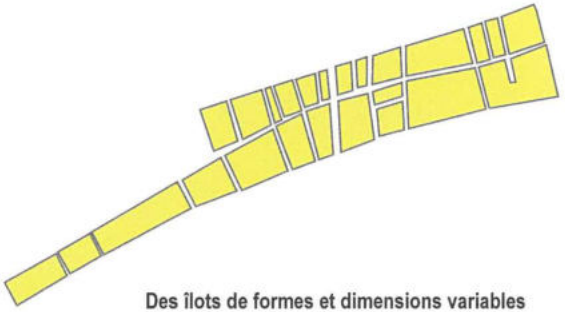
En moyenne d'environ 90 m de profondeur, du côté de la Promenade ces îlots peuvent aller jusqu'à 130 m. En transversal, le pas et l'axe des rues varient, ils ont donc une forme peu régulière, et ont tendance à se surdensifier : latéralement et au milieu.

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

En moyenne, on a 70 m de profondeur et de grandes longueurs sur la promenade Quelques particularités existent comme au 105 promenade des Anglais, où l'on trouve un petit lotissement de villas.

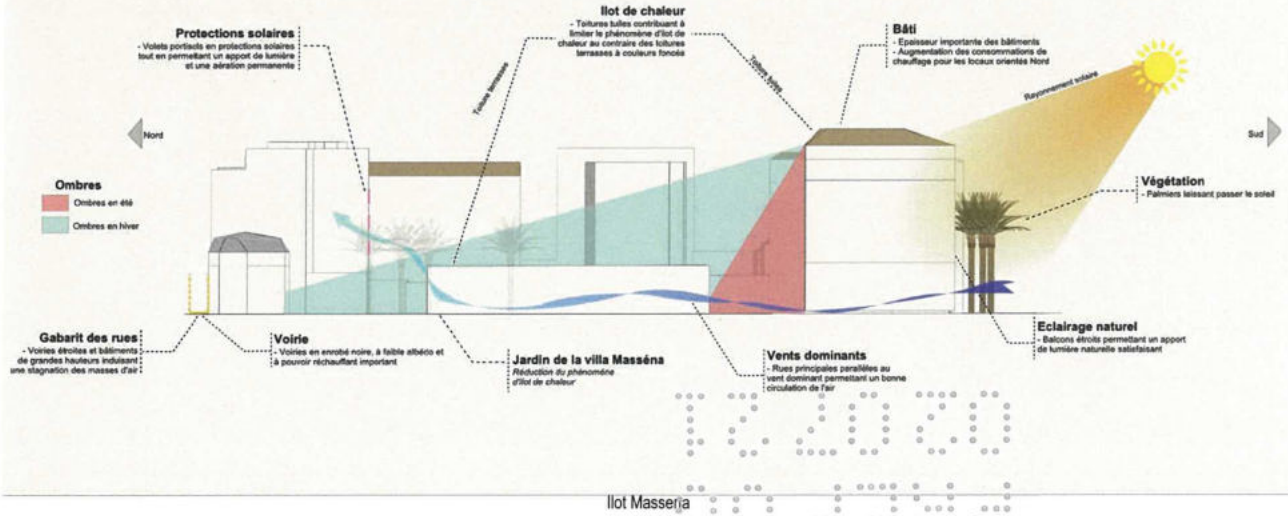
- **des îlots singuliers**

Dans le sous secteur il existe également un type d'îlot-immeuble, comme l'hôtel Negresco.
En d'autres points, on trouve également de simples bandes bâties entre deux voies.



**Des îlots de formes et dimensions variables**

## — Adaptation climatique, densification et imperméabilisation




Ilot Masseria

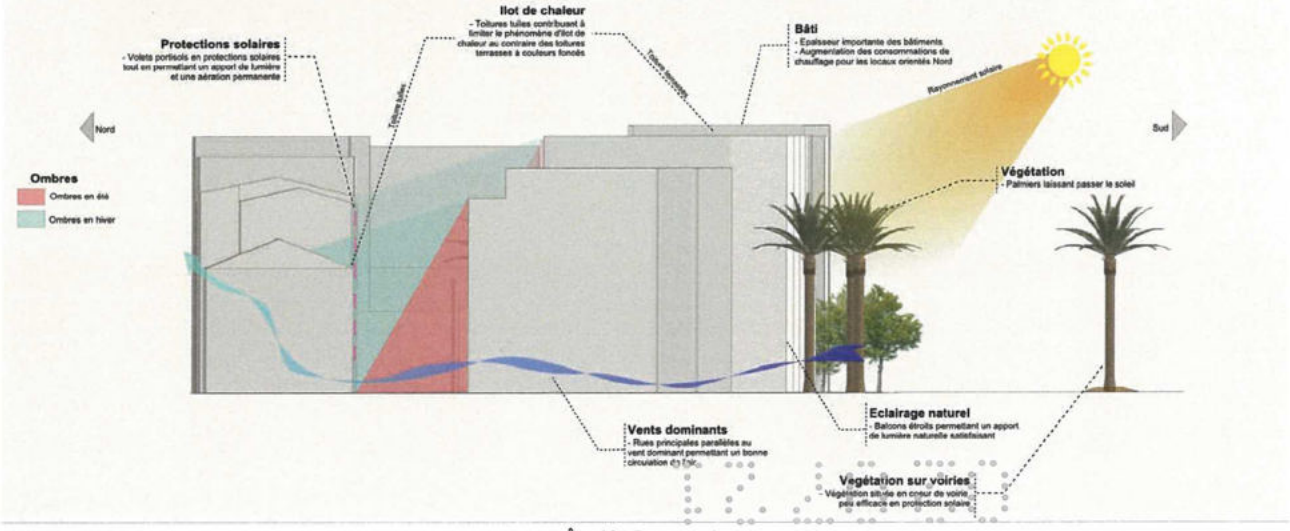
### Îlot Villa Masséna

Les voies les plus longues sont parallèles à la mer et donc diminuent l'efficacité du rafraîchissement qui pourrait être apporté par la présence du vent dominant Nord-Nord-Ouest à Nice.
Il n'y a pas de végétation sur les voiries sauf sur la Promenade des Anglais, mais positionnée au centre de la voirie, elle ne sert donc pas pour les piétons qui circulent sur les trottoirs. La nature des essences plantées (palmiers notamment) n'offre pas de toute façon un ombrage significatif. Par contre, il y a globalement plus de végétation que sur l'îlot Promenade 1a (îlot Massenet) grâce, en particulier, à la présence du jardin de la villa Masséna.

L'orientation majoritaire des bâtiments est Nord/Sud, ce qui permet une bonne ventilation des locaux (même si l'épaisseur des bâtiments est plus importante que dans l'îlot Promenade 1a) et un traitement plus aisé des risques de surchauffe en période chaude. À contrario cette orientation induit une augmentation des consommations de chauffage pour les locaux orientés au Nord.

L'utilisation des volets à portissols permet une aération permanente tout en protégeant l'intérieur des logements du soleil.

Il s'agit de l'un des îlots les plus végétalisés du secteur, sa densité d'habitat et donc son imperméabilisation sont donc moindres.




Îlot 105 Promenade

## Îlot 105 Promenade

Les voies les plus longues sont parallèles à la mer et donc diminuent l'efficacité du rafraîchissement qui pourrait être apporté par la présence du vent dominant Nord-Nord-Ouest à Nice.
L'orientation Nord/Sud est quasi exclusive, ce qui induit une bonne ventilation, un traitement plus facile des risques de surchauffe mais attention aux consommations de chauffage plus conséquentes sur les locaux orientés au Nord.
On note l'absence de végétation sur les voiries. Il y a peu de végétation pour accompagner les espaces bâtis.

L'utilisation majoritaire des volets à portissols permet une aération permanente tout en protégeant l'intérieur des logements du soleil.
On observe que les balcons sont orientés au Sud, vers la mer pour garantir une aération optimale et une vue superbe.

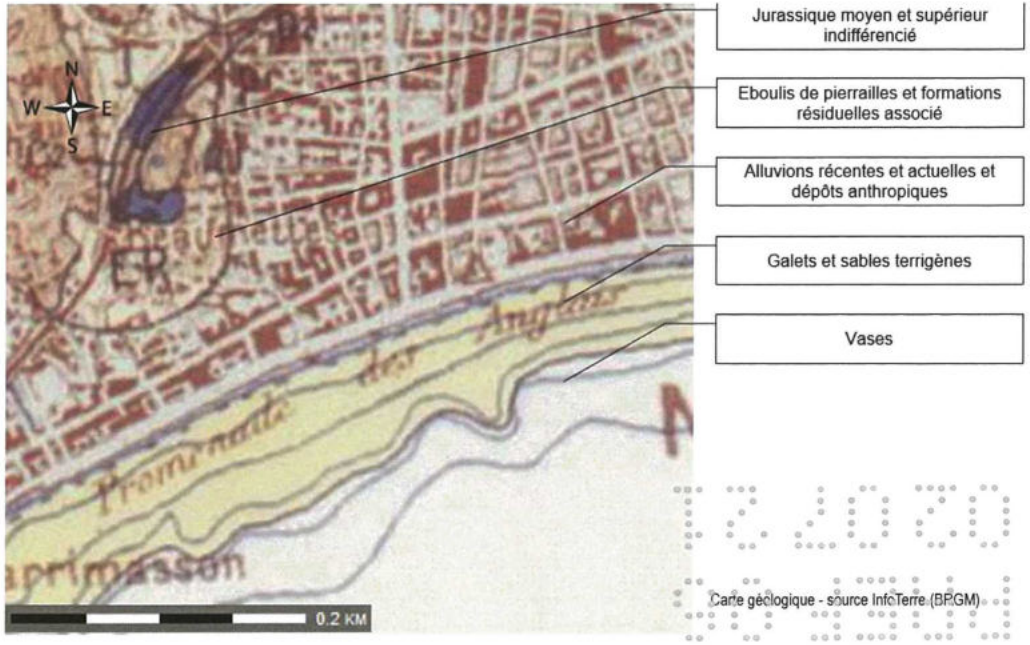
Les toitures sont en tuiles mais les toitures-terrasse sont de couleurs très variées (mais pas blanches).

La densité de constructions est importante et l'on observe la présence de stationnements aériens

## — Hydrologie / géologie

### Hydrologie

Ce sous-secteur est bordé à l'Ouest par l'exutoire du vallon du Magnan. Plusieurs cours d'eau enterrés correspondent également à différents vallons, comme le vallon de la Mantica ou encore le vallon de Saint Barthelemy.




Carte géologique - source InfoTerre (BRGM)

### Géologie

Le sous-sol est constitué d'alluvions modernes et anciennes ainsi que de dépôts anthropiques sur la partie Est, et de poudingues plio-quaternaires associées à des éboulis de pierrailles et formations résiduelles associées à l'Ouest.

## — Perceptions visuelles / Rapport au grand paysage / Les collines / La mer / Repères visuels

À la façon du secteur 1a, il est nécessaire de se rapprocher de la Promenade des Anglais via le réseau transversal pour apprécier des points de fuite ouverts sur l'horizon.

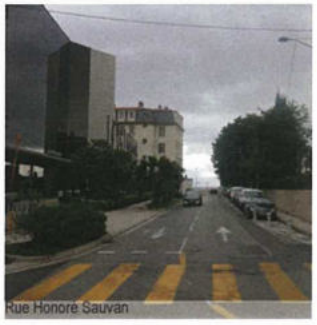
Regard vers la mer / horizon ouvert

Inscription dans un territoire singulier / Regard vers les collines / Points de repère

Rue Diaplozo

Rue Saint-Pippe

Rue Arnoli


Rue Honoré Sauvan

Boulevard Gambetta

Rue Croisette

Rue de Rivoli

Rue Meyerbeer

## — Typologie de bâti / caractéristiques architecturales et stylistique : Nouveaux programmes architecturaux

**PALAIS MARIE-CHRISTINE**
édifié en retrait de la place de la Croix-de-marbre au début du XIXe.. Cercle

**Immeuble de rapport CROIX DE MARBRE**
(Lucien Barbet 1893) rue de France
«Éclectique» parisien ou style Louis XIII angevin : avant-corps central saillant, pierres de taille à refends, toiture d'ardoises à la Mansart, (surélévation de 3 niveaux de l'aile gauche).

**Le CAPITOLE**
(1948-1959) Georges et Michel Dikansky arch. (51 Promenade des Anglais/105 rue de France). Immeuble composé en U autour d'un jardin central ouvert sur la Promenade, permettant de garder la vue sur la mer. Façade de béton blanc.

**Villa STARZYNSKI**
(1873) Sébastien Marcel Biasini architecte (55 Promenade des anglais) pour le Comte Starzynski (polonais), Villa de style éclectique.

**Villa STARZYNSKI**
Villa achetée en 1912 par Edouard Dumont, elle prendra le nom de **Villa Dumont.**
Surélévation importante en 1930.
La villa aujourd'hui.

**Immeuble résidentiel Le FORUM**
(1932 Georges Dikans) 45-47 Promenade des Anglais : composition monumentale (ombres des retraits accentués à l'origine par du béton coloré gris, horizontale des balcons), décors des garde-corps, consoles, pergolas…

**Le ROYAL LUXEMBOURG**
(1967-1975) Pierre Allard, Claude Gros arch. (7 Promenade des Anglais/ rue Massenet). Édifié à l'emplacement de l'ancien hôtel du Luxembourg (1865). La façade : un soubassement sur 2 niveaux et jeux de balcons filants en verre fumé dorés découpant le volume massif.

**Avant 1830**
La villa d'hivernant la plus ancienne conservée est la villa de Lady Rivers, la Villa Furtado Heine, construite entre la route de France et la mer en 1787, avant la création du chemin des Anglais.

**1830-1850**
À partir du début du XIXe, d'autres villas seront édifiées, comme la villa Lions.

**1850-1880/85**
Des hôtels investiront la Promenade avec leurs façades tournées vers la mer. Des villas sont édifiées le long de la Promenade, comme les villa Starzynski et la Villa Corinthienne, dans un style éclectique.

**1885-1923**
Des nouveaux Grands Hôtels Palais (les Palaces), financés par de grands propriétaires ou de riches industriels, sont édifiés sur la colline de Carabacel, le long du Boulevard de Cimiez, et le long de la Promenade des Anglais comme le Negresco (1912).

**1923-1930**
Les hôtels vont remplacer également des villas.

**1930-1947**
Les premiers immeubles résidentiels font leur apparition. Les façades planes, supports de décors de la décennie précédente, sont remplacées par des détachements de volumes, par des balcons filants, des retraits et des arrondis. Dans les grands programmes, les façades se retournent dans des jardins intérieurs (Le Capitole). Le décor polychrome disparaît de la composition, au profit de façades de béton blanc (Le Forum). Des surélévations de villas auront lieu à la même époque, comme la villa Starzynski.

**1947-1965**
Période des « trente glorieuses » (1945-1975). Période de reconstruction: des immeubles de prestige et des hôtels de luxe sont construits sur la Promenade des Anglais. L'architecture se renouvelle en se débarrassant de tous ornements et polychromie, de toutes pierres et enduits teintés. Les façades sont uniformément blanches par l'utilisation du ciment blanc, dans un style épuré (Les loggias).

**1965-1985**
Cette période est 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 (Le Royal Luxembourg).

**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 hivernants ont été construits (Casinos, Cercles, Hôtels). Ceux-ci ont été constamment renouvelés jusqu'à nos jours, leur fonction et leur style architectural répondant aux époques et aux modes.**
**Le plan de repérage montre par ses couleurs la variété d'époques et de styles architecturaux.**

## B. Plan de repérage des typologies des constructions existantes dans le sous-secteur 1b

La Villa Furstado-Heine et la Villa Masséna, restent les plus anciens exemples de villas édifiées sur cette Promenade emblématique.

**LÉGENDE**

- AVANT 1830
- 1830-1850 (NEO CLASSIQUE)
- 1850-1885 (ECLECTIQUE)
- 1885-1923 (BELLE EPOQUE)
- 1923-1930 (ART DECO)
- 1930-1947
- 1947-1965 (CLASSICISME MODERNE)
- 1965- 1985 (POST-MODERNE)
- 1985- à nos jours (CONTEMPORAIN)

Périmètre d'étude AVAP

## SECTEUR 2 : DE CAMPO LONGO À LA VILLE MODERNE 111


**01. Campo Longo sous secteur 2a** **112**

*A. Analyse spatiale du sous-secteur 2a* *115*
*B. Plan de repérage des typologies des constructions existantes dans le sous-secteur 2a* *135*

**02. Campo Longo sous-secteur 2b** **136**

*A. Analyse spatiale du sous-secteur 2b* *139*
*B. Plan de repérage des typologies des constructions existantes dans le sous-secteur 2b* *155*

**03. Campo Longo sous-secteur 2c** **156**

*A. Analyse spatiale du secteur 2c* *159*
*B. Plan de repérage des typologies des constructions existantes dans le sous-secteur 2c* *175*

**04. Campo Longo sous-secteur 2d** **176**

*A. Analyse spatiale du sous-secteur 2d* *179*
*B. Plan de repérage des typologies des constructions existantes dans le sous-secteur 2d* *194*

**05. Campo Longo sous-secteur 2e** **195**

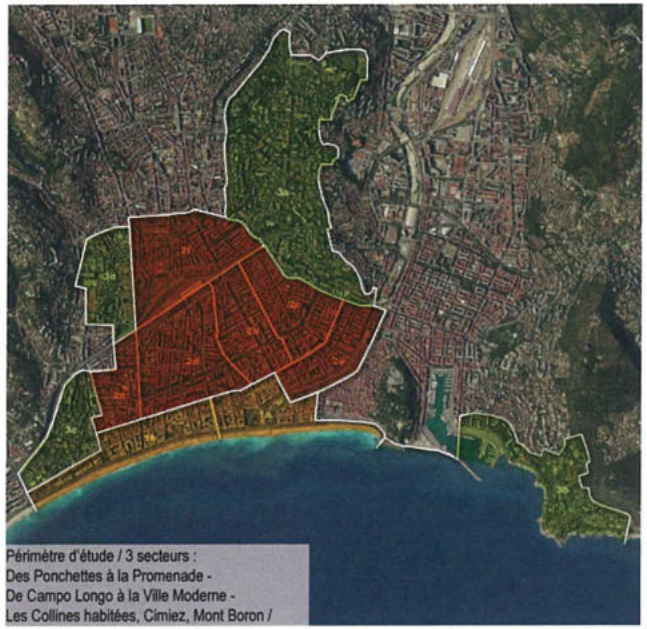
*A. Analyse spatiale secteur 2e* *198*
*B. Plan de repérage des typologies des constructions existantes dans le sous-secteur 2e* *210*

**06. Campo Longo sous-secteur 2f** **211**

*A. Analyse spatiale du secteur 2f* *214*
*B. Plan de repérage des typologies des constructions existantes dans le sous-secteur 2f* *226*

# 01. Campo Longo sous secteur 2a

## — Situation




0 1km N

Le sous-secteur 2a s'inscrit dans le secteur de *Campo Longo*, plaine agricole où s'est développée la «ville moderne» à partir du début du XIXe siècle, aujourd'hui le Centre-Ville.

Il est défini en retrait de la promenade des Anglais sur la rive droite du Paillon. C'est un secteur urbain dense au carrefour de composantes emblématiques :

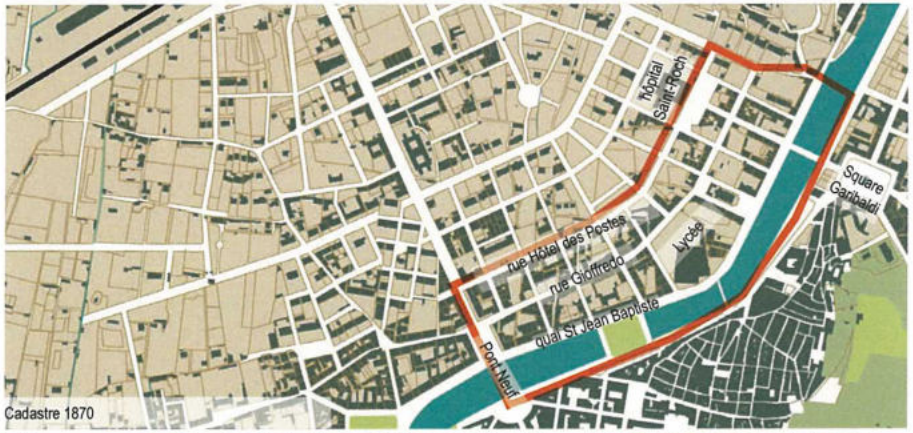
- la Place Masséna et la perspective de l'avenue Jean Médecin ;
- la Promenade du Paillon, son ouverture sur la mer et la Promenade des Anglais ;
- les collines de Cimiez et la ville jardin;
- la place Garibaldi, le Port et la Vieille Ville.

Localisation du Secteur : Campo Longo à la Ville Moderne / Sous-secteur 2

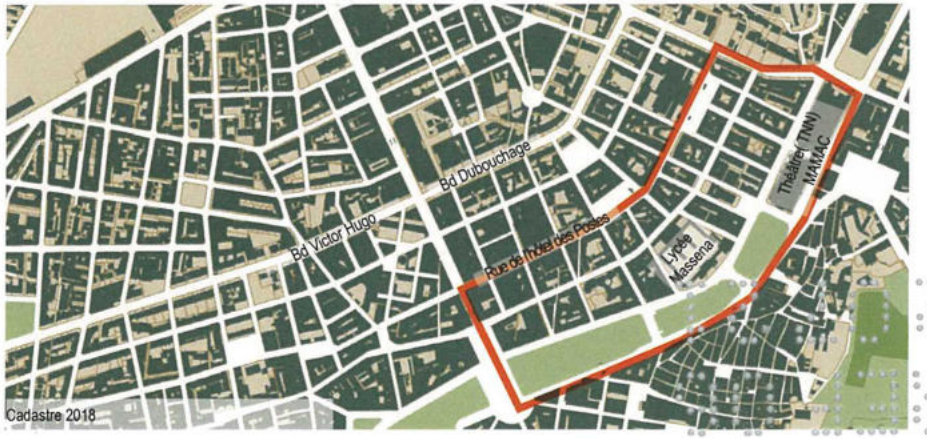
0 200m 1km N

## — Évolution urbaine générale du secteur

Cadastre 1812



Cadastre 1870



Cadastre 2018

Le sous-secteur 2a est le point de départ de l'extension de la ville vers le nord .

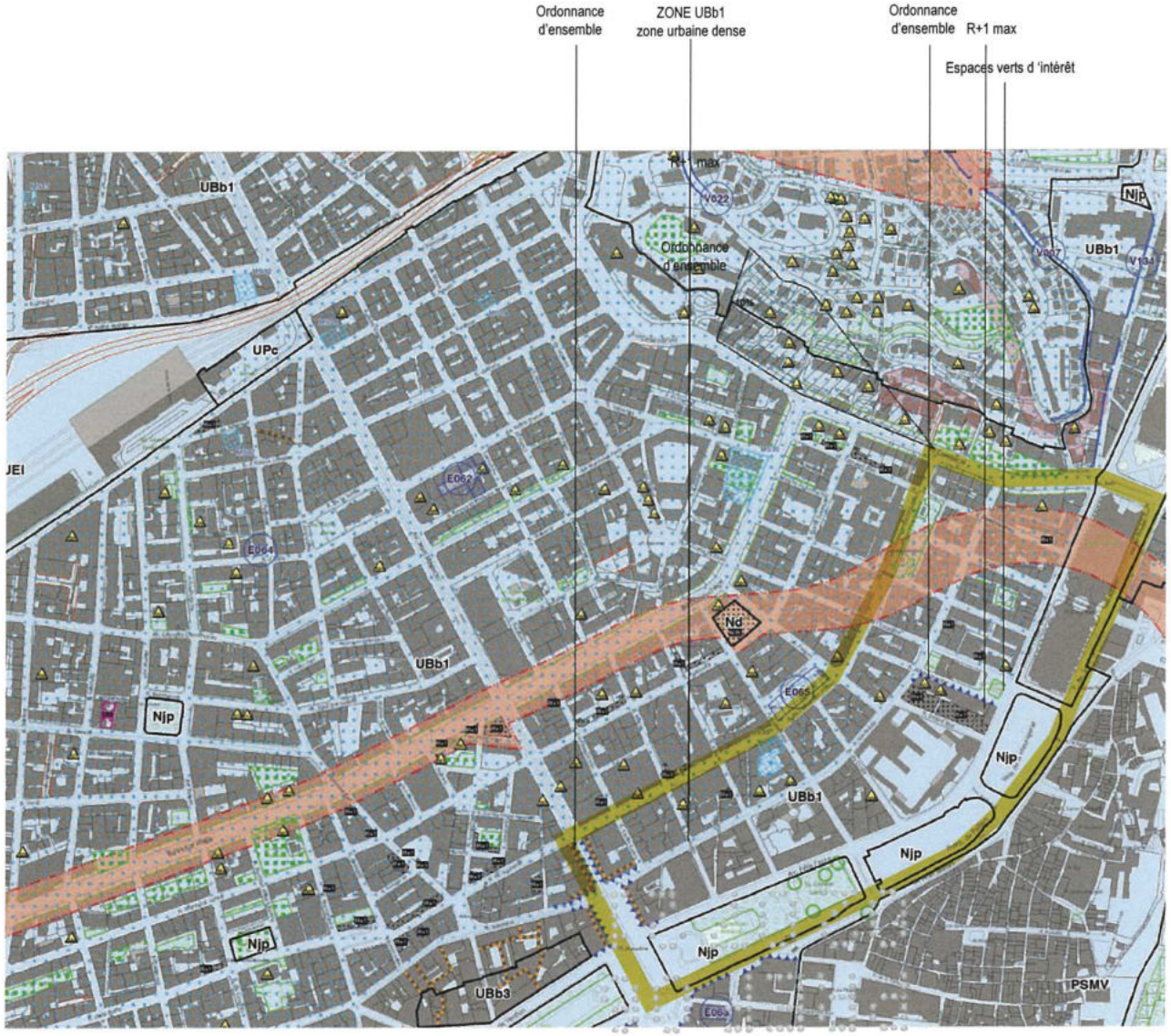
Sur le plan de 1812, la grande route de Paris à Gênes (la route de France) rejoint le bord du Paillon pour le longer en direction du Nord. L'ancien faubourg Saint-Jean-Baptiste présente un premier front bâti face à la vieille ville.

Cette partie de la ville s'édifie selon la trame en éventail du Consiglio d'Ornato, projet pensé en interaction avec le Vieux Nice. Deux axes/liaisons majeurs prennent leur origine dans la Vieille Ville : d'un côté la Place Masséna et l'avenue Jean Médecin, de l'autre la place Garibaldi et l'Hôpital Saint-Roch dans son axe

En 1870, le faubourg Saint Jean-Baptiste est déjà fortement modifié : 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.

Le Paillon prend petit à petit un profil dessiné, avec ses nouveaux quais plantés prévus dans le plan régulateur de 1829.
Couvert progressivement à partir de 1867, l'actuel Paillon est utilisé essentiellement par les voitures, puis il est transformé en vaste promenade plantée inaugurée en 2013. Il devient ainsi le nouveau lien entre le vieux Nice et la ville du XIXe siècle.

## — Repérages et règlement au PLUm




Les hauteurs autorisées au PLUm :

En zone UBb1 : 21.50 m à l'égout soit R+6 et 25 m au faîtage.

La hauteur est portée à 25 m à l'égout du toit et 28,5 m au faîtage, pour les constructions à destination de bureaux et à celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sur les terrains situés dans l'îlot dit "de l'hôpital St Roch" délimité par les rues Hôtel des Postes, Delille, Devoluy et Beri.
La hauteur des constructions nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics peut atteindre 21,50 m à l'égout du toit et 7 niveaux, soit R + 6, et 25 m au faîtage.

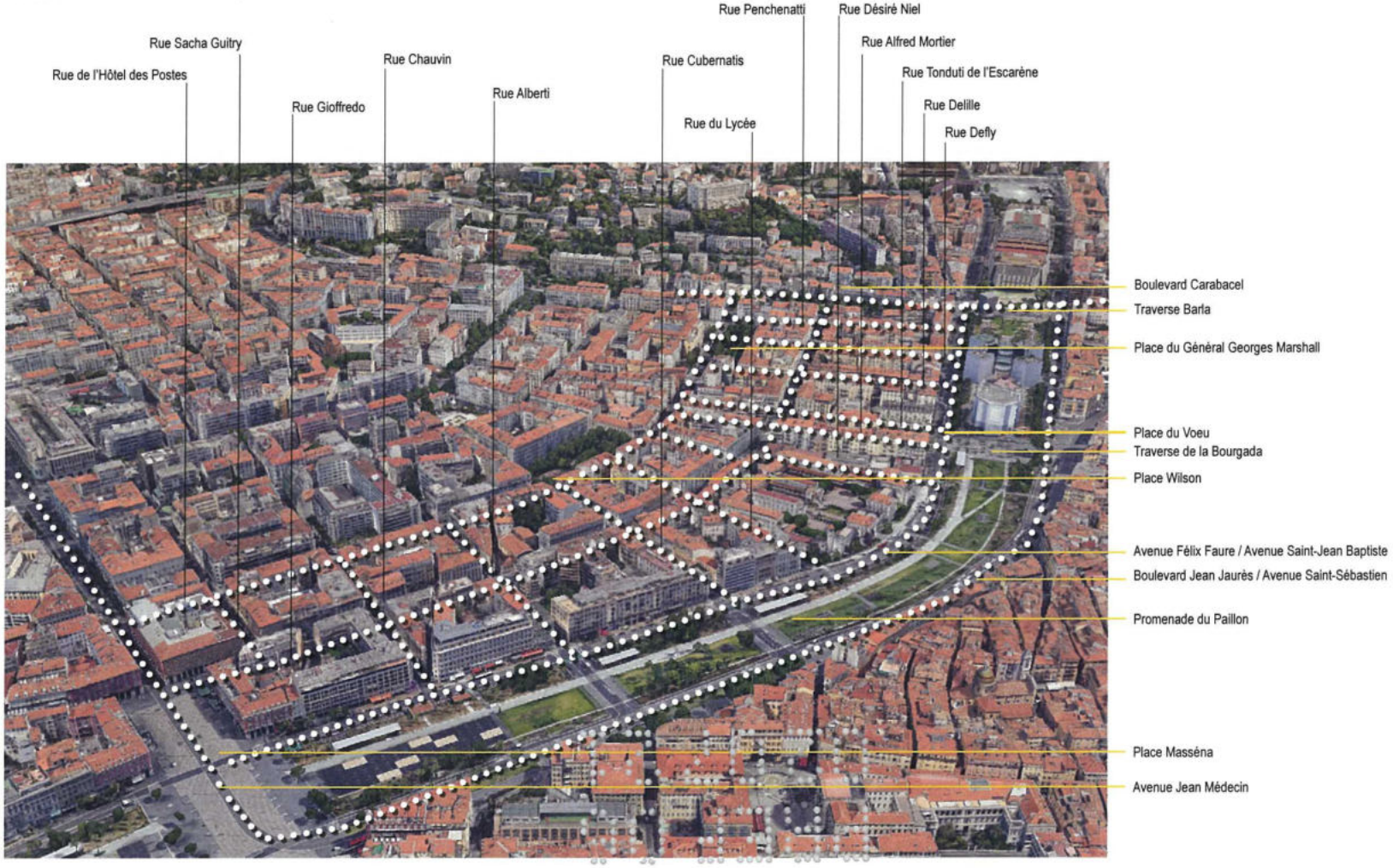
## *A. Analyse spatiale du sous-secteur 2a*

### — Socle / Inscription territoriale / Topographie

Topographie plane / Rive droite du Paillon

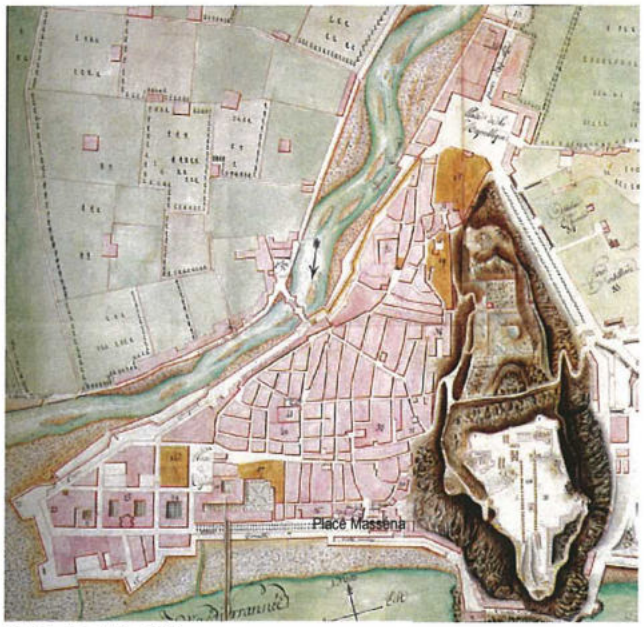
Le sous-secteur 2a s'appuie sur deux axes forts, l'avenue Jean Médecin et la promenade du Paillon et trouve son point d'équilibre avec la Place Masséna. Ces entités emblématiques de la ville de Nice reconnectent le cœur de ville avec son ancrage territorial, les perceptions visuelles s'étirent et s'ouvrent sur les massifs environnants, le Mont Vinaigrier et le Mont Chauve.

Ces espaces publics constituent également au sein de la ville les principaux lieux de promenade, d'échange et de rencontre où l'usage piétonnier est quasiment exclusif. L'impression de désenclavement et de respiration que l'on ressent depuis ces espaces ouverts, contraste avec le caractère dense et compact que l'on rencontre au cœur du tissu urbain.



## — Histoire et mutation du sous-secteur 2a

Extrait du Plan de Nice 1700




Extrait du Plan de Nice 1798

Cadastre 1812

Plan régulateur du faubourg de Saint-Jean-Baptiste 1854

### Le faubourg de Saint-Jean-Baptiste

Le premier pont permettant de franchir le Paillon est mentionné en 1250. Édifié en bois, le pont Saint-Antoine est reconstruit en pierre en 1323.
Il sera le seul pont jusqu'à l'édification du pont Neuf au début du XIXe, réalisé en prévision de la création de la place Masséna et de son axe d'extension vers la plaine agricole par le Consiglio d'Ornato. Nommé alors le Pont-Vieux, il sera démoli lors du couvrement du paillon en 1921.

Dès la seconde moitié du XIIIe siècle, des constructions apparaissent au débouché du pont, sur la rive droite du paillon. L'hôpital Saint-Antoine est construit dans ce faubourg, et lui donnera son nom. Le pont était fermé du côté de la ville par une porte fortifiée surmontée d'une tour.

Entre 1644 et 1662, le couvent des Augustins-déchaux et son église Saint-Jean-Baptiste sont édifiés. Le faubourg qui s'étend le long de la rive prendra le nom de Saint-Jean-Baptiste.
Le couvent, abandonné à la Révolution, deviendra le Lycée Impérial au début du XIXe, le Collège Royal (sous la restitution du Comté de Nice à la maison de Savoie), puis le Lycée Masséna.

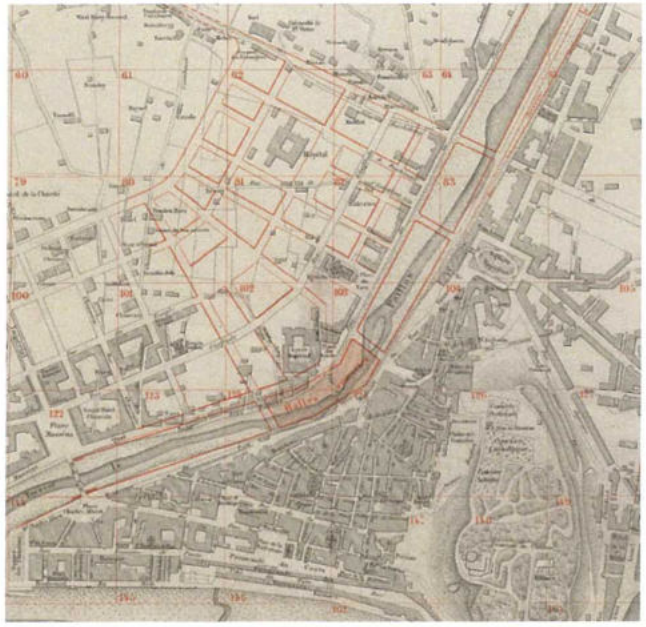
**1854** Le plan régulateur du Faubourg de Saint-Jean-Baptiste

Les plans régulateurs élaborés par le Consiglio d'Ornato pour l'urbanisation de la rive droite du Paillon sont approuvés en 1858. Ils sont dessinés en deux secteurs tramés de part et d'autre de l'Avenue, l'actuelle avenue Jean Médecin.

Ce projet du Consiglio d'Ornato, s'inscrit dans la tradition baroque du projet d'extension de la ville au XVIIIe siècle, qui projetait des espaces publics à l'emplacement des anciens bastions sur le front de mer et le long du Paillon, et un port relié à une place d'armes de forme quadrangulaire, la place Victor (place Garibaldi) dessinée par Antoine Spinelli en 1782 à la porte de la ville en direction de l'Italie et futur carrefour entre plusieurs axes préfigurés.

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.

Le plan régulateur prévoit également les équipements publics indispensables pour une ville moderne qui seront construits autour des années 1850 : l'église du Vœu, le Collège Royal (Lycée National, puis Lycée Masséna), ainsi que les hôpitaux encore en «campagne», l'hôpital de la Charité (détruit), et l'hôpital Sant-Roch placé dans l'axe de la Place Garibaldi dans une mise en scène baroque. Le Palais des Comtes de Falicon est un exemple d'architecture privée.



Extrait du Plan indicateur de la ville de Nice 1865

Extrait du Plan de la ville de Nice 1882

1910 Plan général de la commune de Nice - A. HENRIET

1930 Plan Général de la commune de Nice - A. HENRIET

**Le quartier se développe dans la nouvelle trame, dans le prolongement de la rue Masséna et de part et d'autre de la rue Gioffredo.**

**1860 : Rattachement de Nice à la France**

Avec la dissolution du Consiglio d'Ornato, la gestion de l'urbanisme est réalisée alors par l'administration de la ville, et la règle urbaine n'est plus basée sur **une planification à long terme dans une démarche d'embellissement global de la ville, du cœur d'îlot à l'espace urbain, mais sur l'alignement des voies, la sécurité et la salubrité.**

Cependant la tradition de planification subsiste dans la mémoire collective, et entre 1870 et 1880, les plans des nouveaux quartiers (Riquier, Beaulieu) sont inspirés des plans du Consiglio et dressés par l'architecte de la ville François Aune.

**À partir de 1867 : le couvrement du Paillon**

Le plan régulateur de la ville de Nice avec la superposition du tracé régulateur, prévoit l'emplacement de Halles couvertes.

En 1867, un premier tronçon du fleuve est couvert entre les rues actuelles de Gubernatis et Alberti pour la réalisation du square Masséna (aujourd'hui square Général Leclerc).

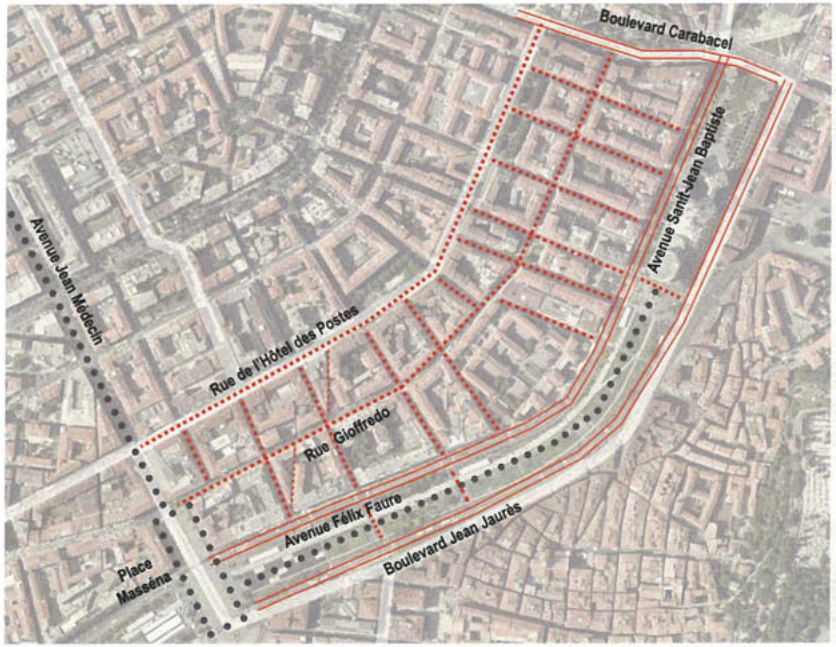
Puis la couverture est prolongée vers l'aval en englobant le Pont Neuf pour y édifier le Casino municipal en 1884. Le prolongement jusqu'au jardin Albert 1er se terminera en 1893.

**1864-1880/85 : Densification des îlots**

La rue Gioffredo est ouverte dès 1863, puis la rue de l'Hôtel des Postes. Des immeubles sont édifiés le long des rues, dans la trame prévue par le plan régulateur pour la rive droite du Paillon, occupant progressivement les îlots.

La bande de 7 m prévue pour les jardins le long des boulevards est respectée, en revanche la règle de 1858 prévoyant des jardins privés et des îlots ouverts pour la «ville-parc», touchant au droit commun libéral, n'est pas suivie.

## — Trame viaire




Réseau principal

Voie piétonne / semi-piétonne (tamway, traffic routier limité, accès livraison)

Voies secondaires

Le sous-secteur 2a présente une trame viaire parfaitement maillée. On est en présence d'une hiérarchie des voies similaire à celle rencontrée dans le secteur 1 avec des voies transversales, parallèles à la mer qui assurent les circulations interquartiers tandis que les perpendiculaires assurent la desserte des îlots.

On ne trouve pas dans le secteur de rues piétonnes ou centre piétonnier. La voiture reste omniprésente dans la fonctionnalité et les usages. L'absence de valorisation piétonnière lorsque l'on s'écarte du Paillon vers le Nord, rue de l'Hôtel des Postes, Rue Gioffredo... malgré une activité commerçante importante, accentue le caractère « dynamique » de l'espace public avec un rythme sans temps de pause, voie double, gabarit, bordures, stationnement... L'appropriation de l'espace public se limite à une fine bande passante le long des façades.

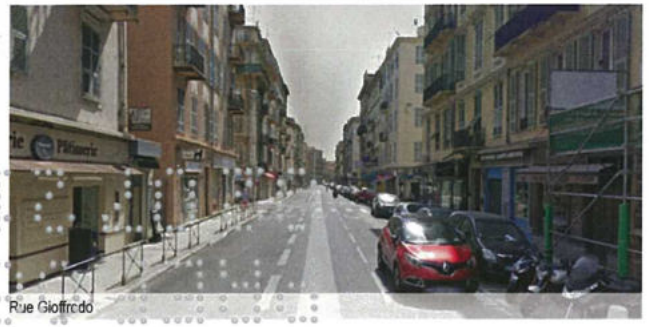
On notera la présence de quelques passages étroits ne s'inscrivant pas dans la trame, comme le passage du Temple Vaudois, témoins passés de la mutation des îlots au fil des époques et de l'évolution urbaine.

Rue Delfy

Rue de l'Hôtel des Postes

Rue de l'Hôtel des Postes

Avenue Saint-Jean-Baptiste


Rue Gioffredo

Avenue Jean Médecin

Passage du temple Vaudois

## — Profil des voies & qualité des sols, gabarits

Rue Defly

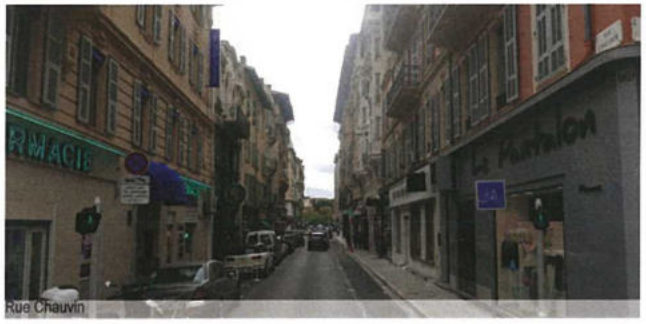
Rue Hôtel des Postes

Le sous-secteur 2a est bordé au sud par l'avenue Jean Médecin et l'espace couvert du Paillon
Les voies perpendiculaires au Paillon font toutes 12 m de large.
La rue Gioffredo fait 15m de large et la rue de l'Hôtel des Postes fait presque 16 m de large.
Cette légère différence créée une maille urbaine fine qui permet de se situer et de s'orienter, notamment en situation de carrefour grâce à cette hiérarchie subtile entre les voies longitudinales et les perpendiculaires au Paillon.

Le bâti est édifié à l'alignement en ordre continu avec des gabarits qui peuvent être variables . Mais globalement le secteur est édifié à R+5 en moyenne soit environ 18 m de haut. Les continuités bâties qualifient l'espace public . Les rues ne sont pas plantées.

Entre la Place Masséna et le Lycée, un front bâti légèrement plus haut crée une ligne de force qui marque le paysage : celui-ci est perceptible depuis la colline du Château, et le Paillon se devine en contre-bas de ce grand front urbain.

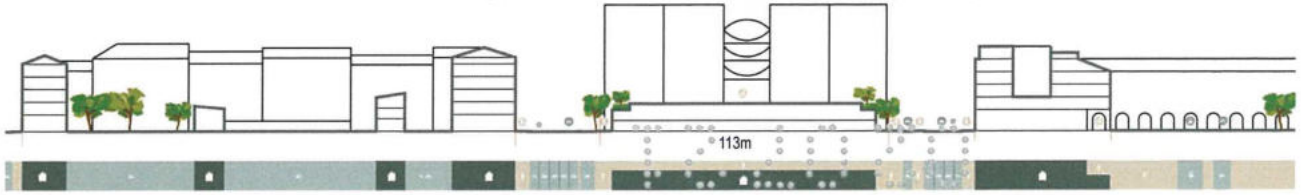
Les revêtements de voirie sont généralement en enrobé, et les trottoirs en béton (chape-ciment motif dallage) avec bordures en pierre ou en béton.


Rue Chauvin

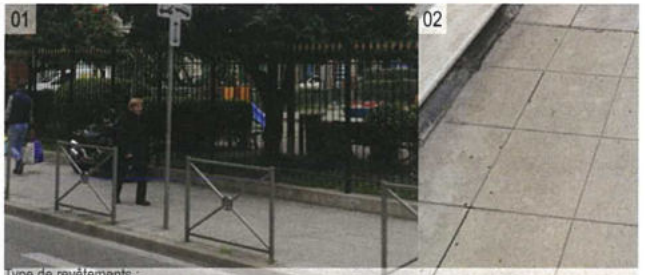
Rue Hôtel des Postes au niveau du passage du temple Vaudois

Rue du Lycée

**La promenade du Paillon qui aboutit sur des équipements publics**




1 Profil Avenue St Jean-Baptiste, promenade du Paillon, Boulevard Risso et Place Garibaldi



Type de revêtements :
1. enrobé noir pour les voies
2. trottoirs en béton (chappe-ciment), motif de dallage tiré au fer, bordures en pierre calcaire dite de Turin

## — Interfaces public-privé / Traitement des marges de recul

Lycée Masséna / Rue du Lycée

Les franges paysagères, espace de transition entre le front bâti et la chaussée, interface entre espace public et privé, ont rarement assez de consistance, épaisseur de mise en retrait pour laisser place à un jardin, une cour ou un alignement d'arbres. C'est la rencontre directe du trottoir avec le front bâti qui prédomine. Rares sont les points de vue permettant d'apprécier les façades avec un léger recul.

Quelques exceptions sont présentes, soit elles sont associées à un bâtiment d'ampleur, Lycée Masséna, Hôpital Saint-Roch, avec quelques plantations et structures de premier plan, soit elles sont la conséquence de mutation d'îlots, rue de l'Hôtel des Postes, rue Alberti laissant ainsi apparaître un jardin intérieur ne dévoilant qu'une seule face.

**Ces franges sont intéressantes dans la manière qu'elles ont de créer un temps d'arrêt, un moment de surprise et une variation de rythme dans la linéarité des fronts bâti.**

Rue de l'Hôtel des Postes

Lycée Masséna / Avenue Félix Faure

Rue de l'Hôtel des Postes

Rue Alberti

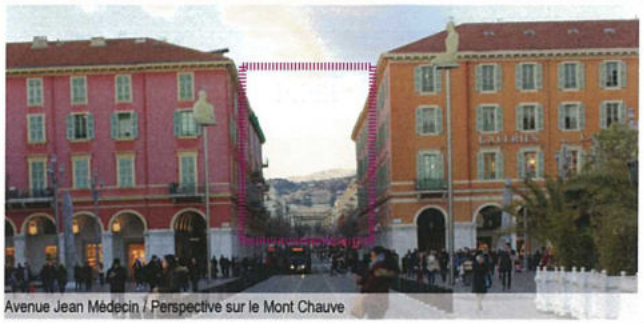
Hôpital Saint-Roch / Rue de l'Hôtel des Postes

Lycée Masséna / Avenue Félix Faure

Rue Alberti

Hôpital Saint-Roch / Rue de l'Hôtel des Postes

## — Espaces publics emblématiques



Avenue Jean Médecin / Perspective sur le Mont Chauve

**Place Masséna,**

En 1832 le Consiglio d'Ornato marque une volonté forte du pouvoir royal et des autorités municipales de procéder à un embellissement et une 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.

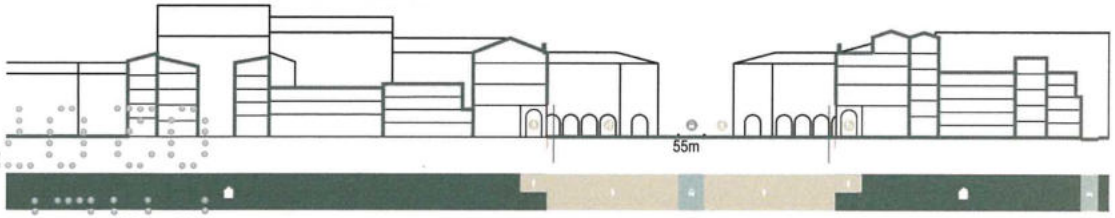
Joseph Vernier (Turin 1800 - Nice 1859) dresse les plans d'une place bordée d'immeubles à arcades inspirés de ceux de la rue de Rivoli à Paris. Bien que la construction de l'église Notre-Dame des Grâces ait été abandonnée, la place est commencée en 1836. Terminée dans les années 1850, on la dédie à Masséna 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 fénièra» (= 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..

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

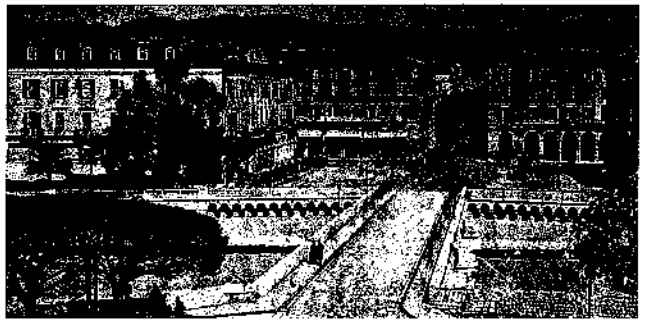
Fontaine du Soleil

**La Place Masséna, un ensemble urbain particulier en articulation de différentes morceaux de ville**



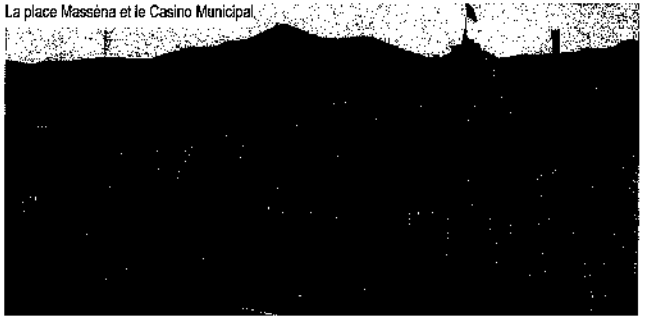

Profil Place Masséna

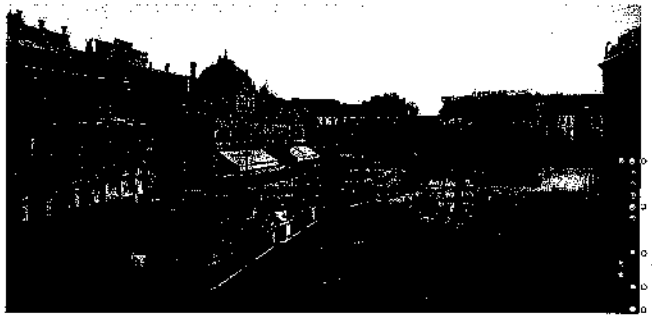
1860



Vers 1960 Casino Municipal et fontaine du soleil

La place Masséna et le Casino Municipal

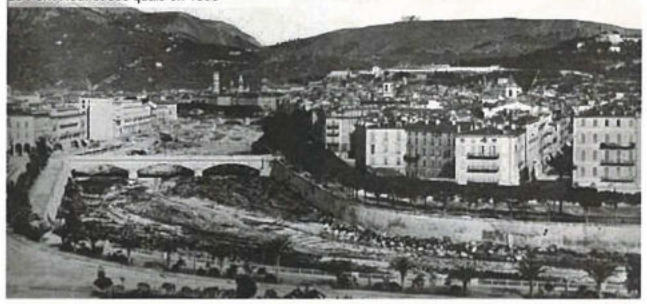




**Place Masséna, évolution**

- 1824 : des aménagements sont effectués, construction d'un nouveau pont pour traverser le Paillon, le Pont Neuf, en plus du Pont-Vieux.
- 1832 : projet de place semi-circulaire de rayon 50 m, la place Charles-Albert, développement de la Place Masséna de l'autre côté du Pont Neuf.
- 1835 : projets de place rectangulaire avec une église dans son axe par Antoine Scoffier, abandonnés au profit d'une place rectangulaire ouverte vers le Nord par Gabriel Vernier en 1843, le projet d'église est déplacé.
- 1837 : débordement des vallons transformant la place en marécage, puis doute sur la pertinence d'un élargissement de la ville sur la rive droite du Paillon
- 1840-1850 : construction d'immeubles à portiques autour de la place inspirés de la rue de Rivoli de Paris selon le projet Vernier = nouvelle place du faubourg
- 1860 : mise en place d'un véritable revêtement de sol (très mauvais état depuis les inondations de 1837) et visite de Napoléon III.
- 1860/1890 : recouvrement progressif du Paillon depuis le jardin Albert 1er.
- 1884 : édification du Casino Municipal par Dieudé-Defly et Lombard, architectes, pour Omer Lazard
- 1939-1940 : façade principale «modernisée» (suppression toitures et des ornementations, peint en rose). Démoli en 1979 pour laisser place à un jardin public
- 1956 : création de la fontaine du Soleil par Alfred Janniot
- 1979 : démolition du Casino Municipal pour laisser place à un jardin public
- 2012 : coulée verte aménagée entre le Théâtre National et la Promenade de Anglais.

Le Pont-Neuf et ses quais en 1865



Les ponts du Paillon et le square Masséna

1881 couverture du Paillon, Photo Viale, Archives Municipales de Nice

**La promenade du Paillon**

Le Paillon chemine sur 35 kilomètres et trouve son embouchure sous le jardin Albert 1er. Le fleuve a longtemps servi de défense naturelle pour la Ville basse (vieille ville actuelle), et il était une source indispensable au développement de la vie. Son courant faisait tourner les moulins, les tanneries, les corderies. Ses eaux irriguaient les champs aux alentours, et son large lit permettait aux pêcheurs d'y venir, ainsi qu'aux 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 fréquentes, comme celles de 1529 où le Pont-Vieux a été démoli, ou une plus récente comme celle de 1940.
Son franchissement se faisait uniquement par le pont Saint-Antoine depuis le XIIIe siècle, et l'accès à la ville se faisait à travers la porte du Pont. 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 Anges la même année dans l'axe du *Camin dei Angles*, allaient désenclaver la vieille ville et la relier la ville moderne en 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.

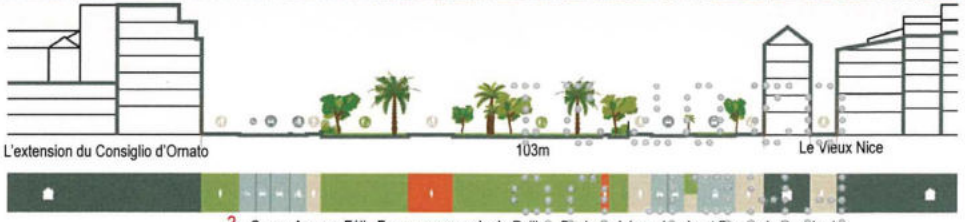
Dès 1867, une première parcelle de 106 mètres de long sur cinq travées est couverte entre les rues actuelles Alberti et Gubernatis, pour y réaliser le square Masséna (aujourd'hui square Leclerc), avec au centre la statue du Maréchal d'Albert Carrier-Belleuse (1824-1887).
Le Pont-Neuf sera ensuite englobé 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 Anglais 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 inauguré 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, réalisé par l'architecte Yves Bayard et du sculpteur Sosno.

Esplanade de la Bourgada

Promenade des Arts / Musée d'Art Moderne et d'Art Contemporain / Tête Carrée

Promenade du Paillon / De la Place Masséna à l'Esplanade Francis Giordan




3 Coupe Avenue Félix Faure, promenade du Paillon, Boulevard Jean Jaurès et Rue de la Boucherie

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

## La Promenade du Paillon

Les perceptions du Paillon dans le paysage Niçois ont évolué depuis le début du XIXe siècle.

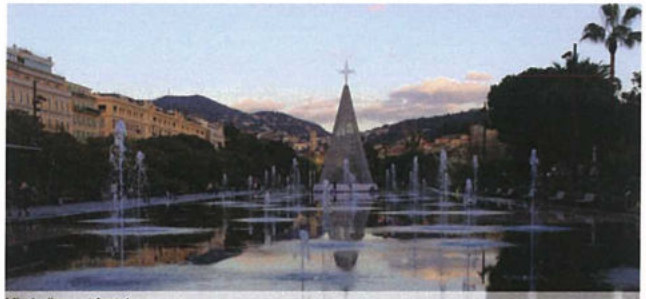
- dès la période médiévale la rive gauche est canalisée par des fortifications qui bordent le Vieux Nice
- 1828 : aménagement des fortifications en boulevard sur le modèle des quais de Seine de Paris et ceux de l'Arno à Florence (promenade des Bastions)
- 1832 : Consiglio d'Ornato - endiguement des rives droites et gauches aménagées en quai, du Pont Neuf à l'embouchure
- 1868 : première couverture au niveau du square Masséna (Actuel Square Général Leclerc)
- 1884 : construction du Casino Municipal entre le Square et le Pont-Neuf
- 1893 : couverture jusqu'à l'embouchure (réunion des deux parties opposées de la place Masséna et création du jardin Albert 1er)
- 1921 : Couverture du Square Général Leclerc jusqu'à la rue Tondutti de l'Escarène et destruction du Pont-Vieux

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.

- 1972 : Couverture actuelle et destruction du Pont Barla.

En 1973 les jardins suspendus sont créés, puis plus au Nord, l'Acropolis est inauguré 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.


Miroir d'eau et fontaines

Esplanade de la Bourgada

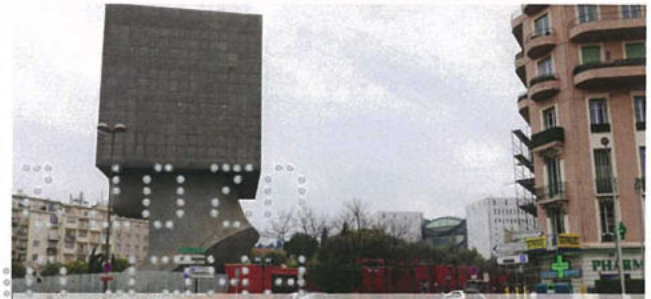
Statue Masséna / Square Général Leclerc

Place du Voeu

Promenade du Paillon

Esplanade Francis Giordan

Avenue Saint-Jean-Baptiste


Promenade des Arts et Tête carrée

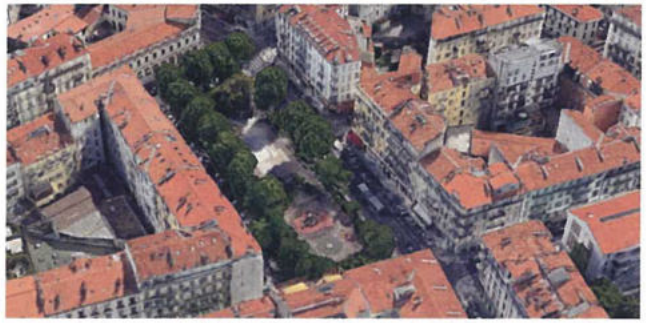
**La Promenade du Paillon** est aujourd'hui une véritable coulée verte en plein cœur de Nice, alternant successivement places, esplanades et squares dans une mise en scène riche de contraste, d'ouvertures et d'usages. Elle occupe une superficie de 12 ha comprenant des milliers d'arbres, arbustes et vivaces (paysagiste : Michel Péna). Cette configuration actuelle a nécessité en 2010 la démolition de la gare routière et de ses jardins suspendus.

Elle s'étend depuis la Place Masséna jusqu'au Théâtre National où l'Esplanade de la Bourgada s'étire place du Vœu au pied de l'Église Saint-Jean-Baptiste-Le-Voeu.

De par son épaisseur, la Promenade du Paillon permet d'apprécier les fronts bâtis dans leur ensemble ainsi que les façades et leurs décors. Cette mise en retrait, peu fréquente au sein du tissu urbain, ouvre de belles perspectives et perceptions.

Au Nord, bordée par le Musée d'Art Moderne et Contemporain et le Théâtre National de Nice (MAMAC), on retrouve la Promenade des Arts avec en son sein la Tête Carrée, première sculpture monumentale habitable imaginée par le sculpteur Sacha Sosno et l'architecte Yves Bayard, qui accueille les bureaux de la Bibliothèque Louis Nucéra.

## — Espaces publics secondaires



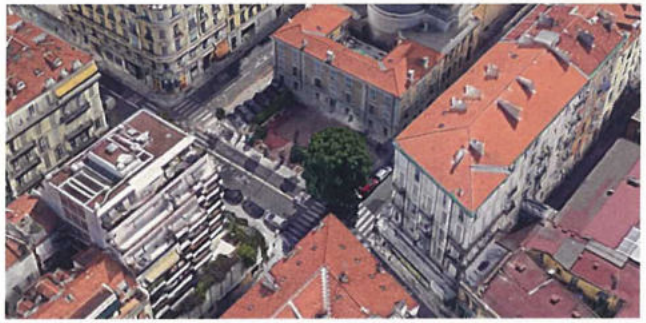
Rue de l'Hôtel des Postes

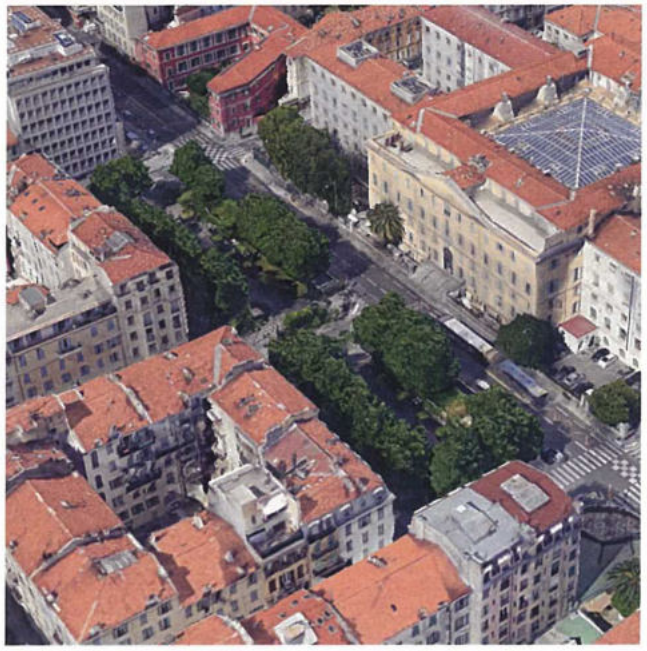
Rue de l'Hôtel des Postes

Rue Gubernatis

### La Place Wilson

La place Wilson est un square, une petite place urbaine occupée par un jardin public et clôturée. Le terme square désigne les places aménagées au centre des agrandissements urbains, c'est pour cette raison que les squares occupent le plus généralement l'emprise au sol d'un îlot présent à proximité. Il est composé d'un mail de platanes, de bosquets arbustifs et arborés. Son contour est dédié au stationnement et aux voies de circulation.





Place du Voeu / Rue Tonduti de l'Escarène

Place du Voeu / Rue de Giordano

Place du Général Georges Marshall

Place du Général Georges Marshall

**La Place du Vœu / Place du Général Georges Marshall**

Rue Giordano, l'Église Saint-Jean-Baptiste-le-Voeu nous dévoile un léger parvis associant stationnements, alignements de tilleuls et mobiliers. De son côté la place Georges Marshall fonctionne davantage comme un vaste terre-plein central avec une circulation piétonne centrale et quelques assises. On est également ici davantage dans une fonctionnalité de type square que celle d'une place publique.

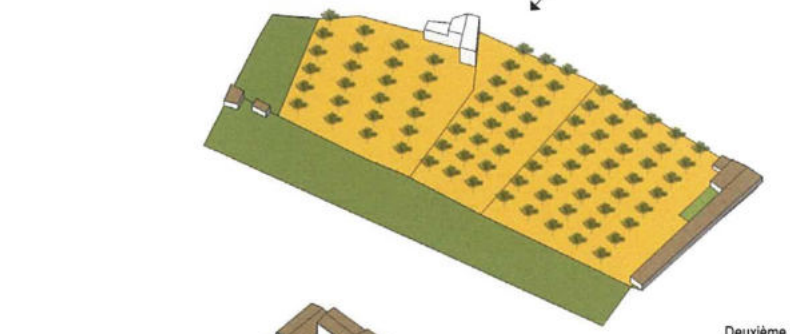
## — Typologie et mutation des îlots

Secteur en bordure du Paillon, le parcellaire agricole est occupé par des potagers et des orangers en 1812.
Puis, des îlots sont découpés par le tracé régulateur en éventail tracé par le Consiglio d'Ornato. Celui-ci est pensé en raccordement avec la vieille ville sur la rive gauche du Paillon. Ainsi, la rue Defly est percée depuis la place Garibaldi dans l'axe de la façade de l'Hôpital Saint-Roch.

### Îlot Hôpital

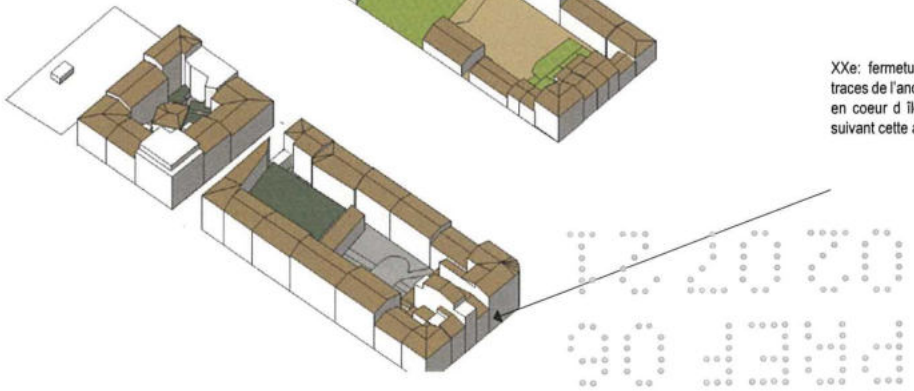
Début XIXe : parcelles agricoles, bâti ponctuel , sauf le long du Paillon, avec la rive droite qui présente un front bâti

**Une forme urbaine édifiée selon le tracé régulateur du Consiglio, édification d'îlots fermés intégrant l'ancien parcellaire agricole**



Deuxième moitié du XIXe : découpage d'îlots suivant le tracé régulateur et édification progressive sur 4 faces

XXe: fermeture progressive de l'îlot sur ces 4 faces, traces de l'ancien parcellaire agricole qui apparaît parfois en coeur d îlot (découpage foncier voire bâti implanté suivant cette ancienne orientation)



oliviers
potagers
jardins
prairies
orangers
vignes
labours
autres

**Îlot Place Masséna**

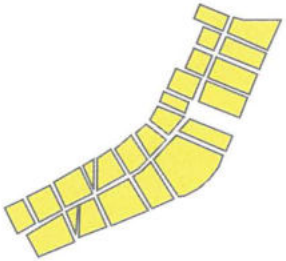
Le secteur comporte des îlots très réguliers rectangulaires et aujourd'hui fermés sur 4 faces. Leur épaisseur varie de 75 à 90 m et leur largeur de 45 à 75 m.

**Îlots réguliers édifiés par strates successives mais refermés**
Le découpage d îlots réguliers dans leur forme et gabarit est toutefois légèrement bousculé par l'incorporation d'anciens chemins, ou bien encore du bâti orienté suivant le parcellaire agricole et que l'on retrouve en cœur d îlot.
De plus, bien que le processus de densification soit important, ces îlots laissent encore apparaître des vides, indiquant qu'ils n'ont pas été conçus comme des formes finies.

**Îlots singuliers**
**l'îlot Masséna**
**L'îlot du Lycée**

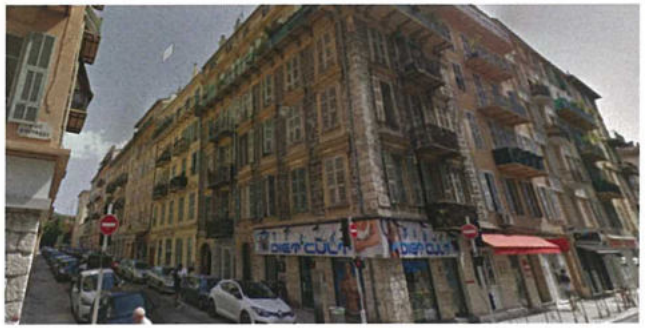
**Une forme urbaine édifiée par strates successives**
**Des îlots qui ont tendance à se refermer et se remplir**

**Îlot Hôpital**



**Des îlots réguliers et développés en correspondance avec le site (développés selon la courbe du Paillon)**

## — Adaptation climatique / Densification, imperméabilisation et îlot de chaleur urbain



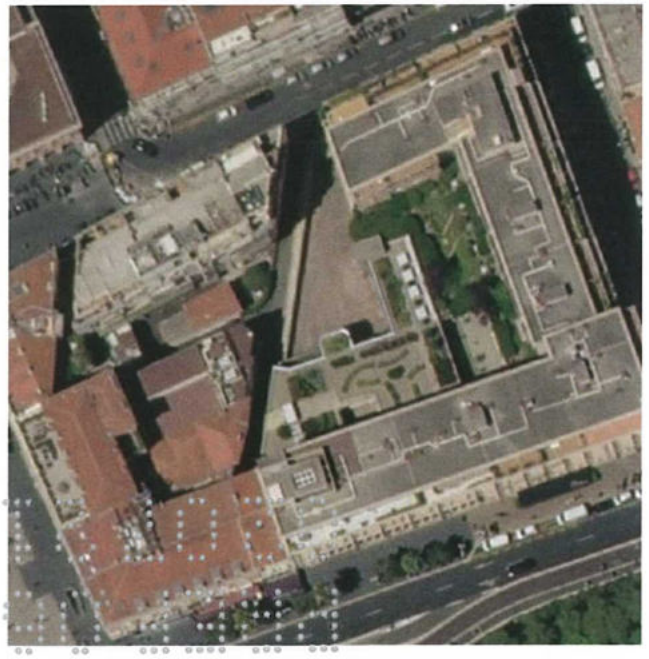
### Îlot Hôpital

L'orientation des voies principales n'est pas la plus favorable par rapport au rafraîchissement par le vent dominant.

La forme de l'îlot offre la possibilité d'avoir des locaux traversant mais pas beaucoup de circulation d'air au cœur des cœurs d'îlot construits, par contre, les ombres naturelles apportées par les bâtiments les uns sur les autres limite le réchauffement.

L'utilisation majoritaire des volets à portissols permet une aération permanente tout en protégeant l'intérieur des logements du soleil.
La toiture est quasi exclusivement composée de tuiles.

Les éléments sont bâtis sur les quatre orientations, formant un carré très dense donc favorable à la maîtrise des consommations pour le chauffage (moindres déperditions thermiques) mais induisant une forte imperméabilisation
La rue de l'Hôtel des Postes à l'Ouest de l'îlot présente de la végétation (alignement d'arbres de haute tige), ce n'est pas le cas des autres voiries qui ne sont pas ombragées et au sein de l'îlot on note la quasi inexistence de végétation.



### Îlot Place Masséna

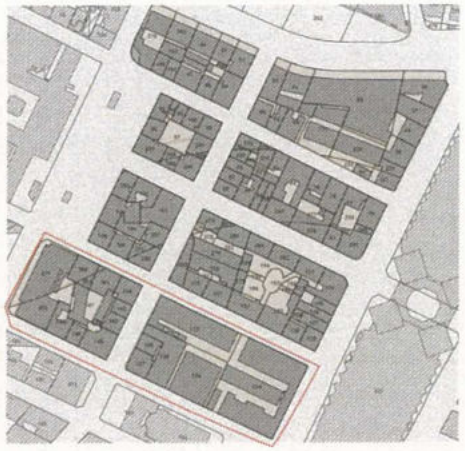
La forme de l'îlot offre la possibilité d'avoir des locaux traversant mais pas beaucoup de circulation d'air au cœur de cet ensemble bâti, par contre les ombres naturelles apportées par les bâtiments les uns sur les autres peu jouer un rôle limitant vis-à-vis de la température.

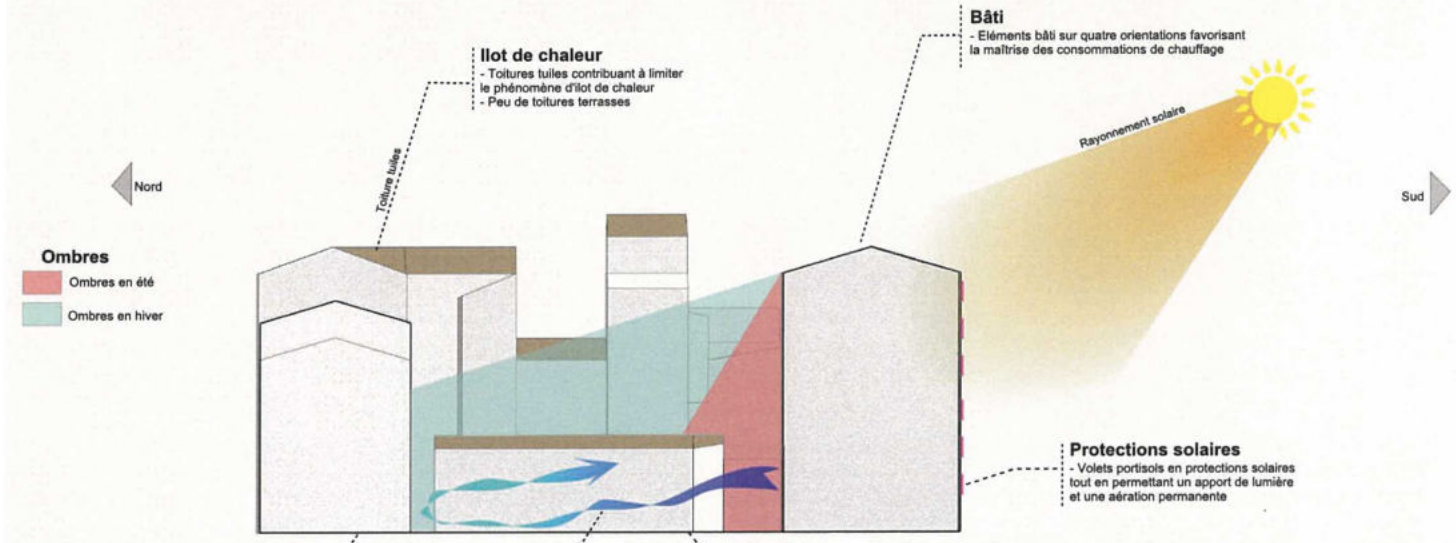
L'utilisation majoritaire des volets à portissols permet une aération permanente tout en protégeant l'intérieur des logements du soleil.

Les voies principales sont parallèles à la mer donc l'orientation n'est pas la plus favorable par rapport au rafraîchissement par le vent dominant.

On observe la présence de toits terrasses qui ne sont pas de couleur blanche, ainsi que de toitures en tuiles qui permettent de limiter le phénomène d'îlot de chaleur urbain.

La seule faille de cet îlot se trouve au Nord. En dehors de cette faille des constructions sont implantées sur les quatre orientations, donnant lieu à un îlot très dense.



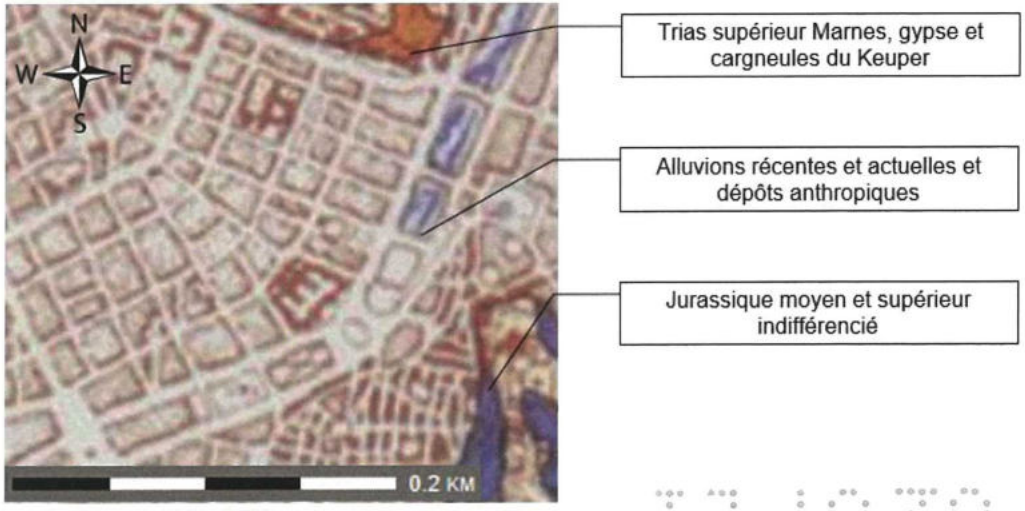



Ilot Hôpital

## — Hydrologie / Géologie

### Hydrologie

Ce sous-secteur en partie bâti, sur toute la frange Sud-Est, sur le cours du Paillon qui passe alors en souterrain.




Carte géologique - source InfoTerre (BRGM)

### Géologie

Le sous-sol est constitué d'alluvions modernes et anciennes ainsi que de dépôts anthropiques.

## — Perceptions visuelles / Rapport au grand paysage / Les collines / La mer / Repères visuels

**Il est nécessaire de se rapprocher de la Place Masséna, de l'avenue Jean Médecin et de la promenade du Paillon pour que s'ouvrent des perceptions sur le «Grand paysage ».**

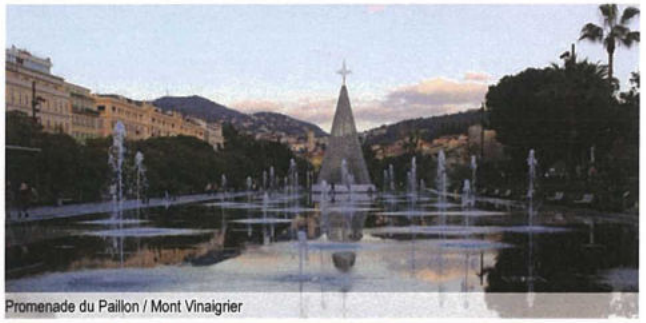
Quand on évoque plus haut que ces entités reconnectent l'observateur et plus largement le cœur de ville avec son ancrage territorial, c'est pour rappeler qu'on est ici à Nice dans un contexte singulier, avec ses massifs et montagnes emblématiques, le Mont Chauve et le Mont Vinaigrier. La transversalité, la relation que le tissu urbain entretient avec son contexte géographique est, du point de vue des perceptions, très importante.

A l'intérieur du tissu urbain, les perceptions visuelles se limitent à un ou plusieurs îlots. Le regard rue Chauvin est ainsi absorbé par les arbres de la promenade du Paillon, rue Gubernatis il est absorbé par le front bâti du Boulevard Dubouchage.

Inscription dans un territoire singulier / Regard vers les collines / Points de repère

Rue Gubernatis

Rue Chauvin


Promenade du Paillon / Mont Vinaigrier

Rue Sacha Guitry

Rue Alberti

Avenue Jean Médecin / Mont Chauve

## — Typologie de bâti / Caractéristiques architecturales et stylistique / Nouveaux programmes architecturaux

**Lycée MASSÉNA** : Lycée Impérial en 1812 (période napoléonniene), puis collège Royal par le roi de Piémont-Sardaigne.
Façade de style néoclassique, avec faux avant-corps et balcon d'honneur, couronné par un fronton par, façade à refends

**l'église du VŒU ou Notre-Dame des Grâces** : commencée en 1835 par Charles Mosca, dans uns style palladien : portique à colonne et fronton aux armes de la ville, couronnement par satue de marbre blanc par Giovanni Parini symbolisant la religion

**Immeuble (rue Penchienatti)** construit dans les années 1850 (sur le plan indicateur de 1865) dans un style traditionnel turinois, aux références néoclassiques : composition symétrique, toiture la toscane

**Immeuble VÉRAN** (1907-1920) par Charles Dalmas architecte : bâtiment alliant industriel et habitations. Composition symétrique, langage de l'immeuble par les oriels animant la façade, élégance des ornements

**Hôpital SAINT-ROCH** (commencé en 1850) : Façade monumentale vue depuis la Place Royale (Garibaldi)

**Palais des Comtes de FALICON** (vers 1850) : immeuble édifié sur un îlot, plan en U avec 2 ailes, avec une architecture l'éclectique.

**Immeubles rue Albert Mortier** *construits après* 1860 encore dans un style traditionnel néoclassique tardif : façade symétrique, soubassement à refends, balcons, entablements ou frontons au-dessus des baies, corniche à modillons

**Palais GIOFFREDO** (1907) Pierre et Maurice Civalleri et Delserre architectes. (10 rue Tondutti de l'Escarède)
Composition horizontale d'esprit néo-classique : soubassement à refends, corps de façade et étage d'attique. Abondance de décor par éléments de staff de série.

### 1831-1860 le Consiglio d'Ornato institution à Nice

Au-delà d'un plan régulateur pour la ville, le Consiglio met en place des espaces publics majeurs, dans la continuité de ce qui avait jusqu'à présent dans la tradition de ville baroque, qui vont amorcer les tracés directeurs des XIXe et XXe siècles.
Le plan prévoit dans ce tracé les équipements publics indispensables pour une ville moderne : l'église du Vœu, le Lycée Masséna, l'hôpital de la Charité, et l'hôpital Sant-Roch placé dans l'axe de la Place Garibaldi dans une mise en scène baroque.
Il définit une architecture aux caractéristiques architecturales *néoclassiques*, qui, en s'imposant jusqu'aux alentours de 1860, dessine une ville uniforme et cohérente, qui s'étend depuis la Place Garibaldi, aux percement des rues Ségurane et Cassini, aux quais de la rive droite du Paillon, la Place Masséna, départ de l'axe d'extension de la ville vers le Nord.

### À partir des années 1850 multiplication des styles : l'éclectisme

Le style néoclassique, fidèle à l'architecture et à l'urbanisme turinois, est encore utilisé pour les immeubles édifiés dans la trame des îlots.
Cependant le courant éclectique fait son apparition à Nice par le brassage des cultures qui va prendre de l'ampleur, avec un apport de décor plus important : des façades ordonnancées, scandées de pilastres, avec un soubassement sur entresol à lignes de refends, des balcons sur consoles métalliques, des frontons ou des entablements au-dessus des baies, une corniche débordante à modillons, etc.

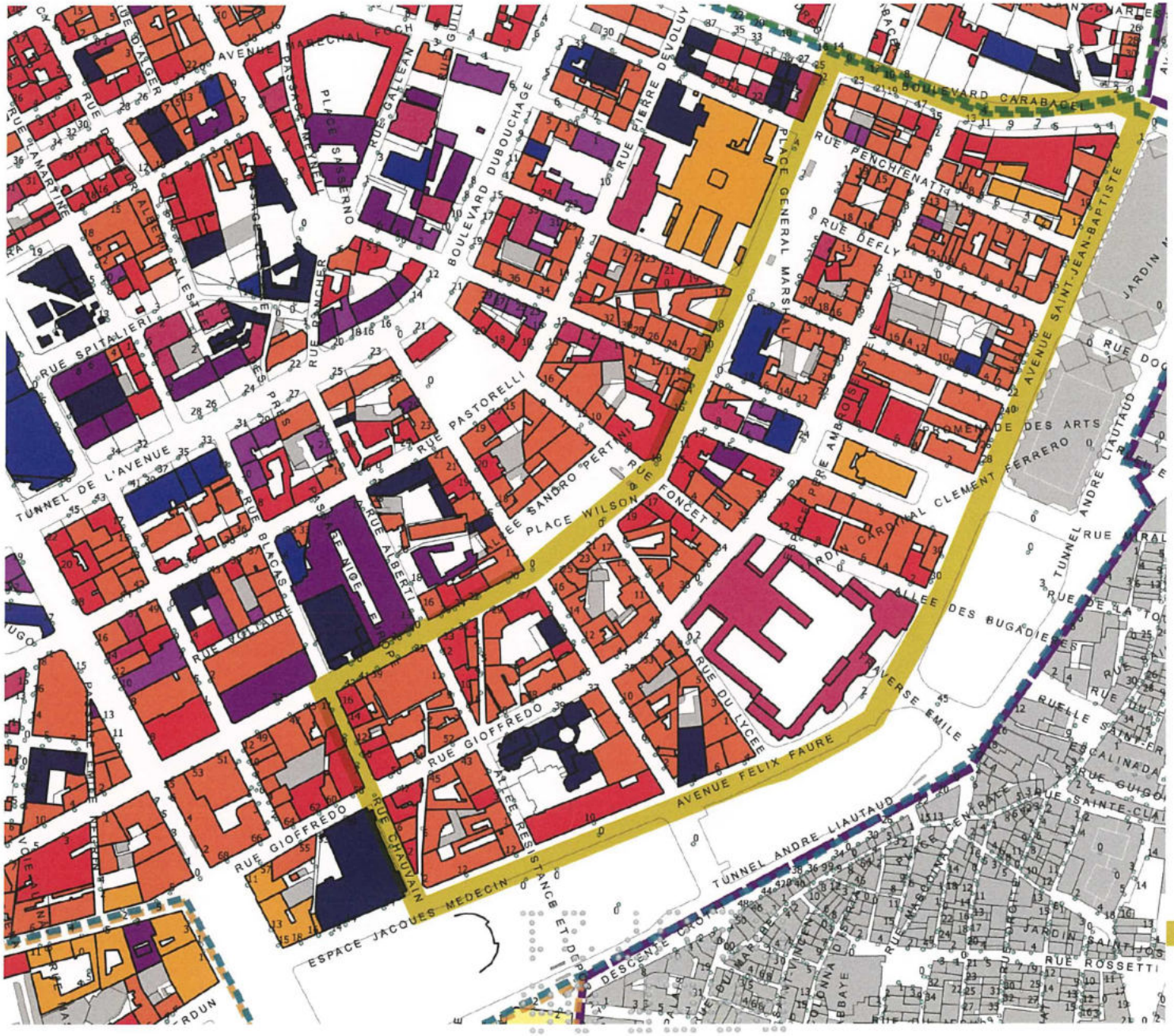
**À partir de 1847**, le roi autorise la liberté des cultes et la construction d'édifices des communautés étrangères.
Le temple Vaudois, chapelle consacrée au culte réformé, est construite en 1857 dans le quartier Saint-Jean-Baptiste (rue Gioffredo) sur les plans de François Boyer, architecte français, qui prend ses références dans la Grèce antique.
Cet édifice, comme l'église anglicane néogothique de la rue de la Buffa (1859-1863), ou l'église russe rue Longchamp (1856-1859), marque la transition vers un style éclectique.

### 1885-1923 : la Belle Époque

L'expression des styles exotiques dans l'architecture n'est plus en vogue, dans les villas comme dans les hôtels. L'élite cosmopolite, recherche le déploiement de luxe et de splendeur des palais européens, représenté par les styles classiques français, des XVIIe et XVIIIe siècles. Aux alentours de 1900 les édifices perdent leur excès de couleurs pour devenir blancs.

**Dès 1896 le quartier Saint-Jean-Baptiste et au-delà de la rue de l'Hôtel des Postes, est entièrement construit, et ne sera guère modifié par la suite. C'est pourquoi le plan de repérage montre une forte densité de bâtiments édifiée entre 1860 et 1880/85, et quelque bâtiments «Belle époque» venus combler des vides, le long du Boulevard Carabacel, rue Tondutti et de Foncet. Des reconstructions ont lieu à différentes époques sur des parcelles isolées ou des îlots entiers (Lycée Masséna).**

## *B. Plan de repérage des typologies des constructions existantes dans le sous-secteur 2a*




Le plan de repérage montre une forte densité de bâtiments édifiée entre 1860 et 1880/85

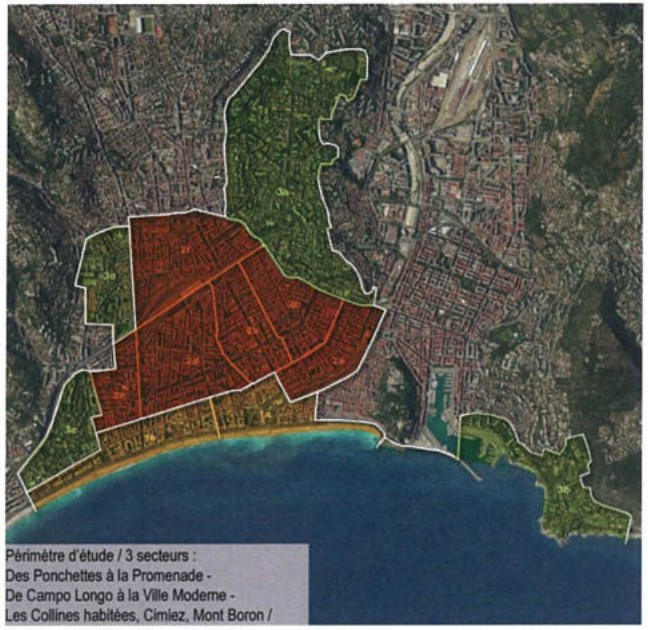
**LÉGENDE**

- AVANT 1830
- 1830-1850 (NEO CLASSIQUE)
- 1850-1885 (ECLECTIQUE)
- 1885-1923 (BELLE EPOQUE)
- 1923-1930 (ART DECO)
- 1930-1947
- 1947-1965 (CLASSICISME MODERNE)
- 1965- 1985 (POST-MODERNE)
- 1985- à nos jours (CONTEMPORAIN)

Périmètre d'étude AVAP

# 02. Campo Longo sous-secteur 2b

## — Situation



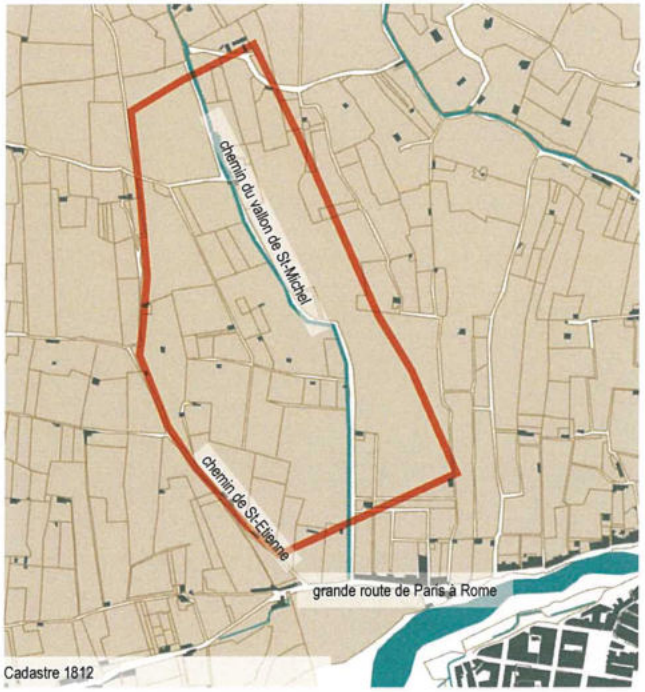

0 1km N

**Le sous-secteur 2b** s'inscrit dans le secteur de *Campo Longo*, plaine agricole où s'est développée la «ville moderne» à partir du début du XIXe siècle, aujourd'hui le Centre-Ville. Il correspond à l'axe de développement historique de la ville vers le nord, et la gare. C'est un secteur urbain dense situé autour de l'axe de l'avenue Jean Médecin. Il prend fin à la voie ferrée et la voie Mathis, marquant une rupture franche dans la ville.

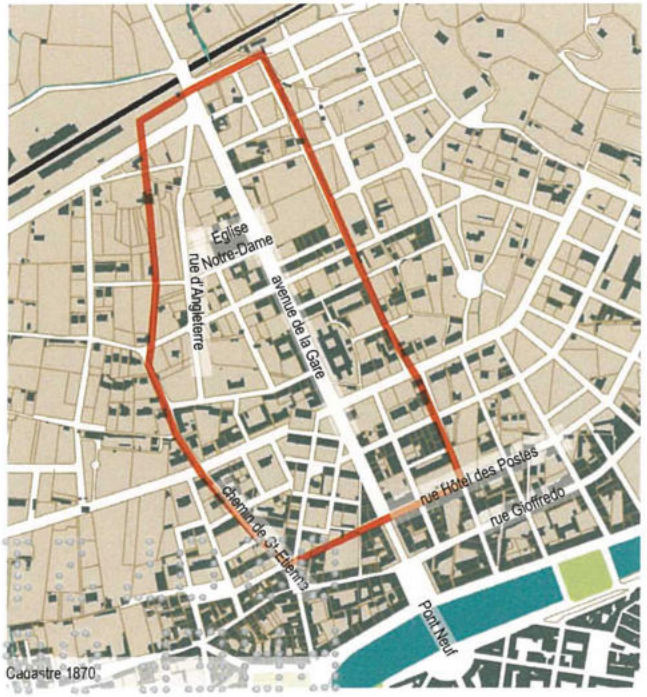
0 200m 1km N

## — Évolution urbaine générale du secteur

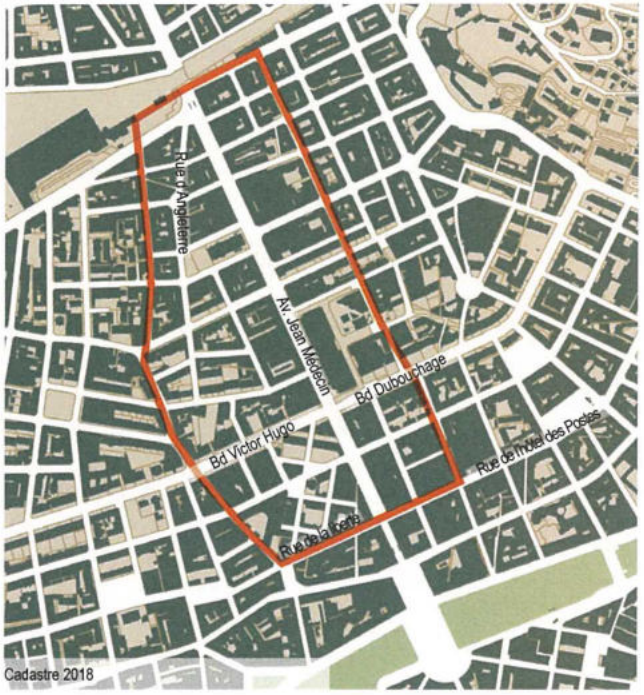
Ce sous-secteur correspond à l'axe de développement de la ville vers le nord prévu dans le plan régulateur, et vers la gare.
En effet, cette dernière est mise en service en 1865, par la Compagnie des chemins de fer de Paris à Lyon et à la Méditerranée (PLM).
Entre cette date et 1914, la population passe de 48 000 à 150 000 habitants.
Le centre ville (Campo longo) s'étend 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. Le boulevard est construit entre 1860 et 1880, elle prend le nom d'avenue du Prince Impérial, d'avenue de la Gare, puis de la Victoire avant de devenir l'avenue Jean Médecin en 1966.
Cet axe majeur de développement de la ville porte des programmes particuliers hôtels de voyageurs, banques, grands magasins, immeubles.



Cadastre 1812



Cadastre 1870



Cadastre 2018

## — Repérages et règlement au PLUm

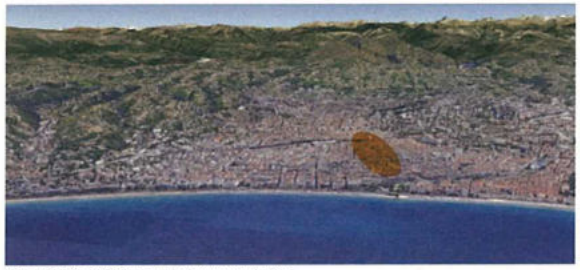
Les hauteurs autorisées au PLUm :

En zone UBb1 : 21.50 m à l'égout soit R+6 et 25 m au faîtage.

La hauteur est portée à 25 m à l'égout du toit et 28,5 m au faîtage, pour les constructions à destination de bureaux et à celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sur les terrains situés dans l'îlot dit "de l'hôpital St Roch" délimité par les rues Hôtel des Postes, Delille, Devoluy et Beri.
La hauteur des constructions nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics peut atteindre 21,50 m à l'égout du toit et 7 niveaux, soit R + 6, et 25 m au faîtage.

## *A. Analyse spatiale du sous-secteur 2b*

### — Socle / Inscription territoriale / Topographie



Topographie en lègère pente douce vers le Sud

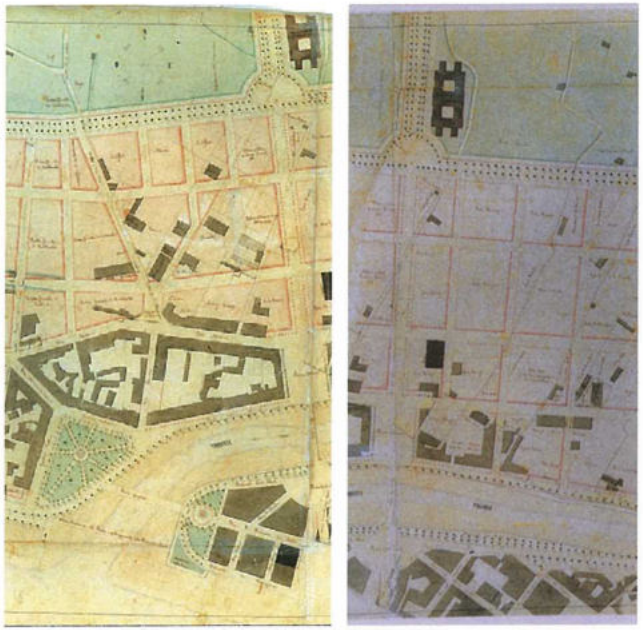
Le secteur s'appuie et se définit de part et d'autre de l'avenue Jean Médecin, de la rue de la Liberté à l'avenue Thiers où est implantée la gare de Nice. Il constitue aujourd'hui dans la continuité de la place Masséna le cœur de ville.

Avenue Thiers
Rue Raimbaldi
Rue Assalit
Rue Saint-Siacre
Rue Pertinax
Rue de l'Italie
Rue Lamartine
Rue de Paris
Avenue Notre-Dame
Rue Georges Clémenceau
Rue de Russie
Rue Paul Deroulède
Rue Melchior de Vogue
Rue Biscarra
Rue Deudon
Avenue Jean Médecin
Boulevard Dubouchage
Rue Maréchal Joffre
Rue Gustave Deloye
Rue Pastorelli
Rue Voltaire
Rue Blacas
Rue de la Liberté
Place Masséna

Rue de Belgique
Rue la belle otero
Rue de Suisse
Rue d'Alsace Lorraine
Rue Paganini
Rue d'Angleterre
Rue Victor Juge
Rue Jacques Offenbach
Rue Eugène Emmanuel
Rue Raynardi
Rue Emmanuel Costa
Rue Alphonse Karr
Rue Rosanoff
Rue Longchamps
Rue Joseph Brès
Rue Emilie Négrin

## — Histoire et mutation du sous-secteur 2b

Extrait du Plan régulateur 1831



Plan régulateur de la Buffa et du faubourg de Saint-Jean-Baptiste 1854

Extrait du Plan indicateur de la ville de Nice 1865

Extrait du Plan de la ville de Nice 1882

**Le quartier autour de l'Avenue**

**1831** : Le tracé d'un axe sur les terres agricoles prenant son origine dans la Villa Nova, puis traversant le Paillon par un pont Neuf, se dessine sur le plan régulateur du Consiglio d'Ornato.
Les équipements publics prévus dans le plan régulateur approuvé en 1854 sont édifiés avant 1850. Dans le secteur, l'Hôpital de la Charité est construit en campagne, comme l'Hôpital Saint-Roch dans le quartier de Saint Jean-Baptiste, pour des raisons d'hygiène. Il est édifié en bordure de cette Avenue.

**1854 Le plan régulateur**

Les plans régulateurs élaborés par le Consiglio d'Ornato pour l'urbanisation de la rive droite du Paillon sont dessinés en deux secteurs tramés de part et d'autre de l'Avenue, l'actuelle avenue Jean Médecin. Un boulevard perpendiculaire à l'Avenue est tracé : l'un prendra le nom de boulevard de Longchamp puis de Victor Hugo en 1885 au décès de l'écrivain, le second est appelé boulevard Dubouchage.

**1864-1880/85 : Densification des îlots**

L'avenue du Prince Impérial est achevée en 1863 par le maire de Nice, Malausséna. Les rues à l'est de l'avenue sont percées : Gioffredo, Pastorelli, Delille, Alberti, Gubernatis et Hôtel des Postes. La place Masséna est terminée et les premiers îlots se densifient à partir de la place et de part et d'autre de la rue Gioffredo vers l'Est (cf. plan de 1865).

La nouvelle église Notre-Dame de l'Assomption est commencée en 1864 le long de l'Avenue du Prince Impérial, dans un secteur encore rural. La confrérie de la Miséricorde et quelques villas s'implantent le long de chemins. Un temple Grec est édifié rue Longchamp (église orthodoxe russe Saint-Nicolas et Sainte-Alexandra, Inscrit MH).

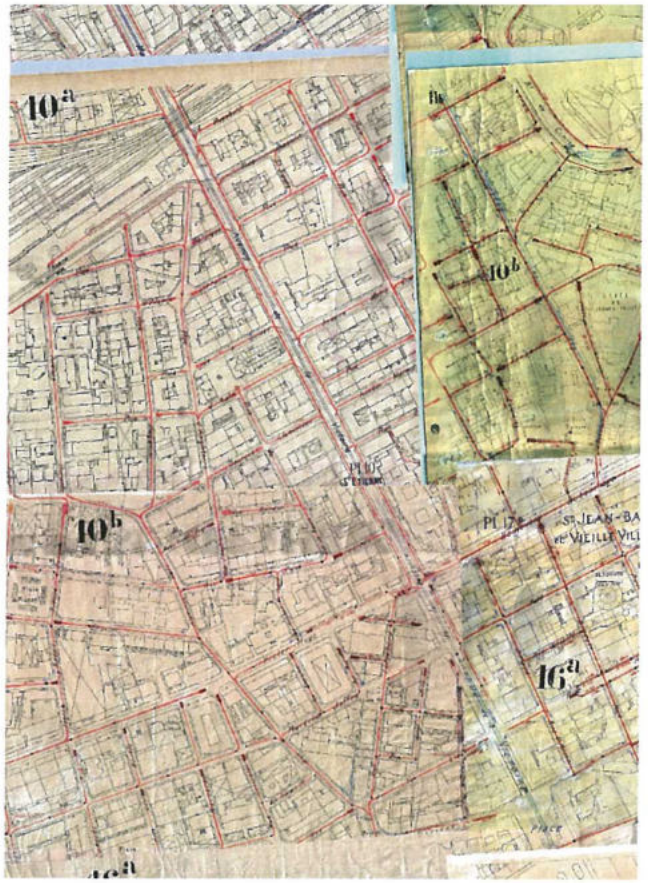
Le long de L'Avenue, dénommée alors avenue de la Gare, des Hôtels prennent place. Certains sont édifiés sur les boulevards de Longchamp et Dubouchage, comme l'Hôtel des îles Britanniques, l'Hôtel des Empereurs et l'Hôtel du Littoral.

Des banquiers font appel à des architectes en vogue pour construire leur siège social, comme le Crédit Lyonnais en 1882.
À l'angle de Longchamp et L'Avenue, l'Hôtel des îles Britanniques sera remplacé par le bâtiment de la BNP en 1923.

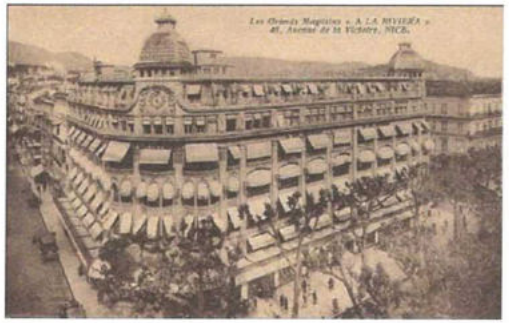
Au Nord des deux boulevard Victor Hugo et Dubouchage, deux quartiers vont se développer à partir des années 1870, les quartiers des Musiciens et Beaulieu (cf. plan de 1882).

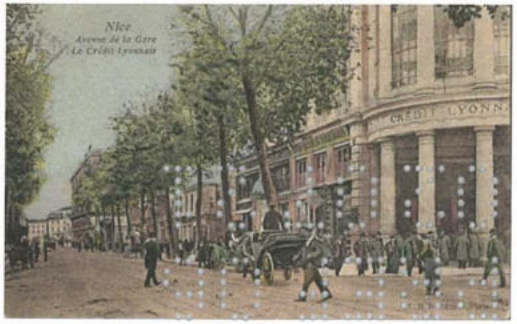
1910 Plan général de la commune de Nice - A. HENRIET

1930 Plan Général de la commune de Nice - A. HENRIET




1930 Plan THIEBAUT





L'Avenue de la Gare (Avenue Jean Médecin)-(cartes postales anciennes)

## — Trame viaire

Avenue Jean Médecin

Boulevard Dubouchage

Boulevard Raimboldi

Avenue Thiers

Rue Deodor / Rue Spitalieri

Le sous-secteur 2b présente une trame viaire maillée distinctement de part et d'autre de l'avenue Jean médecin.

A l'Est, le tracé des voies dessine un damier régulier alors qu'à l'Ouest, si les voies longitudinales et parallèles à la mer se poursuivent, les transversales prennent des orientations variées suivant l'ancien parcellaire agricole.

On constate cette zone de turbulence à l'angle de l'avenue Jean Médecin et de la rue Pastorelli.

## — Profil des voies & qualité des sols, gabarits

Avenue Jean Médecin

Intersection Rue de l'Hôtel des Postes et de l'Avenue Jean Médecin

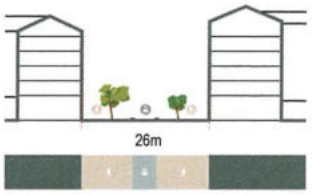
Dans le sous-secteur 2b, la voie structurante est l'avenue Jean Médecin.
Elle est tout d'abord étroite entre la Place Masséna et la rue de l'hôtel des Postes avec son profil à arcades et une largeur de 14,5 m ; elle a ensuite un profil de 26m jusqu'à la gare .

Le bâti est édifié en continu avec des gabarits variables, mais en moyenne allant de 16 m à 20 m (de R+4 à R+ 5 ). L'alignement urbain et l'effet de front bâti domine, ne laisse pas deviner la structure viaire différente de part et d'autre de l'avenue.

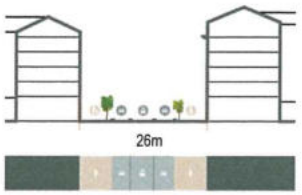
Alors qu'à l'Est de l'avenue la trame viaire dessine des îlots réguliers et maillés en prolongement du tracé régulateur du Consiglio (voir sous secteur 2), à l'Ouest, les îlots se déforment et sont dessinés par la rencontre entre l'ancienne trame agricole et celle du tracé régulateur du Consiglio notamment avec la traversée des longues voies structurantes que sont le Boulevard Dubouchage, la rue Pastorelli, la rue de l'Hôtel des Postes.

L'avenue Jean Médecin est le contre pieds colorimétrique du reste de la ville. Alors qu'ailleurs les trottoirs sont clairs, ici le noir domine avec la présence de pavés de basalte ou d'enrobé

**Un profil très régulier de l'avenue Jean Médecin qui ne laisse pas apparaître la différence de tracé des voies de part et d'autre de l'avenue**



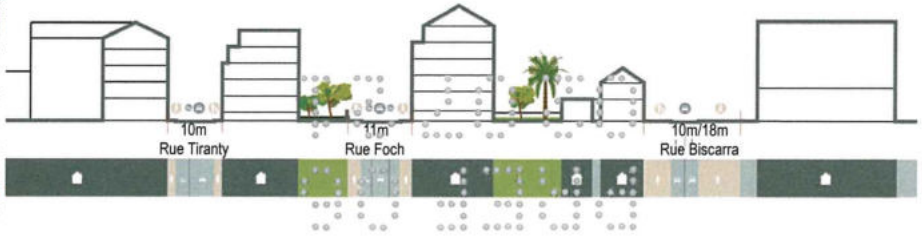

2 Profil de l'avenue Jean Médecin, section entièrement piétonne




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

**Gabarits variés sur les voies perpendiculaires à Jean Médecin**

1 Coupe Avenue Maréchal Foch et Rue Biscarra




Type de revêtements axe Jean Médecin :
1.dalles de basalte mat de différentes taille, parfois intercallés en damier avec de la pierre calcaire bordures de trottoirs et des fosses de plantations en pierre calcaire dite de Turin

## — Interfaces public-privé / Traitement des marges de recul

Rue Paul Déroulède

Rue Victor Juge

Avenue Georges Clémenceau

On note la présence de quelques marges de recul, franges paysagères, témoins passés de la ville jardin. On est ici en présence le plus souvent de structures isolées, sans continuité les unes avec les autres, rue Paul Déroulède, rue de Paris.

Seuls le boulevard Dubouchage et l'avenue Maréchal Foch proposent des ensembles présents sur la totalité de la voie. La cohérence du système est tenu, ce qui crée un signal fort et une ambiance particulière. L'expression de la ville jardin s'affirme comme un tout et non comme une succession de petites entités.

**Ces marges constituent un enjeu de préservation prioritaire.**

Rue de Paris

Avenue Maréchal Foch

Boulevard Dubouchage

## — Espaces publics emblématiques

### L'avenue Jean Médecin

Comme énoncé précédemment 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 rares 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.

**Basilique Notre-Dame de l'Assomption / Square Notre-Dame**

La Basilique est construite entre 1864 et 1868 selon les plans de l'architecte français Charles Lenormand. Il s'agit de la plus grande église de Nice. De style néogothique, la basilique comporte deux tours carrés de vingt-cinq mètres de hauteur, surmontant de part et d'autre une grande rosace représentant des scènes du mystère de l'Assomption.

Sa construction s'inscrivait dans le cadre d'une volonté des autorités de franciser la ville après l'annexion du comté de Nice à la France. Les édifices de style gothique étaient en effet censés être caractéristiques d'un style français.

Elle est consacrée le 12 mars 1925 et est élevée au rang de Basilique le 16 avril 1978.

Récemment réaménagés, les abords et le square de la Basilique Notre-Dame de l'Assomption propose un temps d'arrêt et une rupture dans le front bâti de l'avenue Jean Médecin. Cette mise en scène rompt avec la linéarité de l'avenue et propose un point de respiration dans un tissu urbain dense. Le square est fermé et composé de jeux pour enfants et assises à l'ombre de grands platanes.

## — Typologie et mutation des îlots

**Derrière l'apparente homogénéité du profil de l'avenue Jean Médecin, les îlots sont édifiés par strates successives au sud avec des bandes de recul jardinés et des jardins, tandis que plus au nord , les îlots s'édifient d'un bloc sur 4 faces.**

En bordure du vallon de St-Michel, les parcelles agricoles de prairies et de potagers (avec quelques orangers), sont de taille plutôt importantes, notamment à l'est du vallon ou une grande lanière prise entre le vallon et une voie nord sud se déploie jusqu'à la Bourgade.
A l'est de l' avenue Jean Médecin, le tracé régulateur du Consiglio est prolongé vers la gare, mais les dispositifs de franges végétales disparaissent à l'approche de la gare.
A l'ouest, se lit encore dans le tracé des voies et la forme des îlots, la trace du parcellaire agricole d'origine. Ainsi parfois, du bâti est présent, non pas implanté suivant l'éventail du tracé régulateur mais bien selon l'orientation de l'ancien parcellaire.
Les fronts bâtis le long de l'avenue Jean Médecin offrent une certaine cohérence de gabarit, qui laisse peu percevoir la franche distinction entre les deux types de développement urbain à l'est et à l'ouest de l'avenue, et entre le sud et le nord du secteur.

Début 19 ème : parcelles agricoles, très peu de bâti le long du vallon St-Michel

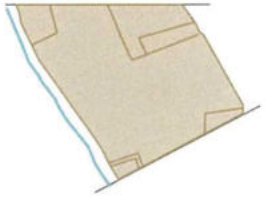
Deuxième moitié du 19ème : parcellaire redécoupé selon tracé régulateur / édification progressive du sud vers le nord et la gare

Processus d'édification et de densification des îlots de tête sur Jean Médecin qui accueillent des programmes spécifiques. Disparition des reculs végétalisés et des jardins

**Îlot Jean Médecin/ Pastorelli**

**Îlot Jean Médecin / Tiranty**

**Îlots Jean Médecin/ Assalit**



Au delà du front bâti sur l'avenue Jean Médecin, alors que les îlots les plus au sud sont des îlots en strates avec des franges végétales importantes, plus au nord le dispositif disparaît pour laisser place à des îlots fermés sur 4 faces

**Îlots en strates**

Ces îlots comme celui ci-contre Jean Médecin / Pastorelli s'édifient en strates, avec du bâti orienté nord-sud. Des jardins et des marges de recul plantées créent une alternance de plein et de vide, qui lorsque les îlots sont restés ouverts latéralement, reste perceptible et rythme l'ambiance des rues.

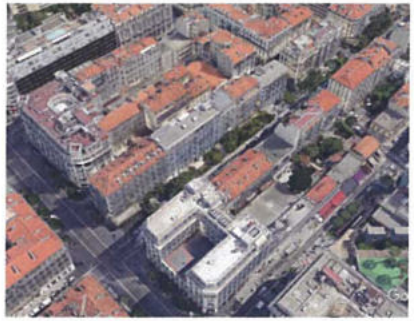
**Îlots 4 faces**

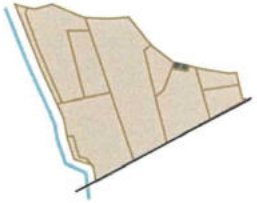
Ces îlots, comme celui de Jean Médecin/ Assalit sont le résultat d'un découpage foncier, sans hiérarchie ni orientation, cela crée des îlots fermés sur 4 faces indifférenciées.

**Îlots singuliers**

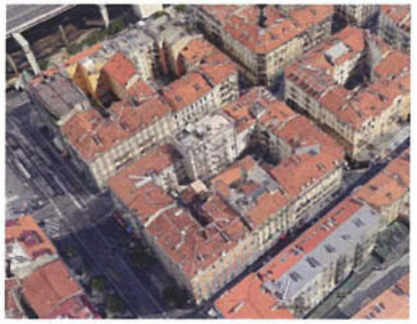
Dans le sous secteur existe aussi des ilôts-immeubles, comme par exemple celui du Crédit Lyonnais. En quelques points, on a aussi des simples bandes bâtis entre deux voies

**Îlot Jean Médecin / Tiranty**

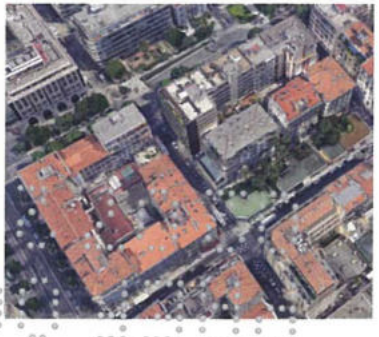


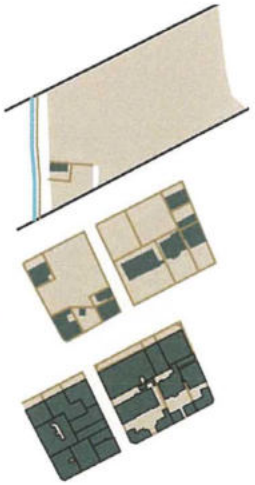


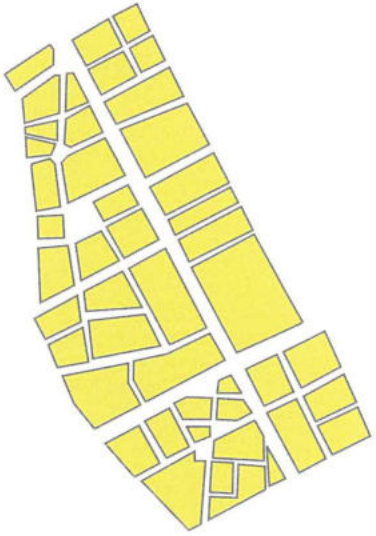
**Îlots Jean Médecin/ Assalit**



**Îlot Jean Médecin/ Pastorelli**

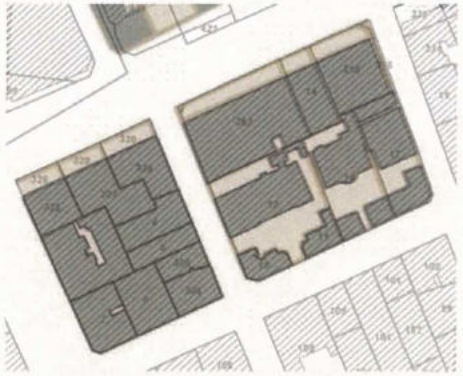


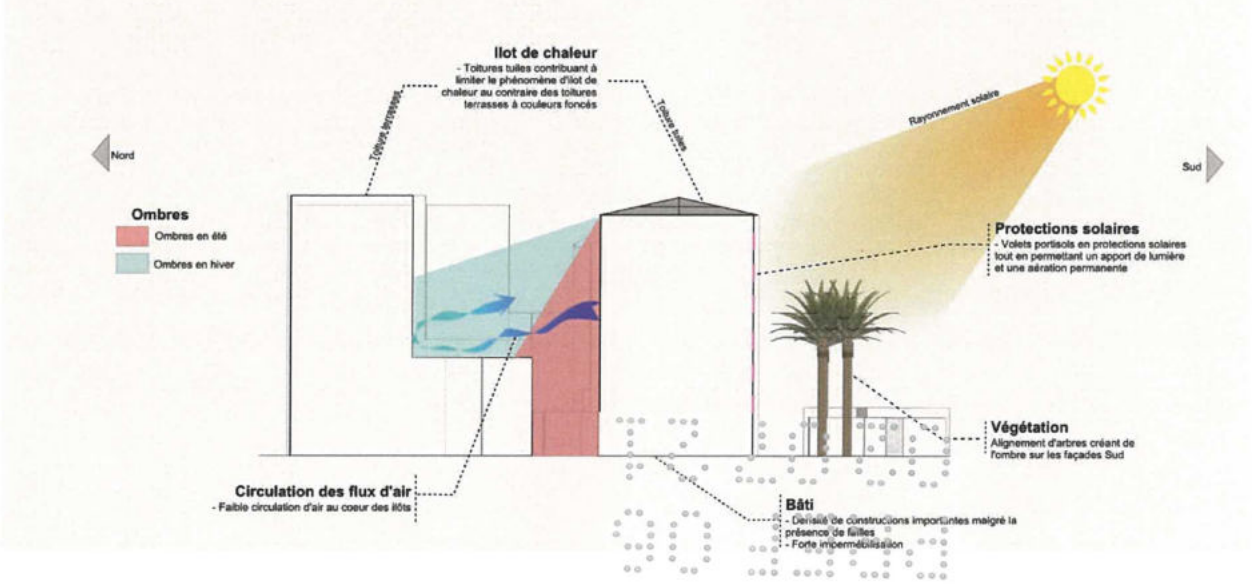




**Un découpage d'îlots réguliers et rectangulaires à l'Est de l'avenue Jean Médecin ,et des îlots irréguliers à l'Ouest**

## — Adaptation climatique / Densification, imperméabilisation et îlot de chaleur urbain






**Ilot Jean Médecin bas**

Les voies principales sont parallèles à la mer, ce qui ne constitue pas l'orientation optimale pour profiter d'un rafraîchissement par le vent dominant.

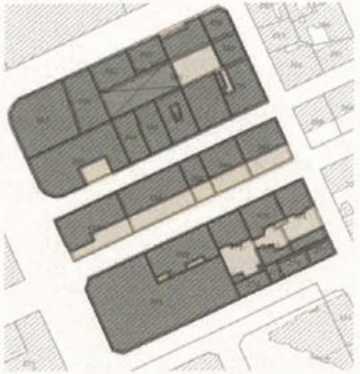
Le boulevard Dubouchage présente un alignement d'arbres de haute tige qui portent de l'ombrage sur les trottoirs.
Sur une partie de l'îlot, certains arbres portent ouvrage sur les façades Sud des bâtiments.
L'îlot présente des toitures-terrasses qui ne sont pas de couleur blanches.

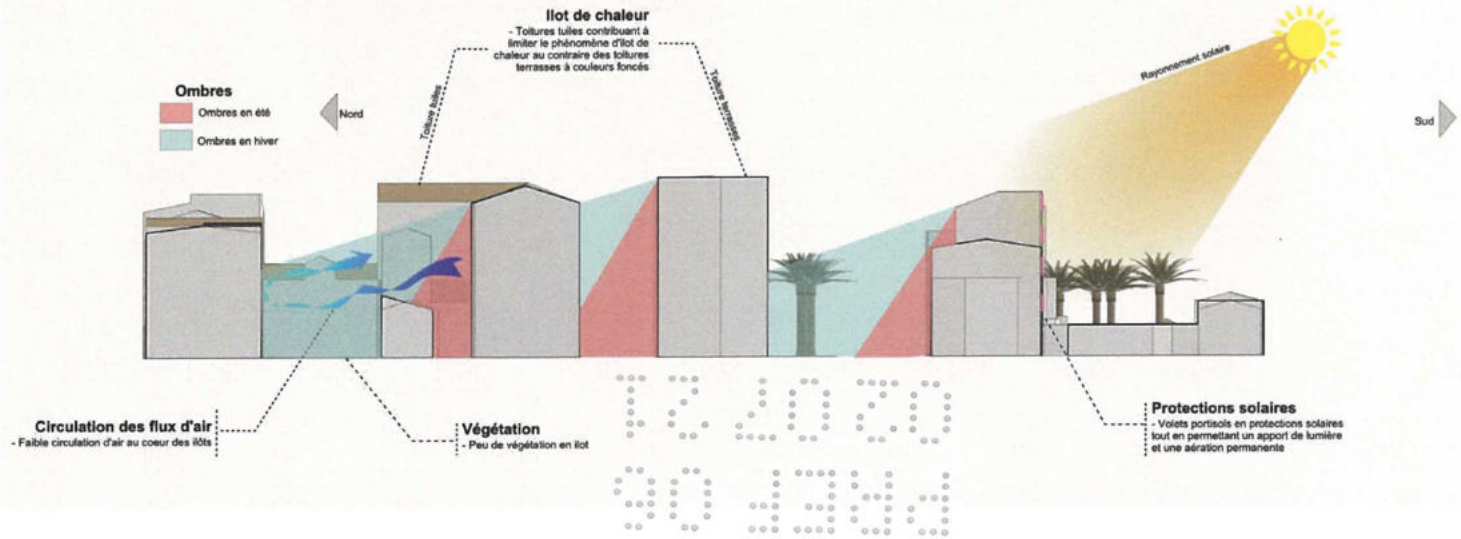
On note la présence de failles Est/Ouest dans une partie de l'ilot (l'autre partie de l'îlot étant construite sur les quatre orientations) mais la densité des constructions est très importante donc l'imperméabilisation est conséquente.

**Ilot Jean Médecin milieu**

L'avenue du Maréchal Foch n'est pas plantée. De même, la végétation est rare sur le rue Biscarra et au sein de l'îlot. De manière générale, la présence végétale est presque anecdotique.
Les toitures terrasses ne sont pas de couleur blanche et les toitures sont en tuiles.
On note tout de même que les volets à portissols sont majoritaires.

On note une faille Est-Ouest au sein de l'îlot.

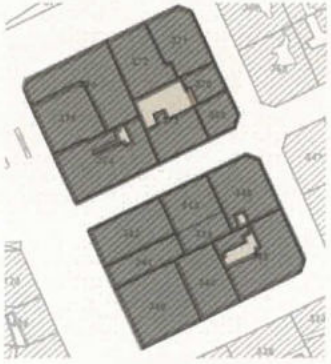


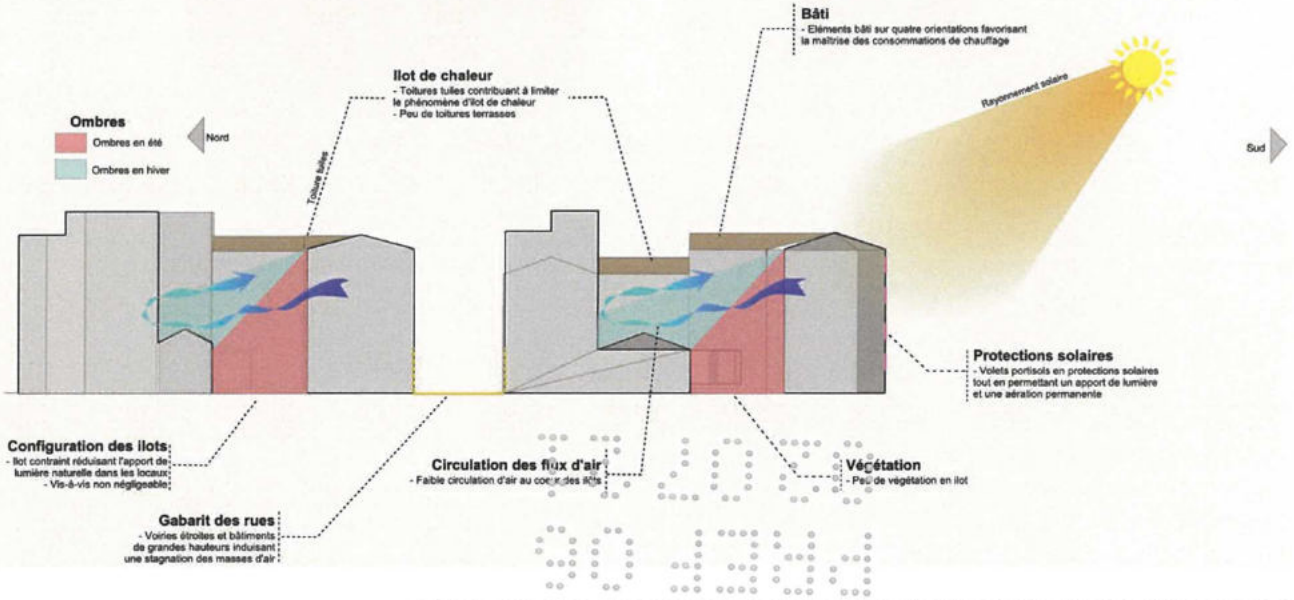


**Ilot Jean Médecin haut**

Aucune végétation en cœur d'îlot

Les toitures en tuiles sont très majoritaires. Tout l'îlot est construit sur les quatre orientations, ce qui entraîne un vis-à-vis important. Certains locaux ne doivent pas bénéficier de beaucoup de lumière naturelle.



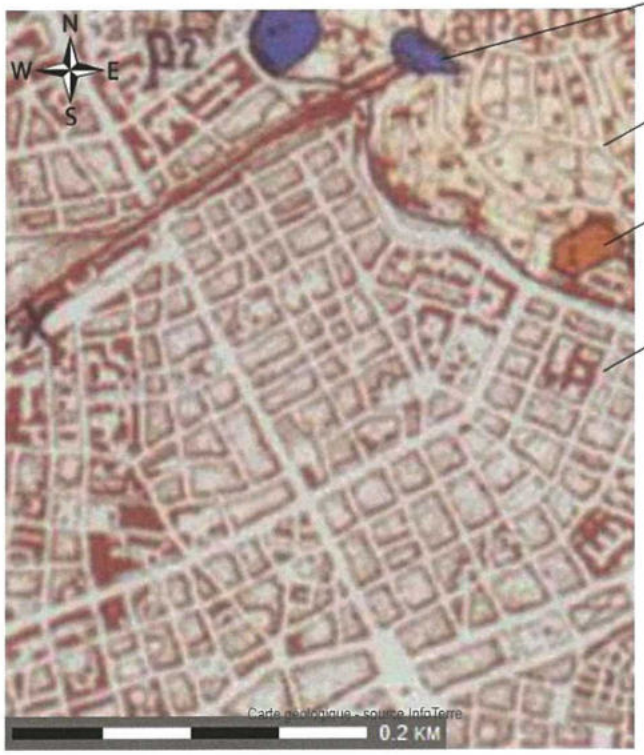


## — Hydrologie / Géologie

**Hydrologie**
Ce sous-secteur est traversé du Nord au Sud par un cours d'eau enterré, le vallon de Saint Michel.

**Géologie**

Le sous-sol est constitué d'alluvions modernes et anciennes ainsi que de dépôts anthropiques.




Jurassique moyen et supérieur indifférencié

Eboulis de pierrailles généralement non cimentés

Trias supérieur Marnes, gypse et cargneules du Keuper

Alluvions récentes et actuelles et dépôts anthropiques

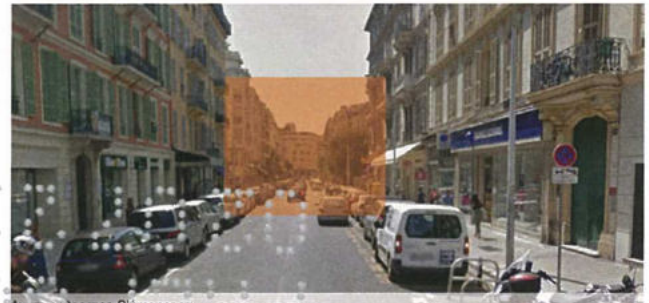
## — Perceptions visuelles / Rapport au grand paysage / Les collines / La mer / Repères visuels

Avenue Jean Médecin / Mont Chauve

Avenue Jean Médecin / Horizon

Boulevard Victor Hugo

Avenue Maréchal Foch



Avenue Georges Clémenceau

L'avenue Jean Médecin dévoile au fil de sa descente en direction du Sud une légère fenêtre vers l'horizon avec la fontaine du Soleil et la place Sulzer en ligne de mire. Au Nord, le Mont Chauve se dévoile plein axe tandis que depuis le boulevard Victor Hugo et l'avenue Maréchal Foch se dessine le Mont Vinaigrier en arrière-plan. Les déformations de la trame viaire ne permettent généralement plus d'identifier les massifs environnants. Le regard de l'observateur se heurte le plus souvent aux constructions, exemple de l'avenue Georges Clémenceau.

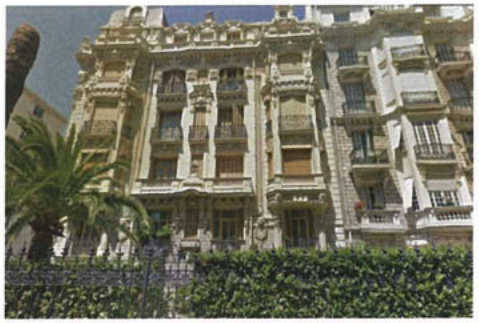
## — Typologie de bâti / Caractéristiques architecturales et stylistique / Nouveaux programmes architecturaux

**Basilique Notre-Dame de l'Assomption** (1864-1868 Charles. et Louis Lenormand) av. Jean Médecin : style néo-gothique.
La façade à deux tours, rosace portail et galerie, est proche de la cathédrale de Laon. La rosace représente des scènes du mystère de l'Assomption.

**CRÉDIT LYONNAIS** (1882 Biasini architecte) 15 av. Jean Médecin : double colonnade aux références palladiennes, toiture terrasse et balustrade. .

**Immeuble** (années 1870-80) (Hôtel New-York) 44 av. Maréchal Foch : immeuble de style éclectique : pilastres, frontons triangulaires et motifs de guirlandes, balcons filants sur consoles, frise en relief sous la corniche, marge de recul plantée.

**Immeuble et villas de série** (entre 1870 et 1880) rue d'Angleterre/ rue Paul Déroulède. Ensemble Immeuble de type palais avec jardin au sud, et série de 4 villas devant avec jardin en retrait sur la rue P. Déroulède, de style éclectique.



**Palais Lamartine** (vers 1904 par Jules Sioly), 24 rue Lamartine/ Immeuble collectif caractéristique de la ville-parc : immeuble en retrait avec jardin, dans l'alignement des immeubles voisins.
D'esprit parisien, en pierre de taille. Utilisation du stuc pour une riche ornementation. Le pilier d'angle du jardin de style Art nouveau.

**Grand magasin LA RIVIERA** (1913 ) par Jules Febvre, 44 av. Jean Médecin - Ajout d'une aile en retour au sud en 1920.

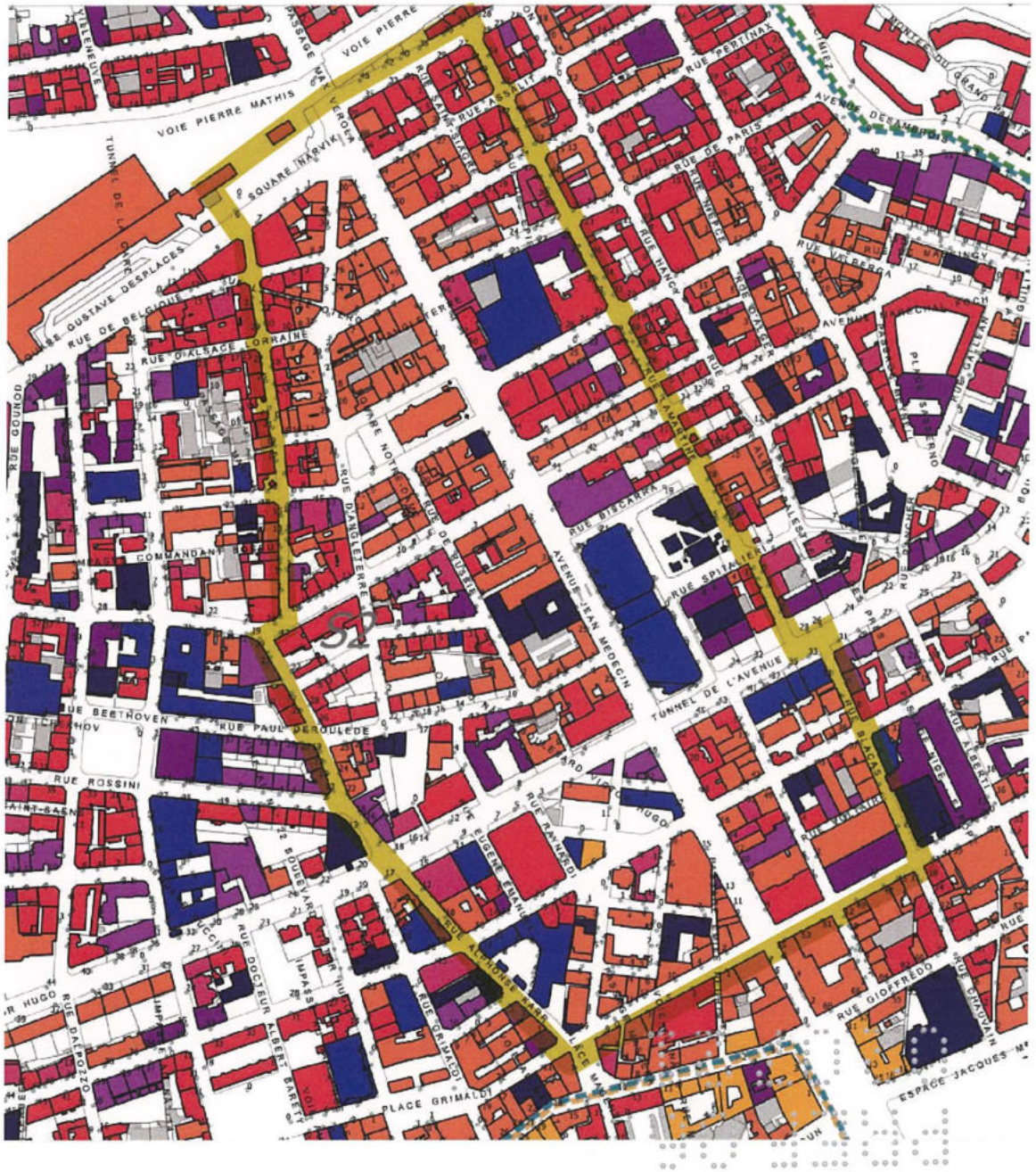
**Immeuble résidentiel** (1955) 8 avenue Victor Hugo.
Conçu à partir de 1952. Son plan en U dégage un jardin sur le boulevard Victor Hugo, agrémenté d'une fontaine. Façades de béton blanc dans un style épuré. Angle traité en courbe.

**Après l'achèvement de l'avenue du Prince Impérial en 1863,** la construction de la nouvelle église Notre-Dame de l'Assomption est entreprise en 1864 en bordure de l'Avenue. Des Hôtels sont édifiés boulevard de Longchamp (Victor Hugo) et Dubouchage, comme l'Hôtel des îles Britanniques, l'Hôtel des Empereurs et l'Hôtel du Littoral.

Des banquiers font appel à des architectes en vogue pour construire leur siège social, comme le Crédit Lyonnais en 1882. À l'angle de la rue Longchamp et L'avenue Jean Médecin, l'Hôtel des îles Britanniques sera remplacé par le bâtiment de la BNP en 1923.

**Dès 1896 le quartier de l'Avenue (avenue Jean Médecin) est entièrement construit. Le plan de repérage montre une forte densité de bâtiments édifiée entre 1860 et 1880/85. Cet axe majeur reliant le Vieux Nice à la gare, a toujours attiré, outre les hôtels et les banques, les grands magasins et les cafés, édifiés à différentes époques.**

## *B. Plan de repérage des typologies des constructions existantes dans le sous-secteur 2b*




**LÉGENDE**

- AVANT 1830
- 1830-1850 (NEO CLASSIQUE)
- 1850-1885 (ECLECTIQUE)
- 1885-1923 (BELLE EPOQUE)
- 1923-1930 (ART DECO)
- 1930-1947
- 1947-1965 (CLASSICISME MODERNE)
- 1965- 1985 (POST-MODERNE)
- 1985- à nos jours (CONTEMPORAIN)

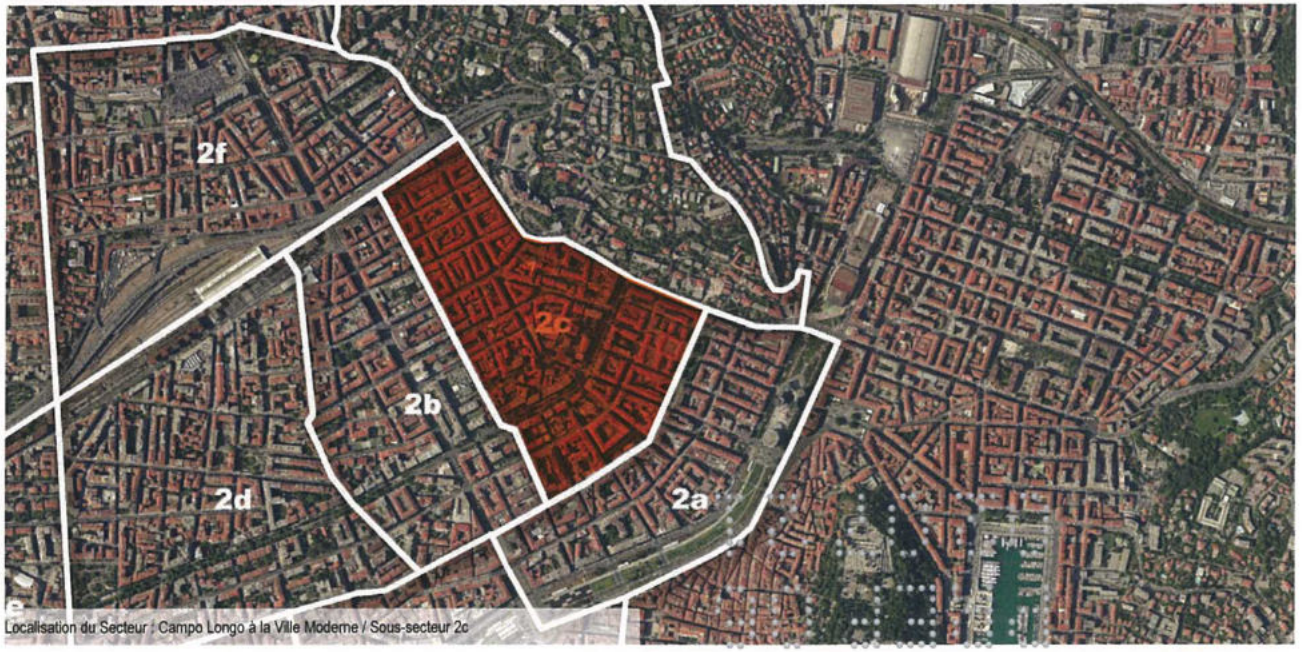
Périmètre d'étude AVAP

# 03. Campo Longo sous-secteur 2c

## — Situation

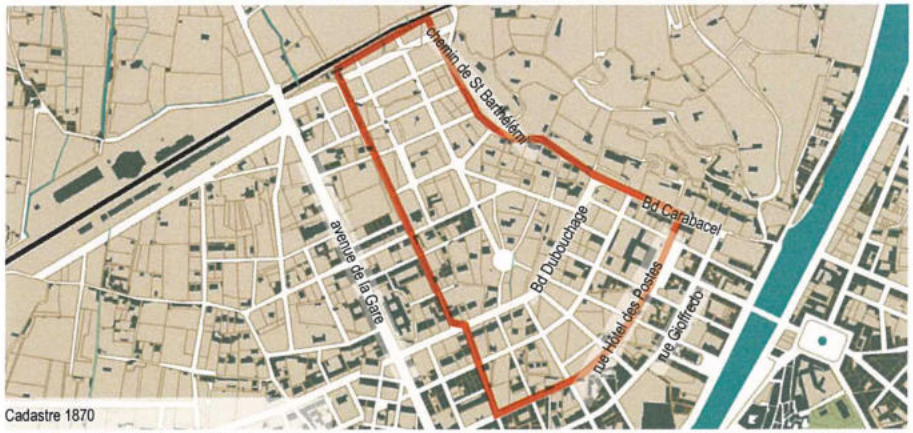
0 1km N

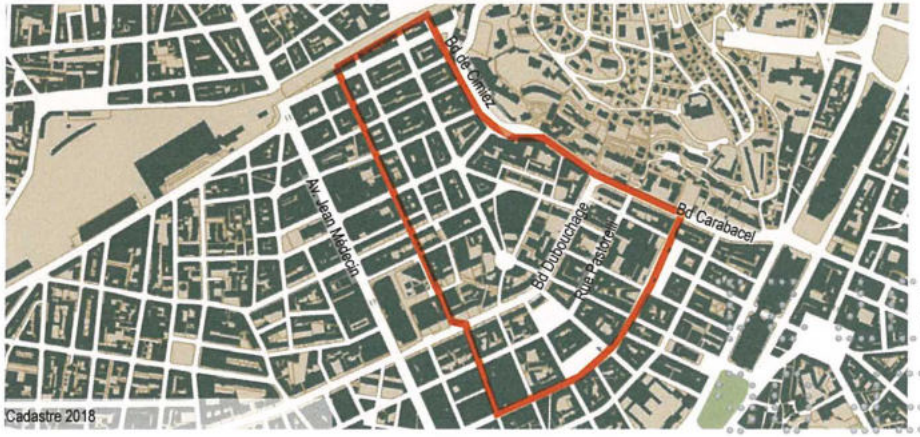
**Le sous-secteur 2C** s'inscrit le long du boulevard Carabacel, de la rue de l'Hôtel des Postes jusqu'au boulevard Raimbaldi. C'est un quartier dense et compact à l'interface de composantes diverses, la colline de Cimiez et l'héritage de la ville jardin à l'Est, la voie Mathis au Nord et le cœur de ville à l'Ouest.




0 200m 1km N

## — Évolution urbaine générale du secteur



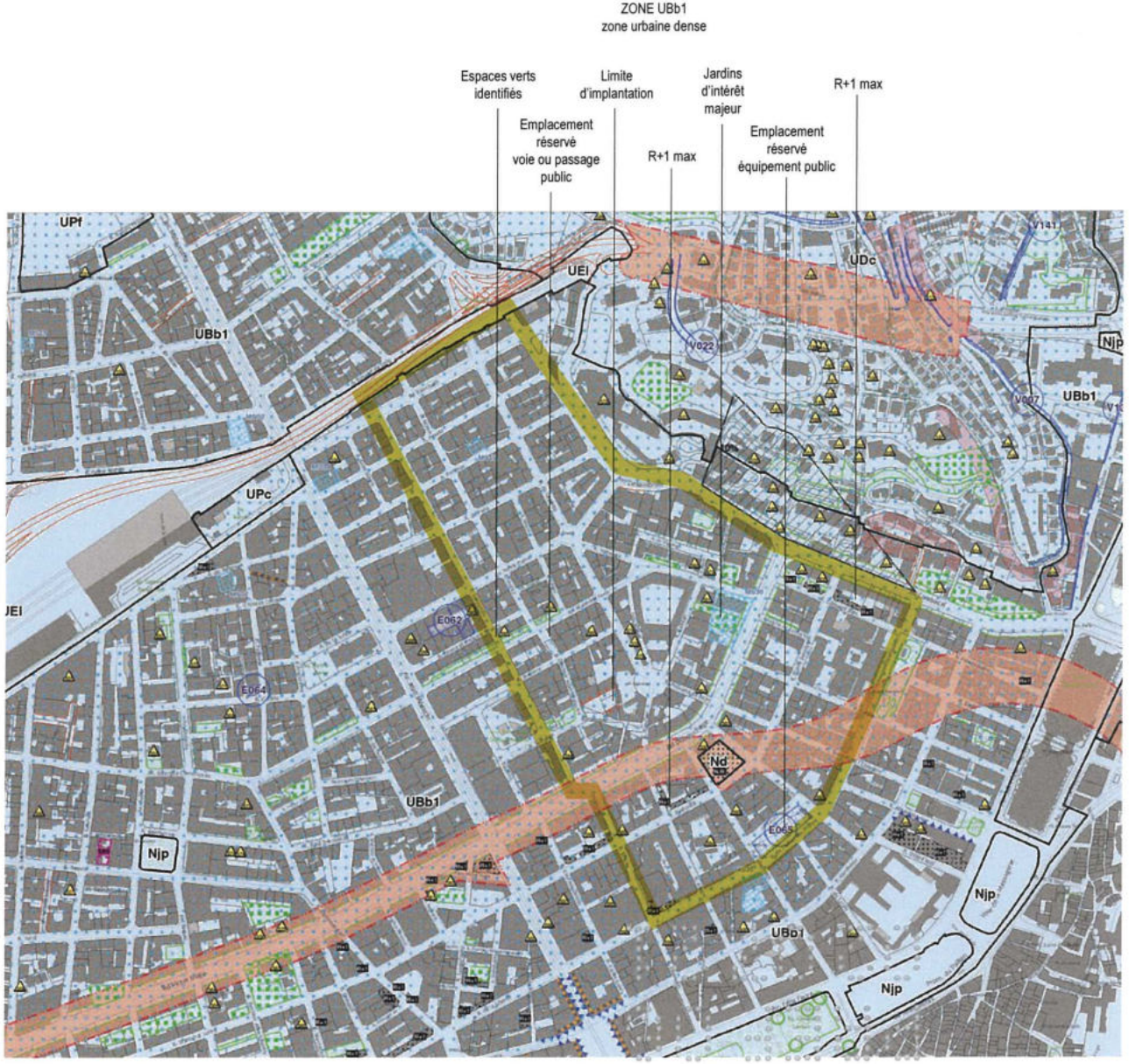




Ce sous-secteur correspond à l'axe de l'extension de la ville vers le nord et vers la gare.

Un nouveau découpage de voies orthogonales est dessiné au nord du boulevard Dubouchage. Ce secteur de liaison s'urbanise de manière rapide suivant un plan en damier.

À première vue ce tracé paraît être un simple prolongement du tracé régulateur du Consiglio, or il est conçu suivant un tracé sans réelle continuité avec l'existant, ni adaptation au site. Ce nouveau tracé est comme une armature rationnelle de voies destinées à développer des îlots fermés et optimisés en terme de constructibilité.

## — Repérages et règlement au PLUm




Les hauteurs autorisées au PLUm :

En zone UBb1 : 21.50 m à l'égout soit R+6 et 25 m au faîtage.

La hauteur est portée à 25 m à l'égout du toit et 28,5 m au faîtage, pour les constructions à destination de bureaux et à celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sur les terrains situés dans l'îlot dit "de l'hôpital St Roch" délimité par les rues Hôtel des Postes, Delille, Devoluy et Beri.
La hauteur des constructions nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics peut atteindre 21,50 m à l'égout du toit et 7 niveaux, soit R + 6, et 25 m au faîtage.

## *A. Analyse spatiale du secteur 2c*

### — Socle / Inscription territoriale / Topographie

Le boulevard Dubouchage s'affirme comme l'introduction et la continuité de la ville jardin depuis Cimiez à l'intérieur du tissu urbain. C'est une véritable trame verte qui traverse la ville. On notera également la présence de quelques places et square au sein de cet ensemble compact.

Boulevard de Cimiez
Boulevard Dubouchage
Rue Tonduti de l'Escarène
Boulevard Pastorelli
Rue Adolph de Rothschild
Rue de l'Hôtel des Postes
Rue Guillaume Apolinaire
Rue Pierre Devoluy
Boulevard Carabacel
Rue Delille
Rue Edouard Beri
Rue de Massigny
Rue Assalit
Rue de Paris
Rue Niepce
Avenue Maréchal Foch
Rue Biscarra
Rue Lamartine
Rue Pertinax
Avenue Notre-Dame
Rue Valperga
Boulevard Raimbaldi
Rue Miron
Rue de Lépante
Rue d'Alger

Place Toselli
Place Sasserno
Square Dominique Durandy
Place Wilson

Rue Emma et Philippe Tiranty
Rue Raspail
Rue Spitalieri
Rue du Dr Albert Balestre
Ruelle des Prés
Rue Rancher
Rue Galléan
Rue Blacas
Rue Alberti
Rue Gubertanis
Rue Foncet

## — Histoire et mutation du sous-secteur 2c

Extrait du Plan régulateur 1831

Plan régulateur de la Buffa et du faubourg de Saint-Jean-Baptiste 1854

Extrait du Plan indicateur de la ville de Nice 1865

Plan d'alignement du Quartier de Beaulieu 1874

**Le Quartier de Beaulieu**

**1831** : Le tracé d'un axe tracé sur les terres agricoles, prenant son origine dans la *Villa Nova*, puis traversant le Paillon par un pont Neuf, apparaît sur le plan régulateur du Consiglio d'Ornato.
Les équipements publics prévus dans le plan régulateur de la Buffa et du Faubourg Saint Jean-Baptiste de 1854 sont édifiés autour des années 1850. Dans le secteur, l'Hôpital de la Charité est construit en bordure de cette Avenue, mais encore «en campagne» à l'époque comme l'Hôpital Saint-Roch.

**1854** : **Les plans régulateurs**
Les plans régulateurs élaborés par le Consiglio d'Ornato pour l'urbanisation de la rive droite du Paillon sont dessinés en deux secteurs tramés de part et d'autre de l'Avenue, l'actuelle avenue Jean Médecin. Des boulevards perpendiculaires à l'Avenue sont tracés : le boulevard Longchamp à l'Ouest, et le boulevard Dubouchage à L'Est.

**1860 : Rattachement de Nice à la France à la France**
L'avenue du Prince Impérial est achevée en 1863. Très peu de constructions réalisées au Nord du boulevard Dubouchage en 1862 : une Pension Russe et quelques villas.

**1874** : **Les premiers plans d'alignement de quartiers** sont réalisés par les architectes et ingénieurs de la ville : le quartier de Beaulieu et le quartier de Riquier.(1878). Les règles d'architecture ne sont plus imposées, les îlots ouverts et les jardins urbains ne sont prévus qu'exceptionnellement.

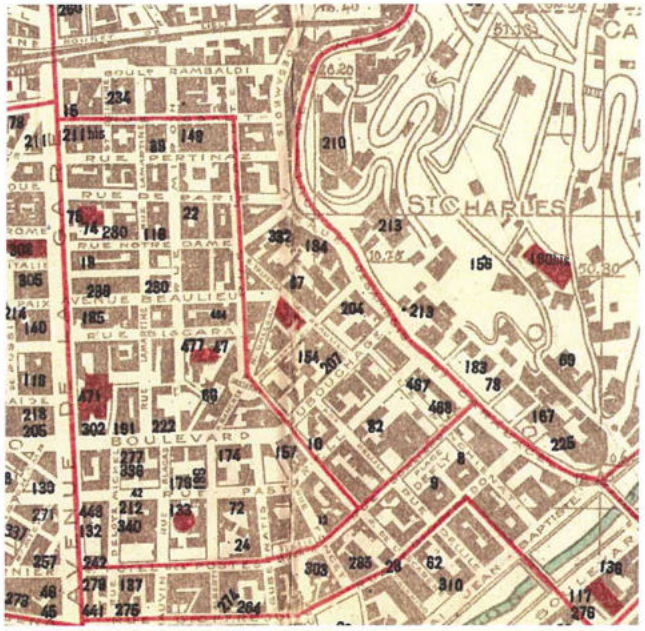
**Le plan du quartier de Beaulieu** prévoyait une place circulaire rattrapant les changements de directions du plan en éventail du Consiglio, la Place Valperga, et une place rectangulaire qui deviendra un îlot bâti. À l'est les rues butent sur l'ancien chemin de Saint Barthélémy (actuelle avenue Desambrois).
Des villas s'alignent le long de ce chemin.

La densification va s'accélérer dans les années 1880 entre l'avenue de la Gare, après sa construction, et le boulevard Dubouchage. Des hôtels de voyageurs et des immeubles de rapport sont édifiés en retrait du boulevard. Des immeubles de rapports s'édifient également à l'alignement des voies constituant les îlot.
Des villas s'alignent le long du boulevard de Cimiez.

Les derniers îlots en bordure du boulevard Carabacel sont en grande partie remplis en 1891, hormis à l'alignement du boulevard Carabacel, qui le seront en 1910.

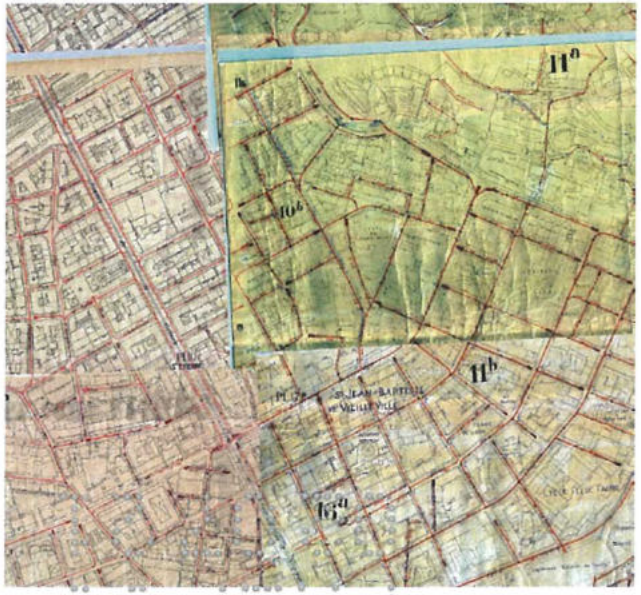
En 1930, les îlots du quartier de Beaulieu sont entièrement constitués.

Extrait du Plan de la ville de Nice 1882



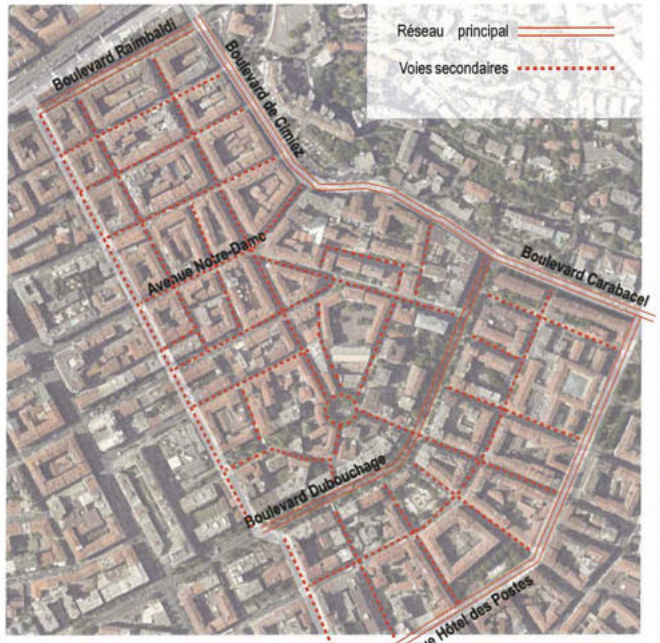

1910 Plan général de la commune de Nice - A. HENRIET

1930 Plan Général de la commune de Nice - A. HENRIET




1930 Plan THIEBAUT

## — Trame viaire



Boulevard Dubouchage

Le sous-secteur 2c est marqué par la délimitation topographique de la colline à l'Est et par la frontière de la voie Mathis au Nord. Il est ainsi bordé par le boulevard Carabacel sur lequel viennent buter toutes les voies parallèles au Paillon. Le sous-secteur présente une trame viaire avec un maillage serré et régulier, même si au nord du Boulevard Dubouchage des particularités apparaissent.

Le boulevard Dubouchage est composé 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 cœur 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.**

**Ce boulevard constitue un enjeu de préservation prioritaire.**

Boulevard Dubouchage

Boulevard Dubouchage

Boulevard Carabacel / Cimiez

Boulevard de Cimiez

Boulevard de Cimiez

Boulevard Carabacel

Rue du Dr Albert Balestre - Entre Rue Biscarra et Avenue Maréchal Foch

Boulevard Carabacel

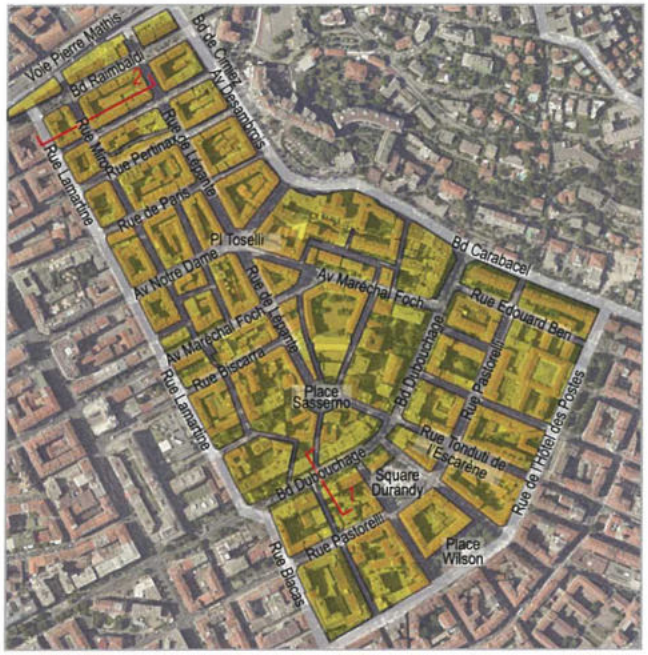
Boulevard Raimbaldi

Le boulevard Carabacel est également accompagné d'un double alignement de platanes. Il propose avec le boulevard Dubouchage de véritables continuités végétales.

On peut constater que le secteur est globalement à dominante minérale. On ne retrouve des alignements que sur le boulevard Raimbaldi au Nord et sur la rue du Docteur Balestre.

Le boulevard Raimbaldi a la particularité d'alterner orangers et lauriers roses.

## — Profil des voies & qualité des sols, gabarits



Limite nord du sous secteur : la voie Pierre Mathis et la voie ferrée

Les voies font généralement 12 m de large, à part quelques voies parallèles au Paillon : l'avenue Notre Dame (17m), le bd Dubouchage (20 m entre limites), rue Pastorelli (14m), rue de l'hôtel des Postes (16m).
La finesse dans la hiérarchisation des voies s'estompe vers le nord du secteur.
Les bâtiments sont en grande majorité à R+4 avec une hauteur d'environ 16 m à l'égout, cependant certaines sont parfois à R+5 ou à une hauteur de 20 m
Alignement et continuité du bâti dessinent l'espace public en creux.
Des marges de recul ponctuent l'espace public.
La Place Sasserno est un point particulier dans le système : c'est l'intersection de 2 anciennes voies agricoles et de la rue de Lépante.
Les revêtements de voirie sont généralement en enrobé, et les trottoirs en béton (chape-ciment).

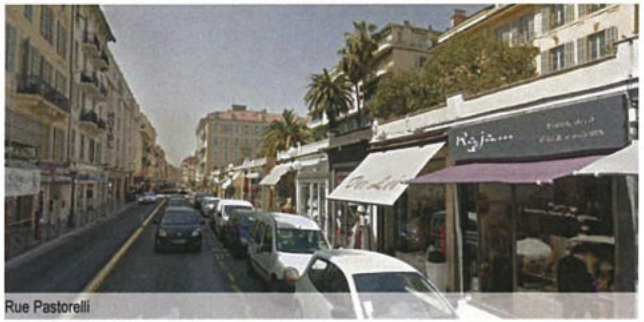
Rue Pertinax en direction de Cimiez

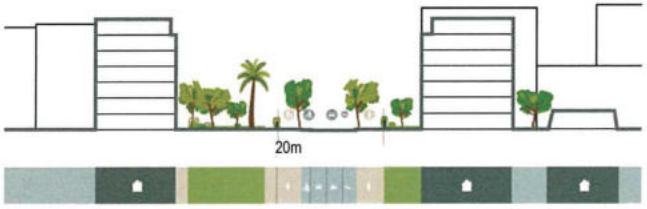
Bd Dubouchage

le profil emblématique du bd Dubouchage avec ses marges de recul plantées et ses alignements d'arbres

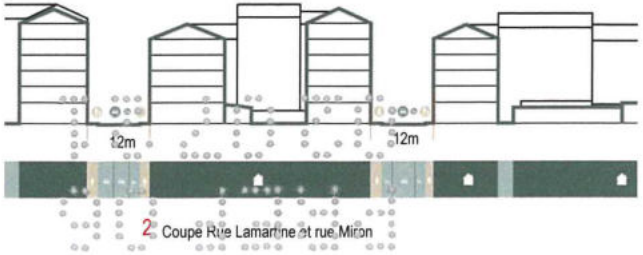
Place Toselli

au nord du bd Dubouchage, des profils de voies et des gabarits très homogènes


Rue Pastorelli



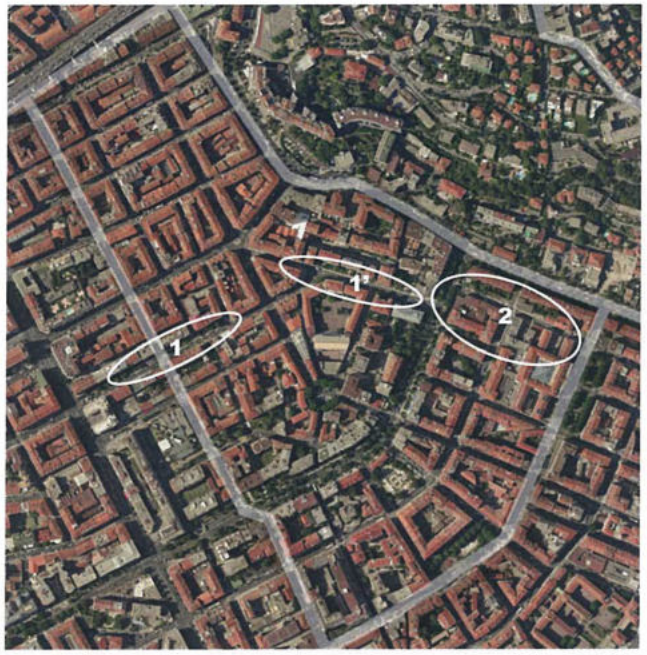

1 Coupe Bd Dubouchage




2 Coupe Rue Lamartine et rue Miron

Type de revêtements :
1. enrobé noir pour les voies, enrobé rouge pour les trottoirs avec bordure béton
2. trottoirs en béton (chape-ciment), motif de dallage tiré au fer, bordures béton ou pierre calcaire
3. trottoirs en béton (chape-ciment) et enrobé rouge

## — Interfaces public-privé / Traitement des marges de recul



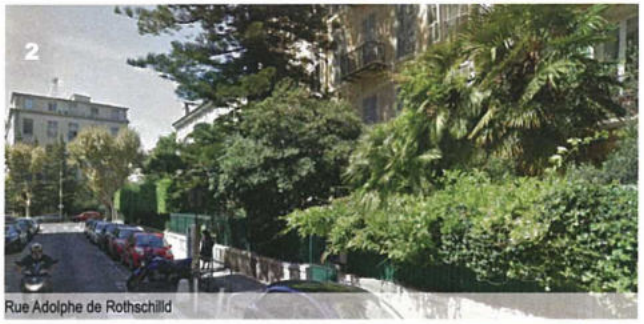
Avenue Maréchal Foch

Avenue Maréchal Foch

Si le boulevard Dubouchage s'affirme comme étant la structure la plus remarquable et emblématique, on note également la présence de franges paysagères avenue Maréchal Foch, rue Édouard Beri et rue Adlophe de Rotschild. Comme énoncé précédemment ces jardins proposent une autre lecture de la ville.

Avenue Maréchal Foch

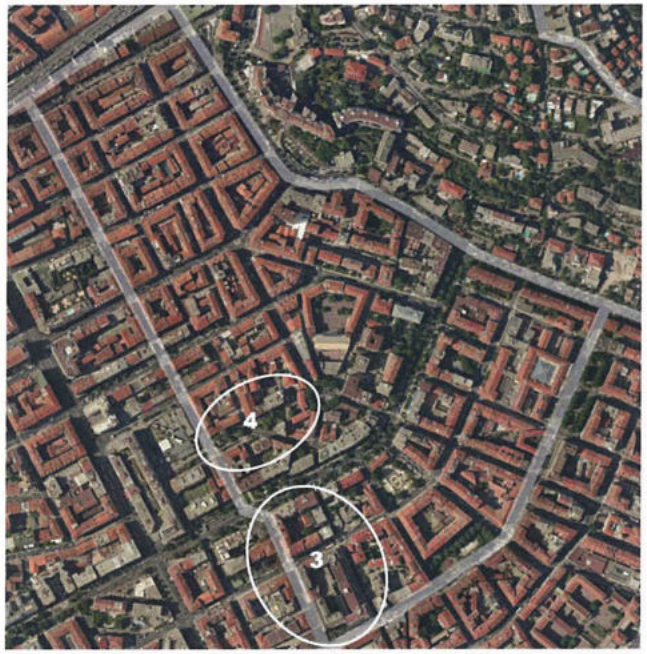
Rue Edouard Beri / Rue Adolphe de Rotschild



Rue Adolphe de Rothschild

Rue Edouard Beri

La présence de franges reconverties en commerces est à constater rue Blacas, rue Pastorelli et rue de l'Hôtel des Postes. Des jardins bordent la rue Spitalieri. On est dans les cas ci-contre sur des structures isolées, de faible empreinte, et non sur des ensembles homogènes.



Rue Pastorelli

Rue Blacas / Rue de l'Hôtel des Postes

Rue Blacas / Rue Pastorelli / Rue Alberti

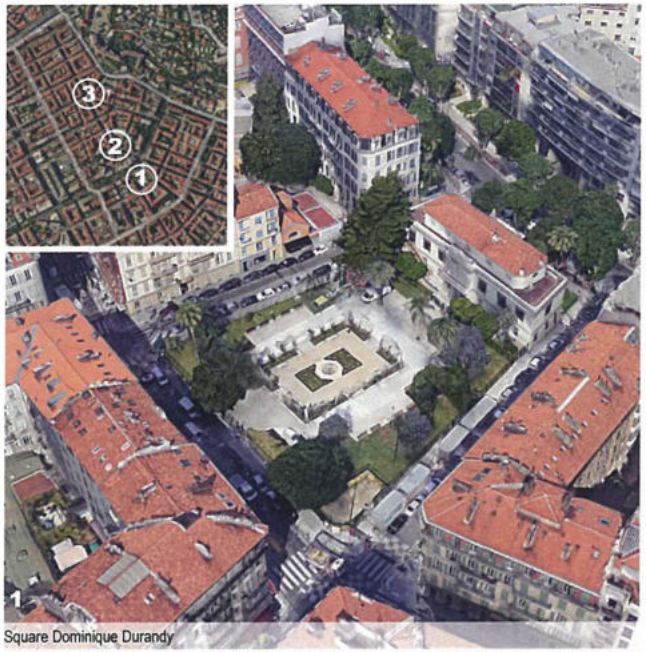
Rue Alberti

Rue Spitalieri

Rue Alberti / Rue Pastorelli

Rue Spitalieri

## — Espaces publics

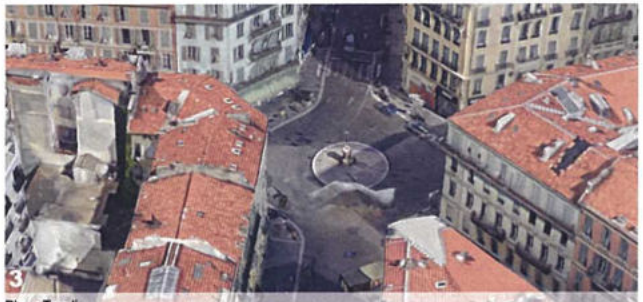


Square Dominique Durandy

Square Dominique Durandy et bibliothèque municipale

Square Dominique Durandy pendant les travaux du métro

Place Sasserno


Place Toseli

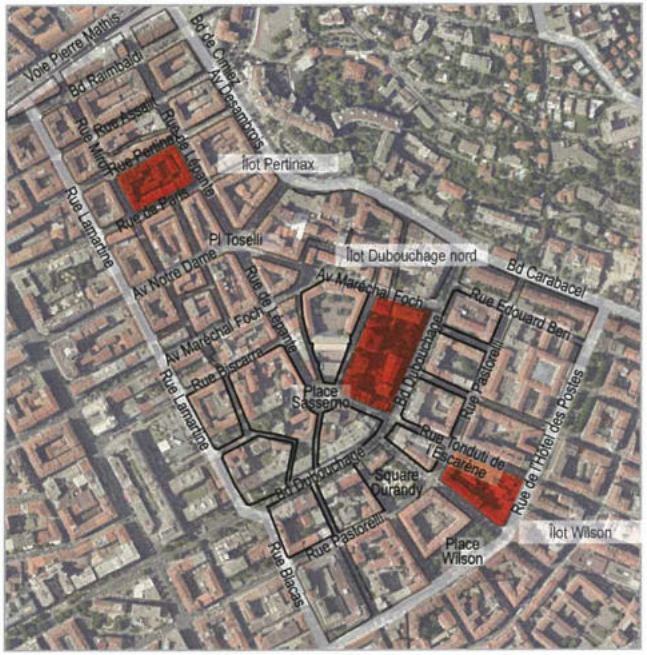
Place Sasserno

Place Toseli

**Le square Dominique Durandy** accueille la bibliothèque Patrimoniale et d'Étude Romain Gary. Il présente davantage les caractéristiques d'un jardin d'accompagnement qu'un square. Il se compose de parterres de fleurs, d'une fontaine et d'une pergola. C'est un lieu ombragé et ouvert où la végétation arborée se cantonne à la périphérie en limite des rues attenantes. Il a été récemment entièrement reconstruit à la suite des travaux pour la mise en place du métro.

Les places Toseli et Sasserno se définissent comme des carrefours giratoires sans traitement particulier de l'espace public.

## — Typologie et mutation des îlots




Secteur en bordure du Paillon, en 1812 le parcellaire agricole est surtout occupé par des potagers et des orangers .
Au sud du boulevard Dubouchage, des îlots sont découpés par le tracé régulateur en éventail du Consiglio d'Ornato. Au nord, les îlots sont découpés suivant un plan d'alignement.
Le forme urbaine produite est sensiblement différente, même si les continuités bâties marquent fortement l'espace public.

**Deux logiques urbaines sont à l'oeuvre dans ce secteur :**
**- au sud, les îlots sont édifiés en relation avec l'espace public : par rapport à un axe de composition, avec une orientation, des marges de recul plantées ;**
**- au nord, les îlots s'édifient d'un bloc sur 4 faces avec un «remplissage» systématique le long des voies, sans distinction selon l'orientation.**

oliviers
potagers
jardins
prairies
orangers
vignes
labours
autres

Début 19 ème : parcelles agricoles, très peu de bâti dans la plaine de Beaulieu

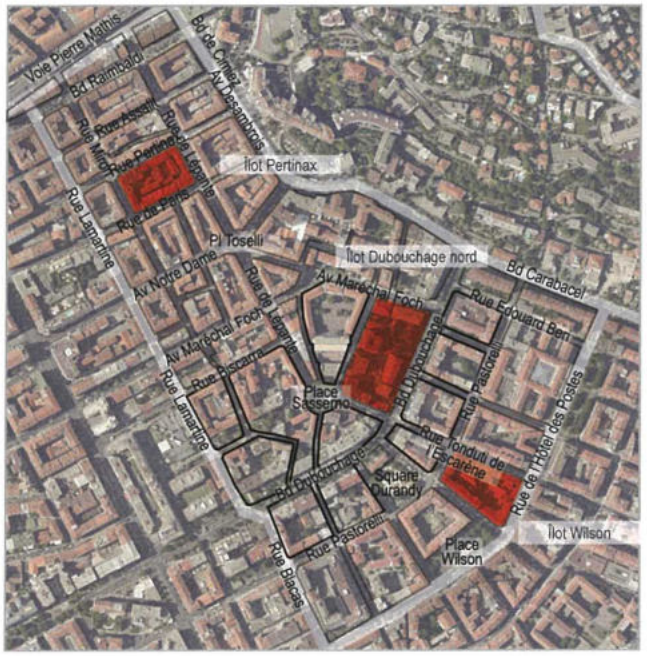
secteur encore agricole en 1865, il se développe suivant le plan d'alignement de 1874 déjà visible sur le cadastre de 1870, il est complètement urbanisé à la fin du 19ème.

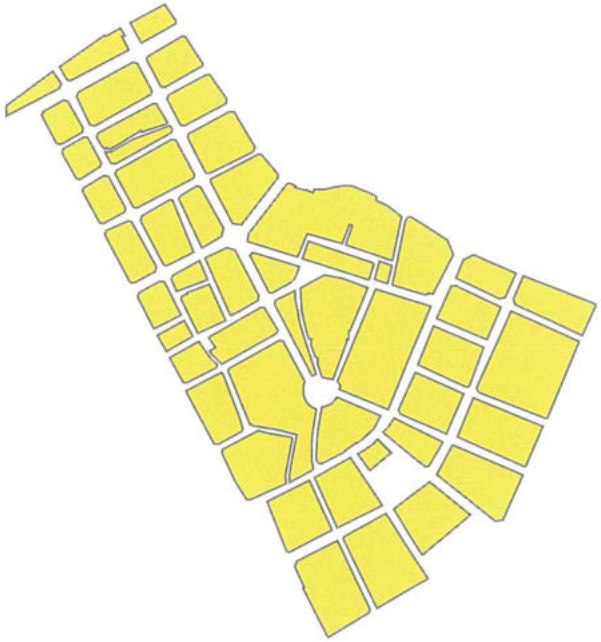
Deux formes de développement urbains apparaissent : l'îlot fermé sur 4 faces au nord du secteur ou les îlots avec strates de bâties orientées au sud avec jardins et marges de recul plantées au sud de Dubouchage.

**Îlot Pertinax**

**Îlot Dubouchage Nord**

**Îlot Wilson**



Ce sous-secteur comporte des îlots de forme très régulières, qui cachent une importante diversité. Les îlots standards ont une taille légèrement supérieure au sud avec une moyenne de 50x70m pour 40x60 au nord. On observe plusieurs type d'îlots en lien avec des principes d'urbanisation différents.

**Îlots en strates**

Ces îlots s'édifient en strates, avec du bâti orienté nord-sud . Des jardins et des marges de recul plantées créent une alternance de plein et de vide, qui lorsque les îlots sont restés ouverts latéralement restent perceptibles depuis l'espace public. (Exemple de l'îlot Dubouchage Nord)

**Îlots orientés 4 faces**

Édifies par couches successives, les îlots réguliers dans leur forme et gabarit sont toutefois légèrement bousculés par l'incorporation d'anciens chemins, ou bien encore du bâti orienté suivant le parcellaire agricole et que l'on retrouve dans le coeur d' îlot. Au fil du temps, ils sont complètement urbanisés. (Exemple de l'îlot Wilson).

**Îlots 4 faces «monoblocs»**

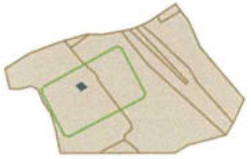
On les trouve au nord du bd Dubouchage (exemple îlot Pertinax). L'indifférenciation de l'armature des voies longitudinales et transversales et l'édification sur les 4 faces avec un remplissage systématique sans orientation privilégiée, crée une forme urbaine plus courante dans les villes du 19ème.

**l'îlots singuliers**

Îlots monuments ou îlots -bâtiment comme l'îlot de l'Hôpital, ou bien encore îlots autour de la place Sasserno résultant de l'intersection d'anciennes voies et du nouveau maillage suivant le plan d'alignement .

**Îlot Pertinax**

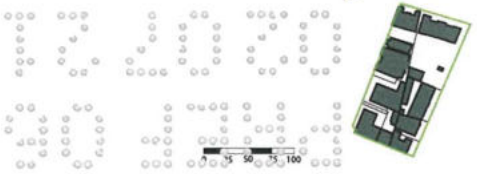
D'après le cadastre 1812



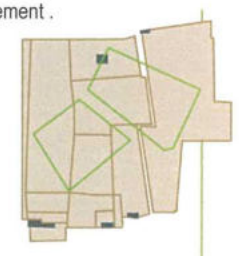
D'après le cadastre de 1870

Cadastre de 2018

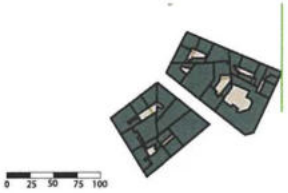
**Îlot Dubouchage Nord**



**Îlot Wilson**



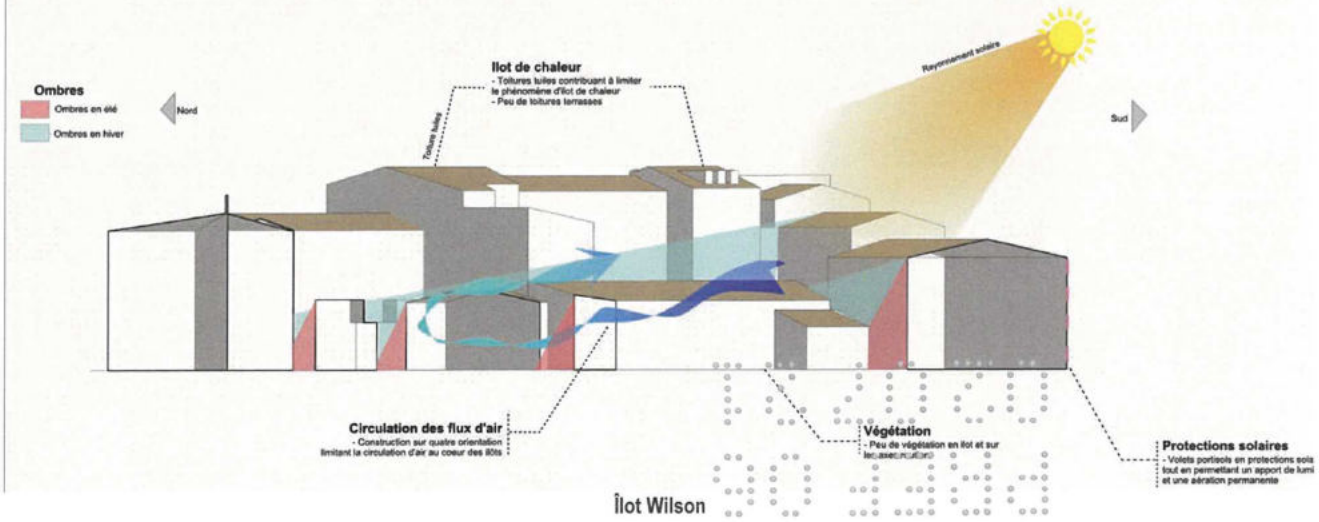
## — Adaptation climatique / Densification, imperméabilisation et îlot de chaleur urbain




### Îlot Wilson

La toiture est quasi exclusivement composée de tuiles, ce qui permet de réduire l'albedo des toitures et de limiter le phénomène d'îlot de chaleur urbain.

L'îlot est très dense et ne présente pas de faille. Les constructions occupent les quatre orientations, et on note l'absence de végétation aussi bien en coeur d'îlot que sur les voies de desserte (principales et secondaires).

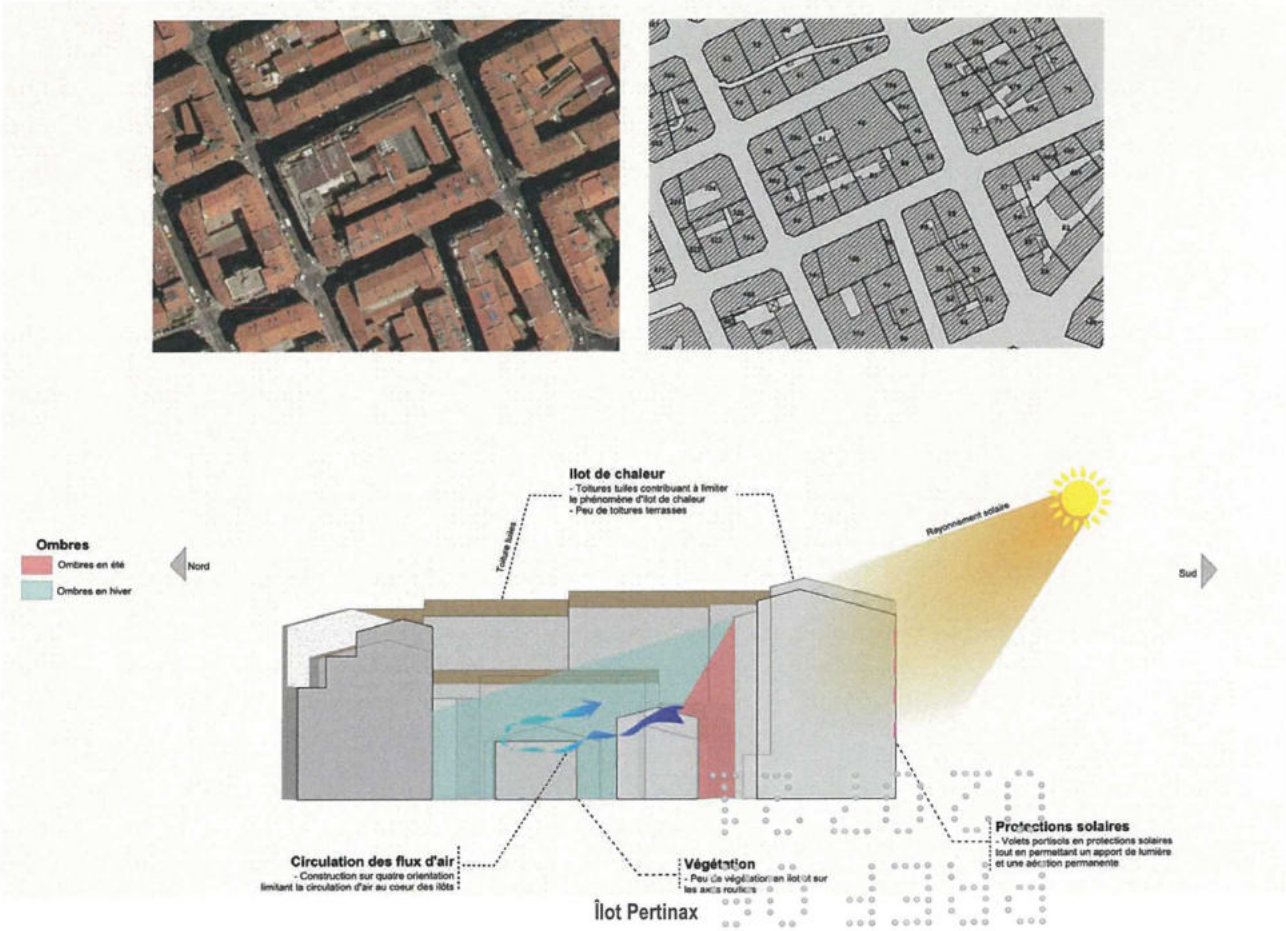



Îlot Wilson

Îlot Dubouchage Nord





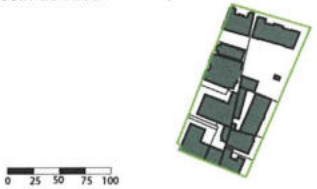



Îlot Pertinax

## Îlot Dubouchage Nord

Les orientations majoritaires sont Nord-Ouest et Sud-Est. Ces orientations sont propices à une ventilation naturelle traversante mais la densité de l'urbanisation nuit à la ventilation.

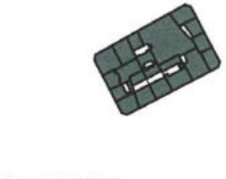
On note la présence de toitures en tuiles et de toitures terrasses qui ne sont pas de couleur blanche.
Cet îlot est moins dense que le précédent, on remarque notamment la présence d'arbres en sein de l'îlot.



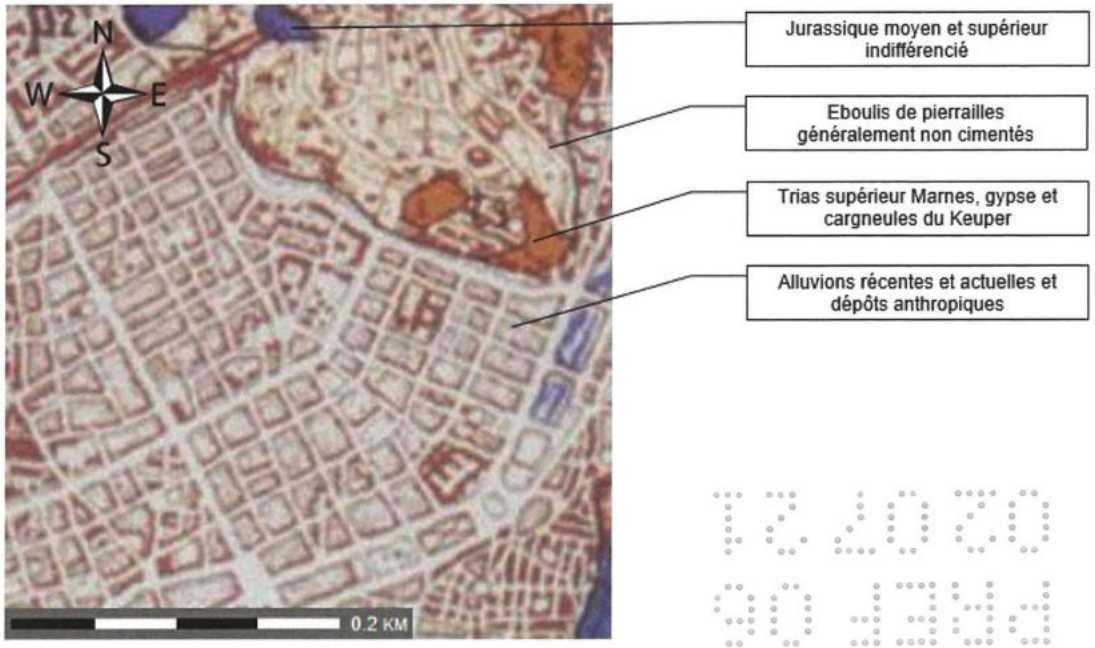

## Îlot Pertinax

La toiture est quasi exclusivement composée de tuiles, ce qui permet de réduire l'albedo des toitures et de limiter le phénomène d'îlot de chaleur urbain.

Cet îlot est très dense, avec des constructions sur les quatre orientations et une absence totale de végétation, aussi bien sur l'îlot que sur les axes routiers. La densité de l'urbanisation est telle qu'elle induit notamment des problèmes de vis-à-vis et d'accès à la lumière naturelle.



## — Hydrologie / Géologie




**Hydrologie**

Ce sous-secteur ne comporte aucun réseau hydrographique.

**Géologie**

Le sous-sol est constitué d'alluvions modernes et anciennes ainsi que de dépôts anthropiques sur la majeur partie du sous-secteur.

## — Perceptions visuelles / Rapport au grand paysage / Les collines / La mer / Repères visuels

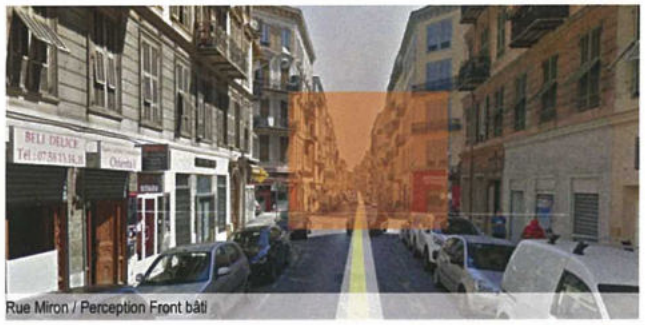
Rue Pierre Devoluy / Perception Front bâti

Rue Pierre Devoluy / Perception Colline de Cimiez

Les perceptions visuelles en direction de la colline de Cimiez sont présentes au Sud du secteur depuis le boulevard Dubouchage, la rue Pastorelli et la rue de l'Hôtel des Postes avant l'inflexion de la trame urbaine. Au Nord depuis l'avenue Maréchal Foch et l'avenue Notre-Dame des perceptions existent également. Toutefois une mise en retrait est nécessaire afin de ne pas limiter les perceptions à la vue du front bâti présent au piémont du boulevard de Cimiez / Carabacel.

Les vues en direction de la mer sont inexistantes.

Avenue Maréchal Foch / Secteur 2b / Perception Colline de Cimiez


Rue Miron / Perception Front bâti

Avenue Maréchal Foch / Faible Perception Colline de Cimiez

Rue de Lépanto / Perception Place Sassemo

Avenue Notre-Dame / Perception Colline de Cimiez

**Immeuble** (vers 1880) 22 bd Dubouchage De style éclectique : soubassement en :bossage rustique, rez-de-chaussée à refends en pointe de diamant, 1er étage baies à fronton cintré, balcon sur consoles. À l'origine R+ attique au-dessus de la corniche. Surélévation probable dans les années 1950

**Château Dubouchage** (1884) 22 bd Dubouchage Rolland architecte pour Dr Lambert : référence immeubles du 2nd Empire parisien, façade principale à 2 tours à coupoles aux angles des rues, décor sculpté au-dessus des baies, marquise en ferronnerie ajourée. Style éclectique

**Palais BEAULIEU** (1897) 26 av. Foch Jules Sioly arch. pour Jacques Cauvin : immeuble fin XIXe avec style éclectique tardif ; soubassement à bossage et refends ; baies à colonnade et balcons à balustrades en céramique vernissée turquoise ; décor stuqué en demi-relief ; balcons galbés en ferronnerie ;-couronnement avec frontons cintrés latéraux

**Palais MARIE-LÉVY** (1906) 8 rue Blacas Charles Dalmas : rez-de-chaussée et 1er étage traités en refends, bow-windows à partir du 2e étage, angle courbe, fenêtres en plein cintre aux 1er et 3e étages. Le 4e et dernier étage a été modifié (suppression des frontons, modification de la toiture).

**Ancienne Villa RAMBOURG** (1875) 21b bd Dubouchage : Bernardin Maraini. (architecte italien) pour M. Rambourg, industriel parisien : (contemporaine de la villa des Palmiers) grand jardin . Rachetée par la ville en 1923 :: projet de reconstruction bibliothèque, de style classique français abandonné pour un projet «moderne»

**Bibliothèque Dubouchage** (1925) 21b bd Dubouchage : Nicolas Anselmi architecte. Bibliothèque Romain Gary en 2005 Marquise en fer forgé, frise au motif végétal stylisé.

**Immeuble** (années 1923-1930) 22 rue Tonduti de l'Escarène. De style Art déco : 3 travées ; porte à gousset surmontée d'un étage avec panneaux de pierres en *opus incertum*, et bow-window axé ; décor stylisé en bas-relief de béton moulé au dernier étage ; garde-corps et porte en ferronnerie à motifs floraux stylisés, menuiseries d'origine.

### Au sud du boulevard Dubouchage

Dès 1896 le quartier au Sud du boulevard Dubouchage est entièrement construit, et ne sera guère modifié par la suite.

**C'est pourquoi le plan de repérage montre une forte densité de bâtiments édifiée entre 1860 et 1880/85 et constitue la majorité du bâti (période Éclectique en orange).**

Quelques bâtiments sont venus combler des vides, le long du Boulevard Carabacel, rue Foncet et de part et d'autre du boulevard Dubouchage jusqu'au début du XXe siècle.

**Ces bâtiments sont en rouge sur le plan de repérage.**

Entre-deux guerres, des immeubles sont construits pour terminer des alignements de rues (rues Tondutti, Penchienatti) ou pour des reconstructions (rues Rotchild, Delille)

**Ces bâtiments sont en rose et mauve sur le plan de repérage.**

D'autres reconstructions ont été réalisées à partir des années 1947 jusqu'à nos jours en regroupant les îlots.

**Ces bâtiments sont en grenat, bleu foncé et violet foncé sur le plan de repérage.**

### Au nord du boulevard Dubouchage

Entre le boulevard Dubouchage et la gare, le remplissage des îlots à commencé entre l'avenue de la Gare et la rue de Lépante entre 1870 et 1882.

**Ces bâtiments sont en orange sur le plan de repérage.**

Puis les constructions se multiplient autour des îlots jusqu'à la gare jusqu'au début du XXe siècle.

**Le bâti en rouge (Belle Époque) dans le plan de repérage constitue la quasi majorité des constructions.**

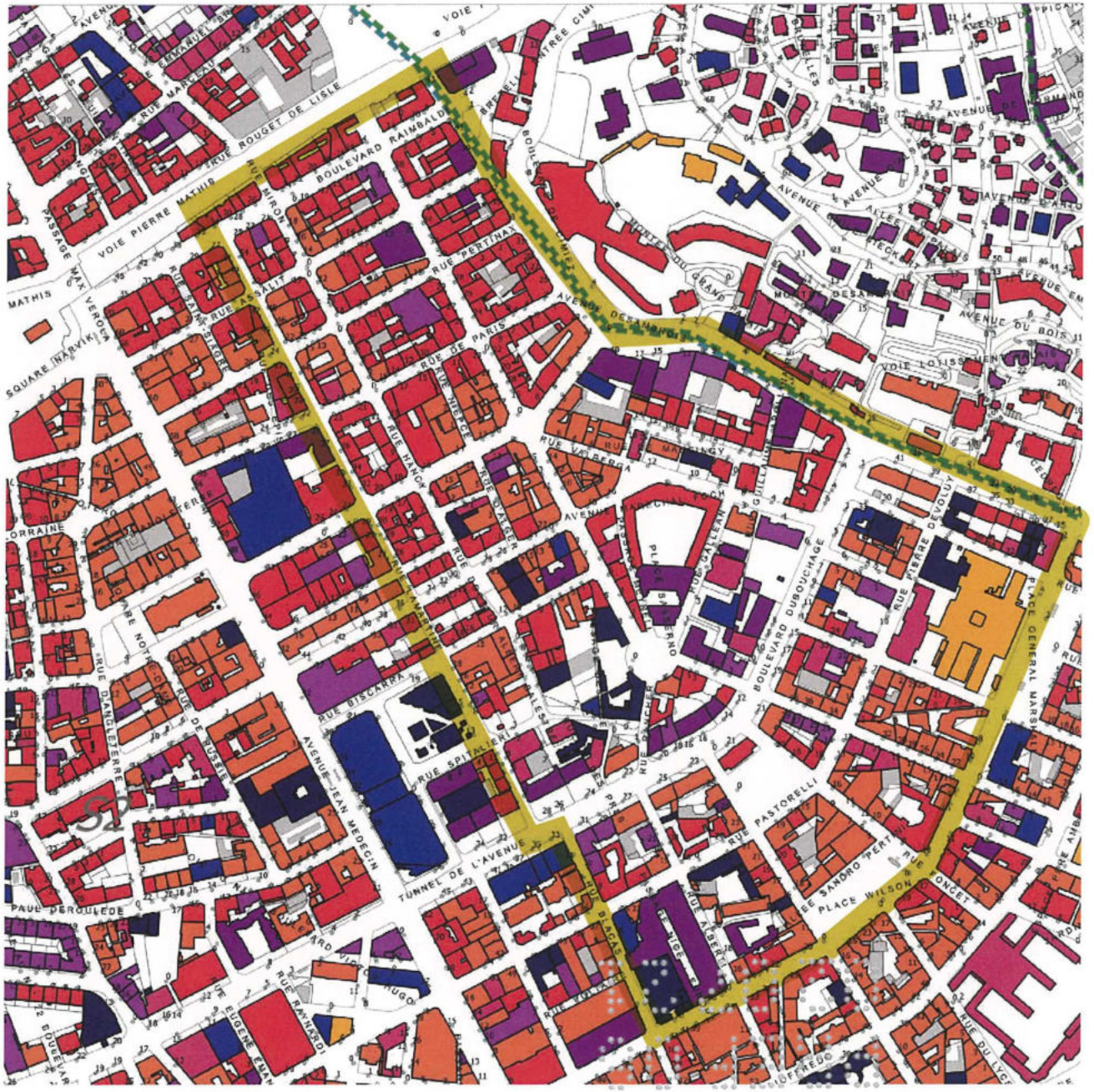
Entre-deux guerres, des immeubles sont construits pour des reconstructions à l'alignement nord du boulevard Dubouchage, à l'alignement sud du boulevard de Cimiez, et sur des îlots en regroupant plusieurs parcelles.

**Ces bâtiments sont en rose et mauve sur le plan de repérage.**

D'autres reconstructions ont été réalisées à partir des années 1947 jusqu'à nos jours en regroupant les îlots.

**Ces bâtiments sont en grenat, bleu foncé et violet foncé sur le plan de repérage.**

## *B. Plan de repérage des typologies des constructions existantes dans le sous-secteur 2c*




**LÉGENDE**

- AVANT 1830
- 1830-1850 (NEO CLASSIQUE)
- 1850-1885 (ECLECTIQUE)
- 1885-1923 (BELLE EPOQUE)
- 1923-1930 (ART DECO)
- 1930-1947
- 1947-1965 (CLASSICISME MODERNE)
- 1965- 1985 (POST-MODERNE)
- 1985- à nos jours (CONTEMPORAIN)

Périmètre d'étude AVAP

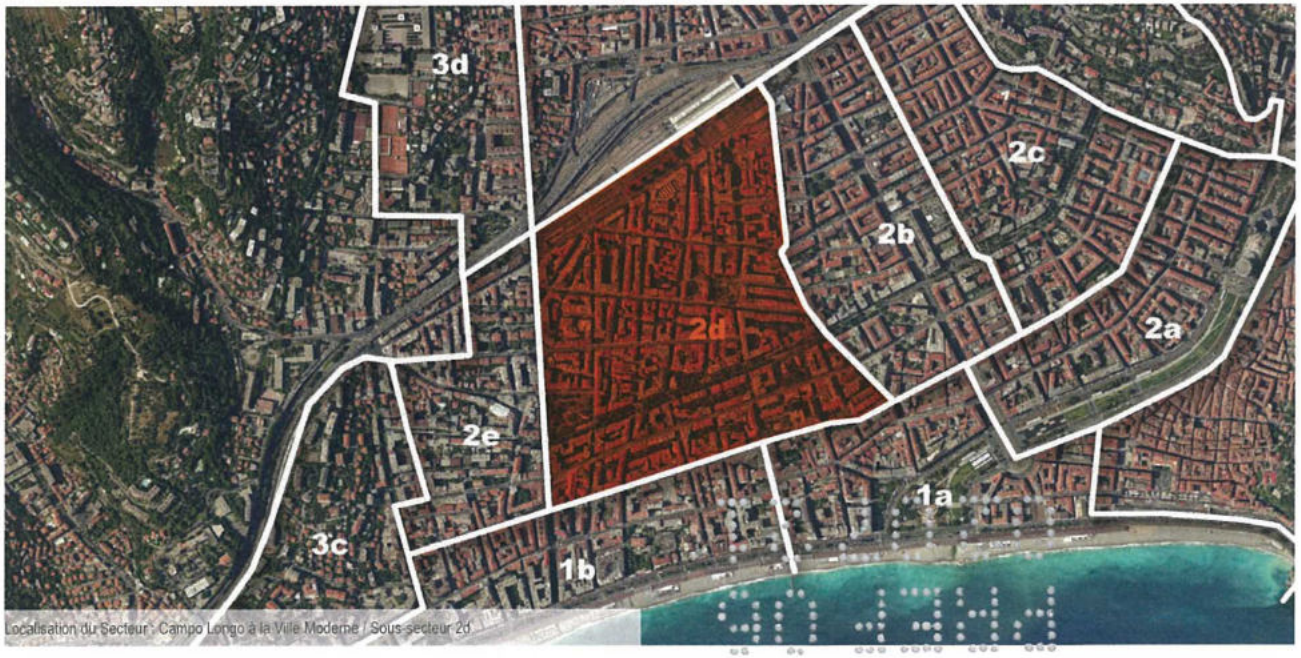
# 04. Campo Longo sous-secteur 2d

## — Situation

0 1km N

**Le sous-secteur 2d** s'inscrit dans le secteur de *Campo Longo*, plaine agricole où s'est développée la «ville moderne» à partir du début du XIXe siècle, aujourd'hui le Centre-Ville.

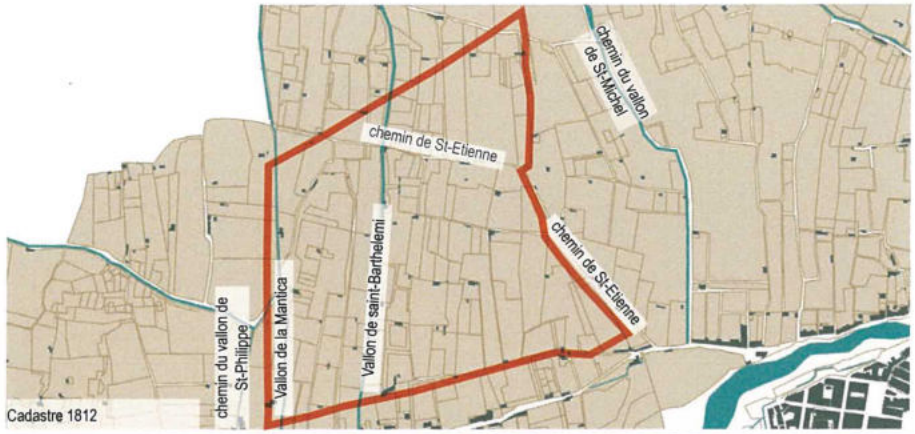
Il est délimité par la rue de la Buffa au Sud, le boulevard Gambetta à l'Ouest et la voie de chemin de fer au Nord.



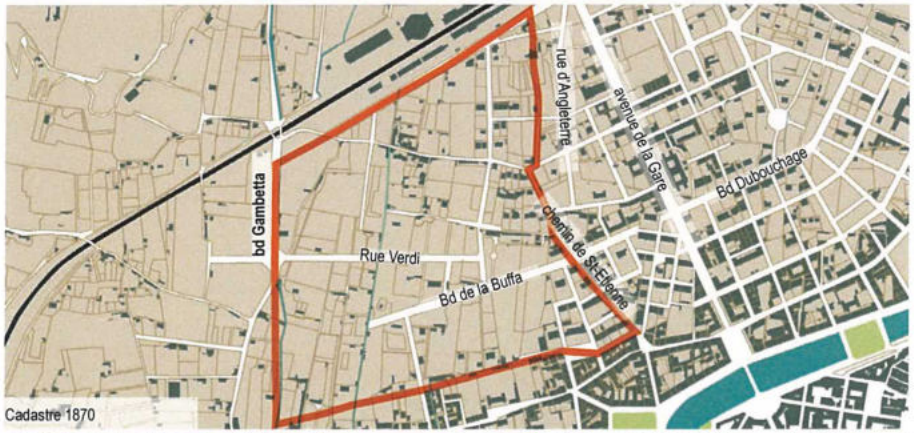

Localisation du Secteur : Campo Longo à la Ville Moderne / Sous-secteur 2d

0 200m 1km N

## — Évolution urbaine générale du secteur



Cadastre 1812



Cadastre 1870

Cadastre 2018

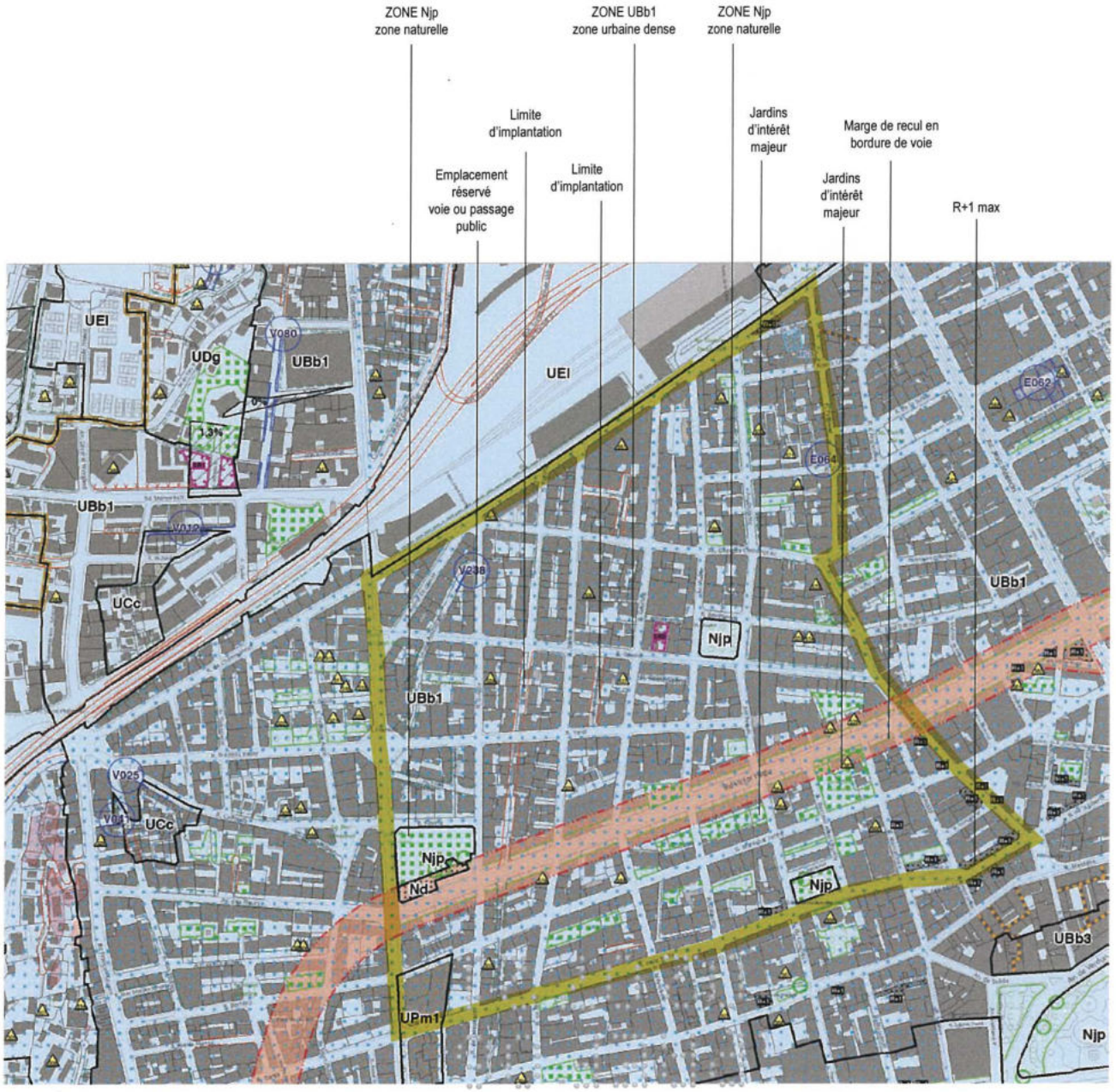
Ce sous-secteur correspond à l'axe d'extension de la ville à l'Est de la rue Alphonse Karr, ancien chemin de Saint-Etienne, au vallon de la Mantica qui deviendra le boulevard Gambetta. Il est nommé le quartier des Musiciens, la plupart de ses rues portant le nom de musiciens célèbres.

Le tracé viaire est fortement marqué ici par le chemin des vallons et les anciens chemins comme celui de Saint-Etienne.

Autour du boulevard Victor Hugo, on est bien dans la trame du tracé régulateur du Consiglio.

En revanche, plus au nord, le maillage des voies s'adapte à la trame parcellaire agricole. On observe donc un changement d'orientation des voies et des îlots.

## — Repérages et règlement au PLUm




Les hauteurs autorisées au PLUm :

En zone UBb1 : 21.50 m à l'égout soit R+6 et 25 m au faîtage.

La hauteur est portée à 25 m à l'égout du toit et 28,5 m au faîtage, pour les constructions à destination de bureaux et à celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sur les terrains situés dans l'îlot dit "de l'hôpital St Roch" délimité par les rues Hôtel des Postes, Delille, Devoluy et Beri.
La hauteur des constructions nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics peut atteindre 21,50 m à l'égout du toit et 7 niveaux, soit R + 6, et 25 m au faîtage.

## *A. Analyse spatiale du sous-secteur 2d*

### — Socle / Inscription territoriale / Topographie

**Le secteur 2d** se définit de part et d'autre du boulevard Victor Hugo, qui n'est autre que la continuité du boulevard Dubouchage au-delà de l'avenue Jean Medecin. Trois places viennent ponctuer cet ensemble au tissu urbain dense et compact où les espaces d'ouvertures et de respiration ne sont pas nombreux.

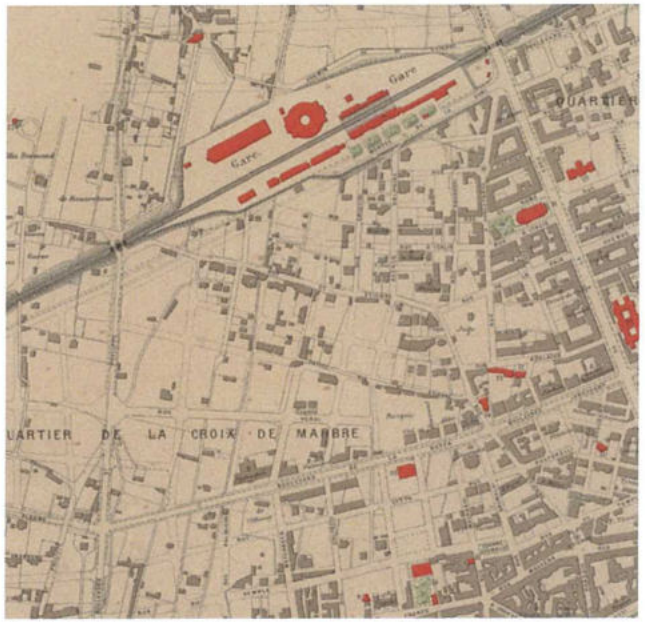
Avenue Georges Clèmenceau
Rue d'Italie
Avenue Durante
Rue Alsace-Lorraine
Rue Gounod
Avenue Auber
Avenue Thiers
Rue Amiral de Grasse
Rue Berlioz
Rue Paul Déroulède
Rue Paganini
Rue Guiglia
Rue Verdi
Rue Rossini
Rue Hérold
Boulevard Victor Hugo
Boulevard Gambetta
Rue Louise Ackerman

Parvis de la Gare SNCF
Place Mozart
Jardin Alsace-Lorraine
Jardin de l'Eglise Protestante Unie de Nice
Place Alziary Malaussena
Place Grimaldi

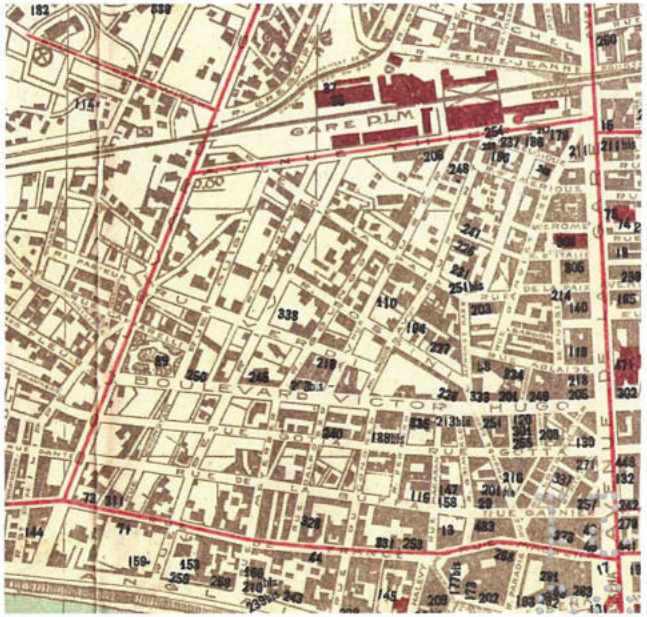
Rue du Maréchal Joffre
Rue Cronstadt
Rue de la Buffa
Rue de Rivoli
Rue Meyerbeer
Rue Dalpozzo
Rue du Congrès
Avenue Bakis
Rue du Docteur Barety
Rue Maccarani
Rue Grimaldi
Rue Alphonse Karr

## — Histoire et mutation du sous-secteur 2d

Extrait du Plan indicateur de la ville de Nice 1865




Extrait du Plan de la ville de Nice 1882




1910 Plan général de la commune de Nice - A. HENRIET

1930 Plan Général de la commune de Nice - A. HENRIET

### Le quartier des Musiciens

**1864 : L'arrivée du chemin de fer** à Nice va réduire considérablement le temps de voyage entre Nice et les capitales d'Europe. L'explosion touristique qui en découlera va générer la construction de nouvelles constructions dans ce quartier proche de la gare et autrefois rural.
En l'absence de trame au Nord du nouveau boulevard (bd Victor Hugo), villas et hôtels s'édifient le long des chemins existant, en particulier de part et d'autre du chemin de Saint Etienne, qui partait de la rue Masséna vers le Nord puis rejoignait le quartier de Saint Philippe (cf plan de 1865).
**1870 :** Tracé du boulevard de la Buffa dans le prolongement du boulevard Longchamp (déjà tracé sur le plan de 1865) jusqu'au vallon de Saint Barthélémy, comme limite Nord du tracé du plan régulateur.

**1878 :** Un plan d'alignement du quartier de Saint-Etienne et saint-Philippe est dessiné.

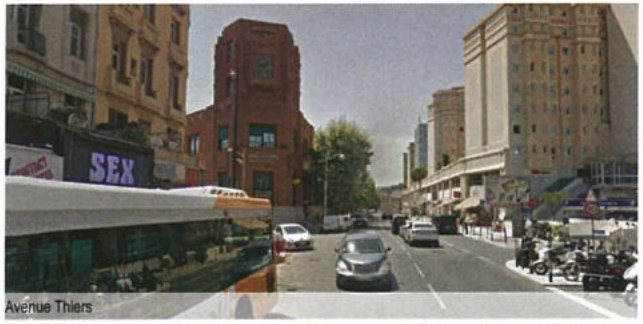
Planification urbaine 1879 plan de Saint-Etienne et saint-Philippe (Ph. Graff «Une ville d'exception...»)

**1880 :** Des hôtels et hôtels particuliers s'alignent du côté Nord du boulevard de la Buffa (bd Victor Hugo), les hôtels du Louvre, et Splendide, le Grand Hôtel des Palmiers (qui remplace l'hôtel des Palmiers), les villas Abbo et Vial, puis de nouveaux immeubles sont édifiés jusqu'à la Première Guerre mondiale, représentatifs de la Belle Époque.
Un nouveau quartier prend forme au sud de la gare, entre les rues d'Angleterre, la Montée de la gare et le chemin de Saint Etienne, où des hôtels, villas et immeubles progressent.
Le boulevard Gambetta, limite ouest du quartier, est en cours de réalisation en 1882, et la rue de Verdi est tracée entre la petite rue de Saint Etienne et le boulevard de la Buffa. Un tracé d'îlots de formes irrégulières est dessiné en pointillé, basé sur les principaux chemins ruraux.
Le chemin de Saint-Etienne deviendra par la suite l'avenue Georges Clémenceau, la petite rue de Saint-Etienne deviendra la rue Rossini.

**Entre les deux Guerres**, la baisse de la villégiature d'hiver est relayée par la saison d'été et sa nouvelle attraction pour les bains de mers. Elle est mise au goût du jour par une société d'artistes et d'industriels Américains, qui contribuent à diffuser des formes nouvelles de l'Art déco.
Le quartier des Musiciens se densifie par des constructions d'un nouveau style, de nombreux Palais, alliant une volonté de modernité avec l'emploi de nouvelles formes et de nouveaux matériaux.
La population augmente fortement par les rentiers, les retraités et les congés payé. Un grand nombre de villas sont remplacées par des immeubles de rapport.

## — Trame viaire

Rue Verdi



Avenue Thiers

Rue de la Buffa

Boulevard Victor Hugo

Rue Alphonse Karr

Boulevard Gambetta

**Le sous-secteur 2d** est marqué par la délimitation du boulevard Gambetta à l'ouest et la voie ferrée au nord. Le sous-secteur présente une trame viaire avec un maillage serré mais non régulier : au nord du boulevard Victor Hugo, un changement d'orientation des voies apparaît.

Les voies perpendiculaires à la mer «buttent» contre la voie ferrée au nord et l'avenue Thiers.

Le réseau de rues piétonnes est inexistant et la présence végétale accompagnant les axes est faible. Seuls le boulevard Gambetta, le boulevard Victor Hugo et l'avenue Thiers sont plantés.

Au sein des autres voies, l'épaisseur minérale domine, rue Verdi, rue de la Buffa.

Boulevard Victor Hugo

**Boulevard Victor Hugo**

Le boulevard Victor Hugo est la continuité du boulevard Dubouchage à partir de l'avenue Jean Medecin. Il est lui aussi l'expression de la ville jardin en cœur de ville. La végétation se polarisant des pentes de Cimiez au jardin Alsace-Lorraine.

*«Le boulevard est une artère orientée nord-est / sud-ouest possèdant une légère inflexion au niveau de son deux-tiers est. Son tracé est rectiligne. Il débute à partir du jardin Alsace-Lorraine à l'est pour s'achever à l'avenue Jean Médecin à l'ouest. Il se prolonge néanmoins par le boulevard Dubouchage jusqu'à Carabacel. Son tracé présente la caractéristique de contenir une largeur de trottoir confortable avec plantations, dont des platanes, et des retraits d'alignement de bâti, deux voies et deux voies de stationnement. Les retraits de bâtis sont matérialisés par des murs de clôtures avec mur bahut surmonté de serrurerie ou ferronnerie. Ces qualités exceptionnelles permettent d'engendrer des cônes de vision uniques dans la ville et aussi une aisance des parcours et des flux.*

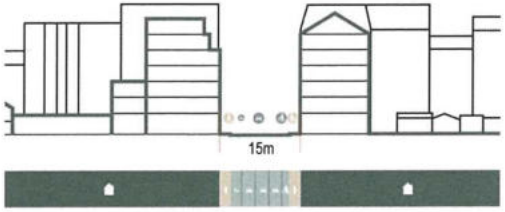
***Le milieu végétal favorise également ce sentiment dans une ville majoritairement minérale.»***

*source : Inventaire général du patrimoine culturel*

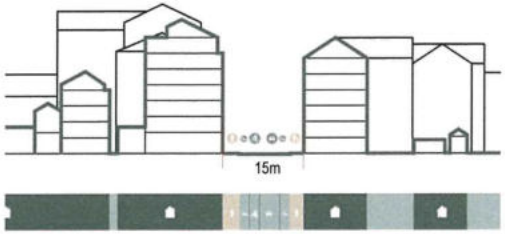
## — Profil des voies & qualité des sols, gabarits

Rue Rossini

**des hauteurs de bâtiments plus importantes et des voies moins généreuses, sans arbres d'alignement, des gabarits moins homogènes**

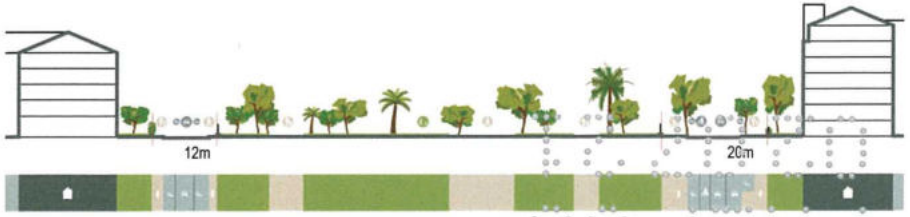



1 Coupe Rue de la Buffa

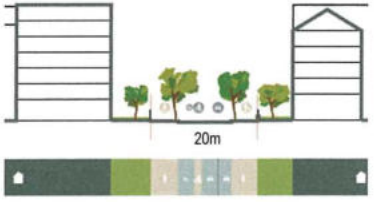



2 Coupe Rue Verdi

**le profil emblématique du bd Victor Hugo avec ses marges de recul plantées et ses alignements d'arbres**




3 Coupe jardin Alsace-Lorraine et Bd Victor Hugo




4 Coupe Bd Victor Hugo

Les voies font dans l'ensemble 12 m de large, mis à part un certain nombre de voies parallèles à la mer : la rue de la Buffa (16m), la rue du Maréchal Joffre (14m), Boulevard Victor Hugo (20m), rue Verdi (15m), rue Rossini (14m).

La finesse dans la hiérarchisation des voies s'estompe vers le nord du secteur. Les voies transversales au boulevard Victor Hugo changent d'orientation au nord du Boulevard.

Le boulevard Gambetta et la rue Berlioz se sont superposés au vallon de la Mantica et celui de Saint-Etienne, quant aux rue Alphonse Karr et Rossini elles correspondent à l'ancien chemin de Saint-Etienne.

Les bâtiments sont majoritairement en R+6 avec une hauteur d'environ 21m à l'égout, ponctués de bâtiments de hauteurs variables, où des maisons à R+1 côtoient des immeubles modernes à R+8 . Mais le secteur est globalement plus haut que le sous-secteur 2c.

Le boulevard Victor Hugo est agrémenté de marges de recul plantées.
Concernant les toits du présent secteur, les toitures terrasses prennent de plus en plus d'importance

Les revêtements de voirie sont généralement en enrobé, et les trottoirs en béton (chape-ciment)

Type de revêtements :
1. enrobé noir pour les voies
2. trottoirs en béton (chappe-ciment), motif de dallage tiré au fer, bordures en pierre calcaire dite de Turin

## — Interfaces public-privé / Traitement des marges de recul

Allée Edith Piaf / Place Alziary Malaussena

Rue Guiglia / Rue Verdi

Rue Kosma

Rue Louise Ackermann

Boulevard Victor Hugo

Rue Beethoven

Les marges et mises en retrait sont relativement confidentielles au sein du secteur dès que l'on s'écarte du boulevard Victor Hugo. Ainsi des jardins sont visibles rue Kosma, allée Edith Piaf, rue Louise Ackermann, rue Beethoven et rue Guiglia.

Les continuités sont inexistantes et concernent uniquement l'axe Dubouchage / Victor Hugo = continuité des jardins au sein des franges privées et continuité des alignements au sein de l'espace public.

Avenue Durante

Rue d'Italie

Avenue Georges Clémenceau / Avenue Auber

Avenue Georges Clémenceau

Square Marc Antoine Charpentier

Rue de Rivoli

Des jardins peuvent apparaitre également au gré d'ouvertures d'îlots, avenue Georges Clémenceau, rue de Rivoli.

A chaque fois leur présence apporte **une singularité et un environnement contrasté,** un élement de surprise dans la linéarité minérale des fronts bâtis alignés.

Place Alziary Malaussena

Place Alziary Malaussena

Jardin Alsace-Lorraine

Place Mozart

Jardin Alsace-Lorraine / Boulevard Gambetta

Place Mozart

**Le jardin Alsace-Lorraine** est à l'Ouest le point d'accroche de l'axe Victor Hugo - Dubouchage - colline de Cimiez.

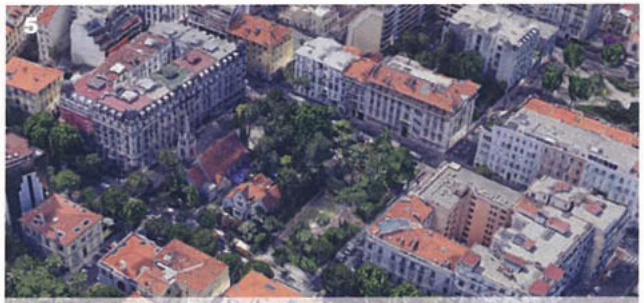
*«Délimité par le vide d'un îlot urbain potentiel, le jardin reprend un plan irrégulier sur une surface généreuse en milieu urbain dense. Il adopte un tracé à l'anglaise. Les allées sinueuses en asphalte teintée et les parterres engazonnés, plantés agrémentent et permettent le repos ou l'observation des fronts urbain qui le cernent. Il est entouré d'une simple clôture en serrurerie montée sur un mur bahut maçonné. Un espace réservé aux jeux d'enfants est présent à l'est. Des sculptures et des monuments commémoratifs ponctuent le parcours.»*
*source : Inventaire général du patrimoine culturel*

**Le jardin Alziary de Malausséna** est situé rue de la Buffa, c'est le seul espace public présent entre le boulevard Victor Hugo et la promenade des Anglais, de l'avenue Jean Medecin au boulevard François Grosso.

*«Jardin urbain public de forme rectangulaire et cerné d'une clôture. Il vient en complément d'un îlot urbain pour coïncider aux limites de la trame viaire. Les quatre côtés du jardin sont plantés côté trottoir de platanes et derrière dominent les fronts urbains d'une hauteur moyenne. Seul le front ouest est plus haut. Le jardin est construit autour de plans enherbés et d'allées sinueuses à l'anglaise sur une surface plane, mettant en valeur une pièce d'eau maçonnée avec une statue représentant un jeune homme avec deux oiseaux. D'autres plantations sont présentes dont des palmiers. Quelques compositions d'arbustes figurent au milieu des pelouses cernées de pavés. Les allées sont recouvertes de revêtements bitumineux, tandis que les plans, la pièce d'eau sont délimités par des bordures en pierre de natures différentes. Du mobilier urbain communal équipe l'espace (banc, poubelle).»*
*source : Inventaire général du patrimoine culturel*

**La place Mozart** est au cœur du quartier des Musiciens.

*«Square urbain public de forme carrée et cerné d'une clôture. Il possède la particularité d'abriter un parc de stationnement enterré accessible depuis une voie d'accès au sud. Son emplacement correspond à un gabarit d'îlot du tissu urbain en place et il est délimité par quatre voies secondaires orthogonales. Son dessin se compose librement selon une composition irrégulière, à l'anglaise, autour d'un parterre central, simple, enherbé, planté d'essences variées et cerné d'une bordure en pierre. Une armature métallique prend forme pour disposer des plantes grimpantes au besoin. Le chemin qui l'entoure est dallé de pierre à opus incertum. Le mobilier urbain est très présent entre candélabres à trois mats, bancs, poubelles sans particularité. Le square forme dans le paysage minéral une halte profitable, certes réduite, mais qui donne à voir les fronts urbains alentours.»*
*source : Inventaire général du patrimoine culturel*



Jardin Eglise Protestante de Nice

Jardin Eglise Protestante de Nice / Rue du Maréchal Joffre

Gare SNCF / Avenue Thiers

Place Franklin

Gare SNCF / Avenue Thiers

Place Franklin

**La gare de Nice** est mise en service en 1864. De style dit Louis XIII, elle s'inspire de l'architecture présente à Paris et symbolise le rattachement de la ville de Nice à la capitale impériale et Napoléon III. Les aménagements extérieurs ont été rénovés récemment, le parvis propose un espace vaste, ouvert et fluide.

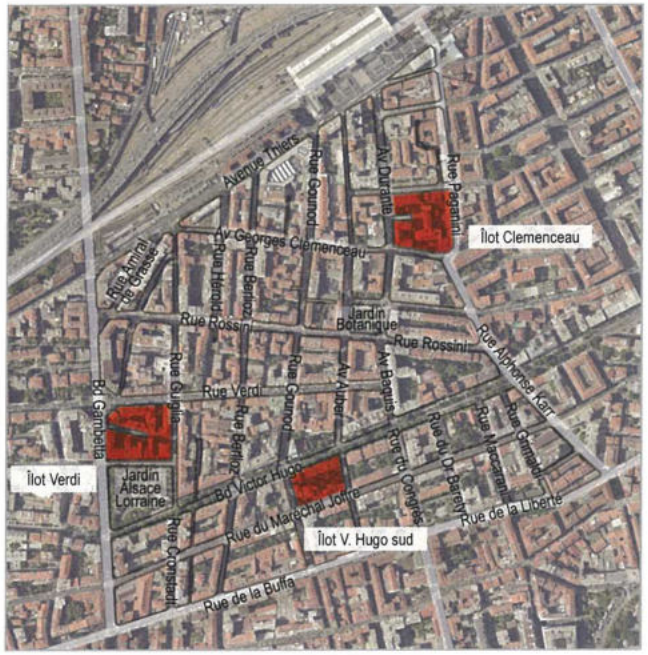
**La place Franklin,** si elle ne représente qu'un vaste carrefour giratoire propose une lecture en losange de ses façades. Cela renforce les perspectives depuis le boulevard Gambetta ; sentiment d'orientation et d'accompagnement des perceptions visuelles.

**Le jardin de l'Église Protestante** de Nice est située le long du boulevard Victor Hugo. L'Église a accueilli ses premiers fidèles en 1888 sous l'impulsion de la communauté américaine.

*«L'ensemble religieux (église, presbytère, salle protestante) est implanté dans une parcelle confortable composée de jardin, d'un cour et est cerné d'une clôture avec mur bahut maçonné surmonté d'un ferronnerie ajourée et de quelques arbustes en arrière. Les bâtiments sont disséminés et sont tous implantés en retrait de l'alignement : le presbytère et l'église construits en appareil de pierre de taille à nid d'abeille vers le nord et la salle en béton armé au sud. L'église, de style néogothique, non orientée, se présente selon un vaisseau unique sur quatre travées, un chevet plat et d'un clocher hors-oeuvre dont la flèche en pierre culmine pour faire signal.»*
*source : Inventaire général du patrimoine culturel*

La place Alsace-Lorraine et le jardin de l'Église Protestante **amène de l'épaisseur au boulevard Victor Hugo** et contribue à asseoir davantage dans le tissu urbain la sensation de ville jardin.

## — Typologie et mutation des îlots



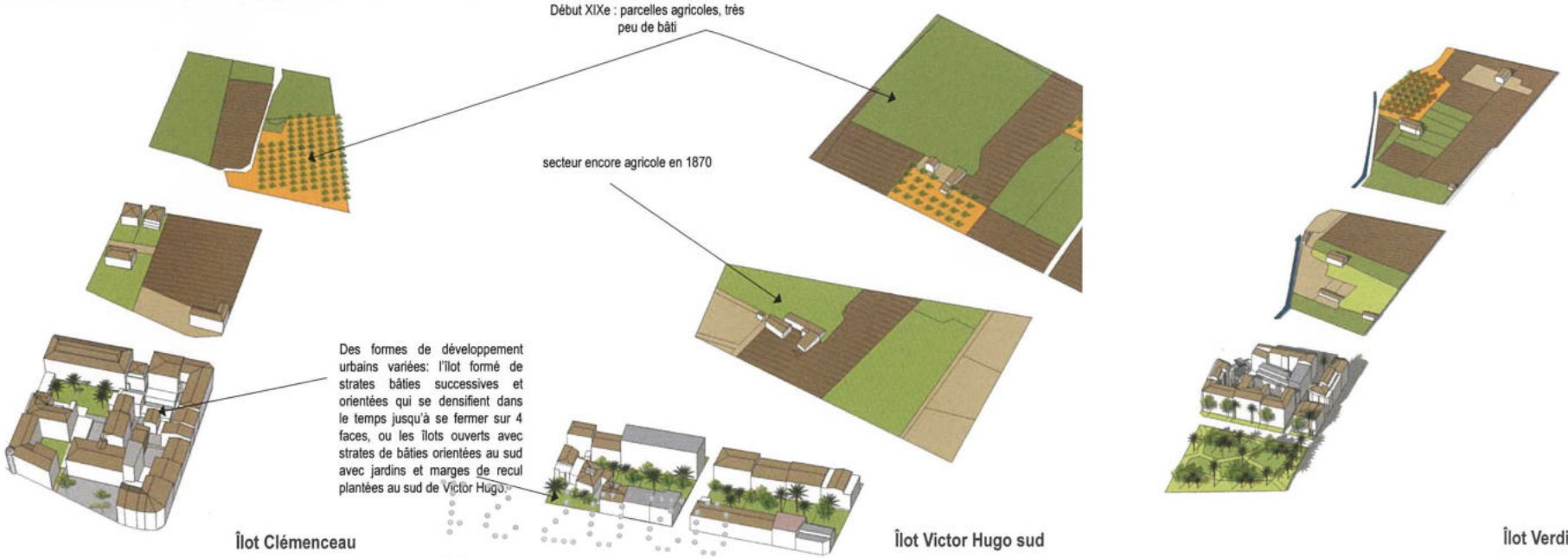

Secteur anciennement bordé par le vallon de la Mantica et traversé par le vallon de Saint-Barthelémy, le foncier agricole est composé de lanières parallèles aux vallons, terres qui sont en labours ou bien occupées par des potagers et des orangers .

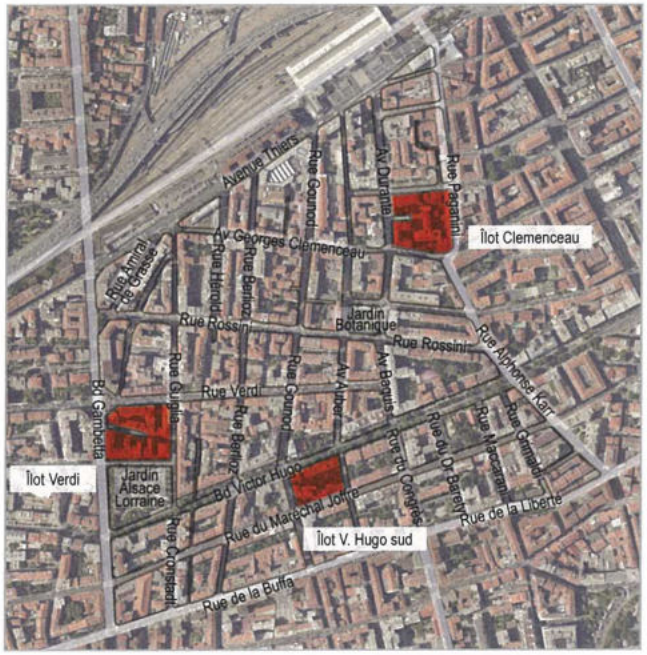
Le sud du boulevard Victor Hugo se dessine avec un maillage régulier déterminé par le Consiglio, alors qu'au nord du boulevard, l'urbanisation du secteur s'inscrit dans la trame agricole, le long de chemins existant ou de vallons, gardant la même orientation du parcellaire.

Les îlots prennent des dimensions plus variées de 50x80 pour les petits en moyenne, mais pouvant aller jusqu'à 80x130 ou 50x200m. La morphologie des îlots ne peut être la même avec une telle variété d'échelle. Les grandes épaisseurs font ainsi apparaître des cœurs d'îlots très habités. Le découpage parcellaire devient très chahuté.

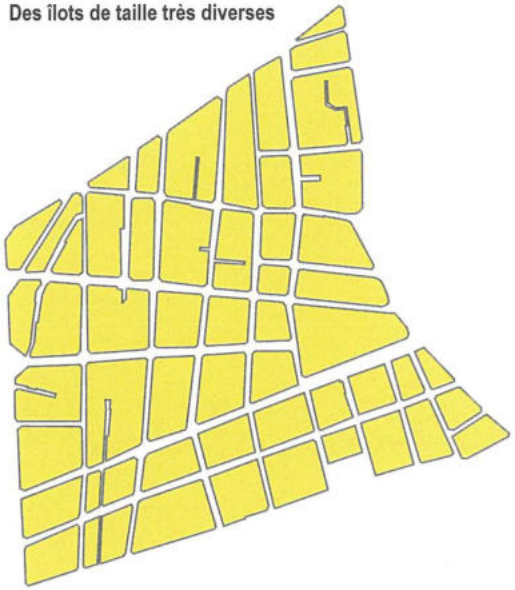
Une fois découpés, les îlots se remplissent, mais les fronts bâtis s'édifient en priorité le long des voies longitudinales, les voies transversales laissent ainsi la place à des jardins

**Deux logiques urbaines sont à l'oeuvre dans ce secteur : dans le sud, les îlots sont orientés nord-sud avec des strates bâties et des marges de recul plantées ; au nord, les îlots s'édifient petit à petit sur 4 faces avec un «remplissage» plutôt hétéroclite dans la forme produite.**






**Des îlots de taille très diverses**



Ce sous-secteur comporte des îlots de formes régulières au sud du boulevard de Victor Hugo, et irrégulières au nord de ce boulevard.

On trouve majoritairement des îlots orientés, plus ou moins ouverts.

**Îlots en strates**

Ces îlots s'édifient en strates, avec du bâti orienté nord-sud . Des jardins et des marges de recul plantées créent une alternance de plein et de vide, qui lorsque les îlots sont restés ouverts latéralement reste perceptible depuis l'espace public. (Exemple de l'îlot Victor Hugo Sud)

**Îlots orientés 4 faces**

Édifiés par couches successives, les îlots de taille très diverses sont bousculés par l'incorporation d'anciens chemins, ou d'anciens bâtiments ; leurs formes ondulent suivant le parcellaire agricole. Au fil du temps, les îlots ont tendance à se refermer. Mais dans ce secteur bon nombre d'ouvertures latérales sont encore présentes (exemple de l'îlot Clemenceau).

D'après le cadastre 1812

D'après le cadastre de 1870

Cadastre de 2018

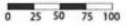
**Îlot Clemenceau** **Îlot Verdi** **Îlot Victor Hugo Sud**

### Îlot Clemenceau

Les voiries principales sont parallèles à la mer ce qui ne favorise pas une bonne ventilation par les vents dominants néanmoins la structure de l'îlot, relativement aérée, favorise une bonne ventilation de l'ensemble.
On note la présence d'arbres portant ombrage en cœur d'îlot, permettant de conserver la fraîcheur. Les balcons favorisent le confort d'été et la présence de volets à portisols permet d'optimiser l'ombrage tout en préservant la circulation d'air au sein des logements.
On note la présence de deux failles à l'est et au sud de l'îlot. Les toitures sont essentiellement en tuile, ce qui limite le phénomène d'îlot de chaleur urbain. L'imperméabilisation est limitée par la présence ponctuelle de végétation.

### Îlot Verdi

La partie sud de l'îlot est constituée d'un parc urbain, permettant d'apporter un ilot de fraicheur. Les toitures sont majoritairement en tuiles et la plupart des fenêtres sont équipées de volets à portisols, favorisant une bonne ventilation tout en préservant l'ombrage. On note également la présence de nombreux balcons.
Une faille Est-Ouest est présente ainsi qu'une faille Nord-Sud. La construction est dense et les cœurs d'îlots sont fortement imperméabilisés mais la présence du parc urbain permet de limiter le phénomène d'îlot de chaleur urbain.




### Îlot Victor Hugo Sud

L'orientation des voieries parallèles au trait de côte ne favorise pas une bonne ventilation par l'air marin. La présence d'une frange végétalisée occupant la quasi totalité du coeur d'îlot assure un ombrage important permettant de conserver la fraîcheur et d'assurer une bonne ventilation. Les toitures sont principalement en tuiles, surtout dans la partie ouest de l'îlot. On note la présence de volets à portisols.
La présence de la frange végétalisée en cœur d'îlot limite fortement le phénomène d'îlot de chaleur urbain de même que l'imperméabilisation. La densité de construction est relativement modérée avec un espace important entre les deux barres d'immeubles.

## — Hydrologie / Géologie

Alluvions récentes et actuelles et dépôts anthropiques

Carte géologique - source InfoTerre (BRGM)

### Hydrologie

Ce sous-secteur est traversé du Nord au Sud par le vallon de Saint Barthelemy et bordé en limite Ouest par le vallon de la Mantica, aujourd'hui non visibles.

### Géologie

Le sous-sol est constitué d'alluvions modernes et anciennes ainsi que de dépôts anthropiques.

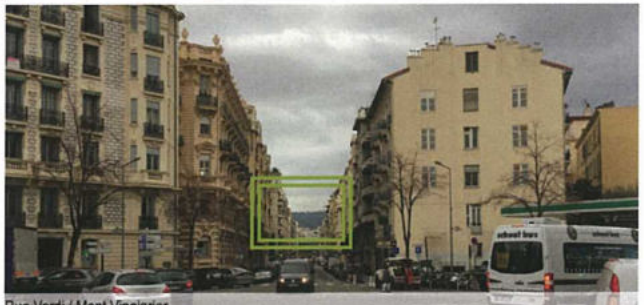
## — Perceptions visuelles / Rapport au grand paysage / Les collines / La mer / Repères visuels

Boulevard Gambetta

Depuis le boulevard Victor Hugo trois axes permettent des covisibilités avec la Promenade des Anglais, des perceptions visuelles offrant l'horizon en arrière-plan, rue du Congrès, rue Meyerbeer et boulevard Gambetta. Le Mont Vinaigrier et le Mont Chauve sont également visibles depuis des points de vue précis.

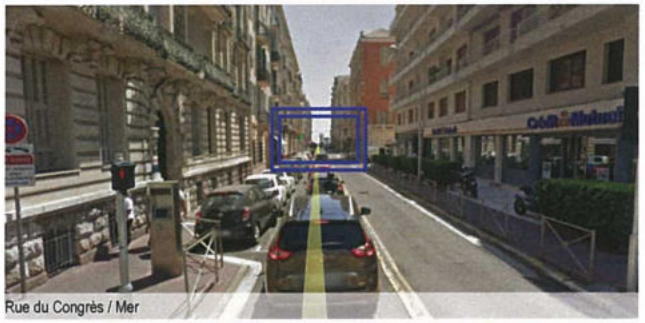
Collines

Promenade des Anglais / Mer

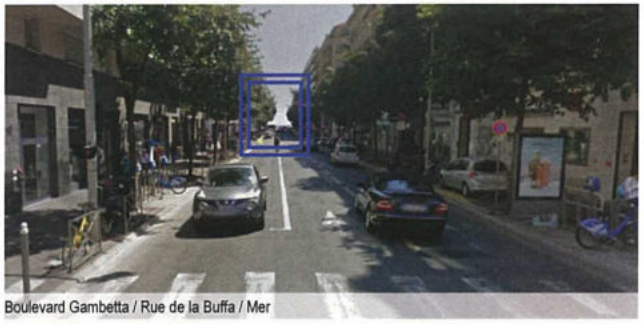


Rue Verdi / Mont Vinaigrier

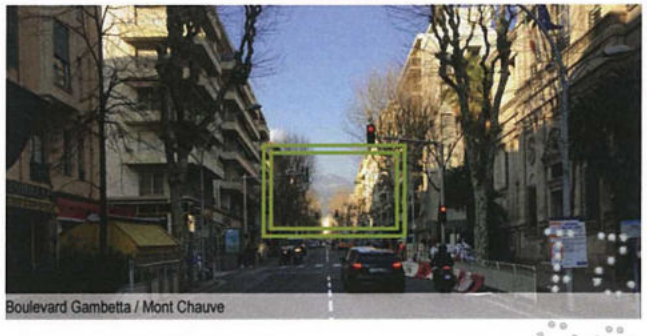
**La conservation des perspectives et des axes de vue sur les composantes emblématiques du paysage niçois doit constituer un enjeu de préservation prioritaire.**



Rue du Congrès / Mer



Boulevard Gambetta / Rue de la Buffa / Mer



Boulevard Gambetta / Mont Chauve

Rue Beethoven

Rue Guiglia / Mont Chauve

## — Typologie de bâti / Caractéristiques architecturales et stylistique / Nouveaux programmes architecturaux

**Villas ABBO** (sur le plan de 1882) 24 bd Victor Hugo : hôtel particulier en pierre de taille dans le style parisien du second Empire inspiré du classicisme français. : pilastres et colonnes cannelées, sculptures en ronde-bosse sur frontons des avant-corps latéraux ; balcons en fer forgé à décor doré

**Villas de série : Villa du Dr de Soyres** (1895) Place Alziari de Malaussena : jardin devant **les villas** .Références au style Louis XVI : terrasse avec balustrade et vases, balcons galbés, ferronnerie ouvragée «Belle Époque»

**Palais Victor HUGO** (1896) Adam Dettloff pour le Dr Stevens 47 bd Victor Hugo : immeuble d'habitation de style éclectique et historicisme,

**Villa MATHILDE (vers 1900)** 15 rue Gounod Emmanuel Brun architecte : garde-corps à motifs d'artichauts en céramique, tuiles en écailles de céramique verte et décor de stuc de style art nouveau.

**Palais PASCHETTA** (1910) 42 rue de Verdi Civalleri et Delserre architectes. Immeuble Belle Époque aux références classiques mais très décoré ::soubassement sur 2 niveaux contrasé pas 3 types d'appareillage de pierres, pilastres, frontons triangulaires;

**Palais MARIE** (1929) Georges Dikanski (27 bd Victor Hugo/20 rue du Congès) Grand immeuble représentatif du courant Art déco à Nice. Riche ornementations (moulures, bas-reliefs en béton moulé, pilastres cannelés, corbeaux stylisés, marquise en ferronnerie. porte d'entrée avec décor de guirlandes et serrures dorées.:

**Palais HAYDÉE- Palais HERMIONE** (1935) Honoré Aubert 4-6 r. Rossini : alternance de pierres en bossage et béton coloré vert et brun-rouge ; traitement de l'entrée, faux garde-corps en béton du 1er étage.

**Palais ALPHONS KARR** (1936) Aaron et Gaston Messiah, 2 rue Rossini/A. Karr Grand : alternance de bossages de pierre et de ciment en façade, balcons filants passant devant les oriels, angle arrondi et baies d'angle séparées par deux piliers circulaires.

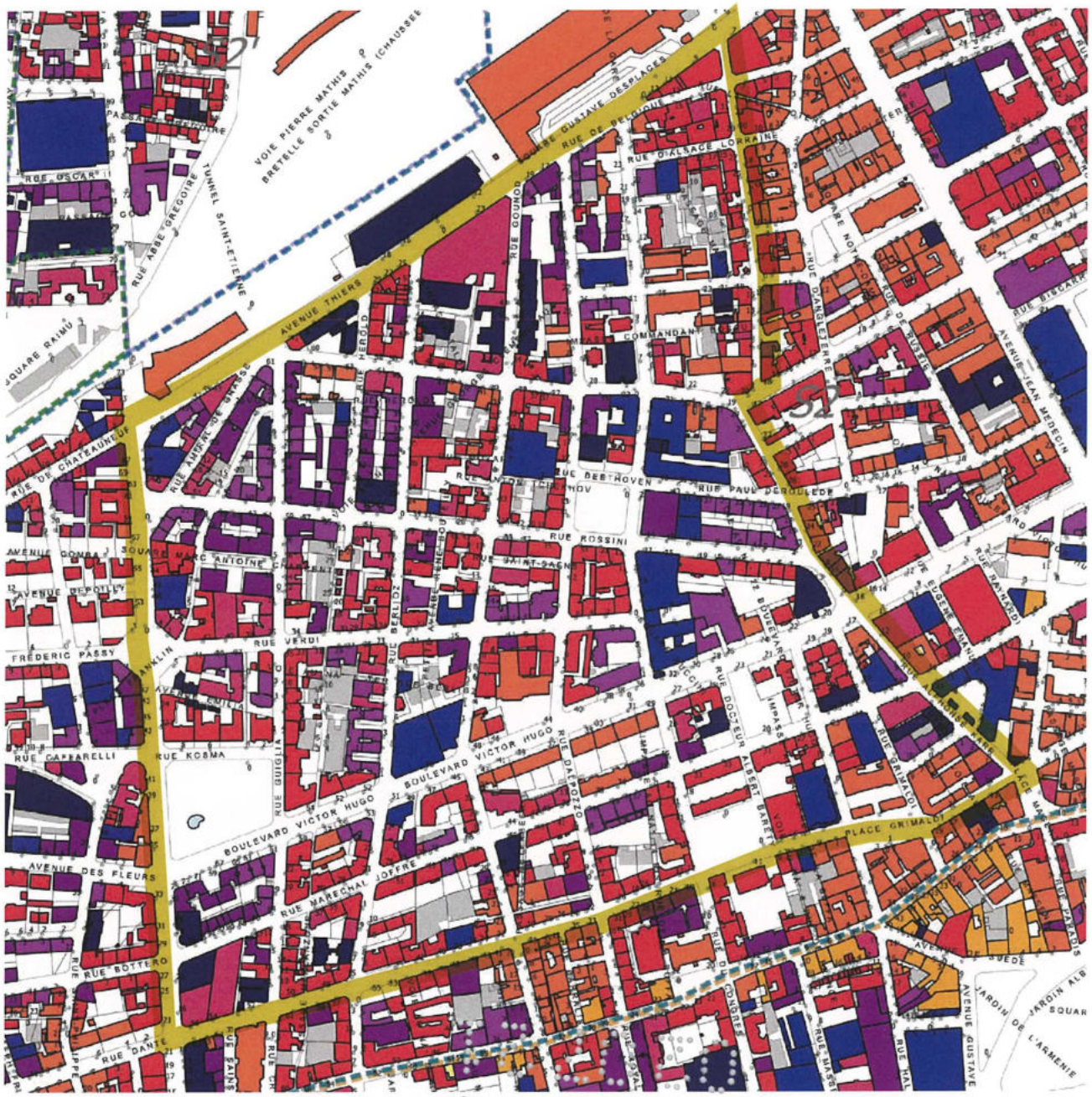
**Après l'achèvement du boulevard Victor Hugo dans les années 1870,** et l'explosion touristique due à l'arrivée du chemin de fer à Nice, de nouveaux Palais, hôtels particuliers, villas et immeubles sont construits le long des nouvelles voies, à l'architecture caractéristique de la période Belle Époque.
Après l'exposition des Arts décoratifs en 1925 et la diffusion des canons du nouveau stryle Art déco, un grand nombre de villas sont remplacées par des immeubles de rapport.
Le quartier des Musiciens se densifie par des constructions d'un nouveau style alliant une volonté de modernité avec l'emploi des nouveaux matériaux.

**1880 :** Des hôtels et hôtels particuliers s'alignent du côté Nord du boulevard de la Buffa (bd Victor Hugo), les hôtels du Louvre et Splendide, les villas Abbo et Vial, puis de nouveaux immeubles sont édifiés jusqu'à la Première Guerre mondiale, représentatifs de la Belle Époque.

**Entre 1880 et 1914 des hôtels de voyageurs, hôtels particuliers puis de nombreux immeubles s'alignent sur le boulevard Victor Hugo, représentatifs de la Belle Époque à Nice. Des îlots se constituent également à la même époque vers la gare, avec la construction d'hôtels et d'immeubles.**
**Le plan de repérage montre une forte densité de bâtiments édifiés à cette époque, puis des constitutions de nombreux îlots entre les années 1930-1947, qui seront complétés dans les années 1947-1965.**

**Ancien Grand Hôtel des Palmiers** (fin des années 1880 ?) 44 bd Victor Hugo. Il remplace l'ancien hôtel des Palmiers (plan de 1882) déjà existant sur le plan de 1864., du nom de Palmero. Façade ordonnancée dans la tradition des immeubles niçois, références à la Renaissance italienne par les baies géminées

## B. Plan de repérage des typologies des constructions existantes dans le sous-secteur 2d




**LÉGENDE**

- AVANT 1830
- 1830-1850 (NEO CLASSIQUE)
- 1850-1885 (ECLECTIQUE)
- 1885-1923 (BELLE EPOQUE)
- 1923-1930 (ART DECO)
- 1930-1947
- 1947-1965 (CLASSICISME MODERNE)
- 1965- 1985 (POST-MODERNE)
- 1985- à nos jours (CONTEMPORAIN)

Périmètre d'étude AVAP

# 05. Campo Longo sous-secteur 2e

## — Situation

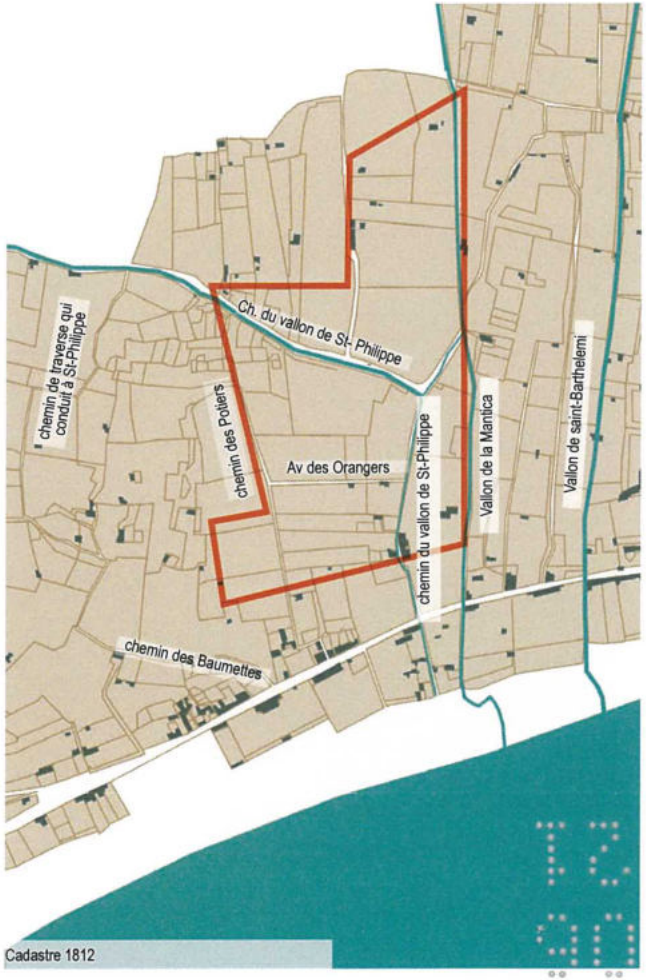
0 1km N

**Le sous-secteur 2e** s'étend du boulevard Gambetta au boulevard François Grosso et de la rue Dante (continuité de la rue de la Buffa) à la voie Mathis. C'est un secteur dense sans espaces publics remarquables.

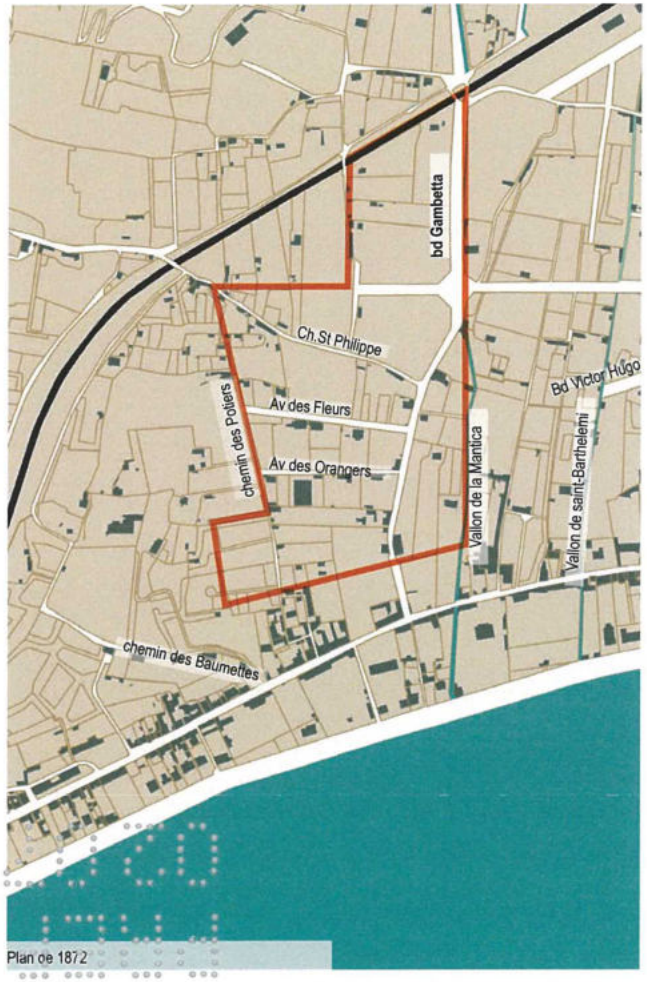
0 200m 1km N

## — Évolution urbaine générale du secteur

Ce sous-secteur, contenu entre la colline des Baumettes et le vallon de la Mantica est un secteur de basculement : le tracé viaire est entièrement issu de l'ancien parcellaire agricole et de ses anciens chemins, le boulevard Gambetta (parallèle au tracé du vallon) marquant la limite.
Le chemin/rue des Potiers est un chemin historique déjà visible sur le cadastre de 1812, ainsi que l'avenue des Orangers et le chemin du vallon de Saint-Philippe.
Ainsi, le boulevard Victor Hugo rejoint la vallon de Saint-Barthélémy, puis l'avenue des Fleurs ; la rue du Maréchal Joffre se dévie suivant les limites parcellaires agricoles ; la rue de Saussure provient également d'un ancien tracé.
L'arrivée du train et le tracé de la voie ferrée est venu couper la colline des Baumettes, le parcellaire agricole ainsi que la continuité des voies.



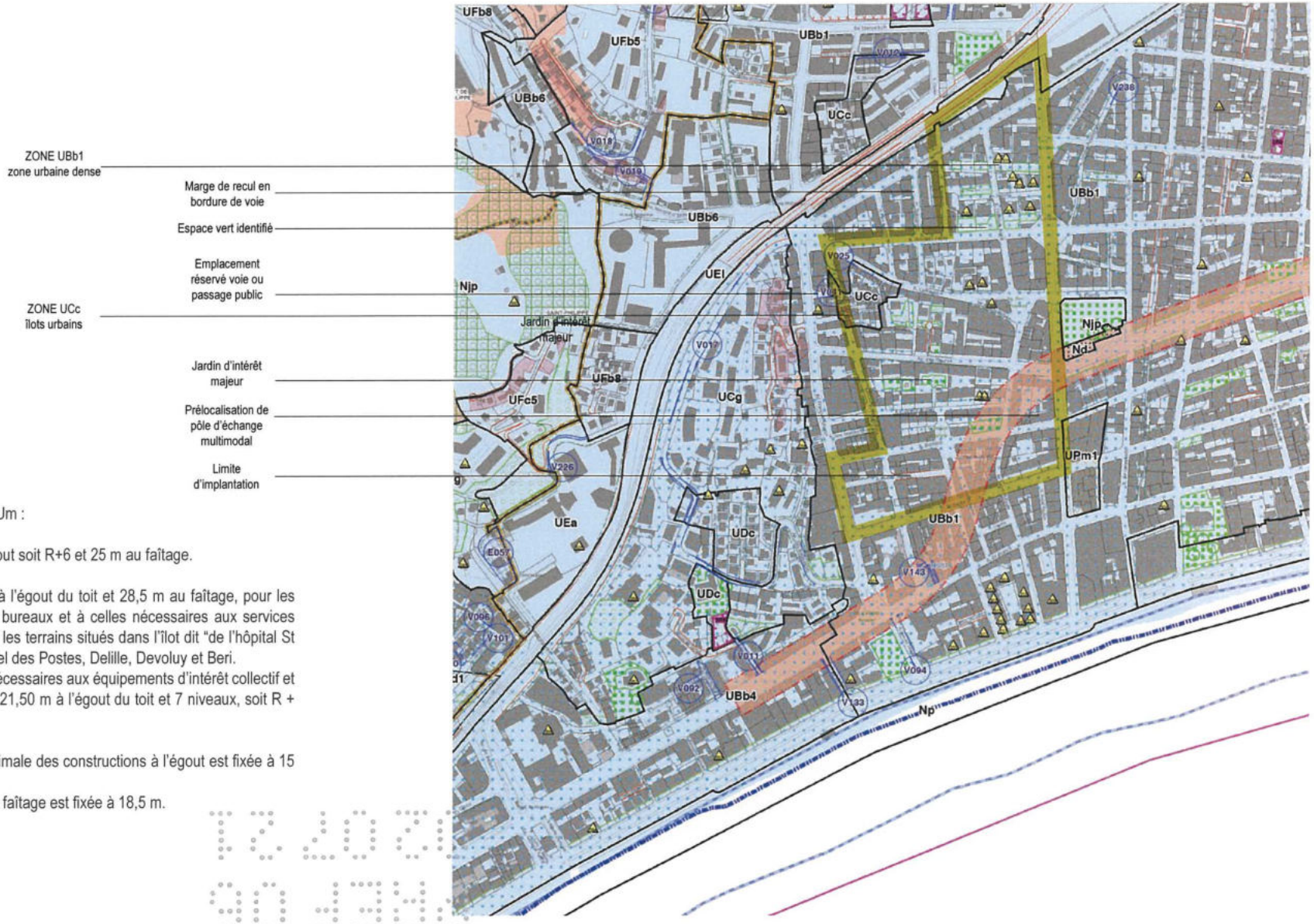
Cadastre 1812



Plan de 1872

Cadastre 2018

## — Repérages et règlement au PLUm




Les hauteurs autorisées au PLUm :

En zone UBb1 : 21.50 m à l'égout soit R+6 et 25 m au faîtage.

La hauteur est portée à 25 m à l'égout du toit et 28,5 m au faîtage, pour les constructions à destination de bureaux et à celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sur les terrains situés dans l'îlot dit "de l'hôpital St Roch" délimité par les rues Hôtel des Postes, Delille, Devoluy et Beri.
La hauteur des constructions nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics peut atteindre 21,50 m à l'égout du toit et 7 niveaux, soit R + 6, et 25 m au faîtage.

En zone UCc : La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 15 m et 5 niveaux, soit R+4.
À Nice, la hauteur maximale au faîtage est fixée à 18,5 m.

## *A. Analyse spatiale secteur 2e*

### — Socle / Inscription territoriale / Topographie

**Le secteur 2e** s'inscrit dans une trame viaire régulière pour les tracés parallèles à la mer. Cependant, les voies transversales sont discontinues, comme l'avenue Shakespeare. De plus, on ne retrouve plus l'effet de damier, les voies s'incurvent et changent d'orientation.

## — Histoire et mutation du sous-secteur 6a

Extrait du Cadastre de 1812 Section Y des Baumettes

Superposition du Cadastre de 1812 et du cadastre : ancien vallon de Saint-Philippe

**Le quartier des Baumettes** (anciennement des Beaumettes) **et de Saint-Philippe**

**1812** : Le secteur est rural, traversé au sud par la grande route de Paris à Gênes ou des hameaux se sont constitués.
Au Nord, il est traversé par le vallon de Saint-Philippe, au bord duquel s'installent de petites maisons. La superposition du cadastre de 1812 avec le cadastre actuel montre que certaines maisons existent encore aujourd'hui, toutes accessibles par un perron surélevé en prévision des crues du cours d'eau.

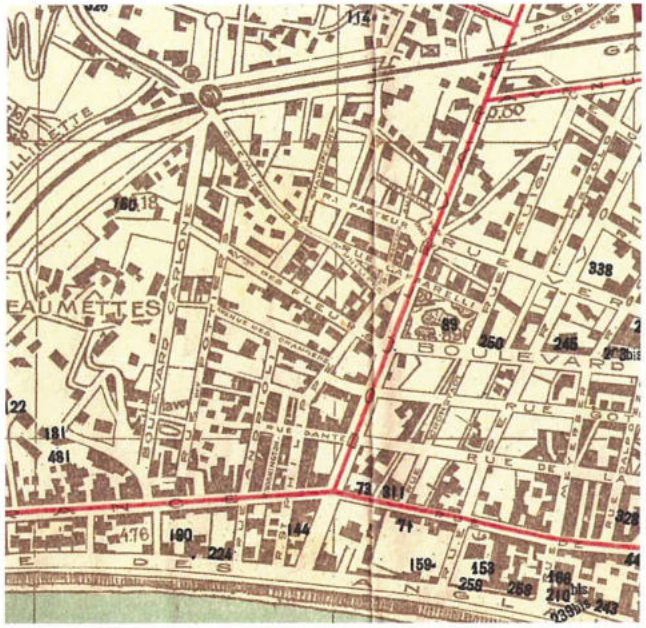
Extrait du Plan indicateur de la ville de Nice 1865

Extrait du Plan de la ville de Nice 1882

**1864 : L'arrivée du chemin de fer**
La construction d'un pont sur le Var va permettre l'achèvement du tronçon de la ligne de Chemin de Fer jusqu'à Nice en 1864, qui rejoindra Monaco en 1868, puis la frontière italienne en 1869. Ce désenclavement de la ville va avoir des conséquences économiques, pour les activités traditionnelles agricoles et les activités liées au tourisme, Nice accueillant maintenant l'élite Européenne, financiers, intellectuels et artistes.

La trame du plan régulateur s'arrêtait à un boulevard Nord-Sud (bd Gambetta). En l'absence de tracé, les divers bâtiments (villas, édifices religieux,...) s'édifient le long des chemins existant (cf plan de 1865).

Le boulevard de la Buffa est tracé dans le prolongement du boulevard Longchamp jusqu'au vallon de Saint Barthélémy, comme limite Nord du tracé du plan régulateur. Le boulevard Gambetta, limite Est du quartier, est en cours de réalisation en 1882, et l'avenue des Fleurs (ancien chemin) est réalisée jusqu'au chemin de Saint-Philippe.
Le tracé d'îlots de formes irrégulières est dessiné en pointillé, se raccordant tant bien que mal sur les principaux chemins ruraux, comme le chemin de Saint-Philippe qui lui est préservé.
Des villas et immeubles sont construits le long des rues des Fleurs, des Orangers et du chemin Saint Philippe (cf plan de 1882).




1910 Plan général de la commune de Nice - A. HENRIET

1930 Plan Général de la commune de Nice - A. HENRIET

Planification urbaine 1879 plan de Saint-Etienne et saint-Philippe (Ph. Graff «Une ville d'exception...»)

**1910 :** Le boulevard de Carlone (bd Grosso) est tracé sur l'ancienne ruelle des Potiers, et la nouvelle rue des Potiers est réalisée parallèle au boulevard. La rue Caffarelli rejoint le chemin de Saint Philippe au boulevard Carlone et son prolongement de l'autre côté, selon le tracé en pointillé de 1882.
La rue Pasteur (rue Frédéric Passy) est réalisée également. Des villas sont construites sur des parcelles avec jardin au Sud entre ces deux nouvelles rues. L'avenue Comba est tracée selon l'ancien parcellaire et ses constructions pré-existantes (tracé en biais).
Le quartier va se densifier jusqu'à la voie ferrée avec le percement de voies Nord-Sud, et des immeubles s'aligneront sur la rue de Châteauneuf, créée dans l'alignement de l'avenue rue Thiers (après 1910).

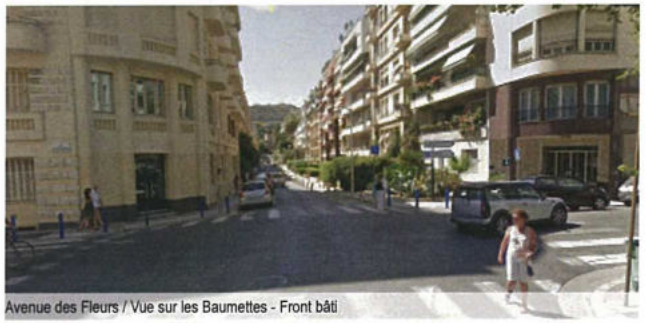
**Dans les années 1920-1930,** des constructions vont s'intégrer dans le nouveau parcellaire.
**Dans les années 1950**, des surélévations d'anciens bâtiments auront lieu également à cette époque (rue Dante).

1930 Plan THIEBAUT

1943 Photo aérienne (source IGN)

## — Trame viaire

Boulevard François Grosso


Avenue des Fleurs / Vue sur les Baumettes - Front bâti

Rue Dante

Rue Châteauneuf

Rue des Potiers / Rue Colonel Musso

Boulevard Gambetta

Comme énoncé précédemment **le boulevard Gambetta marque un point de rupture** dans la trame viaire. Hormis la rue Frédéric Passy qui est la continuité de la rue Verdi, toutes les rues parallèles à la mer connaissent un point d'inflexion au niveau du boulevard Gambetta.

L'accompagnement végétal du boulevard Victor Hugo avec son double alignement de platanes n'est pas poursuivi le long de l'avenue des Fleurs. Les plantations d'arbres d'alignement ne concernent que les boulevards François Grosso et Gambetta, axes perpendiculaires à la mer. L'axe Cimiez / Dubouchage / Victor Hugo est stoppé et n'assure pas la continuité jusqu'au piémont des Baumettes : il y a une rupture dans la lecture de la ville jardin.

Le socle piétonnier est peu valorisé, aucune rue piétonne n'est présente. Les rues des Potiers et Colonel Musso offrent au Nord-Ouest du secteur une lecture différente, une ambiance pittoresque de par ses étroits passages et courtes séquences.

## — Profil des voies & qualité des sols, gabarits

Rue Dante

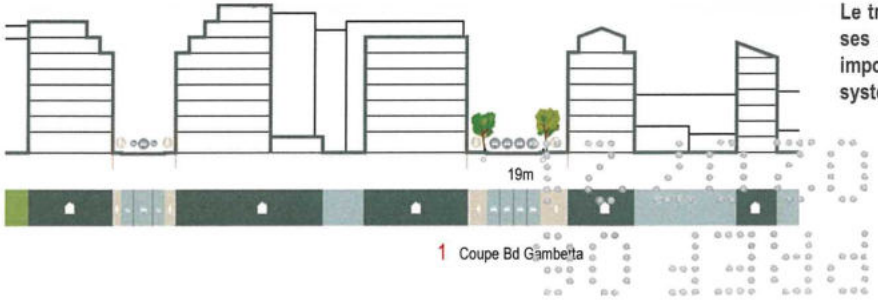
Les voies ne constituent plus un maillage uniforme ni régulier :
Ce secteur présente à la fois des prolongements de voies du Consiglio (la rue Dante en prolongement de la Buffa, la rue Bottero en prolongement de la rue du Maréchal Joffre, mais avec changement d'orientation), des voies historiques (la rue de France, mais aussi la rue du chemin de Saint-Philippe, ou la petite rue des Potiers qui desservait un petit hameau), et des voies transversales aux orientations variées en correspondance avec le parcellaire agricole.

Rue Saint-philippe depuis la rue Dante

Rue Caffarelli

Rue des Potiers

Rue Caffarelli



1 Coupe Bd Gambetta

**Le tracé rectiligne du boulevard Gambetta avec ses alignements d'arbres et ses gabarits plus imposants, marque une nette rupture dans le système urbain du quartier.**

Type de revêtements :
1. enrobé noir pour les voies, parfois rouge pour certains trottoirs
2. trottoirs en béton (chappe-ciment), motif de dallage tiré au fer, bordures béton ou pierre calcaire

## — Interfaces public-privé / Traitement des marges de recul

Rue Bottero

Avenue des Orangers

Rue Bottero / Avenue des Orangers / Avenue des Fleurs

Rue Frédéric Passy / Rue François Aune / Avenue Depoilly / Avenue Comba

Avenue des Fleurs

Rue Frédéric Passy

Si le boulevard Gambetta marque un point de rupture dans la ville jardin du point de vue de l'accompagnement végétal présent le long du boulevard Victor Hugo, **les franges paysagères sont sur ce secteur plus nombreuses et elles constituent des ensembles homogènes**. La continuité végétale de la frange est ainsi complète tout le long de l'avenue des Fleurs.

Associée à la rue Bottero et l'avenue des Orangers, l'ensemble crée une unité de ton à cette partie du secteur en lien direct avec le jardin Alsace-Lorraine et la terminaison Ouest du boulevard Victor Hugo. Même si les structures végétales diffèrent, la notion de relais est assurée.

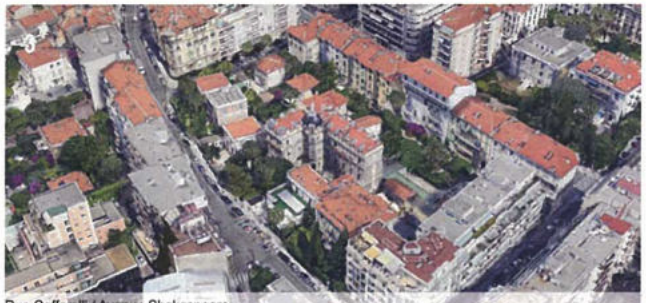
On a donc des Baumettes à Cimiez une continuité végétale :
- avenue des Fleurs : marges plantées / jardins
- boulevards Dubouchage et Victor Hugo : marges plantées / jardins / alignements.

Avenue Depoilly depuis Boulevard Gambetta

Rue Caffarelli / Avenue Shakespeare

Avenue Depoilly depuis Rue François Aune

Rue Frédéric Passy / Avenue Shakespeare


Rue Caffarelli / Avenue Shakespeare

Rue Dante

Rue Colonel Musso

Rue Caffarelli

Rue des Poiers / Rue Colonel Musso

Au Nord-Est du secteur le long du boulevard Gambetta, la rue Frédéric Passy, la rue François Aune, l'avenue Depoilly et l'avenue Comba proposent également une séquence très intéressante avec de généreuses marges et jardins. La présence de palmiers reconstitue l'atmosphère de villégiature de ce quartier résidentiel.

**Au Nord de la rue des Potiers** : structure pittoresque d'anciens hameaux du quartier de Saint-Philippe, constitué le long du chemin, avant le passage du chemin de fer.

## — Espaces publics

Jardin Henri Christine

Jardin Henri Christine

Rue Saint-Philippe / Rue François Aune

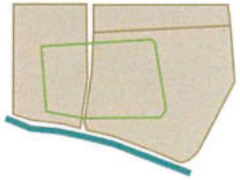
Rue Frédéric Passy / Rue Caffarelli

**Le jardin Henri Christine** est le seul espace public présent au sein du secteur. Il ne présente aucune caractéristique remarquable en terme d'usages et de motifs.

## — Typologie et mutation des îlots

D'après le cadastre 1812

**Îlot Caffarelli**



D'après le cadastre de 1870

Cadastre de 2018

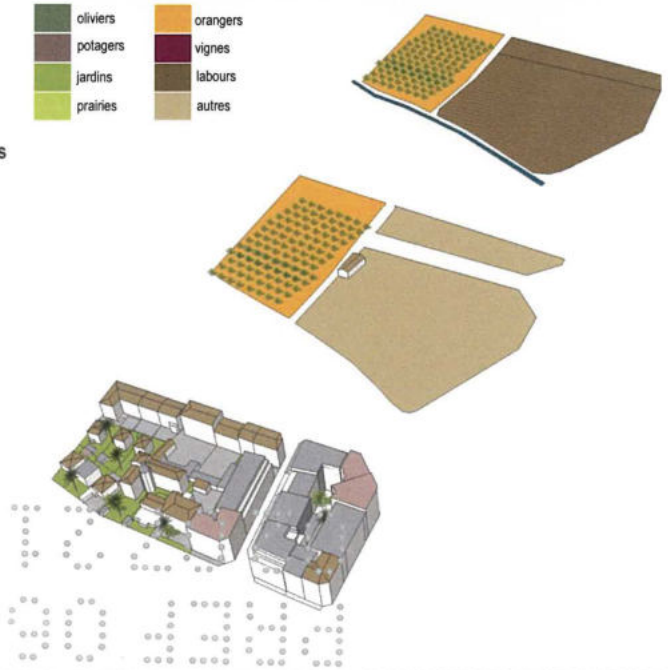
0 25 50 75 100

**Les îlots deviennent hétéroclites .Deux logiques urbaines se rencontrent : c'est le secteur de la superposition entre le découpage foncier agricole, mélangé avec les nouvelles voies découpant des îlots suivant un plan d'alignement.**

Croisement rue François Aune et Av. Depoilly

A. Depoilly

oliviers
potagers
jardins
prairies
orangers
vignes
labours
autres



Secteur anciennement bordé par le vallon de la Mantica à l'est, le foncier agricole est composé d'orangers et de labours.
Les îlots sont très disparates, résultant d'imbrication d'une trame viaire agricole complétée par des nouvelles voies. Les parallèles à la mer viennent buter contre le boulevard Grosso. A l'intérieur de petits secteurs lotis se redécoupent parfois. Les gabarits sont très variés puisque l'on trouve à la fois des petites maisons (anciens hameaux ou petits lotissements) ou bien des bâtiments modernes en R+7.

**L'ensemble bâti laisse apparaître des jardins car de nombreux îlots restent ouverts.**

Av. des fleurs qui butte sur lle bd Grosso

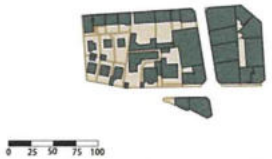
rue Caffarelli

rue des Potiers

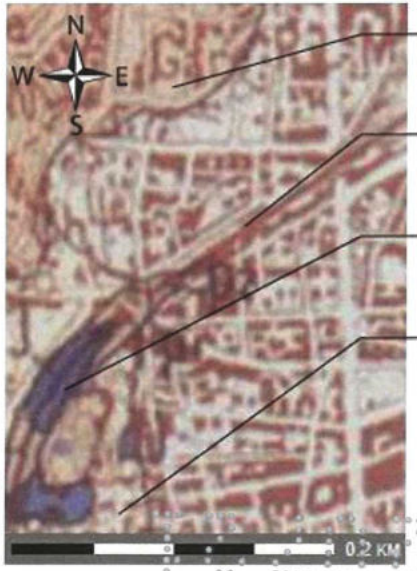
## — Adaptation climatique / Densification, imperméabilisation et îlot de chaleur urbain / Hydrologie / Géologie

### Îlot Caffarelli

La partie Est de l'Îlot est bien végétalisée ce qui permet d'apporter de l'ombrage sur les bâtiments et de conserver la fraîcheur. L'espacement important des bâtiments permet une bonne aération.
La présence de volets à portissols permet d'optimiser la ventilation des logements tout en préservant l'ombrage.




La partie Ouest de l'Ilot est bien végétalisée et les toitures sont en tuile, ce qui permet de limiter le phénomène d'îlot de chaleur urbain en réduisant l'albedo.
La couverture végétale importante limite l'imperméabilisation.
Sur la partie Est de l'îlot en revanche l'imperméabilisation est plus importante et la part de toiture en tuile diminue significativement. Les constructions sont également beaucoup plus denses.




Poudingues plio-quaternaires

Alluvions récentes et actuelles et dépôts anthropiques

Jurassique moyen et supérieur indifférencié

Eboulis de pierrailles et formations résiduelles associés

Vallon de Saint-Philippe

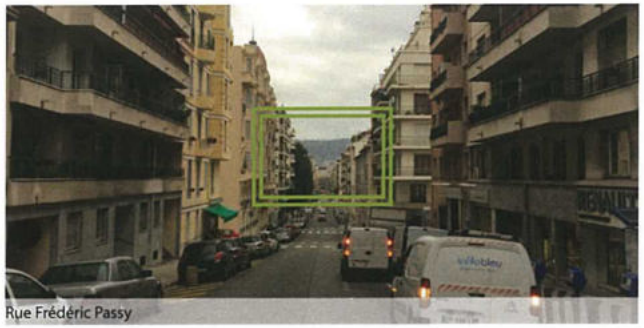
### Hydrologie

Ce sous-secteur est concerné par deux cours d'eau enterrés : il est bordé à l'Est par le vallon de la Mantica et traversé du Nord au Sud par le vallon Saint Philippe.

### Géologie

Le sous-sol est constitué d'alluvions modernes et anciennes ainsi que de dépôts anthropiques.

## — Perceptions visuelles / Rapport au grand paysage / Les collines / La mer / Repères visuels


Rue Frédéric Passy

Depuis la rue Frédéric Passy, l'alignement avec la rue Verdi permet de s'ouvrir des perceptions avec le Mont Vinaigrier. La colline des Baumettes est pour sa part uniquement visible depuis ce même axe. La mer est perceptible depuis trois axes perpendiculaires à la Promenade des Anglais. Les inflexions (changement d'orientation) de la trame viaire et les nombreux fronts bâtis limitent les perceptions avec les massifs environnants.

Collines

Mer

Avenue Shakespeare

RueBottero / Colline des Baumettes / Front bâti et château de la Tour des Baumettes

Rue Frédéric Passy / Perceptions des Baumettes / Rare ouverture sur la colline boisée

Avenue des Fleurs / Colline des Baumettes / Front bâti

Rue François Aune

Boulevard François Grosso

Rue Andrioli

## — Typologie de bâti / Caractéristiques architecturales et stylistique / Nouveaux programmes architecturaux

**Immeubles de rapport** (sur le plan de 1882) 4 et 6 r.ue Dante/rue St Philippe. De style éclectique : symétrie de la façade, porte centrale plein cintre avec cartouche, jeu de balcons sur consoles, soubassement à refends, corniche en débord sur consoles, baies surmontées de frontons ou d'entablements , rambarde fer forgé.

**Villa OLGA** (vers 1900) 8 rue Caffarelli. Villa rationaliste aux références de la Renaissance italienne : arcatures des baies, parements en opus incertum, taille rustique et pierre de taille. Emploi de céramique polychrome : balustres grenats, pointes de diamants, ornement des clefs d'arcs, rosaces. Frise peinte aux motifs de rinceaux..

**Villa FAIDEHERBE** (1905) 4 avenue Depoilly, Emmanuel Brun architecte. Villa de style art nouveau et références italiennes. Riche ornementation en céramique polychrome : garde-corps à motifs d'artichauts, bouquets d'artichauts en fleurs, carreaux à motif d'iris blancs, bouquets de camomilles, carreaux ajourés.

**Palais FOMITCHEFF (Palais Étoile du Nord)** (1913) 53 bd Gambetta/ av. Depoilly, Charles Dalmas. Réf. château classique français du XVIIIe: utilisation de la pierre de taille, hautes toitures d'ardoises et crêtes de faîtage, reliées par une balustrade (référence italienne). Décor de stuc, jardin d'essences exotiques.

**Palais des ORANGERS** (1924) 6 av. des Orangers) Paul Orméa archi. pour MM. Laurens et Seassau (second immeuble «Maison aux Roses» rue des Fleurs). Composition de façade fidèle à la Belle Époque et décor de style Art déco : motifs floraux, en bas-relief sous le dernier balcon, guirlandes d'oranges et feuilles, ferronnerie à corbeille de roses

**Immeuble** (origine - années 1923-1930) 14-16 rue Andrioli. Façade modifiée de style Art déco : panneaux en bas-relief quadrillage recouvert de motifs floraux stylisés ; soubassement avec jeux d'ombres ('ondulations) rappelant les refends néo-classiques.

**Palais Saint-Martin** (vers 1928) 6 rue Caffarelli/rue François Aune Façade de style Art déco : immeuble d'angle arrondi ; façade alliant panneaux de pierre au parement layé et béton blanc ; superposition d'oriels reliés par des balcons ; 2 niveaux de refends avec jeux d'ombres (ondulations)

**La ROTONDE** (1929-1930) 41 bd Gambetta/r. Saint Philippe. Georges Dikansky architecte pour la SACMCA (MH) Dans la continuité de l'exposition des Arts décoratifs : immeuble d'angle traité en rotonde, toiture terrasse avec 2 belvédères, panneaux de mosaïques, bas-reliefs et vasques de fleurs en mosaïque, ferronneries à corbeilles de roses stylisées..

Le secteur était encore rural avant l'arrivée du chemin de fer et l'expansion de la ville, et traversé par le vallon de Saint-Philippe. Subsistent encore aujourd'hui quelques maisons de l'ancien hameau situées chemin de Saint-Philippe, le long de l'ancien vallon, surélevées par un perron en prévision des crues du cours d'eau.

**Quelques maisons de l'ancien hameau de Saint-Philippe, présentes sur le cadastre de 1812 (en jaune sur le plan de repérage).**

**Le boulevard Gambetta, tracé à partir de la Promenade des Anglais, ouvre l'urbanisation vers l'ouest du quartier de la Croix de Marbre, le long de la rue de France (en orange sur le plan).**

Après son achèvement dans les années 1880, des hôtels de voyageurs et des immeubles vont s'aligner progressivement le long du boulevard, le long de la rue des Fleurs, et un grand nombre de villas entre le chemin de Saint-Philippe et l'avenue Thiers, constructions représentatives de la Belle Époque à Nice. **Le plan de repérage montre une forte densité de bâtiments édifiés à cette époque dans la partie nord du secteur et en bordure du boulevard Gambetta (en rouge sur le plan).**

Des constructions vont s'aligner le long des voies entre les années 1923 et 1930, puis dans les années 1947-1965.

## B. Plan de repérage des typologies des constructions existantes dans le sous-secteur 2e

**LÉGENDE**

- AVANT 1830
- 1830-1850 (NEO CLASSIQUE)
- 1850-1885 (ECLECTIQUE)
- 1885-1923 (BELLE EPOQUE)
- 1923-1930 (ART DECO)
- 1930-1947
- 1947-1965 (CLASSICISME MODERNE)
- 1965- 1985 (POST-MODERNE)
- 1985- à nos jours (CONTEMPORAIN)

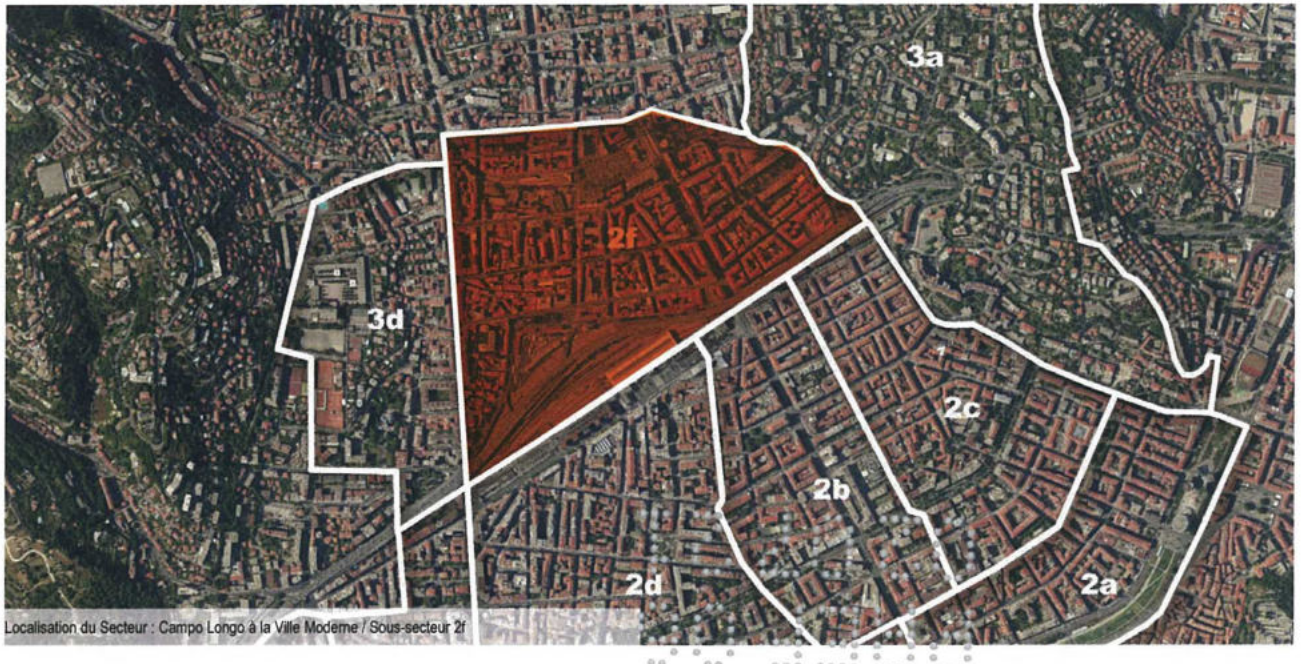
Périmètre d'étude AVAP

# 06. Campo Longo sous-secteur 2f

## — Situation

0 1km N

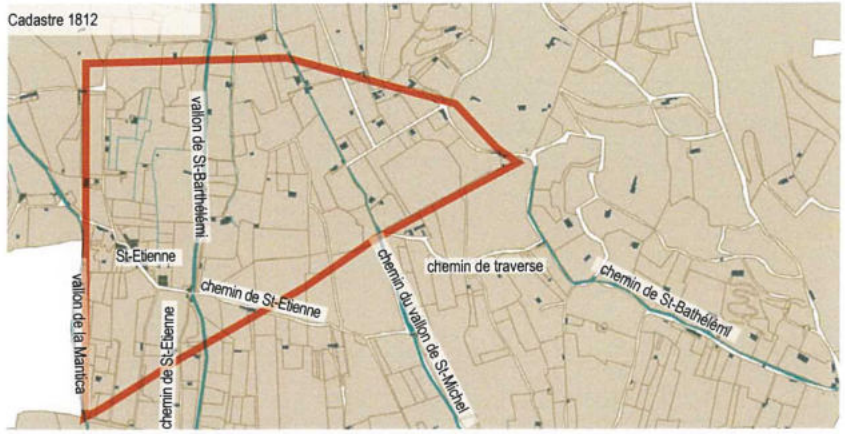
**Le sous-secteur 2f** s'inscrit au nord de la voie ferrée, délimité à l'Ouest et à l'Est par les collines du Piol et de Cimiez. Ce secteur est présent au-delà de la voie Mathis.

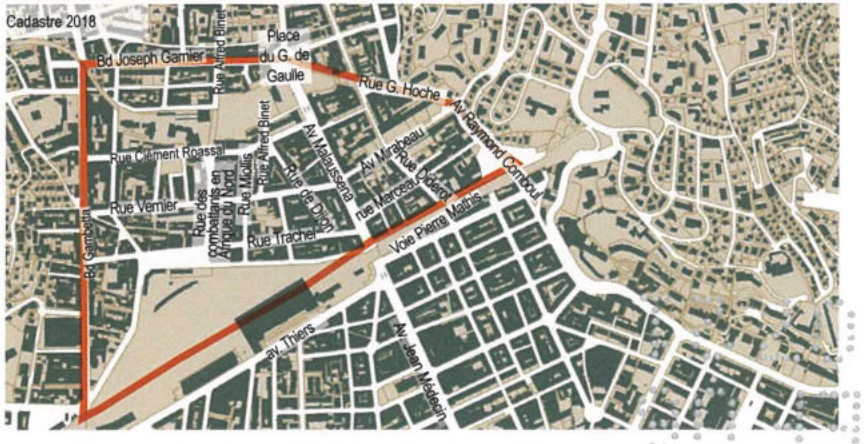



Localisation du Secteur : Campo Longo à la Ville Moderne / Sous-secteur 2f

0 200m 1km N

## — Évolution urbaine générale du secteur





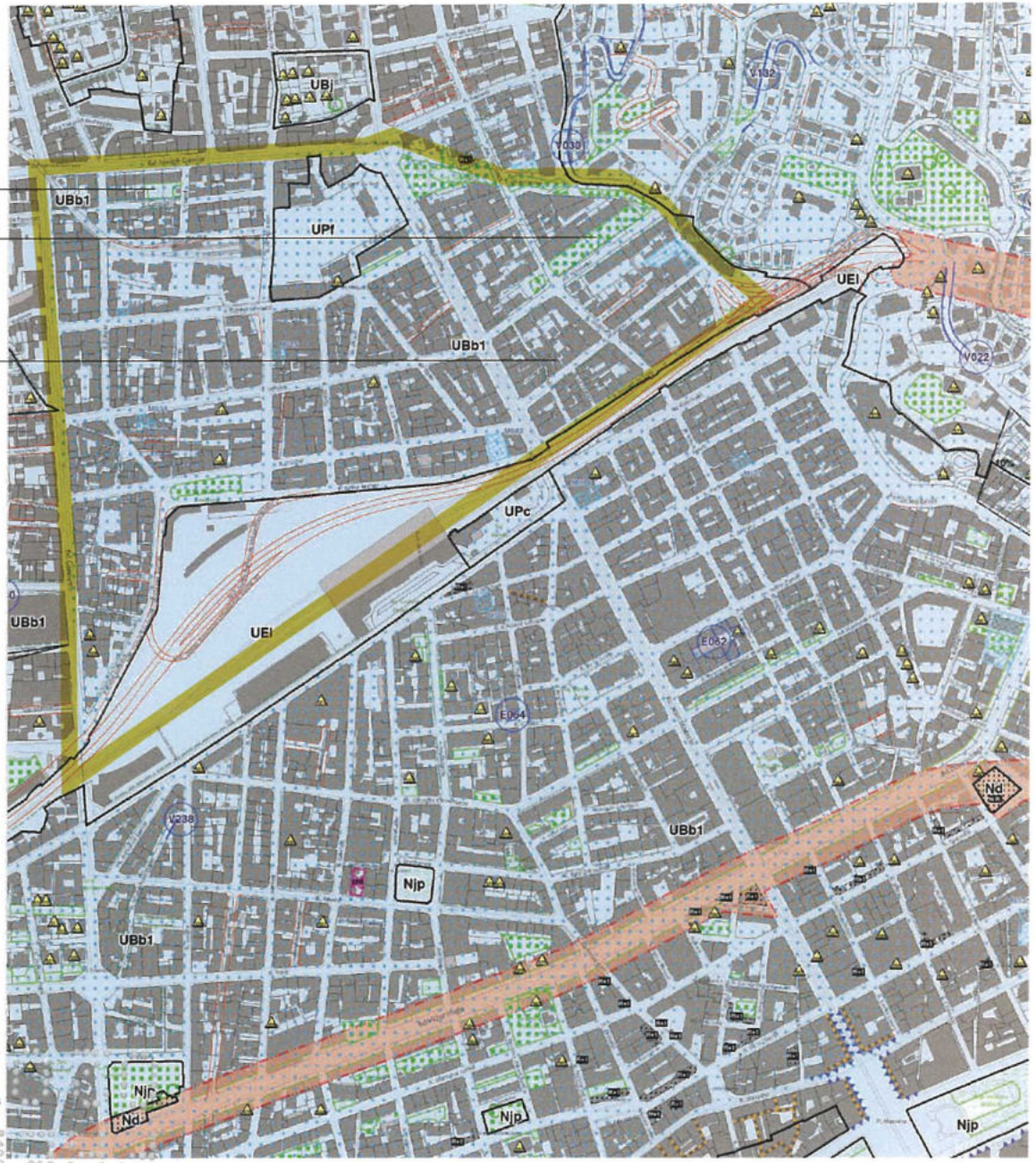

Ce sous-secteur correspond à l'axe de l'extension de la ville au nord de la voie ferrée.

Depuis toujours plaine fertile et agricole, ce quartier nommé Saint Etienne de Longchamp en 1870, l'est encore au moment de la construction de la gare en 1864.

L'arrivée du chemin de fer va fortement marquer ce secteur, la voie ferrée venant couper la trame agricole et ses vallons. Il va s'urbaniser plus tardivement que le sud de la voie ferrée.

À partir de 1870, la construction de la place Beatrix au nord et le percement des grandes artères vers le centre ville va changer sa configuration. La construction de la Gare du Sud commencera en 1890, pour relier la ville à l'arrière pays niçois et Digne, ainsi que Grenoble et Genève.

## — Repérages et règlement au PLUm




Les hauteurs autorisées au PLUm :

En zone UBb1 : 21.50 m à l'égout soit R+6 et 25 m au faîtage.

La hauteur est portée à 25 m à l'égout du toit et 28,5 m au faîtage, pour les constructions à destination de bureaux et à celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sur les terrains situés dans l'îlot dit "de l'hôpital St Roch" délimité par les rues Hôtel des Postes, Delille, Devoluy et Beri.
La hauteur des constructions nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics peut atteindre 21,50 m à l'égout du toit et 7 niveaux, soit R + 6, et 25 m au faîtage.

## *A. Analyse spatiale du secteur 2f*

### — Socle / Inscription territoriale / Topographie

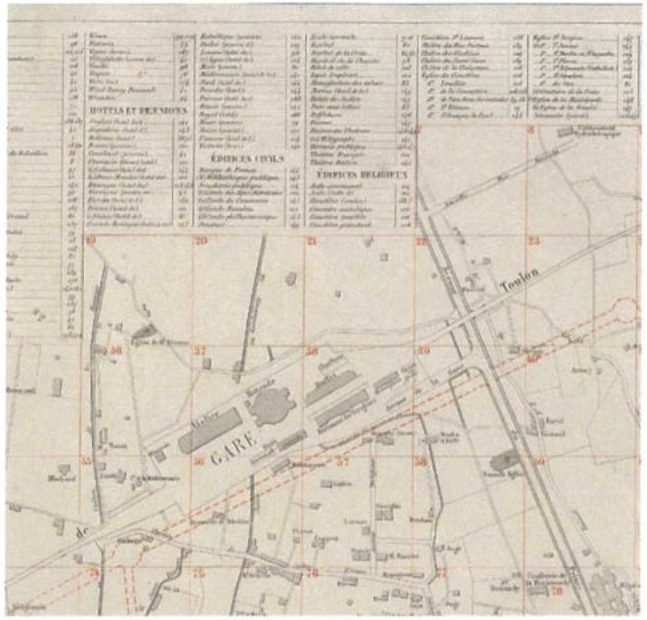
Le secteur 2f s'inscrit dans le maillage créé au-delà de la voie ferrée, de part et d'autre de l'avenue Malausséna. La place du Général de Gaulle associée au jardin Thiole et au parvis de la gare du Sud constitue un point d'attraction.

Rue de l'Abbé Grégoire
Boulevard Gambetta
Passage Grégoire
Rue de la Reine Jeanne
Rue Trachel
Passage Cognet
Rue Dabray
Rue Vernier
Rue des Combattants en Afrique du Nord
Rue Torrini
Rue Pierre Pietri
Rue Gutenberg
Rue Castel
Rue Prince Maurice
Boulevard Joseph Garnier
Passage Malausséna
Rue Clément Roassal
Rue Veillon
Avenue Mirabeau
Avenue Villermont
Rue Flaminius Raiberti
Avenue Raymond Comboul

Place du Général de Gaulle
Gare du Sud
Jardin Thiole
Square Colonel Jean Pierre
Avenue Malausséna
Voie Mathis

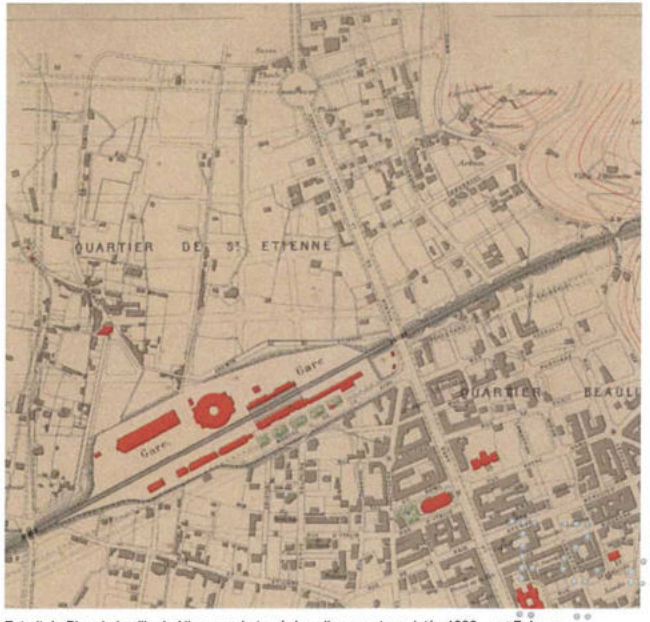
Rue Miollis
Rue de Villeneuve
Rue d'Autun
Rue de Dijon
Rue Boissy d'Anglais
Rue Lafayette
Rue Diderot
Rue Marceau

## — Histoire et mutation du sous-secteur 2f

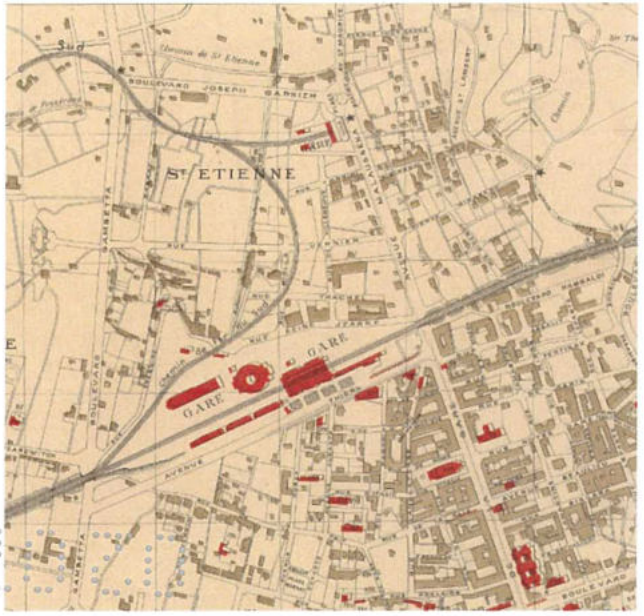



Extrait du Plan indicateur de la ville de Nice 1865

Planification urbaine au nord de la gare en 1880
cad 1870 - Plan de Saint-Etienne (source Ph. Graff «Une ville d'exception...»)




Extrait du Plan de la ville de Nice avec le tracé des alignements projetés 1882 - par F. Aune




1891 Extrait du Plan de la Ville de Nice en 1891

**Le quartier Saint-Etienne de Longchamp (Malausséna)**

1812 : L'ancien quartier Saint Etienne de Longchamp est un secteur rural, traversé par les vallons de Saint Barthélémy et Saint Michel.

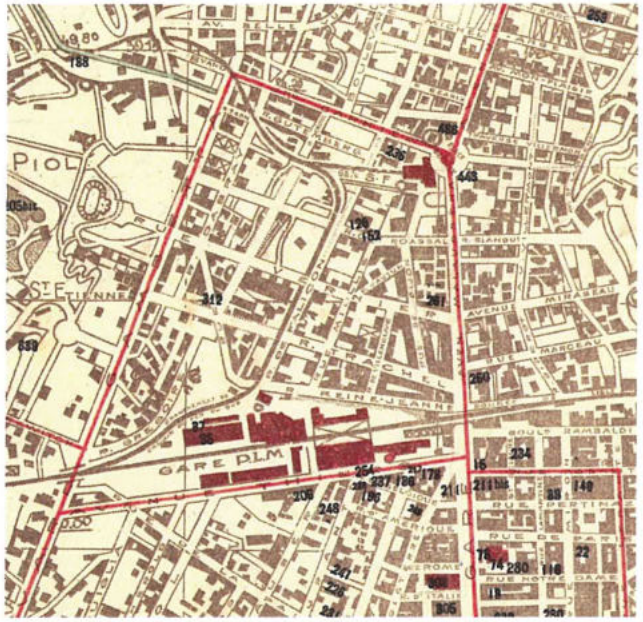
**1864 : L'arrivée du chemin de fer**
Le projet de chemin de fer n'a pas été prévu par le Consiglio d'Ornato.
En l'absence de plan régulateur, l'avenue de la gare est prolongée au-delà de la voie ferrée, rejoignant au nord le chemin de Saint Etienne. La nouvelle rue Donaudy est tracée vers l'est, perpendiculaire à l'Avenue du Prince Impérial (avenue Jean Médecin) (cf. plan de 1865).

La croissance urbaine est toujours planifiée dans la continuité du tracé du plan régulateur du centre-ville, mais à l'aide de **plans d'alignement** dessinés par quartiers par l'administration française. Le plan pour Saint-Etienne est dessiné en 1880.

À l'est de l'Avenue (qui devient l'avenue de la Gare prolongée), l'avenue Villermont (ancien chemin) est prolongée vers le sud, entre l'avenue et le chemin de Saint Barthélémy à l'est. La rue Donaudy devient la rue Carabacel. D'autres rues perpendiculaires sont projetées par l'architecte de la Ville pour dessiner des îlots, en s'adaptant tant bien que mal aux constructions existantes du faubourg du quartier Saint Etienne. Des constructions neuves s'installent le long des ces voies (cf. plan de 1882).
À L'ouest, un quadrillage est projeté entre l'avenue de la Gare prolongée (avenue Malausséna) et le futur boulevard Saint-Philippe prolongé (boulevard Gambetta). Le boulevard Gambetta est en cours de réalisation en 1882.
**Il reliera la Promenade des Anglais à l'Exposition Internationale de Nice, qui aura lieu au Piol en 1883-1884, en passant sous le chemin de fer.**

Le site de l'exposition sera raccordé à l'avenue Malausséna par une rue transversale, la rue Vernier (en pointillé sur le plan de 1882).

**1891 : Le chemin de fer du Sud est mis en service**
Un chemin de fer est prévu pour relier à l'ouest la ville de Grasse, et au Nord Digne, Grenoble et Genève. Les voies réalisées au niveau de la chaussée ne créent pas d'obstacle physique ni visuel. La Gare du Sud est achevée en 1892. Le boulevard Gambetta est venu refermer à l'ouest un secteur qui va continuer de se densifier.




1910 Plan général de la commune de Nice - A. HENRIET

1930 Plan Général de la commune de Nice - A. HENRIET

**En 1810,** les îlots ce sont densifiés, ainsi qu'autour de l'avenue Borroglione (rue des Combattants), dont le tracé suit celui de l'ancien vallon Saint Barthélémy. L'urbanisation se prolonge à l'est de l'avenue Malausséna jusqu'au pied de la colline de Cimiez, et franchit au nord le boulevard Joseph Garnier.

L'urbanisation n'a cessé de progresser dans les décennies suivantes, le secteur s'est densifié.

1930 Plan THIEBAUT

1943 Photo aérienne (source IGN)

L'arrêt de l'activité ferroviaire de la Gare des Chemins de Fer du Sud depuis fin 1991, permet aujourd'hui à la ville de requalifier un espace de près de 2 ha relié au cœur de ville par le tramway, avec des équipements publics adaptés à une grande métropole.
La récente mise en valeur du bâtiment de la Gare du Sud, et sa nouvelle destination en bibliothèque, met en valeur un édifice qui a marqué l'histoire de la Capitale d'hiver ainsi que l'histoire de l'architecture de Nice.

(La gare des Chemins de Fer du Sud-France- Editeur: MTIL à Limoges)

## — Trame viaire

La trame viaire se maille du boulevard Gambetta à l'avenue Raymond Comboul avec une inflexion au niveau de l'avenue Malausséna. Cette dernière est la continuité de l'avenue Jean Médecin, qui de la place du Général de Gaulle à la fontaine du Soleil dévoile 1680 m de perspective incroyable.

Les axes plantés sont nombreux, rue Vernier, avenue Mirabeau, rue Marceau, rue de la Reine Jeanne et boulevard Gambetta.

On note la présence d'une rue piétonne, une faible section de la rue Clément Roassal en lien avec l'avenue Malausséna.

Le quartier de la Gare du Sud est un secteur en mutation.

Avenue Malaussena / Direction le Nord

Avenue Malaussena / Direction le Sud

Rue de la Reine Jeanne / Voie Mathis

Rue Vernier / Alignements de tilleuls

Boulevard Joseph Garnier

Avenue Vuillermont

Rue Marceau

Rue Trachel

Rue Clément Roassal

Rue de Dijon / Rue d'Autun / Terre plein planté

L'impact de la voie Mathis dans la lecture urbaine est très importante, c'est une délimitation stricte et perceptible depuis de nombreux points de vue périphériques et lointains (verticalité importante). Elle agit comme une frontière, un élément de rupture qui sépare. L'impression d'ensemble et de continuité avec les quartiers présents au Sud est difficile.

Les plantations de tilleuls accompagnant certaines rues amènent souplesse, ombrage et légèreté.

## — Profil des voies & qualité des sols, gabarits

Rue Vernier, un boulevard urbain planté, des gabarits qui deviennent variables

Avenue Malausséna

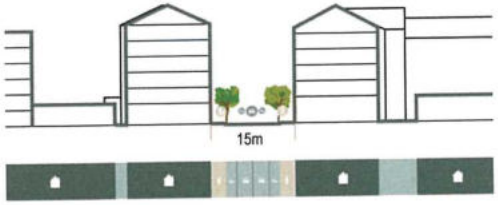
Trottoirs avenue Malausséna

Rue Rouassal , une rue portant 2 voies de circulation et du stationnement de par et d'autre , des gabarits hétéroclites

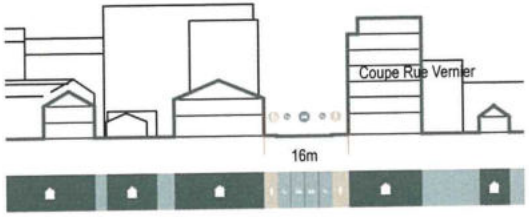
La hiérarchie des voies s'estompe, et la finesse dans la hiérarchisation des voies s'estompe également. Les voies longitudinales qui vont du boulevard Gambetta vers la colline, si toutefois elles sont plus larges, elles n'ont plus de marge de recul entre l'avenue Malausséna et le boulevard Gambetta.

Les bâtiments sont majoritairement à R+4 à proximité de l'avenue Malausséna, mais en s'éloignant les gabarits deviennent variables ( de R+2 à R+8).
Les profils étant sans hiérarchie, et les gabarits également moins homogènes, il en résulte une certaine banalisation du tissu urbain.
Comme dans les autres secteurs, les revêtements des voiries sont en enrobé, tandis que les trottoirs sont en béton .

Rue Veillon

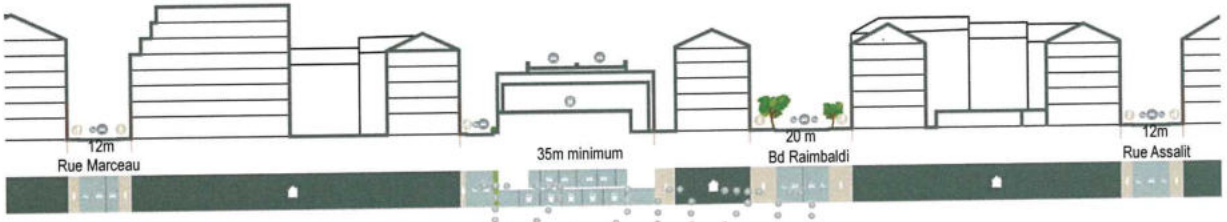



2 Coupe Rue Vernier




3 Coupe Clément Roassal

Rue Vernier




1 Coupe Voie Pierre Mathis

La voie Mathis qui créée une rupture dans le quartier, et des gabarits qui augmentent au nord jusqu'à R+8

Rue Villermon/Diderot

## — Interfaces public-privé / Traitement des marges de recul

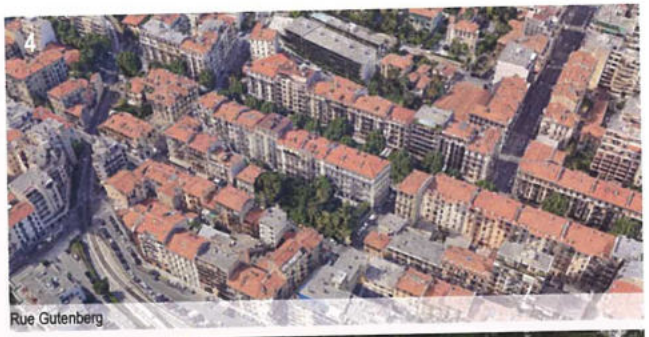
Rue Veillon

Rue Veillon

**L'avenue Mirabeau** propose une séquence très intéressante avec des marges de recul très généreuses. En lien direct avec l'avenue Georges V descendant de Cimiez, l'introduction de la ville jardin depuis les collines est nettement perceptible. On note une différence de part et d'autre de l'avenue Malausséna. A l'Est des marges persistent tandis qu'à l'Ouest elles ont disparu.

Avenue Mirabeau

Avenue Raymond Comboul



Rue Gutenberg

Avenue Mirabeau

Avenue Raymond Comboul

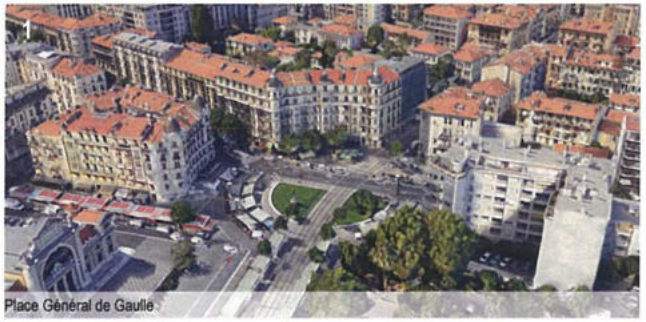
Rue Gutenberg

Place Général de Gaulle

**La place du Général de Gaulle** est la terminaison Nord de l'Avenue Malausséna / Avenue Jean Médecin. Avec le jardin Thiole et le parvis de la Gare du Sud elle compose un espace public de qualité. Le jardin d'une superficie de 5000 m2 préserve une ambiance arborée. Plus à l'Ouest le square Colonel Jean-Pierre, un moment menacé, propose un point de respiration dans un tissu urbain dense.

Jardin Thiole

Parvis de la Gare du Sud, édifice emblématique du secteur


Place Général de Gaulle

Jardin Thiole

Square Colonel Jean Pierre

Place Général de Gaulle

Jardin Thiole

Square Colonel Jean Pierre

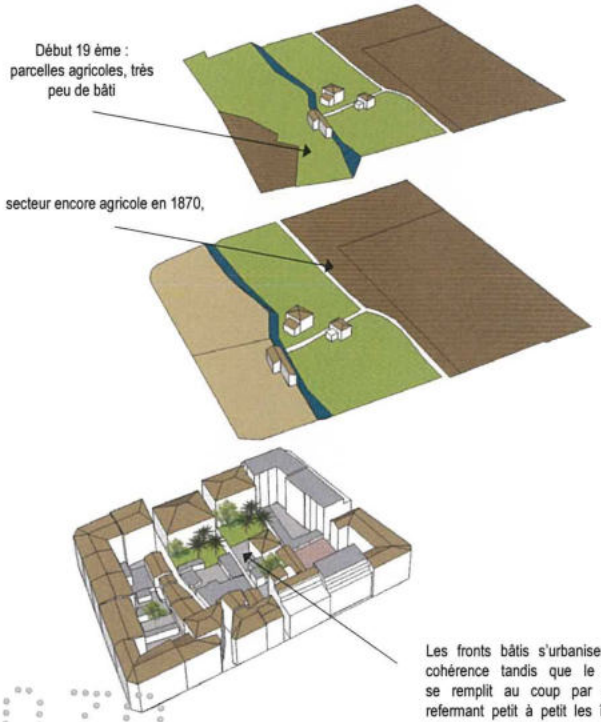
## — Typologie et mutation des îlots

Rue Rouget de Lisle

oliviers
potagers
jardins
prairies
orangers
vignes
labours
autres

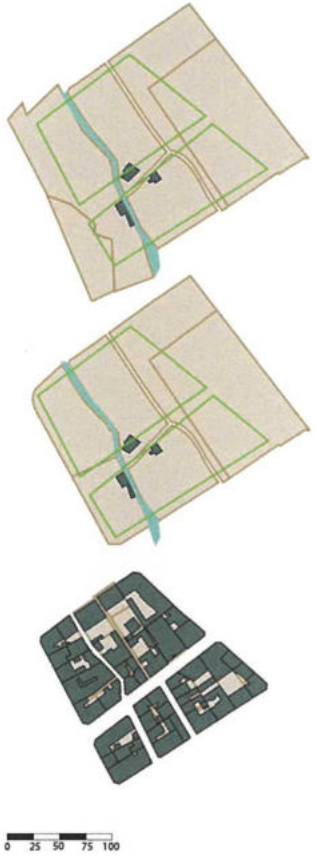
**Des îlots qui deviennent irréguliers dans leurs formes et gabarits, un secteur fortement marqué par le découpage foncier agricole**

Secteur agricole, les îlots prennent des dimensions et des formes variées.
La morphologie des îlots ne peut être la même avec une telle variété d'échelle. Les grandes épaisseurs font ainsi apparaître des cœurs d'îlots très habités. Le découpage parcellaire devient très chahuté.
Alors que le boulevard Malausséna avec ses fronts bâtis relativement homogènes donne l'impression d'un tissu urbain cohérent, l'Est et l'Ouest du secteur sont très différents : à l'Est, les îlots sont de proportions proches de ceux du secteur 2d (quartier des Musiciens), à l'Ouest en revanche, on observe des îlots disparates en termes de gabarit et de forme.
Des deux côtés, ce secteur est finalement encore très marqué par le parcellaire agricole avec la trace des vallons et anciens chemins encore visibles comme dans les îlots Malausséna ci-dessous.
Les fronts bâtis sur les voies principales comme Malausséna, Vernier, Trachel gardent une certaine cohérence, tandis que les autres limites des îlots sont plus hétérogènes.
Ce ne sont ni des îlots orientés, ni des îlots fermés d'un seul tenant.




**Îlots Malaussena**

Les fronts bâtis s'urbanisent en cohérence tandis que le reste se remplit au coup par coup, refermant petit à petit les îlots ; traces d'anciens vallons et chemins fabriquant des îlots particuliers.



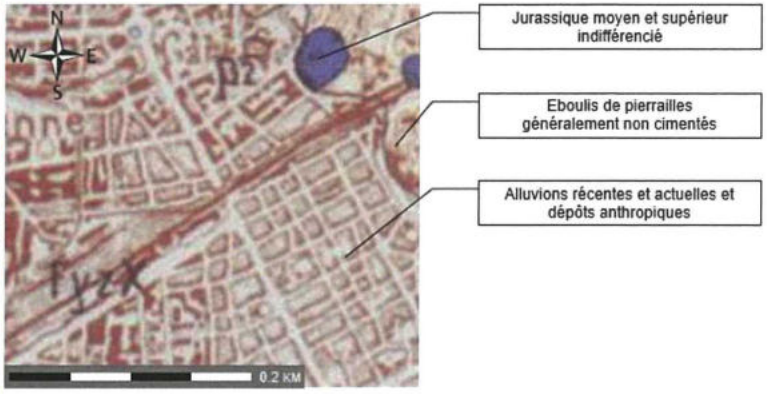
## — Adaptation climatique / Densification, imperméabilisation et îlot de chaleur urbain / Hydrologie / Géologie

### Adaptation climatique

L'orientation des voiries principales favorise l'apport d'air par les vents dominants. Malgré la présence initiale de logements traversant, la construction du cœur d'îlot ne permet pas à celui-ci de jouer pleinement son rôle dans l'aération des logements. Elle permet en revanche d'augmenter le confort d'hiver en réduisant les déperditions d'énergies dues au chauffage. On note que la majorité des toitures sont en tuiles. Les volets à portissols sont majoritaires.

### Densification, imperméabilisation et îlot de chaleur urbain

La densité de construction est importante, avec un cœur d'îlot totalement construit et imperméabilisé. L'îlot est construit sur ses quatre orientations.




### Hydrologie

Ce sous-secteur est traversé du Nord-Ouest au Sud-Est par le cours d'eau enterré du vallon de Saint Barthelemy. La partie Sud-Ouest du sous-secteur est bordée par le vallon de Saint Philippe et traversée par le vallon de la Mantica, tous deux enterrés.

### Géologie

Le sous-sol est constitué d'alluvions modernes et anciennes ainsi que de dépôts anthropiques. Ces formations géologiques n'induisent pas de risque lié aux mouvements de terrain.

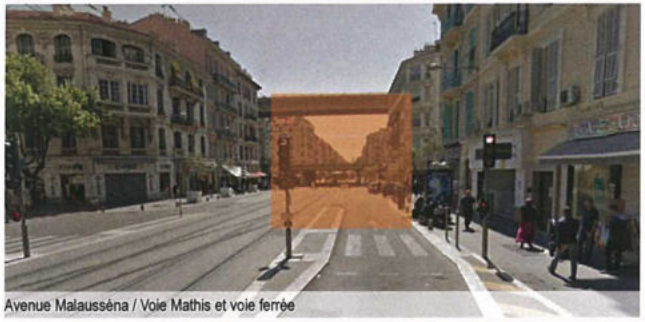
## — Perceptions visuelles / Rapport au grand paysage / Les collines / La mer / Repères visuels

Avenue Mirabeau / Colline de Cimiez

Rue de Villeneuve / Gare et Voie Mathis

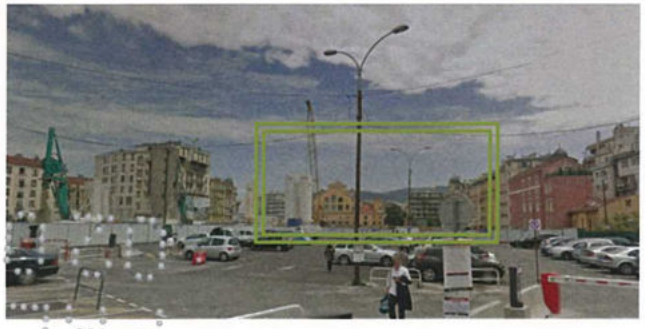
Les perceptions visuelles avec les collines du Piol et de Magnan à l'Ouest et Cimiez à l'Est se font depuis les transversales à partir du point d'inflexion de l'avenue Malausséna. Les vues en direction du Sud sont systématiquement absorbées par la voie Mathis.

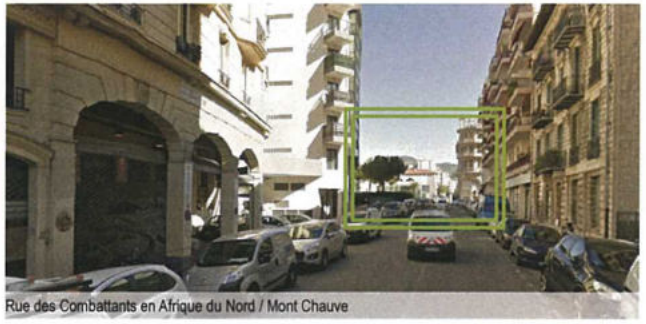
Collines


Avenue Malausséna / Voie Mathis et voie ferrée

Rue Trachel / Le Piol / Colline de Magnan

Rue Gutenberg / Colline de Magnan




Rue des Combattants en Afrique du Nord / Mont Chauve

## — Typologie de bâti / Caractéristiques architecturales et stylistique / Nouveaux programmes architecturaux

**Gare du Sud** (1892) Prosper Bobin arch (inspirée de la gare du Nord Paris). place de la gare du Sud (MH) : un bâtiment de voyageur emploi de nouveaux matériaux industriels (briques blanches et rouges, tuiles, épis de faîtage et faîtières ornées) décor (céramique, terre cuite) candélabres de fonte* Halle métallique pour les quais.

**Palais Toscana** (vers 1900) 22 av. Malaussena, Charles Dalmas arch. inspiré de palais de la Renaissance à Florence : appareil de pierres sur l'ensemble de la façade, bossage sur les arcs extradossés de la porte et des baies, baies géminées, médaillons de marbre, étage d'attique avec alternance de colonnes et arcatures.

**Collège VERNIER** (1895) 33 rue Vernier Lucien Barbet arch. Architecture rationaliste niçoise : façades en pierres à taille rustique ; décor (italianisme) : frise peinte en partie haute (tournesols, coquelicots, marguerites et valeurs de l'enseignement)

**Église Baptiste** (1895) rue Vernier/ rue de Villeneuve (Édifice religieux) Paul Émile Dubois arch. Références à l'architecture classique française des XVIIe et XVIIIe siècle : traitement de l'angle avec fronton classique et colonnade, façade scandée de pilastres, incrustation de panneaux de marbre au-dessus des arcades.

**Immeuble** (vers 1910) 16 rue Vernier. Charles Dalmas arch. Immeuble d'angle réf. château classique français du XVIIIe : utilisation de la pierre de taille, angle marqué par 3 niveaux d'oriels et une haute toiture d'ardoise avec crête de faîtage. Décor de stuc motifs floraux et guirlandes.

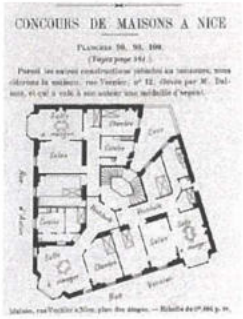
**Immeuble** (1903) 12 rue Vernier. Charles Dalmas arch. (immeuble médaille d'argent au Concours de Maisons à Nice) destiné à la location d'hivernants à loyers modestes : chaque appartement possède un bow-window pour faire entrer le soleil (La Construction Moderne 1903). Soubassement sur 2 niveaux appareil réticulé,.

**Maison Victor Bonifassi** (1904) 18 avenue Malaussena., Jean-Baptiste Bonifassi architecte. Toiture à large débord sur consoles ouvragées à la toscane, frise en stuc au motif de feuilles d'acanthes sous toiture, Porte décentrée avec encadrement de pierres en bossage rustique

**Hôtel Gautier** (vers 1910) 19 av. de Malaussena Ancienne pension, traitement de l'angle par la superposition de 2 oriels ornés de colonnes et décor de stuc

Le secteur se densifie à partir des années 1880 de part et d'autre de l'avenue jean Médecin. L'avenue se prolongera à partir de la place Charles de Gaulle dans les années suivantes, pour atteindre les quartiers de Saint Maurice en 1910.

Les constructions sont essentiellement de cette période en plein essor de la villégiature hivernale, avec des programmes d'hôtels, d'immeubles de rapport et d'édifices publics.




**Le plan de repérage montre un bâti majoritairement de la Belle Époque le long de l'avenue, et autour de la place circulaire Charles de Gaulle, celle-ci venant refermer la perspective par des immeubles imposant, déployant tourelles d'angles et décor (en rouge sur le plan).**

## B. Plan de repérage des typologies des constructions existantes dans le sous-secteur 2f

**LÉGENDE**

- AVANT 1830
- 1830-1850 (NEO CLASSIQUE)
- 1850-1885 (ECLECTIQUE)
- 1885-1923 (BELLE EPOQUE)
- 1923-1930 (ART DECO)
- 1930-1947
- 1947-1965 (CLASSICISME MODERNE)
- 1965- 1985 (POST-MODERNE)
- 1985- à nos jours (CONTEMPORAIN)

Périmètre d'étude AVAP

SECTEUR 3 : LES COLLINES HABITÉES - LA VILLE-PARC 227

**01. Cimiez sous-secteur 3a** **228**

*A. Analyse spatiale du sous-secteur 3a* *231*
*B. Plan de repérage des typologies des constructions existantes dans le sous-secteur 4a* *251*

**02. Mont Boron sous-secteur 3b** **252**

*A. Analyse spatiale du sous-secteur 3b* *255*
*B. Plan de repérage des typologies des constructions existantes dans le sous-secteur 3b* *267*

**03. Les Baumettes sous-secteur 3c** **268**

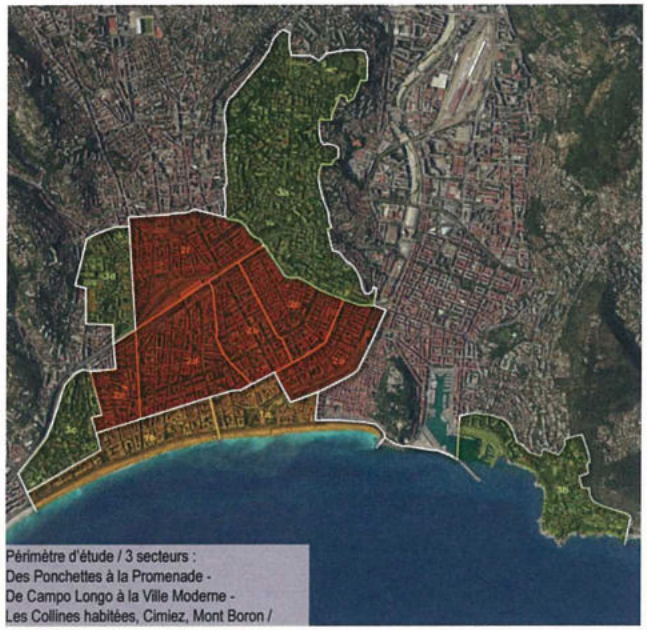
*A. Analyse spatiale du sous-secteur 3c* *271*
*B. Plan de repérage des typologies des constructions existantes dans le sous-secteur 3c* *283*

**04. Le Piol sous-secteur 3d** **284**

*A. Analyse spatiale du sous-secteur 3d* *287*
*B. Plan de repérage des typologies des constructions existantes dans le sous-secteur 3d* *298*

# 01. Cimiez sous-secteur 3a

## — Situation



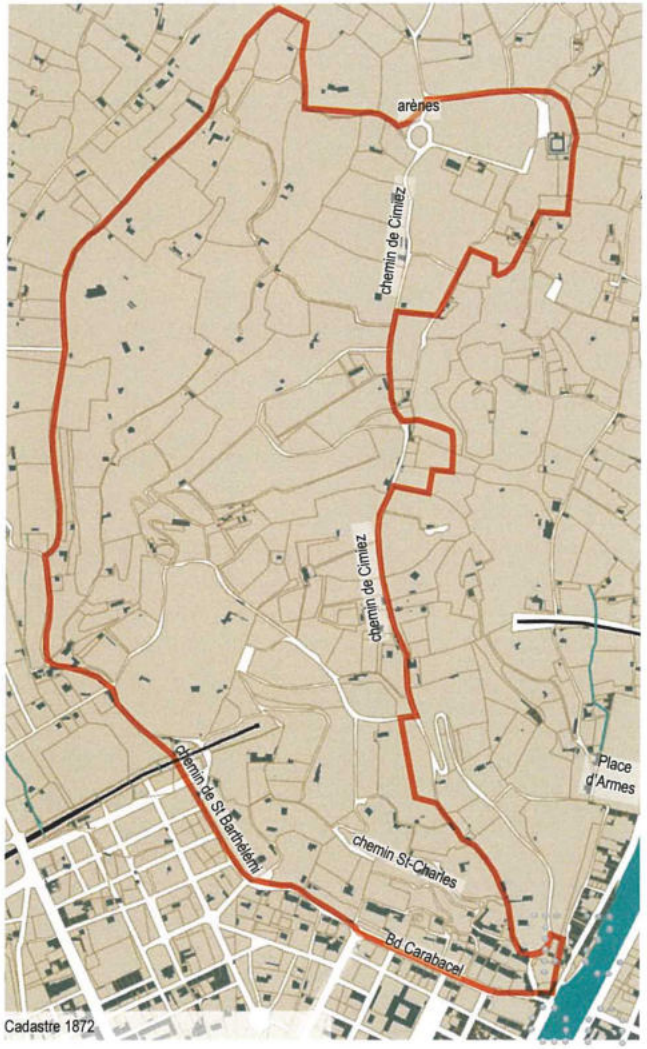

0 1km N

Le sous-secteur 3a s'inscrit sur les pentes de Cimiez. C'est aujourd'hui un quartier résidentiel qui associe villas, jardins et habitations collectives. Dans l'esprit et la représentation de la ville-jardin décrite dans la présentation du territoire, la colline de Cimiez est la seule entité a avoir conservé dans son ensemble cette dimension héritée de la fin du XIXe siècle. Au sein du tissu urbain dense et compact que propose la ville de Nice, elle s'affirme comme un point de respiration où la végétation apparaît dominante de part les nombreux jardins enveloppant les villas.

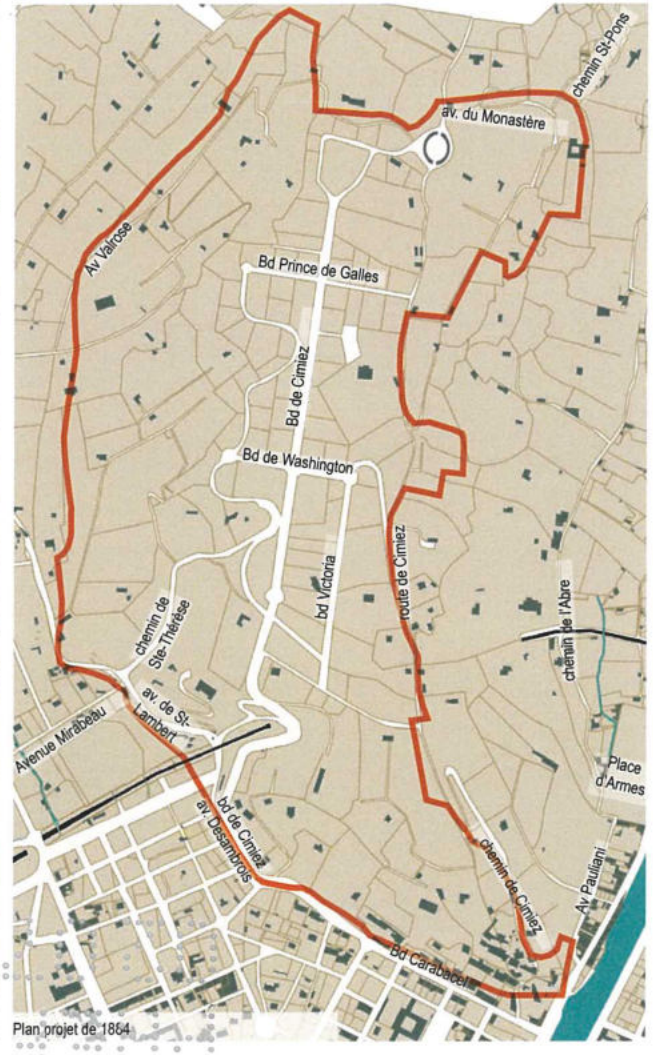
0 200m 1km N

## — Évolution urbaine générale du secteur

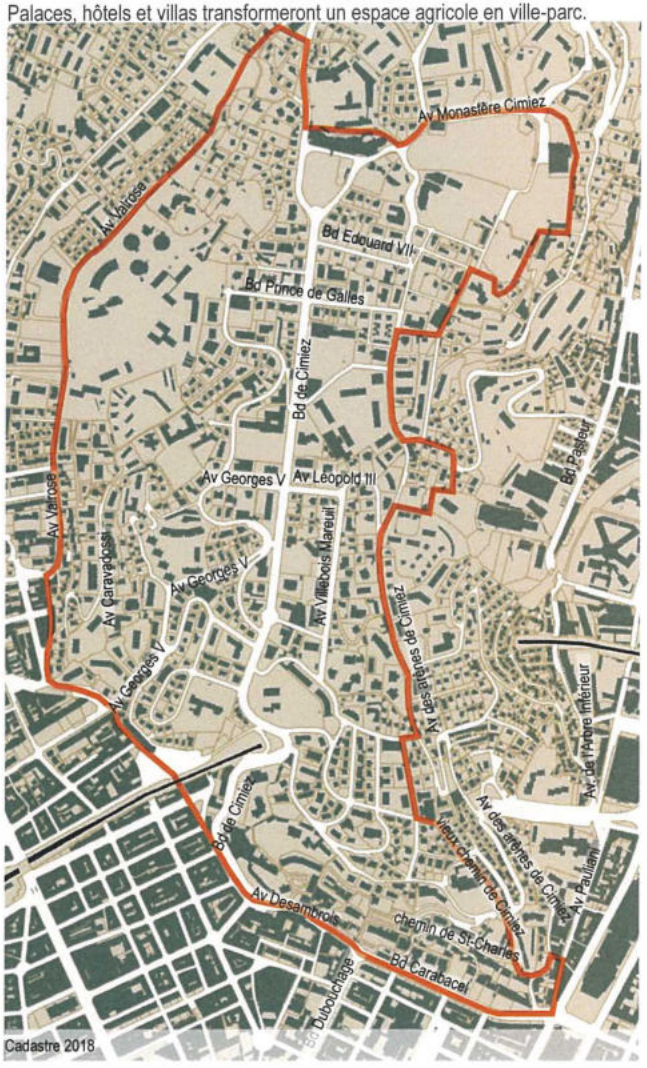
**Ce sous-secteur correspond à la colline de Cimiez, site riche d'histoire.** Par sa situation géographique, la colline a accueilli un *opidum* celto-ligure, puis la cité de *Cemelenum* fondée par les romains à proximité de la Via Julia Augusta, dont subsitent encore aujourd'hui des vestiges des thermes et de l'amphithéâtre. Un évêché sera fondé au IVe siècle avec basilique et baptistère. Au XVIe siècle, des moines Franciscains y fonderont un monastère. Avec la villégiature d'hiver les grandes propriété agricoles de la noblesse niçoise seront rachetées et des villas dans des parcs seront édifiiés. En 1884, le projet du lotissement de Cimiez sera lancé par le percement du boulevard de Cimiez. Palaces, hôtels et villas transformeront un espace agricole en ville-parc.



Cadastre 1872



Plan projet de 1864



Cadastre 2018

## — Repérages et règlement au PLUm

**En zone UDc :**

i

Par rapport aux voies et emprises publiques, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5m de la limite d'emprise publique des voies.

La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 12 m, non compris les murs de soutènements:

## *A. Analyse spatiale du sous-secteur 3a*

### — Socle / inscription territoriale / topographie

Colline de Cimiez / Pente et plateau

Le secteur s'étend depuis le boulevard de Carabacel jusqu'au monastère Franciscain via le boulevard de Cimiez. L'hôtel Régina ferme la perspective de cet axe remarquable qui distribue la majorité des rues secondaires. Des quartiers résidentiels composés de villas notables aux jardins généreux se répartissent de manière homogène au sein de la colline. Les ensembles collectifs aux motifs plus inégaux sont tout de même bien présents.

La colline de Cimiez connaît deux types d'implantation, une urbanisation assez dense, inscrite dans la pente à l'aide de restanques et murs de soutènement avec de faibles surfaces, du boulevard Carabacel jusqu'à la Villa Paradiso et une urbanisation plus lâche, avec de plus vastes jardins, définit sur le plateau où la pente est plus faible.

## — Histoire et mutation du sous-secteur 3a

Extrait du Plan indicateur de Nice 1865 : Caravbacel

Extrait du Plan de la ville de Nice 1882 : Carabacel

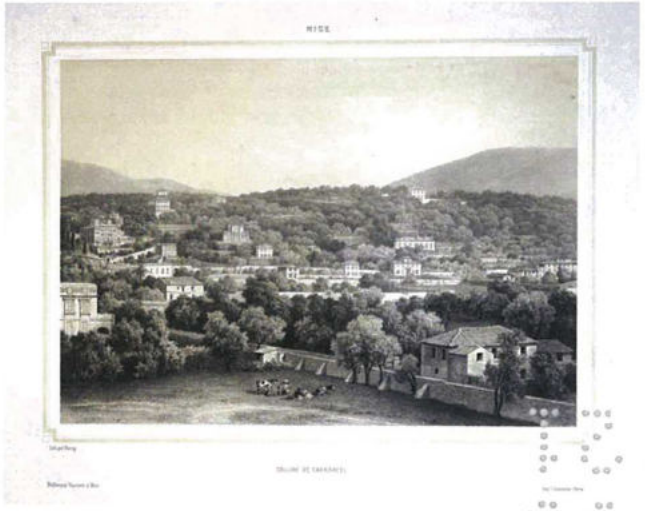
### De Carabacel à Cimiez

La colline de Carabacel était cultivée d'oliviers. Des sentiers muletiers serpentaient vers Cimiez entre les propriétés (le tracé de l'ancien chemin des arènes et de l'avenue des arènes de Cimiez subsistent).

Des villas sont édifiées progressivement le long du chemin de Saint Barthélémy: les villas du Marquis de Messigny et d'Albert d'Abadie, puis un peu plus haut la villa de la comtesse Patoska.
Des pensions sont installées également le long du chemin : les pensions de Carabacel et des Étrangers (cf. plan indicateur de 1865).

1864 : Un tunnel est réalisé pour le passage du chemin de fer à travers la colline au niveau de l'École normale (Petit Lycée sur le plan de 1884).

Le chemin de Saint-Barthélémy est élargi et aligné pour devenir l'avenue des Ambrois, prolongée par le boulevard Carabacel (cf. plan de 1882).



Colline de Caravbacel 1855 - dans voyage-pittoresque

Cimiez - Panorama de Brancolar (carte ostale ancienne source Collection-jfm.fr)

**1884 : Projet du Grand boulevard de Cimiez** et ses lotissements constitués de part et d'autre, dessiné par Sébastien Marcel Biasini, architecte de la Société Foncière Lyonnaise. De grandes villas de villégiature et leurs parcs existaient depuis peu, le château de Valrose (1871) ou la villa Paradiso (1881).

En 1911, des hôtels (le Riviera Palace, le Winter Palace), des villas de villégiature et leurs jardins d'agrément sont édifiés le long du boulevard et ses voies adjacentes.

La Compagnie Internationales des Wagons-Lits fait construire l'**hôtel Le Riviera Palace** par Sébastien-Marcel Biasini, en 1889, sur un parc d'un hectare, situé à mi-hauteur du déjà célèbre Boulevard de Cimiez. Les hautes toitures « à la Mansard » seront supprimées en 1950 et remplacées par une toiture terrasse.

**L'Excelsior Régina Palace**, construit en 1896 par Biasini, avec un confort moderne, pour que la reine Victoria y ait ses appartements dans la tour ouest.

**Le Grand Palais** est construit en 1911 par Charles Dalmas pour la même compagnie, avec une ossature métallique sur laquelle est plaquée la façade en maçonnerie, l'une des premières de ce type à Nice. Il fut le plus haut édifice construit à la Belle Époque avec ses 9 étages. Il était desservi par un funiculaire urbain.

Terrains de Cimiez dessiné par M. S. M. Biasin, architecte de la Société Foncière Lyonnaise - 1884

Plan de Nice et ses environs 1911 -éditeur J. Audoy (Nice) (source gallica.bnf.fr)

Hôtel de l'Hermitage, 42 av. Bieckert (Ch. Dalmas 1906)

Funiculaire du Grand Palais

Le Grand Palais

Funiculaire desservant le Grand Palais : départ au 4 avenue Désambrois, ligne de 70 m sur un dénivelé de 17m.

Funiculaire desservant l'Hôtel de l'Hermitage et l'Hôtel Langham : départ au 24 boulevard Carabacel, ligne de 168m sur un dénivelé de 45m.

L'Hermitage

Le Langham

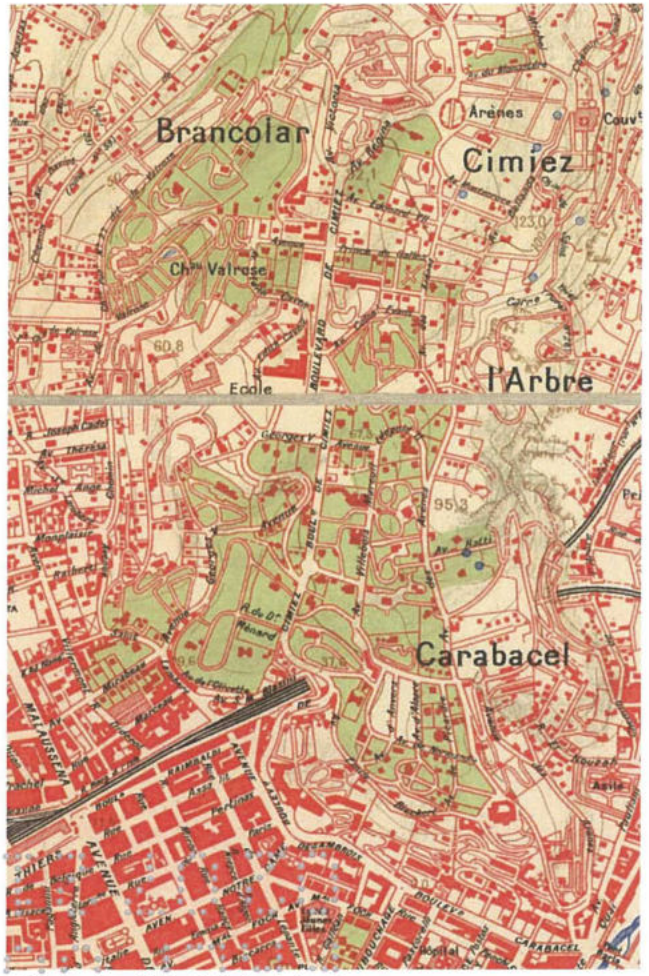
Le Grand Palais, 2 bd de Cimiez (source Collection-jfm.fr)

*En 1923, le domaine Garin est mis en vente avec la villa et le site antique. La Municipalité acquiert le site en 1941, et la villa est renommée «Villa des Arènes » en 1950. En 1986, le nouveau Musée archéologique est inauguré sur un site proche, alors que le Musée Matisse, agrandi et rénové, ouvre en 1993.*

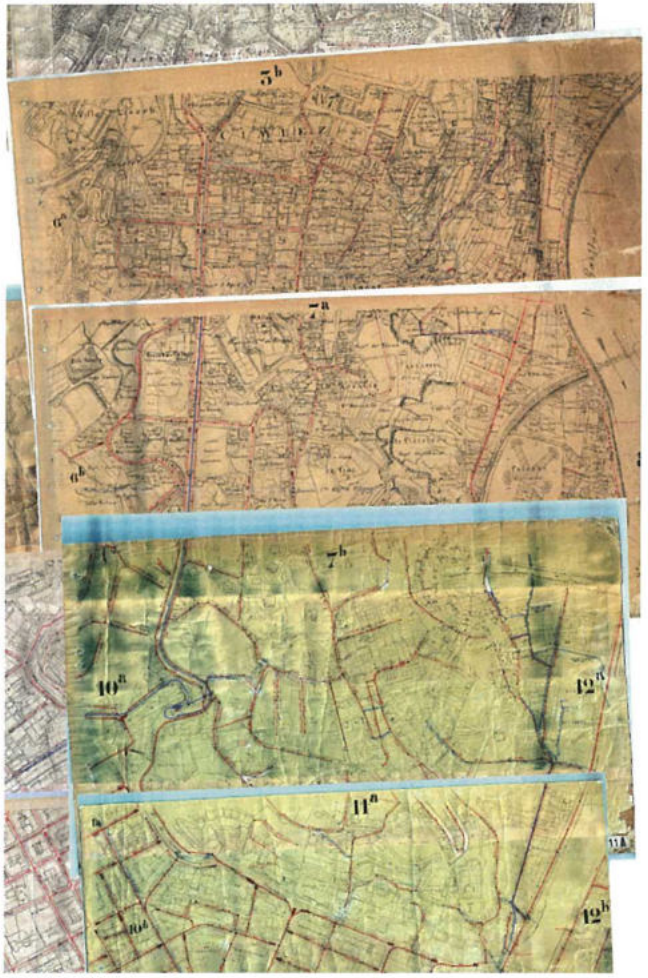
**Entre-deux-guerres**

La plupart des Palaces Hôtels de Cimiez ne survivront pas à la forte baisse du tourisme et les prémices de la nouvelle saison d'été, et seront transformés en copropriété. Les grands parcs seront lotis, et les villas perdront leurs décors d'origine.

1930 Plan Général de la commune de Nice - A. HENRIET

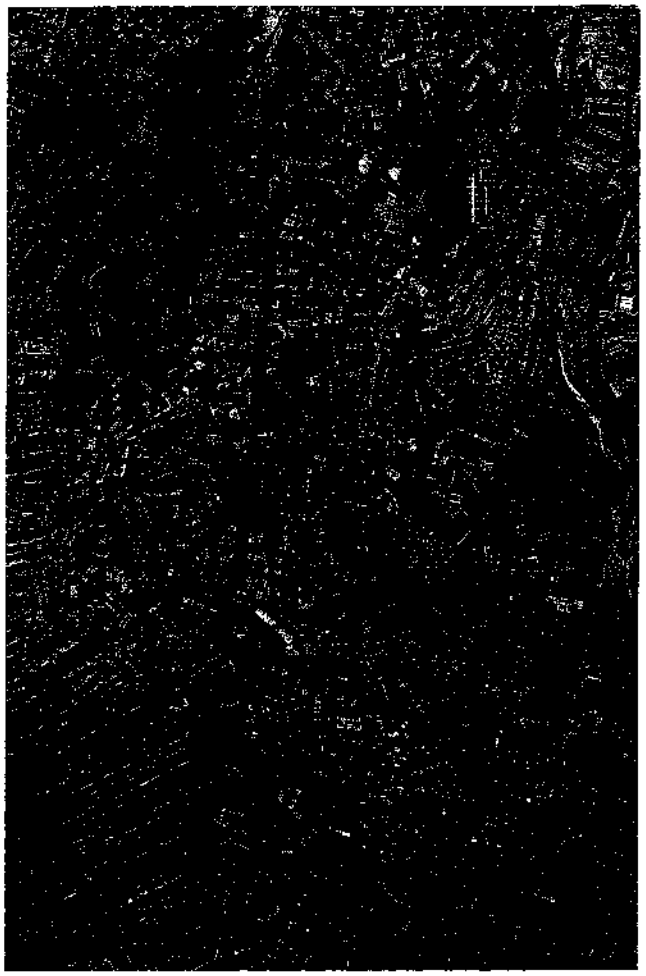



Plan Nice 1938

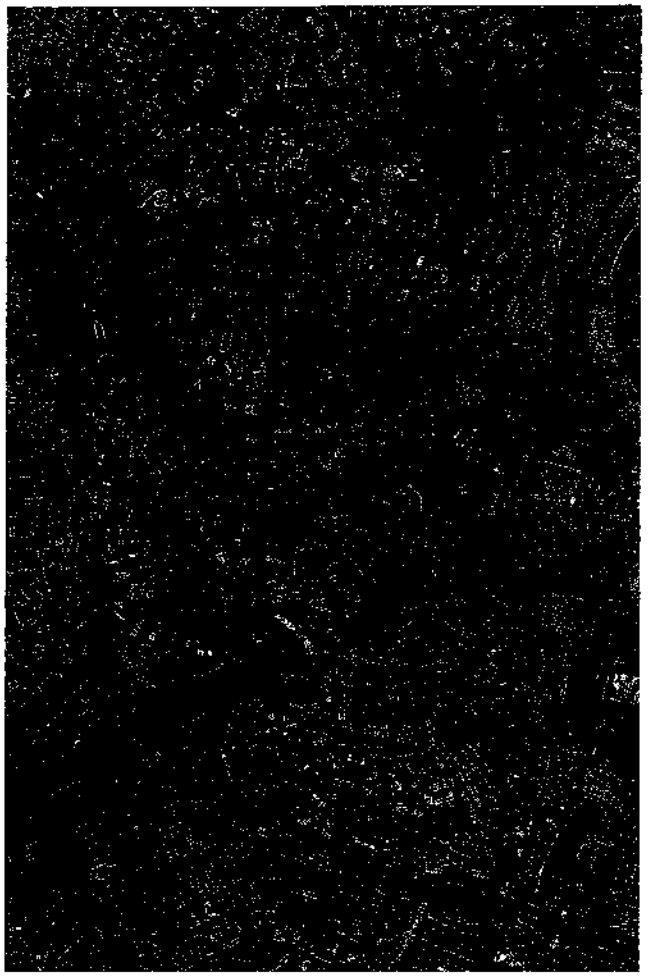


1930 Plan THIEBAUT

IGN Photo aérienne 1945



IGN Photo aérienne 1969



IGN Photo aérienne 1990

**Dans les années 1960-1970** un grand nombre d'immeubles résidentiels sont édifiés. Les grandes villas devenues des édifices publics conservent encore le souvenir de ces parcs où se retrouvaient la haute société européenne (Villa des Arènes, Villa Paradiso).

En 1966 une partie du parc de la Villa Paradiso a été détaché pour y bâtir les « Résidences El Paradiso », deux immeubles implantés le long de l'avenue Brown Séquart.

## — Trame viaire

Chemin de Saint-Charles / Vieux chemin de Cimiez

Avenue d'Alsace

Avenue de Normandie

Avenue des Arènes de Cimiez

Avenue de Picardie

Le sous-secteur présente une trame viaire double : aux anciens chemins sinueux qui épousent la topographie, se superpose l'axe rectiligne du boulevard de Cimiez et ses voies perpendiculaires .

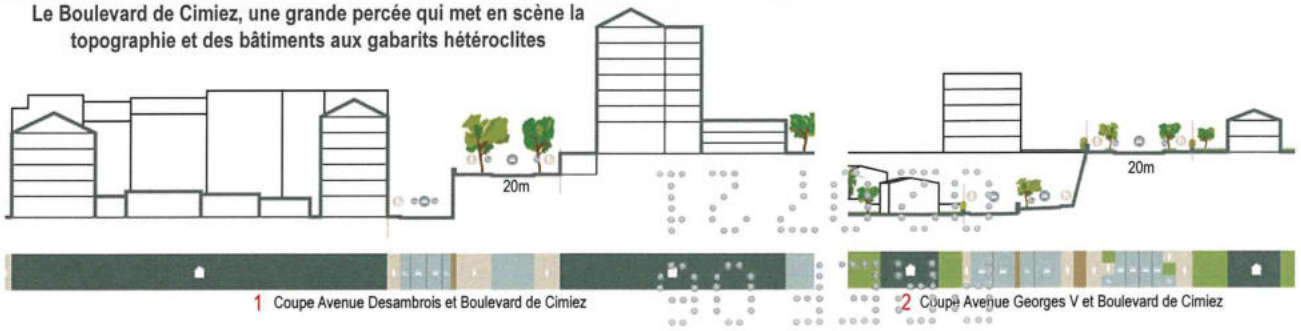
A l'entrelacs des voies se mêle un système en arêtes de poisson dont l'axe principal vient se connecter avec la ville, avec le boulevard de Carabacel.
Les autres jonctions entre la colline et la ville historique se font au niveau de l'ancien chemin de Cimiez en direction des arènes, de l'avenue Georges V (ancien chemin Sainte-Thérese) et l'avenue Mirabeau.

Ce sous-secteur collinaire a ainsi un maillage viaire sans lien avec la trame maillée en contrebas.

Notons également que le réseau de liaisons douces bien que largement développé est souvent le lieu du stationnement.

## — Profil des voies & qualité des sols, gabarits

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




1 Coupe Avenue Desambrois et Boulevard de Cimiez

2 Coupe Avenue Georges V et Boulevard de Cimiez

Avec ses 20 m de large, le boulevard de Cimiez est la plus grosse artère du sous-secteur. Pour le reste, le boulevard des Arènes de Cimiez fait en moyenne 12 m de large, les voies de desserte des lotissements font environ 8 m.

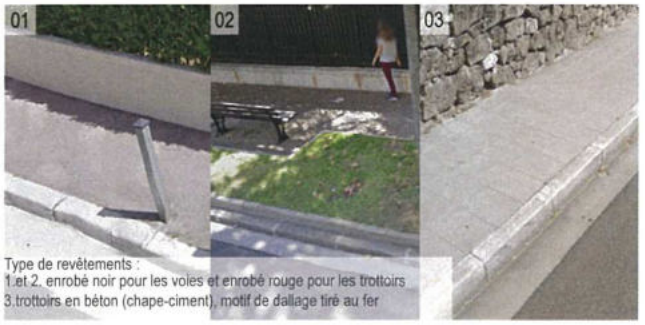
**Les particularités urbaines :**
La topographie marque le secteur avec des voies sinueuses qui procurent un effet de surprise. Au détour d'un virage, elles laissent apparaître une vue, une villa... Les perceptions contrastent avec l'aspect plus monumental de la grande percée rectiligne du boulevard de Cimiez.
La présence des murs de soutènement marque l'espace urbain dans l'ensemble du sous-secteur.

avenue du Bearn en regardant vers le bd des Arènes de Cimiez

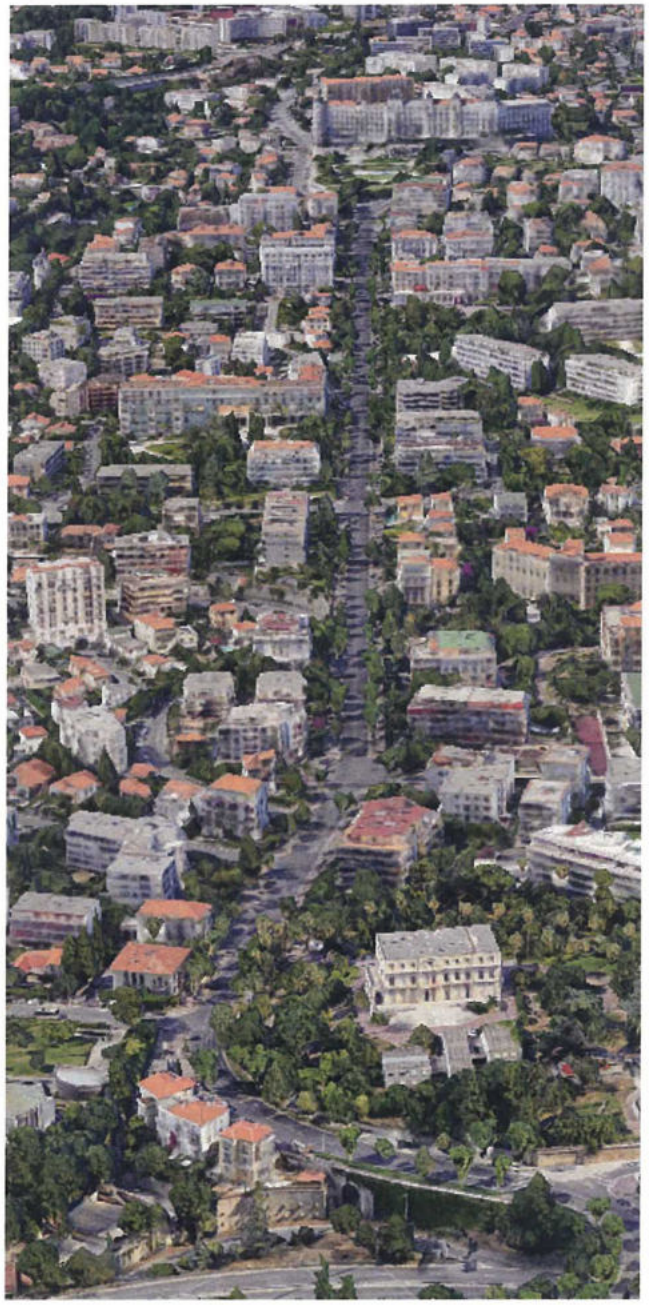
Bd de Cimiez

Croisement av. d'Alsace et de Normandie

Avenue d'Alsace




Type de revêtements :
1.et 2. enrobé noir pour les voies et enrobé rouge pour les trottoirs
3.trottoirs en béton (chape-ciment), motif de dallage tiré au fer

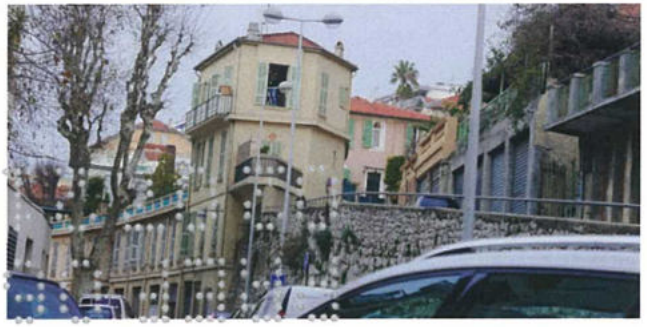


**Le boulevard de Cimiez**

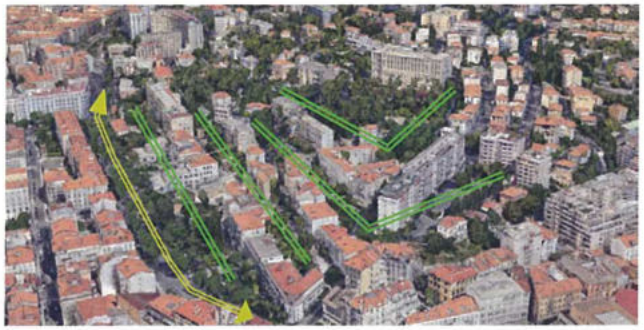
Le boulevard de Cimiez est d'évidence la voie structurante de la colline, la perspective n'aboutit pas sur un monument public mais un Palace : le Regina.
Le bâti ne s'établit pas le long des voies mais s'oriente majoritairement perpendiculairement à cet axe vers la vue et vers le sud, sous forme de poches loties.
Le long de ce boulevard, trouvent place aussi bien de petites maisons à R+1 que des hôtels à R+5, ainsi que des immeubles récents ou semi-récents avec leurs toitures terrasses à R+4 /5.
Le Régina 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 Carabacel / Avenue Desambrois / Avenue de Valrose**

Entre la ville et la colline, la topographie est mise en valeur par un effet de décollement des voies montantes par rapport au boulevard bas qui ceinture en contrebas de la colline (ancien chemin de Saint-Barthelémy). De grands murs de soutènement s'élèvent, marquant une rupture entre la ville dense et la ville-parc.
Les bâtiments s'implantent dans cette partie basse parallèlement aux courbes de niveaux et le long des voies sinueuses.
Là encore les ruptures d'échelle sont fortes entre les pavillons à R+1 ou R+2, les immeubles semi-récents ou récents à R+5 R+6, et, plus haut que tous, le Régina..



## — Interfaces public-privé / traitement des marges de recul



La Ville jardin

Avenue de Provence

Comme énoncé ci-dessus le boulevard de Carabacel marque un point de rupture entre la ville dense et la ville parc. La transition est radicale. Au sein de la colline chaque habitation est enveloppée d'un écrin paysager, un couronnement végétal qui atténue l'empreinte bâtie et qui tend à épaissir la largeur des voies avec la présence systématique au premier plan du jardin.

L'émergence de la ville-jardin et sa pérennité tient à cette cohérence globale qui anime la colline. Nous ne sommes jamais en présence de fronts bâtis directement alignés sur la voie hors murs de soutènement. Les marges de recul sont systématiques et la végétation y est toujours hétéroclite, héritée de la période des grands parcs et jardins, associant flore méditerranéenne et plantes tropicales, le palmier en tête. (cf présentation du territoire et évolution du paysage niçois).

Boulevard Carabacel en 1890

Boulevard Carabacel en 1905

Rue d'Alsace

Vue depuis l'Avenue Reine Victoria

Boulevard de Cimiez

Chemin de Saint-Charles

Boulevard de Cimiez

Avenue Robert Moriez

Avenue de Picardie

Avenue Emile Bieckert

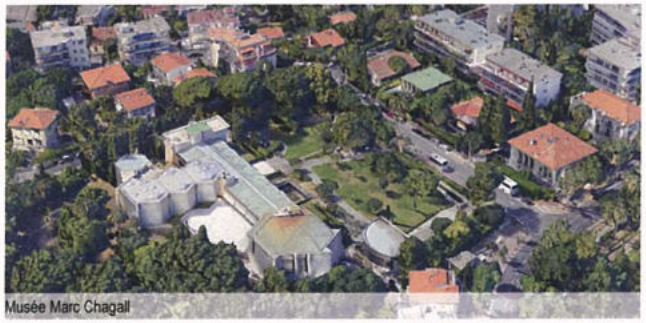
Boulevard Edouard VII

Les limites de propriété sont composées de murs de soutènement ou de clôtures métalliques surmontées de murs de soubassement. Les décors sont mutiples, sobres et classiques avec le pare vue lisse, perméable avec la grille ajourée ou plus chargé avec le mur en pierre surmonté d'une balustrade baroque. Les portails peuvent également mettre en avant des détails de ferronnerie exceptionnelle tout comme leur encadrement et piliers. Ces limites se doublent systématiquement d'une présence végétale.

On est en présence ici de nombreux détails à préserver et valoriser.

## — Parcs et Jardins

Villa Paradisio


Musée Marc Chagall

Hôtel Regina

Parc de Valrose

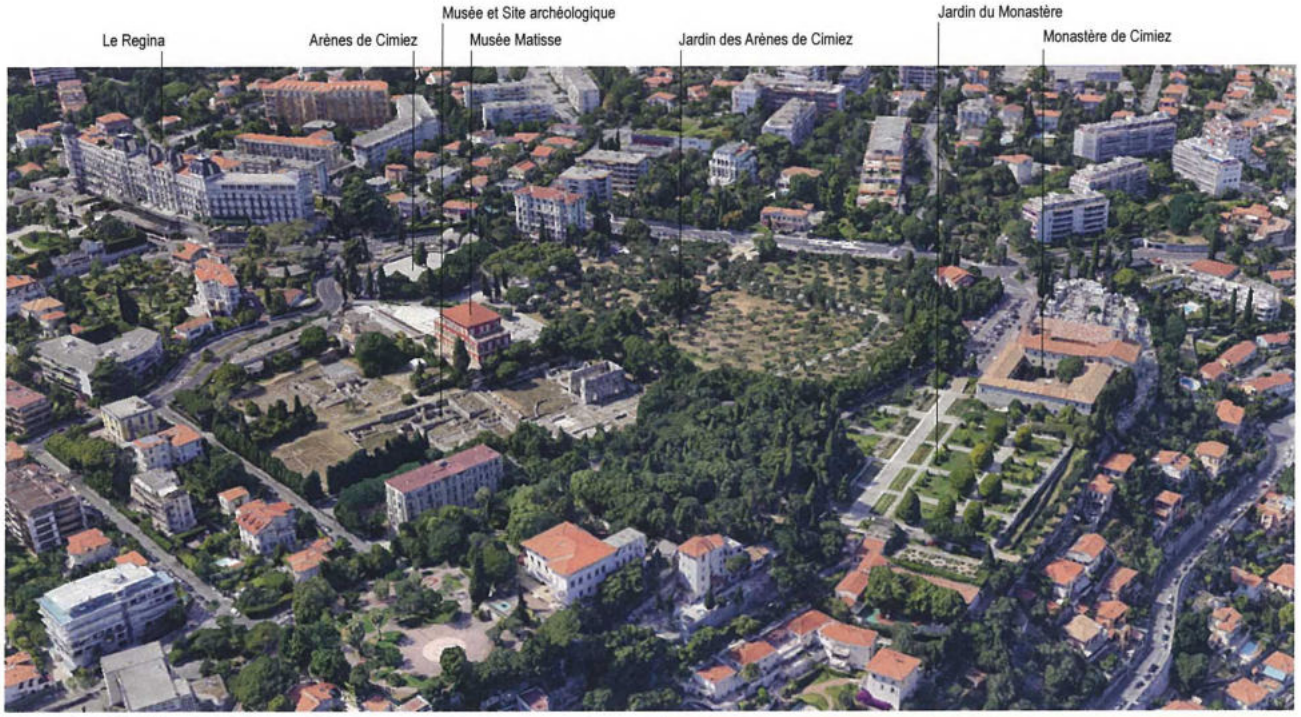
**Villa Paradiso**
le Parc de 1,6 hectares, propriété de la ville Nice après la deuxième guerre mondiale, a été aménagé par des parterres de fleurs, d'aires de jeux ainsi qu'un amphithéâtre en plein air. En 1966 une partie du parc a été détaché pour y bâtir les « Résidences El Paradisio », deux immeubles implantés le long de l'avenue Brown Séquart.

**Musée Marc Chagall**
La flore méditerranéenne est présente, oliviers, cyprès, pins et chênes verts. Henri Fish, créateur du jardin, a choisi avec l'accord de Chagall des tons froids et des fleurs blanches et bleues (agapanthes fleurissant pour l'anniversaire de Chagall). La mosaïque de la façade créée par l'artiste se reflète dans un bassin.

**Hôtel Régina**
Créé sur une butte formée par la terre extraite lors de la construction du bâtiment, le jardin de 8 250 m2 était accessible depuis l'hôtel par une passerelle en marbre et en métal ouvragé. En 1897, il est aménagé en promenade avec pelouses et végétaux tropicaux. Une serre, une buvette, un terrain de badminton et de croquet ainsi qu'une piste cyclable étaient aménagés. À l'entrée sud du parc, la statue de marbre blanc représente la reine Victoria, œuvre du sculpteur Louis Maubert.

Hôtel Regina (source alamy stock photo)

**Château de Valrose**
Entre 1867 et 1870, un champ d'orangers et d'oliviers est transformé en un parc paysager de dix hectares aux essences rares, avec diverses « fabriques ». Il est inspiré des jardins français, anglais et italiens (ruine à l'antique, isba, châlet russe en bois, lac avec pont), et possède un ensemble statuaire en fonte.



Monastère de Cimiez / Jardin

Vue depuis le Monastère de Cimiez / Mont Boron / Plaine du Paillon

Jardin des Arènes de Cimiez

Site archéologique et Musée Matisse

**Monastère / Musée Matisse et Site archéologique**

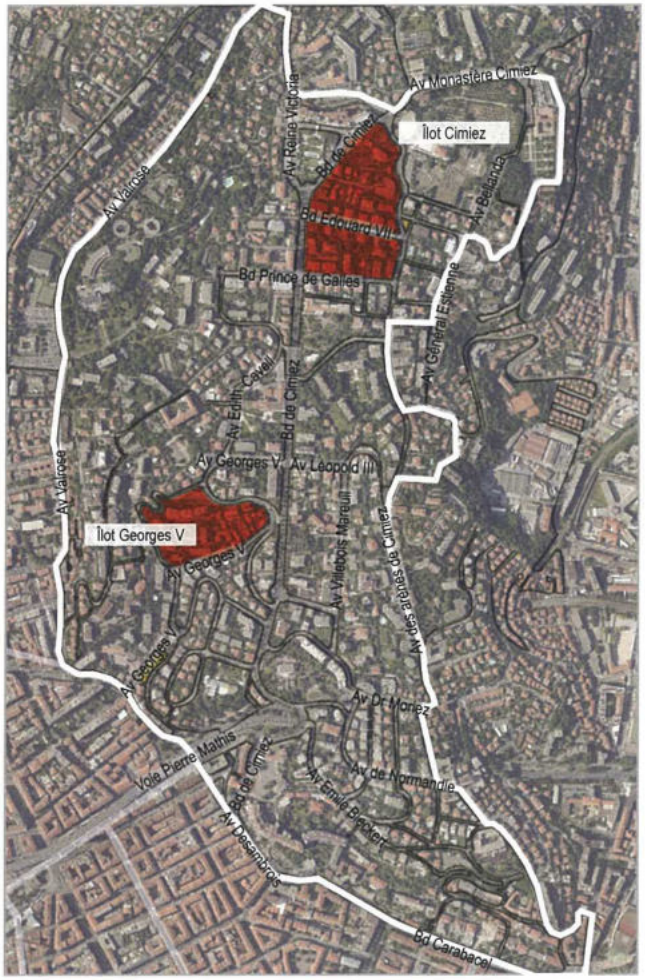
Ces trois entités se retrouvent dans un seul site public, à vocation culturelle

**Le Jardin du Monastère de Cimiez**

Le jardin actuel était l'ancien potager du monastère. La salade de mesclun a été inventé par les Pères Franciscains du monastère de Cimiez en mélangeant diverses graines entre elles, créant ainsi «lou mesclun». La coutume était d'offrir aux pauvres les plants qu'ils dédoublaient et qu'ils emportaient dans une *espourtoula* (sorte de panier à anse, en rotin en forme de capeline renversée).

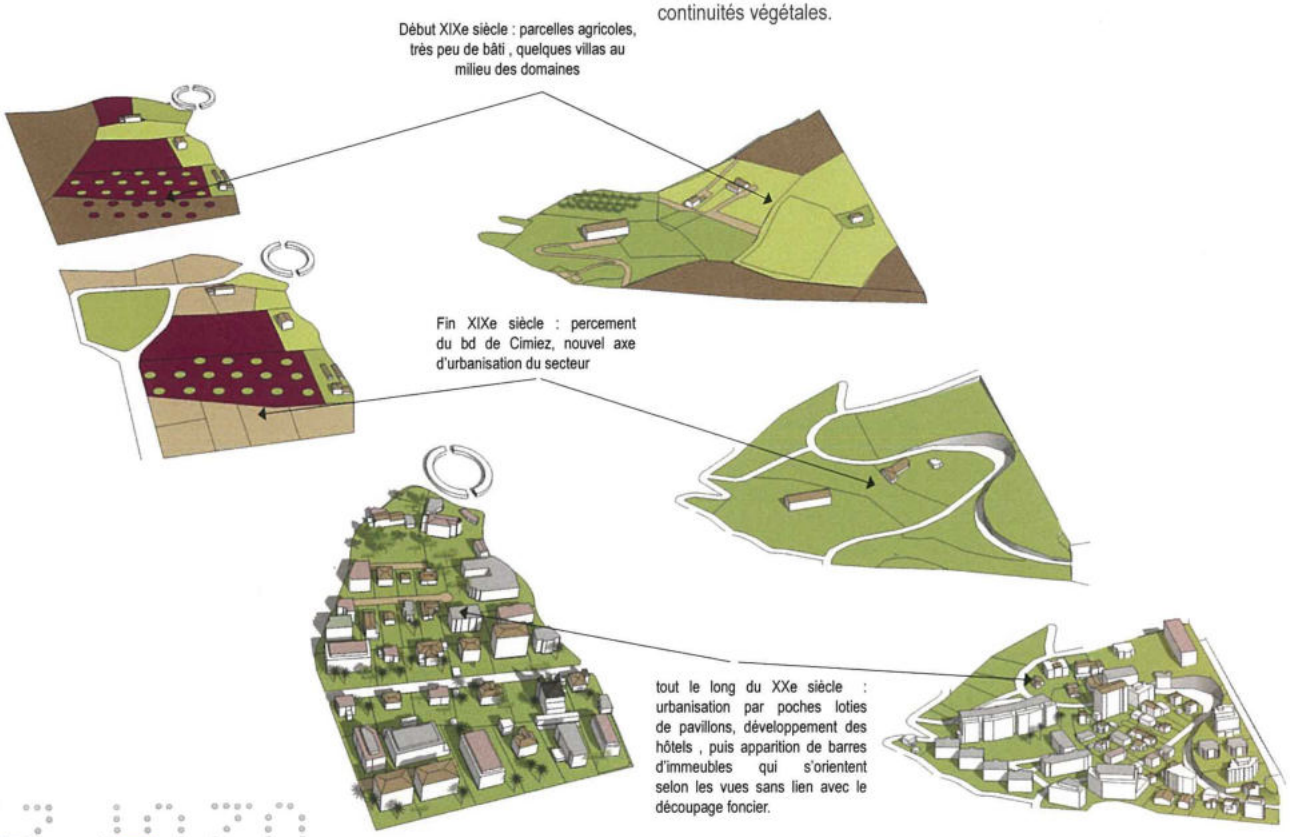
Acquises par la ville au début du XXe siècle, les dépendances du monastère ont été achetées par la ville pour être transformées en jardin public.

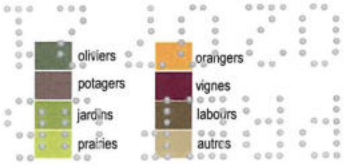
## — Typologie et mutation des îlots




**Colline agricole, notamment plantée de vignes, la colline 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 sont venus densifier la colline qui malgré la forte présence du végétale, perd son aspect général de parc.**

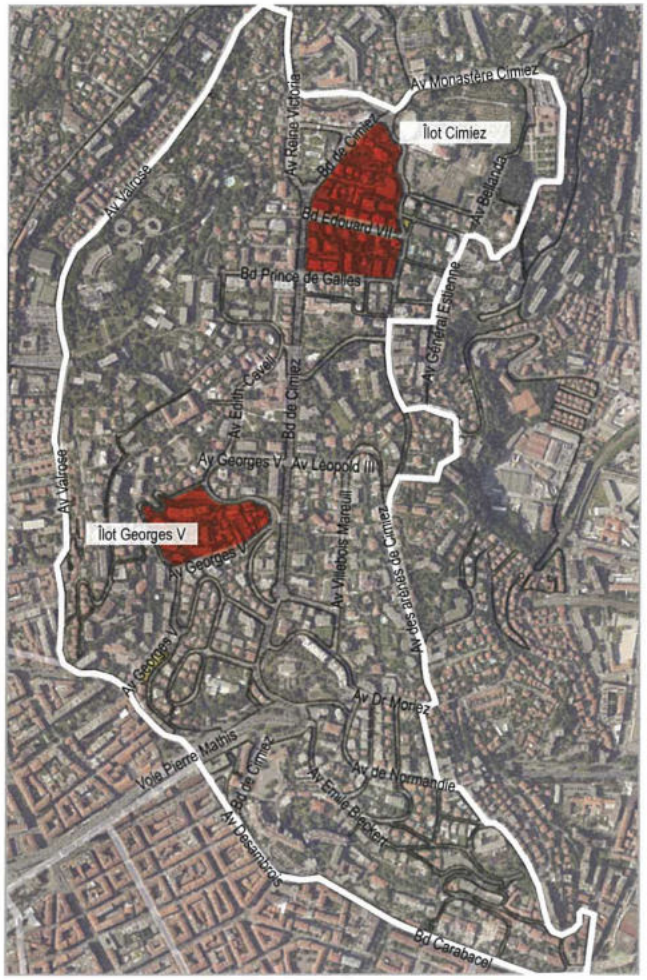
Par un processus de lotissements, des quartiers résidentiels remplacent les campagnes : c'est ainsi que se forme le quartier de Cimiez.
Le bâti ne s'implante plus ici à l'alignement des voies, en recul des limites, il n'est pas toujours parallèle aux limites parcellaires : ce qui fait continuité, ceux sont les clôtures, la végétation, les murs de soutènement.
Au cœur du quartier apparaît une forme urbaine spécifique. Des îlots sont redécoupés de façon régulière et dans lesquels s'implantent des villas de petites dimensions.
Ce dispositif de découpage par lot est néanmoins chahuté par un processus de densification : des immeubles-plots ou barres qui s'implantent sans lien avec le découpage parcellaire
Les strates bâties et l'étagement des constructions encore visible avant-guerre disparaissent dans une urbanisation plus diffuse, troublant ainsi la lecture des continuités végétales.



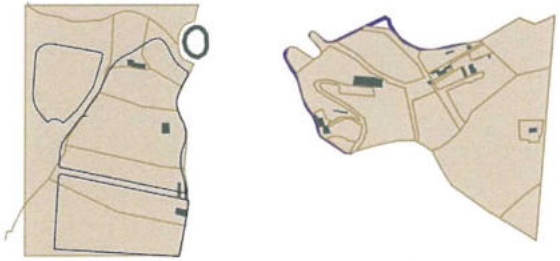

**Îlot Cimiez**

**Îlot Georges V**



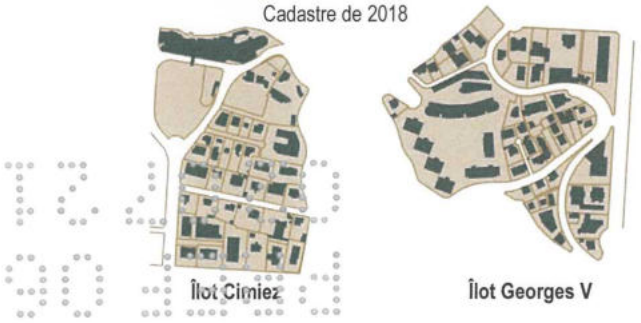

**Dans la ville -parc, la rue n'est plus le principe spatial cohésif de la ville.**
**Le bâti s'implante en retrait des voies, voire sans lien avec les voies et le découpage foncier.**
**Les jardins, clôtures, murs conditionnent les perceptions depuis l'espace public, et non plus les continuités bâties.**

D'après le cadastre 1812



D'après le cadastre de 1870

Cadastre de 2018

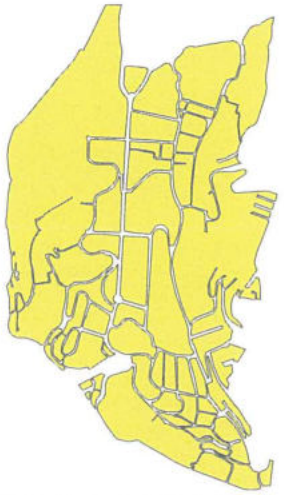


**Îlot Cimiez** **Îlot Georges V**

L'ensemble de la colline a des îlots de tailles et formes variées.
La couronne basse côté Carabacel possède cependant plus de petits îlots que le reste de la colline. Valrose par exemple reste un vaste domaine

**Îlots rectangulaires, pavés lotis avec villas**
C'est une typologie urbaine et architecturale caractéristique de l'urbanisation niçoise : des îlots de 80 x 200 m sont découpés de façon régulière avec des parcelles de 20 à 30 m d'ouverture 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.

**Secteurs îles de tailles variées**
Des îles formées par le découpage résiduel de l'entrelacs des voies, ou densification d'anciens parcs, ont des formes curvilignes et des tailles variées. Elles voient apparaître des immeubles-plots ou barres implantés sans lien avec le découpage foncier, la logique d'implantation étant surtout guidée par les vues et moins par le tracé des voies et des parcelles.



**Dans la ville -parc, perte de la lecture des îlots qui prennent des formes très disparates et avec des échelles très variées**

## — Adaptation climatique

**Confort d'été**

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. 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.

L'orientation des bâtiments principaux est majoritairement orientée vers le sud, traduisant une recherche de l'ensoleillement et des vues sur la mer.
Ce confort estival se traduit également par la valorisation des espaces extérieurs par la mise en place de balcons étroits, permettant de maintenir à un niveau satisfaisant la pénétration de la lumière naturelle pour les logements et locaux de l'étage inférieur, mais ne jouant pas forcément du coup le rôle de véritables casquettes vis-à-vis des risques de surchauffe.

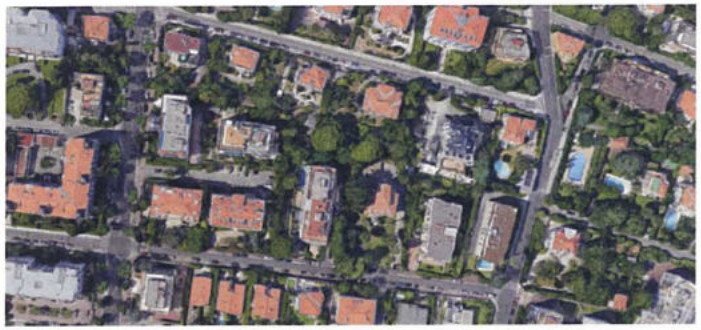
Une adaptation des bâtiments au climat – Malgré l'orientation favorisant l'ensoleillement, les bâtiments sont adaptés au climat de manière à permettre une aération maximum. Ainsi l'épaisseur des bâtiments étant relativement faible, elle offre dans de nombreux cas la possibilité de créer des logements traversant.

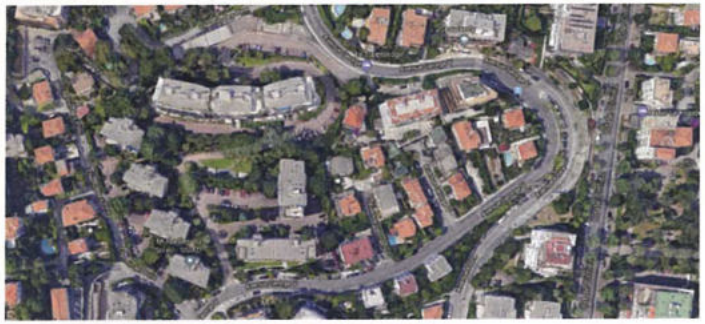
De plus l'utilisation des volets à portissols permet une aération permanente tout en protégeant l'intérieur des logements du soleil
Sur les bâtiments anciens les toitures sont majoritairement en tuiles tandis que sur les bâtiments plus modernes on note une importante proportion de toiture-terrasses de couleur claire. Ce traitement des toitures permet de diminuer l'albedo et ainsi de réduire le phénomène d'îlot de chaleur urbain.

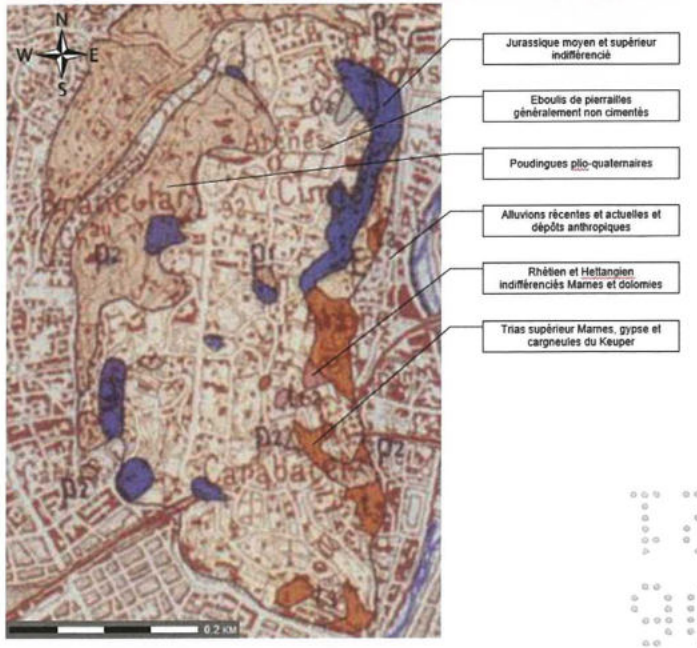
**Confort d'hiver**

L'orientation des bâtiments qui protège des vents dominants (mistral) participe à ce confort thermique hivernal. Cette orientation engendre également un apport passif qui participe au confort d'hiver en réduisant les dépenses liées au chauffage.

## — Densification, imperméabilisation et îlot de chaleur urbain / Hydrologie / Géologie







### Densification, imperméabilisation et îlot de chaleur urbain

La topographie joue un rôle important en limitant la densification urbaine, du fait de contraintes techniques plus importantes. Il en résulte un secteur beaucoup plus aéré, où la végétation tient une place importante. Cette abondance de végétation permet de limiter l'imperméabilisation cependant la topographie présentant des fortes pentes induit un fort ruissellement en cas de précipitation intense, par conséquent l'enjeu concernant l'imperméabilisation demeure important.

- **Îlot Haut Cimiez**
  L'aération de l'îlot est importante, avec un fort pourcentage de surface végétalisée. Les toitures sont majoritairement en tuiles, avec la présence de toitures-terrasses de couleur non blanche. Tous les bâtiments sont isolés et entourés de végétation, l'imperméabilisation est donc faible.

- **Îlot Georges V**
  La partie Est-ce de l'îlot est plus densément construite, bien que relativement aérée en comparaison du centre-ville.
  La végétation est également bien présente mais la place importante tenue par la voierie engendre malgré tout une imperméabilisation importante.
  Sur la partie Est de l'îlot les toitures sont majoritairement en tuiles tandis qu'à l'Ouest ce sont les toitures-terrasses grises qui dominent.

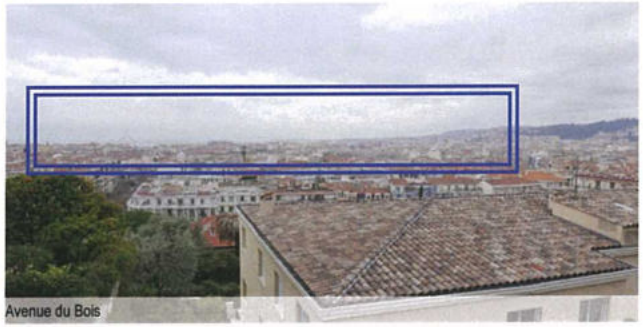
### Hydrologie

Ce secteur est bordé au sud par un cours d'eau enterré qui rejoint le Paillon. Les fortes pentes induisent un enjeu en cas de précipitations importantes.

### Géologie

Le sous-sol est marqué par la présence de Gypse, qui est une roche soluble au contact de l'eau. La dissolution de cette roche entraîne la formation de cavités souterraines pouvant menacer la stabilité des voiries et des bâtiments, et donner lieu à des effondrements ou des glissements de terrain.

## — Perceptions visuelles / Rapport au grand paysage / Les collines / La mer / Repères visuels



Avenue du Bois

Vue depuis le Monastère de Cimiez / Mont Boron / Plaine du Paillon

Vue de Cimiez et du Regina depuis les collines de Magnan

Boulevard Edouard VII

Les perceptions visuelles depuis la colline de Cimiez offrent de magnifiques panoramas aussi bien vers l'Est, la plaine du Paillon et le Mont Boron que vers l'Ouest et le Sud en direction de *Campo Longo* et la baie des Anges. Si les ouvertures se font au gré de l'implantation du bâti dévoilant ici où là une fenêtre sur le lointain et l'horizon, la matérialisation des belvédères est très faible. Hormis depuis le Monastère de Cimiez où la mise en scène du point de vue est clairement valorisée, on ne trouve pas d'espaces publics dédiés à l'observation et la contemplation des composantes emblématiques accompagnant le paysage Niçois.

Depuis des points de vue extérieurs, Cimiez apparaît comme une composante largement urbanisée avec en point de repère l'Hôtel Régina.

## — Typologie de bâti / Caractéristiques architecturales et stylistique / Nouveaux programmes architecturaux

**Villa RATTI (1726-1768) (1,** av. Ratti) Rare témoignage d'édifice de Nice du XVIIIe siècle de style baroque. (siège d'ICRANET en France, Recherche astrophusique) (ravalement, restauration de fresques du XVIe, fouilles archéologiques récentes). Le ravalement a fait disparaître les couleurs d'origine : vert amande et crème, le rouge de l'encadrement de la porte, les menuiseries et persiennes. (Avant 1830)

**Villa PARADISO** (1881) Lucien Barbet pour Adolf Sicard, rachetée par la baronne Hélène de Zuylen de Nyevelt de Haar. Références néo-classique, Renaissance et à Palladio : loggias à serliennes, terrasse et balustrade. Rachetée par le ville en 1943, séjour des Prix de Rome, puis aménagée en conservatoire de Musique.
La toiture d'ardoise a été transformée en étage en 1943. (Éclectique)

**Façade du monastère Franciscain** (1844) nouvelle façade de l'église au style gothique romantique. (Éclectique)

**Portail d'entrée du château de VALROSE** (1881) Sébastien Marcel Biasini. Deux tourelles reliées par une arche, parement de pierres appareillées de style néo-gothique du XIIIe siècle avec pierres à bossage rustique : volonté d'harmonie avec le bâtiment principal, dans le style et le soin apporté au détail (grille d'entrée). (Éclectique)

**EXCELSIOR REGINA PALACE** (1897) (MH)
Sebastien-Marcel Basiani, (Francois-Félix Gordolon : parties métalliques : couronne en fer forgé sur le pavillon de la reine Victoria) Bâtiment de 200m de long, placage de reliefs en stucs, oriels, coupole, marquises, jardin.
Références à l'architecture classique française, à la Renaissance et au palladianisme (serliennes en partie haute des avant-corps) (Belle Époque)

**Manoir BELGRANO** (1911) Charles Dalmas (5 bd Edouard VII). De style Louis XII, deux tourelles octogonales d'angle en façade nord, oriels, toitures en ardoise, colonnes torsadées et une galerie d'arcades. .(Belle Époque)

**Villa RAPHAELI-SURANY** (1902) Adam Dettloff pour M. Raffaeli (35 bd de Cimiez) : Références à la Renaissance française (corniche à coquilles, frises en mosaïque), et mauresque (fenêtres à arcs outrepassés) colonnes de marbre de Carrare et profusion d'ornements en façade (mascarons, corniches en stuc). Herman Back, comte de Surany, consul de Perse : surélévation en 1910, puis vers 1970 (Belle Époque)

**Hôtel L'HERMITAGE** (1906) Charles Dalmas (42 av. Bieckert)
Référence aux styles Louis XV et Louis XVI français. L'hôtel était relié par funiculaire à l'hôtel Langham. (Belle Époque)

Les premiers Grands hôtels seront édifiés en bas de la colline de Carabacel dans la période Éclectique (en orange sur le plan).
L'ouverture du boulevard de Cimiez et de ses rues adjacentes en 1884, lotissement réalisé par des investisseurs où seront édifiés de nombreux hôtels et villas prestigieusex dans des parcs, marquant le début de l'urbanisation de la colline.
Les constructions se faisant progressivement, l'architecture sera majoritairement de la période Belle Époque, dont l'Excelcior Regina Palace venant refermer la perspective du boulevard de sa façade monumentale (en rouge).

Des parcelles de grandes propriétés seront morcelées en lotissements de plus petites villas et quelques immeubles à partir des années 1920, d'architecture Art déco, ou bien régionaliste pour les plus modestes (en rose et mauve).

Des immeubles et lotissements de villas seront construits dans la période de reconstruction des Trentes Glorieuses (en violet), puis dans les années 1960 (bleu) et jusqu'à nos jours (bleu foncé).

1 Nice Quand la ville protège ses constructions - 2007)

## *B. Plan de repérage des typologies des constructions existantes dans le sous-secteur 4a*

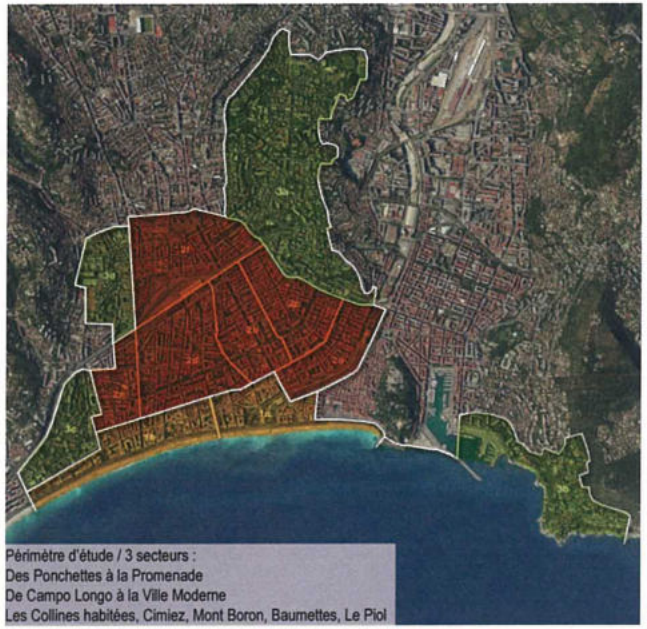
**LÉGENDE**

- AVANT 1830
- 1830-1850 (NEO CLASSIQUE)
- 1850-1885 (ECLECTIQUE)
- 1885-1923 (BELLE EPOQUE)
- 1923-1930 (ART DECO)
- 1930-1947
- 1947-1965 (CLASSICISME MODERNE)
- 1965- 1985 (POST-MODERNE)
- 1985- à nos jours (CONTEMPORAIN)

Périmètre d'étude AVAP

# 02. Mont Boron sous-secteur 3b

## — Situation




0 1km N

Le sous-secteur 3b s'inscrit sur les pentes du Mont Boron, colline refermant la Baie des Anges à l'est de Nice en limite avec la rade de Villefranche. Le Cap de Nice en est la terminaison Sud. Si ce secteur propose de magnifiques points de vue, il est le théâtre de nombreuses constructions récentes aux détails et motifs peu qualitatifs. Depuis la colline du Château, l'impression de saturation se dévoile à l'oeil de l'observateur.

0 200m 1km N

## — Évolution urbaine générale du secteur

Nice doit sa renommée mondiale au tourisme. La ville devient une destination de villégiature hivernale incontournable pour la haute bourgeoisie.

La colline du Mont Boron, jusqu'à présent territoire «hostile» et zone stratégique à vocation militaire, va s'urbaniser dès le milieu du XIXe siècle, avec la construction sur ses pentes de la villa Smith à partir de 1856.
Cette villa, et son vaste domaine aménagé par de nombreux terrassements, va marquer à Nice l'avènement de l'architecture de cette nouvelle villégiature.

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

Cadastre 1872

Cadastre 2016

## — Repérages et règlement au PLUm

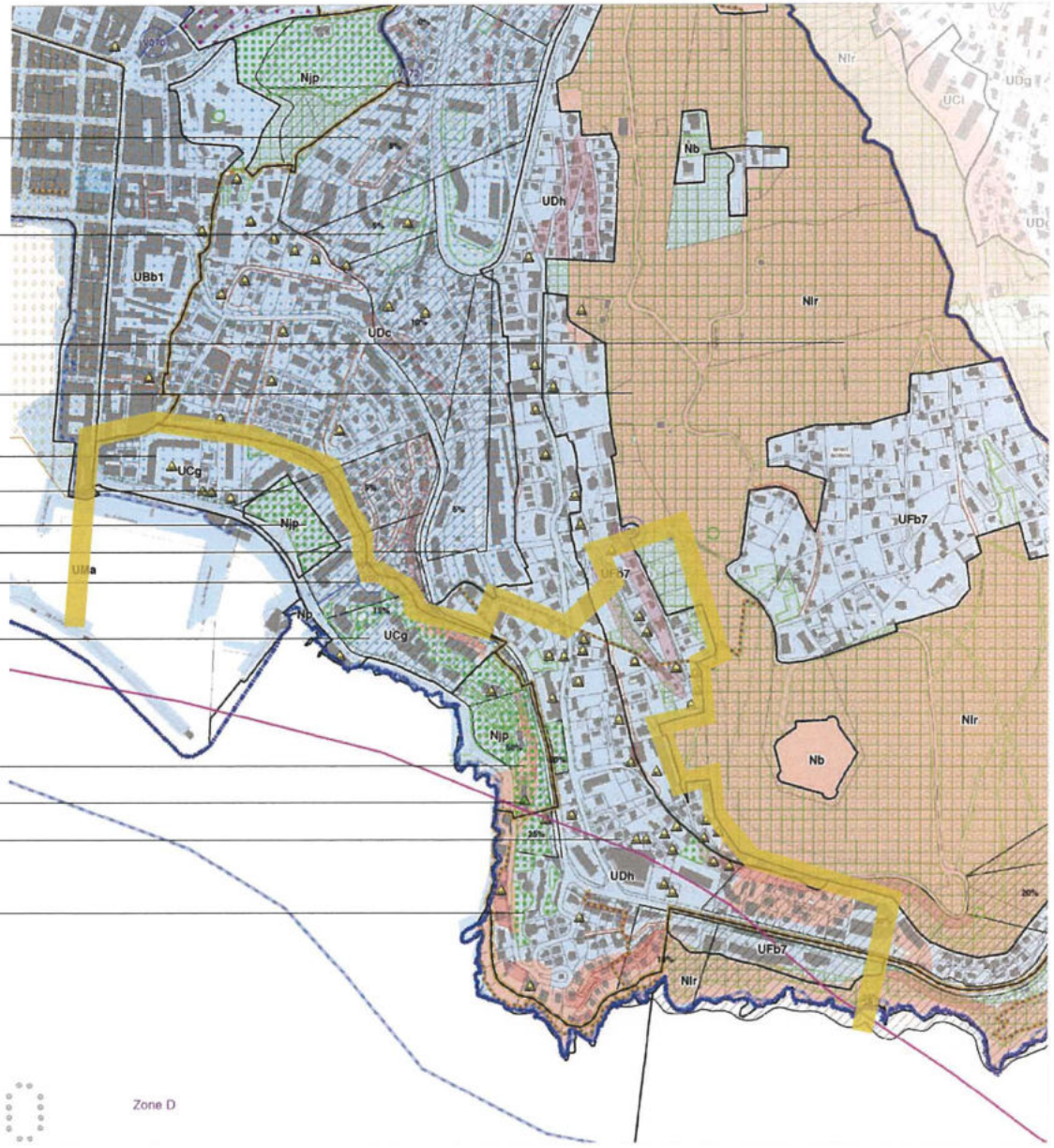
**En zone UCg :**

i

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 20%.

La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 15 m, non compris les murs de soutènements:

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5m de la limite d'emprise publique des voies.




**En zone UDh :**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 15%.

La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 9 m, non compris les murs de soutènements:

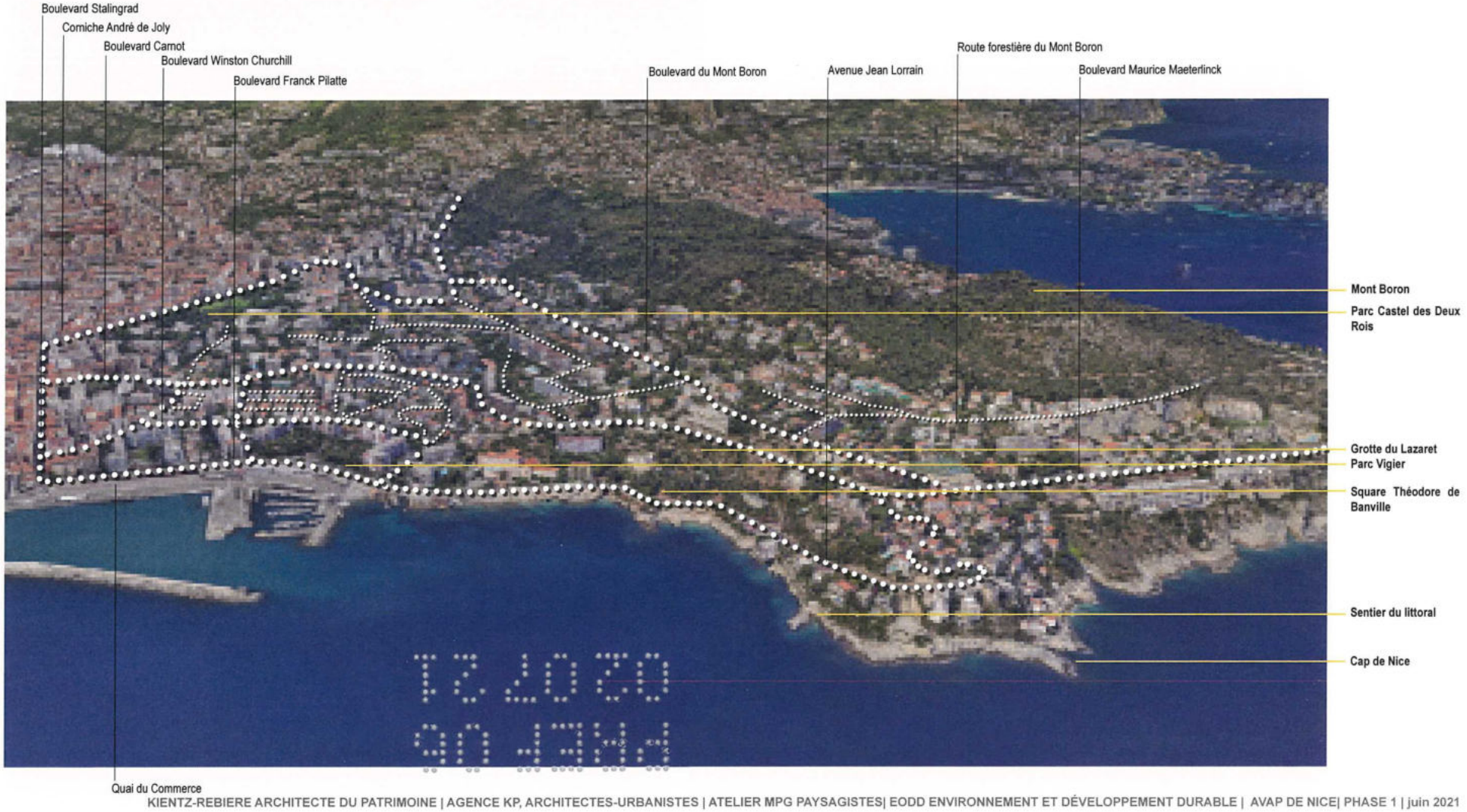
Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5m de la limite d'emprise publique des voies et des limites séparatives.

## *A. Analyse spatiale du sous-secteur 3b*

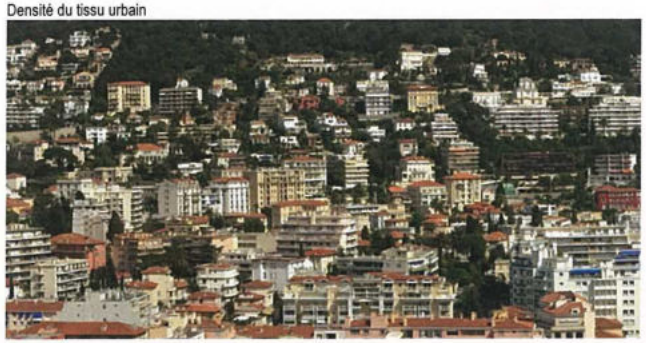
### — Socle / inscription territoriale / topographie

Le secteur 3b s'inscrit sur les pentes du Mont Boron à l'Est de Nice en limite communale.

La situation géographique du Mont Boron, comme du Mont Alban, a depuis toujours été une position stratégique, mise à profit dès fin du XIVe siècle pour des installations de surveillance militaire, en particulier une tour de guet.



Densité du tissu urbain



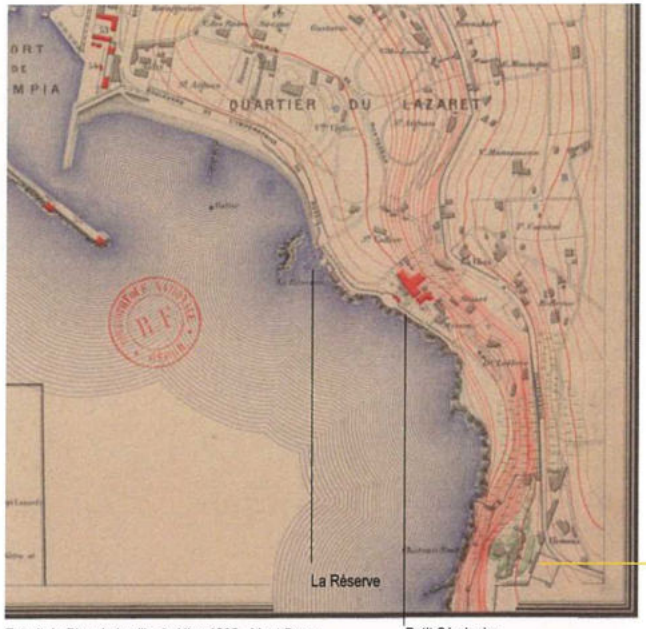
Crête préservée / Tension avec l'apparition d'une poche urbaine

La transition entre la plaine du Paillon, Riquier et le piémont du mont Boron n'est plus clairement identifiable, seule la crête préservée par une zone naturelle n'est pas urbanisée. La présence végétale, faible, se disperse au gré des jardins structurés sous forme de terrasses. Le Parc Castel des Deux Rois apporte à proximité du port une épaisseur végétale, un point de respiration dans un tissu urbain dense. Sur le front de mer, le parc Vigier et le square Théodore de Banville proposent une lecture différente et mettent en scène l'amorce du cap de Nice avec une empreinte urbaine moins saturée. Le front de mer n'est pas mis en valeur et la continuité avec la promenade des anglais inexistante. Quelques villas préservées composent cet ensemble.

Le Mont Boron depuis la colline du Château

## — Histoire et mutation du sous-secteur 3b

Extrait du Plan indicateur de Nice 1865 : Mont Boron




Extrait du Plan de la ville de Nice 1882 : Mont Boron

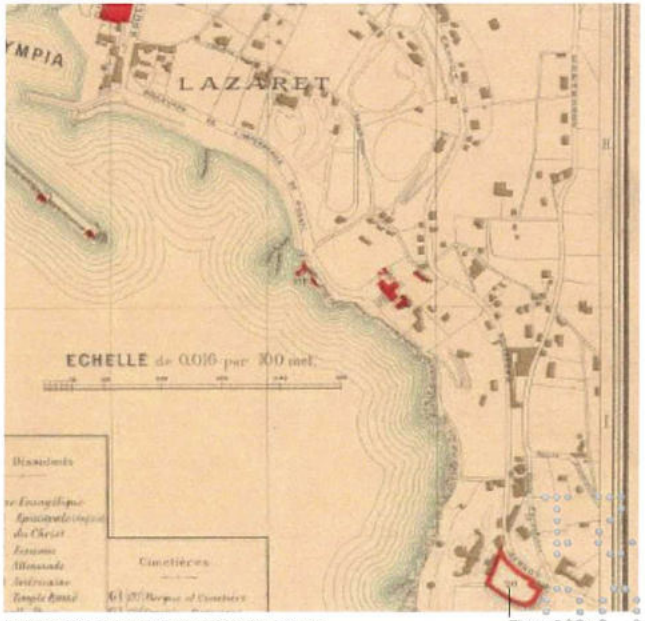
Petit Séminaire

Château Smith

La construction du domaine du « Château de l'Anglais » à partir de 1856 va marquer l'avènement de l'architecture de villégiature à Nice et le départ de l'urbanisation du Mont Boron.

Le percement de la nouvelle route de Nice à Villefranche au début des années 1860, va accélérer l'installation de nouveaux hivernants sur les pentes du Mont Boron, qui devient à la mode. La colline jusqu'à présent très aride, est alors boisée par la municipalité pour améliorer la qualité des paysages.
De nombreux terrains sont viabilisés et lotis. Le baron Haussmann et le banquier Louis Frémy, édifient leurs villas dans des parcs paysagers.
Le Grand Hôtel du Mont Boron est édifié vers 1890 sur les pentes boisées du Mont Boron.

Le Château Smith ou Château de l'Anglais (Carte postée en 1915)




Extrait du Plan de la ville de Nice 1891 : Mont Boron

Tir au x pigeons

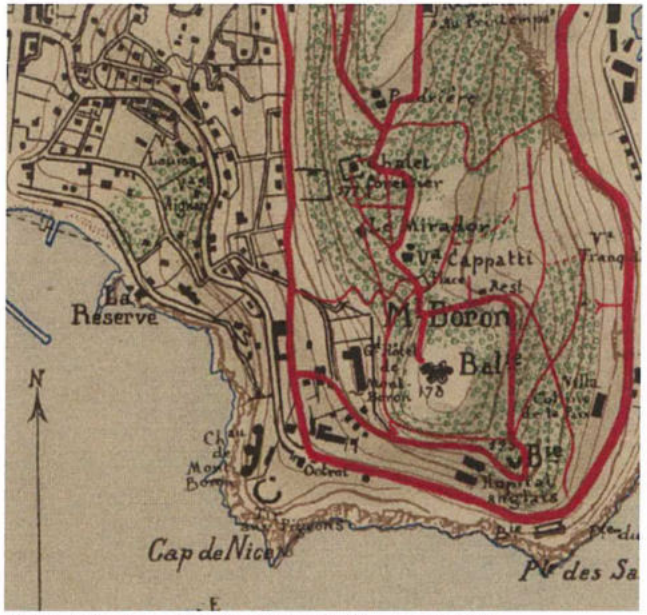
La Réserve (source Collection-jfm.fr)

La Réserve et le Mont Boron à la fin du XIXe

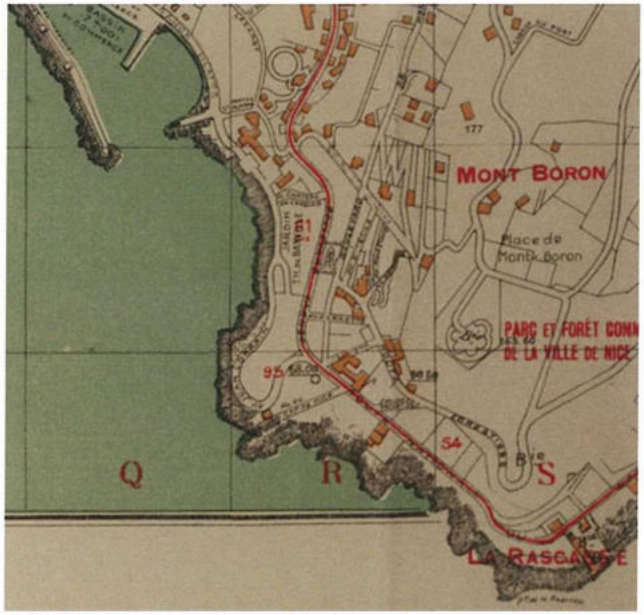
Port de Nice, colline du Château (AD 3 Fi 93/18)

Les villas du boulevard du Mont Boron en second plan (Carte postée en 1917) :

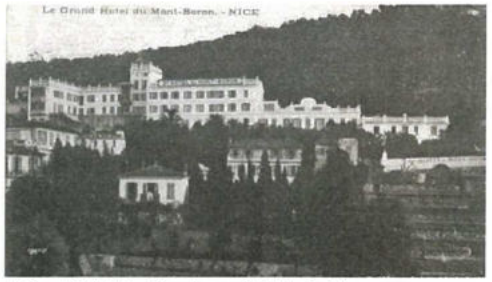
Les lotissements se constituent entre le boulevard du Mont Boron et la route forestière. Le Grand Hôtel du Mont Boron est édifié vers 1890 sur les pentes déjà boisées de la colline.




1911 Plan de Nice et ses environs -éditeur J. Audoy (Nice) (source gallica.bnf.fr)

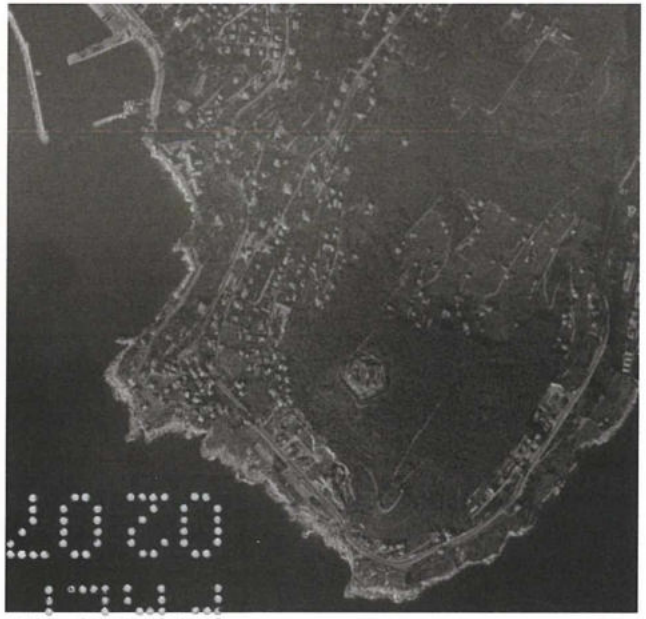



1930 Plan Général de la commune de Nice - A. HENRIET



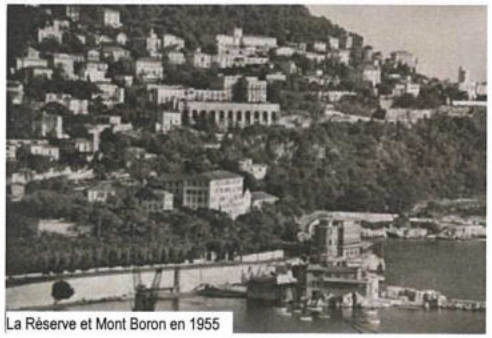

Le Grand hôtel du Mont Boron (source Collection-jfm.fr)

1930 Plan THIEBAUT



1943 Photo aérienne - (source IGN)

Les villas du Mont Boron



La Réserve et Mont Boron en 1955

## — Trame viaire

Boulevard du Mont Boron

Boulevard Winston Churchill

Le réseau routier est développé autour de deux axes principaux, le boulevard Franck Pilatte directement présent en bord de mer et le Boulevard Carnot. On note la présence de nombreux accès privés, avenue Gustavin, avenue Alfred Leroux, avenue de la Mer, cette configuration en vase clos restreint la mobilité et la découverte de la colline. Seul le sentier du littoral propose un itinéraire de découverte alternatif. Le stationnement est omniprésent et la présence végétale limitée. Un alignement de Pittosporum accompagne le boulevard Franck Pillatte en bord de mer qui associé aux quelques palmiers présents dans les franges et jardins au premier plan des fronts bâtis amène exotisme et ambiance Riviera.

Boulevard Franck Pilatte / Alignement de Pittosporum tobira

Boulevard Franck Pilatte / Bord de mer peu valorisé / Stationnement

Boulevard Maurice Maeterlinck

Boulevard Carnot / Belvédère peu valorisé

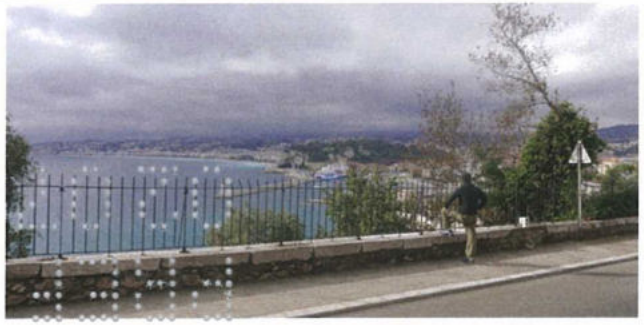
Boulevard Carnot / Axe de desserte des voies privées

Rue Henri de Bournazel / Ouverture visuelle non conservée / Gabarit et volume important

## — Profil des voies & qualité des sols, gabarits

Ce qui marque le secteur est évidemment la topographie avec des voies sinueuses qui procurent un effet de surprise. Au détour d'un virage, elles laissent apparaître la vue, une villa...Mais dans tout le sous-secteur, la présence des murs de soutènement marque l'espace urbain.

1 Coupe Avenue Jean Lorain, Boulevard Carnot et Boulevard du Mont Boron



Type de revêtements :
1.et 2. enrobé noir pour les voies et enrobé rouge pour les trottoirs
3.trottoirs en béton (chape-ciment), motif de dallage tiré au fer

## — Interfaces public-privé / traitement des marges de recul

Boulevard Franck Pilatte / Villas et jardins

Les franges paysagères sont rapidement difficilement identifiable du fait des nombreux murs de soutènement. Dès que l'on quitte le front de mer les marges de recul se réduisent. C'est dans ce contexte que seul le boulevard Franck Pilatte propose une mise en scène de son premier plan avec une alternance de front bâti à l'architecture standard et des espaces végétalisés sous forme de massifs, cours et jardins. Les quartiers résidentiels composés de villas sont enclavés au second plan et accessibles depuis des chemins privés.

Boulevard Franck Pilatte / Jardin Vigier

Boulevard Carnot / Quartier résidentiel / Accès privé

Boulevard Franck Pilatte / Front bâti et jardin

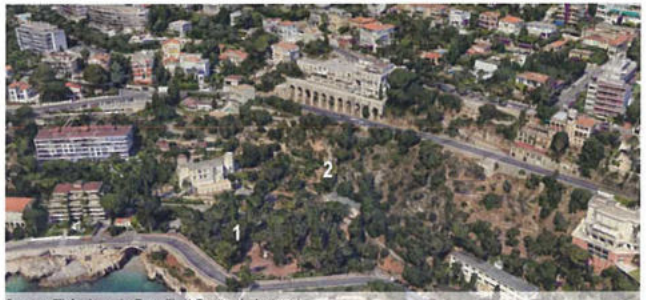
Accès privé depuis le Boulevard Winston Churchill / Mobilité réduite

Front bâti au premier plan / Poche de villas au second plan / Enclavement / Accès privé

## — Espaces publics

Grotte du Lazaret

Jardin Vigier



Square Théodore de Banville / Grotte du Lazaret

Bord de mer

Square Théodore de Banville

Sentier du littoral

**1 - Le square Théodore de Banville** est composé de nombreux cyprés et points de vue remarquable sur la mer et la baie des Anges.

**2 - La grotte du Lazaret**, site préhistorique du Paléolithique moyen est classé au titre des Monuments historiques depuis le 21 Mars 1963.

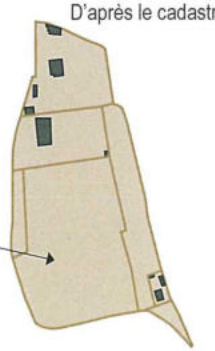
**3 - Le jardin Vigier** est un jardin public d'un ha ouvert en 1971 par la Ville de Nice sur le parc de l'ancienne propriété du Vicomte Vigier. A la fin du XIXe siècle, de nombreux végétaux exotiques y sont développés, notamment en 1864 avec le premier Phoenix canariensis planté en France. Le jardin lui servira de lieu d'acclimatation et encore aujourd'hui un grand Agathis robusta et des vieux Livistonia chinensis (palmiers rares) sont à découvrir.

## — Typologie et mutation des îlots

**Le bâti s'implante en retrait des voies, et s'oriente vers la vue et la topographie. Les jardins, clôtures, murs conditionnent les perceptions depuis l'espace public, et non plus les continuités bâties.**

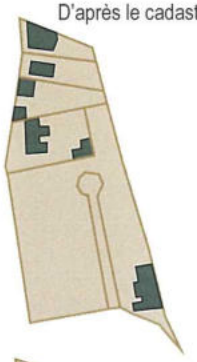
**Îlot Boron**

D'après le cadastre 1812

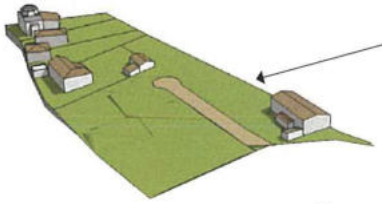


Début 19 ème : parcelles agricoles,

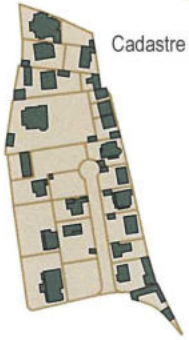
D'après le cadastre de 1870



Deuxième moitié du 19ème : mise en place d'un lotissement



Cadastre de 2018



XXème: densification progressive

oliviers
potagers
jardins
prairies
orangers
vignes
labours
autres

0 25 50 75 100

Au départ très peu habité et peu desservi, les pentes du Mont Boron ont finalement été gagnées par l'urbanisation. L'ensemble du cap regroupe des îlots de tailles et de formes variées.

**Îlots rectangulaires, pavés lotis avec villas**

C'est une typologie urbaine et architecturale caractéristique de l'urbanisation niçoise : des îlots sont découpés de façon régulière avec des parcelles homogènes .

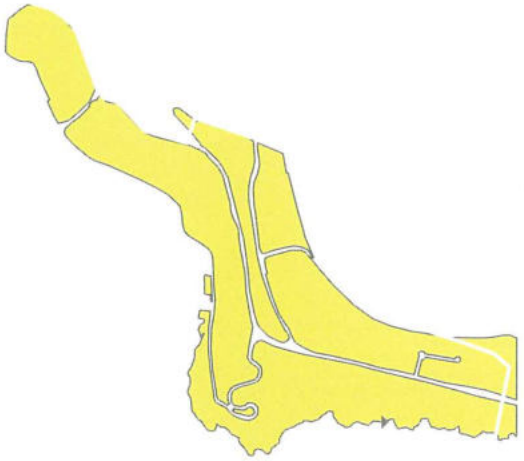
Des villas de petites dimensions ou pavillons s'y implantent au milieu et possèdent pour la plupart un toit à 4 pans.

**Secteurs de tailles variées**

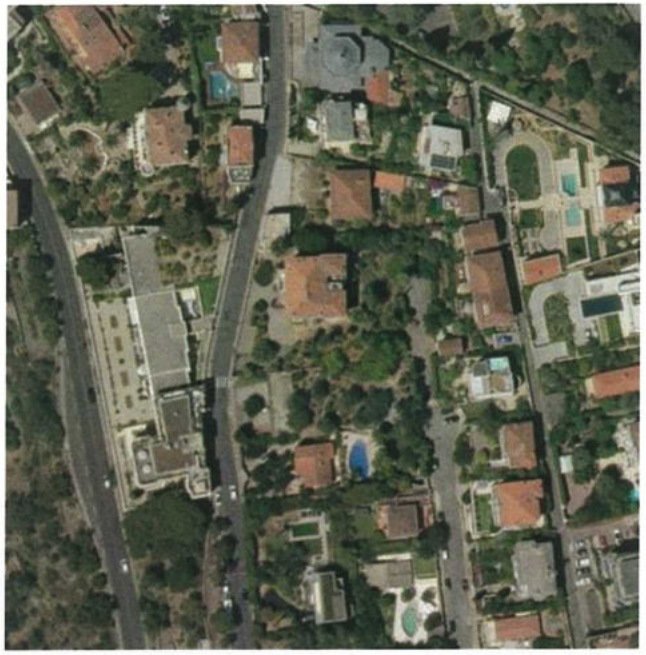
Des lanières parallèles aux lignes topographiques et formées par le découpage résiduel de l'entrelacs des voies ont des tailles variées.

En recul des voies s'implantent différentes typologies architecturales : des maisons individuelles jusqu'aux immeubles-barres, la logique d'implantation étant plus guidée par les vues que par le tracé des voies et des parcelles.

**Perte de la lecture des îlots d'échelles et de formes variées**



## — Adaptation climatique/ Imperméabilisation / Hydrologie / Géologie



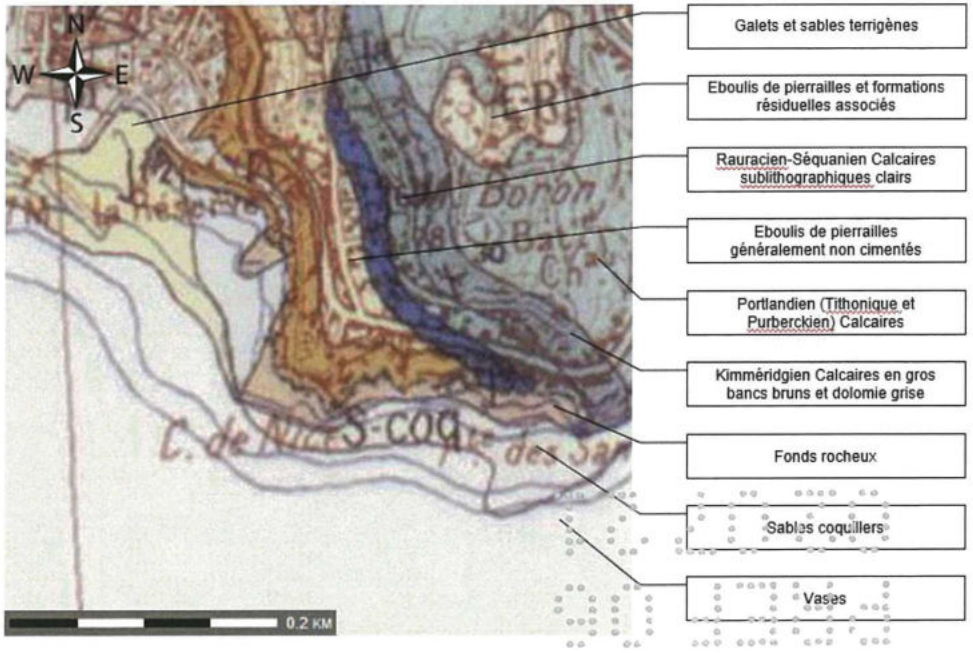
### Adaptation climatique

L'orientation des rues parallèles à la mer n'est pas favorable à la ventilation par l'air marin mais la différence d'altimétrie permet de compenser et d'assurer une bonne ventilation. Les toitures sont majoritairement en tuiles mais on note la présence de toiture-terrasses de couleur plus sombre. Les balcons sont omniprésents et participent au confort d'été. On remarque également la présence ponctuelle de volets à portissols.

La végétation est bien présente dans ce sous-secteur, ce qui permet de conserver la fraîcheur.

### Imperméabilisation

La forte présence végétale induit une imperméabilisation faible sur l'îlot. Le relief important donne lieu à une urbanisation peu dense, limitant le phénomène d'îlot de chaleur urbain.



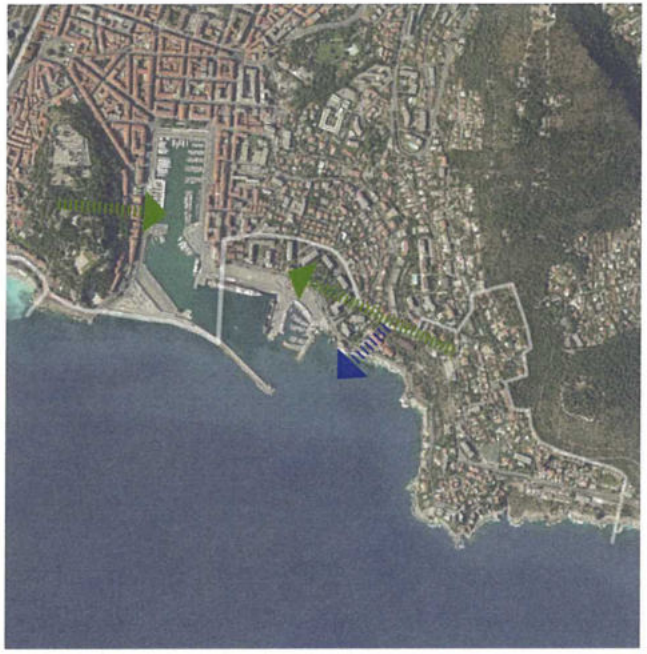

### Hydrologie

Le secteur n'est concerné par aucun réseau hydrographique cependant la forte pente induit un ruissellement rapide en cas de précipitation intense. Ce ruissellement peut mener à une mise en charge rapide des réseaux d'eaux pluviales, donnant lieu à des inondations.

### Géologie

le sous-sol est composé d'éboulis récents, de dépôt marno-calcaires à Cancellophycus du Bajocien-Bathonien, de dépôts calcaires et calcaires marneux non différenciés du Callovien et de l'Oxfordien et de Calcaires sublithographiques de l'Oxfordien et du Kimméridgien.
Ces formations n'impliquent aucun risque lié à la géologie et aux mouvements de terrain, ce sous-secteur n'étant pas concerné par le plan de prévention du risque relatif aux mouvement de terrain.

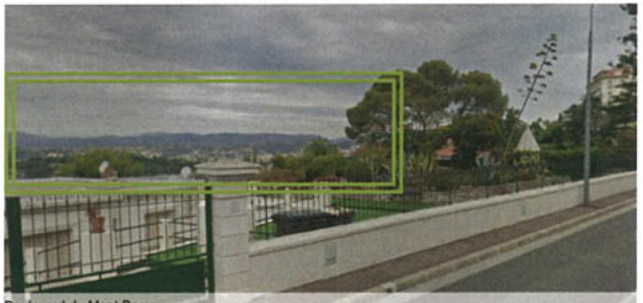
## — Perceptions visuelles / Rapport au grand paysage / Les collines / La mer / Repères visuels



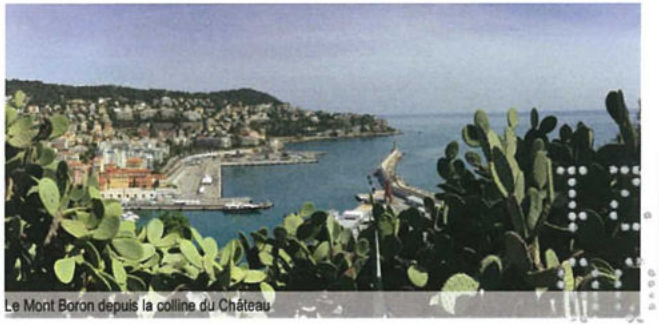
Boulevard Carnot

Avenue Jean Lorrain

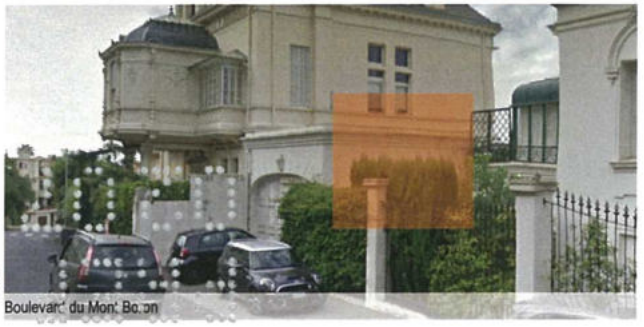
Le Mont Boron depuis le quai Rauba Capeu



Boulevard du Mont Boron



Le Mont Boron depuis la colline du Château



Boulevard du Mont Boron

Le boulevard Carnot offre de beaux panoramas sur la baie, le littoral et la colline du Château. Le Mont Chauve et le massif alpin se dessinent en arrière-plan. L'ouverture est totale et grandiose même si les espaces publics mettant en valeur les promontoires et belvédères sont inexistants. Si le rapport au paysage est évident en bord de mer, la taille et le volume de nombreux ensembles collectifs et villas limitent parfois les perceptions visuelles à de courtes fenêtres.

## — Typologie de bâti / Caractéristiques architecturales et stylistique / Nouveaux programmes architecturaux

La colline sera investie par les premières villas après le percement de la nouvelle route de Nice à Villefranche au début des années 1860. La Villa Smith ou Château de l'Anglais, sera la première villa qui s'ancrera sur les pentes de la colline en vis à vis de la colline du château, et marquera la ville de son architecture éclectique.
La Réserve, ancien établissement de coquillage, sera transformé en restaurant.
La colline, boisée par la municipalité, sera lotie progressivement et les pentes se couvriront de villas de prestige, ainsi qu'un Grand Hôtel.

**Château SMITH (de l'Anglais):**

commencé en 1858 par un ancien officier anglais ayant vécu aux Indes (176 bd Carnot ). Parc à flanc de colline avec bassin en rocaille alimentée par une source naturelle, fausses ruines, bancs de marbre pour admirer le panorama. Aujourd'hui en copropriété. Style architectural néo-indien (inspiré des palais de maharajahs du Rajasthan ou des forteresses mogholes des XVI et XVIIe).(Éclectique)

**Villa BEAU SITE** (17 bd du Mont Boron, classée MH) (1882) Eugène Vidis, commerçant niçois. Rachetée par un négociant anglais, Achile Larrey, la nomme Beau Site. Modifiée en 1890 par Biasini. Les Fabriques : villa Isba, villa les Roches et la villa Hyacinthe. Aile latérale ajoutée par Biasini avec colonnes corinthiennes en marbre et statues, la tour devient centrale et dotée d'un belvédère entouré d'arcades d'inspiration néo-pompéienne. (Éclectique)

**LA RÉSERVE :** ancien établissement de vente de coquillages dans le quartier du Lazaret à partir de 1871. Restaurant, en 1876 par Levrot. Style italianisant avec rotonde sur un soubassement de pierres, un étage de colonnade. Un belvédère et une terrasse en forme de voilier accompagnait le bâtiment. Années 1930 : suppression des colonnades. 1951 : modifié par Livieri : complexe balnéaire. (Éclectique)

**Château de la Tour du Mont Boron** (vers 1884 pour Maximilien de Budaï) 15, bd du Mont Boron.

Construit à partir d'une tour à signaux et d'un moulin à vent du XVIIe siècle : trois types de tours ajourées de hauteurs et diamètres différents; surmontées d'une quatrième tour surplombant l'édifice. L'élévation de chaque volume est terminée par des créneaux factices. (Éclectique)

**Villa VALBRANCA (anciennement Les TERRASSES)** (vers 1890) pour Georges Brunel, hôtelier niçois. (28, bd du Mont Boron). Après un incendie elle est rachetée 1902 par le comte Emile Weiss de Vabranca.
Villa de plan massé.
Surélévation avec loggia à double colonnade aux références italiennes, et ajout d'un oriel sur la façade latérale réalisés après 1902. (Belle Époque)

**Villa L'ESCALE (1895-1910)**
33 bd du Mont Boron.
Décor d'inspiration Louis XV : décor sculpté à motifs de fleurs et guirlandes, frise en stuc moulé, cartouches. (Belle Époque)

**Villa Les HAUTES ROCHES**

(1885) pour Arthur Filleul (55 bd du Mont Boron)
Référence aux châteaux français de la Renaissance : haute toiture d'ardoise. Acquise en 1900 par Georges Deloy qui lui donnera son nom. (Éclectique).

**Église NOTRE DAME DU PERPÉTUEL SECOURS**

(1927) par Jules Febvre (35 bd du Mont-Boron).
Église en béton armé d'inspiration byzantine avec plan centré et coupole débordante.. Le dessous de coupole et des corniches sont traités en sgraffito avec des motifs stylisés. (Art déco)

Grand Hôtel du mont Boron (1890) par Jules Febvre (35 bd du Mont-Boron).

## *B. Plan de repérage des typologies des constructions existantes dans le sous-secteur 3b*

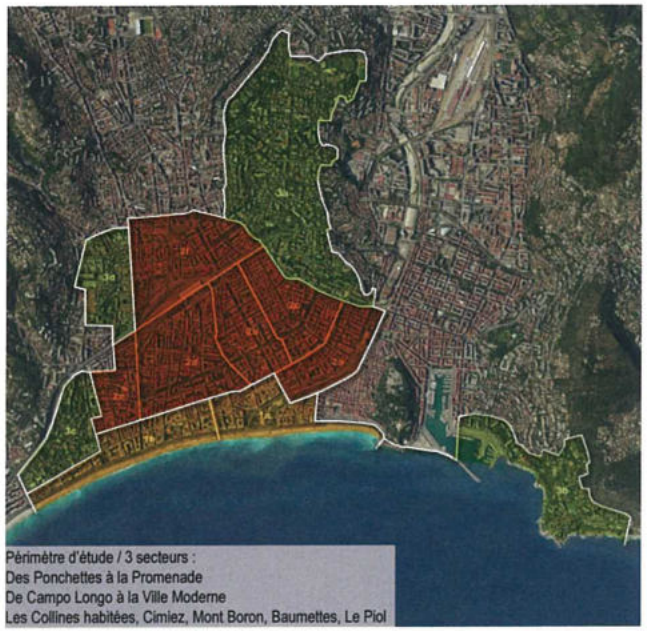
**LÉGENDE**

- AVANT 1830
- 1830-1850 (NEO CLASSIQUE)
- 1850-1885 (ECLECTIQUE)
- 1885-1923 (BELLE EPOQUE)
- 1923-1930 (ART DECO)
- 1930-1947
- 1947-1965 (CLASSICISME MODERNE)
- 1965- 1985 (POST-MODERNE)
- 1985- à nos jours (CONTEMPORAIN)

Périmètre d'étude AVAP

# 03. Les Baumettes sous-secteur 3c

## — Situation




0 1km N

Le sous-secteur 3c s'inscrit sur la colline des Baumettes, cadenassée entre la rue de France, le boulevard François Grosso et la voie ferrée. Les Baumettes sont la terminaison Sud des collines accompagnant le vallon de Magnan, elles ferment la plaine à l'Ouest contribuant avec le Mont Boron présent à l'Est a dessiné le vaste amphithéâtre, la crique immense que nous propose la ville de Nice.

0 200m 1km N

## — Évolution urbaine générale du secteur

Ce sous-secteur de la colline des Baumettes (autrefois les Beaumettes) est situé entre la voie ferrée jusqu'à la rue des Potiers, chemin historique déjà visible sur le cadastre de 1812 .

L'arrivée de la voie ferrée a profondément modifié la physionomie de la colline, en venant la couper littéralement en deux.

Cadastre 1812

Cadastre 1070

Cadastre 2018

## — Repérages et règlement au PLUm

Les hauteurs autorisées au PLUm :

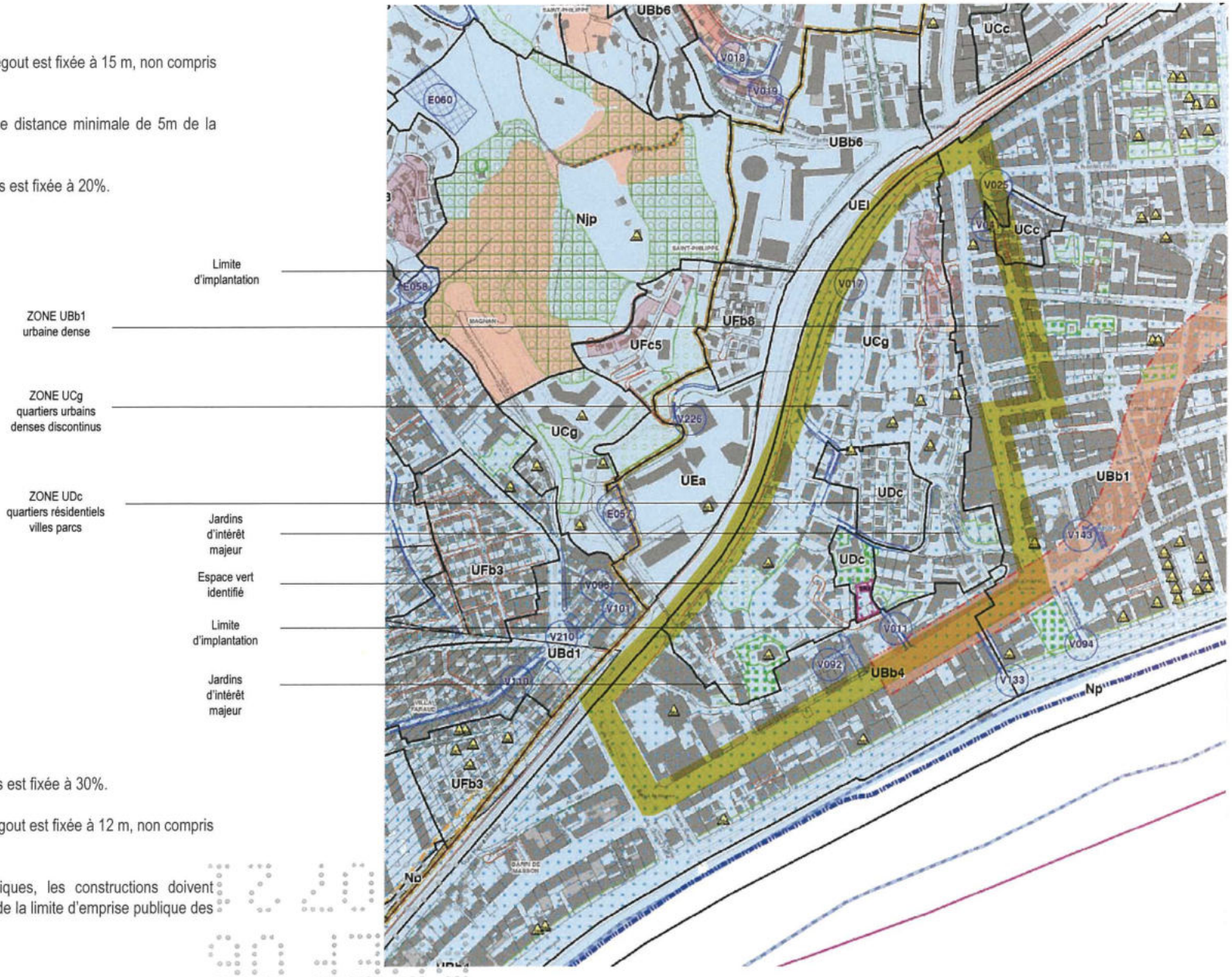
**En zone UCg** :

i

La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 15 m, non compris les murs de soutènements:

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5m de la limite d'emprise publique des voies.

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 20%.




**En zone UDc** :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30%.

La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 12 m, non compris les murs de soutènements:

Par rapport aux voies et emprises publiques, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5m de la limite d'emprise publique des voies.

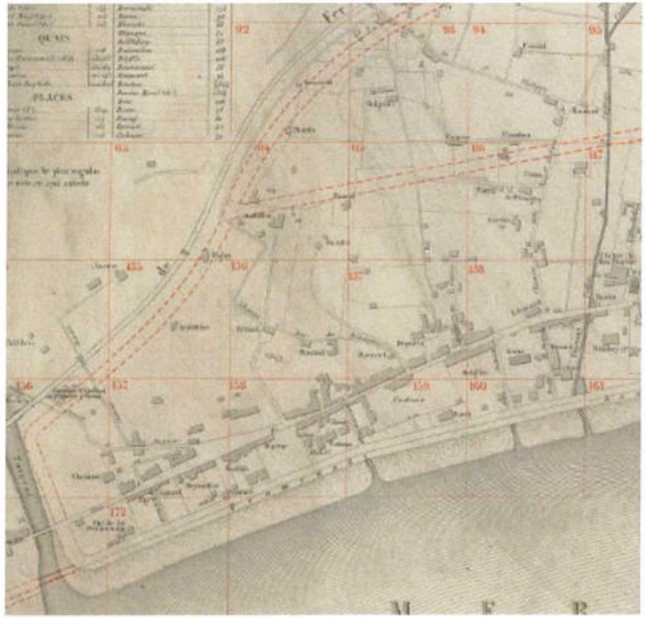
## *A. Analyse spatiale du sous-secteur 3c*

### — Socle / inscription territoriale / topographie

Pente des Baumettes

Le phénomène d'enclavement présent au sein de la colline se constate tout d'abord par la ceinture bâtie présente à ses limites Sud et Est. Ces remparts présents le long de la rue de France et du boulevard François Grosso bloquent les perceptions visuelles sur la colline depuis les axes transversaux et limitent les mobilités. Peu d'accès existent et le lien avec la trame des quartiers périphériques s'efface. Quelques villas emblématiques localisées au second plan témoignent des activités passées de villégiature.

## — Histoire et mutation du sous-secteur 3c



Extrait du Plan indicateur de Nice 1865 : Baumettes

Extrait du Plan de la ville de Nice 1882 : Baumettes

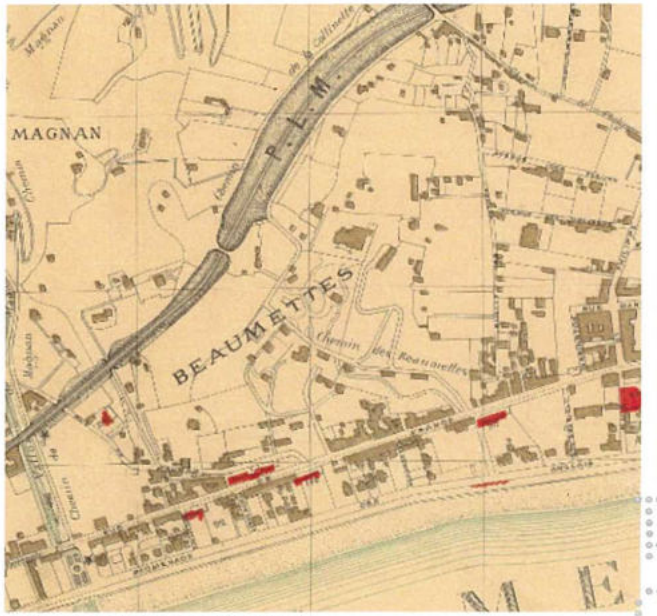
La colline des Baumettes comprenait autrefois le versant de la colline de Saint-Philippe entre le vallon de Magnan (boulevard de la Madeleine) et le vallon de la Mantéga (rue Saint-Philippe) jusqu'à la mer. Le nom de Baumettes viendrait de *bauma*, ou «grotte» en niçois, et *eta*, ou «petite», d'où»petite grotte».

**1536 : Le Congrès de Nice** eut lieu aux Baumettes, en terrain neutre, pour réconcilier la France et l'Empire des Habsbourg, les deux grandes puissances catholiques. Le médiateur fut le pape Paul III Farnèse.

C'est à partir de la fin du XVIIIe siècle que les Baumettes deviendront un lieu de prédilection des hivernants pour y établir leurs résidences de villégiature, avec une vue sur la plaine, les collines environnantes et le rivage (La villa Furstado-Heine, la villa Kotschoubey, le château de la Tour, le château des Oillières).

1812 : La route de France traverse le bas de la colline d'Est en Ouest. Le chemin des Baumettes part de la route de France depuis la villa Furstado-Heine pour desservir quelques villas.

1882 : Les villas s'édifient au sommet de la colline (le château de la Tour du comte d'Aspromont) .




Extrait du Plan de la ville de Nice 1891 : Baumettes

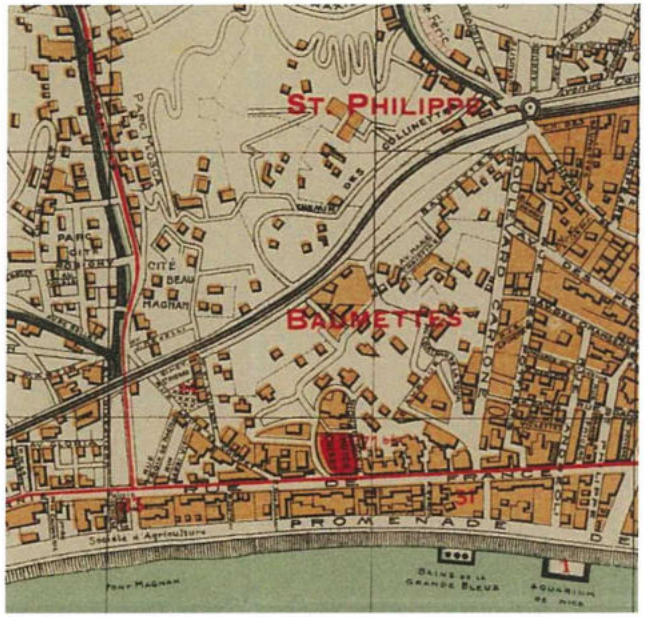
Château de la Tour - après 1865

Le Château des Ollières - 1876 (Demeures d'Azur)

Villa Kotchoubey - 1878 (Demeures d'Azur)

Quartier des Beaumettes - Le Villas et les Hôtels

1911 Plan de Nice et ses environs -éditeur J. Audoy (Nice) (source gallica.bnf.fr)




1930 Plan Général de la commune de Nice - A. HENRIET : Baumettes

1930 Plan THIEBAUT

1943 Photo aérienne (source IGN)

**1910** : Le boulevard de Carlone (actuel boulevard Grosso) est percé en partie depuis la rue de France jusqu'au croisement du chemin de Saint Philippe au niveau de la voie ferrée.

**1922 :** Les parcs des Châteaux des Ollières et de la Tour des Baumettes sont lotis et les villas divisées en appartements (le château des Ollières est une maison de retraite).
Le parc de la villa Kotchoubey sera également morcelé.

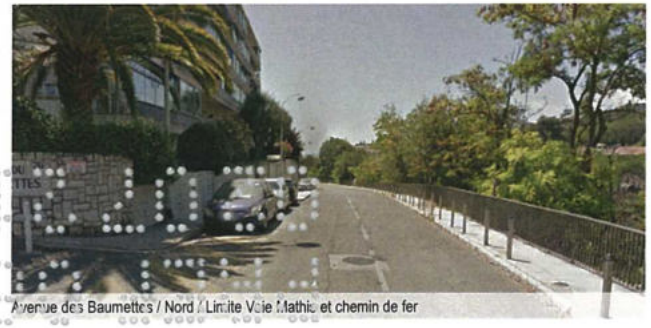
## — Trame viaire

Avenue Château de la Tour

Passage Rue de France / Rue Auguste Renoir

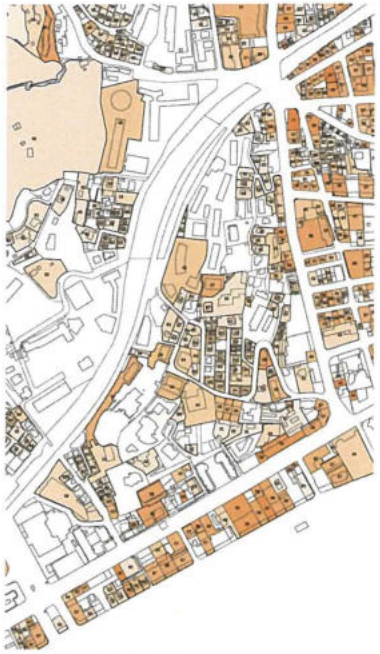
Avenue des Baumettes / Accès privé aux résidences

Avenue Marie-Christine


Avenue des Baumettes / Nord / Limite Voie Mathis et chemin de fer

L'avenue des Baumettes constitue l'axe principal de désserte 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.

## — Profil des voies & qualité des sols, gabarits



Le secteur est bordé au sud par la route de France dans sa séquence large et à l'Est par le boulevard Grosso.

A partir de la villa Furtado Heine, au croisement avec le Bd Grosso, la route de France prend un profil de 30 m de large. Les travaux de la deuxième ligne de tramway y sont en cours. Le bâti est édifié en ordre continu avec des gabarits variables de 16 m à 28 m (de R+4 à R+ 8 ). Il demeure quelques villas.

Le boulevard Grosso, qui se poursuit au delà de la voie ferrée, de 20 m de large, est un boulevard planté avec du bâti édifié à l'alignement de la voie, aux gabarits allant de R+3 à R+7.

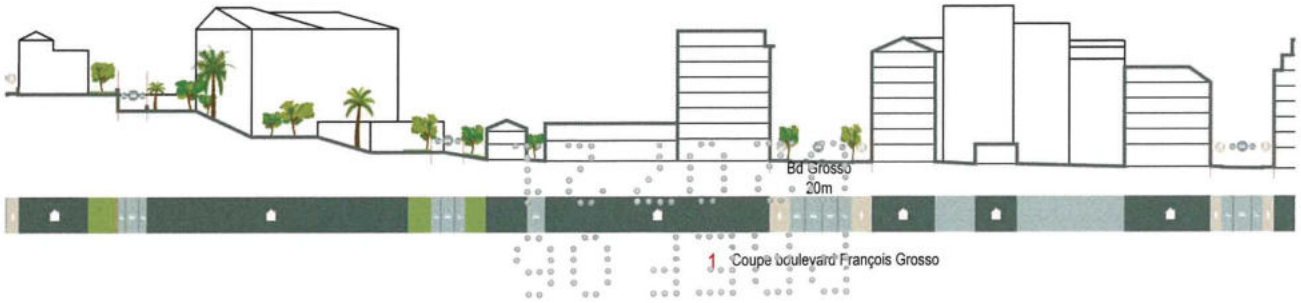
Ces deux voies forment une couronne bâtie peu perméable. Les voies parallèles à la mer buttent sur le Boulevard Grosso. Derrière, la seule voie qui traverse le secteur est l'avenue des Baumettes, d'environ 12 m de large. Le bâti est de différents gabarits : de nombreuses villas-pavillons aux toits à 4 pans, aux barres à R+6 aux toitures terrasses.

**Le secteur est enclavé 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.**

Avenue des Baumettes

Bd Grosso section basse

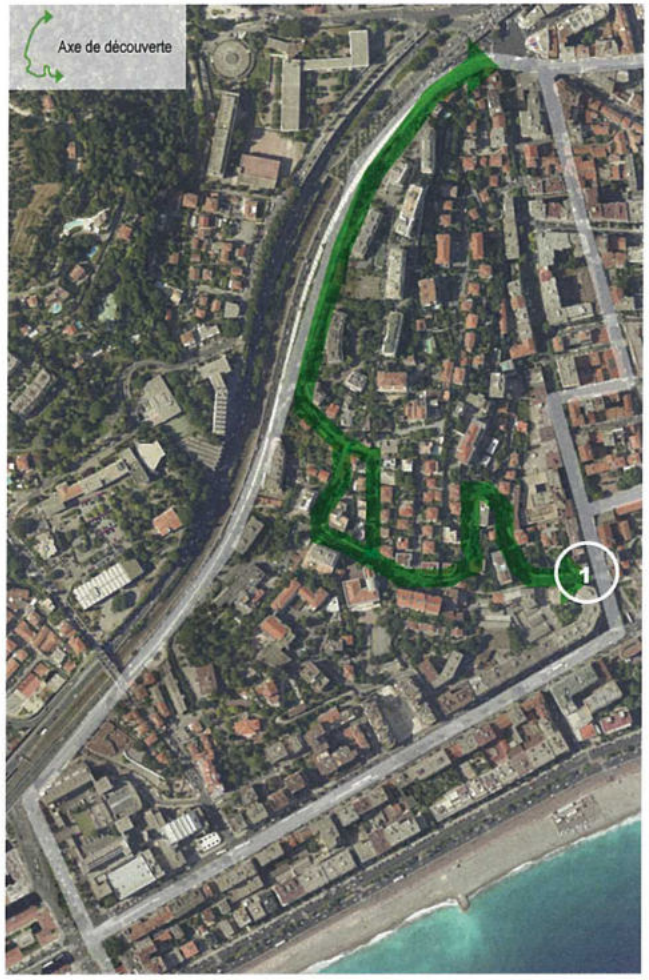
Bd Grosso depuis la place Saint Philippe



1 Coupe boulevard François Grosso

Type de revêtements :
1 et 3. enrobé noir pour les voies et enrobé rouge pour les trottoirs
1et 2. trottoirs en béton (chape-ciment), motif de dallage tiré au fer

## — Interfaces public-privé / traitement des marges de recul



Avenue des Baumettes

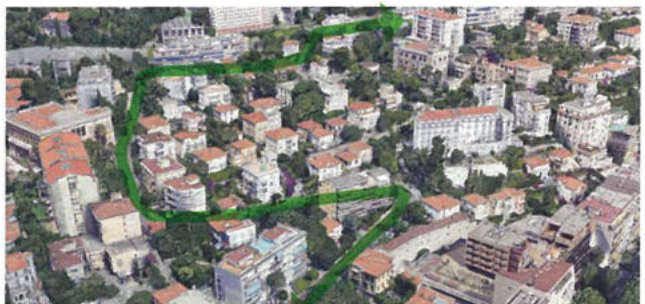
Avenue des Baumettes / Frange paysagère peu épaisse

Château des Baumettes / Avenue des Baumettes

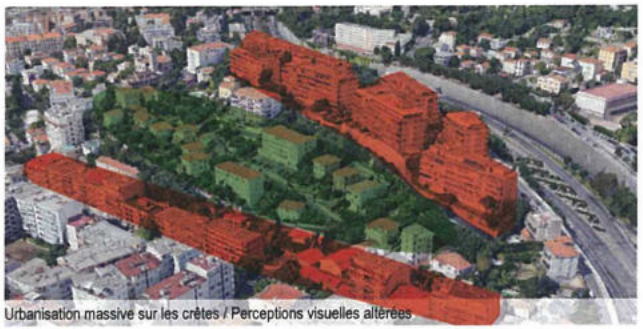
La découverte du quartier se fait comme énoncé ci-dessus via l'avenue des Baumettes. On ne retrouve pas ici la même sensation de ville-jardin que l'on ressent sur la colline de Cimiez. Le tissu urbain est ici plus dense et les jardins et franges paysagères plus légères. Les espaces de transition plantés entre voie et bâti sont le plus souvent réduit à une fine bande. Aucune plantation sur le domaine public n'est mise en place.

Point d'ouverture depuis François Grosso / Axe de découverte / Avenue des Baumettes

Avenue Marie-Christine / Villas conservées



Rue de France / Front bâti / Disparition du piémont de la Colline



Urbanisation massive sur les crêtes / Perceptions visuelles altérées

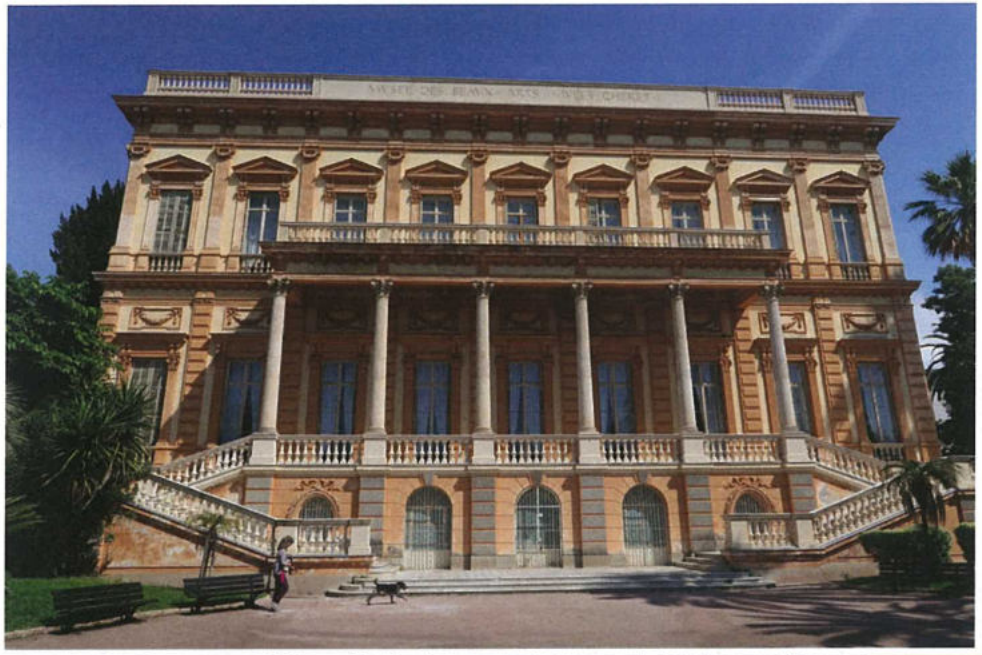
Boulevard François Grosso / Front bâti / Disparition du piémont de la Colline

Rue de France / Front bâti / Disparition du piémont de la Colline

Complexe sportif Jean Médecin / Collège Alphonse Daudet / Caserne de pompiers

A l'inverse de la colline de Cimiez où le boulevard Carabacel marque un point de rupture entre la ville dense et la ville jardin, mettant en valeur le piémont de la colline avec une succession de murs de soutènement accompagnés de jardins, ici la situation est tout autre. Le piémont des Baumettes a disparu sous le poids du front bâti présent le long du boulevard François Grosso. Il n'y a pas ici de lectures successives, d'étagement de l'empreinte urbaine. La présence sur la crête d'une ligne bâtie conséquente et récente, sans motifs qualitatifs, renforce la sensation de flottement et la perte de repère. La colline n'est plus lisible, sa lecture dans le paysage s'efface, piémont et crête disparaissent des perceptions visuelles.

## — Espaces publics



Avenue des Baumettes

Avenue des Baumettes

Avenue des Baumettes

Sensation de flottement du musée au sein du tissu urbain / absence de trame

Accroche d'angle au sein du quartier «résidentiel»

On notera l'absence au sein de la colline d'espaces publics de type parcs, places ou squares.

**La Villa Kotchoubey, un édifice emblématique**

La Villa Kotchoubey est édifiée en 1878 par la princesse ukrainienne Élisabeth Kotschoubey. Rachetée en 1883 par James Thomson, industriel américain, qui l'achèvera avec l'aide de Constantin Scala, architecte niçois. Un promoteur achète et lotit le terrain et le parc en 1922, mais cède la villa à la ville de Nice.

**Le Musée des Beaux-Arts Jules Chéret**

Après don à la ville, celle-ci y installe le musée des Beaux-Arts en 1928. Les façades et les toitures de l'édifice sont inscrites au titre des monuments historiques le 17 décembre 1976.

Le Musée et son jardin sont accessibles par une entrée assez confidentielle au 33 avenue des Baumettes, et en bas par un escalier depuis la rue Auguste Renoir.

## — Typologie et mutation des îlots

**Îlot des Baumettes**

Par un processus de lotissement, des quartiers résidentiels remplacent les campagnes : c'est ainsi que se forment le quartier des Baumettes.
Alors que les continuités bâties s'imposent le long des voies en contrebas de la colline, dans le cœur de la colline en revanche, le bâti ne s'implante plus à l'alignement des voies mais en recul des limites, et pas toujours parallèle au parcellaire. La continuité se fait donc par les clôtures, la végétation, ou les murs de soutènement.
Au cœur du quartier apparaît une forme urbaine spécifique. Des îlots sont re-découpés de façon régulière et des villas s'implantent de part et d'autre de voies en impasse.

**des îlots de tailles variées aux formes curvilignes**
- secteurs re-découpés au coup par coup avec des îlots de tailles disparates ,des orientations variables, des hauteurs contrastées

**des pavés lotis avec villas**
- typologie urbaine et architecturale caractéristique, avec des pavillons le long d'une voie souvent en impasse.

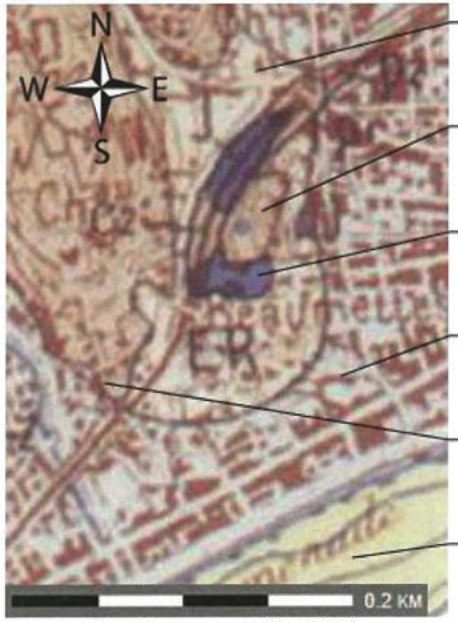
**À l'origine une colline agricole, la colline des Baumettes s'est urbanisée suivant 2 principes :**
**- en couronne, le long des grands axes avec du bâti le long des voies,**
**- au cœur, par re-découpage de grandes propriétés foncières, lotissements de pavillons, ou encore barres et plots, sont venus densifier la colline.**

D'après le cadastre 1812

D'après le cadastre de 1870

Cadastre de 2018

## — Adaptation climatique/ Densification, imperméabilisation / Hydrologie / Géologie




Carte géologique - source InfoTerre (BRGM)

Eboulis de pierrailles et formations résiduelles associés

Marnes plaisanciennes

Jurassique moyen et supérieur indifférencié

Alluvions récentes et actuelles et dépôts anthropiques

Poudingues plio-quaternaires

Galets et sables terrigènes

### Adaptation climatique

L'orientations des principaux axes routiers permet une bonne ventilation. La présence végétale importante permet de conserver la fraîcheur. On observe assez peu de volets à portissols qui sont ici remplacés par des volets roulants dans de nombreux cas. Les toitures restent majoritairement couvertes de tuiles.

### Densification, imperméabilisation

L'îlot est majoritairement composé de bâtiments isolés, à l'exception de la façade Est composée d'une barre d'immeubles quasi continue et présentant des toitures-terrasses de couleurs variables. En dehors de cette frange Est, l'urbanisation de l'îlot est peu dense, avec une présence végétale importante permettant de réduire l'imperméabilisation des sols ainsi que le phénomène d'îlot de chaleur urbain.

### Hydrologie

Ce sous-secteur est bordé à l'Ouest par le Magnan, en limite Nord par le vallon de Saint Philippe (enterré) et est traversé du Nord-Ouest au Sud-Est par un autre cours d'eau enterré.

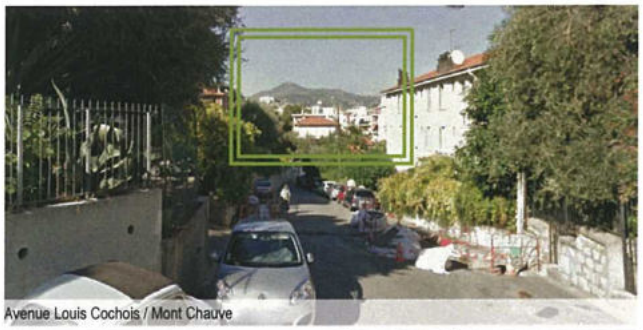
### Géologie

Le sous-sol est composé de formations diverses :

- Formation de Frégréac indifférenciée, série schisto-grèseuse et volcanique (Ordovicien supérieur-Dévonien inférieur)
- Groupe de Saint-Perreux indifférencié, schistes, siltites, grès (Ordovicien moyen-Silurien inférieur?)
- Groupe de Saint-Perreux indifférencié, schistes, grès (Schistes de Bouchemaine et Erigné)
- Jurassique indifférencié : calcaires et dolomies
- Plaisancien : marnes bleues

Le secteur est concerné par le plan de prévention du risque lié aux mouvements de terrain, notamment le risque de chute de bloc et de ravinement.

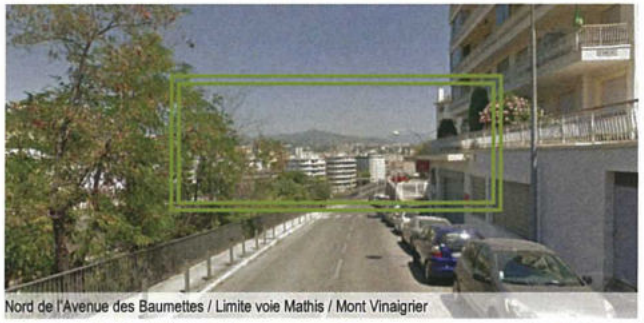
## — Perceptions visuelles / Rapport au grand paysage / Les collines / La mer / Repères visuels


Avenue Louis Cochois / Mont Chauve

Front bâti du Boulevard François Grosso

Comme énoncé précédemment, le phénomène d'enclavement de la colline limite les perceptions visuelles. Aussi bien à l'extérieur en direction de la colline qu'en son sein vers l'extérieur. A noter que cette situation ne permet plus d'identifier la mer, aucun point de vue, belvédère ou promontoire ne propose une lecture de la baie des Anges. Quelques points de vue permettent tout de même de percevoir le Mont Chauve et le Mont Vinaigrier depuis le nord de l'avenue des Baumettes et l'avenue Louis Cauchois.

Avenue Louis Cauchois / Mont Vinaigrier


Nord de l'Avenue des Baumettes / Limite voie Mathis / Mont Vinaigrier

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

Rue Auguste Renoir

Avenue des Baumettes / Front bâti du Boulevard François Grosso

Avenue des Baumettes / Front bâti du boulevard François Grosso

## — Typologie de bâti / Caractéristiques architecturales et stylistique / Nouveaux programmes architecturaux

**Villa KOTSCHOUBEY (1878)**

(33 av. des Baumettes) par Scala architecte pour la princesse ukrainienne Elisabeth Kotschoubey. Vendue en 1883 aux Thompson qui terminent la construction Inspirée de la Renaissance italienne, en particulier par l'escalier-vestibule menant à la salle de lecture de la bibliothèque Laurentienne à Florence, dessiné par Michel-Ange et réalisé par Ammannati (Éclectique)

**Le Château de la TOUR DES BAUMETTES**

(22 av. Château de la Tour) (vers 1860) Louis Dunski architecte pour Émile Audiffret (négociant en drap niçois). Acheté en 1887 par Joseph Caravadossi d'Aspremont : néo-médiéval. Aménagements intérieurs (salon néo-mauresque, galerie à arcades). Maison de repos pour soldats en 1915 (morcellement, parc loti en 1922, château divisé en appartements) (Éclectique)

**Le Château des OLLIERES (1876)**

(39 avenue des Baumettes). Villa transformée en 1885 par Adam Dettloff pour le prince Lobanov-Rostorski. Style pittoresque gothique troubadour. (Éclectique)

**Château - Hôtel des BAUMETTES**

(vers 1870-1920) (16 av. des Baumettes) pour Henri Krohn Villa agrandie vers 1870 : références à la Renaissance italienne. Ajout d'une aile basse de style Louis XV. Surélévation de l'aile de style Louis XVI. (Belle Époque)

**Villa CARAVADOSSI D'ASPREMONT ou Villa LAURE**

(1912) par Marcello architecte (9 av. Château de la Tour). Villa dépendant du château de la Tour. De style néo-gothique pittoresque. (Belle Époque)

**Villa (début XXe)**

(10 av. des Baumettes) Villa traditionnelle niçoise avec toiture à la toscane, frise en décor peint incrustée de cabochons en céramique bleue, et alternance de demi sphères et de fleurs en ronde-bosse (peints en bleu), frise gravée au-dessous et guirlandes en stuc. Façade enduite marquant des lignes de refends.(Belle Époque)

**Villa (années 1923-1930)**

(10 av. Château de la Tour) Villa Art déco : toiture terrasse en béton, motifs géométriques saillants, frise en bas-relief à motifs de palmes, tables saillante sous les baies en bas-relief à motifs de fleurs stylisées.(Art déco)

**Résidence des Baumettes**

(1958) 37 av. des Baumettes) Honoré Aubert architecte. Façade uniformément blanches (ciment blanc), style épuré (Classicisme moderne).

Les parcs des villas emblématiques de la colline des Baumettes, Kotschoubey, château de la Tour, château des Ollières, ont perdu leur intégrité dans les années 1920, par des divisions en lotissements de villas.

## B. Plan de repérage des typologies des constructions existantes dans le sous-secteur 3c

**LÉGENDE**

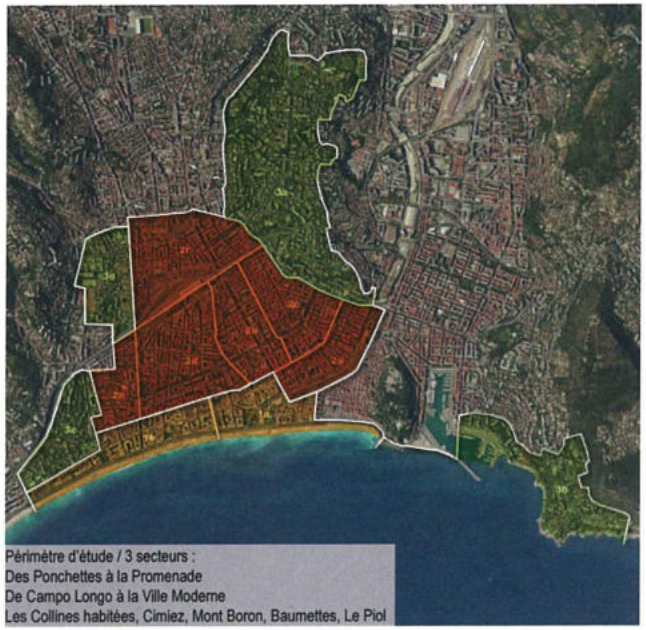
- AVANT 1830
- 1830-1850 (NEO CLASSIQUE)
- 1850-1885 (ECLECTIQUE)
- 1885-1923 (BELLE EPOQUE)
- 1923-1930 (ART DECO)
- 1930-1947
- 1947-1965 (CLASSICISME MODERNE)
- 1965- 1985 (POST-MODERNE)
- 1985- à nos jours (CONTEMPORAIN)

Périmètre d'étude AVAP

# 04. Le Piol sous-secteur 3d

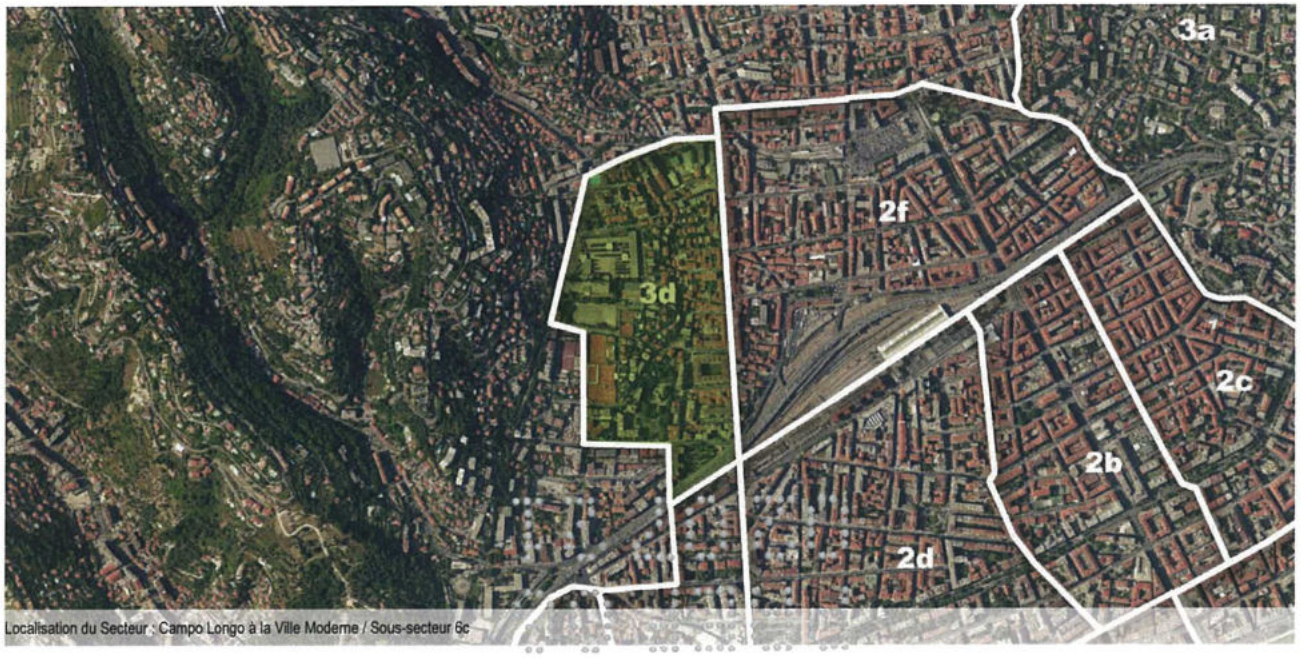
## — Situation

Le sous-secteur 3d s'inscrit dans le quartier du Piol, à l'Ouest du boulevard Gambetta et au nord de la voie ferrée. Contrefort des collines de Magnan, ce secteur est constitué d'une partie en pente surmonté d'une large terrasse.



Périmètre d'étude / 3 secteurs :
Des Ponchettes à la Promenade
De Campo Longo à la Ville Moderne
Les Collines habitées, Cimiez, Mont Boron, Baumettes, Le Piol

0 1km N




Localisation du Secteur : Campo Longo à la Ville Moderne / Sous-secteur 6c

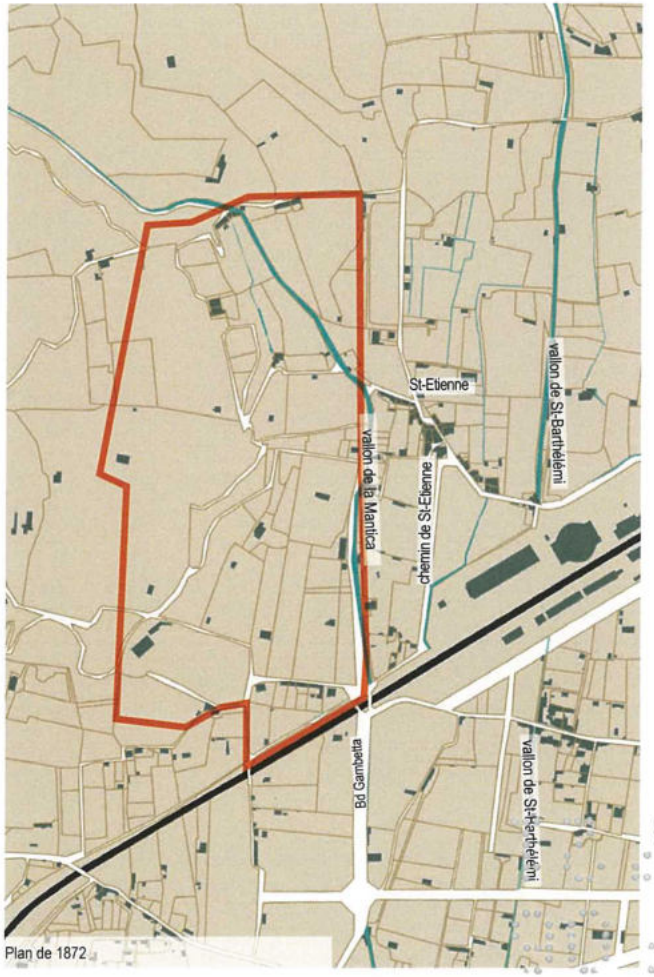
0 200m 1km N

## — Évolution urbaine générale du secteur

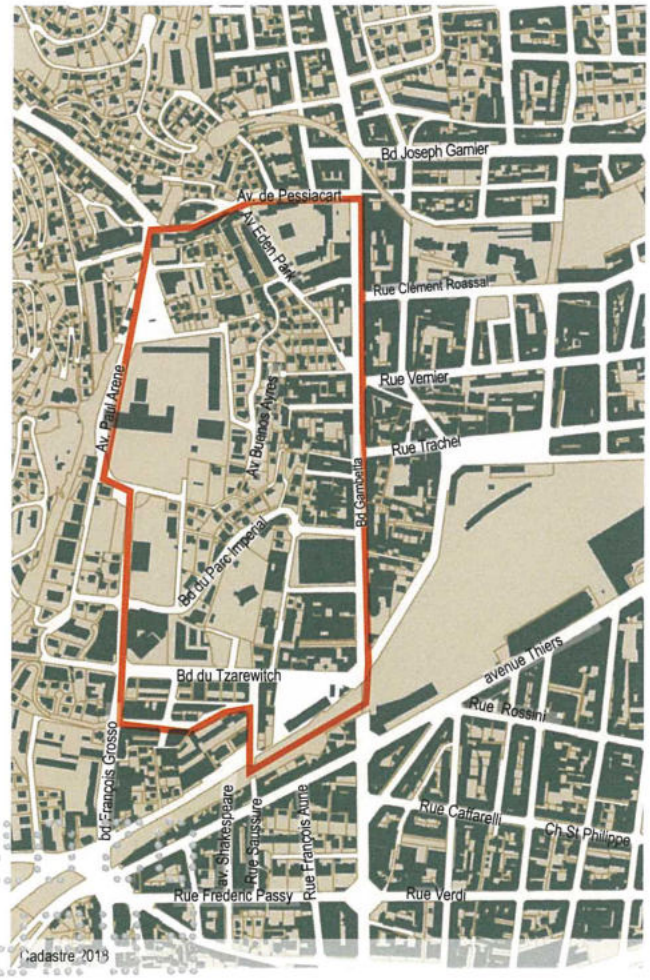
**Ce sous-secteur correspond à la colline du Piol.**
Le secteur est resté essentiellement agricole jusqu'au développement du tourisme de villégiature.
On y trouvait des «campagnes», à la fois domaines de production agricole, maraîchère et oléicole, et résidences temporaires de la noblesse niçoise.

Il faisait partie d'un secteur plus vaste, la colline du Piol 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.

Le secteur accueillera le site de l'Exposition internationale de Nice en 1883-1884, bénéficiant de la proximité de la gare en 1864 et d'une liaison avec la Promenade des Anglais par le percement du boulevard Gambetta à partir des années 1880.



Plan de 1872



Cadastre 2018

## — Repérages et règlement au PLUm

Les hauteurs autorisées au PLUm :

**En zone UBb1** :

La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 21.50 m à l'égout soit R+6 et 25 m au faîtage.
La hauteur est portée à 25 m à l'égout du toit et 28,5 m au faîtage, pour les constructions à destination de bureaux et à celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sur les terrains situés dans l'îlot dit "de l'hôpital St Roch" délimité par les rues Hôtel des Postes, Delille, Devoluy et Beri.
La hauteur des constructions nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics peut atteindre 21,50 m à l'égout du toit et 7 niveaux, soit R + 6, et 25 m au faîtage.

**En zone UBbj** :

La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 9 m et 3 niveaux soit R+2.

**En zone UDg :**

La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 9 m, non compris les murs de soutènements.
Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5m de la limite d'emprise publique des voies.

## *A. Analyse spatiale du sous-secteur 3d*

### — Socle / inscription territoriale / topographie

Le secteur 3d est constitué d'un front bâti dense en limite du boulevard Gambetta qui s'inscrit plus largement dans une succession d'îlots compacts. Quelques villas sont présentes au second plan, ainsi que la cathédrale orthodoxe russe Saint-Nicolas. Le lycée du Parc impérial ainsi que le tennis club occupe une place importante au sein du quartier.

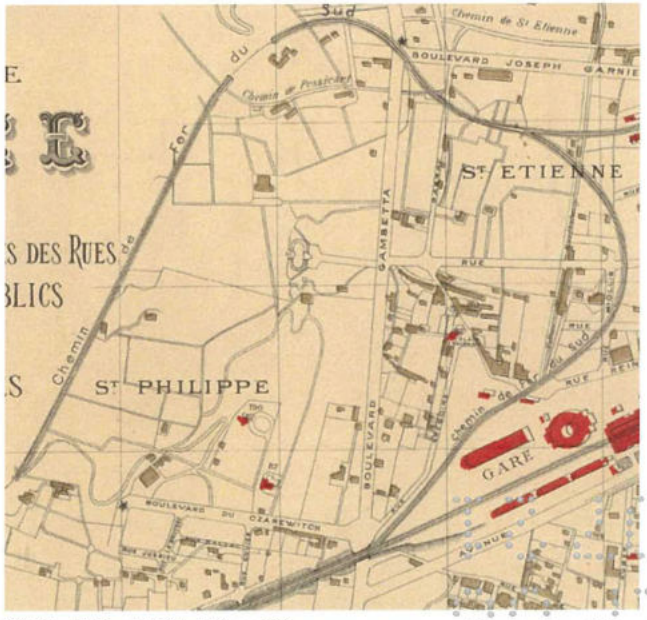
Boulevard François Grosso
Boulevard du Tzarewitch
Avenue du Général Weygand
Avenue Paul Arène
Avenue Anatole France
Avenue Nicolas II
Avenue Suzanne Lenglen
Avenue Jean Aicard
Boulevard du Parc Impérial
Impasse Palladium
Avenue Gay
Avenue René Maurice
Rue Oscar II
Rue Roger Martin du Gard
Rue Pierre Grilli
Plateau du Piol
Avenue Saint-Joseph
Avenue Buenos Ayres
Rue du Rocher
Avenue Eden Park
Avenue de Pessicart
Petite avenue de la Madeleine
Boulevard Gambetta

## — Histoire et mutation du sous-secteur 3d

Extrait du Plan indicateur de la ville de Nice 1865

Plan général de l'Exposition Internationale (source Academia Nizzarda)

Gravure de l'exposition internationale




1891 Extrait du Plan de la Ville de Nice en 1891

1910 Plan général de la commune de Nice - A. HENRIET

**La colline du Piol et ses «campagnes»**

Le nom de la colline pourrait venir du nom niçois du peuplier *piboula*, présent dans le secteur, devenu *pioula*, et *piol* par contraction.

Les domaines agricoles et résidentiels :

- le Château du Piol a été construit par Jean Cays (plus tard Cays de Gilette) à la fin du XVIIe siècle, sur un vaste domaine agricole planté de vignes, d'orangers, de figuiers et d'oliviers (2 moulins), irrigué par des sources (détruit en 1980),
- la villa Peillon, ancienne résidence d'Alexandra Féodorova en 1856, veuve de l'Empereur Alexandre 1er de Russie.
- la propriété et la villa Bermond, réputée comme le plus vaste domaine agricole de Nice accueillera Alexandre II et l'Impératrice de Russie en 1864, où eut lieu un rapprochement diplomatique avec Napoléon III).

**1864 : L'arrivée du chemin de fer**

La ligne de chemin de fer coupe en partie la colline, et la gare est édifiée sur un talus en pied de colline.

La famille Impériale de Russie vient passer l'hiver à Nice à partir de 1856, et élisent la colline du Piol comme lieu de résidence pour son panorama sur la ville et sur la mer. Bientôt une colonie russe s'installe à Nice, et une église orthodoxe est édifiée dans le quartier de Longchamp en 1858. En 1912 la Cathédrale orthodoxe est édifiée au pied de la colline. Le Piol devint le centre de la colonie russe tandis que le quartier de la Croix de marbre était encore à majorité anglais.

**1882-1883 : L'Exposition Internationale de Nice**

Le boulevard Gambetta est en cours de réalisation en 1882. Il rejoindra le site de l'exposition Internationale de Nice,.

Le maire de la ville, Alfred Borroglione, prend la présidence du Comité d'Organisation de l'Exposition Universelle. L'architecte Sallé choisit le site qui présente l'intérêt d'être à flanc de colline et prolongé par un plateau.

Celui-ci est situé pour une grande part sur les anciennes propriétés Cays de Gilette et Bermond.

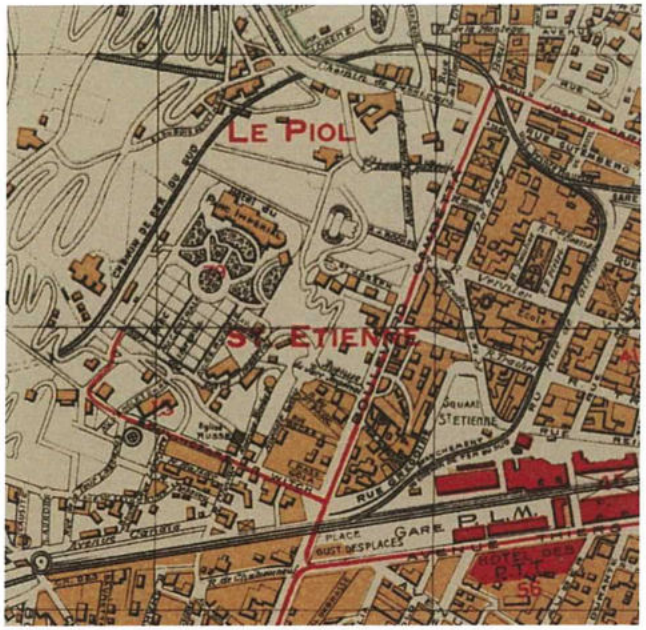
En 1883, l'aménagement du terrain et la construction des bâtiments commencent. La colline est terrassée et possède 3 niveaux :

- la partie basse (bd Gambetta) où se situait l'entrée principale,
- la partie centrale de la colline avec une pente à 30% permettant d'installer une cascade artificielle en rocaille alimentée par les eaux de la Vésubie ; un escalier monumental à double volée enserrait la cascade,
- le plateau en partie haute où se dressait le palais de l'Exposition et les pavillons.

Destiné à faire l'apologie de la «modernité», l'Exposition internationale était équipée de la lumière électrique (système Edison) et d'un funiculaire.

Pour accéder au site, le boulevard Saint-Philippe (boulevard Gambetta en 1883) est prolongé au delà de la voie ferrée. L'avenue de l'Exposition est percée, reliant le boulevard Gambetta et l'avenue de la Gare prolongée. Elle devint la rue Vernier.

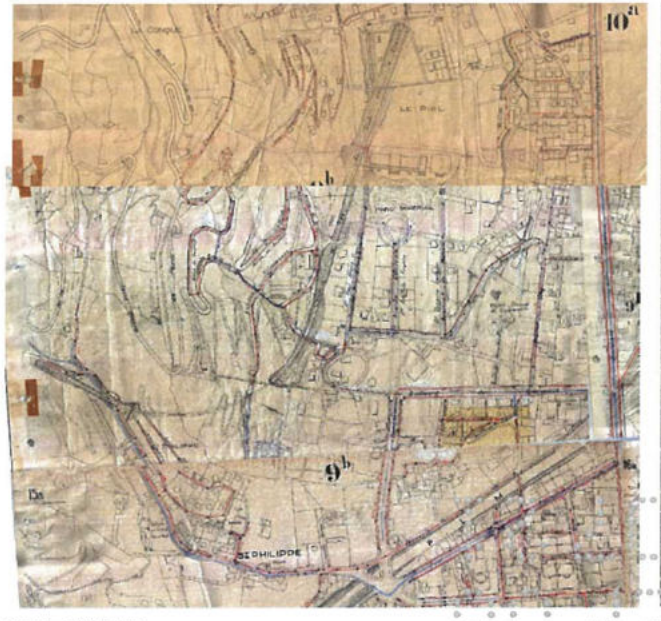
En 1891, un lotissement de villas et des constructions s'installent entre le nouveau boulevard du Tsarevitch et la voie ferrée.




1930 Plan Général de la commune de Nice - A. HENRIET

L'Hôtel du Parc Impérial et la Cathédrale russe.

Villas du lotissement du Parc Impérial



1930 Plan THIEBAUT

1943 Photo aérienne (source IGN)

L'allée et l'escalier monumental de l'Exposition Internationale subsistent encore sur le plan de 1930.

**Deux édifices emblématiques : l'Hôtel du Parc Impérial, la cathédrale orthodoxe russe Saint-Nicolas**

**L'Hôtel du Parc Impérial**, est édifié en 1902 par Adam Dettloff pour le commanditaire Jean-Baptiste Benoît Gay sur un domaine constitué pour le projet (dont une partie sur la propriété Bermond). Il devra faire concurrence à l'hôtel Régina récemment construit sur la colline de Cimiez pour la Reine Victoria. Le domaine est divisé par des avenues (avenue du Parc Impérial, avenue Gay, boulevard du Tsarevitch) et 3 avenues sont orientées vers l'hôtel (Suzanne Lenglen, Paul Arène, Anatole France) (cf plan 1910).

L'hôtel et ses jardins sont prévus en partie haute du domaine, tandis qu'un lotissement de villas est prévu en partie basse, le lotissement du Parc Impérial, dont la vente devait permettre de financer la construction de l'hôtel.
Les villas et leurs habitants gardaient un lien avec l'hôtel, ayant la jouissance de la vie sociale et des services du Palace.[1]
Un règlement limitait la hauteur des villas à 11 m, non compris les tourelles et clochetons, et les 4 façades devaient être décorées.
Jean-Baptiste Benoît Gay édifie sa propre villa, la villa Les Tourelles, à l'angle de la rue Suzanne Lenglen et du boulevard du Parc Impérial, pour servir de modèle de construction pour les futures villas.

**La Cathédrale orthodoxe russe Saint-Nicolas**, est projetée dès 1902 et achevée en 1912 en contre-bas du Parc Impérial.

Des lotissements de villas de dimensions modestes se multiplient au début du XXe siècle sur les pentes de la colline, entre l'hôtel et le boulevard Gambetta.

En 1930, le quartier est encore en développement.

À partir de 1962, la «voie rapide» Mathis est construite sur pilotis, passant devant les étages élevés des façades.

1 Véronique Thuin «La construction de l'Hôtel du Parc Impérial» dans Cahiers de la Méditerranée 2001

## — Trame viaire

Passage du Petit Parc

Boulevard Tzarewitch

Avenue René Maurice

Les boulevards Gambetta et Tzarewitch sont plantés de double alignement de platanes pour le premier et de sophoras pour le second. Ces deux axes principaux ceinturent le secteur au Sud et à l'Est. A l'image des Baumettes et de Cimiez, l'héritage de la ville-jardin se fait ressentir au travers des quartiers résidentiels ponctués de villas et jardins même si son empreinte a fortement diminué. Cette impression s'observe notamment avenue René Maurice. La trame viaire regulière observée depuis l'avenue Jean Médecin et Malausséna disparaît. La configuration topographique de la colline, à l'instar des autres collines, propose une autre approche, dépendante du relief et de ses contraintes.

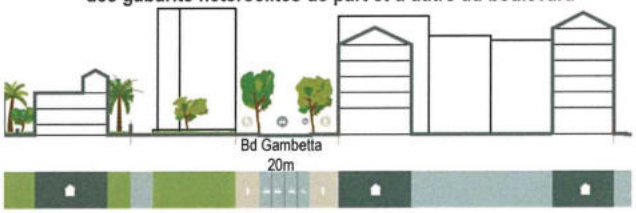
Avenue Pessicart

Rue Roger Martin du Gard

Boulevard Gambetta

## — Profil des voies & qualité des sols, gabarits

**Boulevard Gambetta, un axe à la rupture de pente entre les collines et la plaine des gabarits hétéroclites de part et d'autre du boulevard**




1 Coupe Bd Gambetta

Boulevard Gambetta

Boulevard Gambetta

Boulevard Gambetta

Le boulevard Gambetta marque une rupture dans la maillage viaire. Les voies Garnier, Roassal, Vernier, Trachel n'ont aucun prolongement et se terminent sur le boulevard Gambetta.

Entre l'avenue Paul Arène, le boulevard du Tzarevitch et le boulevard Gambetta, des petites voies sinueuses grimpent à travers le secteur, tandis que l'avenue de Pessicart monte jusqu'au sommet de la colline.

Square Raimu

Boulevard du Tzarewitch

Avenue Buenos Ayres

Rue Oscar II

Avenue René Maurice

## — Interfaces public-privé / traitement des marges de recul

Boulevard du Parc Impérial / Ville jardin

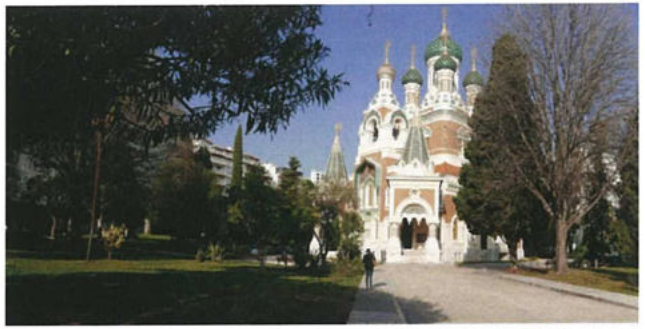
Avenue René Maurice

Boulevard du Parc Impérial

Rue Roger Martin du Gard

On est ici dans une configuration semblable à celle observée avec la colline des Baumettes, c'est à dire un boulevard Gambetta qui avec son front bâti imposant ne permet plus de lire le piémont de la colline du Piol. Les vestiges de la ville-jardin se cantonnent en second plan autour de l'avenue René Maurice et du boulevard du Parc Impérial.

## — Espaces publics



Peu d'espaces publics ponctuent ce secteur. On note la présence de deux squares, le square Alphonse Daudet et le square Tzarewitch, le second étant situé en contre-bas direct de la voie Mathis qui constitue une altération majeure au point de vue de l'échelle et de l'environnement urbain.
Ces deux espaces ne présentent aucun motif particulier ou remarquable. Le lieu le plus emblématique est la cathédrale orthodoxe russe Saint-Nicolas, même si on regrette le manque de mise en valeur de ses abords notamment l'avenue Nicolas II.

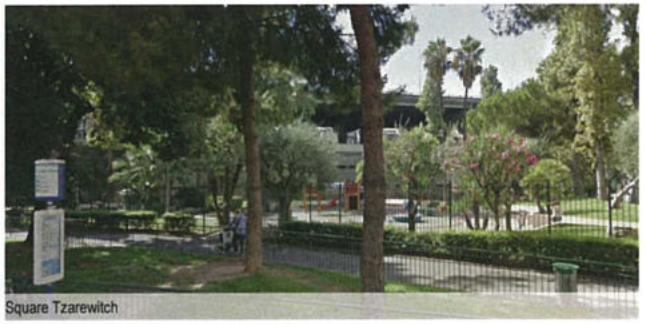
Square Alphonse Daudet

Cathédrale Orthodoxe Russe Saint Nicolas

Square Alphonse Daudet

Square Tzarewitch

Square Tzarewitch



Square Tzarewitch

## — Typologie et mutation des îlots

Rue du Rocher

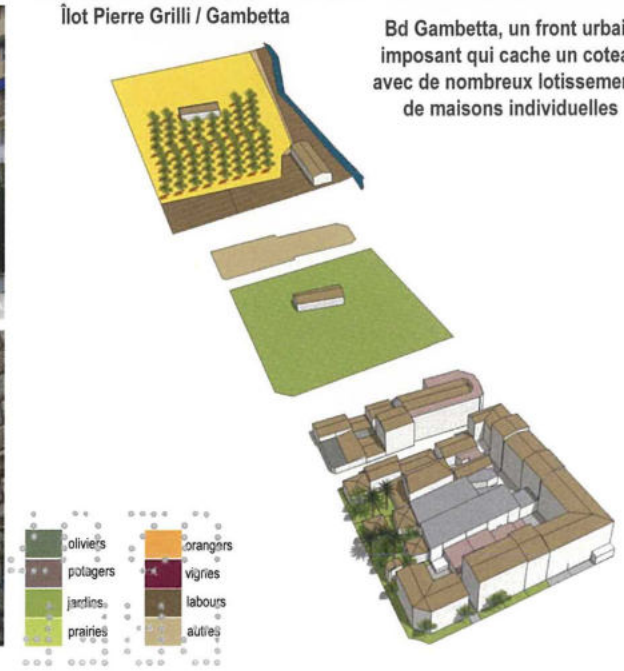
Bd Gambetta

Au cœur du sous secteur, peu visibles depuis les axes de circulation principaux, s'étagent de petits lotissements sur le coteau.
Alors que le pourtour est marqué par des continuités bâties (Pessicart, Gambetta, Tzarevitch), ces petits secteurs lotis de villas sont marqués par des fronts en recul des voies publiques .
Différentes ambiances urbaines se succèdent sans lien les unes avec les autres.
Les ruptures d'échelle sont fortes entre les derniers îlots rectangulaires qui bordent le Boulevard Gambetta, avec du bâti pouvant atteindre R+7, avec un système à l'arrière où le végétal fait la continuité et accueille des maisons à R+1.

A gauche square Alphonse Daudet, vue sur le Righi au fond, îlots avec bâti très disparate

Avenue Paul Arene

**Îlot Pierre Grilli / Gambetta**




**Bd Gambetta, un front urbain imposant qui cache un coteau avec de nombreux lotissements de maisons individuelles**

D'après le cadastre 1812

D'après le cadastre de 1870

Cadastre de 2018

## — Adaptation climatique / Densification, imperméabilisation et îlot de chaleur urbain

**Adaptation climatique**

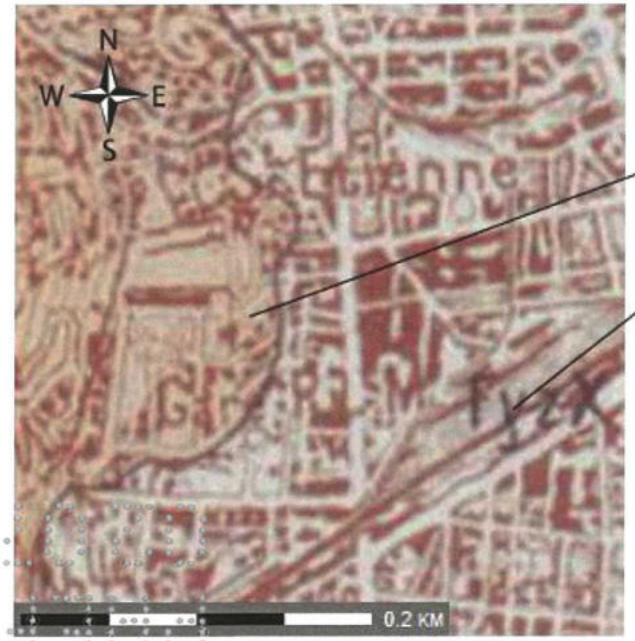
L'orientation des voies principales favorise une bonne ventilation. L'organisation des bâtiments alentours, relativement aérée, permet également une bonne circulation des masses d'air. La présence de végétation en cœur d'îlot assure la présence d'ombre et joue le rôle d'îlot de fraîcheur.

Les toitures en tuiles sont majoritaires, de même que les volets à portissols qui favorisent l'aération tout en préservant l'ombrage.

**Densification, imperméabilisation et îlot de chaleur urbain**

La surface végétalisée, importante en cœur d'îlot, limite fortement l'imperméabilisation ainsi que l'albedo global de l'îlot, réduisant le phénomène d'îlot de chaleur urbain. On note la présence d'une faille sur l'orientation Ouest de l'îlot.

## — Hydrologie / Géologie




**Hydrologie**
Ce sous-secteur ne présente aucun réseau hydrographique.

Poudingues plio-quaternaires

Alluvions récentes et actuelles et dépôts anthropiques

**Géologie**
Le sous-sol est constitué d'alluvions modernes et anciennes ainsi que de dépôts anthropiques, n'occasionnant pas de risque vis-à-vis des mouvements de terrain.

## — Perceptions visuelles / Rapport au grand paysage / Les collines / La mer / Repères visuels

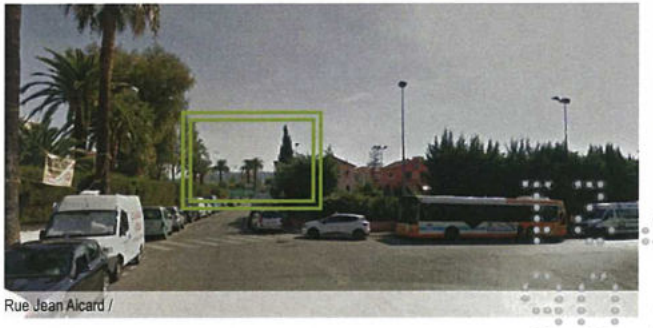
Rue Oscar II / Cathédrale Orthodoxe Russe

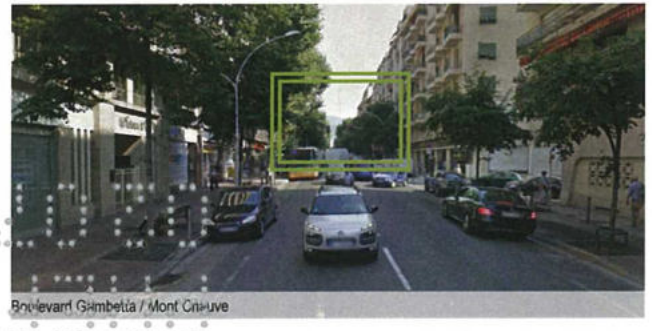
Avenue Paul Arène / Lycée du Parc Impérial / Colline de Magnan : Piémont

Boulevard Gambetta / Perspective lointaine de la mer

Le boulevard Gambetta propose, à l'image de l'avenue Jean Médecin mais dans une moindre mesure, une superbe perspective. Au Nord en direction du Mont Chauve et au Sud en direction de la mer. La voie ferrée couplée à la voie Mathis limitent cependant les covisibilités. Ces deux structures constituent une limite forte, un point de rupture conséquent au sein de la ville, tant du point de vue des mobilités que des perceptions visuelles. C'est une véritable fracture urbaine.

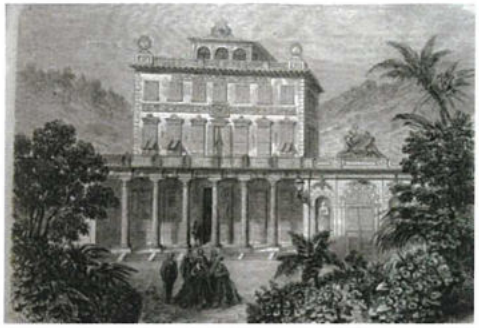
Depuis la colline il est nécessaire de prendre de la hauteur, de s'écarter du front bâti présent le long du boulevard Gambetta pour s'ouvrir des panoramas sur les massifs environnants. Ainsi depuis la rue Jean Aicart, on distingue au loin le Mont Vinaigrier.


Rue Jean Aicard /


Boulevard Gambetta / Mont Chauve

Avenue de Buenos Ayres

## — Typologie de bâti / caractéristiques architecturales et stylistique : Nouveaux programmes architecturaux

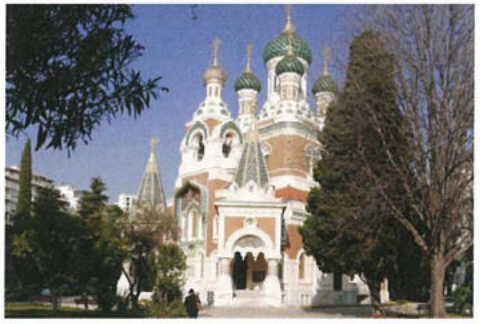


**Villa PEILLON :** (1852 à l'emplacement de la villa Lascaris, d'architecture traditionnelle) ; Villa aux références classiques italiennes : perron en avancée avec colonnade supportant une terrasse. Elle domine un parc agrémenté de fabriques, planté d'agrumes, avec étang artificiel, pont romantique, fausse ruine né-romane, théâtre, serre avec bananiers, volière chinoise

**Villa Les TOURELES (1899)**

Adam Dettloff architecte 2, avenue Suzanne Lenglen/bd du Parc Impérial : deux dômes d'angle en ardoise dans les angles de la façade principale

**Château du PIOL** (fin XVIIe) pour Jean Gay : À l'origine façade à 3 niveaux de loggias sur double colonnade dans l'esprit de la Renaissance. Surélévation au début du XIXe. .



**La cathédrale orthodoxe russe Saint-Nicolas**

**(1902-1912.)** (MH) Michel Préobrajenski architecte russe : référence au style des édifices religieux russes du XVIe siècle ; plan en croix ; édifice surmonté de 5 coupoles

**Palais de l'Exposition internationale** (1883-1884) , en plâtre et bois de style éclectique : plan basilical à 3 nefs et un transept, porche monumental terminé par deux tours, ailes à deux étages de galeries. Destiné à faire l'apologie de la «modernité» : éclairage électrique, cascade en rocaille alimentée par les eaux de la Vésubie., ascenseur, funiculaire...

**Villa El Patio (1908)**

27 bd du Parc Impérial (MH) Joseph Clerques

archi pour Martin Masse (Consul de Monaco à Nice) Façade de style hispano-mauresque : crénelage, arcs outrepassés, carreaux de faïence sur murs blancs, toiture en écaille de céramique verte.

**Hôtel du Parc Impérial** (1902) Adam Dettloff architecte, formé par Charles Garnier...

Transformé en lycée en 1930 : suppression des toitures, dômes et clocheton.

**Le Palladium (1929)** (Label ACR) Paul Labbé et Gaston Nenot architectes : 2 bd du Tsarévich/bd Gambetta : immeuble d'habitation et commerces. Esthétique nouvelle, monumentalité, caractéristique de l'architecture des années 1930 à Nice. Grande qualité d'exécution : Hall, escalier, vitraux

## B. Plan de repérage des typologies des constructions existantes dans le sous-secteur 3d

**LÉGENDE**

- AVANT 1830
- 1830-1850 (NEO CLASSIQUE)
- 1850-1885 (ECLECTIQUE)
- 1885-1923 (BELLE EPOQUE)
- 1923-1930 (ART DECO)
- 1930-1947
- 1947-1965 (CLASSICISME MODERNE)
- 1965- 1985 (POST-MODERNE)
- 1985- à nos jours (CONTEMPORAIN)

Périmètre d'étude AVAP

# IV. SYNTHÈSE DES APPROCHES ET INTÉRÊT PATRIMONIAL

## IV. SYNTHÈSE DES APPROCHES ET INTÉRÊT PATRIMONIAL 299


**01. Introduction** 301

**02. Perceptions visuelles et rapport au grand paysage** 302

**03. Une ambiance urbaine marquée par la nature : du grand paysage aux jardins en bande** 304

**04. Un tissu urbain singulier qui dessine un paysage urbain emblématique de Nice** 305

*A. Le réseau viaire et ses particularités* 305
*B. Les îlots : découpage et modes d'occupation* 306
*C. Les îlots génériques* 307
*D. Un tissu urbain hybride qui assemble îlots fermés et îlots ouverts* 312
*E. Les caractéristiques des différents tissus urbains qui composent le périmètre d'étude* 313

**05. Une architecture marquée par les influences culturelles** 314

*A. Introduction : Deux siècles de tourisme* 314
*B. Typologies bâties : avant 1830* 315
*C. Typologies bâties : 1830 - 1850 «NÉO-CLASSIQUE»* 317
*D. Typologies bâties : 1850 - 1880/85 «ÉCLECTISME»* 319
*E. Typologies bâties : 1885 - 1923 «BELLE ÉPOQUE»* 324
*F. Typologies bâties : 1923 - 1930 «Art déco»* 328
*G. Typologies bâties : 1930 - 1947* 331
*H. Typologies bâties : 1947 - 1965 «CLASSICISME MODERNE»* 332
*I. Typologies bâties : 1965 - 1985 «POST-MODERNE»* 333
*J. Typologies bâties : 1985 À NOS JOURS* 334

**06. Plan de repérage des typologies des constructions existantes** 335

**07. Plan de repérage des typologies des constructions existantes par périodes** 336

*A. De 1830 à 1885* 336
*B. De 1885 à 1923* 337
*C. De 1923 à 1947* 338
*D. De 1947 à 1965* 339
*E. De 1965 à nos jours* 340

**08. Dispositifs patrimoniaux en lien avec le développement durable** 341

*A. Les qualités environnementales du tissu urbain* 341
*B. Déchets* 341
*C. Matériaux locaux et savoir-faire* 342

BIBLIOGRAPHIE 343

# 01. Introduction

### Nice, sous tutelle du Duché de Savoie

Depuis la fin du XIVe siècle la ville est sous tutelle du Duché de Savoie, et son seul accès à la Méditerranée.
Au XVIe siècle,Turin devient la capitale du Duché, ainsi qu'un modèle pour les travaux de modernisation des ouvrages de défense de la ville après le siège de Nice, une enceinte bastionnée, la citadelle et le fort du mont Alban.
Le nouveau Palais Ducal édifié dans la ville basse va amorcer la première extension de la ville vers la mer, et l'aménagement d'une promenade entre le Palais et le rempart qui longe la grève.

### La Villa Nova et les premiers hivernants

L'extension urbaine de la ville est réalisée le long du rivage vers l'Ouest selon la trame des rues dessinée par Antonio Bertola en 1717, premier plan régulateur de Nice.
Dès le milieu du XVIIIe siècle, l'élite de la jeunesse britannique effectuant le Grand Tour aux sources de l'antiquité, découvrent Nice, la ville baroque et colorée, le littoral, la douceur du climat et la beauté des paysages. Relayé par les récits de voyages de Tobias Smollet, Nice devient une destination de villégiature hivernale à des fins climatiques et thérapeutiques.

Dès 1825, le royaume Sarde et son programme d'extension des villes, permet d'encadrer les premières constructions du *New borough* et d'anticiper l'extension de la ville : le Consiglio d'Ornato définit les axes de croissance urbaine sur la plaine côtière et la rive droite du Paillon par un Plan régulateur, approuvé en 1831.
La production des plans régulateurs pour le développement de Nice, a participé à garantir l'esthétique des premiers quartiers neufs, avec ses alignements, sa régularité et ses espaces d'agrément, qui à l'époque ont été plus admirés que les monuments anciens de la vieille ville.

L'ancien chemin réalisé à l'initiative des Anglais devient la Promenade des Anglais, voie de prestige emblématique, où se construisent villas et hôtels. Les nouveaux quartiers de la « Ville-Parc » se dessinent, prévoyant des cours et jardins en cœur d'îlots, des places, jardins publics et des promenades arborées.

### Nice, « Capitale d'hiver » de l'aristocratie européenne et cosmopolite

L'annexion du Comté de Nice à la France et l'arrivée du chemin de fer propulsent Nice en «capitale d'hiver» de l'aristocratie européenne et cosmopolite, à son apogée dans les années 1885.

La croissance rapide et l'urbanisme singulier dans les nouveaux quartiers, celui de la Ville-Parc fondé sur l'immeuble-jardin. Des quartiers périurbains résidentiels remplacent les campagnes : la plaine de Longchamp s'urbanise de part et d'autre de l'axe tracé par le Consiglio (avenue Jean Médecin), les villas se multiplient à flancs de collines (Carabacel, Mont Boron, Cimiez, les Baumettes, Fabron). Des hôtels Palais s'élèvent en nombre à Cimiez, et le premier Palace est construit sur la Promenade des Anglais. Le désir de littoral va transformer le paysage de la bande côtière.

Le développement de Nice, préparé par le Consiglio d'Ornato, a permis une croissance exceptionnelle de la ville sur l'espace rural, pensée dans une logique dynamique de tradition baroque, qui intègre l'existant, l'échelle du territoire et l'échelle du bâti.

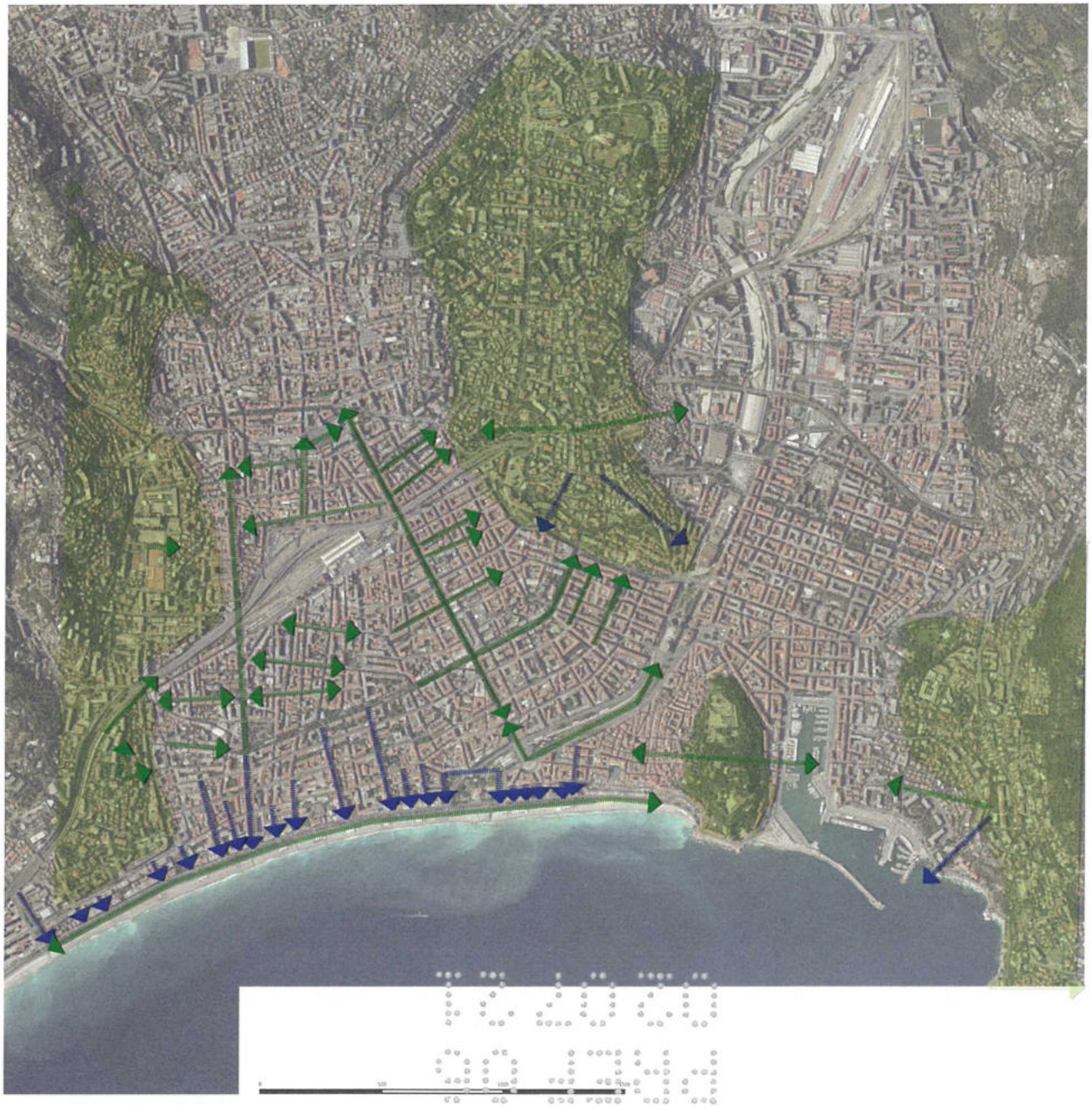
### Mutation de la ville hivernale en station balnéaire

Après la Première guerre mondiale et l'essoufflement de la saison d'hiver, les artistes et industriels Américains participent à la ré-invention de la Côte d'Azur, qui se tourne alors vers la plage.
La construction du Palais de la Méditerranée en 1927, symbole des Années Folles et de modernité, puis le ré-aménagement de la Promenade en 1930, redonnent à la Promenade des Anglais le faste qui la replace au cœur de la nouvelle station balnéaire. Elle s'ouvre à la modernité architecturale, et les immeubles de rapport remplacent les anciennes villas et hôtels.

### La ville moderne

La ville continue son expansion dans les espaces préfigurés par la première planification du Consiglio d'Ornato, puis elle s'étend davantage sur la plaine le long des axes de croissance et sur les collines.

# 02. Perceptions visuelles et rapport au grand paysage



On remarque tout d'abord que le rapport au grand paysage depuis le cœur de ville de Nice découle de l'organisation urbaine, de ses trames contrastées et déstructurées. Les perceptions visuelles ouvertes sur les massifs environnants, Colline de Magnan, Cimiez, les Baumettes, Mont Boron, Mont Chauve ou encore le Mont Vinaigrier dépendent des perspectives offertes par les axes de communications et de parcours.

Regard vers la mer / ouverture et horizon

Regard vers les massifs environnants

L'inscription territoriale, la relation qu'entretient un tissu urbain avec son environnement et ses composantes géographiques est fondamentale 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 Boron est une caractéristique unique. Il en est de même avec les ouvertures sur la colline de Cimiez depuis le centre, le boulevard Dubouchage et ses rue parallèles adjacentes. Ne pas prendre en considération la transversalité entre ville et massifs emblématiques, points de repères incontournables, est le début de la banalisation d'un tissu urbain. C'est pourquoi cette dimension, ces caractéristiques, doivent absolument être prises en compte dans les différents projets que la ville de Nice pourra développer dans le futur.

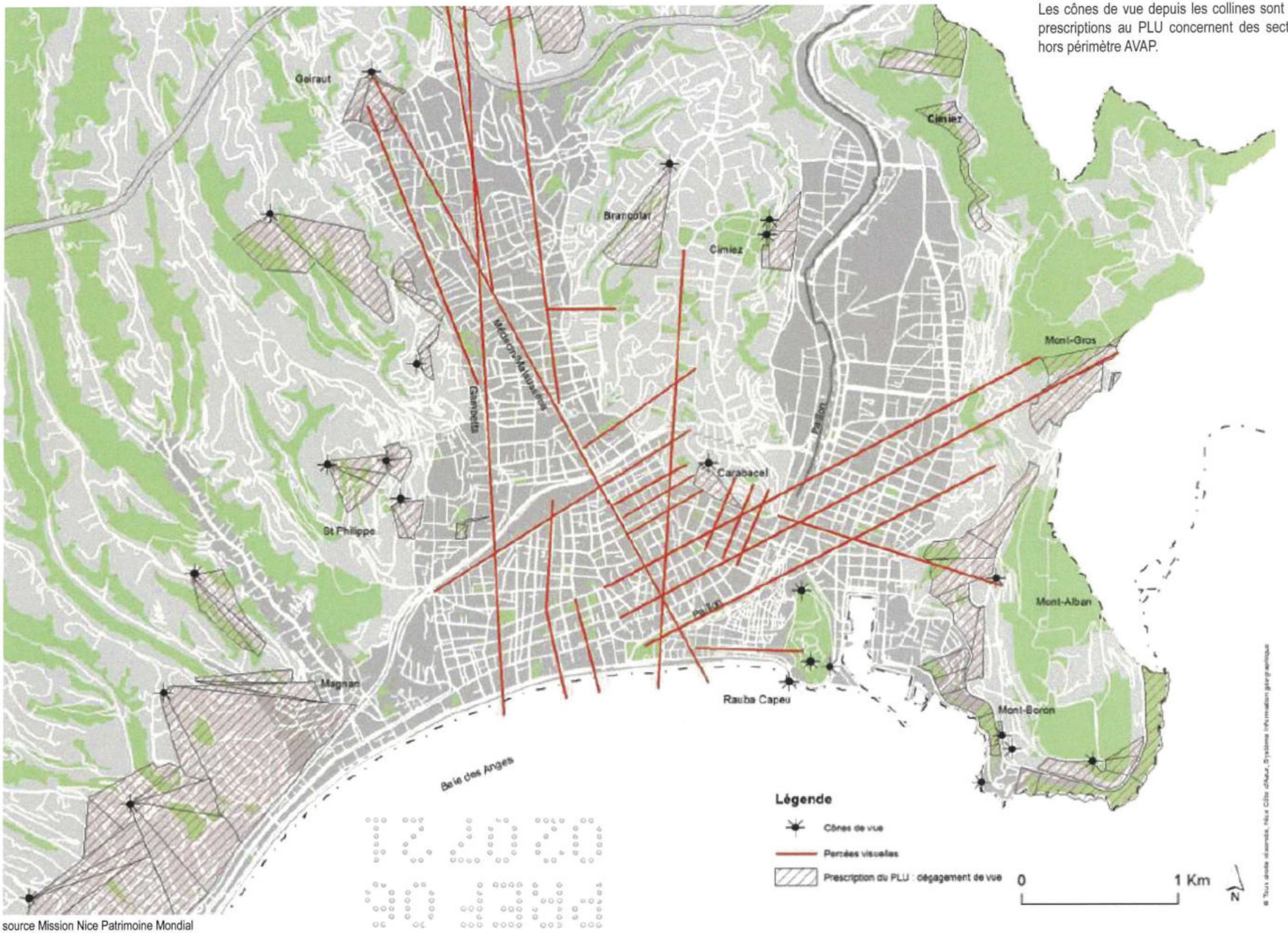
On peut noter trois niveaux de perceptions :

- le regard sur la mer et la Promenade des Anglais depuis le cœur de ville : les perceptions se limitent majoritairement au premier îlot (flèches bleues), sauf rares exceptions, rue du Congrès, rue Raul Bosio. Ainsi une fois le premier îlot franchi, l'horizon est rapidement masqué et le lien avec la mer moins évident, conséquence d'une trame urbaine peu homogène et non linéaire.

- le regard sur les massifs environnants depuis le cœur de ville : ces perceptions se font au gré de la linéarité des axes et de la hauteur des fronts bâti présents au premier plan et des reculs nécessaire pour se dégager des axes de vue. Ainsi la densité du «rempart» bâti présent le long du boulevard François Grosso intercepte l'ensemble des perceptions en direction de la colline des Baumettes. La colline disparaît littéralement du paysage urbain.

- le regard sur la mer et les massifs depuis les collines : ces perceptions sont très inégales en fonction des collines et points de vue. Ainsi depuis la colline des Baumettes, le phénomène d'enclavement que connaît cette entité suite au développement d'un front bâti important en terme de gabarit au premier plan crée un enclavement qui ne permet plus de lire la ville et la mer dans le paysage. À *contrario*, depuis Cimiez et le Mont Boron les belvédères sur le «grand paysage» sont nombreux. Dans un autre registre, la colline de Magnan connaît une urbanisation saturée avec un développement important sur ses crêtes ce qui tend à rendre sa lecture dans le paysage difficile. Le développement urbain sur les massifs environnants a un impact non négligeable sur la qualité des perceptions existantes depuis le cœur de ville.

Les cônes de vue depuis les collines sont nombreux, les prescriptions au PLU concernent des secteurs identifiés hors périmètre AVAP.




source Mission Nice Patrimoine Mondial

# 03. Une ambiance urbaine marquée par la nature : du grand paysage aux jardins en bande

source Mission Nice Patrimoine Mondial

Il coexiste à Nice avec le tissu urbain, un véritable système de parcs imbriqués à chaque échelle.

Nice est entourée du cirque préalpin constitutif de son paysage à grande échelle.

On voit émerger les collines : la colline des Baumettes à l'ouest, la colline de Cimiez au centre, puis la colline du château, plus petite, à laquelle s'adosse la ville médiévale, et enfin le mont Boron à l'est, de l'autre côté du port.
Ces collines étaient occupées par de grands domaines, désormais redécoupés et lotis. Les collines sont aujourd'hui presque complètement urbanisées. Les espaces publics sont réduits aux voies : il n'y a ni place, ni parc, ni square. Les jardins qui longent les voies et les murs de soutènement participent pleinement à l'ambiance urbaine. Les collines offrent des belvédères sur la baie des Anges. Elles ont donc également un enjeu de covisibilité fort puisqu'elles participent de l'écrin paysager qui entoure la ville, la domine et la protège. Cet écrin est mis en danger par l'urbanisation.

Les promenades sont elles aussi liées à l'ancrage paysager, avec la Promenade des Anglais le long de la mer et la Promenade du Paillon sur l'ancien fleuve, aujourd'hui couvert par une coulée verte. À moindre échelle, on peut y ajouter le boulevard Victor Hugo/Dubouchage, promenade urbaine avec ses jardins qui le bordent et ses alignements d'arbres. Ces promenades sont structurantes et propres à la ville de Nice.

À plus petite échelle, on observe un réseau secondaire, à l'échelle des quartiers, avec les jardins et squares publics de proximité. Ils ont le plus souvent la forme d'îlots non bâtis dédiés à l'espace public et à la végétation, et ne sont pas fondamentalement structurants de la forme urbaine, place Alsace-Lorraine, place Mozart, place Alziary Malaussena.

Enfin viennent les bandes qui correspondent aux retraits sur la rue et aux jardins des îlots ouverts, dispositions urbanistiques énoncées par le Consiglio d'Ornato et dont on retrouve des permanences et des rémanences essentiellement dans le secteur ouest du Consiglio d'Ornato, le long du boulevard Victor Hugo/ Dubouchage. Ces bandes jardinées créent une ambiance urbaine spécifique où s'alternent dans les rues transversales les pleins et les vides, rompant avec la monotonie et l'effet corridor, et offrant aux passants des vues ouvertes sur des jardins luxuriants. L'expression de la ville jardin prend avec ces structures tout son sens.

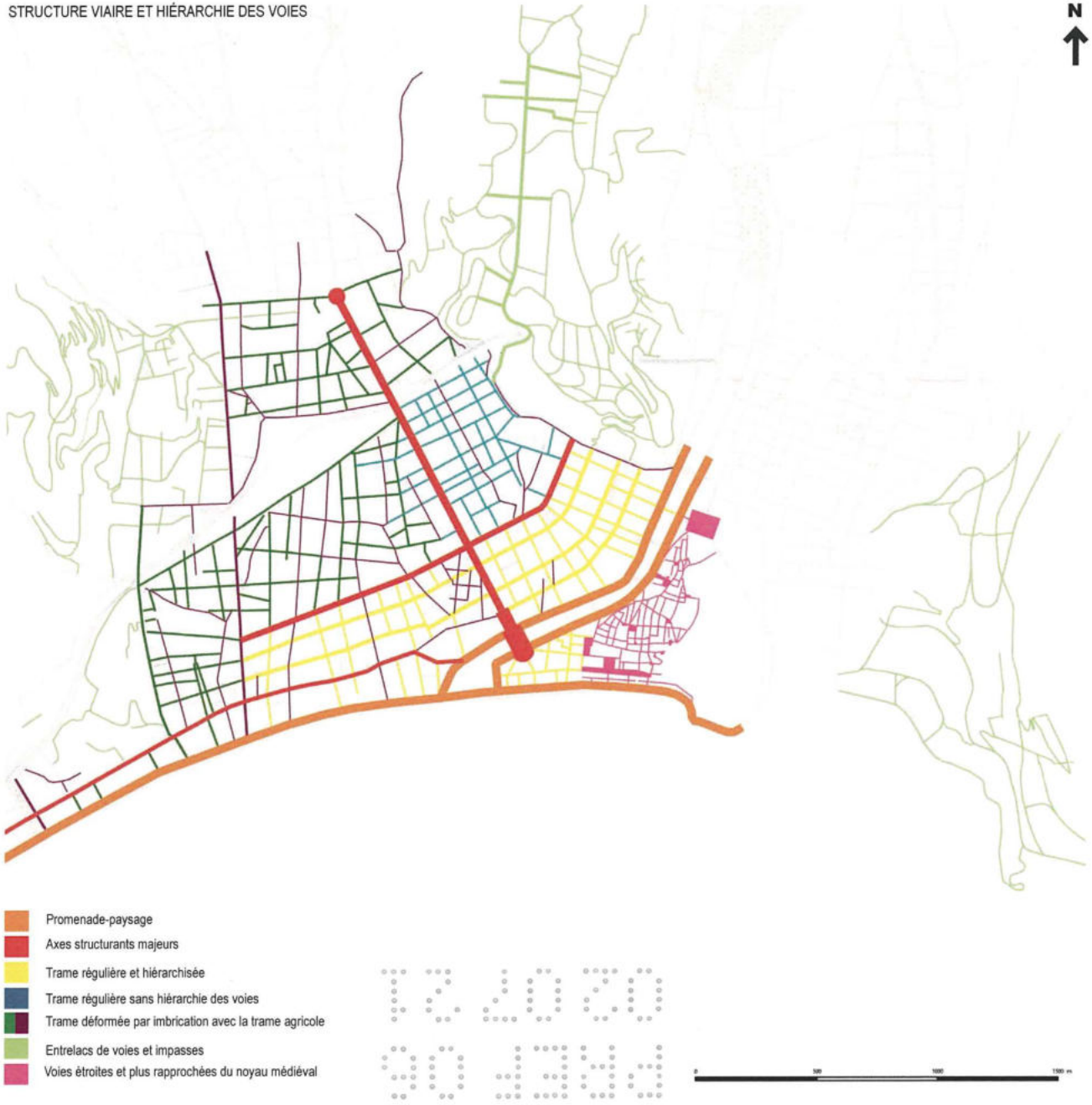
On trouve également au sein de ces bandes les alignements présents au sein de l'espace public et qui concernent les principaux axes, Promenade des Anglais, boulevard Dubouchage / Victor Hugo, boulevard Gambetta, boulevard François Grosso, avenue Jean Medecin.

**C'est bien un véritable réseau ou système-parc qui confère à Nice cette ambiance, cet ancrage territorial, ce lien au paysage si particulier. Cela fonde la spécificité de la ville jardin.**

# 04. Un tissu urbain singulier qui dessine un paysage urbain emblématique de Nice

## *A. Le réseau viaire et ses particularités*

STRUCTURE VIAIRE ET HIÉRARCHIE DES VOIES




### — 2 grands types de réseau viaire

Le secteur d'étude de l'AVAP présente 2 grands types de réseau viaire :

- la partie plaine complètement maillée, car des tracés régulateurs et plans d'alignement ont dessinés un réseau de voies régulier sur l'ensemble de Campo Longo ;
- la partie des collines, où l'entrelacs des voies et les impasses prédominent;

Si la plaine de Campo Longo a été urbanisée suivant des trames d'espaces publics régulières, on peut néanmoins distinguer plusieurs types de trame :

En jaune, la trame originelle dessinée par le Consiglio d'Ornato. Sa particularité est d'être curviligne, dans un souci d'adaptation aux spécificités du lieu. La hiérarchie systématique des voies permet de se repérer aisément. Les axes longitudinaux sont de largeur comprise entre 14m et 20m et profitent de traitements visant à les qualifier (retrait jardiné de 7m, alignements d'arbres), tandis que les axes transversaux disposent de 12m. On retrouve parfois le parcellaire agricole en cœur d'îlot et des venelles cisaillent le dessin régulier des îlots.

Ensuite, la trame se déforme suivant 2 modalités :

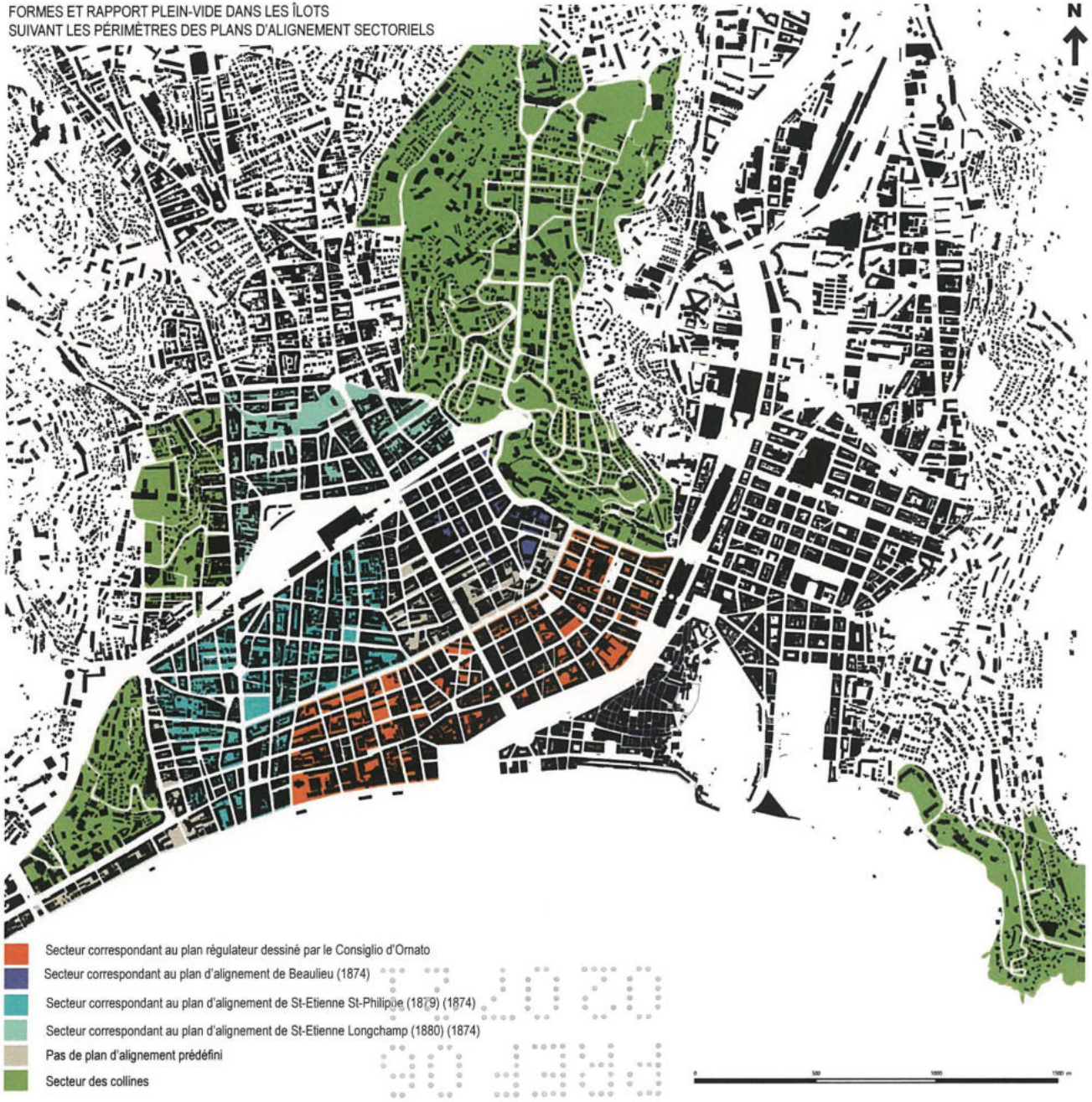
En bleu, on assiste à un premier type de déformation de la trame : elle s'adapte moins au site, est moins flexible. Les prolongements avec la trame du Consiglio d'Ornato sont légèrement décalés. Les voies longitudinales sont plus étroites et généralement les voies ont des largeurs de 12m ; la hiérarchie entre les voies longitudinales et transversales s'estompe.
En vert foncé et bordeaux, la trame est double. Les voies bordeaux correspondent à d'anciens tracés agricoles, à des voies ou des limites parcellaires. En vert foncé, les voies crées ne sont plus parallèles et ne prolongent pas les voies existantes dans le même axe. Ce deuxième type de déformation de la trame, qui se désaxe pour s'adapter aux chemins et au parcellaire agricole, n'est plus hiérarchisée ni orientée régulièrement ; elle déforme les îlots créés. Au nord de la voie ferrée, des «manques» apparaissent même dans la maille.

Par ailleurs, à l'échelle de Campo Longo, des espaces publics emblématiques prédominent par rapport aux autres voies.
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 conçu par le Consiglio d'Ornato qui connecte différentes strates d'évolution de la ville, grand lien qui s'étend au delà de la voie ferrée ; et la route de France, qui malgré sa moindre taille a porté ele 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 couturaient la trame dessinées par le Consiglio d'Ornato, avec ses retraits du bâti de 7m de chaque côté, initialement plantés, et ses alignements d'arbres.

En vert clair, les voies en lacets et les impasses 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 de la colline au sommet complété par quelques perpendiculaires, comme une arête de poisson.

## B. Les îlots : découpage et modes d'occupation

FORMES ET RAPPORT PLEIN-VIDE DANS LES ÎLOTS
SUIVANT LES PÉRIMÈTRES DES PLANS D'ALIGNEMENT SECTORIELS




**— 2 grandes familles de formes urbaines : les îlots en centre ville et les bâtiments qui structurent l'espace, par opposition au découpage foncier des collines, issu de divisions de grands domaines en lotissements et marqué par la continuité des jardins**

Dans la plaine de Campo Longo, si l'ensemble est composé d'îlots parallélépipèdiques relativement réguliers en comparaison d'autres villes, on peut néanmoins distinguer des nuances. Chaque période historique a généré des particularités typomorphologiques.

En rouge, se trouve la strate d'extension de Nice, dessinée par le Consiglio d'Ornato.
Les îlots réguliers dans leur forme en plan, ne le sont pas en élévation. Ainsi des îlots très denses et fermés, côtoient des îlots ouverts, au bâti orienté nord/sud, édifiés en bandes parallèles aux voies principales qui alternent avec des jardins. Toutes les gradations existent également entre les deux. La forme du bâti n'y est pas prédéterminée à priori par un découpage parcellaire particulier par exemple.

En bleu foncé, dans le secteur de Beaulieu, proche de la gare, 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 cœur d'îlot. Les dimensions des îlots sont en moyenne plus petites qu'ailleurs.

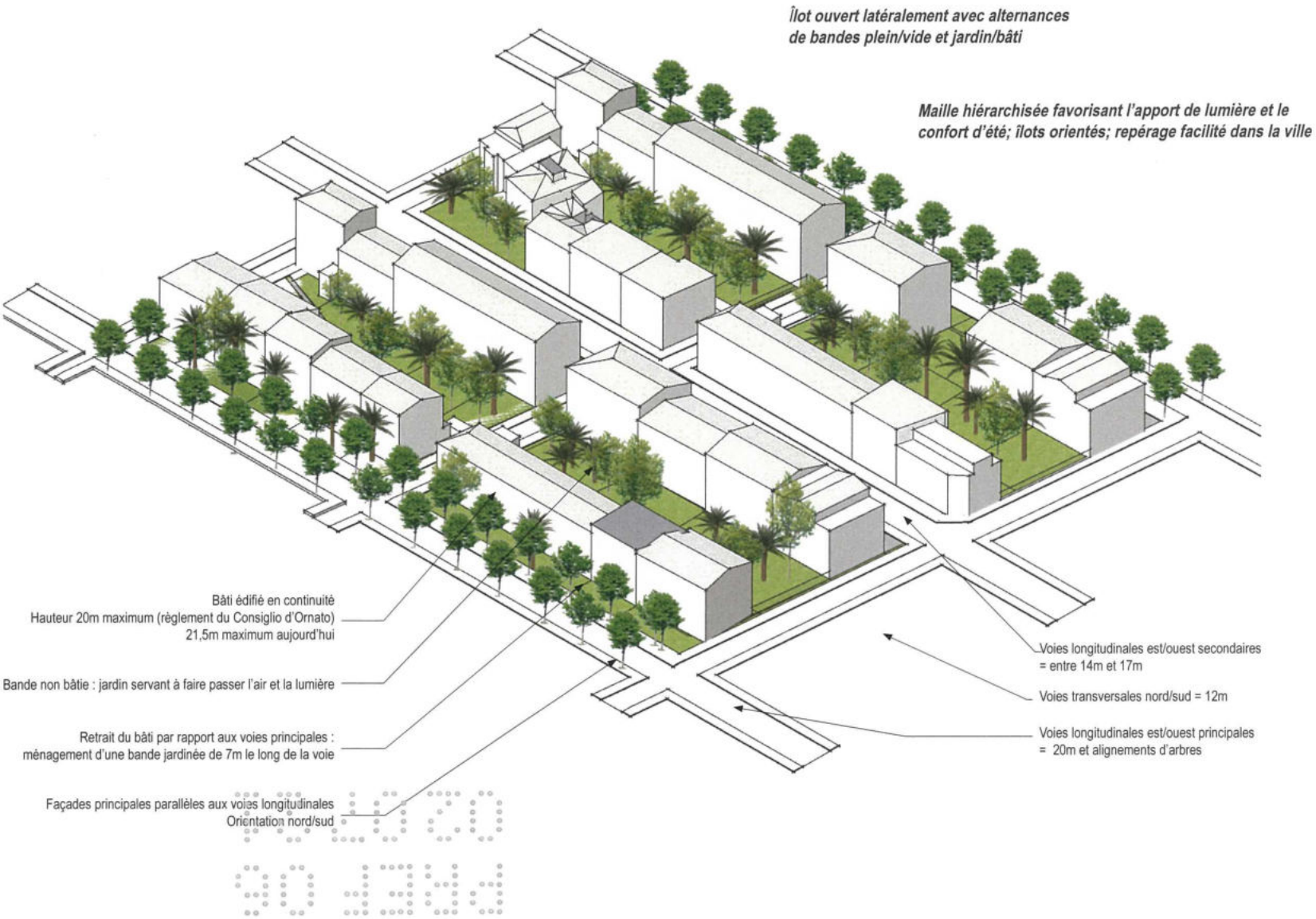
En bleu moyen, dans le secteur de St-Etienne/St-Philippe, les îlots sont souvent densifiés sur le pourtour, mais avec des dimensions plus grandes que précédemment ; ils deviennent plus profonds que larges perdant ainsi l'orientation nord-sud originelle. Les gabarits et hauteurs du bâti peuvent être contrastés. La présence des jardins marque le secteur avec des vides jardinés encore bien présents. Parfois le retrait du bâti sur la voie subsiste, une vue sur un cœur d'îlot jardiné, ou l'orientation nord/sud dans des îlots allongés. Un même îlot peut être composé suivant différents systèmes ouvert d'un côté mais fermé sur les autres. Ce secteur est celui de l'hybridation par excellence.

En bleu clair, dans le secteur de St-Etienne-Longchamp, la relation plein/vide s'est étiolée : tantôt les îlots sont fermés avec quelques vides intérieurs, tantôt ils sont densifiés en cœur de parcelle avec du vide en pourtour d'îlot sans que l'on y voit de tendance générale. Un effet de front bâti demeure néanmoins sur les voies principales, notamment le long de l'avenue Malausséna et la rue Vernier.

En vert, les îlots peuvent être significativement plus grands que tous les autres, avec des échelles très variables et des formes dessinées par l'entrelacs des voies en lien avec la topographie. Le bâti y « flotte » en quelque sorte, libéré parfois de l'alignement sur les voies, de l'orientation et de la topographie. La forme des îlots n'y est plus perceptible, à l'exception des parties redécoupées en lotissements de villas, aux parcelles plus homogènes et plus petites.

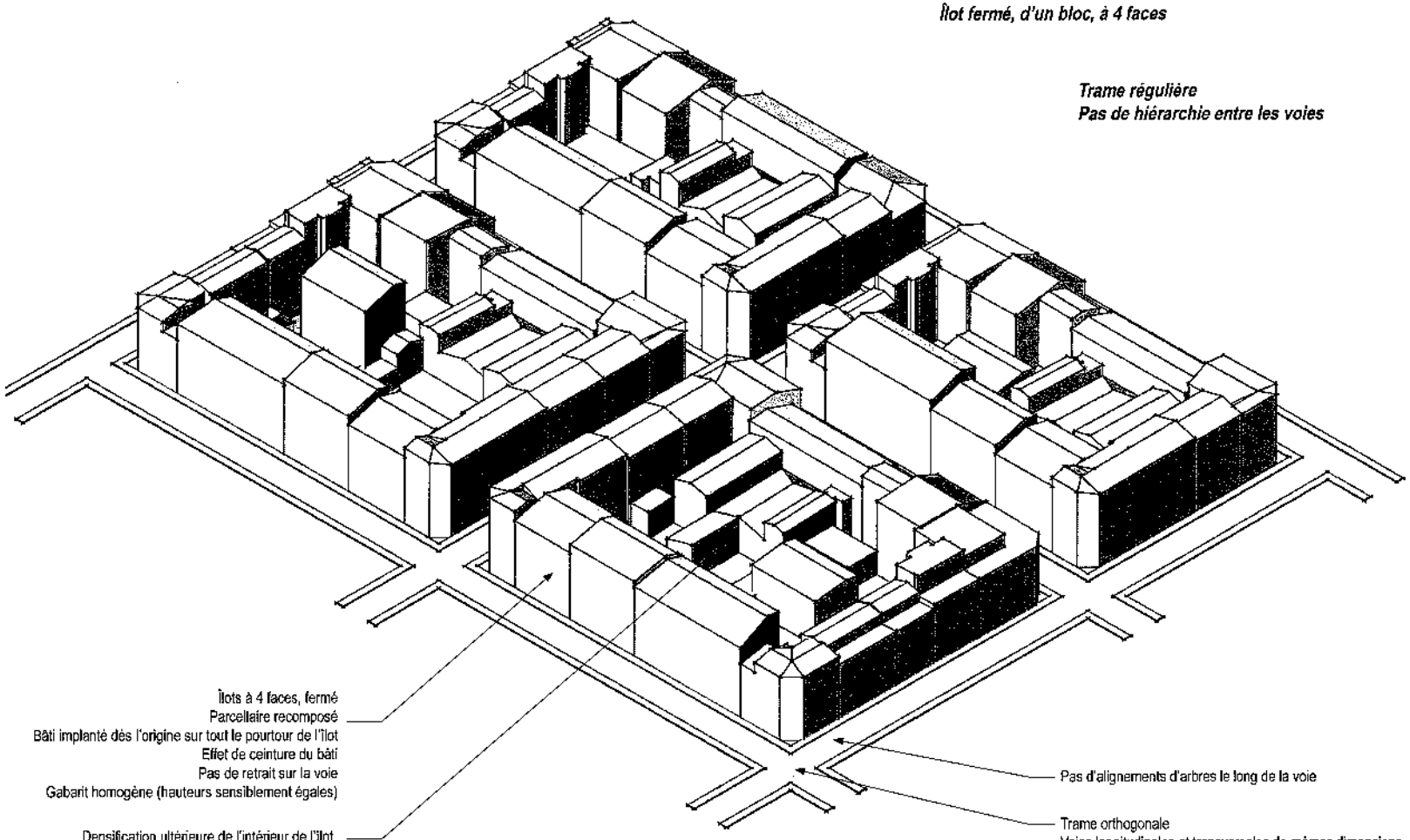
## C. Les îlots génériques

ÎLOTS DE FAUBOURG RETOURNÉS VERS LA MER/ BANDE DE TERRE AU NORD DE LA PROMENADE


Îlot ouvert latéralement avec alternances de bandes plein/vide et jardin/bâti
Maille hiérarchisée favorisant l'apport de lumière et le confort d'été; îlots orientés; repérage facilité dans la ville
Bâti édifié en continuité
Hauteur 20m maximum (règlement du Consiglio d'Ornato)
21,5m maximum aujourd'hui
Bande non bâtie : jardin servant à faire passer l'air et la lumière
Retrait du bâti par rapport aux voies principales : ménagement d'une bande jardinée de 7m le long de la voie
Façades principales parallèles aux voies longitudinales
Orientation nord/sud
Voies longitudinales est/ouest secondaires = entre 14m et 17m
Voies transversales nord/sud = 12m
Voies longitudinales est/ouest principales = 20m et alignements d'arbres

*Îlot fermé, d'un bloc, à 4 faces*

*Trame régulière*
*Pas de hiérarchie entre les voies*

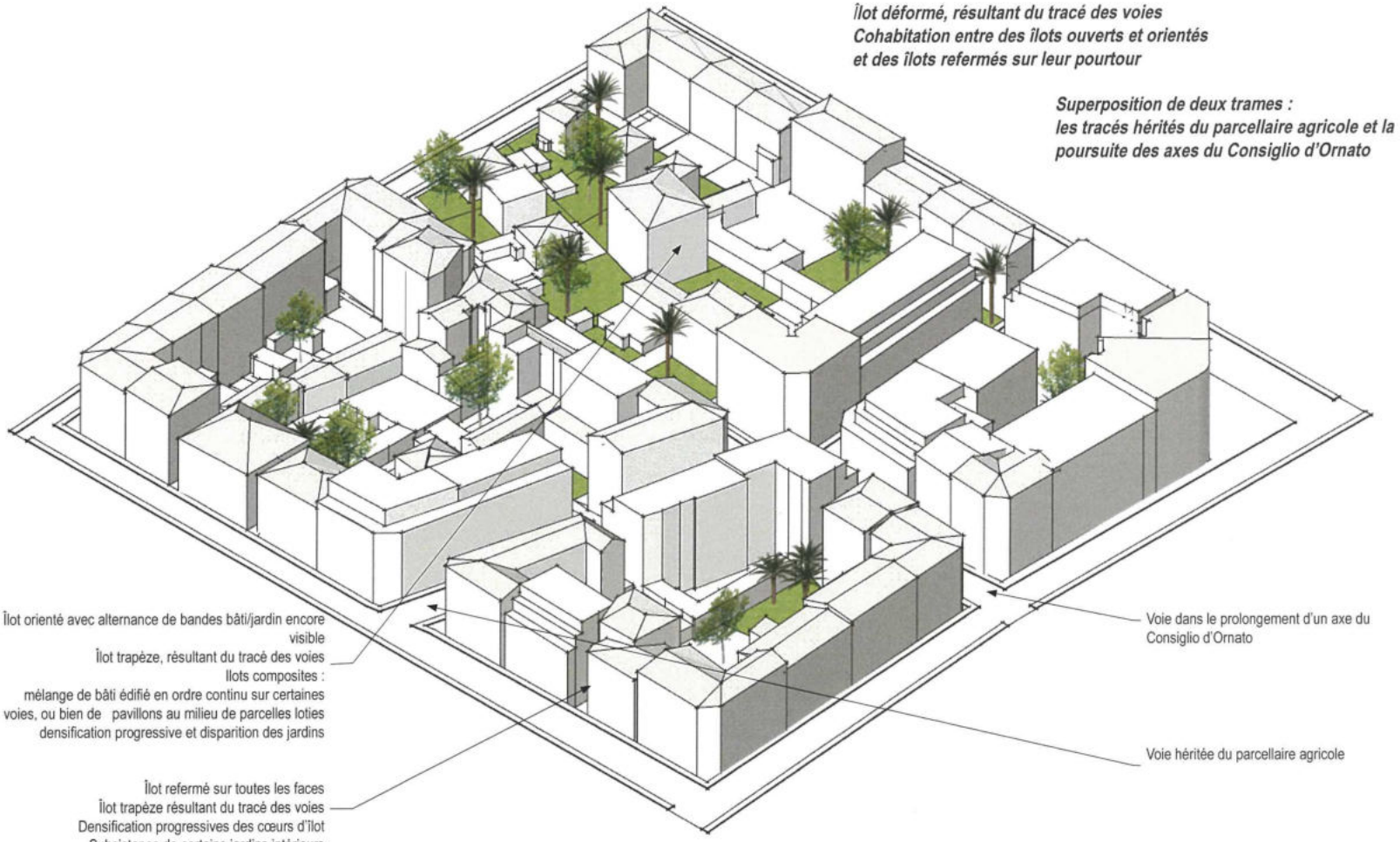


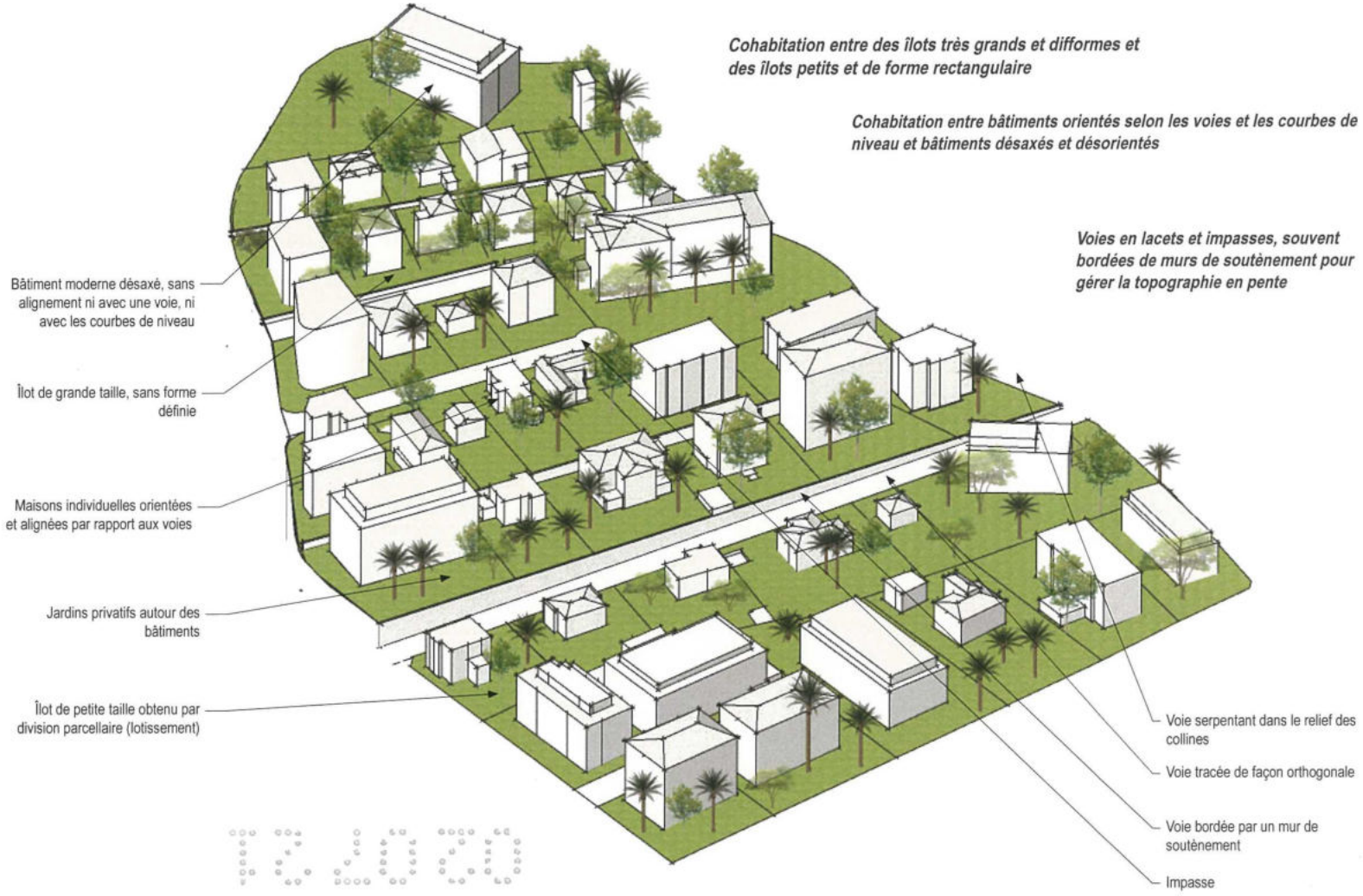
Îlots à 4 faces, fermé
Parcellaire recomposé
Bâti implanté dès l'origine sur tout le pourtour de l'îlot
Effet de ceinture du bâti
Pas de retrait sur la voie
Gabarit homogène (hauteurs sensiblement égales)

Densification ultérieure de l'intérieur de l'îlot
Pas de végétation en coeur d'îlot

Pas d'alignements d'arbres le long de la voie

Trame orthogonale
Voies longitudinales et transversales de mêmes dimensions
(environ 12m)


*Îlot déformé, résultant du tracé des voies*
*Cohabitation entre des îlots ouverts et orientés*
*et des îlots refermés sur leur pourtour*
*Superposition de deux trames :*
*les tracés hérités du parcellaire agricole et la*
*poursuite des axes du Consiglio d'Ornato*
Îlot orienté avec alternance de bandes bâti/jardin encore visible
Îlot trapèze, résultant du tracé des voies
Ilots composites :
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
Îlot refermé sur toutes les faces
Îlot trapèze résultant du tracé des voies
Densification progressives des cœurs d'îlot
Subsistance de certains jardins intérieurs
Hétérogénéité des gabarits
Ruptures ponctuelles de l'alignement sur les voies
Voie dans le prolongement d'un axe du Consiglio d'Ornato
Voie héritée du parcellaire agricole


Cohabitation entre des îlots très grands et difformes et des îlots petits et de forme rectangulaire
Cohabitation entre bâtiments orientés selon les voies et les courbes de niveau et bâtiments désaxés et désorientés
Voies en lacets et impasses, souvent bordées de murs de soutènement pour gérer la topographie en pente
Bâtiment moderne désaxé, sans alignement ni avec une voie, ni avec les courbes de niveau
Îlot de grande taille, sans forme définie
Maisons individuelles orientées et alignées par rapport aux voies
Jardins privatifs autour des bâtiments
Îlot de petite taille obtenu par division parcellaire (lotissement)
Voie serpentant dans le relief des collines
Voie tracée de façon orthogonale
Voie bordée par un mur de soutènement
Impasse

## *D. Un tissu urbain hybride qui assemble îlots fermés et îlots ouverts*

ÎLOTS OUVERTS ET ÎLOTS FERMES,
PRÉSENCE DES JARDINS EN VILLE

**— la ville dense marquée par des franges jardinées et les vues sur des cœurs d'îlots verts**

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.

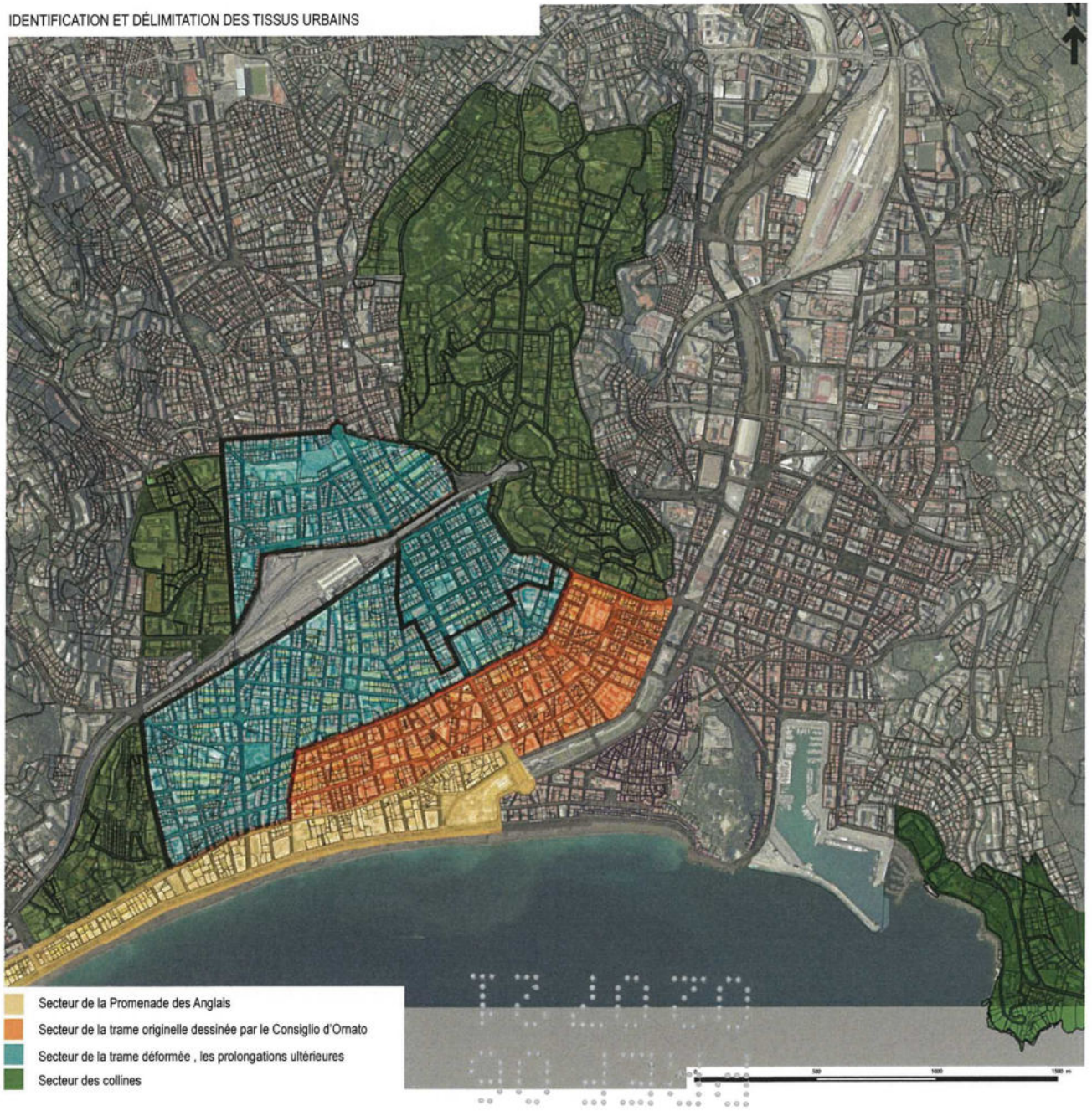
Cependant, ils peuvent être réguliers dans leurs formes et gabarits, ou bien composites.

- Quant aux îlots présentant des ouvertures, ils peuvent être composées 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 luxuriants.

## *E. Les caractéristiques des différents tissus urbains qui composent le périmètre d'étude*

IDENTIFICATION ET DÉLIMITATION DES TISSUS URBAINS




**01- Promenade des Anglais**

- Faubourg de la route de France qui s'est retourné vers la mer ;
- Bande de terre urbanisée suivant bandes parallèles ;
- 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 également 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.

**03- Secteur de la trame déformée, les prolongations ultérieures**

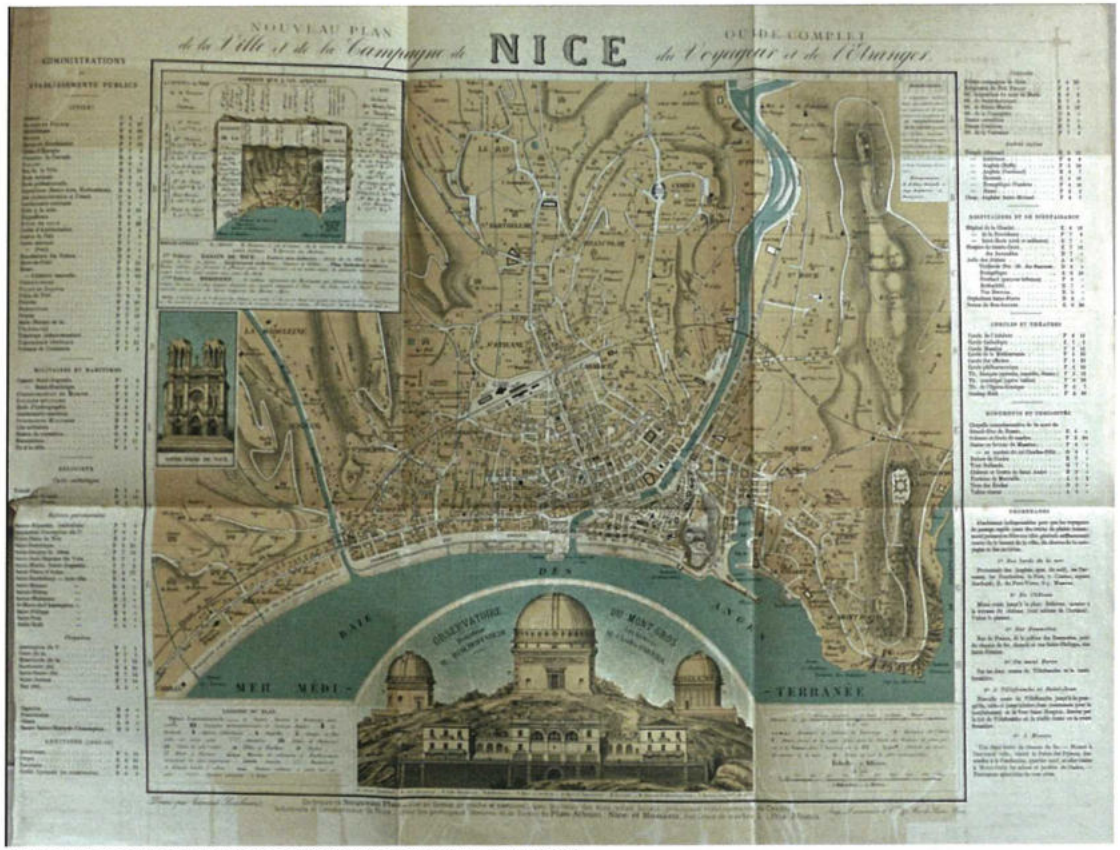
- La trame se déforme par une adaptation au parcellaire agricole, ou bien encore par une perte de la hiérarchie des voies ;
- A l'est de l'avenue Jean Médecin, les îlots sont de dimensions plus réduites que précédemment, et fermés sur 4 faces, sans orientation ; ils sont extrêmement denses et les jardins et reculs ont disparus ;
- 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 complète et les îlots sont plus hétéroclites en termes de gabarit, même si le long de certaines voies les continuités bâties restent fortes ;
- Quelques squares mais pas d'espaces publics structurants en dehors de l'avenue Jean Médecin.

**04- Collines**

- Îlots disparates : formes variées, dimensions variables (très grandes ou très petites) ;
- Limites des îlots non perceptibles ;
- Voies en lacets et impasses, parfois bordées par des murs de soutènement
- Bâti positionné en cœur de parcelles (pavillons individuels ou collectifs) ;
- Quelques îlots caractéristiques des divisions sous forme de lotissement, avec une dizaine de parcelles assemblées pour réaliser des petites villas avec jardin ;
- Perte de l'alignement du bâti et de l'orientation ;
- Présence forte de la végétation entre les constructions : ces vides jardinés et les murs de soutènement en lien avec la topographie structurent ces secteurs ;
- Points particuliers : le boulevard de Cimiez et le système en arêtes de poisson.

# 05. Une architecture marquée par les influences culturelles

## *A. 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 XVIIIe 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 XIXe 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 dAzur. Le Consiglio d'Ornato met en place un urbanisme de ville-parc à Nice, privilégiant l'agrément dans la ville. Nice s'impose comme le «salon d'hiver de l'Europe»[1] 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 selon les époques, des accents exotiques, des courants français ou internationaux mis à la mode.**



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

## B. Typologies bâties : avant 1830

### TYPOLOGIES DE BÂTI

#### LES BASTIDES

Les résidences de campagne de la noblesse niçoise, ou bastides, grandes demeures édifiées avant la villégiature d'hiver, ayant une fonction de résidence avec un parc d'agrément, et une fonction agricole.

#### HÔTELS DE VOYAGEURS

Premiers Hôtels de voyageurs dans les palais édifiés par les grandes familles niçoises dans la *Villa Nova* au XVIIIe siècle. La tour Bellanda, vestige de l'ancien château, reconstruite pour devenir l'hôtel Clérissi en 1826, au pied du jardin du château, au panorama d'exception. Il deviendra la Pension Suisse en 1856.

#### ESPACES PUBLICS

Parmi les grands projets du XVIIIe siècle, l'ouverture de la route Royale de Nice à Turin et la création d'une place d'Armes à la porte septentrionale de la ville sont prévues, mettant en place les futurs axes de croissance de la ville et ses alignements d'immeubles : vers le port, centre économique, en direction de la plaine de Carabacel, et Riquier.

Aprés la démolition de remparts, des magasins sont édifiés sur le *Palco*, organisés en alignement et couverts par une terrasse.

#### LA VILLA «CLIMATIQUE»

Les premières villas avec parcs, édifiées par les premiers hivernants.

### EXEMPLES D'ÉDIFICES

**Villa des ARÈNES OU PALAIS DE GUBERNATIS** (1670-1685) : ancien domaine oléicole du Comte de GUBERNATIS sur la colline de Cimiez, (Villa Garin de Cocconato en 1823 et pension anglaise en 1871, puis Musée Matisse).

**Villa ARSON** (XVIIIe siècle) colline Barthélémy, parc d'agrément (Centre d'art et École Supérieure d'Art)

**Palais Spitalieri de CESSOLE** (1762-1768) Place du Palais. Le palais abrite l'Hôtel d'York. à partir de 1790 (Le **Palais Corvezy** devient Hôtel des Étrangers au début du XXe siècle).

**Palais Hongran** (1770) 2 rue Saint-François-de-Paule (ISMH), avait une fonction d'accueil au XIXe siècle.

**Place Garibaldi ou *la Piazza Victoria***, dessinée par Antoine Spinelli en 1773. Elle devait pouvoir recevoir les souverains dans une place royale à l'architecture savante, et faciliter l'économie portuaire de la ville. La place prend ses références *baroques* à Turin, par sa disposition (proche de la Piazza San Carlo, bordée d'immeubles avec portiques) et son caractère urbain dynamique.

**Les Terrasses des PONCHETTES**
1769 : Première promenade publique aménagée sur la terrasse de la galerie, emblématique de la naissance du tourisme à Nice. L'accès à la terrasse se faisait par un double escalier central dans l'axe du jardin Royal.

**La Villa GRANDIS (FURTADO HEINE) :** Première villa édifiée vers 1787 par Lady Pénélope Pitt-Rivers (61 Promenade des Anglais/Rue de France) Façade principale au Sud sur le jardin allant jusqu'à la Promenade. Jardin planté d'agrumes, machine hydraulique. Surélevée d'un étage par Cécile Furtado-Heine (Sébastien Marcel Biasini arch) et portail d'honneur sur la Promenade des Anglais (vers 1895)

### CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

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).

Architecture néo-palladienne (en 1905)

Façade XVIIIe 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.

Façade peu classique avec escalier central éclairé par de grandes baies aux allèges ajourées. Escalier intérieur aux plafonds rampants et non traditionnellement voûtés.

Le projet de façades retenu prévoyait des façades de 3 niveaux sur un soubassement à portiques, lisses et peintes en «gris huile de noix», des pilastres d'angle et des ornements sur les piliers du portique, un décor néo-classique peint en trompe-l'oeil autour des ouvertures, avec alternance de frontons cintrés et triangulaires.

D'influence italienne, elle est construite à l'emplacement de l'ancien *Palco* (Cours Saleya) promenade «à l'italienne» (passegiatto) entre ville et remparts (cadastre de 1812). Elle sera doublée dans les années 1830.

Façade sur jardin : faux avant-corps central *néo-classique* encadré par 2 pilastres et couronné par un fronton triangulaire. Deux étages de baies sur un soubassement en pierres appareillées et 1 étage d'attique ; baies à fronton cintré sur avant-corps. Deux ailes latérales plus basses. Décor peint d'esprit *sgraffito* dans le fronton. Décor en relief (stuc) de coquilles et rinceaux dans les frontons cintrés des baies.

### RAPPEL DU CONTEXTE HISTORIQUE

Plan de la ville et château 1798

**1760-1780 : Les premiers hébergements de voyageurs**

Les premiers hivernants sont la famille royale d'Angleterre, suivie par la haute société anglaise, qui transposent à Nice les aménagements urbains et les modes de vie des villes balnéaires anglaises le long de la route de france, dans le quartier de la Croix de Marbre.

Les premiers hébergements s'organisent, en locations saisonnières dans **les Palais** édifiés par les grandes familles niçoises dans la *Villa Nova* à la fin du XVIIIe siècle, dans **les grandes demeures de campagne** de la noblesse niçoise, ou dans les auberges et les premiers hôtels édifiés le long de l'ancienne route de France.

**À la fin du XVIIIe siècle, les premières villas d'hivernants sont édifiées.**

### Le trompe-l'œil

Le trompe l'œil est utilisé dès l'Antiquité, mais c'est à la Renaissance, avec l'invention de la perspective que cet art va se répandre pour feindre des motifs architectoniques.
**Les façades des demeures de campagne de la noblesse niçoise des XVIIe et XVIIIe siècles**, généralement de couleur ocre rouge, se parent de décors feints, encadrements de baies d'esprit baroque, balcons agrémentés de balustres et chaînages d'angles traités en trompe-l'œil de teinte blanc ou ocre, dans la tradition piémontaise, avec des persiennes de couleur verte.

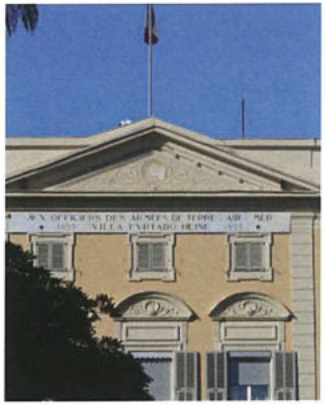
**L'architecture des quartiers neufs de la *Villa Nova*, Saint-François-de-Paule, et la place Garibaldi** est influencée par l'architecture de Turin. Les façades de la Place Garibaldi étaient de couleur gris-beige ou «huile de noix», aux encadrements de baies en trompe-l'œil néo-classique de teinte gris-bleu, et des volets vert de gris ou bleu «charron».

Villa des Arènes

Place Garibaldi

### Décor de Stuc

Réalisé sur place, le stuc à la chaux ou stuc « antique », 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.



Villa Furtado Heine

## MATÉRIAUX, DÉCOR ET SAVOIR-FAIRE

Les maisons traditionnelles rurales et constructions agricoles niçoises (moulins à huile... ) sont construites en pierre calcaire ou en moellons de cailloux. Les enduits sont réalisés à la chaux.
Les édifices publics et les habitations privées de la vieille ville sont en pierres et moellons en aggloméré de poudingue et enduites au mortier de chaux.

### Tradition des façades 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 à base d'ocres ou autres pigments naturels, du jaune clair au pourpre (teinture rouge violacée provenant d'un mollusque de Méditerranée), parfois bleues ou vertes.**

À partir du milieu du XVIe siècle à Nice, certaines façades présentaient des trompe-l'œil. Le plus ancien exemple se trouve rue de la Poissonnerie, décor peint en *sgraffito* et des personnages en rode bosse daté de 1584.

**Le trompe l'œil prend des influences piémontaises pour les demeures de grands domaines agricoles niçois au XVIIe et XVIIIe siècles imitant parfaitement les décors baroques en relief de riches demeures, ou bien turinoises dans les décors néo-classiques qui ornent les façades XVIIIe de la *Villa Nova* et de la place Garibaldi et de la *Villa Nova*.**

Ces décors demandant à être repeints régulièrement, beaucoup ont disparu ou ont été remplacés par d'autres décors.

## C. Typologies bâties : 1830 - 1850 «NÉO-CLASSIQUE»

### TYPOLOGIES DE BÂTI

#### L'IMMEUBLE DE RAPPORT

**Immeuble 18 rue CASSINI** et les nouvelles façades (quartier Garibaldi et du port) immeubles de rapport construits par les négociants niçois, architecture néo-classique imposée par le Consiglio.

Le bâti traditionnel reprend les caractéristiques architecturales *néo-classiques* : façades ordonnancées avec hiérarchie des étages, soubassement sur 2 niveaux à refends en tables planes, baies à frontons triangulaires (étage noble), corniches en débord, emploi des ordres pour le porche d'entrée monumental.

**Immeuble DEFLY** (1843) (99 quai des États-Unis) Commanditaire Hyppolithe Defly. Édifié selon les règles édictées par le Consiglio pour achever la construction du front de mer, le Quai du Midi. Importante surélévation en 1925 par Grassi. Pignon récemment peint en trompe-l'œil après la démolition du bâtiment mitoyen (square G. Pompidou).

Architecture néo-classique : soubassement à refends.

**L'immeuble GARACCI-BENSA** (9 rue Longchamp) vers 1850 : les initiales G et B sont placées sur les consoles de l'entablement de la porte d'entrée. Un Cinéma-théâtre a été ajouté devant la façade, masquant les 2 premiers niveaux de décor.

Façade néo-classique, unique exemple de façade entièrement décorée de *sgraffito* (restauré récemment) : un fond rouge sombre sur lequel vient un enduit ocré gratté, faisant apparaître le décor représentant des scènes de mythologie grecque, la légende d'Adonis (fresquiste florentin) .Soubassement à refends *néo-classique*.

#### ÉDIFICES PUBLICS

**Église du VŒU** (1839-1852- Joseph Vernier et Mosca) av. St Jean-Baptiste : adoption par le conseil de la ville d'un vœu pour obtenir la protection de la Vierge contre le choléra.

De style néo-Palladien : influence durable pour les églises à Nice (église N.D. du port)

**Hôpital SAINT-ROCH** (1850-1859 par Joseph Vernier arch.) 4 rue de l'Hôtel des Postes (plaine de Carabacel). Façade monumentale située dans l'axe de la Place Garibaldi..

Façade néo-classique à refends, faux avant-corps central terminé par un fronton triangulaire, cour carrée à 2 niveaux de galeries, inspirée de l'Hôpital des Innocents à Florence.

#### ESPACE PUBLIC

**Place MASSÉNA :** tracée en 1831 avec l'axe nord-sud pour relier la *Villa Nova* du XVIIIe siècle à l'extension urbaine sur la rive droite du Paillon, prolongée par l'Avenue.

Réalisée dans les années 1850 : façades est et ouest achevées selon plan projeté par le Consiglio d'Ornato.

Les façades sont relativement conformes au Plan pour les nouveaux immeubles de la place Masséna aux références turinoises, et de couleur rouge selon la tradition piémontaise : un soubassement d'arcades plein cintre surmonté de 3 niveaux de baies, encadrements et tables saillantes en stuc.

#### HÔTELS DE VOYAGEURS

Dès le milieu du XIXe construction de bâtiments dédiés à l'accueil des hivernants pour garantir un certain confort (l'Hôtel de Rome 1842)

**L'hôtel de la Pension Anglaise**, premier hôtel pour les hivernants anglais, qui proposera un établissement de bains en 1856.

Façade néo-classique avec avant-corps central surmonté d'un fronton triangulaire, soubassement à refends, arcades en plein cintre.

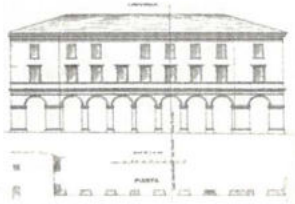
### RAPPEL DU CONTEXTE HISTORIQUE

Plan de la ville de Nice et de ses faubourgs avec le tracé des alignements approuvés 1860 (source gallica.bnf.fr/BNF)

**1831-1860 Le Consiglio d'Ornato, une institution à Nice**

Le Consiglio d'Ornato, constitué par la Restauration Sarde, est chargé de mettre en application le plan d'agrandissement et d'embellissement de la ville, demandé par le congrès d'Architecture de Turin. Ce plan régulateur met en place des promenades et des espaces publics majeurs, dans la continuité de ce qui avait été réalisé pour la ville baroque.
Le tracé prévoit les équipements publics indispensables à une ville moderne : l'église du Vœu, le Lycée Masséna (ancien collège et Lycée Royal), l'hôpital de la Charité, ainsi que l'hôpital Sant-Roch placé dans l'axe de la Place Garibaldi dans une mise en scène baroque.
Le Consiglio prend ses références architecturales dans les modèles de l'antiquité et de l'architecture des XVII et XVIIIe siècle des grandes villes européennes (Milan, Venise, Paris, Londres, Saint-Pétersbourg), pour définir à Nice une architecture *néo-classique*.
**Le langage employé est universel et caractérisé principalement par des façades ordonnancées, un soubassement sur deux niveaux à lignes de refends en tables planes, percés d'arcades plein cintre, des baies surmontées de frontons, et l'emploi des ordres par des pilastres ou des colonnes pour des porches d'entrées, civils (immeuble rue Cassini) ou religieux (Église du Vœu).**

Cette architecture, qui en s'imposant jusqu'aux alentours de 1860, dessine une ville uniforme et cohérente depuis la Place Garibaldi, dans le percement des rues Ségurane et Cassini, les quais de la rive droite du Paillon, jusqu'à la Place Masséna, départ de l'axe d'extension de la ville vers le Nord.



Façade dessinée par le Consiglio pour la place Masséna

### Le *sgraffito*

**La technique du *sgraffito*** (de *Sgraffire*, rayer, érafler) 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.

**Forme de gravure consistant en une première couche épaisse d'enduit, puis une seconde couche d'enduit plus fine** (parfois une 3ème 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.
L'unique immeuble recouvert de *sgraffito* est l'immeuble Garraci-Bensa, avec une première couche brun-rouge, et seconde couche ocrée (restauré récemment).

Immeuble Garraci-Bensa, (9 rue de Longchamp)

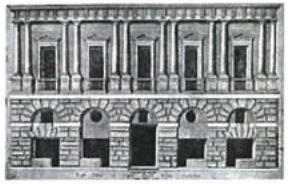
### Le trompe-l'œil

Les façades des alignements d'immeubles des rue Cassini et Catherine Ségurane, à fond ocre avec un dessin de faux-refends et un décor en trompe-l'œil gris clair pour les chaîne d'angles, bandeaux, tables, encadrements de baies et frises.

Immeuble rue Cassini

### 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.


Dessin de Bramante pour la Maison de Raphaël (vers 1512.) qui servit de référence pour les Palais italiens.

Hôpital Saint-Roch

Place Masséna : façades de couleur ocre rouge, encadrements de baies et tables saillantes en stuc ; corniches de teinte ocre jaune à décors de festons, de denticules et d'oves ; balcons sur consoles ; persiennes de couleur verte. Les lucarnes à frontons cintré sont ornées de coquilles.

Place Masséna

### Tradition des façades et décors peints

Le décor peint continue de se diffuser jusqu'à la fin du XIXe siècle.

Les façades sont de teintes claires (ocre jaune) pour les alignements des nouveaux percements des rues du quartier du port (Cassini), et des 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, en revanche, reprennent la teinte ocre rouge des bâtiments piémontais, avec des persiennes de couleur verte.

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

| TYPOLOGIES DE BÂTI | | EXEMPLES D'ÉDIFICES | CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES |
|---|---|---|---|
| LA VILLA | | **Villa PEILLON** : (1852 à l'emplacement de la villa Lascaris à l'architecture traditionnelle)<br>La villa accueille le Tsar et sa famille en 1856, lieu de rapprochement diplomatique ; vendue en 1870 à Léonard Rozy (Villa Rozy) ; établissement hydrothérapique (Hôtel Belvédère) ; clinique Belvédère ; le parc a été loti. | Villa aux références classiques italiennes : perron en avancée avec une colonnade supportant une terrasse. La villa domine un parc agrémenté de fabriques, planté d'agrumes, avec étang artificiel, pont romantique, fausse ruine né-romane, théâtre, serre abritant des bananiers, volière chinoise aux oiseaux d'Asie. |
| | | **Château SMITH ou Château de l'Anglais (Mont Boron)** commencé en 1858 par un ancien officier anglais ayant vécu aux Indes (176 bd Carnot ). Parc à flanc de colline avec bassin en rocaille alimenté par une source naturelle, fausses ruines, bancs de marbre pour admirer le panorama. Aujourd'hui en copropriété. | Style architectural néo-indien (inspiré des palais de maharajahs du Rajasthan ou des forteresses mogholes des XVI et XVIIe). Maison principale symétrique aux volumes arrondis, grand escalier de marbre et salle de spectacle, deux annexes de forme circulaire. **Fait partie du courant orientaliste qui durera de 1860 à 1900.** |
| | <br>(Demeures d'Azur) | **Villa VIGIER ou Villa VÉNITIENNE** (1863) pour le baron George Vigier (Victor Sabatier architecte) dans le quartier du Lazaret. Parc avec plantes acclimatées par le baron : fougères arborescentes, forêt de bambous, dattier des Canaries, invention du «palmier Vigieris» nouvelle espèce de palmier grâce à des greffes successives (le jardin servait de pépinière pour les hivernants) (Parc loti en 1960, villa démolie en 1967) | Évocation de l'Italie : villa faisant référence aux Palais gothiques de Venise (Le Palais de la Ca d'Oro) avec sa loggia à 6 baies ogivales. À l'intérieur, un vestibule de style indochinois. |
| | | **Château de VALROSE (1867-1871**David Ivanovitch Grimm, architecte russe pour le Baron Paul Georgevitch Von Derwies, homme d'affaire mélomane et mécène de Saint Pétersbourg. Une salle d'opéra accolée au château. Le parc s'inspire des jardins français, anglais et italiens (ruine à l'antique, isba traditionnelle châlet russe en bois, lac avec pont). (Faculté de Science 1961) | «Folie» monumentale néo-gothique en pierre de taille et toitures d'ardoises<br>Portail d'entrée (Sébastien Marcel Biasini en 1881). Deux tourelles reliées par une arche, parement de pierres appareillées *néo-gothique* du XIIIe siècle avec pierres à bossage rustique : volonté d'harmonie avec le bâtiment principal, dans le style et le soin apporté au détail (grille d'entrée). |
| | | **PALAIS de MARBRE ou Villa Les PALMIERS** (Archives communales) (7-9 av. de Fabron). (inscrit MH) (Sébastien-Marcel Biasini 1874-1879 pour le banquiar Ernest Gambard). (1860-1900 période de Biasini : inspiré de la Renaissance italienne tardive (Palais de Marbre, Beau-site, Crédit Lyonnais. Constructions nombreuses à Cimiez). | Nombreuses références à la Renaissance italienne : les toitures entourées de balustrades ; l'avant-corps avec loggia à l'étage et surmonté de statues (palladianisme) ; les murs et le plafond de la loggia peints de décors au tons ocre jaune et rouge brique. |

### RAPPEL DU CONTEXTE HISTORIQUE

Plan de la ville de Nice 1882

**1840-1860 : Augmentation des communautés étrangères** qui vont transposer à Nice leurs goûts et leurs modes de vie.

**À partir de 1850 : Le néo-classicisme cohabite encore quelques années pour les édifices publics et pour les notables niçois, cependant qu'une tendance à l'éclectisme pittoresque apparaît pour les édifices religieux des différentes colonies, autorisées en 1857, puis pour les villas de la haute société cosmopolite aux moyens financiers importants.**
**Ces commanditaires privés et leurs architectes sont à l'origine d'une architecture nouvelle à Nice, aux références historiques diverses traduisant un désir de fantaisie et de dépaysement.**

Par son architecture, ***le Château Smith,*** «folie» anglo-indienne implantée à flanc de colline, sera le premier édifice de ce style émergent, suscitant «le goût du rêve, la fantaisie, le souci de produire un effet»[1].

Château Smith - Mont Boron

1 Michel Steve : La Métaphore Méditerranéenne, L'architecture sur la Riviera de 1860 à 1914 - Essais / Demaistre

## TYPOLOGIES DE BÂTI

### LA VILLA (suite)

**Villa BEAU SITE** (17 bd du Mont Boron) (Classée MH) (1882) par Eugène Vidis, commerçant niçois. Rachetée par un négociant anglais, Achile Larrey, qui la nomme Beau Site. Modifiée en 1890 par Sébastien Marcel Biasini. Des Fabriques dans le jardin : *villa Isba*, villa *les Roches*, villa *Hyacinthe*

À l'origine de plan carré avec tourelle d'angle dominant la baie. Une aile latérale a été ajoutée par Biasini avec colonnes corinthiennes en marbre et statues, (comme à la Villa Les Palmiers), la tour devient centrale et dotée d'un belvédère entouré d'arcades d'inspiration *néo-pompéïenne* (antique). Représentation de la nature : cabane en ciment armé imitant les branches d'arbres.

(Demeures d'Azur)

**Le Château de la Tour des Baumettes** (22 avenue Château de la Tour) (vers 1860) Louis Dunski architecte pour Émile Audiffret (négociant en drap niçois). Acheté en 1878 par Joseph Caravadossi d'Aspremont (Louis Dunski architecte) : décor troubadour et mauresque. Aménagements intérieurs (salon néo-mauresque, galerie à arcades). Maison de repos pour soldats en 1915 (morcellement et parc loti en 1922).

Style éclectique pittoresque : pastiche de château médiéval (tours crénelées, échauguettes et mâchicoulis).

### MAISON DE RAPPORT

**Maison Sabatier (rue Longchamp)** (1865-1867) Ghilionda arch., construit par et pour Victor Sabatier, architecte du Louvre de Napoléon 1er et propriétaire). Édifié dans une logique parcellaire antérieure au plan régulateur. Jardin devant la façade principale Sud. Adaptation au climat méditerranéen par l'utilisation de la loggia.

Style Louis XIII emprunté aux immeubles de rapport parisiens de 1860-1910 : faux *briques et pierres* (maçonnerie enduite), jardin, baies à arcs segmentaires, frontons triangulaires. Référence précoce à l'Italie avec les loggias à arcatures en plein cintre et médaillons de marbre et la galerie devant la façade, qui annoncent les perrons et loggias des années 1880-1890. Utilisation du marbre et des stucs.

**Palais Corinaldi** (2 pl. Grimaldi) (édifié entre 1857 et 1865) (sur le Plan indicateur 1865) Édifié sur une parcelle refermée par deux ailes en retour. Façade principale sur jardin planté au Sud. Construction de boutiques à la place des jardins dans les années 1900.

Façade ordonnancée d'influence classique: deux avant-corps latéraux surmontés de frontons, hiérarchie des baies division horizontale. Décor éclectique stuqué aux motifs floraux. Utilisation de staff (corniches, cartouche, guirlandes...)

### L'IMMEUBLE

**Immeuble collectif d'angle** 32 rue Gioffredo vers 1872, dans la plaine de Carabacel . Balcon filant au dernier étage, balcons individuels au 2e étage rythmant la façade.

Immeuble **néo-classique tardif** prenant ses références dans les immeubles parisiens de l'époque Louis-Philippe (1830-1848), avec une décoration plus présente et des moulures encore discrètes : pilastres corinthiens aux angles; baies surmontées d'entablements, frise à festons en demi-relief sous la corniche. Balcons sur consoles de staff.

## RAPPEL DU CONTEXTE HISTORIQUE

**La villa, mode de résidence privilégié des hivernants** :
Des familles de riches commerçants niçois, (les Peillon ou les Bermond), propriétaires de domaines au Piol saisissent l'opportunité pour transformer leurs bastides et accueillir l'aristocratie étrangère La villa Bermond accueillera la famille impériale russe en 1856, qui sera remplacée par le mausolée an 1868 pour le Tsarévitch décédé dans cette maison. La construction de l'église orthodoxe en 1857, confirme le quartier du Piol comme étant le berceau de la colonie russe, tandis que la colonie anglaise s'étend à la Croix de marbre.

**À partir des années 1860**, des villas sont édifiées pour les souverains et l'aristocratie étrangère, sur les grands domaines agricoles ou naturels des collines, entourés de parcs dessinés, comprenant grottes artificielles, rocaille, fabriques, statues et plantes exotiques. Villa-Château, ou Villa, elle est constituée d'une maison principale avec façade au sud et vue sur le jardin, ou sur la Baie des Anges.
**Habitation temporaire, la villa se devait d'être de plaisance et d'apparat, dessinées avec une grande liberté de styles, évoquant le plus souvent une architecture *à l'italienne* associée à la Méditerranée, ou bien des grands styles français.**

**Les commanditaires**, principalement étrangers, adoptent des styles s'inspirant des villas dans des parcs, des «folies exotiques» princières édifiées entre le XVIIe et le XVIIIe siècle dans les capitales européennes, suscitant le rêve et le dépaysement.
**Les architectes** sont niçois, parisiens ou étrangers, formés pour la plupart à l'école des Beaux-Arts à Paris. Leur connaissance de l'architecture classique et le traité *I quatro libri dell'architettura* d'Andrea Palladio (1570) est fort probable, cependant l'architecture *palladienne* est déjà en vogue en Angleterre depuis le XVIIIe siècle. **Par leur culture architecturale et l'influence de chaque commanditaire, les architectes ont montré leur capacité à interpréter l'esprit et la manière de l'époque.**

**Des maisons ou immeubles de rapport** sont édifiés dans les premiers îlots de la ville avant le percement du tracé régulateur, le quartier Longchamp (Palais Longchamp ou Maison sabatier)
Comme pour les demeures de campagnes, la façade principale est au Sud et donne sur un jardin en bordure de voie. Traité comme une villa ou un hôtel particulier, l'immeuble reprend souvent une ordonnance néo-classique, mais avec une liberté de décor en façade.

**Des immeubles** sont édifiés en alignement sur les voies du tracé orthogonal prévu pour la ville. L'immeuble de rapport courant reste dans la tradition architecturale classique, mais avec une liberté de décor généralement autour des baies à frontons rectangulaires ou cintrés, par un décor de stuc ou parfois gravé au fer (Lycée Michelet). Les références à l'immeuble haussmannien parisien se retrouve par l'emploi de pilastres, ou par le rythme des balcons sur consoles, parfois filant au dernier étage.

| TYPOLOGIES DE BÂTI | | EXEMPLES D'ÉDIFICES | CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES |
|---|---|---|---|
| ÉDIFICES PUBLICS | | **Gare PLM** (1864 - Louis Jules Bouchot et Dutrou) : avenue Thiers, reliant Cagnes à Nice. L'intérieur de la gare conserve un décor de fresque au plafond. Les voies sont couvertes par une grande verrière à 2 nefs cintrées. | Référence à l'époque Henri IV et Louis XIII : les ailes sont édifiées en briques et pierres et toitures d'ardoises, rappelant la Place des Vosges à Paris ou les châteaux Louis XIII. Des parements de briques et chaînages de pierre de taille, et sculptures en pierre d'Arles, Le hall central en pierre de taille, est surmonté de balustrades et d'une horloge dans l'axe. |
| ÉDIFICES RELIGIEUX | | **Basilique Notre-Dame de l'Assomption** (1864-1868 Charles. et Louis Lenormand) avenue Jean Médecin, dans l'axe de l'ancienne rue de l'église | Édifiée dans le style néo-gothique. La façade à deux tours, rosace portail et galerie, est proche de la cathédrale de Laon. La rosace représente des scènes du mystère de l'Assomption. |
| | | **Temple Vaudois** (50 rue Gioffredo) (1855) par François Boyer architecte | Référence à l'antique, inspirée de modèles romains. La grille d'entrée, de style gréco-romain, |
| LE CERCLE | | **Cercle de la Méditerranée** (1867) : une architecture exubérante pour la vie mondaine sur la Promenade des Anglais.<br>Remplacé par l'Hôtel Savoy, puis l'immeuble Savoy-Palace en 1951. | Références à la Renaissance italienne pour la terrasse à balustrade et le perron surmonté d'une terrasse. Références classiques avec un soubassement à bossages saillants, la superposition des ordres et l'utilisation de colonnes engagées. |
| LE CASINO | | **Casino Municipal** (1884) Dieudé-Defly et Lombard, architectes, pour Omer Lazard : place Masséna sur la couverture du Paillon. Haut lieu de divertissement : plusieurs salles de spectacles. Façade principale «modernisée» en 1939-1940 (suppression toitures et des ornementations, peint en rose). Démoli en 1979 pour laisser place à un jardin public, coulée verte en 2012. entre Théâtre National et la Promenade de Anglais. | Références à de grands édifices parisiens (Avant-corps et hautes toitures d'ardoises), mais également références italiennes (arcatures scandées de colonnes engagées, motifs de mosaïques et de céramique). Structure métal et verrière aux 2 extrémités, et grande verrière avec jardin d'hiver à l'arrière. |
| | | **Casino de la Jetée-Promenade** (1883) architecte anglais James Brunlers pour le marquis d'Espouy de Saint-Paul. C'était l'édifice représentatif de l'âge d'Or de la Côte d'Azur, mais éphémère car il brûlera la veille de son inauguration. Reconstruit et inauguré en 1891. Transformé en sanatorium pendant la Première Guerre mondiale, puis démantelé par les Allemand en 1944. | Architecture métallique du XIXe siècle Références au *Crystal Palace* de l'exposition universelle (1851), Casino de Brighton et *Pers* anglais. Édifice sur pilotis, de style néo-oriental : «minarets» et dôme monumental (Sainte-Sophie), surmonté d'une statue monumentale. À l'intérieur, un théâtre indien, un café japonais, restaurant chinois, et salles de jeux mauresques. |

## RAPPEL DU CONTEXTE HISTORIQUE

**1860 : Rattachement à la France, et développement de la ville**:

Le Rattachement de Nice à la France entraîne la dissolution du Consiglio d'Ornato, La gestion de l'urbanisme est réalisée alors par l'administration de la ville, relayant les directives des transformations de Paris par Haussmann. De nouveaux équipements publics sont édifiés dans les nouveaux quartiers pour symboliser la présence française, bâtiments faisant références à des styles architecturaux de grandes périodes françaises, d'un genre nouveau à Nice.

**Des édifices publics** sont édifiés dès le rattachement à la France. Symboles du retour à la France, leur architecture se devait d'employer **les grands styles «français»,** comme le style Louis XIII employé pour la nouvelle gare PLM, ou bien les immeubles construits par l'architecte Sabatier à Longchamp et Saint-Jean-Baptiste.

**Pour les édifices religieux**, les colonies étrangères n'obtiennent l'autorisation de culte et de construire leurs édifices religieux qu'en 1857, ces derniers faisant références aux styles divers employés dans leurs pays d'origine.
Les édifices religieux «officiels» adoptent un style «français», dans l'air du temps pour ce type de programme, le ***néo-gothique***.

**Le premier cercle mondain** dans la vieille ville de Nice est le Cercle Philharmonique ouvert en 1838 pour les niçois chrétiens et mélomanes.
À partir de 1860, la ville d'hiver thermale devient une ville d'hiver mondaine et de loisirs. Les souverains anglais et russes, les princes allemands et belges viennent passer l'hiver à Nice, mais surtout les très riches familles de la haute noblesse internationale et la grande bourgeoisie (propriétaires, rentiers, banquiers, négociants, etc.).
Le Cercle Masséna sera le premier cercle destiné aux hivernants en 1861, suivi des Cercles des Alpes Maritimes et Masséna sur la Place Masséna. Ils s'intègrent alors dans des bâtiments existant. Bientôt, la Promenade des Anglais devient le centre de la vie mondaine, et son premier cercle, le Cercle de la Méditerranée est édifié.

**1864 : Avec l'arrivée du chemin de fer, Nice est reliée aux capitales européennes,** conduisant à une explosion démographique à l'origine d'une urbanisation rapide qui transforme le paysage. Au Nord du Paillon, les quartiers neufs se densifient autour de l'Avenue de la Gare.
L'ouverture des boulevards Victor Hugo et Dubouchage commence de part et d'autre de l'Avenue de la gare, puis se prolongent à l'Est et à l'Ouest permettant l'édification d'hôtels, hôtels particuliers et immeubles de rapport. Les immeubles s'édifient le long des voies du quadrillage du Consiglio (plan de 1882).

| TYPOLOGIES DE BÂTI | | EXEMPLES D'ÉDIFICES | CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES |
|---|---|---|---|
| THÉÂTRE - OPÉRA | | **Opéra** (1882-1884- François Aune, architecte de la ville) (classé MH) : Opéra reconstruit à l'emplacement de l'ancien théâtre Maccarani au XVIIIe siècle, remplacé par le théâtre Royal en 1826 (à l'antique). Une façade sur le Quai des États-Unis, l'autre rue Saint-François-de-Paule. | L'édifice s'inspire de l'Opéra parisien de Charles Garnier (1875). Façade rue St F.-de-Paule : références italiennes, avec galerie de colonnes corinthiennes surmontée d'une loggia, terminée par une terrasse à balustrade scandée de statues. Structures métalliques pour les grandes verrières et la marquise, polychromie (marbre rose, or et bronze patiné, vitraux). |
| ÉDIFICES SPÉCIFIQUES | | **Cascade de Gairaut** (1883) (Inscrit MH) Chalet suisse construit par la Compagnie des eaux sur les rocailles de la cascade, pour commémorer l'arrivée du canal de Vésubie dans la ville. Le chalet est une allégorie des Alpes, des glaciers et de l'eau pure. | La cascade est surmontée d'un édifice de type chalet en bois posé sur un faux rocher. Représentation de la nature : grottes avec de faux stalactites, rocaille en ciment armé imitant les branches d'arbres. |
| | | **Palais de l'Exposition internationale** (1883-1884) : bâtiment éphémère en plâtre et bois, décor propre à cette époque<br>Destiné à faire l'apologie de la «modernité»: éclairage électrique, cascade artificielle, ascenseur, funiculaire... | Le bâtiment principal de l'exposition reprend le plan basilical à 3 nefs et un transept, un porche monumental terminé par deux tours en façade et des ailes à deux étages de galeries. Un double escalier de pierre contourne une cascade en rocaille alimentée par les eaux de la Vésubie. |
| HÔTEL DE VOYAGEURS | | **Hôtel des Anglais** (agrandi et achevé en 1884) | Nouvelle façade sur la mer avec des coursives «promenoirs» métalliques entre les deux ailes, des arcatures rappelant les galeries Renaissance à Florence, ou bien évoquant l'architecture coloniale anglaise. La toiture (en tuiles) avec souches et lucarnes rappelle l'architecture à la française. |
| RESTAURANT | <br>Photo : Nice vues anciennes éd. Gilletta | **La Réserve : ancien établissement de vente de coquillages** dans le quartier du Lazaret à partir de 1871. Restaurant, en 1876 réalisé par Levrot. Années 1930 : suppression des colonnades.<br>1951 : modifié par Livieri pour un complexe balnéaire. | Style italianisant : une rotonde sur un soubassement de pierres, un étage de colonnade. Un belvédère et une terrasse en forme de voilier accompagnait le bâtiment. |

## RAPPEL DU CONTEXTE HISTORIQUE

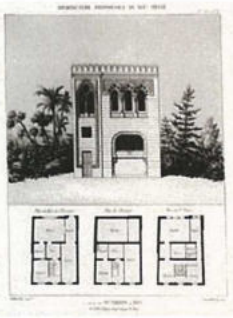
**Des programmes spécifiques** ont contribué au développement de Nice, comme le captage des eaux de la Vésubie pour la ville et la floriculture, mais également pour la villégiature en devenant **une étape incontournable des circuits d'excursion et des guides vantant les panoramas d'exception.**

Des initiatives privées sont menées, comme **l'Observatoire astronomique** construit par Charles Garnier en 1881.
**Entre 1883 et 1884, l'Exposition Internationale de Nice** s'installe sur le plateau du Piol. Éclairage électrique, funiculaire et machines diverses présentées renforcent la notoriété de la ville auprès des étrangers.

**En 1861, Nice ne compte qu'une trentaine d'hôtels. Les premiers Grands Hôtels de voyageurs** s'installent le long de la Promenade des Anglais, devenue le centre de la vie mondaine. Les hôtels pour hivernants adoptent également les goûts et les styles du moment, comme l'Hôtel des Anglais, expliquant le renouvellement architectural, en particulier sur la Promenade des Anglais.

Au XIXe siècle, la mode est à l'architecture pittoresque,[1] en France, dans la région parisienne (Enghien) ou les villes de villégiature, en Angleterre (environs de Londres, Bath), ou Nice (Villa de M. Cordier)
À Nice, le style pittoresque pour les villas était un artifice pour «voir et être vu», un «éclectisme pittoresque». Pour édifier ces Folies exotiques, Palais, ou Châteaux, les commanditaires et leurs architectes choisissaient leurs références dans «l'orientalisme» ou dans «l'art du passé» pour le privé comme pour le ou public. **Ces styles architecturaux, le plus souvent adaptés au climat, donne un ensemble architectural original, qui peut être considéré comme «niçois».**

*«C'est en 1817 que Victor Cousin donna son sens moderne au terme « éclectisme» (issu du grec eklegein, choisir), soit quelques décennies après la Révolution française. Pour l'historien de l'architecture Vincent Scully, l'éclectisme, que préfigure en 1782 le hameau de Marie-Antoinette, est l'art du réfugié, le syncrétisme apolitique qui s'oppose aux enthousiasmes romantiques de Boullée et de Ledoux (Marx ne disait-il pas que les époques de transformations rapides sont précisément celles où les hommes se raccrochent le plus craintivement à leur passé ?). En ce sens, tout le XIXe siècle architectural pourrait être dit éclectique, si l'on admet que les références à l'art du passé constituent son principal ressort : même le plus rationaliste des théoriciens d'alors, Viollet-le-Duc, se croit obligé de prendre le gothique pour exemple et de mouler ses concepts révolutionnaires d'ossature dans des schémas de cathédrale.» Extrait de ÉCLECTISME, architecture (Universalis)*


Villa de M. Cordier, dans l'Architecture pittoresque au XIXe siècle

1 Vesly Léon : «l'Architecture pittoresque au XIXe siècle, recueil de villas, pavillons, écuries, kiosques, volières, parcs et jardins.».. - 1877

## MATÉRIAUX, DÉCOR ET SAVOIR-FAIRE

Une période de transition commence, où les matériaux traditionnels sont encore mis en œuvre avec les mêmes techniques employées depuis la Renaissance (pierre, moellons et mortier de chaux), et les nouvelles techniques de construction liées à **l'emploi du fer**. Les portées entre structures deviennent plus larges, les baies peuvent être agrandies. De nouveaux matériaux manufacturés apparaissent, la brique, la pierre reconstituée 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.**

### Le ciment

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. Le mélange ciment blanc, sable et colle permet la pierre reconstituée, qui une fois moulée est proposée pour être intégrée aux façades (clavaux, modillons, balustres, mascarons, coquilles, denticules..). Certaines moulures sont tirées sur place.
Le ciment est utilisé pour les fabriques de jardins enrobé autour de structures métalliques, les ***rocailles***, œuvres uniques traduisant l'imaginaire, grottes artificielles, fontaines, imitation de branches d'arbres pour les ponts, balustrades ou pour des façades (dans la tradition italienne des grotesques), et fausses briques. À l'origine, les rocailles étaient teintées par des pigments naturels (ocres jaune rouges ou verts), fixés par du silicate ou de l'alun. On faisait appel à des spécialistes *rocailleurs*, comme la famille Gagliardone à Marseille.

Pont de branches et grotte en rocaille à Gairaut

Cabane de la villa Beau Site

### Le verre

Les structures métalliques permettent les grands vitrages, les verrières et les jardins d'hiver, mis à la mode par le *Crystal Palace*.
(Villa Masséna, Opéra)

Verrières de l'Opéra

### Le staff

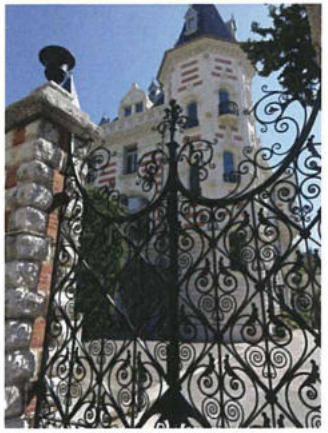
À partir des années 1850, des éléments de décoration sont moulés en atelier, armés avec de la filasse, et assemblés en place (cartouches, guirlandes, rosaces, moulures, petits personnages), ou tirés sur place pour la mise en œuvre des corniches. Ils sont ensuite peints ou dorés.
Cette technique remplace le «carton pierre», composé de craie, papier et colle de peau, utilisée pour mouler des petits éléments. Le staff est généralement utilisé à l'intérieur, ou à l'extérieur à condition d'être protégé ou avec un ajout de chaux.
**Le stuc et le staff** étaient réalisés par les italiens, qui possédaient une grande maîtrise de cet art.

### Le fer et la fonte

Le portail et sa grille d'honneur, symbole du château dont le modèle est Versailles, se doit de présenter dès l'entrée l'appartenance sociale du propriétaire (ex : le portail de Valrose). La grille est un support de décor reprenant les styles employés à cette période. Elles sont couronnées par un motif de cartouche, de fleur de lys ou panier de fleurs.

Également utilisés pour les garde-corps de balcons qui scandent les façades des immeubles de rapport des quartiers neufs.

Immeuble rue Masséna


Manoir Belgrano : grille de style néo-gothique

Immeuble rue Masséna

### La frise peinte

La forte immigration provenant d'Italie centrale à partir du milieu du XIXe siècle, correspond à l'apparition de décors spécifiques sur leurs nouvelles maisons modestes construites à la périphérie de la ville, permettant d'embellir les façades. Des frises d'environ 60 cm sont peintes à l'abri des avant-toits, à la fresque ou à la détrempe, au pochoir ou au poncif. Les motifs sont souvent inspirés de la nature, de fleurs diverses (roses, iris, glycines, chardons, cougourdons) (maison 10 av. Jean Barès).
La frise peinte à Nice devient un art décoratif à part entière, repris pour les villas bourgeoises et immeubles des nouveaux quartiers de la ville. Les motifs de la Mythologie ou de la Renaissance inspirent les thèmes de cette période éclectique, êtres vivants, réels ou imaginaires (griffons, sirènes, acanthes, urnes, angelots...), mais également le végétal (rinceaux, fleurs, feuilles, fruits).
La frise sera interprétée à différentes époques, peinte, en stuc, en mosaïque ou en céramique (art nouveau, art déco).
La frise est parfois réalisée avec la technique du *sgraffito*.

Villa Marcel : décor de rinceau (arabesque de feuillages)

## *E. Typologies bâties : 1885 - 1923 «BELLE ÉPOQUE»*

| TYPOLOGIES DE BÂTI | | EXEMPLES D'ÉDIFICES | CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES |
|---|---|---|---|
| LA VILLA | | **Villa MASSÉNA** (1898-1901) (ISMH) 35 Promenade des Anglais/rue de France. 1ère villa en 1861 (Emmanuel Brun) pour le comte de Diesbach. Vente en 1898 à Victor Masséna, duc de Rivoli, prince d'Essling (avec la villa Gautier voisine) et reconstruction d'une villa de villégiature solennelle sur les 2 terrains (Georges Tersling, architecte danois) | Références à l'architecture classique du XVIIIe, Jacques-Ange Gabriel, architecte de Louis XV : corps de villa classique français (repris dans d'autres villas du front de mer, détruites) Réf. à la Renaissance italienne : loggias, terrasses, perron arrondi avec colonnade et emploi du marbre. Refends néo-classique pour le soubassement et chaînes d'angles, appareil de pierres rustique en partie basse. Jardin d'hiver (référence au Crystal Palace). |
| | | **Villas DE SOYRES** (1895 ) Place Alziari de Malaussena : villas de série édifiées par le Docteur Soyres. | Architecture raffinée de style Louis XVI : terrasse avec balustrades et vases, balcons au garde-corps galbés et ferronneries ouvragées. |
| | | **Villa VALBRANCA (anciennement Les TERRASSES)** (vers 1890) pour Georges Brunel, hôtelier niçois. 28, bd du Mont Boron. Après un incendie elle est rachetée 1902 par le comte Emile Weiss de Vabranca. | Villa de plan massé. La surélévation avec la loggia à double colonnade aux références italiennes, et l'ajout de l'oriel sur la façade latérale ont été réalisé après 1902. |
| | | **Villa ROSALIA** (vers 1900) par Emmanuel Brun, 8 rue Berlioz. | Rare exemple de Villa de pur **style Art nouveau**, qui conjugue un ensemble décoratif caractéristique de cette époque (référence à Guimard) : courbes, frise sous toiture en bas-relief, décor floral (chardons, tournesols), ferronneries ouvragées (grille d'entrée, garde-corps), Garde-corps de balcons à panneaux moulés aux motifs fleuris. |
| | | **Villa HUOVILLA** (1911)(Classée MH) Marius-Carles Allinge architecte, pour Charles Colin d'Huovila,139 Promenade des Anglais. Villa de type balnéaire en maçonnerie enduite : surmontée d'un belvédère avec terrasse attenante, volumes différenciés, oriel et polychromie. Une cariatide supporte l'encorbellement de la tourelle, sculptée par François Virieux : évocation d'une bataille de fleurs, avec deux amours envoyant des roses. Critiquée à l'époque «d'art nouille». | **Style Art nouveau** avec des artifices décoratifs. Un décor de style Louis XV. Façades en maçonnerie enduite. Toiture en «chapeau de samouraï.» recouverte d'écailles d'éléments d'arêtiers et de rives en céramique rouge et blanche, épis de faîtage, griffons formant amortissement des balustrades (céramique provenant de la fabrique Saïssi de Menton). |

### RAPPEL DU CONTEXTE HISTORIQUE

Plan Indicateur de la ville de Nice 1910

**1884 : Ouverture du bd de Cimiez et ses rues adjacentes :** l'accroissement des constructions se répercute sur les quartiers encore ruraux.
Villas et hôtels-Palais se multiplient à flancs de collines : Carabacel, le long du boulevard de Cimiez. Le premier Palace est construit sur la Promenade des Anglais (Negresco 1912).

**1885 : Apogée de Nice, « Capitale d'hiver » de l'aristocratie européenne et cosmopolite**. Nice atteint la dimension d'une grande ville de France grâce au dynamisme de la société : entrepreneurs, architectes, financiers, propriétaires locaux.
L'afflux d'hivernants entraîne une forte augmentation de la population (200%), tandis que l'immigration italienne continue, et avec elle des artisans / ornemanistes apportant leurs savoir-faire.

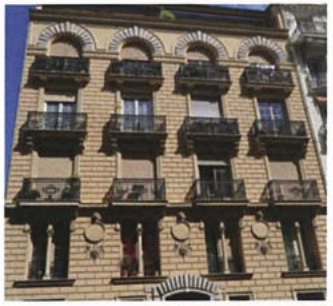
**Mais l'expression des styles exotiques dans l'architecture n'est plus en vogue, dans les villas comme dans les hôtels.**
**Après un ralentissement des constructions en 1887, la reprise se fait sentir dès 1890. Le classicisme devient le style de prédilection de l'élite cosmopolite,** qui recherche le déploiement de luxe et de splendeur des palais européens, représenté par les styles classiques français, des XVIIe et XVIIIe siècles. Le style Louis XV puis Louis XVI, sera employé pour les Grands hôtels et Palaces, comme pour les villas (Villas Trianon et Meslay sur le Promenade des Anglais, et Trianon à Cimiez, aujourd'hui détruites)
**Les édifices perdent leurs couleurs pour devenir de teintes claires ou blancs.**

**1900-1914 : multiplication des constructions, et extension de la ville sur les collines et les vallons.** De nouveaux quartiers sont créés avec des villas plus modestes, au Piol, Saint-Sylvestre, Magnan, Saint-Augustin...
Les villas construites, d'échelle plus réduite, copient les villas de villégiature en conservant quelques caractéristiques : portails d'entrées en ferronnerie, piliers de pierre et pergola, perron d'accès à la villa et jardin d'agrément aux essences exotiques.

## TYPOLOGIES DE BÂTI

### LE PALAIS URBAIN

### L'IMMEUBLE DE RAPPORT



## EXEMPLES D'ÉDIFICES

**PALAIS BARETY** (1898 par Lucien Barbet), pour Alexandre Barety, famille niçoise (privé) 31 rue du Maréchal Joffre (MH). Façades et muret de clôture en pierre de taille rustique, panneaux de pierres en *opus reticulatum*. Portail principal monumental sur rue surmonté d'un balcon. Balcon périphérique d'attique supporté par des consoles en protomés de bœuf en ciment naturel armé.

**PALAIS LAMARTINE** (vers 1904 par Jules Sioly), 24 rue Lamartine. Immeuble collectif donnant sur 3 rues ; caractéristique de la ville-jardin du Consiglio : immeuble en retrait au sud réservant un jardin, dans l'alignement des immeubles voisins.

**Immeuble** 4, 6, 8 rue Dalpozzo : Ensemble de 3 immeubles avec loggia en attique.

**Palais MÉDICIS** (Charles Dalmas) 18 rue Rossini

**Palais MEYERBEER** (1908) par Adrien Rey, architecte pour Isaac Murisier (Suisse) 45 bd Victor Hugo (MH).

## CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

Mélange de styles : références aux Palais florentins de la Renaissance par la pierre en bossage autour du portail principal.
Architecture rationnaliste avec des structures métalliques pour les oriels, au décor de briques et de briques vernissées bleue. Décor peint à l'étage d'attique.

Iimmeuble d'esprit parisien, en pierre de taille. Organisation verticale du décor. Utilisation du stuc pour une riche ornementation sur la façade. Le pilier d'angle du jardin et la grille d'entrée sont caractéristiques du style Art nouveau. Le décor de même qualité sur les trois façades.

Façade traditionnelle néo-classique par sa composition et ses balcons métalliques, loggia à l'italienne avec piliers supportant une toiture à la toscane, balustrade. Décor plaqué en relief sur la façade de style éclectique : frise sous la corniche au décor de coquilles en ogive (et au-dessus de la porte), vases sur cul-de-lampe en ronde-bosse surmontés de frontons à têtes d'angelots (références à la Renaissance). Rythme de décor vertical favorisant l'ascension du regard.

Inspiration des Palais florentins de la Renaissance (Palais Médicis, Strozzi ou Pitti) : appareil de pierres (factice) sur l'ensemble de la façade, bossage (faux moellons arrondis) sur les arcs extradossés de la porte et des baies d'étage, baies géminées, corniche classique à modillons et oves.

Style Belle Époque ; utilisation de la polychromie avec une alternance de panneaux de briques de teinte ocre jaune (originalité) et des décors de stuc blanc.

## RAPPEL DU CONTEXTE HISTORIQUE

**Les Palais urbains** sont généralement édifiés par des commanditaires privés, avec façade sud donnant sur un jardin.

**Au début du XXe,siècle, l'immeuble** peut prendre différentes formes. L'orientation au sud et la situation en angle de rues sont recherchées. Il existe une hiérarchie des façades selon la qualité de la voie.

**L'oriel** devient un élément récurrent des façades d'immeubles. Il élargit la vue sur l'extérieur, et devient support d'ornements. Leur alignement sur plusieurs étages rompt l'uniformité des façades.

Certains immeubles sont dotés d'espaces en extérieur comme des terrasses ou des loggias en partie haute, dispositions empruntées à la villa.
Des éléments traditionnels persistent, comme **les toitures au large débord à la toscane sur console ouvragées, ou la loggia à l'étage d'attique** à l'italienne, qui sont une adaptation au climat méditerranéen (exemples d'immeubles rue Dalpozzo).
Certaines références néo-classique, ou de Palais florentins sont encore utilisées (le Palais Médicis rue Rossini, et le Palais Toscan 22 avenue Malausséna).

**Les angles des îlots**, très recherché pour leur visibilité depuis les avenues, sont traités par des rotondes surmontées de dômes d'ardoises ou de tuiles vernissées, pour prolonger la verticalité, donner un effet monumental et de repère.

| TYPOLOGIES DE BÂTI | | EXEMPLES D'ÉDIFICES | CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES |
|---|---|---|---|
| L'HÔTEL DE VOYAGEURS | | **EXCELSIOR RÉGINA PALACE** (1897) (MH) Sebastien-Marcel Biasini arch., Francois-Félix Gordolon (parties métalliques : couronne en fer forgé sur le pavillon de la reine Victoria) : bâtiment de 200m de longueur, placages de reliefs en stucs, oriels, combles surmontés de coupoles, marquises de verre. Jardin suspendu accessible par une passerelle . | Références à l'architecture classique française (toitures d'ardoise), à la Renaissance et au palladianisme (serliennes en partie haute des avant-corps). |
| | | **Hôtel ALHAMBRA** (1900 par Jules Sioly architecte) (classé MH) 46-48 bd de Cimiez : pour la Vicomtesse de Bernis. Hôpital pendant la Première Guerre mondiale, restaurant assez couru pendant les années folles, puis il devient un immeuble résidentiel en 1947. | Références orientales, néo-mauresque tardif, traité comme un décor plaqué sur la façade, avec minarets, arcs outrepassés, et décor d'azuleros. L'un des derniers édifices de style néo-mauresque. |
| | | **Hôtel NÉGRESCO** (1912 par Edouard-Jean Niermans architecte) (classé MH) 37 Promenade des anglais : pour Henri Négresco (maître d'hôtel roumain) et financé par un industriel, Albert Darracq. Il est contemporain de l'Hôtel Ruhl achevé en 1913 : emploi du dôme. | Construit sur la totalité d'un îlot, avec une cour intérieurede forme elliptique. Utilisation des progrès techniques pour un édifice empruntant les styles classiques du XVIIIe siècle (Second Empire tardif). Dôme et toitures en tuiles rose. |
| LES GRANDS MAGASINS | | **Grand magasin LA RIVIERA** (1913 ) par Jules Febvre, 44 av. Jean Médecin - Ajout d'une aile en retour au sud en 1920. Modifications vers 1935 par Paul Tracel, puis vers 1958 et 1967 par Pierre Tobolka. | Références aux Grands magasins des boulevards parisiens de la Belle-Époque. Traitement monumental des angles, formes courbes des balcons. |
| LES BANQUES | | **B.N.P.** (1923 ) par Charles Dalmas, 2 bd Victor Hugo. | Référence à l'architecture classique française de J.A.Gabriel et de Ledoux (colonnes baguées). Façade symétrique avec alternance de frontons triangulaires et cintrés au-dessus de l'étage d'attique. Étage bas à refends en pierre rose et soubassement en pierre grise. Travées monumentales sur 3 niveaux encadrées de pilastres pour les avant-corps. Balustrade au dernier étage, caractéristique de l'architecture de Dalmas. |

## RAPPEL DU CONTEXTE HISTORIQUE

**Vers la fin du XIXe siècle,** la haute société venant à Nice délaisse les villas pour les Hôtels-Palace, modernes et luxueux, édifiés sur les collines et la Promenade des Anglais.
Le premier est l'Excelsior Régina palace, pour accueillir la reine Victoria, fidèle à Nice depuis 1890.
**Les Grands Hôtels Palais** (les Palaces), financés par de grands propriétaires ou de riches industriels, sont édifiés sur la colline de Carabacel, le long du Boulevard de Cimiez et sur la Promenade des Anglais. Ils sont construits avec les derniers progrès techniques, dans des styles classiques : classique français Louis XV et Louis XVI, ou classique du second Empire (Négresco).

**Ces édifices vont marquer le paysage par leurs dimensions, et refléter l'image d'une capitale du tourisme.**

**Un autre nouveau programme : la banque**
La Banque Nationale de Paris (BNP), construite par Charles Dalmas, impose une façade ordonnancée néo-classique à l'image rassurante, par une façade conventionnelle : 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 est en pierre rose à refends sur quelques assises de pierres grises.

**Les architectes majeurs, niçois et étrangers**

- Sébastien-Marcel Basiani travaille à Nice 1867 et 1913. Il réalise le Palais de Marbre, la villa Mayrargue, le portail du Château de Valrose, des villas à Cimiez (autour du bd de Cimiez) ou au Mont Boron, le Crédit Lyonnais, l'hôtel Régina.
- Charles Dalmas travaille à Nice entre 1893 et 1935, et réalise des Palais, le Cercle de la Méditerranée, des immeubles de rapports, des banques (B.N.P.), des magasins, des hôtels particuliers et des villas, la plupart des hôtels et Palaces (Royal, Atlantic, Rulh, Winter Palace, Grand palais, l'Hermitage, le Langham, Carlton-Carabacel). Le vocabulaire employé par l'architecte se retrouve dans ses différentes réalisations : les bow-windows, les refends, une décoration florale de style Louis XV-Louis XVI.
- Dettloff (Hôtel du Parc)
- Édouard-Jean Niermans (Pays Bas) : il reconstruit et décore le théâtre du Casino municipal en 1905, mais construit essentiellement des hôtels : Le Negresco,

La Première Guerre mondiale marque la fin de la «Belle Époque».

## La céramique

Fabriquée à partir d'une argile commune, elle est utilisée pour apporter des touches colorées aux façades blanches, par des balustres, tuiles vernissées, cabochons, frises ou claustras.

**Les balustres** sont de plusieurs couleurs (selon la provenance de l'argile) : bleu turquoise, plus rarement jaune (Villa Asphodèle), rouge foncé (immeuble 25 bd V. Hugo) ou jaune (villa Clairmont av. des Arènes).

De la **céramique plaquée** et des **claustras** sont utilisés Gare du Sud.

**Des frises en carreaux de céramique** sont présentes au-dessus des baies, sous toitures (villa Faidherbe), ou pour les noms de villas (villa Sea side quai des EU) Emploi d'or sur fond bleu ou mauve (immeubles rue Barla).

Les garde-corps sont habillés de **claustras à motifs d'artichauts.**

**Les dômes ou les toitures** en tuiles en écailles vernissées.

Charles Garnier réalise une toiture en tuiles émaillées à l'écurie de l'Observatoire de Nice en 1885-1886. Georges Tersling utilise des tuiles vieux rose sous le mur d'acrotère de la villa Masséna.

**Des faîtières** décorées en terre cuite (catalogues de tous les styles).

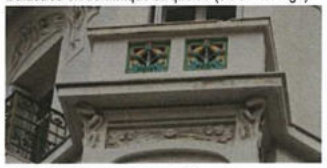
**Des épis de faîtages** en terre cuite, en plomb ou fonte moulée .

## La pierre reconstituée

Façade entièrement couverte de panneaux industriels de ciment (et plâtre ?) moulés, avec des motifs floraux et mascarons pour les encadrements de baies et le linteau de la porte.

Vases en céramique turquoise (Hôtel Langham)

Balustres en céramique turquoise (52 bd V. Hugo)



Garde-corps à motifs d'artichauts, tuiles en écailles verte, décor de stuc de style Art nouveau (15 r. Gounod- E. Brun).

Faîtière et épis de faîtage (Villa Les Orangers)

Villa 5 av. de Reims

## Décor de stuc ou de staff

Pendant cette période tout est prétexte à l'ornement. La pierre propice à l'ornementation se faisant rare, le **décor de stuc** se multiplie.

Le profil des moulures est réalisé en brique sur place et recouvert de ciment à prise rapide, puis tiré à l'aide d'un profil en métal.

La frise est remise au goût du jour par des reliefs en stuc, parfois jusqu'à la sculpture en ronde-bosse.

Les motifs de denticules ou d'oves sont moulés sur place.

Les éléments en saillie, ou nécessitant une armature métallique, sont réalisés en **staff** (clefs, mascarons, consoles de balcons, corniches, agrafes, serviettes, guirlandes, couronnes).

Les appareils de pierre de taille classiques sont imités par du staff plaqué sur des maçonneries de moellons enduits.

## La frise peinte

Dans la tradition de la couleur à Nice, les frises sont peintes avec la technique du *sgraffito* sous les avant-toits, parfois également autour des baies (Villa Carlonia, 13 r. Maccarani)

Frise et médaillon en stuc, mascarons (Hôtel l'Hermitage - Ch. Dalmas)

Sculpture en ronde-bosse, décors de palmettes, cartouches. Ferronneries à motif doré (Villa Abbo, Ch. Dalmas 1880)

Décor de stuc abondant, frise en ronde-bosse (Palais Meyerbeer, Rey)

## La «pierre de la Turbie»

Pierre «blanche», un calcaire de très bonne qualité utilisé depuis l'époque romaine, est employée pour les premières constructions des hivernants dans le quartier de la Croix de Marbre.

**Après 1860,** elle redevient un matériau correspondant à la demande de plus en plus forte d'édifices influencés par l'architecture blanche haussmanienne. Des carrières sont exploitées sur les collines de Gairaut, à Falicon, à Saint-André-de-Nice, à Beaulieu et à la Turbie. Mais cette pierre dure et écaillante, difficile à sculpter, est employée essentiellement pour les soubassements.

**1890-1900 : Emploi rationnel des matériaux récents** (fer, céramique, produits verriers, ciments armés). Outre les matériaux utilisés dans la période précédente, le béton armé commence à être utilisé pour les édifices publics ou privés vers la fin du XIXe siècle, et va révolutionner la technique de construction. Les planchers en bois sont remplacés par des poutres en métal et voutains de briques permettant d'augmenter la portée. Le fer et la fonte vont également permettre d'alléger les structures et dégager de grands espaces (hall d'hôtels).

**L'utilisation du stuc ou du ciment armé** va permettre le foisonnement de décor recherché par une société mondaine, parfois jusqu'à l'excès. Les techniques modernes de préfabrication permettent la multiplication des décors sur les façades. Des catalogues d'éléments préfabriqués sont proposés par les fabricants.

Parmi les immigrés italiens viennent des artisans ornemanistes avec leur savoir-faire. En s'installant à Nice, des dynasties de bâtisseurs se créent, les Nicoletti, Triverio, Costamagna, Spada, Miraglia, Rossi, Ciffreo, ou Bona, qui interviendront sur tous les grands chantiers.

## 1870 et 1930 : Essor de la céramique à Nice

**La technique de la céramique**, redécouverte en France à partir du XIVe siècle, va prendre un nouvel essor à la fin du XIXe siècle grâce à l'industrialisation et au chemin de fer permettant de l'acheminer. Elle va se développer à Nice entre 1870 et 1930. Elle est représentée à l'Exposition Internationale de Nice en 1883-1884.

Des manufactures de céramique sont implantées sur la Côte d'Azur :

- **L'entreprise familiale Massier** (Golfe-Juan, puis Valauris) était connue pour ses balustres ou cabochons de faïence turquoise, obtenu avec l'oxyde de cuivre. L'entreprise avait des succursales à Menton, Paris, et New-York. Elle a participé à l'Exposition universelle de Paris en 1889 (Massier), à l'Exposition Internationale de Chicago en 1893.
- **La fabrique Saïssi** à Menton commence par réaliser des matériaux en terre cuite, puis proposeront de la céramique polychrome pour l'architecture (balustres, métopes, cabochons, rosaces, frises décoratives., panneaux décoratifs, cartouches, vases, tuiles, etc.). Joseph Saïssi a appris le métier en Italie par son oncle. Réalisations : les écailles blanche et roses, épis de faîtage et griffons de la Villa Huovilla, les clochers de l'église russe et de l'église rue Vernier, des villas à Cimiez.
- **La Manufacture de Monaco** réalisait des médaillons en mosaïque ou des motifs en céramique.
- **Les Établissements l'Hosped** à Golfe-Juan fabriquaient les différents émaux utilisés pour la coloration des céramiques : mélange de verre broyé très fin, auquel sont ajoutés des oxydes se transformant en couleur par cuisson.

## *F. Typologies bâties : 1923 - 1930 «Art déco»*

| TYPOLOGIES DE BÂTI | | EXEMPLES D'ÉDIFICES | CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES |
|---|---|---|---|
| LE CASINO | | **Palais de la MÉDITERRANÉE** (1927-1928) Charles et Marcel Dalmas) (15 Promenade des Anglais). Programme de Casino. 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, œuvres d'Antoine Sartorio (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 menuiseries, les vitraux et le mobilier ont disparu. |
| LA VILLA | | **Villa l'ORIENTALE** (1927) Gaston Scatena architecte pour la Société des cottages français (74 avenue des Arènes). | La villa annonce le dépouillement des volumes des années 1930.<br>L'orientalisme est exprimé dans les jeux de courbes des volumes et du décor (mosaïque) Architecture représentative des années 1920 à Nice. |
| | | **Villa** (1932) (49 boulevard de Cimiez) Dans le quartier résidentiel de Cimiez. | Maison de transition entre le style des années 1920 et des années 1930 : frise de fleurs stylisées en **bas-relief coloré** sous l'avancée du toit-terrasse ; alternance de parements de pierre à l'appareillage géométrique (pierres rectangulaires et à pans coupés) et de **béton coloré rose ;** tour avec un bas-relief ; ouvertures à pans coupés, ou *à gousset*. |
| | | Villas jumelées AZIYADE et YASMINA (1928) 14-16 av. de Normandie/av. d'Alsace (Cimiez) par Jean Médecin, architecte. | Villas faisant partie de l'ensemble de villas réalisées par l'architecte à Cimiez : de style mauresque, façades en pierres en *opus incertum*, et panneaux de stucs sous l'avancée de toiture avec un décor peint aux 3 tons de brun, bleu claie et blanc. Encadrements des baies à arc outrepassé avec des motifs floraux moulés. |
| ÉDIFICES PUBLICS | | **Lycée MASSÉNA** (1909-1931) par Henri Ebrard.<br>Reconstruction de l'ancien Collège Royal (puis Lycée Impérial) installé dans l'ancien couvent des Augustins-Déchaux. Le bâtiment se déploie sur la géométrie de la parcelle. Bâtiment charnière entre la période précédente et les années 1920. | Architecture de type de lycées parisiens au style rationaliste classique, avec un langage de villégiature propre à Nice (toit débordant, tour-belvédère d'entrée) et de modernité. Utilisation de la pierre en bossage rustique et en petit appareil. Décors de mosaïque polychrome placés sous les encorbellements des toitures et dans les ébrasements des baies ; panneaux de céramique, frises en bas-relief, et ferronneries aux motifs floraux. |

### RAPPEL DU CONTEXTE HISTORIQUE

Plan de la ville de Nice 1930

**1925 : Ré-invention de la Côte d'Azur par les Américains et mutation de Nice en ville balnéaire**

La Première guerre mondiale et l'essoufflement de la saison d'hiver a vidé les hôtels de leur population. En 1919 les hivernants reviennent à Nice, mais la concurrence des premières stations estivales (d'Antibes, Juan-les-Pins), va obliger la ville à se moderniser. Les nouveaux touristes de la Côte d'Azur, artistes et industriels Américains, lancent la saison d'été et le goût des bains de mer, Nice se tourne alors vers la plage.

**1921 : la loi et le Comité Cornudet** met en place un plan d'embellissement et d'extension de la ville. Il est à l'origine du développement rapide d'un nouveau quartier, le «quartier des musiciens», au Nord du boulevard Victor Hugo.
La construction reprend en 1923.

**1925 : Exposition des Arts décoratifs**

Cette période de construction intense à Nice coïncide avec les progrès techniques et le changement de société à l'origine de l'apparition de nouveaux programmes architecturaux et d'une esthétique nouvelle issue de l'exposition des Arts décoratifs de 1925. 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, figures géométriques, et décor stylisé, caractérisent l'esthétique Art déco, en réaction avec l'Art Nouveau à la charnière du XIXe et XXe siècles (1890-1914), employant courbes et arabesques, appelé le style Nouille.**

## TYPOLOGIES DE BÂTI

### ÉDIFICES PUBLICS

### L'IMMEUBLE DE RAPPORT

## EXEMPLES D'ÉDIFICES

**La Poste Télégraphe Téléphone** (1931) (49 et 51 rue Gounod) (Label Architecture contemporaine remarquable) Guillaume Tronchet arch. (Grand prix de Rome). L'architecte a utilisé l'angle aigu de la parcelle comme point d'appel du bâtiment : une tour carrée avec horloge visible depuis la gare et entrée principale du bâtiment.

**Immeuble SÉMIRAMIS** (1926) Georges Dikanski (40 rue de Verdi)

**Palais MARIE** (1929) Georges Dikanski (27 avenue Victor Hugo/20 rue du Congès) :

**Immeuble Le PALLADIUM** (1929) Gaston Nénot et Paul Labbé architectes (2 bd Tsarévich/ 77bis bd Gambetta) : Plan en U référence à l'îlot ouvert du Consiglio avec jardin intérieur ouvert sur l'extérieur (immeuble square).

**Immeuble LA ROTONDE** (Inscrit MH) (1929-1930) Georges Dikanski architecte (41 bd Gambetta/ rue Saint-Phiippe) : fait partie d'une opération immobilière «S^e Anonyme des Constructions Modernes de la côte d'Azur». Traitement de l'angle aigu de la parcelle en rotonde.

## CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

Unique bâtiment de style Art déco employant la brique comme parement extérieur et pour l'ornementation (jeux de pose horizontale ou verticale, décrochements, motifs géométriques). Utilisation du fer pour les vitrages de grande dimension et les ferronneries. Frises en demi-reliefs en ciment (profils stylisés), vitraux.

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.

Grand immeuble composé de 2 corps de bâtiments mitoyens, représentatif du courant Art déco à Nice. Riche ornementations : 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.

Grand immeuble résidentiel et commerces; esthétique nouvelle et monumentalité qui annoncent les années 1930. Réinterprétation des bow-windows par des avancées arrondies. Utilisation de colonnettes sur plusieurs niveaux. accentuant la verticalité. L'horizontalité et les courbes utilisées dans les balcons (retrouvé au Forum de Dikanski en 1932 Promenade des Anglais).

Style Art déco dans l'esprit de l'Exposition des Arts décoratifs. Deux belvédères couronnent la toiture en terrasse. Des ondulations animent les murs. Décor de mosaïque sur les trumeaux en partie haute : motifs floraux stylisés. Garde-corps des balcons en ferronnerie au motif de corbeille de rose.

## RAPPEL DU CONTEXTE HISTORIQUE

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

**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).
Les façades se retournent pour dégager des squares intérieurs privés, rappelant les dispositions des îlots ouverts le long des avenues tracées par le Consiglio d'Ornato pour la ville-jardin.
**Cette disposition de jardins, perceptibles depuis les avenues, permet de retrouver une certaine qualité paysagère des débuts du XIXe siècle.**
**On retrouve cette disposition jusque dans les années 1950.**

**Architectes :**

Georges Dikansky : un grand nombre d'immeubles entre 1925 et 1963, depuis le style Art Déco jusqu'au style moderne.

Honoré Aubert : l'architecte utilise le béton coloré en alternance avec des *opus* de pierre pour de nombreux immeubles «Palais» autour des années 1930 : Palais Isis et Osiris, Palais d'Azurie, etc.

## MATÉRIAUX, DÉCOR ET SAVOIR-FAIRE

**Le béton armé** va libérer l'architecture de contraintes techniques, permettant 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.

Balcons ondulants, faucons stylisés et palmettes égyptiennes, béton nacré, vitraux, grille d'entrée, piliers de béton pour l'escalier central... Le Gloria Mansions K. Arsenian, B. Heams, Garabed Hovnanian architectes 1932

Les murs de façades des édifices de cette période permettent le renouvellement du décor par rapport à la période précédente. Lisse et enduite, la façade est traitée comme support de décor : de grandes surfaces planes propices aux **bas-reliefs géométriques en béton moulé, des panneaux de mosaïque polychrome, ou de *sgraffito.***

**Les motifs reprennent les canons esthétiques définis à partir de l'exposition des Arts décoratifs, des motifs stylisés employés dans tous les corps de métiers.**

Pour l'extérieur comme pour la décoration intérieure, l'architecte s'entoure d'un grand nombre d'artisans pour traiter les détails (peintres ornemanistes, ferronniers, spécialistes du vitrail, etc..).

### Le béton coloré

Le béton coloré est un **ciment naturel prompt, teinté dans la masse** par des pigments naturels, incrusté de granulats de différentes taille, parfois de nacre provenant d'ormeaux. L'aspect peut-être gratté, bouchardé, ou lissé. Les couleurs utilisées sont : rose, vert, beige, jaune, gris, rouge, noir, bleu.
Cette technique «inventée» à Nice à cette époque est utilisée pour les immeubles des nouveaux quartiers, cependant des édifices existent dans le Vieux Nice, souvent recouverts par de la peinture (ex : 3 de la rue des Ponchettes, par Collard arch., béton coloré taupe et beige avec un soubassement gris).
Cette technique provient du savoir-faire hérité 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. Elle est caractéristique du patrimoine architectural Art déco niçois, utilisé pour les façades entre 1927 et 1950.
Les architectes Honoré Aubert et Georges Dikanski signent la plupart de ces immeubles.

### Le béton moulé

On trouve un grand nombre de bas-reliefs en béton moulé à Nice. Les plus monumentaux sont présents sur la Promenade des Anglais, qui devient à l'époque le centre de la vie estivale : les bas-reliefs du Palais de la méditerranée, ou de l'Office du Tourisme. Hormis les scènes mythologiques du Palais de la Méditerranée, les motifs de jets d'eau, de fleurs, d'oiseaux stylisés (Palais Marie) ou de roses se retrouvent le plus souvent. Les panneaux en demi-relief du Lycée Masséna sont une représentation figurative de végétation

### La ferronnerie

C'est l'un des marqueurs du style Art Déco pour les grilles d'immeubles ou les 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.

Bas-relief la Poste Thiers

Bas-relief Palais Marie

### Le décor peint et gravé

Décor restauré sur l'immeuble *La Pergola* (rue Verdi) technique entre fresque et *sgraffito* : décor *a fresco* recouvert par un décor gravé sur la dernière couche encore fraîche, puis la peinture est passée sur le mortier frais soulignant les gravures. Décor de roses stylisées sur un treillage.

### La mosaïque

Généralement positionné en partie haute des façades (immeuble Sériramis ou La Rotonde), sur l'immeuble *La Pergola,* le décor de mosaïque se situe à l'angle du bâtiment et autour de la porte d'entrée : mosaïque multicolore au décor floral sur fond bleu ciel.

### Le verre coloré

Le verre coloré ou sablé est utilisé pour les panneaux de vitraux sertis dans les armatures métalliques .
La Poste Thiers : vitraux réalisés par Jacques Gruber (créateur de l'école de maîtres verrier à Nancy)

Vitraux la Poste Thiers

## G. Typologies bâties : 1930 - 1947

| TYPOLOGIES DE BÂTI | | EXEMPLES D'ÉDIFICES | CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES |
|---|---|---|---|
| L'IMMEUBLE | | **Immeuble Le FORUM** (1932) (45-47 Promenade des Anglais) Georges Dikanskiy (45-47 Promenade des Anglais) : L'immeuble marque la transition vers cette nouvelle période. (Label Architecture Contemporaine Remarquable). | Une composition massive et des volumes simples : décrochés de balcons marquant de forts retraits et des contrastes ; horizontales marquées les garde-corps des balcons en béton (aujourd'hui découpés pour laisser des vues) ; pergolas en couronnement des façades. |
| | | **Palais ISIS ET OSIRIS** (1935) Honoré Aubert arch. (35-37 rue Déroulède). Deux immeubles dans la rue Déroulède, et d'autres immeubles édifiés à cette époque entre les rues Déroulède et Alphonse Karr (Palais Alphons Karr par Mesiah, l'Eden par Millon de Peillon, les Palais Haydée, Hernione, Harmida, par Aubert) | Références égyptiennes des années précédentes : le vert Nil du béton, les pilastres palmiformes aux entrées. Alternance de panneaux en **pierres à taille rustique et de béton coloré** (signature d'Honoré Aubert). Verrières aux verres colorés sertis dans des structures métalliques pour les escaliers. Les oriels superposés et les verrières verticales rythment la façade. |
| | | **Immeuble LE PRADO** (1941) Georges Dikanski arch. (9 avenue Clémenceau) | Conservation de l'alternance de panneaux en **pierres à taille rustique et d'éléments en béton coloré** rose. Des lignes épurées apparaissent par les balcons filants et arrondis en béton, et la verticale du motif central. Détails de ferronnerie des garde-corps. |
| | | **Immeuble** (1941) Louis Heitzler arch. (183 Promenade des Anglais) | Transition entre le béton coloré et opus de pierres et le dépouillement des années 1950 : la pierre et le béton deviennent blancs, les balcons filants et arrondis en béton répondent à la verticale du motif central. |
| | | **Le Palais MARY** (1941) par Kevork Arsenian (architecte d'origine arménienne) pour le producteur de cinéma Jean-Jacques Mecatti 57 promenade des Anglais) | Immeuble d'une grande modernité pour son époque : lignes horizontales et épurées, balcons filants, rotonde d'angle vitrée. |

### RAPPEL DU CONTEXTE HISTORIQUE

Plan de la ville de Nice 1944

**Les années 1930 : Évolution des programmes et des formes, villas et immeubles de rapport**

Dans la décennie précédente s'opérait une transition des formes entre les façades traditionnelles de la Belle Époque et les façades plus massives des années 1930. Dans cette décennie, **les façades planes, support de décors, sont remplacées par des détachements de volumes,** matérialisés par des balcons filants, des oriels superposés, parfois les deux, des retraits et des arrondis. Dans les grands programmes, les façades se retournent dans des jardins intérieurs, ouverts sur la rue. Le décor polychrome disparaît de la composition, au profit de façades en béton blanc.

Un nouveau style apparaît, aux références égyptienne, 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.
Le Centre universitaire méditerranéen est créé en 1933 et administrée par Paul Valéry, pour promouvoir la littérature et la culture méditerranéenne (65 promenade des Anglais, dans l'ancienne Villa Guiglia).

**L'année 1937** marque un ralentissement des commandes, les hôtels de Cimiez sont reconvertis en copropriétés, ceux de la Promenade sont remplacés par des immeubles « paquebots » ou à balcons filants.

**Les années 1940 : Recherche de modernité (épuration des formes, quelques détails décoratifs)**

De nouveaux programmes apparaissent : cinémas, cabarets, casinos, restaurants, bâtiments industriels...
Adaptation d'édifices existant et mise au goût du jour.

## *H. Typologies bâties : 1947 - 1965 «CLASSICISME MODERNE»*

| TYPOLOGIES DE BÂTI | | EXEMPLES D'ÉDIFICES | CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES |
|---|---|---|---|
| **L'IMMEUBLE RÉSIDENTIEL** | | **LES LOGGIAS** (1947) Georges Dikansky arch. (87 Promenade des Anglais). L'immeuble deviendra un modèle du type des années 1950. (Label Architecture Contemporaine Remarquable). | Plan massé, 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 rambardes 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. |
| | | **LE CAPITOLE** (1948-1959) Georges et Michel Dikansky arch. (51 Promenade des Anglais/105rue de France).Réalisé en plusieurs phases, l'immeuble Les trois Épis venant refermer un peu plus le quadrilatère. (Label Architecture Contemporaine Remarquable). | 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. . |
| | | **SAVOY PALACE** (1953) Honoré Aubert arch. (3 Promenade des Anglais/ 3-5 rue Halevy) : logements, commerces et activités pour SCI Savoy Palace. | |
| | | **Immeuble EDEN SEA** (1962) Georges Buzzi arch. (63 chemin du vinaigrier). | Architecture minimaliste : alliance de fines dalles blanches de béton armé en porte-à-faux et une structure secondaire en profils métalliques de couleur noire, graciles garde-corps peints en blanc. Pare-soleils des loggias en alluminium gris, protégés par des coffres soignés. |
| **ÉDIFICE RELIGIEUX** | | **Église de JÉSUS-CHRIST DES SAINTS DES DERNIERS JOURS** (1962) Serge Leyrit (5 avenue Thérèse à Cimiez) | 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. |

### RAPPEL DU CONTEXTE HISTORIQUE

Plan de la ville de Nice 1966

**1945-1975 : Période des « Trente Glorieuses »**
La démographie évolue (croissance et apparition de classes moyennes)

**Les années 1950 : Période de reconstruction :**
Des immeubles de prestige sur la Promenade des Anglais, et des résidences secondaires sur les collines.
**L'architecture se renouvelle en se débarrassant de tous ornements et polychromie, de toutes pierres et enduits teintés. Les façades sont uniformément blanches par l'utilisation du ciment blanc, dans un style épuré, un classicisme fondé sur le dépouillement, un «classicisme moderne»**[1].:

**Architectes :**
Georges Dikansky, René Livieri, Honoré Aubert

**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.

Les architectes conçoivent 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.

**Architectes :**
Pierre Tobolka, André Minangoy, Mario Fossat, Pierre Bernasconi.

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

# *I. Typologies bâties : 1965 - 1985 «POST-MODERNE»*

| TYPOLOGIES DE BÂTI | | EXEMPLES D'ÉDIFICES | CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES |
|---|---|---|---|
| L'HÔTEL | | **Hôtel** (1969-1974) Honoré Toscan (1 Promenade des Anglais). Édifié à l'emplacement de l'ancien Hôtel de la pension anglaise, remplacé par l'Hôtel des Anglais, puis l'hôtel Ruhl construit en 1913. | 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. |
| L'IMMEUBLE RÉSIDENTIEL | | **Le ROYAL LUXEMBOURG** (1967-1975) Pierre Allard et Claude Gros arch. (7 Promenade des Anglais/rue Massenet). Édifié à l'emplacement de l'ancien hôtel du Luxembourg construit en 1865. | 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. |
| ÉDIFICES PUBLICS | | **VILLA ARSON** (1972) Michel Marot (Grand Prix de Rome) (20 avenue Stephen Liégeard). ENSA – Centre d'Art contemporain, dans le jardin de l'ancienne villa XVIIIe, 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. |
| | | **Musée National MARC CHAGALL** (1963-1973) André Hermant (36 avenue du Dr Ménard) (Cimiez). Le Musée national Message Biblique Marc Chagall a débuté en 1970. Réalisé du vivant de l'artiste. (Label Architecture Contemporaine Remarquable). | 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. |
| | | **Palais des Congrès ACROPOLIS** (1985) P. Baptiste, G. Buzzi, P. Bernasconi) architectes (Esplanade John Fitzgerald Kennedy). Équipement symbolisant la volonté de la Ville de se tourner vers le tourisme d'affaires et les congrès internationaux. | Bâtiment de plus de 300 mètres de long posé au-dessus du Paillon. Prévu pour remplacer le Casino Place Masséna : donner l'image de modernité, dynamisme et performances techniques. |

## RAPPEL DU CONTEXTE HISTORIQUE

Plan de la ville de Nice 1966

**Cette période est 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.

## *J. Typologies bâties : 1985 À NOS JOURS*

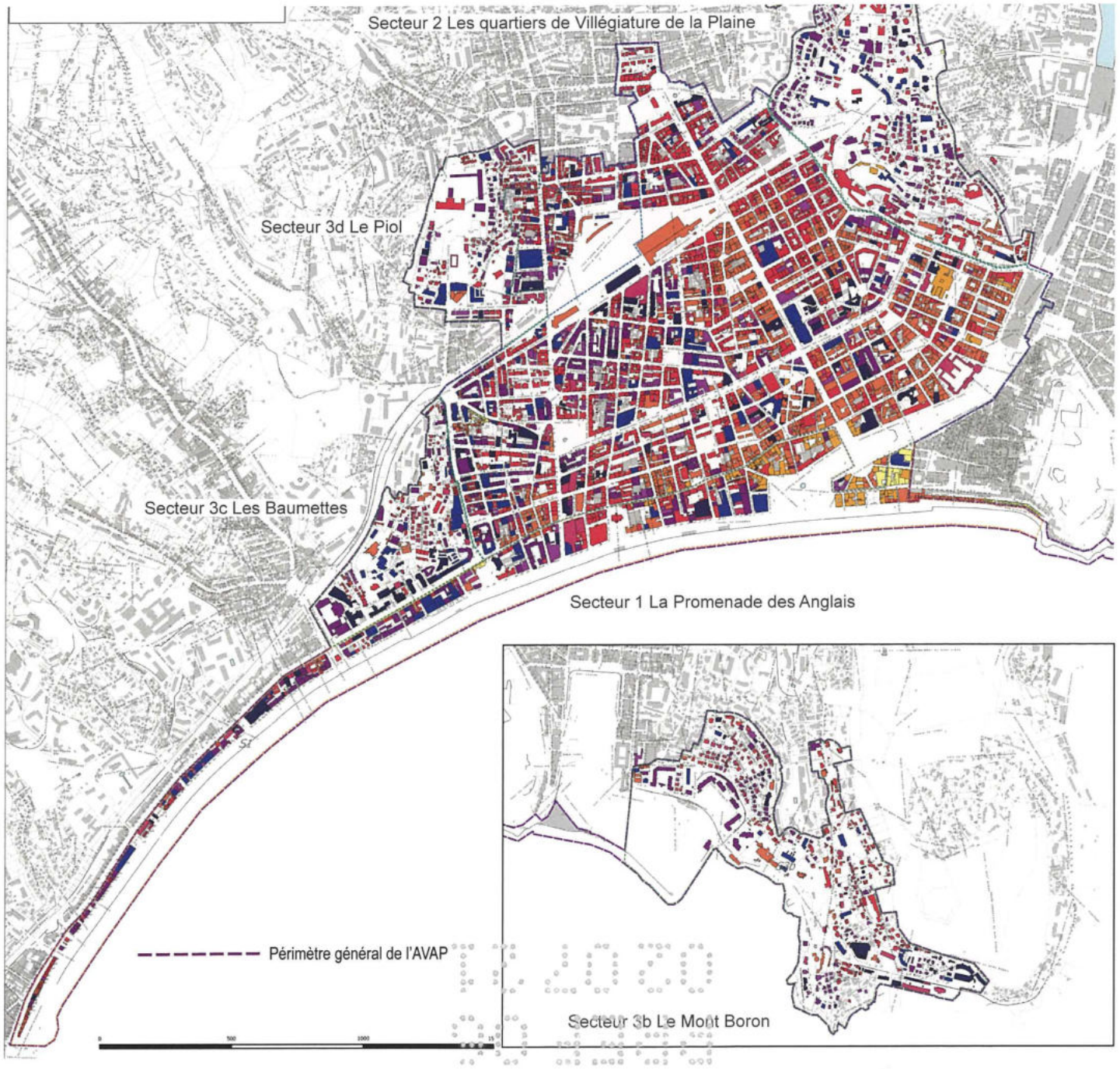
| TYPOLOGIES DE BÂTI | | ÉDIFICES | CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES |
|---|---|---|---|
| ÉDIFICE PUBLIC | | **Musée d'Art Moderne et d'Art Contemporain** (1990) (Promenade des Arts) | |
| | | **Musée des ARTS ASIATIQUES** (1998) Kenzo Tange architecte (405 Promenade des Anglais) Implanté sur le lac artificiel du Parc Phœnix, | 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). |
| | | **Bibliothèque LOUIS NUCÉRA OU «TÊTE CARRÉE»** (2002) F. Chapus et Yves Bayard architectes (avenue Saint-Jean-Baptiste) Bâtiment «sculpture» installé sur la promenade du Paillon, comme l'avait été le Casino au XIXe siècle. | |
| IMMEUBLE RÉSIDENTIEL | | **Résidence Le Barit Pierre** (2018) (62 rue de la Buffa) | 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. |

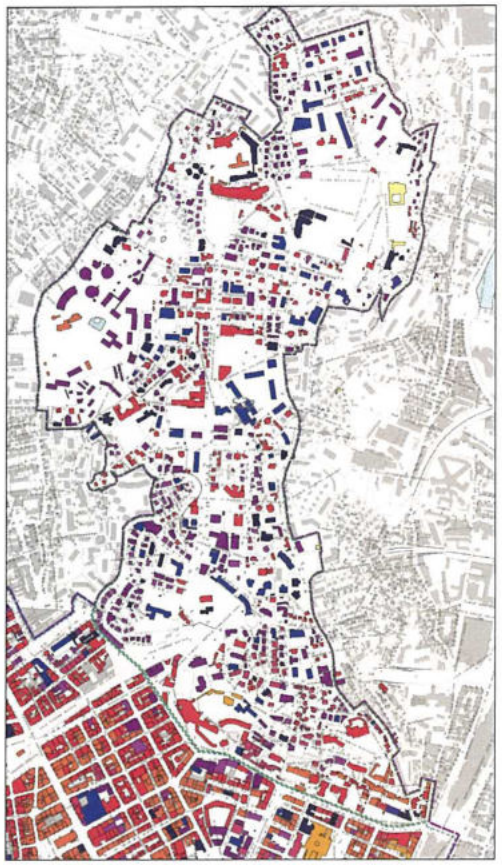
### RAPPEL DU CONTEXTE HISTORIQUE

Cadastre actuel

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

## 06. Plan de repérage des typologies des constructions existantes



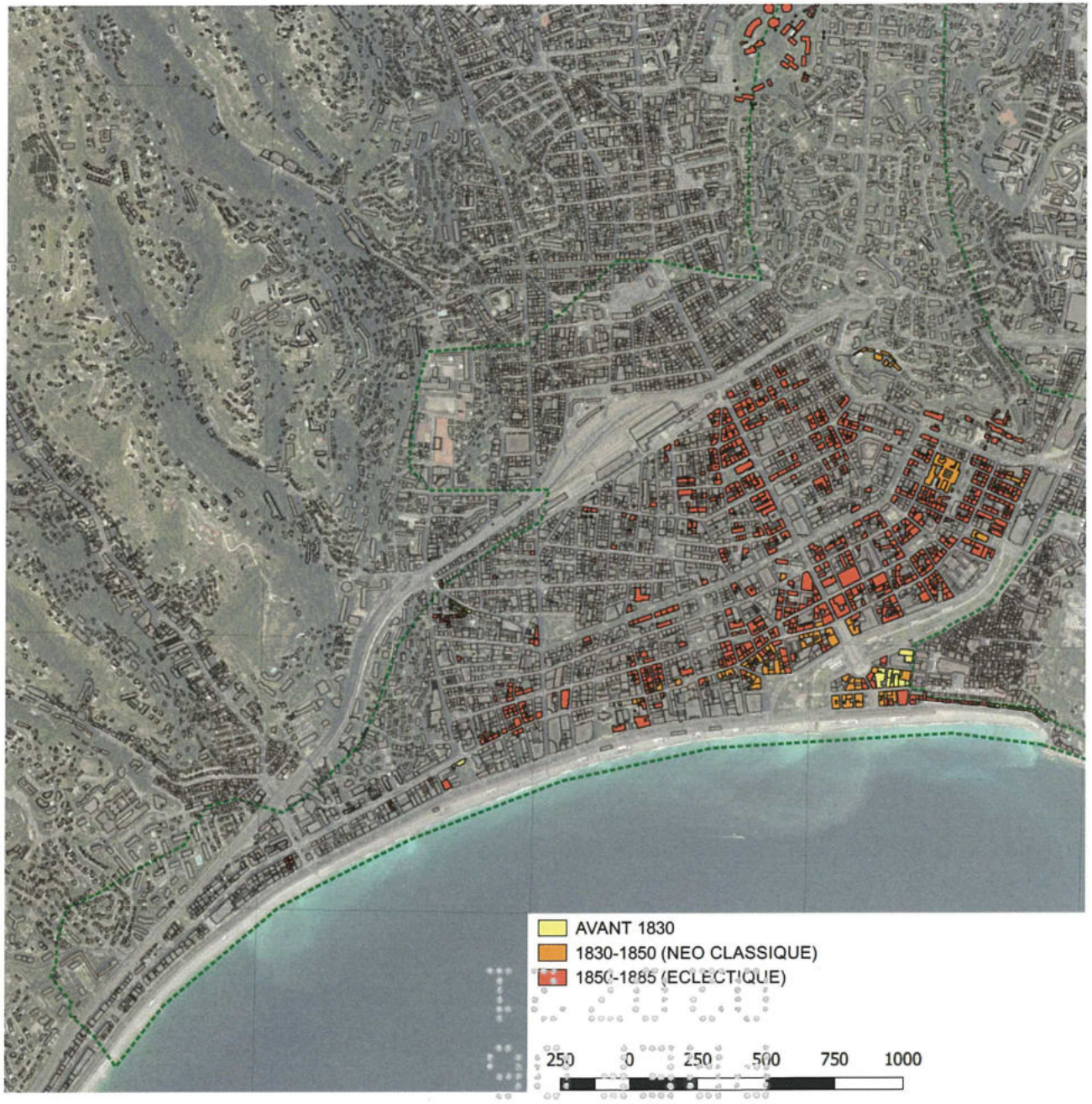
Secteur 3a Cimiez

**LÉGENDE**

- 1830-1850 (NEO CLASSIQUE)
- 1850-1885 (ECLECTIQUE)
- 1885-1923 (BELLE EPOQUE)
- 1923-1930 (ART DECO)
- 1930-1947
- 1947-1965 (CLASSICISME MODERNE)
- 1965- 1985 (POST-MODERNE)
- 1985- à nos jours (CONTEMPORAIN)

# 07. Plan de repérage des typologies des constructions existantes par périodes

## *A. De 1830 à 1885*




**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.

**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.

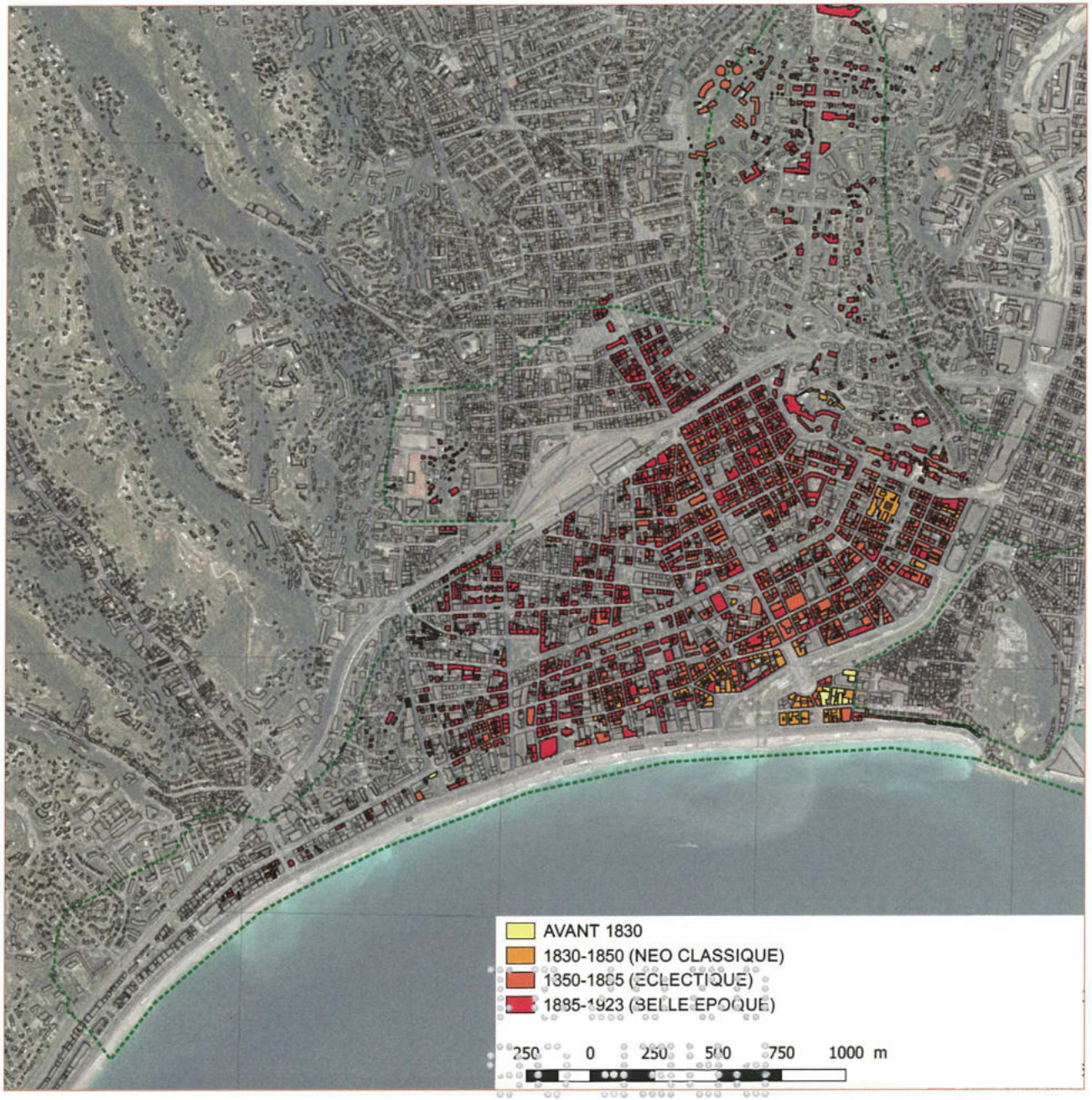
Un premier îlot se constitue à la Croix de Marbre à l'articulation entre la place Masséna, la rue de France et le jardin anglais à l'embouchure du Paillon. La Promenade des Anglais est mise en œuvre.

**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.

Le plan montre une forte densité de bâtiments subsistants édifiés entre 1850 et 1885.

## B. De 1885 à 1923

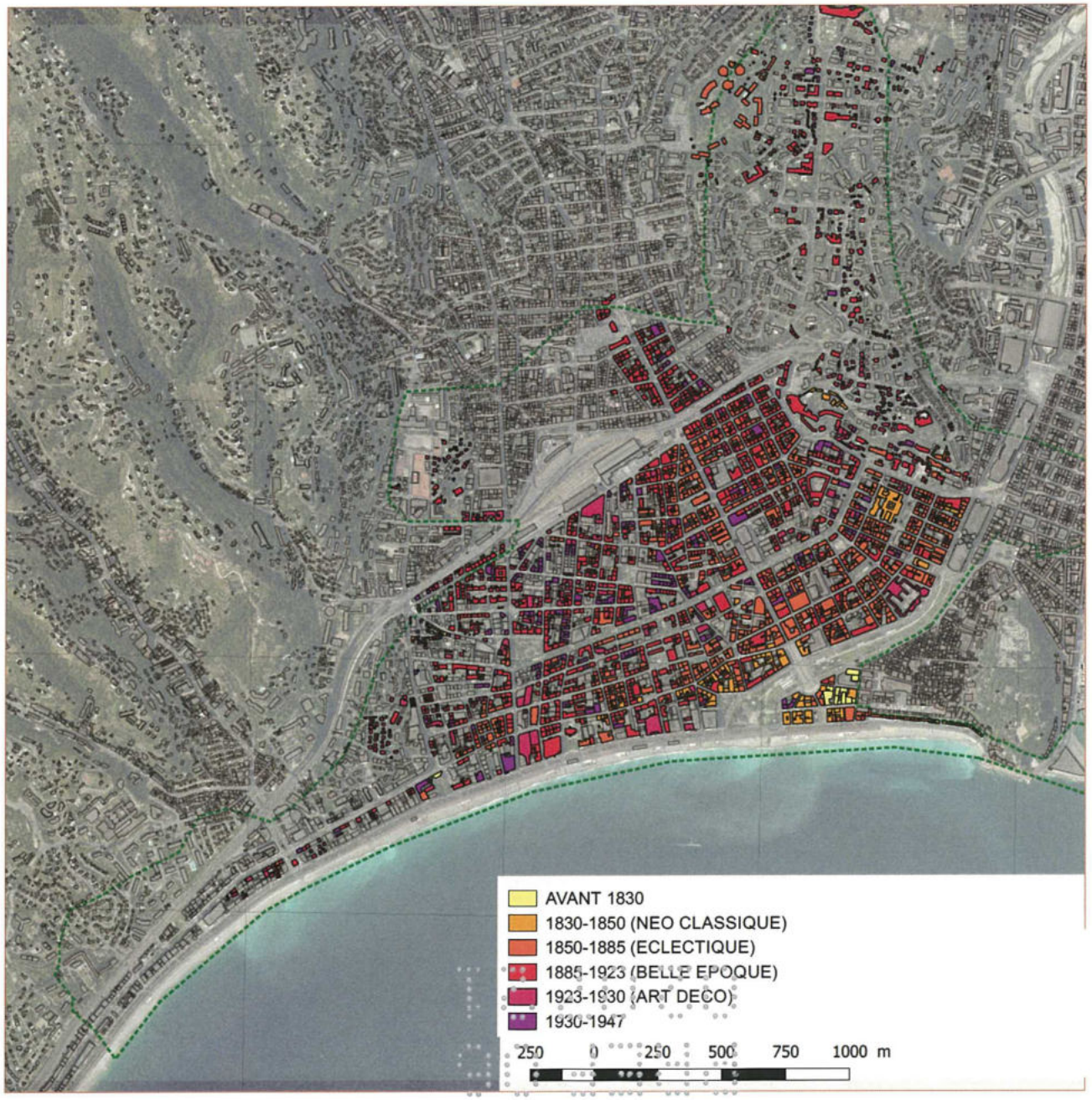



**Entre 1880 et 1914,** des hôtels de voyageurs, hôtels particuliers, puis de nombreux Palais et immeubles de rapport s'alignent sur les boulevards.
Ces bâtiments sont représentatifs de la Belle Époque à Nice, cependant qu'un grand nombre d'immeubles de rapport édifiés par des investisseurs niçois conservent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

Des îlots se constituent vers la gare avec des hôtels et immeubles.
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, boulevard Gambetta.

À Cimiez, les villas et hôtels s'édifient dans des jardins le long du boulevard et ses rues adjacentes. Les clôtures, constituées de murs bahuts surmontés de grilles doublées de haies ou de murs de soutènements de pierres surmontés de grilles ou de balustres, participent à la qualité urbaine et paysagère du boulevard et des avenues.

## C. De 1923 à 1947

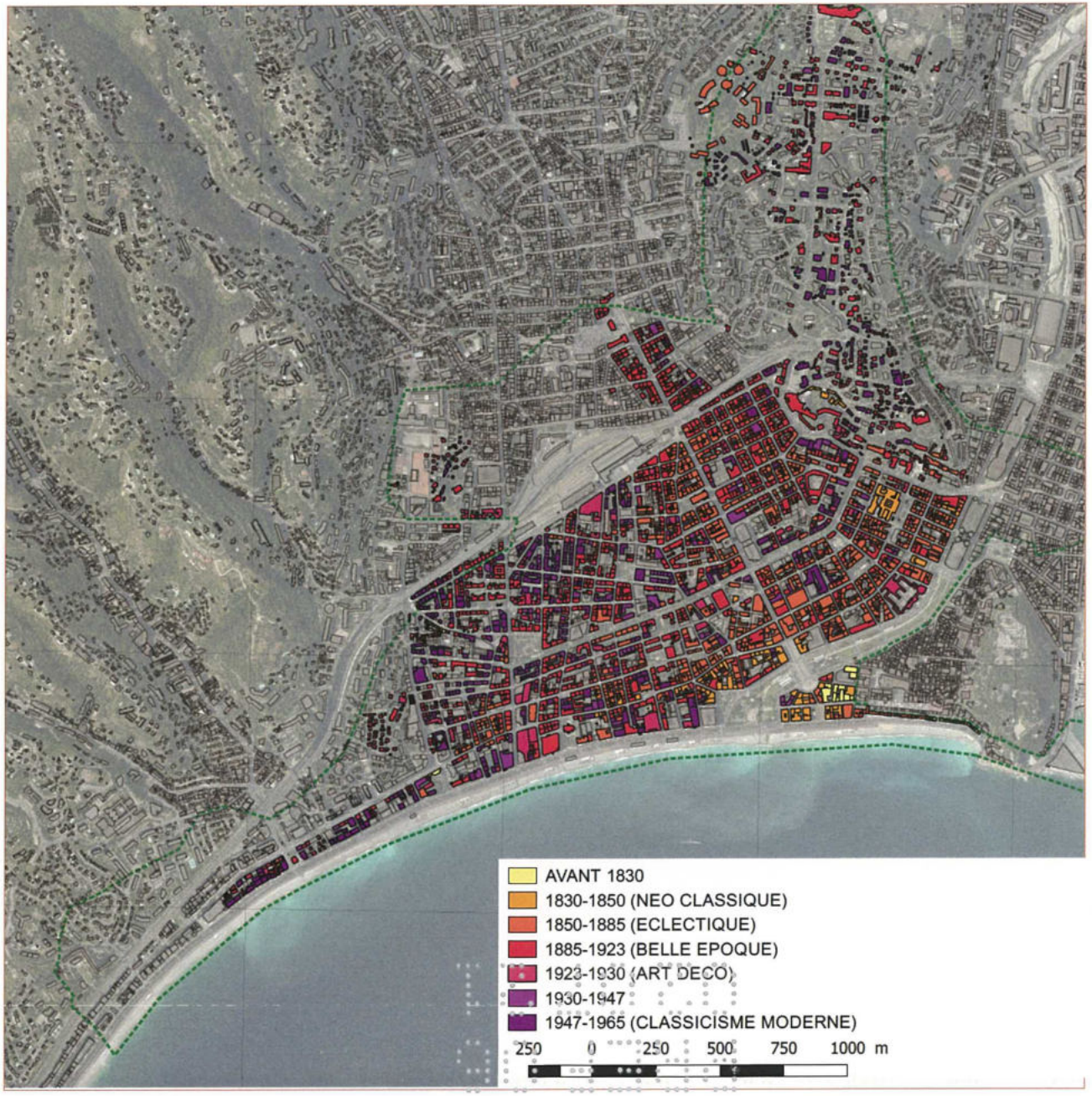



**Après l'exposition des Arts décoratifs et la diffusion des canons du nouveau style Art déco en 1925,** un grand nombre de villas sont remplacées par des immeubles de rapport.
La construction du Palais de la Méditerranée va remettre à l'honneur la Promenade des Anglais. Les immeubles de rapport luxueux 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.

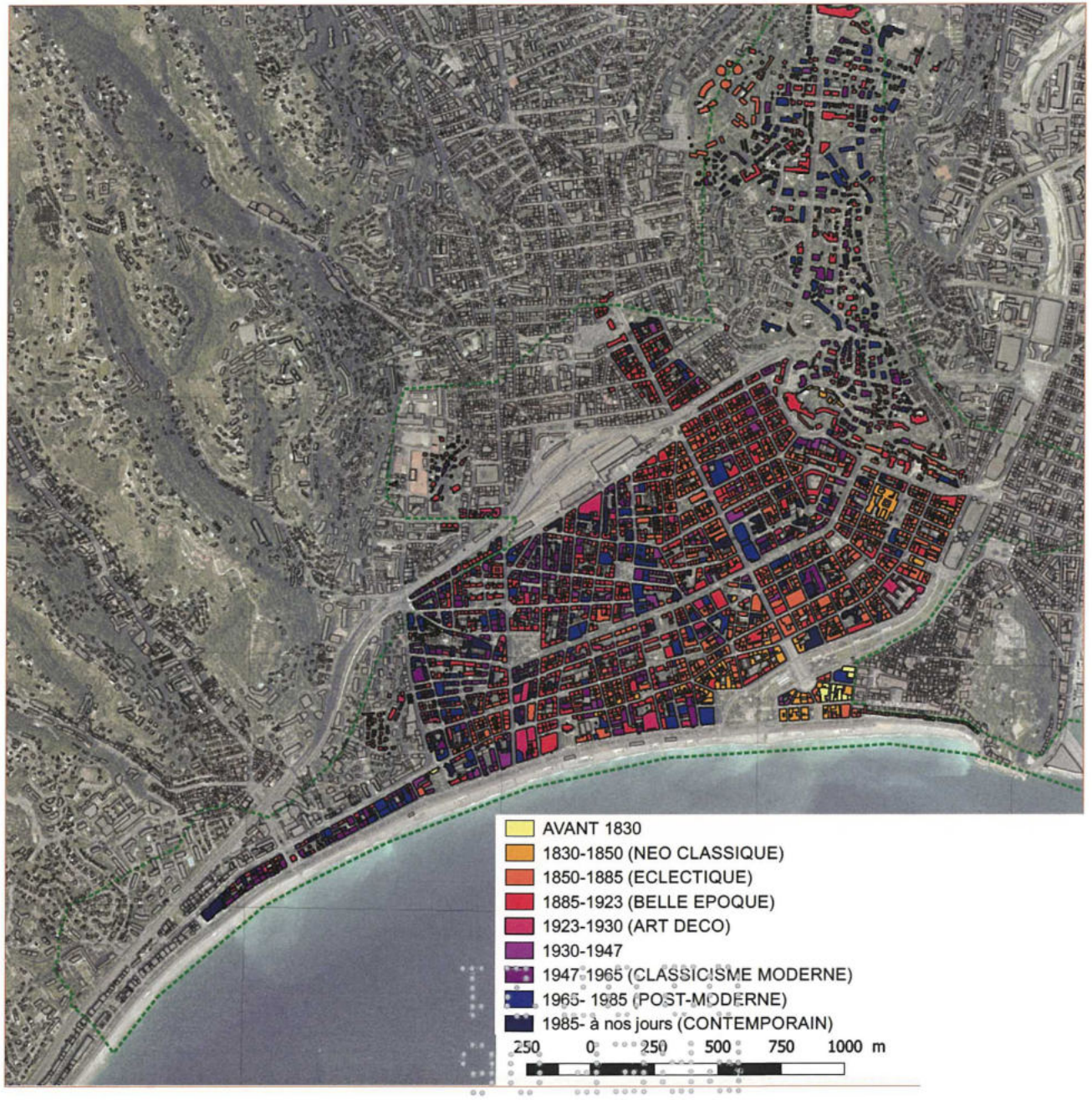
## D. De 1947 à 1965




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.

## *E. De 1965 à nos jours*




**La Promenade des Anglais : un renouvellement architectural et urbain permanent**

Depuis la fin du XVIIIe siècle et la première forme de tourisme à Nice, le rivage sera progressivement investi pour l'agrément des hivernants, mettant en œuvre des promenades, 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, Hôtels, immeubles résidentiels).
Ceux-ci ont été constamment renouvelés jusqu'à nos jours, leur fonction et leur style architectural traduisant les époques et les modes.

**Les collines**

Cette période de construction intense, avec des constructions de grande dimension

# 08. Dispositifs patrimoniaux en lien avec le développement durable

## *A. Les qualités environnementales du tissu urbain*

### — Adaptation à l'échelle du tissu urbain

Nichée au pied des Alpes, la ville de Nice occupe une anse exposée plein Sud.

**Densité du bâti**

La densité des logements dans le secteur des collines est beaucoup plus faible que dans les deux précédents secteurs.

**Végétation**

La végétation est extrêmement réduite au sein du secteur de la Promenade des Anglais, elle se limite dans l'ensemble à des alignements d'arbres le long des grands boulevards et à quelques espaces verts, notamment au niveau de l'embouchure du Paillon.

Sur le secteur de *Campo Longo*, la végétation, bien que toujours rare, est néanmoins un peu plus présente. On retrouve toujours les alignements d'arbres le long des grands boulevards ainsi que quelques espaces verts. La différence réside dans le fait que, sur ce secteur, les cœurs d'îlot sont plus végétalisés que sur le secteur de la Promenade des Anglais.
Sur le secteur de *Campo Longo*, la présence de végétation semble augmenter à mesure que l'on se rapproche de la limite Ouest du secteur. Le sous-secteur 8, situé en limite Est, est, quant à lui, caractérisé par une quasi absence de végétation.
Sur le secteur des Collines, du fait de la plus faible densité de bâtiments, on observe une présence beaucoup plus importante de la végétation.
Cette absence ou très faible présence de végétation dans les secteurs de la Promenade des Anglais et de *Campo Longo* favorise le phénomène d'îlot de chaleur urbain, en réduisant l'albédo à l'échelle du secteur. L'urbanisation au détriment des zones végétalisées induit une couverture plus importante du sol par des matériaux de couleur sombre (voiries, bâtiments, etc...) qui absorbent une quantité plus importante de rayonnement solaire et qui restituent cette énergie sous forme de rayonnement infrarouge générant de la chaleur.

**Autres paramètres**

D'autres paramètres, outre la question de l'albédo, entrent en jeu dans le phénomène d'îlot de chaleur urbain : la géométrie des canyons urbains (rue étroites et bordées de bâtiments hauts), l'exposition des canyons urbains et des façades des bâtiments au rayonnement solaire, l'absence d'ombrage, la pollution atmosphérique, la rugosité du tissu urbain (propension de la ville à s'opposer à l'écoulement de l'air), l'imperméabilité des surfaces (recueil immédiat des eaux pluviales dans les réseaux n'autorisant pas l'évapotranspiration), la rareté des masses d'eau et la chaleur émise par les transports motorisés.
A ce phénomène, s'ajoute la multiplication depuis la fin du XXe siècle des dispositifs de climatisation électriques qui induisent une hausse de la température en ville à cause des rejets d'air chaud.

**Adaptation à l'échelle du bâti**

Afin de s'accomoder du climat méditerranéen, des adaptations ont été apportées aux bâtiments..

**Orientation des bâtiments**

Sur le secteur de la Promenade des Anglais, les bâtiments sont globalement orientés au Sud pour jouir d'un ensoleillement maximum et d'une vue sur la mer tandis que sur le secteur de *Campo Longo*, les bâtiments sont globalement orientés au Sud-Est afin de bénéficier de la lumière matinale.
Sur le secteur des collines, l'orientation des bâtiments est beaucoup plus variable que dans les deux secteurs précédents. Une majorité de bâtiments sont néanmoins orientés vers le Sud.

**Ouvertures et couvertures**

Afin d'augmenter le confort d'été, de nombreux bâtiments bénéficient de la présence de balcons étroits, mais l'étroitesse de ces derniers ne leur permet pas nécessairement de limiter de jouer efficacement leur rôle de casquette vis-à-vis du rayonnement solaire.
Historiquement les toitures sont en tuiles afin de réduire la production de chaleur par accumulation du rayonnement solaire.
La plupart des fenêtres sont équipées de volets à portisols, qui permettent de favoriser l'aération des bâtiments tout en préservant l'ombrage. Laération est renforcée par la présence d'ouverture au dessus des portes sur les façades des bâtiments (clairoir), favorisant le phénomène de cheminée thermique pour faire circuler l'air frais de la rue dans le bâtiment.
A l'origine, la construction étroite du bâtiment permettait de créer des logements traversant, qui bénéfiaiaient donc d'une aération optimale et de la fraicheur des cours intérieures. Aujourd'hui la densité de l'urbanisation ayant entrainé un comblement progressif des cours intérieures, cette fonctionnalité est fortement altérée.
La grande inertie thermique des murs en pierre favorise l'isolation, à condition que les blocs ne soient pas disjoints.

**Synthèse**

La densité d'urbanisation est très forte et la couverture végétale est faible, excepté sur le secteur des Collines. Malgré les adaptations du bâti au climat méditerranéen, la densification progressive de l'urbanisation nuit à l'efficacité de ces adaptations.
Pour plus de détails, se référer aux chapitres dédiés aux différents sous-secteurs.

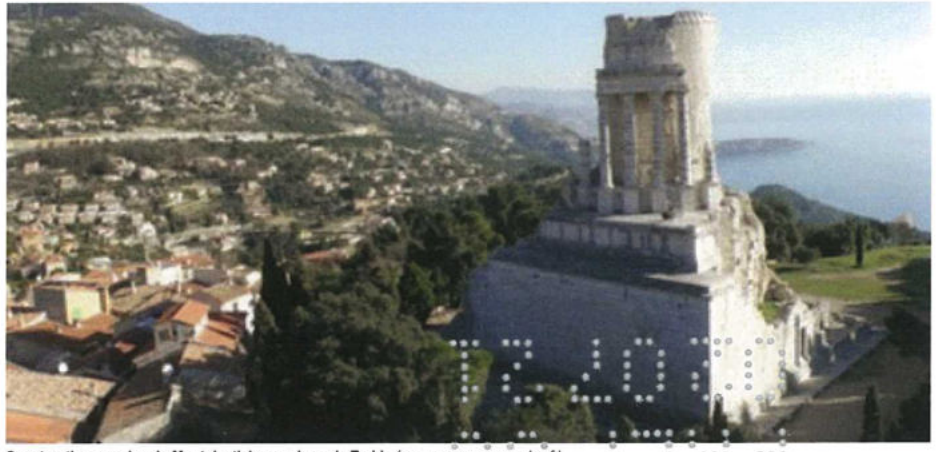
## *B. Déchets*

Afin d'intégrer la collecte des déchets dans le paysage urbain, la ville de Nice à mis en place depuis 2009 des points d'apport volontaire sous forme de conteneurs enterrés.
Afin de limiter l'accumulation de déchets sur la voie publique, la ville a également mis en place 4050 corbeilles, 920 distributeurs de sacs destinés au ramassage des déjections canines et 930 cendriers

Balcons, volets à portisols et ilots densément urbanisés

## C. Matériaux locaux et savoir-faire

**Carrières de Turbie en 1850** *(source : www.pierre-info.fr)*



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

**Matériaux utilisés selon les périodes**

Les matériaux utilisés pour les bâtiments dépendent bien évidemment des périodes de construction de ces derniers.

- Bâti traditionnel et néoclassique

Les murs sont épais en moellons grossiers ou briques, recouverts de mortier de sable et de chaux, terminé et coloré par un badigeon de chaux teinté.
Les fenêtre sont en bois, avec volets rabattus sur les façades.

- Le bâti éclectique, Belle Epoque, Rationaliste, Art nouveau

Sont utilisées la pierre taillée, les stucs et staffs, la ferronnerie industrielle, la brique éventuellement émaillée, le bois ouvragé industriellement. C'est, entre 1850 et 1920, qu'a lieu la période de la plus grande diversité des matériaux.

- Le bâti 1920-1940

1920 : Des enduits nouveaux sont employés, ils sont utilisés en aplats de façades et ornés de motifs géométriques nouveaux.
1930 : Des volumes en béton coloré sont mis en place.

- Le bâti 1940-1965

Les bétons colorés et les immeubles polychromes béton-pierre sont progressivement remplacés par des ciments blancs.
Des placages en pierre marbrière sont présents.

- Le bâti 1965-1985

Une grande diversité de matériaux est utilisée : maçonneries peintes, placages divers (aluminium, céramique polychrome, mosaïques de marbres, verre, ardoise, lauze, pierre verte de la Roya, travertin, voligeage en bois vernis, allèges en plaques de plastique rigide).
Les bétons colorés réapparaissent au dépend des ciments extra blancs.

- Le bâti de 1985 à nos jours

Il est caractérisé par de nombreuses surfaces vitrées, des bétons natures et des aplats de couleur, ainsi qu'une abondance des placages de matériaux composites agrafés ou suspendus.
Des pares soleil en bois ou métal font leur apparition.

| Nom établissement | Code postal | Commune | Régime | Statut Seveso |
|---|---|---|---|---|
| STE EXPLOITATION DES CARRIERES (SEC) | 06620 | GOURDON | Autorisation | Non Seveso |
| S.A.S GRANULATS VICAT | 06420 | LA TOUR | Autorisation | Non Seveso |
| SOMAT | 06320 | LA TURBIE | Autorisation | Non Seveso |
| CARRIERE DE MOUGINS | 06250 | MOUGINS | Autorisation | Non Seveso |
| CARRIERE DE MOUGINS | 06250 | MOUGINS | Inconnu | Non Seveso |
| SILICES DE LA ROYA | 06430 | TENDE | Autorisation | Non Seveso |
| SOCIETE GRANULATS VICAT | 06420 | TOURNEFORT | Autorisation | Non Seveso |
| BG PIERRES ex LISARELLI | 06140 | VENCE | Autorisation | Non Seveso |
| SASU Les Carrières de la Sine Chiapello | 06140 | VENCE | Inconnu | Non Seveso |
| SASU Les Carrières de la Sine Chiapello | 06140 | VENCE | Inconnu | Non Seveso |
| SASU Les Carrières de la Sine Chiapello | 06140 | VENCE | Inconnu | Non Seveso |
| CSEC | 06270 | VILLENEUVE LOUBET | Autorisation | Non Seveso |
| SEC | 06270 | VILLENEUVE LOUBET | Autorisation | Non Seveso |

**Carrières en activité recensées dans les Alpes Maritimes** *(source : http://www.installationsclassees.developpement-durable.gouv.fr)*

**Carrières de Turbie Sonat (** *(source : http://www.fondation-donbosco.fr))*

- **Les pierres de construction et pierres marbrières (***Source : https://www.pierresenpaca.fr/ )*

Dans le département des Alpes Maritimes les formations calcaires sont exploitées essentiellement à la Turbie et à Vence. Il s'agit de niveaux appartenant au Jurassique terminal et constitués par des calcaires de couleur blanche, claire le plus souvent et d'une grande dureté.

Ces ressources locales sont exploitées depuis très longtemps avec par exemple la carrière romaine du Mont Justicier à La Turbie. Les pierres extraites de cette carrière ont permis de construire le Trophée des Alpes et les pavés des routes romaines.

On peut citer les anciennes exploitations de :

- Grasse (Napoléon et Doublier) : le Jurassique a permis d'extraire dans ce secteur un beau calcaire blanc.
- Gourdon (la Sarée) : le Bathonien calcaire permet la préparation de calcaires marbriers.
- Saint Vallier de Thiey : du calcaire jaune parfois rosé a été exploité autrefois.
- Tende : un schiste connu sous le nom de vert de la Roya a été exploité jusqu'au années 80.

Pour exemple la carrière de la Turbie exploite les ressources de calcaire permettant d'extraire différents matériaux de construction comme de la pierre de taille, de la pierre à bâtir et du tout-venant.

Les marbres extraits servent avant tout dans la marbrerie de décoration (cheminées…).

Des ressources locales sont donc disponibles même si elles sont économiquement en concurrence avec les importations de pays étrangers.

- **Les bétons colorés**

Les façades en ciment colorés font parties de l'identité architecturale niçoise à valoriser.

Le béton coloré est un enduit à base de ciment naturel, principalement prompt, de chez Vicat, teinté dans la masse par des pigments naturels. C'est l'adjonction de granulats qui permet de l'appeler « béton ». L'utilisation du ciment naturel prompt induit une résistance mécanique forte, une perméance, un temps ouvert réglable autorisant la malléabilité et un faible retrait.

À Nice, les couleurs et les agrégats recouvrent un large spectre ; ocres et oxydes permettant une gamme polychrome importante (jaune, beige, rouge, vert, bleu, anthracite, gris, etc..). La nacre, tirée d'ormeaux, est un autre ingrédient de ce béton qui lui permet de scintiller au soleil.

Le béton utilisé provient majoritairement de la cimenterie de la Grave de Peille, ouverte en 1923. Il s'agit donc d'une ressource locale qu'il est important de valoriser, au même titre que le savoir-faire en termes de restauration. La politique d'aides financières de la ville contribue au maintien de ce savoir-faire.

# BIBLIOGRAPHIE


**Publications :**

- CARREGA Pierre : « Le climat urbain de Nice en milieu géographique contrasté : synthèse par approche inductive » dans *Climatologie* - 2013
- CASTELLA Paul (sous la direction de) : « Histoire du Paysage Niçois – Un patrimoine exceptionnel » Tomes I et II - Institut d'études niçoises 2016
- ESCRIBE Dominique : « Les Anglais à Nice au XIXe siècle »
- GAYRAUD Didier : « Demeures d'Azur » Nice - Les éditions du Cabri
- GRAFF Philippe : « L'exception urbaine – Nice : de la Renaissance au Consiglio d'Ornato » - Éditions Parenthèses
- GRAFF Philippe : « Une ville d'exception – Nice dans l'effervescence du 20e siècle » - Serre éditeur
- FABREGUE Florence – WACONGNE Richard : « Décors 1860 – 1930 – Styles, formes et couleurs de la Côte d'Azur- Édition Gilletta. Nice matin
- LAFEUILLOUSE Marc : « La politique urbaine de la ville de Nice durant l'entre-deux-guerres » (résumé de mémoire de maîtrise)
- STEVE Michel : « La Métaphore méditerranéenne » - L'architecture de la Riviera de 1860 à 1914 – Essai / DMAISTRE éditeur 1996
- STEVE Michel : « L'architecture de la Belle Époque à Nice» - Guides d'Azur Thèmes et parcours / DEMAISTRE éditeur 1995
- PAIRAULT Louis-Gilles : « Nice à travers la carte postale » - éditions HC 2017
- RECLUS Élisée : « Les villes d'hiver de la Méditerranée et les Alpes maritimes : itinéraire descriptif et historique… 1864 (source gallica.bnf.fr)
- SANTI Denise et CASTELLA Paul : « Les façades peintes à Nice – Frises et décors » - Institut d'études niçoises – 2016
- THUIN-CHAUDRON Véronique « De la colline du Château aux châteaux des collines » - Architecture, construction, urbanisation de 1860 à 1914 – Serre éditeur
- THEVENON Luc : « Urbanisme et plus d'extension à Nice dans la deuxième moitié du XVIe et au XVIIe siècle » - (https://www.departement06.fr/documents/Import/decouvrir-les.../rr74-1980-02.pdf)
- VESLY Léon : « L'Architecture pittoresque au XIXe siècle : recueil de villas, pavillons, écuries, kiosques, volières, parcs et jardins » dessinés d'après les projets de MM. Cordier, Dardoize, Guidasci, Jackson, de la Morandière, Suffit, Tronquois, Ponsin, Rivoalen et Vergon - 1877» (source gallica.bnf.fr)

**In Situ – Revue des patrimoines :**

- BOTTARO Alain : La villégiature anglaise et l'invention de la Côte d'Azur »

**Ville de Nice :**

- Nice 2015 : «Promenade(S) des Anglais» - Ouvrage réalisé sous la direction de Lienart éditions
- « Nice, à l'école de l'histoire » - 2017
- « Nice, 150 ans d'Architecture » - 2010
- « Nice, Quand la Ville protège ses constructions » - 2017
- COHEN Michel : « Nice Architecture Années 50 » Forum d'Urbanisme et d'Architecture – Théâtre de la Photographie et de l'image 2005

**Cahiers de la Méditerranée :**

- FOLTON Martine : « Les mutations de l'espace urbain à Nice de 1919 à 1935 »
- GONNET Paul : « la vie mondaine à Nice de 1860 à 1881 (Cercles et salons) – n°1, 1 , 1970
- GRAFF Philippe :»Le développement urbain de Nice : les ambiguïtés du rattachement à la France» (note) - n°2-3 1998
- STEVE Michel : « L'architecture entre 1850 et 1860 »
- STEVE Michel : « L'architecture de 1870 à 1914 »
- THUIN Véronique : « La ville à l'assaut des collines. Nice 1860-1914 – n°59, 1,1999
- THUIN Véronique : « La construction de l'Hôtel du Parc Impérial – n°62, 2001
- THUIN Véronique : « Construction et grande dépression à Nice dans les années 1880 – n°74, 2007

**Recherches régionales, Alpes-Maritimes et contrées limitrophes :**

- STEVE Michel : « Le renouvellement de l'architecture à Nice 1945 - 1965»

**Le Monde alpin et rhodanien. Revue régionale d'ethnologie :**

- THEVENON Luc : « Un art vivant (XVe-XXe siècles) Les façades peintes en Pays Niçois »
- GOYENECHE Bruno : « Le patrimoine coloré : couleurs, traces & pigments dans l'architecture des Alpes-Maritimes
- SANTI Denise et CASTELLA Paul : « Les façades peintes des Alpes provençales et du pays Niçois. Perspectives historiques sur la tradition des décors peints»

**Mémoires :**

- LAFEUILLOUSE Marc : « La politique urbaine de la ville de Nice durant l'entre-deux-guerres » Résumé d'un mémoire de maîtrise sous la direction de Ralph Schor

**Lettre d'information Patrimoine en PACA :**

- BOUIRON Marc « Nice : de la constitution urbaine au palais Lascaris, monument historique et musée » Évolution de la constitution urbaine, dans Lettre d'information Patrimoine en PACA, n°39 novembre 2017

**Expositions :**

- « Du Mélèze au Palmier - Les territoires agricoles »

**Guides d'Azur «Thèmes et parcours» Demestre**

**Conférences :**

- « Façades en ciment colorés, une identité niçoise à valoriser » synthèse de la conférence du 15/9/2017 à Nice
- Conférences sur le Site de la Mission NICE PATRIMOINE MONDIAL (http://candidaturepatrimoinemondial.nice.fr)

**Les fiches Patrimoine - Ville de Nice**

**Iconographie :**

**Les Album de Jean GILLETTA :**

- « Promenade des Anglais – Vues anciennes » Éditions Gilletta
- « Nice – Vues anciennes » Éditions Gilletta
- «Vie quotidienne et visites officielles, Nice 1860-1910, Jean Gilletta, photographe.» BNF Gallica
- Plans anciens divers de Nice, BNF Gallica
- Photographies aériennes anciennes, IGN