

Commission d'évaluation : Conception du 5/07/2021

COULEURS DE PROVENCE CHEVAL BLANC (84)



Accord-cadre Etat-Région-ADEME 2007-2013



Provence-Alpes-Côte d'Azur



Aménageur

Urbaniste

BE Technique

AMO QE

Hors Champ

Atelier Initial

**Appy (CVC)
Rx ingénierie (VRD)**

Contexte

Une commune de 4 215 habitants située dans le bassin d'emploi de Cavaillon et d'Avignon

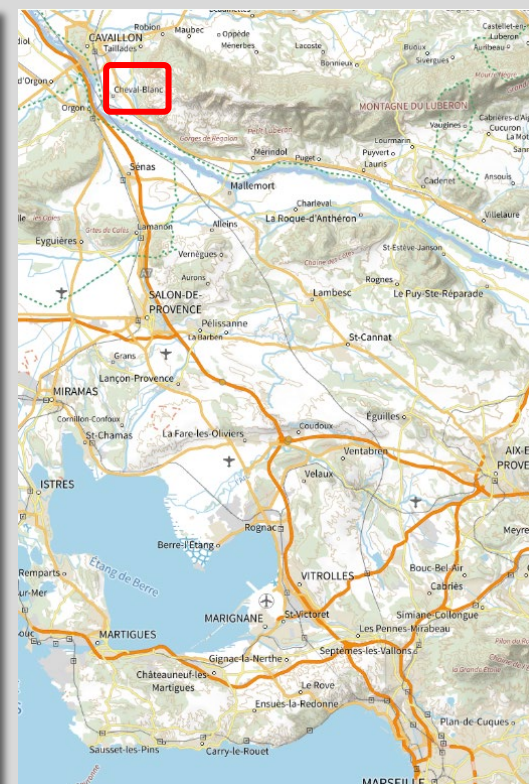
Deux pôles de développement : le centre-village et la Canebière

Un terrain situé au cœur du hameau de la Canebière : reconversion d'une friche industrielle : les établissements Donnat (usine de produits phytosanitaires) portée par l'EPF et la commune de Cheval Blanc

Une OAP approuvé en 2019 afin de renforcer la centralité du hameau et densifier le bâti

Un consultation d'opérateurs lancée en 2019 par l'EPF sous forme de concours

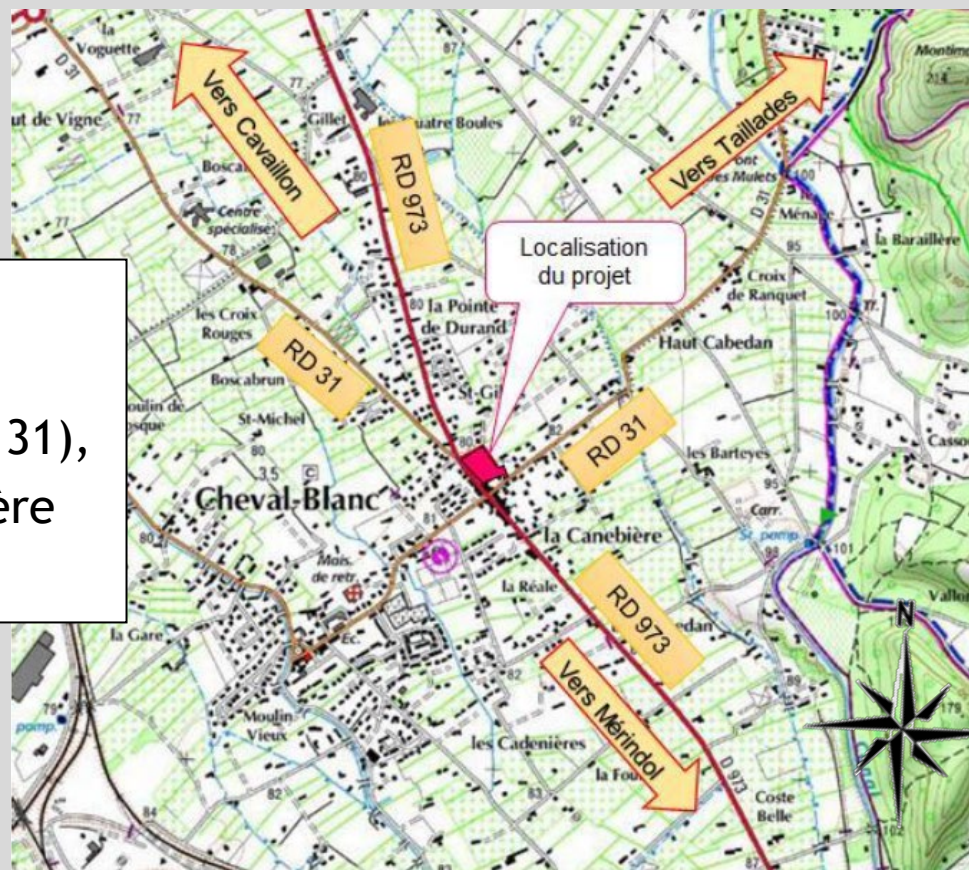
Une opération de 73 logements et 10 commerces sur un terrain de 1 ha



Desserte viaire

Le périmètre du projet est délimité :

- au Nord par le chemin dit du Piboulo
- au Sud par la route des Taillades (RD 31),
- à l'Ouest, par l'avenue de la Canebière (RD 973).



Programme de l'opération



Un projet d'ensemble de 73 logements

- 30 logements Locatifs Sociaux (26 LLS et 4 PSLA)
- 35 logements Libres
- 8 villas mitoyennes
- 10 cellules commerciales (d'environ 65m2 chacune et modulables)

Enjeux Durables du projet



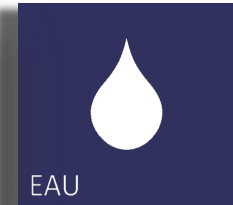
• Une opération de renouvellement urbain

- Une ancienne usine de produits phytosanitaires
- Une dépollution des bâtiments avant démolition
- Une densification du bâti et une requalification urbaine
- La création d'une centralité dans un hameau rue



• Des espaces ouverts vers l'extérieur

- Création d'un place et de commerces en RDC
- L'ensemble des logements possèdent un extérieur > 8m²



• Des eaux pluviales bien gérées

- Infiltration de l'ensemble des EP par les terrains (0 rejet)
- Des stationnements extérieurs alvéolaires gravillonnées
- Des jardins méditerranéens répartis sur toute l'opération

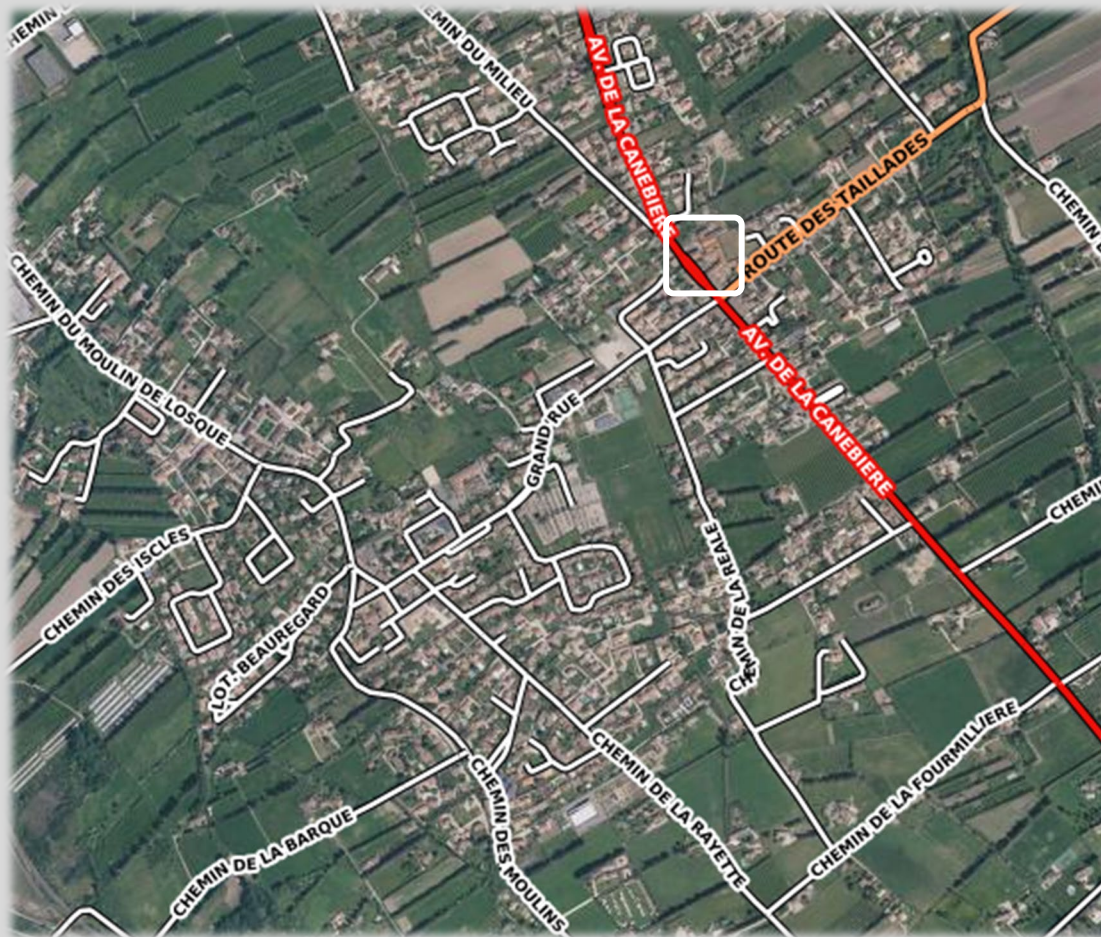


• Une mixité sociale et fonctionnelle

- 30 logements sociaux collectifs (26 LLS et 4 PSLA)
- 43 logements privés (collectifs et villas mitoyennes)
- 10 locaux commerciaux

Le projet dans son territoire

Vues satellite



CONTEXTE HISTORIQUE

De tout temps, des constructions se sont développées le long de l'avenue en parallèle du cœur historique de Cheval Blanc. On qualifie ce lieu de « hameau de la Canebière ». L'opération vise à affirmer ce statut en le dotant d'un lieu de convergence.



ENJEUX STRATEGIQUES

Créer une centralité sur l'avenue de la Cannebière



ENJEUX STRATEGIQUES

Créer une centralité sur l'avenue de la Cannebière



Opération



ENJEUX STRATEGIQUES

Créer une centralité sur l'avenue de la Cannebière Requalifier une friche industrielle



ENJEUX STRATEGIQUES

2014, une étude de faisabilité avec 6 scenarii



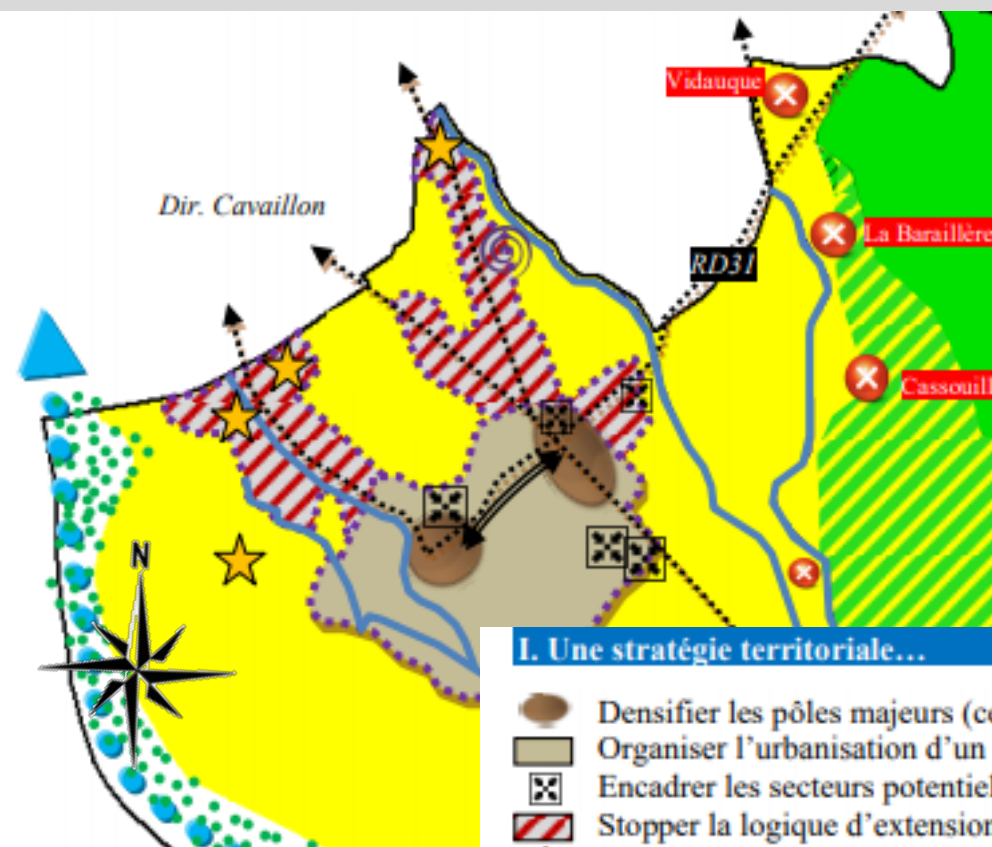
Scénario préférentiel









ENJEUX STRATEGIQUES

2019, approbation du PLU

PADD : Densifier les pôles majeurs et stopper les extensions sur la RD 973 (route de Cavaillon)



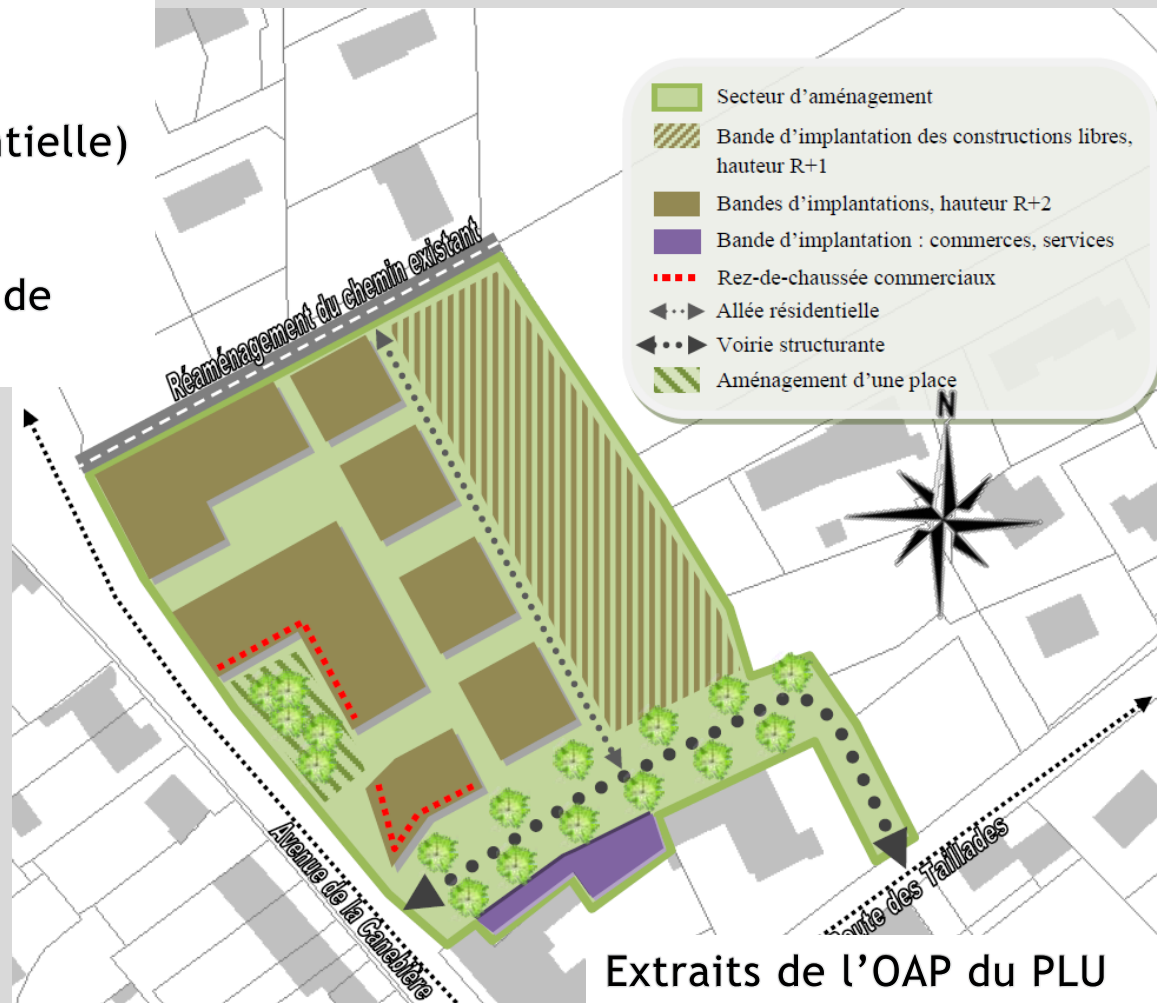
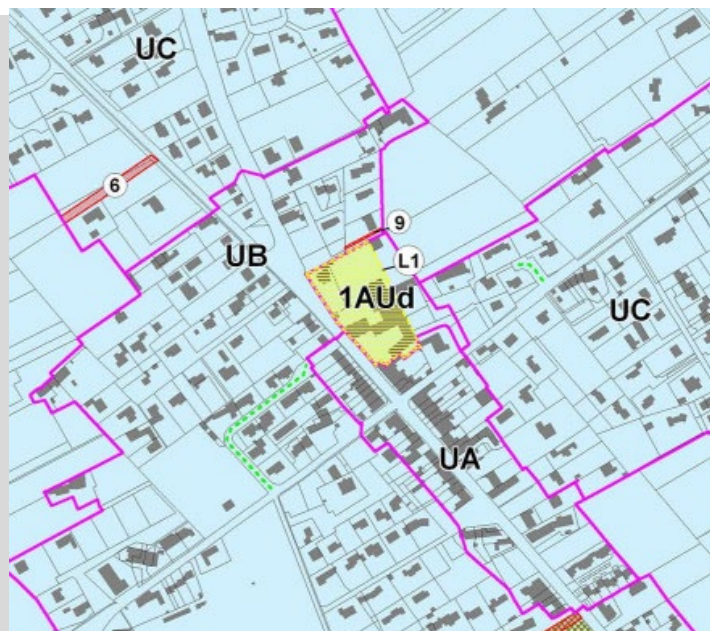
I. Une stratégie territoriale...

-  Densifier les pôles majeurs (centre du village et la Canebière)
-  Organiser l'urbanisation d'un espace central autour des deux pôles
-  Encadrer les secteurs potentiels de développement (Donnat, Saint Paul, Nord de l'École, etc.)
-  Stopper la logique d'extension de l'enveloppe constructible le long des axes routiers (RD973, etc.)
-  Tenir compte de l'implantation de zones d'activités sur le territoire
-  Favoriser la connexion des deux pôles (accessibilité notamment type déplacement doux)

UNE OAP ENCADRANT LA ZONE 1AUd

Prescriptions de l'OAP

- A minima 50 logements, dont 20 sociaux
- Moins de 10% de logts individuels
- Une majorité des collectifs en R+2
- Des commerces obligatoires
- Un bouclage viaire
- Une circulation apaisé (allée résidentielle)
- Des voies plantées
- Stationnement intégré au bâtiment
- Aménagement paysager d'une place de village donnant sur la Canebière



Extraits de l'OAP du PLU

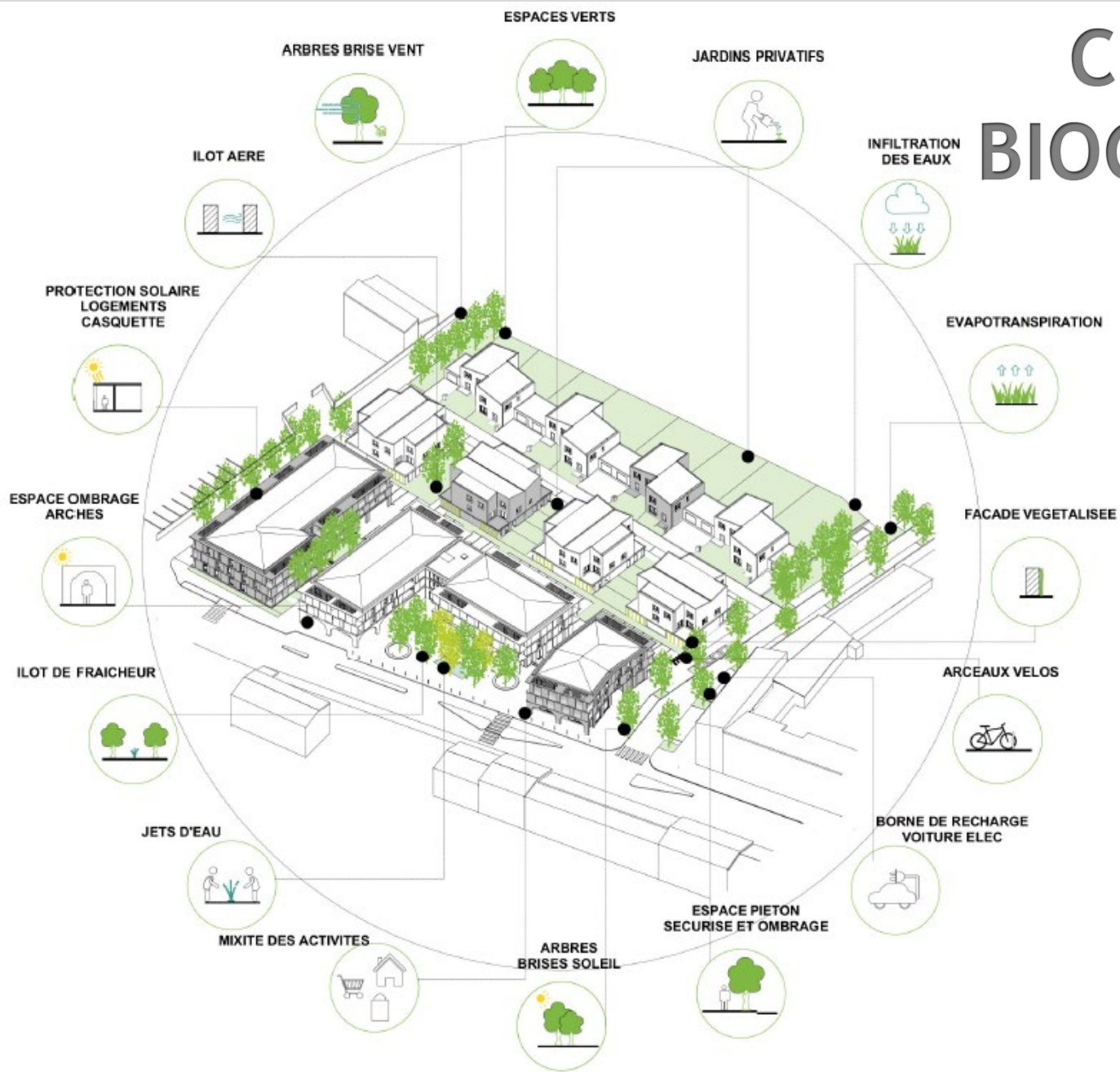
RECONVERSION D'UNE FRICHE INDUSTRIELLE



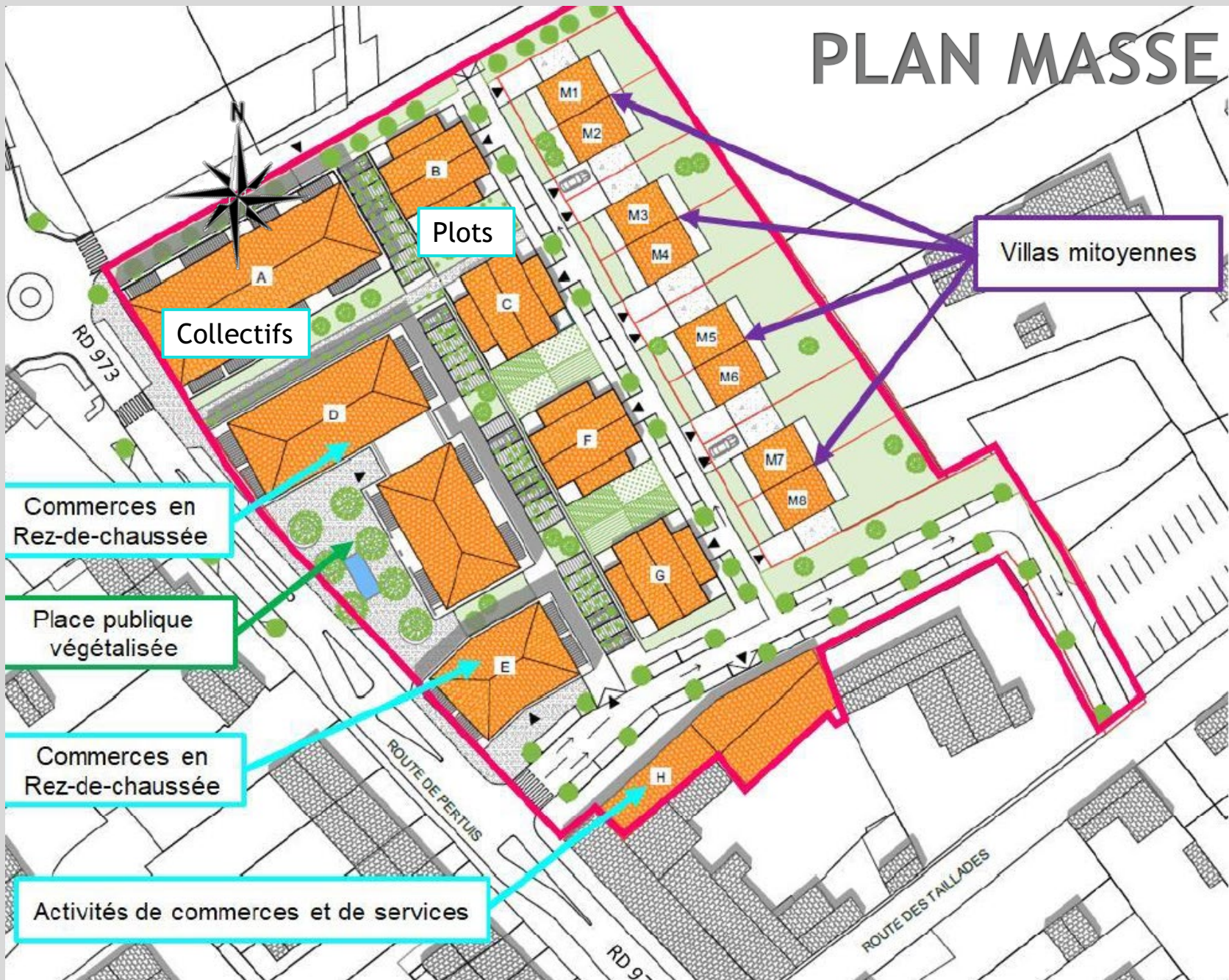
- Un arrêté de péril de 2012
- Une acquisition par l'EPF
- Un projet communal
- Un diagnostic pollution des sols
- Un DT Amiante des bâtiments
- Une dépollution (amiante, plomb et produits chimiques) suivie d'une démolition des bâtiments
- Un concours remporté par Hors Champs



CONCEPTION BIOCLIMATIQUE



PLAN MASSE





Fiche d'identité

Programme

- Couleurs de Provence

Superficie

- 9 702 m²

SDP

- 5 479 m² SDP
- Logts : 4 826 m²
- Commerces : 658 m²

Densité

- 0,5

Logements

- 73 logements
- 45 % logts sociaux

Espaces verts

- 2 548 m²

Equipements

- 4 312 m²

Altitude

105 m

Zone Clim.

- H2-d

Conso d'énergie

- 47 kW EP/m²/an

Production
locale
d'électricité

- Aucune

Planning
travaux

- Début : janvier 2022
- Fin : juin 2023

Éléments financiers

Cout du Foncier

• 1 360 000 € HT

Cout des études et participation

Budgets des aménagements

• 6 179 000 € HT

Financements privés

• %

Financements publics

• %

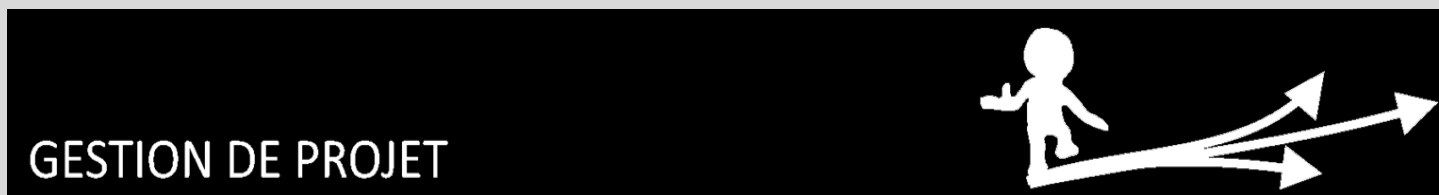
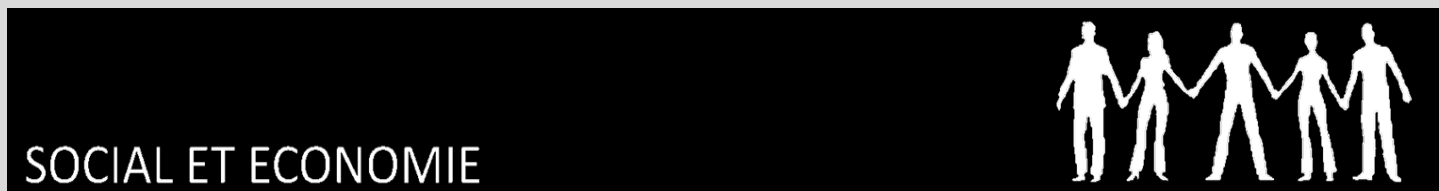
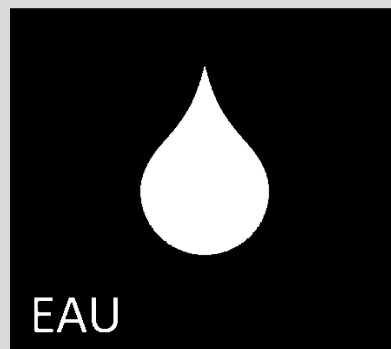
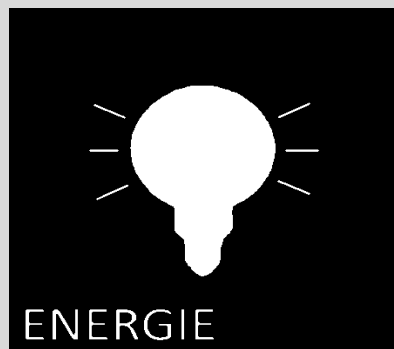
Subventions

• %

Autre

Le projet au travers des thèmes QDM





Les formes urbaines du projet





Une gradation de la densité depuis la place

73 logements : 65 collectifs et 8 villas mitoyennes.

REPARTITION DES TYPOLOGIES DES COLLECTIFS

	T2		T3		T4		TOTAL
LLS	15	23%	9	14%	2	3%	26
PSLA	0	0%	2	3%	2	3%	4
LIBRE	18	28%	12	18%	5	8%	35
TOTAL	33	51%	23	35%	9	14%	65

Opération La Canebière, Donnat:
"Couleurs de Provence"

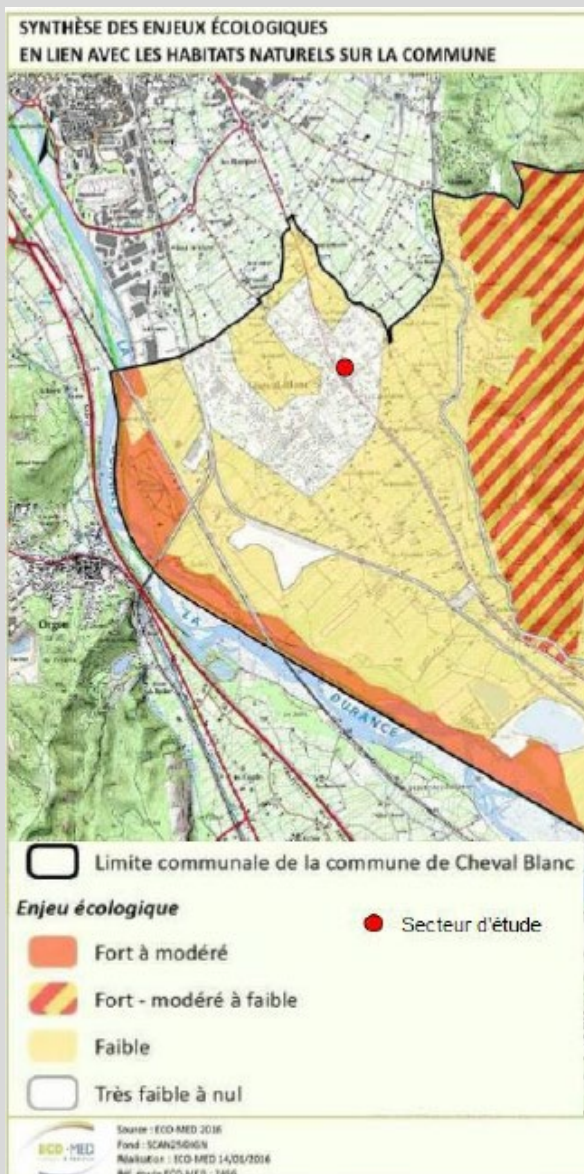
Maitre d'ouvrage: SCGV Couleurs de Provence c/o Hans Champ 28 Boulevard Lambert 84000 Avignon

Programme: CHEVAL BLANC: La Canebière, site Donnat "Couleurs de Provence" 65 logements collectifs, 8 individuels, commerces et activités

Avril 2020	Plan masse	Scale: 1:200
PRO		17 pages
		101

Architecte: G&P ARCHITECTURE	Architecte: G&P ARCHITECTURE	Architecte: G&P ARCHITECTURE
Architecte: G&P ARCHITECTURE	Architecte: G&P ARCHITECTURE	Architecte: G&P ARCHITECTURE
Architecte: G&P ARCHITECTURE	Architecte: G&P ARCHITECTURE	Architecte: G&P ARCHITECTURE

Biodiversité et espaces naturels



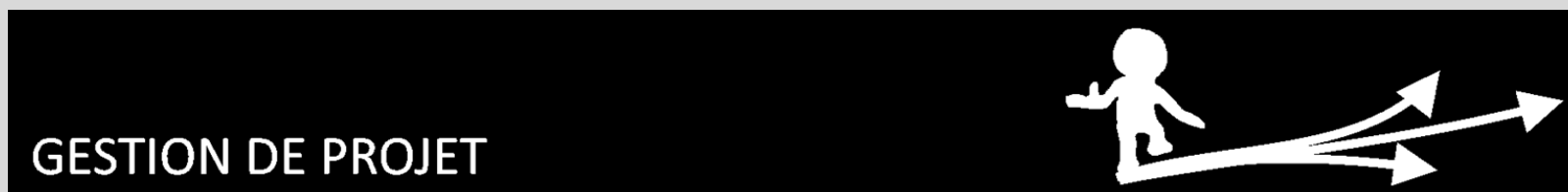
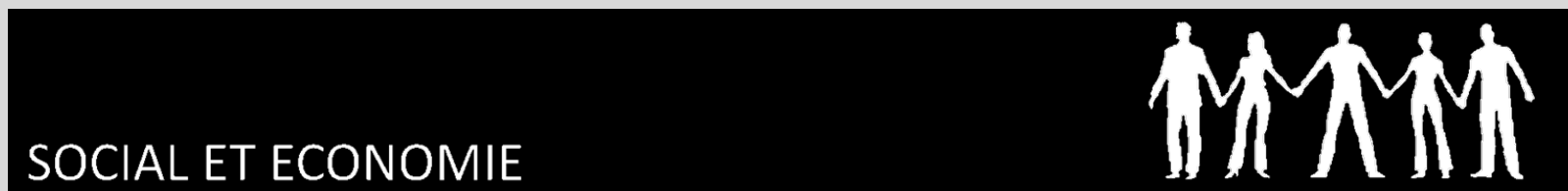
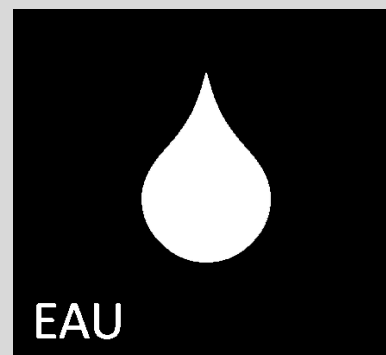
Le terrain est actuellement localisé en milieu urbain, à proximité immédiate du centre-ville et ne présente pas de milieux naturels au sens propre du terme.

Les terrains ont été fortement remaniés au cours du temps, puisque le secteur d'étude consiste en un ancien site industriel désaffecté, anciennement exploité par les Etablissements DONNAT spécialisés dans la vente de produits phytosanitaires et d'engrais chimiques.

Une étude faune/flore a été réalisée en 2015 par le Cabinet Naturalia, et il avait été recensé très peu d'enjeux au niveau faunistique et floristique sur le secteur d'étude.

Depuis, les bâtiments ont été démolis et il ne reste plus sur le secteur d'étude qu'une plate-forme, des gravats et des parcelles en friche.

Selon le cabinet ECOMED, le secteur d'étude est localisé dans une zone dont les enjeux écologiques sont qualifiés de très faibles à nuls dans le **SRCE**.



Trame viaire



Une allée apaisée (30 km/h) faisant la transition entre les maisons superposées et les collectifs

Trame viaire



Deux voies partagées

- Une voie reliant l'avenue de la Canebière à la route des Taillades avec alignements d'arbres
- Une allée apaisée reliant la nouvelle voie au chemin du Piboulo (30 km/h)

Des cheminements doux


- Création de venelles paysagées traversant le projet et offrant des vues vers les contreforts du Luberon
- De larges trottoirs permettent de rejoindre les commerces à pied depuis les stationnements de la Canebière ou le parking de la route des Taillades

Stationnements VL et vélo

- Une place VL par logt pour les T2 et les logts sociaux
- Des stationnements intégrés au bâti prééquipé pour la recharge électrique de véhicules
- Des stationnements extérieurs perméables (alvéolaire gravillonné) et mutualisés
- Un grand local vélo sécurisé au RDC des collectifs et des attaches vélo extérieures

Plan des stationnements


STATIONNEMENT PUBLIC


 stationnement commerces clients
26 places

 arrêt minute et livraisons

STATIONNEMENT PRIVE

 stationnement habitations
87 places

 stationnement commerces/activités
13 places


 stationnement extérieur lot à bâtir
7 places

ACCES

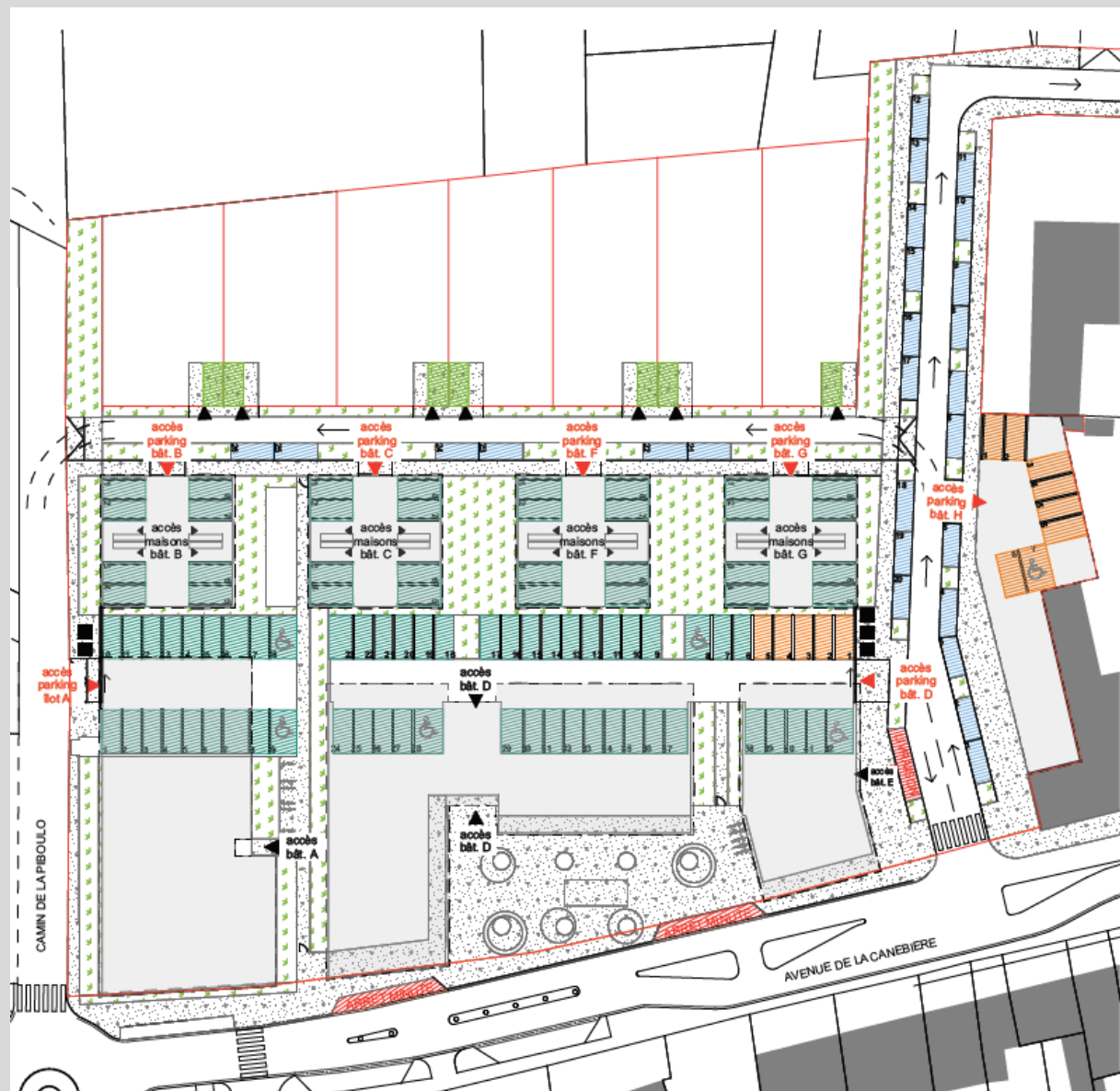
 accès parking stationnements

 accès bâtiments d'habitations

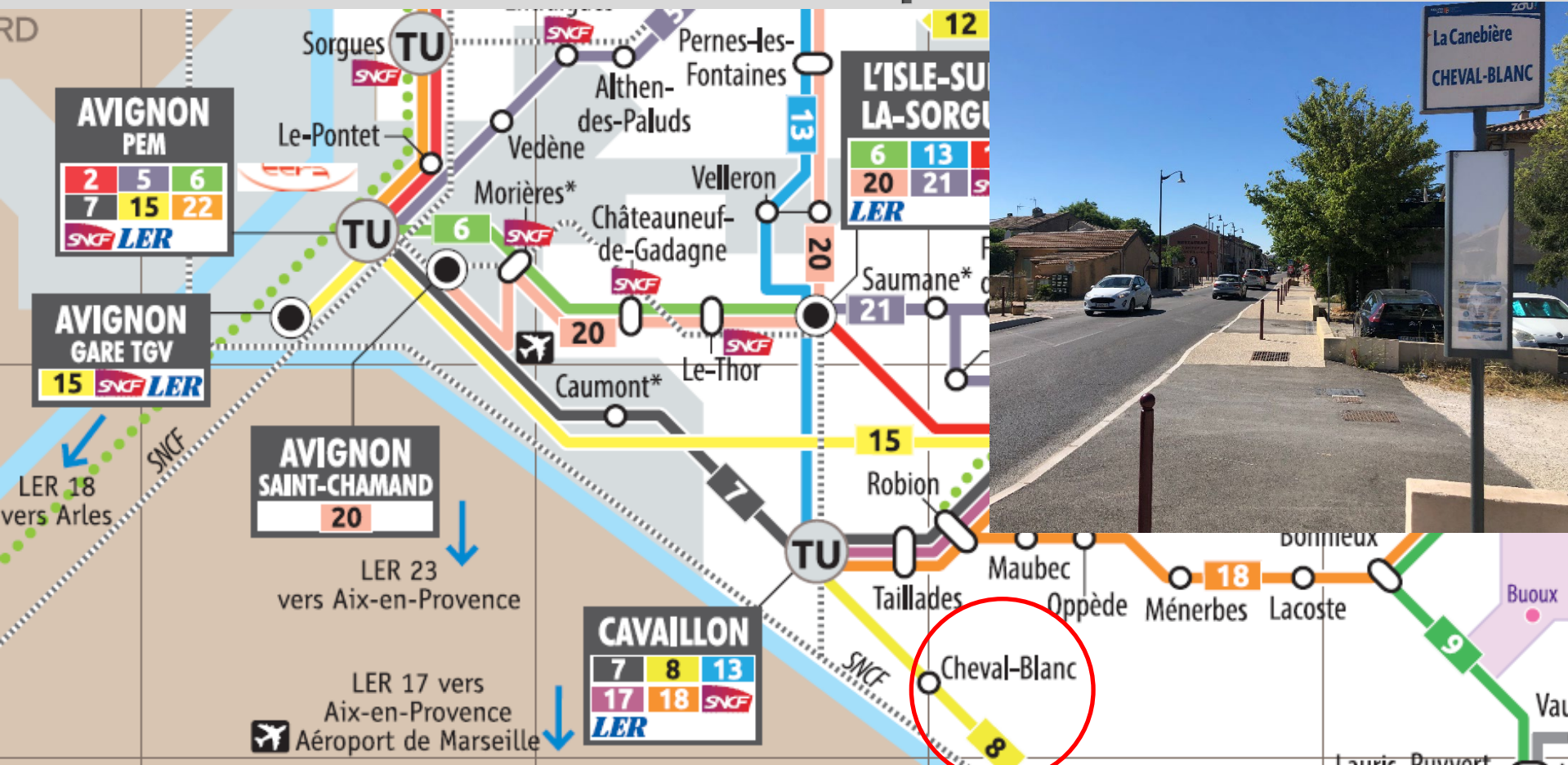
VOIRIE

 sens de circulation

 conteneur OM

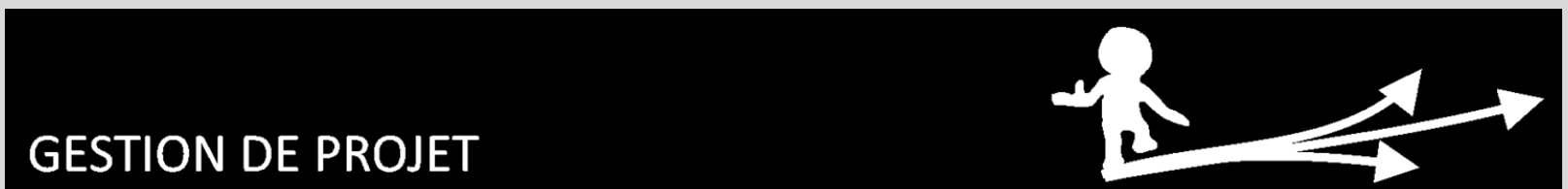
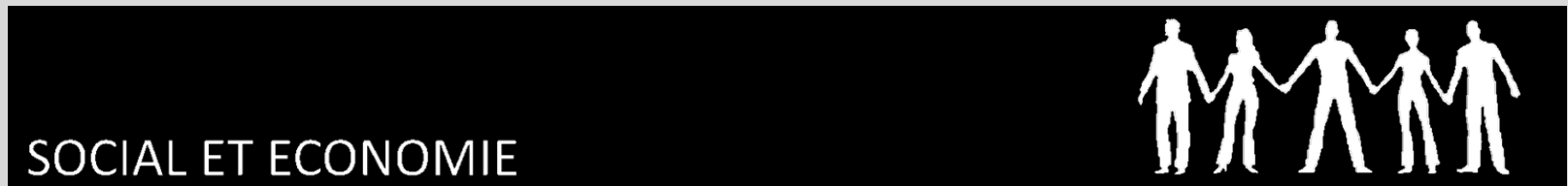
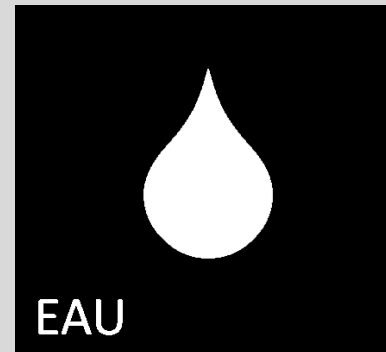
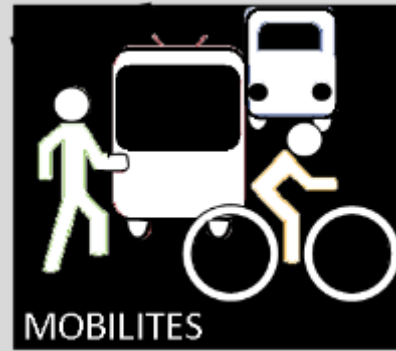


Transports en commun



CHEVAL BLANC														
Logis Neuf	06:42	07:02	07:55	08:02	09:17	10:57	13:35	15:52	16:47	17:12	17:10	18:12	19:12	20:13
Grande Bastide	06:46	07:06	07:59	08:06	09:21	11:01	13:39	15:56	16:51	17:16	17:14	18:16	19:16	20:17
La Canebière	06:50	07:10	08:03	08:10	09:25	11:05	13:43	16:00	16:55	17:20	17:18	18:20	19:20	20:21
La Pointe de Durand	06:51	07:11	08:04	08:11	09:26	11:06	13:44	16:01	16:56	17:21	17:19	18:21	19:21	20:22

Le site de projet est desservi régulièrement par la ligne 8 du réseau de bus régional reliant Cucuron/Cadenet/Cavaillon



Matériaux

Remblais et fondations de chaussée



Réutilisation de la dalle béton concassée en fondation de chaussée

+ granulats provenant de la Durance à proximité

Réutilisation des déblais et de la terre végétale

Revêtements de surfaces et bordures



Chaussée en enrobé

Alvéolaire gravillonné pour les stationnements

Bordures et caniveaux en béton

Bordures pierres sur la Canebière (RD)

Voie piétonne en béton désactivé

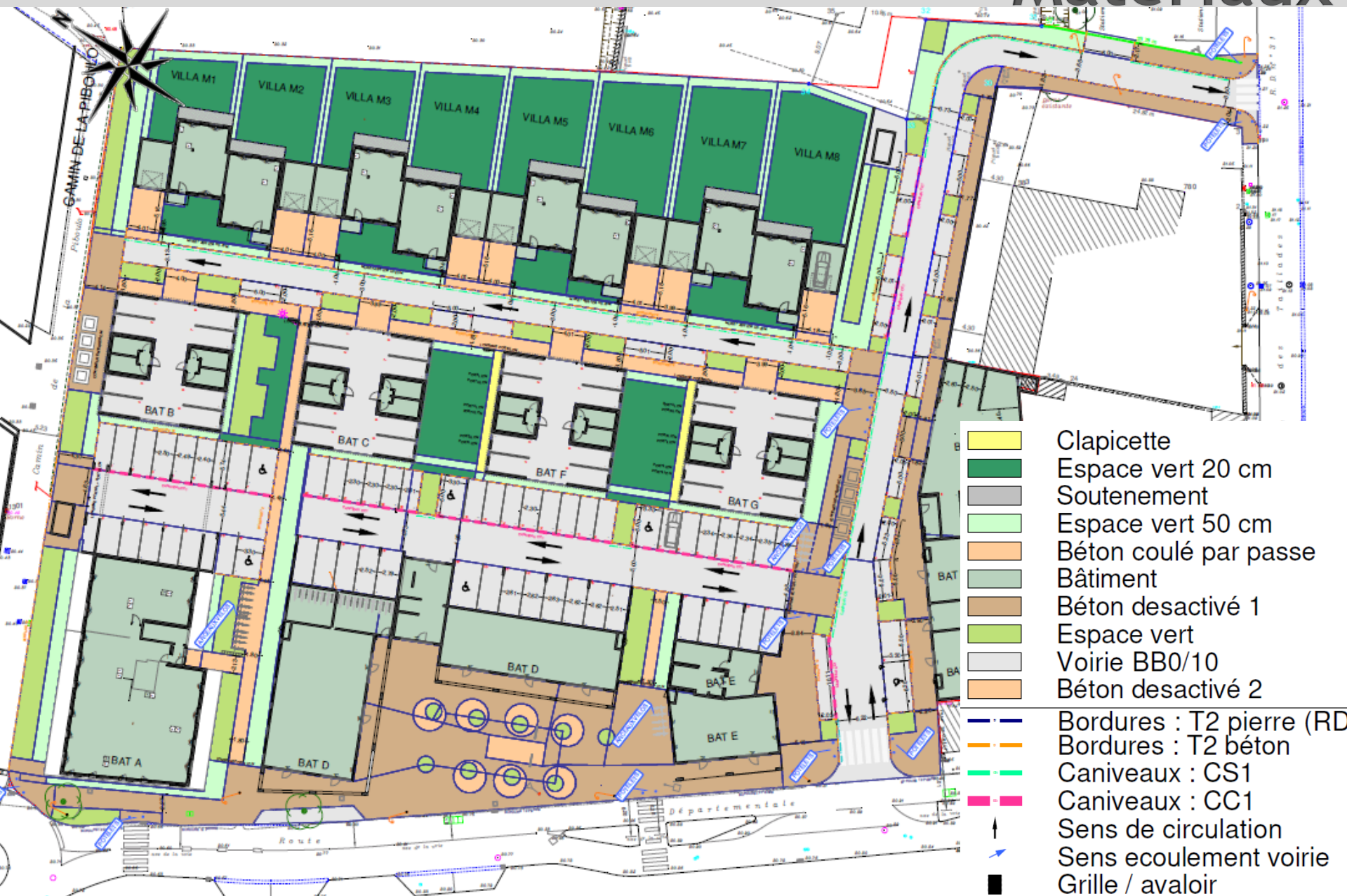
Mobilier urbain et éclairage



Banc en bois

Eclairage extérieur LED à détection de luminosité

Matériaux



Gestion des Déchets

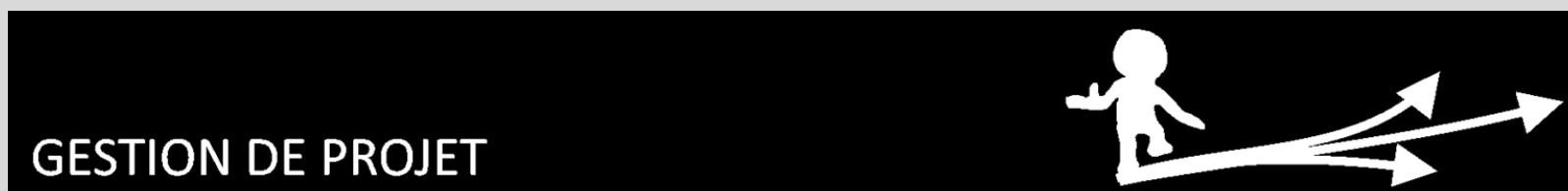
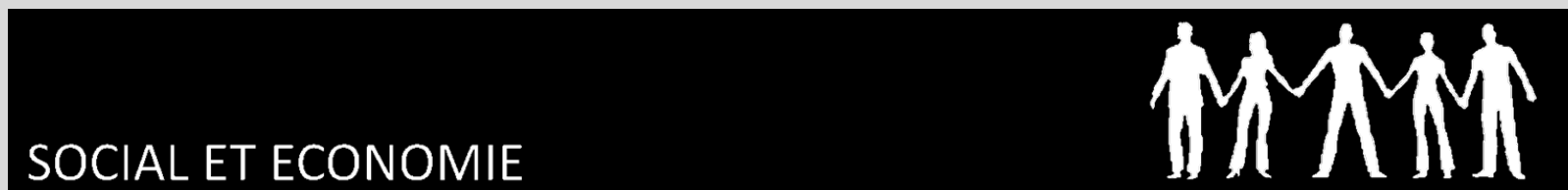
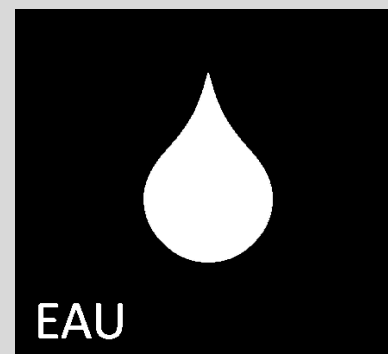
Gestion des déchets ménagers, tri et compost

- 2 ilots d'apport volontaires enterrés à chaque extrémité de l'opération : OM, verre, emballage et papier
- Des containers « jaunes » pour chaque logement individuel
- Le compostage développé par la com d'agglo

Gestion des déchets de chantier

Une charte de chantier à faibles nuisances est intégrée au DCE travaux comprenant un suivi des consommations d'eau/énergie du chantier et le taux de valorisation des déchets





Energie et confort d'été

COLLECTIFS - Bat A (Cep -10%), D (Cep - 3%) et E (Cep - 7%)

- Production ECS individuelle par chauffe-eau thermodynamique (ATLANTIC, AQUACOSY SV)
- Chauffage individuel par panneaux rayonnants électriques (CA de 0,05)

PLOTS - Bât B, C, F, G et **VILLAS MITOYENNES** (Cep -22%)

- Chauffage et ECS par PAC Air/Eau (ATLANTIC, ALPHEA)
- Radiateurs à eau chaude avec robinets thermostatiques

Absence de climatisation pour l'ensemble des logements

Protection solaire des collectifs par des arches, des casquettes, des arbres de haute tige, des pergolas et des plantes grimpantes sur câbles

Protection solaire des villas par des volets persiennés

Création d'un îlot de fraîcheur sur la place autour du miroir d'eau



Protections solaires



Des casquettes et pergolas pour les collectifs - Des arches pour les commerces
Des arbres de haute tiges à feuilles caduques sur la place et les voies

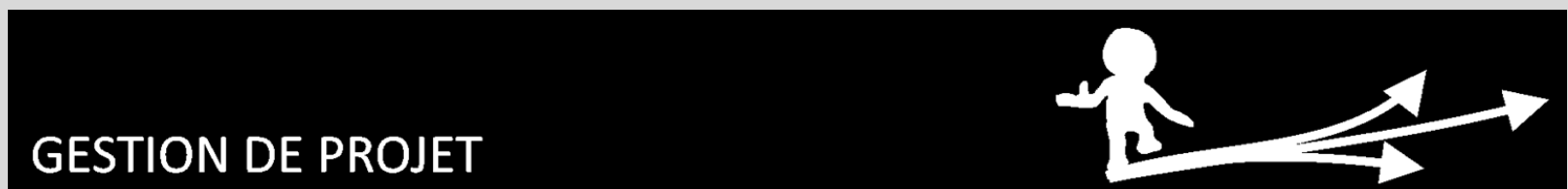
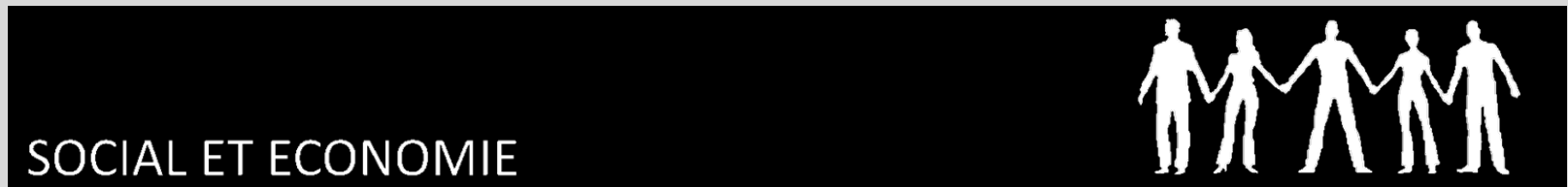
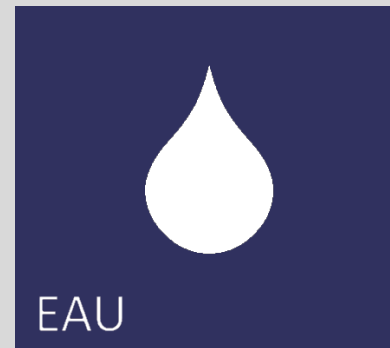
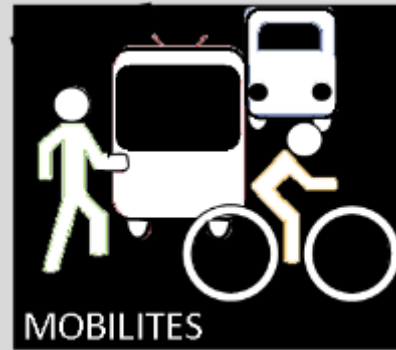
Protections solaires



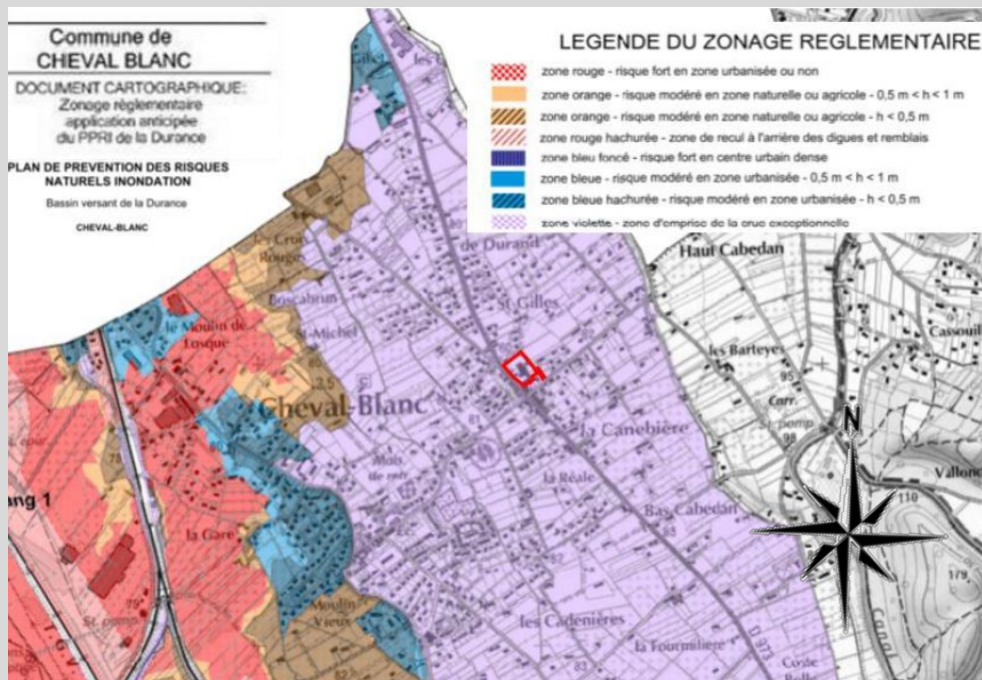
Des volets persiennés et roulant sur les façades Ouest des collectifs donnant sur la place



Des volets battants sur les façades Sud des logements intermédiaires (plots) et villas mitoyennes



Un risque inondation exceptionnel

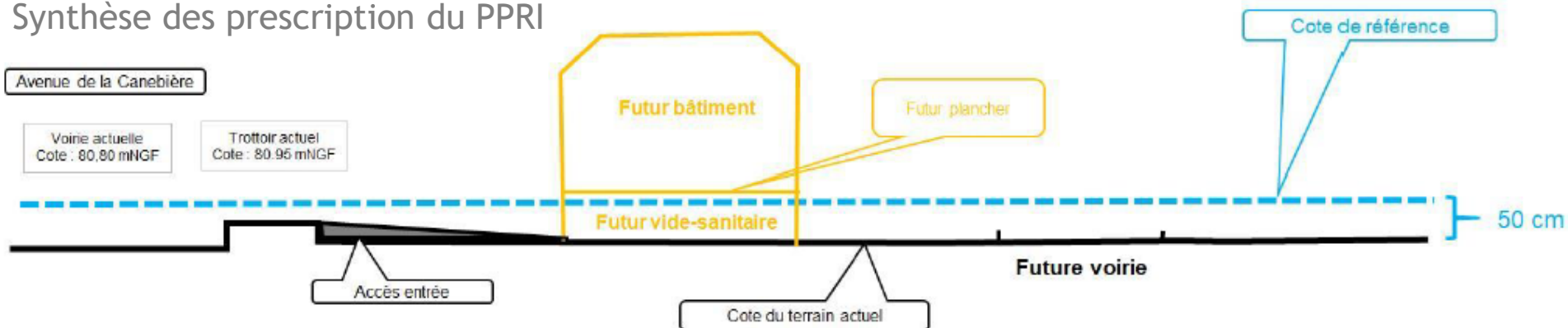


Selon la carte du zonage du PPRI, le secteur d'étude est en zone violette (zone de crue exceptionnelle).

Selon le règlement du PPRI, dans la zone violette :

- la cote de référence est fixée forfaitairement à 0,50 m au-dessus du terrain naturel,
- les planchers sont implantés au minimum au niveau de la cote de référence.

Synthèse des prescriptions du PPRI



Une amélioration de la situation des EP

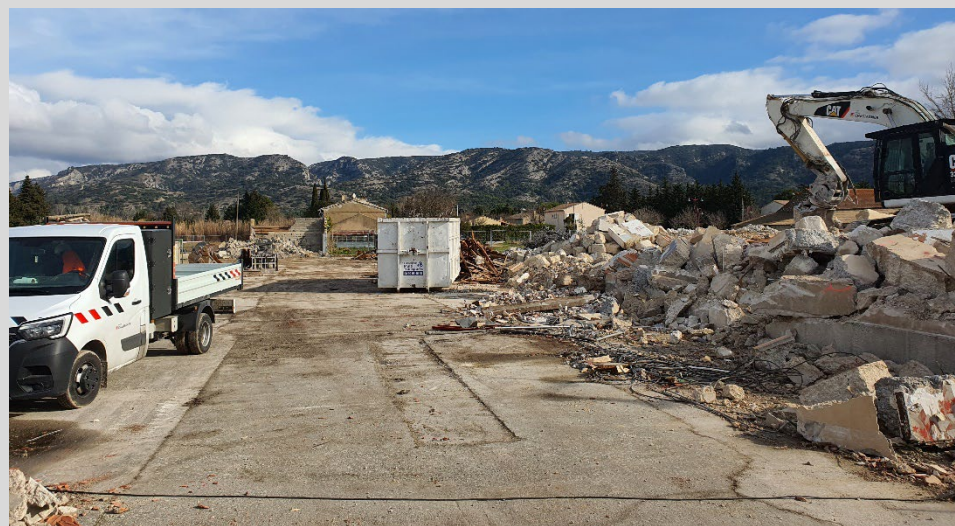


Au départ, une vaste dalle béton et des bâtiments industriels menaçant ruine

Une dépollution et démolition réalisée par l'EPF

La création d'espaces verts (25%)

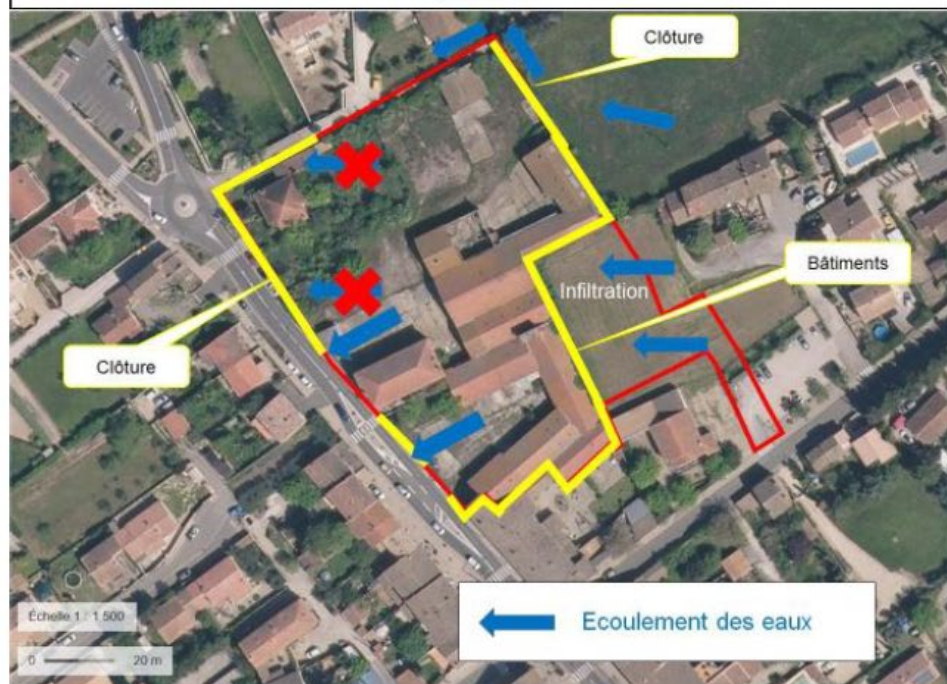
Une gestion des EP sur le site par 3 casiers drainants posés sur les graves calcaires



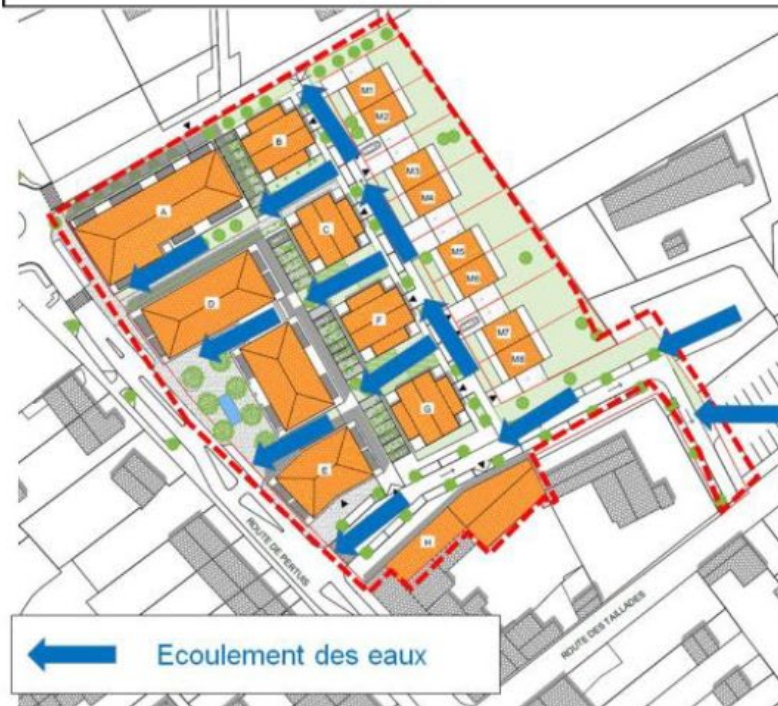
Gestion des eaux pluviales

Le projet prévoit une infiltration des eaux pluviales dans le sol, sans aucun raccordement direct vers le réseau communal d'eau pluviales. L'impact du projet sur les réseaux d'eaux pluviales est donc positif, car il va soulager le réseau actuel d'eaux pluviales et limiter les risques de débordement au niveau de la voirie.

Site Donnat à Cheval-Blanc
Écoulement des eaux en cas de forte précipitation
Avant

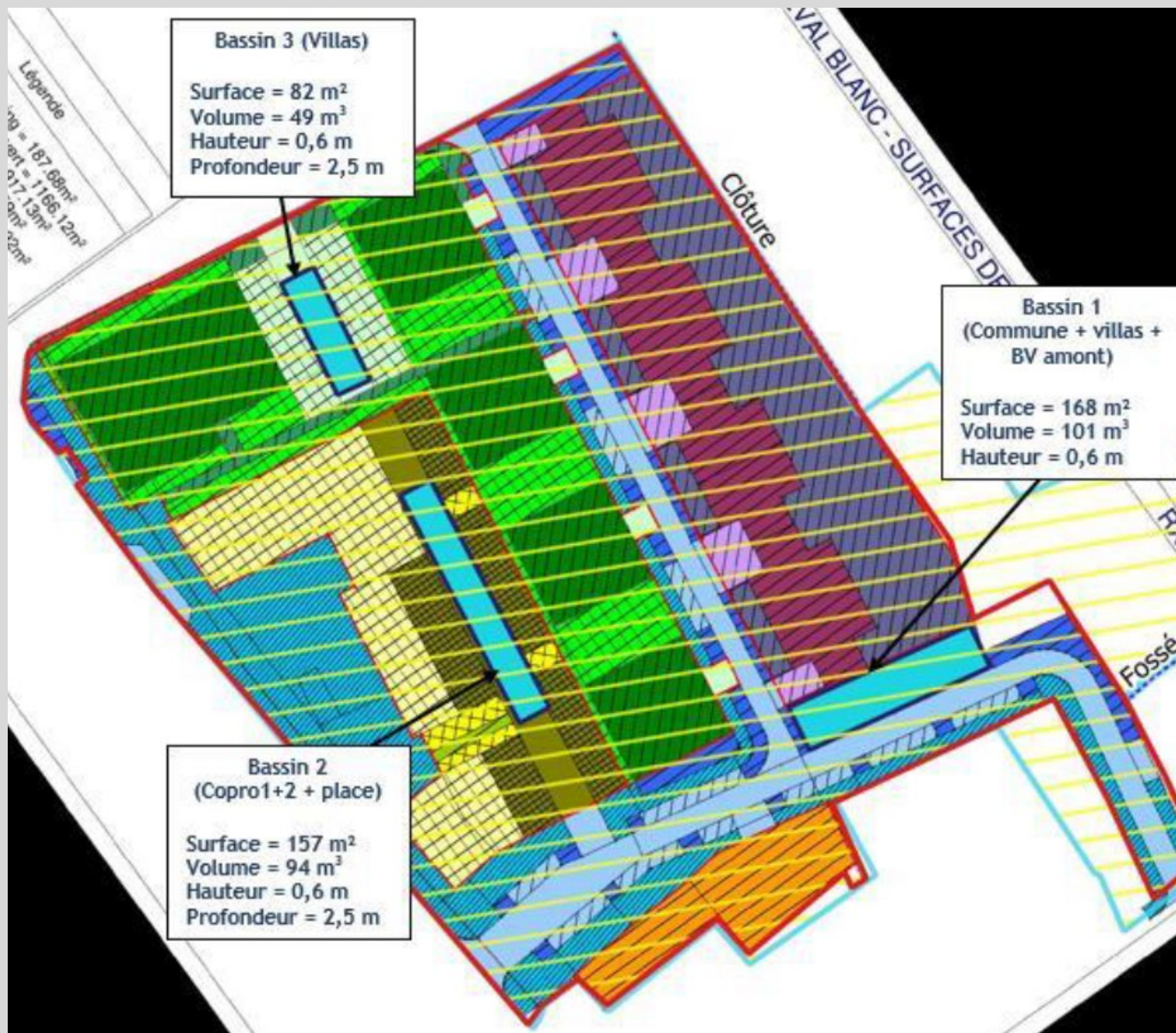


Projet Couleurs de Provence à Cheval-Blanc
Écoulement des eaux en cas de forte précipitation
Après



Extraits du DLE réalisé par Symbiose en janvier 2021

Gestion des eaux pluviales

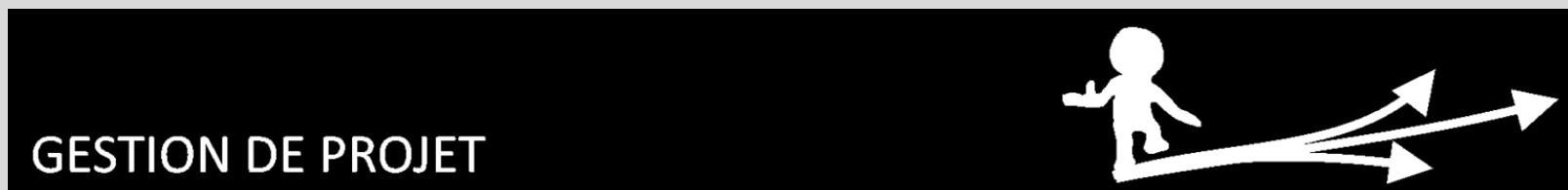
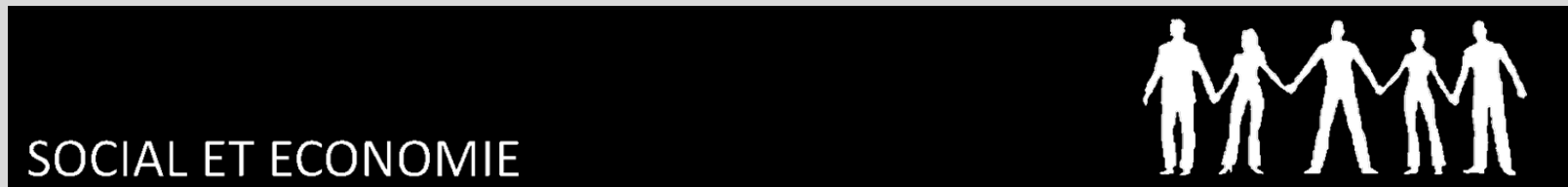
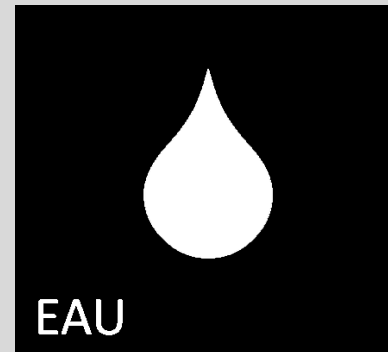


DLE réalisé en janvier 2021 par Symbiose

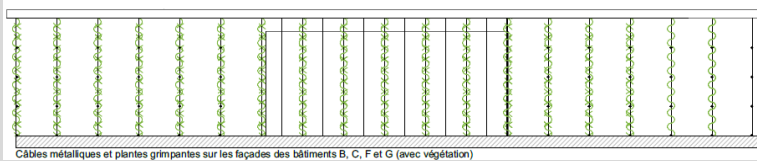
Rétention par 3 bassins sous chaussée

Volume total de rétention/infiltration = 242 m³ pour une occurrence décennale

Ces systèmes de rétention/infiltration permettront de stocker les eaux pluviales lors de pluies importantes, avant infiltration dans le sol



Confort estival



Limitation de l'îlots de chaleur par :

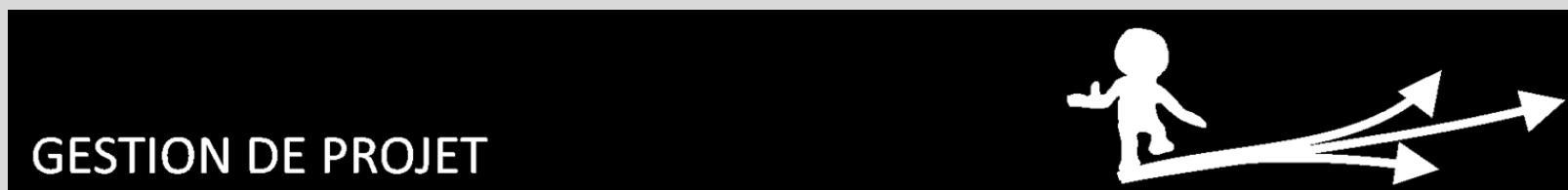
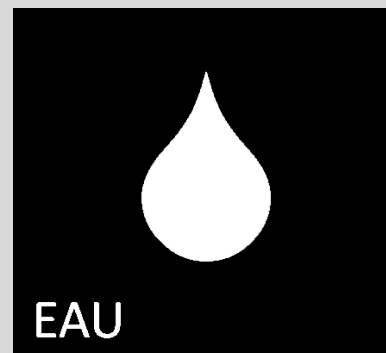
- Végétalisation importante des espaces publics par des essences locales et non allergènes : place, voirie et espaces verts
- Plantes grimpantes sur les façades des bâtiments B, C, F et G
- Choix d'un béton désactivé clair à faible albedo pour la place
- Installation d'un miroir d'eau au centre de la place

Traitement acoustique



Avenue de la Canebière (RD 973) classé voie bruyante **catégorie 4** (secteur de bruit de 30 m)

- Travail sur l'orientation des collectifs
- Traitement acoustique des façades (étude acoustique d'isolement des façades et entre logements)



Une mixité sociale et générationnelle



REPARTITION GLOBALE LOGEMENTS COLLECTIFS

Logements LLS	26	40%
Logements PSLA	4	6%
Logements LIBRES	35	54%

REPARTITION DES TYPOLOGIES DES VILLAS

T4	T5	TOTAL
4	4	8

REPARTITION DES TYPOLOGIES DES COLLECTIFS

	T2		T3		T4		TOTAL
LLS	15	23%	9	14%	2	3%	26
PSLA	0	0%	2	3%	2	3%	4
LIBRE	18	28%	12	18%	5	8%	35
TOTAL	33	51%	23	35%	9	14%	65

Mixité fonctionnelle



Afin d'éviter la concurrence avec les commerces existants, 10 locaux commerciaux sont **acquis et loués par la commune de Cheval blanc**

La place constitue un emplacement bien adapté pour différents programmes allant du café/restaurant, aux commerces de proximité ou de service.

Les commerces disposent de volumes généreux dont les surfaces disponibles offrent des possibilités de redécoupage








Ainsi l'offre pourra s'adapter à la demande et offrir des surfaces commerciales allant 40 à 170m².

Une végétation diversifiée






LEGENDE PLANTATIONS

PLANTATIONS BASSES

-  Pied d'arbre place
-  Pied d'arbre stationnement
-  Haie libre externe h 1,2 à 1,5 m
-  Haie libre interne h 0,80 à 1,2 m
-  Massif bas 0,6 à 0,8 m
-  Linéaire de grimpantes
-  Engazonnement méditerranéen

ARBRES

-  Arbre tige de 1ère grandeur
-  Arbre tige de 2ème et 3ème grandeur
-  Arbre cépée

Place

Qc Quercus cerris - 9U

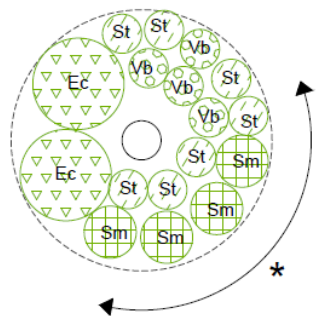
Voie extérieures

Ac Acer campestre - 9U
 Oc Ostrya carpinifolia - 10U
 Qi Quercus ilex - 6U
 Qm Quercus myrsinifolia - 7U

Voies et jardins intérieurs

Am Acer monspessulanum - 4U
 Au Arbutus unedo - 3U
 Fa Fraxinus angustifolia - 4U
 Pa Prunus amygdalus - 2U
 Qp Quercus pubescens - 6U
 Acc Amelanchier canadensis cépée - 3U

Economie sociale, solidaire et circulaire



DET A-01
PIED D'ARBRE PLACE

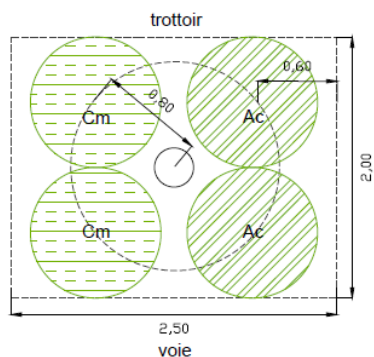
Ec Euphorbia characias, 2 U/m²

Sm Salvia microphylla 'Royal bumble', 4 U/m²

St Stipa tenuifolia, 6 U/m²

Vb Verbena bonariensis, 6 U/m²

* Varier l'orientation du schéma de plantation



DET B-01
PIED D'ARBRE STATIONNEMENT, VOIE NOUVELLE

Cm Cistus monspeliensis, 1 U/m²

Ac Artemisia canariensis, 1 U/m²

- Une clause insertion social dans le DCE travaux
- Des essences végétales locales : chêne et arbustes à baies comestibles
- Des matériaux locaux de fondation de voirie (dalle béton concassée et graves de la Durance)

Gestion de projet

Une maîtrise du projet par la collectivité avec le soutien de l'EPF

- Un terrain acquis par l'EPF suite à une étude de faisabilité
- Une OAP engagée, réalisée en 2019 dans le cadre de la révision générale du PLU
- Une dépollution et démolition des bâtiments menaçant ruine réalisée par l'EPF
- Une consultation d'opérateurs sous forme de concours remportée par Hors Champs
- Un accompagnement du projet par 3 élus de la commune de CHEVAL BLANC (CTC - Commission Technique Communale) en partenariat avec l'EPF
- Une rétrocession de l'ensemble des espaces publics à la commune

Pour conclure

Points positifs :

*Reconversion d'une friche industrielle
Création d'une centralité au cœur d'un hameau rue
Une opération bien maîtrisée par la collectivité*

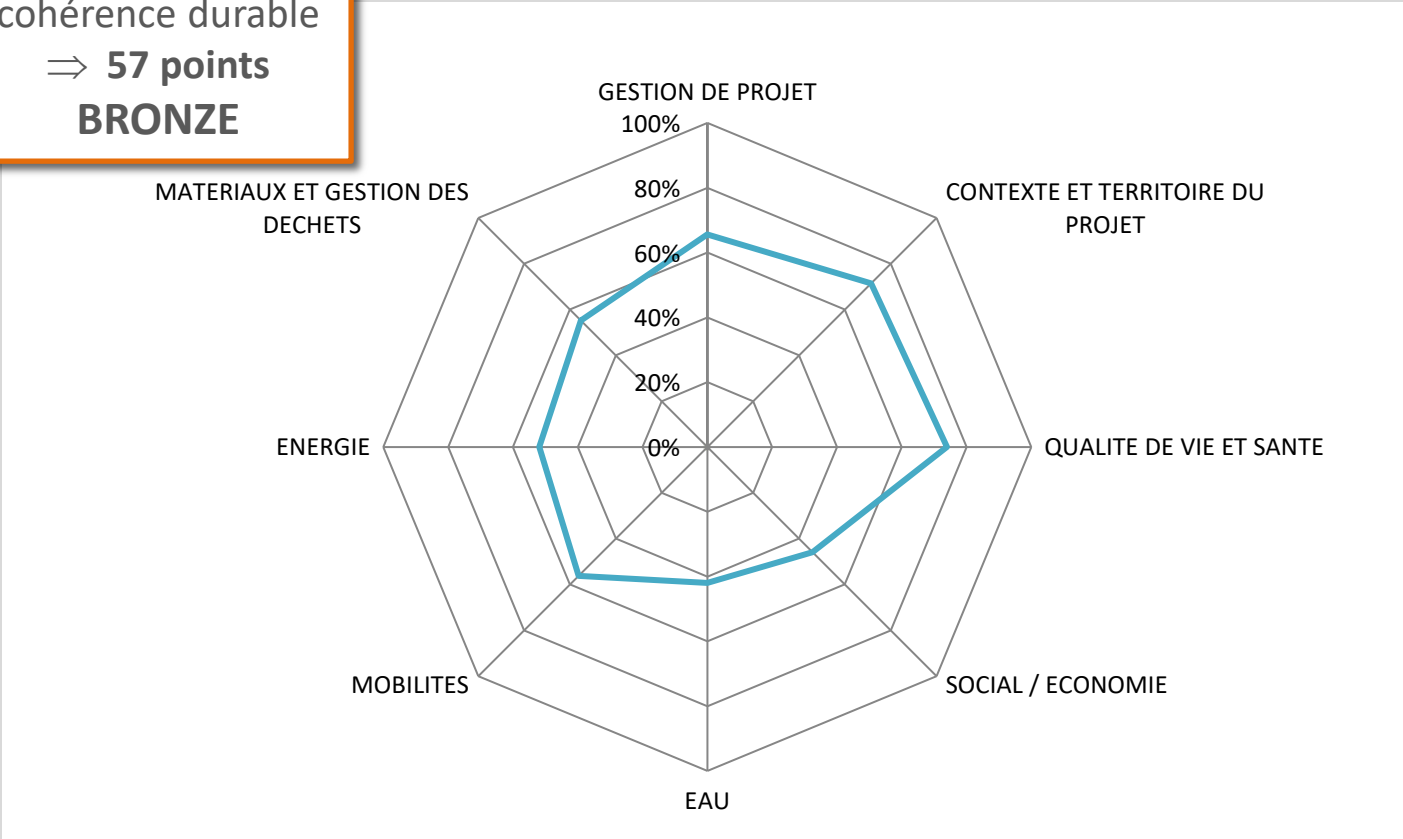
Points d'amélioration :

*Démarches participatives
Dimension associative*

Vue d'ensemble de la démarche QDM



+ 5 points de cohérence durable
⇒ **57 points**
BRONZE



Les acteurs du projet

MAITRISE D'OUVRAGE ET UTILISATEURS

MOA - OPERATEUR

Hors Champs (84)

PORTAGE FONCIER

EPF PACA (13)

UTILISATEURS

Commune de
Cheval-Blanc (84)

UTILISATEURS

Vallis Habitat (84)

MAITRISE D'ŒUVRE ET ETUDES

ARCHITECTE/URBANISTE

Atelier Initial (84)

ARCHITECTE PAYSAGISTE

Claudia Mondolesi
(13)

FLUIDES

APPY (84)

ECONOMISTE

Cabinet Morere
(84)

STRUCTURE

Ingénierie 84 (84)

VRD

Rx Ingénierie (13)