

Commission d'évaluation Conception du 16/11/2021

PARC CHAGALL

Vence (06)



Accord-cadre Etat-Région-ADEME 2007-2013



Maître d'ouvrage Aménageur	Architectes urbanistes	BE Techniques / Paysagiste	AMO QE
Eiffage Immobilier Logis Familial	Agence Gomis Agence Février Carré	Acuna / Artelia / SEI / Madone / RMOE	Novacert

Contexte

Le projet s'inscrit dans le cadre de la revalorisation du site Chagall en cœur de la commune

Les objectifs de l'opération :

- Redonner de la qualité et de l'attractivité au site
- Créer un centre de vie de part la proximité des commerces et nombreux services d'usages quotidiens
- Répondre à la carence de logements sur Vence, notamment sur la partie sociale
- Compléter par la même occasion l'offre en commerces
- Créer des circulations douces qui libéreront un quartier au cœur d'un nœud routier en entrée de Commune, qui subit la circulation dense



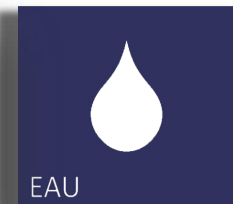
Contexte

En réponse, la commune de Vence a lancé un concours avec les ambitions suivantes :

- Créer une opération d'envergure pour Vence : logements, commerces, parc public
- Recréer du stationnement structuré sur le quartier
- Attention particulière à la qualité de vie des Habitants
- Préserver la villa Berthe et l'environnement de la Chapelle Saint-Crépin
- Encadrer la qualité des espaces de vie (QDM) et des logements (NF Habitat HQE) dans des démarches environnementales



Enjeux Durables du projet



- Territoire et site

- Revalorisation du site Chagall : création de logements, commerces, parc public, « maison des projets »
- Préservation du patrimoine bâti

- Qualité de vie

- Créer un parc public de près de 2000 m², avec vergers et jardins partagés pour les habitants

- Énergie

- Les logements répondent au niveau RT2012-10%
- Gestion des consommations à l'échelle du projet

- Mobilités

- Penser un projet pour le développement des cheminements doux
- Ouverture du projet sur le quartier, transparence

- Eau

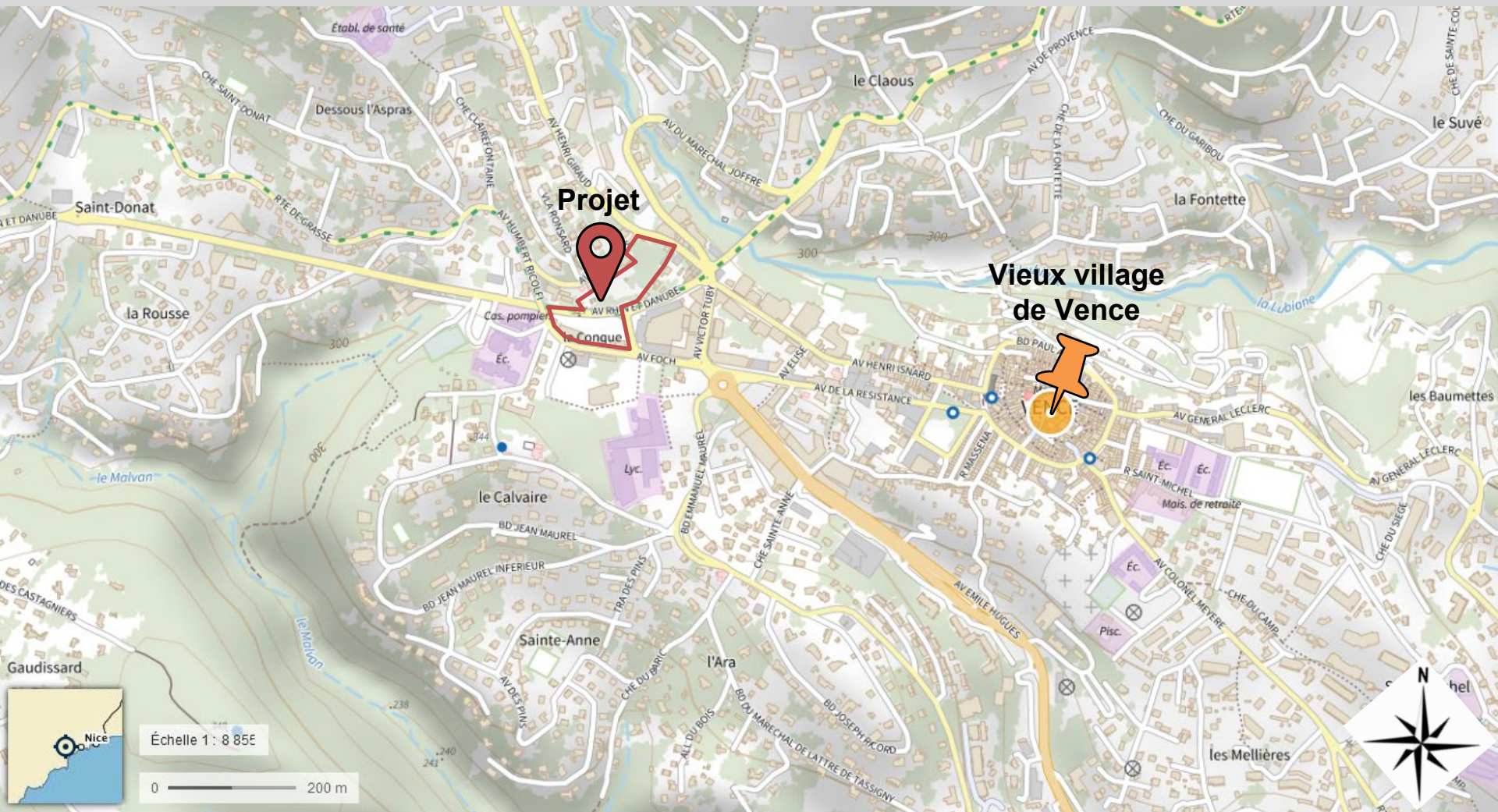
- Gérer le ruissellement des eaux de pluie

- Gestion de projet

- La concertation : pilote du développement du projet

Le projet dans son territoire

Carte IGN



Le projet dans son territoire

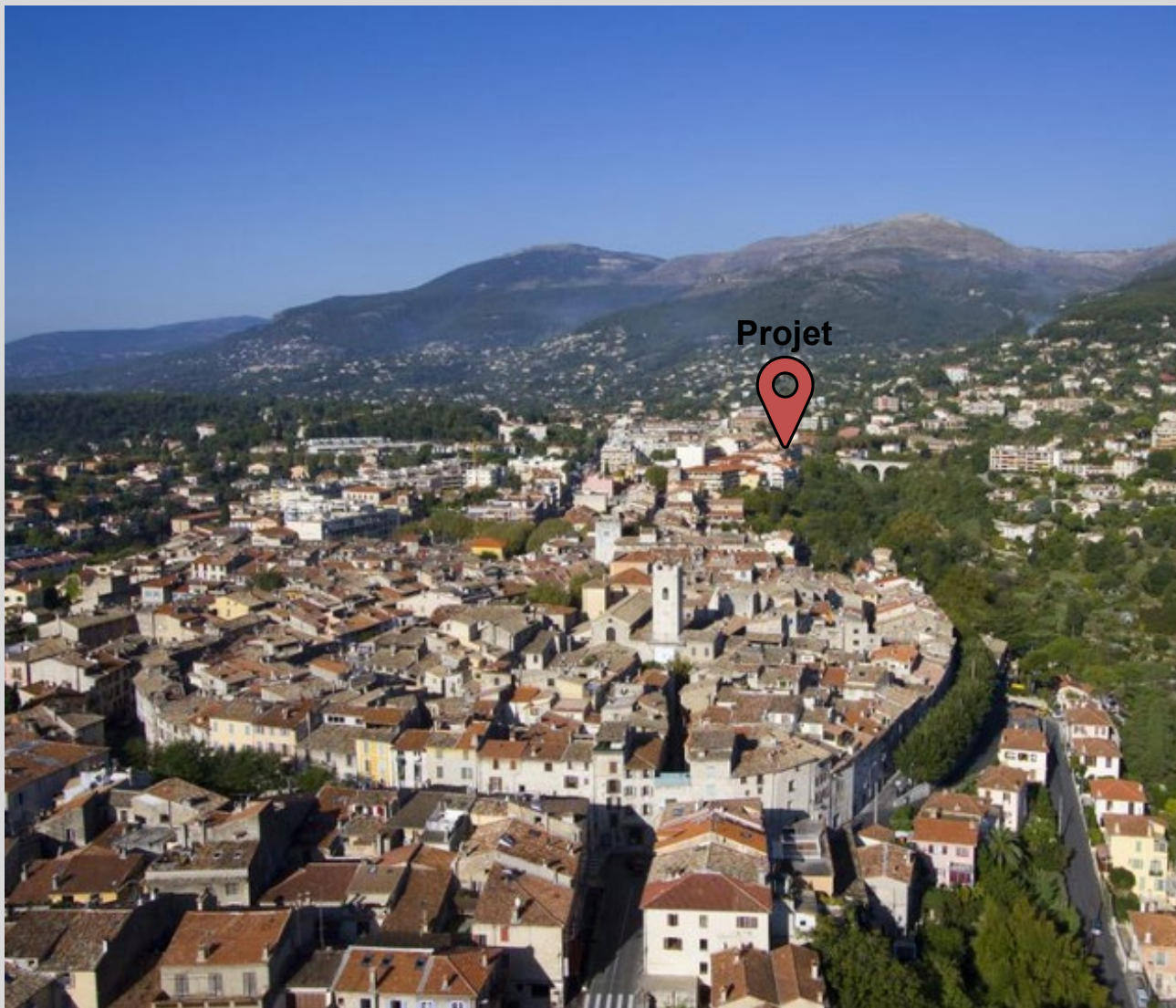
Etat initial



Le projet dans son territoire



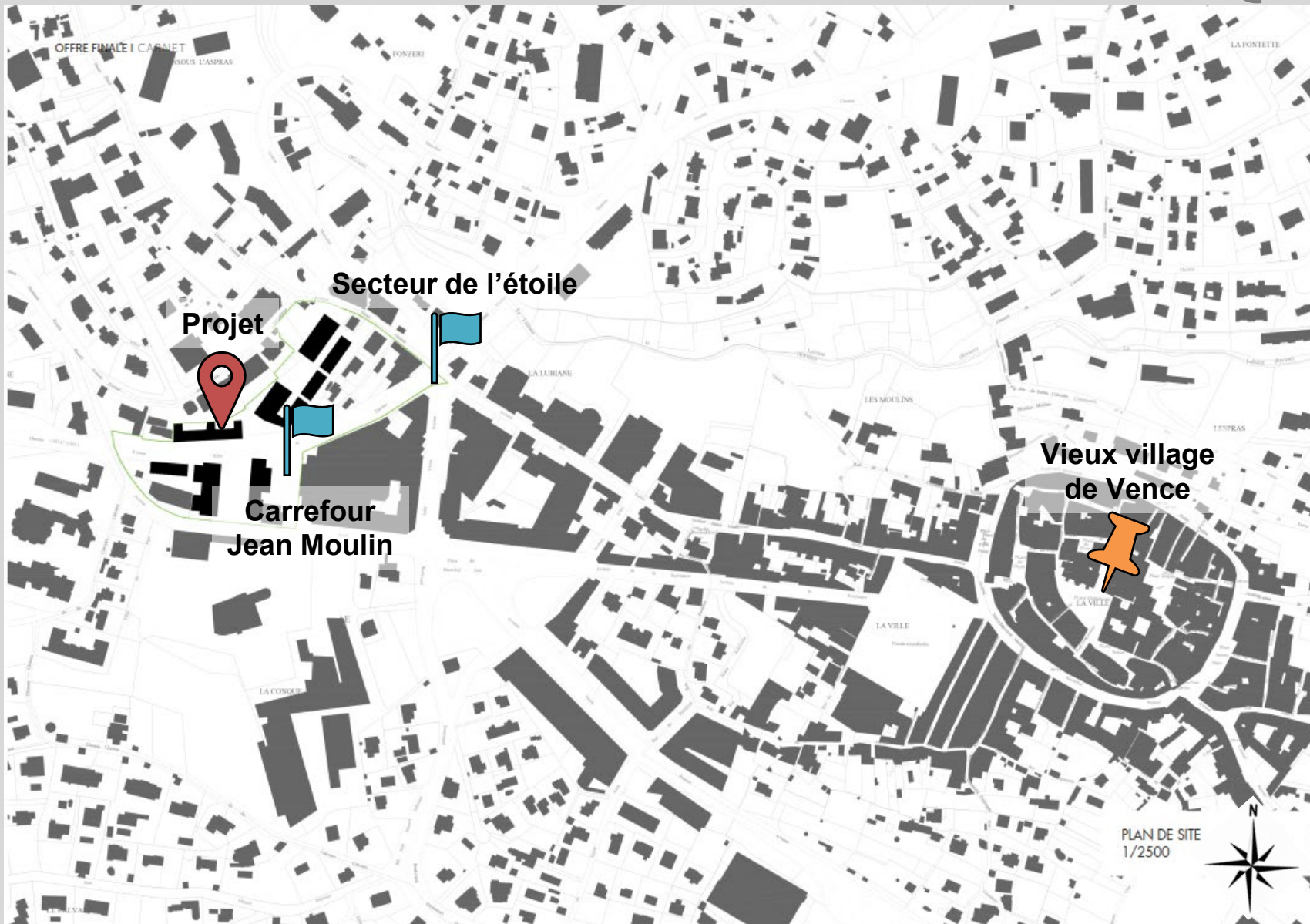
ENJEUX STRATEGIQUES



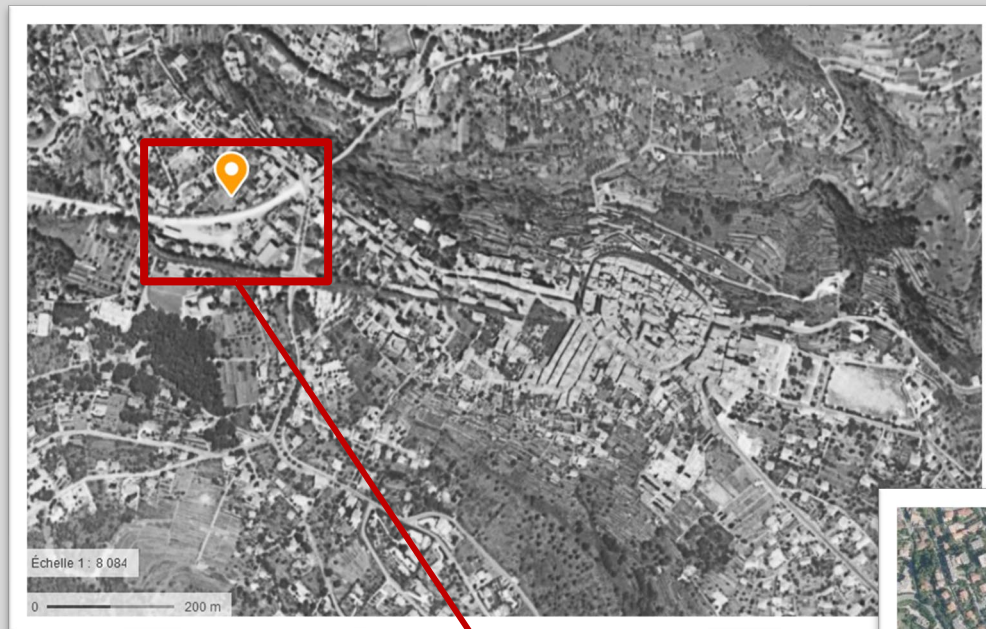
- Concertation avec le grand public pour conduire à un projet « pour tous »
- Engagement fort de la Métropole à accompagner Vence dans le cadre des aménagements routiers et du carrefour Jean Moulin.
- Préservation du patrimoine naturel avec les percées visuelles

Le projet Chagall est un projet de ville et de vie, avec une volonté collective et constructive afin d'élaborer le meilleur projet pour Vence.

ENJEUX STRATEGIQUES



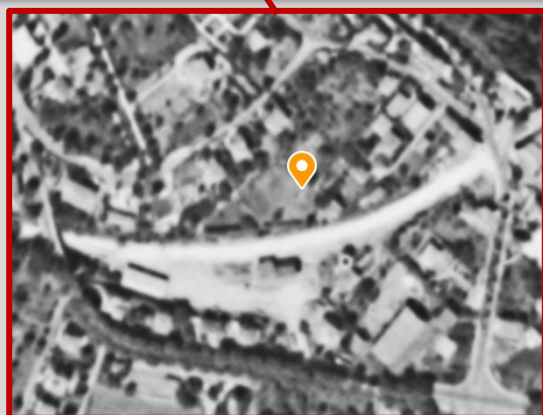
CONTEXTE HISTORIQUE



Photographie de 1955













- Paysage omniprésent
- présence forte des jardins au sein des zones bâties : image de ville verte que notre projet souhaite faire perdurer

Photographie de 2020

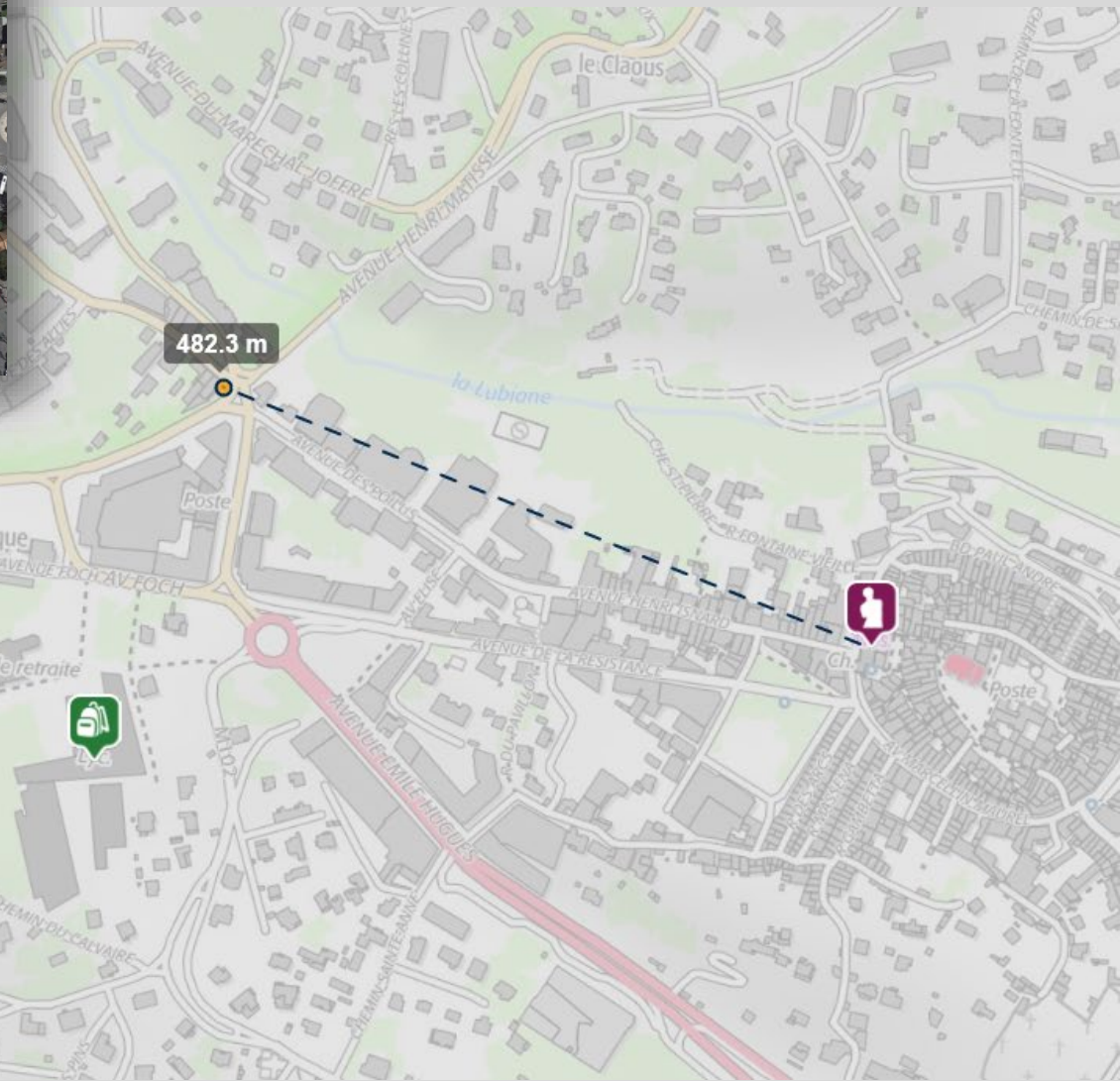


CONTEXTE URBAIN



		ELEMENTS DE CULTURE ET PATRIMOINE		PARC ET JARDINS A CONSERVER		PARCOURS DE SANTE URBAIN		PRINCIPE PROJET
		BATIMENTS REMARQUABLES INSCRITS AU PLU		EBC		PISTE CYCLABLE		
		EQUIPEMENT PUBLIC		PLACES ET SQUARES URBAINS		ALIGNEMENTS D'ARBRES		

CONTEXTE URBAIN



Échelle 1 : 5 397

0 — 100 m

CONTEXTE URBAIN

Ilot Sud

Vue du terrain depuis l'Avenue Rhin et Danube



Vue de l'unité foncière depuis l'Avenue Rhin et Danube



Vue du terrain depuis le pont des Chemins de fer



Vue de l'unité foncière depuis l'Avenue Foch



CONTEXTE URBAIN

Ilot Nord

Vue de l'ilot Nord (partie haute)



Villa Berthe rénovée en 2014



Intersection Avenue
Henri Giraud (partie
haute)

CONTEXTE URBAIN

Terrain actuel

Prises de vue de l'état actuel du terrain qui est entretenu le temps du démarrage des travaux



LE PROJET DANS SON ENSEMBLE

Phase concours



LE PROJET DANS SON ENSEMBLE

Permis de construire



- Transparences visuelles
- Cheminements doux
- Coulées végétales
- Connexion de la partie haute et basse pour créer un véritable parc habité
- Parking à ciel ouvert transformé en une place arborée
- Le jardin de la villa Berthe est étendu vers le sud et le verger de la chapelle valorisé
- Espace dédié aux enfants et jardins privatifs
- Toits végétalisés
- Gestion raisonnée des eaux de pluie.

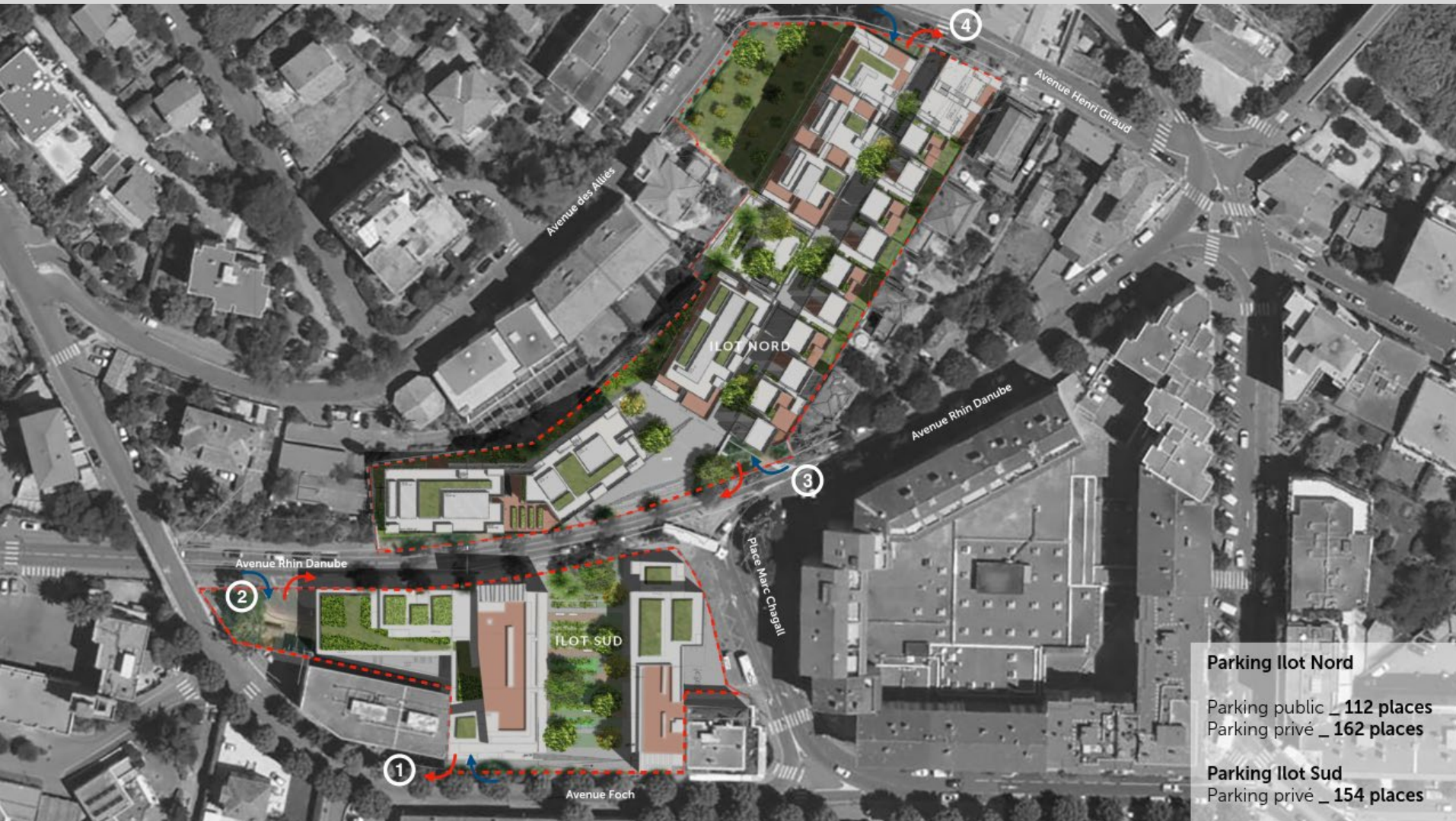
LE PROJET DANS SON ENSEMBLE

Les accès aux bâtiments



LE PROJET DANS SON ENSEMBLE

Les accès parking



Parking Ilot Nord

Parking public _ 112 places
Parking privé _ 162 places

Parking Ilot Sud

Parking privé _ 154 places

Le Quartier dans son futur environnement



Le Quartier dans son futur environnement



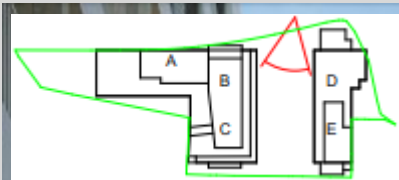
Le Quartier dans son futur environnement



Le Quartier dans son futur environnement



Le Quartier dans son futur environnement



Fiche d'identité

Programme

- Centre urbain communal

Superficie

- Ilot Nord : 7264 m²
- Ilot Sud : 4056 m²

SDP

- Ilot Nord : 7878 m²
- Ilot Sud : 7020 m²

Densité

- Ilot Nord : 1,1
- Ilot Sud : 1,73

Logements

- Ilot Nord : 119 (40% sociaux, 60% accession)
- Ilot Sud : 105 (40% sociaux, 60% accession)

Espaces verts

- Ilot Nord : 1779 m²
- Ilot Sud : 670 m²

Equipements

- SDP bureaux : 79 m²
- SDP WC publiques : 19 m²
- SDP commerces : 700 m²

Altitude

27 m

Zone Clim.

- H3

Consommations d'énergie

- Ilot Nord (collectifs) : Cep de 32,7 à 41,5 kWhEP/m²/an (gain de 12 à 32%)
- Ilot Nord (villas) : Cep de 38,9 à 48,3 kWhEP/m²/an (gain de 12 à 14%)
- Ilot Sud : Cep de 34,5 kWhEP/m²/an (gain de 29%)

Production locale d'électricité

- Ilot Nord (collectifs D2) : 7,9 kW EP/m²/an

Planning travaux

- Désamiantage : 12/2021
- Démolition : 01/2022
- Terrassement : 02/2022
- Fin : 1^{er} trimestre 2025

Fiche d'identité

- Répartition logements sur le Parc :
 - 224 logements
 - 40 % sociaux
 - 60 % accession

- Stationnements
 - 398 places voitures, dont 112 places publiques et 8 places dédiées aux personnels des commerces
 - 47 places pour les 2 roues motorisés

- Vélos
 - 282,7 m² de locaux vélos

Eléments financiers

Cout du Foncier

- **8 217 663 euros**

Cout des études et participation

- **3 180 000 euros**

Budgets des aménagements

- **1 000 000 euros**

Financements privés

- **Logis Familial : Prêts 77% - Fonds propres 10%**
- **Eiffage Immobilier : Fonds propres 100%**

Financements publics

- **Logis Familial : 13 %**

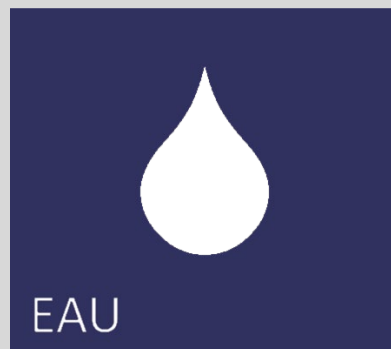
Subventions

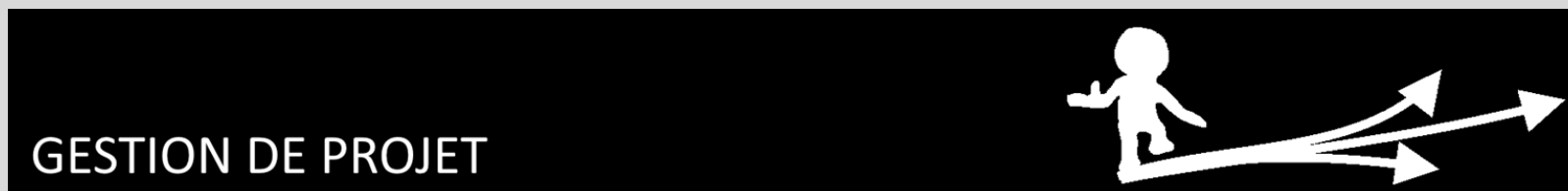
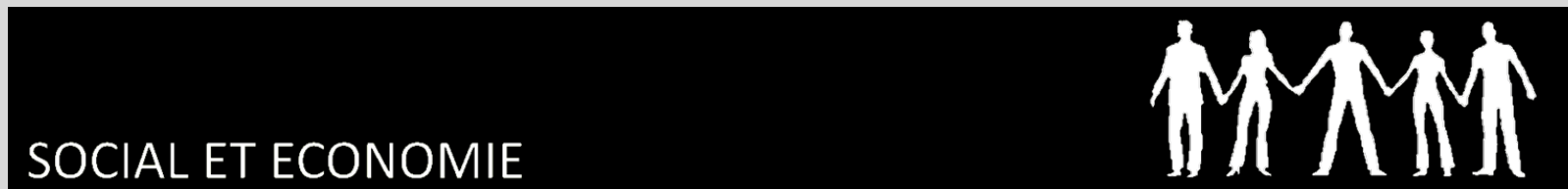
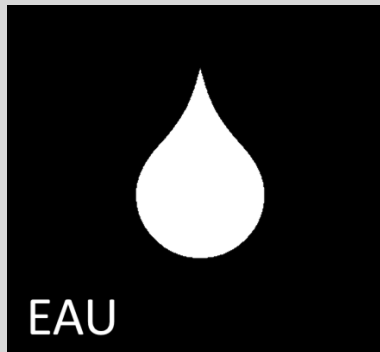
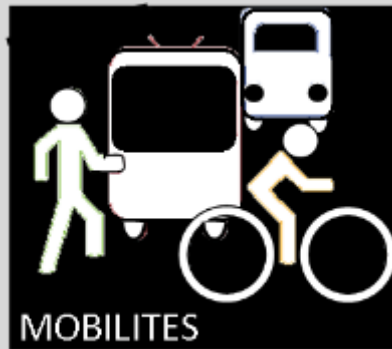
- **Comprises dans les financements publics**

Autre

- **P.U.P. : 1 405 000 euros**

Le projet au travers des thèmes QDM





Les formes urbaines du projet



Les formes urbaines du projet



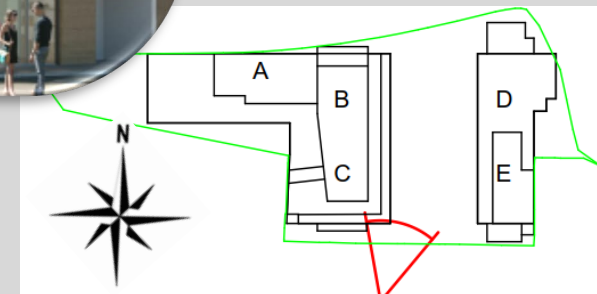
Les formes urbaines du projet



Les formes urbaines du projet



Les formes urbaines du projet



Biodiversité et espaces naturels



Le cours



1 200 m²

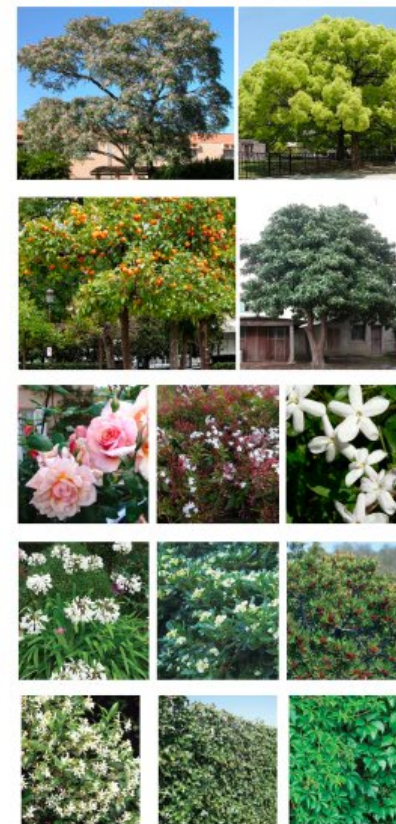
Biodiversité et espaces naturels



Biodiversité et espaces naturels



Parvis, ruelle piétonne et jardin d'enfants



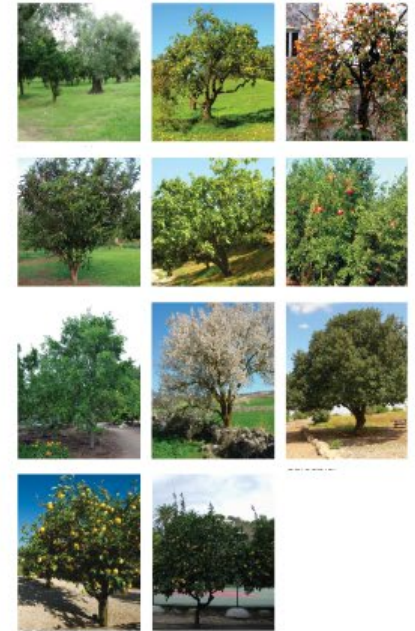
Biodiversité et espaces naturels



Biodiversité et espaces naturels



Le verger



885 m²

Biodiversité et espaces naturels



Biodiversité et espaces naturels

- Palette végétale en résonance avec l'histoire horticole et rurale de la commune
- Espèces endémiques locales, peu gourmandes en eau
- La gestion :
 - Paillage en BRF (bois fragmenté)
 - Système goutte-à-goutte
 - Diversité végétale et diversité de strates qui limitent les ravageurs
 - Zéro-phyto
- Toitures végétalisées avec mélange "soleil" avec vivaces et couvre-sols (Romarin, Cistes, sauges, iris, Pelargonium graveolens ...) : 275 m²

Biodiversité et espaces naturels en quelques chiffres

Sujets abattus (Ilots Nord + Sud) :

- Nombre d'arbres abattus : 34
- Nombre d'arbres conservés : 3
- Nombre d'arbres transplantés : 23
- Nombre d'arbres plantés : 49 (majorité de feuillus)

Espaces en faveur de la biodiversité (Ilots Nord + Sud) :

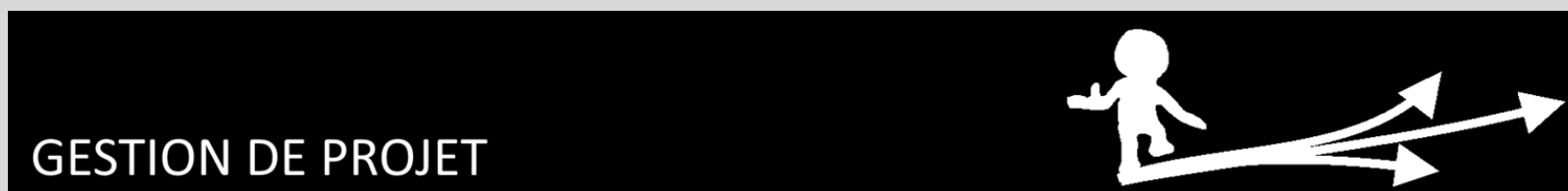
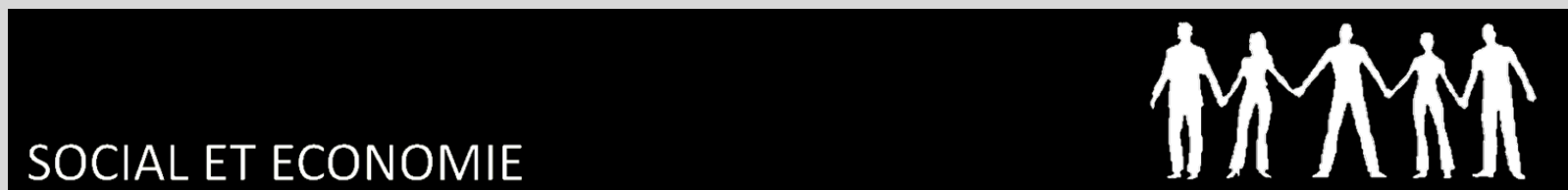
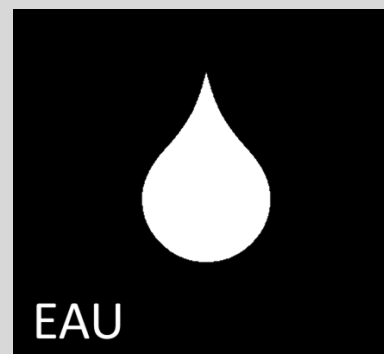
- En cohérence avec la stratégie de la Métropole NCA
 - **Les palmiers sont transplantés et non ramenés sur site**
- Potager Associatif : 225 m²
- Toitures végétalisées avec mélange « soleil » avec vivaces et couvre-sols (Romarin, Cistes, sauges, iris , Pelargonium graveolens ...) : 345 m²
- Enherbement : 100 m²
- Espaces verts pleine terre replantés : 497 m²

Valoriser le patrimoine bâti culturel



Conservation et mise en valeur de la **Villa Berthe**, maison des associations (reconnu BDM Bronze - 2014)





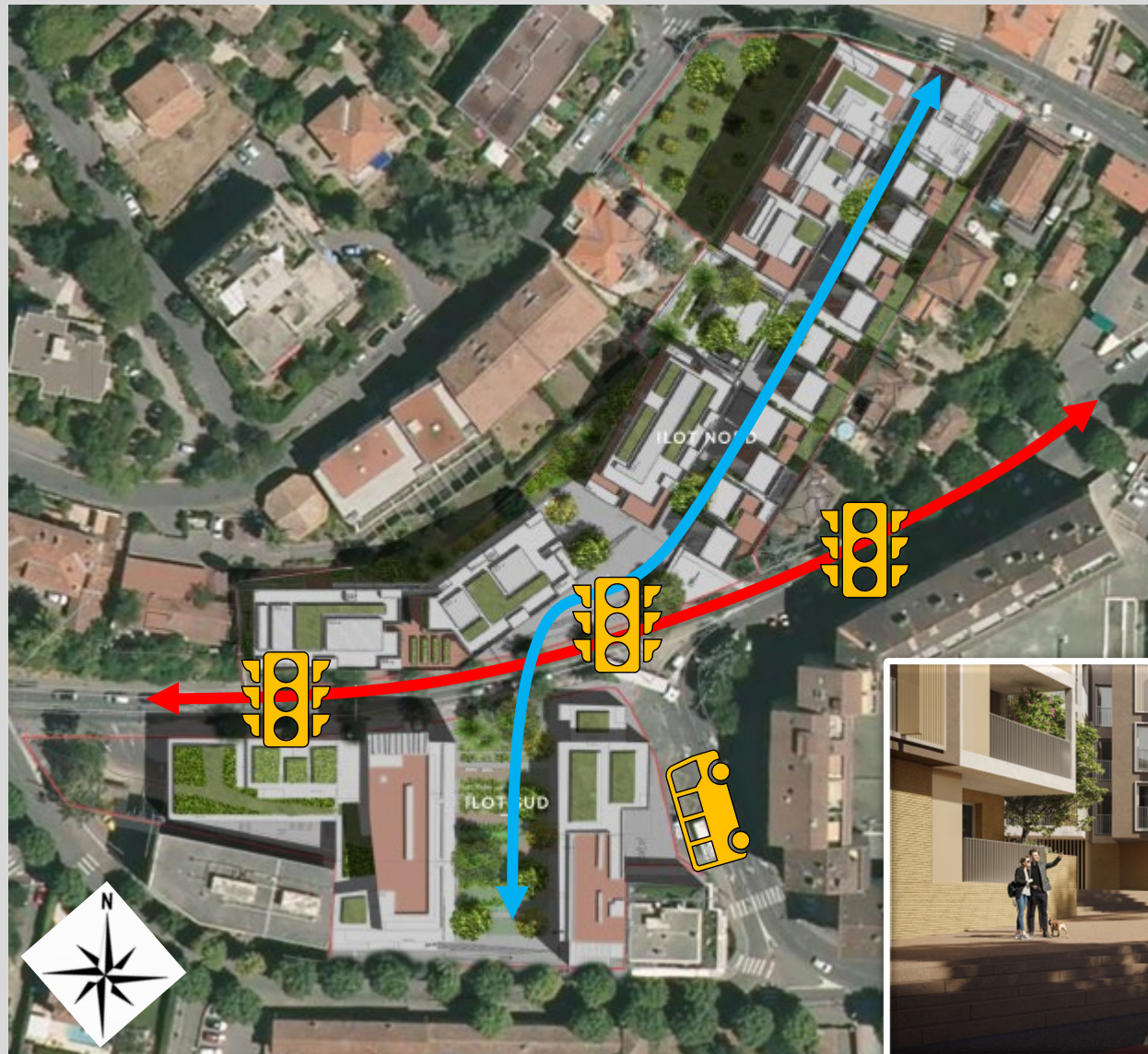
Trame viaire

- Site pensé pour les déplacements piétons et vélos, avec un retrait de 4 m pour les bordures passantes pour les aménagements futurs de la commune / métropole pour les vélos
- Création de nouvelles connexions piétonnes et véhicules avec les quartiers voisins (site ouvert sur le quartier)
- Ralentissement de la circulation aux entrées du quartier
- Stationnements des logements et des commerces en sous sol et RDC semi-enterré
- Des espaces extérieurs rétrocédés à la ville

Trame viaire

- Transports en communs sur la commune de Vence (ligne 47 + Créabus C40 + Navettes gratuites centre-ville)
- Service de transport à la demande
- Ouvertures à l'innovation :
 - implantation d'une station d'autopartage Place Maréchal
 - organisation du système de covoiturage mis en place par la commune avec la société WEVER qui met en relation des passagers et des conducteurs
 - Mise à disposition de vélos électriques en libre-service sur la commune : partenariat avec BIK'AIR

Mobilités douces



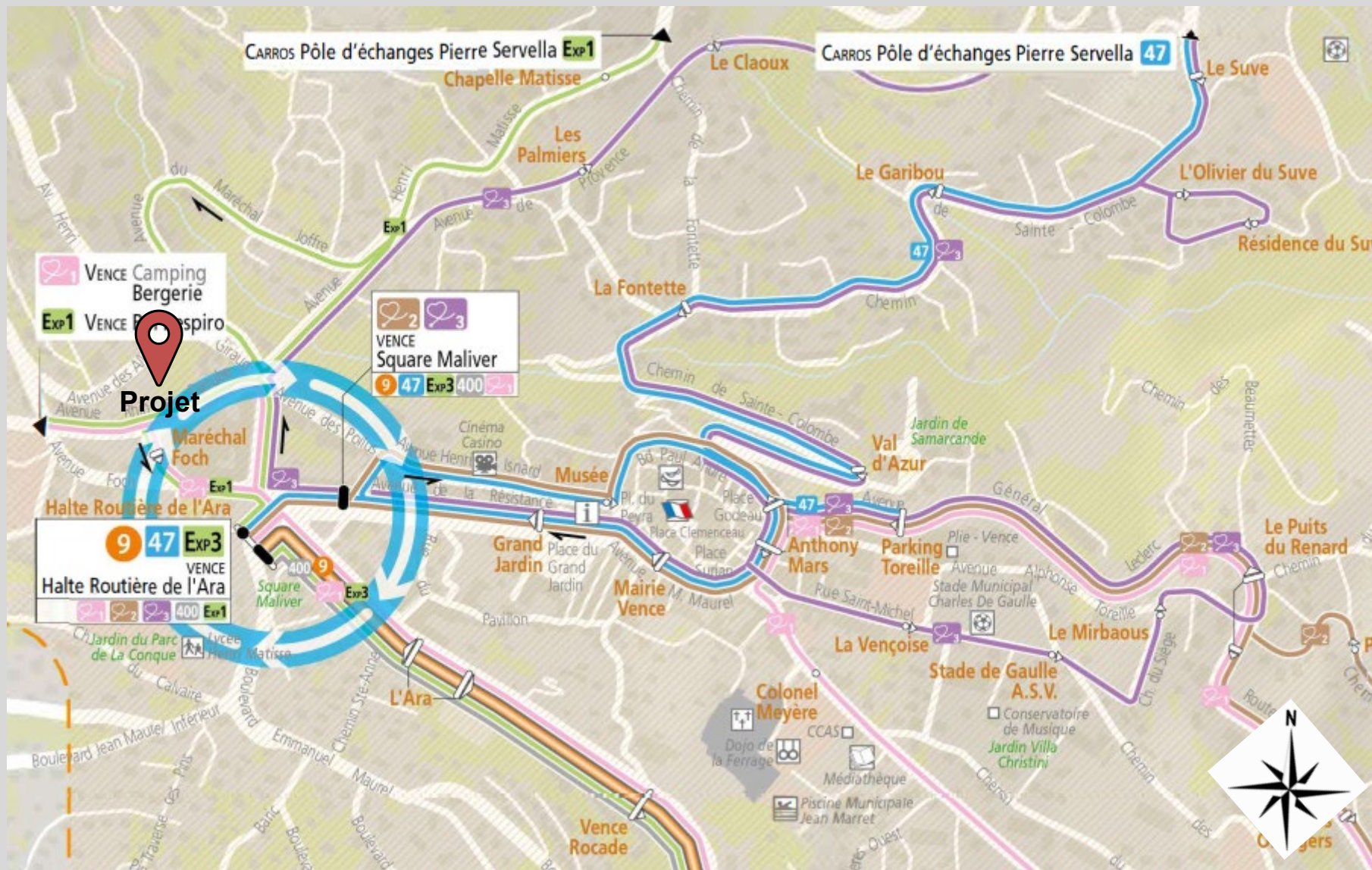
Pistes cyclables
et cheminements
piétons

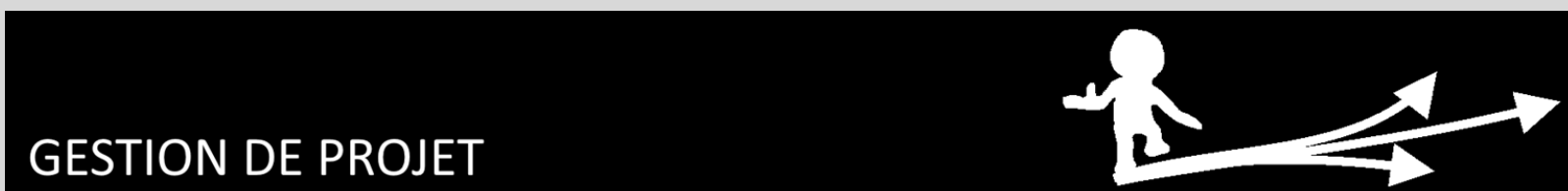
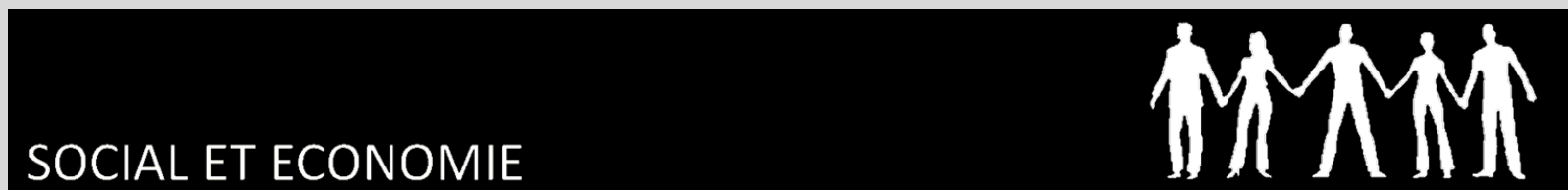
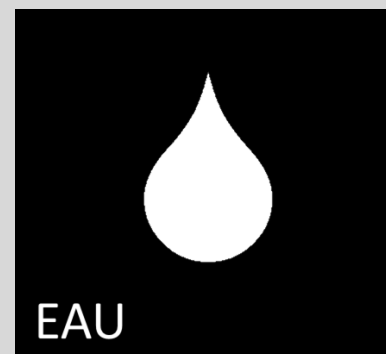
Cheminements
piétons



Transports en commun

Voies de bus





Materiaux

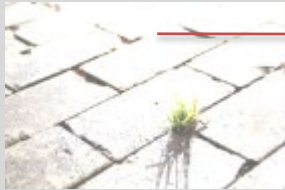
Remblais et fondations de chaussée



Les matériaux servant à la réalisation des assises et fondations des chaussées proviendront de carrières de la région

Valorisation des remblais

Revêtements de surfaces et bordures



Sols du parvis et voies piétonnes en béton désactivé

Rampe de parking en enrobé gris

Aires de jeu avec sols amortissants naturels, en plaquettes de bois, issues de forêt gérées durablement

Barrettes en pierre ou en béton avec joints enherbés

Platelage pour passerelles de l'îlot Sud

Mobilier urbain et éclairage



Traitement des jardinières en béton brut et des bancs sur les espaces publics en béton et/ou en bois (en cours)

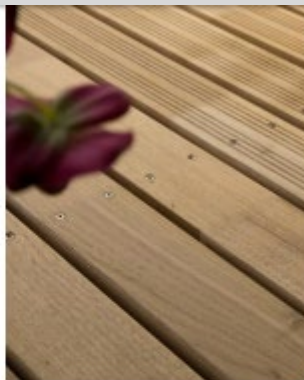
Jeux en bois dans l'aire de jeux (fournisseur : KOMPAN)

Jardin d'enfants équipé de corbeilles pour le tri

Matériaux



Barrettes en pierre ou en béton avec joints enherbés



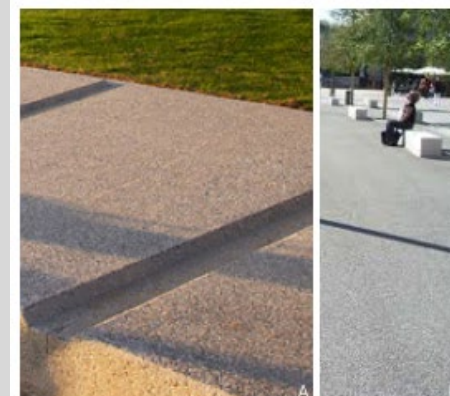
Platelage pour passerelles



Béton désactivé pour les places

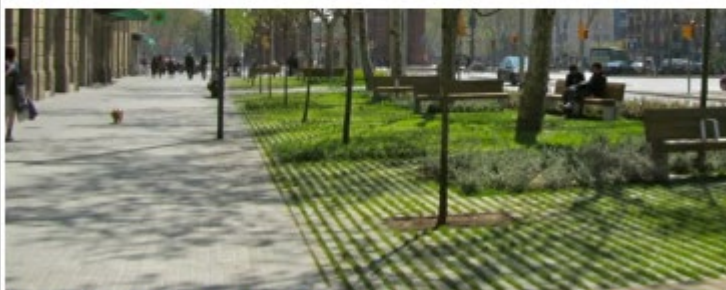


Enrobé clair pour raccordement des trottoirs



14 _ Sols parvis et allée piétonne

Traitement des sols du parvis et voie piétonne en béton désactivé (A) et rampe de parking en enrobé gris dito existant (B).



Barrettes en pierre ou en béton avec et sans joints enherbés



15 _ Jardinières et bancs

Traitement des jardinières et bancs en béton brut et bois.

Gestion des Déchets

PAV et composteurs publics

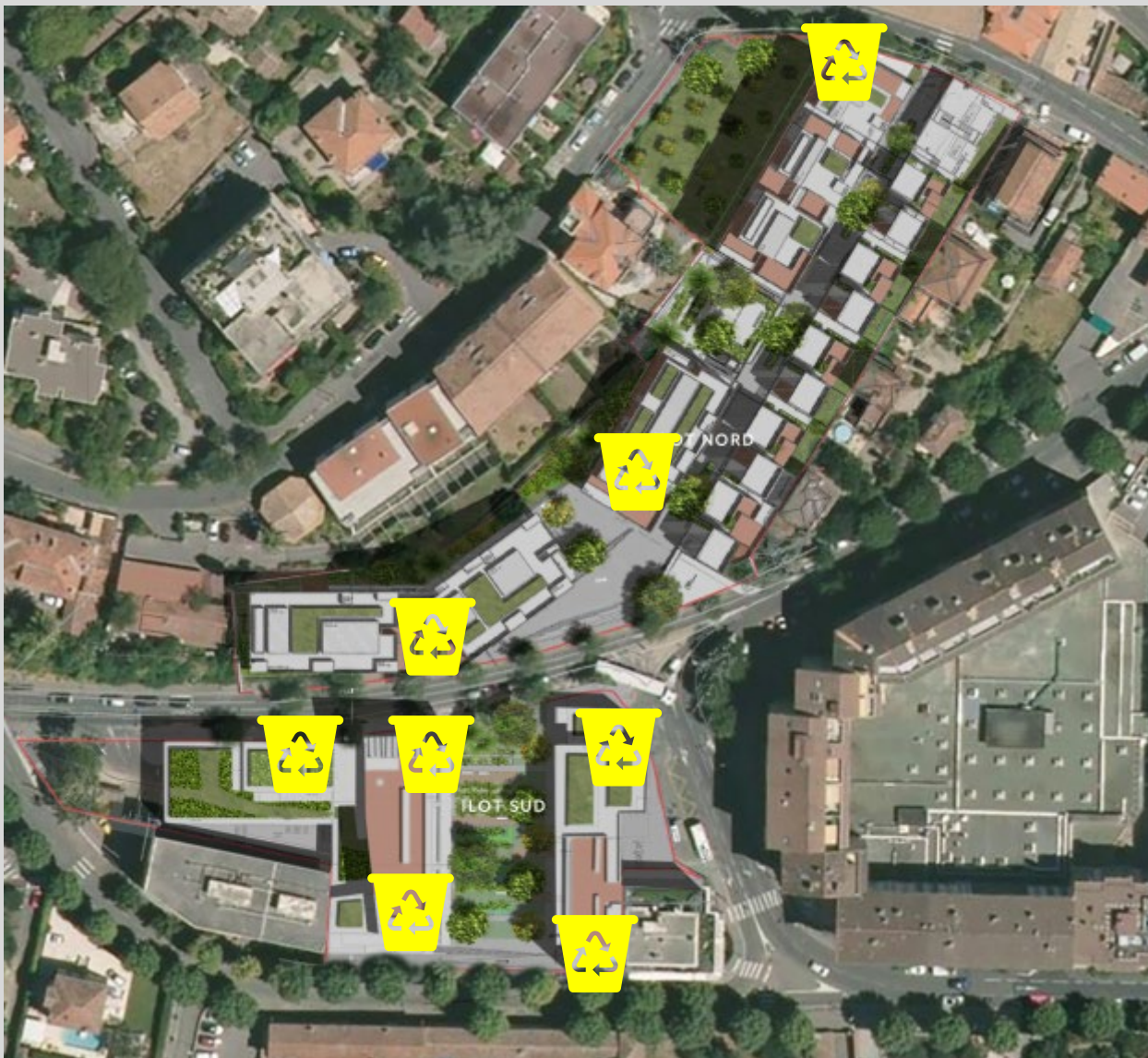


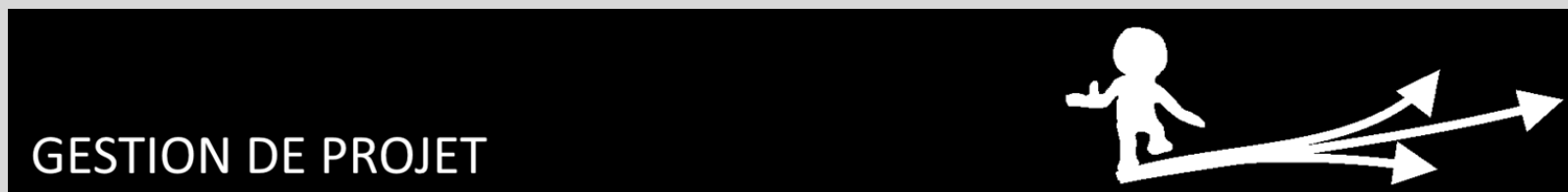
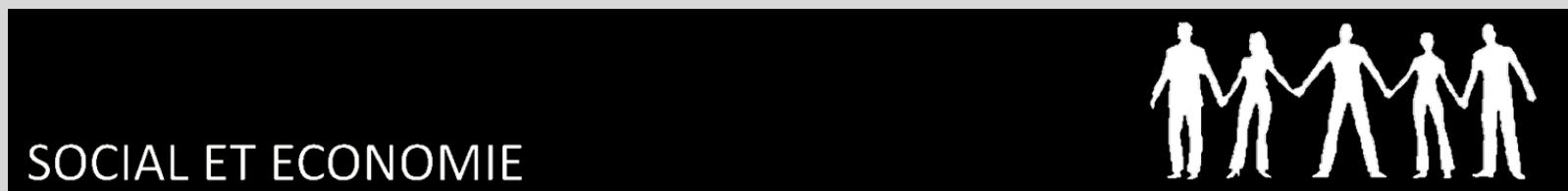
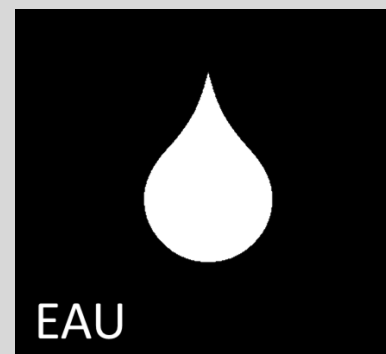
Gestion des Déchets

Pour les logements et commerces



Locaux OM dimensionnés avec la formule CERQUAL, répartis sur l'ensemble des bâtiments (+ de 90 m² de surfaces locaux déchets, soit 35 bacs OM et emballages)





Energie

Bâtis

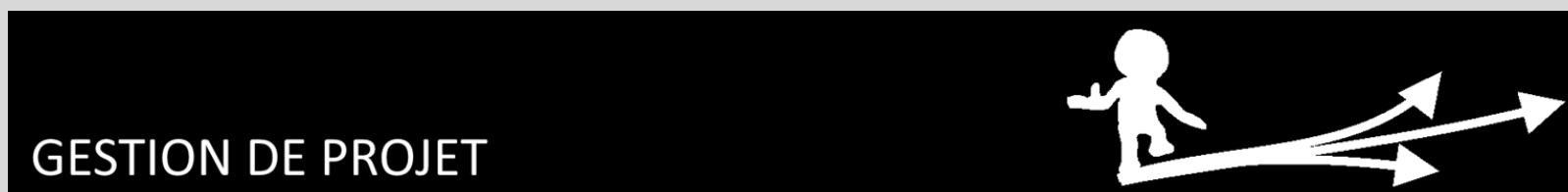
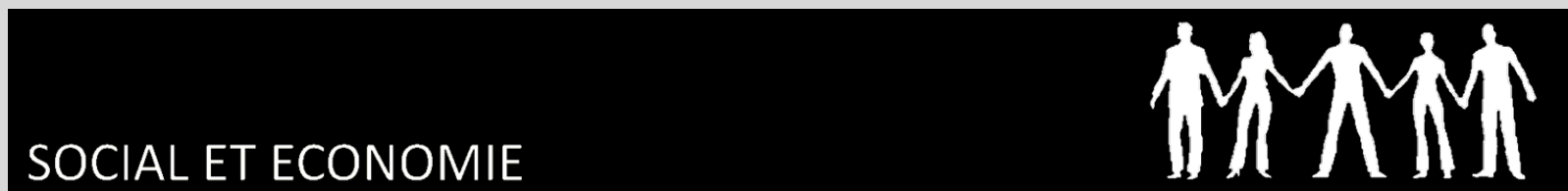
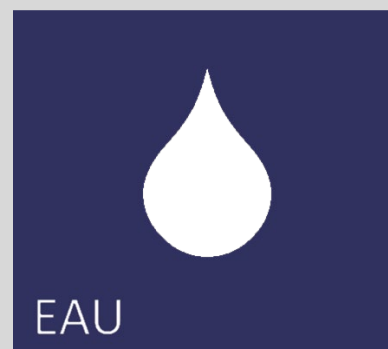
- Tous les logements visent à minima le niveau RT2012-10%
 - Gain moyen sur Bbio > 20 %
 - Gain mini sur Cep > 12 %
- Solutions de chauffage et ECS en chaudière gaz individuelle
- Photovoltaïque : bâtiment D2 équipé de 2 panneaux photovoltaïques (puissance unitaire 300 Wc)

Energie

Espaces publics

- Sur Vence, politique d'abaissement des éclairages publics en période nocturne : extinction de l'éclairage de 73 % des points lumineux
- Retours sur le suivi des consommations d'énergie pour le poste éclairage à l'échelle de la commune

	PTS LUMINEUX ETEINTS	CONSOMMATIONS		ECONOMIES ANNUELLES	
		ANNUELLES		/ ETAT AVANT EXTINCTIONS	
		(MWh)	(€ TTC)	(MWh)	(€ TTC)
AVANT EXTINCTIONS	0 / 1 820 (0%)	854	128 000		
APRES EXTINCTIONS 2020	820 / 1 820 (45%)	657 (-23%)	98 500	197	29 500
APRES EXTINCTIONS 2021	1 334 / 1 824 (73%)	549 (-36%)	82 500	306	45 500



Gestion des eaux pluviales

Réglementation :

- débit de rejet au domaine public limité à 0.003l/s par m² de surface imperméabilisée, soit 17 l/s pour l'ilot Nord et 11 l/s pour l'ilot Sud

Solutions de gestion des eaux de pluie :

- Toitures végétalisées
- Toitures terrasses gravillonnées (avec système de rétention en toiture type *Nidarroof*, *Retentio*)
- Bassins de rétention et d'infiltration végétalisés (108 m³, Ilot sud)
- Bassins de rétention enterrés : 310 m³ (Ilot Nord) et 44 m³ (Ilot sud)
- Tranchées drainantes (24 m³, Ilot nord)

Contexte hydrologique

Ilot Nord

	Surface collectée en m ²	VOLUME en m ³	Débit max en l/s
Toiture à rétention 1	117	9,0	
Toiture à rétention 2	123	10	
Toiture à rétention 3	139	12	
Toiture à rétention 4	367	32	
Toiture à rétention 5	375	34	
Toiture à rétention 6	378	34	
Bassin de rétention	177	310	11,5

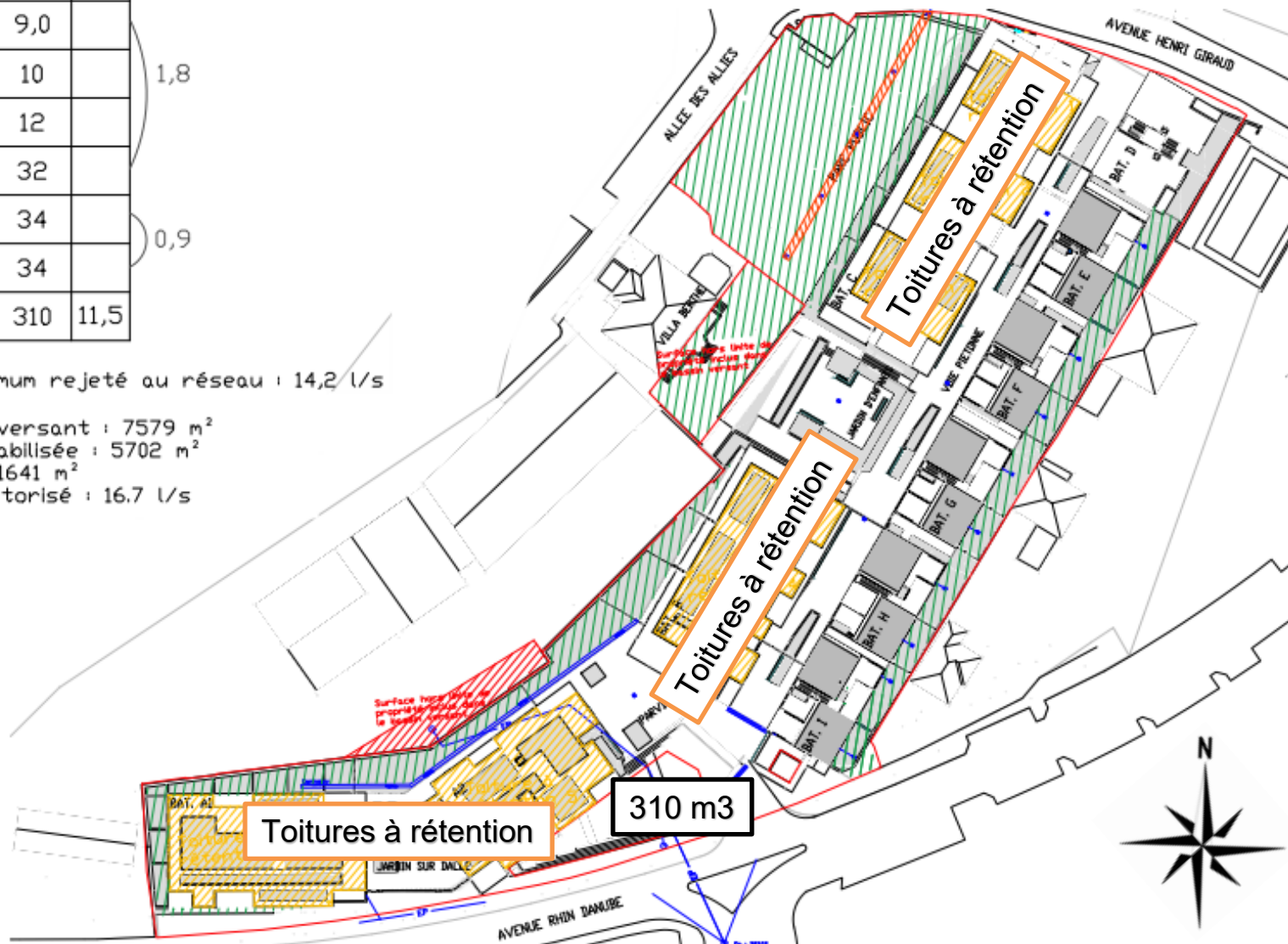
1,8

0,9

Débit total maximum rejeté au réseau : 14,2 l/s

Surface bassin versant : 7579 m²Surface imperméabilisée : 5702 m²Espaces vert : 1641 m²

Débit maximum autorisé : 16.7 l/s

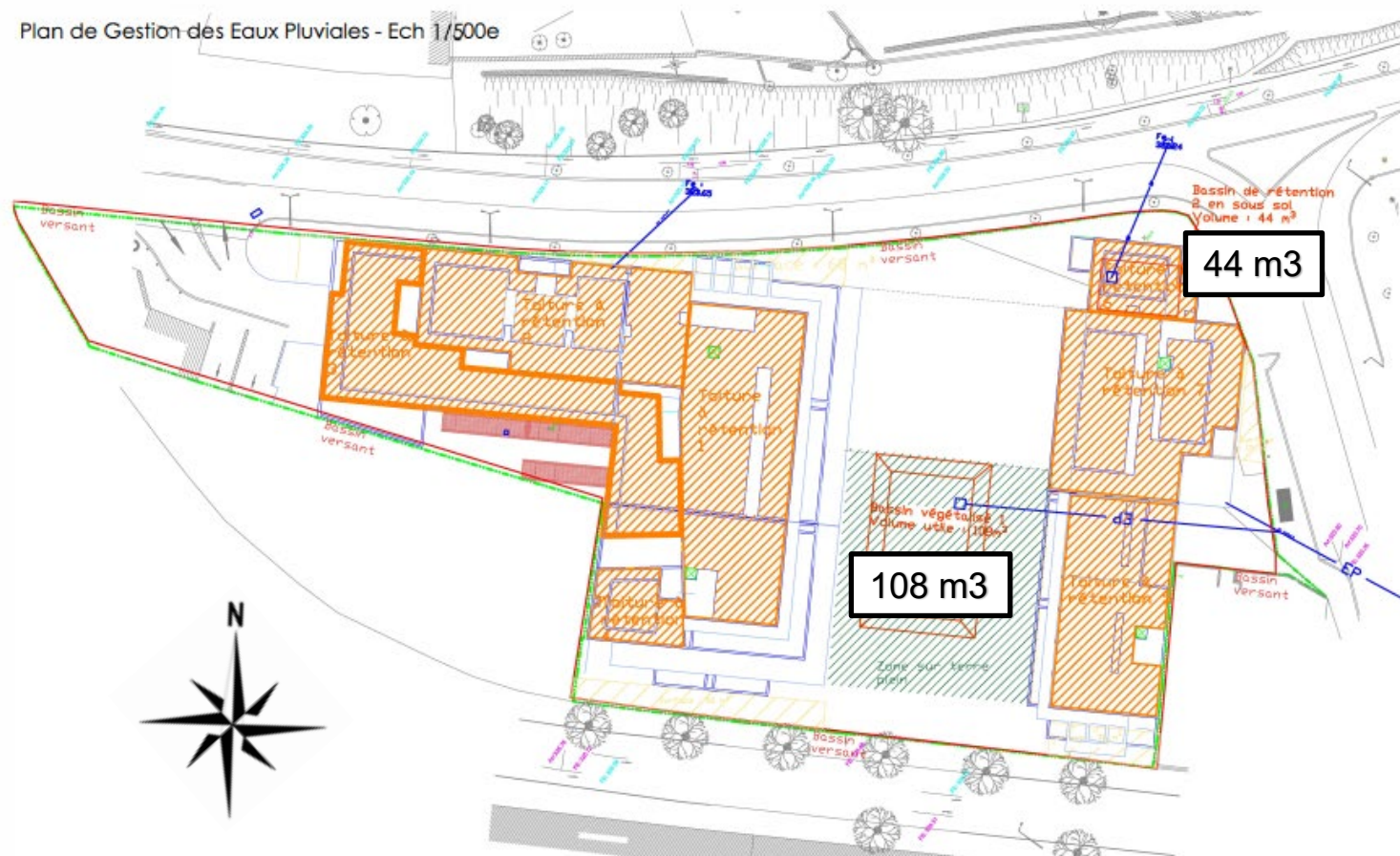


Contexte hydrologique

Ilot Sud



Plan de Gestion des Eaux Pluviales - Ech 1/500e



	Surface collectée en m ²	Volume en m ³	Débit max en l/s
Toiture à rétention 1	330	27,8	1,7
Toiture à rétention 2	275	22,4	
Toiture à rétention 3	315,0	25,9	
Toiture à rétention 4	57	4,0	
Toiture à rétention 5	158	16,9	1,3
Toiture à rétention 6	67	5,0	
Toiture à rétention 7	290	23,8	

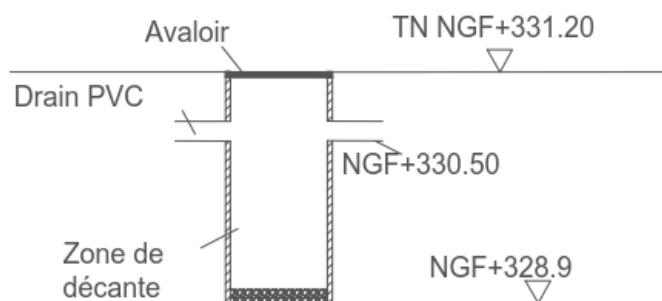
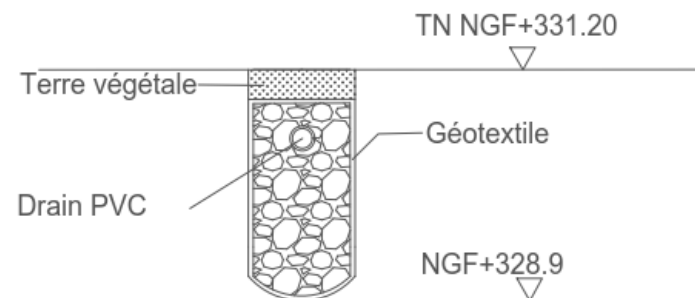
Surface bassin versant : 4092 m²
 Surface collectée : 3845 m²
 Surface non collectée : 248 m²
 Surface imperméabilisée : 3619 m²

	Surface collectée en m ²	Volume en m ³	Débit max en l/s
Bassin végétalisé	1651	108	3,7
Bassin de rétention 2	702	44	4,4

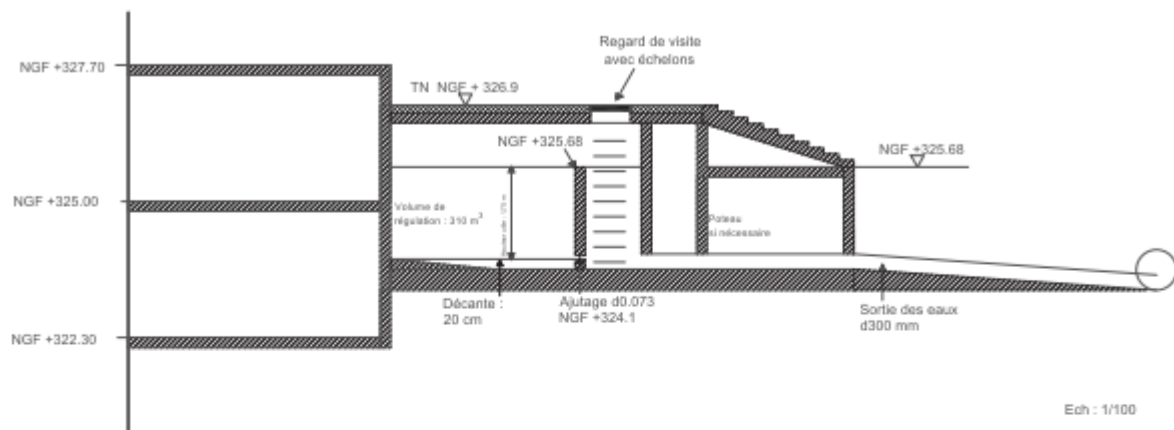
Débit total maximum rejeté au réseau : 11,1 l/s

Gestion des eaux pluviales

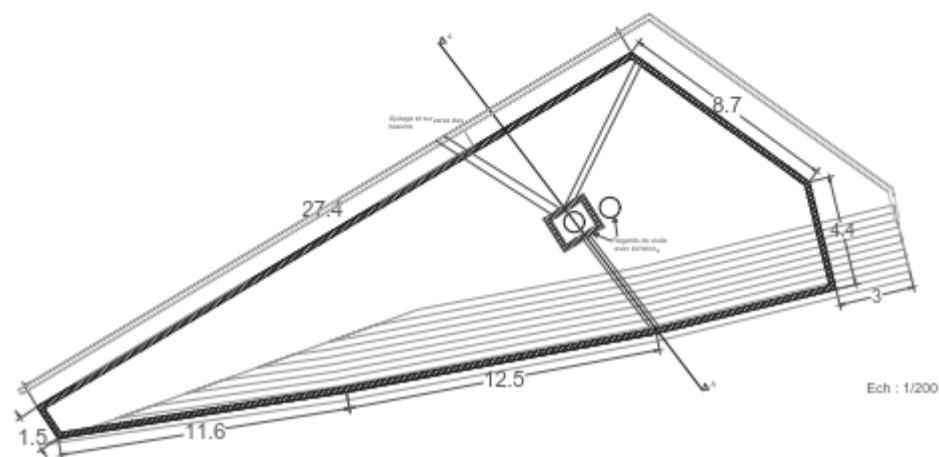
COUPES PRINCIPLE DE LA TRANCHÉE DRAINANTE

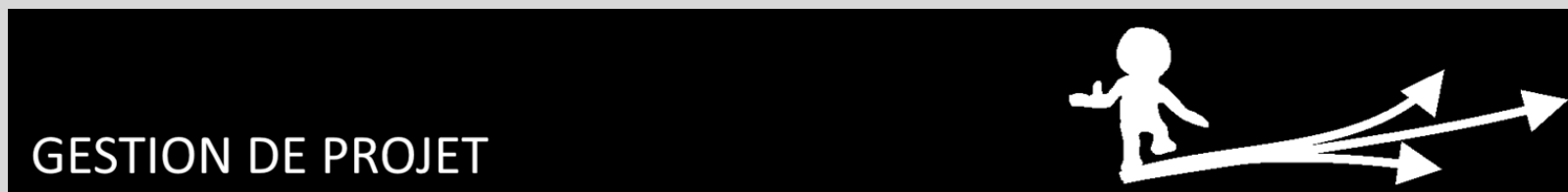
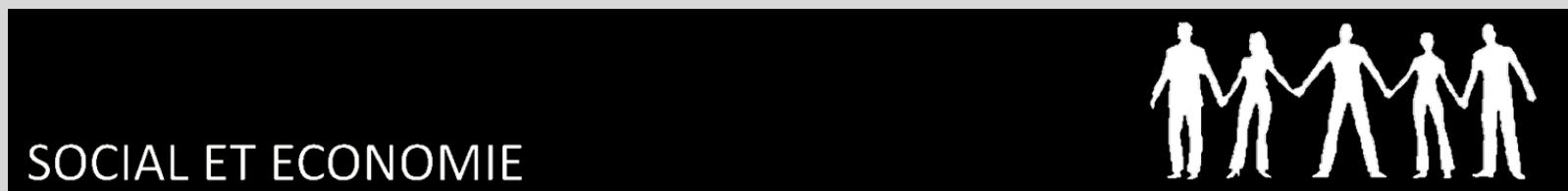
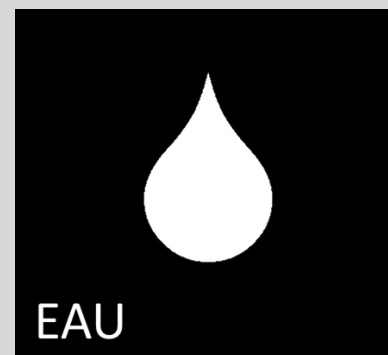


COUPE PRINCIPLE DU BASSIN ÉCRÊTEUR



PLAN DU BASSIN ÉCRÊTEUR

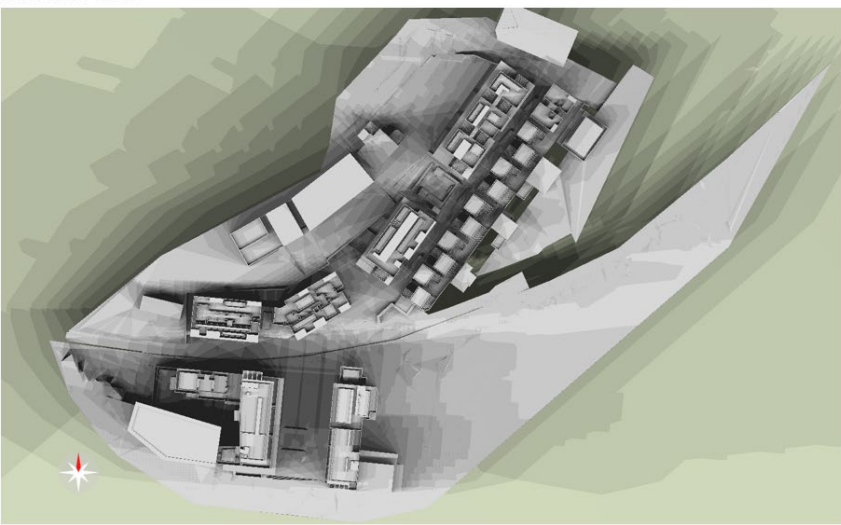




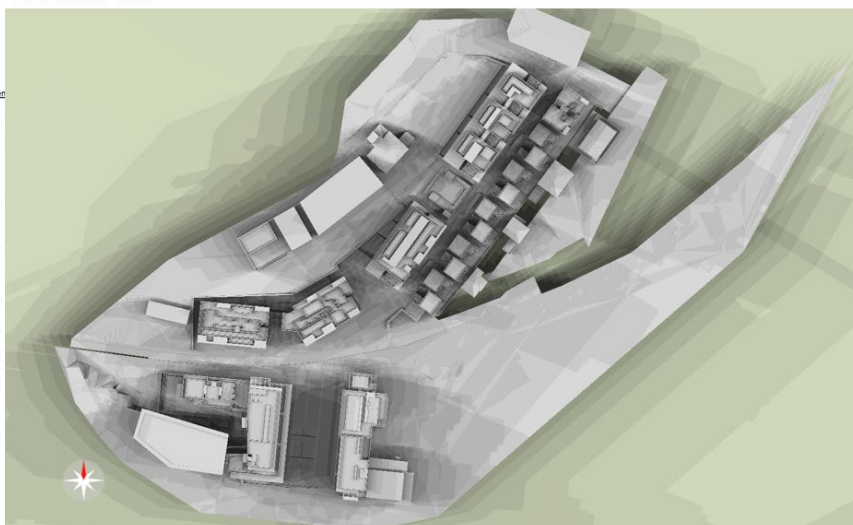
Confort estival

Etude heliodons

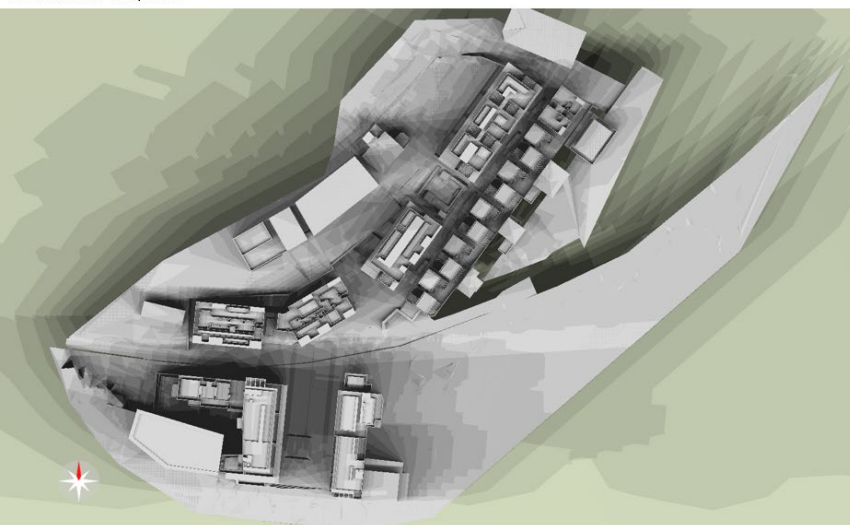
3.1 Vue du dessus – 21 Mars



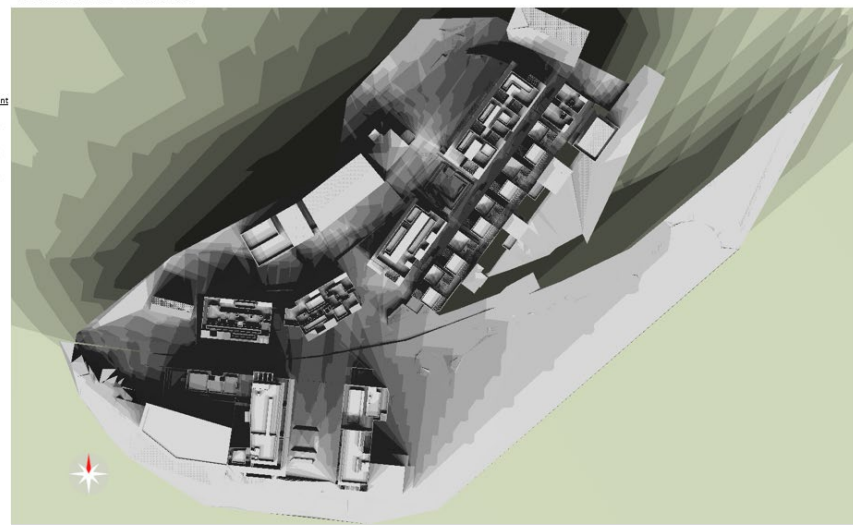
3.2 Vue du dessus – 21 Juin



3.4 Vue du dessus – 21 Septembre



3.5 Vue du dessus – 21 Décembre

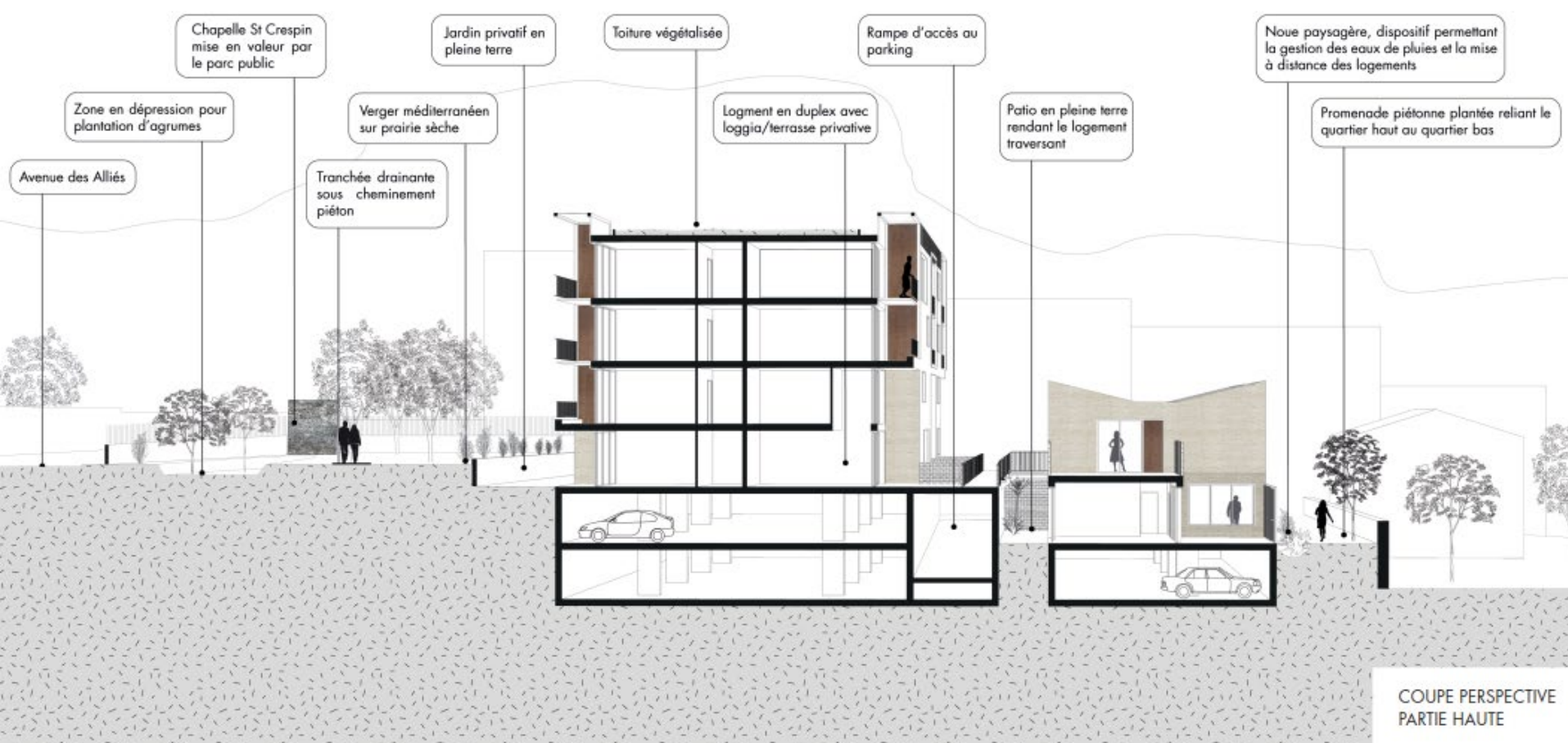


Confort estival

- Etude Heliodons : certaines zones du quartier sont naturellement protégées via un effet masque
- Site ventilé naturellement
- Espaces végétalisés créés / conservés sur les espaces communs extérieurs
- Arbres feuillus de grande hauteur le long de l'avenue Rhin et Danube

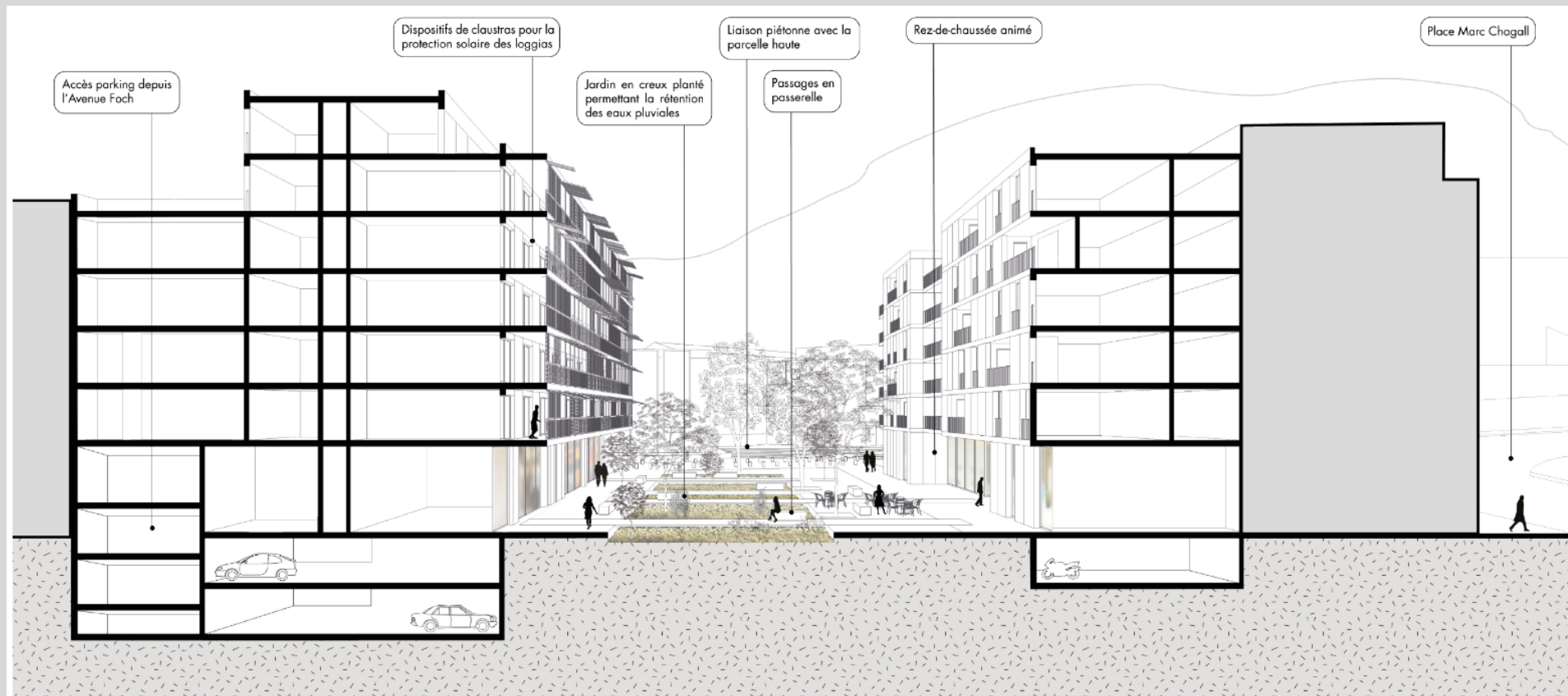
Confort estival

Illustrations phase concours



Confort estival

Illustrations phase concours

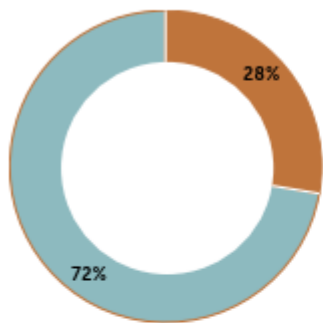


Coupe perspective îlot Sud

Confort estival

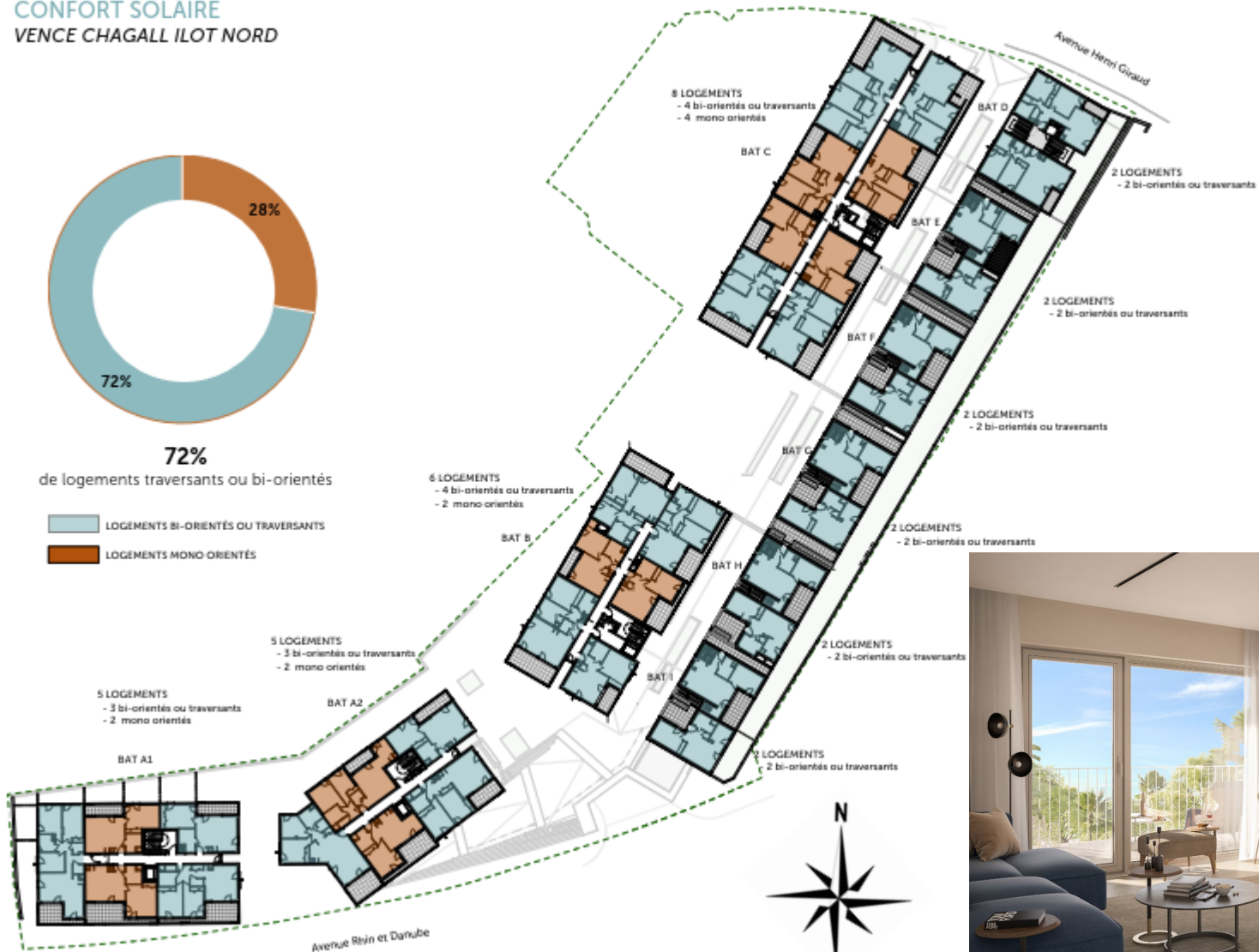
Part de logements traversants (projet actuel) - Ilot Nord

CONFORT SOLAIRE VENCE CHAGALL ILOT NORD



72%
de logements traversants ou bi-orientés

- LOGEMENTS BI-ORIENTÉS OU TRAVERSANTS
- LOGEMENTS MONO-ORIENTÉS



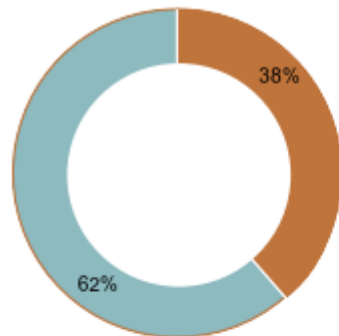
PLAN D'ÉTAGE COURANT



Confort estival

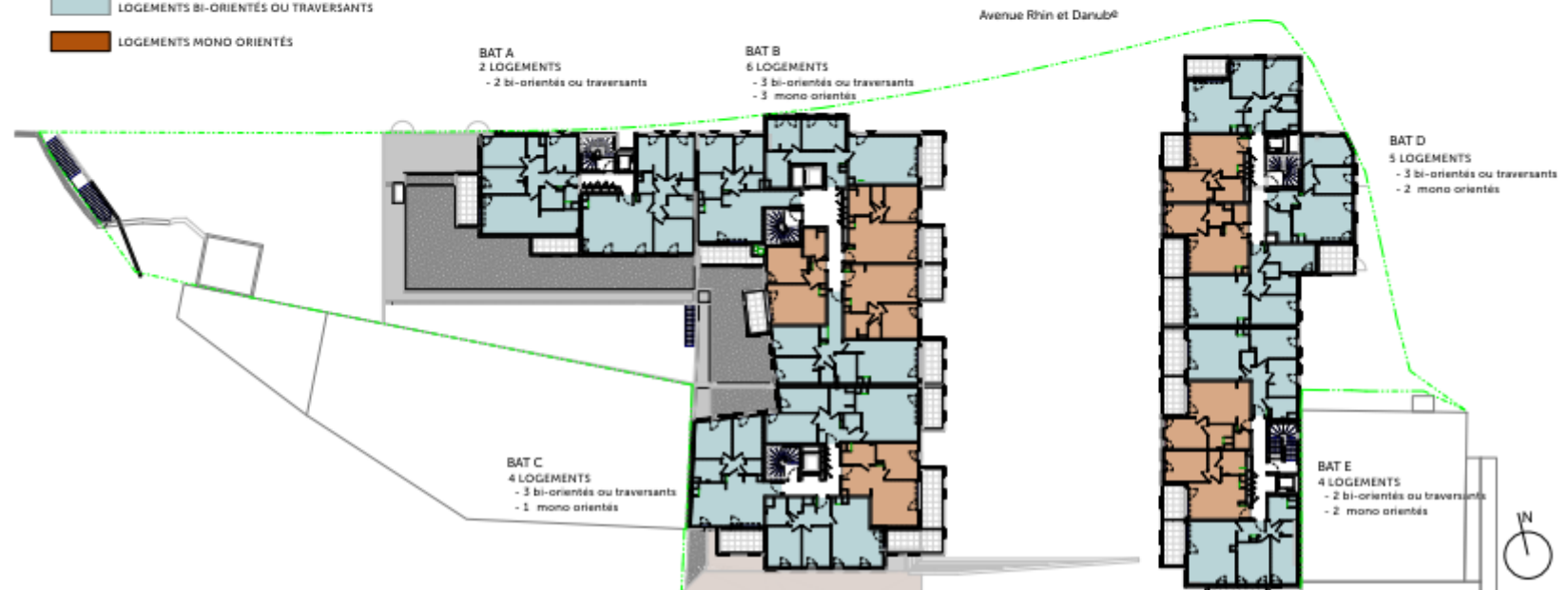
Part de logements traversants (projet actuel) - Ilot Sud

CONFORT SOLAIRE VENCE CHAGALL ILOT SUD



62%

de logements traversants ou bi-orientés



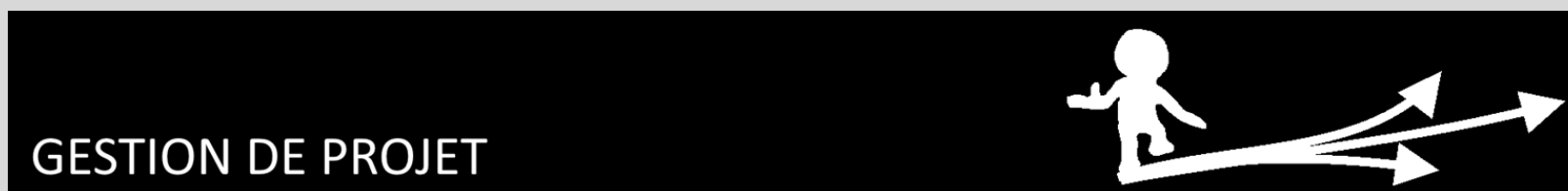
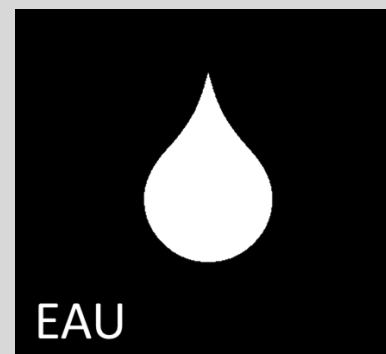
Qualité des espaces publics

- Des espaces publics variés :
 - Place centrale
 - Jardins d'enfants
 - Parcs / Vergers
 - Commerces
 - « Maison des projets »



Risques sanitaires et pollutions

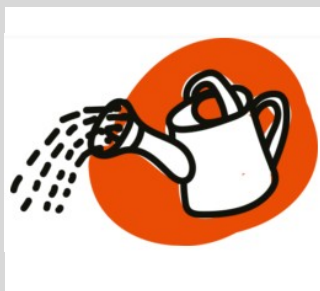
- **Pollutions acoustiques :**
 - Espace de détente en retrait de la route pour se protéger du bruit
 - Une étude acoustique pour les logements menée par un BET spécialisé (vitesse circulation réduite)
- **Pollutions des sols**
 - Diagnostic environnemental initial réalisé : terres investiguées inertes
- **Pollutions de l'air**
 - Création d'espaces verts fonctionnels
 - Ralentissement des véhicules aux abords du quartier



Mixité sociale et fonctionnelle, lien social

- 224 logements créés
 - 60 % en accession
 - 40 % en social
- Des espaces de rencontres, de convivialité créés
 - Jardins publics (entre bâtiments B et C - Ilot Nord)
 - Commerces en cœur d'îlot
 - Maison des projets
- Opération ouverte sur le quartier
- Association « Chers voisins » pour accompagner l'appropriation habitante

Mixité sociale et fonctionnelle, lien social

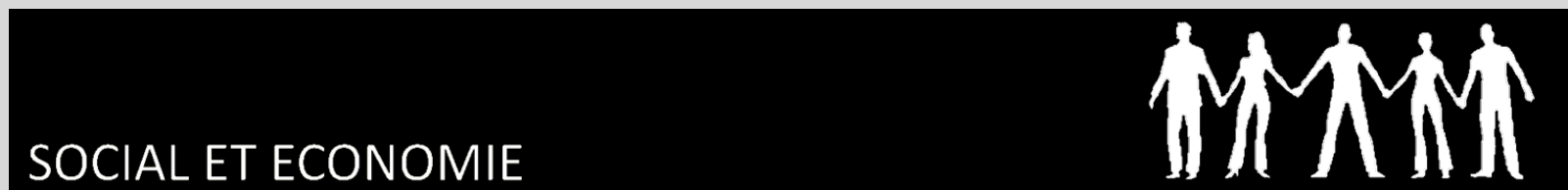
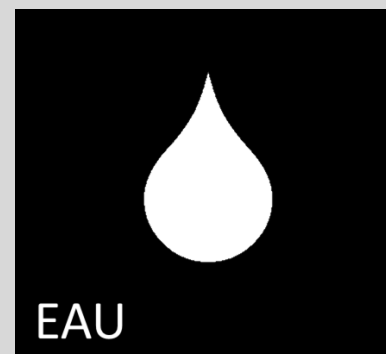


CHERS VOISINS,
un dispositif partenarial

1001 VIES HABITAT - LOGIS FAMILIAL / EIFFAGE / Récipro-Cité

Un accompagnement humain au sein de la Maison des Projets pour :

- Fédérer le Vivre Ensemble
- Impulser un voisinage actif
- Impulser l'appropriation des espaces collectifs
- Travailler collectivement autour des « bonnes pratiques » pour rendre effective la qualité environnementale du projet
- Être en lien avec le quartier voisin

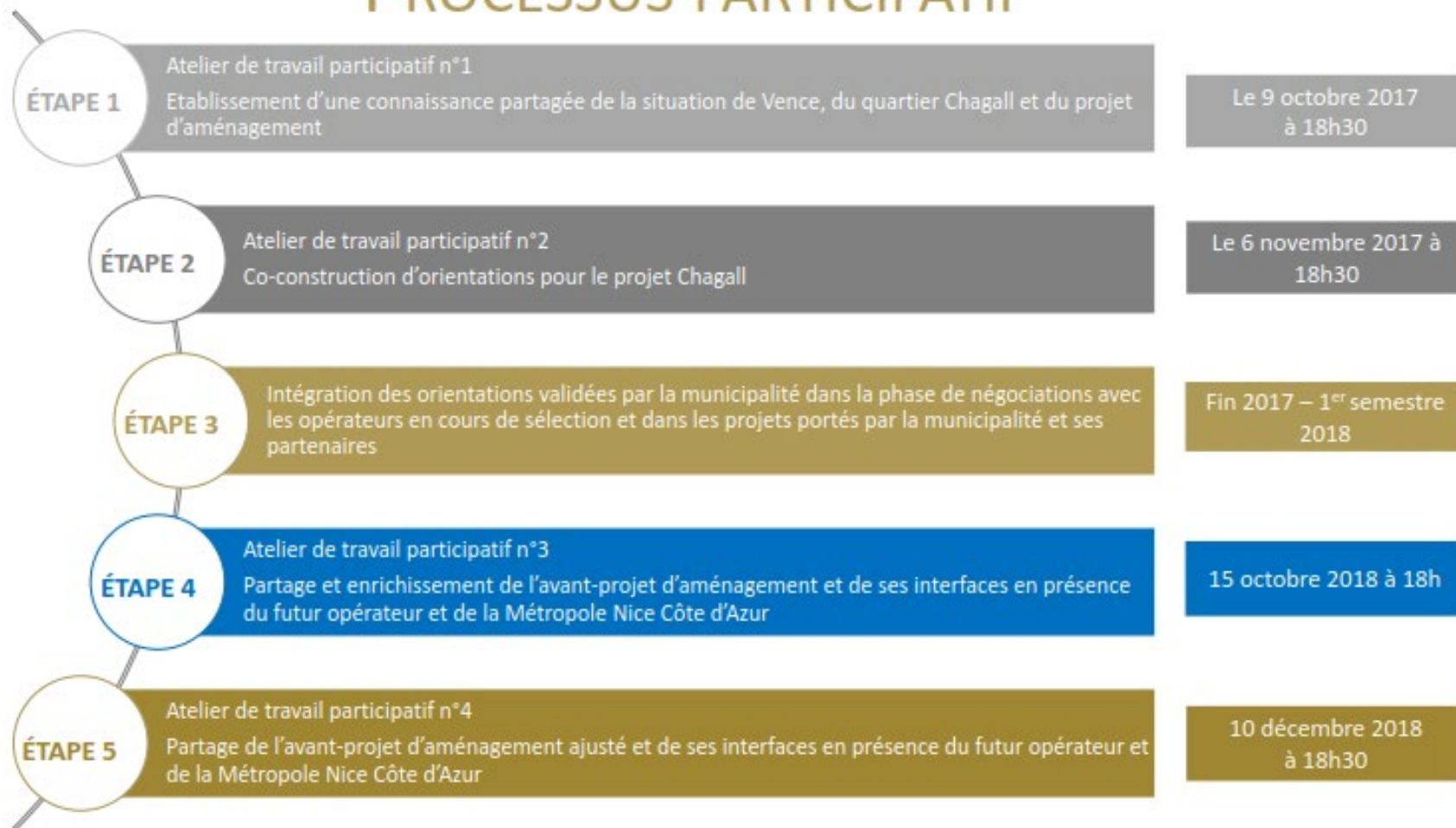


Gestion de projet

- Concours mené en concertation avec les habitants de Vence
- Transparence de la commune concernant le concours, avec un suivi des grandes dates sur les actualités du site internet de la commune
- 4 grands ateliers participatifs ont été menés avec le public, qui ont fait évoluer le projet

Gestion de projet : ateliers participatifs

PROCESSUS PARTICIPATIF



Pour conclure

Points forts

Revalorisation d'un quartier avec des espaces de qualité

Mixité sociale, et accompagnement des nouveaux habitants

Place importante donnée à la concertation avec les habitants, ce qui a fait évoluer le projet pour le bien de tous

Points à améliorer

Donner un élan au développement du réseau cyclable sur Vence grâce au projet

Valoriser davantage les énergies renouvelables

Vue d'ensemble au regard de la Démarche QDM

CONCEPTION

16/11/2021

53 pts

REALISATION

Date

commission

XX pts

FONCTIONNEMENT

Date commission

XX pts

+6,5 points de
cohérence durable

⇒ **60 pts**

⇒ **BRONZE**

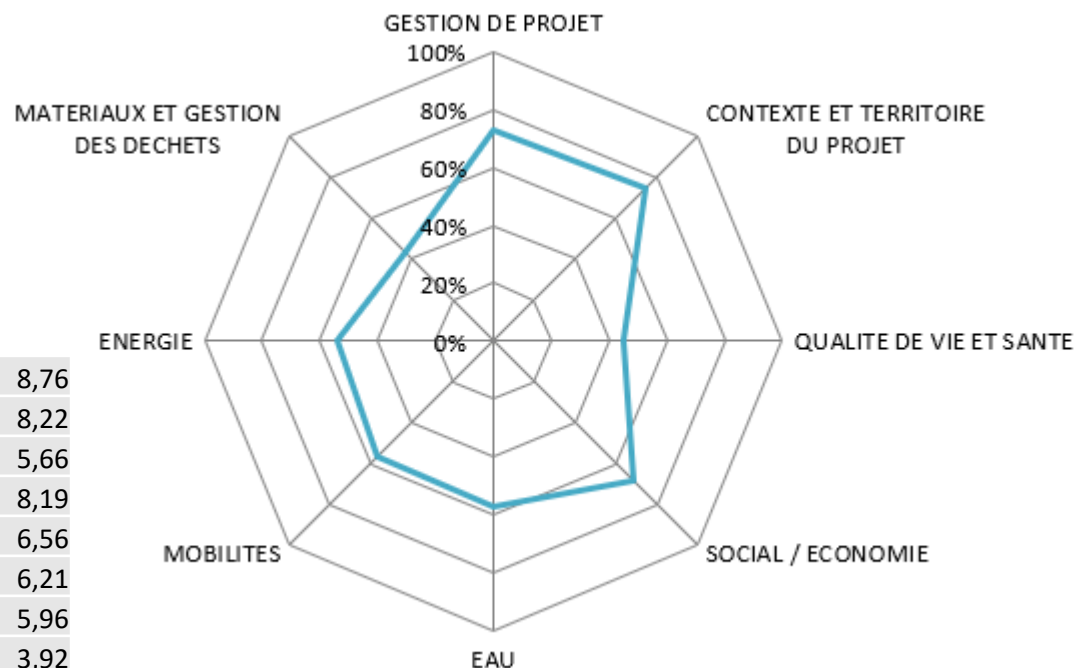
qdm

BRONZE

RECONNU EN PHASE
CONCEPTION

Répartition des points

GESTION DE PROJET	72,96%	8,76
CONTEXTE ET TERRITOIRE DU PROJET	74,72%	8,22
QUALITE DE VIE ET SANTE	45,29%	5,66
SOCIAL / ECONOMIE	68,21%	8,19
EAU	57,07%	6,56
MOBILITES	56,47%	6,21
ENERGIE	54,17%	5,96
MATERIAUX ET GESTION DES DECHETS	43,56%	3,92



Points bonus/innovation à valider par la commission



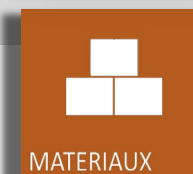
- Sans objet



- Sans objet



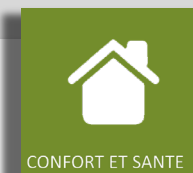
- Sans objet



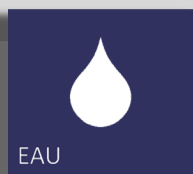
- Sans objet



- Sans objet



- Sans objet



- Sans objet



- Sans objet

Les acteurs du projet

MAITRISES D'OUVRAGES ET UTILISATEURS

METROPOLE NICE COTE
D'AZUR

**MÉTROPOLE
NICE CÔTE D'AZUR**

COMMUNE DE VENCE



MAITRE D'OUVRAGE



MAITRE D'OUVRAGE



ACCOMPAGNATEUR QDM



Les acteurs du projet

MAITRISE D'ŒUVRE ET ETUDES

ARCHITECTE
(MANDATAIRE)

JEAN-PAUL GOMIS ARCHITECTURE

ARCHITECTE

FEVRIERCARRE

BUREAU D'ETUDES FLUIDES



BUREAU D'ETUDES FLUIDES



BET STRUCTURE



BUREAU D'ETUDES VRD

RMOE

PAYSAGISTE (CONCEPTION)



ECONOMISTE



SAS MADONE

AUTRES

ASSOCIATION



CHERS VOISINS
Habitat intergénérationnel solidaire

ENTREPRISES

ENTREPRISE GENERALES





Merci pour votre écoute

Place aux échanges